

深圳华侨城股份有限公司

2021 年度

审计报告

索引	页码
审计报告	
公司财务报表	
— 合并资产负债表	1-2
— 母公司资产负债表	3-4
— 合并利润表	5
— 母公司利润表	6
— 合并现金流量表	7
— 母公司现金流量表	8
— 合并股东权益变动表	9-10
— 母公司股东权益变动表	11-12
— 财务报表附注	13-151

审计报告

XYZH/2022GZAA70013

深圳华侨城股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了深圳华侨城股份有限公司（以下简称“华侨城股份”）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2021 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 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2021 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于华侨城股份，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

1. 房地产开发项目销售收入的确认事项	
关键审计事项	审计中的应对
<p>相关信息披露详见财务报表附注“四、重要会计政策、会计估计”注释 29 所述的会计政策及“六、合并财务报表项目附注”注释 44。</p> <p>鉴于房地产开发项目的销售收入对华侨城股份的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对利润产生重大影响，因此，我们将房地产开发项目的销售收入确认</p>	<p>针对房地产开发项目的收入确认，我们实施的主要审计程序包括：</p> <p>（1）了解、评价并测试与房地产开发项目销售收入相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>（2）检查华侨城股份的标准销售合同，评价有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；</p> <p>（3）就本年确认收入的房地产开发项目，</p>

<p>识别为关键审计事项。</p>	<p>选取样本检查合同、完工验收资料、销售收款、房地产入伙通知单等可以证明房产已达到交付条件的支持性证据，评价房地产收入的确认是否已按公司的收入确认政策确认；</p> <p>(4)就资产负债表日前后确认房地产收入的项目，选取样本，检查房地产达到交付条件的支持性文件，评价收入是否在恰当的会计期间确认。</p>
<p>2. 房地产开发项目的可变现净值的评估事项</p>	
<p>关键审计事项</p>	<p>审计中的应对</p>
<p>相关信息披露详见财务报表附注“四、重要会计政策、会计估计”注释11所述的会计政策及“六、合并财务报表项目附注”注释6。</p> <p>华侨城股份存货主要为房地产开发项目，包括开发成本和开发产品。期末按照成本与可变现净值孰低计量。在确定存货可变现净值过程中，管理层需对开发项目存货达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个存货项目的预计未来净售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。由于存货对公司资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，特别是考虑到当前的经济环境在各个城市推出的各种应对房地产市场的措施，我们将对房地产开发项目的可变现净值的评估识别为关键审计事项。</p>	<p>针对存货可变现净值的评估，我们实施的主要审计程序包括：</p> <p>(1) 了解、评价并测试管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>(2) 询问管理层开发项目的开发进度，在抽样的基础上对开发项目进行实地察看，观察是否存在长期未予开发的土地、长期停工或未能出售的项目；</p> <p>(3) 对于未完工的开发成本，将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或市场可获取的数据进行比较，将管理层估计的至完工时将要发生的成本同内部成本预算进行比较，将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较，分析管理层确认可变现净值时所使用数据的合理性；</p> <p>(4) 对于已完工的开发产品，将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或市场可获取的数据进行比较，将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较，分析管理层确认可变现净值时所使用数据的合理性。</p>

四、其他信息

华侨城股份管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括华侨城股份2021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的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算华侨城股份、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督华侨城股份的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

二〇二二年三月二十九日

合并资产负债表

2021年12月31日

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年12月31日	2021年1月1日
流动资产：			
货币资金	六、1	67,573,012,799.09	60,504,205,516.17
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据	六、2	100,000,000.00	127,000,000.00
应收账款	六、3	3,069,858,851.21	1,148,958,571.40
应收款项融资		-	-
预付款项	六、4	5,316,006,580.80	6,936,830,133.14
其他应收款	六、5	44,239,993,562.56	37,526,791,494.63
其中：应收利息		1,676,231,747.70	1,261,382,382.24
应收股利		2,312,320.64	652,402.96
存货	六、6	247,772,214,571.45	250,456,020,795.93
合同资产		-	-
持有待售资产		-	4,997,714.33
一年内到期的非流动资产	六、7	1,450,448,880.53	108,679,449.99
其他流动资产	六、8	17,142,962,337.02	15,490,820,782.59
流动资产合计		386,664,497,582.66	372,304,304,458.18
非流动资产：			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款	六、9	280,718,617.33	389,354,909.60
长期股权投资	六、10	18,562,573,371.04	18,639,825,007.81
其他权益工具投资	六、11	878,281,355.48	1,741,816,013.32
其他非流动金融资产	六、12	309,637,876.87	274,817,254.69
投资性房地产	六、13	13,645,160,224.43	13,057,665,645.82
固定资产	六、14	21,782,919,236.64	18,577,641,882.47
在建工程	六、15	5,484,205,388.09	5,031,099,816.63
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产	六、16	3,374,560,467.51	3,786,841,328.91
无形资产	六、17	11,923,998,487.21	10,527,559,981.63
开发支出		-	-
商誉	六、18	65,884,982.87	76,172,996.31
长期待摊费用	六、19	1,298,805,602.70	951,240,679.92
递延所得税资产	六、20	13,794,173,016.11	12,212,354,887.36
其他非流动资产	六、21	1,995,608,279.31	2,869,856,457.54
非流动资产合计		93,396,526,905.59	88,136,246,862.01
资产总计		480,061,024,488.25	460,440,551,320.19

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

2021年12月31日

编制单位：深圳华侨城股份有限公司		单位：人民币元	
项 目	附注	2021年12月31日	2021年1月1日
流动负债：			
短期借款	六、22	5,528,898,853.30	12,700,058,341.70
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据	六、23	340,052,447.87	493,277,101.00
应付账款	六、24	35,052,787,097.71	28,021,710,699.28
预收款项	六、25	183,057,345.55	390,873,921.44
合同负债	六、26	92,191,906,069.26	88,183,736,945.54
应付职工薪酬	六、27	2,415,578,309.47	2,083,887,445.05
应交税费	六、28	7,218,916,028.94	9,461,401,300.13
其他应付款	六、29	69,130,080,264.14	67,326,315,305.97
其中：应付利息		1,698,693,115.08	2,191,119,491.19
应付股利		101,193,870.54	99,751,087.06
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	六、30	22,828,198,143.29	14,371,986,462.41
其他流动负债	六、31	7,351,135,426.67	7,114,727,315.60
流动负债合计		242,240,609,986.20	230,147,974,838.12
非流动负债：			
长期借款	六、32	101,369,648,761.80	107,704,395,187.95
应付债券	六、33	10,484,115,927.48	6,681,515,404.11
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债	六、34	3,022,486,675.56	4,079,078,357.89
长期应付款	六、35	761,476,536.57	345,878,435.92
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益	六、36	1,238,693,947.61	1,248,908,568.54
递延所得税负债	六、20	157,968,897.20	78,295,309.15
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		117,034,390,746.22	120,138,071,263.56
负债合计		359,275,000,732.42	350,286,046,101.68
股东权益：			
股本	六、37	8,201,793,915.00	8,201,793,915.00
其他权益工具	六、38	3,100,000,000.00	800,000,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		3,100,000,000.00	800,000,000.00
资本公积	六、39	5,128,063,624.03	5,080,460,654.50
减：库存股	六、40	1,041,515,155.83	1,033,285,328.70
其他综合收益	六、41	-1,199,574,071.25	-1,390,517,447.17
专项储备		-	-
盈余公积	六、42	4,921,485,082.64	4,546,895,581.79
未分配利润	六、43	62,092,180,381.60	61,970,283,200.15
归属于母公司股东权益合计		81,202,433,776.19	78,175,630,575.57
少数股东权益		39,583,589,979.64	31,978,874,642.94
股东权益合计		120,786,023,755.83	110,154,505,218.51
负债和股东权益总计		480,061,024,488.25	460,440,551,320.19
法定代表人：	主管会计工作负责人：	会计机构负责人：	

母公司资产负债表

2021年12月31日

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年12月31日	2021年1月1日
流动资产：			
货币资金		23,809,001,201.93	20,896,989,437.22
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		12,517,324.11	8,658,992.53
应收款项融资		-	-
预付款项		24,231,805.66	4,723,204,323.87
其他应收款	十六、1	18,508,625,710.59	17,976,129,563.33
其中：应收利息		5,926,705,976.78	3,900,428,708.71
应收股利		273,228,524.12	272,904,353.89
存货		11,404,160.37	11,988,038.91
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		22,510,014,062.00	12,589,298,729.21
其他流动资产		19,571,862,630.41	11,487,037,617.30
流动资产合计		84,447,656,895.07	67,693,306,702.37
非流动资产：			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		7,116,691,364.05	7,438,138,772.99
长期股权投资	十六、2	45,276,411,384.47	43,246,497,888.78
其他权益工具投资		847,881,355.48	844,703,389.38
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产		146,873,624.67	168,211,187.43
固定资产		652,597,870.51	695,699,497.79
在建工程		39,613,391.48	21,257,158.12
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		58,440,529.07	51,194,640.24
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		104,797,372.18	111,101,400.69
递延所得税资产		3,050,723.31	3,050,723.31
其他非流动资产		18,359,101,898.00	31,861,531,611.99
非流动资产合计		72,605,459,513.22	84,441,386,270.72
资 产 总 计		157,053,116,408.29	152,134,692,973.09
法定代表人：	主管会计工作负责人：	会计机构负责人：	

母公司资产负债表 (续)

2021年12月31日

编制单位: 深圳华侨城股份有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	2021年12月31日	2021年1月1日
流动负债:			
短期借款		900,000,000.00	5,955,000,000.00
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		78,890,584.46	104,567,133.94
预收款项		45,475,032.86	43,682,141.76
合同负债		31,979,571.76	-
应付职工薪酬		152,751,851.42	138,672,422.04
应交税费		33,761,259.02	8,217,290.67
其他应付款		19,284,657,913.89	12,990,626,333.26
其中: 应付利息		2,423,698,070.23	2,148,479,776.20
应付股利		-	9,802,677.16
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		10,856,044,226.30	8,626,000,000.00
其他流动负债		959,387.15	-
流动负债合计		31,384,519,826.86	27,866,765,321.67
非流动负债:			
长期借款		66,640,451,015.89	77,196,045,675.53
应付债券		10,484,115,927.48	6,681,515,404.11
其中: 优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		3,039,666,996.24	3,872,186,653.79
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		927,890.40	1,099,193.28
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		80,165,161,830.01	87,750,846,926.71
负债合计		111,549,681,656.87	115,617,612,248.38
股东权益:			
股本		8,201,793,915.00	8,201,793,915.00
其他权益工具		3,100,000,000.00	800,000,000.00
其中: 优先股		-	-
永续债		3,100,000,000.00	800,000,000.00
资本公积		8,785,870,588.87	8,604,148,630.14
减: 库存股		1,041,515,155.83	1,033,285,328.70
其他综合收益		-675,611,487.20	-678,706,584.81
专项储备		-	-
盈余公积		4,100,896,957.50	3,726,307,456.66
未分配利润		23,031,999,933.08	16,896,822,636.42
股东权益合计		45,503,434,751.42	36,517,080,724.71
负债和股东权益总计		157,053,116,408.29	152,134,692,973.09

合并利润表

2021年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司				单位：人民币元
项目	附注	2021年度	2020年度	
一、营业总收入		102,583,650,893.66	81,902,589,786.58	
其中：营业收入	六、44	102,583,650,893.66	81,902,589,786.58	
二、营业总成本		91,186,121,916.41	63,314,515,018.74	
其中：营业成本	六、44	75,762,883,782.20	41,072,688,814.14	
税金及附加	六、45	6,619,962,936.77	14,676,954,394.51	
销售费用	六、46	3,406,065,708.31	2,802,465,808.60	
管理费用	六、47	3,001,278,227.53	2,829,927,011.07	
研发费用		-	-	
财务费用	六、48	2,395,931,261.60	1,932,478,990.42	
其中：利息费用		5,759,155,196.67	4,597,374,493.76	
利息收入		3,446,154,726.35	2,546,461,875.94	
加：其他收益	六、49	585,063,299.58	631,743,320.08	
投资收益（损失以“-”号填列）	六、50	599,296,159.65	3,420,278,730.94	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-581,145,667.74	38,684,941.37	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-	
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-	
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-	
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、51	38,700,544.87	-9,053,631.35	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、52	-46,376,060.99	-22,808,717.18	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、53	-2,123,772,289.01	-849,273,110.79	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、54	1,583,961.47	296,034.94	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		10,452,024,592.82	21,759,257,394.48	
加：营业外收入	六、55	187,361,956.23	173,575,692.15	
减：营业外支出	六、56	148,807,632.18	34,393,362.46	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		10,490,578,916.87	21,898,439,724.17	
减：所得税费用	六、57	3,338,762,108.55	6,174,617,750.73	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		7,151,816,808.32	15,723,821,973.44	
（一）按经营持续性分类		7,151,816,808.32	15,723,821,973.44	
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		7,151,816,808.32	15,723,821,973.44	
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-	
（二）按所有权归属分类		7,151,816,808.32	15,723,821,973.44	
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		3,799,112,368.32	12,686,266,477.71	
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		3,352,704,440.00	3,037,555,495.73	
六、其他综合收益的税后净额		310,271,890.59	-219,808,790.87	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		190,943,375.92	-183,591,954.62	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		4,133,568.68	-412,105,846.98	
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		176,056,879.11	-354,203,517.01	
4.企业自身信用风险公允价值变动		-	-	
5.其他		-171,923,310.43	-57,902,329.97	
（二）将重分类进损益的其他综合收益		186,809,807.24	228,513,892.36	
1.权益法下可转损益的其他综合收益		74,111,236.28	-	
2.其他债权投资公允价值变动		-	-	
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-	
4.其他债权投资信用减值准备		-	-	
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		-	-	
6.外币财务报表折算差额		112,698,570.96	224,271,747.08	
7.其他		-	4,242,145.28	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		119,328,514.67	-36,216,836.25	
七、综合收益总额		7,462,088,698.91	15,504,013,182.57	
归属于母公司股东的综合收益总额		3,990,055,744.24	12,502,674,523.09	
归属于少数股东的综合收益总额		3,472,032,954.67	3,001,338,659.48	
八、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）		0.4727	1.5633	
（二）稀释每股收益（元/股）		0.4727	1.5633	

本年发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为-258,120.01元。上年被合并方实现的净利润为908,213.42元。

法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

母公司利润表

2021年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2021年度	2020年度
一、营业收入	十六、3	718,954,166.22	1,067,292,980.56
减：营业成本	十六、3	374,821,534.20	790,823,295.25
税金及附加		34,082,397.41	18,219,570.46
销售费用		58,565,063.52	56,718,578.84
管理费用		227,560,718.93	212,102,123.92
研发费用		-	-
财务费用		-194,299,355.65	135,028,837.11
其中：利息费用		3,409,749,243.50	3,162,160,009.20
利息收入		3,426,837,433.08	3,030,276,098.51
加：其他收益		3,450,113.27	3,211,893.58
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、4	9,661,006,433.75	2,709,468,548.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		114,208,683.87	44,717,240.24
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）		-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-15,057,720.73
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-27,593.85	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		9,882,652,760.98	2,552,023,296.71
加：营业外收入		1,331,041.95	1,092,762.18
减：营业外支出		18,750,258.32	9,489,238.62
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		9,865,233,544.61	2,543,626,820.27
减：所得税费用		-	4,488,862.74
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		9,865,233,544.61	2,539,137,957.53
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		9,865,233,544.61	2,539,137,957.53
（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		3,095,097.21	-418,220,338.76
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		3,177,965.70	-418,220,338.76
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		3,177,965.70	-418,220,338.76
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		-82,868.49	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-82,868.49	-
2.其他债权投资公允价值变动		-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4.其他债权投资信用减值准备		-	-
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		-	-
6.外币财务报表折算差额		-	-
7.其他		-	-
六、综合收益总额		9,868,328,641.82	2,120,917,618.77

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

2021年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年度	2020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		747,852,650.64	1,543,097,741.52
收到的税费返还		1,649,626.26	39,468.31
收到其他与经营活动有关的现金		131,798,966,764.51	18,465,222,912.75
经营活动现金流入小计		132,548,469,041.41	20,008,360,122.58
购买商品、接受劳务支付的现金		151,367,591.01	646,374,164.19
支付给职工以及为职工支付的现金		220,561,786.04	254,386,120.84
支付的各项税费		160,924,629.10	94,876,606.41
支付其他与经营活动有关的现金		121,704,157,323.00	6,370,596,495.72
经营活动现金流出小计		122,237,011,329.15	7,366,233,387.16
经营活动产生的现金流量净额		10,311,457,712.26	12,642,126,735.42
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		22,562,032,005.99	47,021,661,004.19
取得投资收益收到的现金		10,410,514,002.91	5,504,344,990.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
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		894,275,481.67	-
投资活动现金流入小计		33,866,821,490.57	52,526,005,994.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		76,265,989.21	66,210,448.89
投资支付的现金		27,822,905,154.00	40,286,741,539.99
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		-	17,510,631,141.03
投资活动现金流出小计		27,899,171,143.21	57,863,583,129.91
投资活动产生的现金流量净额		5,967,650,347.36	-5,337,577,135.18
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,300,000,000.00	800,000,000.00
取得借款收到的现金		43,964,444,000.00	88,610,588,389.00
收到其他与筹资活动有关的现金		550,541,743.33	362,050,000.00
筹资活动现金流入小计		46,814,985,743.33	89,772,638,389.00
偿还债务支付的现金		53,316,667,722.78	71,043,519,875.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,307,491,658.48	5,414,930,749.42
支付其他与筹资活动有关的现金		557,922,656.98	9,549,877,110.82
筹资活动现金流出小计		60,182,082,038.24	86,008,327,735.24
筹资活动产生的现金流量净额		-13,367,096,294.91	3,764,310,653.76
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-67,767.39
五、现金及现金等价物净增加额		2,912,011,764.71	11,068,792,486.61
加：期初现金及现金等价物余额		20,896,989,437.22	9,828,196,950.61
六、期末现金及现金等价物余额		23,809,001,201.93	20,896,989,437.22
法定代表人：	主管会计工作负责人：	会计机构负责人：	

合并股东权益变动表

2021年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2021年度												
	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计	
	股本	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			小计
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	8,201,793,915.00	-	800,000,000.00	-	5,080,460,654.50	1,033,285,328.70	-1,390,517,447.17	-	4,546,895,581.79	62,198,024,387.15	78,403,371,762.57	31,978,557,710.91	110,381,929,473.48
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-227,741,187.00	-227,741,187.00	316,932.03	-227,424,254.97
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	8,201,793,915.00	-	800,000,000.00	-	5,080,460,654.50	1,033,285,328.70	-1,390,517,447.17	-	4,546,895,581.79	61,970,283,200.15	78,175,630,575.57	31,978,874,642.94	110,154,505,218.51
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	2,300,000,000.00	-	47,602,969.53	8,229,827.13	190,943,375.92	-	374,589,500.85	121,897,181.45	3,026,803,200.62	7,604,715,336.70	10,631,518,537.32
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	362,866,686.35	-	-	3,799,112,368.32	4,161,979,054.67	3,472,032,954.67	7,634,012,009.34
（二）股东投入和减少资本	-	-	2,300,000,000.00	-	47,602,969.53	8,229,827.13	-	-	-	-	2,339,373,142.40	5,716,412,874.27	8,055,786,016.67
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,716,412,874.27	5,716,412,874.27
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	2,300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,300,000,000.00	-	2,300,000,000.00
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	47,602,969.53	8,229,827.13	-	-	-	-	39,373,142.40	-	39,373,142.40
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	374,589,500.85	-3,849,138,497.30	-3,474,548,996.45	-1,583,730,492.24	-5,058,279,488.69
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	374,589,500.85	-374,589,500.85	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-3,226,098,669.04	-3,226,098,669.04	-1,583,730,492.24	-4,809,829,161.28
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-248,450,327.41	-248,450,327.41	-	-248,450,327.41
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-171,923,310.43	-	-	171,923,310.43	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-171,923,310.43	-	-	171,923,310.43	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	8,201,793,915.00	-	3,100,000,000.00	-	5,128,063,624.03	1,041,515,155.83	-1,199,574,071.25	-	4,921,485,082.64	62,092,180,381.60	81,202,433,776.19	39,583,589,979.64	120,786,023,755.83
法定代表人：	主管会计工作负责人：			会计机构负责人：									

合并股东权益变动表（续）

2021年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2020年度													少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益											小计			
	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				
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	8,201,793,915.00	-	-	-	5,181,553,742.76	-	-1,206,925,492.55	-	4,292,981,786.04	-	52,167,503,536.85	68,636,907,488.10	26,356,447,937.85	94,993,355,425.95	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
同一控制下企业合并	-	-	-	-	4,126,404.37	-	-	-	-	-	2,279,851.39	6,406,255.76	-	6,406,255.76	
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年初余额	8,201,793,915.00	-	-	-	5,185,680,147.13	-	-1,206,925,492.55	-	4,292,981,786.04	-	52,169,783,388.24	68,643,313,743.86	26,356,447,937.85	94,999,761,681.71	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	800,000,000.00	-	-105,219,492.63	1,033,285,328.70	-183,591,954.62	-	253,913,795.75	-	10,028,240,998.91	9,760,058,018.71	5,622,109,773.06	15,382,167,791.77	
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-129,931,769.92	-	-	-	12,685,358,264.29	12,555,426,494.37	3,001,338,659.48	15,556,765,153.85	
（二）股东投入和减少资本	-	-	800,000,000.00	-	-75,030,581.69	1,033,285,328.70	-	-	-	-	-	-308,315,910.39	3,343,334,272.43	3,035,018,362.04	
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,632,342,057.00	3,632,342,057.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	800,000,000.00	-	-62,797,789.75	-	-	-	-	-	-	737,202,210.25	5,510,844,946.04	6,248,047,156.29	
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	6,587,183.94	-	-	-	-	-	-	6,587,183.94	-	6,587,183.94	
4. 其他	-	-	-	-	-18,819,975.88	1,033,285,328.70	-	-	-	-	-	-1,052,105,304.58	-5,799,852,730.61	-6,851,958,035.19	
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	253,913,795.75	-	-2,715,019,595.35	-2,461,105,799.60	-722,563,158.85	-3,183,668,958.45	
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	253,913,795.75	-	-253,913,795.75	-	-	-	
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,460,534,132.94	-2,460,534,132.94	-722,563,158.85	-3,183,097,291.79	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-571,666.66	-571,666.66	-	-571,666.66	
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-30,188,910.94	-	-53,660,184.70	-	-	-	57,902,329.97	-25,946,765.67	-	-25,946,765.67	
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	-30,188,910.94	-	-53,660,184.70	-	-	-	57,902,329.97	-25,946,765.67	-	-25,946,765.67	
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	8,201,793,915.00	-	800,000,000.00	-	5,080,460,654.50	1,033,285,328.70	-1,390,517,447.17	-	4,546,895,581.79	-	62,198,024,387.15	78,403,371,762.57	31,978,557,710.91	110,381,929,473.48	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司股东权益变动表

2021年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2021年度										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益 合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	8,201,793,915.00	-	800,000,000.00	-	8,604,148,630.14	1,033,285,328.70	-678,706,584.81	-	3,726,307,456.66	16,896,822,636.42	36,517,080,724.71
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	8,201,793,915.00	-	800,000,000.00	-	8,604,148,630.14	1,033,285,328.70	-678,706,584.81	-	3,726,307,456.66	16,896,822,636.42	36,517,080,724.71
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	2,300,000,000.00	-	181,721,958.73	8,229,827.13	3,095,097.61	-	374,589,500.84	6,135,177,296.66	8,986,354,026.71
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	3,095,097.61	-	-	9,865,233,544.61	9,868,328,642.22
（二）股东投入和减少资本	-	-	2,300,000,000.00	-	181,721,958.73	8,229,827.13	-	-	-	-	2,473,492,131.60
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	2,300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,300,000,000.00
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	181,721,958.73	8,229,827.13	-	-	-	-	173,492,131.60
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	374,589,500.84	-3,730,056,247.95	-3,355,466,747.11
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	374,589,500.84	-374,589,500.84	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-3,226,098,669.04	-3,226,098,669.04
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-129,368,078.07	-129,368,078.07
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	8,201,793,915.00	-	3,100,000,000.00	-	8,785,870,588.87	1,041,515,155.83	-675,611,487.20	-	4,100,896,957.50	23,031,999,933.08	45,503,434,751.42

