

# 深圳华侨城股份有限公司

## 2023 年年度报告

2024 年 3 月

## 董事长致辞

尊敬的各位股东：

2023 年，是极不平凡、极具考验的一年。国内外发展环境错综复杂，风险挑战接踵而至，公司的生产经营也经受了重大考验。旅游业务恢复向好，房地产业务仍处于行业调整期，在政策发力下市场销售去化逐渐筑底。回顾 2023 年，华侨城坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，直面挑战、攻坚克难、奋力拼搏、顶压前行，以实际行动捍卫“两个确立”、坚决做到“两个维护”，凝聚起共克时艰的强大力量，竭尽全力实现了大幅减亏，经营活动现金流量净额实现由负转正，达到 34 亿元，生产经营质量大幅改善，取得了来之不易的成果，使我们在化危机、闯难关、应变局中稳住了基本盘、赢得了战略主动，极大地增强了信心和底气。

过去一年，我们在稳住大局、笃行精益、做专做强等方面深化提升，在接续奋斗中展现新作为。**生产经营稳定得到有力保障**。我们纲举目张抓主要矛盾，全力以赴促销售回款，牢牢守住风险底线，稳住了生产经营基本盘，保障了稳定运行。**全面改革得到有效深化**。我们在更高起点、更高层次、更高目标上推进改革深化提升，治理体系、市场化机制等重要领域和关键环节改革工作取得突破性进展。**精益管理得到细化落实**。公司建立了独具特色的精益管理体系，在组织设计、投资布局、营销管理、成本管控等方面精准施策，持续优化工作举措，取得一系列标志性成果。**专业经营水平得到显著增强**。旅游业务突显整合效果，实现强劲复苏；房地产业务强化管理统筹，守住了风险底线。公司多家主题公园上榜 2023 中国主题公园综合竞争力十强；商管公司综合能力快速提升，在赢商网排名从 2022 年的第 63 位攀升至第 36 位；酒店公司连续 5 年入榜“中国饭店集团 60 强”；华服公司连续 5 年被评为“中国物业服务企业综合实力 100 强”。子公司的专业化发展为华侨城转型升级提供了充足的底气。

“若问何花开不败，英雄创业越千秋。”近四十年积淀和传承的、独具特色的华侨城精神，凝结了鲜花和汗水，也充满了智慧和勇毅，是我们战胜一切艰难险阻、应对一切不确定性的信心所在。今天，华侨城又一次站在了新的起点上，面对前所未有的困难挑战，公司将始终围绕和服务国家战略，牢牢把握做强做优做大国有资本与国有企业的总目标，以“提升核心竞争力”和“增强核心功能”为途径，突出效益至上，提升发展质量。未来两年，公司的发展目标是**“攻坚克难，走出困境，有破有立，固本强基”，重点任务夯实专业化基础**。公司将以市场化为导向，在聚焦主业、优化结构、科学决策、做实管控等方面固本强基，通过有保有压、有破有立，合理配置资源，不断提升主营业务的核心竞争能力，加快推进增长方式由量入质，业务结构转向新发展模式，为实现可持续高质量发展夯实基础，为广大股东创造更大价值。

**我们将以“稳定”为基础，稳字当头、稳中求进**。我们把稳定安全摆在更加突出位置，关键是稳定生产经营、稳住市场主体。面对外部发展的不确定性、不稳定性，公司将以理性、韧性和确定性应对困难挑战，加大力度、加快进度，消解不利因素，控风险、守底线，压实主体责任。公司将始终坚持稳中求进的工作总基调，把握好平衡，把握好时机，在守住根基、稳住阵脚的基础上积极进取、攻坚克难、以稳谋进、以进促稳，坚定信心促使企业回归正轨、恢复向好。

**我们将以“改革”为抓手，改革赋能、创新驱动**。公司将以实施改革深化提升行动为抓手，以加快建设世界一流企业为目标，以持续深化专业化和精益化管理为主线，全面落实改革深化提升行动方案中的重点任务，夯实企业可持续高质量发展基础。公司将创新作为新的战略支撑，增强产品创新、模式创新、管理创新能力，强化企业创新主体地位，增强差异化竞争优势，加快打造旅游产业链链长。公司将发挥华侨城市场化程度高的优势，加快人才队伍建设，激发全体员工干事创业的激情，开启新的发展局面。

**我们将以“发展”为支撑，前瞻谋划、力促转型**。公司将坚持以提高发展质量和效益为中心，遵循客观经济规律，用好“优化存量”“做对增量”两个路径，依托资源禀赋，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，推动有限资源向主力业务、优势业务集中，把资源投入到经验足、把握大、确定性高的细分赛道上。在经济可行的前提下加大文旅商服业务的资源投入力度，积极扩大有效投资，以地位攀升、行业领先、巩固引领为发展路径，逐步优化调整业务结构，有效提升公司整体资源配置效率。

“积力之所举，则无不胜也；众智之所为，则无不成也。”2024 年，公司仍处于调整、转型的关键期，但我们坚信

在全体华侨城人的不懈努力下，严冬终尽，寒夜终去。衷心感谢各位股东一直以来对华侨城的关注与支持！面向未来，我们将坚定信心、真抓实干，挑最重的担子、啃最硬的骨头，以更大力度更实举措推动企业经营整体好转。相信我们一定能够跨越一切困难和挑战，蹚出一条前景光明的道路，一定能够为华侨城的基业长青奠定坚实基础，一定能够为广大股东创造更大价值！

**张振高**

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。

公司负责人张振高、主管会计工作负责人刘宇及会计机构负责人古小龙（会计主管人员）声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

## 目 录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	3
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	7
第三节 管理层讨论与分析 .....	11
第四节 公司治理 .....	41
第五节 环境和社会责任 .....	56
第六节 重要事项 .....	59
第七节 股份变动及股东情况 .....	82
第八节 优先股相关情况 .....	89
第九节 债券相关情况 .....	89
第十节 财务报告 .....	93

## 备查文件目录

- 一、载有董事长张振高、主管会计负责人刘宇和会计机构负责人古小龙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。

## 释 义

释义项	指	释义内容
华侨城集团	指	华侨城集团有限公司
康佳集团	指	康佳集团股份有限公司
招商蛇口	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
华侨城房地产	指	深圳华侨城房地产有限公司
招华实业	指	深圳市招华会展实业有限公司
华侨城文化集团	指	深圳华侨城文化集团有限公司
华侨城光明投资	指	华侨城光明（深圳）投资有限公司
华侨城文旅科技	指	深圳华侨城文旅科技股权投资管理有限公司
云南文化产业投资	指	云南文化产业投资控股集团有限责任公司
华侨城云南投资	指	华侨城（云南）投资有限公司
华侨城海南集团	指	华侨城（海南）集团有限公司
康佳通讯科技	指	深圳康佳通讯科技有限公司
文化置业投资	指	深圳华侨城文化置业投资有限公司
置业发展	指	华侨城置业发展（深圳）有限公司
肇庆实业	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
昆明置地	指	昆明华侨城置地有限公司
昆明城更	指	昆明华侨城城市更新投资有限公司
海南实业	指	海南华侨城实业有限公司
滁州康金	指	滁州康金健康产业发展有限公司
宜宾三江置业	指	宜宾华侨城三江置业有限公司
成都洛带	指	成都洛带华侨城文化旅游开发有限公司
海南华侨城新能源	指	海南华侨城新能源集团有限公司
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
深圳东岸	指	深圳市华侨城东岸置业有限公司
佛山文旅	指	佛山华侨城文旅发展有限公司
佛山侨悦	指	佛山侨悦置业有限公司
无锡泓昇	指	无锡泓昇置业有限公司
主题公园运营	指	深圳华侨城主题公园运营管理有限公司
天津丽湖旅游	指	天津华侨城丽湖旅游开发有限公司
天津雷悦	指	天津市东丽湖雷悦旅游服务有限公司
深圳华投	指	深圳市华侨城投资有限公司
HNW 基金	指	HNW Investment Fund Series SPC - Serica Segregated Portfolio
港名	指	City Turbo Limited 港名有限公司
西安置地	指	西安华宜置地有限公司
华侨城融资租赁	指	华侨城融资租赁有限公司
滇池龙城	指	昆明滇池龙城置业有限公司
南京侨劲装饰	指	南京侨劲装饰有限公司
南昌华侨城	指	华侨城（南昌）实业发展有限公司
东莞松山湖华侨城	指	东莞松山湖华侨城投资开发有限公司
扬州实业	指	扬州华侨城实业发展有限公司
无锡实业	指	无锡华侨城实业发展有限公司
东莞上江	指	东莞上江房地产开发有限公司
上海唐侨盈	指	上海唐侨盈置业有限公司
协跃	指	深圳市协跃房地产开发有限公司
佛山华侨城	指	佛山华侨城置业有限公司

## 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	Shenzhen Overseas Chinese Town Co., Ltd.		
公司的外文名称缩写	OCT		
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		
公司注册地址历史变更情况	无		
办公地址	广东省深圳市南山区华侨城办公楼		
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	0755-26600936
电子信箱	000069IR@chinaoct.com	000069IR@chinaoct.com

### 三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所 <a href="http://www.szse.cn">http://www.szse.cn</a>
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网 <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

### 四、注册变更情况

统一社会信用代码	91440300279374105B
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 8 层
签字会计师姓名	廖晓鸿、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

适用 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

适用 不适用

## 六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

追溯调整或重述原因：会计政策变更

2023 年起首次执行财政部于 2022 年 11 月 30 日发布的《企业会计准则解释第 16 号》中关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理。

单位：元

	2023 年	2022 年		本年比上年增减 调整后	2021 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入（元）	55,744,151,176.17	76,767,105,130.88	76,767,105,130.88	-27.39%	102,583,650,893.66	102,583,650,893.66
归属于上市公司股东的净利润（元）	-6,492,441,996.55	-10,905,405,257.13	-10,904,910,148.41	40.46%	3,799,112,368.32	3,800,838,484.99
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-6,456,016,514.55	-11,644,421,938.59	-11,643,926,829.87	44.55%	2,297,001,703.33	2,298,727,820.00
经营活动产生的现金流量净额（元）	3,422,537,369.95	-574,644,519.30	-574,644,519.30	695.59%	19,237,911,899.10	19,237,911,899.10
基本每股收益（元/股）	-0.7916	-1.3296	-1.3296	40.46%	0.4727	0.4727
稀释每股收益（元/股）	-0.7916	-1.3296	-1.3296	40.46%	0.4727	0.4727
加权平均净资产收益率	-9.90%	-14.54%	-14.54%	上升 4.64 个百分点	4.73%	4.73%
	2023 年末	2022 年末		本年末比上年末增减 调整后	2021 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产（元）	371,029,272,061.97	392,917,825,794.91	392,920,154,374.20	-5.57%	480,061,024,488.25	480,062,633,643.57
归属于上市公司股东的净资产（元）	61,952,976,675.56	68,861,032,749.27	68,863,253,974.66	-10.03%	81,202,433,776.19	81,204,159,892.86

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

单位：元

项目	2023 年	2022 年	备注
营业收入（元）	55,744,151,176.17	76,767,105,130.88	营业收入合计数
营业收入扣除金额（元）	75,529,621.30	68,160,886.14	与主营业务无关的收入
营业收入扣除后金额（元）	55,668,621,554.87	76,698,944,244.74	扣除与主营业务无关的收入后的收入净额

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用  不适用

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

适用  不适用

### 3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

适用  不适用

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	6,916,525,640.79	12,521,947,705.71	12,321,832,832.76	23,983,844,996.91
归属于上市公司股东的净利润	-302,667,804.61	-1,003,332,968.12	-2,040,737,302.12	-3,145,703,921.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-337,860,350.02	-1,052,640,071.20	-1,992,924,409.22	-3,072,591,684.11
经营活动产生的现金流量净额	-7,982,344,610.36	8,073,200,155.53	2,273,744,619.97	1,057,937,204.81

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

是  否

## 九、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	2023 年金额	2022 年金额	2021 年金额
非流动性资产处置损益	54,542,527.15	15,121,336.36	1,133,186,221.88
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	159,903,766.11	549,182,232.51	639,638,426.82
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	36,005,145.57	90,673,184.51	79,378,510.95

项目	2023 年金额	2022 年金额	2021 年金额
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,270,282.22		
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		-51,656.23	-258,120.01
债务重组损益	-37,682,938.25		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-236,386,692.21	84,011,500.49	-16,020,803.19
其他符合非经常性损益定义的损益项目	21,208,048.85	319,318,119.59	1,734,182.25
减：所得税影响额	38,115,220.76	173,679,857.52	323,471,276.70
少数股东权益影响额（税后）	-1,829,599.32	145,558,178.25	12,076,477.01
合计	-36,425,482.00	739,016,681.46	1,502,110,664.99

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用  不适用

将《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项目的情况说明

适用  不适用

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司所处行业情况

宏观经济方面：当前，世界百年变局加速演进，外部环境的复杂性、严峻性、不确定性上升，世界经济饱受地缘政治、地区冲突不断加剧的影响。国内经济发展需要克服有效需求不足，社会预期偏弱等困难挑战。2023 年，面对复杂严峻的国际环境和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，我国经济回升向好，供给需求稳步改善，高质量发展扎实推进。我国全年 GDP 超过 126 万亿元，同比增长 5.2%；人均国内生产总值稳步提高，同比增长 5.4%；全年城镇调查失业率平均值比上年下降 0.4 个百分点，物价总体保持温和上涨，全年 CPI 上涨 0.2%，核心 CPI 上涨 0.7%。2024 年，国际形势依然复杂严峻，国内经济回升向好仍存在一些困难和挑战。中央经济工作会议指出将坚持稳中求进的工作总基调，多出有利于稳预期、稳增长、稳就业的政策，在转方式、调结构、提质量、增效益上积极进取，不断巩固稳中向好的基础。从中长期看，我国经济发展的韧性强、活力足、潜力大，面临的有利条件强于不利因素，经济回升向好、长期向好的基本趋势没有改变。

（一）旅游行业：总体来看，2023 年我国旅游市场复苏势头强劲，出游需求、消费潜力持续释放，整体呈现蓬勃发展趋势。一方面国内出游人次大幅提升。据文旅部发布的数据显示，2023 年，国内出游人次 48.91 亿，比上年同期增加 23.61 亿，同比增长 93.3%。其中，城镇居民国内出游人次 37.58 亿，同比增长 94.9%；农村居民国内出游人次 11.33 亿，同比增长 88.5%。分季度看，其中一季度国内出游人次 12.16 亿，同比增长 46.5%；二季度国内出游人次 11.68 亿，同比增长 86.9%；三季度国内出游人次 12.90 亿，同比增长 101.9%；四季度国内出游人次 12.17 亿，同比增长 179.1%。另一方面，国内旅游收入增幅明显。国内游客全年出游总花费 4.91 万亿元，比上年增加 2.87 万亿元，同比增长 140.3%。其中，城镇居民出游花费 4.18 万亿元，同比增长 147.5%；农村居民出游花费 0.74 万亿元，同比增长 106.4%。从出境游市场看，受旅游政策优化、居民出境游意愿增强等多重积极因素的叠加推动，出境游有序恢复，据中国旅游研究院发布的《中国出境旅游发展年度报告（2023-2024）》显示，2023 年，出境游人数超过 8700 万人次。

（二）房地产行业：2023 年，我国房地产市场仍在调整，在政策的有力支撑下，积极变化正逐步显现。从政策端看，中央政策支持力度持续增强，以 7 月政治局会议定调“行业供需关系发生重大转变”为分水岭，政策力度逐渐转向“托举并用”，降首付、降利率、减免税、认房不认贷等政策陆续出台；地方政策松绑加力提速。从市场端看，房地产销售、投资等指标降幅收窄。2023 年全国商品房销售面积 11.2 亿平方米，同比下降 8.5%，销售额 11.7 万亿元，同比下降 6.5%，降幅分别比上年大幅收窄 15.8 和 20.2 个百分点。全国房地产开发投资 11.1 万亿元，同比下降 9.6%，降幅比上年收窄 0.4 个百分点；此外，“保交楼”工作稳步推进，效果持续显现。2023 年全国房地产开发企业竣工房屋面积 10.0 亿平方米，同比增长 17.0%。从中长期看，房地产业仍是国民经济的支柱产业。2023 年中央首次提出并多次强调，要加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”，房地产发展新模式正加速构建，房地产市场长期良性健康发展有较好的基础。

### 二、报告期内公司从事的主要业务

公司聚焦高质量发展，在专业化整合、精益管理等方面深化改革，各业务在市场化竞争中不断提升专业化水平。旅游业务加快构建“两核三维多点”新发展格局，强化面向市场的盈利模式，进一步向“市”图强。全力推动专业化发展模式加速落地、落实、落细，不仅是公司面对严峻外部形势的主动变革，也是公司发展转型升级，努力实现可持续高质量发展目标的必由路径。房地产业务深入践行“一体两翼三功能”新发展模式，全面提升项目运营、市场营销、资源获取、成本管控、产品打造的专业化能力，全面向“市”而生。

#### （一）旅游业务

公司以主题公园、自然人文景区“两核”作为旅游业务发展的战略重点和引领力量；将旅游科技、旅游酒店、特色商业“三维”作为重要支撑，培育打造细分领域专精特新企业，增进内部协同、增强集群优势，与“两核”相互融合发展；

通过打造一批大而强或小而美的标杆项目，作为“两核三维”业务体系的落地载体，形成全国“多点”布局，成为公司旅游业务发展的增长引擎。主要产品形态包括：①主题公园（主题游乐类、水公园类、主题文化类、生态田园类、摩天轮类等）；②酒店；③文商旅综合体；④自然人文景区及其他；⑤旅行服务等。

## （二）房地产业务

公司以房地产开发为“主体”，以与房地产开发项目有机组成的文旅项目，以及围绕房地产开发业务而形成的商业、酒店、物管等相关泛地产业务为“两翼”，着力推动投资、运营、服务“三功能”融合发展。主要产品形态包括：①地产开发，文化旅游、酒店、住宅和商业等多业态融合发展的综合性社区；②单体住宅社区；③公园式商业街区及写字楼等。同时，公司积极丰富产品结构，对人才房、保障性住房开发进行探索与实践。

## (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	土地规划用途	土地面积 (平方)	计容建筑面积 (平方)	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
1	顺德欢乐海岸 PLUS 二期	佛山市	文旅综合	240,603.78	301,389.71	招拍挂	70%	211,150.00	147,805.00
2	无锡市经开区华发东地块 锡国土(经)2023-15号	无锡市	住宅	68,573.00	111,670.00	招拍挂	100%	210,098.00	210,098.00
3	佛山禅城区绿景东路地块	佛山市	住宅	34,469.41	110,302.11	招拍挂	100%	201,369.00	201,369.00
4	成都金牛国宾地块	成都市	住宅	37,693.82	75,387.00	招拍挂	100%	101,018.58	101,018.58
	合 计	-	-	381,340.01	598,748.82	—	—	723,635.58	660,290.58

注：表中为 2023 年新增土地储备项目，其中土地总价款为土地竞拍成交金额

## 2、累计土地储备情况

序号	项目/区域名称	总占地面积 (万方)	总计容建筑面积 (万方)	剩余可开发计容建筑面积 (万方)
1	成都信和御龙山项目	24.84	124.17	7.89
2	西安沣东华侨城项目	36.43	85.49	46.93
3	西安沣东华侨城项目（欢乐谷）	52.39	40.57	26.02
4	曲江太平堡	4.13	6.60	6.60
5	成都中国艺库项目	9.53	14.21	10.56
6	锦绣天府	16.95	9.79	6.43
7	肇庆卡乐小镇项目一期	23.21	43.23	10.09
8	肇庆华侨城文化旅游科技小镇（四期）住宅	17.74	55.46	55.46
9	肇庆华侨城文化旅游科技小镇（四期）公园	7.86	2.36	0.11
10	茂名电白歌美海西岸项目	17.50	38.72	21.55
11	茂名电白歌美海东岸项目	22.23	55.15	55.15
12	增城白水寨背阴地块项目	13.00	15.60	15.43
13	茂名虎头山一期项目	50.33	71.85	68.13
14	湛江欢乐海湾项目	20.74	60.16	29.43
15	漳州华侨城欢乐美港 D03 项目	6.56	24.93	24.93
16	顺德欢乐海岸 PLUS 二期	24.41	30.14	10.14
17	佛山禅城区绿景东路地块	3.45	11.03	3.38
18	浦江镇 0061、0055 街坊 P1 宗地	5.25	8.94	8.94

序号	项目/区域名称	总占地面积 (万方)	总计容建筑面积 (万方)	剩余可开发计容建筑面积 (万方)
19	南京华侨城翡翠天域	46.15	79.77	2.23
20	宁波奉化阳光海湾项目	39.58	53.90	13.72
21	宁波奉化阳光海湾项目二期	8.15	11.92	5.09
22	扬州瘦西湖项目	60.78	77.32	12.24
23	滁州明湖康养小镇	16.20	29.87	4.31
24	南京溧水项目	26.03	41.78	20.84
25	济宁市太白湖新区地块项目	41.71	61.15	12.53
26	合肥巢湖半汤温泉小镇项目	41.45	34.14	26.74
27	合肥空港小镇项目二期	60.87	74.50	62.83
28	武汉东西湖当代华侨城东岸项目	12.37	41.77	11.40
29	武汉华侨城滨江商务区红坊项目	26.59	54.40	54.40
30	南昌华侨城象湖文化旅游综合项目	105.93	144.11	8.67
31	襄阳华侨城文旅度假区（一区）	182.33	271.00	86.25
32	武汉华侨城欢乐天际中央区	16.09	90.46	57.69
33	北京斋堂项目	9.94	9.94	8.62
34	天津华侨城东丽湖项目	114.53	115.90	28.16
35	章丘绣源河文旅项目	104.89	175.08	138.86
36	济南章丘三期项目	11.92	26.22	26.22
37	山东淄博文旅项目	37.76	50.37	28.51



序号	项目/区域名称	总占地面积 (万方)	总计容建筑面积 (万方)	剩余可开发计容建筑面积 (万方)
38	太原 1845、1846	18.42	58.62	21.02
39	郑州华侨城中原项目一期（含商业）	11.24	37.84	16.80
40	青岛即墨龙泉新城项目二期	10.35	17.00	12.63
41	涿州市城市客厅项目	17.31	29.52	14.60
42	丽江济海文创项目	24.19	25.68	16.29
	<b>合计</b>	<b>1401.33</b>	<b>2310.66</b>	<b>1097.81</b>

注：本表中剩余可开发计容建筑面积是指项目尚未获取工程规划许可证对应的计容建筑面积

### 3、主要项目开发情况

序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
1	顺德欢乐海岸 PLUS 二期	佛山市顺德区	文旅住宅	70%	2023年1月	在建	35%	240,603.78	301,389.71	-	-	509,088.00	230,739.15
2	无锡市经开区华发东地块锡国土（经）2023-15号	无锡市经开区	住宅	100%	2023年8月	在建	25%	68,573.00	111,670.00	-	-	407,813.00	225,662.00
3	佛山禅城区绿景东路地块	佛山市禅城区	住宅	100%	2023年9月	在建	20%	34,469.41	110,302.11	-	-	316,290.00	107,552.13
4	成都金牛国宾地块	成都市金牛区	住宅	100%	2023年10月	在建	19%	37,693.82	75,387.00	-	-	171,276.88	111,260.03
5	南京欢乐滨江	南京市	住宅+	51%	2017	在建	66%	466,132.87	1,159,817.00	210,784.11	764,741.93	2,400,000.00	1,631,839.29

序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
		建邺区	商业+文旅		年 8 月								
6	武汉华侨城欢乐天际中央区	武汉市洪山区	住宅+商业	100%	2018年12月	在建	25%	160,893.00	904,600.00	-	308,996.05	1,461,594.28	843,931.40
7	武汉华侨城滨江商务区红坊项目(051号)	武汉市青山区	住宅+商服	51%	2021年2月	在建	29%	127,858.00	527,000.00	-	54,586.32	1,175,487.64	829,066.68
8	南昌华侨城象湖文化旅游综合项目	南昌市西湖区	住宅+商业	100%	2017年11月	在建	67%	1,059,311.83	1,441,135.00	2,537.12	842,992.76	1,933,781.74	1,551,002.38
9	成都信和御龙山项目	成都市成华区	住宅+商业	80%	2012年1月	在建	75%	248,363.49	1,241,712.87	-	831,030.09	2,280,042.41	1,815,419.01
10	深圳招华会展项目(华侨城方)	深圳市宝安区	其他	50%	2017年7月	在建	95%	218,081.00	538,020.00	-	384,678.67	2,359,811.00	1,745,939.25
	合计							2,661,980.20	6,411,033.69	213,321.23	3,187,025.82	13,015,184.95	9,092,411.32

注：主要开发项目是指公司本年新获取的项目以及土地款超过 50 亿元的并表项目

#### 4、主要项目销售情况

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	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售(销售)面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)金额 (万元)
1	成都市	信和御龙山	成华区	综合体	80%	1,122,768.60	1,451,606.81	1,109,271.90	295,535.80	510,741.78
2	东莞市	东莞松山湖文旅综合项目	东城区	综合体	51%	96,620.79	96,620.79	96,278.26	96,278.26	505,139.87

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	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)
3	深圳市	深圳龙胜项目	龙华区	住宅/商业/公寓	51%	135,677.01	135,677.01	62,993.79	49,749.89	276,910.18
4	南昌市	华侨城万科世纪水岸	西湖区	综合体	100%	1,089,106.95	1,198,161.85	1,034,420.64	89,633.52	257,310.04
5	佛山市	佛山顺德二期项目	顺德区	住宅/商业/车位	70%	133,427.39	133,427.39	88,561.55	88,561.55	197,170.39
6	太原市	侨冠项目	万柏林区	住宅/商业	67%	398,034.33	398,034.33	299,901.30	126,093.22	158,280.11
7	重庆市	重庆华侨城地产项目	渝北区	综合体/车位	100%	1,469,993.22	1,889,763.93	1,503,709.70	85,980.00	156,126.00
8	苏州市	桃溪澜园	姑苏区	住宅	34%	74,618.14	74,618.14	61,757.98	34,953.30	155,692.45
9	深圳市	大空港项目	宝安区	综合体	50%	380,999.55	380,999.55	297,534.69	51,213.09	129,892.58
10	武汉市	华侨城·欢乐天际	洪山区	综合体	100%	298,774.75	270,699.96	278,281.24	53,893.52	122,822.08
11	东莞市	天鹅堡花园	高埗镇	住宅	100%	153,964.14	153,964.14	129,402.41	43,226.04	113,558.52
12	襄阳市	华侨城·天鹅堡	东津新区	综合体	51%	666,500.11	725,323.58	561,245.59	121,671.67	99,765.30
13	成都市	北湖揽樾	成华区	住宅	51%	144,156.57	144,156.57	71,473.54	46,659.69	98,567.74
14	深圳市	宝辰大厦	宝安区	写字楼/商业	100%	92,530.00	92,530.00	18,397.32	14,223.04	96,263.45
15	南京市	翡翠天域	栖霞区	综合体	100%	618,805.52	616,356.98	561,794.87	50,193.32	93,805.04
16	深圳市	渔人码头项目	南山区	办公/公寓/商业	60%	45,082.68	45,082.68	40,044.21	7,058.39	89,725.53
17	武汉市	华侨城·红坊	青山区	住宅/商业	100%	172,173.08	161,728.97	151,418.28	35,819.65	81,300.43
18	湛江市	华侨城欢乐海湾项目	赤坎区	综合体	51%	116,448.51	116,448.51	86,614.87	46,932.91	73,860.13
19	济宁市	纯水岸	太白湖区	住宅/商业	57%	188,539.99	182,868.66	209,645.71	107,901.04	73,753.25
20	宜宾市	宜宾三江口 CBD	叙州区	综合体	55%	276,697.53	349,819.83	306,110.29	62,048.00	73,728.00

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	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)
21	深圳市	深圳龙岗东岸雅居	龙岗区	住宅	100%	30,910.00	30,910.00	30,003.16	30,003.16	70,550.98
22	扬州市	扬州瘦西湖·侨城南院	邗江区	综合体	70%	477,601.94	581,869.31	468,312.76	61,967.32	66,883.47
23	中山市	中山欢乐海岸项目	中山市石岐区	综合体	100%	188,378.89	197,418.57	119,977.02	29,507.28	58,928.20
24	南京市	铂玥江南	雨花台区	住宅	51%	72,569.57	74,534.01	49,566.17	14,640.93	57,974.28
25	深圳市	和城里项目	坪山区	住宅/公寓/商业	51%	114,833.97	114,833.97	103,831.31	12,088.00	47,053.27
26	无锡市	无锡经开华发	经开区	住宅	100%	38,274.56	38,274.56	13,693.00	13,693.00	43,060.00
27	肇庆市	纯水岸	肇庆新区	综合体	40%	508,337.00	508,337.00	318,185.66	42,372.44	39,052.08
28	潮州市	纯水岸项目	湘桥区	住宅/商业/车位	51%	247,557.37	283,611.99	217,403.18	50,212.33	36,078.71
29	无锡市	大运华府	梁溪区	综合体/车位	100%	374,549.00	374,549.00	320,323.36	18,801.74	35,565.51
30	深圳市	创想大厦	龙华区	综合体	100%	160,250.00	155,205.00	140,383.93	5,651.04	34,003.65
31	济南市	纯水岸	章丘绣源河	住宅	100%	199,521.34	189,709.23	144,009.53	49,297.75	33,352.48
32	南京市	时光天境嘉园	溧水区	住宅/车位	90%	70,586.97	61,300.46	52,004.28	31,249.72	32,759.93
33	深圳市	瑞湾大厦	宝安区	写字楼/商业/酒店	100%	67,325.72	67,325.72	14,613.71	5,094.59	32,636.28
34	佛山市	天鹅观邸	南海区	住宅	100%	62,445.00	62,445.00	60,903.12	9,634.63	29,770.90
35	南京市	江畔都会上城	浦口区	住宅/车位	40%	247,614.07	247,965.02	229,608.21	27,092.21	29,376.61
36	顺德市	佛山顺德欢乐海岸 PLUS 项目	顺德区	综合体	70%	852,670.00	1,129,904.84	1,051,392.21	19,610.04	29,283.46
37	武汉市	当代华侨城·东岸	东西湖区	综合体	51%	252,252.72	201,043.38	140,466.81	25,433.54	28,303.89
38	南京市	欢乐滨江	建邺区	综合体	51%	645,840.00	703,064.00	580,078.30	7,836.73	27,317.88

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	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)
39	郑州市	中原项目一期	中原区	住宅/商业	100%	175,399.31	166,337.31	98,972.88	27,810.66	27,015.32
40	东莞市	云端花园	麻涌镇	住宅	100%	38,069.45	38,069.45	22,543.37	13,892.87	26,905.25
41	西安市	创想中心	西咸新区沣东新城	公寓/商业	33%	102,849.92	102,849.92	66,066.21	23,857.54	24,279.54
42	江门市	云顶花园	新会区	住宅/商业/车位	50%	105,546.28	105,546.28	98,146.28	16,675.98	22,053.22
43	深圳市	红山 6979	深圳市龙华区	商业	50%	121,456.00	121,456.00	112,006.60	2,912.17	21,090.50
44	合肥市	合肥空港国际小镇	经开区	住宅/商业/车位	36%	580,026.45	626,766.13	512,526.24	16,819.99	19,626.37
45	武汉市	武汉华侨城东湖项目	东湖风景区	综合体/车位	100%	1,391,100.00	1,847,768.55	1,594,476.64	3,494.01	18,702.44
46	成都市	麓港樾府项目	青白江区	住宅	100%	230,551.99	278,752.57	173,308.42	18,835.89	18,300.61
47	昆明市	锦岸广场	呈贡区	公寓/商业	31%	76,596.98	96,128.87	68,553.16	27,891.66	13,744.94
48	滁州市	欢乐明湖	南谯区	住宅/商业	51%	193,603.94	193,603.94	140,140.93	18,347.38	13,736.25
49	宁波市	欢乐滨海	奉化区	综合体	100%	206,815.58	201,255.77	158,576.03	11,273.77	13,282.77
50	天津市	东丽湖	东丽湖	综合体	100%	751,665.00	671,010.00	625,570.20	14,116.82	12,675.11
51	杭州市	吟彩芳菲之城	江干区	住宅/车位	100%	221,077.00	254,017.00	235,518.25	1,621.18	12,387.05
52	江门市	纯水岸花园	鹤山市	住宅/车位	100%	96,879.14	96,879.14	38,747.66	11,354.91	11,114.82
53	漳州市	欢乐美港 D01	角美镇	住宅/车位/商业	70%	23,936.00	23,830.00	13,948.29	8,990.53	10,259.67
54	涿州市	侨城水岸	涿州市	住宅/车位	60%	89,352.13	95,251.17	50,961.60	12,310.14	10,151.30
55	常熟市	溪语雅园	沙家浜唐市	住宅	60%	89,252.00	89,252.00	53,379.77	7,280.07	9,974.30
56	丽江市	逐水阁	古城区	住宅	51%	42,632.00	42,632.00	23,277.94	12,263.54	9,828.21

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	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)
57	成都市	锦绣天府	龙泉驿区	商业	60%	33,028.00	33,028.00	13,673.67	13,673.67	9,740.00
58	淄博市	人文社区一区	高新区	住宅	80%	70,324.58	70,324.58	43,917.24	8,470.47	9,372.89
59	海口市	华侨城·曦海岸	秀英区	住宅/公寓/商业	51%	372,629.00	373,849.00	284,465.69	4,131.71	8,398.83
60	顺德市	云邸	顺德区	综合体	70%	125,051.00	188,011.00	143,163.98	3,227.66	7,870.22
61	广州市	湖岸公馆	增城区	住宅	100%	30,427.14	26,660.14	9,920.73	4,153.09	6,169.20
62	宁波市	宁波壹号院	鄞州区	综合体	40%	137,705.00	138,421.00	138,403.63	0.00	6,107.50
63	青岛市	水岸东方	即墨区	住宅	100%	67,046.07	67,046.07	38,632.21	8,736.64	6,033.48
64	汕尾市	赤湖纯水岸	深汕合作区	综合体	100%	130,476.00	130,476.00	67,961.04	3,226.61	5,975.73
65	广州市	云尚公馆	增城区	住宅	58%	55,272.00	55,272.00	26,246.69	3,277.52	5,800.70
66	成都市	成都华侨城地产尾盘	金牛区	住宅/公寓/车位	100%	1,741,623.33	1,621,909.82	1,543,325.18	2,758.88	5,789.86
67	上海市	新浦江城	闵行区	综合体/车位	100%	832,714.00	922,960.77	889,353.30	615.32	5,559.49
68	东莞市	叁悦花园	黄江镇	住宅	40%	105,365.00	104,392.34	104,211.12	1,594.53	4,476.56
69	西安市	天鹅堡项目	雁塔区	住宅/车位	60%	456,622.00	521,854.00	509,852.64	4,351.44	4,262.19
70	其他项目					1,348,029.97	1,431,060.71	1,237,908.95	3,532.72	16,145.23
合计						<b>22,329,559.24</b>	<b>24,376,862.27</b>	<b>20,161,370.40</b>	<b>2,273,311.72</b>	<b>4,493,193.99</b>

## 5、主要项目出租情况

序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
1	东部工业区	深圳市南山区华侨城	厂房	100%	149,955	140,167	93%
2	燕栖楼	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	44,334	31,243	70%
3	华山村	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	25,698	24,167	94%

序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
4	汉唐大厦	深圳市南山区华侨城	写字楼	100%	28,162	17,206	61%
5	购物中心	深圳市南山区华侨城	商业	100%	18,955	18,672	99%
6	华生活馆	深圳市南山区华侨城	商业	100%	19,893	12,122	61%
7	纯水岸	深圳市南山区华侨城	商业	100%	20,938	20,938	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	10,260	92%
10	生态广场	深圳市南山区华侨城	商业	100%	9,408	9,408	100%
11	东组团	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	21,889	17,508	80%
12	东部市场	深圳市南山区华侨城	商业	100%	9,028	9,028	100%
13	福清街	深圳市南山区华侨城	商业	100%	8,702	6,999	80%
14	锦绣花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	5,224	5,224	100%
15	湖滨花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,988	3,282	82%
16	步行街	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,528	2,708	77%
17	桂花苑服务楼	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,460	3,460	100%
18	西部市场	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,734	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	4,082	100%
20	香山村	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,603	3,603	100%
21	香山里花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	5,924	3,813	64%
22	芳华苑	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	1,134	1048	92%

序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m²)	累计已出租面积 (m²)	平均出租率
23	天鹅湖花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	22,832	19,988	88%
24	中旅广场	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	5237	4604	88%
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%	219	219	100%
29	深圳欢乐海岸	深圳市南山区	商业/写字楼	100%	109,836	94,923	86%
30	红山 6979	深圳市龙华区	商业	50%	62,941	58,083	92%
31	大空港项目	深圳市宝安区国际会展中心	商业	50%	25,854	13,397	52%
32	顺德欢乐海岸	佛山市顺德区	商业	70%	181,339	164,057	90%
33	武汉东方里	武汉市欢乐大道	商业	100%	5,627	5,627	100%
34	浦江华侨城	上海市闵行区浦江镇	商业/写字楼	100%	39,189	36,244	92%
35	苏河湾	上海市静安区	商业	100%	24,082	13,358	55%
36	宝格丽公寓	上海市静安区	商业/写字楼	100%	25,229	13,967	55%
37	宁波欢乐海岸	宁波市鄞州区	商业	100%	88,547	71,833	81%
38	洛带艺库	成都龙泉驿区	商业	85%	19,616	12,834	65%
39	商业街	成都金牛区西华大道	商业	100%	84,036	74,532	89%
40	SAM 会员店	成都金牛区西华大道	商业	100%	20,599	20,599	100%



序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m²)	累计已出租面积 (m²)	平均出租率
41	创想中心	成都金牛区西华大道	写字楼	100%	38,398	31,448	82%
42	香港观塘物业	香港观塘	写字楼/车位	100%	1,850	1,820	98%
43	华侨城双创产业园一期	常熟市梅李镇	厂房	100%	46,871	46,871	100%
44	华侨城双创产业园二期	常熟市梅李镇	厂房	100%	32,271	31,322	97%
45	惠阳区产业园	惠州市惠阳区	厂房	100%	74,668	70,467	94%
46	襄阳奇妙镇	襄阳奇幻旅游度假区	商业	51%	17,340	7,514	43%
47	欢乐港湾	深圳市宝安中心区	商业	100%	51,449	39,255	76%
48	东园综合楼	深圳市华侨城	商业	100%	1,699	1,699	100%
49	新侨大厦	深圳市华侨城	商业	100%	1,164	1,164	100%
50	光华街 24 栋	深圳市华侨城	商业	100%	417	417	100%
51	创想大厦	深圳市龙华区	商业/写字楼	100%	8,974	5,873	65%
52	襄阳华·生活馆	襄阳奇幻旅游度假区	商业	51%	7,989	5,024	88%
53	淄博稷下湾文创街	淄博市张店区	商业	80%	11,087	10,306	93%
54	佛山街	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	208	208	100%
55	光华街	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	17,506	16,606	95%
56	光侨街	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	2,668	2,490	93%
57	汇文楼	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	834	476	57%
58	锦绣公寓	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	998	858	86%

序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
59	康佳苑	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	20,053	18,551	93%
60	荔海楼	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	803	635	79%
61	荔香楼	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	1166	1073	92%
62	荔枝苑	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	764	688	90%
63	汕头街	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	75	75	100%
64	松山村	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	2,442	2,238	92%
65	文昌北街	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	3,798	3,604	95%
66	西组团	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	10,904	7,634	70%
67	中新街	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	2,350	2,263	96%
68	南昌玩美公园	南昌市欢乐象湖	商业	100%	15,713	13,103	83%
<b>合计</b>					<b>1,502,788</b>	<b>1,285,847</b>	<b>86%</b>

土地一级开发情况

适用  不适用

## 6、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	10,552,355	3.70%	1,574,306	4,001,164	2,903,162	2,073,723
债券	626,000	3.71%	376,000	-	250,000	-
非银行类贷款	1,384,100	4.74%	456,576	436,340	53,318	437,866
基金融资	606,000	6.00%	-	-	466,000	140,000
其他	175,440	3.62%	57,239	113,000	1,000	4,201
<b>合计</b>	<b>13,343,895</b>		<b>2,464,121</b>	<b>4,550,504</b>	<b>3,673,480</b>	<b>2,655,790</b>

发展战略和未来一年经营计划

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

 适用  不适用

本公司之子公司南昌华侨城、东莞松山湖华侨城、扬州实业、无锡实业、东莞上江、上海唐侨盈、宜宾三江置业、协跃、佛山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 2023 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为 3,255,860.43 万元。本集团认为与提供该等担保相关的风险较小。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

 适用  不适用

## 7、公司实施房地产项目的跟投

以全面提升项目的质量、效益、资金和成本管理，同时以激励项目团队为目的，持续优化完善项目跟投管理机制，2023 年 9 月修订印发了《深圳华侨城股份有限公司项目跟投管理办法》。进一步调动项目团队的积极性，实现项目团队与公司收益共享，风险共担，激励项目核心人才为公司和股东创造更大价值。截至 2023 年末，本公司开展的跟投项目中，累计跟投认购总额 2.59 亿元，占跟投资项目资金峰值 0.34%，其中 2023 年新增 1 个项目跟投，新增跟投本金 124 万元。截至报告期末，已有 22 个项目返还跟投本金，合计 8231.93 万元；4 个项目分配跟投收益，分配收益 729.67 万元，参与主体未涉及公司董事、监事、高级管理人员。报告期内有 2 个项目跟投已结束，实现退出。

### 三、核心竞争力分析

一是先发优势。公司进入旅游及地产行业近四十年，旅游业务市场知名度较高，房地产项目独具特色，主业的发展积累了广泛客群，具备良好的市场基础。

二是资源优势。作为旅游行业的排头兵，华侨城深耕行业多年，在核心城市核心板块占据区位优势；在产业链供应链具备合作资源优势；在政府、消费者端累积的良好信用让公司在项目资源获取等方面具备优势。

三是协同优势。公司各主营业务之间形成了既相对独立，又协同并进、相互支撑的共生模式，在业态布局、功能匹配、路径支持等方面形成了富有成效的协同效应和集群优势，较好地解决了资源获取、统筹规划、现金回流等问题。主业协同发展模式具有强大生命力，未来仍将大有可为。

四是产品优势。在长期发展过程中，公司主营业务板块不断探索，勇于创新，持续打造形成了多产品线的发展格局，在旅游、房地产领域均搭建起了核心产品体系，形成了多元化产品优势。

五是品牌优势。先后培育了锦绣中华、世界之窗、欢乐谷、欢乐海岸等一批行业领先的品牌和项目，经过近四十年发展积累了较高的信誉度和美誉度，形成了卓越的品牌影响力。

六是管理优势。建立了一整套现代企业管理制度体系，拥有超过 30 多年的旅游、房地产开发建设、运营管理经验，培养和积累了一批专业化的人才队伍，拥有一个远见卓识的领导团队。

### 四、主营业务分析

#### （一）报告期内公司经营情况回顾

##### 1、主营业务亏损，但同比减亏

报告期内，公司实现主营业务收入 556 亿元，同比减少 27%；实现净利润-84 亿元、归母净利润-65 亿元。其中：旅游综合业务收入 314 亿元，同比增加 15%；房地产业务收入 242 亿元，同比减少 51%。报告期净利润为负主要源于地产业务收入结转金额和毛利率较上年同期下降，对部分项目计提资产减值准备；但亏损金额较上年同期大幅减少，主要原因如下：①公司旅游业务强劲复苏，本报告期公司旅游业务明显改善；②公司深入开展降本增效专项行动，加强全面预算过程管控，本报告期管理费用、销售费用较上年同期减少；③本报告期计提的资产减值准备较上年同期减少。

