

深圳华侨城股份有限公司

2021 年年度报告

2022 年 3 月

董事长致辞

尊敬的各位股东：

2021 年，是意义非凡的一年，我们党隆重庆祝建党百年，实现第一个百年奋斗目标，正式宣布全面建成小康社会，开启向第二个百年奋斗目标进军的新征程；2021 年，也是充满挑战的一年，百年变局与世纪疫情加速演进，国内外形势严峻复杂，旅游业和房地产业受到冲击。一年来，华侨城集团及华侨城股份坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻习近平总书记重要讲话和指示批示精神，坚决贯彻落实党中央、国务院和国资委决策部署，团结一心、迎难而上，扎实办好自己事，全力推动公司高质量发展取得新进展、新成效。

公司经营遭遇挑战，但发展基础得到夯实。过去一年，房地产业经历深度调整，旅游业遭受疫情冲击，公司业务也深受影响，加之高毛利房地产项目的减少，整体利润出现下降。但营业收入依然保持两位数增长，高质量发展成效显著：地产业务销售回款保持在千亿以上，经营活动净现金流连续两年为正，“345”持续健康保绿，降本增效成绩显著。华侨城集团再度荣膺“中国旅游集团 20 强”和“全国文化企业 30 强”，荣获首批全国文明旅游示范单位称号，年度央企品牌建设能力排行榜第二，发展成果受到国资委和社会各界高度认可。作为集团旗下重要的上市公司，这也是属于公司的荣誉。具体到各板块——

旅游业务努力进取，增添行业复苏动能。在用制度标准管好疫情防控工作的同时，发挥行业领军企业带头示范作用，连续第四年举办华侨城文化旅游节，策划推出 500 余场活动，覆盖全国 60 多个城市，提升文旅市场消费热度，助推行业疫后复苏。2021 年继续推出旅游新产品，深圳“湾区之光”摩天轮、西安玛雅海滩水公园、襄阳“奇趣童年”亲子乐园、扬州梦幻之城等一批项目建成开放，迅速成为各地文旅新地标。值得一提的是，北京欢乐谷顶住疫情与环球影城开业的双重压力，营收创开业 15 年来的新高。另外，在景区升级改造、新产品线筹划、旅游标准化建设、IP 融合落地、高新技术应用方面也涌现不少亮点。

地产业务主动应变，着力促回款强能力。坚定贯彻“房住不炒”政策，在配合政府做好稳地价、稳房价、稳预期工作的同时，坚持把“抓销售、促回款”作为经营工作中重中之重，综合运用多种手段，加快销售去化，加速资金回流，公司资产、存货周转效率进一步提升。坚持把运营管理能力提升作为应对行业下行的根本办法，优化业务组织管控体系，深化产品标准化建设，搭建系列数字化平台，推进业务精益化管理，降本增效成效逐渐显现。坚持把资源质地作为项目拓展的核心指标，战略性选择中心城市优质地块，增加获取资源安全边际，可持续发展资源储备进一步优化。

物管业务持续进步，金融支持持续增强。物管业务一手抓规模，通过新辟区域发展根据地、加大并购合作力度、强化战兵协同作战等方式扩大发展版图，业务覆盖全国 50 多个城市，在管物业面积多年保持 20% 以上的增长速度；一手强能力，物业服务标准全面推广，智慧物管平台上线使用，服务内容和管理业态更为丰富，华侨城特色品质服务持续升级。旗下香港华侨城成功获取香港 4、9 号资管牌照，跨境资本整合能力得到夯实，助力主业链接产业发展资源的成效更为显著。

时下环境，举目四顾，挑战很多；如若置身“十四五”末乃至 2035 年回头眺望，相信眼下的困难不过是通往光辉愿景的坎坷之路——只要坚定信心信念、清晰转型升级路径，巨大的发展潜力将会把我们带到更加广阔的未来。

