

深圳华侨城股份有限公司

2024 年年度报告

2025 年 3 月

董事长致辞

尊敬的各位股东：

2024 年，是华侨城发展史上极不寻常的一年，华侨城面临转型升级与稳定经营的双重考验。回顾 2024 年，在习近平新时代中国特色社会主义思想科学指引下，在党中央坚强领导和国务院国资委大力支持下，全年实现经营性净现金流 54 亿元，带息负债规模有效控制，公司上下团结拼搏、苦干实干，稳住了生产经营基本盘，在行业深度调整中展现了央企担当。

过去一年，我们以战略定力应对重重困难和挑战，全面完成发展战略重构，坚决守住安全稳定运行防线，纵深推进企业专业化改革。我们系统优化华侨城及各二级企业战略规划，引领各企业聚焦主业稳经营、守底线，增强核心功能、提升核心竞争力。我们统筹开展“干在实处，走在前列”十大专项行动，围绕营销去化、资产盘活、市场拓展等重点任务聚力攻坚，领导干部率先垂范，全体员工勠力同心，精益管理理念落实到经营管理各环节。我们持续强化现金流管控，公司经营性净现金流连续两年保持为正。

我们完善公司治理，深化专业化改革，专业公司积极适应市场新趋势，优化存量项目经营策略，打造标准化特色产品，加大轻资产拓展力度。酒店公司连续 6 年入榜“中国饭店集团 60 强”，商管公司首次挺进行业前 30 强。华服公司获评“2024 中国物业服务百强企业”，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。

“风雨多经志弥坚，关山初度路犹长。”2025 年是“十四五”规划收官之年，是华侨城集团成立 40 周年，机遇与挑战并存。文旅产业发展呈现较多新的趋势，项目运营复杂度持续提升，中央扩大内需的战略部署为行业带来结构性机遇。房地产行业加快构建发展新模式，中央持续用力推动房地产市场止跌回稳，加力实施城中村和危旧房改造，推进收购存量商品房等重要举措也将持续促进行业稳定发展。华侨城将坚持党的全面领导，牢固树立和践行正确政绩观，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，聚焦高质量发展主题，做实做细“稳定、改革、发展”各项工作，着力安全稳定运行，着力深化改革攻坚，着力推进内涵式发展，为“十五五”可持续高质量发展打牢基础。

我们将以稳定经营为首要任务，筑牢华侨城安全运行防线。华侨城高度关注债务化解与现金流安全，一方面抓好主营业务经营，敏锐把握政策宽松和市场回暖窗口期，强去化、促回款，力保华侨城经营性净现金流持续为正；另一方面强力推进应收账款清收，通过全方位压缩开支、专项举措推进降本增效。在体制机制上系统性提升本质安全水平，筑牢高质量发展根基，严格落实“三个集中”要求，聚焦主业实施精益管理；构建全级次穿透式监管体系，完善合规长效机制，充分发挥法治工作维护权益、价值创造功能。

我们将以深化改革作为关键路径，推动企业回归健康发展轨道。我们牢记坚定不移做强做优做大国有资本和国有企业的总目标，切实用好增强核心功能、提升核心竞争力“两个途径”。深化长期价值主义导向，坚持算长远账、谋持久策，在确保短期生存能力的同时统筹长远发展布局。加快推进房地产业务“一体两翼三功能”新发展模式，加快构建旅游业务“两核三维多点”新发展格局。持续深化精益管理理念，更加增强市场化经营意识，健全经营管理体系。

我们将以内涵式发展为重要抓手，夯实可持续增长基础。公司聚焦存量资产盘活与价值创造这一核心任务。强化专业化运营能力，全面提升资产效益水平，通过高效利用并深入挖掘存量资产潜力拓展增长空间。深化落实新发展战略，积极探索符合商业逻辑、具备市场竞争力的创新模式，重塑企业核心竞争力。充分发挥上市公司平台优势，围绕主业竞争力提升、科技创新突破和产业升级需求，规范实施市值管理，以点带面推动华侨城整体经营质效提升。

“有志者事竟成，破釜沉舟，百二秦关终属楚；苦心人天不负，卧薪尝胆，三千越甲可吞吴。”2025 年注定是攻坚克难、砥砺前行之年！华侨城人将始终秉持“优质生活创想家”的初心，以刀刃向内的改革勇气、久久为功的战略定力，扎实做好稳定、改革、发展各项工作，全力推动企业回归健康发展轨道。依托深耕文旅产业的经验积淀、覆盖全国的战略布局、与时俱进的创新基因，华侨城定能在坚守与变革中谱写高质量发展新篇章，以持续的价值成长回报股东长期信任！

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（会计主管人员）郭志华声明：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	6
第三节 管理层讨论与分析	12
第四节 公司治理	33
第五节 环境和社会责任	49
第六节 重要事项	52
第七节 股份变动及股东情况	69
第八节 优先股相关情况	74
第九节 债券相关情况	75
第十节 财务报告	79

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郭志华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
香港华侨城	指	香港华侨城有限公司
武汉实业	指	武汉华侨城实业发展有限公司
北京投资	指	华侨城(北京)投资发展有限公司
天津投资	指	华侨城(天津)投资有限公司
太原置业	指	太原侨君置业有限公司
洛阳三彩小镇	指	洛阳三彩小镇文旅开发有限公司
Grand Signal Ltd	指	Grand Signal Ltd(大信号)
广州小镇运营	指	广州华侨城小镇运营管理有限公司
东部茶艺	指	深圳东部华侨城茶艺度假有限公司
青岛华侨城	指	青岛华侨城实业有限公司
东门实业	指	深圳侨城东门实业发展有限公司
深圳华高	指	深圳市华高商业管理有限公司
西安招商嘉时	指	西安招商嘉时房地产有限公司
成都锦华	指	成都锦华悦投资有限公司
湖北交投襄阳	指	湖北交投襄阳文旅发展有限公司
郑州都市置业	指	郑州华侨城都市置业有限公司
招华国际会展运营	指	深圳市招华国际会展运营有限公司
招华国际会展发展	指	深圳市招华国际会展发展有限公司
招华会展置地	指	深圳市招华会展置地有限公司
国际低碳城开发	指	深圳华城国际低碳城开发建设有限公司
佛山南海祁禹	指	佛山南海祁禹置业有限公司
济南华侨城	指	济南华侨城实业有限公司
淄博来仪	指	淄博来仪置业有限公司
青岛华侨城投资	指	青岛华侨城投资有限公司
上海华侨城	指	上海华侨城投资发展有限公司
杭州兰侨	指	杭州兰侨置业有限公司
宁波华投	指	宁波滨海华侨城投资发展有限公司
扬州实业	指	扬州华侨城实业发展有限公司
上海置地	指	华侨城(上海)置地有限公司
合肥环巢	指	合肥华侨城环巢文旅置业发展有限公司
云南华侨城	指	云南华侨城实业有限公司
成都天府实业	指	成都天府华侨城实业发展有限公司
重庆实业	指	重庆华侨城实业发展有限公司
成都华鑫侨盛	指	成都华鑫侨盛实业有限公司
西咸文茂	指	西咸新区文茂房地产有限公司
欢乐谷文旅	指	欢乐谷文化旅游发展有限公司
武汉都市	指	武汉华侨城都市发展有限公司
武汉滨江	指	武汉华侨城滨江置业有限公司
武汉天创	指	武汉天创置业有限公司

释义项	指	释义内容
武汉华滨	指	武汉华滨置业有限公司
武汉置业	指	武汉侨滨置业有限公司
武汉风尚	指	武汉风尚青城文旅创业发展中心（有限合伙）
襄阳华侨城	指	襄阳华侨城文旅发展有限公司
郑州华侨城	指	郑州华侨城文化旅游开发有限公司
南昌华侨城	指	华侨城（南昌）实业发展有限公司
深圳滨海	指	深圳华侨城滨海有限公司
深圳低碳发展	指	深圳华侨城低碳城市发展有限公司
招华实业	指	深圳市招华会展实业有限公司
深圳置业投资	指	深圳华侨城置业投资有限公司
深圳西部置业	指	深圳华侨城西部置业有限公司
深圳瑞湾发展	指	深圳华侨城瑞湾发展有限公司
华侨城粤西（广东）	指	华侨城粤西（广东）投资发展有限公司
海南实业	指	海南华侨城实业有限公司
肇庆小镇文旅	指	肇庆华侨城小镇文旅开发有限公司
东莞上江	指	东莞上江房地产开发有限公司
肇庆小镇开发	指	肇庆华侨城小镇开发有限公司
肇庆小镇实业	指	肇庆华侨城小镇实业发展有限公司
广州文旅小镇	指	广州华侨城文旅小镇投资有限公司
广州实业	指	广州华侨城实业发展有限公司
深圳城更	指	深圳华侨城城市更新投资有限公司
协跃	指	深圳市协跃房地产开发有限公司
鸿怡达	指	深圳市鸿怡达房地产开发有限公司
新玺发展	指	深圳市华侨城新玺发展有限公司
漳州华侨城	指	漳州华侨城置业有限公司
潮州投资	指	潮州华侨城投资发展有限公司
万霖投资	指	深圳市万霖投资有限公司
湛江华侨城	指	湛江华侨城欢乐海湾投资发展有限公司
中山华侨城	指	中山华侨城实业发展有限公司
江门华侨城	指	江门华侨城投资发展有限公司
公司、本公司	指	深圳华侨城股份有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	华侨城 A	股票代码	000069
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳华侨城股份有限公司		
公司的中文简称	华侨城		
公司的外文名称（如有）	Shenzhen Overseas Chinese Town Co., Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	OCT		
注册地址	深圳市南山区华侨城指挥部大楼 103、105、107、111、112 室		
注册地址的邮政编码	518053		
办公地址	广东省深圳市南山区华侨城集团办公楼		
办公地址的邮政编码	518053		
公司网址	http://www.octholding.com		
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	侯瑞芳	陈 兰
联系地址	广东省深圳市南山区华侨城集团办公楼	广东省深圳市南山区华侨城集团办公楼
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 http://www.szse.cn
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 http://www.cninfo.com.cn
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、刘丽红

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

	2024 年	2023 年	本年比上年增减	2022 年
营业收入（元）	54,407,299,587.95	55,744,151,176.17	-2.40%	76,767,105,130.88
归属于上市公司股东的净利润（元）	-8,662,299,644.25	-6,492,441,996.55	-33.42%	-10,904,910,148.41
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-8,830,363,120.12	-6,456,016,514.55	-36.78%	-11,643,926,829.87
经营活动产生的现金流量净额（元）	5,362,213,679.58	3,422,537,369.95	56.67%	-574,644,519.30
基本每股收益（元/股）	-1.0969	-0.7916	-38.57%	-1.3296
稀释每股收益（元/股）	-1.0969	-0.7916	-38.57%	-1.3296
加权平均净资产收益率	-16.18%	-9.90%	下降 6.28 个百分点	-14.54%
	2024 年末	2023 年末	本年末比上年末增减	2022 年末
总资产（元）	324,197,559,545.06	371,029,272,061.97	-12.62%	392,920,154,374.20
归属于上市公司股东的净资产（元）	53,188,671,102.26	61,952,976,675.56	-14.15%	68,863,253,974.66

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

项目	2024 年	2023 年	备注
营业收入（元）	54,407,299,587.95	55,744,151,176.17	营业收入合计数
营业收入扣除金额（元）	35,992,440.26	75,529,621.30	与主营业务无关的收入
营业收入扣除后金额（元）	54,371,307,147.69	55,668,621,554.87	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

公司报告期不存在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。

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

公司报告期不存在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。

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	8,705,872,784.51	14,305,237,762.39	6,318,534,973.68	25,077,654,067.37
归属于上市公司股东的净利润	-351,984,757.23	-704,190,515.11	-1,294,636,841.29	-6,311,487,530.62
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-475,513,484.45	-704,784,067.25	-1,334,342,170.47	-6,315,723,397.95
经营活动产生的现金流量净额	-5,285,492,006.51	2,453,064,200.03	4,499,771,468.56	3,694,870,017.50

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

☐是 ☒否

九、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2024 年金额	2023 年金额	2022 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）	149,955,035.07	54,542,527.15	15,121,336.36	-
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）	147,336,876.01	159,903,766.11	549,182,232.51	-
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	42,629,298.50	36,005,145.57	90,673,184.51	-
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	-
债务重组损益	-	-37,682,938.25	-	-

项目	2024 年金额	2023 年金额	2022 年金额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-112,841,151.63	-236,386,692.21	84,011,500.49	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,474,511.53	21,208,048.85	319,318,119.59	-
减：所得税影响额	75,355,189.38	38,115,220.76	173,679,857.52	-
少数股东权益影响额（税后）	-14,864,095.77	-1,829,599.32	145,558,178.25	-
合计	168,063,475.87	-36,425,482.00	739,016,681.46	--

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

公司存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

项目	涉及金额（元）	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	630,839,132.84	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。

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：2024 年我国经济规模稳步扩大，国内生产总值达到 134.9 万亿元，增长 5.0%，增速居世界主要经济体前列，对全球经济增长的贡献率保持在 30%左右。就业、物价总体平稳，城镇新增就业 1256 万人、城镇调查失业率平均为 5.1%，居民消费价格上涨 0.2%。2024 年 12 月 12 日，中央经济工作会议指出来年将坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，进一步全面深化改革，扩大高水平对外开放，建设现代化产业体系，更好统筹发展和安全，实施更加积极有为的宏观政策，扩大国内需求，推动科技创新和产业创新融合发展，稳住楼市股市，防范化解重点领域风险和外部冲击，稳定预期、激发活力，推动经济持续回升向好，不断提高人民生活水平，保持社会和谐稳定，高质量完成“十四五”规划目标任务，为实现“十五五”良好开局打牢基础。从中长期看，我国经济基础稳、优势多、韧性强、潜能大，长期向好的支撑条件和基本趋势没有变。

（一）旅游行业：2024 年，我国旅游市场从快速复苏阶段转向转型发展新周期，出游热情、消费活力保持增长。一方面，国内出游人次稳步提升。据文旅部发布数据显示，2024 年，国内出游人次 56.2 亿，比上年同期增加 7.2 亿，同比增长 14.8%。其中，城镇居民国内出游人次 43.7 亿，同比增长 16.3%；农村居民国内出游人次 12.5 亿，同比增长 9.9%。另一方面，国内旅游收入持续增长。2024 年，国内游客出游总花费 5.8 万亿元，比上年增加 0.8 万亿元，同比增长 17.1%。其中，城镇居民出游花费 4.9 万亿元，同比增长 18.0%；农村居民出游花费 0.8 万亿元，同比增长 12.2%。出入境游方面，根据国家移民管理局发布数据，2024 年，全国口岸累计出入境人员达 6.1 亿人次，同比上升 43.9%。受益于免签政策放宽和优化、入境游基础设施完善等多项利好政策影响，入境游市场呈现回暖态势，2024 年，免签入境外国人达 2011.5 万人次，同比上升 112.3%。

（二）房地产行业：2024 年 9 月 26 日政治局会议提出“要促进房地产市场止跌回稳”，释放了积极信号，10 月-12 月市场表现好于前三季度。2024 年，新建商品房销售面积 9.7 亿平方米、比上年下降 12.9%，其中住宅销售面积 8.1 亿平方米、比上年下降 14.1%；新建商品房销售额 9.7 万亿元、比上年下降 17.1%，其中住宅销售额 8.5 万亿元、比上年下降 17.6%；全国房地产开发投资 10 万亿元、比上年下降 10.6%；房屋竣工面积 7.4 亿平方米、比上年下降 27.7%，其中，住宅竣工面积 5.4 亿平方米、比上年下降 27.4%。2024 年房地产市场政策端基于“控增量、优存量、提质量”的调控框架实施系统性改革。通过专项债扩容支持“以购代建”模式，构建“存量资产盘活-增量投资引导”的双循环机制；依托“四个取消、四个降低”政策组合拳，实现需求端精准激活；推进“白名单”融资协调机制与保障性住房供给体系，形成“防风险”与“促转型”的政策闭环。一系列促进房地产市场止跌回稳的措施初步显现成效，各项政策的进一步释放将有力推动房地产市场平稳健康发展。

二、报告期内公司从事的主要业务

（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

报告期内，无新增土地储备项目。

2、累计土地储备情况

序号	项目/区域名称	总占地面积（万㎡）	总计容建筑面积（万㎡）	剩余可开发建筑面积（万㎡）
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	88.82	126.06	72.95
3	西安曲江太平堡	4.13	6.60	6.60
4	成都中国艺库项目	9.53	14.21	10.56
5	成都锦绣天府	16.95	9.79	6.43
6	肇庆卡乐小镇项目	48.81	101.05	65.66
7	茂名电白歌美海西岸项目	17.50	38.72	21.55
8	茂名电白歌美海东岸项目	22.23	55.15	55.15
9	广州增城白水寨背阴地块项目	13.00	15.60	15.43
10	茂名虎头山项目	50.33	71.85	68.13
11	湛江欢乐海湾项目	20.74	60.16	27.43
12	漳州华侨城欢乐美港 D03 项目	6.56	24.93	24.93
13	上海浦江镇 0061、0055 街坊 P1 宗地	5.25	8.94	8.94
14	南京华侨城翡翠天域	46.15	79.77	2.23
15	宁波奉化阳光海湾项目	47.73	65.82	18.81
16	扬州瘦西湖项目	60.78	77.32	12.24
17	滁州明湖康养小镇	16.20	29.87	4.31
18	南京溧水项目	26.03	41.78	20.84
19	济宁市太白湖新区地块项目	41.71	61.15	12.53

20	合肥巢湖半汤温泉小镇项目	41.45	34.14	26.74
21	合肥空港小镇项目二期	60.87	74.50	62.83
22	武汉东西湖当代华侨城东岸项目	12.37	41.77	11.40
23	武汉华侨城滨江商务区红坊项目(136号)	26.59	53.90	38.22
24	南昌华侨城象湖文化旅游综合项目	105.93	144.11	8.67
25	襄阳华侨城文旅度假区(一区)	182.33	271.00	86.25
26	武汉华侨城欢乐天际中央区	16.09	63.79	31.43
27	武汉华侨城滨江商务区红坊项目(051号)	12.79	52.70	23.90
28	北京斋堂项目	9.94	9.94	8.62
29	天津华侨城东丽湖项目	114.53	115.90	28.16
30	济南章丘绣源河文旅项目	116.81	201.30	165.08
31	淄博文旅项目	37.76	50.37	28.51
32	太原煤气化项目	29.00	95.67	58.07
33	郑州华侨城中原项目	11.24	37.84	16.80
34	青岛即墨龙泉新城项目二期	10.35	17.00	12.63
35	涿州市城市客厅项目	17.31	29.52	14.60
36	丽江济海文创项目	24.19	25.68	16.29
合 计		1396.84	2332.07	1100.81

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 (㎡)	规划计容建筑 面积 (㎡)	本期竣工面 积(㎡)	累计竣工面积 (㎡)	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	38%	240,603.78	301,389.71	0.00	0.00	475,805.07	265,151.00
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	39%	68,573.00	111,670.00	0.00	0.00	407,813.00	278,663.49
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	35%	34,469.41	110,302.11	0.00	0.00	309,497.82	223,353.00
4	成都金牛国宾地块	成都市金牛区	住宅	100%	2023 年 10 月	在建	53%	37,693.82	75,387.00	0.00	0.00	158,018.58	123,818.58
5	南京欢乐滨江	南京市建邺区	住宅+商业+文旅	51%	2017 年 8 月	在建	66%	466,132.87	1,159,817.00	24,571.31	789,313.24	2,400,000.00	1,656,186.48
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	637,870.09	0.00	308,996.05	1,461,594.28	849,040.26
7	武汉华侨城滨江商务区红坊项目（136 号）	武汉市青山区	住宅+商服	100%	2023 年 9 月	在建	10%	265,922.00	539,083.00	0.00	0.00	1,126,152.18	728,901.87
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	72%	1,059,311.83	1,441,135.00	53,976.42	1,036,244.75	1,933,781.74	1,646,989.38
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	80%	248,363.49	1,241,712.87	0.00	831,030.09	1,903,660.49	1,564,332.03

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 (㎡)	规划计容建筑 面积 (㎡)	本期竣工面 积(㎡)	累计竣工面积 (㎡)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
10	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	100%	2021 年 2 月	在建	32%	127,858.00	527,000.00	81,649.86	201,197.83	1,175,487.64	842518.62
合 计								2,709,821.20	6,145,366.78	160,197.59	3,166,781.96	11,351,810.80	8,178,954.71

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	已取证计容建 筑面积 (㎡)	已取证总可售 面积 (㎡)	累计销售面积 (㎡)	本期销售面 积 (㎡)	本期销售金 额 (万元)
1	佛山市	佛山顺德二期项目	顺德区	住宅/商业/车位	70%	242,252.9	242,252.9	196,688.0	108,126.5	238,838.4
2	无锡市	无锡经开华发	经开区	住宅	100%	111,467.9	111,467.9	63,299.3	49,606.3	167,345.6
3	武汉市	武汉青山红坊 136 项目	青山区	住宅/车位/商业	100%	57,145.5	84,371.6	84,371.6	84,371.6	146,668.6
4	深圳市	宝辰大厦	宝安区	写字楼/商业	100%	92,530.0	92,530.0	46,576.0	28,178.7	145,815.4
5	成都市	成都金牛国宾项目	金牛区	住宅/车位	100%	75,133.3	75,133.3	55,250.0	55,250.0	125,012.2
6	南昌市	华侨城万科世纪水岸	西湖区	综合体	100%	1,097,335.7	1,206,390.6	1,071,416.2	36,995.5	105,513.1
7	佛山市	佛山市禅城区绿景东路地块项目	禅城区	住宅/车位/商业	100%	48,247.7	48,247.7	36,048.5	36,048.5	93,900.3
8	成都市	信和御龙山	成华区	综合体	80%	1,122,768.6	1,451,606.8	1,159,117.9	49,846.0	85,947.4
9	重庆市	重庆华侨城地产项目	渝北区	综合体/车位	100%	1,477,969.2	1,897,739.9	1,543,243.7	39,534.0	82,856.0
10	济南市	纯水岸	章丘绣源河	住宅	100%	319,158.0	309,345.9	286,941.1	142,931.5	69,282.6
11	成都市	北湖揽樾	成华区	住宅	51%	144,156.6	144,156.6	103,727.8	32,254.3	61,999.3
12	襄阳市	华侨城·天鹅堡	东津新区	综合体	51%	700,276.8	759,100.3	626,396.9	65,151.3	61,629.3
13	湛江市	华侨城欢乐海湾项目	赤坎区	综合体	51%	116,448.5	138,033.6	138,033.6	51,418.7	60,637.5
14	东莞市	天鹅堡花园	高埗镇	住宅	100%	153,964.1	160,774.8	160,774.8	31,372.4	60,320.6
15	深圳市	深圳龙胜项目	龙华区	住宅/商业/公寓	51%	135,677.0	135,677.0	75,631.3	12,637.5	58,542.1
16	中山市	中山欢乐海岸项目	中山市石岐区	综合体	100%	188,378.9	197,418.6	151,629.4	31,652.4	51,008.4
17	济宁市	纯水岸	太白湖区	住宅/商业	57%	308,404.8	308,404.8	274,107.7	64,462.0	50,190.9
18	太原市	侨冠项目	万柏林区	住宅/商业	67%	398,034.3	398,034.3	339,874.1	39,972.8	50,031.3
19	宜宾市	宜宾三江口 CBD	叙州区	综合体	55%	318,581.5	391,703.8	346,833.3	40,723.0	46,988.0
20	郑州市	中原项目一期	中原区	住宅/商业	100%	211,127.1	202,065.1	157,503.7	58,530.9	46,083.1
21	苏州市	桃溪澜园	姑苏区	住宅	34%	74,618.1	74,618.1	72,166.3	10,408.3	40,540.5

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	已取证计容建筑面积（㎡）	已取证总可售面积（㎡）	累计销售面积（㎡）	本期销售面积（㎡）	本期销售金额（万元）
22	东莞市	云瑞花园	麻涌镇	住宅	100%	57,213.5	57,213.5	57,139.3	34,596.0	38,526.8
23	南京市	铂玥江南	雨花台区	住宅	51%	72,569.6	74,534.0	64,326.2	14,760.0	38,082.0
24	武汉市	当代华侨城·东岸	东西湖区	综合体	51%	252,252.7	252,252.7	191,360.0	50,893.2	37,254.2
25	深圳市	和城里项目	坪山区	住宅/公寓/商业	51%	114,834.0	114,834.0	113,616.9	9,785.5	36,214.6
26	深圳市	大空港项目	宝安区	综合体	50%	380,999.5	380,999.5	310,348.7	12,814.0	34,979.3
27	肇庆市	纯水岸	肇庆新区	综合体	51%	508,337.0	508,337.0	364,680.8	46,495.1	33,851.7
28	武汉市	华侨城·红坊	青山区	住宅/商业	100%	172,173.1	167,652.1	167,652.1	16,233.8	32,602.5
29	扬州市	扬州瘦西湖·侨城南院	邗江区	综合体	70%	499,795.0	604,062.3	502,932.3	34,619.6	31,292.7
30	天津市	东丽湖	东丽湖	综合体	100%	751,665.0	671,010.0	662,281.0	36,710.7	30,612.2
31	潮州市	纯水岸项目	湘桥区	住宅/商业/车位	51%	316,957.1	353,011.7	264,578.2	47,175.0	29,681.2
32	深圳市	瑞湾大厦	宝安区	写字楼/商业/酒店	100%	67,325.7	67,325.7	19,818.4	5,204.7	29,353.2
33	深圳市	创想大厦	龙华区	综合体	100%	160,250.0	155,205.0	145,859.4	5,475.4	28,529.2
34	南京市	时光天境嘉园	溧水区	住宅/车位	90%	99,526.4	90,239.9	86,821.0	34,816.7	28,472.4
35	南京市	翡翠天域	栖霞区	综合体	100%	618,805.5	616,357.0	580,200.2	18,405.3	27,696.6
36	成都市	邻港樾府项目	青白江区	住宅	100%	230,552.0	278,752.6	214,188.4	40,880.0	27,395.0
37	武汉市	华侨城·欢乐天际	洪山区	综合体	100%	292,293.8	292,293.8	290,634.7	12,353.5	26,920.6
38	南京市	江畔都会上城	浦口区	住宅/车位	40%	247,614.1	247,965.0	246,687.7	17,079.5	18,781.1
39	宁波市	欢乐滨海	奉化区	综合体	100%	206,815.6	201,255.8	182,976.9	24,400.9	17,514.4
40	海口市	华侨城·曦海岸	秀英区	住宅/公寓/商业	51%	372,629.0	373,849.0	300,515.8	16,050.1	16,986.5
41	淄博市	人文社区一区	高新区	住宅	80%	91,476.8	91,476.8	65,721.2	21,804.0	13,805.9
42	东莞市	东莞松山湖文旅综合项目	东城区	综合体	51%	98,343.8	103,027.2	103,027.2	6,748.9	11,858.5
43	丽江市	逐水阁	古城区	住宅	51%	51,591.3	51,591.3	36,860.9	13,582.9	11,590.9
44	江门市	纯水岸花园	鹤山市	住宅/车位	100%	96,879.1	96,879.1	52,832.4	14,084.8	10,519.3
45	江门市	云顶花园	新会区	住宅/商业/车位	50%	105,546.3	105,955.3	105,955.3	7,809.0	9,991.1
46	滁州市	欢乐明湖	南谯区	住宅/商业	51%	193,603.9	193,603.9	155,322.6	15,181.6	9,662.4
47	常熟市	溪语雅园	沙家浜唐市	住宅	60%	89,252.0	89,252.0	61,659.5	8,279.7	9,383.6
48	深圳市	红山 6979	深圳市龙华区	商业	50%	121,456.0	121,456.0	112,865.5	858.9	9,200.0
49	深圳市	渔人码头项目	南山区	办公/公寓/商业	60%	45,082.7	45,082.7	40,793.1	748.9	8,350.0
50	成都市	锦绣天府	龙泉驿区	商业	60%	42,795.0	42,795.0	27,215.5	13,541.9	8,207.0
51	漳州市	欢乐美港 D01	角美镇	住宅/车位/商业	70%	23,936.0	23,830.0	22,365.3	8,417.0	7,771.6

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	已取证计容建筑面积（㎡）	已取证总可售面积（㎡）	累计销售面积（㎡）	本期销售面积（㎡）	本期销售金额（万元）
52	涿州市	侨城水岸	涿州市	住宅/车位	60%	89,352.1	95,251.2	60,017.6	9,056.0	6,992.7
53	武汉市	武汉华侨城东湖项目	东湖风景区	综合体/车位	100%	1,391,100.0	1,847,768.6	1,594,511.6	35.0	6,574.6
54	青岛市	水岸东方	即墨区	住宅	100%	67,046.1	67,046.1	49,568.0	10,935.8	6,523.7
55	其他项目					8,218,979.6	8,834,209.1	7,852,096.7	50,812.0	85,612.4
合计						23,542,726.0	25,745,448.6	22,097,061.1	1,730,117.3	2,629,940.4