##### 2、强化流动性管理，公司资本结构进一步优化

公司积极践行精益管理理念，坚定贯彻落实“以销定产”、“以收定投”的管理策略，确保现金流安全稳定。截至年末，货币资金余额为 401 亿元，占总资产比例超过 10%，对短债覆盖倍数为 1.63。经营性现金流净额 34 亿元，较去年-5.7 亿元大幅改善，为公司经营可持续发展、适时补充优质资源创造了条件。

公司通过充分把握融资环境改善的窗口期与政策优势，持续优化债务结构。

一是持续推进调整债务结构，压降短债规模，将债务风险防控工作机制进行常态化运作；

二是在授信储备方面，加快扩容长期债务，持续推进“应融尽融”工作；

三是充分利用政策工具箱与把握银行窗口期红利，通过贷款置换等有效手段，持续压降融资成本，拉长债务久期；

四是提升资金匹配精确度，坚持长期资产配置长期资金，并确保资金优先投向盈利高、净现金流多、回报周期短的项目，增强公司资金流安全垫。

截至年末，平均融资成本为 3.91%，较年初下降 32bp，有息负债总额 1334 亿元，有息负债以中长期负债为主，其中短期借款及一年内到期非流动负债占比 18%，中长期借款及应付债券占比 82%，与此同时公司通过 631 债务风险管控机制，合理有效控制了公司的偿债风险。

##### 3、深化专业化整合，增强专业化能力

公司进一步厘清各业务板块的资产关系和管理边界，提升资源配置效率，构建现代化的主业体系，巩固专业化整合成果，持续释放管理效能。

截至目前，公司完成了超过 50 个存量在运营项目的管理重组，推动运营类项目从城市公司剥离至欢乐谷、商管、华服、酒店、旅发等专业化公司集中管理，酒店公司存量房地产业务向房地产公司移交，各事业部承担资产主体责任、专业化公司承担运营提升责任，充分发挥各自的优势，构建了专业化的业务体系，形成了市场化的发展模式。

各专业化公司聚焦主责主业，业务管理专业化水平持续提升。欢乐谷公司成立主题公园大运营管理委员会，加大对主题公园景区项目的经营统筹力度。商管公司建立商业品牌库及品牌联盟，进一步完善规模商业体的标准化管理体系。酒店公司建立酒店业务集中采购项目库，整合资源推进区域集采合作。随着专业化整合的落实，公司各业务实现“一业一企、一企一业”运作，存量资产的运营效益稳步提升。

#### 4、聚焦高质量发展，提升主营业务运营效益

##### (1) 旅游业务

2023 年，国内旅游市场复苏势头强劲，持续释放消费潜力，呈现整体向好态势。公司紧抓市场复苏机遇，锤炼专业化发展能力，持续向市场推出丰富多彩的旅游产品。报告期内，公司旗下文旅项目共计接待游客 9365 万人次，同比 2022 年提升 51%。

##### ①秉持创新精神，增加优质产品供给

公司坚持创想基因，打造了丰富多彩的特色主题活动和产品。如**天津欢乐谷**创新举办冰雪节，打造“娱乐+设备+演艺+打卡+互动”的一票制高性价比的组合产品，提升淡季经营业绩。**成都欢乐谷**以大运音乐节系列活动为载体，深入开展“爱成都·迎大运”城市共建共治共享行动，以年轻的潮流音乐文化、欢乐的品牌文化为核心，助力大运会顺利举办。**顺德欢乐海岸 PLUS** 打造光影烟花秀、冬日浪漫飘雪、潮流舞蹈、美食街区等组合产品，为客户提供城市休闲漫游方案。**深圳欢乐港湾**带来摩天轮灯光秀、3D 投影表演等丰富多彩的活动，满足消费者的社交娱乐、精神文化需求。**华侨城洲际大酒店**利用旅游度假区资源，推出“奇趣乌托邦”亲子俱乐部产品，丰富客户体验。**前海华侨城 JW 万豪酒店**紧贴“亲子游”、“港人北上”、“周末经济”等热度，结合周边旅游资源，推出系列套餐产品，提升游客体验。**前海华侨城艾美酒店**以“旅见经纬，美好启航”为主题，顺利举行试业庆典，将为城市提供高端文旅服务和商务配套，丰富游客的旅居体验。

##### ②强化 IP 应用，丰富游客体验

公司秉持“常看常新、常玩常新”的理念，向旗下景区注入优质 IP 形象及内容，焕活新场景，提升“含新量”，满足游客的多元需求。**上海欢乐谷**“新春国潮节”植根传统文化、创新表演形式，呈现国风新玩法；**重庆欢乐谷**积极探索“IP+”新模式，联合 Smiley、蓝精灵、Bingo 等 IP 赋能节庆创新。

##### ③稳步推进项目拓展及成熟项目焕新

报告期内，公司已与地方政府就长沙文化旅游综合项目一期（亲子乐园）达成轻资产输出协议；北京玛雅海滩水公园项目施工建设工作有序进行。

##### (2) 房地产业务

报告期内，公司累计实现签约销售面积 227 万平方米，签约销售金额 449 亿元。克而瑞行业百强企业 2023 年全口径销售金额排名中，华侨城从 2022 年的第 35 名上升至第 31 名。

##### ①狠抓去化，优化存量资源结构

公司将销售去化作为第一优先级工作，及时根据市场情况采取灵活的销售策略，加快推动去化。**东莞松湖原岸**项目荣登东莞市 2023 年新房首次开盘销售榜单第一；**佛山顺德二期**项目开盘当日销售套数、金额刷新近两年顺德市场记录。**成都信和、太原侨冠、重庆华侨城、苏州胥江路、济宁太白湖、合肥空港国际小镇**等项目位列当地或片区商品房销售榜前三。

##### ②做优增量，夯实发展资源基础

公司秉持“优中选优”理念，深耕核心区域，积极向“市”而生，锤炼市场竞争力。报告期内顺利拓展 4 个项目，获取**佛山顺德欢乐海岸 PLUS 二期**文旅综合项目、**无锡经开区 XDG-2023-15 号**地块住宅项目、**佛山市禅城区绿景东路 TD2023 (CC) WG0003 地块**住宅项目、**成都金牛国宾地块**住宅项目开发用地，合计新增土地面积 38.13 万平方米，计容建筑面积 59.87 万平方米。

##### ③精益操盘，提升项目开发能力

公司坚持以精益化为核心的管理提升，完善运营体系建设，持续提高项目开发管控水平。各区域公司确立“拿地即

进场”前置一切施工准备工作的精益管理流程，新获取的项目整体操盘工期较以往提前 3 个月以上。在严格确保项目质量的前提下，公司部分项目开发效率达到区域领先水平。

### (3) 商管业务

报告期内，公司举办“创想欢乐·商业向新”商业品牌战略发布会，三大核心产品线——“欢乐海岸系列”文旅特色商业综合体产品线，“OCT-LOFT 系列”创意文化产业园产品线，“欢乐时光系列”品质社区商业产品线全面亮相，通过构建体验丰富的商业场景、文旅商跨界交织的行业生态、欢乐脉动无限的城市景观，提升商业品牌的吸引力。

### (4) 物管业务

报告期内，公司聚焦物业服务、增值业务和专业服务三大业务板块，成功拓展外部项目超 50 个。创新搭建“6W3H3A”物业业务标准化管理体系，市场知名度和影响力进一步提升，连续 3 年获得中指研究院“中国物业服务百强企业”，连续 5 年获得克而瑞物管和中物研协“中国物业服务企业综合实力 100 强”等荣誉。

## 2、收入与成本

### (1) 营业收入构成

单位：元

	2023 年		2022 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	55,744,151,176.17	100%	76,767,105,130.88	100%	-27.39%
分行业					
旅游综合行业	31,387,855,280.04	56.31%	27,219,966,931.89	35.46%	15.31%
房地产行业	24,207,081,326.05	43.43%	49,366,365,053.12	64.31%	-50.96%
其他	149,214,570.08	0.26%	180,773,145.87	0.23%	-17.46%
分地区					
华北地区	4,602,827,766.81	8.26%	1,922,740,420.12	2.50%	139.39%
西部地区	11,195,692,531.45	20.08%	8,958,085,437.99	11.67%	24.98%
华东地区	10,527,345,507.90	18.89%	32,436,554,016.11	42.25%	-67.54%
华中地区	6,894,578,890.64	12.37%	10,821,223,604.09	14.10%	-36.29%
华南地区	22,374,491,909.29	40.14%	22,447,728,506.70	29.25%	-0.33%
其他业务	149,214,570.08	0.26%	180,773,145.87	0.23%	-17.46%

### (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

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(百分比)
分行业						
旅游综合行业	31,387,855,280.04	25,391,325,720.33	19.10%	15.31%	23.50%	-5.37
房地产行业	24,207,081,326.05	19,639,773,050.35	18.87%	-50.96%	-49.08%	-2.99
分地区						
华南地区	22,374,491,909.29	17,840,156,911.32	20.27%	-0.33%	13.46%	-9.69
西部地区	11,195,692,531.45	8,240,544,862.61	26.40%	24.98%	16.52%	5.34
华东地区	10,527,345,507.90	9,215,946,324.28	12.46%	-67.54%	-65.46%	-5.28
华中地区	6,894,578,890.64	5,752,719,131.30	16.56%	-36.29%	-27.40%	-10.22

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

适用 不适用

**(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入**

是 否

行业分类	项目	单位	2023 年	2022 年	同比增减
房地产及旅游综合	销售量	万平米	227	267	-14.71%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用 不适用

**(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况**

适用 不适用

**(5) 营业成本构成**

单位：元

行业分类	项目	2023 年		2022 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
旅游综合行业	旅游综合业务	25,391,325,720.33	56.21%	20,559,124,233.10	34.71%	23.50%
房地产行业	房地产业务	19,639,773,050.35	43.48%	38,573,586,012.41	65.12%	-49.08%
其他	其他业务	137,681,166.29	0.31%	103,950,055.28	0.17%	32.45%

**(6) 报告期内合并范围是否发生变动**

是 否

公司报告期内合并范围发生变动的情况详见本报告第十节“财务报告”中“六、合并范围的变更”。

**(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况**

适用 不适用

**(8) 主要销售客户和主要供应商情况**

公司主要销售客户情况

公司前 5 大客户资料

前五名客户合计销售金额（元）	1,819,810,774.99
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	3.27%

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

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	1,306,176,242.04	2.34%
2	客户二	227,806,736.39	0.41%
3	客户三	144,870,369.87	0.26%
4	客户四	70,911,808.15	0.13%
5	客户五	70,045,618.54	0.13%
合计	--	1,819,810,774.99	3.27%

#### 公司主要供应商情况

##### 公司前 5 名供应商资料

前五名供应商合计采购金额（元）	8,021,841,082.07
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	27.84%
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

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	2,013,690,000.00	6.99%
2	供应商二	1,754,073,962.65	6.09%
3	供应商三	1,680,780,000.00	5.83%
4	供应商四	1,640,000,000.00	5.69%
5	供应商五	933,297,119.42	3.24%
合计	--	8,021,841,082.07	27.84%

### 3、费用

单位：元

	2023 年	2022 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	2,512,220,264.46	3,198,308,156.44	-21.45%	公司不断践行精益管理、专业化整合，采取一系列降本增效举措，费用管控效果明显。
管理费用	2,257,381,893.16	2,946,753,111.00	-23.39%	公司不断践行精益管理、专业化整合，采取一系列降本增效举措，费用管控效果明显。
财务费用	3,074,928,810.55	2,665,160,855.33	15.37%	公司践行精益管理理念，坚定贯彻落实“以销定产”、“以收定投”，部分项目利息费用化增加所致。

### 4、研发投入

适用 不适用



## 5、现金流

单位：元

项目	2023 年	2022 年	同比增减
经营活动现金流入小计	72,962,602,158.11	72,912,202,621.45	0.07%
经营活动现金流出小计	69,540,064,788.16	73,486,847,140.75	-5.37%
经营活动产生的现金流量净额	3,422,537,369.95	-574,644,519.30	695.59%
投资活动现金流入小计	6,160,215,187.50	4,120,325,451.89	49.51%
投资活动现金流出小计	4,969,062,528.56	10,190,696,891.82	-51.24%
投资活动产生的现金流量净额	1,191,152,658.94	-6,070,371,439.93	119.62%
筹资活动现金流入小计	76,283,201,633.68	71,003,197,616.45	7.44%
筹资活动现金流出小计	83,015,350,392.00	90,339,013,009.26	-8.11%
筹资活动产生的现金流量净额	-6,732,148,758.32	-19,335,815,392.81	65.18%
现金及现金等价物净增加额	-2,131,737,702.46	-25,972,910,215.57	91.79%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

1、2023 年经营活动现金流净额同比上升，主要是一方面公司将销售去化作为第一优先级工作，及时根据市场情况采取灵活的销售策略，加快推动去化；另一方面，公司在坚定贯彻落实“优中选优”，深耕核心区域，做优增量的同时，采取“以销定产”、“以收定投”的策略，确保现金流安全稳定。

2、2023 年投资活动现金流净额同比上升，主要是一方面根据公司经营需要有效盘活部分资产以及加强对合作项目的投资资金收回；另一方面公司坚持贯彻优中选优原则，有效控制投资节奏。

3、2023 年筹资活动现金流净额同比上升，主要是对外融资增加所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

## 五、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	-1,686,700,332.30	29.28%	主要为联合营公司投资收益	否
公允价值变动损益	21,386,501.51	-0.37%	持有的非流动金融资产公允价值变动	否
资产减值及信用减值	-3,658,934,802.25	63.52%	坏账、存货等减值损失	否
营业外收入	56,952,246.79	-0.99%	资产处置利得及政府补助	否
营业外支出	284,355,851.47	-4.94%	资产处置损失及其他非经营性支出	否

## 六、资产及负债状况分析

### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2023 年末		2023 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	40,145,151,431.14	10.82%	41,620,838,156.71	10.59%	0.23%	-
应收账款	954,713,117.36	0.26%	919,696,643.31	0.23%	0.03%	-
存货	178,317,385,276.14	48.06%	196,025,927,807.50	49.89%	-1.83%	-
投资性房地产	15,837,746,877.99	4.27%	14,660,928,749.32	3.73%	0.54%	-
长期股权投资	18,357,716,278.17	4.95%	20,288,861,341.04	5.16%	-0.21%	-
固定资产	22,344,964,049.75	6.02%	23,665,745,606.43	6.02%	0.00%	-
在建工程	5,892,871,411.67	1.59%	5,855,887,609.80	1.49%	0.10%	-
使用权资产	2,469,545,101.21	0.67%	2,952,166,408.13	0.75%	-0.08%	-
短期借款	6,190,792,340.57	1.67%	4,065,884,953.30	1.03%	0.64%	-
合同负债	48,176,231,583.65	12.98%	54,667,011,955.42	13.91%	-0.93%	-
长期借款	106,302,032,855.50	28.65%	100,530,087,751.63	25.59%	3.06%	-
租赁负债	2,678,081,615.32	0.72%	2,553,671,705.16	0.65%	0.07%	-

境外资产占比较高

适用 不适用

### 2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
招商蛇口	802,754,236.86		-894,279,660.54					605,720,338.66
其他非流动金融资产	353,098,302.71	21,386,501.51					-5,526,571.11	368,958,233.11
上述合计	1,155,852,539.57	21,386,501.51	-894,279,660.54				-5,526,571.11	974,678,571.77

其他变动的内容

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

### 3、截至报告期末的资产权利受限情况

详见第十节“财务报告”中“五、合并财务报表主要项目注释”“20.所有权或使用权受到限制的资产”。

## 七、投资状况分析

### 1、总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
2,552,695,469.00	4,069,561,691.75	-37.27%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

#### 4、金融资产投资

##### (1) 证券投资情况

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	001979	招商蛇口	1,499,999,999.20	公允价值计量	802,754,236.86		-894,279,660.54			14,618,644.06	605,720,338.66	其他权益工具投资	自有资金
期末持有的其他证券投资				--								--	--
合计			1,499,999,999.20	--	802,754,236.86		-894,279,660.54			14,618,644.06	605,720,338.66	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期			不适用										
证券投资审批股东会公告披露日期（如有）			不适用										

##### (2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

## 5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

## 八、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用 不适用

## 九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
华侨城房地产	子公司	房地产及旅游综合	10,000,000,000.00	123,839,971,848.23	36,762,301,757.85	16,771,579,352.25	-614,470,994.46	-1,315,737,599.87
武汉华侨城	子公司	房地产及旅游综合	1,178,604,500.00	41,278,474,311.87	5,869,660,385.98	4,675,883,293.30	-1,648,298,718.42	-1,946,758,611.71
招华实业	子公司	房地产及旅游综合	100,000,000.00	8,874,105,539.66	672,350,733.94	225,833,991.62	-1,039,619,160.30	-1,039,856,160.30

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
深圳东岸	投资设立	公司发展需要
佛山文旅	投资设立	公司发展需要
佛山侨悦	投资设立	公司发展需要
无锡泓昇	投资设立	公司发展需要
主题公园运营	投资设立	公司发展需要
HNW 基金	购买	公司发展需要
港名	购买	公司发展需要
西安置地	购买	公司发展需要
天津丽湖旅游	注销	公司发展需要
天津雷悦	注销	公司发展需要
深圳华投	注销	公司发展需要
华侨城融资租赁	注销	公司发展需要
滇池龙城	注销	公司发展需要
南京侨劲装饰	注销	公司发展需要

主要控股参股公司情况说明

公司报告期内无应当披露的重要控股参股公司信息。

## 十一、公司未来发展的展望

党的二十大报告强调要“加快建设世界一流企业”。华侨城作为旅游与房地产行业先行者，始终坚守初心与使命，不断满足人民对美好生活的需要，坚持“优质生活创想家”的核心理念，以“成就卓越企业，引领美好生活”为愿景使命，以“人本、创造、专业、精益”为核心价值观，把打造世界一流企业作为公司的奋斗目标。

### （一）公司展望

面向未来，华侨城将向质量效益转型升级。公司始终围绕和服务国家战略，牢牢把握做强做优做大国有资本与国有企业的总目标，以“提升核心竞争力”和“增强核心功能”为途径，突出效益至上，提升发展质量。公司坚持以可持续发展为核心，以创新为引领，以改革为动力，以管理为抓手，打造形成市场领先的专业化业务体系，持续追求企业长期价值。

在业务布局上，旅游业务是公司领创业务，将保持领先，向“市”图强，加快构建“两核三维多点”发展格局，即以主题公园、自然人文景区为核，在旅游科技、旅游酒店、特色商业三个维度持续深耕，不断巩固核心竞争优势，做精做特旅游业务；房地产业务是公司支柱业务，将聚焦优势，向“市”而生，践行“一体两翼三功能”发展模式，即以房地产开发为主体业务，以依托房地产开发这一主体而形成的衍生运营性业务为翼，加速构建新发展模式；加快打造一批潜力广阔、优势突出、效益良好、可持续发展的专业子公司。

在业务发展路径上，沿着“专业化、标准化、市场化、规模化、资本化”的五化思路，通过进一步的专业化整合，深化改革、管理提升、资源导入、协同创新以及出清退出等各种方式，进一步突出和做强主业，不断提升子公司的核心竞争力，使主业的平台企业在各自所处的行业保持领先地位，成为各自细分领域的排头兵。

### （二）公司 2024 年工作计划

#### 1、持续深化专业化整合，释放专业化管理效能

运营方面，做强欢乐谷、商管、酒店、旅发等专业化运营管理平台，全面完成存量在运营项目的管理整合工作，推动各业务条线专业化发展，持续提升存量资产运营效益；积极稳妥拓展外部业务，形成面向市场的盈利模式。

开发方面，深化城市公司建设成果，推动“总部-事业部-城市公司”管理体系高效运行，强化营销、投资、产品、成本管理能力，进一步提升房地产业务资源配置效率。

#### 2、紧抓市场消费机遇，做优做强旅游业务

**产品创新方面**，赋予旅游业务新的内涵，不断丰富消费场景，切实提升服务水平。满足游客多元化需求，通过多主题游玩项目、多点式游玩设备、地方文化演艺节目、景区特色巡游车等产品矩阵，满足游客不同时间段的游玩需求。创新智能互动产品，加大智能互动设备的创新力度，增强游客体验值。着力发展夜间经济，打造多元丰富的夜间景观，将沉浸式“游、购、娱”的场景延伸至夜晚，结合文化创意门店、地方特色美食，推动夜间消费提质增效。

**IP 赋能方面**，融入潮流元素，优化二消设施布局，实现景区的整体改造和品质提升，提高盈利水平和运营效能。将“微创新”作为提升产品力的重要途径，全力打造新产品、新体验、新品牌，通过 IP 和场景的“微创新”提升景区品牌形象和游客满意度。

#### 3、加大营销去化力度，强化流动性管理

坚持分类施策，以深入而精准的客研定位客户，以丰富而创新的策略推进去化，切实加快销售去化节奏，持续改善房地产资源布局和业态结构。

加强流动性管理，动态铺排销售和投资计划，维持充足的现金储备，为公司获取优质增量资源创造良好条件。

#### 4、聚焦核心城市深耕，积极优化资源布局

强化对市场的研判，动态优化投资策略，聚焦核心城市核心区域精益投资。一方面，充分把握市场化招拍挂机会，提前跟踪、错位竞争、差异化竞拍；另一方面，积极保持多元化开发的传统优势，协同联动、精准研判、提升综合效应。积极发挥投资对高质量发展的牵引和推动作用，多措并举推动优质资源获取，优化资源布局，进一步夯实主业发展空间。

#### 5、坚持市场化发展，提升商业管理水平

发挥“文旅+商业”特色优势，加快提升商业专项能力，充分释放文旅特色商业综合体、创意文化产业园、品质社区商业三大核心产品线的管理效能。围绕客户消费习惯，强化多业态联动，构建全“生态链”业态组合，打造多功能商业消费场景。提高创收增利能力，稳步提升出租率和租金坪效。

#### 6、提升物业服务质量，稳妥推进业务拓展

坚持可持续发展，落实“全面质量管理”思想，以“6W3H3A”管理体系为抓手，完善物业服务标准，优化客服响应效率，提升服务质量和客户满意度。强化市场核心竞争力，稳步提升物业业务管理规模。稳妥发展增值服务，明确增值业务发展方向并构建相关产品体系，确保业务落地。

### （三）公司可能面临的风险

**1. 宏观经济风险。**国际方面，随着逆全球化思潮抬头，单边主义、保护主义明显上升，世界经济复苏乏力，局部冲突和动荡频发，发达经济体 2023 年加息对全球经济金融的累积效应还将持续显现。国内方面，当前需要克服的困难和挑战主要是“有效需求不足、部分行业产能过剩、社会预期偏弱、风险隐患仍然较多，国内大循环存在堵点”。外部环境的复杂性、严峻性、不确定性上升，可能会影响企业的销售回款、经营效益。

应对措施：加强对宏观经济形势信息的收集，及时对经济形势信息进行分析 and 汇报。同时加强对房地产市场动态分析和行业分析的研究力度，多渠道、多角度、高频次地跟踪市场形势动向，强化市场监测及预警能力，促进主业稳健发展。

**2. 经济效益风险。**市场需求、竞争状况、销售去化等因素均可能导致企业利润空间压缩，进而影响企业的市场竞争力、市场份额和可持续发展的能力。

应对措施：强化亏损企业治理，按照“一业一企”原则，整合优化非必要单独存续的平台公司及同质化经营企业，进一步优化法人架构，压缩管理层级。同时坚持专业化发展，加强地产成本管控，持续健全产品质量管理体系。

**3. 财务风险。**公司的房地产业务属于资金及资本密集型产业，前期需要大量的资金投入，杠杆比率较高、融资规模较大，可能存在因债务期限结构不平衡，导致公司面临集中偿付的流动性风险。公司的旅游业务，属于投资金额大、回收周期长的产业，可能存在项目融资结构与项目经营周期不匹配，导致的债务偿付风险。

应对措施：公司通过加大销售回款力度、盘活存量资产来加快经营性现金流回收。同时坚持“以收定投”，合理控制投资节奏，根据经营情况动态跟踪和灵活调整投资额度。

## 十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

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
2023年2月8日	深圳	实地调研	机构	泰康资产、银华基金、中欧基金、驼铃资产、汇华理财、方圆基金、招商证券、富国基金、海富通基金、融通基金、人保资产、国寿资产、大成基金	围绕今年回款和销售目标、业绩恢复速度、文旅业务的收入和利润体量、新领导上任后的发展规划、国企改革的股权激励方面、文旅业务和银行贷款的合作模式等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2023年2月9日	深圳	实地调研	机构	安信证券、长信基金、民生加银基金、建信养老、新华资产、信泰保险、恒安人寿、生命保险资产、东吴证券、上海证券	围绕业绩亏损原因、计提大额减值原因、文旅与地产业务的独立运作等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2023年5月15日	深圳	实地调研	机构	前海人寿	围绕地产业务发展规划、旅游业务恢复情况、发行可转债的考量等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2023年5月23日	深圳	实地调研	机构	华泰证券、国寿资产	围绕“十四五”期间公司的主要目标、文旅和住宅开发之间的侧重、未来有息负债规模计划等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2023年6月28日	深圳	电话沟通	机构	腾讯、中国人保资产、海通证券、中烟国际（香港）、中邮理财、东兴证券、平安基金、平安证券、大家保险、上海君和立成、富荣基金、泰康养老保险、泰康资产管理、长江证券、永赢基金、中再资产、南银理财、光大证券、太保资产、上海国际信托、香港涌峰投资、兴业基金、浦银安盛基金、中国人寿资产、兴业证券、中信证券、白犀资产、东方证券、中邮理财、博远基金、嘉实基金、长城证券、兴银基金、中信保诚基金、国君金工、招商银行、新思哲投资、东方睿石投资、广银理财、高毅资产、中邮创业基金、中泰证券	围绕公司今年减值情况、拿地策略、消费基础设施 REITs 相关计划等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2023年8月31日	深圳	电话沟通	机构	华泰证券、人保资产、平安资产、泰康资产、中国人寿、前海人寿、贝莱德资产、高盛	围绕公司上半年文旅业务情况、未来减值空间、销售去库存目标、公司战略等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2023年9月6日	深圳	实地调研	机构	平安资管、华泰资产、华泰证券	围绕公司未来拿地计划、加快去化措施、现金流情况、后续减值安排、债务规模等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2023年9月15日	深圳	实地调研	机构	UBS 瑞银、ARGA Investment Management, LP、中信资管	围绕公司未来投资方向、东莞松湖项目、现金流情况、三四线去化措施、预售账户	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
					的监管资金规模等内容进行交流，未提供资料	
2023 年 10 月 31 日	深圳	实地调研	机构	中泰证券、国联安、大公国信、东北证券、泰康保险、信达奥亚、国投瑞银、创金合信、平安基金、华泰资管、东方基金、中国银行、泰康基金、民生加银、长信基金、中信建投、信诚基金、银华基金、人保资产、华夏基金、华安基金、泰康资产、中银基金、国寿养老、东方红、工银瑞信	围绕公司今年销售预期、拿地计划、现金流情况、三四线促销手段、负债结构、综合融资成本、每年利息支出等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2023 年 11 月 15 日	深圳	其他	其他	参加深圳辖区上市公司 2023 年投资者网上集体接待日活动的投资者	围绕公司各业务板块财务信息披露、计提减值计划、华侨城集团下属公司亏损原因、土储价值、换届安排、股权激励情况、专业化整合效果、融资渠道、欢乐谷事故等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2023 年 11 月 17 日	深圳	实地调研	机构	平安养老	围绕华侨城集团对于公司的资金支持、未来发展规划、三四线销售策略、开工进度、全年减值情况、旗下酒店经营情况等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网

## 第四节 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《深圳华侨城股份有限公司可转换公司债券持有人会议规则》《深圳华侨城股份有限公司项目跟投管理办法》《深圳华侨城股份有限公司投资管理制度》等制度，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法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

是 否

### 二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面均已做到完全分开。

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

### 三、同业竞争情况

适用 不适用

### 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2022 年年度股东大会	年度股东大会	56.80%	2023 年 04 月 21 日	2023 年 04 月 22 日	详见公司披露于巨潮资讯 (www.cninfo.com.cn) 的《2022 年年度股东大会决议公告》公告编号：2023-30

## 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

## 五、董事、监事和高级管理人员情况

## (一)、基本情况

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)	股份增减 变动的原 因
张振高	董事长	现任	男	61	2022年04月 29日	至今	0	0	0	0	0	-
刘凤喜	副董事长	现任	男	52	2021年09月 10日	至今	0	0	0	0	0	-
王一江	独立董事	现任	男	70	2020年04月 08日	至今	0	0	0	0	0	-
沙振权	独立董事	现任	男	64	2020年04月 08日	至今	0	0	0	0	0	-
宋丁	独立董事	现任	男	69	2020年04月 07日	至今	0	0	0	0	0	-
张钰明	独立董事	现任	男	71	2020年04月 08日	至今	0	0	0	0	0	-
陈跃华	监事长	现任	男	60	2018年03月 20日	至今	112,500	0	0	0	112,500	-
李峥	监事	现任	男	45	2021年04月 20日	至今	0	0	0	0	0	-
彭华	监事	现任	男	53	2021年11月 09日	至今	0	0	0	0	0	-

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)	股份增减 变动的原 因
张大帆	副总裁	现任	男	57	2018年02月 13日	至今	1,490,700	0	0	0	1,490,700	-
袁静平	副总裁	现任	男	59	2018年02月 13日	至今	1,106,356	0	0	0	1,106,356	-
倪明涛	副总裁	现任	男	55	2020年07月 21日	至今		0	0	0		-
关山	董事会秘 书	现任	男	52	2016年11月 15日	至今	232,204	0	0	0	232,204	-
刘宇	副总会计 师	现任	女	43	2023年08月 29日	至今	-	0	0	0	-	-
王晓雯	董事、总 裁	离任	女	54	2015年09月 28日	2024年3月 27日	2,385,174	0	0	0	2,385,174	-
冯文红	总会计师	离任	女	55	2020年07月 21日	2023年04月 28日	1,000,000	0	0	0	1,000,000	-
合计							6,326,934	-	-	-	6,326,934	-

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是 否

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
冯文红	总会计师	离任	2023 年 04 月 28 日	工作变动
刘宇	副总会计师	聘任	2023 年 08 月 29 日	由公司第八届董事会第十三次会议审议通过，聘请刘宇担任公司副总会计师，任期同本届董事会任期一致。
王晓雯	董事、总裁	离任	2024 年 03 月 27 日	工作变动

## （二）、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

### 1、董事

张振高，男，1962 年出生，研究生，博士，高级会计师、高级经济师。曾任全国人大常委会办公厅研究室主任科员，保利科技有限公司金融部副总经理，嵘高贸易有限公司中国部总经理，嵘高贸易有限公司董事、副总经理，中国保利集团公司财务部主任，党组成员、总会计师，董事、总经理、党委副书记，中国保利集团有限公司党委副书记、董事、总经理。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，兼任中国和平发展基金会理事，第十三届广东省政协常委。

刘凤喜，男，1971 年出生，硕士研究生学历。曾任康佳集团股份有限公司营运管理中心总监，康佳集团股份有限公司总裁助理、副总裁，总裁兼党委书记，董事局主席兼党委书记，华侨城集团有限公司党委常委、副总经理。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，兼任中国旅游协会副会长，深圳市第七届人大代表。

### 2、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。1982 年取得华东师范大学数学理学学士学位，1991 年取得华南理工大学管理工程硕士学位，并于 2001 年取得香港城市大学哲学博士学位，2003 年 4 月起任华南理工大学工商管理学院教授。曾为中国人民政治协商会议第十二届全国委员会委员，并自 2019 年 3 月起受聘为广东省政府参事。2014 年 12 月起担任粤丰环保电力有限公司独立董事(1381.HK)，2018 年 9 月起担任中国秦发集团有限公司独立董事(0866.HK)。

宋丁，男，1955 年出生，硕士研究生。在费孝通教授指导下于 1984 年获硕士学位。自 1991 年起，历任国家高端智库·中国（深圳）综合开发研究院研究部副部长、副研究员、旅游与地产研究中心主任、研究员，兼任中国城市经济学会理事、广东省房地产业协会专家等职。

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。

### 3、监事

陈跃华，男，1963 年 9 月出生，大学，硕士，高级工程师。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。现任深圳华侨城股份有限公司监事长。

李 峥，男，1978 年 7 月出生，学士。曾任康佳集团股份有限公司国际营销事业部新兴渠道拓展部总经理，康佳集团股份有限公司战略发展中心副总经理兼投资并购一部执行总监，深圳华侨城股份有限公司投资管理部副总监，深圳华侨城股份有限公司企业管理部副总监。现任深圳华侨城股份有限公司监事、企业管理部总监。

彭 华，男，1970 年 9 月出生，研究生学历。曾任华侨城集团公司审计部高级经理，深圳华侨城都市娱乐投资公司财务部副总监，深圳华侨城都市娱乐投资公司财务部总监，深圳华侨城都市娱乐投资公司招商与商业管理中心主任，深圳华侨城都市娱乐投资公司采购部总监，西安华侨城实业有限公司助理总经理，西安华侨城实业有限公司财务总监，南京华侨城置地有限公司财务总监，深圳华侨城置业投资有限公司财务总监。现任深圳华侨城股份有限公司监事、督察审计部副总监。

#### 4、高级管理人员

张大帆，男，1966 年 10 月出生，大学，硕士，经济师。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。现任深圳华侨城股份有限公司副总裁。

袁静平，男，1964 年 11 月出生，研究生，硕士，工程师。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。现任深圳华侨城股份有限公司副总裁。

倪明涛，男，1968 年 4 月出生，党校大学本科学历，硕士学位，高级工程师。曾任西安高新技术产业开发区招商局副局长，西安曲江国际会展投资控股有限公司总经理，西安曲江大明宫投资（集团）有限公司总经理，西安曲江新区管委会副主任、党工委委员，雅居乐地产置业有限公司海南云南区域副总经理、西部区域总经理，华侨城光明（深圳）投资有限公司党委书记、总经理，深圳市光明集团有限公司董事长、党委书记，华侨城华南投资有限公司总经理、党委副书记，华侨城（海南）集团有限公司董事长、党委书记。现任深圳华侨城股份有限公司副总裁，深圳华侨城房地产有限公司董事长、党委书记。

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。现任深圳华侨城股份有限公司董事会秘书，欢乐谷文化旅游发展有限公司董事长、党委书记。

刘 宇，女，1980 年 3 月出生，大学本科学历，曾任深圳华侨城股份有限公司财务部高级经理，深圳锦绣中华发展有限公司财务总监，华侨城集团有限公司财务运营部副总经理、常务副总经理、总经理。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

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	在股东单位是否领取报酬津贴
张振高	华侨城集团有限公司	董事长、党委书记	2022 年 03 月 28 日	是
刘凤喜	华侨城集团有限公司	董事、总经理、党委副书记	2021 年 05 月 21 日	是

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	在其他单位是否领取报酬津贴
张振高	中国和平发展基金会	理事	2014 年 08 月 01 日	否
刘凤喜	中国旅游协会	副会长	2022 年 12 月 20 日	否

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
王一江	长江商学院	教授	2008 年 01 月 01 日	是
沙振权	华南理工大学工商管理学院	教授	1986 年 01 月 01 日	是
沙振权	粤丰环保电力有限公司	独立董事	2014 年 01 月 01 日	是
沙振权	中国秦发集团有限公司	独立董事	2018 年 01 月 01 日	是
宋丁	国家高端智库·中国（深圳）综合开发研究院	研究员	2002 年 01 月 01 日	否
张钰明	刘张冯陈会计师事务所	主任	1983 年 01 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

适用 不适用

### （三）、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

#### 1、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。

#### 2、实际支付情况

（1）2023 年底，董事、监事及高级管理人员中，12 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，副总裁袁静平、倪明涛分别在公司华东事业部、房地产公司领取报酬；副总会计师刘宇于 2023 年 9 月起在公司领取报酬。

（3）在公司领取报酬的董事、监事及高级管理人员报酬合计 1,061.21 万元。

（4）独立董事年度工作补贴标准：独立董事年度基本报酬为 8 万元人民币；担任董事会专门委员会主任委员的年度基本报酬为 10 万元人民币。出席董事会会议按每次 3000 元人民币领取津贴；出席专门委员会会议按每次 2000 元人民币领取津贴。

#### 3、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报酬主要包括基本年薪、绩效年薪、任期激励、津贴福利等。绩效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，按一定比例发放。任期激励由董事会根据高管人员对公司中长期发展战略目标的实施情况和任期经营目标的实际完成情况确定，按一定比例在 3 年任期结束后发放，本年度无任期激励兑现。

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
张振高	董事长	男	61	现任	0	是
刘凤喜	副董事长	男	52	现任	0	是
王晓雯	董事、总裁	女	54	离任	0	是
王一江	独立董事	男	70	现任	12.50	否
沙振权	独立董事	男	64	现任	11.30	否
宋丁	独立董事	男	69	现任	10.30	否
张钰明	独立董事	男	71	现任	13.50	否
陈跃华	监事长	男	60	现任	101.41	否
李峥	监事	男	45	现任	99.82	否
彭华	监事	男	53	现任	66.37	否
张大帆	副总裁	男	57	现任	119.73	否
袁静平	副总裁	男	59	现任	201.50	否
倪明涛	副总裁	男	55	现任	237.79	否
关山	董事会秘书	男	52	现任	107.75	否
刘宇	副总会计师	女	43	现任	19.64	否
冯文红	总会计师	女	55	离任	59.60	否
合计	--	--	--	--	1061.21	--

其他情况说明

□适用 ☑ 不适用

## 六、报告期内董事履行职责的情况

### 1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第八届董事会第十一次会议	2023年03月28日	2023年03月29日	会议审议通过了《公司2022年年度报告》《公司2022年度董事会工作报告》《公司2022年度独立董事工作报告》《关于公司2022年年度利润分配的议案》《关于公司2023年度财务预算的议案》《关于预计公司2023年日常性关联交易的议案》《关于公司2023-2024年度拟申请银行等金融机构综合融资授信额度的议案》《关于公司2023-2024年度拟向华侨城集团有限公司申请借款额度的议案》《关于公司及控股子公司2023-2024年度拟为控参股公司提供担保额度的议案》《关于公司2023-2024年度拟为参股公司提供财务资助的议案》《关于续聘会计师事务所的议案》《关于公司2022年度内部控制自我评价报告的议案》《关于公司2022年度ESG报告的议案》《关于公司符合向特定对象发行可转换公司债券条件的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券方案的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券预案的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券方案的论证分析报告的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券募集资金使用可行性分析报告的议案》《关于公司与特定对象签订附条件生效的向特定对象发行可转换公司债券认购合同暨关联交易的议案》《关于公司无需编制前次募集资金使用情况报告的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券摊薄即期回报、填补措施及相关主体承诺的议案》《关于制定并实施〈可转换公司债券持有人会议规则〉的议案》《关于公司〈未来三年（2023年-2025年）股东分红回报规划〉的议案》《关于提请股



会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
			东大会授权董事会全权办理本次向特定对象发行可转换公司债券相关事宜的议案》《关于开立募集资金专项存储账户的议案》《关于召开 2022 年年度股东大会的议案》
第八届董事会第十二次会议	2023 年 04 月 27 日	2023 年 04 月 28 日	会议审议通过了《关于 2023 年第一季度报告的议案》《深圳华侨城股份有限公司投资管理制度》
第八届董事会第十三次会议	2023 年 08 月 29 日	2023 年 08 月 31 日	会议审议通过了《关于聘任副总会计师的议案》《公司 2023 年半年度报告》《关于高级管理人员薪酬标准的议案》《关于修订〈深圳华侨城股份有限公司跟投管理办法〉的议案》《关于变更会计政策的议案》《关于公司收到行政监管措施决定书的整改报告》
第八届董事会第十四次会议	2023 年 10 月 27 日	2023 年 10 月 28 日	会议审议通过了《关于 2023 年三季度报告的议案》
第八届董事会第九次临时会议	2023 年 12 月 22 日	2023 年 12 月 23 日	会议审议通过了《关于公司负责人 2022 年度绩效年薪方案的议案》

## 2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
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
张振高	5	1	3	1	0	否	0
刘凤喜	5	1	3	1	0	否	1
王晓雯	5	2	3	0	0	否	1
王一江	5	2	3	0	0	否	1
沙振权	5	2	3	0	0	否	1
宋丁	5	2	3	0	0	否	1
张钰明	5	2	3	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会的说明

## 3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

报告期内，公司董事严格按照《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》、《公司章程》等法律法规及公司制度的规定，依法履行职责，对提交董事会审议的各项议案各抒己见、深入讨论，为公司的健康发展建言献策，并在决策时充分考虑中小股东的利益和诉求，切实增强了董事会决策的科学性与可行性。独立董事积极了解公司的运作情况并充分发表意见，在董事会召开前，独立董事能够做到仔细阅读各项议案，对董事会决策事项能够全面、深入了解。在董事会审议过程中，积极参与讨论并运用自身的专业能力和丰富经验对决策事项提出合理的意见或建议并做出独立判断。报告期内，独立董事按照证券监管要求，独立、客观、审慎地对公司提供财务资助、聘任高级管理人员、利润分配、关联交易等重要事项发表了独立意见，履行了监督职能，为促进公司科学决策、维护公司及公司股东尤其是中小股东的利益发挥了积极作用。

#### 4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

#### 七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
战略委员会	张振高、刘凤喜、王晓雯、沙振权、宋丁	4	2023年03月27日	《关于深圳华侨城股份有限公司2023年投资计划》《关于战略委员会2022年度履职情况的报告》	战略委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《战略委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用
			2023年04月27日	《关于深圳华侨城股份有限公司2023年一季度投资完成情况的报告》《关于修订〈深圳华侨城股份有限公司投资管理制度〉的议案》	战略委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《战略委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用
			2023年08月28日	《关于深圳华侨城股份有限公司2023年上半年投资完成情况的报告》	战略委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《战略委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用
			2023年10月27日	《关于深圳华侨城股份有限公司2023年三季度投资完成情况的报告》	战略委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《战略委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用
提名委员会	王一江、刘凤喜、张钰明	2	2023年03月27日	《关于提名委员会2022年度履职情况报告》	会议审议通过了《提名委员会2022年度履职情况报告》。	不适用	不适用
			2023年08月28日	《关于聘任副总会计师的议案》	会议审议通过了《关于聘任副总会计师的议案》。	不适用	不适用
薪酬与考核委员会	王一江、王晓雯、张钰明	3	2023年03月27日	《关于薪酬与考核委员会2022年度履职情况的报告》	会议审议通过了《薪酬与考核委员会2022年度履职情况的报告》。	不适用	不适用
			2023年08月28日	《关于公司高管人员薪酬标准的议案》《关于修订	会议审议通过了《关于公司高管人员薪酬标准的议案》《关于修订〈深圳华侨城股份有	不适	不适

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
				《深圳华侨城股份有限公司跟投管理办法》的议案》	限公司跟投管理办法》的议案》。	用	用
			2023 年 12 月 22 日	《关于公司负责人 2022 年度绩效年薪方案》	会议审议通过了《关于公司负责人 2022 年度绩效年薪方案》	不适用	不适用
审计委员会	张钰明、王晓雯、沙振权	5	2023 年 03 月 14 日	《关于公司 2022 年度财务报告审计工作安排的报告》《关于对公司 2022 年度财务快报的说明》	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会 监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用
			2023 年 03 月 27 日	《公司 2022 年度审计报告》《信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）关于深圳华侨城股份有限公司 2022 年度审计工作的总结报告》《关于续聘会计师事务所的议案》《公司 2022 年度内部控制审计报告》《公司 2022 年度内部控制评价报告》《董事会审计委员会关于信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）从事 2022 年度审计工作的总结报告》《董事会审计委员会 2022 年度履职情况报告》	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会 监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用
			2023 年 04 月 27 日	《公司 2023 年第一季度报告》	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会 监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用
			2023 年 08 月 28 日	《公司 2022 年半年度报告》《关于变更会计政策的议案》《关于聘任副总会计师的议案》	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会 监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用
			2023 年 10 月 27 日	《公司 2023 年第三季度报告》	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会 监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用