展望未来，公司将坚持践行“文化+旅游+城镇化”创新发展模式，提升文化产业能级、拓展旅游产品影响力，以生活、生产、生态融合的方式，深入推进宜居、宜业、宜游的新型城镇化建设。更为重要的，是践行“旅游+互联网+金融”创新发展模式，构建起新的价值实现方式。具体说，把场景资源作为基础，通过旅游、城镇化领域多产品线、业务线的拓展，进一步丰富线下消费场景；基于线下场景，配合数字化手段，累积用户规模，并通过人口特征和消费行为的数据化、在线化，形成私域流量，创造价值转换媒介；同步发展互联网平台，开展流量运营，推进流量的内部利用和在生态系统的外部利用，衍生金融支持服务，形成价值变现路径；最终基于对互联网基础设施、场景资源和生态资源的整合，构建起线上线下一体化运营平台，实现用户、产品、服务、技术、数据、管理的快速连接，赋能产业、重塑运营效率，共享产业链效率提升带来的溢价。在此过程中，要着力将文化、旅游等知识创意型、平台运营型产业发展为公司的增长极，着力将互联网发展为驱动各项业务转型的新动能，并将兵种运营能力、战区拓展能力、数字化发展能力、多维创新能力、金融支持能力的建设作为支撑转型发展的“四梁八柱”。

立足长远，才能更好审视、把握当下。

对于旅游行业，疫情只是抑制住了需求。我国旅游消费的基础仍然稳固，人们对美好生活的向往、城镇化率的提高、收入的稳定增长，都会推动人均出游次数的增加；人均出游次数的少许增长，对国内旅游业而言都是庞大可观的市场增量，有力支持现有旅游业务经营和新的旅游供给。公司以市场为导向，在城市发展系列主题娱乐产品线，在环城游憩带布局短时休闲度假项目，就城市人的中远程旅游提供全程服务——围绕客源地及基本休闲需求构建起的多层次产品服务供给体系十分有助于我们把握基础客源、捕获新增流量；疫情期间公司景区、旅游业务恢复情况好于行业也证明了这种布局的结构性优势。秉承优势，继往开来。我们要借鉴科技产业升级的方式，通过研发的机制，推进旅游产品创新迭代，推广标准化要素模块和开发流程，提升每一单体的投入产出效率，促进新产品线的成型扩张；引入文化内容生产的方式，通过健全项目开发机制，强化前端环节文化创意，丰富感官体验维度，提升艺术审美水准，为游客营造完美的沉浸体验；运营上，着眼景区与城市的互动、与社会情绪的互动，通过节事活动、事件营销、情感性商品等，创造话题，带动入园，实现更高的人均消费；引领旅游行业的数字化创新和新技术融合，应用元宇宙的理念及相关技术，持续制造新奇体验，拓展在场娱乐的场外效应；围绕放大知识经济、文化创意在旅游业务发展中关键作用，继续深化管理变革和组织变革。

对于房地产业，虽然普遍预计行业规模会见顶回落，但在未来几年仍是一个有着十多万亿规模的大产业；无论是从总体的城镇化率看，还是微观的人均住房面积、住房品质看，都对行业有正向的、持续的支撑。系列调整下的房地产业，犹如暴风雨过后的一片森林，朽木枯枝败叶剥落后，整个生态更为健康可持续，每一棵树木也得以更好的生长。在市场回归居住属性、政策保障安居乐业的新常态下，着眼后城镇化时代美好城市和幸福生活的塑造，产业上下游各相关方都有意愿和动力各出其力、各展所长，齐心协力去推进行业的健康有序发展，那些具备优秀运营管理能力、有安全现金流、注重社会福祉的企业也将获得进一步发展。公司将努力成为行业中的优秀一员，在稳的前提下，实现高质量的进，有方向的进。我们要对标一流，向精细化管理要效益，深入推进产品标准化体系、大运营管理体系、供应链管理能力和整合营销能力的建设，稳定提升地产开发的盈利水平；要准确配置发展资源，采取系统化举措，将资源向核心城市群的核心地段倾斜，向长期回报率高、团队操盘能力强的企业倾斜，确保“投一个、成一个”，稳定提升地产业务的利润贡献；要以文旅商娱综合体的标准化加快产品线布局，同时结合文旅新产品的推出和在文化、生态环境营造上的优势，助力成片综合开发项目资源的获取；要提高金融板块的专业化、市场化运作水平，用好资产证券化工具和并购工具，善于盘活存量资产，善于发现优质标的、抓住并购机会，更好发挥金融对业务发展的支持作用；物管业务要向增量要规模，加大纵横向并购合作力度，扩大数字化应用广度深度，做精做细增值服务，巩固市场竞争优势。