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司股东权益变动表（续）

2021年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2020年度										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益 合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	8,201,793,915.00	-	-	-	8,597,561,446.20	-	-260,486,246.05	-	3,472,393,660.91	17,077,604,274.24	37,088,867,050.30
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-4,900,000.00	-4,900,000.00
二、本年初余额	8,201,793,915.00	-	-	-	8,597,561,446.20	-	-260,486,246.05	-	3,472,393,660.91	17,072,704,274.24	37,083,967,050.30
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	800,000,000.00	-	6,587,183.94	1,033,285,328.70	-418,220,338.76	-	253,913,795.75	-175,881,637.82	-566,886,325.59
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-418,220,338.76	-	-	2,539,137,957.53	2,120,917,618.77
（二）股东投入和减少资本	-	-	800,000,000.00	-	6,587,183.94	1,033,285,328.70	-	-	-	-	-226,698,144.76
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	800,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	800,000,000.00
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	6,587,183.94	-	-	-	-	-	6,587,183.94
4. 其他	-	-	-	-	-	1,033,285,328.70	-	-	-	-	-1,033,285,328.70
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	253,913,795.75	-2,715,019,595.35	-2,461,105,799.60
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	253,913,795.75	-253,913,795.75	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,460,534,132.94	-2,460,534,132.94
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-571,666.66	-571,666.66
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	8,201,793,915.00	-	800,000,000.00	-	8,604,148,630.14	1,033,285,328.70	-678,706,584.81	-	3,726,307,456.66	16,896,822,636.42	36,517,080,724.71
法定代表人：	主管会计工作负责人：			会计机构负责人：							

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

一、公司的基本情况

1、公司设立情况

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

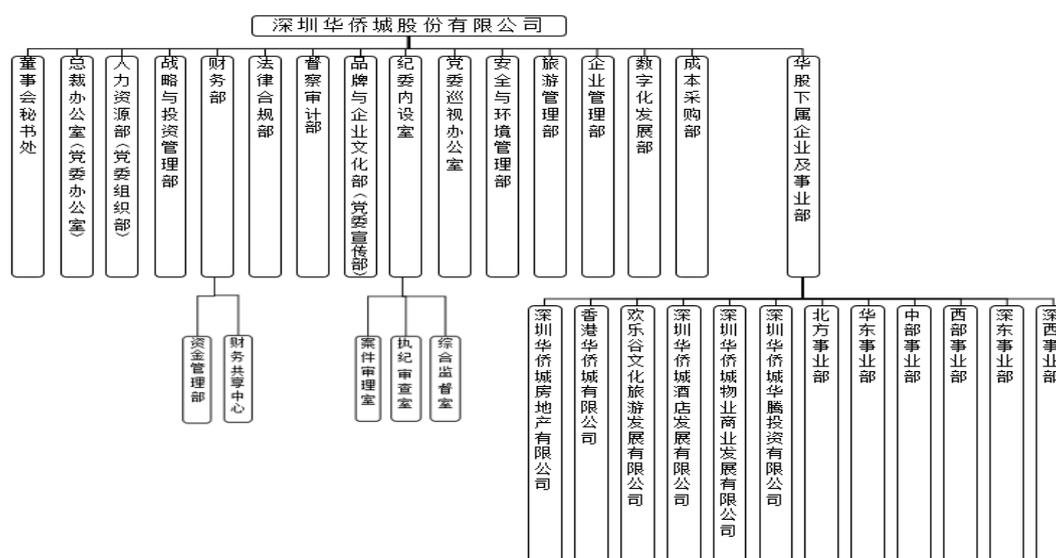
2、股本情况

经过历年的派送红股、配股、转增股本及增发新股，截止2021年12月31日，本公司累计发行股本总数8,201,793,915.00股（每股面值1元），注册资本为8,201,793,915.00元。

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

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

5、本集团基本组织架构



深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

二、合并财务报表范围

本集团2021年度纳入合并范围的子公司共256户,详见本附注八“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16户,减少6户,详见本附注七“合并范围的变化”。

本报告中提及的公司名称简称对照表

公司简称	公司全称
华侨城集团	华侨城集团有限公司
康佳集团	康佳集团股份有限公司
华侨城房地产	深圳华侨城房地产有限公司
西安实业	西安华侨城实业有限公司
侨城加油站	深圳市侨城加油站有限公司
侨香加油站	深圳市侨香加油站有限公司
高尔夫	深圳市华侨城高尔夫俱乐部有限公司
北京四方投资	北京四方投资管理有限公司
天津华侨城	天津华侨城实业有限公司
天津丽湖旅游	天津华侨城丽湖旅游开发有限公司
曲江发展	西安曲江华侨城投资发展有限公司
创意园	深圳华侨城创意园文化发展有限公司
招商华侨城	深圳招商华侨城投资有限公司
顺德实业	广东顺德华侨城实业发展有限公司
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

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司简称	公司全称
沃泰实业	深圳华侨城沃泰实业有限公司
深圳置业投资	深圳华侨城置业投资有限公司
惠州帝豪	惠州帝豪置业有限公司
惠州利华	惠州市利华房地产有限公司
华越投资	深圳市华侨城华越投资发展有限公司
佛山华侨城	佛山华侨城置业有限公司
新玺发展	深圳市华侨城新玺发展有限公司
文化置业投资	深圳华侨城文化置业投资有限公司
潮州投资	潮州华侨城投资发展有限公司
置业发展	华侨城置业发展(深圳)有限公司
桦盛投资	深圳市华侨城桦盛投资有限公司
南粤投资	深圳华侨城南粤投资发展有限公司
都市运营	深圳华侨城都市娱乐运营有限公司
顺德欢乐海岸	广东顺德欢乐海岸商业运营管理有限公司
江门华侨城	江门华侨城投资发展有限公司
肇庆实业	肇庆华侨城实业发展有限公司
肇庆小镇文旅	肇庆华侨城小镇文旅开发有限公司
肇庆小镇实业	肇庆华侨城小镇实业发展有限公司
肇庆小镇开发	肇庆华侨城小镇开发有限公司
丽江华侨城	丽江华侨城投资发展有限公司
中山华侨城	中山华侨城实业发展有限公司
茂名投资	茂名华侨城投资发展有限公司
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
深圳湾区发展	深圳华侨城湾区发展有限公司
东莞保华	东莞保华置业投资有限公司
佛山华沥	佛山市南海区华沥置业投资有限公司
昆明城更	昆明华侨城城市更新投资有限公司
昆明春晖	昆明呈贡区春晖城市建设有限公司
滇池龙城	昆明滇池龙城置业有限公司
深汕华侨城	广东深汕华侨城投资有限公司
广州文旅小镇	广州华侨城文旅小镇投资有限公司

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司简称	公司全称
广州小镇运营	广州华侨城小镇运营管理有限公司
广州实业	广州华侨城实业发展有限公司
东莞华湖	东莞华湖房地产开发有限公司
东莞华实	东莞华实房地产开发有限公司
东莞实业	东莞华侨城实业有限公司
和城房地产	深圳市和城房地产开发有限公司
福美投资	深圳市华侨城福美投资有限公司
广州十亩国际	广州华侨城十亩国际投资有限公司
江门侨新置业	江门侨新置业有限公司
海南实业	海南华侨城实业有限公司
广州华侨城置业	广州华侨城置业有限公司
广州置业发展	广州华侨城置业发展有限公司
漳州华侨城	漳州华侨城置业有限公司
湛江华侨城	湛江华侨城欢乐海湾投资发展有限公司
东莞旗华	东莞市旗华房地产开发有限公司
深圳华锦	深圳世纪华锦商业管理有限公司
深圳华纯	深圳市华纯商业管理有限公司
东莞上江	东莞上江房地产开发有限公司
宁波华侨城	宁波华侨城投资发展有限公司
宁波置业	宁波欢乐海岸置业有限公司
宁波投资	宁波欢乐海岸投资发展有限公司
杭州锦杭	杭州锦杭企业管理有限责任公司
杭州保泓	杭州保泓房地产开发有限公司
宁波创东华远	宁波创东华远置业有限公司
宁波侨安	宁波侨安企业管理咨询有限公司
赫江置业	宁波市赫江置业有限公司
云南华侨城	云南华侨城实业有限公司
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

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司简称	公司全称
海景酒店	深圳华侨城海景酒店有限公司
深圳滨海	深圳华侨城滨海有限公司
南京实业	南京华侨城实业发展有限公司
南京龙西	南京龙西置业有限公司
南京威丰	南京威丰房地产开发有限公司
南京华劲	南京华劲房地产开发有限公司
南京华颐	南京华颐房地产开发有限公司
南京尚宸	南京尚宸房地产开发有限公司
南京新侨	南京新侨文化旅游发展有限公司
苏州侨仁	苏州侨仁置业有限公司
南京溧水	南京溧水华侨城实业有限公司
南京侨劲地产	南京侨劲房地产开发有限公司
南京侨劲装饰	南京侨劲装饰有限公司
国酒管	深圳市华侨城国际酒店管理有限公司
香港华侨城	香港华侨城有限公司
华侨城旅游投资	OCT Travel Investment Ltd(华侨城旅游投资)
宽利发展	Widen Profit Development Ltd(宽利发展)
定佳管理	Sure Best Management Ltd(定佳管理)
Pacific Climax Ltd	Pacific Climax Ltd
亿骏(亚洲)	亿骏(亚洲)有限公司
南昌华侨城	华侨城(南昌)实业发展有限公司
华侨城企业	华侨城企业有限公司
深圳港威置业	深圳港威置业策划有限公司
群陞发展	群陞发展有限公司
信和置业	信和置业(成都)有限公司
华侨城(亚洲)	华侨城(亚洲)控股有限公司
翠恒	Verdant Forever Ltd(翠恒本部)
侨城(亚洲)	侨城(亚洲)资产管理有限公司
豪科投资	Great Tec Investment Ltd(豪科投资)
上海置地	华侨城(上海)置地有限公司
上海首驰	上海首驰企业管理有限公司
华侨城投资	Oct Investments Ltd(华侨城投资)

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

公司简称	公司全称
耀豪国际	耀豪国际有限公司
丰盈	Max Surplus Ltd(丰盈)
华力控股	华力控股有限公司
Grand Signal Ltd	Grand Signal Ltd(大信号)
创力发展	创力发展有限公司
锐振	Excel Founder Ltd (锐振)
港亚控股	深圳华侨城港亚控股发展有限公司
华友投资	深圳市华友投资有限公司
华鑫股权投资	深圳市华侨城华鑫股权投资管理有限公司
华京投资	深圳华京投资有限公司
常熟投资	华侨城(常熟)投资发展有限公司
财富冠	Fortune crown international Ltd(财富冠国际)
荣添投资	荣添投资有限公司
港华投资	深圳华侨城港华投资控股有限公司
奇石发张	Miracle Stone Development Ltd(奇石发张)
汇骏发展	Barwin Development Ltd (汇骏发展)
兴永投资	Hanmax Investment Ltd (兴永投资)
惠州华力	惠州华力包装有限公司
华港	Regal China Enterprises Ltd(华港)
常熟实业	华侨城(常熟)实业发展有限公司
华秦发展	华秦发展有限公司
华昌国际	华昌国际有限公司
华侨城融资租赁	华侨城融资租赁有限公司
合肥环巢	合肥华侨城环巢文旅置业发展有限公司
合肥实业	合肥华侨城实业发展有限公司
宁波华投	宁波滨海华侨城投资发展有限公司
酒店发展	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
华侨城物商	深圳华侨城物业商业发展有限公司

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

公司简称	公司全称
成都纯水岸	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
昆明置地	昆明华侨城置地有限公司
昆明启平	昆明启平置业有限公司
西咸文茂	西咸新区文茂房地产有限公司
招华实业	深圳市招华会展实业有限公司
天津投资	华侨城(天津)投资有限公司
郑州华侨城	郑州华侨城文化旅游开发有限公司
河南华侨城	河南华侨城实业有限公司
济南华侨城	济南华侨城实业有限公司
济南天侨	济南天侨实业有限公司
济南侨圣	济南侨圣置业有限公司
天津泽沣	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

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司简称	公司全称
杭州兰侨	杭州兰侨置业有限公司
宁波弘禄	宁波弘禄房地产信息咨询有限公司
杭州龙颐	杭州龙颐房地产开发有限公司
深圳华腾	深圳华侨城华腾投资有限公司
深圳西部置业	深圳华侨城西部置业有限公司
深圳海上田园	深圳市海上田园水上街市运营发展有限公司
深圳瑞湾发展	深圳华侨城瑞湾发展有限公司
侨创投资	侨创投资有限公司
衡阳侨城乐园	衡阳侨城乐园旅游发展有限公司
锦绣中华	深圳锦绣中华发展有限公司
深圳世界之窗	深圳世界之窗有限公司
温州华侨城	温州华侨城投资发展有限公司
国际低碳城开发	深圳华城国际低碳城开发建设有限公司
长沙世界之窗	长沙世界之窗有限公司
招华会展置地	深圳市招华会展置地有限公司
招华国际会展发展	深圳市招华国际会展发展有限公司
渤海证券	渤海证券股份有限公司
康华商业	深圳康华商业有限公司
招华国际会展运营	深圳市招华国际会展运营有限公司
佛山南海祁禹	佛山南海祁禹置业有限公司
国寿侨城	国寿侨城(深圳)投资合伙企业(有限合伙)
深圳明鸿投资	深圳明鸿投资有限公司
华空间公寓	深圳市华空间公寓管理有限公司
爱义南海房地产	深圳市爱义南海房地产开发有限公司
惠州吉昇置业	惠州市侨城吉昇置业有限公司
泓生羲和投资	宁波泓生羲和投资合伙企业(有限合伙)
江门鹏悦置业	江门鹏悦置业有限公司
广州保顺置业	广州保顺置业有限公司
华侨城光明置业	华侨城光明(深圳)置业有限公司
廊坊市怡康	廊坊市怡康房地产开发有限公司
宁波华盈置业	宁波华盈置业有限公司
城投低碳发展	深圳华侨城城投低碳发展有限公司

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司简称	公司全称
大湾区投资	深圳华侨城大湾区投资有限公司
荷坳发展	深圳华侨城荷坳发展有限公司
潮州华碧	潮州华碧投资有限公司
武汉侨滨置业	武汉侨滨置业有限公司
武汉首茂城	武汉首茂城置业有限公司
湖北交投襄阳	湖北交投襄阳文旅发展有限公司
郑州都市置业	郑州华侨城都市置业有限公司
襄阳文城	襄阳文城实业发展有限公司
滨海艺术中心	深圳滨海艺术中心管理有限公司
苏州新侨置业	苏州新侨置业有限公司
招商华侨城物业	深圳招商华侨城物业管理有限公司
巫溪县华侨城	巫溪县华侨城巴渝民宿有限公司
重庆悦岚	重庆悦岚房地产开发有限公司
重庆旭宇	重庆旭宇华锦房地产开发有限公司
北京中铁华兴	北京中铁华兴房地产开发有限公司
天津华锦万吉	天津华锦万吉置业有限公司
涿州侨城惠	涿州侨城惠房地产开发有限公司
自贡华侨城	自贡华侨城文化旅游开发有限公司
成都锦华	成都华侨城锦华投资有限公司
成都佳利	成都佳利投资有限公司
成都地润	成都地润置业发展有限公司
成都坤禹	成都坤禹升置业有限公司
湖滨商业	成都天府华侨城湖滨商业管理有限公司
成都文旅股份	成都文化旅游发展股份有限公司
保鑫泉盛	成都市保鑫泉盛房地产开发有限公司
成都体产	成都体育产业有限责任公司
西安大明宫	西安大明宫建材家居股份有限公司
杨凌欢乐田园	杨凌欢乐田园文化旅游有限公司
西安招商嘉时	西安招商嘉时房地产有限公司
西安华创骐耀	西安华创骐耀置业有限公司
西安思睿置地	西安思睿置地有限公司
太原华侨城	太原华侨城房地产开发有限公司

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司简称	公司全称
天津嘉运置业	天津嘉运置业有限公司
张家口侨园	张家口侨园房地产开发有限公司
太原侨晋	太原侨晋置业有限公司
太原侨君	太原侨君置业有限公司
宁波弘福	宁波弘福房地产咨询有限公司
厦门润禹	厦门华侨城润禹投资合伙企业
西安置地基金	西安置地基金 HNW Investment Fund Series SPC
厦门侨润	厦门侨润投资合伙企业
深圳侨恒一号	深圳侨恒一号投资企业
北京广盈	北京广盈房地产开发有限公司
民生教育	民生教育集团有限公司
资汇控股	资汇控股有限公司
China Urbanization Investment Ltd	China Urbanization Investment Ltd
易居控股	易居(中国)企业控股有限公司
禹州地产	禹州地产股份有限公司
中山禹鸿	中山禹鸿房地产开发有限公司
广州粤科	广州粤科人才创业投资中心(有限合伙)合伙协议
东莞文旅科技	东莞市华侨城旅文科技投资合伙企业(有限合伙)
Power Rise Holding Ltd	Power Rise Holding Ltd
德盈控股	德盈控股国际有限公司
南通苏锡通紫	南通苏锡通紫荆华鑫创业投资
佛山高新科技	佛山高新科技产业投资合伙企业(有限合伙)
深圳欢乐谷	深圳华侨城欢乐谷旅游公司
招商蛇口	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
江通动画股份	江通动画股份有限公司
江通传媒股份	武汉江通动画传媒股份有限公司
太原侨诺	太原侨诺置业有限公司
太原侨隆	太原侨隆置业有限公司
太原侨硕	太原侨硕置业有限公司
同程艺龙控股	同程艺龙控股有限公司
远致富海十号	深圳远致富海十号投资企业(有限合伙)
远致富海新兴	深圳远致富海新兴产业投资企业(有限合伙)

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司简称	公司全称
上海利保华辰投	上海利保华辰投资中心(有限合伙)
体育文化中心	深圳市华侨城体育文化中心有限公司
天津东丽湖	天津东丽湖华侨城旅游投资有限公司
侨建监理	深圳市侨建工程监理有限公司
上海鹏鲲	上海鹏鲲置业有限公司
创意文化酒店	深圳市华侨城创意文化酒店有限公司
安徽华力	安徽华力包装有限公司
涿州侨德	涿州侨德房地产开发有限公司
成都洛带置地	成都洛带华侨城置地发展有限公司
云南华侨城置业	云南华侨城置业有限公司
宜宾叙华	宜宾叙华置地有限公司
宝祥源投资	深圳市宝祥源投资发展有限公司
星美机电	深圳星美机电科技实业有限公司
兴侨科技	深圳市华侨城兴侨科技发展有限公司

三、财务报表的编制基础

(1) 编制基础

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

(2) 持续经营

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

四、重要会计政策及会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

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

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2. 会计期间

本集团的会计期间为公历1月1日至12月31日。

3. 营业周期

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

4. 记账本位币

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

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

6. 合并财务报表的编制方法

本集团将所有控制的子公司及结构化主体纳入合并财务报表范围。

在编制合并财务报表时，子公司与本集团采用的会计政策或会计期间不一致的，按

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

照本集团的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

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

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

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

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

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

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

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

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

期投资损益。

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

8. 现金及现金等价物

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

9. 外币业务和外币财务报表折算

(1) 外币交易

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

(2) 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的当期加权平均汇率（或实际情况）折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在其他综合收益项目中列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

10. 金融资产和金融负债

本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产

1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

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

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

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

2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

(2) 金融负债

1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

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

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

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

2) 金融负债终止确认条件

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

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

本集团对权益工具的投资以公允价值计量。但在有限情况下,如果用以确定公允价值的近期信息不足,或者公允价值的可能估计金额分布范围很广,而成本代表了该范围

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

(4) 金融资产和金融负债的抵销

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

(5) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

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

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

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

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

(6) 金融资产减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

益的债务工具投资、其他流动资产和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

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

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

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

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

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

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

确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合依据
组合1	应收银行承兑汇票。
组合2	应收账款及其他应收款--应收华侨城集团有限公司及其控制的企业、合营企业、联营企业及其他关联方款项的应收款项。

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

组合 3	其他应收款--应收备用金、保证金、押金等。
组合 4	应收账款及其他应收款--除上述组合之外的应收款项。

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

对于划分为组合的应收账款,本集团参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表,计算预期信用损失。

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

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(7) 金融资产转移

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

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

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

11. 存货

(1) 存货的分类

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

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

商品、低值易耗品、生产成本、建造合同形成的存货等。

1) 已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

2) 在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。

3) 原材料包括用于制造纸板箱的原料纸和影视剧本(是指计划提供拍摄电影或电视剧的文学剧本的实际成本)。

4) 库存商品包含纸包装企业制造纸板箱和纸壳、电影企业电影片、电影拷贝及其后产品、电视剧等各种产成品的实际成本。

5) 生产成本是指在影片制片、译制、洗印以及工业制造纸板箱和纸壳等生产过程所发生的各项生产费用。

6) 建造合同形成存货

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

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

(2) 存货取得和发出的计价方法

房地产存货按成本进行初始计量,开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

1) 公共配套设施按实际成本计入开发成本,完工时摊销转入住宅等可售物业的成本,但如具有经营价值且本集团拥有收益权的配套设施并能单独出售和计量的计入“投资性房地产”。

2) 为开发房地产物业而发生的借款费用的会计政策详见附注四、19“借款费用”计

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

价。

非房地产存货在取得时按实际成本计价,存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

领用和发出时,采用加权平均法确定其实际成本,惟影视剧产品发出采用计划收入比例法核算。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中,存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时,以取得的确凿证据为基础,同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日,存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时,提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。建造合同预计总成本超过合同总收入的,则形成合同预计损失,提取存货跌价准备,并确认为当期费用。建造合同完工时,将已提取的存货跌价准备冲减合同费用。

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

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法摊销。

12. 合同资产

(1) 合同资产的确认方法及标准

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。

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

13. 合同成本

(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。

为取得合同发生的增量成本是指本集团不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。该成本预期能够收回的，本集团将其作为合同取得成本确认为一项资产。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于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本集团将其作为合同履约成本确认为一项资产：该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；该成本增加了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。

(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

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

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

14. 债权投资

本集团按照下列情形计量债权投资坏账准备：①信用风险自初始确认后未显著增加

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

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

15. 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，在以前年度作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，自2019年1月1日起作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本集团在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、10“金融资产和金融负债”。

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

(1) 投资成本的确定

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

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

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

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

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

(2) 后续计量及损益确认方法

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

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时,按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额,分别确认投资收益和其他综合收益,同时调整长期股权投资的账面价值;按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分,相应减少长期股权投资的账面价值;对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动,调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

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

③ 收购少数股权

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

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、6“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

其他综合收益,采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理,并按比例结转当期损益;因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

16. 投资性房地产

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

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

17. 固定资产

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

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

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

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。

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

以下适用于旧租赁准则：

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

18. 在建工程

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

19. 使用权资产

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。

(1) 初始计量：

在租赁期开始日，本集团按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项：

①租赁负债的初始计量金额；

②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

③发生的初始直接费用，即为达成租赁所发生的增量成本；

④为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，属于为生产存货而发生的除外。

(2) 后续计量：

在租赁期开始日后，本集团采用成本模式对使用权资产进行后续计量，即以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产。

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

本集团按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

(3) 使用权资产的折旧

自租赁期开始日起，本集团对使用权资产计提折旧。使用权资产通常自租赁期开始的当月计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

本集团在确定使用权资产的折旧方法时，根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式做出决定，以直线法对使用权资产计提折旧。