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（㎡）	累计已出租面积（㎡）	平均出租率
1	顺德欢乐海岸	佛山市顺德区	商业	70%	181,339	165,491	91%
2	东部工业区	深圳市南山区华侨城	厂房	100%	153,062	135,593	89%
3	深圳欢乐海岸	深圳市南山区	商业/写字楼	100%	108,758	90,376	83%
4	宁波欢乐海岸	宁波市鄞州区	商业	100%	88,547	60,773	69%
5	商业街	成都金牛区西华大道	商业	100%	81,519	71,302	87%
6	惠阳区产业园	惠州市惠阳区	厂房	71%	75,372	73,603	98%
7	红山 6979	深圳市龙华区	商业	50%	62,723	55,241	88%
8	欢乐港湾	深圳市宝安中心区	商业	100%	51,449	42,776	83%
9	华侨城双创产业园一期	常熟市梅李镇	厂房	71%	46,871	42,899	92%
10	燕栖楼	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	44,334	33,534	76%
11	浦江华侨城	上海市闵行区浦江镇	商业/写字楼	100%	41,662	36,762	88%
12	创想中心	成都金牛区西华大道	写字楼	100%	38,398	31,745	83%
13	襄阳奇妙镇	襄阳奇幻旅游度假区	商业	51%	36,960	24,938	67%
14	华侨城双创产业园二期	常熟市梅李镇	厂房	71%	32,271	32,271	100%
15	汉唐大厦	深圳市南山区华侨城	写字楼	100%	28,162	20,664	73%
16	欢乐荟	济南市章丘区	商业	100%	28,031	21,154	75%
17	华山村	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	26,668	23,743	89%
18	大空港项目	深圳市宝安区国际会展中心	商业	50%	25,854	15,790	61%
19	宝格丽公寓	上海市静安区	商业/写字楼	100%	25,031	15,293	61%
20	天鹅湖花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	23,363	19,880	85%
21	纯水岸	深圳市南山区华侨城	商业	100%	20,938	20,447	98%
22	欢乐汇广场	成都金牛区西华大道	商业	100%	20,599	20,599	100%
23	东组团	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	20,727	17,641	85%
24	华生活馆	深圳市南山区华侨城	商业	100%	20,049	15,417	77%
25	洛带艺库	成都龙泉驿区	商业	51%	15,286	9,498	62%
26	购物中心	深圳市南山区华侨城	商业	100%	18,955	18,781	99%
27	光华街	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	17,506	15,951	91%

序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积（㎡）	累计已出租面积（㎡）	平均出租率
28	苏河湾	上海市静安区	商业	100%	16,317	10,238	63%
29	南昌玩美公园	南昌市欢乐象湖	商业	100%	15,695	11,618	74%
30	海景花园裙楼	深圳市南山区华侨城	商业	100%	11,267	8,103	72%
31	生态广场	深圳市南山区华侨城	商业	100%	9,450	8,821	93%
32	东部市场	深圳市南山区华侨城	商业	100%	9,028	8,933	99%
33	创想大厦	深圳市龙华区	商业/写字楼	100%	8,974	6,544	73%
34	保龄球馆	深圳市南山区华侨城	商业	100%	8,855	8,489	96%
35	福清街	深圳市南山区华侨城	商业	100%	8,702	7,542	87%
36	襄阳华·生活馆	襄阳奇幻旅游度假区	商业	51%	7,869	7,574	96%
37	香山里花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	5,924	3,863	65%
38	武汉东方里	武汉市欢乐大道	商业	100%	5,627	4,004	71%
39	中旅广场	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	5,238	4,549	87%
40	锦绣花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	5,224	5,185	99%
41	东方花园服务裙楼	深圳市南山区华侨城	商业	100%	4,082	3,894	95%
42	湖滨花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,988	1,921	48%
43	文昌北街	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	3,798	3,782	100%
44	西部市场	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,734	2,914	78%
45	香山村	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,603	3,603	100%
46	步行街	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,528	2,798	79%
47	桂花苑服务楼	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,460	3,402	98%
48	光侨街	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	2,669	2,307	86%
49	松山村	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	2,442	2,206	90%
50	中新街	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	2,351	2,046	87%
51	新侨大厦	深圳市南山区华侨城	商业	100%	2,137	2,137	100%
52	香港观塘物业	香港观塘	写字楼/车位	71%	2,108	2,108	100%
53	东园综合楼	深圳市南山区华侨城	商业	100%	1,699	1,699	100%
54	荔香楼	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	1,166	1,057	91%
55	芳华苑	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	1,135	942	83%
其他项目					4,590	3,234	70%
合计					1,499,094	1,267,675	85%

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	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	10,455,707	3.39%	3,520,329	3,245,298	1,074,585	2,615,495
债券	370,000	3.89%	-	250,000	120,000	-
非银行类贷款	823,324	4.41%	570,640	84,818	70,512	97,354
基金融资	606,000	6.00%	-	466,000	140,000	-
其他	783,156	3.50%	1,144	735,000	-	47,012
合 计	13,038,187		4,092,113	4,781,116	1,405,097	2,759,861

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

☒适用 ☐不适用

本公司按行业惯例为购房客户的按揭贷款提供担保，主要为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至客户所购产品的房地产证办出及抵押登记手续办妥并交付银行执管之日止。截至报告期末，本公司为客户的按揭贷款提供担保总额约 274.26 亿元。本公司过去从未因上述担保蒙受任何重大损失。

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

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，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。截至 2024 年末，本公司开展的跟投项目中，累计跟投认购总额 2.62 亿元，占跟投项目资金峰值 0.32%，其中 2024 年新增 3 个项目跟投，新增跟投本金 269 万元。截至报告期末，已有 26 个项目返还跟投本金，合计 1.02 亿元；3 个项目分配跟投收益，分配收益 575.96 万元，参与主体未涉及公司董事、监事、高级管理人员。

三、核心竞争力分析

一是规模优势。公司较早进入旅游及地产行业，经过近四十年的发展，文化和旅游项目在全国各地多点布局，在项目资源和规模方面具备比较优势。

二是产品优势。在长期发展过程中，公司在主营业务板块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。

三是先发优势。公司在旅游业务市场知名度较高，积累了较高的信誉度和美誉度，房地产项目独具特色，主业积累了广泛客群，具备良好的市场基础。

四是品牌优势。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，在品牌声誉、行业地位得到政府、业界、消费者、供应商广泛认可，形成了一定的品牌影响力。

五是协同优势。公司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。

四、主营业务分析

（一）报告期内公司经营情况回顾

1、公司经营情况概述

2024 年，公司实现营业收入 544.07 亿元，同比减少 2.40%，实现归母净利润-86.62 亿元，同比增亏 21.70 亿，增亏的主要原因是公司地产项目结转毛利率同比下降；报告期内，面对复杂多变的市场环境，公司主动适应房地产发展新模式，坚决贯彻落实党中央和国务院国资委的重大决策部署，积极应对内外部困难挑战，坚决守住安全稳定运行防线，纵深推进企业专业化改革，稳住了生产经营基本盘。公司扎实推进降本增效，加强全面预算过程管控，销售费用、管理费用同比下降 17%；公司统筹资金收支，持续加强现金流管控，2024 年实现经营性净现金流 54 亿元，较 2023 年增加 19.4 亿元，连续两年为正，经营性净现金流稳步向好；公司秉承稳健的财务策略，在合理控制有息负债规模的同时，充分把握融资环境改善的窗口期和政策优势，深化“应融尽融”，拓宽融资渠道，持续推进债务结构优化，截至年末，有息负债总额 1,304 亿元，其中中长期借款占比 69%，平均融资成本为 3.62%，较年初下降 29bp。

2、深化专业化整合，夯实市场化发展基础

报告期内，公司完成了 8 个在运营项目的管理重组。自 2022 年至本报告期末，公司累计完成了超过 60 个在运营项目的管理重组，各板块基本实现“一业一企、一企一业”运作。房地产开发销售由各事业部负责，运营类资产按主题公园、自然景区、商业、酒店类别分别交予欢乐谷、旅发、商管、酒店、华服等专业公司集中运营。对于运营类资产，各专业公司与事业部均按市场化标准签署了管理协议。各专业公司以内部项目为基础，提供专业运营服务，赚取市场化的服务费用，逐步培育独立自主的发展能力，并积极对外寻求市场化拓展机会。

3、聚焦高质量发展，提升主营业务运营效率

（1）旅游业务

公司以市场需求为指引，积极锤炼专业化发展能力，为游客带来多元化、高品质的消费体验。报告期内，公司旗下文旅项目共计接待游客 8,081 万人次。

①紧抓市场消费需求，增加优质产品供给

公司持续打造丰富多彩的特色产品。北京玛雅海滩水公园成功开业，玛雅海滩品牌焕新发布，持续升级服务和演艺质量，为游客提供高品质的游玩好去处。天津欢乐谷积极抢抓冰雪旅游新机遇，推出“欢乐冰雪节”，全新打造多种冰雪主题项目，为游客带来缤纷多彩的欢乐体验。深圳前海欢乐港湾在旅游服务质量、景区管理能力和游客满意度等方面不断提升，获评“国家 4A 级旅游景区”。顺德欢乐海岸 PLUS 探索在地文化与文商旅的融合发展，举办顺德美食研学课程、广府戏剧嘉年华等传统文化活动，吸引游客到访，提升项目影响力。深圳东部华侨城黑森林嘉途酒店焕新试业，以“酒店+度假”的产品组合模式，结合独特的亲子主题设计、自然生态的住宿环境及丰富多彩的亲子活动，打造亲子度假新地标。深圳前海华侨城瑞吉酒店试业，为深圳前海区域带来更多元的旅居选择，为社会提供一流的酒店产品服务。

②强化 IP 应用，提升游客体验

公司秉持“常看常新、常玩常新”的理念，深化 IP 运用及合作，释放文旅融合效应，激发市场活力。**欢乐谷公司**确立“城市 IP 娱乐主场”运营思路。在主题公园场景内，打造主题节庆，加强文化演艺和 IP 植入，打造与游客共创、共鸣、共情的城市级 IP 娱乐主场。在“国潮文化节”期间，跨界联动热门 IP，在各主题公园落地超级飞侠、葫芦兄弟、中国文字博物馆等逾 20 个国潮 IP，打造情景剧、见面会、巡游、互动演艺等多种场景，为景区提供更加有力的内容支撑。深圳欢乐谷继 2023 年推出“迷你世界·冒险山”全新主题区后再度上新，结合“迷你星球”IP，推出合家欢亲子游乐主题区。

③稳步推进项目拓展及建设

报告期内，旗下酒店公司探索有限服务酒店“标准化、市场化”发展，华侨城“嘉途”有限服务旗舰酒店——深圳创意文化园嘉途酒店在 2024 年完成建设工作，于 2025 年 1 月顺利试业启幕。旗下旅发公司通过管理输出，获取山西省永济鹳雀楼、五老峰、普救寺景区管理权，持续推动各景区经营质量稳定提升。

(2) 房地产业务

报告期内，公司累计实现签约销售面积 173 万平方米，签约销售金额 263 亿元。公司围绕产品打造、营销去化、服务提升，积极提升专业化水平。

①持续提升房地产产品竞争力，加大销售去化力度

公司加强市场调研，把握客户需求，不断提升产品竞争力，为客户提供品质更高、质量更好、功能更全的优质产品。**无锡云湖别院**挖掘市场需求，推出低密度改善型产品，持续展现产品力与交付力，为客户提供高品质院墅生活体验。**顺德天鹅堡二期**通过产品定位优化及装标提升，实现差异化竞争，产品获市场高度认可。**佛山禅城半月岛纯水岸**深入挖掘产品内在价值，巧妙利用湿地公园及江水自然资源，优化空间布局与功能配置，打造高品质居住体验。

公司不断提升营销管理能力，抢抓市场窗口机遇，及时根据市场情况采取灵活的销售策略，加快推动项目营销去化。**顺德天鹅堡二期**抢抓市场节点，创新营销举措，全年销售面积位列佛山市第一、销售金额全市第二。**武汉青山红坊组团**强化营销统筹，加大品牌推广力度，销售位列全市前三，区域第一；**襄阳项目**借势教育热点，创新新媒体获客方式，销售连续多年位列全市前二。**深圳宝辰大厦、无锡云湖别院、湛江欢乐海湾**等多个项目销售情况也位列区域市场前列。

②夯实跨界运营优势，提升商业业务专业化管理水平

公司秉持“All in One”的商业理念，紧扣“满意+惊喜”的服务理念，积极探索新消费业态与商业项目的协同创新，提升文商旅综合体的竞争力。通过统筹软硬件服务及品牌资源，融合会员管理、主题活动等，与商家共创更具吸引力的消费场景，共同提升商业价值，全方位优化顾客体验。

报告期内，旗下商管公司落地无锡交响音乐厅轻资产运营项目，将打造涵盖文化、演艺、零售、餐饮、休闲等功能为一体的全新商业综合体。

③完善服务与品牌体系建设，提升物管业务市场竞争力

公司聚焦物业服务专业化能力提升，稳妥有序推进“6W3H3A”服务标准建设落地；报告期内，成功举办品牌战略发布会，发布全新“华生活/赏生活服务体系”，取得良好社会反响。华侨城物业获得中国物业服务百强企业、中国物业服务企业综合实力 100 强、中国住宅物业服务力 TOP10 企业、中国城市服务 TOP10 企业等多项行业荣誉，进一步提升服务质量和品牌影响力。

(二) 收入与成本

1、 营业收入构成

单位：元

	2024 年		2023 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	54,407,299,587.95	100%	55,744,151,176.17	100%	-2.40%
分行业					
旅游综合行业	27,299,478,753.27	50.18%	31,387,855,280.04	56.31%	-13.03%

	2024 年		2023 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
房地产行业	26,914,123,272.09	49.47%	24,207,081,326.05	43.43%	11.18%
其他	193,697,562.59	0.35%	149,214,570.08	0.26%	29.81%
分地区					
华东地区	13,690,858,422.27	25.16%	10,527,345,507.90	18.89%	30.05%
华南地区	22,237,287,881.27	40.87%	22,374,491,909.29	40.14%	-0.61%
其他地区	18,285,455,721.82	33.61%	22,693,099,188.90	40.71%	-19.42%
其他业务	193,697,562.59	0.36%	149,214,570.08	0.26%	29.81%

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

☒适用 ☐不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
旅游综合行业	27,299,478,753.27	23,383,609,756.90	14.34%	-13.03%	-7.91%	减少 4.76 个百分点
房地产行业	26,914,123,272.09	23,806,913,948.24	11.54%	11.18%	21.22%	减少 7.33 个百分点
分地区						
华东地区	13,690,858,422.27	12,873,278,092.41	5.97%	30.05%	39.68%	减少 6.49 个百分点
华南地区	22,237,287,881.27	18,782,299,742.70	15.54%	-0.61%	5.28%	减少 4.73 个百分点
其他地区	18,285,455,721.82	15,534,945,870.02	15.04%	-19.42%	-13.57%	减少 5.75 个百分点

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	2024 年	2023 年	同比增减
房地产及旅游综合可售物业	销售面积	万平方米	173	227	-23.88%

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	2024 年		2023 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	23,383,609,756.90	49.43%	25,391,325,720.33	56.21%	-7.91%
房地产行业	房地产业务	23,806,913,948.24	50.33%	19,639,773,050.35	43.48%	21.22%
其他	其他业务	114,012,176.25	0.24%	137,681,166.29	0.31%	-17.19%

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

前五名客户合计销售金额（元）	2,021,081,866.67
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	3.71%
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

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	628,638,100.00	1.16%
2	客户二	446,649,000.00	0.82%
3	客户三	389,419,566.67	0.72%
4	客户四	343,491,358.72	0.63%
5	客户五	212,883,841.28	0.38%
合计	--	2,021,081,866.67	3.71%

主要客户其他情况说明

☐适用 ☒不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	3,482,394,187.80
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	23.09%
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

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	1,090,327,898.21	7.23%
2	供应商二	999,347,097.99	6.63%
3	供应商三	605,305,051.65	4.01%
4	供应商四	514,105,432.97	3.41%
5	供应商五	273,308,706.98	1.81%
合计	--	3,482,394,187.80	23.09%

主要供应商其他情况说明

☐适用 ☒不适用

（三）费用

单位：元

	2024 年	2023 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	2,075,845,371.62	2,512,220,264.46	-17.37%	随销售规模下降，市场拓展费同比减少
管理费用	1,875,769,372.75	2,257,381,893.16	-16.91%	职工薪酬同比减少
财务费用	3,821,326,412.41	3,074,928,810.55	24.27%	利息收入下降

（四）研发投入

☐适用 ☒不适用

（五）现金流

单位：元

项目	2024 年	2023 年	同比增减
经营活动现金流入小计	42,284,781,410.16	72,962,602,158.11	-42.05%
经营活动现金流出小计	36,922,567,730.58	69,540,064,788.16	-46.90%
经营活动产生的现金流量净额	5,362,213,679.58	3,422,537,369.95	56.67%
投资活动现金流入小计	1,782,846,793.86	6,160,215,187.50	-71.06%
投资活动现金流出小计	3,144,495,946.75	4,969,062,528.56	-36.72%
投资活动产生的现金流量净额	-1,361,649,152.89	1,191,152,658.94	-214.31%
筹资活动现金流入小计	46,142,020,161.20	76,283,201,633.68	-39.51%
筹资活动现金流出小计	59,492,793,317.96	83,015,350,392.00	-28.34%
筹资活动产生的现金流量净额	-13,350,773,156.76	-6,732,148,758.32	98.31%
现金及现金等价物净增加额	-9,331,460,962.46	-2,131,737,702.46	337.74%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

☒适用 ☐不适用

- 1、2024 年公司持续强化流动管理，通过统筹资金收支，积极践行精益管理理念和坚持贯彻落实“弹性开工”机制，2024 年经营性净现金流持续改善；
- 2、2024 年投资活动现金流量净额同比下降，主要是本期资产盘活回款及合作项目投资资金收回减少所致；
- 3、2024 年筹资活动现金流量净额同比下降，主要是本期筹资流入的资金下降所致。

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

项目	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	-2,018,539,909.18	28.13%	主要为联合营公司投资收益	否
公允价值变动损益	22,290,315.46	-0.31%	持有的非流动金融资产公允价值变动	否
资产减值	-2,369,722,135.88	33.02%	坏账、存货等减值损失	否
营业外收入	67,866,378.98	-0.95%	罚款、违约金及赔偿收入	否
营业外支出	180,641,122.17	-2.52%	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

项目	2024 年末		2024 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	30,902,423,552.22	9.53%	40,145,151,431.14	10.82%	-1.29%	-
应收账款	1,100,533,296.19	0.34%	954,713,117.36	0.26%	0.08%	-
存货	151,008,968,429.56	46.58%	178,317,385,276.14	48.06%	-1.48%	-
投资性房地产	18,790,048,027.22	5.80%	15,837,746,877.99	4.27%	1.53%	-
长期股权投资	20,138,388,962.77	6.21%	18,357,716,278.17	4.95%	1.26%	-
固定资产	23,550,945,943.56	7.26%	22,344,964,049.75	6.02%	1.24%	-
在建工程	5,545,929,383.65	1.71%	5,892,871,411.67	1.59%	0.12%	-
使用权资产	2,017,203,818.78	0.62%	2,469,545,101.21	0.67%	-0.05%	-
短期借款	3,640,287,677.67	1.12%	6,190,792,340.57	1.67%	-0.55%	-
合同负债	29,446,044,084.97	9.08%	48,176,231,583.65	12.98%	-3.90%	-
长期借款	85,763,902,393.75	26.45%	106,302,032,855.50	28.65%	-2.20%	-
租赁负债	2,066,354,356.17	0.64%	2,678,081,615.32	0.72%	-0.08%	-

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
金融资产								
1. 其他权益工具投资	605,720,338.66	-	-849,152,541.92	-	-	-	-	650,847,457.28
2. 其他非流动金融资产	368,958,233.11	22,290,315.46	-	-	-	-	-39,597,587.58	351,650,960.99
上述合计	974,678,571.77	22,290,315.46	-849,152,541.92	-	-	-	-39,597,587.58	1,002,498,418.27

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”，“19.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（万元）	上年同期投资额（万元）	变动幅度
1,523,974.95	2,803,270.46	-45.64%

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

☒适用 ☐不适用

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	001979	招商蛇口	1,499,999,999.20	公允价值计量	605,720,338.66		-849,152,541.92			20,338,983.04	650,847,457.28	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	--	605,720,338.66	-	-849,152,541.92	-	-	20,338,983.04	650,847,457.28	--	--
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									

公司报告期不存在证券投资。

(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

单位：元

募集年份	募集方式	募集资金总额	募集资金净额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2024 年	私募	1,200,000,000	1,198,170,000	1,200,000,000	1,200,000,000	-	-	-	77,944.38	存放于募集资金专户	无
合计		1,200,000,000	1,198,170,000	1,200,000,000	1,200,000,000	-	-	-	77,944.38		

募集资金总体使用情况说明

经中国证券监督管理委员会《关于深圳华侨城股份有限公司非公开发行公司债券符合深交所挂牌条件的无异议函》（深证函〔2024〕208号）同意，公司于2024年3月28日在深圳证券交易所发行公司债“24侨城01”，发行规模为1,200,000,000.00元，票面利率为3.80%，募集资金总额为人民币1,200,000,000.00元，扣除约定的承销费（含增值税）合计人民币1,830,000.00元后，公司实际收到上述募集资金人民币1,198,170,000.00元。截至2024年末，公司累计使用募集资金人民币1,200,000,000.00元，尚未使用的募集资金余额为人民币77,944.38元（全部为募集资金产生的利息收入），存放于募集资金专户。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

☐适用 ☒不适用

2、出售重大股权情况

☐适用 ☒不适用

九、主要控股参股公司分析

主要子公司及对公司净利润影响达10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
华侨城房地产	子公司	房地产及旅游综合	10,000,000,000.00	108,922,554,547.91	33,119,483,874.12	16,806,492,770.42	-2,017,100,347.18	-3,017,717,877.19
上海华侨城	子公司	房地产及旅游综合	443,798,900.00	21,735,741,822.90	4,170,300,141.46	7,407,226,843.47	-354,863,632.80	-439,188,435.99

报告期内取得和处置子公司的情况

☒适用 ☐不适用

详见第十节“财务报告”中“六、合并范围的变更”。

十、公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

十一、公司未来发展的展望

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 2025 年经营计划

1、释放专业化管理效能，重塑旅游业务核心竞争力

（1）加大产品创新力度，深化挖潜增效，促进经营提升

主题公园深耕欢乐谷、玛雅海滩水公园等经典产品，开展硬件设备、IP 应用、文化演艺、节庆活动、极致服务五个维度的产品力提升，力争实现市场规模增长。酒店加强自有品牌建设，以“嘉途”品牌为起始，强化收益管理，建立统一的品牌认知体系，系统化提升嘉途品牌酒店市场竞争力。自然景区研究建立标准化的景区运营管理模式，为对外拓展提供有力支撑。

（2）持续推动存量更新与增量拓展，加强市场化发展

坚持“轻重结合、以轻为主”的发展模式，有序进行存量更新改造，稳步拓展外部增量，打造标准化标杆产品，实现标准化经营和品牌化发展的良性循环。主题公园围绕“城市 IP 娱乐主场”定位，同步研发创新“夜公园”“水公园+”“家庭娱乐中心”等产品，结合创新产品推进上海欢乐谷、成都欢乐谷等存量项目更新改造，力争实现增量项目落地。酒店聚焦度假酒店产品组合、主题客房及智能科技应用深化创新研发，利用“嘉途”品牌加强外部市场拓展。自然景区业务发挥管理优势，实现轻资产项目拓展落地。

2、全力优化资源结构，推动房地产业务健康稳健发展

（1）把握优质增量资源获取机会，提升存量资源开发价值

聚焦核心区域、核心城市、核心地段，提升获取稀缺优质资源的能力，优化资源布局，发挥投资对高质量发展的牵引和推动作用，进一步夯实主业发展空间。积极跟进各地政府收储商品房、土地调规/置换等有利政策，盘活现有项目，实现开发价值提升，优化公司房地产资源结构。

（2）加强产品体系建设，提升产品竞争力

加快四代住宅产品研发和落地、建立绿色低碳健康智能技术标准，持续完善“侨城好房子”产品价值和技术体系，打造更有竞争力的好产品。

（3）加大营销去化力度，强化流动性管理

公司始终把销售去化作为重点工作，2025 年将结合行业变化情况，抓好市场窗口机遇和关键节点，灵活响应市场需求，提高市场反应速度。公司将加强营销过程管控、强化市场调研及竞品对标分析，制定更加有针对性、创新性的营销策略，抢抓销售去化。同时，公司将加强现金流管理，动态调整销售和投资计划，保障生产、供货、销售节奏匹配，维持充足的现金储备。

（4）强化运营能力，提升服务质量，进一步加大商业和物管业务拓展力度。

商业业务方面，抓好存量项目经营，优化创新商业业务标准化体系，引入更多强客流、高热度的品牌，推动文化、旅游、科技 IP 与商业的深度融合，创新消费场景，增强客群吸引力。加大轻资产项目拓展力度，进一步提升商业业务市场影响力。

物管业务方面，持续深化“6W3H3A”标准化服务体系，积极拓展增值服务，增强物业服务价值创造能力，为客户创造更加便捷、舒适的生活体验。以专业化服务，全力拓展各类型物业服务项目，力争物管规模持续提升、社区生活服务、泛物业增值服务业务取得新的突破。

（三）公司可能面临的风险

市场竞争风险。房地产业务方面，政策层面正持续用力推动市场止跌回稳，但房地产企业将继续优胜劣汰，竞争更加激烈；旅游业务方面，主题公园面临来自国内外品牌的竞争压力，还需要通过内容创造、提升产品和服务质量、增加特

色体验等方式来增强市场竞争力，保持以及提升市场份额。

经济效益风险。房地产业务方面，销售价格面临市场压力，利润空间持续缩小，实现公司整体盈利存在较大挑战;旅游业务方面，消费者出游意愿和消费能力可能面临波动，存在游客数量减少及收入下滑的风险。

财务管理风险。房地产业务，属于资金密集型产业，融资规模大，资产负债率较高，在行业压力传导去化不足情况下可能引发流动性风险;旅游业务，投资金额大且回收周期较长，可能由于融资结构与项目经营周期不匹配，引发短期债务偿付风险。

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
2024 年 4 月 2 日	全景网	网络平台线上交流	其他	全体投资者	围绕专业化整合成果、公司发展战略、借款利率、商业地产发展思路、拿地计划等，未提供资料。	详见巨潮资讯网
2024 年 6 月 27 日	深圳	实地调研	机构	中欧基金	围绕文旅板块的经营情况及未来发展规划、住宅板块的经营情况以及未来销售计划、资产减值情况、ST 风险、债务管理等，未提供资料	详见巨潮资讯网
2024 年 9 月 3 日	深圳	实地调研	机构	华商基金、招商证券	围绕文旅项目规划、拿地计划、现金流管理、销售情况、融资情况等，未提供资料	详见巨潮资讯网
2024 年 9 月 19 日	深圳	实地调研	机构	中泰证券、泰康资管、上海河清投资、东吴基金、新华资管、中加基金、中国人保资管、国融基金、华商基金、中庚基金、北京成泉资管、创金合信基金、天弘基金	围绕销售情况和计划、拿地计划、负债管理、华侨城集团的资金支持、文旅发展计划等，未提供资料	详见巨潮资讯网
2024 年 9 月 27 日	深圳	实地调研	机构	兴业证券、东海证券、东吴基金、东吴人寿保险、富荣基金、工银安盛、国寿养老、国泰财险、昆仑保险、民生加银基金、平安养老、平安证券、平安资产、前海中船股权投资基金、三峡人寿保险、山海资产、上海途灵资管、首创证券、私享股权投资、苏州龙远投资、太平洋资产、泰康资产、天风证券、鑫元基金、中加基金、中银国际证券、中银基金	围绕房地产及文旅业务经营情况、拿地策略、现金流管理、华侨城集团的资金支持等，未提供资料	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
2024 年 11 月 1 日	深圳	实地调研	机构	兴业证券、华安基金、华商基金、财通基金	围绕房地产及文旅业务发展战略、文旅业务产品布局情况、房地产业务经营情况和投资策略、减值情况、现金流管理等，未提供资料	详见巨潮资讯网
2024 年 12 月 12 日	全景网	网络平台线上交流	其他	全体投资者	围绕 2024 年财务数据、市值管理、资产负债情况、成本控制、房地产业务策略、品牌建设策略等，未提供资料	详见巨潮资讯网