互联网业务的培育和发展是公司业务增长的必然要求，将作为主营业务予以做大做强。借助我国成熟的消费互联网生态和技术，依托旗下丰富的场景资源和庞大的线下客流，加大力度推进消费互联网建设，搭建统一的会员体系、产品平台、支付平台和营销平台，并着力把“花橙”和“花小橙”发展成线上知名品牌和爆款 IP 形象。同时，依托三十余年沉淀的行业经验，秉持行业领军企业的责任担当，联合数字化发展生态伙伴，共同加快推进产业互联网的建设，着力实现依靠“系统和服务能力”的管理输出和借助元宇宙相关技术的文化演艺、主题娱乐产品开发，开辟公司文旅业务增长的新维度。

蓝图已经绘就，路径已经清晰。我们相信只要坚持党的领导，心系广大人民群众日益增长的美好生活需要，走好走实高质量发展之路，定将不负公司股东的支持与信任，在“十四五”时期书写出改革发展的绚丽篇章。

段先念

深圳华侨城股份有限公司

董事长、党委书记

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人段先念、主管会计工作负责人冯文红及会计机构负责人(会计主管人员)潘凤文声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 8,037,758,053 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

目 录

董事长致辞.....	2
第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	9
第三节 管理层讨论与分析.....	13
第四节 公司治理.....	53
第五节 环境和社会责任.....	77
第七节 股份变动及股东情况.....	117
第八节 优先股相关情况.....	124
第九节 债券相关情况.....	125
第十节 财务报告.....	132

备查文件目录

- 一、载有董事长段先念、主管会计负责人冯文红和会计机构负责人潘凤文签名并盖章的财务报表；
- 二、载有信永中和会计师事务所盖章、注册会计师签名的审计报告原件；
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本和公告的原稿。

释义

释义项	指	释义内容
华侨城集团	指	华侨城集团有限公司
康佳集团	指	康佳集团股份有限公司
招商蛇口	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
华侨城房地产公司	指	深圳华侨城房地产有限公司
宁波华侨城	指	宁波华侨城投资发展有限公司
深圳滨海华侨城	指	深圳华侨城滨海有限公司
招华会展实业	指	深圳市招华会展实业有限公司
侨创投资	指	侨创投资有限公司
苏州华湖置业	指	苏州华湖置业有限公司
苏州侨仁置业	指	苏州侨仁置业有限公司
上海鹏鲲	指	上海鹏鲲置业有限公司
华侨城智能科技	指	华侨城智能科技（深圳）有限公司
东莞华湖	指	东莞华湖房地产开发有限公司
深圳世纪华锦	指	深圳世纪华锦商业管理有限公司
深圳市华纯商业	指	深圳市华纯商业管理有限公司
东莞上江	指	东莞上江房地产开发有限公司
南京侨劲	指	南京侨劲装饰有限公司
扬州华侨城文化旅游	指	扬州华侨城文化旅游发展有限公司
成都樾然	指	成都樾然置业有限公司
自贡华侨城彩灯文旅	指	自贡华侨城彩灯文旅有限公司
衡阳侨城乐园旅游	指	衡阳侨城乐园旅游发展有限公司
乐清市乐欢文旅	指	乐清市乐欢文旅发展有限公司
昆明世博园物业	指	昆明世博园物业服务服务有限公司
云南世博花园物业	指	云南世博花园物业服务服务有限公司
云南旅游酒店管理公司	指	云南旅游酒店管理有限公司
云南旅游	指	云南旅游股份有限公司
华侨城文化集团	指	深圳华侨城文化集团有限公司