## 八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 九、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	75
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	19,134
报告期末在职员工的数量合计（人）	19,209
当期领取薪酬员工总人数（人）	19,209
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	1,003
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	7,916
销售人员	1,536
技术人员	6,032
财务人员	1,561
行政人员	2,164
合计	19,209
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士研究生	11
硕士研究生	1,036
本科生	5,925
大专生	5,539
中专生及以下	6,698
合计	19,209

### 2、薪酬政策

（1）持续推进薪酬体系改革，建立与劳动力市场基本适应、企业效益相挂钩的薪酬决定机制。公司按照“价值导向、接轨市场”总体要求，结合整体业绩，充分对标市场及行业央企，调整优化与公司发展阶段、战略定位相匹配的薪酬体系，实现了薪酬体系与企业业态相匹配，薪级水平与企业能级相挂钩，薪酬水平与个人能力贡献相协调的薪酬决定机制。公司遵循“效益降、薪酬降”政策要求，坚持“奖优罚劣”“以价值贡献付薪”的原则，严格考核刚性兑现，真正实现负责人薪酬与企业经济效益、业绩考核结果“双挂钩”，实现“收入能增能减”。

（2）探索创新企业考核机制，缩短考核周期机制。企业按实际需求，针对前台、中后台员工等不同业务群体设置不同的考核模式和周期，设定与员工季度绩效考核结果紧密挂钩的季度绩效奖金，调整优化员工薪酬结构，发挥企业薪酬制度的激励引导作用，鼓励强化激励及时性，增强员工积极性和获得感。

（3）系统研究各类短中长期激励工具，建立以人为本的短中长期激励机制，持续激发企业发展活力。结合专业化整合后业务发展需要，公司在地产板块实施了项目跟投，修订印发公司房地产跟投制度，优化完善跟投机制，同时实施了地产营销激励、资产盘活奖励、工程节点奖励等激励机制；在文旅板块实施了超额业绩分享、景区销售提成；在物业板

块实施了业务拓展奖励等激励机制。此外，公司推动薪酬资源的精准配置，对优秀企业、重点企业予以薪酬激励资源的倾斜，进一步调动员工主动性、积极性和创新性，提升公司经营效益，使股东利益、公司利益和个人利益相结合，共同促进公司的长远发展，共同努力奋斗。

### 3、培训计划

(1) 持续健全人才培养体系，因时因势创新培养机制。公司以“覆盖全员、突出重点”为导向，构建完善分工明确、各有侧重、优势互补的“总部—二级企业—三级企业”三级人才培养体系，科学打造了覆盖公司重点关注的关键人才和总部员工的“521”人才培养体系。结合国企改革三年行动及对标世界一流企业管理提升行动等相关要求，践行精益管理和价值创造理念，打造“向管理要效益”系列线上精品录制课品牌，搭建“灯塔计划”内部讲师体系，分级分类搭建内部讲师库和课程库；创新“启航”校招新员工入职培训模式，创新联动二级企业，举办 2022 届管培生和校招代表述职暨座谈交流会，关注青年人才成长成才、所思所需；多措并举推动业务经验的梳理、分享与沉淀，着力构建赋能知识体系，汇编《房地产业务专业赋能手册》《领导人员应知应会知识手册》《旅游业务培训研讨成果手册》《资产盘活知识手册》等。

(2) 聚焦专业人才能力建设，实施分级分类精准赋能。紧扣城市公司改革赋能需求，举办 2 个阶段 5 期城市总赋能培训、3 期房地产业务对标学习促提升、2 期资产盘活专题培训，并牵引各专业子公司举办营销、运营、产品、成本等地产条线专题培训，多维度多条线强化地专专业人才队伍建设；组织实施多场旅游专题高阶培训，牵引专业子公司推进酒店、商业、物业等业务板块的人才赋能工作。

(3) 深化人才发展体制机制改革，建立健全专业技术人才评价机制。组建工程、会计和艺术系列高级职称评审委员会，制定职称评审有关制度和评价标准，开展公司首次高级职称自主评审，形成“1+N”职称制度体系，以职称评审为工作抓手，充分发挥人才评价指挥棒作用，团结凝聚专业技术人才、激励专业技术人才干事创业、提升专业技术人才队伍整体素质。

### 4、劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	4,470,038
劳务外包支付的报酬总额（元）	129,631,104.76

## 十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

## 十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

### 1、内部控制建设及实施情况

公司围绕《企业内部控制基本规范》及国资监管各类规范性文件，建立健全各类内部控制制度，包括内部环境、风险管理、业务活动、信息与沟通及内部监督领域，持续推动内控制度管理规范化、标准化、系统化建设，积极构建中国特色现代企业制度体系。为进一步健全内控制度体系，2023 年公司开展了内控制度全面排查工作，对公司现行制度进行全面梳理，以“留、废、改、立”为原则，开展评估工作。对制度在实施过程中与现行的法律法规及相关政策不相符、不适宜公司内部管理要求的或因其他原因无必要继续施行的制度，予以废止；针对国家法律法规或相关政策变化，公司组织机构、管理职能调整，业务或职能管理流程变更的制度，进行修改和完善。同时，公司组织开展了 2023 年度内部控制评价工作。内控评价工作涵盖了所有下属企业，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 100%，营业收入合计占公司合并财务报表营业收入总额的 100%，实现了“内控自评当年全覆盖”。

### 2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

## 十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
HNW 基金	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
港名	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
西安置地	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用

## 十四、内部控制评价报告或内部控制审计报告

### 1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2024 年 3 月 30 日	
内部控制评价报告全文披露索引	深圳华侨城股份有限公司 2023 年度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	100.00%	
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	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	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。	（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	(一)利润总额潜在损失或者潜在错报:1、一般缺陷:小于或等于利润总额的3%;2、重要缺陷:大于利润总额的3%且小于等于利润总额的5%;3、重大缺陷:大于利润总额的5%。(二)营业收入潜在损失或者潜在错报:1、一般缺陷:小于或等于营业收入的1%;2、重要缺陷:大于营业收入的1%且小于等于营业收入的3%;3、重大缺陷:大于营业收入的3%。(三)资产总额潜在损失或者潜在错报:1、一般缺陷:小于或等于资产总额的1%;2、重要缺陷:大于资产总额的1%且小于等于资产总额的3%;3、重大缺陷:大于资产总额的3%。	(一)利润总额潜在损失或者潜在错报:1、一般缺陷:小于或等于利润总额的3%;2、重要缺陷:大于利润总额的3%且小于等于利润总额的5%;3、重大缺陷:大于利润总额的5%。(二)营业收入潜在损失或者潜在错报:1、一般缺陷:小于或等于营业收入的1%;2、重要缺陷:大于营业收入的1%且小于等于营业收入的3%;3、重大缺陷:大于营业收入的3%。(三)资产总额潜在损失或者潜在错报:1、一般缺陷:小于或等于资产总额的1%;2、重要缺陷:大于资产总额的1%且小于等于资产总额的3%;3、重大缺陷:大于资产总额的3%。
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

## 2、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)2023年12月31日财务报告内部控制的有效性。</p> <p>一、企业对内部控制的责任</p> <p>按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》的规定,建立健全和有效实施内部控制,并评价其有效性是华侨城股份董事会的责任。</p> <p>二、注册会计师的责任</p> <p>我们的责任是在实施审计工作的基础上,对财务报告内部控制的有效性发表审计意见,并对注意到的非财务报告内部控制的重大缺陷进行披露。</p> <p>三、内部控制的固有局限性</p> <p>内部控制具有固有局限性,存在不能防止和发现错报的可能性。此外,由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当,或对控制政策和程序遵循的程度降低,根据内部控制审计结果推测未来内部控制的有效性具有一定风险。</p> <p>四、财务报告内部控制审计意见</p> <p>我们认为,华侨城股份于2023年12月31日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。</p>	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2024年3月30日
内部控制审计报告全文披露索引	《深圳华侨城股份有限公司2023年内部控制审计报告》
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

## 十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用



## 第五节 环境和社会责任

### 一、重大环保问题

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

□是  否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

无

#### (一) 健全环境管理体系

公司深入贯彻落实“双碳”战略，秉承“节约先行和保护优先”原则，构建并持续健全环境管理体系，以管理不断夯实环境保护基础，把碳达峰、碳中和纳入企业发展全局，切实加强环境风险防范，不断提高环境应急处置能力，将企业生产经营与绿色发展有机结合，持续提升员工生态保护和可持续发展意识，助力企业绿色转型低碳高质量发展。

##### 1、规范环境管理

公司深化落实《深圳华侨城股份有限公司节约能源与生态环境保护监督管理暂行办法》相关要求，强化组织管理、环境风险管理、突发环境或节能环保违法违规事件应急处置、能源消费与温室气体排放监测、环保培训与宣教、环保产品或技术应用等工作，推动企业产业结构调整，积极建设资源节约型和环境友好型企业，促进企业发展方式绿色转型升级。

##### 2、强化应急处置

公司持续完善环境风险防范体系，在执行《深圳华侨城股份有限公司突发环境事件应急预案》的基础上，新制定《突发环境事件及节能环保违法违规事件信息报告和处置规定》，强化突发环境事件或违法违规事件信息报告的首报、续报和终报具体要求。健全风险防控措施，不定期组织突发环境事件风险评估和环境安全隐患排查，开展环境风险评估工作。实行风险管控责任制，推动各级企业建立环境安全风险源和隐患台账及责任人制度，对环境风险隐患处置实行持续督导和零容忍，限期动态清零和闭环管理，不断提高环境风险防控能力建设，最大限度降低环境风险系数。

#### (二) 践行绿色发展

公司坚持目标和问题导向，有序推动能源消耗总量和强度“双控”逐步向碳排放总量和强度“双控”的转变，以减污降碳、协同增效为总抓手，实行一体谋划、一体部署、一体推进、一体考核，有效推动构建废弃物循环利用体系。同时，推进节能降碳先进技术研发和推广应用，多措并举倡导绿色消费，推动形成绿色生产方式和生活方式，确保减污降碳目标如期实现。

##### 1、加强资源循环利用

公司持续重视资源循环利用和用能设备智能化控制节能降耗管理，实施全面节约战略，有序推进实施资源循环利用和智能化管理赋能节约，并将其作为发展方式绿色转型的重要举措之一。

#### 案例 1：华服公司“自然成长计划”

公司旗下深圳华侨城服务集团有限公司秉承“创想优质生活，创造精品服务”理念，通过关注服务社区业主的安全、情感、尊重、自我实现等需求，策划推出“自然成长计划”，于 3 月-5 月期间，联动全国 56 个城市的物业服务项目，举办涵盖踏青出游、低碳环保、亲子教育、便民服务、社区教育、文化交流等内容丰富、形式多样的社区文化活动，以“自然”为主题和媒介打造和谐、文明的邻里文化，2023 年为业主提供社区文化活动累计超百余场。

#### 案例 2：深圳华侨城创意文化园“T 街创意市集”

公司旗下深圳华侨城创意文化园 T 街创意市集是致力于为本土文创品牌和创业人群无偿打造的创意产品展示交易和创意理念交流平台。2023 年，园区以丰富公众精神文化“刚需”为切入点，灵活结合“自然生态”“国风国潮”“citywalk”“宠物友好”等热点设置市集主题，举办活动累计 23 期，超 600 余家品牌参与，有力激发了当地及周边文创产业的创造力和积极性。2023 年 12 月的 T 街创意市集“十二时器”更是让公众近距离感受中国传统文化艺术的魅力，入选深圳市南山区年度“创意十二月”专项活动之一。

## 2、推动以建造方式创新减少施工现场废弃物

公司推行新建项目提高装配式建筑在新建建筑中的比例和标准化施工，减少废弃物的同时，加强建筑废弃物的分类、回收和再利用，进一步减少施工对环境造成的负面影响，减少资源和能源的消耗。

### 案例 3：房地产公司佛山顺德欢乐海岸 PLUS 二期 D 区装配式施工

公司旗下房地产公司佛山顺德欢乐海岸 PLUS 二期 D 区共 13 栋高层或超高层住宅，其中 4-8 栋超高层住宅按装配式建筑设计，占比大于 30%，实施建筑施工规模化、工厂模块化加工和现场组装，大大提升了建筑的建造效率，降低了环境污染。

### 案例 4：房地产公司深圳龙胜项目标准化施工

公司旗下房地产公司深圳龙胜项目采用了标准化户型 100%、外墙免抹灰、预制外墙门窗采用预埋钢框、住宅户内全装修、内隔墙免抹灰比例大于 70%、公区装修墙面采用干挂或薄贴工艺、实施设计 BIM 应用等措施，综合施策减少施工现场资源的消耗和建筑垃圾的产生。

## 3、守护生态安全和应对气候变化

公司积极履行社会责任，积极参与重要生态系统保护和修复重大工程，在海绵城市建设、绿色建筑等方面卓有成效，推动了当地城市绿色发展。主要是强化绿色建筑设计管理，积极推动绿色建筑规模，各项目在规划和设计阶段充分考虑节能设计，采取优化建筑朝向、使用高效隔热材料、安装智能化的能源管理系统等节能低碳措施，以降低建筑能耗和碳排放。

### 案例 5：深圳华侨城国家湿地公园打造亲近自然和参与环境保护活动

公司旗下深圳华侨城国家湿地公园自然艺术季以打造人与艺术、自然的对话空间，探讨人与自然的关系，让更多人以更多样的方式亲近自然和参与环境保护。活动主要向全市各中学、机构的青少年、教师及家长，通过比赛的形式开展环境教育，活动自启动以来，受到社会各界的广泛关注。2023 年收到 39 组参赛团队共 235 位市民朋友的报名参与，并荣获 2023 年首个全国生态日深圳优秀案例“最受市民欢迎奖”。2023 年开展环保志愿教师、青少年志愿者培育 2 期，共计 68 人，参与到生态导赏、园区运营、生境维护、教育课程、宣传活动服务累计贡献服务 2576 人次，服务时长 8451 小时。2023 年全年携手志愿者开展公益教育活动，共计开展教育活动 695 场次，直接受众 28973 人次，包含生态讲堂、自然课堂、志愿者活动等。

## 二、社会责任情况

### 打造文化公益品牌项目，情暖社区邻里

公司坚持以公益之心回馈社会，用实际行动践行初心使命，助力营造向上向善的良好氛围，组织下属公司编织“志愿者服务网”，利用自身资源与优势深入社区共建、支持公益事业，积极开展社区服务、急难救助、扶贫济弱等志愿活动，为建设和谐幸福社会贡献力量。2023 年公司开展青年志愿服务活动达 365 次，超 4 千人次参与。

#### 案例 1：华服公司“自然成长计划”

公司旗下深圳华侨城服务集团有限公司秉承“创想优质生活，创造精品服务”理念，通过关注服务社区业主的安全、情感、尊重、自我实现等需求，策划推出“自然成长计划”，于 3 月-5 月期间，联动全国 56 个城市的物业服务项目，举办涵盖踏青出游、低碳环保、亲子教育、便民服务、社区教育、文化交流等内容丰富、形式多样的社区文化活动，以“自然”为主题和媒介打造和谐、文明的邻里文化，2023 年为业主提供社区文化活动累计超百余场。

#### 案例 2：深圳华侨城创意文化园“T 街创意市集”

公司旗下深圳华侨城创意文化园 T 街创意市集是致力于为本土文创品牌和创业人群无偿打造的创意产品展示交易和创意理念交流平台。2023 年，园区以丰富公众精神文化“刚需”为切入点，灵活结合“自然生态”“国风国潮”“citywalk”“宠物友好”等热点设置市集主题，举办活动累计 23 期，超 600 余家品牌参与，有力激发了当地及周边文创产业的创造力和积极性。2023 年 12 月的 T 街创意市集“十二时器”更是让公众近距离感受中国传统文化艺术的魅力，入选深圳市南山区年度“创意十二月”专项活动之一。

## 三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

公司严格落实“四个不摘”要求，探索实践“精益帮扶”新思路，以产业帮扶为引领，抓好建设宜居宜业和美乡村主线，集中力量打造“颇洞美村”“天柱美村”和美乡村文旅产业项目，多措并举促进乡村“五大振兴”，打造“华侨

城美育帮扶计划”品牌，有力激发当地乡村振兴发展新活力，为农业农村现代化贡献华侨城力量。2023 年，公司及旗下企业投入乡村振兴资金 74.502 万元。

坚持产业振兴是引领乡村发展的基础，推进三穗县“颇洞美村”、天柱县“天柱美村”两个和美乡村文旅产业（二期）项目建设。帮助解决当地特色产品包装单一、品牌营销能力缺乏的瓶颈，助力打造成县域农产品品牌。助推内蒙古科右中旗建设“枫趣童年·草原亲子主题乐园”开业运营，成功带动科右中旗的全域旅游、全季旅游发展。

**案例 1：打造“颇洞美村”“天柱美村”和美乡村文旅产业项目**

公司充分发挥文旅产业优势，运用在全国建设美丽乡村的典型经验和创新做法，深入挖掘定点帮扶的三穗县、天柱县文旅资源禀赋，制定“三年三期规划”目标，集中力量建设“颇洞美村”“天柱美村”。其中，“颇洞美村”一期运营逐步走上正轨，截至 2023 年年底，已累计接待游客 29.2 万人次，景区综合营业收入超 680 万元，帮助约 200 人实现家门口就业，直接和间接带动颇洞村村集体经济收入达 600 万元，获得国家级、省级、州级媒体的高度关注。

坚持文化振兴是乡村发展的魂脉，聚焦帮扶县非遗文化和少数民族民俗文化，通过深挖文化内涵、搭建文化载体、设计文化体验、开展节庆活动等让“无形”文化实现“有形”展现。注重将文化基因与民族文化元素深度融合，打造“颇为侗情”苗族侗族风情演艺，并组织举办民族文化旅游节、三八妇女节、感恩节等活动，以传统文化手段传递社会主义核心价值观，涵育民族地区文明乡风。

**案例 2：拓展实施“美育帮扶计划”**

公司立足自身优势，以推动文化与旅游深度融合为手段，创新实施文化助教、美村美育、自然教育、非遗文化、山海之约“五项计划”。报告期内，连续第 16 年组织公司优秀青年员工开展“小红花”文化助教，带去丰富的趣味课程，拓宽帮扶地区儿童视野；在当地乡村小学开设音乐、美术、非遗等美育课堂，将成果转化为儿童墙绘行动、艺术创作竞赛等赋能当地和美乡村建设发展；在帮扶点天柱县落地第 7 间中国自然教室，设置自然教育课程，激发儿童志趣；捐建寨头苗族文化博物馆、非遗体验基地，培育非遗传承人队伍，开展非遗手工艺创新提升培训，有力助推当地优秀传统文化传承创新发展；援建学生阅览室、音体室、幼儿户外沙水活动区，力补当地少数民族村寨教育设施短板。

此外，公司还全力推进生态、人才和组织振兴，投入专项资金帮助当地开展庭院美化和人居环境整治行动，探索建立起“党建引领，多维发力”乡村治理模式和“村两委+寨老/族长+村民”的基层治理框架，持续落实培训教育、人才就业等“扶智”举措，以人才驱动激发帮扶县致富发展内生动力。

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

适用  不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	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。）
资产重组时所作承诺	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	
	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			

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

适用  不适用

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

三、违规对外担保情况

适用  不适用

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用  不适用

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

适用  不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用  不适用

公司报告期会计政策变更的情况详见本报告第十节“财务报告”中“三、33.重要会计政策和会计估计变更”。

七、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

适用  不适用

公司报告期合并报表范围发生变化的情况详见本报告第十节“财务报告”中“六、合并范围的变更”。

八、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	5
境内会计师事务所注册会计师姓名	廖晓鸿、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	5

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

本年度，公司聘请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。

## 九、年度报告披露后面临退市情况

适用  不适用

## 十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

## 十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

## 十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

## 十四、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类市价	披露日期	披露索引
华侨城集团及其子公司	母公司及受母公司控制	销售商品、提供劳务	销售商品、水、电、提供物业服务、租赁、管理费、酒店餐饮门票等服务	市场公允价格	市场公允价格	29,160	3.08%	35,000	否	转账结算	是	2023年3月31日	巨潮资讯网
华侨城集团及其子公司	母公司及受母公司控制	采购商品、接受劳务	采购商品、支付租金、设计费、管理费、商标使用费等服务	市场公允价格	市场公允价格	41,203	4.95%	115,000	否	转账结算	是	2023年3月31日	巨潮资讯网
合计						70,363	--	150,000	--		--	--	--

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）	2023 年 1-12 月实际发生 70,363 万元
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）	无

## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

## 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

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（万元）	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）
华侨城文化集团	同受母公司控制	文化置业投资	公园、创意文化园、游乐园、房地产项目开发与销售等	10000	264,953.82	-82,593.43	-97,214.19
华侨城光明投资	同受母公司控制	置业发展	房地产开发经营业务，产业园区及城市更新项目策划	5000	5.49	5.18	-0.03
华侨城文旅科技	同受母公司控制	肇庆实业	旅游资源开发	66300	554,090.32	267,228.87	-34,571.83
云南文化产业投资	同受母公司控制	丽江华侨城	文化产业园区开发、建设及管理；房地产开发经营等	2000	77,574.89	-13,212.48	-8,164.93
华侨城云南投资	同受母公司控制	昆明置地	房地产开发；房屋租赁服务；物业服务、物业管理等	1000	125,788.59	-54,406.53	-12,837.62
华侨城云南投资	同受母公司控制	昆明城更	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	85,822.27	21,513.36	-4,414.92
华侨城海南集团	同受母公司控制	海南实业	房地产开发；旅游项目开发	10000	141,923.64	57,187.81	1,485.45
康佳集团	同受母公司控制	滁州康金	健康养老产业项目建设、开发、销售	35191	66,265.52	42,550.46	-6,962.54
康佳通讯科技	同受母公司控制	宜宾三江置业	房地产开发与经营；酒店管理、物业管理等	100000	283,470.82	99,887.35	14,316.55
华侨城文化集团	同受母公司控制	成都洛带	房地产开发经营业务、酒店管理等	50000	321,876.01	-97,231.63	-25,073.82
华侨城海南集团	同受母公司控制	海南华侨城新能源	供（配）电业务；供电业务、自来水生产与供应等	10000	71,588.53	39,082.67	2,804.86
被投资企业的重大在建项目的进展情况（如有）			无				

## 4、关联债权债务往来

适用  不适用



是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

#### 5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

#### 6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

#### 7、其他重大关联交易

适用 不适用

### 十五、重大合同及其履行情况

#### 1、托管、承包、租赁事项情况

##### (1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

##### (2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

**(3) 租赁情况**□适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

**2、重大担保**适用 不适用

(1) 公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）

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	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
中山禹鸿房地产开发有限公司	2023年3月31日	19,530	2023年6月19日	2,099.79	连带责任担保	无	无	3年	否	否
湖北交投襄阳文旅发展有限公司	2020年4月28日	58,800	2021年9月30日	0	一般保证	无	无	4年	是	否
湖北交投襄阳文旅发展有限公司	2022年3月31日	35,770	2022年11月18日	12,985.00	连带责任担保	无	无	3年	否	否
郑州华侨城都市置业有限公司	2020年4月28日	13,600	2021年3月22日	9,242.44	连带责任担保	土地抵押、在建工程抵押	无	2年	否	否
郑州华侨城都市置业有限公司	2021年3月30日	34,000	2021年12月29日	16,626.00	连带责任担保	土地抵押	无	2年	否	否
郑州华侨城都市置业有限公司	2023年3月31日	969	2023年9月28日	714.00	连带责任担保	现房抵押	无	3年	否	否
武汉首茂城置业有限公司	2022年3月31日	4,950	2021年3月17日	0	一般保证	无	无	3年	是	否
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	2022年3月31日	4,175	2023年3月3日	3,152.96	连带责任担保	无	无	1.5年	否	否
西安招商嘉时房地产有限公司	2021年3月30日	16,993	2022年1月11日	886.68	连带责任担保	无	无	3年	否	否
重庆悦岚房地产开发有限公司	2021年3月30日	22,500	2021年11月23日	3,750.00	连带责任担保	无	无	3年	否	否
成都锦华悦投资有限公司	2021年3月30日	45,000	2021年12月28日	37,500.00	连带责任担保	无	无	5年	否	否

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	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保	
自贡华侨城文化旅游开发有限公司	2023年3月31日	4,845	2022年12月8日	2,295.00	连带责任担保	无	无	1.5年	否	否	
深圳市招华国际会展运营有限公司	2021年3月30日	5,000.00	2022年3月28日	3,852.50	连带责任担保	无	无	3年	否	否	
深圳市招华国际会展运营有限公司	2021年3月30日	5,000.00	2022年3月28日	1,455.00	连带责任担保	无	无	3年	否	否	
深圳市招华国际会展发展有限公司	2018年4月27日	114,075.00	2018年7月2日	955.61	连带责任担保	无	无	15年	否	否	
深圳市招华国际会展发展有限公司	2018年4月27日		2018年10月31日	10,000.00	连带责任担保	无	无	15年	否	否	
深圳市招华国际会展发展有限公司	2018年4月27日		2018年11月30日	10,000.00	连带责任担保	无	无	15年	否	否	
深圳市招华国际会展发展有限公司	2018年4月27日		2018年12月27日	15,000.00	连带责任担保	无	无	14年	否	否	
深圳市招华国际会展发展有限公司	2018年4月27日		2019年1月11日	586.00	连带责任担保	无	无	14年	否	否	
深圳市招华国际会展发展有限公司	2018年4月27日		2019年2月28日	8,326.00	连带责任担保	无	无	14年	否	否	
深圳市招华国际会展发展有限公司	2018年4月27日		2019年5月15日	17,729.00	连带责任担保	无	无	14年	否	否	
深圳市招华国际会展发展有限公司	2018年4月27日		2019年6月19日	5,784.00	连带责任担保	无	无	14年	否	否	
深圳市招华国际会展发展有限公司	2018年4月27日		2019年7月31日	4,008.00	连带责任担保	无	无	14年	否	否	
深圳市招华国际会展发展有限公司	2018年4月27日		2019年10月8日	1,826.00	连带责任担保	无	无	14年	否	否	
深圳市招华国际会展发展有限公司	2018年4月27日		2019年11月29日	4,751.00	连带责任担保	无	无	14年	否	否	
深圳市招华国际会展发展有限公司	2018年4月27日		2019年12月18日	9,402.00	连带责任担保	无	无	14年	否	否	
深圳市招华国际会展发展有限公司	2018年4月27日		2020年3月31日	2,937.00	连带责任担保	无	无	13年	否	否	
深圳市招华国际会展发展有限公司	2019年3月30日		25,000.00	2020年7月8日	1,246.01	连带责任担保	无	无	10年	否	否
深圳市招华国际会展	2019年3月			2020年7月1日	411.53	连带责任担保	无	无	10年	否	否

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	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
发展有限公司	30日									
深圳市招华国际会展发展有限公司	2019年3月30日		2020年6月5日	1,023.44	连带责任担保	无	无	10年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2019年3月30日		2020年4月17日	580.65	连带责任担保	无	无	10年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2019年3月30日		2020年3月11日	3,400.00	连带责任担保	无	无	10年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2019年3月30日		2020年2月26日	14,800.00	连带责任担保	无	无	10年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2019年3月30日		2020年1月21日	555.43	连带责任担保	无	无	9年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2019年3月30日	25,000.00	2020年2月29日	0	连带责任担保	无	无	3年	是	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2019年3月30日		2020年4月23日	0	连带责任担保	无	无	3年	是	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年12月17日	1,051.44	连带责任担保	无	无	10年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2021年2月9日	434.00	连带责任担保	无	无	10年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2021年6月25日	1,554.00	连带责任担保	无	无	9年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日	50,000.00	2021年7月30日	953.00	连带责任担保	无	无	9年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2022年1月14日	878.00	连带责任担保	无	无	9年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2022年8月16日	465.00	连带责任担保	无	无	8年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2023年1月31日	505.00	连带责任担保	无	无	8年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2023年2月4日	206.00	连带责任担保	无	无	8年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2022年3月31日	70,000.00	2022年7月22日	12,500.00	连带责任担保	无	无	10年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2022年3月31日		2022年7月19日	34,000.00	连带责任担保	无	无	10年	否	否

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	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳市招华国际会展发展有限公司	2022年3月31日	110,000.00	2022年7月19日	2,500.00	连带责任担保	无	无	10年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2022年3月31日		2022年7月19日	11,000.00	连带责任担保	无	无	10年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2022年3月31日		2022年10月27日	7,500.00	连带责任担保	无	无	10年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2022年3月31日		2022年10月30日	10,600.00	连带责任担保	无	无	15年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2022年3月31日	110,000.00	2022年10月29日	49,000.00	连带责任担保	无	无	15年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2022年3月31日		2022年10月30日	19,400.00	连带责任担保	无	无	15年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2022年3月31日		2023年4月4日	17,500.00	连带责任担保	无	无	15年	否	否
深圳市招华会展置地有限公司	2021年3月30日		67,174.00	2021年6月23日	49,833.84	连带责任担保	无	无	15年	否
深圳华城国际低碳城开发建设有限公司	2021年3月30日	30,000.00	2021年11月16日	24,679.92	连带保证责任	无	无	5年	否	否
佛山南海祁禹置业有限公司	2020年4月28日	25,000.00	2020年10月20日	22,250.00	连带责任担保	无	无	4年	否	否
佛山南海祁禹置业有限公司	2020年4月28日	7,500.00	2020年11月12日	0	连带责任担保	无	无	3年	是	否
佛山南海祁禹置业有限公司	2020年4月28日	25,000.00	2020年11月12日	9,750.00	连带责任担保	无	无	4年	否	否
佛山南海祁禹置业有限公司	2021年3月30日	5,400.00	2021年2月26日	4,914.00	连带责任担保	无	无	4年	否	否
佛山南海祁禹置业有限公司	2021年3月30日	22,500.00	2021年4月30日	22,000.00	连带责任担保	无	无	3年	否	否
佛山南海祁禹置业有限公司	2021年3月30日	24,600.00	2021年5月8日	24,350.00	连带责任担保	无	无	4年	否	否
佛山南海祁禹置业有限公司	2021年3月30日	22,500.00	2021年6月10日	22,000.00	连带责任担保	无	无	3年	否	否
佛山南海祁禹置业有限公司	2021年3月30日	5,400.00	2021年10月26日	3,240.00	连带责任担保	无	无	3年	否	否
昆明启平置业有限公司	2019年3月	9,728.00	2019年12月20日	0	连带责任担保	土地抵押	无	3年	是	否

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	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
司	30日									
昆明启平置业有限公司	2019年3月30日	8,843.00	2020年9月27日	0	连带责任担保	土地抵押	无	3年	是	否
苏州华湖置业有限公司	2021年3月30日	25,050.00	2021年8月18日	25,050.00	流动性支持函	无	无	4年	否	否
温州华侨城投资发展有限公司	2021年3月30日	58,800.00	2021年5月1日	28,420.00	连带责任保证	无	无	3年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计(A1)		25,344.00		报告期内对外担保实际发生额合计(A2)				24,177.75		
报告期末已审批的对外担保额度合计(A3)		1,002,702.20		报告期末实际对外担保余额合计(A4)				614,415.23		

## (2) 公司对子公司的担保情况

单位：万元

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	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
云南华侨城实业有限公司	2015年3月21日	28,000	2015年9月16日	7,427.00	连带责任担保	无	无	10年	否	否
云南华侨城实业有限公司	2021年3月30日	21,000	2021年3月26日	7,348.21	连带责任担保	无	无	3年	否	否
武汉当代华侨城实业发展有限公司	2019年3月30日	98,475	2019年7月9日	0.00	连带责任保证	房屋抵押、在建工程抵押	无	4年	是	否
武汉华侨城实业发展有限公司	2012年3月17日	100,000	2013年10月8日	0.00	一般保证	无	无	10年	是	否
武汉华侨城实业发展有限公司	2017年4月7日	350,000	2017年7月28日	0.00	一般保证	无	无	6年	是	否
武汉华侨城实业发展有限公司	2018年4月27日	50,000	2018年6月19日	0.00	一般保证	无	无	5年	是	否
武汉华侨城实业发展有限公司	2018年4月27日	100,000	2019年2月15日	0.00	一般保证	无	无	3年	是	否
武汉华侨城实业发展有限公司	2019年3月30日	50,000	2020年1月17日	0.00	一般保证	无	无	5年	是	否

武汉华侨城实业发展有限公司	2023 年 3 月 31 日	60,000	2023 年 9 月 14 日	60,000.00	连带责任保证	无	无	10 年	否	否
武汉华侨城都市发展有限公司	2020 年 4 月 28 日	100,000	2020 年 5 月 13 日	100,000.00	连带责任保证	无	无	5 年	否	否
武汉华侨城都市发展有限公司	2020 年 4 月 28 日	200,000	2020 年 6 月 11 日	200,000.00	连带责任保证	无	无	5 年	否	否
武汉华侨城滨江置业有限公司	2020 年 4 月 28 日	120,000	2020 年 10 月 16 日	0.00	一般保证	无	无	3 年	是	否
武汉华侨城滨江置业有限公司	2020 年 4 月 28 日	60,000	2021 年 1 月 24 日	0.00	一般保证	无	无	3 年	是	否
武汉华侨城滨江置业有限公司	2021 年 3 月 30 日	80,000	2021 年 1 月 24 日	53,400.00	连带责任保证	无	无	5 年	否	否
武汉天创置业有限公司	2022 年 3 月 31 日	70,000	2022 年 4 月 24 日	0.00	连带责任保证	在建工程抵押	无	3 年	是	否
武汉天创置业有限公司	2022 年 3 月 31 日		2022 年 5 月 10 日	0.00	连带责任保证	在建工程抵押	无	3 年	是	否
武汉天创置业有限公司	2022 年 3 月 31 日		2022 年 6 月 17 日	0.00	连带责任保证	在建工程抵押	无	3 年	是	否
武汉天创置业有限公司	2022 年 3 月 31 日		2022 年 8 月 18 日	3,196.38	连带责任保证	在建工程抵押	无	3 年	否	否
武汉天创置业有限公司	2022 年 3 月 31 日		2022 年 9 月 26 日	6006	连带责任保证	在建工程抵押	无	3 年	否	否
襄阳华侨城文旅发展有限公司	2019 年 3 月 30 日	56,100	2020 年 1 月 22 日	56,100.00	连带责任保证	无	无	12 年	否	否
襄阳华侨城文旅发展有限公司	2020 年 4 月 28 日	24,480	2020 年 12 月 9 日	20910	连带责任保证	无	无	11 年	否	否
襄阳华侨城文旅发展有限公司	2019 年 3 月 30 日	9,843	2020 年 1 月 4 日	0.00	连带责任保证	无	无	5 年	是	否
襄阳华侨城文旅发展有限公司	2020 年 4 月 28 日	40,800	2021 年 5 月 18 日	11949.3	连带责任保证	土地抵押、在建工程抵押	无	6 年	否	否
襄阳华侨城文旅发展有限公司	2021 年 3 月 30 日	25,500	2021 年 7 月 29 日	8,858.12	连带责任保证	无	无	5 年	否	否
襄阳华侨城文旅发展有限公司	2021 年 3 月 30 日	15,300	2021 年 12 月 26 日	15198	连带责任保证	土地抵押	无	5 年	否	否
襄阳华侨城文旅发展有限公司	2022 年 3 月 26 日	25,500	2022 年 5 月 7 日	17,850.00	连带责任保证	无	无	8 年	否	否
襄阳华侨城文旅发展有限公司	2023 年 3 月 30 日	102,000	2023 年 11 月 15 日	73,057.50	连带责任保证	无	无	19 年	否	否
郑州华侨城文化旅游开发有限公司	2021 年 3 月 30 日	40,000	2023 年 3 月 21 日	29,000.00	连带责任保证	无	无	2 年	否	否
成都华鑫侨盛实业有限公司	2021 年 3 月 30 日	20,000	2022 年 2 月 18 日	4,500.00	连带责任担保	无	无	5 年	否	否
成都天府华侨城实业发展有限公司	2020 年 4 月 28 日	50,000	2020 年 6 月 29 日	50,000.00	连带责任担保	无	无	7 年	否	否
成都天府华侨城实业发展有限	2020 年 4 月 28 日	50,000	2020 年 8 月 13 日	0	连带责任担保	无	无	3 年	是	否

公司										
重庆华侨城实业发展有限公司	2018年4月27日	138,000	2018年11月23日	28000	连带责任担保	无	无	5年	否	否
重庆华侨城实业发展有限公司	2019年3月30日	6,000	2019年7月30日	0	连带责任担保	无	无	4.57年	是	否
重庆华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	50,000	2020年6月17日	42,680.00	连带责任担保	无	无	5年	否	否
西咸新区文茂房地产有限公司	2020年4月28日	15,810	2020年8月11日	21.49	连带责任担保	无	无	3年	否	否
深圳华侨城低碳城城市发展有限公司	2021年3月30日	33,150	2021年7月22日	30,961.55	连带保证责任	股权质押	无	10年	否	否
深圳华侨城低碳城城市发展有限公司	2023年3月31日	2,550	2023年12月13日	361.87	连带保证责任	股权质押	无	10年	否	否
深圳市招华会展实业有限公司	2019年3月30日	45,000	2020年4月27日	2,525.00	连带责任保证	无	无	6.5年	否	否
深圳市招华会展实业有限公司	2021年3月30日	95,250	2021年5月7日	79,790.31	连带责任保证	无	无	16年	否	否
深圳市招华会展实业有限公司	2021年3月30日	60,000	2021年8月26日	60,000.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳华侨城置业投资有限公司	2021年3月30日	140,000	2021年5月12日	57,400.00	连带责任保证	无	无	4年	否	否
深圳华侨城西部置业有限公司	2021年3月30日	42,000	2022年1月25日	7,250.00	连带保证责任	无	无	5年	否	否
深圳华侨城西部置业有限公司	2021年3月30日		2022年8月17日	901.00	连带保证责任	无	无	5年	否	否
深圳华侨城西部置业有限公司	2021年3月30日		2022年8月25日	721.00	连带保证责任	无	无	5年	否	否
深圳华侨城西部置业有限公司	2021年3月30日		2022年9月1日	371.00	连带保证责任	无	无	5年	否	否
深圳华侨城西部置业有限公司	2022年3月31日	160,000	2022年9月9日	108,500.00	连带保证责任	无	无	5年	否	否
深圳华侨城西部置业有限公司	2022年3月31日		2022年11月24日	5,000.00	连带保证责任	无	无	5年	否	否
中山华侨城实业发展有限公司	2022年3月31日	40,000	2022年9月30日	3,300.00	连带责任保证	无	无	15年	否	否
华侨城粤西（广东）投资发展有限公司	2021年3月30日	17,900	2021年12月31日	9,000.00	连带责任保证	无	无	10年	否	否
海南华侨城实业有限公司	2021年3月30日	28,560	2022年3月25日	5,712.00	连带责任保证	无	无	10年	否	否
济南华侨城实业有限公司	2021年3月30日	75,000	2021年3月12日	40,235.00	连带责任保证	无	无	6年	否	否
青岛华侨城投资有限公司	2021年3月30日	30,000	2021年11月9日	15,000.00	连带责任保证	无	无	6年	否	否
青岛华侨城投资有限公司	2021年3月30日	15,000	2021年3月24日	14,900.00	连带责任保证	无	无	6年	否	否
淄博来仪置业有限公司	2023年3月31日	38,160	2023年12月29日	37,720.00	连带责任保证	无	无	5.5年	否	否
深圳华侨城滨海有限公司	2019年3月30日	35,000	2019年7月18日	5,571.43	连带责任保证	无	无	12年	否	是
深圳华侨城滨海有限公司	2019年3月30日	40,000	2019年7月18日	5,750.00	连带责任保证	无	无	12年	否	否



深圳华侨城滨海有限公司	2018年4月27日	195,000	2018年9月13日	130,000.00	连带责任保证	无	无	8年	否	否
深圳华侨城滨海有限公司	2018年4月27日		2020年6月11日	65,000.00	连带责任保证	无	无	8年	否	否
南京华侨城房地产开发有限公司	2022年3月31日	35,700	2022年7月28日	0.00	流动性支持函	无	无	5年	是	否
华侨城（上海）置地有限公司	2022年3月31日	126,000.00	2022年9月5日	42,000.00	连带责任保证	无	无	7年	否	否
华侨城（上海）置地有限公司	2019年3月30日	100,000.00	2020年1月20日	60,389.50	连带责任保证	无	无	10年	否	否
上海华侨城投资发展有限公司	2023年3月31日	170,000.00	2023年5月9日	155,320.57	连带责任保证	无	无	17年	否	否
宁波滨海华侨城投资发展有限公司	2021年3月30日	20,000.00	2022年1月10日	19,990.00	连带责任保证	无	无	3年	否	否
宁波滨海华侨城投资发展有限公司	2022年3月31日	15,000.00	2023年1月17日	15,000.00	连带责任保证	无	无	3年	否	否
宁波滨海华侨城投资发展有限公司	2022年3月31日	30,000.00	2022年5月11日	29,840.00	连带责任保证	无	无	3年	否	否
扬州华侨城实业发展有限公司	2019年3月30日	76,236.00	2019年9月17日	30,116.92	连带责任保证	无	无	无固定期限	否	否
香港华侨城有限公司	2020年4月28日	148,926.96	2022年3月25日	0.00	连带责任保证	无	无	3年	是	否
合肥华侨城环巢文旅置业发展有限公司	2020年4月28日	61,200.00	2020年11月18日	18,615.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			372,710.00	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）				370,459.94		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			4,032,440.96	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）				1,852,744.15		

## (3) 子公司对子公司的担保情况

单位：万元

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	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
华侨城（亚洲）控股有限公司	2023年3月31日	90,979	2023年5月3日	70,685.16	连带责任保证	无	无	1年	否	否

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	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
襄阳华侨城文旅发展有限公司	2022年3月31日	23,460	2022年12月6日	22,134.00	连带责任保证	土地抵押、在建工程抵押	无	15年	否	否
潮州华侨城投资发展有限公司	2019年3月30日	35,700.00	2020年1月10日	2,757.06	连带责任保证	无	无	3年	否	否
潮州华侨城投资发展有限公司	2021年3月30日	33,150.00	2022年1月6日	12,502.51	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市华侨城新玺发展有限公司	2023年3月31日	205,560.00	2023年9月19日	172,560.00	连带责任担保	资产抵押	无	5年	否	否
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2021年3月30日	51,000.00	2021年8月31日	9,266.28	连带责任保证	无	无	监管事项履约完毕即到期	否	否
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2020年4月28日	15,300.00	2020年10月19日	15,300.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2021年3月30日	4,845.00	2022年1月7日	2,448.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2020年4月28日	51,000.00	2020年11月26日	15,300.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2020年4月28日		2020年11月26日	3,570.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2020年4月28日		2023年7月25日	2,403.34	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2020年4月28日	22,950.00	2021年2月1日	22,950.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2020年4月28日	4,080.00	2021年2月1日	1,875.79	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2021年3月30日		2022年1月12日	2,179.09	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2021年3月30日	5,100.00	2021年5月31日	5,100.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2021年3月30日	5,100.00	2021年11月29日	5,100.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否