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

(4) 使用权资产减值

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

20. 借款费用

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

专门借款当期实际发生的利息费用，扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

21. 无形资产

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

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

22. 长期资产减值

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

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

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值,再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重,按比例抵减其他各项资产的账面价值。

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

23. 长期待摊费用

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

24. 合同负债

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。

25. 职工薪酬

本集团职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

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

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

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

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

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

26. 租赁负债

(1) 初始计量

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。

1) 租赁付款额

租赁付款额，是指本集团向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

①固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；

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。

2) 折现率

在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率，该利率是指使出租人的租赁收款额的现值与未担保余值的现值之和等于租赁资产公允价值与出租人的初始直接费用之和的利率。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。

(2) 后续计量

在租赁期开始日后，本集团按以下原则对租赁负债进行后续计量：

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

①确认租赁负债的利息时，增加租赁负债的账面金额；

②支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额；

③因重估或租赁变更等原因导致租赁付款额发生变动时，重新计量租赁负债的账面价值。

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。周期性利率是指本集团对租赁负债进行初始计量时所采用的折现率，或者因租赁付款额发生变动或因租赁变更而需按照修订后的折现率对租赁负债进行重新计量时，本集团所采用的修订后的折现率。

(3) 重新计量

在租赁期开始日后，发生下列情形时，本集团按照变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。

①实质固定付款额发生变动；

②担保余值预计的应付金额发生变动；

③用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；

④购买选择权的评估结果发生变化；

⑤续租选择权或终止租赁选择权的评估结果或实际行使情况发生变化。

27. 股份支付

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

以现金结算的股份支付，按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；如需完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本集团承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应调整负债。

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

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

28. 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。

29. 收入确认原则和计量方法

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

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。

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

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

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

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

(1) 客户在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) 在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，在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

(1) 就该商品或服务享有现时收款权利。

(2) 已将该商品的法定所有权转移给客户。

(3) 已将该商品的实物转移给客户。

(4) 已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户。

(5) 客户已接受该商品或服务。

本集团的营业收入主要包括房地产销售收入、建造合同收入、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。

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 销售商品收入

当商品运送到合同指定地点且客户已接受该商品时客户取得商品控制权，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。公司按已收或应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

(3) 建造合同收入

本集团在履行履约义务的时段内按履约进度确认收入，本集团根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度。

(4) 物业出租收入

本集团在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认。

(5) 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。

(6) 利息收入

利息收入是按借出货币资金的时间和实际利率计算确定的。

30. 政府补助

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

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

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

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

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

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

31. 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

32. 租赁

(1) 租赁的识别

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

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本集团评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，本集团将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

行会计处理:

(2) 本集团作为承租人

1) 租赁确认

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。使用权资产和租赁负债的确认和计量见“19.使用权资产”以及“26.租赁负债”。

2) 租赁变更

租赁变更,是指原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更,包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权,延长或缩短合同规定的租赁期等。租赁变更生效日,是指双方就租赁变更达成一致的日期。

租赁发生变更且同时符合下列条件的,本集团将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理:

①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围或延长了租赁期限;

②增加的对价与租赁范围扩大部分或租赁期限延长部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的,在租赁变更生效日,本集团按照租赁准则有关规定对变更后合同的对价进行分摊,重新确定变更后的租赁期;并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现,以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时,本集团采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率;无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的,本集团采用租赁变更生效日的承租人增量借款利率作为折现率。就上述租赁负债调整的影响,本集团区分以下情形进行会计处理:

①租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的,承租人应当调减使用权资产的账面价值,并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

②其他租赁变更导致租赁负债重新计量的,承租人相应调整使用权资产的账面价值。

3) 短期租赁和低价值资产租赁

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

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) 本集团为出租人

在(1)评估的该合同为租赁或包含租赁的基础上，本集团作为出租人，在租赁开始日，本集团将租赁分为融资租赁和经营租赁。

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，出租人将该项租赁分类为融资租赁，除融资租赁以外的其他租赁分类为经营租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本集团通常将其分类为融资租赁：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权；③资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分（不低于租赁资产使用寿命的 75%）；④在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值（不低于租赁资产公允价值的 90%。）；⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本集团也可能将其分类为融资租赁：①若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担；②资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人；③承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

1) 融资租赁会计处理

①初始计量

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。租赁收款额，是指出租人因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：①承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额；存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；③购买选择权的行权价格，前提

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

是合理确定承租人将行使该选择权;④承租人行使终止租赁选择权需支付的款项,前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权;⑤由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

②后续计量

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。该周期性利率,是指确定租赁投资净额采用内含折现率(转租情况下,若转租的租赁内含利率无法确定,采用原租赁的折现率(根据与转租有关的初始直接费用进行调整)),或者融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理,且满足假如变更在租赁开始日生效,该租赁会被分类为融资租赁条件时按相关规定确定的修订后的折现率。

③租赁变更的会计处理

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的,本集团将该变更作为一项单独租赁进行会计处理:**A**、该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围;**B**、增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

如果融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理,且满足假如变更在租赁开始日生效,该租赁会被分类为经营租赁条件的,本集团自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理,并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值。

2) 经营租赁的会计处理

①租金的处理

在租赁期内各个期间,本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

②提供的激励措施

提供免租期的,本集团将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法进行分配,免租期内应当确认租金收入。本集团承担了承租人某些费用的,将该费用自租金收入总额中扣除,按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

③初始直接费用

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本集团发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当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。

④折旧

对于经营租赁资产中的固定资产,本集团采用类似资产的折旧政策计提折旧;对于其他经营租赁资产,采用系统合理的方法进行摊销。

⑤可变租赁付款额

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。

⑥经营租赁的变更

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。

33. 持有待售

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

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

(3) 本集团因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的,无论出售

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

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子公司投资整体划分为持有待售类别,在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

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

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

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

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

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

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

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

34. 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。

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

35. 其他重要的会计政策和会计估计

(1) 回购股份

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

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

公司除上述会计政策和会计估计披露外,如有其他相关业务,则应增加标题项目进行披露,如采用套期会计的依据、会计处理方法,套期有效性评估方法,企业的风险管理策略以及如何应用该策略来管理风险;与回购公司股份相关的会计处理方法;资产证券化业务的会计处理方法等。

(2) 资产证券化

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

36. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

财政部于2018年12月修订发布的《企业会计准则第21号——租赁》(以下统称“新租赁准则”)要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业,自2019年1月1日起施行;其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。本集团除香港华侨城及其所属公司自2019

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

年1月1日执行新租赁准则外,其他公司自2021年1月1日起执行新租赁准则,对原采用的财政部2006年发布的《企业会计准则第21号——租赁》会计政策进行相应变更。

财政部修订后的新租赁准则具体内容如下:

1) 新租赁准则下,除短期租赁和低价值资产租赁外,承租人将不再区分融资租赁和经营租赁,所有租赁将采用相同的会计处理,均须确认使用权资产和租赁负债;

2) 对于使用权资产,承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,应当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,应当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。同时承租人需确定使用权资产是否发生减值,并对已识别的减值损失进行会计处理;

3) 对于租赁负债,承租人应当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;

4) 对于短期租赁和低价值资产租赁,承租人可以选择不确认使用权资产和租赁负债,并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;

5) 按照新租赁准则及上市规则要求,在披露的财务报告中调整租赁业务的相关内容。根据新租赁准则,公司自2021年1月1日起对所有租入资产按照未来应付租金的最低租赁付款额现值(选择简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外)确认使用权资产及租赁负债,并分别确认折旧及未确认融资费用,不调整可比期间信息。

根据新租赁准则的相关规定,本集团根据首次执行该准则的累积影响数,调整首次执行该准则当年年初(即2021年1月1日)留存收益及财务报表其他相关项目金额,对2020年度财务报表不予以调整。

执行新租赁准则对公司的影响如下:

受影响的项目	2020年12月31日	调整金额	2021年1月1日
	调整前		调整后
资产合计	20,436,232,380.63	3,840,389,558.30	24,276,621,938.93
其中:预付款项	6,937,599,704.70	-769,571.56	6,936,830,133.14
长期应收款	386,390,922.13	2,963,987.47	389,354,909.60

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

受影响的项目	2020年12月31日	调整金额	2021年1月1日
	调整前		调整后
使用权资产	23,998,656.11	3,762,842,672.80	3,786,841,328.91
长期待摊费用	952,199,362.04	-958,682.12	951,240,679.92
递延所得税资产	12,136,043,735.65	76,311,151.71	12,212,354,887.36
负债合计	11,264,544.62	4,067,813,813.27	4,079,078,357.89
其中：租赁负债	11,264,544.62	4,067,813,813.27	4,079,078,357.89
股东合计	94,176,582,098.06	-227,424,254.97	93,949,157,843.09
其中：未分配利润	62,198,024,387.15	-227,741,187.00	61,970,283,200.15
少数股东权益	31,978,557,710.91	316,932.03	31,978,874,642.94

(2) 重要会计估计变更

本集团本年未发生需要披露的重大会计估计变更事项。

五、税项

1. 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	<p>应税收入按 3%、5%、6%、9%、13% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。具体情况如下：</p> <p>①商品销售收入按 13% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。</p> <p>②水电公司供水采用简易办法计缴增值税，税率为 6%。</p> <p>③房地产销售：2016 年 4 月 30 日前开工的项目，适用简易征收方式，税率 5%；2016 年 4 月 30 日后开工的项目，以扣减土地价款后的收入为计税额，适用一般征收方式，税率 9%。</p> <p>④不动产租赁：2016 年 4 月 30 日前取得的房产，适用简易征收方式，税率 5%；2016 年 4 月 30 日后取得的房产，适用一般征收方式，税率 9%。</p> <p>⑤动产租赁：适用于融资性租赁及经营性租赁，税率 13%。</p> <p>⑥公园门票、文化创意服务：适用体育文化服务或旅游娱乐服务的简易征收或一般征收方式，税率 3% 或 6%。</p> <p>⑦旅游团费：以取得的全部价款和价外费用扣除代旅游者支付给其他</p>

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

2. 税收优惠政策

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

按照《财政部 税务总局公告2021年第12号》规定，自2021年1月1日至2021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12.5%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；按照《国家税务总局公告2019年第2号》规定，自2019年1月1日至2021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50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

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

六、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据,除特别注明之外,“年初”系指2021年1月1日,“年末”系指2021年12月31日,“本年”系2021年1月1日至12月31日,“上年”系指2020年1月1日至12月31日,除另有注明外,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	2,532,228.74	3,675,646.02
银行存款	67,182,680,878.88	60,047,626,184.72
其他货币资金	387,799,691.47	452,903,685.43
合计	67,573,012,799.09	60,504,205,516.17
其中:存放在境外的款项总额	764,786,216.59	2,839,719,609.48

注:①其他货币资金为银行承兑汇票保证金933,160.60元,信用证保证金36,590,078.61元,保函保证金97,899,936.84元,存出投资款103,126,526.81元,诉讼冻结款及其他149,249,988.61元。

②本集团年末预售监管资金总额为12,899,480,121.84元。

2. 应收票据

(1) 应收票据分类列示

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	100,000,000.00	127,000,000.00
商业承兑汇票	---	---
合计	100,000,000.00	127,000,000.00

(2) 年末无已用于质押的应收票据

(3) 年末已经背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	---	73,000,000.00
商业承兑汇票	---	---
合计	---	73,000,000.00

3. 应收账款

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	21,556,116.11	0.69	21,556,116.11	100.00	---
按组合计提坏账准备	3,115,346,985.09	99.31	45,488,133.88	1.46	3,069,858,851.21
合计	3,136,903,101.20	100.00	67,044,249.99	2.14	3,069,858,851.21

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	22,215,885.31	1.81	22,215,885.31	100.00	---
按组合计提坏账准备	1,203,701,529.85	98.19	54,742,958.45	4.55	1,148,958,571.40
合计	1,225,917,415.16	100.00	76,958,843.76	6.28	1,148,958,571.40

注: 整售业务增加导致应收账款年末余额增长。

1) 按组合计提坏账准备

组合名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	2,646,598,861.51	45,458,133.89	1.72
其中:	---	---	---
1年以内(含1年)	2,536,114,185.94	10,840,549.00	0.43
1至2年	25,584,301.79	2,336,686.49	9.13
2至3年	43,959,139.42	2,238,140.16	5.09
3至4年	1,594,590.98	918,436.01	57.60
4至5年	8,489,889.14	4,037,517.15	47.56
5年以上	30,856,754.24	25,086,805.08	81.30
关联方组合	468,748,123.58	29,999.99	0.01
合计	3,115,346,985.09	45,488,133.88	1.46

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 本年应收账款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	其他增加	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备	22,215,885.31	---	---	18,000.00	641,769.20	21,556,116.11
按组合计提坏账准备	54,742,958.45	3,633,919.78	368,177.33	13,162,773.72	94,147.96	45,488,133.88
合计	76,958,843.76	3,633,919.78	368,177.33	13,180,773.72	735,917.16	67,044,249.99

(3) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本集团按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 2,292,435,012.98 元, 占应收账款年末余额合计数的比例为 73.08%, 相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 29,274,261.20 元。

4. 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 (含 1 年)	4,723,592,580.96	88.86	6,502,568,417.58	93.74
1—2 年	238,749,733.26	4.49	180,917,070.18	2.61
2—3 年	126,741,975.74	2.38	113,503,414.93	1.64
3 年以上	226,922,290.84	4.27	139,841,230.45	2.01
合计	5,316,006,580.80	100.00	6,936,830,133.14	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

本集团按预付对象归集的年末余额前五名预付款项汇总金额为 4,083,163,316.25 元, 占预付款项年末余额合计数的比例为 76.81 %。

5. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	1,676,231,747.70	1,261,382,382.24

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
应收股利	2,312,320.64	652,402.96
其他应收款	42,561,449,494.22	36,264,756,709.43
合计	44,239,993,562.56	37,526,791,494.63

5.1. 应收利息

(1) 应收利息分类

项目	年末余额	年初余额
委托贷款及其他	1,676,231,747.70	1,261,382,382.24
合计	1,676,231,747.70	1,261,382,382.24

5.2. 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

款项性质	年末余额	年初余额
关联方往来款	33,312,167,791.45	29,206,199,128.12
保证金、押金	4,582,208,888.13	4,346,888,436.17
项目往来款	1,630,378,633.44	1,631,378,276.40
其他	3,178,981,322.50	1,165,105,716.03
小计	42,703,736,635.52	36,349,571,556.72
减: 坏账准备	142,287,141.30	84,814,847.29
合计	42,561,449,494.22	36,264,756,709.43

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	67,237,813.30	---	17,577,033.99	84,814,847.29
本年计提	63,344,529.44	---	---	63,344,529.44
本年转回	2,970,550.31	---	2,551,273.90	5,521,824.21
其他变动	-350,411.22	---	---	-350,411.22
2021年12月31日余额	127,261,381.21	---	15,025,760.09	142,287,141.30

(3) 其他应收款按账龄列示

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

账龄	年末余额
1年以内(含1年)	16,972,221,885.88
1-2年	7,606,505,918.20
2-3年	5,217,018,482.58
3-4年	10,273,058,698.78
4-5年	1,163,601,750.14
5年以上	1,471,329,899.94
小计	42,703,736,635.52
减: 坏账准备	142,287,141.30
合计	42,561,449,494.22

(4) 其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	17,577,033.99	---	2,551,273.90	---	---	15,025,760.09
按组合计提坏账准备	67,237,813.30	63,344,529.44	2,970,550.31	64,459.91	-285,951.31	127,261,381.21
合计	84,814,847.29	63,344,529.44	5,521,824.21	64,459.91	-285,951.31	142,287,141.30

注: 其他变动系合并范围变动导致的。

(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14,556,121,564.05元, 占其他应收款年末余额合计数的比例为34.20%。

6. 存货

(1) 存货分类

项目	年末数			
	账面余额	其中: 借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
房地产开发项目:				
开发成本	207,487,522,209.00	6,931,217,942.56	1,051,168,451.19	206,436,353,757.81

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末数			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	41,631,677,606.51	1,953,884,061.47	631,150,402.02	41,000,527,204.49
小计	249,119,199,815.51	8,885,102,004.03	1,682,318,853.21	247,436,880,962.30
非房地产开发项目	335,383,220.15	---	49,611.00	335,333,609.15
合计	249,454,583,035.66	8,885,102,004.03	1,682,368,464.21	247,772,214,571.45

(续)

项目	年初数			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
房地产开发项目：				
开发成本	219,145,910,641.11	7,729,644,193.56	162,037,827.62	218,983,872,813.49
开发产品	31,723,765,305.93	1,569,148,169.15	410,160,190.28	31,313,605,115.65
小计	250,869,675,947.04	9,298,792,362.71	572,198,017.90	250,297,477,929.14
非房地产开发项目	158,589,088.89	---	46,222.10	158,542,866.79
合计	251,028,265,035.93	9,298,792,362.71	572,244,240.00	250,456,020,795.93

(2) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资(亿元)	年末数	年初数
信和置业项目	2018年	2022年	136.59	10,625,986,288.67	10,427,993,823.09
新玺发展项目	2018年	2022年	214.33	8,545,547,674.64	10,793,051,554.54
武汉天创项目	2020年	2022年	144.00	7,693,454,006.71	6,818,729,188.84
杭州兰侨项目	2018年	2022年	89.85	7,480,285,255.42	6,744,565,877.80
武汉华滨项目	2021年	2024年	113.00	6,837,645,924.34	6,645,093,066.03
苏州华湖项目	2021年	2023年	98.00	6,199,091,457.82	---
宁波华侨城项目	2017年	2022年	199.82	5,626,441,043.19	20,914,726,993.48
南昌华侨城项目	2018年	2022年	130.17	5,624,982,955.74	6,927,936,950.99
上海唐侨盈项目	2020年	2022年	61.16	5,547,020,640.24	5,172,588,049.20
深圳西部置业项目	2019年	2023年	99.99	5,530,122,059.35	1,684,232,948.13
昆明启平项目	2019年	2022年	171.00	5,210,517,529.51	8,399,045,554.45
南京华颐项目	2020年	2022年	60.00	4,966,009,075.83	4,349,875,841.83

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	开工时间	预计下批 竣工时间	预计 总投资 (亿元)	年末数	年初数
深圳城更项目	2017年	2022年	77.42	4,906,002,768.09	3,659,244,365.49
武汉都市项目	2019年	2023年	100.00	4,839,621,207.05	4,172,769,909.41
广州置业发展项目	2019年	2022年	64.96	3,750,453,004.81	3,888,001,705.51
重庆实业项目	2014年	2022年	104.16	3,678,911,021.59	4,157,839,119.73
武汉滨江项目	2020年	2024年	52.80	3,650,469,020.73	2,921,500,888.54
南京尚宸项目	2020年	2022年	46.00	3,549,278,813.47	3,396,936,843.88
南京置地项目	2017年	2022年	179.99	3,492,890,312.38	3,447,888,755.74
济南华侨城项目	2018年	2022年	202.24	3,336,136,480.37	3,743,336,316.02
深圳瑞湾发展项目	2019年	2022年	54.07	3,310,105,343.87	3,018,831,316.29
东莞上江项目	2021年	2023年	50.13	3,191,915,800.44	---
南京威丰项目	2019年	2022年	69.53	3,191,840,498.65	4,505,602,419.11
襄阳华侨城项目	2019年	2022年	100.25	3,121,715,097.05	3,623,406,214.33
广州实业项目	2020年	2023年	47.94	3,089,530,735.70	1,280,109,658.75
肇庆实业项目	2019年	2022年	31.32	3,070,437,745.81	2,722,050,905.64
西安沣东项目	2019年	2022年	394.66	2,975,981,488.96	4,021,236,096.89
东部华侨城项目	2019年	2022年	25.82	2,834,523,306.82	2,140,935,820.05
武汉当代项目	2018年	2022年	60.00	2,779,069,939.68	3,393,013,003.16
深圳华腾项目	2020年	2024年	65.80	2,662,372,190.39	2,500,419,680.87
惠州利华项目	2019年	2022年	95.26	2,536,194,172.87	4,529,024,433.88
合肥实业项目	2020年	2024年	79.55	2,521,424,443.16	2,934,189,214.30
太原侨冠项目	2019年	2022年	37.61	2,444,751,817.32	2,098,776,831.84
扬州华侨城项目	2019年	2022年	82.24	2,429,290,727.06	2,054,673,546.67
无锡嘉合项目	2020年	2022年	54.67	2,393,811,003.04	4,229,378,473.95
济宁华侨城项目	2021年	2022年	69.80	2,340,178,841.70	---
南京新侨项目	2021年	2024年	32.03	2,311,217,968.69	---
华辉盛锦项目	2018年	2022年	55.07	2,302,958,337.44	3,003,769,973.99
南京溧水项目	2021年	2022年	63.39	2,299,288,662.34	---
和城房地产项目	2019年	2022年	39.31	2,290,020,725.11	1,739,477,810.99
宜宾三江置业项目	2018年	2022年	87.02	2,182,846,722.28	2,107,175,165.31
郑州华侨城项目	2020年	2022年	37.84	2,119,767,082.94	1,926,152,350.17
南京实业项目	2017年	2022年	143.53	2,111,932,413.47	2,791,342,223.57
南京侨劲地产项目	2021年	2023年	30.00	2,036,102,052.88	---
天津华侨城项目	2018年	2022年	77.51	2,021,540,225.84	1,803,591,031.56
招华实业项目	2017年	2022年	217.19	1,916,178,928.76	5,301,301,998.57
成都华鑫侨盛项目	2020年	2022年	30.00	1,835,935,443.39	1,259,873,619.85
湛江华侨城项目	2020年	2026年	64.00	1,823,488,733.82	1,439,193,626.68

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	开工时间	预计下批 竣工时间	预计 总投资 (亿元)	年末数	年初数
无锡实业项目	2018年	2022年	64.60	1,817,896,195.76	2,881,856,254.84
陕西商业项目	2018年	2023年	43.54	1,468,897,442.46	1,372,183,630.84
合肥环巢项目	2019年	2022年	31.22	1,416,082,362.60	1,244,957,957.80
中山华侨城项目	2020年	2023年	76.48	1,398,343,861.48	1,814,793,500.91
淄博实业项目	2019年	2022年	43.70	1,388,607,510.34	933,328,122.09
宁波华投项目	2019年	2022年	63.15	1,298,804,238.50	1,066,169,591.31
太原侨鼎项目	2019年	2022年	47.93	1,226,289,699.31	1,215,742,083.87
上海置地项目	2010年	2022年	145.57	1,212,182,264.85	1,478,039,784.08
茂名投资项目	2019年	2023年	56.83	1,205,021,212.26	1,346,622,567.59
青岛华侨城投资项目	2020年	2022年	18.38	1,119,799,151.64	795,219,941.65
漳州华侨城项目	2020年	2022年	49.16	820,779,787.41	209,494,773.95
佛山华沥项目	2019年	2022年	18.72	760,441,204.28	1,247,168,909.22
深汕华侨城项目	2019年	2022年	26.58	744,613,161.11	815,277,496.03
天津泽沣项目	2019年	2022年	18.03	695,661,024.70	678,419,967.76
东莞保华项目	2019年	2022年	26.90	685,043,535.04	1,588,833,677.48
涿州华侨城项目	2020年	2026年	35.56	648,253,805.51	544,269,572.59
惠州帝豪项目	2018年	2022年	20.38	639,382,871.12	635,077,550.19
潮州投资项目	2019年	2022年	42.31	607,665,200.52	1,146,429,200.18
济南侨圣项目	2021年	2023年	20.28	557,949,590.00	557,948,490.00
丽江华侨城项目	2020年	2022年	19.04	538,525,901.58	423,532,155.58
顺德实业项目	2013年	2022年	120.00	518,060,832.45	690,470,319.70
海南实业项目	2019年	2022年	74.20	513,351,171.72	1,110,915,223.47
昆明春晖项目	2018年	2022年	54.78	496,969,926.98	814,140,699.51
济南天桥项目	2018年	2022年	17.11	448,922,860.61	447,629,677.74
云南华侨城项目	2009年	2022年	6.10	433,323,541.76	433,325,290.03
成都洛带项目	2019年	2022年	15.15	400,119,368.66	1,244,061,189.36
北京斋堂项目	2018年	2023年	15.65	398,573,009.19	402,331,610.02
杭州龙颐项目	2018年	2022年	25.64	362,232,449.82	323,180,296.69
江门华侨城项目	2020年	2022年	23.75	351,589,789.27	396,841,745.57
常熟沙家浜项目	2020年	2022年	15.72	304,270,270.83	585,032,507.04
深圳滨海项目	2017年	2022年	56.44	271,867,460.89	197,478,868.42
滁州康金项目	2019年	2022年	22.27	239,061,828.84	637,476,111.53
南京龙西项目	2014年	2025年	15.07	205,935,232.37	247,210,929.31
江门侨新置业项目	2020年	2022年	13.86	193,001,674.03	789,783,729.48
成都天府实业项目	2018年	2022年	26.37	68,894,607.41	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	开工时间	预计下批 竣工时间	预计 总投资 (亿元)	年末数	年初数
南京华劲项目	2020年	—	14.00	---	1,058,530,383.65
东莞实业项目	2019年	—	13.72	---	1,026,871,510.46
曲江发展项目	2011年	—	51.51	---	984,242,929.21
东莞华实项目	2019年	—	10.22	---	821,802,896.64
上海天祥项目	2017年	—	24.77	---	699,968,487.51
其他项目	—	—	—	795,821,174.27	1,550,367,838.69
合计	—	—	—	207,487,522,209.00	219,145,910,641.11