释义项	指	释义内容
华侨城光明投资	指	华侨城光明（深圳）投资有限公司
华侨城文旅科技	指	深圳华侨城文旅科技股权投资管理有限公司
云南文化产业投资	指	云南文化产业投资控股集团有限责任公司
华侨城云南投资	指	华侨城（云南）投资有限公司
华侨城海南集团	指	华侨城（海南）集团有限公司
康佳通讯科技	指	深圳康佳通讯科技有限公司
华侨城文化置业	指	深圳华侨城文化置业投资有限公司
华侨城置业发展	指	华侨城置业发展（深圳）有限公司
肇庆华侨城	指	肇庆华侨城实业发展有限公司
丽江华侨城投资	指	丽江华侨城投资发展有限公司
昆明华侨城置地	指	昆明华侨城置地有限公司
昆明华侨城城市更新	指	昆明华侨城城市更新投资有限公司
海南华侨城实业	指	海南华侨城实业有限公司
滁州康金	指	滁州康金健康产业发展有限公司
宜宾华侨城	指	宜宾华侨城三江置业有限公司
成都洛带华侨城	指	成都洛带华侨城文化旅游开发有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	关 山	陈 兰
联系地址	广东省深圳市南山区华侨城集团办公大楼	广东省深圳市南山区华侨城集团办公大楼
电话	0755-26909069	0755-26909069
传真	0755-26600936	0755-26600936
电子信箱	000069IR@chinaoct.com	000069IR@chinaoct.com

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》
公司披露年度报告的媒体名称及网址	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会秘书处、深圳证券交易所

四、注册变更情况

组织机构代码	27937410-5
--------	------------

公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更
历次控股股东的变更情况（如有）	无变更

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

同一控制下企业合并

	2021 年	2020 年		本年比上年增减	2019 年
		调整前	调整后	调整后	
营业收入（元）	102,583,650,893.66	81,868,090,075.22	81,902,589,786.58	25.25%	60,025,027,201.56
归属于上市公司股东的净利润（元）	3,799,112,368.32	12,685,358,264.29	12,686,266,477.71	-70.05%	12,340,101,773.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	2,297,001,703.33	9,687,343,647.43	9,688,251,860.85	-76.29%	10,004,839,601.45
经营活动产生的现金流量净额（元）	19,237,911,899.10	21,218,614,688.62	21,219,673,840.13	-9.34%	-5,187,770,194.27
基本每股收益（元/股）	0.4727	1.5633	1.5633	-69.76%	1.5044
稀释每股收益（元/股）	0.4727	1.5633	1.5633	-69.76%	1.5044
加权平均净资产收益率	4.73%	17.47%	17.47%	-12.74%	19.33%
	2021 年末	2020 年末		本年末比上年末增减	2019 年末
		调整前	调整后	调整后	
总资产（元）	480,061,024,488.25	456,588,251,974.59	456,600,161,761.89	5.14%	379,619,969,381.18

归属于上市公司股东的净资产（元）	81,202,433,776.19	78,396,965,506.81	78,403,371,762.57	3.57%	68,636,907,488.10
------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------	-------------------

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

适用 不适用

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	8,546,502,164.49	14,467,485,362.33	26,430,791,011.58	53,138,872,355.26
归属于上市公司股东的净利润	901,528,415.88	682,616,663.36	1,835,135,329.84	379,831,959.24
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	861,349,753.63	387,711,729.30	1,606,945,738.62	-559,005,518.22
经营活动产生的现金流量净额	-3,144,657,157.93	4,132,892,756.67	375,483,178.33	17,874,193,122.03

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

是 否

九、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2021 年金额	2020 年金额	2019 年金额
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	1,133,186,221.88	3,038,724,534.72	3,490,569,324.64
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	718,584,763.26	309,827,437.02
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-258,120.01		15,118,577.88

除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	79,378,510.95	43,700,605.91	2,396,014.41
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-16,020,803.19	55,862,319.76	-103,639,549.76
其他符合非经常性损益的其他项目	1,734,182.25		
减：所得税影响额	323,471,276.70	793,800,926.38	752,903,583.26
少数股东权益影响额（税后）	12,076,477.01	65,056,680.41	626,106,049.26
合计	1,502,110,664.99	2,998,014,616.86	2,335,262,171.67