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	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2021年3月30日	3,060.00	2022年1月19日	3,060.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳市协跃房地产开发有限公司	2016年3月31日	17,850.00	2016年11月4日	3,551.22	连带责任保证	无	无	监管事项履约完毕即到期	否	否
深圳市协跃房地产开发有限公司	2016年3月31日		2016年11月4日	11,695.32	连带责任保证	无	无	监管事项履约完毕即到期	否	否
深圳市协跃房地产开发有限公司	2020年4月28日	15,300.00	2020年12月24日	15,300.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳市协跃房地产开发有限公司	2020年4月28日	10,200.00	2020年12月24日	10,200.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳市协跃房地产开发有限公司	2020年4月28日	10,200.00	2020年12月24日	10,200.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳市协跃房地产开发有限公司	2020年4月28日	5,100.00	2020年12月24日	5,100.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳市协跃房地产开发有限公司	2020年4月28日	5,100.00	2020年12月24日	-	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳市协跃房地产开发有限公司	2020年4月28日	10,200.00	2020年12月24日	255.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳市协跃房地产开发有限公司	2020年4月28日		2020年12月24日	5,100.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳市协跃房地产开发有限公司	2020年4月28日	30,000.00	2020年12月30日	27,700.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳市协跃房地产开发有限公司	2021年3月30日	10,000.00	2021年3月2日	9,700.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳市协跃房地产开发有限公司	2021年3月30日	10,200.00	2022年3月16日	10,200.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2021年3月30日	40,800.00	2022年1月12日	25,500.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2022年3月31日	5,100.00	2022年4月19日	5,100.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否

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	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳市鸿怡达房地产开发有限公司	2022年3月31日	10,200.00	2022年5月18日	10,200.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳市协跃房地产开发有限公司	2022年3月31日	10,200.00	2022年6月14日	7,395.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2022年3月31日	5,100.00	2022年6月16日	5,100.00	连带责任保证	无	无	4年	否	否
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2022年3月31日	2,295.00	2022年7月22日	2,252.67	连带责任保证	无	无	4年	否	否
深圳市协跃房地产开发有限公司	2022年3月31日	5,100.00	2022年7月1日	5,100.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳市协跃房地产开发有限公司	2022年3月31日	5,100.00	2022年8月9日	5,100.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳市协跃房地产开发有限公司	2022年3月31日	5,100.00	2022年8月17日	5,100.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳市协跃房地产开发有限公司	2020年4月28日	62,985.00	2020年9月22日	61,251.00	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市协跃房地产开发有限公司	2022年3月31日	22,552.09	2022年9月14日	22,552.09	连带责任保证	无	无	监管事项履约完毕即到期	否	否
深圳市协跃房地产开发有限公司	2022年3月31日	7,650.00	2022年9月30日	7,650.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳市协跃房地产开发有限公司	2022年3月31日	2,346.00	2022年9月30日	2,346.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2022年3月31日	15,300.00	2023年1月20日	9,180.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2022年3月31日		2023年1月20日	6,120.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
漳州华侨城置业有限公司	2021年3月30日	7,650.00	2021年12月23日	5,635.50	连带责任保证	无	无	3年	否	否
漳州华侨城置业有限公司	2021年3月30日	2,850.00	2021年12月23日	2,099.50	连带责任担保	无	无	3年	否	否
广东深汕华侨城投资有限公司	2019年3月30日	25,000.00	2020年7月14日	3,070.68	连带责任保证	无	无	5年	否	否

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	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳市万霖投资有限公司	2023年3月31日	10,404.00	2023年6月30日	10,404.00	连带责任担保	股权质押	无	1.5年	否	否
肇庆华侨城小镇开发有限公司	2021年3月30日	19,950.00	2022年1月25日	9,552.06	连带责任保证	无	无	3年	否	否
肇庆华侨城小镇实业发展有限公司	2021年3月30日	19,152.00	2022年1月20日	12,736.08	连带责任保证	土地抵押	无	3年	否	否
广州华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	10,000.00	2021年5月13日	10,000.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
广州华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	20,000.00	2021年5月13日	7,475.66	连带责任保证	无	无	5年	否	否
广州华侨城文旅小镇投资有限公司	2020年4月28日	510.00	2020年5月8日	510.00	连带责任保证	无	无	10年	否	否
广州华侨城文旅小镇投资有限公司	2020年4月28日	88,485.00	2020年6月30日	3,170.96	连带责任保证	无	无	10年	否	否
中山华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	2,000.00	2021年4月29日	480.00	连带责任保证	无	无	3年	否	否
中山华侨城实业发展有限公司	2022年3月31日	18,000.00	2022年4月28日	4,431.00	连带责任保证	应收账款质押	无	3年	否	否
中山华侨城实业发展有限公司	2022年3月31日		2022年6月10日	3,466.00	连带责任保证	应收账款质押	无	3年	否	否
中山华侨城实业发展有限公司	2022年3月31日	24,000.00	2023年1月13日	3,277.00	连带责任保证	应收账款质押	无	3年	否	否
江门华侨城投资发展有限公司	2022年3月31日	30,000.00	2023年1月16日	8,000.00	连带责任保证	无	无	15年	否	否
江门华侨城投资发展有限公司	2022年3月31日		2023年4月28日	18,000.00	连带责任保证	无	无	15年	否	否
江门华侨城投资发展有限公司	2022年3月31日		2023年9月21日	4,000.00	连带责任保证	无	无	15年	否	否
江门华侨城投资发展有限公司	2023年3月31日	47,500.00	2023年4月11日	38,400.00	连带责任保证	无	无	3年	否	否
江门华侨城投资发展有限公司	2023年3月31日				连带责任保证	无	无	3年	否	否
江门华侨城投资发展有限公司	2023年3月31日				连带责任保证	无	无	3年	否	否

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	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
江门华侨城投资发展有限公司	2023年3月31日				连带责任保证	无	无	3年	否	否
江门华侨城投资发展有限公司	2023年3月31日	5,000.00	2023年9月22日	5,000.00	连带责任保证	无	无	15年	否	否
湛江华侨城欢乐海湾投资发展有限公司	2021年3月30日	25,500.00	2021年10月15日	17,850.00	连带责任保证	无	无	3年	否	否
华侨城粤西（广东）投资发展有限公司	2021年3月30日	30,000.00	2021年3月29日	27,400.00	连带责任保证	无	无	3年	否	否
肇庆华侨城小镇文旅开发有限公司	2021年3月30日	19,997.25	2022年1月26日	2,282.00	连带责任担保	无	无	3年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）		359,443.00		报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）		348,029.50				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）		1,281,260.34		报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）		855,379.97				

## (4) 公司担保总额合计

单位：万元

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）	757,497.00
	报告期内担保实际发生额合计（A2）

		+ B 2 + C 2 )	
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	6,316,403.50	报 告 期 末 实 际 担 保 余 额 合 计 ( A 4 + B 4 + C 4 )	3 , 3 2 2 , 5 3 9 . 3 5
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例		53.63%	
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)		0.00	
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)		2,798,567.77	
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)		224,890.	

	51
上述三项担保金额合计 (D+E+F)	3,023,458.28
对未到期担保合同，报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）	无
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	无

### 3、委托他人进行现金资产管理情况

#### (1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

#### (2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

### 4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。



## 十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

## 十七、公司子公司重大事项

(一) 公司控股子公司华侨城(亚洲)控股有限公司(以下简称“华亚”)投资一支独立投资组合开曼港元基金。2020年12月30日,华亚签署了《Subscription Agreement》及其附件。基金为独立投资组合公司(segreated portfolio company)HNW Investment Fund Series SPC(“HNW Investment Fund”,2012年7月9日于开曼设立)下拟设立的一支独立投资组合(“Serica”,segreated portfolio)。开曼基金的目标基金规模为8亿至10亿港元,其中华亚认缴出资额不超过4.17亿港元。开曼基金仅可投资目标公司港名有限公司及其附属公司(以下简称“目标集团”)及11个城市(包括南京、天津、成都、杭州、武汉、沈阳、苏州、西安、重庆、长沙及青岛)的其他商业房地产项目。

(具体内容详见公司于2020年12月30日披露的《关于参与HNW Investment Fund Series SPC-Serica Segreated Portfolio的公告》,公告编号:2020-83)。报告期内,该基金已完成完成私募基金备案手续。2023年12月,开曼基金管理人建银国际资产管理有限公司(以下简称“建银资管”)向全体投资人发出开曼基金赎回通知,开曼基金将于2024年6月30日或较早之日终止,各投资人将根据其实际持有开曼基金股份的比例,收到对应开曼基金剩余现金及100%持有的港名有限公司股份。

(二) 公司控股子公司深圳市华友投资有限公司(以下简称“华友投资”)、深圳华侨城港亚控股发展有限公司(以下简称“港亚控股”)与合作方潘兴资本管理(深圳)有限公司、上海煦翔贸易有限公司、厦门中茂益通商贸有限公司(以下简称“厦门中茂”)共同设立“厦门侨润投资合伙企业(有限合伙)”(以下简称“合伙企业”)。合伙企业的认缴总规模为人民币8.0002亿元,其中华友投资认缴的出资额为人民币1万元、港亚控股认缴的出资额为人民币6亿元。(具体内容详见公司于2021年2月23日披露的《关于设立厦门侨润投资合伙企业(有限合伙)的公告》,公告编号:2021-10)。2021年7月,上海煦翔贸易有限公司将其持有合伙企业的18.7495%财产份额(对应合伙企业认缴出资额15000万元)及对应权利义务全部转让给厦门中茂。

(三) 公司控股子公司华友投资作为普通合伙人、港亚控股作为有限合伙人与合作方深圳市好美实业有限公司作为普通合伙人及执行事务合伙人、深圳市静成实业有限公司作为有限合伙人共同设立深圳侨恒一号投资企业(有限合伙)(以下简称“合伙企业”)。合伙企业的认缴总规模为人民币95,900万元,其中华友投资认缴的出资额为人民币1万元、港亚控股认缴的出资额为人民币71,924万元。(具体内容详见公司于2021年4月27日披露的《关于设立深圳侨恒一号投资企业(有限合伙)的公告》,公告编号:2021-37)。

(四) 公司控股子公司深圳市华侨城华鑫股权投资管理有限公司(以下简称“华侨城华鑫股权投资”)、深圳市华京投资有限公司(有限合伙人,以下简称“华京投资”)与合作方广东佛高私募基金管理有限公司(以下简称“佛高私募”)、广东佛高控股有限公司(以下简称“佛高控股”)、佛山市南海产业发展投资管理有限公司(以下简称“南海产投”)、佛山市顺德区顺盛投资开发有限公司(以下简称“顺盛投资”)、佛山高投盈聚投资管理有限公司(以下简称“高投盈聚”)、佛山市三水中心科技工业园发展有限公司(以下简称“三水中心科技”)、佛山市高明西江新城发展集团有限公司(以下简称“高明西江新城”)共同设立“佛山高鑫科技产业投资合伙企业(有限合伙)”(以下简称“佛山高鑫科技产投基金”或“合伙企业”)。合伙企业的认缴总规模为人民币2亿元,其中华侨城华鑫股权投资认缴的出资额为人民币200万元、华京投资认缴的出资额为6800万元。(具体内容详见公司于2021年12月16日披露的《关于设立佛山高鑫科技产业投资合伙企业(有限合伙)的公告》,公告编号:2021-80)。

(五) 公司控股子公司深圳市华侨城华鑫股权投资管理有限公司(以下简称“华侨城华鑫股权投资”)、深圳华侨城港亚控股发展有限公司(以下简称“港亚控股”)与合作方南通紫荆华通企业管理有限公司、南通创新发展基金(有限合伙)、南通苏通控股集团有限公司、义乌市金融控股有限公司共同设立“南通苏锡通紫荆华鑫创业投资合伙企业

（有限合伙）”（以下简称“合伙企业”）。合伙企业的认缴总规模为人民币 10 亿元，其中华侨城华鑫股权投资认缴的出资额为人民币 1000 万元、港亚控股认缴的出资额为人民币 3.9 亿元。该基金已完成工商注册和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 2022 年 7 月 9 日披露的《关于完成南通苏锡通紫荆华鑫创业投资合伙企业（有限合伙）的私募基金备案登记的公告》，公告编号：2022-34）。

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	1,145,405,321	13.97%	-	-	-	-3,257,769	-3,257,769	1,142,147,552	13.93%
1、国家持股	0	0.00%	-	-	-	-	-	-	-
2、国有法人持股	1,138,152,352	13.88%	-	-	-	0	0	1,138,152,352	13.88%
3、其他内资持股	7,252,969	0.09%	-	-	-	-3,257,769	-3,257,769	3,995,200	0.05%
其中：境内法人持股	0	0.00%	-	-	-	-	-	-	-
境内自然人持股	7,252,969	0.09%	-	-	-	-3,257,769	-3,257,769	3,995,200	0.05%
4、外资持股	0	0.00%	-	-	-	-	-	-	-
其中：境外法人持股	0	0.00%	-	-	-	-	-	-	-
境外自然人持股	0	0.00%	-	-	-	-	-	-	-
二、无限售条件股份	7,056,388,594	86.03%	-	-	-	3,257,769	3,257,769	7,059,646,363	86.07%
1、人民币普通股	7,056,388,594	86.03%	-	-	-	3,257,769	3,257,769	7,059,646,363	86.07%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	-	-	-	-	-	-	-
3、境外上市的外资股	0	0.00%	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	0	0.00%	-	-	-	-	-	-	-
三、股份总数	8,201,793,915	100.00%	-	-	-	0	0	8,201,793,915	100.00%

股份变动的原因

□适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

## 2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
高管锁定股	7,252,969	0	3,257,769	3,995,200	董事、监事及高级管理人员聘任、离任锁定期已满及其他技术原因	董事、监事及高级管理人员离任或任期届满半年后。
合计	7,252,969	0	3,257,769	3,995,200	--	--

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

### 3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	112,927	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	110,898	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	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	0
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	股东性质	持股	报告期末持股	报告期内	持有有限售	持有无限售条	质押、标记或冻结

		比例	数量	增减变动情况	条件的股份数量	件的股份数量	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	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	6.94%	569,366,124	-	0.00	569,366,124	-	0
中国证券金融股份有限公司	国有法人	2.99%	245,302,846	-	0.00	245,302,846	-	0
香港中央结算有限公司	境外法人	2.53%	207,861,479	-	0.00	207,861,479	-	0
全国社保基金一一四组合	其他	1.16%	95,000,000	-	0.00	95,000,000	-	0
深圳华侨城资本投资管理有限公司	国有法人	0.96%	78,743,684	-	0.00	78,743,684	-	0
中国银行股份有限公司—招商沪深300地产等权重指数分级证券投资基金	其他	0.56%	45,580,208	-	0.00	45,580,208	-	0
全国社保基金四一三组合	其他	0.51%	42,140,000	-	0.00	42,140,000	-	0
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.46%	38,108,400	-	0.00	38,108,400	-	0
中国工商银行股份有限公司—华泰柏瑞沪深300交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.44%	36,476,329	-	0.00	36,476,329	-	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	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；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。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前10名股东中存在回购专户的特别说明	深圳华侨城股份有限公司回购专用证券账户以集中竞价方式累计回购了164,035,862股，占公司截至2023年12月31日总股本的2%。							
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	569,366,124	人民币普通股	569,366,124					
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	207,861,479	人民币普通股	207,861,479					
全国社保基金一一四组合	95,000,000	人民币普通股	95,000,000					
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					
中国银行股份有限公司—招商沪深300地产等权重指数分级证券投资基金	45,580,208	人民币普通股	45,580,208					
全国社保基金四一三组合	42,140,000	人民币普通股	42,140,000					

中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	38,108,400	人民币普通股	38,108,400
中国工商银行股份有限公司—华泰柏瑞沪深300交易型开放式指数证券投资基金	36,476,329	人民币普通股	36,476,329
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；除此之外，未知前十名其他股东是否存在关联关系，也未知其是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		
前10名普通股股东参与融资融券业务情况说明	无		

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

单位：股

前十名股东参与转融通出借股份情况								
股东名称（全称）	期初普通账户、信用账户持股		期初转融通出借股份且尚未归还		期末普通账户、信用账户持股		期末转融通出借股份且尚未归还	
	数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
中国银行股份有限公司—招商沪深300地产等权重指数分级证券投资基金	30,625,808	0.37%	0	0	45,580,208	0.56%	930,100	0.01%

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

单位：股

前十名股东较上期末发生变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
深圳市钜盛华股份有限公司	退出	0	0	0	0
新华人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—018L-FH002 深	退出	0	0	0	0
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	新增	0	0	38,108,400	0.46%
中国工商银行股份有限公司—华泰柏瑞沪深300交易型开放式指数证券投资基金	新增	930,100	0.01%	46,510,308	0.57%

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

是 否

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

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：中央国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
华侨城集团有限公司	张振高	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	与一致行动人共同持有深康佳 722,108,042 股，占总股本的 29.99%；间接持有天视文化 36,800,000 股，占总股本的 35.60%；与一致行动人共同持有云南旅游 545,563,706 股，占总股本的 53.88%。			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

### 3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：中央国资管理机构

实际控制人类型：法人

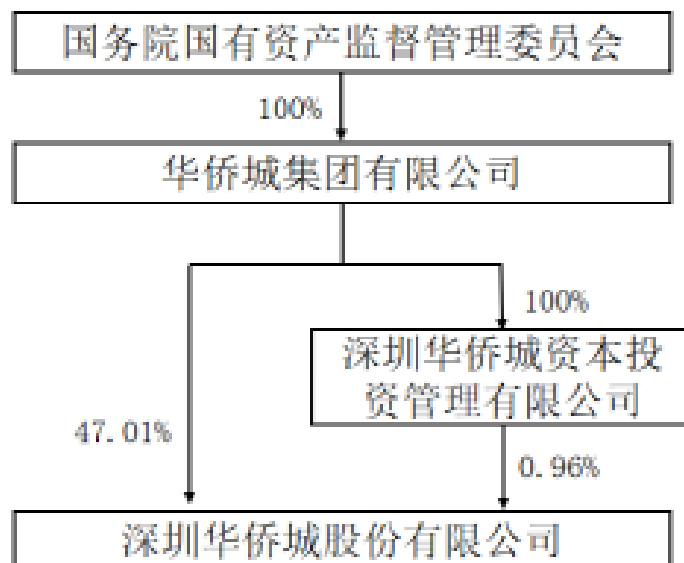
实际控制人名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
华侨城集团有限公司	张振高	1985 年 11 月 11 日	91440300190346175T	主营纺织品、轻工业品等商品的出口和办理经特区主管部门批准的特区内自用一类商品、机械设备、轻工业品等商品的进口（按经贸部[92]外经贸管体审证字第 A19024 号文经营），开展补偿贸易，向旅游及相关文化产业（包括演艺、娱乐及其服务等）、工业、房地产、商贸、包装、装潢、印刷行业投资。本公司出口商品转内销和进口商品的内销业务。旅游、仓库出租、文化艺术、捐赠汽车保税仓，会议展览服务（涉及许可证管理的项目，须取得相关的许可证后方可经营）；汽车（含小轿车）销售。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	与一致行动人共同持有深康佳 722,108,042 股，占总股本的 29.99%；间接持有天视文化 36,800,000 股，占总股本的 35.60%；与一致行动人共同持有云南旅游 545,563,706 股，占总股本的 53.88%。			

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

#### 四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

公司于2020年3月20日召开了第七届董事会第二十一次临时会议，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）。

截至2021年3月20日，公司股份回购方案已实施完毕。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）。

截至2024年3月18日，公司已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成回购股票的注销事宜，公司完成注销



回购专用证券账户股份为164,035,862股，占公司本次注销前总股本的2%；公司股本由8,201,793,915股减至8,037,758,053股。公司于2024年3月19日披露了相关公告，具体内容详见公司于2024年3月19日披露在指定信息披露媒体上的《关于回购专用证券账户股份注销完成暨股份变动的公告》（公告编号：2024-13）。

适用 不适用

方案披露时间	拟回购股份数量（股）	占总股本的比例	拟回购金额（万元）	拟回购期间	回购用途	已回购数量（股）	已回购数量占股权激励计划所涉及的标的股票的比例（如有）
2020年03月21日	不超过24,608万股	3%	不超过8元/股	1年	实施公司股权激励计划	164,035,862	不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第九节 债券相关情况

### 一、企业债券

适用 不适用

报告期公司不存在企业债券。

### 二、公司债券

#### 1、公司债券基本信息

单位：元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	21 侨城 01	149342	2021 年 1 月 08 日	2021 年 1 月 11 日	2026 年 1 月 11 日	2,000,000,000	3.58%	每年付息一次,到期一次还本	深圳证券交易所
深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	21 侨城 02	149343	2021 年 1 月 08 日	2021 年 1 月 11 日	2028 年 1 月 11 日	500,000,000	3.89%	每年付息一次,到期一次还本	深圳证券交易所
深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	21 侨城 03	149353	2021 年 1 月 15 日	2021 年 1 月 18 日	2026 年 1 月 18 日	1,500,000,000	3.57%	每年付息一次,到期一次还本	深圳证券交易所
深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	21 侨城 04	149354	2021 年 1 月 15 日	2021 年 1 月 18 日	2028 年 1 月 18 日	500,000,000	3.89%	每年付息一次,到期一次还本	深圳证券交易所
深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)	21 侨城 05	149438	2021 年 4 月 2 日	2021 年 4 月 7 日	2026 年 4 月 7 日	260,000,000	3.55%	每年付息一次,到期一次还本	深圳证券交易所
深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)	21 侨城 06	149439	2021 年 4 月 2 日	2021 年 4 月 7 日	2028 年 4 月 7 日	1,500,000,000	3.95%	每年付息一次,到期一次还本	深圳证券交易所
投资者适当性安排(如有)	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。								
适用的交易机制	竞价、大宗交易								

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易所
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施			否						

## 2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用  不适用

1、品种间回拨选择权；2、发行人调整票面利率选择权；3、投资者回售选择权；

（一）报告期内，华侨城 A 公告了《关于“21 侨城 01”票面利率调整及投资者回售实施办法的第一次、第二次、第三次公告》，“21 侨城 01”执行“发行人调整票面利率选择权”。本期债券在存续期前 3 年票面年利率为 3.58%；在本期债券存续期的第 3 年末，发行人选择下调存续期后 2 年票面利率至 3.00%。并且对于“21 侨城 01”投资者回售选择权及回售实施办法、付款安排作出了说明。截止年度报告出具日，21 侨城 01 已兑付。

（二）报告期内，华侨城 A 公告了《关于“21 侨城 03”票面利率调整及投资者回售实施办法的第一次、第二次、第三次公告》，“21 侨城 03”执行“发行人调整票面利率选择权”。本期债券在存续期前 3 年票面年利率为 3.57%；在本期债券存续期的第 3 年末，发行人选择下调存续期后 2 年票面利率至 3.00%。并且对于“21 侨城 03”投资者回售选择权及回售实施办法、付款安排作出了说明。截止年度报告出具日，21 侨城 03 已兑付。

## 3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
21 侨城 01、21 侨城 02、21 侨城 03、21 侨城 04、21 侨城 05、21 侨城 06	兴业证券股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门外大街甲 6 号 32 层	-	张慧芳、张宁	021-38565454
	中信证券股份有限公司	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层	-	王艳艳、朱军、张大明	010-60837839
	中泰证券股份有限公司	北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 5 层	-	孙雄飞、李越、廖青云、丛正菲、张津	010-5901 3946
	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 5-11 层	刘剑华、申玲芝	顾仁荣	010-88095588
	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层	罗玉成、詹妙灵	张克、叶韶勋	010-65542288
	上海市锦天城律师事务所	上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 11、12 楼	-	王宇、李鸣晗	021-20511000
	联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层	-	卢瑞、王彦	010-8517 2818

报告期内上述机构是否发生变化

是  否

#### 4、募集资金使用情况

单位：元

债券简称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项 账户运作情况 (如有)	募集资金违规 使用的整改情 况(如有)	是否与募集说 明书承诺的用 途、使用计划 及其他约定一 致
21 侨城 01	2,000,000,000	2,000,000,000	-	运作良好, 未 发生违反相关 规定及资金监 管协议的情 况。	无	是
21 侨城 02	500,000,000	500,000,000	-		无	是
21 侨城 03	1,500,000,000	1,500,000,000	-		无	是
21 侨城 04	500,000,000	500,000,000	-		无	是
21 侨城 05	260,000,000	260,000,000	-		无	是
21 侨城 06	1,500,000,000	1,500,000,000	-		无	是

募集资金用于建设项目

适用  不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

适用  不适用

#### 5、报告期内信用评级结果调整情况

适用  不适用

6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响

适用  不适用

#### 三、非金融企业债务融资工具

适用  不适用

#### 四、可转换公司债券

适用  不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

#### 五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用  不适用

## 六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用  不适用

## 七、报告期内是否有违反规章制度的情况

是  否

## 八、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末 增减
流动比率	1.61	1.62	-0.62%
资产负债率	76.81%	74.39%	上升 2.42 个百分点
速动比率	0.45	0.42	7.14%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期 增减
扣除非经常性损益后净利润	-839,676.31	-1,365,099.59	38.49%
EBITDA 全部债务比	1.85%	-1.57%	上升 3.42 个百分点
利息保障倍数	-0.16	-0.7	77.14%
现金利息保障倍数	0.87	0.53	64.15%
EBITDA 利息保障倍数	0.38	-0.26	246.15%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	-
利息偿付率	100.00%	100.00%	-

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2024 年 3 月 27 日
审计机构名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	XYZH/2024SZAA8B0236
注册会计师姓名	廖晓鸿 詹妙灵

### 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公司）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 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公司 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 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公司，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
相关信息披露详见财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”26 所述的会计政策及“五、合并财务报表主要项目注释”40。	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： (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

<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>计和运行有效性；</p> <p>(2) 检查华侨城股份房地产标准买卖合同的条款，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> <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>
<p><b>2. 房地产开发项目可变现净值的评估事项</b></p>	
<p><b>关键审计事项</b></p>	<p><b>审计中的应对</b></p>
<p>相关信息披露详见财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”12所述的会计政策及“五、合并财务报表主要项目注释”5。</p> <p>公司存货主要为房地产开发项目，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，管理层需分析每个项目的估计售价、至完工状态时将要发生的建造成本、未来销售费用以及相关税金等。由于存货对公司资产的重要性及可变现净值涉及重大的管理层判断和估计，我们将房地产存货的可变现净值评估作为关键审计事项。</p>	<p>针对房地产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) 结合房地产存货项目的实地检查，观察和了解项目的开发建设进度、销售情况等；</p> <p>(3) 复核管理层的存货可变现净值估计，将管理层估计的售价与已签署销售合同/认购协议的产品价格、实际成交数据以及市场可获取数据进行比较，结合公司的经营策略和销售计划分析预计销售价格的合理性；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，分析管理层计</p>

	<p>算存货可变现净值时所使用数据的合理性；</p> <p>(4) 复核管理层存货可变现净值相关计算过程和会计处理，关注计算结果是否存在重大差异。</p>
--	---

#### 四、 其他信息

华侨城股份公司管理层(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公司2023年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

#### 五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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公司的持续经营能力，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公司、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公司的财务报告过程。

#### 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公司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公司不能持续经营。

(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) 就华侨城股份公司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。

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：

（项目合伙人）

中国注册会计师：

中国 北京

二〇二四年三月二十七日

## 二、财务报表

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

### 1、合并资产负债表

单位：人民币元

项 目	附注	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、1	40,145,151,431.14	41,620,838,156.71
应收票据		1,689,213.22	-
应收账款	五、2	954,713,117.36	919,696,643.31
预付款项	五、3	1,213,229,807.15	1,736,985,161.78
其他应收款	五、4	32,296,426,206.40	31,720,892,445.79
存货	五、5	178,317,385,276.14	196,025,927,807.50
持有待售资产	五、6	3,515,284,857.13	-
一年内到期的非流动资产	五、7	12,570,785,511.48	12,641,747,181.25
其他流动资产	五、8	8,296,044,056.31	9,695,957,414.71
<b>流动资产合计</b>		<b>277,310,709,476.33</b>	<b>294,362,044,811.05</b>
<b>非流动资产：</b>			
长期应收款		160,000,000.00	160,000,000.00
长期股权投资	五、9	18,357,716,278.17	20,288,861,341.04
其他权益工具投资	五、10	605,720,338.66	802,754,236.86
其他非流动金融资产	五、11	368,958,233.11	353,098,302.71
投资性房地产	五、12	15,837,746,877.99	14,660,928,749.32
固定资产	五、13	22,344,964,049.75	23,665,745,606.43
在建工程	五、14	5,892,871,411.67	5,855,887,609.80
使用权资产	五、15	2,469,545,101.21	2,952,166,408.13
无形资产	五、16	11,223,787,026.03	11,993,670,302.75
商誉		62,857,743.26	63,484,720.88
长期待摊费用	五、17	1,697,118,730.92	1,591,331,557.00
递延所得税资产	五、18	12,253,203,376.16	13,065,891,528.92
其他非流动资产	五、19	2,444,073,418.71	3,104,289,199.31
<b>非流动资产合计</b>		<b>93,718,562,585.64</b>	<b>98,558,109,563.15</b>

项 目	附注	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
<b>资产总计</b>		371,029,272,061.97	392,920,154,374.20

## 合并资产负债表-续

单位：人民币元

项 目	附注	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	五、21	6,190,792,340.57	4,065,884,953.30
应付票据		2,475,172.26	2,817,183.95
应付账款	五、22	31,253,960,965.32	34,061,444,868.14
预收款项		284,040,490.20	271,277,070.67
合同负债	五、23	48,176,231,583.65	54,667,011,955.42
应付职工薪酬	五、24	2,601,460,202.43	2,610,617,372.40
应交税费	五、25	2,550,771,793.89	5,662,100,870.56
其他应付款	五、26	55,579,654,560.46	57,398,084,536.30
持有待售负债	五、6	1,413,074,869.24	-
一年内到期的非流动负债	五、27	19,506,085,228.05	18,745,588,369.42
其他流动负债	五、28	4,326,192,403.46	3,692,187,168.64
<b>流动负债合计</b>		<b>171,884,739,609.53</b>	<b>181,177,014,348.80</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	五、29	106,302,032,855.50	100,530,087,751.63
应付债券	五、30	2,495,709,440.81	6,250,287,702.30
租赁负债	五、31	2,678,081,615.32	2,553,671,705.16
长期应付款		297,262,842.26	297,262,842.26
预计负债		-	-
递延收益	五、32	1,034,587,627.12	1,130,939,363.06
递延所得税负债	五、18	302,392,435.87	348,762,616.44
<b>非流动负债合计</b>		<b>113,110,066,816.88</b>	<b>111,111,011,980.85</b>
<b>负 债 合 计</b>		<b>284,994,806,426.41</b>	<b>292,288,026,329.65</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	五、33	8,201,793,915.00	8,201,793,915.00
其他权益工具	五、34	3,100,000,000.00	3,100,000,000.00
资本公积	五、35	5,386,791,787.57	5,406,125,825.17
减：库存股	五、36	1,041,515,155.83	1,041,515,155.83
其他综合收益	五、37	-2,205,349,417.93	-1,960,857,875.21
盈余公积	五、38	4,921,485,082.64	4,921,485,082.64
未分配利润	五、39	43,589,770,464.11	50,236,222,182.89
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>61,952,976,675.56</b>	<b>68,863,253,974.66</b>
少数股东权益		24,081,488,960.00	31,768,874,069.89

项 目	附注	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
股东权益合计		86,034,465,635.56	100,632,128,044.55
负债和股东权益总计		371,029,272,061.97	392,920,154,374.20

## 2、母公司资产负债表

单位：人民币元

项 目	附注	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		11,819,813,141.00	16,128,622,524.89
应收账款	十四、1	54,823,250.53	12,557,765.28
预付款项		67,699,610.90	96,680,812.88
其他应收款	十四、2	9,353,163,547.70	8,191,647,458.08
存货		14,436,009.40	13,714,349.76
一年内到期的非流动资产		50,748,812,370.68	52,263,366,978.54
其他流动资产		2,413,360,519.61	342,989,174.63
<b>流动资产合计</b>		<b>74,472,108,449.82</b>	<b>77,049,579,064.06</b>
<b>非流动资产：</b>			
长期应收款		7,712,445,125.54	8,150,457,942.62
长期股权投资	十四、3	44,315,715,732.07	45,552,273,662.21
其他权益工具投资		605,720,338.66	802,754,236.86
投资性房地产		104,187,569.41	125,536,061.89
固定资产		759,697,691.36	629,160,040.10
在建工程		37,341,018.22	57,230,782.97
使用权资产		8,408,146.49	16,816,294.56
无形资产		65,420,626.14	66,273,748.44
长期待摊费用		113,692,135.07	90,288,339.35
递延所得税资产		4,073,992.76	3,050,723.31
其他非流动资产		14,546,643,938.30	16,158,820,998.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>68,273,346,314.02</b>	<b>71,652,662,830.31</b>
<b>资产总计</b>		<b>142,745,454,763.84</b>	<b>148,702,241,894.37</b>

## 母公司资产负债表-续

单位：人民币元

项 目	附注	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
<b>流动负债：</b>			
短期借款		-	20,000,000.00
应付账款		170,367,096.88	82,712,766.24
预收款项		19,849,545.12	37,716,615.05

项 目	附注	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
合同负债		32,889,430.01	25,903,109.83
应付职工薪酬		173,909,545.45	165,727,396.35
应交税费		20,617,923.75	17,447,692.61
其他应付款		9,707,105,493.62	15,774,483,257.60
一年内到期的非流动负债		6,655,874,999.55	4,901,397,879.40
其他流动负债		-	731,624.23
<b>流动负债合计</b>		<b>16,780,614,034.38</b>	<b>21,026,120,341.31</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		65,418,801,504.94	70,505,215,504.94
应付债券		2,495,709,440.81	6,250,287,702.30
租赁负债		2,166,483,577.73	2,644,451,675.69
预计负债		-	-
递延收益		585,284.64	756,587.52
<b>非流动负债合计</b>		<b>70,081,579,808.12</b>	<b>79,400,711,470.45</b>
<b>负 债 合 计</b>		<b>86,862,193,842.50</b>	<b>100,426,831,811.76</b>
<b>股东权益：</b>			
股本		8,201,793,915.00	8,201,793,915.00
其他权益工具		3,100,000,000.00	3,100,000,000.00
资本公积		8,907,039,412.81	8,907,039,412.81
减：库存股		1,041,515,155.83	1,041,515,155.83
其他综合收益		-902,969,962.99	-720,871,180.77
盈余公积		4,100,896,957.50	4,100,896,957.50
未分配利润		33,518,015,754.85	25,728,066,133.90
<b>股东权益合计</b>		<b>55,883,260,921.34</b>	<b>48,275,410,082.61</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>142,745,454,763.84</b>	<b>148,702,241,894.37</b>

### 3、合并利润表

单位：人民币元

项目	附注	2023 年度	2022 年度
<b>一、营业总收入</b>		<b>55,744,151,176.17</b>	<b>76,767,105,130.88</b>
其中：营业收入	五、40	55,744,151,176.17	76,767,105,130.88
<b>二、营业总成本</b>		<b>56,134,313,271.71</b>	<b>72,190,650,262.26</b>
其中：营业成本	五、40	45,168,779,936.97	59,236,660,300.79
税金及附加	五、41	3,121,002,366.57	4,143,767,838.70
销售费用	五、42	2,512,220,264.46	3,198,308,156.44
管理费用	五、43	2,257,381,893.16	2,946,753,111.00
研发费用		-	-

项目	附注	2023 年度	2022 年度
财务费用	五、44	3,074,928,810.55	2,665,160,855.33
其中：利息费用		4,710,825,723.28	4,499,531,717.86
利息收入		1,840,694,751.38	1,833,714,696.60
加：其他收益	五、45	172,128,727.44	519,792,246.25
投资收益（损失以“-”号填列）	五、46	-1,686,700,332.30	-2,420,423,148.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,708,734,236.34	-2,464,955,703.15
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）	五、47	21,386,501.51	56,351,150.63
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、48	-35,697,424.33	-29,793,979.45
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、49	-3,623,237,377.92	-12,705,369,154.29
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、50	9,444,328.91	4,910,816.08
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>-5,532,837,672.23</b>	<b>-9,998,077,201.15</b>
加：营业外收入	五、51	56,952,246.79	210,107,188.54
减：营业外支出	五、52	284,355,851.47	96,705,701.79
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>-5,760,241,276.91</b>	<b>-9,884,675,714.40</b>
减：所得税费用	五、53	2,674,776,915.15	2,881,745,298.03
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>-8,435,018,192.06</b>	<b>-12,766,421,012.43</b>
<b>（一）按经营持续性分类</b>		<b>-8,435,018,192.06</b>	<b>-12,766,421,012.43</b>
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-8,435,018,192.06	-12,766,421,012.43
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
<b>（二）按所有权归属分类</b>		<b>-8,435,018,192.06</b>	<b>-12,766,421,012.43</b>
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-6,492,441,996.55	-10,904,910,148.41
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-1,942,576,195.51	-1,861,510,864.02
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		<b>-293,779,791.36</b>	<b>-844,437,316.53</b>
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-244,491,542.72	-761,283,803.96
<b>（一）不能重分类进损益的其他综合收益</b>		<b>-182,025,408.84</b>	<b>-45,127,118.62</b>
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		-182,025,408.84	-45,127,118.62
4. 企业自身信用风险公允价值变动		-	-
5. 其他		-	-
<b>（二）将重分类进损益的其他综合收益</b>		<b>-62,466,133.88</b>	<b>-716,156,685.34</b>
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-770,143.44	-110,552,496.35
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		-	-

项目	附注	2023 年度	2022 年度
4. 其他债权投资信用减值准备		-	-
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		-	-
6. 外币财务报表折算差额		-61,695,990.44	-605,604,188.99
7. 其他		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-49,288,248.64	-83,153,512.57
<b>七、综合收益总额</b>		<b>-8,728,797,983.42</b>	<b>-13,610,858,328.96</b>
归属于母公司股东的综合收益总额		-6,736,933,539.27	-11,666,193,952.37
归属于少数股东的综合收益总额		-1,991,864,444.15	-1,944,664,376.59
<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）		-0.79	-1.33
（二）稀释每股收益（元/股）		-0.79	-1.33

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 0.00 元。上年被合并方实现的净利润为 0.00 元。

#### 4、母公司利润表

单位：人民币元

项目	附注	2023 年度	2022 年度
<b>一、营业收入</b>	十四、4	824,838,252.31	502,253,468.30
减：营业成本	十四、4	411,801,122.87	304,227,194.30
税金及附加		25,985,392.83	18,974,011.59
销售费用		48,174,654.35	47,297,257.26
管理费用		169,106,268.55	329,637,970.59
研发费用		-	-
财务费用		22,146,064.12	-306,782,388.80
其中：利息费用		2,687,001,100.57	2,956,626,435.24
利息收入		2,668,248,261.56	3,265,474,253.09
加：其他收益		6,905,853.81	13,419,506.40
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、5	7,799,338,511.22	3,548,796,707.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-209,143,248.19	-266,499,906.54
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）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-5,225,104.23	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		191,905.60	202,391.15
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>7,948,835,915.99</b>	<b>3,671,318,028.60</b>
加：营业外收入		978,480.69	1,110,767.97
减：营业外支出		6,878,322.95	14,167,010.56
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>7,942,936,073.73</b>	<b>3,658,261,786.01</b>
减：所得税费用		-1,023,269.45	9,051,446.55
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>7,943,959,343.18</b>	<b>3,649,210,339.46</b>

(一) 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		7,943,959,343.18	3,649,210,339.46
(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>		-182,098,782.22	-45,259,693.57
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-182,025,408.84	-45,127,118.62
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		-182,025,408.84	-45,127,118.62
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		-73,373.38	-132,574.95
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-73,373.38	-132,574.95
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（现金流量套期损益的有效部分）		-	-
6. 外币财务报表折算差额		-	-
7. 其他		-	-
<b>六、综合收益总额</b>		7,761,860,560.96	3,603,950,645.89

## 5、合并现金流量表

单位：人民币元

项 目	附注	2023 年度	2022 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		52,365,819,500.84	60,829,449,797.95
收到的税费返还		1,588,034,015.87	1,495,655,626.19
收到其他与经营活动有关的现金	五、55	19,008,748,641.40	10,587,097,197.31
<b>经营活动现金流入小计</b>		72,962,602,158.11	72,912,202,621.45
购买商品、接受劳务支付的现金		29,294,381,050.22	39,669,005,884.97
支付给职工以及为职工支付的现金		3,600,457,859.62	4,372,830,172.95
支付的各项税费		16,097,733,090.73	17,554,894,815.97
支付其他与经营活动有关的现金	五、55	20,547,492,787.59	11,890,116,266.86
<b>经营活动现金流出小计</b>		69,540,064,788.16	73,486,847,140.75
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		3,422,537,369.95	-574,644,519.30
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			-
收回投资收到的现金		2,175,818,956.92	716,741,937.33
取得投资收益收到的现金		173,715,343.36	299,497,270.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,035,770,847.13	3,979,297.89
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	五、55	1,774,910,040.09	3,100,106,945.96
<b>投资活动现金流入小计</b>		6,160,215,187.50	4,120,325,451.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,322,695,469.00	3,915,820,332.56
投资支付的现金		230,000,000.00	153,741,359.19



项 目	附注	2023 年度	2022 年度
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		212,035,910.40	778,370,306.25
支付其他与投资活动有关的现金	五、55	2,204,331,149.16	5,342,764,893.82
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>4,969,062,528.56</b>	<b>10,190,696,891.82</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,191,152,658.94</b>	<b>-6,070,371,439.93</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			-
吸收投资收到的现金		68,334,636.86	863,593,741.05
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		68,334,636.86	863,593,741.05
取得借款所收到的现金		73,849,135,493.82	64,140,133,275.60
收到其他与筹资活动有关的现金	五、55	2,365,731,503.00	5,999,470,599.80
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>76,283,201,633.68</b>	<b>71,003,197,616.45</b>
偿还债务所支付的现金		67,448,369,151.99	75,183,367,414.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		6,420,746,439.71	8,055,461,705.94
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		36,654,114.42	315,095,410.50
支付其他与筹资活动有关的现金	五、55	9,146,234,800.30	7,100,183,889.32
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>83,015,350,392.00</b>	<b>90,339,013,009.26</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-6,732,148,758.32</b>	<b>-19,335,815,392.81</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-13,278,973.03</b>	<b>7,921,136.47</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-2,131,737,702.46</b>	<b>-25,972,910,215.57</b>
加：期初现金及现金等价物余额	五、56	41,312,470,675.87	67,285,380,891.44
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	五、56	<b>39,180,732,973.41</b>	<b>41,312,470,675.87</b>

## 6、母公司现金流量表

单位：人民币元

项 目	附注	2023 年度	2022 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		797,924,454.82	482,755,341.26
收到的税费返还		-	153,941.62
收到其他与经营活动有关的现金		36,969,893,527.73	15,847,262,885.72
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>37,767,817,982.55</b>	<b>16,330,172,168.60</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		124,634,930.70	104,522,834.59
支付给职工以及为职工支付的现金		222,071,777.85	216,015,403.62
支付的各项税费		84,730,278.06	78,931,041.43
支付其他与经营活动有关的现金		41,547,487,056.82	17,064,189,062.65
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>41,978,924,043.43</b>	<b>17,463,658,342.29</b>