十三、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

☒是 ☐否

公司于 2025 年 3 月 26 日召开第九届董事会第四次会议，审议通过了《关于制定〈深圳华侨城股份有限公司市值管理制度〉的议案》。为切实推动公司提升投资价值，进一步加强与规范公司的市值管理行为，维护公司、投资者及其他利益相关者的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《国务院关于加强监管防范风险推动资本市场高质量发展的若干意见》《上市公司信息披露管理办法》《上市公司监管指引第 10 号——市值管理》《深圳证券交易所股票上市规则》《关于改进和加强中央企业控股上市公司市值管理工作的若干意见》以及《公司章程》，公司制定了《深圳华侨城股份有限公司市值管理制度》。

公司是否披露了估值提升计划。

☒是 ☐否

公司于 2025 年 3 月 26 日召开第九届董事会第四次会议，审议通过了《关于制定〈深圳华侨城股份有限公司估值提升计划〉的议案》，具体内容详见公司于 2025 年 3 月 29 日在巨潮资讯网上披露的《深圳华侨城股份有限公司估值提升计划》。

十四、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

☐是 ☒否

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章程》《深圳华侨城股份有限公司董事会执行委员会工作细则》《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是否存在重大差异

☐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晰，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
2024 年第一次临时股东大会	临时股东大会	49.87%	2024 年 02 月 08 日	2024 年 02 月 09 日	详见公司披露于巨潮资讯（www.cninfo.com.cn）的《2024 年第一次临时股东大会决议公告》公告编号：2024-10
2023 年年度股东大会	年度股东大会	57.67%	2024 年 06 月 19 日	2024 年 06 月 20 日	详见公司披露于巨潮资讯（www.cninfo.com.cn）的《2023 年年度股东大会决议公告》公告编号：2024-43

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

1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	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	男	62	董事长	现任	2022 年 04 月 29 日	2027 年 06 月 18 日	0	0	0	0	0	-
刘凤喜	男	53	副董事长	现任	2021 年 09 月 10 日	2027 年 06 月 18 日	0	0	0	0	0	-
			总裁		2024 年 06 月 19 日	2027 年 06 月 18 日						
李茂惠	男	62	独立董事	现任	2024 年 06 月 19 日	2027 年 06 月 18 日	0	0	0	0	0	-
沙振权	男	65	独立董事	现任	2020 年 04 月 08 日	2027 年 06 月 18 日	0	0	0	0	0	-
宋丁	男	70	独立董事	现任	2020 年 04 月 08 日	2027 年 06 月 18 日	0	0	0	0	0	-
丁新	男	57	监事长	现任	2024 年 06 月 19 日	2027 年 06 月 18 日	0	0	0	0	0	-
李峥	男	46	监事	现任	2021 年 04 月 20 日	2027 年 06 月 18 日	0	0	0	0	0	-
彭华	男	54	监事	现任	2021 年 11 月 09 日	2027 年 06 月 18 日	0	0	0	0	0	-
倪明涛	男	56	副总裁	现任	2020 年 07 月 21 日	2027 年 06 月 18 日	0	0	0	0	0	-
刘宇	女	45	副总会计师	现任	2023 年 08 月 29 日	2027 年 06 月 18 日	0	0	0	0	0	-
侯瑞芳	女	43	董事会秘书	现任	2024 年 08 月 28 日	2027 年 06 月 18 日	0	0	0	0	0	-
王晓雯	女	55	董事、总裁	离任	2015 年 09 月 28 日	2024 年 03 月 27 日	2,385,174	0	0	0	2,385,174	-
王一江	男	71	独立董事	离任	2020 年 04 月 08 日	2024 年 06 月 19 日	0	0	0	0	0	-

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	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
张钰明	男	72	独立董事	离任	2020 年 04 月 08 日	2024 年 06 月 19 日	0	0	0	0	0	-
陈跃华	男	61	监事长	离任	2018 年 03 月 20 日	2024 年 06 月 19 日	112,500	0	112,000	0	500	个人减持
张大帆	男	58	副总裁	离任	2018 年 02 月 13 日	2024 年 06 月 19 日	1,490,700	0	0	0	1,490,700	-
袁静平	男	60	副总裁	离任	2018 年 02 月 13 日	2024 年 12 月 25 日	1,106,356	0	0	0	1,106,356	-
关山	男	54	董事会秘书	离任	2016 年 11 月 15 日	2024 年 08 月 28 日	232,204	0	0	0	232,204	-
合计							5,326,934	0	112,000	0	5,214,934	-

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
刘凤喜	副董事长、总裁	聘任	2024 年 6 月 19 日	董事会换届，第九届董事会第一次会议聘任为总裁。
李茂惠	独立董事	聘任	2024 年 6 月 19 日	董事会换届，2023 年年度股东大会选举为独立董事。
丁新	监事长	聘任	2024 年 6 月 19 日	监事会换届，第九届监事会第一次会议选举为监事长。
侯瑞芳	董事会秘书	聘任	2024 年 8 月 28 日	聘任
王晓雯	董事、总裁	离任	2024 年 3 月 27 日	工作调动
王一江	独立董事	离任	2024 年 6 月 19 日	任期届满
张钰明	离任	离任	2024 年 6 月 19 日	任期届满
陈跃华	监事长	离任	2024 年 6 月 19 日	任期届满
张大帆	副总裁	离任	2024 年 6 月 19 日	任期届满
袁静平	副总裁	离任	2024 年 12 月 25 日	退休
关山	董事会秘书	离任	2024 年 8 月 28 日	工作调动

2、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，博士研究生学历，经济学博士学位，高级会计师、正高级经济师。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，金融学硕士学位。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、总裁、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

李茂惠，男，1962 年出生，硕士研究生。历任宁夏回族自治区交通厅计划财务处处长，宁夏回族自治区交通厅副厅长、党组成员，中国路桥集团总公司副总经济师，中国交通建设集团有限公司投资部总经理，中国交通建设股份有限公司资本运营部总经理，中交投资有限公司总经理、党委书记、董事长，中国交通建设股份有限公司总裁助理，中国交通建设股份有限公司党委常委、副总经理。现任深圳华侨城股份有限公司独立董事。

沙振权，男，1959 年出生，博士研究生。历任广州华南工学院（现华南理工大学）数力系助教、管理工程系讲师、华南理工大学工商管理学院副教授，现任华南理工大学工商管理学院教授、博士生导师。曾为中国人民政治协商会议第十二届全国委员会委员，并于 2019 年 3 月受聘为广东省政府参事。2014 年 12 月起任粤丰环保电力有限公司独立董事（1381.HK），2018 年 9 月起任中国秦发集团有限公司独立董事（0866.HK）。现任深圳华侨城股份有限公司独立董事。

宋丁，男，1955 年出生，硕士研究生。是国际著名社会学家费孝通教授亲自指导的首届研究生，于 1984 年毕业，获硕士学位。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、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，央视、凤凰卫视、环球时报等主流媒体特约嘉宾，广东省房地产行业协会专家等职。现任深圳华侨城股份有限公司独立董事。

(3) 监事

丁新，男，1968 年出生，硕士研究生学历，工学硕士学位，高级工程师。曾任深圳华侨城房地产有限公司副总裁，北京世纪华侨城实业有限公司总经理、党委书记，深圳华侨城控股股份有限公司副总裁，云南华侨城实业有限公司党委书记、总经理，深圳华侨城股份有限公司欢乐谷事业部党委副书记、纪委书记、高级副总经理，深圳华侨城东部投资有限公司副总经理，华侨城中部集团有限公司党委副书记，华侨城集团有限公司集团办公室总经理、党委办公室主任。现任深圳华侨城股份有限公司监事长、总裁办公室总监、党委办公室主任。

李峥，男，1978 年出生，大学本科学历，学士学位。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、总监。现任深圳华侨城股份有限公司监事，深圳华侨城酒店发展有限公司董事、总经理、党委副书记。

彭华，男，1970 年出生，硕士研究生学历，经济学硕士学位。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，深圳华侨城股份有限公司督察审计部副总监。现任深圳华侨城股份有限公司监事、督察审计部总监。

(4) 高级管理人员

刘凤喜，参见董事简历。

倪明涛，男，1968 年出生，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，深圳华侨城房地产有限公司董事长、党委书记。现任深圳华侨城股份有限公司副总裁。

刘宇，女，1980 年出生，大学本科学历，学士学位，高级会计师。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。

侯瑞芳，女，1981 年出生，大学本科学历，硕士学位。曾任康佳集团股份有限公司企业管理部、营运管理部经理，深圳华侨城股份有限公司群众工作部高级经理，华侨城集团有限公司集团办公室副总经理、党委办公室副主任、董事会办公室副总经理、董事会办公室总经理。现任深圳华侨城股份有限公司董事会秘书。

在股东单位任职情况

☒适用 ☐不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	在股东单位是否领取报酬津贴
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 8 月	否
刘凤喜	中国旅游协会	副会长	2022 年 12 月	否
沙振权	华南理工大学工商管理学院	教授	2003 年 4 月	是
	粤丰环保电力有限公司	独立董事	2014 年 12 月	是
	中国秦发集团有限公司	独立董事	2018 年 9 月	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 1 月	否
李茂惠	中国林业集团有限公司	外部董事	2024 年 5 月	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

3、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

- ①2024 年底，董事、监事及高级管理人员中，15 人按照所任职务在公司领取报酬；根据国资委规定，3 人在股东单位华侨城集团有限公司领取报酬。
- ②报告期内，监事长丁新、董事会秘书侯瑞芳分别于 2024 年 6 月、2024 年 8 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 654.49 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。亲自出席董事会会议按每次 3000 元人民币领取津贴；亲自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	性别	年龄	职务	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	男	62	董事长	现任	0	是
刘凤喜	男	53	副董事长、总裁	现任	0	是
李茂惠	男	62	独立董事	现任	6.97	否
沙振权	男	65	独立董事	现任	12.6	否
宋丁	男	70	独立董事	现任	12.6	否
丁新	男	57	监事长	现任	25.37	否
李峥	男	46	监事	现任	65.69	否
彭华	男	54	监事	现任	68.22	否
倪明涛	男	56	副总裁	现任	99.1	否
刘宇	女	45	副总会计师	现任	59.46	否
侯瑞芳	女	43	董事会秘书	现任	13.55	否
王晓雯	女	55	董事、总裁	离任	0	是
王一江	男	71	独立董事	离任	7.76	否
张钰明	男	72	独立董事	离任	8.56	否
陈跃华	男	61	监事长	离任	46.44	否
张大帆	男	58	副总裁	离任	43.74	否
袁静平	男	60	副总裁	离任	102.37	否
关山	男	54	董事会秘书	离任	82.06	否
合计	--	--	--	--	654.49	--

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
第八届董事会第十次临时会议	2024 年 01 月 23 日	2024 年 01 月 24 日	会议审议通过了《关于公司注销回购股份并减少注册资本的议案》《关于修订〈公司章程〉的议案》《关于制定〈独立董事专门会议制度〉的议案》《关于公司符合非公开发行公司债券条件的议案》《关于公司非公开发行公司债券方案的议案》《关于提请股东大会授权董事会或董事会授权人士全权办理本次非公开发行公司债券相关事宜的议案》《关于召开 2024 年第一次临时股东大会的议案》
第八届董事会第十五次会议	2024 年 03 月 27 日	2024 年 03 月 30 日	会议审议通过了《公司 2023 年年度报告》《公司 2023 年度董事会工作报告》《公司 2023 年度独立董事工作报告》《关于公司 2023 年年度利润分配预案的议案》《关于公司 2024 年财务预算的议案》《关于预计公司 2024 年日常性关联交易的议案》《关于变更会计政策的议案》《关于公司 2024-2025 年度申请银行等金融机构综合融资授信额度的议案》《关于公司 2024-2025 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 2024-2025 年度拟为控股参股公司提供担保额度的议案》《关于公司 2024-2025 年度拟对外提供财务资助的议案》《关于公司 2023 年度内部控制评价报告的议案》《关于公司 2023 年度 ESG 报告的议案》《关于修订〈深圳华侨城股份有限公司独立董事制度〉的议案》《关于独立董事独立性自查情况的专项评估意见》
第八届董事会第十六次会议	2024 年 04 月 26 日	2024 年 04 月 30 日	会议审议通过了《关于增补公司董事会专门委员会委员的议案》《关于 2024 年第一季度报告的议案》
第八届董事会第十一次临时会议	2024 年 05 月 28 日	2024 年 05 月 29 日	会议审议通过了《关于续聘年度会计师事务所的议案》《关于修订〈公司章程〉的议案》《关于提名第九届董事会非独立董事候选人的议案》《关于提名第九届董事会独立董事候选人的议案》《关于召开公司 2023 年年度股东大会的议案》
第九届董事会第一次会议	2024 年 06 月 19 日	2024 年 06 月 20 日	会议审议通过了《关于选举公司董事长、副董事长的议案》《关于聘任公司总裁的议案》《关于聘任公司副总裁、副总会计师的议案》《关于聘任公司董事会秘书和证券事务代表的议案》《关于选举公司董事会各委员会委员的议案》

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第九届董事会第二次会议	2024 年 08 月 28 日	2024 年 08 月 30 日	会议审议通过了《关于聘任公司董事会秘书的议案》《2024 年半年度报告》
第九届董事会第三次会议	2024 年 10 月 29 日	2024 年 10 月 31 日	会议审议通过了《关于 2024 年三季度报告的议案》《关于修订<深圳华侨城股份有限公司投资管理制度>的议案》《关于修订<深圳华侨城股份有限公司董事会执行委员会工作规则>的议案》《关于修订<深圳华侨城股份有限公司企业负责人薪酬管理办法>的议案》《关于公司负责人 2023 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	7	4	3	0	0	否	1
刘凤喜	7	4	3	0	0	否	2
李茂惠	3	2	1	0	0	否	1
沙振权	7	4	3	0	0	否	2
宋丁	7	4	3	0	0	否	2
王晓雯	1	0	1	0	0	否	0
王一江	4	2	2	0	0	否	2
张钰明	4	2	2	0	0	否	2

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。

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

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。报告期内，独立董事按照监管要求，对公司拟发生的关联交易等重要事项召开独立董事专门会议，独立、客观、审慎得审议后将相关议案提交公司董事会。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，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。

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）
第八届董事会战略委员会	张振高、刘凤喜、王晓雯、沙振权、宋丁	5	2024 年 03 月 26 日	审核《关于战略委员会 2023 年度履职情况的报告》《关于公司 2024 年投资计划的议案》	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
第八届董事会战略委员会	张振高、刘凤喜、沙振权、宋丁		2024 年 04 月 26 日	审核《关于深圳华侨城股份有限公司 2024 年一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
第九届董事会战略委员会	张振高、刘凤喜、李茂惠		2024 年 06 月 19 日	审核《关于确定公司第九届董事会战略委员会主任委员及工作小组联系人的议案》	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

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）
第九届董事会战略委员会	张振高、刘凤喜、李茂惠		2024 年 08 月 29 日	审核《关于深圳华侨城股份有限公司 2024 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
第九届董事会战略委员会	张振高、刘凤喜、李茂惠		2024 年 10 月 29 日	审核《关于深圳华侨城股份有限公司 2024 年三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
第八届董事会提名委员会	王一江、刘凤喜、张钰明	4	2024 年 03 月 26 日	审核《提名委员会 2023 年度履职情况报告》	提名委员会严格按照《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》《提名委员会实施细则》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
			2024 年 05 月 28 日	审核《关于提名公司第九届董事会董事候选人的议案》	提名委员会严格按照《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》《提名委员会实施细则》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
第九届董事会提名委员会	宋丁、刘凤喜、李茂惠		2024 年 06 月 19 日	审核《关于选举公司第九届董事会提名委员会主任委员及确定工作小组联系人的议案》	提名委员会严格按照《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》《提名委员会实施细则》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
			2024 年 08 月 28 日	审核《关于聘任公司董事会秘书的议案》	提名委员会严格按照《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》《提名委员会实施细则》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

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）
第八届董事会薪酬与考核委员会	王一江、王晓雯、张钰明	3	2024 年 03 月 26 日	审核《薪酬与考核委员会 2023 年度履职情况的报告》	薪酬与考核委员会严格按照《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》《薪酬与考核委员会实施细则》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
第九届董事会薪酬与考核委员会	沙振权、刘凤喜、宋 丁		2024 年 06 月 19 日	审核《关于选举公司第九届董事会薪酬与考核委员会主任委员及确定工作小组联系人的议案》	薪酬与考核委员会严格按照《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》《薪酬与考核委员会实施细则》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
			2024 年 10 月 29 日	审核《深圳华侨城股份有限公司企业负责人薪酬管理办法》《2023 年度股份公司负责人绩效年薪方案》	薪酬与考核委员会严格按照《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》《薪酬与考核委员会实施细则》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
第八届董事会审计委员会	张钰明、王晓雯、沙振权	7	2024 年 03 月 15 日	审核《关于公司 2023 年度财务报告审计工作安排的报告》《关于对公司 2023 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
			2024 年 03 月 26 日	审核《公司 2023 年度报告》《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 2023 年度审计工作的总结报告》《公司 2023 年度内部控制审计报告》《董事会审计委员会对会计师事务所 2023 年度履职情况评估及履行监督职责情况报告》《公司 2023 年度内部控制评价报告》《董事会审计委员会 2023 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

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）
	张钰明、沙振权、宋丁		2024 年 04 月 26 日	审核《公司 2024 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
			2024 年 05 月 28 日	审核《关于续聘会计师事务所的议案》	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
第九届董事会 审计委员会	李茂惠、沙振权、宋丁		2024 年 06 月 19 日	审核《关于确定公司第九届董事会审计委员会主任委员及工作小组联系人的议案》	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
			2024 年 08 月 28 日	审核《关于公司 2024 年半年度报告的议案》	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
			2024 年 10 月 29 日	审核《公司 2024 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）	19,516
报告期末在职员工的数量合计（人）	19,591
当期领取薪酬员工总人数（人）	19,591
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	508
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	6,570
销售人员	2,338
技术人员	7,345
财务人员	1,540
行政人员	1,798
合计	19,591
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士研究生	11
硕士研究生	1,551
本科生	5,950
大专生	5,540
中专生及以下	6,539
合计	19,591

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，印发激励指导意见，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，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、回款奖励等激励机制；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。公司构建了完善的“总部-二级企业-三级企业”三级人才培养体系，并科学打造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，即“五航”+“两计划”+“一工程”，推进“人才梯队”与“专业能力提升”双线培训，为企业关键人才的学习与成长提供有力支持。2024 年，围绕公司高质量发展需要和业务需求，分领域、分专题、分层级对员工开展精准赋能。

(2) 加强人才能力建设，在后备人才培养赋能方面，深入开展优秀年轻干部调研、人才盘点工作，建立公司优秀年轻干部人才库，举办公司中青年干部培训班，集中调训一批优秀年轻干部，建强优秀年轻干部后备军；举办“启航·2024”校招新员工培训，培训内容涵盖企业文化、行业知识、职业素养等模块，通过项目沙龙对话、职场交流分享、项目游学打卡等环节，帮助 2024 届校招新员工认识华侨城、融入华侨城。在专业人才培养赋能方面，围绕业务做精、专业做专目标，强化专业人才赋能，采取案例讲解、实操带教等形式，先后组织实施地产项目总训练营、房地产产品力及产品创新、旅游品牌营销等专业条线系列培训，为公司各类人才提供精准赋能。

(3) 深化人才发展体制改革，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）	5,356,178
劳务外包支付的报酬总额（元）	155,329,164.34

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

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

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

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

公司已按照企业内部控制规范的相关要求建设内部控制体系，并持续完善内部控制制度建设，强化制度执行，提升内控管理水平，内部控制体系整体运行状况良好。公司定期组织开展内控制度自我评价，系统梳理和健全内部规章制度，并结合内外部监督检查揭示的问题，不断完善重要业务领域管理制度，确保内部管控有章可循、有据可依和有效执行。根据《2024 年度内部控制评价报告》和《2024 年度内部控制审计报告》，公司不存在财务报告、非财务报告内部控制重大缺陷、重要缺陷，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的内部控制。

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
武汉置业	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
太原置业	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
武汉风尚	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		2025 年 3 月 29 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 2024 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	
深圳华侨城股份有限公司全体股东: 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) 2024 年 12 月 31 日财务报告内部控制的有效性。 一、企业对内部控制的责任 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。 二、注册会计师的责任 我们的责任是在实施审计工作的基础上, 对财务报告内部控制的有效性发表审计意见, 并对注意到的非财务报告内部控制的重大缺陷进行披露。 三、内部控制的固有局限性 内部控制具有固有局限性, 存在不能防止和发现错报的可能性。此外, 由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当, 或对控制政策和程序遵循的程度降低, 根据内部控制审计结果推测未来内部控制的有效性具有一定风险。 四、财务报告内部控制审计意见 我们认为, 华侨城股份于 2024 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2025 年 3 月 29 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 2024 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）加强环境管理

公司深入贯彻落实“双碳”战略，将绿色环保发展纳入公司经营管理，构建并持续健全环境管理体系，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，推动企业产业结构调整，打造资源节约型、环境友好型企业，助力企业绿色转型低碳高质量发展。

1、健全环境管理体系

公司全面优化环保低碳工作架构，建立三级管理机制，围绕能源节约、环境保护、突发应急、绩效考核等方面健全管理制度，将节能环保工作作为约束性指标纳入企业经营业绩考核，从能源利用效率、污染物排放控制、节能环保管理、突发环境事件与节能环保违法违规行为情况等方面进行综合考评，切实增强全员绿色环保意识和能力，促进企业发展方式绿色转型升级。

2、加强环境风险控制

公司严格落实环境风险管控责任制，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，落实闭环管理。强化环境预警与应急，严格执行《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》，从组织指挥体系、监测预警和信息报告、应急响应、善后处置、应急保障等方面提高公司突发环境事件应对工作能力和水平，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，加强资源利用与排放管理，推进节能降碳先进技术研发和推广应用，打造绿色建筑，加大绿色理念推广，推动形成绿色生产方式和生活方式，在绿色转型中实现可持续发展。

1、推动节能降耗

公司不断强化能源管理，实施全面节约战略，优化能源结构，推动用能系统智能化改造，推进资源循环综合利用，推广使用清洁能源，多措并举提升能源使用效率，有效实现节能降耗。

案例：华服公司推动实施特高光效 LED 节能照明改造工程

华服公司全面推动各住宅小区、写字楼、停车场等管理项目的特高光效 LED 节能照明改造工程。通过科学规划与高效实施，实现了能耗与运营成本的双重降低，切实提升了资源利用效率。2024 年，各管理项目累计更换特高光效 LED 节能照明灯具约 27,000 余支，节约用电能耗约 56 万千瓦时，相当于减少二氧化碳排放约 558 吨，积极推动物业服务绿色转型发展。

案例：上海欢乐谷引入太阳能光伏发电系统 以清洁能源驱动景区可持续发展

上海欢乐谷全面引入太阳能光伏发电系统，利用后勤区、部分钢结构仓库、配电房、宿舍以及水公园总仓与配电房的屋顶空间安装太阳能光伏板，为园区提供绿色、清洁的电力支持，降低对传统能源的依赖。系统采用高效光伏组件，将太阳能转化为电能供园区使用，每年平均发电量预计可达 160 万度，可减少碳排放约 1000 吨/年。同时，太阳能光伏发电系统的建设带来多重效益，通过架设光伏板，提升建筑屋面保温隔热能力，有效降低冷热桥对建筑室内环境的影响，提高员工居住和工作环境的舒适度。

2、打造绿色建筑

公司以提升居民居住品质和幸福感为目标，将绿色发展理念融入建筑项目，构建更加环保、节能和健康的建筑空间，为客户打造宜居、宜业、宜人的人居环境。公司积极构建绿色低碳技术和标准体系，将绿色建筑核心理念深度融入项

目的规划、设计、施工和运营全过程中，探索打造华侨城特色的综合技术创新体系产品——华侨城绿色建筑。

案例：佛山半月岛纯水岸项目打造绿色建筑三星项目

佛山半月岛纯水岸项目严格按照绿色建筑三星标准要求进行设计和建造，通过高效节能照明系统、建筑设备管理系统等措施，显著降低能源消耗和碳排放强度；设置绿色雨水基础设施，提升社区微气候环境；采用绿色环保建材，通过增加 NEA 保温凝胶厚度、增加屋面保温材料厚度、采用断热铝合金 Low-E 中空玻璃、增加玻璃厚度等措施，使得建筑能耗相比国家现行有关建筑节能标准降低 15.85%，项目建筑运行碳排放相对参照建筑碳排放强度降低值达到 $14.02\text{kgCO}_2 / (\text{m}^2 \cdot \text{a})$ 。

3、保护生态环境

公司积极履行社会责任，坚守“生态环保大于天”的理念，将生态保护理念贯穿到具体业务中，积极参与重要生态系统保护和修复重大工程，保护生物多样性、应对气候变化，推进海绵城市建设，持续传播生态环保理念，促进人与自然和谐共生。

案例：提升生态环境质量 保护生物多样性

深圳华侨城国家湿地公园以保护生态系统和提升生物多样性为核心，以水循环为基础，常年对湿地的气象、大气负氧离子、水质、土壤、鸟类、昆虫、植物等进行智能化监测持续改善提升滩地、栖息地生态环境，打造多样性栖息环境，促进深圳湾湿地生态系统保护体系的完整性，维护生态系统平衡。武汉华侨城生态湿地公园将原鱼塘进行“活化”，修复再造湿地生态，形成“食藻虫—水下森林—水生动物—鸟类”共生系统，为生物提供美好的栖息地。

二、社会责任情况

公司坚持以公益之心回馈社会，用实际行动践行初心使命，助力城市文化共生，营造向上向善的文化氛围，利用自身资源与优势深入社区共建，支持公益事业，积极开展文明倡导、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。报告期内，公司开展志愿服务达 463 次，超 5500 人次参与。

案例：欢乐谷公司倡导“文明旅游”

欢乐谷公司践行“文明旅游”理念，常年设立文明公益广告牌、文明志愿服务窗口、文明旅游服务岗、学雷锋志愿岗等，有序引导游客文明参观，普及文明旅游知识，为计划出行的游客提供详细的景区资讯服务，共同营造文明旅游氛围。同时，欢乐谷公司推出多项惠民政策，如长者优惠、学生优惠、亲子游套餐、特定人群免票等，开展毕业季免费彩虹跑活动，深圳欢乐谷发起“雨天免费重玩”活动，为游客提供了贴心和更加灵活的游玩选择。

案例：华服公司推出“自然生长计划”

2024 年 3 月至 6 月，华服公司通过关注服务社区业主的安全、情感、尊重、自我实现等需求，推出以“与自然，共叙生长”为主题的“自然生长计划”，联动全国物业服务项目，举办低碳环保、亲子教育、社区教育、文化交流等内容丰富、形式多元的社区文化活动，以“自然”为主题和媒介打造和谐、文明的邻里文化，为业主提供社区文化活动累计超百余场。

三、助力乡村振兴

公司将巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接作为重大政治任务，结合帮扶地区实际，深入践行“精益帮扶”新思路，抓好建设宜居宜业和美乡村主线，推动乡村“五大振兴”，助力贵州省黔东南州三穗县、天柱县守牢不发生规模性返贫的底线，有力有序推进乡村产业发展、乡村建设和乡村治理，为全面推进乡村振兴、加快农业农村现代化和建设农业强国贡献力量。报告期内，公司及旗下企业投入帮扶资金 1456.36 万元。

1、助力产业发展

公司充分发挥项目、技术、平台等优势资源，结合帮扶地区产业发展需求，在文化旅游、农业产业等方面提供帮扶支持，大力推动宜居宜业和美乡村建设，发挥文旅主业优势，推进“颇洞美村”和“天柱美村”建设，打造民族文化旅游节，助力特色产业提档升级，推进“黔货出山”消费帮扶，多措并举实现乡村经济效益、社会效益双提升。

案例：三穗县“颇洞美村”二期项目初见成效

2024 年 7 月，公司助力三穗县打造的颇洞美村二期项目正式开园。项目深入挖掘和利用当地的自然资源和民族文化，将苗族和侗族文化特色与自然环境相结合，打造了“鱼林秘境”和“萌享奇缘”两大核心互动区，全龄段游客的需求。截至 2024 年底，累计接待游客约 33 万人次，旅游综合营收约 850 万元，带动当地间接就业 600 余人次，帮助约 400 人实现家门口就业，为当地带来了直接的经济收益，促进了文化、农业、旅游业等相关产业发展。