(3) 开发产品明细情况

项目名称	竣工 时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
宁波华侨城项目	2019年	159,067,650.24	18,382,887,040.23	13,467,394,679.91	5,074,560,010.56
招华实业项目	2019年	1,627,723,489.42	5,672,438,453.86	3,613,589,364.61	3,686,572,578.67
招商华侨城项目	2018年	2,424,099,537.73	---	138,778,943.75	2,285,320,593.98
合肥实业项目	2020年	33,309,378.56	3,029,433,484.52	850,097,946.39	2,212,644,916.69
新玺发展项目	2021年	---	7,343,100,384.12	5,341,227,249.47	2,001,873,134.65
上海置地项目	2018年	1,573,411,929.72	424,614,511.68	94,857,613.54	1,903,168,827.86
昆明启平项目	2021年	---	5,400,408,237.64	3,630,083,679.89	1,770,324,557.75
深圳置业投资项目	2020年	8,894,963,643.42	---	7,515,635,006.11	1,379,328,637.31
南京置地项目	2019年	228,184,082.74	958,979,303.89	93,156,165.09	1,094,007,221.54
海南实业项目	2020年	1,335,552,428.48	1,210,962,517.70	1,494,007,008.05	1,052,507,938.13
东莞保华项目	2021年	---	1,035,513,317.24	---	1,035,513,317.24
中山华侨城项目	2021年	---	1,124,221,197.61	190,246,707.68	933,974,489.93
惠州利华项目	2021年	---	3,046,029,706.61	2,118,140,709.62	927,888,996.99
佛山华侨城项目	2020年	2,195,787,882.29	19,520,811.91	1,315,291,533.83	900,017,160.37
华侨城房地产项目	2019年	1,022,635,333.72	176,040,197.93	305,930,632.15	892,744,899.50
肇庆实业项目	2019年	261,384,798.92	1,548,732,622.13	921,638,548.07	888,478,872.98
武汉实业项目	2019年	876,453,989.15	---	25,778,413.17	850,675,575.98
江门侨新置业项目	2020年	45,372,066.40	814,790,261.11	170,945,851.34	689,216,476.17
潮州投资项目	2020年	517,689,467.47	748,708,175.49	589,332,436.03	677,065,206.93

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
济南华侨城项目	2021年	---	1,063,581,841.62	414,356,831.91	649,225,009.71
南京实业项目	2019年	196,140,902.90	1,625,816,534.67	1,223,477,381.17	598,480,056.40
上海天祥项目	2019年	773,115,266.88	---	178,298,757.31	594,816,509.57
顺德实业项目	2019年	2,083,940,526.05	187,743,751.13	1,680,615,113.66	591,069,163.52
重庆实业项目	2019年	1,008,633,926.35	2,310,136,250.68	2,731,983,105.92	586,787,071.11
深圳滨海项目	2020年	2,398,922,872.45	---	1,833,562,546.28	565,360,326.17
广州置业发展项目	2021年	---	748,374,226.71	249,812,822.05	498,561,404.66
深汕华侨城项目	2020年	347,401,150.29	1,180,986,622.38	1,052,873,271.00	475,514,501.67
东莞实业项目	2021年	---	1,211,805,673.36	740,123,406.94	471,682,266.42
成都天府实业项目	—	641,994,624.42	5,318,832.10	199,410,161.85	447,903,294.67
昆明春晖项目	2021年	---	523,122,039.55	87,056,660.21	436,065,379.34
江门华侨城项目	2020年	68,361,247.50	468,670,192.23	129,921,604.03	407,109,835.70
信和置业项目	2019年	1,019,085,154.45	---	632,079,108.72	387,006,045.73
滁州康金项目	2021年	---	934,453,304.45	571,832,692.83	362,620,611.62
茂名投资项目	2021年	---	559,661,387.13	212,848,554.61	346,812,832.52
宜宾三江置业项目	2020年	42,907,637.15	701,362,514.72	415,166,921.77	329,103,230.10
武汉当代项目	2021年	---	926,984,588.62	599,799,768.48	327,184,820.14
佛山华沥项目	2021年	---	766,371,811.22	442,288,999.23	324,082,811.99
成都洛带项目	2018年	521,696,770.16	63,814,925.35	262,190,797.50	323,320,898.01
无锡实业项目	2020年	312,502,483.72	1,908,201,560.24	1,924,775,420.87	295,928,623.09
华辉盛锦项目	2020年	124,386,515.60	1,330,493,657.34	1,160,841,433.47	294,038,739.47
襄阳华侨城项目	2020年	85,847,486.64	1,882,596,248.91	1,677,639,845.63	290,803,889.92
天津华侨城项目	2019年	136,937,536.64	178,946,360.00	90,977,158.31	224,906,738.33
南京华劲项目	2021年	---	1,508,663,866.30	1,299,585,657.13	209,078,209.17
曲江发展项目	2019年	72,836,236.25	876,395,157.79	762,132,960.59	187,098,433.45
南昌华侨城项目	2019年	170,134,073.69	2,137,607,963.98	2,144,195,766.02	163,546,271.65
宁波华投项目	2021年	---	358,088,776.28	203,487,813.60	154,600,962.68
深圳城更项目	2018年	123,778,775.91	---	---	123,778,775.91
无锡嘉合项目	2021年	-	2,486,118,535.44	2,372,255,700.47	113,862,834.97
北京华侨城项目	2016年	110,762,998.62	---	---	110,762,998.62
常熟沙家浜项目	2021年	---	558,834,369.30	453,800,993.41	105,033,375.89

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
东莞华实项目	2021年	---	926,709,450.47	838,930,954.68	87,778,495.79
西咸文茂项目	2020年	90,977,217.18	273,941.93	12,013,720.86	79,237,438.25
南京龙西项目	2020年	56,833,373.21	---	1,343,244.70	55,490,128.51
东莞旗华项目	2021年	---	1,046,889,630.15	991,744,316.79	55,145,313.36
扬州华侨城项目	2020年	127,759,066.43	---	80,543,687.30	47,215,379.13
东部华侨城项目	2012年	---	25,376,475.40	---	25,376,475.40
杭州龙颐项目	2020年	3,306,394.74	28,378,480.64	11,600,911.56	20,083,963.82
云南华侨城项目	2018年	9,867,390.44	---	546,313.62	9,321,076.82
合肥环巢项目	2021年	---	19,944,751.89	19,944,751.89	---
南京威丰项目	2021年	---	1,871,202,918.26	1,871,202,918.26	---
西安沣东项目	2021年	---	1,584,482,258.57	1,584,482,258.57	---
合计	---	31,723,765,305.93	82,943,789,122.48	73,035,876,821.90	41,631,677,606.51

(4) 存货跌价准备

项目	年初数	本年计提数	转销数及其他减少数	年末数
房地产开发项目:				
开发成本	162,037,827.62	889,130,623.57	---	1,051,168,451.19
开发产品	410,160,190.28	367,839,193.86	146,848,982.12	631,150,402.02
小计	572,198,017.90	1,256,969,817.43	146,848,982.12	1,682,318,853.21
非房地产开发项目	46,222.10	9,910.00	6,521.10	49,611.00
合计	572,244,240.00	1,256,979,727.43	146,855,503.22	1,682,368,464.21

(5) 存货跌价准备计提依据及本年转回或转销原因

项目	计提存货跌价准备的具体依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年存货跌价准备转销及其他减少的原因
房地产开发项目:	---	---	---
开发成本	可变现净值低于账面成本	---	销售结转
开发产品	可变现净值低于账面成本	---	销售结转
非房地产开发项目	可变现净值低于账面成本	---	销售结转

(6) 本年度用于确认借款利息费用的资本化率为 5.56%。

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(7) 年末用于债务抵押担保的存货余额为 1,967,569.94 万元。详见本附注“六、60. 所有权或使用权受限制的资产”相关内容。

7. 一年内到期的非流动资产

项目	年末余额	年初余额	性质
一年内到期的融资租赁款	100,448,880.53	108,679,449.99	融资租赁款
一年内到期的债权投资	1,350,000,000.00	---	---
合计	1,450,448,880.53	108,679,449.99	---

8. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预缴及留抵税费	9,728,655,941.70	6,651,597,717.95
土地处置权益(注:①)	1,422,977,526.18	1,422,977,526.18
委托贷款	5,337,357,728.58	6,647,717,870.62
合同取得成本	653,971,140.56	768,527,667.84
合计	17,142,962,337.02	15,490,820,782.59

注:①土地处置权益具体情况详见本附注十五、1。

9. 长期应收款

(1) 长期应收款情况

项目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	123,130,335.88	2,411,718.75	120,718,617.13
其中:未实现融资收益	9,138,282.83	---	9,138,282.83
项目投资款	160,000,000.20	---	160,000,000.20
合计	283,130,336.08	2,411,718.75	280,718,617.33

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	100,423,054.55	2,886,435.78	97,536,618.77
其中:未实现融资收益	3,213,928.17	---	3,213,928.17
项目投资款	291,818,290.83	---	291,818,290.83
合计	392,241,345.38	2,886,435.78	389,354,909.60

(2) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
------	------	------	------	----

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

	未来12个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失 (未发生信用 减值)	整个存续期预 期信用损失(已 发生信用减值)	
2021年1月1日余额	2,886,435.78	---	---	2,886,435.78
本年转回	474,717.03	---	---	474,717.03
2021年12月31日余额	2,411,718.75	---	---	2,411,718.75

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

10. 长期股权投资

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
对合营企业投资	7,165,451,558.18	14,160,630.76	7,151,290,927.42	5,805,473,221.68	---	5,805,473,221.68
对联营企业投资	12,177,105,164.35	765,822,720.73	11,411,282,443.62	13,091,773,591.74	257,421,805.61	12,834,351,786.13
合计	19,342,556,722.53	779,983,351.49	18,562,573,371.04	18,897,246,813.42	257,421,805.61	18,639,825,007.81

(1) 对合营、联营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合收益 调整	其他权益变动
一、合营企业						
锦绣中华	145,737,980.60	---	---	-20,873,492.27	---	---
深圳世界之窗	244,602,084.35	---	---	-11,197,669.52	---	---
温州华侨城	259,930,588.24	---	---	-20,371,335.77	---	---
国际低碳城开发	---	850,000,000.00	---	-15,546,529.77	---	---
宁波华盈置业	---	500,000.00	---	-362,683.54	---	---
云南华侨城置业	747,595,665.35	---	---	-24,312,078.18	---	---
城投低碳发展	91,709,946.97	---	---	-8,152,994.20	---	---
上海鹏鲲	---	510,964,215.84	---	35,784.16	---	---
武汉侨滨置业	418,027,671.93	252,500,000.00	---	-4,772,545.37	---	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合收益 调整	其他权益变动
智能科技	0.40	---	124,814.04	124,813.64	---	---
滨海艺术中心	---	4,000,000.00	---	-874,150.00	---	---
招商华侨城物业	5,436,552.39	---	---	2,289,482.81	---	---
巫溪县华侨城	14,880,330.10	---	---	-719,699.34	---	---
重庆悦岚	1,251,000,000.00	---	---	-975,213.85	---	---
北京中铁华兴	60,589,960.96	---	---	-7,464,682.22	---	---
天津华锦万吉	5,830,472.13	---	---	-5,830,472.13	---	---
自贡华侨城	112,333,767.32	---	---	5,665,151.91	---	---
成都锦华	5,500.00	---	---	---	---	---
成都坤禹	-	39,536,980.00	---	-666,430.46	---	---
湖滨商业	44,823,131.11	---	---	38,580.32	---	---
保鑫泉盛	65,427,310.97	---	69,328,812.84	3,901,501.87	---	---
太原华侨城	1,004,234.26	---	---	-97,036.58	---	---
天津嘉运置业	---	---	---	---	---	---
张家口侨园	2,901,320.42	5,646,337.50	---	-8,405,987.87	---	---
太原侨晋	281,059,674.59	---	---	-15,411,765.14	---	---
太原侨君	145,603,688.05	---	---	1,653.17	---	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合收益 调整	其他权益变动
厦门润禹	846,760,669.90	---	941,429,234.60	94,668,564.70	---	---
西安置地基金	350,543,060.00	---	---	-7,215,219.60	2,368,862.03	---
厦门侨润	---	319,735,300.00	---	-1,109,635.79	---	---
深圳侨恒一号	---	496,050,000.00	---	2,398,411.00	---	---
招华国际会展运营	---	---	---	---	---	---
佛山南海祁禹	1,898,894.56	---	---	-1,898,894.56	---	---
国寿侨城	707,770,717.08	---	57,000,000.00	47,064,023.23	---	---
小计	5,805,473,221.68	2,478,932,833.34	1,067,882,861.48	-70,549.35	2,368,862.03	---
二、联营企业						
长沙世界之窗	109,859,325.80	---	---	4,637,701.56	---	---
招华会展置地	50,794,555.67	---	---	734,265.31	---	---
招华国际会展发展	925,689,354.70	---	---	28,005,786.83	---	---
渤海证券	2,443,004,545.86	---	---	148,819,957.50	-82,868.49	---
康华商业	---	---	---	---	---	---
大湾区投资	52,870.66	---	---	10.49	---	---
荷坳发展	104,808,935.81	---	60,000,000.00	-722,513.03	---	453,619.25
潮州华碧	42,252,865.90	---	---	-1,518,222.14	---	---
武汉首茂城	756,727,430.86	---	---	10,033,746.96	---	---
湖北交投襄阳	483,463,875.68	---	---	-15,922,389.58	---	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合收益 调整	其他权益变动
郑州都市置业	259,101,759.70	---	---	-14,073,056.76	---	---
襄阳文城	127,604,004.52	---	---	---	---	---
苏州新侨置业	---	10,200,000.00	---	-4,495,526.47	---	---
重庆旭宇	13,800,552.59	---	---	35,457,989.41	---	---
涿州侨城惠	44,651,190.06	---	---	-7,904,392.80	---	---
成都佳利	35,952,657.83	---	---	-28,004,116.35	---	---
成都地润	987,188,365.28	---	---	-291,617,650.16	---	---
成都文旅股份	221,476,657.34	---	---	927,587.44	---	---
成都体产	565,118,984.33	---	561,347,535.92	-3,771,448.41	---	---
宜宾叙华	---	---	---	---	---	---
西安大明宫	---	169,500,000.00	---	33,391,260.00	---	---
杨凌欢乐田园	---	10,780,000.00	---	---	---	---
西安招商嘉时	477,260,255.83	59,088.24	---	-7,097,871.83	---	---
西安华创骐耀	-	50,000,000.00	---	-50,000,000.00	---	---
西安思睿置地	193,731,586.45	---	---	-38,258,251.58	---	---
宁波弘福	550,887,549.58	---	---	-61,340,872.63	---	---
北京广盈	98,636,396.23	---	---	8,768,724.51	---	---
民生教育	453,357,302.84	---	---	50,000,000.00	-3,549,572.22	---
资汇控股	513,772,923.83	---	---	82,332,226.81	-10,495,793.02	---
China Urbanization Investment Ltd	3,316,067.13	---	---	-1,208,142.90	-58,733.11	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合收益 调整	其他权益变动
易居控股	762,356,761.61	---	---	-364,471,668.06	---	---
禹州地产	2,063,291,849.21	---	---	-9,071,638.93	116,417,996.10	---
中山禹鸿	93,278,430.52	---	---	81,994,833.01	---	---
广州粤科	60,725,328.91	---	---	929,545.62	---	---
东莞文旅科技	135,020,661.06	---	---	134,924.28	---	---
Power Rise Holding Ltd	4,603,032.03	---	---	---	---	---
德盈控股	---	118,788,487.66	---	3,557,991.49	-95,637.19	---
南通苏锡通紫	---	120,000,000.00	---	---	---	---
佛山高新科技	---	70,000,000.00	---	---	---	---
深圳明鸿投资	---	---	---	---	---	---
华空间公寓	---	---	---	---	---	---
爱义南海房地产	---	---	---	---	---	---
惠州吉昇置业	---	---	---	---	---	---
泓生羲和投资	100,066,572.42	---	---	5,351,349.21	---	---
江门鹏悦置业	144,816,479.06	---	---	-130,402,462.36	---	---
广州保顺置业	6,682,656.83	---	---	-6,682,656.83	---	---
华侨城光明置业	---	1,906,100.00	---	18,332.78	---	---
廊坊市怡康	---	5,000,000.00	---	-3,593,581.24	---	---
宝祥源投资	1,000,000.00	---	1,000,000.00	---	---	---
兴侨科技	---	---	---	---	---	---
小计	12,834,351,786.13	556,233,675.90	622,347,535.92	-545,060,228.85	102,135,392.07	453,619.25

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合收益 调整	其他权益变动
合计	18,639,825,007.81	3,035,166,509.24	1,690,230,397.40	-545,130,778.20	104,504,254.10	453,619.25

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利 润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
锦绣中华	---	---	---	124,864,488.33	---
深圳世界之窗	---	---	---	233,404,414.83	---
温州华侨城	---	---	---	239,559,252.47	---
国际低碳城开发	---	---	---	834,453,470.23	---
宁波华盈置业	---	---	---	137,316.46	---
云南华侨城置业	---	---	---	723,283,587.17	---
城投低碳发展	---	---	---	83,556,952.77	---
上海鹏鲲	---	---	---	511,000,000.00	---
武汉侨滨置业	---	---	---	665,755,126.56	---
智能科技	---	---	---	---	---
滨海艺术中心	---	---	---	3,125,850.00	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
招商华侨城物业	---	---	---	7,726,035.20	---
巫溪县华侨城	---	14,160,630.76	---	---	14,160,630.76
重庆悦岚	---	---	---	1,250,024,786.15	---
北京中铁华兴	---	---	---	53,125,278.74	---
天津华锦万吉	---	---	---	---	---
自贡华侨城	---	---	---	117,998,919.23	---
成都锦华	---	---	---	5,500.00	---
成都坤禹	---	---	---	38,870,549.54	---
湖滨商业	---	---	---	44,861,711.43	---
保鑫泉盛	---	---	---	---	---
太原华侨城	---	---	---	907,197.68	---
天津嘉运置业	---	---	---	---	---
张家口侨园	---	---	---	141,670.05	---
太原侨晋	---	---	---	265,647,909.45	---
太原侨君	---	---	---	145,605,341.22	---
厦门润禹	---	---	---	---	---
西安置地基金	-24,869,948.04	---	---	320,826,754.39	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
厦门侨润	---	---	---	318,625,664.21	---
深圳侨恒一号	---	---	---	498,448,411.00	---
招华国际会展运营	---	---	---	---	---
佛山南海祁禹	---	---	---	---	---
国寿侨城	-28,500,000.00	---	---	669,334,740.31	---
小计	-53,369,948.04	14,160,630.76	---	7,151,290,927.42	14,160,630.76
二、联营企业	---	---	---	---	---
长沙世界之窗	-5,000,000.00	---	---	109,497,027.36	---
招华会展置地	---	---	---	51,528,820.98	---
招华国际会展发展	---	---	---	953,695,141.53	---
渤海证券	-70,780,614.19	---	---	2,520,961,020.68	---
康华商业	---	---	---	---	15,057,720.73
大湾区投资	---	---	---	52,881.15	---
荷坳发展	---	---	---	44,540,042.03	---
潮州华碧	---	---	---	40,734,643.76	---
武汉首茂城	---	---	---	766,761,177.82	---
湖北交投襄阳	---	---	---	467,541,486.10	---
郑州都市置业	---	---	---	245,028,702.94	---
襄阳文城	---	---	---	127,604,004.52	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
苏州新侨置业	---	---	---	5,704,473.53	---
重庆旭宇	---	---	---	49,258,542.00	---
涿州侨城惠	---	---	---	36,746,797.26	---
成都佳利	---	---	---	7,948,541.48	---
成都地润	---	---	---	695,570,715.12	---
成都文旅股份	---	---	---	222,404,244.78	---
成都体产	---	---	---	---	---
宜宾叙华	---	---	---	---	---
西安大明宫	---	---	---	202,891,260.00	---
杨凌欢乐田园	---	---	---	10,780,000.00	---
西安招商嘉时	---	---	---	470,221,472.24	---
西安华创骐耀	---	---	---	---	---
西安思睿置地	---	---	---	155,473,334.87	---
宁波弘福	---	---	---	489,546,676.95	---
北京广盈	-78,606,000.00	---	---	28,799,120.74	---
民生教育	-2,988,000.00	---	---	496,819,730.62	---
资汇控股	---	---	---	585,609,357.62	---
China Urbanization Investment Ltd	---	---	---	2,049,191.12	---
易居控股	-3,830,013.18	150,000,000.00	---	244,055,080.37	150,000,000.00
禹州地产	---	600,000,000.00	---	1,570,638,206.38	600,000,000.00

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
中山禹鸿	---	---	---	175,273,263.53	---
广州粤科	---	---	---	61,654,874.53	---
东莞文旅科技	---	---	---	135,155,585.34	---
Power Rise Holding Ltd	---	---	---	4,603,032.03	---
德盈控股	-2,136,807.40	---	---	120,114,034.56	---
南通苏锡通紫	---	---	---	120,000,000.00	---
佛山高新科技	---	---	---	70,000,000.00	---
深圳明鸿投资	---	---	---	---	---
华空间公寓	---	---	---	---	---
爱义南海房地产	---	---	---	---	---
惠州吉昇置业	---	---	---	---	---
泓生羲和投资	-1,142,830.19	---	---	104,275,091.44	---
江门鹏悦置业	---	---	---	14,414,016.70	---
广州保顺置业	---	---	---	---	---
华侨城光明置业	---	---	---	1,924,432.78	---
廊坊市怡康	---	---	---	1,406,418.76	---
宝祥源投资	---	---	---	---	---
兴侨科技	---	---	---	---	765,000.00
小计	-164,484,264.96	750,000,000.00	---	11,411,282,443.62	765,822,720.73
合计	-217,854,213.00	764,160,630.76	---	18,562,573,371.04	779,983,351.49

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

11. 其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项目	年末余额	年初余额
招商蛇口	847,881,355.48	844,703,389.38
天津东丽湖	14,000,000.00	14,000,000.00
太原侨诺置业	5,000,000.00	5,000,000.00
太原侨隆置业	5,000,000.00	5,000,000.00
太原侨硕置业	5,000,000.00	5,000,000.00
体育中心	1,400,000.00	1,400,000.00
同程艺龙控股有限公司	---	866,712,623.94
江通动画股份	---	---
江通传媒股份	---	---
合计	878,281,355.48	1,741,816,013.32