项 目	附注	2023 年度	2022 年度
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		-4,211,106,060.88	-1,133,486,173.69
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			-
收回投资收到的现金		10,678,617,035.12	11,053,004,272.00
取得投资收益收到的现金		10,469,514,218.30	5,693,196,591.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		165,301.76	169,618.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		822,344,003.68	-
<b>投资活动现金流入小计</b>		21,970,640,558.86	16,746,370,481.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		170,623,230.11	152,381,245.98
投资支付的现金		10,936,188,851.06	10,866,936,800.00
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		-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>		11,106,812,081.17	11,019,318,045.98
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		10,863,828,477.69	5,727,052,435.75
<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		38,094,250,000.00	37,479,940,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		38,094,250,000.00	37,479,940,000.00
偿还债务支付的现金		45,575,568,000.00	44,835,549,350.66
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,948,547,713.58	4,909,090,308.44
支付其他与筹资活动有关的现金		629,845,356.05	9,245,280.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>		49,153,961,069.63	49,753,884,939.10
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-11,059,711,069.63	-12,273,944,939.10
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-4,406,988,652.82	-7,680,378,677.04
加：期初现金及现金等价物余额		16,128,622,524.89	23,809,001,201.93
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		11,721,633,872.07	16,128,622,524.89

## 7、合并所有者权益变动表

本金额

单位：人民币元

项 目	2023年度													少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益														
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	8,201,793,915.00	-	3,100,000,000.00	-	5,406,125,825.17	1,041,515,155.83	-1,960,857,875.21	-	4,921,485,082.64	-	50,236,222,182.89	-	68,863,253,974.66	31,768,874,069.89	100,632,128,044.55
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	8,201,793,915.00	-	3,100,000,000.00	-	5,406,125,825.17	1,041,515,155.83	-1,960,857,875.21	-	4,921,485,082.64	-	50,236,222,182.89	-	68,863,253,974.66	31,768,874,069.89	100,632,128,044.55
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-19,334,037.60	-	-244,491,542.72	-	-	-	-6,646,451,718.78	-	-6,910,277,299.10	-7,687,385,109.89	-14,597,602,408.99
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-244,491,542.72	-	-	-	-6,492,441,996.55	-	-6,736,933,539.27	-1,991,864,444.15	-8,728,797,983.42
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-19,334,037.60	-	-	-	-	-	-	-	-19,334,037.60	393,299,303.23	373,965,265.63
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	387,522,199.65	387,522,199.65
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-19,334,037.60	-	-	-	-	-	-	-	-19,334,037.60	5,777,103.58	-13,556,934.02
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-154,009,722.23	-	-154,009,722.23	-6,088,819,968.97	-6,242,829,691.20
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-336,845,024.59	-336,845,024.59
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-154,009,722.23	-	-154,009,722.23	-5,751,974,944.38	-5,905,984,666.61
（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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	8,201,793,915.00	-	3,100,000,000.00	-	5,386,791,787.57	1,041,515,155.83	-2,205,349,417.93	-	4,921,485,082.64	-	43,589,770,464.11	-	61,952,976,675.56	24,081,488,960.00	86,034,465,635.56

上年金额

单位：人民币元

项 目	2022年度														少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益															
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
	优先股	永续债	其他													
一、上年年末余额	8,201,793,915.00	-	3,100,000,000.00	-	5,128,063,624.03	1,041,515,155.83	-1,199,574,071.25	-	4,921,485,082.64	-	62,092,180,381.60	-	81,202,433,776.19	39,583,589,979.64	120,786,023,755.83	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,726,116.67	-	1,726,116.67	-116,961.35	1,609,155.32	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年初余额	8,201,793,915.00	-	3,100,000,000.00	-	5,128,063,624.03	1,041,515,155.83	-1,199,574,071.25	-	4,921,485,082.64	-	62,093,906,498.27	-	81,204,159,892.86	39,583,473,018.29	120,787,632,911.15	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	278,062,201.14	-	-761,283,803.96	-	-	-	-11,857,684,315.38	-	-12,340,905,918.20	-7,814,598,948.40	-20,155,504,866.60	
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-761,283,803.96	-	-	-	-10,904,910,148.41	-	-11,666,193,952.37	-1,944,664,376.59	-13,610,858,328.96	
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	278,062,201.14	-	-	-	-	-	-	-	278,062,201.14	-5,237,381,178.01	-4,959,318,976.87	
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	863,593,741.05	863,593,741.05	
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	278,062,201.14	-	-	-	-	-	-	-	278,062,201.14	-6,100,974,919.06	-5,822,912,717.92	
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-952,774,166.97	-	-952,774,166.97	-632,553,393.80	-1,585,327,560.77	
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-799,134,416.41	-	-799,134,416.41	-632,553,393.80	-1,431,687,810.21	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-153,639,750.56	-	-153,639,750.56	-	-153,639,750.56	
（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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	8,201,793,915.00	-	3,100,000,000.00	-	5,406,125,825.17	1,041,515,155.83	-1,960,857,875.21	-	4,921,485,082.64	-	50,236,222,182.89	-	68,863,253,974.66	31,768,874,069.89	100,632,128,044.55	

## 8、母公司所有者权益变动表

本金额

单位：人民币元

项 目	2023年度										
	股本	其他权益工具			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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	8,201,793,915.00	-	3,100,000,000.00	-	8,907,039,412.81	1,041,515,155.83	-720,871,180.77	-	4,100,896,957.50	25,728,066,133.90	48,275,410,082.61
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	8,201,793,915.00	-	3,100,000,000.00	-	8,907,039,412.81	1,041,515,155.83	-720,871,180.77	-	4,100,896,957.50	25,728,066,133.90	48,275,410,082.61
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-182,098,782.22	-	-	7,789,949,620.95	7,607,850,838.73
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-182,098,782.22	-	-	7,943,959,343.18	7,761,860,560.96
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-154,009,722.23	-154,009,722.23
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-154,009,722.23	-154,009,722.23
（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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	8,201,793,915.00	-	3,100,000,000.00	-	8,907,039,412.81	1,041,515,155.83	-902,969,962.99	-	4,100,896,957.50	33,518,015,754.85	55,883,260,921.34

上年金额

单位：人民币元

项 目	2022年度										
	股本	其他权益工具			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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	8,201,793,915.00	-	3,100,000,000.00	-	8,785,870,588.87	1,041,515,155.83	-675,611,487.20	-	4,100,896,957.50	23,031,999,933.08	45,503,434,751.42
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	8,201,793,915.00	-	3,100,000,000.00	-	8,785,870,588.87	1,041,515,155.83	-675,611,487.20	-	4,100,896,957.50	23,031,999,933.08	45,503,434,751.42
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	121,168,823.94	-	-45,259,693.57	-	-	2,696,066,200.82	2,771,975,331.19
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-45,259,693.57	-	-	3,649,210,339.46	3,603,950,645.89
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	121,168,823.94	-	-	-	-	-	121,168,823.94
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	121,168,823.94	-	-	-	-	-	121,168,823.94
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-953,144,138.64	-953,144,138.64
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-799,134,416.41	-799,134,416.41
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-154,009,722.23	-154,009,722.23
（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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	8,201,793,915.00	-	3,100,000,000.00	-	8,907,039,412.81	1,041,515,155.83	-720,871,180.77	-	4,100,896,957.50	25,728,066,133.90	48,275,410,082.61

## 一、 公司的基本情况

深圳华侨城股份有限公司（原名深圳华侨城控股股份有限公司，以下简称本公司）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。本公司于 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，注册地为深圳市南山区华侨城指挥部大楼 103、105、107、111、112 室。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”。经过历年的派送红股、配股、转增股本及增发新股，截止 2023 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。

本公司及子公司（在包含子公司时统称本集团）属旅游、地产行业，主要经营主题公园、酒店服务、房地产开发等。

本集团 2023 年度纳入合并范围的子公司共 258 户，详见本附注七“在其他主体中的权益”。本集团本年度合并范围比上年度增加 8 户，减少 6 户，详见本附注六“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
华侨城房地产	深圳华侨城房地产有限公司
西安实业	西安华侨城实业有限公司
侨城加油站	深圳市侨城加油站有限公司
侨香加油站	深圳市侨香加油站有限公司
高尔夫	深圳市华侨城高尔夫俱乐部有限公司
北京四方投资	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
天津丽湖旅游	天津华侨城丽湖旅游开发有限公司
曲江发展	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
招商华侨城	深圳招商华侨城投资有限公司
顺德实业	广东顺德华侨城实业发展有限公司

公司简称	公司全称
深圳城更	深圳华侨城城市更新投资有限公司
协跃	深圳市协跃房地产开发有限公司
鸿怡达	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
东莞城更	东莞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
汇富投资	深圳华侨城汇富投资有限公司
佛山城更	佛山南海区华侨城更新置业发展有限公司
东莞城市发展	东莞华侨城城市发展有限公司
南京置地	南京华侨城置地有限公司
陕西商业	陕西华侨城商业投资有限公司
沃泰实业	深圳华侨城沃泰实业有限公司
深圳置业投资	深圳华侨城置业投资有限公司
惠州帝豪	惠州帝豪置业有限公司
惠州利华	惠州市利华房地产有限公司
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
新玺发展	深圳市华侨城新玺发展有限公司
文化置业投资	深圳华侨城文化置业投资有限公司
潮州投资	潮州华侨城投资发展有限公司
置业发展	华侨城置业发展（深圳）有限公司
桦盛投资	深圳市华侨城桦盛投资有限公司
南粤投资	深圳华侨城南粤投资发展有限公司
深圳华侨城商业管理	深圳华侨城商业管理有限公司
顺德欢乐海岸	广东顺德欢乐海岸商业运营管理有限公司
江门华侨城	江门华侨城投资发展有限公司
肇庆实业	肇庆华侨城实业发展有限公司
肇庆小镇文旅	肇庆华侨城小镇文旅开发有限公司
肇庆小镇实业	肇庆华侨城小镇实业发展有限公司
肇庆小镇开发	肇庆华侨城小镇开发有限公司
丽江华侨城	丽江华侨城投资发展有限公司
中山华侨城	中山华侨城实业发展有限公司
华侨城粤西（广东）	华侨城粤西（广东）投资发展有限公司
茂名滨海	茂名华侨城滨海旅游发展有限公司
合恒投资	深圳市华侨城合恒投资有限公司



公司简称	公司全称
深圳华侨城会展管理	深圳华侨城会展管理有限公司
东莞保华	东莞保华置业投资有限公司
佛山华沥	佛山市南海区华沥置业投资有限公司
昆明城更	昆明华侨城城市更新投资有限公司
昆明春晖	昆明呈贡区春晖城市建设有限公司
滇池龙城	昆明滇池龙城置业有限公司
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
广州实业	广州华侨城实业发展有限公司
东莞华湖	东莞华湖房地产开发有限公司
东莞华实	东莞华实房地产开发有限公司
东莞实业	东莞华侨城实业有限公司
和城房地产	深圳市和城房地产开发有限公司
福美投资	深圳市华侨城福美投资有限公司
广州十亩国际	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
海南实业	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
广州置业发展	广州华侨城置业发展有限公司
漳州华侨城	漳州华侨城置业有限公司
湛江华侨城	湛江华侨城欢乐海湾投资发展有限公司
东莞旗华	东莞市旗华房地产开发有限公司
深圳华锦	深圳世纪华锦商业管理有限公司
深圳华纯	深圳市华纯商业管理有限公司
东莞上江	东莞上江房地产开发有限公司
宁波华侨城	宁波华侨城投资发展有限公司
宁波置业	宁波欢乐海岸置业有限公司
宁波投资	宁波欢乐海岸投资发展有限公司
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
宁波侨安	宁波侨安企业管理咨询有限公司
赫江置业	宁波市赫江置业有限公司
云南华侨城	云南华侨城实业有限公司

公司简称	公司全称
深圳国旅	深圳华侨城国际旅行社有限公司
国旅湖北	深圳华侨城国际旅行社湖北有限公司
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
东部茶艺	深圳东部华侨城茶艺度假有限公司
东部置业	深圳东部华侨城置业有限公司
东部开发	深圳华侨城东部开发有限公司
万霖投资	深圳市万霖投资有限公司
东部城市发展	深圳华侨城东部城市发展有限公司
东部都市投资	深圳东部华侨城都市投资发展有限公司
深圳低碳发展	深圳华侨城低碳城城市发展有限公司
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
无锡实业	无锡华侨城实业发展有限公司
苏州华湖	苏州华湖置业有限公司
无锡嘉合	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	常熟沙家浜华侨城文旅实业有限公司
义乌华侨城	义乌华侨城投资发展有限公司
上海唐侨盈	上海唐侨盈置业有限公司
济宁华侨城	济宁华侨城文化旅游发展有限公司
苏州虎丘	苏州虎丘华泓投资有限公司
上海天祥	上海天祥华侨城投资有限公司
上海侨嵘	上海侨嵘置业有限公司
上海浦深	上海浦深投资管理有限公司
武汉实业	武汉华侨城实业发展有限公司
武汉都市	武汉华侨城都市发展有限公司
襄阳华侨城	襄阳华侨城文旅发展有限公司
襄阳度假区	襄阳华侨城奇幻度假区旅游管理有限公司
武汉当代	武汉当代华侨城实业发展有限公司
武汉文旅	武汉华侨城文旅发展有限公司
武汉滨江	武汉华侨城滨江置业有限公司
武汉华滨	武汉华滨置业有限公司
武汉天创	武汉天创置业有限公司
武汉森亿	武汉森亿青城文旅创业发展中心（有限合伙）

公司简称	公司全称
花橙科技	深圳华侨城花橙科技有限公司
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
深圳滨海	深圳华侨城滨海有限公司
南京实业	南京华侨城实业发展有限公司
南京龙西	南京龙西置业有限公司
南京威丰	南京威丰房地产开发有限公司
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
南京新侨	南京新侨文化旅游发展有限公司
苏州侨仁	苏州侨仁置业有限公司
南京溧水	南京溧水华侨城实业有限公司
南京侨劲地产	南京侨劲房地产开发有限公司
南京侨劲装饰	南京侨劲装饰有限公司
国酒管	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
华侨城旅游投资	OCT Travel Investment Ltd(华侨城旅游投资)
宽利发展	Widen Profit Development Ltd(宽利发展)
定佳管理	Sure Best Management Ltd (定佳管理)
Pacific Climax Ltd	Pacific Climax Ltd
亿骏(亚洲)	亿骏(亚洲)有限公司
南昌华侨城	华侨城(南昌)实业发展有限公司
华侨城企业	华侨城企业有限公司
深圳港威置业	深圳港威置业策划有限公司
群陞发展	群陞发展有限公司
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
翠恒	Verdant Forever Ltd (翠恒本部)
侨城(亚洲)	侨城(亚洲)资产管理有限公司
豪科投资	Great Tec Investment Ltd (豪科投资)
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
华侨城投资	Oct Investments Ltd(华侨城投资)
耀豪国际	耀豪国际有限公司

公司简称	公司全称
盈丰	Max Surplus Ltd(盈丰本部)
华力控股	华力控股有限公司
Grand Signal Ltd	Grand Signal Ltd(大信号)
创力发展	创力发展有限公司
锐振	Excel Founder Ltd (锐振)
港亚控股	深圳华侨城港亚控股发展有限公司
华友投资	深圳市华友投资有限公司
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	深圳华京投资有限公司
常熟投资	华侨城(常熟)投资发展有限公司
财富冠	Fortune crown international Ltd(财富冠国际)
荣添投资	荣添投资有限公司
港华投资	深圳华侨城港华投资控股有限公司
奇石发张	Miracle Stone Development Ltd(奇石发张)
汇骏发展	Barwin Development Ltd (汇骏发展)
兴永投资	Hanmax Investment Ltd (兴永投资)
惠州华力	惠州华力包装有限公司
华港	Regal China Enterprises Ltd(华港)
常熟实业	华侨城(常熟)实业发展有限公司
华秦发展	华秦发展有限公司
华昌国际	华昌国际有限公司
华侨城融资租赁	华侨城融资租赁有限公司
合肥环巢	合肥华侨城环巢文旅置业发展有限公司
合肥实业	合肥华侨城实业发展有限公司
宁波华投	宁波滨海华侨城投资发展有限公司
华侨城发展	华侨城(深圳)发展有限公司
旅游策划	深圳市华侨城旅游策划顾问有限公司
华侨城水电	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
华侨城综合能源	华侨城综合能源(广东)有限公司
深圳华服	深圳华侨城服务集团有限公司
华侨城物业	华侨城物业(集团)有限公司
北京物业	北京华侨城物业服务服务有限公司
扬州物业	扬州华侨城物业服务服务有限公司
会所管理	深圳华侨城会所管理有限公司

公司简称	公司全称
昆明世博物业	昆明世博园物业服务服务有限公司
云南世博物业	云南世博花园物业服务服务有限公司
东部物业	深圳东部华侨城物业管理有限公司
深圳侨城汇	深圳市侨城汇网络科技有限公司
深圳侨城里	深圳市侨城里商业管理有限公司
智能科技	华侨城智能科技（深圳）有限公司
扬州实业	扬州华侨城实业发展有限公司
扬州华侨城	扬州华侨城文化旅游发展有限公司
深圳华投	深圳市华侨城投资有限公司
重庆实业	重庆华侨城实业发展有限公司
成都盈创	成都华侨城盈创实业有限责任公司
华辉盛锦	重庆华辉盛锦房地产开发有限公司
江苏控股	江苏华侨城控股有限公司
北京投资	华侨城(北京)投资发展有限公司
北京斋堂	北京华侨城斋堂文旅发展有限公司
涿州华侨城	华侨城涿州文化旅游开发有限公司
成都投资	华侨城（成都）投资有限公司
宜宾三江置业	宜宾华侨城三江置业有限公司
成都洛带	成都洛带华侨城文化旅游开发有限公司
四川齐盛	四川齐盛艺库文化旅游发展有限责任公司
成都东盛开发	成都市东盛房屋开发有限责任公司
成都华鑫侨盛	成都华鑫侨盛实业有限公司
成都天府实业	成都天府华侨城实业发展有限公司
成都天府公园	成都天府华侨城公园广场管理有限公司
成都天府剧院	成都天府华侨城大剧院管理有限公司
成都都市娱乐	成都天府华侨城都市娱乐有限公司
成都天府酒店	成都天府华侨城酒店管理有限公司
成都商业广场	成都天府华侨城商业广场管理有限公司
成都纯水岸	成都天府华侨城纯水岸商业管理有限公司
成都万汇商城	成都天府华侨城万汇商城管理有限公司
成都创展商业	成都天府华侨城创展商业区管理有限公司
成都樾然	成都樾然置业有限公司
自贡彩灯	自贡华侨城彩灯文旅有限公司
西安发展	华侨城（西安）发展有限公司
西安沣东	西安沣东华侨城发展有限公司

公司简称	公司全称
西安康兴	西安康兴置业有限公司
昆明置地	昆明华侨城置地有限公司
昆明启平	昆明启平置业有限公司
西咸文茂	西咸新区文茂房地产有限公司
招华实业	深圳市招华会展实业有限公司
天津投资	华侨城（天津）投资有限公司
郑州华侨城	郑州华侨城文化旅游开发有限公司
河南华侨城	河南华侨城实业有限公司
济南华侨城	济南华侨城实业有限公司
济南天侨	济南天侨实业有限公司
济南侨圣	济南侨圣置业有限公司
天津泽洋	天津华侨城泽洋置业有限公司
荥阳文旅	荥阳华侨城文化旅游开发有限公司
天津都市建设	天津华侨城都市建设发展有限公司
淄博实业	淄博华侨城实业有限公司
淄博和鸣	淄博和鸣置业有限公司
淄博来仪	淄博来仪置业有限公司
淄博于飞	淄博于飞置业有限公司
太原侨鼎	太原侨鼎置业有限公司
太原侨冠	太原侨冠置业有限公司
青岛华侨城投资	青岛华侨城投资有限公司
欢乐谷文旅	欢乐谷文化旅游发展有限公司
洛阳三彩小镇	洛阳三彩小镇文旅开发有限公司
乐欢文旅	乐清市乐欢文旅发展有限公司
杭州华侨城	杭州华侨城投资发展有限公司
杭州兰侨	杭州兰侨置业有限公司
宁波弘禄	宁波弘禄房地产信息咨询有限公司
杭州龙颐	杭州龙颐房地产开发有限公司
深圳华腾	深圳华侨城华腾投资有限公司
深圳西部置业	深圳华侨城西部置业有限公司
深圳海上田园	深圳市海上田园水上街市运营发展有限公司
深圳瑞湾发展	深圳华侨城瑞湾发展有限公司
侨创投资	侨创投资有限公司
衡阳侨城乐园	衡阳侨城乐园旅游发展有限公司
锦绣中华	深圳锦绣中华发展有限公司

公司简称	公司全称
深圳世界之窗	深圳世界之窗有限公司
温州华侨城	温州华侨城投资发展有限公司
国际低碳城开发	深圳华城国际低碳城开发建设有限公司
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
渤海证券	渤海证券股份有限公司
康华商业	深圳康华商业有限公司
招华国际会展运营	深圳市招华国际会展运营有限公司
佛山南海祁禹	佛山南海祁禹置业有限公司
国寿侨城	国寿侨城（深圳）投资合伙企业（有限合伙）
深圳明鸿投资	深圳明鸿投资有限公司
华空间公寓	深圳市华空间公寓管理有限公司
爱义南海房地产	深圳市爱义南海房地产开发有限公司
惠州吉昇置业	惠州市侨城吉昇置业有限公司
泓生羲和投资	宁波泓生羲和投资合伙企业（有限合伙）
江门鹏悦置业	江门鹏悦置业有限公司
广州保顺置业	广州保顺置业有限公司
华侨城光明置业	华侨城光明（深圳）置业有限公司
廊坊市怡康	廊坊市怡康房地产开发有限公司
宁波华盈置业	宁波华盈置业有限公司
城投低碳发展	深圳华侨城城投低碳发展有限公司
华诚云领投资	深圳华诚云领投资有限公司
荷坳发展	深圳华城荷坳发展有限公司
潮州华碧	潮州华碧投资有限公司
武汉侨滨置业	武汉侨滨置业有限公司
武汉首茂城	武汉首茂城置业有限公司
湖北交投襄阳	湖北交投襄阳文旅发展有限公司
郑州都市置业	郑州华侨城都市置业有限公司
襄阳文城	襄阳文城实业发展有限公司
滨海艺术中心	深圳滨海艺术中心管理有限公司
苏州新侨置业	苏州新侨置业有限公司
招商华侨城物业	深圳招华物业管理有限公司
巫溪县华侨城	巫溪县华侨城巴渝民宿有限公司
重庆悦岚	重庆悦岚房地产开发有限公司

公司简称	公司全称
重庆旭宇	重庆旭宇华锦房地产开发有限公司
北京中铁华兴	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
涿州侨城惠	涿州侨城惠房地产开发有限公司
自贡华侨城	自贡华侨城文化旅游开发有限公司
成都锦华	成都华侨城锦华投资有限公司
成都佳利	成都佳利投资有限公司
成都地润	成都地润置业发展有限公司
成都坤禹	成都坤禹升置业有限公司
湖滨商业	成都天府华侨城湖滨商业管理有限公司
成都文旅股份	成都文化旅游发展股份有限公司
保鑫泉盛	成都市保鑫泉盛房地产开发有限公司
成都体产	成都体育产业有限责任公司
西安大明宫	西安大明宫建材家居股份有限公司
杨凌欢乐田园	杨凌欢乐田园文化旅游有限公司
西安招商嘉时	西安招商嘉时房地产有限公司
西安华创骐耀	西安华创骐耀置业有限公司
西安思睿置地	西安思睿置地有限公司
太原华侨城	太原华侨城房地产开发有限公司
天津嘉运置业	天津嘉运置业有限公司
张家口侨园	张家口侨园房地产开发有限公司
太原侨晋	太原侨晋置业有限公司
太原侨君	太原侨君置业有限公司
宁波弘福	宁波弘福房地产咨询有限公司
厦门润禹	厦门华侨城润禹投资合伙企业
西安置地基金	西安置地基金 HNW Investment Fund Series SPC
厦门侨润	厦门侨润投资合伙企业
深圳侨恒一号	深圳侨恒一号投资企业
北京广盈	北京广盈房地产开发有限公司
民生教育	民生教育集团有限公司
资汇控股	资汇控股有限公司
China Urbanization Investment Ltd	China Urbanization Investment Ltd
易居控股	易居（中国）企业控股有限公司
禹洲地产	禹洲地产股份有限公司
中山禹鸿	中山禹鸿房地产开发有限公司



公司简称	公司全称
广州粤科	广州粤科人才创业投资中心（有限合伙）合伙协议
东莞文旅科技	东莞市华侨城旅文科技投资合伙企业（有限合伙）
Power Rise Holding Ltd	Power Rise Holding Ltd
德盈控股	德盈控股国际有限公司
南通苏锡通紫	南通苏锡通紫荆华鑫创业投资
佛山高鑫科技	佛山高鑫科技产业投资合伙企业（有限合伙）
深圳欢乐谷	深圳华侨城欢乐谷旅游公司
招商蛇口	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
江通动画股份	江通动画股份有限公司
江通传媒股份	武汉江通动画传媒股份有限公司
太原侨诺	太原侨诺置业有限公司
太原侨隆	太原侨隆置业有限公司
太原侨硕	太原侨硕置业有限公司
同程艺龙控股	同程艺龙控股有限公司
远致富海十号	深圳远致富海十号投资企业（有限合伙）
远致富海新兴	深圳远致富海新兴产业投资企业（有限合伙）
上海利保华辰投	上海利保华辰投资中心（有限合伙）
天津东丽湖	天津东丽湖华侨城旅游投资有限公司
侨建监理	深圳市侨建工程监理有限公司
上海鹏鲲	上海鹏鲲置业有限公司
创意文化酒店	深圳市华侨城创意文化酒店有限公司
安徽华力	安徽华力包装有限公司
涿州侨德	涿州侨德房地产开发有限公司
成都洛带置地	成都洛带华侨城置地发展有限公司
云南华侨城置业	云南华侨城置业有限公司
宜宾叙华	宜宾叙华置地有限公司
宝祥源投资	深圳市宝祥源投资发展有限公司
星美机电	深圳星美机电科技实业有限公司
兴侨科技	深圳市华侨城兴侨科技发展有限公司
东门实业	深圳侨城东门实业发展有限公司
中山欢乐海岸	中山欢乐海岸文化发展有限公司
东莞松山湖华侨城	东莞松山湖华侨城投资开发有限公司
深圳华馨商业	深圳市华馨商业管理有限公司
深圳华高	深圳市华高商业管理有限公司
南昌华侨城文旅	南昌华侨城文化旅游管理有限公司

公司简称	公司全称
深圳新玺物业	深圳华侨城新玺物业服务服务有限公司
龙华华侨城实业	深圳龙华华侨城实业发展有限公司
深圳体育文化中心	深圳市华侨城体育文化中心有限公司
深圳体育健身服务	深圳市华侨城体育健身服务有限公司
武汉纯水岸健身	武汉纯水岸健身服务有限公司
华侨城旅发	华侨城（深圳）旅游发展集团有限公司
海南华侨城新能源	海南华侨城新能源集团有限公司
招华会展能源科技	深圳招华会展能源科技发展有限公司
深圳华晨	深圳市华晨商业管理有限公司
深圳华航	深圳市华航商业管理有限公司
深圳华熙	深圳市华熙商业管理有限公司
天津雷悦	天津市东丽湖雷悦旅游服务有限公司
深圳华服人力	深圳华服人力资源有限公司
侨城有集文化	侨城有集文化旅游（上海）有限公司
深圳东岸	深圳市华侨城东岸置业有限公司
佛山文旅	佛山华侨城文旅发展有限公司
佛山侨悦	佛山侨悦置业有限公司
无锡泓昇	无锡泓昇置业有限公司
深圳主题公园	深圳华侨城主题公园运营管理有限公司
HNW 基金	HNW Investment Fund Series SPC – Serica SP
港名	City Turbo Limited 港名有限公司
西安置地	西安华宜置地有限公司

本财务报表于 2024 年 3 月 27 日由本公司董事会批准报出。

## 二、 财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

本集团财务报表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》及其应用指南、解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)，以及中国证券监督管理委员会(以下简称“证监会”)《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2023 年修订）的披露相关规定编制。

### 2. 持续经营

本集团对自 2023 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。本财务报表以持续经营为基础列报。

### 三、重要会计政策及会计估计

#### 1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、准确、完整地反映了本公司及本集团于 2023 年 12 月 31 日的财务状况以及 2023 年度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

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

#### 4. 记账本位币

本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有限公司及所属公司根据其经营所处的主要经济环境自行决定其记账本位币，本集团在编制本财务报表时按照三、10 所述方法折算为人民币。

#### 5. 重要性标准确定方法和选择依据

本集团编制和披露财务报表遵循重要性原则。本财务报表附注中披露事项涉及重要性标准判断的事项及其重要性标准确定方法和选择依据如下：

涉及重要性标准判断的披露事项	该事项在本财务报表附注中的披露位置	重要性标准确定方法和选择依据
重要的应收款项核销	五、2	单项应收账款总额占应收账款年末总额的 10%以上且金额超过 10,000 万元
账龄超过 1 年的重要预付款项	五、3	单项账龄超过 1 年的预付款项余额占预付款项总额的 1%以上且金额超过 20,000 万元
重要的合营企业、联营企业	五、9	单项长期股权投资余额占长期股权投资总额的 1%以上或单家合营企业、联营企业本年按权益法核算确认的投资收益占本集团合并净利润 10%以上
重要的在建工程	五、14	单项在建工程余额占在建工程年末总额的 2%以上且金额超过 20,000 万元
账龄超过 1 年的重要合同负债	五、23	单项账龄超过 1 年的合同负债余额占合同负债总额的 1%以上且金额超过 100,000 万元
合同负债账面价值发生重大变动的金额	五、23	金额超过 100,000 万元
重要的非全资子公司	七、1	净利润占本集团合并净利润 10%以上

#### 6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### （1）同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

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（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并的，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。

### （2）非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

本集团作为购买方，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、以及合并成本进行复核，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。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，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。

## 7. 控制的判断标准及合并财务报表的编制方法

本集团合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及本公司控制的所有子公司（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）。本集团判断控制的标准为，本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

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

本公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵消。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。

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。

## 8. 合营安排会计处理方法

本集团的合营安排为合营企业，本集团按权益法后续计量合营企业权益中归属于投资方的部分。

## 9. 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。

## 10. 外币业务和外币财务报表折算

### （1） 外币交易

本集团外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。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记账本位币，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；以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益；收到投资者以外币投入的资本，采用交易发生日即期汇率折算，外币投入资本与相应的货币性项目的记账本位币金额之间不产生外币资本折算差额。

### （2） 外币财务报表的折算

本集团在编制合并财务报表时将境外经营的财务报表折算为人民币，其中：外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用交易当期平均汇率折算。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。外币现金流量采用交易当期平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

## 11. 金融工具

### (1) 金融工具的确认和终止确认

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。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：1）收取金融资产现金流量的权利届满；2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。

### (2) 金融资产分类和计量方法

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，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。当且仅当本集团改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

在判断业务模式时，本集团考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时，本集团需要对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行分析判断。

在判断合同现金流量特征时，本集团需要判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付时，包含对（货币时间价值的修正进行评估时，需要判断与基准现金流量相比是否具有显著差异/对包含提前还款特征的金融资产，需要判断提前还款特征的公允价值是否非常小）等。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

### 1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，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。本集团该分类的金融资产主要包括：货币资金、应收账款、应收票据、其他应收款。

### 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本集团不可撤销地选择将部分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。本集团仅将相关股利收入（明确作为投资成本部分收回的股利收入除外）计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当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从其他综合收益转出，计入留存收益。本集团该分类的金融资产为其他权益工具投资。

### 3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类或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后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动计入当期损益。本集团该分类的金融资产主要包括：其他非流动金融资产。

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。

## **(3) 金融负债分类、确认依据和计量方法**

除了签发的财务担保合同、以低于市场利率贷款的贷款承诺及由于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债以外，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、以摊余成本计量的金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

### 1) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

### 2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（含属于金融负债的衍生工具），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。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行

后续计量，（除与套期会计有关外，）所有公允价值变动均计入当期损益。对于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值进行后续计量，除由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益；如果由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本集团将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

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。

#### （4）金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、合同资产、租赁应收款、贷款承诺及财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

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

本集团对由收入准则规范的交易形成的合同资产、应收票据和应收账款，以及由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，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其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本集团按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。

信用损失准备的增加或转回金额，除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外，作为减值损失或利得计入当期损益。

本集团基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，以组合为基础进行评估时，本集团基于共同信用风险特征将金融工具分为不同组别。本集团采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、初始确认日期、剩余合同期限、债务人所处行业、债务人所处地理位置、逾期信息、应收款项账龄等。

##### 1) 应收款项的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团对信用风险显著增加的应收款项单独评估确定信用损失，对其余应收款项在组合基础上采用减值矩阵确定应收款项的信用损失。

##### 2) 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本集团对债务人已发生事实违约、经营风险增加或财务状况恶化等情况的应收款



项因信用风险已显著变化而单项评估信用风险。

### 3) 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

本集团以共同信用风险特征为依据，除单项计提信用损失准备的应收款项外，对其他应收款项分为低风险组合及正常风险组合。

## (5) 金融资产转移的确认依据和计量方法

对于金融资产转移交易，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；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，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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值，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同时符合下列条件：①集团管理该金融资产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。）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同时符合下列条件：①集团管理该金融资产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。）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。

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。

## (6) 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。

#### **（7）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。

### **12. 存货**

本集团存货分为房地产存货和非房地产存货两类。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，在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业，已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。非房地产存货包括原材料、库存商品、低值易耗品、在产品等。

存货按照成本进行初始计量。房地产存货成本包括土地成本、前期工程费、主体建安工程费、室外工程费、公共配套设施费、工程建设其他费、项目预备费、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。为开发房地产物业而发生的借款费用的会计政策详见下述附注三、19 借款费用相关内容。非房地产存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

存货实行永续盘存制。低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。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。

### **13. 合同资产与合同负债**

### （1）合同资产

合同资产，是指本集团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。如本集团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，本集团将该收款权利作为合同资产。

合同资产的预期信用损失的确定方法和会计处理方法，详见上述附注三、11 金融资产减值相关内容。

### （2）合同负债

合同负债反映本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。本集团在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团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。

## 14. 与合同成本有关的资产

### （1）与合同成本有关的资产金额的确定方法

本集团与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。根据其流动性，合同履约成本分别列报在存货和其他非流动资产中，合同取得成本分别列报在其他流动资产和其他非流动资产中。

合同履约成本，即本集团为履行合同发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关会计准则规范范围且同时满足下列条件的，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、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；该成本预期能够收回。

合同取得成本，即本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果该资产摊销期限不超过一年，本集团选择在发生时计入当期损益的简化处理。增量成本，是指不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出（如无论是否取得合同均会发生的差旅费等），在发生时计入当期损益，但是，明确由客户承担的除外。

### （2）与合同成本有关的资产的摊销

本集团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

本集团与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本集团将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：①企业因转让与该资产相关的商品预期

能够取得的剩余对价；②为转让该相关商品估计将要发生的成本。

## 15. 长期股权投资

本集团长期股权投资包括对子公司的投资、对联营企业的投资和对合营企业的权益性投资。

### （1）重大影响、共同控制的判断

本集团对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。重大影响，是指本集团对被投资方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。本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20% 以上但低于 50% 的表决权时，通常认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确的证据表明本集团不能参与被投资单位的生产经营决策或形成对被投资单位的控制。本集团与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的权益性投资，即对合营企业投资。共同控制，是指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。本集团对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排，并且该安排相关活动的决策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

### （2）会计处理方法

本集团按照初始投资成本对取得的长期股权投资进行初始计量。

通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并日取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为初始投资成本；被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，初始投资成本按零确定。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本；通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于一揽子交易的，以原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为初始投资成本。

除企业合并形成的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款及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作为初始投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；以资产清偿债务方式进行债务重组取得的长期股权投资，按照放弃债权的公允价值及可直接归属于该投资的税金等其他成本作为初始投资成本；以非货币性资产交换取得的长期股权投资，以换出资产的公允价值/账面价值及相关税费作为初始投资成本。

本公司对子公司投资在个别财务报表中采用成本法核算。采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。在追加投资时，按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，按照应享有的金额确认为当期投资收益。

本集团对合营企业及联营企业的投资采用权益法核算。采用权益法时，长期股权

投资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的份额的，不调整长期股权投资账面价值；长期股权投资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的份额的，差额调增长期股权投资的账面价值，同时计入取得投资当期损益。

## 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景区建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、其他设备等。

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

序号	类别	折旧年限（年）	预计残值率（%）	年折旧率（%）
1	房屋及建筑物	5-40	0-10	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。

## 18. 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态之日起，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。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

## 19. 借款费用

本集团将发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的构建或者生产的借款费用予以资本化，计入相关资产成本，其他借款费用计入当期损益。本集团确定的符合资本化条件的资产包括需要经过 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。

在资本化期间内的每一会计期间，本集团按照以下方法确认借款费用的资本化金额：借入专门借款的，按照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确定；占用一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率确定，其中资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

## 20. 无形资产

本集团无形资产包括土地使用权、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。但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，在进行初始确认时，按公允价值确认计量。

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；其他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。

## 21. 长期资产减值

本集团于每一资产负债表日对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在减值迹象时，本集团进行减值测试。对商誉、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。

### (1) 除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

本集团在进行减值测试时，按照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确定其可收回金额。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。

本集团以单项资产为基础估计其可回收金额，难以对单项资产的可回收金额进行估计的，以该资产所属资产组为基础确定资产组的可回收金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

## **(2) 商誉减值**

本集团对企业合并形成的商誉，自购买日起将其账面价值按照合理的方法分摊至相关的资产组，难以分摊至相关的资产组的分摊至相关的资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失；再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## **22. 长期待摊费用**

本集团的长期待摊费用包括固定资产改良支出、装修费、绿化费等本集团已经支付但应由本期及以后各期分摊的期限在 1 年以上的费用。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。

## **23. 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。

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

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

按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

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

#### **24. 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。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合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。本集团于资产负债表日对当前最佳估计数进行复核并对预计负债的账面价值进行调整。

非同一控制下企业合并中取得的被购买方或有负债在初始确认时按照公允价值计量，在初始确认后，按照预计负债确认的金额，和初始确认金额扣除收入确认原则确定的累计摊销额后的余额，以两者之中的较高者进行后续计量。

#### **25. 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。”

#### **26. 收入确认原则和计量方法**

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

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

##### **(1) 房地产销售收入**

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



控制权时点，确认销售收入的实现。

## （2）商品销售收入

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

## （3）物业管理、门票、酒店、旅游团费等提供服务收入

本集团在提供相关服务时确认收入。

## 27. 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。

本集团的政府补助包括与资产相关的政府补助、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。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益，确认为递延收益的与资产相关的政府补助，在相关资产使用寿命内平均分配计入当期损益。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或冲减相关成本。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。

## 28. 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之间的差额、以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的计税基础与其账面价值之间的差额产生的(暂时性差异)计算确认。

本集团对除以下情形外的所有应纳税暂时性差异确认递延所得税负债：（1）暂时性差异产生于商誉的初始确认或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；（2）与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，本集团能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的。

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，对除以下情形外产生的可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减确认递延所得税资产：（1）暂时性差异产生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；（2）与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，不能同时满足以下条件的：暂时性差异在可预见的未来很可能转回、未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本集团在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，决定应确认的递延所得税资产的金额，因此存在不确定性。

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。

在同时满足下列条件时，本集团将递延所得税资产及递延所得税负债以抵消后的净额列示：本集团拥有以净额结算当期所得税资产及当期递延所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

## **29. 租赁**

### **（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，本集团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，本集团评估合同中的客户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，并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，本集团将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理：

### **（2） 本集团作为承租人**

#### **1) 租赁确认**

除了短期租赁和低价值资产租赁，在租赁期开始日，本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。

使用权资产，是指本集团作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利，按照成本进行初始计量。该成本包括：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扣除已享受的租赁激励相关金额；③发生的初始直接费用；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）。本集团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。

本集团根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式以直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产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。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。

本集团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。租赁付款额包括：①固定付款额及实质固定付款额，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；③本集团合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；④租赁期反映出本集团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根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本集团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。本集团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。

在租赁期开始日后，本集团确认租赁负债的利息时，增加租赁负债的账面金额；支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额。当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

## 2) 短期租赁和低价值资产租赁

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项租赁资产为全新资产时价值较低的低价值资产租赁，本集团选择不确认使用权资产和租赁负债。本集团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。

## 3) 售后租回

本集团作为售后租回交易中的卖方兼承租人，对相关标的资产转让是否构成销售进行评估。本集团判断不构成销售的，本集团继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等的金融负债；构成销售的，本集团按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

### （3）本集团为出租人

本集团作为出租人，如果一项租赁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，本集团将该项租赁分类为融资租赁，除此之外分类为经营租赁。

#### 1) 融资租赁

在租赁期开始日，本集团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。本集团对应收融资租赁款进行初始计量时，以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。本集团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。本集团取得的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。

#### 2) 经营租赁

在租赁期内各个期间，本集团采用直线法或其他系统合理的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

本集团发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化至租赁标的资产的成本，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。本集团取得的与经营租赁有关的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。

经营租赁发生变更的，本集团自变更生效日开始，将其作为一项新的租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

#### 3) 售后租回

本集团作为售后租回交易中的买方兼出租人，相关标的资产的控制权未转移给本集团，本集团不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产；相关标的资产的控制权已转移给本集团，资产转让构成销售，本集团对资产购买进行会计处理，并根据前述政策对资产的出租进行会计处理。

### 30. 持有待售

本集团主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，将其划分为持有待售类别。

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。本集团持有的非流动资产或处置组（除金融资产、递延所得税资产、以公允价值计量的投资性房地产、职工薪酬形成的资产外）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。

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。

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。

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。

### 31. 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。

在利润表中，本集团在利润表“净利润”项下增设“持续经营净利润”和“终止经营净利润”项目，以税后净额分别反映持续经营相关损益和终止经营相关损益。终止经营的相关损益应当作为终止经营损益列报，列报的终止经营损益包含整个报告期间，而不仅包含认定为终止经营后的报告期间。

### 32. 公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量权益工具投资。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在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，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，相关资产或负债的不可观察输入值。

### 33. 重要会计政策和会计估计变更

#### （1）重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序
2022 年 11 月 30 日财政部发布《企业会计准则解释第 16 号》(财会[2022]31 号)，要求“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的内容自 2023 年 1 月 1 日起施行。	公司于 2023 年 8 月 29 日召开的第八届董事会第十三次会议，审议通过了《关于变更会

会计政策变更的内容和原因	审批程序
	计政策的议案》。

本集团自 2023 年 1 月 1 日起施行该规定，采用追溯调整法进行会计处理，并重述了比较年度财务报表。变更对比较期财务报表的影响如下：

1) 上述会计政策变更对 2022 年度净利润及 2022 年年初及年末股东权益的影响汇总如下：

受影响的项目	2022 年净利润	2022 年年末股东权益	2022 年年初股东权益
调整前之净利润及股东权益	-12,767,140,436.40	100,629,799,465.26	120,786,023,755.83
单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的影响	719,423.97	2,328,579.29	1,609,155.32
调整后之净利润及股东权益	-12,766,421,012.43	100,632,128,044.55	120,787,632,911.15

2) 上述会计政策变更对 2022 年 12 月 31 日合并资产负债表、2022 年度合并利润表各项目的的影响汇总如下：

合并资产负债表项目	调整前	调整	调整后
资产：			
递延所得税资产	13,063,562,949.63	2,328,579.29	13,065,891,528.92
股东权益：			
未分配利润	50,234,000,957.50	2,221,225.39	50,236,222,182.89
少数股东权益	31,768,766,715.99	107,353.90	31,768,874,069.89
减：所得税费用	2,882,464,722.00	-719,423.97	2,881,745,298.03
净利润	-12,767,140,436.40	719,423.97	-12,766,421,012.43