2、推动志智双扶

公司坚持扶智与扶志相统一，注重激发帮扶地区推进共同富裕的内在活力，把人才培养作为产业发展和项目建设重点，开展文化旅游、管理、营销、环境整治、防汛抗旱等专业及通用技能培训，助力提高帮扶地区和群众自我发展能力。2024 年，培训基层干部、致富带头人、技术人员等各类人才 1069 人次。

3、改善人居环境

公司以实际行动践行绿色发展理念，在帮扶地区开展人居环境提升工程、和美乡村专项行动，探索本土景观与模式景观的有机融合。帮助改造幼儿园和小学的活动室、阅览室；实施医疗工程，推动残疾人康复中心建设，满足残疾儿童康复需要；实施供水改造提升扩建项目，解决饮用水供水不足问题；开展精神文明文化活动，丰富乡村居民生活，助力建设宜居宜业和美乡村。

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

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	正在履行
	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	正在履行
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

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

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

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

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）	250
境内会计师事务所审计服务的连续年限	6
境内会计师事务所注册会计师姓名	廖晓鸿、刘丽红
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	廖晓鸿 4 年，刘丽红 1 年

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

☒适用 ☐不适用

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 60 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

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	可获得同类交易市价	披露日期	披露索引
华侨城集团及其子公司	母公司及同受母公司控制	销售商品、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	35,885.99	4.19%	70,000	否	转账结算	是	2024 年 3 月 31 日	巨潮资讯网
华侨城集团及其子公司	母公司及同受母公司控制	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	37,899.37	4.55%	80,000	否	转账结算	是	2024 年 3 月 31 日	巨潮资讯网
合计				--	--	73,785.36	--	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）				2024 年 1-12 月实际发生 73,785.36 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

公司报告期末发生共同对外投资的重大关联交易。

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

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

（2） 承包情况

☐适用 ☒不适用

（3） 租赁情况

☐适用 ☒不适用

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

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	担保	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
				金额	类型					
佛山南海祁禹置业有限公司	2024 年 3 月 30 日	80,000.00	2024 年 11 月 13 日	34,100.00	连带责任保证	无	无	5 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 10 月 31 日	3,065.83	连带责任保证	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	连带责任保证	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	连带责任保证	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	585.92	连带责任保证	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	8,326.44	连带责任保证	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	17,729.09	连带责任保证	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	5,784.36	连带责任保证	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	4,008.21	连带责任保证	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	1,825.56	连带责任保证	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	4,750.66	连带责任保证	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	9,401.86	连带责任保证	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	2,937.46	连带责任保证	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 1 月 31 日	545.43	连带责任保证	无	无	10 年	否	否

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	担保	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
				金额	类型					
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 28 日	14,700.00	连带责任保证	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	3,300.00	连带责任保证	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 23 日	570.65	连带责任保证	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 6 月 12 日	923.44	连带责任保证	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 7 月 7 日	401.53	连带责任保证	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 7 月 29 日	1,146.01	连带责任保证	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	2020 年 12 月 17 日	84.38	连带责任保证	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	36.65	连带责任保证	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	756.79	连带责任保证	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		2021 年 7 月 30 日	804.19	连带责任保证	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	687.86	连带责任保证	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	465.05	连带责任保证	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	711.23	连带责任保证	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	连带责任保证	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	连带责任保证	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	2,500.00	连带责任保证	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	连带责任保证	无	无	10 年	否	否

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	担保	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
				金额	类型					
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	连带责任保证	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	110,000.00	2022 年 10 月 30 日	10,600.00	连带责任保证	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 29 日	36,750.00	连带责任保证	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	10,400.00	连带责任保证	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	13,125.00	连带责任保证	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	45,608.15	连带责任保证	无	无	12 年	否	否
深圳市招华会展置地有限公司	2023 年 3 月 31 日	100,000.00	2024 年 6 月 24 日	80,321.40	连带责任保证	无	无	12 年	否	否
深圳华城国际低碳城开发建设有限公司	2024 年 3 月 30 日	75,000.00	2024 年 11 月 7 日	23,669.50	连带责任保证	股权质押	无	10 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	3,772.50	连带责任保证	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	1,425.00	连带责任保证	无	无	3 年	否	否
温州华侨城投资发展有限公司	2024 年 3 月 30 日	28,420.00	2024 年 5 月 1 日 2024 年 5 月 28 日	28,322.00	连带责任保证	无	无	2.5 年	否	否
湖北交投襄阳文旅发展有限公司	2022 年 3 月 31 日	35,770.00	2022 年 11 月 18 日	12,985.00	连带责任保证	无	无	16 年	否	否
郑州华侨城都市置业有限公司	2020 年 4 月 28 日	13,600.00	2021 年 3 月 19 日	9,057.14	连带责任保证	土地抵押、在建工程抵押	无	7 年	否	否
郑州华侨城都市置业有限公司	2023 年 3 月 31 日	34,000.00	2023 年 12 月 29 日	16,426.00	连带责任保证	土地抵押	无	5 年	否	否
郑州华侨城都市置业有限公司	2023 年 3 月 31 日		2024 年 1 月 26 日	8,009.00	连带责任保证	土地抵押	无	5 年	否	否
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	2024 年 3 月 30 日	6,400.00	2024 年 6 月 19 日	3,065.12	连带责任保证	无	无	19 个月	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		189,820.00		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）			177,487.02			

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	担保	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
				金额	类型					
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		810,174.00		报告期末实际对外担保余额合计（A4）			513,684.41			

（2）公司对子公司担保情况

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	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
							情况			
深圳华侨城低碳城城市发展有限公司	2021 年 7 月 22 日	70,000.00	2021 年 7 月 22 日	28,201.56	连带责任保证	无	无	10 年	否	否
深圳市招华会展实业有限公司	2021 年 3 月 30 日	95,250.00	2021 年 5 月 7 日	72,900.71	连带责任保证	无	无	12 年	否	否
深圳市招华会展实业有限公司	2021 年 3 月 30 日	60,000.00	2021 年 8 月 26 日	15,500.00	连带责任保证	无	无	5 年	否	否
深圳华侨城瑞湾发展有限公司	2024 年 6 月 15 日	45,000.00	2024 年 6 月 24 日	44,900.00	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	17,900.00	2021 年 12 月 31 日	7,688.53	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 4 月 22 日	149,904.00	连带责任保证	无	无	17 年	否	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	33,600.00	连带责任保证	无	无	7 年	否	否
扬州华侨城实业发展有限公司	2019 年 3 月 30 日	76,236.30	2019 年 9 月 17 日	25,925.20	连带责任保证	无	无	无固定日期	否	否
杭州兰侨置业有限公司	2023 年 3 月 31 日	66,000.00	2024 年 3 月 6 日	24,900.00	连带责任保证	无	无	25 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	29,700.00	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	14,990.00	连带责任保证	无	无	3 年	否	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
武汉华侨城实业发展有限公司	2023 年 3 月 31 日	60,000.00	2023 年 9 月 14 日	57,000.00	连带责任保证	无	无	23 年	否	否
武汉华侨城实业发展有限公司	2024 年 3 月 30 日	93,195.00	2024 年 9 月 3 日	93,195.00	连带责任保证	土地抵押	无	18 年	否	否

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	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
							情况			
武汉华侨城都市发展有限公司	2020 年 4 月 28 日	100,000.00	2020 年 5 月 13 日	100,000.00	连带责任保证	无	无	8 年	否	否
武汉华侨城都市发展有限公司	2020 年 4 月 28 日	200,000.00	2020 年 6 月 11 日	200,000.00	连带责任保证	无	无	8 年	否	否
武汉华侨城滨江置业有限公司	2020 年 4 月 28 日	80,000.00	2021 年 1 月 24 日	34,800.00	连带责任保证	无	无	5 年	否	否
武汉华滨置业有限公司	2023 年 3 月 31 日	120,000.00	2024 年 1 月 31 日	37,860.00	连带责任保证	无	无	8 年	否	否
武汉华滨置业有限公司	2023 年 3 月 31 日	48,700.00	2024 年 3 月 15 日	42,290.00	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	2020 年 4 月 28 日	24,480.00	2020 年 12 月 9 日	18,360.00	连带责任保证	无	无	13 年	否	否
襄阳华侨城文旅发展有限公司	2021 年 3 月 30 日	15,300.00	2021 年 12 月 26 日	6,171.00	连带责任保证	土地抵押	无	6 年	否	否
襄阳华侨城文旅发展有限公司	2022 年 3 月 31 日	25,500.00	2022 年 5 月 7 日	12,750.00	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 31 日	102,000.00	2023 年 11 月 15 日	94,098.94	连带责任保证	无	无	19 年	否	否
华侨城（南昌）实业发展有限公司	2023 年 3 月 31 日	50,000.00	2024 年 3 月 29 日	40,500.00	连带责任保证	无	无	8 年	否	否
华侨城（南昌）实业发展有限公司	2024 年 4 月 17 日	113,000.00	2024 年 4 月 17 日	57,500.00	连带责任保证	在建工程、项目用地抵押	无	15 年	否	否
华侨城（南昌）实业发展有限公司	2024 年 3 月 30 日	20,000.00	2024 年 6 月 26 日	19,400.00	连带责任保证	无	无	6 年	否	否
成都天府华侨城实业发展有限公司	2020 年 4 月 28 日	50,000.00	2020 年 6 月 29 日	50,000.00	连带责任保证	无	无	7 年	否	否
成都天府华侨城公园广场管理有限公司	2024 年 9 月 10 日	25,000.00	2024 年 10 月 25 日	25,000.00	连带责任保证	无	无	15 年	否	否
重庆华侨城实业发展有限公司	2020 年 4 月 28 日	50,000.00	2020 年 6 月 17 日	33,950.00	连带责任保证	无	无	5 年	否	否
济南华侨城实业有限公司	2024 年 5 月 27 日	70,000.00	2024 年 5 月 28 日	38,792.69	连带责任保证	无	无	3 年	否	否
淄博来仪置业有限公司	2023 年 3 月 31 日	37,720.00	2023 年 12 月 29 日	32,920.00	连带责任保证	无	无	5.5 年	否	否
云南华侨城实业有限公司	2015 年 3 月 21 日	28,000.00	2015 年 9 月 16 日	4,319.00	连带责任保证	无	无	10 年	否	否

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	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
							情况			
欢乐谷文化旅游发展有限公司	2024 年 3 月 30 日	100,000.00	2024 年 6 月 27 日	23,946.00	连带责任保证	无	无	7 年	否	否
欢乐谷文化旅游发展有限公司	2024 年 3 月 30 日		2024 年 12 月 30 日	40,000.00	连带责任保证	无	无	3 年	否	否
深圳华侨城滨海有限公司	2019 年 3 月 30 日	75,000.00	2019 年 7 月 18 日	8,250.00	连带责任保证	无	无	15 年	否	否
香港华侨城有限公司	2024 年 3 月 30 日	60,192.60	2024 年 11 月 20 日	60,192.60	连带责任保证	无	无	8 个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		526,387.60		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）			548,476.29			
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		2,380,673.90		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）			1,598,120.23			

（3）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
东莞上江房地产开发有限公司	2023 年 3 月 31 日	60,000.00	2024 年 2 月 1 日	59,900.00	连带责任保证	无	无	5 年	否	否
东莞华湖房地产开发有限公司	2023 年 3 月 31 日	40,000.00	2023 年 4 月 4 日	21,000.00	连带责任保证	股权质押	无	3 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	2,917.60	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	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	7,378.95	连带责任保证	无	无	5 年	否	否
肇庆华侨城小镇实业发展有限公司	2024 年 3 月 30 日	25,200.00	2024 年 7 月 16 日	25,200.00	连带责任保证	无	无	4 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	11,467.26	连带责任保证	土地抵押	无	3 年	否	是

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	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	2,142.00	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 30 日	13,770.00	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		2022 年 2 月 28 日	3,213.00	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	2,163.01	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		2024 年 1 月 16 日	2,161.11	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 4 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 7 月 9 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
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 4 月 22 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	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 25 日	14,535.00	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	2021 年 4 月 2 日	9,690.00	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	2021 年 6 月 4 日	9,690.00	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	2021 年 7 月 27 日	2,295.00	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	2021 年 12 月 16 日	255.00	连带责任保证	无	无	5 年	否	否

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
深圳市协跃房地产开发有限公司	2020 年 4 月 28 日		2022 年 3 月 3 日	4,845.00	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	27,100.00	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	10,000.00	2021 年 3 月 1 日	9,500.00	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 25 日	5,100.00	连带责任保证	无	无	5 年	否	否
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	3 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 24 日	9,945.00	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 17 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	1,173.00	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 9 月 2 日	4,845.00	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 9 月 8 日	62,985.00	2022 年 9 月 9 日	47,685.00	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 23 日	22,552.09	连带责任保证	无	无	监管事项履约完毕	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	7,140.00	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 31 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 3 月 3 日	6,120.00	连带责任保证	无	无	5 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 20 日	169,700.99	连带责任保证	无	无	5 年	否	否

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
潮州华侨城投资发展有限公司	2023 年 3 月 31 日	30,600.00	2023 年 12 月 14 日	15,868.52	连带责任保证	无	无	4 年	否	是
漳州华侨城置业有限公司	2024 年 12 月 27 日	4,743.00	2024 年 12 月 27 日	4,743.00	连带责任保证	无	无	2 年	否	否
漳州华侨城置业有限公司	2024 年 12 月 27 日	1,767.00	2024 年 12 月 27 日	1,767.00	连带责任保证	无	无	2 年	否	否
中山华侨城实业发展有限公司	2021 年 3 月 30 日	30,000.00	2021 年 3 月 31 日	10,000.00	连带责任保证	无	无	8 年	否	否
中山华侨城实业发展有限公司	2021 年 3 月 30 日		2021 年 3 月 31 日	4,600.00	连带责任保证	无	无	8 年	否	否
江门华侨城投资发展有限公司	2023 年 3 月 23 日	47,500.00	2023 年 3 月 23 日	35,625.00	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	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	5,000.00	2023 年 9 月 22 日	5,000.00	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	2024 年 3 月 30 日	27,400.00	2024 年 6 月 21 日	21,399.50	连带责任保证	无	无	2.5 年	否	否
湛江华侨城欢乐海湾投资发展有限公司	2024 年 5 月 10 日	12,750.00	2024 年 5 月 10 日	8,925.00	连带责任保证	无	无	6 年	否	否
襄阳华侨城文旅发展有限公司	2022 年 3 月 31 日	23,460.00	2022 年 12 月 6 日	20,604.00	连带责任保证	土地抵押、在建工程抵押	无	15 年	否	否
成都天府华侨城实业发展有限公司欢乐谷旅游分公司	2023 年 3 月 31 日	60,000.00	2023 年 8 月 7 日	13,942.00	连带责任保证	房产抵押	无	12 年	否	否
成都天府华侨城实业发展有限公司欢乐谷旅游分公司	2023 年 3 月 31 日		2023 年 8 月 7 日	24,787.00	连带责任保证	房产抵押	无	12 年	否	否
成都天府华侨城实业发展有限公司欢乐谷旅游分公司	2023 年 3 月 31 日		2023 年 8 月 7 日	11,841.49	连带责任保证	房产抵押	无	12 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）		71,860.00		报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）			124,095.61			
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）		1,164,994.09		报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）			844,645.29			

(4) 公司担保总额合计

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）	788,067.60	报告期内担保实际发生额合计 （A2+B2+C2）	850,058.92
报告期末已审批的担保额度合计 （A3+B3+C3）	4,355,841.99	报告期末实际担保余额合计 （A4+B4+C4）	2,956,449.94
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例		55.58%	
其中：			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）		0	
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）		2,207,099.64	
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）		297,016.38	
上述三项担保金额合计（D+E+F）		2,504,116.02	
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

(2) 委托贷款情况

☐适用 ☒不适用

4、其他重大合同

☐适用 ☒不适用

十六、其他重大事项的说明

☒适用 ☐不适用

(一) 鉴于公司第八届董事会任期已经届满,根据《公司法》《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号—主板上市公司规范运作》等法律、法规、规章、规范性文件及《公司章程》的有关规定,公司按照相关法律程序进行董事会换届选举。报告期内,经公司2024年第一次临时股东大会、第九届董事会第一次会议、第九届监事会第一次会议、职工代表大会会议等会议选举,第九届董事会由张振高董事长、刘凤喜副董事长,独立董事李茂惠、沙振权、宋丁组成;第九届监事会由丁新监事长、李峥监事、彭华职工监事组成;同时,聘任总裁刘凤喜,副总裁袁静平、倪明涛,董事会秘书关山,副总会计师刘宇。8月28日,经公司第九届董事会第二次会议审议通过《关于聘任董事会秘书的议案》,聘任侯瑞芳为董事会秘书。

(二) 2024年6月24日,公司披露了《关于公司控股股东增持公司股份计划公告》(公告编号:2024-46),控股股东华侨城集团基于对公司长期投资价值的认可及对未来持续稳定发展的信心,为切实维护广大投资者权益和资本市场稳定,华侨城集团计划以自有资金自本公告披露之日起6个月内通过集中竞价或大宗交易的方式增持公司股份,本次增持金额不低于人民币1.65亿元且不超过3.3亿元。报告期内,华侨城集团关于增持公司股份的计划已实施完毕,华侨城集团通过深圳证券交易所集中竞价交易方式累计增持公司股份64,877,064股,占公司总股本的比例约为0.81%,增持金额约为16,502.65万元(不含交易费)。本次增持计划实施完毕后,华侨城集团持有公司股份数量为3,920,562,506股,持有公司股份比例为48.78%。

十七、公司子公司重大事项

☒适用 ☐不适用

(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,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。截至2024年底,开曼基金

的赎回和清算工作仍在推进中。

（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 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	1,142,147,552	13.93%	0	0	0	-2,656,640	-2,656,640	1,139,490,912	14.18%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	1,138,152,352	13.88%	0	0	0	0	0	1,138,152,352	14.16%
3、其他内资持股	3,995,200	0.05%	0	0	0	-2,656,640	-2,656,640	1,338,560	0.02%
其中：境内法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境内自然人持股	3,995,200	0.05%	0	0	0	-2,656,640	-2,656,640	1,338,560	0.02%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	7,059,646,363	86.07%	0	0	0	-161,379,222	-161,379,222	6,898,267,141	85.82%
1、人民币普通股	7,059,646,363	86.07%	0	0	0	-161,379,222	-161,379,222	6,898,267,141	85.82%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	8,201,793,915	100.00%	0	0	0	-164,035,862	-164,035,862	8,037,758,053	100.00%

股份变动的原因

☒适用 ☐不适用

公司于 2024 年 1 月 23 日召开第八届董事会第十次临时会议和第八届监事会第十七次会议，并于 2 月 8 日召开 2024 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司注销回购股份并减少注册资本的议案》。同意将存放于回购专用证券账户的 164,035,862 股予以注销并相应减少注册资本。3 月 18 日，经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司确认，公司已完成上述回购专用证券账户股份注销事宜。

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	3,995,200	-	2,656,640	1,338,560	董事、监事及高级管理人员离任锁定期	董事、监事及高级管理人员离任或任期届满半年后
合计	3,995,200	-	2,656,640	1,338,560	--	--

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

公司于 2024 年 1 月 23 日召开第八届董事会第十次临时会议和第八届监事会第十七次会议，并于 2 月 8 日召开 2024 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司注销回购股份并减少注册资本的议案》。同意将存放于回购专用证券账户的 164,035,862 股予以注销并相应减少注册资本。公司已于 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。

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	116,681	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	112,089	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	-	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	-
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	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况
							股份状态 数量
华侨城集团有限公司	国有法人	48.78%	3,920,562,506	64,877,064	1,138,152,352	2,782,410,154	不适用 -
前海人寿保险股份有限公司－海利年年	境内非国有法人	7.08%	569,366,124	-	-	569,366,124	不适用 -

中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	3.02%	242,979,346	-	-	242,979,346	不适用	-
深圳华侨城资本投资管理有限公司	国有法人	0.98%	78,743,684	-	-	78,743,684	不适用	-
香港中央结算有限公司	境外法人	0.70%	56,410,830	-	-	56,410,830	不适用	-
全国社保基金四一三组合	其他	0.52%	42,140,000	-	-	42,140,000	不适用	-
全国社保基金一一八组合	其他	0.50%	40,082,815	-	-	40,082,815	不适用	-
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	0.47%	37,946,532	-	-	37,946,532	不适用	-
上海浦东发展银行股份有限公司－易方达裕祥回报债券型证券投资基金	其他	0.33%	26,408,294	-	-	26,408,294	不适用	-
许芝弟	境内自然人	0.31%	24,977,000	-	-	24,977,000	不适用	-
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）		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 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）								
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			2,782,410,154	人民币普通股		2,782,410,154		
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			242,979,346	人民币普通股		242,979,346		
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		
香港中央结算有限公司			56,410,830	人民币普通股		56,410,830		
全国社保基金四一三组合			42,140,000	人民币普通股		42,140,000		
全国社保基金一一八组合			40,082,815	人民币普通股		40,082,815		
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			37,946,532	人民币普通股		37,946,532		
上海浦东发展银行股份有限公司－易方达裕祥回报债券型证券投资基金			26,408,294	人民币普通股		26,408,294		
许芝弟			24,977,000	人民币普通股		24,977,000		
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（如有）			不适用					

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

☐适用 ☒不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☐适用 ☒不适用

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

☐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	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持有深康佳 72,210.80 万股，占总股本的 29.99%；与一致行动人共同持有持有云南旅游 54,556.37 万股，占总股本的 53.88%；持有中国光大银行股份有限公司 420,000 万股，持股比例 7.11%；持有江苏国信股份有限公司 39,138 万股，持股比例 10.36%；持有浙江世纪华通集团股份有限公司 20,405 万股，持股比例 2.74%；持有武汉天源环保股份有限公司 8,618 万股，持股比例 13.32%；持有楚天龙股份有限公司 2,193 万股，持股比例 4.76%；持有天视文化艺术发展集团股份有限公司 3,680 万股，持股比例 35.6%。		

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	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。

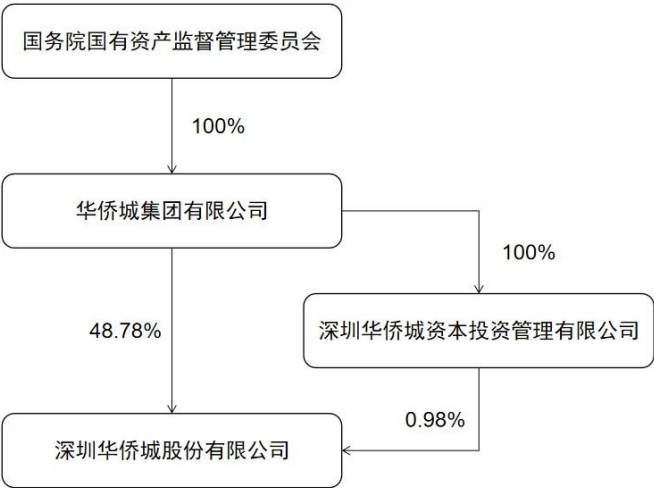
实际控制人名称	法定代表人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况		与一致行动人共同持有深康佳 722,108,042 股，占总股本的 29.99%；与一致行动人共同持有云南旅游 545,563,706 股，占总股本的 53.88%。		

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

☐适用 ☒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

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 8 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
深圳华侨城股份有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	24 侨城 01	133811	2024 年 3 月 28 日	2024 年 3 月 28 日	2027 年 3 月 28 日	1,200,000,000	3.80%	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	公募：匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交及协议成交 私募：点击成交、询价成交、竞买成交及协议成交								
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；

报告期内，华侨城 A 公告了《关于“21 侨城 05”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 05”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 3.55%；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 2.50%。并且对于“21 侨城 05”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 05 已兑付。

3、中介机构的情况

报告期内上述机构是否发生变化

☐是 ☒否

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 02、 21 侨城 04、 21 侨城 06、 24 侨城 01	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	010-50911203
	中信证券股份有限公司	广东省深圳市福田区中心三路 8 号 中信证券大厦 18 层	-	王宏峰、陈天涯、屈耀辉、张陈灵、冯诗洋	0755-23835451
	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	010-59013946
	中国国际金融股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层	-	王超、陈小东、汪鉴、梁舒培	010-65051166
	海通证券股份有限公司	北京市朝阳区安定路 5 号奥南五号大厦 15 层	-	刘佩榕、朱琳君、何鸿翔、陈楠弘	010-88027267
	光大证券股份有限公司	北京市西城区复兴门外大街 6 号光大大厦 15 层	-	高健、张海钢、钟铎、罗玉立、余金刚	010-58377869
	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	廖晓鸿、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
	北京市中伦律师事务所	北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心南塔 22-31 层	-	汪华、薛祯	010-59572288
	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、赵兮	010-85679696

4、募集资金使用情况

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

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 02	500,000,000	500,000,000	-	运作良好，未发生	无	是

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 04	500,000,000	500,000,000	-	违反相关规定及资金监管协议的情况。	无	是
21 侨城 06	1,500,000,000	1,500,000,000	-		无	是
24 侨城 01	1,200,000,000	1,200,000,000	-		无	是

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

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

亏损情况	亏损原因	对公司生产经营和偿债能力的影响
报告期内公司实现归属于上市公司股东净利润-86.62 亿元，占上年末归母净资产的-13.98%。	1、报告期公司不断提升营销管理能力，抢抓市场窗口机遇，及时根据市场情况采取灵活的销售策略，加快推动项目营销去化，导致报告期结转收入毛利率较上年同期下降； 2、根据市场及公司部分项目具体情况，根据会计准则要求计提资产减值损失。	公司整体经营情况正常，通过销售回款和多渠道融资能够保证现金流正常，预计不会对公司生产经营和偿债能力产生重大影响。

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	1.45	1.61	-9.94%
资产负债率	76.43%	76.81%	下降 0.38 个百分点
速动比率	0.43	0.45	-4.44%
	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	-987,405.29	-839,676.31	-17.59%
EBITDA 全部债务比	1.70%	1.85%	下降 0.15 个百分点

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
利息保障倍数	-0.43	-0.16	-168.75%
现金利息保障倍数	1.07	0.87	22.99%
EBITDA 利息保障倍数	0.38	0.38	0.00%
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	2025 年 3 月 26 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/2025SZAA8B0138
注册会计师姓名	廖晓鸿 刘丽红

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 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 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 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 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 39”。	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

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。	计和运行有效性； （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； （3）就本年确认收入的房地产开发项目，选取样本检查合同、完工验收资料、销售收款、房地产入伙通知单等可以证明房产已达到交付条件的支持性证据，评价房地产收入的确认是否已按公司的收入确认政策确认； （4）就资产负债表日前后确认房地产收入的项目，选取样本，检查房地产达到交付条件的支持性文件，评价收入是否在恰当的会计期间确认。
2. 房地产开发项目可变现净值的评估事项	
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 12”所述的会计政策及“五、合并财务报表主要项目注释 5”。 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。	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： （1）了解、评价并测试管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性； （2）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； （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

	算存货可变现净值时所使用数据的合理性； （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。
--	--

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2024 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

二〇二五年三月二十六日

二、财务报表

1、合并资产负债表

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	五、1	30,902,423,552.22	40,145,151,431.14
应收票据		-	1,689,213.22
应收账款	五、2	1,100,533,296.19	954,713,117.36
预付款项	五、3	819,803,717.29	1,213,229,807.15
其他应收款	五、4	33,031,713,432.49	32,296,426,206.40
存货	五、5	151,008,968,429.56	178,317,385,276.14
持有待售资产		-	3,515,284,857.13
一年内到期的非流动资产	五、6	-	12,570,785,511.48
其他流动资产	五、7	6,740,274,198.88	8,296,044,056.31
流动资产合计		223,603,716,626.63	277,310,709,476.33
非流动资产：			
长期应收款		160,000,000.00	160,000,000.00
长期股权投资	五、8	20,138,388,962.77	18,357,716,278.17
其他权益工具投资	五、9	650,847,457.28	605,720,338.66
其他非流动金融资产	五、10	351,650,960.99	368,958,233.11
投资性房地产	五、11	18,790,048,027.22	15,837,746,877.99
固定资产	五、12	23,550,945,943.56	22,344,964,049.75
在建工程	五、13	5,545,929,383.65	5,892,871,411.67
生产性生物资产		2,898,664.10	-
使用权资产	五、14	2,017,203,818.78	2,469,545,101.21
无形资产	五、15	12,004,331,310.05	11,223,787,026.03
商誉		62,857,743.26	62,857,743.26
长期待摊费用	五、16	1,880,562,159.69	1,697,118,730.92
递延所得税资产	五、17	10,781,919,584.96	12,253,203,376.16
其他非流动资产	五、18	4,656,258,902.12	2,444,073,418.71
非流动资产合计		100,593,842,918.43	93,718,562,585.64
资产总计		324,197,559,545.06	371,029,272,061.97