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处的行业情况

宏观经济方面：当今世界正经历百年未有之大变局，国际力量的对抗和冲突加剧导致全球政治经济不稳定性不确定性明显增加，新冠肺炎疫情的反复影响广泛深远。2021年是“十四五”的开局之年，也是乘势而上开启新征程、向第二个百年奋斗目标进军的关键之年，我国经济发展和疫情防控继续保持全球领先。2021年国内生产总值达到114万亿元，按不变价格计算增长8.1%，全国财政收入突破20万亿元，增长10.7%，城镇新增就业1269万人，城镇调查失业率平均为5.1%，居民消费价格上涨0.9%，国际收支基本平衡。这些数据表明我国国民经济持续稳定恢复，实现了较高增长、较多就业、较低物价的优化组合。虽然2021年季度GDP同比增速是前高后低的态势，但2021年12月份，中国制造业采购经理指数和非制造业商务活动指数分别为50.3%和52.7%，均环比上升，指数位于扩张区间，表明我国经济总体保持恢复态势，景气水平平稳回升。在看到我国经济持续稳定恢复的同时也要充分注意到，我国经济发展面临“需求收缩、供给冲击、预期转弱”三重压力，以及国际冲突局势所导致的大宗商品涨价带来的输入性通胀压力。面对这些压力，政府工作报告指出政府将实施积极的财政政策和稳健的货币政策，政策发力适当靠前并保持流动性合理充裕，将经济保持在合理的运行区间。总体来看，我国经济韧性强，长期向好的基本面不会改变。

（一）文化旅游行业：2021年，受多点散发疫情的影响，文旅复苏的进程在特定时期和局部地区时有反复。2021年上半年疫情形势平稳，游客出游需求复苏明显，五一期间国内游客接待量达到2.3亿人次，对比2020年同期增幅达到119.7%，实现旅游收入1132.3亿元；6月和8月受国内各地疫情多点爆发影响，出行政策收紧，数据略有下跌；中秋和国庆假期受到前期疫情影响，旅客出游意愿较低，市场短期承压，旅客周转量和旅游收入回升有限。根据文化和旅游部国内旅游抽样调查结果，2021全年旅游人数32.46亿人次，旅游收入2.92万亿元，同比分别上升12.8%和31%，分别恢复至2019年同期水平的54%和51%。

2021年文旅产业在面临变革压力的同时，也面临前所未有的创新机遇，大众旅游和休闲度假需求进一步释放，人民群众对美好生活的品质化、便利化、定制化新需求不断推动旅游转型升级。随着2021年国内旅游经济呈阶梯型复苏、波动式回暖态势，文旅产业在经济转型中迎来了文化走红年、乡村旅游振兴年、景区质量提升年、度假康养融合年、冬奥冰雪旅游发展年等历史叠加期，成为经济内循环重要增长点。此外，新技术在文旅场景中的应用已能有效转化为生产力。随着疫情防控形势逐步好转，行业整体将持续复苏，未来有望跟随市场规模的扩大呈现良好景气度。

（二）房地产行业：2021年，全年全国房地产投资、销售规模等指标虽再创新高，但增速放缓，年内表现“前高后低”，下行压力明显。下半年，基于市场需求透支、监管政策持续深化以及部分企业过度追求规模等多方因素叠加，市场成交和房企销售遇冷，加之部分企业债务违约案例频发，购房者和资本市场信心出现波动，市场观望情绪加重。根据相关数据统计，2021年全国房地产开发投资14.8万亿元，同比仅增长4.4%，两年平均增长5.7%，增速创2016年以来的新低。全国商品房销售面积17.9万亿平方米，同比仅增长1.9%，虽然全国商品房销售额再创新高，达18.2万亿元，但据统计近五年全国累计成交商品房63万亿元，占过去20年的56%，需求透支。在当前“房住不炒”“突出住房的民生属性”的总基调下，预期已经出现转变，据专业机构预测，2022年商品房销售额将下降5%-10%。