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 本年非交易性权益工具投资

项目	本年确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
同程艺龙控股有限公司	---	242,350,310.78	---	242,350,310.78	根据新准则，或在投资确认之初，企业可以将非交易性权益工具投资指定为 FVOCI，一经作出，不得撤销（该情况一般适用于企业投资其他上市公司股票或者非上市公司股	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在处置时，其售价与账面价值的差额以及持有期间累计确认的其他综合收益均应转入留存收益
招商蛇口	40,677,966.08	-652,118,644.52	---	---	权)。本集团对于打算长期持有的上市公司股权投资，在投资之初，统一指定为 FVOCI。	---
天津东丽湖	---	---	---	---		---
体育中心	---	---	---	---		---
太原侨诺置业	---	---	---	---		---
太原侨隆置业	---	---	---	---		---
太原侨硕置业	---	---	---	---		---
合计	40,677,966.08	-409,768,333.74	---	242,350,310.78	---	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

12. 其他非流动金融资产

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	309,637,876.87	274,817,254.69
其中：权益工具投资	309,637,876.87	274,817,254.69
合计	309,637,876.87	274,817,254.69

13. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物及其他	合计
一、账面原值		
1.年初余额	15,478,125,419.93	15,478,125,419.93
2.本年增加金额	1,407,257,304.59	1,407,257,304.59
(1) 外购增加	109,724,185.15	109,724,185.15
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	1,212,996,527.98	1,212,996,527.98
(3) 其他	84,536,591.46	84,536,591.46
3.本年减少金额	484,945,841.09	484,945,841.09
(1) 处置或报废	427,870,702.93	427,870,702.93
(2) 其他	57,075,138.16	57,075,138.16
4.年末余额	16,400,436,883.43	16,400,436,883.43
二、累计折旧和累计摊销		
1.年初余额	2,295,064,991.22	2,295,064,991.22
2.本年增加金额	464,195,371.45	464,195,371.45
(1) 计提或摊销	453,394,237.75	453,394,237.75
(2) 其他增加	10,801,133.70	10,801,133.70
3.本年减少金额	129,378,486.56	129,378,486.56
(1) 处置或报废	79,844,004.86	79,844,004.86
(2) 其他减少	49,534,481.70	49,534,481.70
4.年末余额	2,629,881,876.11	2,629,881,876.11
三、减值准备		
1.年初余额	125,394,782.89	125,394,782.89
2.本年增加金额		
(1) 计提	---	---
3.本年减少金额		

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	房屋、建筑物及其他	合计
(1) 处置	---	---
4.年末余额	125,394,782.89	125,394,782.89
四、账面价值		
1.年末账面价值	13,645,160,224.43	13,645,160,224.43
2.年初账面价值	13,057,665,645.82	13,057,665,645.82

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产

截止 2021 年 12 月 31 日, 尚未办妥产权证书的房屋建筑账面价值为 487,611.67 万元。

14. 固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	21,782,473,916.10	18,577,594,672.08
固定资产清理	445,320.54	47,210.39
合计	21,782,919,236.64	18,577,641,882.47

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(1) 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	19,300,822,893.84	9,786,298,433.12	317,346,512.12	1,923,172,583.45	1,582,789,933.80	32,910,430,356.33
2.本年增加金额	3,598,794,684.51	842,460,521.82	28,610,024.66	152,733,836.62	437,691,711.47	5,060,290,779.08
(1) 购置	44,968,334.40	31,036,568.51	23,822,918.76	74,739,064.05	56,432,501.03	230,999,386.75
(2) 存货\在建工程转入	3,512,674,394.67	811,306,386.01	3,947,233.72	77,303,316.29	379,269,480.15	4,784,500,810.84
(3) 其他增加	41,151,955.44	117,567.30	839,872.18	691,456.28	1,989,730.29	44,790,581.49
3.本年减少金额	211,133,110.42	69,732,447.32	13,980,192.90	108,792,164.96	128,284,621.39	531,922,536.99
(1) 处置或报废	65,404,221.46	65,313,830.21	13,729,393.28	56,697,811.93	27,529,642.67	228,674,899.55
(2) 合并范围变动	---	238,605.56	---	659,345.00	---	897,950.56
(3) 其他	145,728,888.96	4,180,011.55	250,799.62	51,435,008.03	100,754,978.72	302,349,686.88
4.年末余额	22,688,484,467.93	10,559,026,507.62	331,976,343.88	1,967,114,255.11	1,892,197,023.88	37,438,798,598.42
二、累计折旧						
1.年初余额	6,039,729,880.53	5,397,159,323.33	235,073,578.83	1,196,182,083.10	835,588,912.71	13,703,733,778.50
2.本年增加金额	685,629,434.56	533,082,127.17	27,279,227.75	119,947,796.60	218,675,528.35	1,584,614,114.43
(1) 计提	677,073,550.74	532,986,162.40	27,269,715.32	119,947,796.60	218,454,750.31	1,575,731,975.37
(2) 其他增加	8,555,883.82	95,964.77	9,512.43	---	220,778.04	8,882,139.06
3.本年减少金额	98,507,519.33	62,337,191.14	13,050,854.45	61,183,278.38	25,905,677.61	260,984,520.91
(1) 处置或报废	13,853,218.28	60,389,294.96	12,909,687.32	54,440,093.28	21,124,088.85	162,716,382.69

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	房屋及景区建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
(2) 合并范围变动	---	114,015.30	---	653,344.85	---	767,360.15
(3) 其他减少	84,654,301.05	1,833,880.88	141,167.13	6,089,840.25	4,781,588.76	97,500,778.07
4.年末余额	6,626,851,795.76	5,867,904,259.36	249,301,952.13	1,254,946,601.32	1,028,358,763.45	15,027,363,372.02
三、减值准备						
1.年初余额	611,258,507.83	17,008,636.38	190,852.50	211,180.92	432,728.12	629,101,905.75
2.本年增加金额	---	38,389,568.36	---	8,801,103.96	5,028.04	47,195,700.36
(2) 其他增加	---	38,389,568.36	---	8,801,103.96	5,028.04	47,195,700.36
3.本年减少金额	47,335,128.29	---	---	---	1,167.52	47,336,295.81
(1) 处置或报废	139,427.93	---	---	---	1,167.52	140,595.45
(2) 其他减少	47,195,700.36	---	---	---	---	47,195,700.36
4.年末余额	563,923,379.54	55,398,204.74	190,852.50	9,012,284.88	436,588.64	628,961,310.30
四、账面价值						
1.年末账面价值	15,497,709,292.63	4,635,724,043.52	82,483,539.25	703,155,368.91	863,401,671.79	21,782,473,916.10
2.年初账面价值	12,649,834,505.48	4,372,130,473.41	82,082,080.79	726,779,319.43	746,768,292.97	18,577,594,672.08

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 通过融资租赁租入的固定资产

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
成都公园设备	1,070,729,460.72	589,183,528.46	---	481,545,932.26
合计	1,070,729,460.72	589,183,528.46	---	481,545,932.26

(3) 未办妥产权证书的固定资产

截止 2021 年 12 月 31 日, 尚未办妥产权证书的房屋建筑账面价值为 951,929.68 万元。

15. 在建工程

项目	年末余额	年初余额
在建工程	5,484,205,388.09	5,031,099,816.63
合计	5,484,205,388.09	5,031,099,816.63

(1) 在建工程情况

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
公园景区、商业地产等项目	5,567,699,655.28	92,319,771.68	5,475,379,883.60
其他	8,825,504.49	---	8,825,504.49
合计	5,576,525,159.77	92,319,771.68	5,484,205,388.09

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
公园景区、商业地产等项目	5,025,348,685.64	---	5,025,348,685.64
其他	5,751,130.99	---	5,751,130.99
合计	5,031,099,816.63	---	5,031,099,816.63

(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
襄阳华侨城项目	384,201.83	1,429,643,818.11	1,788,734,802.43
西安发展项目	460,000.00	360,951,280.39	911,440,237.80
肇庆实业项目	300,000.00	311,590,934.51	227,005,468.28
武汉实业项目	263,468.00	311,888,843.18	137,420,279.67
云南华侨城项目	270,000.00	325,445,003.11	31,791,875.66
南昌华侨城项目	430,000.00	76,557,561.36	196,867,726.97
成都洛带项目	69,000.00	7,390,351.63	244,642,376.44
东部华侨城项目	242,005.29	50,538,399.46	126,913,683.50
扬州实业项目	297,281.00	415,786,935.39	641,235,207.65
广州文旅小镇项目	226,398.55	82,945,456.89	39,665,282.99

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

工程名称	预算数(万元)	年初余额	本年增加
天津投资项目	28,125.00	85,998,350.05	68,318,403.90
南京实业项目	376,724.21	18,762,654.56	405,155,892.80
北京投资项目	7,196.07	29,502,039.78	29,955,968.85
顺德实业项目	162,000.00	12,931,899.64	44,145,612.73
合肥环巢项目	34,484.11	13,042,145.50	27,908,269.77
深圳欢乐谷项目	92,320.36	21,257,158.12	42,440,834.86
重庆实业项目	293,488.81	110,666,590.68	221,555,112.72
北京华侨城项目	27,000.00	29,032,535.60	147,389,574.77
侨创投资项目	39,994.06	---	11,484,128.68
上海华侨城项目	13,073.20	11,095,468.69	45,878,850.26
惠州华力项目	2,800.00	---	9,537,211.05
成都投资项目	88,857.04	3,833,696.07	22,997,603.80
深圳滨海项目	450,400.00	1,280,119,925.60	842,321,480.79
中山华侨城项目	2,700.00	11,002,323.20	8,503,216.67
其他	---	31,116,445.11	33,551,375.52
合计	—	5,031,099,816.63	6,306,860,478.56

(续)

工程名称	本年减少		年末余额
	转入固定资产	其他减少	
襄阳华侨城项目	529,903,041.47	401,135,429.97	2,287,340,149.10
西安发展项目	363,529,859.23	---	908,861,658.96
肇庆实业项目	---	146,305,497.55	392,290,905.24
武汉实业项目	138,915,012.93	321,501.12	310,072,608.80
云南华侨城项目	---	68,439,075.53	288,797,803.24
南昌华侨城项目	28,973,872.44	3,012,857.09	241,438,558.80
成都洛带项目	---	14,141,465.65	237,891,262.42
东部华侨城项目	2,116,733.20	12,973,164.22	162,362,185.54
扬州实业项目	900,607,717.70	---	156,414,425.34
广州文旅小镇项目	913,722.49	4,275,177.22	117,421,840.17
天津投资项目	---	52,328,026.43	101,988,727.52
南京实业项目	337,965,952.84	---	85,952,594.52
北京投资项目	---	---	59,458,008.63
顺德实业项目	1,156,263.99	7,727,956.96	48,193,291.42
合肥环巢项目	---	---	40,950,415.27
深圳欢乐谷项目	24,084,601.50	---	39,613,391.48
重庆实业项目	283,625,340.92	19,008,674.18	29,587,688.30
北京华侨城项目	128,696,607.61	28,867,352.16	18,858,150.60

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

工程名称	本年减少		年末余额
	转入固定资产	其他减少	
侨创投资项目	---	---	11,484,128.68
上海华侨城项目	23,291,328.66	24,020,778.06	9,662,212.23
惠州华力项目	---	---	9,537,211.05
成都投资项目	14,000,514.71	8,002,617.83	4,828,167.33
深圳滨海项目	1,741,860,893.61	380,580,512.78	---
中山华侨城项目	---	19,505,539.87	---
其他	15,373,674.87	35,774,370.63	13,519,775.13
合计	4,535,015,138.17	1,226,419,997.25	5,576,525,159.77

注:其他减少金额主要是转入除固定资产外其他资产所致。

(2) 本年计提在建工程减值准备

项目	本年计提金额	计提原因
云南华侨城项目	92,319,771.68	可收回金额低于账面价值

16. 使用权资产

项目	房屋及景区建筑物	运输工具	合计
一、账面原值			
1. 年初余额	4,573,699,191.46	958,682.12	4,574,657,873.58
2. 本年增加金额	93,929,916.97	---	93,929,916.97
(1) 租入	93,929,916.97	---	93,929,916.97
3. 本年减少金额	38,386,695.14	---	38,386,695.14
(1) 处置	38,386,695.14	---	38,386,695.14
4. 年末余额	4,629,242,413.29	958,682.12	4,630,201,095.41
二、累计折旧			
1. 年初余额	787,816,544.67	---	787,816,544.67
2. 本年增加金额	501,000,777.76	223,006.30	501,223,784.06
(1) 计提	501,000,777.76	223,006.30	501,223,784.06
3. 本年减少金额	33,399,700.83	---	33,399,700.83
(1) 处置	33,399,700.83	---	33,399,700.83
4. 年末余额	1,255,417,621.60	223,006.30	1,255,640,627.90
三、减值准备			
1. 年初余额	---	---	---
2. 本年增加金额	---	---	---
(1) 计提	---	---	---
3. 本年减少金额	---	---	---
(1) 处置	---	---	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	房屋及景区建筑物	运输工具	合计
4. 年末余额	---	---	---
四、账面价值			
1. 年末账面价值	3,373,824,791.69	735,675.82	3,374,560,467.51
2. 年初账面价值	3,785,882,646.79	958,682.12	3,786,841,328.91

17. 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	12,217,719,035.86	116,093,740.42	62,513,454.24	12,396,326,230.52
2. 本年增加金额	1,363,099,543.55	50,790,562.50	378,522,770.88	1,792,412,876.93
(1) 购置	1,015,612,136.01	32,999,557.86	2,028,068.10	1,050,639,761.97
(2) 在建工程转入	347,487,407.54	14,054,687.29	376,494,702.78	738,036,797.61
(3) 其他	---	3,736,317.35	---	3,736,317.35
3. 本年减少金额	49,925,150.21	2,107,127.93	---	52,032,278.14
(1) 处置及报废	---	2,069,127.93	---	2,069,127.93
(2) 其他	49,925,150.21	38,000.00	---	49,963,150.21
4. 年末余额	13,530,893,429.20	164,777,174.99	441,036,225.12	14,136,706,829.31
二、累计摊销				
1. 年初余额	1,760,369,673.26	66,389,302.58	20,890,722.05	1,847,649,697.89
2. 本年增加金额	354,619,667.87	16,550,922.75	24,687,204.40	395,857,795.02
(1) 计提	354,619,667.87	12,814,605.40	24,687,204.40	392,121,477.67
(2) 其他	---	3,736,317.35	---	3,736,317.35
3. 本年减少金额	49,925,150.21	1,990,551.60	---	51,915,701.81
(1) 处置	---	1,990,551.60	---	1,990,551.60
(2) 其他	49,925,150.21	---	---	49,925,150.21
4. 年末余额	2,065,064,190.92	80,949,673.73	45,577,926.45	2,191,591,791.10
三、减值准备				
1. 年初余额	21,116,551.00	---	---	21,116,551.00
2. 本年增加金额	---	---	---	---
(1) 计提	---	---	---	---
3. 本年减少金额	---	---	---	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	土地使用权	软件	其他	合计
(1) 处置	---	---	---	---
4.年末余额	21,116,551.00	---	---	21,116,551.00
四、账面价值				
1.年末账面价值	11,444,712,687.28	83,827,501.26	395,458,298.67	11,923,998,487.21
2.年初账面价值	10,436,232,811.60	49,704,437.84	41,622,732.19	10,527,559,981.63

18. 商誉

(1) 商誉原值

形成商誉事项	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
增持上海天祥华侨城股份	71,848,667.60	---	---	---	5,963,684.73	65,884,982.87
增持侨城汇	4,324,328.71	---	---	---	---	4,324,328.71
合计	76,172,996.31	---	---	---	5,963,684.73	70,209,311.58

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		计提	其他	处置	其他	
增持侨城汇	---	4,324,328.71	---	---	---	4,324,328.71
合计	---	4,324,328.71	---	---	---	4,324,328.71

19. 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	338,635,231.91	71,765,407.93	30,879,090.13	15,125.26	379,506,424.45
装修费	188,930,568.24	156,811,155.62	89,932,881.66	20,292,601.43	235,516,240.77
演艺创作费	4,069,054.09	29,562,672.69	2,773,824.88	---	30,857,901.90
其他	419,605,825.68	348,919,618.30	114,793,733.10	806,675.30	652,925,035.58
合计	951,240,679.92	607,058,854.54	238,379,529.77	21,114,401.99	1,298,805,602.70

20. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产明细

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

计提未缴纳的 土地增值 税	32,012,810,898.84	8,003,202,724.71	32,101,413,330.46	8,025,353,332.61
内部交易未 实现利润	7,857,109,216.08	1,964,277,304.02	4,958,135,171.00	1,239,533,792.75
预收房款预 计毛利	7,896,990,099.72	1,974,247,524.93	7,665,878,401.29	1,916,469,600.32
可抵扣亏损	2,918,350,976.84	729,587,744.21	855,946,038.57	213,986,509.64
减值准备	619,211,251.72	154,802,812.93	288,954,643.36	72,167,847.05
其他	3,872,219,621.24	968,054,905.31	2,979,375,219.93	744,843,804.99
合计	55,176,692,064.44	13,794,173,016.11	48,849,702,804.61	12,212,354,887.36

(2) 递延所得税负债明细

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
预缴税费	347,381,000.56	86,845,250.14	15,921,438.47	3,980,359.62
借款资本化利息	228,945,188.24	57,236,297.06	250,768,213.07	62,692,053.27
交易性金融资产 公允价值变动	47,274,279.60	11,818,569.90	7,804,170.09	1,951,042.52
其他	8,275,120.40	2,068,780.10	38,687,414.95	9,671,853.74
合计	631,875,588.80	157,968,897.20	313,181,236.58	78,295,309.15

21.其他非流动资产

项目	年末金额	年初金额
委托贷款及其他	1,969,538,650.20	2,836,471,805.20
合同取得成本	21,752,165.91	19,866,472.14
长期资产购置预付款	2,190,085.64	3,794,085.64
东园物业经营权和侨大大厦经营权	2,127,376.56	2,942,950.17
支付股权款	1.00	3,530,501.00
预付土地款及土地保证金	---	3,250,643.39
合计	1,995,608,279.31	2,869,856,457.54

22.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	5,418,898,853.30	12,150,058,341.70
抵押借款	100,000,000.00	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

借款类别	年末余额	年初余额
信用借款	5,418,898,853.30	12,150,058,341.70
担保借款	10,000,000.00	550,000,000.00
合计	5,528,898,853.30	12,700,058,341.70

注:本年无已逾期未偿还的短期借款情况。

23.应付票据

票据种类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票	340,052,447.87	377,666,110.96
银行承兑汇票	---	115,610,990.04
合计	340,052,447.87	493,277,101.00

24.应付账款

(1) 应付账款按账龄列示

项目	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	26,160,422,141.49	22,541,826,483.13
1-2年	6,386,262,926.00	3,086,352,771.91
2-3年	977,396,566.41	587,076,685.83
3年以上	1,528,705,463.81	1,806,454,758.41
合计	35,052,787,097.71	28,021,710,699.28

注:应付账款年末数中账龄超过1年的大额应付账款主要系未结算的工程款。

(2) 应付账款按款项性质列示

项目	年末余额	年初余额
应付及预计工程款	33,181,971,633.55	26,941,573,575.76
应付地价款	---	---
其他	1,870,815,464.16	1,080,137,123.52
合计	35,052,787,097.71	28,021,710,699.28

25.预收款项

(1) 预收款项列示

项目	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	134,154,212.45	301,953,748.07
1-2年	17,705,538.87	24,934,368.16
2-3年	3,353,129.61	58,801,884.91
3年以上	27,844,464.62	5,183,920.30
合计	183,057,345.55	390,873,921.44

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 年末无账龄超过1年的重要预收款项

26. 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	90,011,148,287.96	86,437,078,812.55
服务业务	2,180,757,781.30	1,746,658,132.99
合计	92,191,906,069.26	88,183,736,945.54

(2) 预收购房款

项目	年末余额	年初余额
宁波华侨城项目	6,616,509,550.25	2,392,189,921.62
杭州兰侨吟彩芳菲之城项目	6,563,562,141.24	2,645,876,534.86
新玺发展西岸渔人码头项目	5,892,639,193.70	---
南京华颐燕熙台项目	5,600,516,330.52	2,908,226,429.36
南昌华侨城万科项目	5,286,310,400.91	5,403,465,548.54
杭州保泓钱江世纪城-澄之华庭项目	4,971,261,164.63	14,397,544,420.19
南京尚宸华著兰庭项目	4,513,707,748.62	3,019,294,779.82
武汉天创华侨城欢乐天际(中央区)项目	3,485,966,149.94	978,480,077.98
合肥实业空港国际小镇项目	3,365,144,662.80	1,415,524,199.08
无锡嘉合和玺(和喜瑞园)项目	3,348,080,740.63	2,039,481,235.78
南京威丰江畔都会上城项目	2,996,196,601.86	4,694,375,365.17
上海唐侨盈唐镇项目	2,889,541,284.40	---
东莞保华叁悦花园项目	2,404,777,936.24	1,227,313,066.98
重庆实业云溪都会项目	2,377,789,733.94	42,057,932.11
万霖投资荷棠里项目	1,964,806,696.33	206,422,018.35
扬州实业侨城南院项目	1,847,873,197.92	1,146,339,822.01
和城房地产和城里项目	1,759,338,768.81	---
重庆实业云麓台项目	1,583,532,760.55	606,116,226.61
武汉滨江华侨城红坊项目	1,388,777,954.72	---
惠州利华万象天汇广场项目	1,272,659,235.48	3,918,672,265.49
无锡实业大运华府项目	1,260,088,838.53	1,504,395,061.57
太原侨冠煤气化 SP1846 地块项目	1,231,600,262.29	785,596,549.54
宜宾三江置业项目	1,224,620,003.72	1,073,170,560.55
华辉盛锦御璟悦来项目	1,158,192,404.52	1,494,099,493.21
成都华鑫侨盛青白江项目	1,053,291,479.61	327,875,891.74
南京实业翡翠天域花园项目	1,041,481,507.02	1,124,907,201.53

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
昆明启平项目	1,031,572,651.60	3,135,367,988.32
宁波华投山语海悦项目	927,418,831.10	1,068,514,059.63
天津华侨城项目	897,661,937.61	833,701,873.94
郑州华侨城中原华侨城一期项目	729,164,453.96	291,815,688.08
南京置地欢乐滨江项目	651,086,765.14	---
顺德实业天睿花园项目	506,393,401.83	1,371,407,756.35
东莞实业纯水岸花园项目	374,791,330.27	742,783,937.61
海南实业曦海岸项目	206,307,832.76	1,681,543,909.36
襄阳华侨城项目	204,684,795.33	1,613,314,722.02
深圳滨海海府生态大厦项目	163,105,155.45	2,027,872,801.58
招华实业会展湾水岸广场项目	122,668,224.91	1,067,278,575.23
曲江发展天鹅堡项目	81,506,587.02	939,157,709.12
顺德实业蓝楹湾别墅项目	77,076,898.17	719,266,096.32
南京华劲山语隽府项目	37,187,866.67	1,007,676,753.21
深汕华侨城赤湖纯水岸花园项目	33,586,291.74	872,548,293.57
东莞华实云麓台项目	32,262,086.18	820,039,903.67
深圳置业投资创想大厦项目	26,430,069.12	785,807,448.02
宁波创东华远臻和院项目	14,349,384.00	4,253,746,433.13
重庆实业溪山集一期项目	7,704,973.39	917,011,648.62
华侨城房地产天鹅湖花园(三期)项目	1,724,770.64	1,061,724,598.66
重庆实业云溪别院二期项目	757,488.99	2,031,663,319.27
其他	6,785,439,742.90	5,843,410,694.75
合计数	90,011,148,287.96	86,437,078,812.55