3) 上述会计政策变更对母公司资产负债表和利润表无影响。

## (2) 重要会计估计变更

本年未发生需要披露的重大会计估计变更事项。

## 四、税项

### 1. 主要税种及税率

增值税	<p>应税收入按 3%、5%、6%、9%、13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。具体情况如下：</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，税率为 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。
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。
土地使用税	<p>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。</p> <p>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。</p>
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。
房产税	从价计征的，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%。
文化事业建设费	游戏机、高尔夫、歌舞厅及音乐茶座按经营收入的 3%征收。

## 2. 税收优惠

按照《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）、《关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》（财政部

税务总局公告 2019 年第 87 号)、《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 1 号)等有关规定,自 2023 年 1 月 1 至 2023 年 12 月 31 日,允许生产性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 5%抵减应纳税额;允许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。

按照《财政部税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 6 号)规定,自 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日,对本集团内符合小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分,减按 25%计入应纳税所得额,按 20%的税率缴纳企业所得税;按照《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号)规定,对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额,按 20%的税率缴纳企业所得税政策,延续执行至 2027 年 12 月 31 日。按照《国家税务总局公告 2022 年第 13 号》规定,自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日,对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分,减按 25%计入应纳税所得额,按 20%的税率缴纳企业所得税。

按照《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》(财政部 税务总局公告 2022 年第 10 号)规定,自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日,对本集团内符合小型微利企业可以在 50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。按照《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号)规定,自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日,对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加

2021 年 12 月 23 日,本公司之子公司深圳市侨城汇网络科技有限公司获得深圳市科技创新委员会、深圳市财政局、国家税务总局深圳市税务局核发的《高新技术企业证书》,证书编号为 GR202144201475,有效期为三年。根据相关税收规定,深圳市侨城汇网络科技有限公司自 2021 年起至 2023 年连续三年享受关于高新技术企业的有关税收优惠政策,按照 15%的优惠税率征收缴纳企业所得税。

## 五、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 2023 年 1 月 1 日,“年末”系指 2023 年 12 月 31 日,“本年”系指 2023 年 1 月 1 日至 12 月 31 日,“上年”系指 2022 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
库存现金	1,344,938.81	1,670,206.15
银行存款	39,675,004,321.62	41,235,525,011.30



项目	年末余额	年初余额
其他货币资金	468,802,170.71	383,642,939.26
<b>合计</b>	<b>40,145,151,431.14</b>	<b>41,620,838,156.71</b>
其中：存放在境外的款项总额	534,437,277.05	109,456,689.79

注：①其他货币资金主要包括保函、信用证、按揭保证金等 293,146,561.22 元，代建项目政府专项财政资金 163,801,130.89 元，存放第三方平台款项 8,326,486.95 元，存出投资款 3,527,991.65 元。

②银行存款中受限资金 507,470,765.62 元，主要为诉讼冻结资金；其他货币资金中的受限资金为 456,947,692.11 元，合计 964,418,457.73 元。

③本集团年末预售监管资金总额为 10,405,361,852.22 元。

## 2. 应收账款

### (1) 应收账款按账龄列示

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	585,456,920.12	777,796,365.86
1-2 年	280,439,678.97	85,711,294.49
2-3 年	74,252,294.63	18,522,971.24
3 年以上	92,525,772.66	107,357,681.92
其中：3-4 年	12,269,945.34	38,407,439.97
4-5 年	24,654,279.08	3,006,914.57
5 年以上	55,601,548.24	65,943,327.38
<b>小计</b>	<b>1,032,674,666.38</b>	<b>989,388,313.51</b>
减：坏账准备	77,961,549.02	69,691,670.20
<b>合计</b>	<b>954,713,117.36</b>	<b>919,696,643.31</b>

### (2) 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	23,208,536.85	2.25	23,208,536.85	100.00	---
按组合计提坏账准备	1,009,466,129.53	97.75	54,753,012.17	5.42	954,713,117.36
<b>合计</b>	<b>1,032,674,666.38</b>	<b>100.00</b>	<b>77,961,549.02</b>	<b>7.55</b>	<b>954,713,117.36</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	21,556,116.11	2.18	21,556,116.11	100.00	---
按组合计提坏账准备	967,832,197.40	97.82	48,135,554.09	4.97	919,696,643.31
<b>合计</b>	<b>989,388,313.51</b>	<b>100.00</b>	<b>69,691,670.20</b>	<b>7.04</b>	<b>919,696,643.31</b>

## 1) 应收账款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
按单项计提坏账准备	23,208,536.85	23,208,536.85	100.00	无法收回该款项
<b>合计</b>	<b>23,208,536.85</b>	<b>23,208,536.85</b>	<b>100.00</b>	<b>—</b>

(续)

名称	年初余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
按单项计提坏账准备	21,556,116.11	21,556,116.11	100.00	无法收回该款项
<b>合计</b>	<b>21,556,116.11</b>	<b>21,556,116.11</b>	<b>100.00</b>	<b>—</b>

## 2) 应收账款按组合计提坏账准备

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
<b>正常风险组合</b>	<b>738,496,224.88</b>	<b>54,753,012.17</b>	<b>7.41</b>
其中:			
1年以内(含1年)	550,178,310.91	10,847,126.72	1.97
1-2年	125,555,599.28	10,624,545.76	8.46
2-3年	26,849,168.98	3,988,916.77	14.86
3-4年	3,135,731.01	575,071.60	18.34
4-5年	1,857,988.67	409,484.26	22.04
5年以上	30,919,426.03	28,307,867.06	91.55
<b>低风险组合</b>	<b>270,969,904.65</b>	<b>---</b>	<b>---</b>
<b>合计</b>	<b>1,009,466,129.53</b>	<b>54,753,012.17</b>	<b>5.42</b>

注：①本集团采用的共同信用风险特征包括债务人类别等。

②低风险组合主要包括应收关联方、政府部门等类别的款项，此类款项发生坏账损失的可能性极小；

③正常风险组合为除低风险组合及按单项计提坏账准备之外的款项，结合历史经验、债务人到期还款能力以及未来现金流量情况等，按账龄分析法对本组合的应收账款计提信用损失准备。

### (3) 应收账款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额	
		计提	收回或转回
按单项计提坏账准备	21,556,116.11	1,652,420.74	---
按组合计提坏账准备	48,135,554.09	10,845,329.20	2,977,849.96
<b>合计</b>	<b>69,691,670.20</b>	<b>12,497,749.94</b>	<b>2,977,849.96</b>

(续)

类别	本年变动金额		年末余额
	转销或核销	其他减少	
按单项计提坏账准备	---	---	23,208,536.85
按组合计提坏账准备	1,125,174.07	124,847.09	54,753,012.17
<b>合计</b>	<b>1,125,174.07</b>	<b>124,847.09</b>	<b>77,961,549.02</b>

### (4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款

本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额 136,007,667.58 元，占应收账款年末余额合计数的比例 13.17%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额 20,000,000.00 元。

## 3. 预付账款

### (1) 预付款项账龄

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	685,160,834.87	56.47	1,007,911,946.83	58.03
1—2 年	189,146,652.08	15.59	421,085,595.00	24.24
2—3 年	115,505,132.86	9.52	95,252,411.47	5.48
3 年以上	223,417,187.34	18.42	212,735,208.48	12.25
<b>合计</b>	<b>1,213,229,807.15</b>	<b>100.00</b>	<b>1,736,985,161.78</b>	<b>100.00</b>

### (2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

本年按预付对象归集的年末余额前五名预付款项汇总金额 484,874,375.02 元，占

预付款项年末余额合计数的比例 39.97%。

#### 4. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
其他应收款	32,048,226,206.40	29,036,002,356.22
应收股利	248,200,000.00	298,200,000.00
应收利息	---	2,386,690,089.57
<b>合计</b>	<b>32,296,426,206.40</b>	<b>31,720,892,445.79</b>

注：年末无逾期利息。

#### 4.1 应收股利

##### (1) 应收股利分类

被投资单位	年末余额	年初余额
惠州市利华房地产开发有限公司	248,200,000.00	248,200,000.00
宁波弘福房地产信息咨询有限公司	---	50,000,000.00
<b>合计</b>	<b>248,200,000.00</b>	<b>298,200,000.00</b>

##### (2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

被投资单位	年末余额	账龄	未收回原因	是否发生减值及其判断依据
惠州市利华房地产开发有限公司	248,200,000.00	1-2 年	尚未结算	经测算，预计可全额收回
<b>合计</b>	<b>248,200,000.00</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

#### 4.2 其他应收款

##### (1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
项目投资款	25,140,966,807.16	21,456,519,778.10
保证金、押金	3,378,846,890.27	4,184,791,327.73
其他	3,760,447,164.37	3,566,802,234.33
减：坏账准备	232,034,655.40	172,110,983.94
<b>合计</b>	<b>32,048,226,206.40</b>	<b>29,036,002,356.22</b>

##### (2) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	8,271,912,284.61	9,950,650,759.41
1-2 年	8,401,077,021.52	7,702,823,651.77

账龄	年末余额	年初余额
2-3 年	5,177,883,352.95	4,050,840,865.82
3 年以上	<b>10,429,388,202.72</b>	<b>7,503,798,063.16</b>
其中:3-4 年	3,417,950,114.56	2,674,207,233.78
4-5 年	2,224,153,566.16	2,510,854,257.72
5 年以上	4,787,284,522.00	2,318,736,571.66
小计	<b>32,280,260,861.80</b>	<b>29,208,113,340.16</b>
减: 坏账准备	232,034,655.40	172,110,983.94
合计	<b>32,048,226,206.40</b>	<b>29,036,002,356.22</b>

## (3) 其他应收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	26,550,142.79	0.08	25,014,103.15	94.21	1,536,039.64
按组合计提坏账准备	32,253,710,719.01	99.92	207,020,552.25	0.64	32,046,690,166.76
合计	<b>32,280,260,861.80</b>	<b>100.00</b>	<b>232,034,655.40</b>	<b>0.72</b>	<b>32,048,226,206.40</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	22,340,000.00	0.08	22,340,000.00	100.00	---
按组合计提坏账准备	29,185,773,340.16	99.92	149,770,983.94	0.51	29,036,002,356.22
合计	<b>29,208,113,340.16</b>	<b>100.00</b>	<b>172,110,983.94</b>	<b>0.59</b>	<b>29,036,002,356.22</b>

## 1) 其他应收款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

名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
按单项计提坏账准备	26,550,142.79	25,014,103.15	94.21	预计无法收回
<b>合计</b>	<b>26,550,142.79</b>	<b>25,014,103.15</b>	<b>94.21</b>	—

(续)

名称	年初余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
按单项计提坏账准备	22,340,000.00	22,340,000.00	100.00	预计无法收回
<b>合计</b>	<b>22,340,000.00</b>	<b>22,340,000.00</b>	<b>100.00</b>	—

## 2) 其他应收款按组合计提坏账准备

项目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
正常风险组合	<b>2,108,141,360.83</b>	<b>207,020,552.25</b>	<b>9.82</b>
其中:			
1年以内(含1年)	1,319,899,891.63	47,161,895.36	3.57
1-2年	465,879,533.61	19,569,754.14	4.20
2-3年	135,495,228.16	18,389,684.77	13.57
3-4年	33,018,264.71	4,792,041.85	14.51
4-5年	22,715,499.65	12,942,489.03	56.98
5年以上	131,132,943.07	104,164,687.10	79.43
低风险组合	<b>30,145,569,358.18</b>	---	---
<b>合计</b>	<b>32,253,710,719.01</b>	<b>207,020,552.25</b>	<b>0.64</b>

注：①本集团采用的共同信用风险特征包括债务人类别等。

②低风险组合主要包括应收关联方、政府部门、合作方的款项以及押金、保证金等，此类款项发生坏账损失的可能性极小；

③正常风险组合为除低风险组合及按单项计提坏账准备之外的款项，结合历史经验、债务人到期还款能力以及未来现金流量情况等，按账龄分析法对本组合的其他应收款计提信用损失准备。

## 3) 其他应收款按照预期信用损失一般模型计提坏账准备

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)	
2023 年 1 月 1 日余额	149,770,983.94	---	22,340,000.00	172,110,983.94
本年计提	41,423,093.54	---	4,944,385.37	46,367,478.91
本年转回	17,919,672.34	---	2,270,282.22	20,189,954.56
本年转销	---	---	---	---
其他增加	34,078,550.16	---	---	34,078,550.16
其他减少	332,403.05	---	---	332,403.05
2023 年 12 月 31 日余额	207,020,552.25	---	25,014,103.15	232,034,655.40

## (4) 其他应收款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额	
		计提	收回或转回
按单项计提坏账准备	22,340,000.00	4,944,385.37	2,270,282.22
按组合计提坏账准备	149,770,983.94	41,423,093.54	17,919,672.34
合计	172,110,983.94	46,367,478.91	20,189,954.56

(续)

类别	本年变动金额		年末余额
	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	---	---	25,014,103.15
按组合计提坏账准备	---	33,746,147.11	207,020,552.25
合计	---	33,746,147.11	232,034,655.40

## (5) 按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 11,194,390,280.30 元，占其他应收款年末余额合计数的比例为 34.68%。

## 5. 存货

## (1) 存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
房地产存货			
其中：开发成本	122,314,646,797.33	6,502,741,939.41	115,811,904,857.92

项目	年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	68,604,933,255.47	6,316,464,910.03	62,288,468,345.44
小计	<b>190,919,580,052.80</b>	<b>12,819,206,849.44</b>	<b>178,100,373,203.36</b>
非房地产存货	220,717,254.86	3,705,182.08	217,012,072.78
合计	<b>191,140,297,307.66</b>	<b>12,822,912,031.52</b>	<b>178,317,385,276.14</b>

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
房地产存货			
其中：开发成本	150,073,482,975.50	8,125,251,719.52	141,948,231,255.98
开发产品	57,828,100,269.94	4,002,752,862.16	53,825,347,407.78
小计	<b>207,901,583,245.44</b>	<b>12,128,004,581.68</b>	<b>195,773,578,663.76</b>
非房地产存货	256,403,835.81	4,054,692.07	252,349,143.74
合计	<b>208,157,987,081.25</b>	<b>12,132,059,273.75</b>	<b>196,025,927,807.50</b>

## (2) 存货跌价准备

项目	年初余额	本年计提
房地产开发项目：		
开发成本	8,125,251,719.52	1,247,410,472.27
开发产品	4,002,752,862.16	2,146,196,838.31
小计	<b>12,128,004,581.68</b>	<b>3,393,607,310.58</b>
非房地产开发项目	4,054,692.07	---
合计	<b>12,132,059,273.75</b>	<b>3,393,607,310.58</b>

(续)

项目	本年转销	其他增加	年末余额
房地产开发项目：			
开发成本	215,780,031.80	-2,654,140,220.58	6,502,741,939.41
开发产品	2,486,625,011.02	2,654,140,220.58	6,316,464,910.03
小计	<b>2,702,405,042.82</b>	---	<b>12,819,206,849.44</b>
非房地产开发项目	349,509.99	---	3,705,182.08
合计	<b>2,702,754,552.81</b>	---	<b>12,822,912,031.52</b>

注：其他增加为项目竣工后存货跌价准备余额从开发成本转入开发产品。



## (3) 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)	年末账面余额	年初账面余额
武汉华滨项目	2021 年	2024 年	113.00	7,073,799,076.37	6,841,839,177.23
合肥实业项目	2020 年	2024 年	79.55	6,454,391,035.99	6,855,421,736.34
武汉都市项目	2019 年	2024 年	100.00	5,155,215,885.21	5,015,986,330.04
协跃项目	2017 年	2024 年	—	5,017,716,159.63	3,871,513,182.58
信和置业项目	2018 年	2024 年	136.59	4,787,911,489.00	4,305,797,980.72
深圳西部置业项目	2019 年	2024 年	99.99	4,443,341,683.08	6,108,353,948.01
广州置业发展项目	2019 年	2024 年	64.96	3,825,176,479.35	3,700,206,588.47
南昌华侨城项目	2018 年	2024 年	130.17	3,728,656,607.18	4,358,959,735.84
武汉天创项目	2020 年	2024 年	144.00	3,690,846,057.43	5,208,998,298.64
济南华侨城项目	2018 年	2024 年	202.24	3,443,099,627.30	3,379,314,759.39
肇庆实业项目	2019 年	2024 年	—	3,221,318,431.08	3,610,415,314.15
深圳华腾项目	2020 年	2024 年	65.80	2,927,700,405.21	2,856,920,473.35
深圳城更项目	2017 年	2024 年	—	2,839,981,268.68	2,121,580,794.47
襄阳华侨城项目	2019 年	2024 年	100.25	2,668,943,239.05	2,914,203,089.72
东莞松山湖华侨城项目	2022 年	2024 年	—	2,581,129,635.73	2,071,243,927.70
南京新侨项目	2021 年	2024 年	32.03	2,551,063,914.48	2,521,879,243.53
济宁华侨城项目	2021 年	2024 年	69.80	2,547,289,372.50	2,805,950,861.43
西安沣东项目	2019 年	2024 年	394.66	2,546,544,510.71	3,259,395,818.42

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资 (亿元)	年末账面余额	年初账面余额
佛山文旅项目	2023 年	2024 年	35.41	2,375,843,322.75	---
无锡泓昇项目	2023 年	2024 年	---	2,289,069,593.36	---
南京溧水项目	2021 年	2024 年	63.39	2,222,224,473.32	2,512,603,111.77
南京置地项目	2017 年	2024 年	179.99	2,192,313,105.14	1,856,996,646.97
佛山侨悦项目	2023 年	2024 年	30.66	2,094,483,043.87	---
武汉当代项目	2018 年	2024 年	60.00	1,760,880,558.77	1,740,462,186.79
湛江华侨城项目	2020 年	2026 年	64.00	1,724,779,731.31	1,867,619,342.87
合肥环巢项目	2019 年	2024 年	31.22	1,614,498,195.67	1,570,406,262.00
华侨城粤西（广东）项目	2019 年	2024 年	56.83	1,597,448,646.72	1,474,742,849.65
陕西商业项目	2018 年	2024 年	43.54	1,575,269,001.82	1,573,694,829.25
宁波华投项目	2019 年	2024 年	63.15	1,430,234,668.53	1,465,862,984.52
漳州华侨城项目	2020 年	—	49.16	1,381,103,260.67	1,760,678,791.54
招华实业项目	2017 年	2024 年	217.19	1,377,338,892.18	1,151,286,924.34
太原侨鼎项目	2019 年	2024 年	47.93	1,340,748,074.53	1,230,923,894.94
上海置地项目	2010 年	2024 年	145.57	1,324,598,269.06	1,871,603,473.75
广州实业项目	2020 年	2024 年	47.94	1,277,322,968.85	1,231,050,989.64
太原侨冠项目	2019 年	2024 年	37.61	1,261,509,600.92	2,698,111,732.31
南京实业项目	2017 年	2024 年	143.53	1,231,442,183.12	1,922,292,079.04
潮州投资项目	2019 年	2024 年	42.31	1,225,680,218.06	1,048,455,596.08

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资 (亿元)	年末账面余额	年初账面余额
宜宾三江置业项目	2018 年	2024 年	87.02	1,220,685,940.93	1,100,803,820.96
成都天府实业项目	2018 年	2024 年	26.37	1,213,453,630.06	78,233,354.13
南京威丰项目	2019 年	2024 年	69.53	1,009,011,754.10	1,513,388,119.09
天津华侨城项目	2018 年	2024 年	77.51	977,483,456.69	923,333,520.70
深圳低碳发展项目	2019 年	—	—	970,147,411.52	816,745,738.82
涿州华侨城项目	2020 年	2026 年	35.56	929,606,141.48	868,119,950.59
武汉滨江项目	2020 年	2024 年	52.80	907,426,888.86	2,643,137,900.28
西安实业项目	2023 年	2026 年	26.44	891,628,000.22	857,407,503.76
扬州华侨城项目	2019 年	2024 年	82.24	872,515,087.19	1,928,494,345.56
深圳瑞湾发展项目	2019 年	2024 年	54.07	846,459,926.43	889,883,178.65
天津泽沚项目	2019 年	2024 年	18.03	804,884,725.53	746,073,392.65
丽江华侨城项目	2020 年	2024 年	19.04	693,582,820.11	587,145,233.20
郑州华侨城项目	2020 年	2024 年	37.84	646,868,103.71	2,207,235,877.27
惠州帝豪项目	2018 年	2024 年	20.38	641,945,053.90	640,217,046.99
重庆实业项目	2014 年	2024 年	104.16	641,817,023.28	2,536,067,645.18
其他项目	—	—	—	8,246,218,146.69	32,952,423,392.18
<b>合计</b>	—	—	—	<b>122,314,646,797.33</b>	<b>150,073,482,975.50</b>

## (4) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
新玺发展项目	2023 年	6,874,984,260.66	484,417,997.72	1,149,664,087.46	6,209,738,170.92
上海唐侨盈项目	2023 年	---	6,082,233,036.81	---	6,082,233,036.81
成都樾然项目	2023 年	---	2,795,515,757.99	---	2,795,515,757.99
招华实业项目	2019 年	2,874,890,473.99	37,037,677.69	176,358,348.13	2,735,569,803.55
深圳瑞湾发展项目	2022 年	2,576,691,919.65	155,298,965.77	121,085,380.96	2,610,905,504.46
东莞上江项目	2023 年	---	4,326,111,606.95	2,038,988,295.26	2,287,123,311.69
深圳西部置业项目	2023 年	---	2,569,481,413.64	328,245,491.69	2,241,235,921.95
东莞实业项目	2023 年	129,301,988.99	2,376,024,519.03	353,240,440.91	2,152,086,067.11
招商华侨城项目	2018 年	2,177,948,845.93	4,402,798.57	161,132,274.39	2,021,219,370.11
上海置地项目	2023 年	1,370,008,372.11	589,545,658.64	83,541,150.36	1,876,012,880.39
武汉天创项目	2023 年	442,184,769.41	1,869,426,290.25	468,817,803.98	1,842,793,255.68
信和置业项目	2022 年	7,668,141,621.23	---	5,875,033,784.52	1,793,107,836.71
肇庆实业项目	2023 年	1,292,266,931.38	779,006,955.02	298,363,554.03	1,772,910,332.37
重庆实业项目	2023 年	644,092,660.55	3,056,579,180.35	1,987,545,819.90	1,713,126,021.00
和城房地产项目	2022 年	5,524,723,608.47	217,810,707.12	4,308,348,424.67	1,434,185,890.92
中山华侨城项目	2023 年	1,379,940,799.79	463,030,348.37	474,371,529.32	1,368,599,618.84
成都华鑫侨盛项目	2023 年	752,405,182.87	1,350,896,444.07	763,517,580.09	1,339,784,046.85
郑州华侨城项目	2023 年	---	2,057,441,214.82	719,417,900.20	1,338,023,314.62
淄博来仪项目	2023 年	---	1,584,119,038.23	293,885,103.91	1,290,233,934.32

项目名称	竣工时间	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
海南实业项目	2022 年	1,328,951,116.34	7,356,902.63	112,546,781.19	1,223,761,237.78
南京置地项目	2019 年	1,342,806,775.02	365,792,447.73	488,802,265.44	1,219,796,957.31
宜宾三江置业项目	2022 年	1,483,097,547.25	584,495.91	413,089,873.00	1,070,592,170.16
深汕华侨城项目	2022 年	1,088,301,036.35	22,800.00	84,804,021.42	1,003,519,814.93
武汉当代项目	2022 年	1,404,821,251.00	95,210,304.11	538,354,878.39	961,676,676.72
万霖投资项目	2023 年	---	1,966,670,168.18	1,052,741,575.04	913,928,593.14
深圳置业投资项目	2020 年	1,204,429,563.38	6,465,994.98	306,417,646.31	904,477,912.05
青岛华侨城投资项目	2022 年	891,811,063.39	103,009,470.20	137,057,746.00	857,762,787.59
南京侨劲地产项目	2023 年	---	2,647,150,699.82	1,806,443,629.46	840,707,070.36
武汉实业项目	2019 年	776,390,012.69	1,311,429.17	27,557,647.85	750,143,794.01
华侨城房地产项目	2019 年	889,594,437.11	---	143,929,265.02	745,665,172.09
南京实业项目	2023 年	700,560,392.31	1,086,421,176.43	1,068,240,930.65	718,740,638.09
顺德实业项目	2022 年	1,026,051,687.20	94,098,994.70	410,640,293.55	709,510,388.35
武汉滨江项目	2023 年	385,075,997.20	1,816,658,784.81	1,511,984,375.60	689,750,406.41
天津华侨城项目	2022 年	842,724,177.33	13,030,454.94	178,154,423.08	677,600,209.19
襄阳华侨城项目	2023 年	865,115,014.97	616,370,018.27	903,000,730.86	578,484,302.38
广州置业发展项目	2022 年	615,764,091.92	6,109,183.81	57,897,864.54	563,975,411.19
其他项目	—	9,275,024,671.45	11,916,030,847.02	11,920,619,881.04	9,270,435,637.43
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>57,828,100,269.94</b>	<b>51,540,673,783.75</b>	<b>40,763,840,798.22</b>	<b>68,604,933,255.47</b>

## (5) 存货跌价准备计提依据及本年转回或转销原因

项目	计提存货跌价准备的具体依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年存货跌价准备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	—	销售结转
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	—	销售结转

(6) 存货年末余额中的利息资本化金额为 6,339,416,585.07 元。本年度用于确认借款利息费用的资本化率为 4.16%。

## 6. 持有待售资产和持有待售负债

### (1) 上海首驰项目

#### 持有待售资产

项目	年末 账面余额	减值准 备	年末 账面价值	年末 公允价值	预计 处置费用	预计 处置时间
货币资金	3,914,340.28	---	3,914,340.28	3,914,340.28	3,340,000.00	2024年
其他流动资产	2,177,298.05	---	2,177,298.05	2,177,298.05		2024年
投资性房地产	1,916,350,257.17	---	1,916,350,257.17	2,018,983,230.91		2024年
合计	<b>1,922,441,895.50</b>	---	<b>1,922,441,895.50</b>	<b>2,025,074,869.24</b>	<b>3,340,000.00</b>	—

#### 持有待售负债

项目	年末余额	年末公允价值
长期借款	1,380,000,000.00	1,380,000,000.00
合同负债	16,965,520.00	16,965,520.00

项目	年末余额	年末公允价值
一年内到期的长期负债	10,000,000.00	10,000,000.00
其他	6,109,349.24	6,109,349.24
<b>合计</b>	<b>1,413,074,869.24</b>	<b>1,413,074,869.24</b>

注：2022 年 11 月 11 日，上海置地在北京产权交易所进行公开挂牌出售上海首驰 51% 股权。于 2023 年与受让方签订交易协议，成交价格为 612,000,000.00 元，预计 2024 年完成该交易事项。

## （2）苏河湾项目

项目	年末 账面余额	减值准备	年末 账面价值	年末 公允价值	预计 处置费用	预计 处置时间
固定资产	757,361,081.33	---	757,361,081.33	960,992,187.68	188,964,175.25	2024 年上半年
无形资产	835,481,880.30	---	835,481,880.30	1,060,117,267.32		2024 年上半年
<b>合计</b>	<b>1,592,842,961.63</b>		<b>1,592,842,961.63</b>	<b>2,021,109,455.00</b>	<b>188,964,175.25</b>	—

注：2023 年 11 月 21 日，上海置地于北京产权交易所公开挂牌出售苏河湾项目酒店系列资产，并在当年与受让方签订交易协议，成交价为 2,430,000,000.00 元，预计交易将于 2024 年上半年完成，上海置地该项交易中涉及固定资产和无形资产分类为持有待售资产，剩余的商铺与车位仍在存货科目核算。

**7. 一年内到期的非流动资产**

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的委托贷款	12,570,785,511.48	12,638,586,075.56
一年内到期的长期应收款	---	3,161,105.69
<b>合计</b>	<b>12,570,785,511.48</b>	<b>12,641,747,181.25</b>

**8. 其他流动资产**

项目	年末余额	年初余额
预缴及留抵税费	6,845,532,018.74	8,353,347,848.13
委托贷款	818,392,738.19	814,443,458.76
合同取得成本	632,119,299.38	528,166,107.82
<b>合计</b>	<b>8,296,044,056.31</b>	<b>9,695,957,414.71</b>



## 9. 长期股权投资

被投资单位	年初余额		本年增减变动			
	账面价值	减值准备	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
合计	<b>20,288,861,341.04</b>	<b>918,472,630.86</b>	---	<b>581,339,396.38</b>	<b>-1,215,592,726.17</b>	<b>-1,055,569.69</b>
一、合营企业	<b>9,920,742,304.77</b>	<b>14,160,630.76</b>	---	<b>346,024,824.79</b>	<b>-352,835,114.42</b>	<b>-982,196.31</b>
其中,重要的合营企业:						
苏州华湖	1,503,740,766.34	---	---	---	133,875,888.56	---
重庆悦岚	1,245,906,740.72	---	---	---	-2,963,242.09	---
无锡嘉合	885,937,394.07	---	---	---	33,214.67	---
国际低碳城开发	825,593,578.64	---	---	---	-4,875,192.35	---
国寿侨城	633,821,567.15	---	---	62,250,000.00	51,250,746.62	---
南京华颐	459,970,465.93	---	---	---	86,936,475.79	---
惠州利华	518,345,273.17	---	---	---	19,504,188.10	---
上海鹏鲲	511,037,220.05	---	---	---	-6,363.95	---
武汉侨滨置业	660,920,678.07	---	---	---	-195,028,924.34	---
云南华侨城置业	524,316,464.01	---	---	---	-157,026,022.21	---
厦门侨润	400,537,310.43	---	---	103,086,400.00	-2,202,987.97	---
深圳世界之窗	200,450,810.03	---	---	---	53,435,910.57	---
宁波侨安	144,051,270.48	---	---	---	47,269,777.88	---

被投资单位	年初余额		本年增减变动			
	账面价值	减值准备	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
太原侨晋	259,700,902.32	---	---	---	-72,348,707.86	---
<b>二、联营企业</b>	<b>10,368,119,036.27</b>	<b>904,312,000.10</b>	<b>---</b>	<b>235,314,571.59</b>	<b>-862,757,611.75</b>	<b>-73,373.38</b>
<b>其中,重要的联营企业:</b>						
渤海证券	2,584,352,450.65	---	---	---	66,210,559.54	-73,373.38
杭州锦杭	718,543,016.93	---	---	---	97,814,127.21	---
资汇控股	640,324,930.08	---	---	---	40,024,508.36	---
西安招商嘉时	575,093,248.92	---	---	---	10,706,579.87	---
民生教育	524,619,092.06	---	---	---	23,000,000.00	---
湖北交投襄阳	447,411,447.44	---	---	---	46,773,896.21	---
宁波弘福	437,686,166.79	---	---	---	1,461,670.44	---
成都地润	412,378,921.15	---	---	---	-79,714,945.28	---
郑州都市置业	271,678,724.98	---	---	---	5,092,659.66	---
招华国际会展发展	648,931,209.86	---	---	---	-379,666,485.44	---
中山禹鸿	231,984,826.16	---	---	---	25,356,166.84	---
宜宾叙华	204,278,446.31	---	---	---	48,619,197.15	---
成都文旅股份	233,299,254.39	---	---	---	-4,063,466.17	---
西安思睿置地	152,973,236.99	---	---	---	52,461,099.65	---

(续)

被投资单位	本年增减变动				年末余额	
	其他权益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
合计	26,934,112.39	-159,096,597.42	---	-994,885.60	18,357,716,278.17	918,472,630.86
一、合营企业	26,759,609.61	-42,405,332.55	---	-994,885.60	9,204,259,560.71	14,160,630.76
其中,重要的合营企业:						
苏州华湖	---	---	---	---	1,637,616,654.90	---
重庆悦岚	---	---	---	---	1,242,943,498.63	---
无锡嘉合	---	---	---	---	885,970,608.74	---
国际低碳城开发	---	---	---	---	820,718,386.29	---
国寿侨城	---	-15,750,000.00	---	---	607,072,313.77	---
南京华颐	---	---	---	---	546,906,941.72	---
惠州利华	---	---	---	---	537,849,461.27	---
上海鹏鲲	---	---	---	---	511,030,856.10	---
武汉侨滨置业	---	---	---	---	465,891,753.73	---
云南华侨城置业	---	---	---	---	367,290,441.80	---
厦门侨润	---	---	---	---	295,247,922.46	---
深圳世界之窗	---	---	---	---	253,886,720.60	---
宁波侨安	---	---	---	-994,885.60	190,326,162.76	---

被投资单位	本年增减变动				年末余额	
	其他权益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
太原侨晋	---	---	---	---	187,352,194.46	---
<b>二、联营企业</b>	<b>174,502.78</b>	<b>-116,691,264.87</b>	---	---	<b>9,153,456,717.46</b>	<b>904,312,000.10</b>
<b>其中,重要的联营企业:</b>						
渤海证券	---	---	---	---	2,650,489,636.81	---
杭州锦杭	---	---	---	---	816,357,144.14	---
资汇控股	---	-41,364,903.06	---	---	638,984,535.38	---
西安招商嘉时	---	---	---	---	585,799,828.79	---
民生教育	---	-12,835,783.10	---	---	534,783,308.96	---
湖北交投襄阳	---	---	---	---	494,185,343.65	---
宁波弘福	---	---	---	---	439,147,837.23	---
成都地润	---	---	---	---	332,663,975.87	---
郑州都市置业	---	---	---	---	276,771,384.64	---
招华国际会展发展	---	---	---	---	269,264,724.42	---
中山禹鸿	---	---	---	---	257,340,993.00	---
宜宾叙华	---	---	---	---	252,897,643.46	---
成都文旅股份	---	---	---	---	229,235,788.22	---
西安思睿置地	---	---	---	---	205,434,336.64	---

**10. 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
招商蛇口	605,720,338.66	802,754,236.86
合计	<b>605,720,338.66</b>	<b>802,754,236.86</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	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
招商蛇口	14,618,644.06	-894,279,660.54	---	---	据本集团会计准则，在投资确认之初，本集团可以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，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）。本集团对于打算长期持有的上市公司股权投资，在投资之初，统一指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。	—
合计	<b>14,618,644.06</b>	<b>-894,279,660.54</b>	---	---	—	—

**11. 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	368,958,233.11	353,098,302.71
其中：权益工具投资	368,958,233.11	353,098,302.71
<b>合计</b>	<b>368,958,233.11</b>	<b>353,098,302.71</b>

**12. 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	<b>17,990,033,321.76</b>	<b>17,990,033,321.76</b>
2.本年增加金额	<b>4,023,795,520.75</b>	<b>4,023,795,520.75</b>
(1) 外购增加	---	---
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	2,023,458,686.82	2,023,458,686.82
(3) 合并范围变动	1,973,576,708.33	1,973,576,708.33
(4) 其他	26,760,125.60	26,760,125.60
3.本年减少金额	<b>2,167,176,048.94</b>	<b>2,167,176,048.94</b>
(1) 处置或报废	1,262,644.35	1,262,644.35
(2) 转为持有待售	2,088,953,655.11	2,088,953,655.11
(3) 其他	76,959,749.48	76,959,749.48
4.年末余额	<b>19,846,652,793.57</b>	<b>19,846,652,793.57</b>
二、累计折旧和累计摊销		
1.年初余额	<b>3,100,578,650.00</b>	<b>3,100,578,650.00</b>
2.本年增加金额	<b>859,361,260.23</b>	<b>859,361,260.23</b>
(1) 计提或摊销	407,335,061.85	407,335,061.85
(2) 合并范围变动	452,026,198.41	452,026,198.41
(3) 其他	---	---
3.本年减少金额	<b>179,559,917.09</b>	<b>179,559,917.09</b>
(1) 处置或报废	126,591.55	126,591.55
(2) 转为持有待售	172,603,397.94	172,603,397.94
(3) 其他	6,829,927.60	6,829,927.60
4.年末余额	<b>3,780,379,993.14</b>	<b>3,780,379,993.14</b>
三、减值准备		

项目	房屋、建筑物及其他	合计
1.年初余额	228,525,922.44	228,525,922.44
2.年末余额	228,525,922.44	228,525,922.44
四、账面价值		
1.年末账面价值	15,837,746,877.99	15,837,746,877.99
2.年初账面价值	14,660,928,749.32	14,660,928,749.32

## (2) 未办妥产权的投资性房地产

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋建筑物	2,297,212,332.54	正在办理中
土地使用权	2,891,743,398.96	正在办理中
合计	5,188,955,731.50	—

## 13. 固定资产

项目	年末余额	年初余额
固定资产	22,344,925,365.78	23,665,020,446.32
固定资产清理	38,683.97	725,160.11
合计	22,344,964,049.75	23,665,745,606.43



### 13.1 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
一、账面原值						
<b>1.年初余额</b>	<b>24,242,349,992.62</b>	<b>11,494,666,373.50</b>	<b>303,241,138.28</b>	<b>2,036,372,223.67</b>	<b>3,272,295,569.03</b>	<b>41,348,925,297.10</b>
<b>2.本年增加金额</b>	<b>650,163,706.22</b>	<b>155,522,182.15</b>	<b>19,158,787.84</b>	<b>38,409,453.13</b>	<b>259,040,778.51</b>	<b>1,122,294,907.85</b>
(1) 购置	498,546,832.01	69,590,005.75	17,126,373.57	12,932,790.19	133,150,108.98	731,346,110.50
(2) 存货\在建工程转入	123,536,671.11	85,842,498.12	548,038.36	24,231,494.95	125,029,803.89	359,188,506.43
(3) 合并范围变动	13,310,341.96	---	423,909.00	379,169.22	430,432.82	14,543,853.00
(4) 其他增加	14,769,861.14	89,678.28	1,060,466.91	865,998.77	430,432.82	17,216,437.92
<b>3.本年减少金额</b>	<b>1,628,692,577.14</b>	<b>593,854,140.32</b>	<b>39,044,578.58</b>	<b>306,165,446.36</b>	<b>442,045,785.16</b>	<b>3,009,802,527.56</b>
(1) 处置或报废	710,816,333.47	590,713,933.46	37,980,034.68	305,253,472.54	432,748,272.67	2,077,512,046.82
(2) 转为持有待售	914,549,230.26	---	---	---	---	914,549,230.26
(3) 其他	3,327,013.41	3,140,206.86	1,064,543.90	911,973.82	9,297,512.49	17,741,250.48
<b>4.年末余额</b>	<b>23,263,821,121.70</b>	<b>11,056,334,415.33</b>	<b>283,355,347.54</b>	<b>1,768,616,230.44</b>	<b>3,089,290,562.38</b>	<b>39,461,417,677.39</b>
二、累计折旧						
<b>1.年初余额</b>	<b>7,222,570,802.98</b>	<b>6,400,536,023.21</b>	<b>231,172,271.69</b>	<b>1,307,053,678.99</b>	<b>1,235,687,252.80</b>	<b>16,397,020,029.67</b>
<b>2.本年增加金额</b>	<b>761,480,675.12</b>	<b>638,221,124.61</b>	<b>24,874,741.82</b>	<b>117,097,574.50</b>	<b>201,628,435.31</b>	<b>1,743,302,551.36</b>
(1) 计提	752,103,617.85	638,131,446.33	23,390,365.91	115,857,326.25	200,767,569.68	1,730,250,326.02

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
(2) 合并范围变动	4,263,941.23	---	423,909.00	376,709.35	430,432.82	5,494,992.40
(3) 其他增加	5,113,116.04	89,678.28	1,060,466.91	863,538.90	430,432.81	7,557,232.94
<b>3.本年减少金额</b>	<b>494,051,683.80</b>	<b>584,728,232.86</b>	<b>37,212,164.31</b>	<b>272,134,376.45</b>	<b>357,929,541.29</b>	<b>1,746,055,998.71</b>
(1) 处置或报废	336,804,593.64	584,693,913.22	36,560,592.42	271,982,354.93	357,342,192.67	1,587,383,646.88
(2) 转为持有待售	157,188,148.93	---	---	---	---	157,188,148.93
(3) 其他减少	58,941.23	34,319.64	651,571.89	152,021.52	587,348.62	1,484,202.90
<b>4.年末余额</b>	<b>7,489,999,794.30</b>	<b>6,454,028,914.96</b>	<b>218,834,849.20</b>	<b>1,152,016,877.04</b>	<b>1,079,386,146.82</b>	<b>16,394,266,582.32</b>
三、减值准备						
<b>1.年初余额</b>	<b>959,522,438.65</b>	<b>31,582,032.52</b>	<b>1,729,566.07</b>	<b>9,357,099.90</b>	<b>284,693,683.97</b>	<b>1,286,884,821.11</b>
<b>2.本年增加金额</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>
<b>3.本年减少金额</b>	<b>511,363,937.99</b>	<b>25,281,228.07</b>	<b>1,729,566.07</b>	<b>9,335,460.03</b>	<b>16,948,899.66</b>	<b>564,659,091.82</b>
(1) 处置或报废	511,363,937.99	25,281,228.07	1,729,566.07	9,335,460.03	16,948,899.66	564,659,091.82
<b>4.年末余额</b>	<b>448,158,500.66</b>	<b>6,300,804.45</b>	<b>---</b>	<b>21,639.87</b>	<b>267,744,784.31</b>	<b>722,225,729.29</b>
四、账面价值						
<b>1.年末账面价值</b>	<b>15,325,662,826.74</b>	<b>4,596,004,695.92</b>	<b>64,520,498.34</b>	<b>616,577,713.53</b>	<b>1,742,159,631.25</b>	<b>22,344,925,365.78</b>
<b>2.年初账面价值</b>	<b>16,060,256,750.99</b>	<b>5,062,548,317.77</b>	<b>70,339,300.52</b>	<b>719,961,444.78</b>	<b>1,751,914,632.26</b>	<b>23,665,020,446.32</b>

## (2) 通过经营租赁租出的固定资产

项目	年末账面价值
房屋建筑物	167,799,562.41
<b>合计</b>	<b>167,799,562.41</b>

## (3) 未办妥产权证书的固定资产

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋建筑物	4,930,445,648.87	正在办理中
<b>合计</b>	<b>4,930,445,648.87</b>	—

## 13.2 固定资产清理

项目	年末余额	年初余额
固定资产清理	38,683.97	725,160.11
<b>合计</b>	<b>38,683.97</b>	<b>725,160.11</b>

## 14. 在建工程

项目	年末余额	年初余额
在建工程	5,892,871,411.67	5,855,887,609.80
<b>合计</b>	<b>5,892,871,411.67</b>	<b>5,855,887,609.80</b>

## (1) 在建工程情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
公园景区、商业地产等项目	6,193,150,939.90	421,844,725.91	5,771,306,213.99	5,913,709,855.88	259,447,144.68	5,654,262,711.20
其他	121,565,197.68	---	121,565,197.68	201,624,898.60	---	201,624,898.60
<b>合计</b>	<b>6,314,716,137.58</b>	<b>421,844,725.91</b>	<b>5,892,871,411.67</b>	<b>6,115,334,754.48</b>	<b>259,447,144.68</b>	<b>5,855,887,609.80</b>

## (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	本年减少		年末余额
				转入固定资产	其他减少	
南京置地项目	310,300.00	1,600,331,951.03	---	---	---	1,600,331,951.03
西安发展项目	460,000.00	1,199,509,850.86	111,470,341.48	104,373,863.91	61,370,056.66	1,145,236,271.77
襄阳华侨城项目	384,201.83	736,642,125.47	14,319,923.65	---	---	750,962,049.12
肇庆实业项目	300,000.00	523,729,845.57	11,239,493.58	---	5,304,278.30	529,665,060.85
合肥实业项目	63,575.06	187,248,002.80	210,015,302.90	---	---	397,263,305.70
武汉实业项目	263,468.00	336,999,081.28	60,134,362.96	68,884,344.58	2,232,843.61	326,016,256.05
云南华侨城项目	270,000.00	259,447,144.68	---	---	---	259,447,144.68
南昌华侨城项目	430,000.00	180,921,059.39	37,508,344.33	7,487,494.83	8,090,757.83	202,851,151.06