目前来看，房地产业依旧是国民经济的支柱产业之一，保障其良性发展的政策、融资环境等将存在一定边际改善空间，但受居民购买力透支效应短期难以改善的影响，预期投资、销售规模将出现负增长，市场分化的趋势也将进一步加剧，一二线城市重点区域、优质企业将成为市场投资、销售主流。

二、报告期内公司从事的主要业务

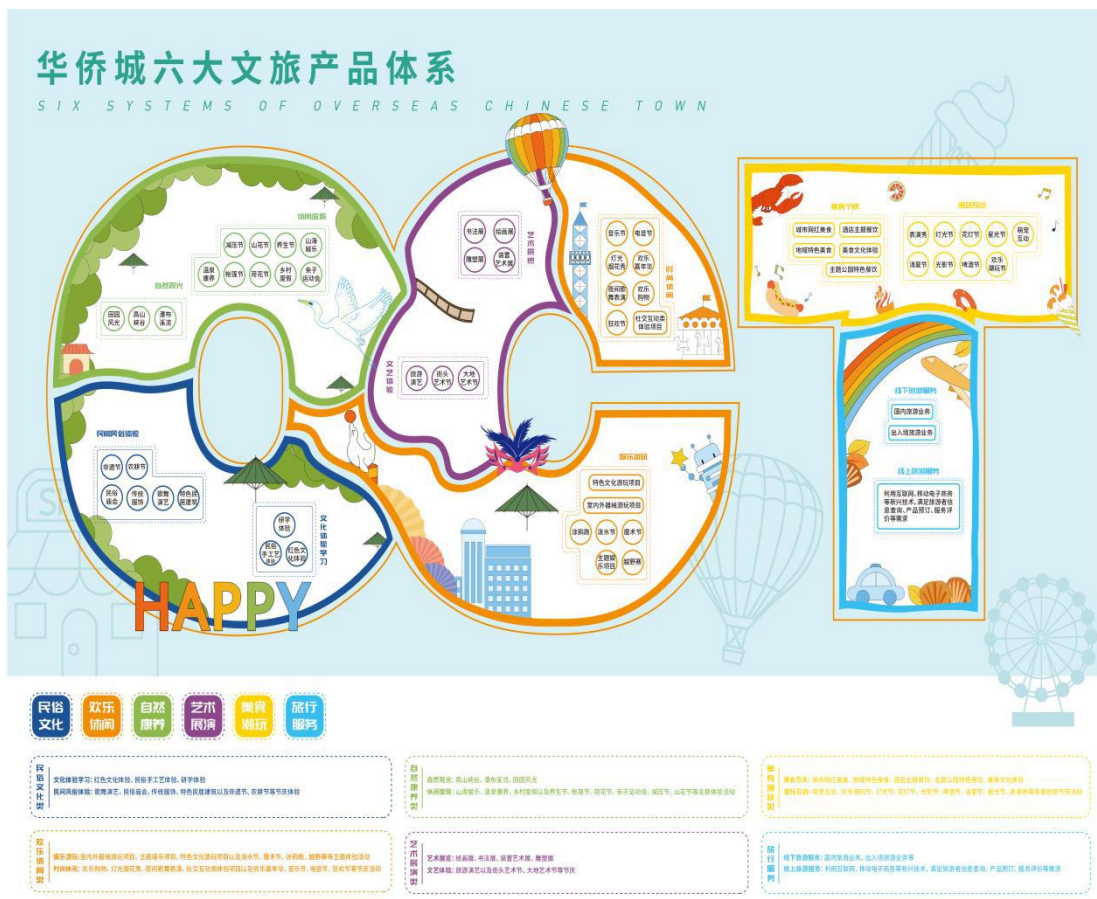
控股股东华侨城集团按照高质量发展要求，以“中国文化产业领跑者、中国全域旅游示范者、中国新型城镇化引领者、中国科技创新践行者”为战略定位，践行“文化+旅游+城镇化”、“旅游+互联网+金融”、“科技+产业+园区”的创新发展模式，着力搭建文化、旅游、新型城镇化、科技、互联网五大业务板块。