合并资产负债表-续

单位：人民币元

项目	附注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	五、20	3,640,287,677.67	6,190,792,340.57
应付票据		-	2,475,172.26
应付账款	五、21	28,498,298,034.99	31,253,960,965.32
预收款项		198,334,289.97	284,040,490.20
合同负债	五、22	29,446,044,084.97	48,176,231,583.65
应付职工薪酬	五、23	2,151,177,114.48	2,601,460,202.43
应交税费	五、24	2,571,229,568.26	2,550,771,793.89
其他应付款	五、25	47,002,770,408.15	55,579,654,560.46
持有待售负债		-	1,413,074,869.24
一年内到期的非流动负债	五、26	38,370,965,465.76	19,506,085,228.05
其他流动负债	五、27	2,672,903,621.06	4,326,192,403.46
流动负债合计		154,552,010,265.31	171,884,739,609.53
非流动负债：			
长期借款	五、28	85,763,902,393.75	106,302,032,855.50
应付债券	五、29	3,696,835,805.62	2,495,709,440.81
租赁负债	五、30	2,066,354,356.17	2,678,081,615.32
长期应付款	五、31	309,792,296.33	297,262,842.26
预计负债		-	-
递延收益	五、32	944,357,943.47	1,034,587,627.12
递延所得税负债	五、17	435,296,120.85	302,392,435.87
非流动负债合计		93,216,538,916.19	113,110,066,816.88
负债合计		247,768,549,181.50	284,994,806,426.41
所有者权益：			
股本	五、33	8,037,758,053.00	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	4,456,976,271.58	5,386,791,787.57
减：库存股		-	1,041,515,155.83
其他综合收益	五、36	-2,100,587,458.14	-2,205,349,417.93
盈余公积	五、37	4,921,485,082.64	4,921,485,082.64
未分配利润	五、38	34,773,039,153.18	43,589,770,464.11
归属于母公司所有者权益合计		53,188,671,102.26	61,952,976,675.56
少数股东权益		23,240,339,261.30	24,081,488,960.00
所有者权益合计		76,429,010,363.56	86,034,465,635.56
负债和所有者权益总计		324,197,559,545.06	371,029,272,061.97

法定代表人：张振高

主管会计工作负责人：刘宇

会计机构负责人：郭志华

2、母公司资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		6,406,066,019.43	11,819,813,141.00
应收账款	十四、1	63,686,311.27	54,823,250.53
预付款项		21,973,854.66	67,699,610.90
其他应收款	十四、2	52,923,044,609.53	9,353,163,547.70
存货		1,693,136.88	14,436,009.40
一年内到期的非流动资产		-	50,748,812,370.68
其他流动资产		37,132,698.43	2,413,360,519.61
流动资产合计		59,453,596,630.20	74,472,108,449.82
非流动资产：			
长期应收款		6,220,782,937.25	7,712,445,125.54
长期股权投资	十四、3	49,051,307,315.16	44,315,715,732.07
其他权益工具投资		650,847,457.28	605,720,338.66
投资性房地产		83,237,110.39	104,187,569.41
固定资产		123,372,036.58	759,697,691.36
在建工程		-	37,341,018.22
使用权资产		-	8,408,146.49
无形资产		61,140,325.66	65,420,626.14
长期待摊费用		170,928,713.66	113,692,135.07
递延所得税资产		5,594,969.24	4,073,992.76
其他非流动资产		25,034,215,288.06	14,546,643,938.30
非流动资产合计		81,401,426,153.28	68,273,346,314.02
资产总计		140,855,022,783.48	142,745,454,763.84

母公司资产负债表 - 续

单位：人民币元

项目	附注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款		173,183,916.65	-
应付账款		91,217,791.51	170,367,096.88
预收款项		17,588,834.66	19,849,545.12
合同负债		-	32,889,430.01
应付职工薪酬		95,278,404.52	173,909,545.45
应交税费		13,257,592.60	20,617,923.75
其他应付款		10,118,480,575.25	9,707,105,493.62
一年内到期的非流动负债		24,057,163,855.90	6,655,874,999.55
其他流动负债		-	-
流动负债合计		34,566,170,971.09	16,780,614,034.38
非流动负债：			
长期借款		45,252,657,013.87	65,418,801,504.94
应付债券		3,696,835,805.62	2,495,709,440.81
租赁负债		1,688,401,589.83	2,166,483,577.73
预计负债		-	-
递延收益		-	585,284.64
非流动负债合计		50,637,894,409.32	70,081,579,808.12
负债合计		85,204,065,380.41	86,862,193,842.50
所有者权益：			
股本		8,037,758,053.00	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		8,033,523,632.68	8,907,039,412.81
减：库存股		-	1,041,515,155.83
其他综合收益		-832,020,191.63	-902,969,962.99
盈余公积		4,100,896,957.50	4,100,896,957.50
未分配利润		33,210,798,951.52	33,518,015,754.85
所有者权益合计		55,650,957,403.07	55,883,260,921.34
负债和所有者权益总计		140,855,022,783.48	142,745,454,763.84

3、合并利润表

单位：人民币元

项目	附注	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入		54,407,299,587.95	55,744,151,176.17
其中：营业收入	五、39	54,407,299,587.95	55,744,151,176.17
二、营业总成本		57,407,485,941.39	56,134,313,271.71
其中：营业成本	五、39	47,304,535,881.39	45,168,779,936.97
税金及附加	五、40	2,330,008,903.22	3,121,002,366.57
销售费用	五、41	2,075,845,371.62	2,512,220,264.46
管理费用	五、42	1,875,769,372.75	2,257,381,893.16
研发费用		-	-
财务费用	五、43	3,821,326,412.41	3,074,928,810.55
其中：利息费用		4,663,288,527.22	4,710,825,723.28
利息收入		1,042,964,517.35	1,840,694,751.38
加：其他收益	五、44	148,744,979.10	172,128,727.44
投资收益（损失以“-”号填列）	五、45	-2,018,539,909.18	-1,686,700,332.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-2,035,587,962.62	-1,708,734,236.34
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）		22,290,315.46	21,386,501.51
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、46	-272,105,936.82	-35,697,424.33
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、47	-2,097,616,199.06	-3,623,237,377.92
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、48	153,245,964.66	9,444,328.91
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-7,064,167,139.28	-5,532,837,672.23
加：营业外收入	五、49	67,866,378.98	56,952,246.79
减：营业外支出	五、50	180,641,122.17	284,355,851.47
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-7,176,941,882.47	-5,760,241,276.91
减：所得税费用	五、51	2,543,911,608.72	2,674,776,915.15
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-9,720,853,491.19	-8,435,018,192.06
（一）按经营持续性分类		-9,720,853,491.19	-8,435,018,192.06
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-9,720,853,491.19	-8,435,018,192.06
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			-
（二）按所有权归属分类		-9,720,853,491.19	-8,435,018,192.06
1.归属于母公司股东的净利润		-8,662,299,644.25	-6,492,441,996.55
2.少数股东损益		-1,058,553,846.94	-1,942,576,195.51

合并利润表-续

单位：人民币元

项目	附注	2024 年度	2023 年度
六、其他综合收益的税后净额		65,827,437.87	-293,779,791.36
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		104,761,959.79	-244,491,542.72
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		70,949,771.36	-182,025,408.84
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		70,949,771.36	-182,025,408.84
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		33,812,188.43	-62,466,133.88
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		981,535.69	-770,143.44
2. 其他债权投资公允价值变动		-	-
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4. 其他债权投资信用减值准备		-	-
5. 现金流量套期储备		-	-
6. 外币财务报表折算差额		32,830,652.74	-61,695,990.44
7. 其他		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-38,934,521.92	-49,288,248.64
七、综合收益总额		-9,655,026,053.32	-8,728,797,983.42
归属于母公司所有者的综合收益总额		-8,557,537,684.46	-6,736,933,539.27
归属于少数股东的综合收益总额		-1,097,488,368.86	-1,991,864,444.15
八、每股收益			
（一）基本每股收益		-1.0969	-0.7916
（二）稀释每股收益		-1.0969	-0.7916

4、母公司利润表

单位：人民币元

项目	附注	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	十四、4	461,306,095.53	824,838,252.31
减：营业成本	十四、4	254,009,422.12	411,801,122.87
税金及附加		15,977,841.31	25,985,392.83
销售费用		20,363,694.26	48,174,654.35
管理费用		111,080,332.35	169,106,268.55
研发费用		-	-
财务费用		-184,724,784.41	22,146,064.12
其中：利息费用		2,598,291,050.03	2,687,001,100.57
利息收入		2,783,449,300.64	2,668,248,261.56
加：其他收益		421,624.50	6,905,853.81
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、5	-223,956,578.25	7,799,338,511.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-544,339,999.94	-209,143,248.19
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）		-175,555,677.96	-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）		3,595.19	191,905.60
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-154,487,446.62	7,948,835,915.99
加：营业外收入		1,333,442.02	978,480.69
减：营业外支出		1,152,108.53	6,878,322.95
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-154,306,113.13	7,942,936,073.73
减：所得税费用		-1,520,976.48	-1,023,269.45
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-152,785,136.65	7,943,959,343.18
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-152,785,136.65	7,943,959,343.18
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		70,949,771.36	-182,098,782.22
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		70,949,771.36	-182,025,408.84
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		70,949,771.36	-182,025,408.84
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
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-	-73,373.38
2. 其他债权投资公允价值变动		-	-
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4. 其他债权投资信用减值准备		-	-
5. 现金流量套期储备		-	-
6. 外币财务报表折算差额		-	-
7. 其他		-	-
六、综合收益总额		-81,835,365.29	7,761,860,560.96

5、合并现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		34,816,750,737.31	52,365,819,500.84
收到的税费返还		503,305,432.70	1,588,034,015.87
收到其他与经营活动有关的现金	五、53	6,964,725,240.15	19,008,748,641.40
经营活动现金流入小计		42,284,781,410.16	72,962,602,158.11
购买商品、接受劳务支付的现金		16,401,680,852.33	29,294,381,050.22
支付给职工以及为职工支付的现金		3,452,178,832.63	3,600,457,859.62
支付的各项税费		8,616,615,484.90	16,097,733,090.73
支付其他与经营活动有关的现金	五、53	8,452,092,560.72	20,547,492,787.59
经营活动现金流出小计		36,922,567,730.58	69,540,064,788.16
经营活动产生的现金流量净额		5,362,213,679.58	3,422,537,369.95
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		838,142,084.63	2,175,818,956.92
取得投资收益收到的现金		137,603,400.41	173,715,343.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		39,374,003.51	2,035,770,847.13
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、53	767,727,305.31	1,774,910,040.09
投资活动现金流入小计		1,782,846,793.86	6,160,215,187.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,436,689,342.89	2,322,695,469.00
投资支付的现金		53,760,671.00	230,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	212,035,910.40
支付其他与投资活动有关的现金	五、53	1,654,045,932.86	2,204,331,149.16
投资活动现金流出小计		3,144,495,946.75	4,969,062,528.56
投资活动产生的现金流量净额		-1,361,649,152.89	1,191,152,658.94
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		42,417,620.24	68,334,636.86
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		42,417,620.24	68,334,636.86
取得借款收到的现金		44,415,664,260.21	73,849,135,493.82
收到其他与筹资活动有关的现金	五、53	1,683,938,280.75	2,365,731,503.00
筹资活动现金流入小计		46,142,020,161.20	76,283,201,633.68
偿还债务支付的现金		50,921,789,185.31	67,448,369,151.99
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,938,379,894.33	6,420,746,439.71
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		228,139,169.93	36,654,114.42
支付其他与筹资活动有关的现金	五、53	2,632,624,238.32	9,146,234,800.30
筹资活动现金流出小计		59,492,793,317.96	83,015,350,392.00
筹资活动产生的现金流量净额		-13,350,773,156.76	-6,732,148,758.32
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		18,747,667.61	-13,278,973.03
五、现金及现金等价物净增加额		-9,331,460,962.46	-2,131,737,702.46
加：期初现金及现金等价物余额	五、54	39,180,732,973.41	41,312,470,675.87
六、期末现金及现金等价物余额	五、54	29,849,272,010.95	39,180,732,973.41

6、母公司现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		445,626,892.21	797,924,454.82
收到的税费返还		7,536,957.52	-
收到其他与经营活动有关的现金		19,915,602,387.14	36,969,893,527.73
经营活动现金流入小计		20,368,766,236.87	37,767,817,982.55
购买商品、接受劳务支付的现金		136,996,862.12	124,634,930.70
支付给职工以及为职工支付的现金		153,003,891.77	222,071,777.85
支付的各项税费		33,477,843.32	84,730,278.06
支付其他与经营活动有关的现金		17,288,850,225.65	41,547,487,056.82
经营活动现金流出小计		17,612,328,822.86	41,978,924,043.43
经营活动产生的现金流量净额		2,756,437,414.01	-4,211,106,060.88
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		7,337,886,865.64	10,678,617,035.12
取得投资收益收到的现金		255,637,767.46	10,469,514,218.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		409,403,424.98	165,301.76
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		25,822,652.74	822,344,003.68
投资活动现金流入小计		8,028,750,710.82	21,970,640,558.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		37,421,525.74	170,623,230.11
投资支付的现金		10,848,855,132.00	10,936,188,851.06
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		-	-
投资活动现金流出小计		10,886,276,657.74	11,106,812,081.17
投资活动产生的现金流量净额		-2,857,525,946.92	10,863,828,477.69
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		30,898,110,000.00	38,094,250,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		30,898,110,000.00	38,094,250,000.00
偿还债务支付的现金		32,640,368,398.00	45,575,568,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,854,252,100.68	2,948,547,713.58
支付其他与筹资活动有关的现金		656,775,104.07	629,845,356.05
筹资活动现金流出小计		36,151,395,602.75	49,153,961,069.63
筹资活动产生的现金流量净额		-5,253,285,602.75	-11,059,711,069.63
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		-5,354,374,135.66	-4,406,988,652.82
加：期初现金及现金等价物余额		11,721,633,872.07	16,128,622,524.89
六、期末现金及现金等价物余额		6,367,259,736.41	11,721,633,872.07

7、合并所有者权益变动表
本期金额

单位：人民币元

项目	2024 年度														
	归属于母公司所有者权益														少数股东权益
	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		所有者权益合计
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	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
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-164,035,862.00	-	-	-	-929,815,515.99	-1,041,515,155.83	104,761,959.79	-	-	-	-8,816,731,310.93	-	-8,764,305,573.30	-841,149,698.70	-9,605,455,272.00
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	104,761,959.79	-	-	-	-8,662,299,644.25	-	-8,557,537,684.46	-1,097,488,368.86	-9,655,026,053.32
（二）所有者投入和减少资本	-164,035,862.00	-	-	-	-929,815,515.99	-1,041,515,155.83	-	-	-	-	-	-	-52,336,222.16	960,038,764.41	907,702,542.25
1．所有者投入的普通股	-164,035,862.00	-	-	-	-877,479,293.83	-1,041,515,155.83	-	-	-	-	-	-	-	878,211,880.21	878,211,880.21
2．其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3．股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4．其他	-	-	-	-	-52,336,222.16	-	-	-	-	-	-	-	-52,336,222.16	81,826,884.20	29,490,662.04
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-154,431,666.68	-	-154,431,666.68	-703,700,094.25	-858,131,760.93
1．提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3．对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-703,700,094.25	-703,700,094.25
4．其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-154,431,666.68	-	-154,431,666.68	-	-154,431,666.68
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3．盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4．设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5．其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6．其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	8,037,758,053.00	-	3,100,000,000.00	-	4,456,976,271.58	-	-2,100,587,458.14	-	4,921,485,082.64	-	34,773,039,153.18	-	53,188,671,102.26	23,240,339,261.30	76,429,010,363.56

上期金额

单位：人民币元

项目	2023 年度														
	归属于母公司所有者权益														少数股东权益
	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		所有者权益合计
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	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、本期增减变动金额（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	-14,597,662,408.99
（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）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-19,334,037.60	-	-	-	-	-	-	-	-19,334,037.60	393,299,303.23	373,965,265.63
1．所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	387,522,199.65	387,522,199.65
2．其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3．股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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．对所有者（或股东）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）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3．盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4．设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5．其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6．其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	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

8、母公司所有者权益变动表
本期金额

单位：人民币元

项目	2024 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	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	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
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-164,035,862.00	-	-	-	-873,515,780.13	-1,041,515,155.83	70,949,771.36	-	-	-307,216,803.33	-	-232,303,518.27
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	70,949,771.36	-	-	-152,785,136.65	-	-81,835,365.29
（二）所有者投入和减少资本	-164,035,862.00	-	-	-	-873,515,780.13	-1,041,515,155.83	-	-	-	-	-	3,963,513.70
1．所有者投入的普通股	-164,035,862.00	-	-	-	-877,479,293.83	-1,041,515,155.83	-	-	-	-	-	-
2．其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3．股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4．其他	-	-	-	-	3,963,513.70	-	-	-	-	-	-	3,963,513.70
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-154,431,666.68	-	-154,431,666.68
1．提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3．其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-154,431,666.68	-	-154,431,666.68
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3．盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4．设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5．其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6．其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	8,037,758,053.00	-	3,100,000,000.00	-	8,033,523,632.68	-	-832,020,191.63	-	4,100,896,957.50	33,210,798,951.52	-	55,650,957,403.07

上期金额

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	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	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、本年期初余额	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、本期增减变动金额（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）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-154,009,722.23	-	-154,009,722.23
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-154,009,722.23	-	-154,009,722.23
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	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

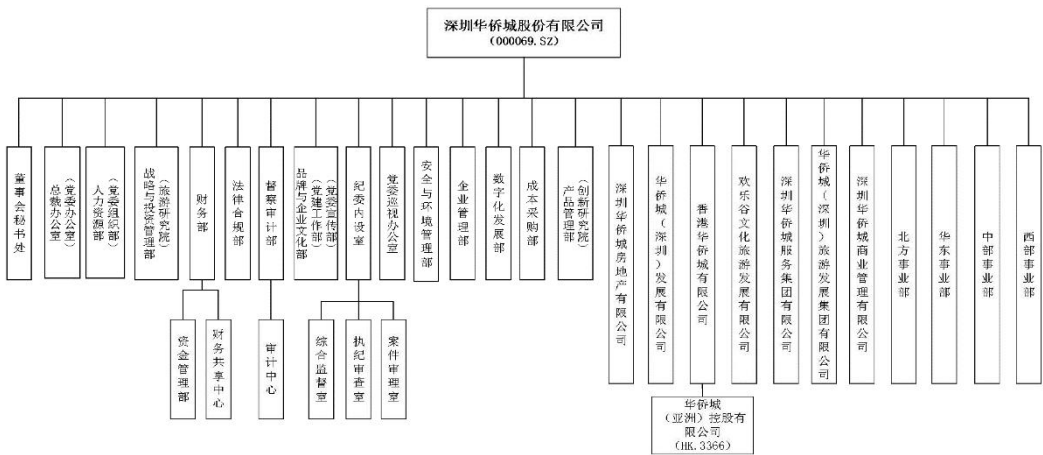
一、公司的基本情况

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，在包含子公司时统称本集团）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”。

2024 年 1 月 23 日本公司召开第八届董事会第十次临时会议和第八届监事会第十七次会议，并于 2 月 8 日召开 2024 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司注销回购股份并减少注册资本的议案》，同意将存放于回购专用证券账户的 164,035,862 股予以注销并相应减少注册资本，本公司于 2024 年 3 月 18 日办理完成上述回购专用证券账户股份注销事宜。

经过历年的派送红股、配股、转增股本、增发新股及注销库存股，截止 2024 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 8,037,758,053.00 股（每股面值 1 元），注册资本为 8,037,758,053.00 元。

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，组织架构图如下：



本集团 2024 年度纳入合并范围的子公司共 248 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 3 户，减少 10 户，详见本附注六“合并范围的变更”。

本财务报表于 2025 年 3 月 26 日由本公司董事会批准报出。

本报告中提及的公司名称简称对照表

公司简称	公司全称
------	------

公司简称	公司全称
华侨城集团	华侨城集团有限公司
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
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
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
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
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

公司简称	公司全称
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
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
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
深圳华馨商业	深圳市华馨商业管理有限公司
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

公司简称	公司全称
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
宁波创东华远	宁波创东华远置业有限公司
云南华侨城	云南华侨城实业有限公司
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
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
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动物园管理有限公司
武汉当代	武汉当代华侨城实业发展有限公司

公司简称	公司全称
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）
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
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
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

公司简称	公司全称
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
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	深圳市华京投资有限公司
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
奇石发展	Miracle Stone Development Ltd(奇石发展)
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	华侨城（惠州）产业园管理有限公司
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
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	深圳华侨城酒店发展有限公司
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

公司简称	公司全称
扬州物业	扬州华侨城物业服务有限公司
会所管理	深圳华侨城会所管理有限公司
昆明世博物业	昆明世博园物业服务有限公司
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
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
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
西安康兴	西安康兴置业有限公司

公司简称	公司全称
昆明置地	昆明华侨城置地有限公司
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
济南天桥	济南天桥实业有限公司
济南侨圣	济南侨圣置业有限公司
天津泽沣	天津华侨城泽沣置业有限公司
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
深圳世界之窗	深圳世界之窗有限公司
国际低碳城开发	深圳华城国际低碳城开发建设有限公司
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

公司简称	公司全称
渤海证券	渤海证券股份有限公司
国寿侨城	国寿侨城（深圳）投资合伙企业（有限合伙）
城投低碳发展	深圳华侨城城投低碳发展有限公司
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
重庆悦岚	重庆悦岚房地产开发有限公司
成都锦华	成都锦华悦投资有限公司
成都地润	成都地润置业发展有限公司
西安招商嘉时	西安招商嘉时房地产有限公司
宁波弘福	宁波弘福房地产咨询有限公司
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
中山禹鸿	中山禹鸿房地产开发有限公司
招商蛇口	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
上海鹏鲲	上海鹏鲲置业有限公司
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
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
深圳新玺物业	深圳华侨城新玺物业服务有限公司
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

公司简称	公司全称
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
华侨城江壕置业	深圳坪山华侨城江壕置业有限公司
武汉风尚	武汉风尚青城文旅创业发展中心（有限合伙）
共享运营	深圳市华侨城共享运营有限公司
太原置业	太原侨君置业有限公司
武汉置业	武汉侨滨置业有限公司

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 2024 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 2024 年 12 月 31 日的财务状况以及 2024 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、8	单项长期股权投资账面价值占长期股权投资总账面价值的 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、13	单项在建工程账面价值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、22	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、22	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。

(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。

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. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

本集团的合营安排为合营企业。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。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），即即将之前确认的金融资产从资产负债表中予以转出：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，包含（对货币时间价值的修正进行评估时，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，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。

只有能够消除或显著减少会计错配时，本集团才将金融资产在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。按照上述条件，本集团指定的这类金融资产主要包括本集团持有对的对合伙企业的股权投资，本集团在初始确认时将上述金融资产及金融负债均指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

(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、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资、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。

1) 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指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。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

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。

2) 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的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。）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的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。）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。

(5) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

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

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

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

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

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

（6）金融资产和金融负债的抵销

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。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

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。计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

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。本集团持有被投资单位 20%以下表决权的，如本集团在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表的/参与被投资单位财务和经营政策制定过程的/与被投资单位之间发生重要交易的/向被投资单位派出管理人员的/向被投资单位提供关键技术资料等，本集团认为对被投资单位具有重大影响。

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是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本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、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、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、尚未达到预定可使用状态的开发支出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，参考计量日发生的有序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，管理层按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，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

(1) 一般原则

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。

履约义务，是指合同中本集团向客户转让可明确区分商品的承诺。本集团的履约义务在满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：①客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；②客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；③本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品控制权时点确认收入。本集团在判断客户是否已取得商品控制权时，综合考虑下列迹象：①本集团就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；②本集团已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；③本集团已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；④本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；⑤客户已接受该商品；⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户款项。在确定交易价格时，本集团考虑可变对价、合同中存在重大融资成分等因素的影响。

合同中存在可变对价的，本集团按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数。包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。每一资产负债表日，本集团重新估计应计入交易价格的可变对价金额。

对于合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，使用将合同对价的名义金额折现为商品现销价格的折现率，将确定的交易价格与合同承诺的对价金额之间的差额在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本集团预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

本集团根据在向客户转让商品前是否拥有对该商品的控制权，来判断本集团从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。本集团在向客户转让商品前能够控制该商品的，则本集团为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

（2）具体方法

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

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。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

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额的金融负债。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。在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不导致本集团确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失（租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的除外）。

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

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

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

本公司本年无重要会计政策变更。

(2) 重要会计估计变更

本公司本年无重要会计估计变更。

四、税项

1. 主要税种及税率

增值税	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： 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。 ②水电公司供水采用简易办法计缴增值税，税率为 6%。 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%。 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%。 ⑤动产租赁：适用于融资性租赁及经营性租赁，税率 13%。 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%。 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%。 ⑧住宿、餐饮、物业等生活服务：适用一般征收方式，税率 6%。 ⑨交通运输业务：适用于其他陆路运输服务，税率为 9%。 ⑩策划规划业务等应税劳务：适用于其他现代服务，税率 6%。
城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加	城市维护建设税按实际缴纳流转税额的 1%、5%、7% 计缴；教育费附加按实际缴纳流转税额的 3% 计缴，地方教育费附加按实际缴纳流转税额的 2% 计缴。
企业所得税	本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	采用定额税率，每个幅度税额的差距规定为 20 倍，每平方米年税额如下：大城市 50 万人口以上，每平方米 1.5 元至 30 元；中等城市人口 20-50 万，每平方米 1.2 元至 24 元；小城市人口 20 万以下，每平方米 0.9 元至 18 元；县城、建制镇、工矿区每平方米 0.6 元至 12 元。 经省、自治区、直辖市人民政府批准，经济落后地区的土地使用税适用税额标准可以在税法规定的最低税额的 30% 以内适当降低；经济发达地区的适用税额标准可以适当提高，但须报财政部批准。
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《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。

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 2024 年 1 月 1 日，“年末”系指 2024 年 12 月 31 日，“本年”系指 2024 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，“上年”系指 2023 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	863,215.23	1,344,938.81
银行存款	30,569,083,370.86	39,675,004,321.62

项目	年末余额	年初余额
其他货币资金	332,476,966.13	468,802,170.71
合计	30,902,423,552.22	40,145,151,431.14
其中：存放在境外的款项总额	46,623,746.60	534,437,277.05

注：①其他货币资金主要包括保函、信用证、按揭保证金等 175,648,426.65 元，代建项目政府专项财政资金 133,815,585.85 元，存出投资款 20,354,710.98 元，存放第三方平台款项等 2,658,242.65 元。

②银行存款中受限资金 743,687,528.77 元，主要为工程款纠纷导致的司法冻结；其他货币资金中的受限资金为 309,464,012.50 元，主要为保证金及代建项目政府专项财政资金，合计 1,053,151,541.27 元。

③本集团年末预售监管资金总额为 12,871,860,944.01 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）	774,932,121.82	585,456,920.12
1-2 年	230,667,283.72	280,439,678.97
2-3 年	117,753,262.23	74,252,294.63
3 年以上	91,317,689.16	92,525,772.66
其中：3-4 年	34,124,830.08	12,269,945.34
4-5 年	10,995,382.73	24,654,279.08
5 年以上	46,197,476.35	55,601,548.24
小计	1,214,670,356.93	1,032,674,666.38
减：坏账准备	114,137,060.74	77,961,549.02
合计	1,100,533,296.19	954,713,117.36

(2) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	26,247,199.83	2.16	25,411,138.83	96.81	836,061.00
按组合计提坏账准备	1,188,423,157.10	97.84	88,725,921.91	7.47	1,099,697,235.19
合计	1,214,670,356.93	100.00	114,137,060.74	9.40	1,100,533,296.19

(续)

类别	年初余额
----	------

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
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
合计	1,032,674,666.38	100.00	77,961,549.02	7.55	954,713,117.36

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	26,247,199.83	25,411,138.83	96.81	预计无法全部收回
合计	26,247,199.83	25,411,138.83	96.81	—

（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	23,208,536.85	23,208,536.85	100.00	无法收回该款项
合计	23,208,536.85	23,208,536.85	100.00	—

2) 应收账款按组合计提坏账准备

类别	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
正常风险组合	859,685,624.14	88,397,184.37	10.28
其中：1 年以内（含 1 年）	606,715,988.75	12,223,990.18	2.01
1-2 年	132,660,889.82	13,939,551.03	10.51
2-3 年	59,385,164.50	16,537,608.10	27.85
3 年以上	60,923,581.07	45,696,035.06	75.01
低风险组合	328,737,532.96	328,737.54	0.10
合计	1,188,423,157.10	88,725,921.91	7.47