## (3) 本年计提在建工程减值准备情况

类别	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	计提原因
公园景区、商业地产等项目	259,447,144.68	162,397,581.23	---	421,844,725.91	可收回金额低于账面价值
<b>合计</b>	<b>259,447,144.68</b>	<b>162,397,581.23</b>	<b>---</b>	<b>421,844,725.91</b>	<b>—</b>

## (4) 在建工程的减值测试情况

项目	账面价值	可收回金额	减值金额
广州文旅项目	162,397,581.23	---	162,397,581.23
<b>合计</b>	<b>162,397,581.23</b>	<b>---</b>	<b>162,397,581.23</b>

## 15. 使用权资产

项目	房屋及景区建筑物	其他	合计
一、账面原值			
<b>1.年初余额</b>	<b>4,624,246,923.97</b>	<b>205,110,819.57</b>	<b>4,829,357,743.54</b>
<b>2.本年增加金额</b>	<b>77,582,716.65</b>	<b>330,000.00</b>	<b>77,912,716.65</b>
(1) 租入	77,181,777.14	---	77,181,777.14
(2) 其他	400,939.51	330,000.00	730,939.51
<b>3.本年减少金额</b>	<b>69,031,488.93</b>	<b>11,208,985.28</b>	<b>80,240,474.21</b>
(1) 处置或报废	67,048,023.25	5,375,122.11	72,423,145.36
(2) 其他	1,983,465.68	5,833,863.17	7,817,328.85

项目	房屋及景区建筑物	其他	合计
<b>4.年末余额</b>	<b>4,632,798,151.69</b>	<b>194,231,834.29</b>	<b>4,827,029,985.98</b>
二、累计折旧			
<b>1.年初余额</b>	<b>1,743,396,662.18</b>	<b>24,398,047.52</b>	<b>1,767,794,709.70</b>
<b>2.本年增加金额</b>	<b>510,646,216.95</b>	<b>10,883,921.34</b>	<b>521,530,138.29</b>
（1）计提	510,369,625.02	10,883,921.34	521,253,546.36
（2）其他	276,591.93	---	276,591.93
<b>3.本年减少金额</b>	<b>32,102,201.25</b>	<b>9,134,387.68</b>	<b>41,236,588.93</b>
（1）处置或报废	32,102,201.25	3,309,478.63	35,411,679.88
（2）其他	---	5,824,909.05	5,824,909.05
<b>4.年末余额</b>	<b>2,221,940,677.88</b>	<b>26,147,581.18</b>	<b>2,248,088,259.06</b>
三、减值准备			
<b>1.年初余额</b>	---	<b>109,396,625.71</b>	<b>109,396,625.71</b>
<b>2.年末余额</b>	---	<b>109,396,625.71</b>	<b>109,396,625.71</b>
四、账面价值			
<b>1.年末账面价值</b>	<b>2,410,857,473.81</b>	<b>58,687,627.40</b>	<b>2,469,545,101.21</b>
<b>2.年初账面价值</b>	<b>2,880,850,261.79</b>	<b>71,316,146.34</b>	<b>2,952,166,408.13</b>

## 16. 无形资产

项目	土地使用权	软件	其他	合计
一、账面原值				
1.年初余额	13,994,065,851.78	189,037,936.10	442,520,757.79	14,625,624,545.67
2.本年增加金额	541,587,930.05	20,476,143.30	5,285,839.12	567,349,912.47
（1）购置	62,873,754.33	19,642,228.12	1,555,136.97	84,071,119.42
（2）在建工程转入	---	---	---	---
（3）其他	478,714,175.72	833,915.18	3,730,702.15	483,278,793.05
3.本年减少金额	1,035,069,966.90	4,547,814.60	122,964.29	1,039,740,745.79
（1）处置及报废	22,837,692.56	3,274,349.24	122,964.29	26,235,006.09
（2）转为持有待售	1,012,232,274.34	---	---	1,012,232,274.34
（3）其他减少	---	1,273,465.36	---	1,273,465.36
4.年末余额	13,500,583,814.93	204,966,264.80	447,683,632.62	14,153,233,712.35
二、累计摊销				
1.年初余额	2,438,959,045.17	99,721,029.16	72,157,617.59	2,610,837,691.92
2.本年增加金额	381,950,246.72	9,749,398.79	28,587,683.92	420,287,329.43
（1）计提摊销	381,950,246.72	9,749,398.79	28,587,683.92	420,287,329.43
（2）在建工程转入	---	---	---	---
（3）其他	---	---	---	---
3.本年减少金额	186,871,328.73	2,529,065.79	---	189,400,394.52

项目	土地使用权	软件	其他	合计
(1) 处置及报废	10,120,934.69	1,988,739.53	---	12,109,674.22
(2) 转为持有待售	176,750,394.04	---	---	176,750,394.04
(2) 其他	---	540,326.26	---	540,326.26
<b>4.年末余额</b>	<b>2,634,037,963.16</b>	<b>106,941,362.16</b>	<b>100,745,301.51</b>	<b>2,841,724,626.83</b>
<b>三、减值准备</b>				
<b>1.年初余额</b>	<b>21,116,551.00</b>	---	---	<b>21,116,551.00</b>
<b>2.本年增加金额</b>	<b>66,605,508.49</b>	---	---	<b>66,605,508.49</b>
(1) 计提	66,605,508.49	---	---	66,605,508.49
<b>4.年末余额</b>	<b>87,722,059.49</b>	---	---	<b>87,722,059.49</b>
<b>四、账面价值</b>				
<b>1.年末账面价值</b>	<b>10,778,823,792.28</b>	<b>98,024,902.64</b>	<b>346,938,331.11</b>	<b>11,223,787,026.03</b>
<b>2.年初账面价值</b>	<b>11,533,990,255.61</b>	<b>89,316,906.94</b>	<b>370,363,140.20</b>	<b>11,993,670,302.75</b>



**17. 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	464,257,041.76	4,037,339.16	13,092,872.50	209,795.75	454,991,712.67
项目提升改造费	84,601,428.56	285,615,656.60	36,925,641.54	2,424,187.82	330,867,255.80
装修费	262,308,824.22	102,865,373.40	81,289,437.91	7,106,171.58	276,778,588.13
演艺创作费	23,127,527.95	242,098.32	4,740,518.72	---	18,629,107.55
其他	757,036,734.51	93,985,937.17	231,467,503.33	3,703,101.58	615,852,066.77
<b>合计</b>	<b>1,591,331,557.00</b>	<b>486,746,404.65</b>	<b>367,515,974.00</b>	<b>13,443,256.73</b>	<b>1,697,118,730.92</b>

## 18. 递延所得税资产和递延所得税负债

## (1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
土地增值税的计提、缴纳与清算	28,987,359,817.39	7,246,839,954.35
内部交易未实现利润	6,547,425,492.71	1,636,856,373.18
预收房款预计毛利	4,347,974,396.58	1,086,993,599.14
可抵扣亏损	2,437,364,356.63	609,341,089.16
减值准备	476,264,146.03	119,066,036.51
其他（注）	6,791,248,251.58	1,697,812,062.89
<b>合计</b>	<b>49,587,636,460.92</b>	<b>12,396,909,115.23</b>

注：其他主要是尚未支付的应付工程款（纳税调增 10%部分）、其他应付款（预提费用）等。

（续）

项目	年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
土地增值税的计提、缴纳与清算	31,379,946,715.28	7,844,986,678.82
内部交易未实现利润	7,910,276,307.36	1,977,569,076.84
预收房款预计毛利	4,840,439,206.24	1,210,109,801.56
可抵扣亏损	2,378,088,051.72	594,522,012.93
减值准备	571,949,776.96	142,987,444.24
其他	5,182,866,058.12	1,295,716,514.53
<b>合计</b>	<b>52,263,566,115.68</b>	<b>13,065,891,528.92</b>

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
公允价值变动	1,228,142,123.99	307,035,531.00
预缴税费	272,966,925.64	68,241,731.41
借款资本化利息	57,276,197.72	14,319,049.43
其他	226,007,452.40	56,501,863.10
<b>合计</b>	<b>1,784,392,699.75</b>	<b>446,098,174.94</b>

（续）

项目	年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
公允价值变动	434,704,320.92	108,676,080.23
预缴税费	351,165,808.44	87,791,452.11
借款资本化利息	228,945,188.24	57,236,297.06
其他	380,235,148.16	95,058,787.04
合计	<b>1,395,050,465.76</b>	<b>348,762,616.44</b>

## (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和负债年末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债年末余额
递延所得税资产	143,705,739.07	12,253,203,376.16
递延所得税负债	143,705,739.07	302,392,435.87

## 19. 其他非流动资产

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
土地处置权益（注）	1,422,977,526.18	---	1,422,977,526.18
委托贷款及其他	624,835,198.35	---	624,835,198.35
预付土地款及土地保证金	222,840,256.00	---	222,840,256.00
长期资产购置预付款	118,047,925.26	---	118,047,925.26
合同取得成本	55,372,511.92	---	55,372,511.92
支付股权款	1.00	---	1.00
待补偿物业	---	---	---
合计	<b>2,444,073,418.71</b>	<b>---</b>	<b>2,444,073,418.71</b>

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
土地处置权益	1,422,977,526.18	---	1,422,977,526.18
委托贷款及其他	1,308,840,701.83	---	1,308,840,701.83
预付土地款及土地保证金	315,175,649.22	---	315,175,649.22
长期资产购置预付款	13,028,994.76	---	13,028,994.76
合同取得成本	42,954,521.24	---	42,954,521.24
支付股权款	1.00	---	1.00
待补偿物业	1,311,805.08	---	1,311,805.08

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
合计	3,104,289,199.31	---	3,104,289,199.31

注：天津华侨城在 2010 年与天津市规划和自然资源局东丽分局（下称“东丽分局”）签订建设用地使用权出让合同，取得五块宗地（商业用地 B 和 G，住宅用地 J、K1、K2），相关土地价款已经在以前年度足额支付。因 K1、K2 在生态保护区红线内和 J、B、G 地块规划调整等原因项目未如期开发。2017 年 9 月 8 日，天津华侨城与东丽分局、天津市东丽湖瑞和发展有限责任公司（以下简称“东丽湖公司”）达成协议，解除上述国有建设用地使用权，由东丽湖公司负责落实资金补偿天津华侨城退地款。为解决土地补偿款的退回问题，天津华侨城持续与东丽区政府、东丽土整中心及东丽湖街道等单位沟通及汇报方案，提出计划通过重新摘地的方式解决土地补偿款问题。经与政府相关部门沟通，初步达成天津华侨城获取 L（商业）、M（居住用地）、B（商住混合）三宗土地的意向，但因三宗地均涉及控规调整、土地征转等因素，目前正待天津市国土空间规划方案批复后，启动相关工作。

## 20. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末		年初	
	账面价值（万元）	受限原因	账面价值（万元）	受限原因
货币资金	96,441.85	诉讼冻结、代建项目政府专项财政资金及按揭、信用证、包含保证金等	30,836.75	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	1,584,835.79	贷款抵押	1,602,138.36	贷款抵押
固定资产	408,888.65	贷款抵押	163,069.11	贷款抵押
投资性房地产	275,434.17	贷款抵押	197,670.04	贷款抵押
在建工程	107,203.40	贷款抵押	367,603.15	贷款抵押
无形资产	105,857.94	贷款抵押	131,005.86	贷款抵押
非上市公司股权	16,483.80	贷款质押	14,843.80	贷款质押
应收账款	1,672.20	贷款质押	1,256.02	贷款质押
合计	2,596,817.80	—	2,508,423.09	—

## 21. 短期借款

借款类别	年末余额	年初余额
信用借款	5,344,319,469.74	3,966,487,054.98
担保借款	846,472,870.83	99,397,898.32
<b>合计</b>	<b>6,190,792,340.57</b>	<b>4,065,884,953.30</b>

注：短期借款年末余额中利息金额是 10,537,286.89 元。

## 22. 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）	13,127,856,855.31	21,822,773,270.79
1—2 年	10,304,777,305.92	8,020,247,258.16
2—3 年	5,074,413,711.34	2,528,561,453.38
3 年以上	2,746,913,092.75	1,689,862,885.81
<b>合计</b>	<b>31,253,960,965.32</b>	<b>34,061,444,868.14</b>

注：账龄超过 1 年重要应付账款主要是未结算的工程款。

### (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	29,003,291,408.49	30,679,530,248.55
应付地价款	1,404,581,338.33	997,480,000.00
其他	846,088,218.50	2,384,434,619.59
<b>合计</b>	<b>31,253,960,965.32</b>	<b>34,061,444,868.14</b>

## 23. 合同负债

### (1) 合同负债情况

项目	年末余额	年初余额
预收购房款	46,217,805,715.55	52,711,929,464.35
服务业务	1,958,425,868.10	1,955,082,491.07
<b>合计</b>	<b>48,176,231,583.65</b>	<b>54,667,011,955.42</b>

**(2) 账龄超过 1 年的重要合同负债**

项目名称	年末余额	未偿还或结转的原因
上海唐侨盈项目	5,632,205,451.38	尚未完成交付
南昌华侨城项目	5,426,973,441.67	尚未完成交付
协跃项目	3,303,325,174.05	尚未完成交付
苏州侨仁项目	2,543,441,401.38	尚未完成交付
新玺发展项目	2,331,876,867.10	尚未完成交付
武汉天创项目	1,644,575,023.88	尚未完成交付
太原侨冠项目	1,499,977,254.43	尚未完成交付
深圳西部置业项目	1,497,304,536.50	尚未完成交付
成都樾然项目	1,345,117,185.34	尚未完成交付
济宁华侨城项目	1,026,643,728.55	尚未完成交付
<b>合计</b>	<b>26,251,440,064.28</b>	<b>—</b>

注：账龄超过一年的重要合同负债主要为预收房款。

**(3) 报告期内账面价值发生重大变动的金额及原因**

项目名称	变动金额	变动原因
和城房地产项目	-4,824,975,120.13	结转收入
东莞松山湖华侨城项目	4,621,093,289.28	预售
协跃项目	2,472,778,772.87	预售
信和置业项目	-1,822,657,025.98	结转收入
万霖投资项目	-1,801,468,979.66	结转收入
佛山文旅项目	1,780,419,652.20	预售
苏州侨仁项目	1,415,540,635.34	预售
东莞上江项目	-1,345,923,129.82	结转收入
无锡实业项目	-1,172,938,354.55	结转收入
南京侨劲地产项目	-1,090,988,052.33	结转收入

**(4) 预收房款前五大的项目**

项目名称	年末余额	年初余额
上海唐侨盈项目	5,632,205,451.38	5,632,205,451.38
南昌华侨城项目	5,426,973,441.67	5,081,031,465.54
东莞松山湖华侨城项目	4,621,093,289.28	---
信和置业项目	3,561,206,492.06	5,383,863,518.04
协跃项目	3,303,325,174.05	830,546,401.18

## 24. 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	2,532,127,720.38	3,432,513,987.36	3,436,513,083.49	2,528,128,624.25
离职后福利-设定提存计划	19,829,204.55	299,248,636.34	289,455,540.69	29,622,300.20
辞退福利	56,827,641.84	132,474,334.99	148,017,302.54	41,284,674.29
一年内到期的其他福利	1,832,805.63	4,304,719.04	3,712,920.98	2,424,603.69
<b>合计</b>	<b>2,610,617,372.40</b>	<b>3,868,541,677.73</b>	<b>3,877,698,847.70</b>	<b>2,601,460,202.43</b>

### (2) 短期薪酬

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	2,325,787,743.56	2,536,873,861.78	2,574,822,221.39	2,287,839,383.95
职工福利费	20,876,803.46	293,061,903.41	282,502,046.17	31,436,660.70
社会保险费	8,695,521.79	144,062,636.53	145,111,230.34	7,646,927.98
其中：医疗保险费	7,832,872.43	133,197,927.22	134,469,277.85	6,561,521.80
工伤保险费	280,778.50	5,545,350.94	5,413,972.54	412,156.90
生育保险费	581,870.86	5,319,358.37	5,227,979.95	673,249.28
住房公积金	9,259,081.17	216,471,691.46	218,336,043.77	7,394,728.86
工会经费和职工教育经费	152,263,783.52	61,335,589.56	53,786,876.92	159,812,496.16
短期带薪缺勤	---	1,525,216.61	1,525,216.61	---
其他短期薪酬	15,244,786.88	179,183,088.01	160,429,448.29	33,998,426.60
<b>合计</b>	<b>2,532,127,720.38</b>	<b>3,432,513,987.36</b>	<b>3,436,513,083.49</b>	<b>2,528,128,624.25</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	16,049,069.57	269,031,144.03	276,726,096.76	8,354,116.84
失业保险费	973,439.63	9,848,953.34	8,878,587.94	1,943,805.03
企业年金缴费	2,806,695.35	20,368,538.97	3,850,855.99	19,324,378.33
<b>合计</b>	<b>19,829,204.55</b>	<b>299,248,636.34</b>	<b>289,455,540.69</b>	<b>29,622,300.20</b>

**25. 应交税费**

项目	年末余额	年初余额
增值税	1,299,623,955.83	2,966,274,877.13
企业所得税	651,661,541.96	1,049,857,030.67
土地使用税	95,143,823.34	27,083,414.53
土地增值税	87,724,618.62	1,394,540,466.34
房产税	86,154,200.36	35,048,144.47
城市维护建设税	78,159,770.26	61,695,654.59
教育费附加	74,698,335.48	44,696,129.39
个人所得税	34,854,938.16	36,118,036.68
其他	142,750,609.88	46,787,116.76
<b>合计</b>	<b>2,550,771,793.89</b>	<b>5,662,100,870.56</b>

**26. 其他应付款**

项目	年末余额	年初余额
其他应付款	55,420,580,381.04	55,737,043,604.16
应付股利	159,074,179.42	107,155,591.32
应付利息	---	1,553,885,340.82
<b>合计</b>	<b>55,579,654,560.46</b>	<b>57,398,084,536.30</b>

注：年末无逾期利息。

**26.1 应付股利**

项目	年末余额	年初余额
子公司应付少数股东之股利	159,074,179.42	107,155,591.32
<b>合计</b>	<b>159,074,179.42</b>	<b>107,155,591.32</b>

注：超过 1 年的应付股利 107,155,591.32 元，系投资方尚未领取的股利。



## 26.2 其他应付款

### (1) 按款项性质列示其他应付款

款项性质	年末余额	年初余额
关联方往来	23,482,850,786.13	19,977,753,991.66
计提的土地增值税	19,351,057,194.97	24,852,286,069.53
收取的押金、保证金	4,326,294,599.33	1,632,439,527.31
其他单位往来	4,311,347,326.78	4,180,100,361.32
预提费用	1,717,682,357.24	2,077,260,227.97
购房意向金	835,088,311.88	85,953,196.63
其他	1,396,259,804.71	2,931,250,229.74
<b>合计</b>	<b>55,420,580,381.04</b>	<b>55,737,043,604.16</b>

### (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	5,993,740,360.10	未到清算期预提土地增值税
<b>合计</b>	<b>5,993,740,360.10</b>	<b>—</b>

## 27. 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	14,941,189,162.22	12,974,395,955.62
一年内到期的应付债券	3,959,982,429.47	4,240,000,000.00
一年内到期的租赁负债	604,913,636.36	1,212,407,090.57
一年内到期的长期应付款	---	318,785,323.23
<b>合计</b>	<b>19,506,085,228.05</b>	<b>18,745,588,369.42</b>

注：一年内到期的长期借款、应付债券年末余额中利息金额是 440,220,918.12 元。

## 28. 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税额	4,326,192,403.46	3,692,187,168.64
<b>合计</b>	<b>4,326,192,403.46</b>	<b>3,692,187,168.64</b>

## 29. 长期借款

借款类别	年末余额	年初余额
信用借款	68,215,568,815.28	63,166,656,352.71
保证借款	29,140,849,197.35	36,340,586,247.19

借款类别	年末余额	年初余额
抵押借款	16,186,855,060.50	12,392,743,948.28
质押借款	7,699,948,944.59	1,604,497,159.07
小计	<b>121,243,222,017.72</b>	<b>113,504,483,707.25</b>
减：一年内到期的长期借款 (详见附注五、27)	14,941,189,162.22	12,974,395,955.62
合计	<b>106,302,032,855.50</b>	<b>100,530,087,751.63</b>

### 30. 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	6,455,691,870.28	10,490,287,702.30
减：一年内到期的应付债券 (附注五、27)	3,959,982,429.47	4,240,000,000.00
合计	<b>2,495,709,440.81</b>	<b>6,250,287,702.30</b>

#### (2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额
	(万元)			
18 侨城 02	100,000.00	2018-1-18	5+2 年	996,607,692.31
18 侨城 03	200,000.00	2018-2-5	3+2 年	1,993,215,384.62
18 侨城 04	300,000.00	2018-2-5	5+2 年	2,989,823,076.92
18 侨城 06	20,000.00	2018-3-12	5+2 年	199,321,538.46
21 侨城 01	200,000.00	2021-1-11	3+2 年	1,996,800,000.00
21 侨城 02	50,000.00	2021-1-11	5+2 年	499,200,000.00
21 侨城 03	150,000.00	2021-1-18	3+2 年	1,497,600,000.00
21 侨城 04	50,000.00	2021-1-18	5+2 年	499,200,000.00
21 侨城 05	26,000.00	2021-4-7	3+2 年	259,584,000.00
21 侨城 06	150,000.00	2021-4-7	5+2 年	1,497,600,000.00
小计	<b>1,246,000.00</b>	—	—	<b>12,428,951,692.31</b>
减：一年内到期的应付 债券(附注五、27)	---	—	—	---
合计	<b>1,246,000.00</b>	—	—	<b>12,428,951,692.31</b>

(续)

债券名称	年初余额	本年发行	按面值计提利息
18 侨城 02	999,292,045.87	---	---
18 侨城 03	39,998,935.57	---	108,712.33
18 侨城 04	2,997,446,579.88	---	14,625,205.48
18 侨城 06	199,873,898.00	---	1,778,082.20
21 侨城 01	1,998,242,815.90	---	71,600,000.00
21 侨城 02	499,429,793.41	---	19,450,000.00
21 侨城 03	1,498,673,547.47	---	53,550,000.00
21 侨城 04	499,427,512.49	---	19,450,000.00
21 侨城 05	259,749,915.55	---	9,230,000.00
21 侨城 06	1,498,152,658.16	---	59,250,000.00
小计	<b>10,490,287,702.30</b>	---	<b>249,042,000.01</b>
减：一年内到期的应付 债券（附注五、27）	4,240,000,000.00	---	---
合计	<b>6,250,287,702.30</b>	---	<b>249,042,000.01</b>

(续)

债券名称	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
18 侨城 02	707,954.13	1,000,000,000.00	---
18 侨城 03	1,064.43	40,108,712.33	---
18 侨城 04	2,553,420.12	3,014,625,205.48	---
18 侨城 06	126,102.00	201,778,082.20	---
21 侨城 01	771,868.32	4,890,605.16	2,065,724,079.06
21 侨城 02	123,452.10	1,328,523.32	517,674,722.19
21 侨城 03	579,598.69	4,644,278.93	1,548,158,867.23
21 侨城 04	123,362.71	1,686,857.61	517,314,017.59
21 侨城 05	100,044.90	2,695,314.40	266,384,646.05
21 侨城 06	334,871.11	17,301,991.11	1,540,435,538.16
小计	<b>5,421,738.51</b>	<b>4,289,059,570.54</b>	<b>6,455,691,870.28</b>
减：一年内到期的应付 债券（附注五、27）	---	---	3,959,982,429.47
合计	<b>5,421,738.51</b>	<b>4,289,059,570.54</b>	<b>2,495,709,440.81</b>

## 31. 租赁负债

项目	年末余额	年初余额
租赁负债	3,282,995,251.68	3,766,078,795.73

项目	年末余额	年初余额
减：一年内到期部分（详见附注五、27）	604,913,636.36	1,212,407,090.57
<b>合计</b>	<b>2,678,081,615.32</b>	<b>2,553,671,705.16</b>

### 32. 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	1,031,387,363.06	14,810,500.00	111,162,235.94	935,035,627.12	—
其他	99,552,000.00	---	---	99,552,000.00	项目未结转，与存货相关
<b>合计</b>	<b>1,130,939,363.06</b>	<b>14,810,500.00</b>	<b>111,162,235.94</b>	<b>1,034,587,627.12</b>	—

#### (2) 政府补助项目

项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入其他收益金额	本年冲减成本费用金额	年末余额	与资产相关/与收益相关
重庆欢乐谷项目产业扶持资金	971,343,269.30	---	93,741,597.24	---	877,601,672.06	与资产相关
中国艺库创意文化产业园项目	20,523,607.61	---	---	---	20,523,607.61	与收益相关
“两园一带”生态绿地及配套项目	35,557,850.40	---	15,220,052.79	---	20,337,797.61	与资产相关
其他项目	3,962,635.75	14,810,500.00	2,200,259.28	326.63	16,572,549.84	与资产/收益相关
<b>合计</b>	<b>1,031,387,363.06</b>	<b>14,810,500.00</b>	<b>111,161,909.31</b>	<b>326.63</b>	<b>935,035,627.12</b>	—

### 33. 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	
一、有限售条件股份					
1.国家持股	---	---	---	---	---

项目	年初余额	本年增减变动 (+、-)			年末余额
		发行新股	其他	小计	
2.国有法人持股	1,138,152,352.00	---	---	---	1,138,152,352.00
3.其他持股	7,252,969.00	---	-3,257,769.00	-3,257,769.00	3,995,200.00
其中：境内法人持股	---	---	---	---	---
境内自然人持股	7,252,969.00	---	-3,257,769.00	-3,257,769.00	3,995,200.00
境外自然人持股	---	---	---	---	---
<b>有限售条件股份合计</b>	<b>1,145,405,321.00</b>	<b>---</b>	<b>-3,257,769.00</b>	<b>-3,257,769.00</b>	<b>1,142,147,552.00</b>
<b>二、无限售条件股份</b>					
1.人民币普通股	7,056,388,594.00	---	3,257,769.00	3,257,769.00	7,059,646,363.00
无限售条件股份合计	7,056,388,594.00	---	3,257,769.00	3,257,769.00	7,059,646,363.00
<b>三、股份总数</b>	<b>8,201,793,915.00</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>8,201,793,915.00</b>

**34. 其他权益工具**

发行在外的金融工具	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
永续债	3,100,000,000.00	---	---	3,100,000,000.00
<b>合计</b>	<b>3,100,000,000.00</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>3,100,000,000.00</b>

注：太平洋资产管理有限责任公司设立“太平洋-深圳华侨城股份债权投资计划”，将募集之受托资金向本公司进行永续债权投资。2023 年度，本公司支付永续债利息 154,009,722.23 元。

根据相关合同约定，上述永续债没有明确的到期期限，本公司拥有递延支付利息的权利，同时永续债赎回的真实选择权属于本公司，不存在交付现金或其他金融资产给其他方的合同义务，因此计入其他权益工具。

**35. 资本公积**

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	5,404,612,728.65	---	19,334,037.60	5,385,278,691.05
其他资本公积	1,513,096.52	---	---	1,513,096.52
<b>合计</b>	<b>5,406,125,825.17</b>	<b>---</b>	<b>19,334,037.60</b>	<b>5,386,791,787.57</b>

注：赎回永续债，减少资本公积-股本溢价 19,334,037.60 元。

**36. 库存股**

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
为员工持股计划或者股权激励而收购的本公司股份	1,041,515,155.83	---	---	1,041,515,155.83
<b>合计</b>	<b>1,041,515,155.83</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>1,041,515,155.83</b>

**37. 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	
			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
一、不能重分类进损益的其他综合收益	<b>-698,760,564.77</b>	<b>-182,025,408.84</b>	---	---
其他权益工具投资公允价值变动	-640,858,234.80	-182,025,408.84	---	---
其他	-57,902,329.97	---	---	---

项目	年初余额	本年所得税前发生额	本年发生额	
			减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益
二、将重分类进损益的其他综合收益	-1,262,097,310.44	-111,754,382.52	---	---
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-59,851,235.07	-1,055,569.69	---	---
其他	4,242,145.28	---	---	---
外币财务报表折算差额	-1,206,488,220.65	-110,698,812.83	---	---
<b>其他综合收益合计</b>	<b>-1,960,857,875.21</b>	<b>-293,779,791.36</b>	<b>---</b>	<b>---</b>

(续)

项目	本年发生额			年末余额
	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	---	-182,025,408.84	---	-880,785,973.61
其他权益工具投资公允价值变动	---	-182,025,408.84	---	-822,883,643.64
其他	---	---	---	-57,902,329.97
二、将重分类进损益的其他综合收益	---	-62,466,133.88	-49,288,248.64	-1,324,563,444.32
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	---	-770,143.44	-285,426.25	-60,621,378.51
其他	---	---	---	4,242,145.28
外币财务报表折算差额	---	-61,695,990.44	-49,002,822.39	-1,268,184,211.09
<b>其他综合收益合计</b>	<b>---</b>	<b>-244,491,542.72</b>	<b>-49,288,248.64</b>	<b>-2,205,349,417.93</b>

**38. 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	4,909,916,514.32	---	---	4,909,916,514.32
任意盈余公积	11,568,568.32	---	---	11,568,568.32
<b>合计</b>	<b>4,921,485,082.64</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>4,921,485,082.64</b>

**39. 未分配利润**



项目	本年	上年
上年年末余额	<b>50,236,222,182.89</b>	<b>62,092,180,381.60</b>
加：年初未分配利润调整数	---	1,726,116.67
本年年初余额	<b>50,236,222,182.89</b>	<b>62,093,906,498.27</b>
加：本年归属于母公司所有者的净利润	-6,492,441,996.55	-10,904,910,148.41
减：提取法定盈余公积	---	---
提取任意盈余公积	---	---
应付普通股股利	---	799,134,416.41
其他（注）	154,009,722.23	153,639,750.56
本年年末余额	<b>43,589,770,464.11</b>	<b>50,236,222,182.89</b>

注：其他主要是支付永续债利息 154,009,722.23 元。

#### 40. 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	55,594,936,606.09	45,031,098,770.68	76,586,331,985.01	59,132,710,245.51
其他业务	149,214,570.08	137,681,166.29	180,773,145.87	103,950,055.28
合计	<b>55,744,151,176.17</b>	<b>45,168,779,936.97</b>	<b>76,767,105,130.88</b>	<b>59,236,660,300.79</b>

##### （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
旅游综合行业	31,387,855,280.04	25,391,325,720.33	27,219,966,931.89	20,559,124,233.10
房地产行业	24,207,081,326.05	19,639,773,050.35	49,366,365,053.12	38,573,586,012.41
合计	<b>55,594,936,606.09</b>	<b>45,031,098,770.68</b>	<b>76,586,331,985.01</b>	<b>59,132,710,245.51</b>

### （3）与履约义务相关的信息

本集团向客户销售房地产，销售合同在房地产销售时订立，本集团在房地产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，并在客户取得相关商品控制权时点确认销售收入的实现。

### （4）与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

于 2023 年 12 月 31 日，本集团分摊至尚未履行（或部分未履行）履约义务的交易价格预计为人民币 484.60 亿元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格。本集团预计在未来 1-3 年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，以及在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

### （5）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（%）
2023 年	1,819,810,774.99	3.27
2022 年	4,369,449,612.15	5.69

## 41. 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	2,278,499,147.06	3,465,313,905.16
房产税	303,470,013.17	174,950,681.79
土地使用税	182,579,648.99	151,507,321.78
城市维护建设税	177,340,468.91	149,148,333.14
教育费附加	133,025,885.85	106,047,578.23
印花税	41,280,590.74	75,251,028.82
其他	4,806,611.85	21,548,989.78
<b>合计</b>	<b>3,121,002,366.57</b>	<b>4,143,767,838.70</b>

## 42. 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
市场拓展费用	978,129,020.72	1,471,525,281.58
销售佣金	853,535,776.74	870,833,138.52
人工成本	259,906,774.42	377,176,380.71
折旧摊销费用	131,635,411.75	169,078,725.75
租赁及物业管理费	60,560,098.23	73,508,422.20
能源费用	12,108,130.68	18,265,681.88
其他费用	216,345,051.92	217,920,525.80

项目	本年发生额	上年发生额
合计	<b>2,512,220,264.46</b>	<b>3,198,308,156.44</b>

**43. 管理费用**

项目	本年发生额	上年发生额
人工成本	1,308,153,322.29	1,786,219,465.21
折旧摊销费用	298,756,323.30	317,332,632.78
系统管理费用	154,848,832.21	142,576,366.04
中介费	127,149,143.47	203,176,729.60
租赁及物业管理费	83,639,980.92	103,599,624.52
通讯及办公交通费用	40,618,765.12	53,925,634.08
能源费用	19,545,291.77	18,472,002.22
其他费用	224,670,234.08	321,450,656.55
合计	<b>2,257,381,893.16</b>	<b>2,946,753,111.00</b>

**44. 财务费用**

项目	本年发生额	上年发生额
利息费用	4,710,825,723.28	4,499,531,717.86
减：利息收入	1,840,694,751.38	1,833,714,696.60
加：汇兑损失	164,564,716.47	-38,348,796.79
手续费	26,237,075.36	23,241,097.28
其他	13,996,046.82	14,451,533.58
合计	<b>3,074,928,810.55</b>	<b>2,665,160,855.33</b>

**45. 其他收益**

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
文化旅游产业扶持资金和奖励金	111,062,985.23	397,221,311.18
企业补贴收入	25,092,607.84	46,935,111.52
增值税进项额加计扣除	21,208,048.85	29,265,515.79
其他	14,765,085.52	46,370,307.76
合计	<b>172,128,727.44</b>	<b>519,792,246.25</b>

**46. 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	-1,708,734,236.34	-2,464,955,703.15
处置长期股权投资产生的投资收益	35,455,270.06	10,210,520.28
其他	-13,421,366.02	34,322,033.88
<b>合计</b>	<b>-1,686,700,332.30</b>	<b>-2,420,423,148.99</b>

**47. 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	21,386,501.51	56,351,150.63
<b>合计</b>	<b>21,386,501.51</b>	<b>56,351,150.63</b>

**48. 信用减值损失**

项目	本年发生额	上年发生额
其他应收款坏账损失	-26,177,524.35	-30,607,580.09
应收票据及应收款项坏账损失	-9,519,899.98	-2,669,993.12
一年内到期的非流动资产坏账损失	---	1,071,875.00
长期应收款坏账损失	---	2,411,718.76
<b>合计</b>	<b>-35,697,424.33</b>	<b>-29,793,979.45</b>

**49. 资产减值损失**

项目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失	-3,393,607,310.58	-11,510,668,493.09
在建工程减值损失	-162,397,581.23	-167,127,373.00
无形资产减值损失	-66,605,508.49	---
商誉减值损失	-626,977.62	-2,400,261.99
固定资产减值损失	---	-673,390,981.58
长期股权投资减值损失	---	-139,254,279.37
使用权资产减值损失	---	-109,396,625.71
投资性房地产减值损失	---	-103,131,139.55
<b>合计</b>	<b>-3,623,237,377.92</b>	<b>-12,705,369,154.29</b>

**50. 资产处置收益（损失以“-”号填列）**

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置收益	9,444,328.91	4,910,816.08
<b>合计</b>	<b>9,444,328.91</b>	<b>4,910,816.08</b>

**51. 营业外收入**

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
违约金收入	20,705,438.66	51,333,788.18	20,705,438.66
政府补助	8,983,087.52	29,389,986.26	8,983,087.52
非流动资产毁损报废利得	6,807,260.17	2,011,923.01	6,807,260.17
赔偿费收入	4,669,978.88	1,275,154.85	4,669,978.88
罚款净收入	3,430,618.08	26,070,166.13	3,430,618.08
其他	12,355,863.48	100,026,170.11	12,355,863.48
<b>合计</b>	<b>56,952,246.79</b>	<b>210,107,188.54</b>	<b>56,952,246.79</b>

**52. 营业外支出**

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
违约金支出	89,023,305.76	64,161,348.73	89,023,305.76
非流动资产毁损报废损失	85,274,980.11	8,741,157.92	85,274,980.11
非常损失	61,098,206.76	2,284.58	61,098,206.76
赔偿费支出	28,293,712.57	1,307,911.51	28,293,712.57
滞纳金支出	12,341,769.99	4,072,351.46	12,341,769.99
罚款支出	3,694,552.24	859,110.62	3,694,552.24
对外捐赠支出	415,187.61	13,620,266.58	415,187.61
其他支出	4,214,136.43	3,941,270.39	4,214,136.43
<b>合计</b>	<b>284,355,851.47</b>	<b>96,705,701.79</b>	<b>284,355,851.47</b>

**53. 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	1,908,458,942.96	2,571,512,340.52
递延所得税费用	766,317,972.19	310,232,957.51
<b>合计</b>	<b>2,674,776,915.15</b>	<b>2,881,745,298.03</b>

**(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	-5,760,241,276.91
按法定/适用税率计算的所得税费用	-1,440,060,319.23
子公司适用不同税率的影响	-46,112,781.41
调整以前期间所得税的影响	92,712,403.41
非应税收入的影响	348,188,893.97
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	477,628,848.40
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-450,498,638.48
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	3,692,918,508.49
所得税费用	<b>2,674,776,915.15</b>

**54. 其他综合收益**

详见本附注“五、37 其他综合收益”相关内容。

**55. 现金流量表项目****(1) 与经营活动有关的现金****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	8,987,646,485.71	5,526,340,281.40
往来款项	8,937,635,588.23	4,303,488,639.52
利息收入	662,286,686.73	610,391,357.39
补贴收入	44,866,880.00	102,366,433.56
其他	376,313,000.73	44,510,485.44
合计	<b>19,008,748,641.40</b>	<b>10,587,097,197.31</b>

**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
押金、保证金、备用金	13,364,355,671.58	5,398,811,638.84
往来款项	3,496,749,414.39	3,670,693,250.92
其他付现费用	3,660,137,756.21	2,797,370,279.82
银行手续费	26,249,945.41	23,241,097.28
合计	<b>20,547,492,787.59</b>	<b>11,890,116,266.86</b>

**(2) 与投资活动有关的现金**

## 1) 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
收回对合营及联营公司项目的前期垫款等	1,770,944,354.47	3,097,155,025.28
其他	3,965,685.62	2,951,920.68
<b>合计</b>	<b>1,774,910,040.09</b>	<b>3,100,106,945.96</b>

## 2) 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
支付合营及联营公司项目的前期垫款及其他	2,199,745,629.25	2,543,751,453.13
处置子公司减少的现金净额	4,585,519.91	2,799,013,440.69
<b>合计</b>	<b>2,204,331,149.16</b>	<b>5,342,764,893.82</b>

## (3) 与筹资活动有关的现金

## 1) 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
项目公司收到的非控股股东前期垫款及其他	2,365,731,503.00	4,460,907,599.80
收到不丧控处置子公司部分股权投资款	---	1,538,563,000.00
<b>合计</b>	<b>2,365,731,503.00</b>	<b>5,999,470,599.80</b>

## 2) 支付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
项目公司支付的非控股股东前期垫款及其他	8,501,859,939.12	5,426,492,991.18
支付的租赁款	644,374,861.18	77,046,824.22
支付购买子公司少数股权投资款	---	1,596,644,073.92
<b>合计</b>	<b>9,146,234,800.30</b>	<b>7,100,183,889.32</b>

## 3) 筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
其他应付款	19,977,753,991.66	4,128,808,477.94	7,784,985,049.70	9,511,823,868.98	450,758,205.01	23,482,850,786.13
应付利息	1,553,885,340.82					
应付股利	107,155,591.32	---	370,162,520.13	318,243,932.03	---	159,074,179.42
短期借款	4,065,884,953.30	12,019,635,182.96	10,537,286.89	9,659,360,937.90	---	127,434,014,358.29
一年内到期的长期借款	12,974,395,955.62	60,066,423,335.92	440,220,918.12	53,013,810,088.25	---	
长期借款	100,530,087,751.63					
一年内到期的应付债券	4,240,000,000.00	---	205,404,167.98	4,240,000,000.00	---	3,959,982,429.47
应付债券	6,250,287,702.30					2,495,709,440.81
一年内到期的租赁负债	1,212,407,090.57	---	161,291,317.13	644,374,861.18	---	604,913,636.36
租赁负债	2,553,671,705.16					2,678,081,615.32
<b>合计</b>	<b>153,465,530,082.38</b>	<b>76,214,866,996.82</b>	<b>8,972,601,259.95</b>	<b>77,387,613,688.34</b>	<b>450,758,205.01</b>	<b>160,814,626,445.80</b>



## 56. 现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

项目	本年发生额	上年发生额
<b>1.将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	-8,435,018,192.06	-12,766,421,012.43
加: 资产减值准备	3,623,237,377.92	12,705,369,154.29
信用减值损失	35,697,424.33	29,793,979.45
固定资产折旧及投资性房地产折旧	2,137,585,387.87	2,110,649,597.67
使用权资产折旧	521,253,546.36	523,388,127.10
无形资产摊销	420,287,329.43	427,535,293.26
长期待摊费用摊销	367,515,974.00	312,583,222.22
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)	9,444,328.91	-4,910,816.08
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	78,467,719.94	6,729,234.91
公允价值变动损失(收益以“-”填列)	-21,386,501.51	-56,351,150.63
财务费用(收益以“-”填列)	3,638,359,830.12	3,481,006,263.97
投资损失(收益以“-”填列)	1,686,700,332.30	2,420,423,148.99
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	812,688,152.76	94,142,846.60
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	-46,370,180.57	217,528,958.85
存货的减少(增加以“-”填列)	18,574,609,458.76	14,516,453,045.43
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-4,976,690,618.36	4,887,415,343.70
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-15,003,844,000.25	-29,372,225,172.05
其他	---	-107,754,584.55
经营活动产生的现金流量净额	<b>3,422,537,369.95</b>	<b>-574,644,519.30</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	39,180,732,973.41	41,312,470,675.87
减: 现金的年初余额	41,312,470,675.87	67,285,380,891.44
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>-2,131,737,702.46</b>	<b>-25,972,910,215.57</b>

**(2) 本年支付的取得子公司的现金净额**

项目	金额
本年发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	377,440,630.00
其中：HNW 基金	377,440,630.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	165,404,719.60
其中：HNW 基金	165,404,719.60
取得子公司支付的现金净额	<b>212,035,910.40</b>

**(3) 本年收到的处置子公司的现金净额**

项目	金额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	2,796,883.37
其中：深圳华投	---
南京侨劲装饰	29,466.07
天津雷悦	1,326,438.05
滇池龙城	1,440,979.25
华侨城融资租赁	---
天津丽湖旅游	---
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	7,382,403.28
其中：深圳华投	4,971,931.26
南京侨劲装饰	---
天津雷悦	2,410,472.02
滇池龙城	---
华侨城融资租赁	---
天津丽湖旅游	---
加：以前期间处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	1,520,000.00
其中：天津丽湖旅游	1,520,000.00
处置子公司收到的现金净额	<b>-3,065,519.91</b>

## (4) 现金和现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
现金	39,180,732,973.41	41,312,470,675.87
其中：库存现金	1,344,938.81	1,670,206.15
可随时用于支付的银行存款	39,167,533,556.00	41,224,891,249.74
可随时用于支付的其他货币资金	11,854,478.60	85,909,219.98
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	<b>39,180,732,973.41</b>	<b>41,312,470,675.87</b>
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	---	---

## (5) 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况

项目	本年金额	上年金额	属于现金及现金等价物的理由
预售监管资金	10,405,361,852.22	9,559,980,718.60	—
合计	<b>10,405,361,852.22</b>	<b>9,559,980,718.60</b>	—