27.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	2,058,825,436.43	4,680,208,882.79	4,349,714,899.94	2,389,319,419.28
离职后福利-设定提存计划	11,548,963.46	341,139,029.60	340,843,118.91	11,844,874.15
辞退福利	793,781.94	13,601,407.91	12,457,029.62	1,938,160.23
一年内到期的其他福利	12,719,263.22	118,537.48	361,944.89	12,475,855.81
合计	2,083,887,445.05	5,035,067,857.78	4,703,376,993.36	2,415,578,309.47

(2) 短期薪酬

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	1,912,622,257.21	3,730,848,644.01	3,424,234,485.77	2,219,236,415.45
职工福利费	12,577,389.48	303,432,154.06	292,291,077.14	23,718,466.40
社会保险费	5,997,755.59	167,294,786.22	168,666,765.46	4,625,776.35
其中: 医疗保险费	5,242,132.33	150,304,622.44	151,690,604.72	3,856,150.05
工伤保险费	326,038.12	9,044,363.86	9,161,381.43	209,020.55
生育保险费	429,585.14	7,945,799.92	7,814,779.31	560,605.75
住房公积金	8,177,341.95	222,886,976.63	223,917,305.30	7,147,013.28
工会经费和职工教育经费	117,261,912.84	94,848,047.57	79,975,332.26	132,134,628.15
短期带薪缺勤	---	---	---	---
短期利润分享计划	---	---	---	---
其他短期薪酬	2,188,779.36	160,898,274.30	160,629,934.01	2,457,119.65
合计	2,058,825,436.43	4,680,208,882.79	4,349,714,899.94	2,389,319,419.28

(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	10,337,452.01	296,906,813.90	298,304,853.88	8,939,412.03
失业保险费	417,302.55	8,743,767.64	8,634,211.21	526,858.98
企业年金缴费	794,208.90	35,488,448.06	33,904,053.82	2,378,603.14
合计	11,548,963.46	341,139,029.60	340,843,118.91	11,844,874.15

28. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	2,290,886,713.59	1,976,128,677.63
企业所得税	3,467,181,328.95	5,773,054,349.33
土地增值税	1,214,610,821.86	1,466,758,448.94
城市维护建设税	69,037,572.75	91,204,789.64
教育费附加	49,686,404.07	62,597,703.86
房产税	33,690,078.92	13,404,917.52
土地使用税	32,334,057.59	27,351,587.76
个人所得税	25,204,121.73	18,444,880.31
其他	36,284,929.48	32,455,945.14

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
合计	7,218,916,028.94	9,461,401,300.13

29.其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	1,698,693,115.08	2,191,119,491.19
应付股利	101,193,870.54	99,751,087.06
其他应付款	67,330,193,278.52	65,035,444,727.72
合计	69,130,080,264.14	67,326,315,305.97

29.1 应付利息

(1) 应付利息分类

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	1,224,147,939.72	996,912,768.94
企业债券利息	419,375,151.56	1,132,872,038.12
短期借款应付利息	55,170,023.80	61,334,684.13
合计	1,698,693,115.08	2,191,119,491.19

29.2 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
计提的土地增值税	31,499,907,193.90	31,632,358,077.06
关联方往来	26,113,509,666.41	22,028,003,280.14
其他单位往来	4,427,602,604.11	6,692,467,967.42
收取的押金、保证金	1,344,513,853.54	1,364,804,063.56
预提费用	1,152,727,679.77	1,542,221,251.18
购房意向金	223,279,937.62	142,626,758.33
其他	2,568,652,343.17	1,632,963,330.03
合计	67,330,193,278.52	65,035,444,727.72

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
预提税金---土地增值税	6,008,011,372.42	未到清算期预提土地增值税
合计	6,008,011,372.42	---

30.一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	19,266,729,545.03	8,071,986,462.41

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的应付债券	2,500,000,000.00	6,300,000,000.00
一年内到期的租赁负债	897,435,184.10	---
一年内到期的长期应付款	164,033,414.16	---
合计	22,828,198,143.29	14,371,986,462.41

31.其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税额	7,351,135,426.67	7,114,727,315.60
合计	7,351,135,426.67	7,114,727,315.60

32.长期借款

(1) 长期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
保证借款(注:①)	41,615,477,433.64	37,097,389,183.65
抵押借款(注:②)	9,147,458,238.33	11,048,369,238.76
信用借款	69,873,442,634.86	67,630,623,227.95
小计	120,636,378,306.83	115,776,381,650.36
减:一年内到期的长期借款(详见附注六、30)	19,266,729,545.03	8,071,986,462.41
合计	101,369,648,761.80	107,704,395,187.95

注:①保证借款见附注十一、(二)、3。

②本集团以持有的存货、固定资产、无形资产进行抵押,其中,存货账面价值1,967,569.94万元,固定资产账面价值150,569.73万元,无形资产账面价值338,944.76万元,借款额度为2,685,350.00万元。截至2021年12月31日,借款余额为914,745.82万元,其中285,914.16万元列示为一年内到期的非流动负债。

33.应付债券

(1) 应付债券分类

项目	年末余额	年初余额
公司债券	12,984,115,927.48	12,981,515,404.11
减:一年内到期的应付债券(附注六、30)	2,500,000,000.00	6,300,000,000.00
合计	10,484,115,927.48	6,681,515,404.11

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

债券名称	面值总额 (万元)	发行日期	债券期限	发行金额
------	--------------	------	------	------

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

债券名称	面值总额 (万元)	发行日期	债券期限	发行金额
16 侨城 02	100,000.00	2016-4-13	5+2 年	996,607,692.31
18 侨城 01	250,000.00	2018-1-18	3+2 年	2,491,519,230.77
18 侨城 02	100,000.00	2018-1-18	5+2 年	996,607,692.31
18 侨城 03	200,000.00	2018-2-5	3+2 年	1,993,215,384.62
18 侨城 04	300,000.00	2018-2-5	5+2 年	2,989,823,076.92
18 侨城 05	80,000.00	2018-3-12	3+2 年	797,286,153.85
18 侨城 06	20,000.00	2018-3-12	5+2 年	199,321,538.46
19 侨城 01	250,000.00	2019-3-19	3+2 年	2,496,000,000.00
21 侨城 01	200,000.00	2021-1-11	3+2 年	1,996,800,000.00
21 侨城 02	50,000.00	2021-1-11	5+2 年	499,200,000.00
21 侨城 03	150,000.00	2021-1-18	3+2 年	1,497,600,000.00
21 侨城 04	50,000.00	2021-1-18	5+2 年	499,200,000.00
21 侨城 05	26,000.00	2021-4-7	3+2 年	259,584,000.00
21 侨城 06	150,000.00	2021-4-7	5+2 年	1,497,600,000.00
小计	1,926,000.00	---	---	19,210,364,769.24
减：一年内到期的应付债券（附注六、30）	---	---	---	---
合计	1,926,000.00	---	---	19,210,364,769.24

(续)

债券名称	年初余额	本年发行	按面值计提利息
16 侨城 02	999,289,061.10	---	9,128,767.12
18 侨城 01	2,496,842,651.91	---	11,869,178.08
18 侨城 02	998,127,293.47	---	56,999,999.99
18 侨城 03	1,997,245,485.52	---	12,081,972.63
18 侨城 04	2,994,040,560.83	---	172,200,000.01
18 侨城 05	798,950,645.19	---	8,208,219.17
18 侨城 06	199,631,416.96	---	11,000,000.04
19 侨城 01	2,497,388,289.13	---	96,999,999.97
21 侨城 01	---	1,996,800,000.00	69,442,191.79
21 侨城 02	---	499,200,000.00	18,863,835.63
21 侨城 03	---	1,497,600,000.00	50,909,178.08
21 侨城 04	---	499,200,000.00	18,490,821.94

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

债券名称	年初余额	本年发行	按面值计提利息
21 侨城 05	---	259,584,000.00	6,802,383.58
21 侨城 06	---	1,497,600,000.00	43,666,438.35
小计	12,981,515,404.11	6,249,984,000.00	586,662,986.38
减: 一年内到期的应付债券 (附注六、30)	6,300,000,000.00	---	---
合计	6,681,515,404.11	6,249,984,000.00	586,662,986.38

(续)

债券名称	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
16 侨城 02	710,938.90	1,000,000,000.00	---
18 侨城 01	3,157,348.09	2,500,000,000.00	---
18 侨城 02	566,052.94	---	998,693,346.41
18 侨城 03	2,726,379.19	1,960,000,000.00	39,971,864.71
18 侨城 04	1,654,960.27	---	2,995,695,521.10
18 侨城 05	1,068,417.95	800,019,063.14	---
18 侨城 06	117,955.90	---	199,749,372.86
19 侨城 01	901,719.23	---	2,498,290,008.36
21 侨城 01	697,925.81	---	1,997,497,925.81
21 侨城 02	110,997.09	---	499,310,997.09
21 侨城 03	514,153.16	---	1,498,114,153.16
21 侨城 04	108,802.22	---	499,308,802.22
21 侨城 05	69,339.60	---	259,653,339.60
21 侨城 06	230,596.16	---	1,497,830,596.16
小计	12,635,586.51	6,260,019,063.14	12,984,115,927.48
减: 一年内到期的应付债券 (附注六、30)	---	---	2,500,000,000.00
合计	12,635,586.51	6,260,019,063.14	10,484,115,927.48

34. 租赁负债

项目	年末余额	年初余额
租赁负债	3,919,921,859.66	4,079,078,357.89
减: 一年内到期部分 (详见附注六、30)	897,435,184.10	---
合计	3,022,486,675.56	4,079,078,357.89

35. 长期应付款

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
长期应付款	529,728,362.48	110,514,668.17
专项应付款	231,748,174.09	235,363,767.75
合计	761,476,536.57	345,878,435.92

35.1 长期应付款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
肇庆悦华鼎盛	63,987,182.99	63,987,182.99
中保投资基金	---	---
融资租赁保证金	---	45,000,000.00
融资租赁长期应付款	628,247,108.47	---
其他	1,527,485.18	1,527,485.18
减:一年内到期部分(详见附注六、30)	164,033,414.16	---
合计	529,728,362.48	110,514,668.17

35.2 专项应付款

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
文化产业发展专项资金	1,000,000.00	---	---	1,000,000.00	---
华侨城湿地环保专项资金	2,565,647.57	---	2,565,647.57	---	---
湿地生态修复提升项目财政资金	670,770.45	---	670,770.45	---	---
深圳市南山区文化馆文化资助	44,048.00	---	---	44,048.00	---
安置房过渡期资金	231,083,301.73	---	379,175.64	230,704,126.09	---
合计	235,363,767.75	---	3,615,593.66	231,748,174.09	---

36. 递延收益

(1) 递延收益分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
政府补助	1,248,908,568.54	2,180,000.00	111,946,620.93	1,139,141,947.61	---
其他	---	99,552,000.00	---	99,552,000.00	项目未结转,与存货相关
合计	1,248,908,568.54	101,732,000.00	111,946,620.93	1,238,693,947.61	---

(2) 政府补助项目

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

政府补助项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额
水上过山车项目	1,099,193.28	---	-	171,302.88
中国艺库创意文化产业园项目	20,523,607.61	---	---	---
重庆欢乐谷项目产业扶持资金	1,158,826,463.78	---	---	93,741,597.24
“两园一带”生态绿地及配套项目	66,897,582.27	---	---	18,033,720.81
民族文化艺术节交流中心经费	1,305,721.60	---	---	---
南京市栖霞区人民政府栖霞办事处财政所 2019年旅游厕所建设财政专项资金	256,000.00	2,180,000.00	---	---
合计	1,248,908,568.54	2,180,000.00	---	111,946,620.93

(续)

政府补助项目	本年冲减成本费用金额	其他变动	年末余额	与资产相关/与收益相关
水上过山车项目	---	---	927,890.40	与资产相关
中国艺库创意文化产业园项目	---	---	20,523,607.61	与收益相关
重庆欢乐谷项目产业扶持资金	---	---	1,065,084,866.54	与资产相关
“两园一带”生态绿地及配套项目	---	---	48,863,861.46	与资产相关
民族文化艺术节交流中心经费	---	---	1,305,721.60	与收益相关
南京市栖霞区人民政府栖霞办事处财政所 2019年旅游厕所建设财政专项资金	---	---	2,436,000.00	与收益相关
合计	---	---	1,139,141,947.61	---

37.股本

项目	年初余额	本年增减变动 (+、-)			年末余额
		发行新股	其他	小计	
一、有限售条件					

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年初余额	本年增减变动(+、-)			年末余额
		发行新股	其他	小计	
股份					
1.国家持股	---	---	---	---	---
2.国有法人持股	1,138,152,352.00	---	---	---	1,138,152,352.00
3.其他持股	7,343,422.00	---	743,521.00	743,521.00	8,086,943.00
其中：境内法人持股	---	---	---	---	---
境内自然人持股	7,343,422.00	---	743,521.00	743,521.00	8,086,943.00
境外自然人持股	---	---	---	---	---
有限售条件股份合计	1,145,495,774.00	---	743,521.00	743,521.00	1,146,239,295.00
二、无限售条件股份					
1.人民币普通股	7,056,298,141.00	---	-743,521.00	-743,521.00	7,055,554,620.00
无限售条件股份合计	7,056,298,141.00	---	-743,521.00	-743,521.00	7,055,554,620.00
三、股份总数	8,201,793,915.00	---	---	---	8,201,793,915.00

38.其他权益工具

发行在外的金融工具	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
永续债	800,000,000.00	2,300,000,000.00	---	3,100,000,000.00
合计	800,000,000.00	2,300,000,000.00	---	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集团进行永续债权投资。2021年度，本集团支付永续债利息126,801,111.12元。

根据相关合同约定，上述永续债没有明确的到期期限，发行人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发行人，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。

39.资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	5,078,942,746.90	83,242,050.16	35,639,080.63	5,126,545,716.43
其他资本公积	1,517,907.60	---	---	1,517,907.60
合计	5,080,460,654.50	83,242,050.16	35,639,080.63	5,128,063,624.03

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

注:(1)本年资本溢价增加 83,242,050.16 元:A、子公司少数股东出资额大于其享有份额,增加资本溢价 4,548,400.00 元;B、不丧失控制权处置子公司部分股权,增加资本溢价 78,693,650.16 元。

(2)本年资本溢价减少 35,639,080.63 元:A、本年注销子公司减少资本溢价 1,945,007.71 元;B、收购陕西商业投资少数股权,减少资本溢价 28,730,262.39 元;C、同一控制下企业合并,减少资本溢价 4,963,810.53 元。

40.库存股

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
为员工持股计划或者股权激励而收购的本集团股份	1,033,285,328.70	8,229,827.13	---	1,041,515,155.83
合计	1,033,285,328.70	8,229,827.13	--	1,041,515,155.83

注:库存股本年增加情况详见本附注“十五、2.股份回购”相关内容。

41.其他综合收益

项目	年初	本年发生额	归属于母公司	归属于少数股东	年末余额
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-657,767,014.83	4,133,568.68	4,133,568.68	---	-653,633,446.15
其中:其他权益工具投资公允价值变动	-599,864,684.86	246,483,879.46	176,056,879.11	70,427,000.35	-423,807,805.75
其他	-57,902,329.97	-242,350,310.78	-171,923,310.43	-70,427,000.35	-229,825,640.40
二、将重分类进损益的其他综合收益	-732,750,432.34	306,138,321.91	186,809,807.24	119,328,514.67	-545,940,625.10
其中:权益法下可转损益的其他综合	-23,409,974.99	104,504,254.11	74,111,236.28	30,393,017.83	50,701,261.29

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年初	本年发生额	归属于母公司	归属于少数股东	年末余额
收益					
其他	4,242,145.28	---	---	---	4,242,145.28
外币财务报表折算差额	-713,582,602.63	201,634,067.80	112,698,570.96	88,935,496.84	-600,884,031.67
其他综合收益合计	-1,390,517,447.17	310,271,890.59	190,943,375.92	119,328,514.67	-1,199,574,071.25

42. 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	4,535,327,013.47	374,589,500.85	---	4,909,916,514.32
任意盈余公积	11,568,568.32	---	---	11,568,568.32
合计	4,546,895,581.79	374,589,500.85	---	4,921,485,082.64

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

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

43. 未分配利润

项目	本年	上年
上年年末余额	62,198,024,387.15	52,167,503,536.85
加：年初未分配利润调整数	-227,741,187.00	2,279,851.39
本年年初余额	61,970,283,200.15	52,169,783,388.24
加：本年归属于母公司所有者的净利润	3,799,112,368.32	12,685,358,264.29
减：提取法定盈余公积	374,589,500.85	253,913,795.75
提取任意盈余公积	---	---
提取一般风险准备	---	---
应付普通股股利	3,226,098,669.04	2,460,534,132.94
转作股本的普通股股利	---	---
其他（注）	76,527,016.98	-57,330,663.31
本年年末余额	62,092,180,381.60	62,198,024,387.15

注：本年末分配利润其他：（1）终止确认的非交易性权益工具之累计利得转入

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

171,923,310.43元;(2)本年支付永续债利息126,801,111.12元;(3)子公司收购少数股权,资本公积不足冲减未分配利润121,649,216.29元。

44.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	102,278,147,768.31	75,668,293,578.48	80,448,651,271.83	40,209,796,402.77
其他业务	305,503,125.35	94,590,203.72	1,453,938,514.75	862,892,411.37
合计	102,583,650,893.66	75,762,883,782.20	81,902,589,786.58	41,072,688,814.14

(2)主营业务按行业分类

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
旅游综合收入	43,316,822,547.92	29,298,878,957.29	43,209,976,004.05	25,062,265,673.89
房地产收入	58,961,325,220.39	46,369,414,621.19	37,238,675,267.78	15,147,530,728.88
合计	102,278,147,768.31	75,668,293,578.48	80,448,651,271.83	40,209,796,402.77

(3)前五名客户营业收入情况

期间	前五名客户营业收入合计	占同期营业收入的比例(%)
2021年	14,353,724,593.99	13.99
2020年	2,048,097,561.67	2.50

45.税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	5,770,476,692.82	13,695,985,264.89
城市维护建设税	203,893,285.15	307,474,772.14
房产税	231,711,245.70	189,513,107.90
教育费附加	149,495,934.22	220,271,208.30
土地使用税	163,311,787.28	129,948,112.12
印花税	81,546,672.31	114,573,605.87
其他	19,527,319.29	19,188,323.29
合计	6,619,962,936.77	14,676,954,394.51

46.销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
----	-------	-------

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
市场拓展费用	1,701,198,282.23	1,661,291,768.40
销售佣金	1,026,173,286.98	539,473,730.06
人工成本	393,270,327.58	335,276,120.68
折旧摊销费用	60,698,982.98	26,213,258.21
租赁及物业管理费	55,871,598.61	60,241,095.67
能源费用	6,425,321.50	8,472,430.88
其他费用	162,427,908.43	171,497,404.70
合计	3,406,065,708.31	2,802,465,808.60

47.管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
人工成本	1,873,338,685.74	1,728,356,213.37
折旧摊销费用	354,755,399.34	323,140,465.70
租赁及物业管理费	72,943,349.42	103,296,186.37
能源费用	22,417,414.14	52,471,651.01
其他费用	677,823,378.89	622,662,494.62
合计	3,001,278,227.53	2,829,927,011.07

48.财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	5,759,155,196.67	4,597,374,493.76
减: 利息收入	3,446,154,726.35	2,546,461,875.94
汇兑损益	-82,814,579.83	-231,292,493.55
手续费	53,336,192.36	46,851,365.06
其他	112,409,178.75	66,007,501.09
合计	2,395,931,261.60	1,932,478,990.42

49.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	418,207,000.00	346,519,500.20
企业补贴收入	111,946,620.93	240,474,782.82
增值税进项额加计扣除	25,733,840.22	14,487,449.66
其他	29,175,838.43	30,261,587.40
合计	585,063,299.58	631,743,320.08

50.投资收益

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-581,145,667.74	38,684,941.37
处置长期股权投资产生的投资收益	800,638,044.57	2,025,814,062.47
处置交易性金融资产取得的投资收益	---	-650,664.75
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	40,677,966.08	52,754,237.26
其他债权投资持有期间的利息收益	1,648,727.63	---
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	330,964,215.84	957,270,047.87
其他	6,512,873.27	346,406,106.72
合计	599,296,159.65	3,420,278,730.94

51.公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
其他非流动金融资产	38,700,544.87	-9,053,631.35
合计	38,700,544.87	-9,053,631.35

52.信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
应收票据及应收款项坏账损失	9,546,853.94	-13,732,474.81
其他应收款坏账损失	-57,822,705.23	-11,163,912.97
长期应收款坏账损失	1,899,790.30	2,064,940.66
一年内到期的非流动资产坏账损失	---	22,729.94
合计	-46,376,060.99	-22,808,717.18

53.资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失	-1,256,979,727.43	-462,910,734.87
长期股权投资减值损失	-764,160,630.76	-256,230,520.73
在建工程减值损失	-92,319,771.68	---
商誉减值损失	-10,288,013.44	-4,682,593.55
投资性房地产减值损失	---	-125,394,782.89
固定资产减值损失	---	-54,478.75
其他	-24,145.70	---
合计	-2,123,772,289.01	-849,273,110.79

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

54. 资产处置收益 (损失以“-”号填列)

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
固定资产处置收益	1,359,716.98	296,034.94	1,359,716.98
其他	224,244.49	---	224,244.49
合计	1,583,961.47	296,034.94	1,583,961.47

55. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
政府补助	54,575,127.24	86,920,447.70	54,575,127.24
违约金收入	30,867,915.61	8,341,859.22	30,867,915.61
罚款净收入	21,303,212.83	12,710,615.48	21,303,212.83
赔偿费收入	1,114,055.78	14,921,775.17	1,114,055.78
非流动资产毁损报废利得	612,584.21	627,360.86	612,584.21
减免税款	---	76,961.09	---
其他	78,889,060.56	49,976,672.63	78,889,060.56
合计	187,361,956.23	173,575,692.15	187,361,956.23

(2) 计入当年损益的政府补助

补助项目	本年发生额		上年发生额		与资产/收益相关
	计入营业外收入	计入其他收益	计入营业外收入	计入其他收益	
产业扶持奖励金	51,000,000.00	---	---	---	与收益相关
旅游度假区奖励金	---	---	50,047,300.00	---	与收益相关
企业补贴收入	2,995,750.30	111,946,620.93	12,694,652.12	240,474,782.82	与收益/资产相关
文化旅游产业扶持资金和奖励金	---	418,207,000.00	100,000.00	346,519,500.20	与收益相关
增值税进项税额加计扣除	---	25,733,840.22	---	14,487,449.66	与收益相关
其他	579,376.94	29,175,838.43	24,078,495.58	30,261,587.40	与收益相关
合计	54,575,127.24	585,063,299.58	86,920,447.70	631,743,320.08	-

56. 营业外支出

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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	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	82,704,786.72	4,830,103.80	82,704,786.72
对外捐赠支出	8,546,341.43	4,404,725.84	8,546,341.43
罚款支出	19,448,795.94	13,164,280.95	19,448,795.94
滞纳金支出	22,955,316.42	---	22,955,316.42
赔偿费支出	5,583,078.93	1,034,716.02	5,583,078.93
违约金支出	5,178,897.11	1,555,776.17	5,178,897.11
其他支出	4,390,415.63	9,403,759.68	4,390,415.63
合计	148,807,632.18	34,393,362.46	148,807,632.18

57.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	4,851,479,133.00	7,137,027,570.65
递延所得税费用	-1,512,717,024.45	-962,409,819.92
合计	3,338,762,108.55	6,174,617,750.73

(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	10,490,578,916.87
按法定/适用税率计算的所得税费用	2,622,644,729.22
子公司适用不同税率的影响	-4,330,482.60
调整以前期间所得税的影响	-93,008,332.86
非应税收入的影响	-183,346,396.25
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	543,153,212.54
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-219,517,100.45
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	673,004,318.86
其他	162,160.09
所得税费用	3,338,762,108.55