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	23,208,536.85	2,202,601.98	---
按组合计提坏账准备	54,753,012.17	36,887,192.38	2,271,089.43
合计	77,961,549.02	39,089,794.36	2,271,089.43

(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	---	---	25,411,138.83
按组合计提坏账准备	565,606.31	77,586.90	88,725,921.91
合计	565,606.31	77,586.90	114,137,060.74

(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汇总金额 718,165,686.38 元，占应收账款年末余额合计数的比例 59.12%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额 2,976,659.44 元。

3. 预付款项

(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	419,022,375.48	51.11	685,160,834.87	56.47
1—2 年	108,320,110.61	13.21	189,146,652.08	15.59
2—3 年	51,278,273.80	6.25	115,505,132.86	9.52
3 年以上	241,182,957.40	29.43	223,417,187.34	18.42
合计	819,803,717.29	100.00	1,213,229,807.15	100.00

注：账龄超过 1 年的预付款项主要为合同预付款，尚未达到结算条件。

(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 294,873,687.19 元，占预付款项年末余额合计数的比例 35.97%。

4. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	---	---
应收股利	248,200,000.00	248,200,000.00

项目	年末余额	年初余额
其他应收款	32,783,513,432.49	32,048,226,206.40
合计	33,031,713,432.49	32,296,426,206.40

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
合计	248,200,000.00	248,200,000.00

(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	2-3 年	尚未结算	预计可收回
合计	248,200,000.00	—	—	—

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	26,735,293,301.12	25,140,966,807.16
保证金、押金等	2,775,071,145.77	3,378,846,890.27
其他	3,737,840,054.99	3,760,447,164.37
减：坏账准备	464,691,069.39	232,034,655.40
合计	32,783,513,432.49	32,048,226,206.40

(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）	10,362,743,520.12	8,102,240,894.86
1-2 年	3,233,589,586.32	8,401,077,021.52
2-3 年	5,686,972,636.15	5,177,883,352.95
3 年以上	13,964,898,759.29	10,599,059,592.47
其中：3-4 年	4,906,538,316.46	3,417,950,114.56
4-5 年	2,307,677,358.04	2,224,153,566.16
5 年以上	6,750,683,084.79	4,956,955,911.75

账龄	年末余额	年初余额
小计	33,248,204,501.88	32,280,260,861.80
减：坏账准备	464,691,069.39	232,034,655.40
合计	32,783,513,432.49	32,048,226,206.40

(3) 其他应收款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	67,672,515.61	0.20	65,831,573.65	97.28	1,840,941.96
按组合计提坏账准备	33,180,531,986.27	99.80	398,859,495.74	1.20	32,781,672,490.53
合计	33,248,204,501.88	100.00	464,691,069.39	1.40	32,783,513,432.49

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	65,585,443.29	0.20	64,049,403.65	97.66	1,536,039.64
按组合计提坏账准备	32,214,675,418.51	99.8	167,985,251.75	0.52	32,046,690,166.76
合计	32,280,260,861.80	100.00	232,034,655.40	0.72	32,048,226,206.40

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
按单项计提坏账准备	67,672,515.61	65,831,573.65	97.28	预计无法全部收回
合计	67,672,515.61	65,831,573.65	97.28	—

(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	65,585,443.29	64,049,403.65	97.66	预计无法全部收回
合计	65,585,443.29	64,049,403.65	97.66	—

2) 其他应收款按组合计提坏账准备

类别	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
正常风险组合	903,142,087.14	366,885,905.84	40.62
其中：1 年以内（含 1 年）	336,572,221.17	6,768,203.97	2.01
1-2 年	129,525,844.25	8,786,389.44	6.78
2-3 年	85,641,827.84	22,710,027.50	26.52
3 年以上	351,402,193.88	328,621,284.93	93.52
其中：3-4 年	38,890,975.02	19,005,835.06	48.87
4-5 年	5,742,945.20	2,847,176.22	49.58
5 年以上	306,768,273.66	306,768,273.65	100.00
低风险组合	32,277,389,899.13	31,973,589.90	0.10
合计	33,180,531,986.27	398,859,495.74	1.20

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)	
2024 年 1 月 1 日余额	167,985,251.75	---	64,049,403.65	232,034,655.40
本年计提	242,520,668.38	---	1,782,170.00	244,302,838.38
本年转回	11,978,828.47	---	---	11,978,828.47
本年转销	---	---	---	---
本年核销	---	---	---	---

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)	
其他增加	332,404.08	---	---	332,404.08
2024 年 12 月 31 日余额	398,859,495.74	---	65,831,573.65	464,691,069.39

(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	64,049,403.65	1,782,170.00	---
按组合计提坏账准备	167,985,251.75	242,520,668.38	11,978,828.47
合计	232,034,655.40	244,302,838.38	11,978,828.47

(续)

类别	本年变动金额		年末余额
	转销或核销	其他增加	
按单项计提坏账准备	---	---	65,831,573.65
按组合计提坏账准备	---	332,404.08	398,859,495.74
合计	---	332,404.08	464,691,069.39

(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 8,886,552,967.71 元，占其他应收款年末余额合计数的比例为 26.73%。

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	107,605,229,077.52	6,265,911,819.83	101,339,317,257.69
开发产品	55,524,520,565.96	6,045,130,340.19	49,479,390,225.77
小计	163,129,749,643.48	12,311,042,160.02	150,818,707,483.46
非房地产存货	193,767,667.17	3,506,721.07	190,260,946.10
合计	163,323,517,310.65	12,314,548,881.09	151,008,968,429.56

(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	122,314,646,797.33	6,502,741,939.41	115,811,904,857.92
开发产品	68,604,933,255.47	6,316,464,910.03	62,288,468,345.44
小计	190,919,580,052.80	12,819,206,849.44	178,100,373,203.36
非房地产存货	220,717,254.86	3,705,182.08	217,012,072.78
合计	191,140,297,307.66	12,822,912,031.52	178,317,385,276.14

(2) 存货跌价准备

项目	年初余额	本年计提	本年转销及其他减少	年末余额
房地产开发项目：				
开发成本	6,502,741,939.41	1,349,576,711.28	1,586,406,830.86	6,265,911,819.83
开发产品	6,316,464,910.03	748,039,487.78	1,019,374,057.62	6,045,130,340.19
小计	12,819,206,849.44	2,097,616,199.06	2,605,780,888.48	12,311,042,160.02
非房地产开发项目	3,705,182.08	---	198,461.01	3,506,721.07
合计	12,822,912,031.52	2,097,616,199.06	2,605,979,349.49	12,314,548,881.09

注：其他减少主要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) 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	—	结转开发产品及其他
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

(4) 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	2023 年 9 月	2025 年 10 月	110.58	7,765,971,182.02	7,073,799,076.37
信和置业项目	2022 年 7 月	2026 年 12 月	190.37	5,314,325,631.93	4,787,911,489.00
武汉都市项目	2019 年 12 月	2025 年 12 月	96.79	5,300,889,950.52	5,155,215,885.21
武汉置业项目	2021 年 6 月	2028 年 12 月	114.74	5,193,937,684.28	---
合肥实业项目	2022 年 4 月	2025 年 12 月	131.73	4,849,717,097.79	6,454,391,035.99
济南华侨城项目	2019 年 9 月	2025 年 8 月	191.50	3,553,991,273.74	3,443,099,627.30
广州置业发展项目	2019 年 11 月	/	64.41	3,519,449,060.99	3,825,176,479.35
佛山文旅项目	2023 年 1 月	2025 年 5 月	41.58	3,030,779,424.84	2,375,843,322.75
肇庆实业项目	2019 年 3 月	2025 年 12 月	112.12	3,007,378,683.22	3,221,318,431.08
深圳华腾项目	2020 年 6 月	/	65.80	2,875,402,781.52	2,927,700,405.21
无锡泓昇项目	2023 年 8 月	2025 年 12 月	35.40	2,659,641,912.73	2,289,069,593.36
襄阳华侨城项目	2021 年 1 月	2025 年 6 月	256.79	2,606,867,240.28	2,668,943,239.05
深圳城更项目	2025 年 12 月	2027 年 12 月	156.36	2,567,197,695.92	2,047,738,292.88
武汉天创项目	2019 年 11 月	2027 年 6 月	140.92	2,556,759,731.36	3,690,846,057.43
西安沣东项目	2023 年 2 月	2025 年 12 月	54.68	2,515,887,952.14	2,546,544,510.71
南昌华侨城项目	2017 年 11 月	2025 年 3 月	150.15	2,491,538,959.63	3,728,656,607.18
南京置地项目	2020 年 8 月	2025 年 12 月	154.47	2,427,573,221.76	2,545,589,325.16
佛山侨悦项目	2023 年 8 月	2025 年 12 月	30.95	2,389,259,282.20	2,094,483,043.87

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
太原置业项目	2025 年 5 月	2027 年 8 月	47.89	1,887,558,563.22	---
南京漂水项目	2021 年 3 月	2026 年 12 月	56.93	1,790,466,772.64	2,222,224,473.32
湛江华侨城项目	2021 年 10 月	2026 年 12 月	64.62	1,755,661,792.74	1,724,779,731.31
武汉当代项目	2019 年 1 月	2027 年 6 月	62.77	1,696,177,435.55	1,760,880,558.77
合肥环巢项目	2020 年 4 月	/	36.31	1,614,534,588.70	1,614,498,195.67
陕西商业项目	2018 年 3 月	2028 年 12 月	43.54	1,579,739,025.29	1,575,269,001.82
成都天府实业项目	2023 年 8 月	2025 年 12 月	90.32	1,446,483,317.80	1,213,453,630.06
太原侨鼎项目	2025 年 6 月	/	29.17	1,391,737,786.89	1,340,748,074.53
宜宾三江置业项目	2019 年 12 月	2025 年 12 月	57.93	1,386,702,922.78	1,220,685,940.93
漳州华侨城项目	2022 年 2 月	2028 年 12 月	42.65	1,377,878,171.54	1,381,103,260.67
协跃项目	2019 年 7 月	2025 年 6 月	89.72	1,370,495,490.22	5,530,275,546.76
华侨城粤西（广东）项目	2020 年 4 月	2026 年 12 月	105.46	1,359,147,326.55	1,597,448,646.72
广州实业项目	2020 年 9 月	2026 年 6 月	20.18	1,292,260,666.83	1,277,322,968.85
济宁华侨城项目	2021 年 5 月	2025 年 6 月	52.59	1,278,117,801.09	2,547,289,372.50
上海置地项目	2020 年 4 月	2028 年 12 月	147.77	1,210,984,988.75	1,324,598,269.06
天津华侨城项目	2025 年 5 月	2026 年 12 月	80.36	1,183,323,283.65	1,094,677,766.87
宁波华投项目	2020 年 9 月	2026 年 12 月	32.26	1,090,202,632.00	1,430,234,668.53
南京实业项目	2021 年 4 月	2025 年 9 月	147.65	1,039,578,295.33	1,231,442,183.12

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
深圳低碳发展项目	2021 年 9 月	/	98.73	1,023,945,650.35	970,147,411.52
扬州实业项目	2024 年 8 月	2025 年 12 月	66.53	1,008,711,003.49	872,515,087.19
武汉滨江项目	2019 年 12 月	2028 年 12 月	53.00	834,210,698.07	907,426,888.86
天津泽沣项目	2020 年 10 月	2026 年 12 月	16.55	809,447,114.89	804,884,725.53
潮州投资项目	2020 年 7 月	2025 年 12 月	42.49	779,794,559.41	1,225,680,218.06
涿州华侨城项目	2021 年 9 月	2025 年 12 月	28.13	774,443,770.03	929,606,141.48
东莞松山湖华侨城项目	2023 年 3 月	2025 年 6 月	38.48	675,810,896.31	2,581,129,635.73
其他项目	/	/	/	11,321,245,756.53	23,059,997,977.57
合计	—	—	—	107,605,229,077.52	122,314,646,797.33

(5) 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	2022 年 12 月	6,209,738,170.92	169,457,098.36	37,446,538.05	6,341,748,731.23
深圳西部置业项目	2023 年 6 月	2,241,235,921.95	3,471,332,394.50	1,973,622,678.79	3,738,945,637.66
招华实业项目	2024 年 11 月	2,735,569,803.55	1,437,003,391.19	1,870,729,001.79	2,301,844,192.95
深圳瑞湾发展项目	2022 年 12 月	2,610,905,504.46	---	416,358,006.32	2,194,547,498.14
协跃项目	2024 年 11 月	---	4,545,470,060.11	2,474,810,036.98	2,070,660,023.13
招商华侨城项目	2016 年 12 月	2,021,219,370.11	---	87,978,043.60	1,933,241,326.51
上海置地项目	2020 年 12 月	1,876,012,880.39	---	141,344,881.28	1,734,667,999.11

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
信和置业项目	2023 年 9 月	1,793,107,836.71	---	201,973,515.25	1,591,134,321.46
合肥实业项目	2024 年 12 月	488,959,219.10	1,457,806,763.36	487,662,731.41	1,459,103,251.05
肇庆实业项目	2024 年 12 月	1,772,910,332.37	308,023,765.85	622,393,184.58	1,458,540,913.64
东莞华湖项目	2024 年 11 月	2,050,727,049.81	1,025,171.56	746,373,030.22	1,305,379,191.15
重庆实业项目	2024 年 12 月	1,713,126,021.00	533,425,278.71	941,536,610.40	1,305,014,689.31
济宁华侨城项目	2024 年 12 月	208,482,017.51	1,832,248,436.63	899,420,486.17	1,141,309,967.97
和城房地产项目	2022 年 12 月	1,434,185,890.92	---	352,550,738.30	1,081,635,152.62
淄博来仪项目	2023 年 8 月	1,290,233,934.32	---	232,646,605.73	1,057,587,328.59
东莞上江项目	2023 年 12 月	2,287,123,311.69	10,928,555.60	1,268,003,382.17	1,030,048,485.12
海南实业项目	2021 年 12 月	1,105,648,030.28	---	95,287,501.61	1,010,360,528.67
南京置地项目	2024 年 7 月	839,152,382.29	413,761,807.51	283,050,352.06	969,863,837.74
深汕华侨城项目	2022 年 6 月	1,003,519,814.93	---	62,311,453.26	941,208,361.67
中山华侨城项目	2023 年 6 月	1,368,599,618.84	776,384.84	434,897,380.97	934,478,622.71
成都樾然项目	2023 年 12 月	2,795,515,757.99	---	1,871,247,547.35	924,268,210.64
成都华鑫侨盛项目	2023 年 6 月	1,339,784,046.85	---	424,826,066.42	914,957,980.43
郑州华侨城项目	2023 年 10 月	1,338,023,314.62	---	452,431,448.37	885,591,866.25
青岛华侨城投资项目	2022 年 12 月	857,762,787.59	---	48,515,617.13	809,247,170.46
万霖投资项目	2023 年 10 月	913,928,593.14	---	152,282,164.77	761,646,428.37
广州置业发展项目	2024 年 4 月	563,975,411.19	237,680,435.62	41,527,818.83	760,128,027.98

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
武汉实业项目	2020 年 11 月	750,143,794.01	---	17,903,885.31	732,239,908.70
潮州投资项目	2024 年 12 月	407,713,825.26	701,070,319.99	378,709,904.05	730,074,241.20
南京威丰项目	2024 年 12 月	539,163,721.91	200,416,194.25	28,511,730.62	711,068,185.54
华侨城房地产项目	2019 年 9 月	745,665,172.09	---	38,915,911.51	706,749,260.58
宜宾三江置业项目	2022 年 12 月	1,070,592,170.16	---	406,224,783.70	664,367,386.46
襄阳华侨城项目	2024 年 12 月	578,484,302.38	511,252,757.79	429,423,574.51	660,313,485.66
武汉置业项目	2024 年 6 月	---	634,495,344.59	---	634,495,344.59
顺德实业项目	2022 年 12 月	709,510,388.35	---	90,027,918.58	619,482,469.77
南京实业项目	2024 年 4 月	718,740,638.09	388,588,933.25	504,474,113.30	602,855,458.04
华侨城粤西（广东）项目	2024 年 1 月	303,505,867.45	321,230,570.71	67,002,726.45	557,733,711.71
深圳置业投资项目	2020 年 12 月	904,477,912.05	---	386,410,489.32	518,067,422.73
南昌华侨城项目	2024 年 12 月	507,817,369.29	2,140,953,037.88	2,156,310,319.85	492,460,087.32
常熟沙家浜项目	2023 年 9 月	478,490,672.85	---	34,194,472.36	444,296,200.49
上海天祥项目	2020 年 12 月	470,023,509.74	---	42,445,417.00	427,578,092.74
武汉当代项目	2022 年 6 月	961,676,676.72	---	583,758,451.75	377,918,224.97
宁波华投项目	2024 年 12 月	208,277,465.42	742,029,020.69	573,452,949.89	376,853,536.22
成都天府实业项目	2018 年 8 月	378,721,323.33	---	12,301,063.28	366,420,260.05
武汉滨江项目	2023 年 8 月	689,750,406.41	229,357.69	371,675,725.73	318,304,038.37
其他项目	/	15,322,731,017.43	9,486,233,385.52	19,882,880,896.69	4,926,083,506.26

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
合计	—	68,604,933,255.47	29,545,438,466.20	42,625,851,155.71	55,524,520,565.96

(6) 存货年末余额中的利息资本化金额为 6,751,944,639.89 元，本年度用于确认借款利息费用的资本化率为 2.92%。

6. 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
合计	---	12,570,785,511.48

7. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预缴及留抵税费	6,179,200,363.77	6,845,532,018.74
合同取得成本	561,073,835.11	632,119,299.38
委托贷款	---	818,392,738.19
合计	6,740,274,198.88	8,296,044,056.31

8. 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	18,357,716,278.17	918,472,630.86	4,951,633,094.05	1,087,933,797.37	-1,492,518,576.70	1,383,613.89
一、合营企业	9,204,259,560.71	14,160,630.76	848,658,794.05	671,004,360.37	-1,016,113,485.90	---
其中,重要的合营企业:						
苏州华湖	1,637,616,654.90	---	---	---	119,931,383.87	---
重庆悦岚	1,242,943,498.63	---	---	---	-54,939,406.44	---
国际低碳城开发	820,718,386.29	---	150,000,000.00	---	-3,236,973.59	---
国寿侨城	607,072,313.77	---	---	69,750,000.00	51,227,732.11	---
南京华颐	546,906,941.72	---	---	---	-1,070,678.97	---
惠州利华	537,849,461.27	---	---	---	-2,142,576.58	---
上海鹏鲲	511,030,856.10	---	---	---	-126,871.14	---
云南华侨城置业	367,290,441.80	---	---	---	-1,975,883.17	---
深圳世界之窗	253,886,720.60	---	---	---	57,836,535.16	---
成都锦华	---	---	---	---	217,829,121.07	---
二、联营企业	9,153,456,717.46	904,312,000.10	4,102,974,300.00	416,929,437.00	-476,405,090.80	1,383,613.89
其中,重要的联营企业:						

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
渤海证券	2,650,489,636.81	---	---	---	62,205,986.80	---
招华国际会展发展	269,264,724.42	---	2,700,000,000.00	---	-577,014,159.12	---
招华会展置地	51,009,881.76	---	1,400,000,000.00	---	-1,012,293.37	---
杭州锦杭	816,357,144.14	---	---	---	-3,818,167.61	---
资汇控股	638,984,535.38	---	---	---	-556,600.85	4,590,818.60
西安招商嘉时	585,799,828.79	---	---	---	13,559,090.10	---
民生教育	534,783,308.96	---	---	---	-37,554.00	-3,207,204.71
湖北交投襄阳	494,185,343.65	---	---	---	14,688,547.31	---
宁波弘福	439,147,837.23	---	---	---	11,237,423.54	---
成都地润	332,663,975.87	---	---	---	-3,690,626.61	---
郑州都市置业	276,771,384.64	---	---	---	-16,458,782.11	---
中山禹鸿	257,340,993.00	---	---	---	-15,215,768.16	---
宜宾叙华	252,897,643.46	---	---	---	-14,729,212.58	---

（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	3,963,513.70	-595,855,162.97	---	---	20,138,388,962.77	918,472,630.86
一、合营企业	---	-577,995,691.57	---	---	7,787,804,816.92	14,160,630.76
其中,重要的合营企业:						
苏州华湖	---	---	---	---	1,757,548,038.77	---
重庆悦岚	---	---	---	---	1,188,004,092.19	---
国际低碳城开发	---	---	---	---	967,481,412.70	---
国寿侨城	---	-13,500,000.00	---	---	575,050,045.88	---
南京华颐	---	---	---	---	545,836,262.75	---
惠州利华	---	---	---	---	535,706,884.69	---
上海鹏鲲	---	---	---	---	510,903,984.96	---
云南华侨城置业	---	---	---	---	365,314,558.63	---
深圳世界之窗	---	-75,603,855.18	---	---	236,119,400.58	---
成都锦华	---	---	---	---	217,829,121.07	---
二、联营企业	3,963,513.70	-17,859,471.40	---	---	12,350,584,145.85	904,312,000.10
其中,重要的联营企业:						
渤海证券	3,890,954.59	---	---	---	2,716,586,578.20	---
招华国际会展发展	72,559.11	---	---	---	2,392,323,124.41	---
招华会展置地	---	---	---	---	1,449,997,588.39	---

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
杭州锦杭	---	---	---	---	812,538,976.53	---
资汇控股	---	---	---	---	643,018,753.13	---
西安招商嘉时	---	---	---	---	599,358,918.89	---
民生教育	---	-2,968,688.78	---	---	528,569,861.47	---
湖北交投襄阳	---	---	---	---	508,873,890.96	---
宁波弘福	---	---	---	---	450,385,260.77	---
成都地润	---	---	---	---	328,973,349.26	---
郑州都市置业	---	---	---	---	260,312,602.53	---
中山禹鸿	---	---	---	---	242,125,224.84	---
宜宾叙华	---	---	---	---	238,168,430.88	---

9. 其他权益工具投资

项目	年初余额	计入其他综合收益的 利得	年末余额	本年确认的股利收入	本年末累计计入其他综合 收益的利得	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
招 商 蛇 口	605,720,338.66	45,127,118.62	650,847,457.28	20,338,983.04	-849,152,541.92	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	605,720,338.66	45,127,118.62	650,847,457.28	20,338,983.04	-849,152,541.92	—

10. 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	351,650,960.99	368,958,233.11
其中：权益工具投资	351,650,960.99	368,958,233.11
合计	351,650,960.99	368,958,233.11

11. 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	19,846,652,793.57	19,846,652,793.57
2. 本年增加金额	3,934,683,969.57	3,934,683,969.57
(1) 外购	110,906,698.68	110,906,698.68
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	1,710,781,113.61	1,710,781,113.61
(3) 持有待售转回	2,088,953,655.11	2,088,953,655.11
(4) 其他增加	24,042,502.17	24,042,502.17
3. 本年减少金额	208,330,563.16	208,330,563.16
(1) 处置或报废	107,187,639.78	107,187,639.78
(2) 其他转出	101,142,923.38	101,142,923.38
4. 年末余额	23,573,006,199.98	23,573,006,199.98
二、累计折旧和累计摊销		
1. 年初余额	3,780,379,993.14	3,780,379,993.14
2. 本年增加金额	815,022,592.02	815,022,592.02
(1) 计提或摊销	639,068,621.10	639,068,621.10
(2) 持有待售转回	172,603,397.94	172,603,397.94
(3) 其他增加	3,350,572.98	3,350,572.98
3. 本年减少金额	27,823,820.76	27,823,820.76
(1) 处置或报废	18,684,456.08	18,684,456.08
(2) 其他转出	9,139,364.68	9,139,364.68
4. 年末余额	4,567,578,764.40	4,567,578,764.40
三、减值准备		
1. 年初余额	228,525,922.44	228,525,922.44
2. 本年增加金额	---	---

项目	房屋、建筑物及其他	合计
3. 本年减少金额	13,146,514.08	13,146,514.08
（1）处置或报废	13,146,514.08	13,146,514.08
4. 年末余额	215,379,408.36	215,379,408.36
四、账面价值		
1. 年末账面价值	18,790,048,027.22	18,790,048,027.22
2. 年初账面价值	15,837,746,877.99	15,837,746,877.99

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋、建筑物	1,952,627,246.62	正在办理中
合计	1,952,627,246.62	—

12. 固定资产

项目	年末余额	年初余额
固定资产	23,550,927,593.36	22,344,925,365.78
固定资产清理	18,350.20	38,683.97
合计	23,550,945,943.56	22,344,964,049.75

(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						
1. 年初余额	23,263,821,121.70	11,056,334,415.33	283,355,347.54	1,768,616,230.44	3,089,290,562.38	39,461,417,677.39
2. 本年增加金额	2,038,951,015.93	490,550,079.58	9,639,821.06	42,589,718.89	413,015,883.11	2,994,746,518.57
（1）购置	237,252,378.44	31,947,205.77	7,908,821.06	23,889,109.07	51,929,875.75	352,927,390.09
（2）存货/在建工程转入	1,717,240,148.48	456,987,687.54	1,731,000.00	9,043,584.57	361,086,007.36	2,546,088,427.95
（3）其他增加	84,458,489.01	1,615,186.27	---	9,657,025.25	---	95,730,700.53
3. 本年减少金额	284,065,432.05	130,582,335.62	33,880,045.06	72,616,501.63	148,754,240.80	669,898,555.16
（1）处置或报废	185,046,316.94	121,700,794.61	30,258,461.52	63,287,395.00	143,288,499.40	543,581,467.47
（2）其他减少	99,019,115.11	8,881,541.01	3,621,583.54	9,329,106.63	5,465,741.40	126,317,087.69
4. 年末余额	25,018,706,705.58	11,416,302,159.29	259,115,123.54	1,738,589,447.70	3,353,552,204.69	41,786,265,640.80
二、累计折旧						
1. 年初余额	7,489,999,794.30	6,454,028,914.96	218,834,849.20	1,152,016,877.04	1,079,386,146.82	16,394,266,582.32
2. 本年增加金额	783,274,955.83	500,942,138.74	19,230,682.86	101,797,111.95	236,152,125.67	1,641,397,015.05
（1）计提	762,820,625.47	500,243,163.71	19,230,682.86	93,896,471.02	236,152,125.67	1,612,343,068.73
（2）其他增加	20,454,330.36	698,975.03	---	7,900,640.93	---	29,053,946.32
3. 本年减少金额	99,951,504.42	112,836,996.17	31,597,162.73	62,091,378.52	130,689,517.50	437,166,559.34
（1）处置或报废	79,735,714.61	111,953,362.18	28,238,683.89	55,775,026.33	126,905,197.33	402,607,984.34
（2）其他减少	20,215,789.81	883,633.99	3,358,478.84	6,316,352.19	3,784,320.17	34,558,575.00

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
4. 年末余额	8,173,323,245.71	6,842,134,057.53	206,468,369.33	1,191,722,610.47	1,184,848,754.99	17,598,497,038.03
三、减值准备						
1. 年初余额	464,663,611.63	6,300,804.45	---	21,639.87	251,239,673.34	722,225,729.29
2. 本年增加金额	---	---	---	---	---	---
3. 本年减少金额	82,302,235.88	---	---	---	3,082,484.00	85,384,719.88
（1）处置或报废	82,302,235.88	---	---	---	3,082,484.00	85,384,719.88
4. 年末余额	382,361,375.75	6,300,804.45	---	21,639.87	248,157,189.34	636,841,009.41
四、账面价值						
1. 年末账面价值	16,463,022,084.12	4,567,867,297.31	52,646,754.21	546,845,197.36	1,920,546,260.36	23,550,927,593.36
2. 年初账面价值	15,325,662,826.74	4,596,004,695.92	64,520,498.34	616,577,713.53	1,742,159,631.25	22,344,925,365.78

(2) 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	8,098,027,168.64	正在办理中
合计	8,098,027,168.64	—

13. 在建工程

项目	年末余额	年初余额
在建工程	5,545,929,383.65	5,892,871,411.67
工程物资	---	---
合计	5,545,929,383.65	5,892,871,411.67

(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	5,956,565,251.84	421,844,725.91	5,534,720,525.93	6,193,150,939.90	421,844,725.91	5,771,306,213.99
其他	11,208,857.72	---	11,208,857.72	121,565,197.68	---	121,565,197.68
合计	5,967,774,109.56	421,844,725.91	5,545,929,383.65	6,314,716,137.58	421,844,725.91	5,892,871,411.67