## (6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

项目	本年金额	上年金额	不属于现金及现金等价物的理由
诉讼被冻结资金及其他	507,470,765.62	34,335,013.36	—
保函、信用证、按揭专项财政资金	293,146,561.22	274,032,467.48	—
代建项目政府专项财政资金	163,801,130.89	---	—
合计	<b>964,418,457.73</b>	<b>308,367,480.84</b>	—

## 57. 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	<b>733,379,874.32</b>	—	<b>664,986,062.02</b>
其中：港币	733,316,232.15	0.9062	664,531,169.57
美元	58,318.22	7.0827	413,050.46
欧元	5,323.95	7.8592	41,841.99
短期借款	<b>2,080,000,000.00</b>	—	<b>1,884,896,000.00</b>
其中：港币	2,080,000,000.00	0.9062	1,884,896,000.00
一年内到期的非流动负债	<b>1,200,000,000.00</b>	—	<b>1,087,440,000.00</b>
其中：港币	1,200,000,000.00	0.9062	1,087,440,000.00

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
合计	<b>4,013,379,874.32</b>	—	<b>3,637,322,062.02</b>

## 六、合并范围的变更

### 1. 其他原因的合并范围变动

#### (1) 合并范围的增加

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
深圳东岸	投资设立	60.00	25,291,492.95	-4,708,507.05
佛山文旅	投资设立	70.00	91,987,306.98	-8,012,693.02
佛山侨悦	投资设立	100.00	8,213,820.93	-1,786,179.07
无锡泓昇	投资设立	100.00	-782,822.82	-10,782,822.82
深圳主题公园	投资设立	100.00	185,894.33	-14,105.67
HNW 基金	其他（见注 1）	98.00	573,534,794.79	-76,304,215.26
港名	其他（见注 1）	98.00	61,547,660.40	-64,806,354.99
西安置地	其他（见注 1）	98.00	560,590,503.28	-2,657,916.17

注 1：于购买日 2023 年 12 月 27 日，香港华侨城以支付现金港币 416,500,000 元（人民币 377,440,000）作为合并成本购买了 HNW 基金 49% 的权益。本次交易后，香港华侨城累计取得 HNW 基金 98% 的权益，拥有对 HNW 基金的权力，通过参与 HNW 基金的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对 HNW 基金的权力影响其回报金额从而合并该公司。HNW 基金持有港名 100% 的权益，港名有限公司持有西安置地 100% 的权益。

#### 被购买方的可辨认净资产、合并成本

项目	HNW 基金
<b>流动资产：</b>	
货币资金	165,404,719.60
应收账款	2,229,689.09
预付账款	145,518.29
其他应收款	1,026,696.08
其他流动资产	23,040,176.52
投资性房地产	1,521,550,509.92
固定资产	9,048,860.60
长期待摊费用	50,959.27
<b>资产总额：</b>	<b>1,722,497,129.37</b>

项目	HNW基金
<b>负债：</b>	
应付账款	-1,068,328.74
预收账款	-11,156,079.00
应付职工薪酬	-1,572,870.78
应交税金	-2,437,783.43
其它应付款	-45,263,272.63
一年内到期的长期负债	-1,087,464,000.00
<b>负债总额：</b>	<b>-1,148,962,334.58</b>
<b>净资产</b>	<b>573,534,794.79</b>
<b>减：少数股东权益</b>	<b>-15,405,740.00</b>
取得的净资产	558,129,054.79
合并成本	558,129,054.79
长期股权投资	180,688,424.79
对价	377,440,630.00

## (2) 合并范围的减少

本年天津丽湖旅游、天津雷悦、深圳华投、滇池龙城、南京侨劲装饰、华侨城融资租赁注销。

## 七、 在其他主体中的权益

### 1. 在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
华侨城房地产	深圳	深圳	房地产业	100.00	---	同一控制下企业合并
西安实业	西安	西安	房地产业	---	100.00	同一控制下企业合并
侨城加油站	深圳	深圳	商务服务业	---	60.00	同一控制下企业合并
侨香加油站	深圳	深圳	商务服务业	---	60.00	同一控制下企业合并
高尔夫	深圳	深圳	娱乐业	10.00	90.00	同一控制下企业合并
北京四方投资	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
曲江发展	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

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
顺德实业	顺德	顺德	旅游业、房地产业	---	70.00	同一控制下企业合并
深圳城更	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	非同一控制下企业合并
协跃	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	非同一控制下企业合并
鸿怡达	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	非同一控制下企业合并
新南水门	深圳	深圳	房地产业	---	80.00	非同一控制下企业合并
东莞城更	东莞	东莞	租赁和商务服务业	---	80.00	投资设立
中联嘉信	深圳	深圳	商务服务业	---	67.00	非同一控制下企业合并
汇富投资	深圳	深圳	资本市场服务	---	67.00	投资设立
佛山城更	佛山	佛山	房地产业	---	67.00	投资设立
东莞城市发展	东莞	东莞	商务服务业	---	67.00	投资设立
南京置地	南京	南京	房地产业	---	51.00	投资设立
陕西商业	西安	西安	房地产业	---	100.00	投资设立
沃泰实业(a)	深圳	深圳	房地产业	---	35.00	投资设立
深圳置业投资	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	投资设立
惠州帝豪	惠州	惠州	房地产业	---	100.00	非同一控制下企业合并
佛山华侨城	佛山	佛山	房地产业	---	100.00	投资设立
新玺发展	深圳	深圳	租赁和商务服务业	---	60.00	投资设立
文化置业投资	深圳	深圳	商务服务业	---	51.00	投资设立
潮州投资	潮州	潮州	商务服务业	---	100.00	投资设立
置业发展	深圳	深圳	房地产业	---	60.00	投资设立
南粤投资	深圳	深圳	商务服务业	---	60.00	投资设立
深圳华侨城商业管理	深圳	深圳	商务服务业	100.00	---	投资设立
顺德欢乐海岸	佛山	佛山	商务服务业	---	60.00	投资设立
江门华侨城	江门	江门	商务服务业	---	100.00	投资设立
肇庆实业	肇庆	肇庆	商务服务业	---	57.00	投资设立
肇庆小镇文旅	肇庆	肇庆	商务服务业	---	51.00	投资设立
肇庆小镇实业	肇庆	肇庆	房地产业	---	70.00	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
肇庆小镇开发	肇庆	肇庆	房地产业	---	100.00	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	中山	中山	房地产业	---	100.00	投资设立
华侨城粤西(广东)	茂名	茂名	房地产业	---	100.00	投资设立
茂名滨海	茂名	茂名	公共设施管理业	---	60.00	投资设立
合恒投资(a)	深圳	深圳	商务服务业	---	40.00	投资设立
深圳华侨城会展管理	深圳	深圳	建筑装饰和其他建筑业	---	100.00	投资设立
东莞保华(a)	东莞	东莞	房地产业	---	40.00	投资设立
佛山华沥	佛山	佛山	商务服务业	---	100.00	投资设立
昆明城更	昆明	昆明	商务服务业	---	65.00	投资设立
昆明春晖	昆明	昆明	商务服务业	---	65.00	非同一控制下企业合并
深汕华侨城	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	投资设立
广州文旅小镇	广州	广州	商务服务业	---	51.00	投资设立
广州小镇运营	广州	广州	商务服务业	---	51.00	投资设立
广州实业	广州	广州	商务服务业	---	100.00	投资设立
东莞华湖	东莞	东莞	房地产业	---	100.00	投资设立
东莞华实	东莞	东莞	房地产业	---	90.00	投资设立
东莞实业	东莞	东莞	商务服务业	---	100.00	投资设立
和城房地产	深圳	深圳	房地产业	---	55.00	非同一控制下企业合并
福美投资	深圳	深圳	商务服务业	---	51.00	投资设立
广州十亩国际	广州	广州	商务服务业	---	51.00	投资设立
江门侨新置业	江门	江门	房地产业	---	50.00	投资设立
海南实业	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	广州	广州	房地产业	---	68.00	投资设立
广州置业发展	广州	广州	房地产业	---	57.60	投资设立
漳州华侨城	漳州	漳州	房地产业	---	70.00	投资设立
湛江华侨城	湛江	湛江	房地产业	---	51.00	非同一控制下企业合并
东莞旗华	东莞	湛江	房地产业	---	90.00	非同一控制下企业合并
深圳华锦	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
深圳华纯	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	投资设立
东莞上江	东莞	东莞	房地产业	---	100.00	投资设立
宁波华侨城	宁波	宁波	旅游业、房地产业	100.00	---	投资设立
宁波置业	宁波	宁波	房地产业	---	100.00	投资设立
宁波投资	宁波	宁波	房地产业	---	100.00	投资设立
宁波创东华远(a)	宁波	宁波	房地产业	---	40.00	非同一控制下企业合并
云南华侨城	云南	云南	旅游业、房地产业	50.00	20.00	投资设立
深圳国旅	深圳	深圳	旅游业	100.00	---	投资设立
国旅湖北	武汉	武汉	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
东部茶艺	深圳	深圳	商务服务业	---	80.00	投资设立
东部置业	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	投资设立
东部开发	深圳	深圳	建筑业	---	51.00	投资设立
万霖投资	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	非同一控制下企业合并
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
东部都市投资	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	投资设立
深圳低碳发展	深圳	深圳	商务服务业	---	51.00	投资设立
北京华侨城	北京	北京	旅游业、房地产业	29.28	36.94	投资设立
上海华侨城	上海	上海	旅游业、房地产业	100.00	---	投资设立
无锡实业	无锡	无锡	商务服务业	---	100.00	投资设立
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	常熟	常熟	商务服务业	---	60.00	投资设立
上海唐侨盈	上海	上海	房地产业	---	100.00	投资设立
济宁华侨城	济宁	济宁	房地产业	---	57.25	投资设立
苏州虎丘(a)	苏州	苏州	商务服务业	---	40.00	投资设立
上海天祥	上海	上海	房地产业	---	100.00	同一控制下企业合并
上海侨嵘	上海	上海	房地产业	---	100.00	投资设立
上海浦深	上海	上海	投资公司	---	100.00	同一控制下企业合并



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
武汉实业	武汉	武汉	旅游业、房地产业	66.06	33.94	投资设立
武汉都市	武汉	武汉	房地产业	---	100.00	投资设立
襄阳华侨城	襄阳	襄阳	商务服务业	---	51.00	投资设立
襄阳度假区	襄阳	襄阳	商务服务业	---	100.00	投资设立
武汉当代	武汉	武汉	房地产业	---	50.50	投资设立
武汉文旅	武汉	武汉	商务服务业	---	70.00	投资设立
武汉滨江	武汉	武汉	房地产业	---	100.00	投资设立
武汉华滨	武汉	武汉	房地产业	---	100.00	投资设立
武汉天创	武汉	武汉	房地产业	---	100.00	投资设立
武汉森亿	武汉	武汉	商务服务业	---	99.96	投资设立
花橙科技	深圳	深圳	景区管理	100.00	---	投资设立
华侨城大酒店	深圳	深圳	商务服务业	93.24	6.76	同一控制下企业合并
海景酒店	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
深圳滨海	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	投资设立
南京实业	南京	南京	旅游业、房地产业	100.00	---	投资设立
南京龙西	南京	南京	房地产业	---	51.00	非同一控制下企业合并
南京威丰(a)	南京	南京	房地产业	---	40.00	投资设立
南京华劲	南京	南京	房地产业	---	51.00	投资设立
南京尚宸(a)	南京	南京	房地产业	---	40.00	投资设立
南京新侨	南京	南京	公共设施管理业	---	100.00	非同一控制下企业合并
苏州侨仁(a)	苏州	苏州	房地产业	---	34.00	投资设立
南京溧水	南京	南京	房地产业	---	90.00	投资设立
南京侨劲地产	南京	南京	房地产业	---	51.00	投资设立
南京侨劲装饰	南京	南京	商务服务业	---	100.00	投资设立
国酒管	深圳	深圳	商务服务业	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
华侨城旅游投资	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
宽利发展	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	同一控制下企业合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
定佳管理	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
Pacific Climax Ltd	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
亿骏(亚洲)	香港	香港	投资	---	100.00	投资设立
南昌华侨城	南昌	南昌	租赁和商务服务业	---	100.00	投资设立
华侨城企业	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
深圳港威置业	深圳	深圳	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
群陞发展	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
翠恒	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
侨城(亚洲)	香港	香港	商务服务业	---	100.00	投资设立
豪科投资	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
上海置地	上海	上海	房地产业	---	100.00	同一控制下企业合并
上海首驰	上海	上海	商务服务业	---	70.94	投资设立
华侨城投资	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
耀豪国际	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
盈丰	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
华力控股	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
Grand Signal Ltd	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
创力发展	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
锐振	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
港亚控股	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
华友投资	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
华鑫股权投资	深圳	深圳	金融业	---	100.00	投资设立
华京投资	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	同一控制下企业合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
常熟投资	常熟	常熟	房地产业	---	100.00	投资设立
财富冠	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
荣添投资	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
港华投资	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	投资设立
奇石发张	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
汇骏发展	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
兴永投资	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
惠州华力	惠州	惠州	制造加工	---	100.00	同一控制下企业合并
华港	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
常熟实业	苏州	苏州	房地产业	---	100.00	同一控制下企业合并
华泰发展	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	投资设立
华昌国际	香港	香港	投资	---	100.00	投资设立
华侨城融资租赁	深圳	深圳	金融业	---	100.00	投资设立
合肥环巢	巢湖	巢湖	房地产业	---	51.00	投资设立
合肥实业	合肥	合肥	房地产业	---	51.00	投资设立
宁波华投	宁波	宁波	商务服务业	100.00	---	投资设立
华侨城发展	深圳	深圳	商务服务业	100.00	---	投资设立
旅游策划	深圳	深圳	商务服务业	100.00	---	非同一控制下企业合并
华侨城水电	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
华侨城综合能源	佛山	佛山	电力、热力生产和供应业	---	100.00	投资设立
深圳华服	深圳	深圳	房地产业	100.00	---	投资设立
华侨城物业	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
北京物业	北京	北京	房地产业	---	100.00	同一控制下企业合并
扬州物业	扬州	扬州	房地产业	---	51.00	投资设立
会所管理	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
昆明世博物业	昆明	昆明	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
东部物业	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
深圳侨城汇	深圳	深圳	商务服务业	---	79.00	非同一控制下企业合并
深圳侨城里	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	投资设立
智能科技(a)	深圳	深圳	科技推广和应用服务业	---	40.00	非同一控制下企业合并
扬州实业	扬州	扬州	商务服务业	70.00	---	投资设立
扬州华侨城	扬州	扬州	商务服务业	---	100.00	投资设立
深圳华投	深圳	深圳	投资业	100.00	---	同一控制下企业合并
重庆实业	重庆	重庆	旅游业、房地产业	100.00	---	投资设立
成都盈创	成都	成都	房地产业	---	100.00	投资设立
江苏控股	泰州	泰州	房地产业	100.00	---	投资设立
北京投资	北京	北京	房地产业	100.00	---	投资设立
北京斋堂	北京	北京	商务服务业	---	100.00	非同一控制下企业合并
涿州华侨城	涿州	涿州	商务服务业	---	60.00	投资设立
成都投资	成都	成都	房地产业	100.00	---	投资设立
宜宾三江置业	宜宾	宜宾	房地产业	---	55.00	投资设立
成都洛带	成都	成都	租赁和商务服务业	---	60.00	投资设立
四川齐盛	成都	成都	商务服务业	---	85.00	非同一控制下企业合并
成都东盛开发	成都	成都	房地产业	---	85.00	非同一控制下企业合并
成都华鑫侨盛	成都	成都	房地产业	---	100.00	投资设立
成都天府实业	成都	成都	旅游业、房地产业	24.20	75.80	同一控制下企业合并
成都天府公园	成都	成都	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
成都天府剧院	成都	成都	剧院	---	100.00	同一控制下企业合并
成都都市娱乐	成都	成都	娱乐	---	100.00	同一控制下企业合并
成都天府酒店	成都	成都	酒店	---	100.00	同一控制下企业合并
成都商业广场	成都	成都	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
成都纯水岸	成都	成都	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
成都万汇商城	成都	成都	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
成都创展商业	成都	成都	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
成都樾然	成都	成都	房地产业	---	51.00	投资设立
自贡彩灯	自贡	自贡	商务服务业	---	60.00	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
西安发展	西安	西安	房地产业	51.00	---	投资设立
西安沣东	西安	西安	房地产业	---	65.00	投资设立
西安康兴	西安	西安	房地产业	---	100.00	投资设立
昆明置地	昆明	昆明	房地产业	---	51.00	投资设立
西咸文茂	西安	西安	房地产业	---	50.00	非同一控制下企业合并
招华实业	深圳	深圳	房地产业	50.00	---	投资设立
天津投资	天津	天津	租赁和商务服务业	100.00	---	投资设立
郑州华侨城	郑州	郑州	商务服务业	---	100.00	投资设立
河南华侨城	郑州	郑州	房地产业	---	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	济南	济南	商务服务业	---	100.00	投资设立
济南侨圣	济南	济南	零售业	---	100.00	投资设立
天津泽洋	天津	天津	商务服务业	---	100.00	投资设立
荥阳文旅	荥阳	荥阳	公共设施管理业	---	51.00	投资设立
天津都市建设	天津	天津	商务服务业	---	70.00	投资设立
淄博实业	淄博	淄博	商务服务业	---	80.00	投资设立
淄博和鸣	淄博	淄博	房地产业	---	100.00	投资设立
淄博来仪	淄博	淄博	房地产业	---	100.00	投资设立
淄博于飞	淄博	淄博	房地产业	---	100.00	投资设立
太原侨鼎	太原	太原	房地产业	---	67.00	投资设立
太原侨冠	太原	太原	房地产业	---	67.00	投资设立
青岛华侨城投资	青岛	青岛	商务服务业	---	100.00	投资设立
欢乐谷文旅	深圳	深圳	水利、环境和公共设施管理业	100.00	---	投资设立
洛阳三彩小镇	洛阳	洛阳	公共设施管理业	---	65.00	投资设立
乐欢文旅	乐清	乐清	商务服务业	---	51.00	投资设立
杭州华侨城	杭州	杭州	房地产业	100.00	---	投资设立
杭州兰侨	杭州	杭州	房地产业	---	100.00	投资设立
宁波弘禄	宁波	宁波	房地产业	---	50.00	非同一控制下企业合并
杭州龙颐	杭州	杭州	房地产业	---	100.00	非同一控制下企业合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
深圳华腾	深圳	深圳	商务服务业	100.00	---	投资设立
深圳西部置业	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	投资设立
深圳瑞湾发展	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	投资设立
侨创投资	武汉	武汉	商务服务业	100.00	---	投资设立
衡阳侨城乐园	衡阳	衡阳	商务服务业	---	51.00	投资设立
东门实业	深圳	深圳	商务服务业	---	65.00	投资设立
中山欢乐海岸	中山	中山	娱乐业	---	100.00	投资设立
东莞松山湖华侨城	东莞	东莞	房地产业	---	51.00	投资设立
深圳华馨商业	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	投资设立
深圳华高	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	投资设立
南昌华侨城文旅	南昌	南昌	商务服务业	---	100.00	投资设立
深圳新玺物业	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	投资设立
龙华华侨城实业	深圳	深圳	商务服务业	---	60.00	投资设立
深圳体育文化中心	深圳	深圳	体育	---	100.00	非同一控制下企业合并
深圳体育健身服务	深圳	深圳	文化艺术业	---	100.00	非同一控制下企业合并
武汉纯水岸健身	武汉	武汉	文化艺术业	---	100.00	非同一控制下企业合并
华侨城旅发	深圳	深圳	商务服务业	100.00	---	投资设立
海南华侨城新能源	海南	海南	电力、热力生产和供应业	61.89	28.10	同一控制下企业合并
招华会展能源科技	深圳	深圳	科技推广和应用服务业	---	50.00	投资设立
深圳东岸	深圳	深圳	房地产业	---	60.00	投资设立
佛山文旅	深圳	深圳	公共设施管理业	---	70.00	投资设立
佛山侨悦	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	投资设立
无锡泓昇	无锡	无锡	房地产业	---	100.00	投资设立
深圳主题公园	深圳	深圳	公共设施管理业	---	100.00	投资设立
HNW 基金	香港	开曼群岛	投资	---	98.00	购买
港名	香港	香港	投资	---	98.00	购买
西安置地	西安	西安	房地产业	---	98.00	购买

注：（a）该公司由本集团与外部投资方出资设立，本集团对其持股比例低于

50%，鉴于外部投资方让渡其表决权至本集团，本集团达到控制将其纳入合并范围。

## (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
招华实业	50.00%	-519,928,080.15	---	336,175,366.97

(续)

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
招华实业	4,107,202,737.38	4,766,902,802.28	<b>8,874,105,539.66</b>	4,952,927,285.51	3,248,827,520.21	<b>8,201,754,805.72</b>

(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
招华实业	5,068,478,593.78	4,763,493,334.12	<b>9,831,971,927.90</b>	4,821,656,009.86	3,298,109,023.80	<b>8,119,765,033.66</b>

(续)

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
招华实业	225,833,991.62	-1,039,856,160.30	-1,039,856,160.30	-45,897,272.35

(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
招华实业	1,036,883,732.86	-325,807,862.97	-325,807,862.97	-80,519,102.03

## 八、政府补助

### 1. 年末无按应收金额确认的政府补助

### 2. 涉及政府补助的负债项目

会计科目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年转入其他收益金额
递延收益	1,009,157,707.22	14,430,500.00	---	109,506,187.71
递延收益	22,229,655.84	380,000.00	---	1,655,721.60

(续)

会计科目	本年其他减少	年末余额	与资产/收益相关
递延收益	---	914,082,019.51	与资产相关
递延收益	326.63	20,953,607.61	与收益相关

### 3. 计入当期损益的政府补助

会计科目	本年发生额	上年发生额
营业外收入	8,983,087.52	29,389,986.26
其他收益	150,920,678.59	490,526,730.46

## 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2023年12月31日，外币货币性项目见附注五、57，该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本集团的经营业绩产生影响。本集团密切关注汇率变动对本集团外汇风险的影响。

## 2) 利率风险—现金流量变动风险

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

## 3) 价格风险

本集团以市场价格销售房地产商品，因此受到此等价格波动的影响。

### (2) 信用风险

公司面临的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款。公司通过制定和执行信用风险管理政策，密切关注上述金融工具的信用风险敞口，将信用风险控制 在限定的范围内。公司持有的货币资金，主要存放于信用评级较高、资产状况良好、信用风险较低的商业银行，通过限额存放和密切监控银行账户余额的变动等方式，规避商业银行的信用风险。公司已经形成完善的应收账款风险管理和内控体系，通过严格审查客户信用，严格执行应收账款催收程序，降低应收账款的信用风险。

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

### (3) 流动风险

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

## 十、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	---	---	368,958,233.11	368,958,233.11
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	---	---	---	---
（1）权益工具投	---	---	368,958,233.11	368,958,233.11

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
资				
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）权益工具投资	---	---	---	---
（二）其他债权投资	---	---	---	---
（三）其他权益工具投资	605,720,338.66	---	---	605,720,338.66
（四）投资性房地产	---	---	---	---
持续以公允价值计量的资产总额	<b>605,720,338.66</b>	---	<b>368,958,233.11</b>	<b>974,678,571.77</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。

## 十一、关联方及关联交易

### 1.关联方关系

#### （1）本公司的母公司情况

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）	对本公司的持股比例（%）	对本公司的表决权比例（%）
华侨城集团	深圳	旅游业、地产业、电子业	120.00	48.95	48.95

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) 本公司的子公司情况**

子公司情况详见本附注“七、1. (1) 企业集团的构成”相关内容。

**(3) 本企业合营企业及联营企业情况**

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“五、9”相关内容。

**(4) 其他关联方主要是与本集团有合作关系、根据实质重于形式的原则认定的法人或其他组织。**

**2. 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、合营、联营企业	文旅服务、工程服务等	372,460,564.10	611,952,936.44
本集团之合营、联营企业	文旅服务、推广服务等	12,934,255.86	18,486,814.54
其他关联方	租赁服务等	---	21,058,303.46
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>385,394,819.96</b>	<b>651,498,054.44</b>

**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
华侨城集团及其子公司、合营、联营企业	水电、工程服务、销售商品、物业服务和文旅服务等	206,406,679.71	222,046,807.44
本集团之合营、联营企业	物业服务、文旅服务等	18,262,727.24	131,398,604.10
其他关联方	租赁服务等	9,330.75	11,258,559.37
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>224,678,737.70</b>	<b>364,703,970.91</b>

**(2) 关联租赁情况**

## 1) 出租情况

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
华侨城集团及其子公司、合营、联营企业	写字楼、商铺、住宅、厂房等	86,695,916.79	82,379,368.51
本集团之合营、联营企业	商铺、住宅等	857,608.89	1,993,479.59
其他关联方	商铺、住宅等	32,998.62	475,424.30
合计	—	<b>87,586,524.30</b>	<b>84,848,272.40</b>

## 2) 承租情况

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁支出	上年确认的租赁支出
华侨城集团及其子公司、合营、联营企业	商铺、住宅、写字楼等	43,860,478.31	33,864,733.25
本集团之合营、联营企业	住宅、写字楼等	143,219.95	3,240,330.28
其他关联方	厂房、住宅等	---	38,392.09
合计	—	<b>44,003,698.26</b>	<b>37,143,455.62</b>

## (3) 关联担保情况

担保方名称	被担保方	担保金额
本集团	子公司	16,025,547,312.76
本集团和子公司之少数股东	子公司	10,657,386,390.71
本集团和合营、联营方	合营、联营公司	6,144,152,194.88
本集团、子公司之少数股东和华侨城集团及其子公司	子公司	245,701,350.00
本集团和华侨城集团及其子公司	子公司	152,595,679.97

## (4) 关联方资金拆借

关联方名称		拆借金额
拆出方:	拆入方:	
本集团	合营、联营公司	26,342,397,584.43
本集团	子公司之少数股东	6,557,018,586.40
本集团	其他关联方	2,918,417,920.57
本集团	华侨城集团及其子公司	60,444,986.71
华侨城集团及其子公司	本集团	21,327,711,530.59
子公司之少数股东	本集团	10,308,881,396.53
合营、联营公司	本集团	2,490,125,929.75

关联方名称		拆借金额
其他关联方	本集团	2,144,974,400.00

### (5) 关键管理人员薪酬

项目名称	本年发生额	上年发生额
薪酬合计	1,061.21 万元	1,766.65 万元

### (6) 其他关联交易

中国人寿保险股份有限公司（以下简称“甲方”）与本公司、华侨城房地产（以下简称“乙方”）、华侨城集团（以下简称“丙方”）以及深圳国寿侨城投资有限公司等（以下简称“丁方”）签订《关于华侨城大厦项目的多方协议》（以下简称“本协议”），若乙方在第 5 个租赁年度转租华侨城大厦所应收取租金低于应付给丁方的租金，甲方在第 6 个租赁年度有权向乙方提出关于委托销售甲方持有的《国寿侨城（深圳）投资合伙企业（有限合伙）》全部份额的要求，且保证甲方内部报酬率不低于 8%，低于 8%的，乙方应予以补足，高于 8%的，乙方有权收取其中的 50%。丙方自愿为乙方在本协议项下全部合同义务承担连带保证责任，担保期间为本协议约定的义务履行期限届满后两年。

## 3. 关联方应收应付余额

### (1) 应收项目

项目名称	年末账面余额	年初账面余额
<b>应收账款：</b>		
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	192,766,989.90	113,679,467.03
本集团合营公司、联营公司	40,805,359.60	40,358,355.17
其他关联方	2,015,283.86	18,076,475.40
本集团子公司之少数股东	53,865.00	---
<b>合计</b>	<b>235,641,498.36</b>	<b>172,114,297.60</b>
<b>预付账款：</b>		
本集团合营公司、联营公司	6,409,494.65	2,855.00
其他关联方	5,000,000.00	13,606,346.41
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	3,574,905.72	2,484,444.50
<b>合计</b>	<b>14,984,400.37</b>	<b>16,093,645.91</b>
<b>其他应收款：</b>		
本集团合营公司、联营公司	12,739,362,966.68	8,365,449,851.26
本集团子公司之少数股东	7,488,829,176.34	6,307,182,383.21

项目名称	年末账面余额	年初账面余额
其他关联方	3,180,532,326.49	3,800,721,940.64
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	3,066,820.03	162,252,171.26
<b>合计</b>	<b>23,411,791,289.54</b>	<b>18,635,606,346.37</b>
<b>长期应收款：</b>		
其他关联方	160,000,000.00	160,000,000.00
<b>合计</b>	<b>160,000,000.00</b>	<b>160,000,000.00</b>
<b>其他流动资产：</b>		
本集团合营公司、联营公司	816,527,702.50	814,443,458.76
<b>合计</b>	<b>816,527,702.50</b>	<b>814,443,458.76</b>
<b>一年内到期的非流动资产：</b>		
本集团合营公司、联营公司	12,570,785,511.48	12,638,586,075.56
<b>合计</b>	<b>12,570,785,511.48</b>	<b>12,638,586,075.56</b>
<b>其他非流动资产：</b>		
本集团合营公司、联营公司	145,835,198.35	1,308,840,701.83
<b>合计</b>	<b>145,835,198.35</b>	<b>1,308,840,701.83</b>

## (2) 应付项目

项目名称	年末账面余额	年初账面余额
<b>应付账款：</b>		
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	306,034,976.10	346,422,426.74
本集团合营公司、联营公司	2,527,141.10	5,724,800.38
其他关联方	294,963.51	9,312,292.79
<b>合计</b>	<b>308,857,080.71</b>	<b>361,459,519.91</b>
<b>预收账款：</b>		
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	1,022,750.39	2,558,041.97
<b>合计</b>	<b>1,022,750.39</b>	<b>2,558,041.97</b>
<b>其他应付款：</b>		
本集团子公司之少数股东	8,830,137,385.34	6,273,882,554.68
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	8,097,403,709.13	6,786,855,797.57
其他关联方	3,345,810,715.86	2,533,682,738.29
本集团合营公司、联营公司	3,209,498,975.80	4,383,332,901.12
<b>合计</b>	<b>23,482,850,786.13</b>	<b>19,977,753,991.66</b>
<b>长期应付款：</b>		



项目名称	年末账面余额	年初账面余额
本集团子公司之少数股东	63,987,182.99	63,987,182.99
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	1,527,485.18	1,527,485.18
<b>合计</b>	<b>65,514,668.17</b>	<b>65,514,668.17</b>
<b>短期借款：</b>		
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	126,123,981.94	424,000,000.00
<b>合计</b>	<b>126,123,981.94</b>	<b>424,000,000.00</b>
<b>长期借款：</b>		
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	12,110,430,000.00	8,437,100,000.00
其他关联方	10,000,000.00	10,000,000.00
本集团子公司之少数股东	---	344,000,000.00
<b>合计</b>	<b>12,120,430,000.00</b>	<b>8,791,100,000.00</b>
<b>一年内到期的非流动负债：</b>		
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	479,654,137.18	411,600,000.00
其他关联方	30,555.56	---
<b>合计</b>	<b>479,684,692.74</b>	<b>411,600,000.00</b>

## 十二、 承诺及或有事项

### 1. 重要承诺事项

#### 1.1 重大承诺事项

根据南昌华侨城、陕西商业、肇庆实业、襄阳华侨城、西安沣东等已签订的有关合同，截至 2023 年 12 月 31 日，本集团尚需支付的合同价款约 4,021,259.11 万元。

#### 1.2 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
港华投资	HKD4,000,000,000.00	HKD3,070,000,000.00	HKD930,000,000.00
合肥实业	10,000,000,000.00	3,000,000,000.00	7,000,000,000.00
襄阳文城	2,000,000,000.00	---	2,000,000,000.00
武汉天创	2,000,000,000.00	50,000,000.00	1,950,000,000.00
深汕华侨城	2,000,000,000.00	734,000,000.00	1,266,000,000.00
杭州华侨城	1,000,000,000.00	---	1,000,000,000.00
侨创投资	700,000,000.00	204,000,000.00	496,000,000.00
扬州实业	700,000,000.00	280,000,000.00	420,000,000.00
东莞华湖	400,000,000.00	50,000,000.00	350,000,000.00

项目名称	认缴出资金额	已出资金额	尚未出资金额
江苏控股	500,000,000.00	200,000,000.00	300,000,000.00
涿州华侨城	300,000,000.00	4,200,000.00	295,800,000.00
厦门侨润	600,010,000.00	319,735,300.00	280,274,700.00
南通苏锡通紫	400,000,000.00	120,000,000.00	280,000,000.00
郑州华侨城	1,000,000,000.00	748,394,400.00	251,605,600.00
其他	8,361,225,878.28	5,425,692,355.47	2,935,533,522.81

### 1.3 其他承诺事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的其他重大承诺事项。

## 2. 或有事项

1. 本公司之子公司南昌华侨城、东莞松山湖华侨城、扬州实业、无锡实业、东莞上江、上海唐侨盈、宜宾三江置业、协跃、佛山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 2023 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为 3,255,860.43 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 2023 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的其他重大或有事项。

## 十三、资产负债表日后事项

### 1. 利润分配情况

本公司于 2024 年 3 月 27 日召开第八届董事会第十五次会议，会议审议通过的公司 2023 年度利润分配预案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

### 2. 执行企业会计准则解释第 17 号

2023 年 10 月 25 日，中华人民共和国财政部（简称“财政部”）发布了《关于印发〈企业会计准则解释第 17 号〉的通知》（财会〔2023〕21 号）（简称“解释第 17 号”），要求自 2024 年 1 月 1 日起施行。第八届董事会第十五次会议审议通过《关于变更会计政策的议案》，公司将自 2024 年 1 月 1 日起执行解释第 17 号相关规定。

### 3. 回购股份注销情况

公司于 2024 年 2 月 8 日召开 2024 年第一次临时股东大会，审议通过《关于公司注销回购股份并减少注册资本的议案》。公司于 2024 年 3 月 18 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成回购股票的注销事宜，公司股本由 8,201,793,915 股减至 8,037,758,053 股。

## 4.其他

公司于 2024 年 2 月 8 日召开 2024 年第一次临时股东大会，审议通过《关于公司非公开发行人公司债券方案的议案》等。深圳证券交易所于 2024 年 3 月 18 日出具无异议函（深证函〔2024〕208 号），本次债券发行总额不超过 37 亿元（含）。

## 十四、 母公司财务报表主要项目注释

## 1. 应收账款

## (1) 应收账款按账龄列示

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	52,617,487.12	11,320,650.24
1-2 年	3,052,462.20	943,510.88
2-3 年	46,954.59	406,448.47
小计	<b>55,716,903.91</b>	<b>12,670,609.59</b>
减：坏账准备	893,653.38	112,844.31
合计	<b>54,823,250.53</b>	<b>12,557,765.28</b>

## (2) 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	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备	55,716,903.91	100.00	893,653.38	1.60	54,823,250.53
合计	<b>55,716,903.91</b>	<b>100.00</b>	<b>893,653.38</b>	<b>1.60</b>	<b>54,823,250.53</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	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备	12,670,609.59	100.00	112,844.31	0.89	12,557,765.28
合计	<b>12,670,609.59</b>	<b>100.00</b>	<b>112,844.31</b>	<b>0.89</b>	<b>12,557,765.28</b>

## 1) 按组合计提应收账款坏账准备

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	16,784,435.58	893,653.38	5.32
其中:			
1 年以内 (含 1 年)	15,065,620.30	847,815.19	5.63
1 至 2 年	1,671,860.69	13,747.44	0.82
2 至 3 年	46,954.59	32,090.75	68.34
低风险组合	38,932,468.33	---	---
合计	<b>55,716,903.91</b>	<b>893,653.38</b>	<b>1.60</b>

## (3) 应收账款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额	
		计提	收回或转回
按单项计提坏账准备	---	---	---
按组合计提坏账准备	112,844.31	780,809.07	---
合计	<b>112,844.31</b>	<b>780,809.07</b>	---

(续)

类别	本年变动金额		年末余额
	转销或核销	其他	
按单项计提坏账准备	---	---	---
按组合计提坏账准备	---	---	893,653.38
合计	---	---	<b>893,653.38</b>

## (4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款和合同资产汇总金额 24,048,849.54 元, 占应收账款和合同资产年末余额合计数的比例 43.16%, 相应计提的坏账准备年末余额汇总金额 0.00 元。

## 2. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
其他应收款	9,079,453,012.20	974,362,480.06
应收股利	273,710,535.50	273,466,300.10
应收利息	---	6,943,818,677.92
合计	<b>9,353,163,547.70</b>	<b>8,191,647,458.08</b>

注：年末无逾期利息。

## 2.1 应收股利

项目（或被投资单位）	年末余额	年初余额
成都天府实业	193,000,969.59	193,000,969.59
天津华侨城	79,903,384.30	79,903,384.30
高尔夫	806,181.61	561,946.21
<b>合计</b>	<b>273,710,535.50</b>	<b>273,466,300.10</b>

## 2.2 其他应收款

### （1）其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
项目投资款	9,063,805,712.24	946,601,099.46
保证金、押金	1,089,654.39	1,000,945.42
其他	19,065,489.68	26,823,984.13
减：坏账准备	4,507,844.11	63,548.95
<b>合计</b>	<b>9,079,453,012.20</b>	<b>974,362,480.06</b>

### （2）其他应收款按账龄列示

账龄	年末余额	年初余额
1年以内（含1年）	8,356,030,520.28	660,684,984.98
1-2年	643,227,760.95	166,948,671.50
2-3年	45,613,171.14	2,037,720.48
3年以上	39,089,403.94	144,754,652.05
其中：3-4年	625,034.95	2,651,973.52
4-5年	2,651,973.52	55,832,252.65
5年以上	35,812,395.47	86,270,425.88
<b>小计</b>	<b>9,083,960,856.31</b>	<b>974,426,029.01</b>
减：坏账准备	4,507,844.11	63,548.95
<b>合计</b>	<b>9,079,453,012.20</b>	<b>974,362,480.06</b>

## (3) 其他应收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	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备	9,083,960,856.31	100.00	4,507,844.11	0.05	9,079,453,012.20
<b>合计</b>	<b>9,083,960,856.31</b>	<b>100.00</b>	<b>4,507,844.11</b>	<b>0.05</b>	<b>9,079,453,012.20</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	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备	974,426,029.01	100.00	63,548.95	0.01	974,362,480.06
<b>合计</b>	<b>974,426,029.01</b>	<b>100.00</b>	<b>63,548.95</b>	<b>0.01</b>	<b>974,362,480.06</b>

其他应收款按组合计提坏账准备:

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
<b>账龄组合</b>	<b>26,745,836.75</b>	<b>4,507,844.11</b>	<b>16.85</b>
其中:			
1年以内(含1年)	11,340,210.80	98,879.93	0.87
1至2年	1,063,142.64	107,468.84	10.11
2至3年	14,339,341.39	4,299,924.38	29.99
3至4年	3,090.26	1,545.13	50.00
4至5年	51.66	25.83	50.00
<b>低风险组合</b>	<b>9,057,215,019.56</b>	<b>---</b>	<b>---</b>
<b>合计</b>	<b>9,083,960,856.31</b>	<b>4,507,844.11</b>	<b>0.05</b>

## (4) 其他应收款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额	
		计提	收回或转回
按单项计提坏账准备	---	---	---
按组合计提坏账准备	63,548.95	4,444,295.16	---
<b>合计</b>	<b>63,548.95</b>	<b>4,444,295.16</b>	<b>---</b>

(续)

类别	本年变动金额		年末余额
	转销或核销	其他	
按单项计提坏账准备	---	---	---
按组合计提坏账准备	---	---	4,507,844.11
<b>合计</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>4,507,844.11</b>

## (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 1,472,490,469.19 元，占其他应收款年末余额合计数的比例 16.21%。相应计提的坏账准备年末余额汇总金额 0.00 元。

## 3. 长期股权投资

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	40,356,255,306.07	---	40,356,255,306.07	41,010,877,906.61	---	41,010,877,906.61
对联营、合营企业投资	3,974,518,146.73	15,057,720.73	3,959,460,426.00	4,556,453,476.33	15,057,720.73	4,541,395,755.60
合计	<b>44,330,773,452.80</b>	<b>15,057,720.73</b>	<b>44,315,715,732.07</b>	<b>45,567,331,382.94</b>	<b>15,057,720.73</b>	<b>45,552,273,662.21</b>

## (1) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	减值准备年初余额	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
合计	<b>4,541,395,755.60</b>	<b>15,057,720.73</b>	---	<b>372,718,708.03</b>	<b>-209,143,248.19</b>	<b>-73,373.38</b>
一、合营企业	<b>1,143,297,494.21</b>	---	---	<b>249,071,145.31</b>	<b>94,469,834.11</b>	---
其中,重要的合营企业:						
国际低碳城开发	825,593,578.64	---	---	---	-4,875,192.35	---
二、联营企业	<b>3,398,098,261.39</b>	<b>15,057,720.73</b>	---	<b>123,647,562.72</b>	<b>-303,613,082.30</b>	<b>-73,373.38</b>
其中,重要的联营企业:						
渤海证券	2,584,352,450.65	---	---	---	66,210,559.54	-73,373.38
招华国际会展发展	648,931,209.86	---	---	---	-379,666,485.44	---



(续)

被投资单位	本年增减变动				年末余额	减值准备年末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合计	---	---	---	---	<b>3,959,460,426.00</b>	<b>15,057,720.73</b>
一、合营企业	---	---	---	---	<b>988,696,183.01</b>	---
其中,重要的合营企业:						
国际低碳城开发	---	---	---	---	820,718,386.29	---
二、联营企业	---	---	---	---	<b>2,970,764,242.99</b>	<b>15,057,720.73</b>
其中,重要的联营企业:						
渤海证券	---	---	---	---	2,650,489,636.81	---
招华国际会展发展	---	---	---	---	269,264,724.42	---

**4. 营业收入、营业成本**

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	802,145,328.64	410,506,058.73	480,023,215.34	297,293,656.54
其他业务	22,692,923.67	1,295,064.14	22,230,252.96	6,933,537.76
<b>合计</b>	<b>824,838,252.31</b>	<b>411,801,122.87</b>	<b>502,253,468.30</b>	<b>304,227,194.30</b>

**5. 投资收益**

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	10,157,664,125.65	3,780,974,580.36
处置长期股权投资产生的投资收益	-2,163,801,010.30	---
权益法核算的长期股权投资收益	-209,143,248.19	-266,499,906.55
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	14,618,644.06	34,322,033.88
<b>合计</b>	<b>7,799,338,511.22</b>	<b>3,548,796,707.69</b>

## 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
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	54,542,527.15	—
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	159,903,766.11	—
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	36,005,145.57	—
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	---	—
委托他人投资或管理资产的损益	---	—
对外委托贷款取得的损益	---	—
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失	---	—
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,270,282.22	—
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	---	—
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	---	—
非货币性资产交换损益	---	—
债务重组损益	-37,682,938.25	—
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等	---	—
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响	---	—
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用	---	—
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益	---	—
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	---	—
交易价格显失公允的交易产生的收益	---	—
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	---	—
受托经营取得的托管费收入		—

项目	本年金额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-236,386,692.21	—
其他符合非经常性损益定义的损益项目	21,208,048.85	—
小计	<b>-139,860.56</b>	—
减：所得税影响额	38,115,220.76	—
少数股东权益影响额（税后）	-1,829,599.32	—
<b>合计</b>	<b>-36,425,482.00</b>	<b>—</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少数股东或公司收取参股公司往来款资金占用费	1,085,750,096.17	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少数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	-9.90%	-0.79	-0.79
扣除非经常性损益后归属于母公司普通股股东的净利润	-9.85%	-0.79	-0.79

深圳华侨城股份有限公司

二零二四年三月三十日