58.其他综合收益

详见本附注“六、41.其他综合收益”相关内容。

59.现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

1) 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	92,896,803,387.44	14,638,693,155.66
往来款项	24,651,668,399.16	8,362,698,981.47
利息收入	616,363,111.11	539,872,471.99
补贴收入	145,910,133.04	657,783,424.93
其他	127,158,535.53	2,226,114,217.93
合计	118,437,903,566.28	26,425,162,251.98

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
押金、保证金、备用金	86,232,451,839.36	18,790,060,510.30
往来款项	21,571,187,642.21	5,274,451,354.68
其他付现费用	4,726,638,489.18	3,941,823,720.07
银行手续费	51,473,061.49	46,844,890.45
合计	112,581,751,032.24	28,053,180,475.50

3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收回对合营及联营公司项目的前期垫款及其他	5,731,345,836.23	3,138,957,237.43
租赁收入	1,748,264.89	---
取得子公司现金净额	---	910,014,335.73
合计	5,733,094,101.12	4,048,971,573.16

4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
支付合营及联营公司项目的前期垫款及其他	9,224,784,532.08	3,667,651,778.62
处置子公司现金净额	107,206,460.48	122,505,349.89
合计	9,331,990,992.56	3,790,157,128.51

5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
项目公司收到的非控股股东前期垫款及其他	7,009,230,817.30	6,373,292,447.76
收回汇票承兑保证金	105,610,990.04	607,554,800.00
收到不丧控处置子公司部分股权投资款	50,000,000.00	4,219,900.00
合计	7,164,841,807.34	6,985,067,147.76

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

6) 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	10,688,374,861.56	24,589,445,896.05
支付的租赁款	579,225,986.90	---
支付购买子公司少数股权投资款	122,143,219.93	---
股份回购	8,229,827.13	1,033,285,328.70
同一控制下合并股权收购款	3,713,161.90	---
保证金	---	1,500,000.00
合计	11,401,687,057.42	25,624,231,224.75

(2) 合并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	7,151,816,808.32	15,723,821,973.44
加: 资产减值准备	2,123,772,289.01	849,273,110.79
信用减值损失	46,376,060.99	22,808,717.18
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,029,126,213.12	1,749,388,331.52
使用权资产折旧	501,223,784.06	21,819,082.70
无形资产摊销	392,121,477.67	363,291,177.83
长期待摊费用摊销	238,379,529.77	158,670,912.87
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)	-1,583,961.47	-296,034.94
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	82,092,202.51	4,202,742.94
公允价值变动损失(收益以“-”填列)	-38,700,544.87	9,053,631.35
财务费用(收益以“-”填列)	3,067,050,321.51	2,808,938,353.40
投资损失(收益以“-”填列)	-599,296,159.65	-3,420,278,730.94
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-1,592,390,612.50	-952,005,398.20
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	79,673,588.05	-15,367,060.88
存货的减少(增加以“-”填列)	5,971,703,591.00	-52,663,003,682.78
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-8,529,880,029.48	24,052,905,242.67
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	8,316,427,341.06	32,506,451,471.18

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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	上年金额
填列)		
其他	---	---
经营活动产生的现金流量净额	19,237,911,899.10	21,219,673,840.13
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	67,285,380,891.44	59,900,715,718.82
减: 现金的年初余额	59,900,715,718.82	35,490,472,968.19
加: 现金等价物的年末余额	---	---
减: 现金等价物的年初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	7,384,665,172.62	24,410,242,750.63

(3) 本年收到的处置子公司的现金净额

项目	本年金额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	511,000,000.00
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	13,020,037.95
加: 以前期间发生的处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	833,958,300.00
处置子公司收到的现金净额	1,331,938,262.05

(5) 现金和现金等价物

项目	年末余额	年初余额
现金	67,285,380,891.44	59,900,715,718.82
其中: 库存现金	2,532,228.74	3,675,646.02
可随时用于支付的银行存款	67,177,779,711.67	59,826,618,818.82
可随时用于支付的其他货币资金	105,068,951.03	70,421,253.98
现金等价物	---	---
其中: 三个月内到期的债券投资	---	---
年末现金和现金等价物余额	67,285,380,891.44	59,900,715,718.82
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	---	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

60.所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值(万元)	受限原因
货币资金	28,763.19	用于办理银行承兑汇票、各种保函的保证金及贷款质押等
存货	1,967,569.94	贷款抵押
固定资产	150,569.73	贷款抵押
无形资产	338,944.76	贷款抵押
合计	2,485,847.62	---

61.外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	76,303.58	6.3757	486,488.74
港币	444,401,903.71	0.8176	363,342,996.47
欧元	3.77	7.2197	27.22
澳大利亚元	0.63	4.6220	2.91
短期借款			
其中：港币	5,107,500,000.00	0.8176	4,175,892,000.00
一年内到期的非流动负债			
其中：港币	1,074,500,000.00	0.8176	878,511,200.00
长期借款			
其中：港币	2,798,000,000.00	0.8176	2,287,644,800.00

62.政府补助

(1) 政府补助基本情况

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
文化旅游产业扶持资金和奖励金	418,207,000.00	其他收益	418,207,000.00
企业补贴收入	114,942,371.23	营业外收入/其他收益	114,942,371.23
产业扶持奖励金	51,000,000.00	营业外收入	51,000,000.00
增值税进项额加计扣除	25,733,840.22	其他收益	25,733,840.22
其他	29,755,215.37	营业外收入/其他收益	29,755,215.37

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

合计	639,638,426.82	—	639,638,426.82
----	----------------	---	----------------

(2) 政府补助退回情况

公司本年无退回的政府补助。

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

七、合并范围的变化

1. 处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款(万元)	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额(万元)
上海鹏鲲	51,100.00	50	协议转让	2021-12-31	完成工商变更	33,096.42

(续)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值(万元)	丧失控制权之日剩余股权的公允价值(万元)	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失(万元)	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
上海鹏鲲	50	180,035.78	51,100.00	33,096.42	评估确定	---

2. 其他原因的合并范围变动

(1) 合并范围增加

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例(%)	年末净资产	本年净利润
智能科技	取得多数表决权	40.00	312,035.11	362,795.20
东莞华湖	新设成立	100.00	50,000,219.19	219.19
深圳华锦	新设成立	100.00	107,817,030.00	---
深圳华纯	新设成立	100.00	93,843,900.00	---
东莞上江	新设成立	100.00	1,021,671.59	1,671.59
苏州华湖	新设成立	50.10	3,000,017,515.88	17,515.88
苏州侨仁	新设成立	34.00	1,100,094,432.10	94,432.10
南京侨劲装饰	新设成立	100.00	---	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例(%)	年末净资产	本年净利润
扬州华侨城	新设成立	100.00	54,891,509.44	54,891,509.44
成都樾然	新设成立	51.00	342,423,857.97	13,857.97
自贡彩灯	新设成立	60.00	40,409,139.65	409,139.65
侨创投资	新设成立	100.00	---	---
衡阳侨城乐园	新设成立	51.00	686,709.75	686,709.75
乐欢文旅	新设成立	51.00	10,000,000.00	---

(2) 合并范围减少

本年注销侨建监理、创意文化酒店、安徽华力、涿州侨德;成都洛带置地由于丧失多数表决权,本年不再纳入合并范围。

3. 同一控制下企业合并

(1) 本年发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例(%)	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当年年初至合并日被合并方的收入	合并当年年初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
昆明世博物业	100.00	受同一最终母公司控制	2021-3-31	完成工商变更	6,809,675.69	13,193.22	29,954,617.00	108,187.59
云南世博物业	100.00	受同一最终母公司控制	2021-3-31	完成工商变更	799,261.65	-271,313.23	4,545,094.36	800,025.83

(2) 合并成本

项目	昆明世博园物业服务服务有限公司	云南世博花园物业服务服务有限公司
现金	1,778,249.64	1,934,912.26
非现金资产的账面价值	1,981,500.00	1,549,000.00
合并成本合计	3,759,749.64	3,483,912.26

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

项目	昆明世博园物业服务服务有限公司	云南世博花园物业服务服务有限公司
----	-----------------	------------------

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

	合并日	上年年末	合并日	上年年末
资产：				
货币资金	3,202,816.23	4,192,045.24	1,675,779.16	1,986,673.38
应收款项	4,688,117.58	3,426,805.12	1,148,620.07	1,190,975.35
预付款项	146,541.57	185,307.56	3,000.00	11,433.44
其他应收款	208,094.85	139,687.24	5,406.90	15,406.90
存货	16,805.59	18,981.59	39,441.51	27,300.58
固定资产	448,496.68	478,818.05	32,912.75	35,993.06
长期待摊费用	94,203.54	109,930.71	---	---
递延所得税资产	87,270.75	87,270.75	3,158.33	3,158.33
负债：				
应付款项	2,008,484.00	1,260,787.93	---	---
预收款项	90,984.72	---	---	---
合同负债	137,170.87	354,176.77	---	---
应付职工薪酬	1,270,741.85	1,645,000.00	101,517.57	117,050.74
应交税费	174,054.34	234,815.06	10,700.69	86,476.61
其他应付款	1,650,471.46	1,692,378.24	923.89	923.89
其他流动负债	207,480.37	111,922.30	---	---
净资产	3,352,959.18	3,339,765.96	2,795,176.57	3,066,489.80
减：少数股东权益	---	---	---	---
取得的净资产	3,352,959.18	---	2,795,176.57	---

八、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
华侨城房地	深圳	深圳	房地产业	100.00	---	同一控制下企业合并
西安实业	西安	西安	房地产业	---	100.00	同一控制下企业合并
侨城加油站	深圳	深圳	商务服务业	---	60.00	同一控制下企业合并
侨香加油站	深圳	深圳	商务服务业	---	60.00	同一控制下企业合并
高尔夫	深圳	深圳	娱乐业	10.00	90.00	同一控制下企业合并
北京四方投	北京	北京	投资公司	---	70.00	同一控制下企业合并

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
天津华侨城	天津	天津	旅游业、房地产	40.00	60.00	同一控制下企业合并
天津丽湖旅	天津	天津	旅游业	---	100.00	同一控制下企业合并
曲江发展	西安	西安	房地产业	---	60.00	同一控制下企业合并
创意园	深圳	深圳	文化业	---	100.00	同一控制下企业合并
招商华侨城	深圳	深圳	房地产业	---	50.00	同一控制下企业合并
顺德实业	顺德	顺德	旅游业、房地产	---	70.00	同一控制下企业合并
深圳城更	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	非同一控制下企业合
协跃	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	非同一控制下企业合
鸿怡达	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	非同一控制下企业合
新南水门	深圳	深圳	房地产业	---	80.00	非同一控制下企业合
东莞城更	东莞	东莞	租赁和商务服务	---	80.00	投资设立
中联嘉信	深圳	深圳	商务服务业	---	67.00	非同一控制下企业合
汇富投资	深圳	深圳	资本市场服务	---	67.00	投资设立
佛山城更	佛山	佛山	房地产业	---	67.00	投资设立
东莞城市发	东莞	东莞	商务服务业	---	67.00	投资设立
南京置地	南京	南京	房地产业	---	51.00	投资设立
陕西商业	西安	西安	房地产业	---	100.00	投资设立
沃泰实业(a)	深圳	深圳	房地产业	---	35.00	投资设立
深圳置业投	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
惠州利华(a)	惠州	惠州	房地产业	---	34.00	投资设立
华越投资	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	投资设立
佛山华侨城	佛山	佛山	房地产业	---	100.00	投资设立
新玺发展	深圳	深圳	租赁和商务服务 业	---	60.00	投资设立
文化置业投	深圳	深圳	商务服务业	---	51.00	投资设立
潮州投资	潮州	潮州	商务服务业	---	100.00	投资设立
置业发展	深圳	深圳	房地产业	---	60.00	投资设立
桦盛投资	深圳	深圳	资本市场服务	---	51.00	投资设立
南粤投资	深圳	深圳	商务服务业	---	60.00	投资设立
都市运营	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	投资设立
顺德欢乐海	佛山	佛山	商务服务业	---	60.00	投资设立
江门华侨城	江门	江门	商务服务业	---	100.00	投资设立
肇庆实业	肇庆	肇庆	商务服务业	---	57.00	投资设立
肇庆小镇文	肇庆	肇庆	商务服务业	---	51.00	投资设立
肇庆小镇实	肇庆	肇庆	房地产业	---	70.00	投资设立
肇庆小镇开	肇庆	肇庆	房地产业	---	100.00	投资设立

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
丽江华侨城	丽江	丽江	商务服务业	---	51.00	同一控制下企业合并
中山华侨城	中山	中山	房地产业	---	100.00	投资设立
茂名投资	茂名	茂名	房地产业	---	100.00	投资设立
茂名滨海	茂名	茂名	公共设施管理业	---	60.00	投资设立
合恒投资(a)	深圳	深圳	商务服务业	---	40.00	投资设立
深圳湾区发展	深圳	深圳	建筑装饰和其他建筑业	---	100.00	投资设立
东莞保华(a)	东莞	东莞	房地产业	---	40.00	投资设立
佛山华沥	佛山	佛山	商务服务业	---	100.00	投资设立
昆明城更	昆明	昆明	商务服务业	---	65.00	投资设立
昆明春晖	昆明	昆明	商务服务业	---	65.00	非同一控制下企业合
滇池龙城	昆明	昆明	房地产业	---	60.00	非同一控制下企业合
深汕华侨城	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	投资设立
广州文旅小	广州	广州	商务服务业	---	51.00	投资设立
广州小镇运	广州	广州	商务服务业	---	51.00	投资设立
广州实业	广州	广州	商务服务业	---	100.00	投资设立
东莞华湖	东莞	东莞	房地产业	---	100.00	投资设立
东莞华实	东莞	东莞	房地产业	---	90.00	投资设立
东莞实业	东莞	东莞	商务服务业	---	100.00	投资设立
和城房地产	深圳	深圳	房地产业	---	55.00	非同一控制下企业合
福美投资	深圳	深圳	商务服务业	---	51.00	投资设立
广州十亩国	广州	广州	商务服务业	---	51.00	投资设立
江门侨新置	江门	江门	房地产业	---	50.00	投资设立
海南实业	海口	海口	房地产业	---	51.00	同一控制下企业合并
广州华侨城	广州	广州	房地产业	---	68.00	投资设立
广州置业发	广州	广州	房地产业	---	100.00	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
东莞旗华	东莞	湛江	房地产业	---	90.00	非同一控制下企业合
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
东莞上江	东莞	东莞	房地产业	---	100.00	投资设立
宁波华侨城	宁波	宁波	旅游业、房地产	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
杭州锦杭	杭州	杭州	商务服务业	---	50.00	投资设立

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
杭州保泓(a)	杭州	杭州	房地产业	---	39.00	非同一控制下企业合
宁波创东华	宁波	宁波	房地产业	---	40.00	非同一控制下企业合
宁波侨安	宁波	宁波	商务服务业	---	50.00	投资设立
赫江置业	宁波	宁波	商务服务业	---	50.00	非同一控制下企业合
云南华侨城	云南	云南	旅游业、房地产	50.00	20.00	投资设立
深圳国旅	深圳	深圳	旅游业	100.00	---	投资设立
国旅湖北	武汉	武汉	旅游业	---	100.00	投资设立
青岛华侨城	青岛	青岛	旅游业、房地产	60.00	40.00	投资设立
东部华侨城	深圳	深圳	旅游业、房地产	50.00	50.00	投资设立
东部茶艺	深圳	深圳	商务服务业	---	80.00	投资设立
东部置业	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	投资设立
东部开发	深圳	深圳	建筑业	---	51.00	投资设立
万霖投资	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	非同一控制下企业合
东部城市发	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	同一控制下企业合并
东部都市投	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	投资设立
深圳低碳发	深圳	深圳	商务服务业	---	51.00	投资设立
北京华侨城	北京	北京	旅游业、房地产	29.28	36.94	投资设立
上海华侨城	上海	上海	旅游业、房地产	100.00	---	投资设立
无锡实业	无锡	无锡	商务服务业	---	51.00	投资设立
苏州华湖	苏州	苏州	房地产业	---	50.10	投资设立
无锡嘉合	无锡	无锡	房地产业	---	51.00	投资设立
滁州康金	滁州	滁州	商务服务业	---	51.00	同一控制下企业合并
常熟沙家浜	常熟	常熟	商务服务业	---	60.00	投资设立
义乌华侨城	义乌	义乌	商务服务业	---	70.00	投资设立
上海唐侨盈	上海	上海	房地产业	---	100.00	投资设立
济宁华侨城	济宁	济宁	房地产业	---	57.25	投资设立
苏州虎丘(a)	苏州	苏州	商务服务业	---	40.00	投资设立
上海天祥	上海	上海	房地产业	---	100.00	同一控制下企业合并
上海侨嵘	上海	上海	房地产业	---	100.00	投资设立
上海浦深	上海	上海	投资公司	---	100.00	同一控制下企业合并
武汉实业	武汉	武汉	旅游业、房地产	66.06	33.94	投资设立
武汉都市	武汉	武汉	房地产业	---	100.00	投资设立
襄阳华侨城	襄阳	襄阳	商务服务业	---	51.00	投资设立
襄阳度假区	襄阳	襄阳	商务服务业	---	100.00	投资设立
武汉当代	武汉	武汉	房地产业	---	50.50	投资设立
武汉文旅	武汉	武汉	商务服务业	---	70.00	投资设立

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
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	---	70.00	投资设立
武汉森亿	武汉	武汉	商务服务业	---	99.96	投资设立
花橙科技	深圳	深圳	景区管理	100.00	---	投资设立
华侨城大酒	深圳	深圳	商务服务业	93.24	6.76	同一控制下企业合并
海景酒店	深圳	深圳	商务服务业	79.71	20.29	同一控制下企业合并
深圳滨海	深圳	深圳	商务服务业	100.00	---	投资设立
南京实业	南京	南京	旅游业、房地产	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
南京威丰(a)	南京	南京	房地产业	---	40.00	投资设立
南京华劲	南京	南京	房地产业	---	51.00	投资设立
南京华颐	南京	南京	房地产业	---	51.00	投资设立
南京尚宸(a)	南京	南京	房地产业	---	40.00	投资设立
南京新侨	南京	南京	公共设施管理业	---	100.00	非同一控制下企业合
苏州侨仁(a)	苏州	苏州	房地产业	---	34.00	投资设立
南京溧水	南京	南京	房地产业	---	90.00	投资设立
南京侨劲地	南京	南京	房地产业	---	51.00	投资设立
南京侨劲	南京	南京	商务服务业	---	100.00	投资设立
国酒管	深圳	深圳	商务服务业	100.00	---	同一控制下企业合并
香港华侨城	香港	香港	制造业	---	100.00	同一控制下企业合并
华侨城旅游	香港	英属	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
宽利发展	香港	英属	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
定佳管理	香港	英属	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
Pacific	香港	英属	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
亿骏(亚洲)	香港	香港	投资	---	100.00	投资设立
南昌华侨城	南昌	南昌	租赁和商务服务	---	100.00	投资设立
华侨城企业	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
深圳港威置	深圳	深圳	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
群陞发展	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
信和置业	成都	成都	房地产业	---	80.00	非同一控制下企业合
华侨城(亚)	香港	英属	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
翠恒	香港	英属	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
侨城(亚洲)	香港	香港	商务服务业	---	100.00	投资设立
豪科投资	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
上海置地	上海	上海	房地产业	---	100.00	同一控制下企业合并

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海首驰	上海	上海	商务服务业	---	70.94	投资设立
华侨城投资	香港	英属	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
丰盈	香港	英属	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
华力控股	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
Grand	香港	英属	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
创力发展	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
锐振	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
港亚控股	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
华友投资	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
华鑫股权投	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	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
荣添投资	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
港华投资	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	投资设立
奇石发张	香港	英属	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
汇骏发展	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
兴永投资	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
惠州华力	惠州	惠州	制造加工	---	100.00	同一控制下企业合并
华港	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
常熟实业	苏州	苏州	房地产业	---	100.00	同一控制下企业合并
华秦发展	香港	英属	投资	---	100.00	投资设立
华昌国际	香港	香港	投资	---	100.00	投资设立
华侨城融资	深圳	深圳	金融业	---	100.00	投资设立
合肥环巢	巢湖	巢湖	房地产业	---	51.00	投资设立
合肥实业	合肥	合肥	房地产业	---	51.00	投资设立
宁波华投	宁波	宁波	商务服务业	100.00	---	投资设立
酒店发展	深圳	深圳	商务服务业	100.00	---	投资设立
旅游策划	深圳	深圳	商务服务业	100.00	---	非同一控制下企业合
华侨城水电	深圳	深圳	水电服务业	68.77	31.23	同一控制下企业合并
华侨城售电	深圳	深圳	电力制造业	71.83	28.17	同一控制下企业合并
华侨城综合能源	佛山	佛山	电力、热力生产和供应业	---	100.00	投资设立
华侨城物商	深圳	深圳	房地产业	100.00	---	投资设立
华侨城物业	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北京物业	北京	北京	房地产业	---	100.00	同一控制下企业合并
扬州物业	扬州	扬州	房地产业	---	51.00	投资设立
会所管理	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
昆明世博物	昆明	昆明	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
云南世博物	昆明	昆明	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
东部物业	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	投资设立
深圳侨城汇	深圳	深圳	商务服务业	---	79.00	非同一控制下企业合
深圳侨城里	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	投资设立
智能科技(a)	深圳	深圳	科技推广和应用	---	40.00	非同一控制下企业合
扬州实业	扬州	扬州	商务服务业	70.00	---	投资设立
扬州华侨城	扬州	扬州	商务服务业	---	100.00	投资设立
深圳华投	深圳	深圳	投资业	100.00	---	同一控制下企业合并
重庆实业	重庆	重庆	旅游业、房地产	100.00	---	投资设立
成都盈创	成都	成都	房地产业	---	100.00	投资设立
华辉盛锦(a)	重庆	重庆	房地产业	---	33.40	投资设立
江苏控股	泰州	泰州	房地产业	100.00	---	投资设立
北京投资	北京	北京	房地产业	100.00	---	投资设立
北京斋堂	北京	北京	商务服务业	---	100.00	非同一控制下企业合
涿州华侨城	涿州	涿州	商务服务业	---	60.00	投资设立
成都投资	成都	成都	房地产业	100.00	---	投资设立
宜宾三江置	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	---	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
成都东盛开	成都	成都	房地产业	---	85.00	非同一控制下企业合
成都华鑫侨	成都	成都	房地产业	---	100.00	投资设立
成都天府实	成都	成都	旅游业、房地产	24.20	75.80	同一控制下企业合并
成都天府公	成都	成都	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
成都天府剧	成都	成都	剧院	---	100.00	同一控制下企业合并
成都都市娱	成都	成都	娱乐	---	100.00	同一控制下企业合并
成都天府酒	成都	成都	酒店	---	100.00	同一控制下企业合并
成都商业广	成都	成都	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
成都纯水岸	成都	成都	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
成都万汇商	成都	成都	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
成都创展商	成都	成都	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
成都樾然	成都	成都	房地产业	---	51.00	投资设立
自贡彩灯	自贡	自贡	商务服务业	---	60.00	投资设立