(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	419,269.78	1,600,331,951.03	26,122,152.54	139,459,898.19	---	1,486,994,205.38
西安沣东项目	441,294.00	1,145,236,271.77	67,502,172.98	144,530,426.91	13,315,767.62	1,054,892,250.22
襄阳华侨城项目	550,400.00	750,962,049.12	89,788,775.40	7,658,096.85	156,386,903.71	676,705,823.96
肇庆小镇文旅项目	300,000.00	529,665,060.85	10,727,849.33	---	---	540,392,910.18
合肥实业项目	272,846.78	397,263,305.70	6,492,715.22	---	---	403,756,020.92
武汉实业项目	553,300.00	326,016,256.05	27,640,422.36	16,209,533.02	3,691,058.17	333,756,087.22
南昌华侨城项目	613,400.00	202,851,151.06	70,787,706.06	---	6,002,471.87	267,636,385.25

14. 使用权资产

项目	房屋及景区建筑物	其他	合计
----	----------	----	----

项目	房屋及景区建筑物	其他	合计
一、账面原值			
1. 年初余额	4,632,798,151.69	194,231,834.29	4,827,029,985.98
2. 本年增加金额	33,460,390.40	50,527,175.49	83,987,565.89
(1) 租入	24,906,844.69	50,527,175.49	75,434,020.18
(2) 其他	8,553,545.71	---	8,553,545.71
3. 本年减少金额	19,362,012.38	12,639,360.51	32,001,372.89
(1) 处置或报废	8,880,240.42	---	8,880,240.42
(2) 其他	10,481,771.96	12,639,360.51	23,121,132.47
4. 年末余额	4,646,896,529.71	232,119,649.27	4,879,016,178.98
二、累计折旧			
1. 年初余额	2,221,940,677.88	26,147,581.18	2,248,088,259.06
2. 本年增加金额	484,988,943.30	42,006,847.08	526,995,790.38
(1) 计提	484,532,051.46	42,006,847.08	526,538,898.54
(2) 其他	456,891.84	---	456,891.84
3. 本年减少金额	10,296,574.64	12,371,740.31	22,668,314.95
(1) 处置或报废	8,110,790.81	---	8,110,790.81
(2) 其他	2,185,783.83	12,371,740.31	14,557,524.14
4. 年末余额	2,696,633,046.54	55,782,687.95	2,752,415,734.49
三、减值准备			

项目	房屋及景区建筑物	其他	合计
1. 年初余额	---	109,396,625.71	109,396,625.71
2. 本年增加金额	---	---	---
3. 本年减少金额	---	---	---
4. 年末余额	---	109,396,625.71	109,396,625.71
四、账面价值			
1. 年末账面价值	1,950,263,483.17	66,940,335.61	2,017,203,818.78
2. 年初账面价值	2,410,857,473.81	58,687,627.40	2,469,545,101.21

15. 无形资产

（1）无形资产明细

项目	土地使用权	软件	其他	合计
一、账面原值				
1. 年初余额	13,500,583,814.93	204,966,264.80	447,683,632.62	14,153,233,712.35
2. 本年增加金额	1,171,408,475.11	44,639,338.39	10,068,332.12	1,226,116,145.62
（1）购置	119,637,191.09	33,207,191.11	5,530,274.70	158,374,656.90
（2）存货/在建工程转入	1,021,042,172.40	4,937,735.20	---	1,025,979,907.60
（3）其他	30,729,111.62	6,494,412.08	4,538,057.42	41,761,581.12
3. 本年减少金额	30,810,437.10	33,181,513.80	3,575,168.16	67,567,119.06
（1）处置或报废	---	21,146,609.99	---	21,146,609.99

项目	土地使用权	软件	其他	合计
(2) 其他	30,810,437.10	12,034,903.81	3,575,168.16	46,420,509.07
4. 年末余额	14,641,181,852.94	216,424,089.39	454,176,796.58	15,311,782,738.91
二、累计摊销				
1. 年初余额	2,634,037,963.16	106,941,362.16	100,745,301.51	2,841,724,626.83
2. 本年增加金额	387,583,665.97	24,150,890.15	32,860,311.68	444,594,867.80
(1) 计提	373,547,848.93	21,979,614.73	28,640,350.99	424,167,814.65
(2) 其他	14,035,817.04	2,171,275.42	4,219,960.69	20,427,053.15
3. 本年减少金额	23,852,085.86	21,430,363.71	191,124.69	45,473,574.26
(1) 处置或报废	---	15,088,342.75	---	15,088,342.75
(2) 其他	23,852,085.86	6,342,020.96	191,124.69	30,385,231.51
4. 年末余额	2,997,769,543.27	109,661,888.60	133,414,488.50	3,240,845,920.37
三、减值准备				
1. 年初余额	87,722,059.49	---	---	87,722,059.49
2. 本年增加金额	---	---	---	---
3. 本年减少金额	21,116,551.00	---	---	21,116,551.00
(1) 其他	21,116,551.00	---	---	21,116,551.00
4. 年末余额	66,605,508.49	---	---	66,605,508.49
四、账面价值				
1. 年末账面价值	11,576,806,801.18	106,762,200.79	320,762,308.08	12,004,331,310.05

项目	土地使用权	软件	其他	合计
2. 年初账面价值	10,778,823,792.28	98,024,902.64	346,938,331.11	11,223,787,026.03

16. 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	454,991,712.67	11,262,040.17	45,861,076.32	2,714,583.92	417,678,092.60
项目提升改造费	330,903,843.80	385,571,998.54	80,096,596.24	16,209,996.89	620,169,249.21
装修费	193,011,723.08	146,451,716.21	81,266,948.62	9,230,832.65	248,965,658.02
演艺创作费	18,629,107.55	11,183,660.60	4,609,991.20	177,345.14	25,025,431.81
其他	699,582,343.82	7,335,513.78	127,141,781.77	11,052,347.78	568,723,728.05
合计	1,697,118,730.92	561,804,929.30	338,976,394.15	39,385,106.38	1,880,562,159.69

17. 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	29,042,911,454.12	7,260,727,863.53
内部交易未实现利润	5,127,604,668.20	1,281,901,167.05
预收房款预计毛利	3,237,418,691.60	809,354,672.90
可抵扣亏损	1,848,007,939.12	462,001,984.78
减值准备	311,782,676.04	77,945,669.01
其他（注）	6,727,618,267.96	1,681,904,566.99
合计	46,295,343,697.04	11,573,835,924.26

（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	28,987,359,817.40	7,246,839,954.35
内部交易未实现利润	6,547,425,492.72	1,636,856,373.18
预收房款预计毛利	4,347,974,396.56	1,086,993,599.14
可抵扣亏损	2,437,364,356.64	609,341,089.16
减值准备	476,264,146.04	119,066,036.51
其他（注）	9,559,723,086.04	2,389,930,771.51
合计	52,356,111,295.40	13,089,027,823.85

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。

(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	1,506,389,188.64	376,597,297.16
预缴税费	192,484,790.28	48,121,197.57
借款资本化利息	53,316,522.52	13,329,130.63
其他	3,156,659,339.16	789,164,834.79
合计	4,908,849,840.60	1,227,212,460.15

（续）

项目	年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债

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	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	2,994,482,286.88	748,620,571.72
合计	4,552,867,534.23	1,138,216,883.56

(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	791,916,339.30	10,781,919,584.96
递延所得税负债	791,916,339.30	435,296,120.85

18. 其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
委托贷款	2,960,258,756.04	624,835,198.35
土地处置权益（注）	1,422,977,526.18	1,422,977,526.18
预付土地款及土地保证金	212,840,256.00	222,840,256.00
长期资产购置预付款	33,258,260.46	118,047,925.26
合同取得成本	26,924,102.44	55,372,511.92
支付股权款	1.00	1.00
合计	4,656,258,902.12	2,444,073,418.71

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。

19. 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	105,315.15	诉讼冻结、代建项目政府专项财政资金及保函、信用证、按揭保证金等	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、保函保证金等
存货	2,633,862.91	贷款抵押、企业申请资产保全	1,584,835.79	贷款抵押
固定资产	380,749.89	贷款抵押、贷款担保	408,888.65	贷款抵押
投资性房地产	639,930.39	贷款抵押、法院查封	275,434.17	贷款抵押
在建工程	60,972.97	贷款抵押	107,203.40	贷款抵押
无形资产	207,812.78	贷款抵押	105,857.94	贷款抵押
非上市公司股权	514,178.36	贷款质押	16,483.80	贷款质押
应收账款	14,318.99	贷款质押	1,672.20	贷款质押
合计	4,557,141.44	—	2,596,817.80	—

20. 短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
信用借款	3,640,287,677.67	5,344,319,469.74
保证借款	---	846,472,870.83
合计	3,640,287,677.67	6,190,792,340.57

注：短期借款年末余额中利息金额是 50,312,847.19 元。

(2) 已逾期未偿还的短期借款

年末无已逾期未偿还的短期借款。

21. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
应付及预计工程款	25,568,355,616.39	29,003,291,408.49
应付地价款	1,830,588,890.79	1,404,581,338.33
其他	1,099,353,527.81	846,088,218.50
合计	28,498,298,034.99	31,253,960,965.32

注：账龄超过 1 年重要应付账款主要是未结算的工程款。

22. 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	27,559,643,630.69	46,217,805,715.55
服务业务	1,886,400,454.28	1,958,425,868.10
合计	29,446,044,084.97	48,176,231,583.65

(2) 账龄超过 1 年的重要合同负债

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
南昌华侨城项目	3,037,035,320.00	尚未完成交付
新玺发展项目	2,331,876,867.10	尚未完成交付
佛山文旅项目	1,783,200,432.93	尚未完成交付
协跃项目	1,028,987,379.42	尚未完成交付
合计	8,181,099,999.45	—

(3) 本年账面价值发生重大变动情况

项目	变动金额	变动原因
上海唐侨盈项目	-5,632,175,451.38	结转收入
东莞松山湖华侨城项目	-4,523,661,322.85	结转收入
苏州侨仁项目	-2,465,148,237.58	结转收入
南昌华侨城文旅项目	-2,389,938,121.67	结转收入
协跃项目	-2,274,337,794.63	结转收入
佛山文旅项目	2,121,715,287.86	预售
武汉天创项目	-1,643,319,931.20	结转收入
成都樾然项目	-1,320,236,524.48	结转收入
无锡泓昇项目	1,459,905,472.05	预售
武汉华滨项目	1,206,474,084.34	预售
深圳西部置业项目	-1,257,957,946.23	结转收入
太原侨冠项目	-1,103,594,926.31	结转收入
合计	-17,822,275,412.08	—

(4) 预收房款前五大的项目

项目	年末余额	年初余额
佛山文旅项目	3,904,915,720.79	1,783,200,432.93
南昌华侨城项目	3,037,035,320.00	5,426,973,441.67
新玺发展项目	2,499,022,261.67	2,331,876,867.10

项目	年末余额	年初余额
无锡泓昇项目	1,830,724,688.65	370,819,216.60
武汉华滨项目	1,206,474,084.34	---

23. 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	2,528,128,624.25	2,766,464,361.15	3,222,423,511.46	2,072,169,473.94
离职后福利-设定提存计划	29,622,300.20	280,695,648.13	281,275,220.70	29,042,727.63
辞退福利	41,284,674.29	71,716,799.31	64,540,081.97	48,461,391.63
一年内到期的其他福利	2,424,603.69	3,800,922.22	4,722,004.63	1,503,521.28
合计	2,601,460,202.43	3,122,677,730.81	3,572,960,818.76	2,151,177,114.48

(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	2,287,839,383.95	2,083,810,241.15	2,542,515,701.86	1,829,133,923.24
职工福利费	31,436,660.70	157,255,797.15	154,854,308.62	33,838,149.23
社会保险费	7,646,927.98	131,032,938.69	132,359,980.59	6,319,886.08
其中：医疗保险费	6,561,521.80	119,982,387.52	120,841,604.58	5,702,304.74
工伤保险费	412,156.90	6,483,047.83	6,495,871.97	399,332.76
生育保险费	673,249.28	4,567,503.34	5,022,504.04	218,248.58
住房公积金	7,394,728.86	181,546,976.21	180,569,282.76	8,372,422.31
工会经费和职工教育经费	159,812,496.16	52,064,800.40	45,979,373.54	165,897,923.02
其他短期薪酬	33,998,426.60	160,753,607.55	166,144,864.09	28,607,170.06
合计	2,528,128,624.25	2,766,464,361.15	3,222,423,511.46	2,072,169,473.94

(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	8,354,116.84	271,668,170.03	269,432,497.44	10,589,789.43

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
失业保险费	1,943,805.03	9,027,478.10	10,004,306.92	966,976.21
企业年金缴费	19,324,378.33	---	1,838,416.34	17,485,961.99
合计	29,622,300.20	280,695,648.13	281,275,220.70	29,042,727.63

24. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	1,047,203,449.17	1,299,623,955.83
企业所得税	712,832,706.21	651,661,541.96
土地增值税	382,976,270.99	87,724,618.62
房产税	107,574,021.82	86,154,200.36
城市维护建设税	73,413,960.63	78,159,770.26
教育费附加	54,247,532.09	74,698,335.48
土地使用税	47,326,972.01	95,143,823.34
个人所得税	25,730,039.27	34,854,938.16
其他	119,924,616.07	142,750,609.88
合计	2,571,229,568.26	2,550,771,793.89

25. 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	---	---
应付股利	446,388,658.26	159,074,179.42
其他应付款	46,556,381,749.89	55,420,580,381.04
合计	47,002,770,408.15	55,579,654,560.46

注：年末无逾期利息。

25.1 应付股利

项目	年末余额	年初余额
子公司应付少数股东股利	446,388,658.26	159,074,179.42
合计	446,388,658.26	159,074,179.42

注：超过 1 年的应付股利 159,074,179.42 元，系投资方尚未领取的股利。

25.2 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
------	------	------

款项性质	年末余额	年初余额
关联方往来	20,916,258,818.20	23,635,130,786.13
计提的土地增值税	14,891,538,277.78	19,351,057,194.97
其他单位往来	5,028,511,633.65	4,311,347,326.78
预提费用	2,048,561,556.55	1,717,682,357.24
收取的押金、保证金	1,828,237,965.04	4,326,294,599.33
购房意向金	975,506,882.08	835,088,311.88
其他	867,766,616.59	1,243,979,804.71
合计	46,556,381,749.89	55,420,580,381.04

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

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	11,747,936,917.93	未到清算期预提土地增值税
合计	11,747,936,917.93	—

26. 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	37,559,475,799.74	14,941,189,162.22
一年内到期的租赁负债	703,805,099.56	604,913,636.36
一年内到期的应付债券	107,684,566.46	3,959,982,429.47
合计	38,370,965,465.76	19,506,085,228.05

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 336,002,306.46 元。

27. 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税额	2,672,903,621.06	4,326,192,403.46
合计	2,672,903,621.06	4,326,192,403.46

28. 长期借款

借款类别	年末余额	年初余额
信用借款	71,540,145,657.50	68,215,568,815.28
抵押借款	23,499,261,058.68	16,186,855,060.50
保证借款	22,724,965,375.42	29,140,849,197.35
质押借款	5,559,006,101.89	7,699,948,944.59
减：一年内到期的长期借款（详见附注五、26）	37,559,475,799.74	14,941,189,162.22

借款类别	年末余额	年初余额
合计	85,763,902,393.75	106,302,032,855.50

29. 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	3,804,520,372.08	6,455,691,870.28
减：一年内到期的应付债券（附注五、26）	107,684,566.46	3,959,982,429.47
合计	3,696,835,805.62	2,495,709,440.81

(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）			
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
24 侨城 01	120,000.00	2024-3-28	3 年	1,198,170,000.00
小计	746,000.00	—	—	7,448,154,000.00
减：一年内到期的应付债券（附注五、26）	---	—	—	---
合计	746,000.00	—	—	7,448,154,000.00

(续)

债券名称	年初余额	本年发行	按面值计提利息
21 侨城 01	2,065,724,079.06	---	2,247,958.22
21 侨城 02	517,674,722.19	---	19,450,000.00
21 侨城 03	1,548,158,867.23	---	2,739,221.92
21 侨城 04	517,314,017.59	---	19,450,000.00
21 侨城 05	266,384,646.05	---	2,427,616.40
21 侨城 06	1,540,435,538.16	---	59,250,000.00
24 侨城 01	---	1,198,170,000.00	34,855,890.41
小计	6,455,691,870.28	1,198,170,000.00	140,420,686.95
减：一年内到期的应付债券（附注五、26）	3,959,982,429.47	---	---

债券名称	年初余额	本年发行	按面值计提利息
合计	2,495,709,440.81	1,198,170,000.00	140,420,686.95

(续)

债券名称	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
21 侨城 01	985,315.78	2,068,957,353.06	---
21 侨城 02	128,290.44	22,917,367.07	514,335,645.56
21 侨城 03	746,853.84	1,551,644,942.99	---
21 侨城 04	128,197.52	22,559,032.78	514,333,182.33
21 侨城 05	150,039.55	268,962,302.00	---
21 侨城 06	348,189.72	57,677,552.06	1,542,356,175.82
24 侨城 01	469,477.96	---	1,233,495,368.37
小计	2,956,364.81	3,992,718,549.96	3,804,520,372.08
减：一年内到期的应付债券 (附注五、26)	---	---	107,684,566.46
合计	2,956,364.81	3,992,718,549.96	3,696,835,805.62

30. 租赁负债

项目	年末余额	年初余额
租赁付款额	2,770,159,455.73	3,282,995,251.68
减：一年内到期的租赁负债（详见附注五、26）	703,805,099.56	604,913,636.36
合计	2,066,354,356.17	2,678,081,615.32

31. 长期应付款

项目	年末余额	年初余额
长期应付款	65,514,668.17	65,514,668.17
专项应付款	244,277,628.16	231,748,174.09
合计	309,792,296.33	297,262,842.26

31.1 专项应付款

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
安置拆迁单位租金	230,704,126.09	---	---	230,704,126.09
确权专项工作经费	---	12,529,454.07	---	12,529,454.07
文化产业发展专项资金	1,000,000.00	---	---	1,000,000.00
其他	44,048.00	---	---	44,048.00
合计	231,748,174.09	12,529,454.07	---	244,277,628.16

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	935,035,627.12	20,106,800.00	110,336,483.65	844,805,943.47	—
其他	99,552,000.00	---	---	99,552,000.00	项目未结转，与存货相关
合计	1,034,587,627.12	20,106,800.00	110,336,483.65	944,357,943.47	—

（2） 政府补助项目

负债项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额	本年冲减成本费用金额	其他变动	年末余额	与资产相关/与收益相关
欢乐谷项目产业扶持资金	877,601,672.06	---	---	93,741,597.24	---	---	783,860,074.82	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	20,337,797.61	---	---	7,252,562.60	---	---	13,085,235.01	与收益相关
其他项目	16,572,549.84	20,106,800.00	---	6,632,323.81	2,500,000.00	210,000.00	27,337,026.03	与资产/收益相关
合计	935,035,627.12	20,106,800.00	---	107,626,483.65	2,500,000.00	210,000.00	844,805,943.47	—

33. 股本

项目	年初余额	本年变动增减（+、-）	年末余额
----	------	-------------	------

		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	8,201,793,915.00	---	---	---	-164,035,862.00	-164,035,862.00	8,037,758,053.00

注：本公司本年度股本变动具体情况详见一、公司的基本情况。

34. 其他权益工具

发行在外的金融工具	年初		本年增加		本年减少		年末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债	3,100,000,000.00	3,100,000,000.00	---	---	---	---	3,100,000,000.00	3,100,000,000.00
合计	3,100,000,000.00	3,100,000,000.00	---	---	---	---	3,100,000,000.00	3,100,000,000.00

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。2024 年度，本公司支付永续债利息 154,431,666.68 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	5,385,278,691.05	---	962,642,733.44	4,422,635,957.61
其他资本公积	1,513,096.52	32,827,217.45	---	34,340,313.97
合计	5,386,791,787.57	32,827,217.45	962,642,733.44	4,456,976,271.58

注：①资本公积-股本溢价本年减少 962,642,733.44 元：（A）本年公司注销库存股，减少资本公积-股本溢价 877,479,293.83 元；（B）购买少数股东股权，减少资本公积-股本溢价 85,163,439.61 元。

②资本公积-其他资本公积本年增加 32,827,217.45 元：（A）处置参股公司股权转让以前年度确认的资本公积-其他资本公积 28,863,703.75 元；（B）参股公司其他权益变动导致资本公积-其他资本公积增加 3,963,513.70 元。

36. 其他综合收益

项目	年初 余额	本年所得税前发 生额	本年发生额					年末 余额
			减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：前期计入 其他综合收益 当期转入留存 收益	减：所 得税费 用	税后归属于母公 司	税后归属于少数 股东	
一、不能重分类进损 益的其他综合收益	-880,785,973.61	70,949,771.36	---	---	---	70,949,771.36	---	-809,836,202.25
其中：其他权益工具 投资公允价值变动	-822,883,643.64	70,949,771.36	---	---	---	70,949,771.36	---	-751,933,872.28
其他	-57,902,329.97	---	---	---	---	---	---	-57,902,329.97
二、将重分类进损益 的其他综合收益	-1,324,563,444.32	-5,122,333.49	---	---	---	33,812,188.43	-38,934,521.92	-1,290,751,255.89
其中：权益法下可转 损益的其他综合收益	-60,621,378.51	1,383,613.89	---	---	---	981,535.69	402,078.20	-59,639,842.82
其他	4,242,145.28	---	---	---	---	---	---	4,242,145.28
外币财务报表折算	-1,268,184,211.09	-6,505,947.38	---	---	---	32,830,652.74	-39,336,600.12	-1,235,353,558.35

项目	年初 余额	本年所得税前发 生额	本年发生额					年末 余额
			减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：前期计入 其他综合收益 当期转入留存 收益	减：所 得税费 用	税后归属于母公 司	税后归属于少数 股东	
差额								
其他综合收益合计	-2,205,349,417.93	65,827,437.87	---	---	---	104,761,959.79	-38,934,521.92	-2,100,587,458.14

37. 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	4,909,916,514.32	---	---	4,909,916,514.32
任意盈余公积	11,568,568.32	---	---	11,568,568.32
合计	4,921,485,082.64	---	---	4,921,485,082.64

38. 未分配利润

项目	本年	上年
上年年末余额	43,589,770,464.11	50,236,222,182.89
加：年初未分配利润调整数	---	---
本年年初余额	43,589,770,464.11	50,236,222,182.89
加：本年归属于母公司所有者的净利润	-8,662,299,644.25	-6,492,441,996.55
减：其他（注）	154,431,666.68	154,009,722.23
本年年末余额	34,773,039,153.18	43,589,770,464.11

注：其他是支付永续债利息 154,431,666.68 元。

39. 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	54,213,602,025.36	47,190,523,705.14	55,594,936,606.09	45,031,098,770.68
其他业务	193,697,562.59	114,012,176.25	149,214,570.08	137,681,166.29
合计	54,407,299,587.95	47,304,535,881.39	55,744,151,176.17	45,168,779,936.97

(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	27,299,478,753.27	23,383,609,756.90	31,387,855,280.04	25,391,325,720.33
房地产行业	26,914,123,272.09	23,806,913,948.24	24,207,081,326.05	19,639,773,050.35
合计	54,213,602,025.36	47,190,523,705.14	55,594,936,606.09	45,031,098,770.68

(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 2024 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 296.44 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（%）
2024 年	2,021,081,866.67	3.71
2023 年	1,819,810,774.99	3.27

(6) 营业收入扣除情况表

单位：万元

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	5,440,729.96		5,574,415.12	
营业收入扣除项目合计金额	3,599.24		7,552.96	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	0.07%	—	0.14%	—

一、与主营业务无关的业务收入

1. 正常经营之外的其他业务收入。 如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	3,599.24	销售材料、包装物以及水电等收入	7,321.48	销售材料、包装物以及水电等收入
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。	---	—	231.49	拆出资金利息收入；担保、商业保理形成的收入
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。	---	---	---	---
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。	---	---	---	---
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。	---	---	---	---
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。	---	---	---	---
与主营业务无关的业务收入小计	3,599.24	—	7,552.96	—

二、不具备商业实质的收入

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。	---	---	---	---
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。	---	---	---	---
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。	---	---	---	---
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。	---	---	---	---
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。	---	---	---	---
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。	---	---	---	---
不具备商业实质的收入小计	---	---	---	---
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入	---	---	---	---
营业收入扣除后金额	5,437,130.72	—	5,566,862.16	—

40. 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	1,723,624,330.58	2,278,499,147.06
房产税	287,057,106.03	303,470,013.17
土地使用税	96,938,175.43	182,579,648.99
城市维护建设税	95,485,611.21	177,340,468.91
教育费附加	70,817,047.81	133,025,885.85
印花税	37,157,536.59	41,280,590.74
其他	18,929,095.57	4,806,611.85
合计	2,330,008,903.22	3,121,002,366.57

41. 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
市场拓展费用	1,554,916,831.35	1,831,664,797.46
其中：广告费	129,295,168.67	280,276,955.25
人工成本	205,383,649.09	259,906,774.42
能源费用	16,890,595.92	12,108,130.68
其他日常费用	298,654,295.26	408,540,561.90
合计	2,075,845,371.62	2,512,220,264.46

42. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
人工成本	1,084,203,073.93	1,308,153,322.29
折旧摊销费用	321,808,342.86	298,756,323.30
中介费	91,511,321.01	127,149,143.47
租赁、物业费	57,426,163.22	50,653,360.41
行政办公费	33,559,971.06	55,117,546.77
差旅交通费	19,313,103.28	22,718,687.13
其他	267,947,397.39	394,833,509.79
合计	1,875,769,372.75	2,257,381,893.16

43. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息费用	4,663,288,527.22	4,710,825,723.28
减：利息收入	1,042,964,517.35	1,840,694,751.38
加：汇兑损失	162,061,578.58	164,564,716.47
手续费及其他	38,940,823.96	40,233,122.18
合计	3,821,326,412.41	3,074,928,810.55

44. 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	107,626,483.65	111,062,985.23
企业补贴收入	19,812,937.28	25,092,607.84
增值税进项税额加计扣除	1,474,511.53	21,208,048.85
其他	19,831,046.64	14,765,085.52
合计	148,744,979.10	172,128,727.44

45. 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	-2,035,587,962.62	-1,708,734,236.34
处置长期股权投资产生的投资收益	-3,291,076.23	35,455,270.06
其他	20,339,129.67	-13,421,366.02
合计	-2,018,539,909.18	-1,686,700,332.30

46. 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	-232,324,009.91	-26,177,524.35
应收账款坏账损失	-36,818,704.93	-9,519,899.98
其他非流动资产坏账损失	-2,963,221.98	---
合计	-272,105,936.82	-35,697,424.33

47. 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失	-2,097,616,199.06	-3,393,607,310.58
在建工程减值损失	---	-162,397,581.23
无形资产减值损失	---	-66,605,508.49
商誉减值损失	---	-626,977.62
合计	-2,097,616,199.06	-3,623,237,377.92

48. 资产处置收益

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置收益	153,245,964.66	9,444,328.91
合计	153,245,964.66	9,444,328.91

49. 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
罚款、违约金及赔偿收入	56,096,074.60	28,806,035.62	56,096,074.60
与企业日常活动无关的政府补助	66,408.44	8,983,087.52	66,408.44
非流动资产毁损报废利得	1,219,247.97	6,807,260.17	1,219,247.97
其他	10,484,647.97	12,355,863.48	10,484,647.97
合计	67,866,378.98	56,952,246.79	67,866,378.98

50. 营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	55,633,098.81	85,274,980.11	55,633,098.81
违约金、滞纳金及赔偿等支出	75,006,598.29	133,353,340.56	75,006,598.29
对外捐赠支出	7,065,887.84	415,187.61	7,065,887.84
其他支出	42,935,537.23	65,312,343.19	42,935,537.23
合计	180,641,122.17	284,355,851.47	180,641,122.17

51. 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	853,956,949.81	1,908,458,942.96
递延所得税费用	1,689,954,658.91	766,317,972.19
合计	2,543,911,608.72	2,674,776,915.15

(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	-7,176,941,882.47
按法定/适用税率计算的所得税费用	-1,794,235,470.62
子公司适用不同税率的影响	8,427,316.06
调整以前期间所得税的影响	89,417,603.03
非应税收入的影响	486,672,933.39
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	272,798,737.46
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,962,669.80
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	3,484,793,159.20
所得税费用	2,543,911,608.72

52. 其他综合收益

详见本附注“五、36 其他综合收益”相关内容。

53. 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、备用金	4,899,180,894.61	8,987,646,485.71
往来款项	1,297,045,352.27	8,937,635,588.23
利息收入	418,124,315.62	662,286,686.73
补贴收入	41,860,221.62	44,866,880.00
其他	308,514,456.03	376,313,000.73
合计	6,964,725,240.15	19,008,748,641.40

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

项目	本年发生额	上年发生额
押金、保证金、备用金	5,746,512,003.89	13,364,355,671.58
其他付现费用	2,196,102,784.47	3,660,137,756.21
往来款项	492,330,755.18	3,496,749,414.39
银行手续费	17,147,017.18	26,249,945.41
合计	8,452,092,560.72	20,547,492,787.59

(2) 与投资活动有关的现金

1) 收到的其他的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	766,567,820.70	1,770,944,354.47
其他	1,159,484.61	3,965,685.62
合计	767,727,305.31	1,774,910,040.09

2) 支付的其他的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	1,654,045,932.86	2,199,745,629.25
处置子公司减少的现金净额	---	4,585,519.91
合计	1,654,045,932.86	2,204,331,149.16

(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	1,683,938,280.75	2,365,731,503.00
合计	1,683,938,280.75	2,365,731,503.00

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	1,877,926,836.79	8,501,859,939.12
支付的租赁款	754,697,401.53	644,374,861.18
合计	2,632,624,238.32	9,146,234,800.30

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	23,482,850,786.13	1,226,120,287.78	2,479,341,799.32	6,272,054,055.03	---	20,916,258,818.20
应付利息						
应付股利	159,074,179.42	---	515,453,648.77	228,139,169.93	---	446,388,658.26
短期借款	6,190,792,340.57	5,545,416,000.00	286,995,928.58	8,382,916,591.48	---	3,640,287,677.67
一年内到期的长期借款	121,243,222,017.72	37,157,767,106.75	4,263,971,344.54	39,341,582,275.52	---	123,323,378,193.49
长期借款						
一年内到期的应付债券	3,959,982,429.47	1,198,170,000.00	258,209,551.83	4,105,721,050.03	1,830,000.00	107,684,566.46
应付债券	2,495,709,440.81					3,696,835,805.62
一年内到期的租赁负债	604,913,636.36	---	223,474,850.25	736,310,646.20	---	703,805,099.56
租赁负债	2,678,081,615.32					2,066,354,356.17
合计	160,814,626,445.80	45,127,473,394.53	8,027,447,123.29	59,066,723,788.19	1,830,000.00	154,900,993,175.43

54. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-9,720,853,491.19	-8,435,018,192.06
加: 资产减值准备	2,097,616,199.06	3,623,237,377.92
信用减值损失	272,105,936.82	35,697,424.33
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,251,411,689.83	2,137,585,387.87
使用权资产折旧	526,538,898.54	521,253,546.36
无形资产摊销	424,167,814.65	420,287,329.43
长期待摊费用摊销	338,976,394.15	367,515,974.00
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)	-153,245,964.66	-9,444,328.91
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	54,413,850.84	78,467,719.94
公允价值变动损失(收益以“-”填列)	-22,290,315.46	-21,386,501.51
财务费用(收益以“-”填列)	4,014,520,644.46	3,638,359,830.12
投资损失(收益以“-”填列)	2,018,539,909.18	1,686,700,332.30
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	1,557,050,973.93	812,688,152.76
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	132,903,684.98	-46,370,180.57
存货的减少(增加以“-”填列)	26,143,850,583.04	18,574,609,458.76
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	4,290,010,309.43	-4,976,690,618.36
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-28,863,503,438.02	-14,984,955,342.43
其他	---	---
经营活动产生的现金流量净额	5,362,213,679.58	3,422,537,369.95
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	---	---
一年内到期的可转换公司债券	---	---
融资租入固定资产	---	---
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	29,849,272,010.95	39,180,732,973.41
减: 现金的年初余额	39,180,732,973.41	41,312,470,675.87
加: 现金等价物的年末余额	---	---
减: 现金等价物的年初余额	---	---

项目	本年金额	上年金额
现金及现金等价物净增加额	-9,331,460,962.46	-2,131,737,702.46

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
现金	29,849,272,010.95	39,180,732,973.41
其中：库存现金	863,215.23	1,344,938.81
可随时用于支付的银行存款	29,825,395,842.09	39,167,533,556.00
可随时用于支付的其他货币资金	23,012,953.63	11,854,478.60
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	29,849,272,010.95	39,180,732,973.41
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	---	---

(3) 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	12,871,860,944.01	10,405,361,852.22	—
合计	12,871,860,944.01	10,405,361,852.22	—

(4) 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	743,687,528.77	507,470,765.62	—
保函、信用证、按揭专项财政资金	175,648,426.65	293,146,561.22	—
代建项目政府专项财政资金	133,815,585.85	163,801,130.89	—
合计	1,053,151,541.27	964,418,457.73	—

55. 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	50,435,022.52	—	47,410,559.19
其中：美元	112,690.89	7.1884	810,067.21
港币	50,322,331.63	0.9260	46,600,491.98
短期借款	3,543,516,849.32	—	3,281,438,343.14
其中：港币	3,543,516,849.32	0.9260	3,281,438,343.14

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
合计	3,593,951,871.84	—	3,328,848,902.33

56. 租赁

(1) 本集团作为承租方

项目	本年发生额
租赁负债利息费用	145,516,659.03
计入当期损益的采用简化处理的短期/低价值资产租赁费用	98,062,247.69
与租赁相关的总现金流出	717,227,127.03

(2) 本集团作为出租方

1) 本集团作为出租人的经营租赁

项目	租赁收入
租赁收入	2,174,243,812.44
其中：总部城区产业园及商业群	248,247,500.00
城区项目	173,638,086.18
顺德欢乐海岸项目	170,117,711.35
华侨城大厦项目	160,955,205.89
欢乐港湾	127,361,364.09

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

因取得控制权，本年将武汉置业、武汉风尚和太原置业纳入合并范围。

(2) 合并范围的减少

中联嘉信、汇富投资、广州华侨城置业、置业发展、龙华华侨城实业、武汉纯水岸健身、洛阳三彩小镇、国旅湖北、Grand Signal Ltd、创力发展注销，本年不再纳入合并范围。

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	

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
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
北京华侨城	北京	北京	旅游业、房地产业	29.28	36.94	投资设立
北京投资	北京	北京	商业服务业	100.00	---	投资设立
北京斋堂	北京	北京	房地产业	---	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
天津投资	天津	天津	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	旅游业、房地产业	---	100.00	投资设立
济南天桥	济南	济南	房地产业	---	100.00	投资设立
济南侨圣	济南	济南	房地产业	---	100.00	投资设立
天津泽沣	天津	天津	房地产业	---	100.00	投资设立
荥阳文旅	荥阳	荥阳	房地产业	---	51.00	投资设立
天津都市建设	天津	天津	房地产业	---	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	房地产业	---	100.00	投资设立
侨城加油站	深圳	深圳	商务服务业	---	60.00	投资设立
侨香加油站	深圳	深圳	商务服务业	---	60.00	投资设立
招商华侨城	深圳	深圳	房地产业	---	50.00	非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	投资设立
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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
东莞城更	东莞	东莞	租赁和商务服务业	---	80.00	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
沃泰实业（注）	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	房地产业	---	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	房地产业	---	100.00	投资设立
南粤投资	深圳	深圳	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
肇庆小镇实业	肇庆	肇庆	房地产业	---	70.00	投资设立
肇庆小镇开发	肇庆	肇庆	房地产业	---	100.00	投资设立
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	旅游服务	---	60.00	投资设立
合恒投资（注）	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（注）	东莞	东莞	房地产业	---	40.00	投资设立
佛山华沥	佛山	佛山	房地产企业	---	100.00	投资设立
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
广州实业	广州	广州	房地产业	---	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	房地产业	---	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

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	
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	东莞	房地产业	---	90.00	非同一控制下企业合并
东莞上江	东莞	东莞	房地产业	---	100.00	投资设立
东部置业	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	投资设立
东部开发	深圳	深圳	房地产业	---	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	房地产业	---	51.00	投资设立
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、热力生产和供应业	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
招华实业	深圳	深圳	房地产业	50.00	---	投资设立
深圳华腾	深圳	深圳	房地产业	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
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
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	佛山	佛山	房地产业	---	70.00	投资设立
佛山侨悦	佛山	佛山	房地产业	---	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
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
南京置地	南京	南京	房地产业	---	51.00	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	
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（注）	宁波	宁波	房地产业	---	40.00	非同一控制下企业合并
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	房地产业	---	100.00	投资设立
滁州康金	滁州	滁州	房地产业	---	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（注）	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	投资设立
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	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（注）	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（注）	南京	南京	房地产业	---	40.00	投资设立
南京新侨	南京	南京	商务服务业	---	100.00	非同一控制下企业合并
苏州侨仁（注）	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
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	---	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	房地产业	100.00	---	投资设立
扬州实业	扬州	扬州	房地产业	70.00	---	投资设立
江苏控股	泰州	泰州	房地产业	100.00	---	投资设立
杭州华侨城	杭州	杭州	房地产业	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	
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
无锡泓昇	无锡	无锡	房地产业	---	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	房地产业	---	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	体育	---	100.00	同一控制下企业合并
昆明世博物业	昆明	昆明	房地产业	---	100.00	同一控制下企业合并
东部物业	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	投资设立
深圳侨城汇	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	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
深圳新玺物业	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	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	体育	---	100.00	非同一控制下企业合并
花橙科技	深圳	深圳	软件和信息技术服务业	---	100.00	投资设立
欢乐谷文旅	深圳	深圳	管理服务业	100.00	---	投资设立
乐欢文旅	乐清	乐清	管理服务业	---	51.00	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
南昌华侨城文旅	南昌	南昌	旅游服务	---	100.00	投资设立
深圳主题公园	深圳	深圳	管理服务业	---	100.00	投资设立
东部华侨城	深圳	深圳	旅游业、房地产业	---	100.00	投资设立
华侨城大酒店	深圳	深圳	酒店住宿业	---	100.00	同一控制下企业合并
海景酒店	深圳	深圳	酒店住宿业	---	100.00	同一控制下企业合并
深圳滨海	深圳	深圳	旅游业、房地产业	---	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
华侨城发展	深圳	深圳	商务服务业	100.00	---	投资设立
智能科技（注）	深圳	深圳	其他服务业务	---	40.00	非同一控制下企业合并
深圳国旅	深圳	深圳	旅游业	100.00	---	投资设立
华侨城旅发	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	
高尔夫	深圳	深圳	娱乐业	---	100.00	同一控制下企业合并
创意园	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
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	---	100.00	投资设立
深圳华锦	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	投资设立
深圳华纯	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	投资设立
扬州华侨城	扬州	扬州	商务服务业	---	100.00	投资设立
西安实业	西安	西安	房地产业	---	100.00	投资设立
曲江发展	西安	西安	房地产业	---	60.00	投资设立
陕西商业	西安	西安	房地产业	---	100.00	投资设立
信和置业	成都	成都	房地产业	---	80.00	非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
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	24.19	75.81	投资设立
成都天府公园	成都	成都	商务服务业	---	100.00	投资设立
成都天府剧院	成都	成都	剧院	---	100.00	投资设立
成都都市娱乐	成都	成都	娱乐	---	100.00	投资设立
成都天府酒店	成都	成都	酒店	---	100.00	投资设立
成都商业广场	成都	成都	商务服务业	---	100.00	投资设立
成都纯水岸	成都	成都	商务服务业	---	100.00	投资设立
成都万汇商城	成都	成都	商务服务业	---	100.00	投资设立
成都创展商业	成都	成都	商务服务业	---	100.00	投资设立
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
西安发展	西安	西安	房地产业	51.00	---	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
西咸文茂	西安	西安	房地产业	---	50.00	非同一控制下企业合并
香港华侨城	香港	香港	房地产业	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
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
华侨城企业	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
共享运营	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
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
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
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
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	
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	常熟	常熟	房地产业	---	100.00	同一控制下企业合并
华秦发展	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
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
肇庆小镇文旅	肇庆	肇庆	房地产业	---	51.00	投资设立
丽江华侨城	丽江	丽江	房地产业	---	51.00	同一控制下企业合并
昆明城更	昆明	昆明	房地产业	---	65.00	投资设立
昆明春晖	昆明	昆明	房地产业	---	65.00	非同一控制下企业合并
云南华侨城	昆明	昆明	旅游业、房地产业	50.00	20.00	投资设立
昆明置地	昆明	昆明	房地产业	---	51.00	投资设立
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	房地产业、旅游业、酒店业、商业租赁业	---	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
南昌华侨城	南昌	南昌	租赁和商务服务业、房地产开发经营	---	100.00	投资设立
郑州华侨城	郑州	郑州	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

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	
武汉置业	武汉	武汉	房地产业	---	100.00	投资设立
太原置业	太原	太原	房地产业	---	100.00	投资设立
华侨城江壕置业	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	投资设立
武汉风尚	武汉	武汉	娱乐业	---	100.00	投资设立

注：该等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。

八、政府补助

1. 年末按应收金额确认的政府补助

本年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	893,744,221.90	12,930,000.00	---	96,314,937.15
递延收益	41,291,405.22	7,176,800.00	---	11,311,546.50

（续）

会计科目	本年冲减成本费用金额	本年其他减少	年末余额	与资产/收益相关
递延收益	---	210,000.00	810,149,284.75	与资产相关
递延收益	2,500,000.00	---	34,656,658.72	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	66,408.44	8,983,087.52
其他收益	147,270,467.57	150,920,678.59

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2024年12月31日，外币货币性项目见附注五、55，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

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	---	---	351,650,960.99	351,650,960.99
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	---	---	---	---
（1）权益工具投资	---	---	351,650,960.99	351,650,960.99
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	650,847,457.28	---	---	650,847,457.28
（四）投资性房地产	---	---	---	---
持续以公允价值计量的资产总额	650,847,457.28	---	351,650,960.99	1,002,498,418.27

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

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (亿元)	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
华侨城集团	深圳	旅游业、地产业、电子业	120.00	49.76	49.76

本公司的母公司是华侨城集团有限公司。本公司的最终控制方是国务院国有资产监督管理委员会。

（2） 本公司的子公司情况

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、8”相关内容。

(4) 其他关联方

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	文旅服务、工程服务等	329,327,179.73	344,327,725.17
华侨城集团联营、合营企业	文旅服务、工程服务等	53,015,608.82	28,132,838.93
本集团合营、联营企业	文旅服务、推广服务等	7,551,826.15	12,934,255.86
其他关联方	其他	244,535.35	---
合计	—	390,139,150.05	385,394,819.96

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	水电、酒店住宿、提供劳务等	250,228,228.85	188,900,470.82
华侨城集团联营、合营企业	水电、酒店住宿、提供劳务等	20,965,494.95	17,506,208.89
本集团合营、联营企业	物业服务、文旅服务等	57,409,083.71	18,262,727.24
其他关联方	其他	---	9,330.75
合计	—	328,602,807.51	224,678,737.70

(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	写字楼、商铺、住宅、厂房等	108,631,665.64	83,100,885.94
华侨城集团联营、合营企业	写字楼、商铺、住宅、厂房等	38,851,354.34	3,595,030.85
本集团合营、联营企业	商铺、住宅等	22,857.14	857,608.89
其他关联方	商铺、住宅等	1,013,269.79	32,998.62
合计	—	148,519,146.91	87,586,524.30

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	商铺、住宅、写字楼等	49,666,529.18	43,860,478.31
华侨城集团联营、合营企业	商铺、住宅、写字楼等	684,823.42	---
本集团合营、联营企业	住宅、写字楼等	210,550.44	143,219.95
其他关联方	厂房、住宅等	2,078,638.66	---
合计	—	52,640,541.70	44,003,698.26

(3) 关联担保情况

1) 作为担保方

担保方名称	被担保方	担保金额
本公司及其子公司	本公司子公司	24,427,655,220.18
本公司及其子公司	本集团合营、联营公司	5,136,844,090.15
合计	—	29,564,499,310.33

2) 作为被担保方

担保方名称	被担保方	担保金额
华侨城集团及其子公司	本公司及子公司	238,969,666.55
合计	—	238,969,666.55

(4) 关联方资金拆借

1) 作为拆出方

关联方名称		本年拆出	本年收回
拆出方:	拆入方:		
本集团	合营、联营公司	596,860,000.00	1,071,104,980.15
本集团	子公司之少数股东	378,787,849.25	454,292,888.73
本集团	其他关联方	261,446.88	---
合计	—	975,909,296.13	1,525,397,868.88

2) 作为拆入方

关联方名称		本年拆入	本年归还
拆出方:	拆入方:		
华侨城集团及其子公司	本集团	14,388,556,290.89	8,062,409,943.79
子公司之少数股东	本集团	172,990,287.78	2,440,527,999.56
合营、联营公司	本集团	400,000,000.00	1,539,265,500.00

关联方名称		本年拆入	本年归还
其他关联方	本集团	---	140,290,657.44
合计	—	14,961,546,578.67	12,182,494,100.79

(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	654.49万元	1,061.21 万元

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
应收账款：		
华侨城集团及其子公司	138,977,387.31	185,105,468.72
本集团合营公司、联营公司	17,941,885.93	40,805,359.60
本集团子公司之少数股东	201,398.40	53,865.00
其他关联方	194,859.97	2,015,283.86
华侨城集团联营、合营企业	83,841.39	7,661,521.18
合计	157,399,373.00	235,641,498.36
预付账款：		
本集团合营公司、联营公司	14,379,286.74	6,409,494.65
华侨城集团及其子公司	1,908,344.67	3,520,455.87
华侨城集团联营、合营企业	261,592.16	54,449.85
合计	16,549,223.57	9,984,400.37
其他应收款：		
本集团合营公司、联营公司	12,585,145,150.94	12,739,362,966.68
本集团子公司之少数股东	7,285,327,997.43	7,488,829,176.34
其他关联方	3,068,556,588.52	3,180,532,326.49
华侨城集团及其子公司	3,607,923.00	3,066,820.03
华侨城集团联营、合营企业	2,928,774.81	---
合计	22,945,566,434.70	23,411,791,289.54
长期应收款：		
本集团合营公司、联营公司	160,000,000.00	160,000,000.00
合计	160,000,000.00	160,000,000.00

项目名称	年末账面余额	年初账面余额
其他流动资产：		
华侨城集团及其子公司	2,276,747.99	---
本集团合营公司、联营公司	237,735.85	816,527,702.50
本集团子公司之少数股东	202,822.65	---
华侨城集团联营、合营企业	6,596.73	---
合计	2,723,903.22	816,527,702.50
一年内到期的非流动资产：		
本集团合营公司、联营公司	---	12,570,785,511.48
合计	---	12,570,785,511.48
其他非流动资产：		
本集团合营公司、联营公司	2,955,259,312.20	145,835,198.35
合计	2,955,259,312.20	145,835,198.35

(2) 应付项目

项目名称	年末账面余额	年初账面余额
应付账款：		
华侨城集团及其子公司	162,578,802.20	304,056,419.85
华侨城集团联营、合营企业	13,423,084.74	1,978,556.25
其他关联方	10,024,806.66	294,963.51
本集团合营公司、联营公司	8,952,356.32	2,527,141.10
合计	194,979,049.92	308,857,080.71
预收账款：		
华侨城集团及其子公司	566,040.68	1,022,750.39
华侨城集团联营、合营企业	59,524.33	---
本集团合营公司、联营公司	55,452.45	---
其他关联方	8,973.00	---
合计	689,990.46	1,022,750.39
其他应付款：		
华侨城集团及其子公司	8,398,786,444.64	8,096,570,574.73
本集团子公司之少数股东	6,714,147,271.86	8,830,137,385.34
其他关联方	3,239,950,717.45	3,345,810,715.86
本集团合营公司、联营公司	2,560,330,578.69	3,209,498,975.80
华侨城集团联营、合营企业	2,922,070.36	833,134.40

项目名称	年末账面余额	年初账面余额
合计	20,916,137,083.00	23,482,850,786.13
长期应付款：		
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	1,527,485.18	1,527,485.18
合计	65,514,668.17	65,514,668.17
短期借款：		
其他关联方	109,634,611.17	106,523,981.94
华侨城集团及其子公司	21,921,777.77	19,600,000.00
合计	131,556,388.94	126,123,981.94
长期借款：		
华侨城集团及其子公司	13,400,000,000.00	7,060,000,000.00
华侨城集团联营、合营企业	5,009,870,000.00	5,051,430,000.00
合计	18,409,870,000.00	12,111,430,000.00
一年内到期的非流动负债：		
华侨城集团及其子公司	504,106,173.17	479,654,137.18
华侨城集团联营、合营企业	30,555.56	30,555.56
合计	504,136,728.73	479,684,692.74

4. 其他

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（以下合称“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。

十二、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

项目	年末余额	年初余额
已签约但未于财务报表中确认的资本承诺		
-建安工程合同	24,581,946,941.23	40,212,591,060.74
-对外投资合同	15,971,404,284.28	19,668,098,422.81

项目	年末余额	年初余额
-其他承诺支出	6,259,577.28	---
合计	40,811,534,986.13	59,880,689,483.55

2. 或有事项

本集团为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截至 2024 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为 2,742,587.72 万元。

十三、资产负债表日后事项

1. 利润分配情况

本公司于 2025 年 3 月 26 日召开第九届董事会第四次会议，会议审议通过的公司 2024 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。

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	年末账面余额	年初账面余额
1 年以内（含 1 年）	47,086,626.25	52,617,487.12
1-2 年	15,748,397.66	3,052,462.20
2-3 年	1,673,468.57	46,954.59
小计	64,508,492.48	55,716,903.91
减：坏账准备	822,181.21	893,653.38
合计	63,686,311.27	54,823,250.53

(2) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
按单项计提坏账准备	328,617.06	0.51	328,617.06	100.00	---
按组合计提坏账准备	64,179,875.42	99.49	493,564.15	0.77	63,686,311.27
合计	64,508,492.48	100.00	822,181.21	1.27	63,686,311.27

（续）

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
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	55,716,903.91	100.00	893,653.38	1.60	54,823,250.53

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
深圳市藏巴拉餐饮管理有限公司	177,104.04	177,104.04	100.00	预计无法收回
深圳真我餐饮文化管理有限公司	46,273.05	46,273.05	100.00	预计无法收回
深圳市武则天瓷业有限公司	63,955.42	63,955.42	100.00	预计无法收回
李文梅	41,284.55	41,284.55	100.00	预计无法收回
合计	328,617.06	328,617.06	100.00	—

2) 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	15,121,909.01	493,564.15	3.26
其中:			
1 年以内 (含 1 年)	12,633,672.76	252,673.45	2.00
1 至 2 年	2,435,739.25	225,141.60	9.24
2 至 3 年	52,497.00	15,749.10	30.00
低风险组合	49,057,966.41	---	---
合计	64,179,875.42	493,564.15	0.77

(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	---	328,617.06	---
按组合计提坏账准备	893,653.38	281,846.90	---

类别	年初余额	本年变动金额	
		计提	收回或转回
合计	893,653.38	610,463.96	---

(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	---	---	328,617.06
按组合计提坏账准备	---	681,936.13	493,564.15
合计	---	681,936.13	822,181.21

(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汇总金额 33,046,586.57 元，占应收账款年末余额合计数的比例 51.23%。

2. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	---	---
应收股利	339,607,403.12	273,710,535.50
其他应收款	52,583,437,206.41	9,079,453,012.20
合计	52,923,044,609.53	9,353,163,547.70

注：年末无逾期利息。

2.1 应收股利

(1) 应收股利分类

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
海南华侨城新能源	65,677,654.15	---
欢乐谷文旅	1,025,395.08	---
高尔夫	---	806,181.61
合计	339,607,403.12	273,710,535.50

2.2 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
------	--------	--------

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
项目投资款	52,737,939,054.14	9,063,805,712.24
保证金、押金	2,364,531.03	1,089,654.39
其他	19,839,972.92	19,065,489.68
减：坏账准备	176,706,351.68	4,507,844.11
合计	52,583,437,206.41	9,079,453,012.20

(2) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末账面余额	年初账面余额
1 年以内（含 1 年）	52,387,170,416.16	8,188,669,903.62
1-2 年	121,189,907.32	643,227,760.95
2-3 年	8,331,921.99	45,613,171.14
3 年以上	243,451,312.62	206,450,020.60
其中：3-4 年	37,004,382.28	625,034.95
4-5 年	621,944.69	2,651,973.52
5 年以上	205,824,985.65	203,173,012.13
小计	52,760,143,558.09	9,083,960,856.31
减：坏账准备	176,706,351.68	4,507,844.11
合计	52,583,437,206.41	9,079,453,012.20

(3) 其他应收款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	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	52,760,143,558.09	100.00	176,706,351.68	0.33	52,583,437,206.41
合计	52,760,143,558.09	100.00	176,706,351.68	0.33	52,583,437,206.41

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
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

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 (%)	
合计	9,083,960,856.31	100.00	4,507,844.11	0.05	9,079,453,012.20

1) 其他应收款按账龄组合计提坏账准备

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	187,964,535.15	174,211,411.42	92.68
其中:			
1年以内 (含 1 年)	5,447,128.68	36,117.81	0.66
1至 2 年	979,999.60	53,397.36	5.45
2至 3 年	1,832,974.60	549,892.38	30.00
3至 4 年	12,343,815.61	6,211,387.21	50.32
4至 5 年	---	---	---
5年以上	167,360,616.66	167,360,616.66	100.00
低风险组合	52,572,179,022.94	2,494,940.26	0.00
合计	52,760,143,558.09	176,706,351.68	0.33

(1) 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	4,507,844.11	172,244,577.56	---
合计	4,507,844.11	172,244,577.56	---

(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	---	46,069.99	176,706,351.68
合计	---	46,069.99	176,706,351.68

(2) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

本年按欠款方归集的年末余额前五名其他应收账款汇总金额 22,181,265,873.29 元，占其他应收账款年末余额合计数的比例 42.04%，无计提的坏账准备余额。

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	41,483,414,737.78	---	41,483,414,737.78	40,356,255,306.07	---	40,356,255,306.07
对联营、合营企业投资	7,582,950,298.11	15,057,720.73	7,567,892,577.38	3,974,518,146.73	15,057,720.73	3,959,460,426.00
合计	49,066,365,035.89	15,057,720.73	49,051,307,315.16	44,330,773,452.80	15,057,720.73	44,315,715,732.07

(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	3,959,460,426.00	15,057,720.73	4,250,000,000.00	101,118,803.27	-544,339,999.94	---
一、合营企业	988,696,183.01	---	150,000,000.00	101,118,803.27	-28,592,093.36	---
其中,重要的合营企业:						
国际低碳城开发	820,718,386.29	---	150,000,000.00	---	-3,236,973.59	---
二、联营企业	2,970,764,242.99	15,057,720.73	4,100,000,000.00	---	-515,747,906.58	---
其中,重要的联营企业:						
渤海证券	2,650,489,636.81	---	---	---	62,205,986.80	---
招华国际会展发展	269,264,724.42	---	2,700,000,000.00	---	-576,941,600.01	---

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
招华会展置地	51,009,881.76	---	1,400,000,000.00	---	-1,012,293.37	---

(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	3,890,954.59	---	---	---	7,567,892,577.38	15,057,720.73
一、合营企业	---	---	---	---	1,008,985,286.38	---
其中,重要的合营企业:						
国际低碳城开发	---	---	---	---	967,481,412.70	---
二、联营企业	3,890,954.59	---	---	---	6,558,907,291.00	15,057,720.73
其中,重要的联营企业:						
渤海证券	3,890,954.59	---	---	---	2,716,586,578.20	---
招华国际会展发展	---	---	---	---	2,392,323,124.41	---
招华会展置地	---	---	---	---	1,449,997,588.39	---

4. 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	441,975,429.41	253,464,728.72	802,145,328.64	410,506,058.73
其他业务	19,330,666.12	544,693.40	22,692,923.67	1,295,064.14
合计	461,306,095.53	254,009,422.12	824,838,252.31	411,801,122.87

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	300,170,256.96	10,157,664,125.65
权益法核算的长期股权投资收益	-544,339,999.94	-209,143,248.19
处置长期股权投资产生的投资收益	-125,818.31	-2,163,801,010.30
其他	20,338,983.04	14,618,644.06
合计	-223,956,578.25	7,799,338,511.22

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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）	149,955,035.07	
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）	147,336,876.01	
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	42,629,298.50	
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资产损失	---	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	---	
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	---	
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	---	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-112,841,151.63	

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额	说明
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,474,511.53	
小计	228,554,569.48	
减：所得税影响额	75,355,189.38	
少数股东权益影响额（税后）	-14,864,095.77	
合计	168,063,475.87	—

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[2023]65 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	630,839,132.84	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	-16.18	-1.10	-1.10
扣除非经常性损益后归属于母公司普通股股东的净利润	-16.48	-1.12	-1.12

深圳华侨城股份有限公司

二〇二五年三月二十六日