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
西安发展	西安	西安	房地产业	51.00	---	投资设立
西安津东	西安	西安	房地产业	---	65.00	投资设立
西安康兴	西安	西安	房地产业	---	100.00	投资设立
昆明置地	昆明	昆明	房地产业	---	51.00	投资设立
昆明启平(a)	昆明	昆明	房地产业	---	34.00	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
招华实业	深圳	深圳	房地产业	50.00	---	投资设立
天津投资	天津	天津	租赁和商务服务	100.00	---	投资设立
郑州华侨城	郑州	郑州	商务服务业	---	100.00	投资设立
河南华侨城	郑州	郑州	房地产业	---	100.00	投资设立
济南华侨城	济南	济南	商务服务业	---	100.00	投资设立
济南天桥	济南	济南	商务服务业	---	100.00	投资设立
济南侨圣(b)	济南	济南	零售业	---	10.00	投资设立
天津泽沣	天津	天津	商务服务业	---	100.00	投资设立
荥阳文旅	荥阳	荥阳	公共设施管理业	---	51.00	投资设立
天津都市建	天津	天津	商务服务业	---	70.00	投资设立
淄博实业	淄博	淄博	商务服务业	---	80.00	投资设立
淄博和鸣	淄博	淄博	房地产业	---	100.00	投资设立
淄博来仪	淄博	淄博	房地产业	---	100.00	投资设立
淄博于飞	淄博	淄博	房地产业	---	100.00	投资设立
太原侨鼎	太原	太原	房地产业	---	67.00	投资设立
太原侨冠	太原	太原	房地产业	---	67.00	投资设立
青岛华侨城	青岛	青岛	商务服务业	---	100.00	投资设立
欢乐谷文旅	深圳	深圳	水利、环境和公共设施管理业	60.00	---	投资设立
洛阳三彩小	洛阳	洛阳	公共设施管理业	---	65.00	投资设立
乐欢文旅	乐清	乐清	商务服务业	---	51.00	投资设立
杭州华侨城	杭州	杭州	房地产业	100.00	---	投资设立
杭州兰侨	杭州	杭州	房地产业	---	100.00	投资设立
宁波弘禄	宁波	宁波	房地产业	---	50.00	非同一控制下企业合
杭州龙颐	杭州	杭州	房地产业	---	100.00	非同一控制下企业合
深圳华腾	深圳	深圳	商务服务业	100.00	---	投资设立
深圳西部置	深圳	深圳	房地产业	100.00	---	投资设立
深圳海上田	深圳	深圳	公共设施管理业	---	51.00	投资设立
深圳瑞湾发	深圳	深圳	房地产业	100.00	---	投资设立
侨创投资	武汉	武汉	商务服务业	100.00	---	投资设立

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
衡阳侨城乐园	衡阳	衡阳	商务服务业	---	51.00	投资设立

注:(a) 该公司由本集团与外部投资方出资设立,本集团对其持股比例低于 50%,鉴于外部投资方让渡其表决权至本集团,本集团达到控制将其纳入合并范围。

(b) 该公司由本集团与外部投资方出资设立,本集团对其持股比例低于 50%,鉴于外部投资方享有固定回报,本集团承担主要风险及报酬,本集团将其纳入合并范围。

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

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2021年12月31日,外币货币性项目见附注六、59,该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本集团的经营业绩产生影响。本集团密切关注汇率变动对本集团外汇风险的影响。

2) 利率风险—现金流量变动风险

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

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

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

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

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

(3) 流动风险

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

十、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	---	---	309,637,876.87	309,637,876.87
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	---	---	309,637,876.87	309,637,876.87

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
2. 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	847,881,355.48	---	30,400,000.00	878,281,355.48
(四) 投资性房地产	---	---	---	---
持续以公允价值计量的资产总额	847,881,355.48	---	340,037,876.87	1,187,919,232.35

2. 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

上市公司股票的公允价值根据交易所于年末最后一个交易日收盘价确定。

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

持续和非持续第三层次公允价值计量项目主要是本集团持有的非上市公司股权投资，本集团采用估值技术进行了公允价值计量，主要采用了企业价值与销售比法、可比公司市盈率法等，并考虑流动性折扣。

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

十一、关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

(1) 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本(亿元)	对本集团的持股比例(%)	对本集团的表决权比例(%)
华侨城集团	深圳	旅游业、地产业、电子业	120.00	48.95	48.95

注:本集团的最终控制方是国务院国有资产监督管理委员会。

2. 子公司

子公司情况详见本附注“八、1.(1) 企业集团的构成”相关内容。

(二) 关联交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
本集团之合营、联营企业	租赁支出和接受劳务等	18,643,417.38	507,202,190.73
华侨城集团及其子公司、合营、联营企业	租赁支出和接受劳务等	490,415,064.36	232,249,270.33
康佳集团及其子公司、合营、联营企业	采购商品、接受劳务	88,902,034.52	19,008,905.53
其他关联方	支付拆迁补偿款	---	257,751,058.00
其他关联方	接受劳务	26,069,883.98	---
合计	—	624,030,400.24	1,016,211,424.59

(2) 销售商品/提供劳务

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
本集团之合营、联营企业	销售商品、租金、提供劳务等	2,597,190,694.01	16,184,027.90
本集团之合营、联营企业	水电	25,549,298.22	21,546,007.71
华侨城集团及其子公司、合营、联营企业	租金、提供劳务等	129,818,385.09	137,988,350.16
华侨城集团及其子公司、合营、联营企业	水电	40,477,228.47	17,330,861.49
华侨城集团及其子公司、合营、联营企业	酒店住宿餐饮、门票等	1,393,599.72	2,503,195.68
康佳集团及其子公司、合营、联营企业	租金、提供劳务等	18,542,043.03	25,534,632.50
康佳集团及其子公司、合营、联营企业	水电	32,493,582.26	9,460,838.02
其他关联方	提供劳务、销售商品、租赁收入等	8,813,331.94	190,556,449.63
合计	—	2,854,278,162.74	421,104,363.09

2. 商标使用费、品牌授权

“华侨城”、“欢乐谷”商标由华侨城集团注册并拥有，根据本公司与华侨城集团签订的《商标许可使用合同》，华侨城集团许可本公司及本公司的分公司、子公司及参股公司使用注册商标，商标许可使用期限为商标有效期，华侨城集团应于商标有效期到期前6个月办理商标续展手续维护其注册效力，并于商标续展申请获得批准后与本公司续签《商标使用许可合同》，签订许可合同后本集团继续使用上述商标。本公司每年按约定计提商标使用费150万元。

本公司与江通传媒签订协议，江通传媒将“饼干警长”品牌及品牌形象的大型户外主题公园开发权授权本公司旗下所有“欢乐谷”主题公园永久使用，期限2016年12月31日至2029年12月31日，授权费3,000万元，2030年起，本公司按每年人民币400万支付系列IP授权费。在此期间所有销售饼干警长系列衍生产品需支付9%的分成。江通传媒在其他非主题公园授权“饼干警长”，本公司可享受授权利益的20%，“饼干警长”在其他渠道的商业项目对本公司开放有限投资权，收益按照投资比例分成。

3. 关联担保情况

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

担保方名称	被担保方	担保金额
本集团	合营、联营公司	846,988,381.75
本集团	其他关联方	28,560,000.00
本集团	子公司	26,786,609,156.49
本集团、子公司之少数股东和华侨城集团及其子公司	子公司	1,102,044,944.22
本集团和合营、联营方	合营、联营公司	6,770,346,043.32
本集团和华侨城集团及其子公司	子公司	1,082,031,898.05
本集团和子公司之少数股东	其他关联方	34,571,880.00
本集团和子公司之少数股东	子公司	10,561,578,990.47
华侨城集团及其子公司	本公司	4,699,800,000.00
华侨城集团及其子公司	子公司	USD 800,000,000.00
本集团	子公司	HKD 2,925,000,000.00

4. 关联资金拆借

关联方名称		拆借金额
拆出方:	拆入方:	
本集团	合营公司、联营公司	32,354,486,522.87
本集团	合营公司、联营公司	HKD86,024,163.80
本集团	其他关联方	4,144,453,834.94
本集团	子公司少数股东	10,532,966,022.83
合营公司、联营公司	本集团	1,314,943,409.28
华侨城集团及其子公司	本集团	36,512,793,472.32
其他关联方	本集团	1,622,000,000.00
子公司少数股东	本集团	25,262,984,376.30

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	3759.06万元	3,016.40万元

6. 其他关联事项

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

（三）关联方往来余额

1. 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
合营公司、联营公司	173,897,156.07	---	11,276,608.71	---
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	74,718,452.38	---	62,587,274.69	---
其他关联方	7,020,522.06	---	1,054,661.03	---
康佳集团及其子公司、合营公司、联营公司	5,316,057.92	---	4,945,143.08	---
合计	260,952,188.43	---	79,863,687.51	---
预付账款：				
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	55,697,071.26	---	47,092,737.76	---
子公司少数股东	187,176.84	---	10,405,627.60	---
其他关联方	170,172.72	---	---	---
康佳集团及其子公司、合营公司、联营公司	39,570.00	---	---	---
合营公司、联营公司	3,225.00	---	---	---
合计	56,097,215.82	---	57,498,365.36	---
其他应收款：				
合营公司、联营公司	15,191,633,036.47	---	17,007,819,744.88	---
子公司少数股东	12,814,438,148.66	---	7,118,960,477.42	---
其他关联方	4,863,201,466.56	---	4,949,502,666.41	---
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	442,772,631.45	---	129,904,239.41	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
康佳集团及其子公司、合营公司、联营公司	122,508.31	---	---	---
合计	33,312,167,791.45	---	29,206,187,128.12	---
长期应收款:				
其他关联方	160,000,000.00	---	160,000,000.00	---
合营公司、联营公司	---	---	132,526,194.94	---
康佳集团及其子公司、合营公司、联营公司	---	---	39,519,800.00	---
合计	160,000,000.00	---	332,045,994.94	---

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、合营公司、联营公司	163,423,475.74	471,439,795.84
子公司少数股东	51,779,692.28	---
康佳集团及其子公司、合营公司、联营公司	9,733,887.46	---
合营公司、联营公司	5,397,988.75	16,172.46
其他关联方	431,712.27	125,042.88
合计	230,766,756.50	471,581,011.18
预收账款:		
康佳集团及其子公司、合营公司、联营公司	1,903,265.54	1,908,474.72
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	774,469.86	2,303,136.15
合营公司、联营公司	69,323.45	63,127.07
其他关联方	15,410,273.08	7,778.00
合计	18,157,331.93	4,282,515.94
其他应付款:		
子公司少数股东	14,529,975,451.1	12,137,086,154.
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	6,795,744,770.43	4,509,900,237.1
其他关联方	3,795,216,442.90	2,385,392,369.8
合营公司、联营公司	979,783,308.60	2,236,853,910.5

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	年末账面余额	年初账面余额
康佳集团及其子公司、合营公司、联营公司	12,789,693.30	85,481,415.64
华侨城集团及其子公司之股东	---	673,289,192.61
合计	26,113,509,666.4	22,028,003,280.
长期应付款:		
子公司少数股东	63,987,182.99	63,987,182.99
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	1,527,485.18	1,527,485.18
康佳集团及其子公司、合营公司、联营公司	---	3,000,000.00
合计	65,514,668.17	68,514,668.17

十二、或有事项

(1) 本公司之子公司华侨城房地产、香港华侨城、招华会展实业、宁波华侨城、上海华侨城等为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保,承购人以其所购商品房作为抵押物,截至2021年12月31日,尚未结清的担保金额为4,583,519.95万元。本集团认为与提供该等担保相关的风险较小。

(2) 除上述或有事项外,截至2021年12月31日,本集团无需要披露的其他重大或有事项。

十三、承诺事项

1、重大承诺事项

(1) 根据华侨城房地产、武汉华侨城、西安发展、香港华侨城、南京华侨城、宁波华侨城、扬州实业、成都投资、重庆华侨城、上海华侨城、滨海投资、招华会展实业等已签订的有关合同,截至2021年12月31日,本集团尚需支付的合同价款约6,097,661.92万元。

(2) 重要资本承诺

项目名称	认缴出资金额	已出资金额	尚未出资金额
华侨城融资租赁	USD200,000,000.00	USD37,741,383.00	USD162,258,617.00
港华投资控股	HKD4,000,000,000.00	HKD3,070,000,000.00	HKD930,000,000.00
合肥华侨城实业	10,000,000,000.00	3,000,000,000.00	7,000,000,000.00
武汉森亿	2,600,000,000.00	220,565,000.00	2,379,435,000.00
武汉文旅	1,400,000,000.00	---	1,400,000,000.00
武汉天创	1,400,000,000.00	35,000,000.00	1,365,000,000.00

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	认缴出资金额	已出资金额	尚未出资金额
深汕华侨城	2,000,000,000.00	734,000,000.00	1,266,000,000.00
杭州华侨城	1,000,000,000.00	---	1,000,000,000.00
深圳华腾	1,000,000,000.00	220,000,000.00	780,000,000.00
肇庆小镇实业	1,400,000,000.00	654,507,683.26	745,492,316.74
侨创投资	700,000,000.00	---	700,000,000.00
济南侨圣	600,000,000.00	60,000,000.00	540,000,000.00
武汉滨江	500,000,000.00	---	500,000,000.00
深圳西部置业	1,000,000,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00
其他	20,570,833,872.19	11,916,235,580.98	8,795,918,291.21

(3) 其他承诺事项

截至2021年12月31日,本集团无需要披露的其他重大承诺事项。

十四、资产负债表日后事项

1. 利润分配情况

本公司于2022年3月29日召开了第八届董事会第七次会议,会议审议通过的公司2021年度利润分配预案为:以公司2022年2月28日的总股本8,037,758,053.00(扣除库存股)为基数,向全体股东每10股派发现金红利1元(含税)。该预案将提请公司股东大会审议批准后实施。

十五、其他重要事项

1. 天津华侨城解除部分国有建设用地使用权

天津华侨城在2010年与天津市国土资源和房屋管理局东丽区国土资源分局(下称“东丽国土局”)签订建设用地使用权出让合同,取得宗地编号为:津丽(挂)2010-09(B)(下称“B地块”)、2010-16(G)(下称“G地块”)、2010-17(J)(下称“J地块”)、2010-18(K1)(下称“K1地块”)、2010-19(K2)(下称“K2地块”)的国有建设用地使用权,相关土地价款已经在以前年度足额支付。其中B、G地块用地性质为商业,J、K1、K2地块用地性质为住宅。因J地块其住宅用地性质与主题公园群发展规划有较大冲突,且K1/K2地块处临生态保护区红线内,未有规划市政道路管网接入,无法正常开发。2017年9月8日,天津华侨城与东丽国土局、天津市东丽湖旅游开发总公司达成协议,解除上述国有建设用地使用权。依据《天津市城市总体规划(2015-2030)》中明确的“双城七辅、七组团五十镇”发展格局,经与区政府协调,天津华侨城结合东丽湖

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

项目旅游大规划, J、G、B 地块拟打造公园集群, 将 J 地块调整为旅游用地, 未来天津华侨城将按照招拍挂程序重新获取。

2. 股份回购

公司于 2020 年 3 月 20 日召开了第七届董事会第二十一临时会议, 审议通过了《关于回购部分社会公众股份方案的议案》, 同意公司以集中竞价的方式使用自有资金回购部分公司股份, 回购价格为不超过人民币 8 元/股, 回购数量不超过 24,608 万股, 实施期限为自董事会审议通过回购股份方案之日起 12 个月内。

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

十六、 母公司财务报表主要项目注释

1.其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	5,926,705,976.78	3,900,428,708.71
应收股利	273,228,524.12	272,904,353.89
其他应收款	12,308,691,209.69	13,802,796,500.73
合计	18,508,625,710.59	17,976,129,563.33

1.1 应收利息

(1) 应收利息分类

项目	年末余额	年初余额
委托贷款及其他	5,926,705,976.78	3,900,428,708.71
合计	5,926,705,976.78	3,900,428,708.71

1.2.应收股利

(1) 应收股利分类

被投资单位	年末余额	年初余额
成都天府实业	193,000,969.59	193,000,969.59
天津华侨城	79,903,384.30	79,903,384.30
高尔夫	324,170.23	---
合计	273,228,524.12	272,904,353.89

1.3.其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

款项性质	年末余额	年初余额
保证金、押金	1,746,406.91	8,061,566.16
关联方往来款	12,240,776,490.23	13,777,532,926.10
其他	66,231,861.50	17,265,557.42
小计	12,308,754,758.64	13,802,860,049.68
减: 坏账准备	63,548.95	63,548.95
合计	12,308,691,209.69	13,802,796,500.73

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	63,548.95	---	---	63,548.95
2021年12月31日余额	63,548.95	---	---	63,548.95

(3) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末余额
1年以内(含1年)	1,324,851,805.77
1-2年	416,561,634.75
2-3年	487,354,929.01
3-4年	8,666,176,780.81
4-5年	37,068,466.67
5年以上	1,376,741,141.63
小计	12,308,754,758.64
减: 坏账准备	63,548.95
合计	12,308,691,209.69

(4) 其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	63,548.95	---	---	---	---	63,548.95
按组合计提坏账准备	---	---	---	---	---	---
合计	63,548.95	---	---	---	---	63,548.95

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(5) 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 7,225,615,885.54 元, 占其他应收款年末余额合计数的比例 58.70% 。

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

2.长期股权投资

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	39,973,848,733.56	---	39,973,848,733.56	38,852,651,774.83	---	38,852,651,774.83
对联营、合营企业投资	5,317,620,371.64	15,057,720.73	5,302,562,650.91	4,408,903,834.68	15,057,720.73	4,393,846,113.95
合计	45,291,469,105.20	15,057,720.73	45,276,411,384.47	43,261,555,609.51	15,057,720.73	43,246,497,888.78

(1) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
深圳国旅	15,040,173.21	---	---	15,040,173.21	---	---
华侨城房地产	12,201,549,337.98	---	---	12,201,549,337.98	---	---
北京华侨城	32,500,000.00	---	---	32,500,000.00	---	---
旅游策划	2,426,150.93	---	---	2,426,150.93	---	---
东部华侨城	1,015,000,000.00	---	---	1,015,000,000.00	---	---
上海华侨城	394,542,962.61	181,721,958.73	---	576,264,921.34	---	---
云南华侨城	500,000,000.00	---	---	500,000,000.00	---	---
武汉实业	1,196,787,648.60	---	---	1,196,787,648.60	---	---
华侨城水电	81,397,857.05	---	---	81,397,857.05	---	---
华侨城投资	370,143,860.54	---	---	370,143,860.54	---	---
华侨城售电	36,267,622.58	---	---	36,267,622.58	---	---
香港华侨城	9,745,308,593.35	---	---	9,745,308,593.35	---	---
国酒管	441,627,916.34	---	---	441,627,916.34	---	---
华侨城大酒店	617,411,183.15	---	---	617,411,183.15	---	---
海景酒店	100,993,489.62	---	---	100,993,489.62	---	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
深圳滨海	2,004,604,978.87	---	---	2,004,604,978.87	---	---
青岛华侨城	180,000,000.00	---	---	180,000,000.00	---	---
宁波华侨城	1,000,000,000.00	---	---	1,000,000,000.00	---	---
花橙科技	5,000,000.00	---	---	5,000,000.00	---	---
重庆实业	1,000,000,000.00	---	---	1,000,000,000.00	---	---
江苏控股	200,000,000.00	---	---	200,000,000.00	---	---
南京实业	1,000,000,000.00	---	---	1,000,000,000.00	---	---
北京投资	500,000,000.00	---	---	500,000,000.00	---	---
成都投资	770,000,000.00	---	---	770,000,000.00	---	---
招华实业	400,000,000.00	---	---	400,000,000.00	---	---
酒店发展	10,000,000.00	70,000,000.00	---	80,000,000.00	---	---
华侨城物商	10,000,000.00	---	---	10,000,000.00	---	---
扬州华侨城	280,000,000.00	---	---	280,000,000.00	---	---
西安发展	104,550,000.00	---	---	104,550,000.00	---	---
天津投资	4,162,500,000.00	---	---	4,162,500,000.00	---	---
深圳西部置业	210,000,000.00	290,000,000.00	---	500,000,000.00	---	---
深圳瑞湾发展	245,000,000.00	290,000,000.00	---	535,000,000.00	---	---
深圳华腾	20,000,000.00	200,000,000.00	---	220,000,000.00	---	---
欢乐谷文旅	---	89,475,000.00	---	89,475,000.00	---	---
合计	38,852,651,774.83	1,121,196,958.73	---	39,973,848,733.56	---	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
深圳世界之窗	244,602,084.35	---	---	-11,197,669.52	---	---
锦绣中华	145,737,980.60	---	---	-20,873,492.27	---	---
国际低碳城开发	---	850,000,000.00	---	-15,546,529.77	---	---
温州华侨城	---	---	---	---	---	---
小计	390,340,064.95	850,000,000.00	-	-47,617,691.56	---	---
二、联营企业						
长沙世界之窗	109,859,325.80	---	---	4,637,701.56	---	---
成都天府实业	74,058,266.97	---	---	---	---	---
天津华侨城	400,000,000.00	---	---	---	---	---
华侨城高尔夫	100,000.00	---	---	---	---	---
渤海证券	2,443,004,545.86	---	---	148,819,957.50	-82,868.49	---
招华会展置地	50,794,555.67	---	---	734,265.31	---	---
招华国际会展发展	925,689,354.70	---	---	28,005,786.83	---	---
康华商业	---	---	---	---	---	---
小计	4,003,506,049.00	---	---	182,197,711.20	-82,868.49	---
合计	4,393,846,113.95	850,000,000.00	---	134,580,019.64	-82,868.49	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
深圳世界之窗	---	---	---	233,404,414.83	---
锦绣中华	---	---	---	124,864,488.33	---
国际低碳城开发	---	---	---	834,453,470.23	---
温州华侨城	---	---	---	---	---
小计	---	---	---	1,192,722,373.39	---
二、联营企业	---	---	---	---	---
长沙世界之窗	-5,000,000.00	---	---	109,497,027.36	---
成都天府实业	---	---	---	74,058,266.97	---
天津华侨城	---	---	---	400,000,000.00	---
华侨城高尔夫	---	---	---	100,000.00	---
渤海证券	-70,780,614.19	---	---	2,520,961,020.68	---
招华会展置地	---	---	---	51,528,820.98	---
招华国际会展发展	---	---	---	953,695,141.53	---
康华商业	---	---	---	---	15,057,720.73
小计	-75,780,614.19	---	---	4,109,840,277.52	15,057,720.73

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合计	-75,780,614.19	---	---	5,302,562,650.91	15,057,720.73

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

3.营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	696,836,713.64	353,638,360.70	553,639,175.17	277,298,251.21
其他业务	22,117,452.58	21,183,173.50	513,653,805.39	513,525,044.04
合计	718,954,166.22	374,821,534.20	1,067,292,980.56	790,823,295.25

4.投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	9,506,119,783.80	2,333,186,749.68
权益法核算的长期股权投资收益	114,208,683.87	44,717,240.24
处置长期股权投资产生的投资收益	---	278,810,321.70
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	---	---
债权投资在持有期间取得的利息收入	---	---
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	40,677,966.08	52,754,237.26
合计	9,661,006,433.75	2,709,468,548.88

十八、财务报告批准

本财务报告于2022年3月29日由本集团董事会批准报出。

财务报表补充资料

1. 本年非经常性损益明细表

项目	本年金额	说明
非流动资产处置损益	1,133,186,221.88	
越权审批或无正式批准文件或偶发性的税收返还、减免	---	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	639,638,426.82	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	---	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	---	
非货币性资产交换损益	---	
委托他人投资或管理资产的损益	---	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	---	
债务重组损益	---	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	---	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	---	
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	-258,120.01	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	---	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得投资收益	79,378,510.95	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	---	
对外委托贷款取得的损益	---	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	---	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	---	
受托经营取得的托管费收入	---	

项目	本年金额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-16,020,803.19	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,734,182.25	
小计	1,837,658,418.70	
减：所得税影响额	323,471,276.70	
少数股东权益影响额（税后）	12,076,477.01	
合计	1,502,110,664.99	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本集团对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

本集团公开发行证券的《公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目、金额和原因如下：

项目	涉及金额	原因
对外委托贷款取得的损益及子公司收取少数股东或公司收取参股公司往来款资金占用费	2,775,677,051.52	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	4.73	0.4727	0.4727
扣除非经常性损益后归属于母公司普通股股东的净利润	2.86	0.2858	0.2858

深圳华侨城股份有限公司

二〇二二年三月二十九日