在华侨城集团“文化+旅游+城镇化”的战略布局下，公司以“主题公园领导者、旅游产业领军者、城镇化价值实现者、互联网创新实践者”为战略定位，以文化旅游、房地产为主营业务，不断增强企业竞争力，在文化旅游发展新模式、房地产

业务差异化、旅游与互联网融合等方面进行探索与实践。

(一) 文化旅游业务

公司文化旅游资源丰富、业态布局多元广泛，拥有众多特色文旅产品，分为以下六大产品体系：一是以娱乐游玩和时尚休闲为主要内容的欢乐休闲类产品，代表业态有主题公园、文旅商娱综合体、主题酒店等；二是以传统文化和特色民俗风情体验为主要内容的民俗文化类产品，代表业态有文化主题公园等；三是以自然观光和休闲度假为主要内容的自然康养类产品，代表业态有自然景区、度假区及度假酒店等；四是以文化艺术体验为主要内容的艺术展演类产品，代表业态有主题演艺与各类艺术活动等；五是以特色美食体验和萌宠互动、灯光秀、潮玩节等各类创意活动为代表的美食潮玩类产品；六是以华侨城旅行社和“花橙旅游”线上官方商城为代表的旅行服务类产品。



公司文化旅游业务以“文化+旅游”为内核，采用“旅游+”为载体的协同发展模式，始终坚持创新、品质和特色，致力于传承、展现、弘扬中国优秀文化，持续推出符合市场需求的创新型文旅项目和产品，满足人们对美好生活的向往和需要。

(二) 房地产业务

公司以文旅内涵融入房地产开发，形成了文化旅游、酒店、住宅和商业类地产业务融合发展的独特优势，以人文社区、品质社区、生活街区为居民提供优质生活及人文体验。近年来，公司积极创新产品模式，在公园式商业街区、康养旅居等方面进行了深入探索和实践。

(三) 公司房地产及相关业务经营情况

1、新增土地储备项目

序号	宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
1	济宁市太白湖新区地块项目	济宁市	文旅综合	417,057.00	611,498.45	招拍挂	57.25%	192,262	110,070
2	郑州金水河源二期第二批次土地	郑州市	文旅综合	93,590.70	187,181.40	招拍挂	34.00%	101,359	34,462.06
3	西安沣东项目商办土地	西安市	商办用地	181,366.80	126,956.76	招拍挂	65.00%	55,850	36,302.5
4	肇庆华侨城文化旅游科技小镇(四期)住宅	肇庆市	住宅用地	177,400.62	554,592.39	招拍挂	39.90%	113,765	45,392.24
5	肇庆华侨城文化旅游科技小镇(四期)公园	肇庆市	娱乐用地	78,580.60	23,574.18	招拍挂	29.07%	5,076	1,475.59
6	南京雨花台区经济开发区 2021G41 号地块	南京市	住宅用地	28,565.52	74,270.35	招拍挂	51.00%	188,000	95,880
7	宁波北仑滨江新城 2021-019 号地块	宁波市	商住用地	122,313.00	312,304.40	招拍挂	50.00%	293,412.87	146,706.44
8	苏地 2021-WG-16 号地块	苏州市	住宅用地	18,456.00	20,301.60	招拍挂	40.00%	56,394.32	22,557.73
9	苏地 2021-WG-17 号地块	苏州市	住宅用地	39,945.00	76,294.95	招拍挂	34.00%	216,307.63	73,544.59
10	苏地 2021-WG-31 号地块	苏州市	商住用地	171,052.00	418,940.00	招拍挂	50.10%	577,737.16	289,446.32
11	合肥经开区 JK202105 号地块	合肥市	文旅综合	286,892.97	311,476.78	招拍挂	51.00%	96,600.7	49,266.36
12	合肥经开区 JK202106 号地块	合肥市	文旅综合	56,308.97	73,201.66	招拍挂	51.00%	30,846.05	15,731.49
13	合肥经开区 JK202107 号地块	合肥市	文旅综合	85,922.77	111,439.68	招拍挂	51.00%	50,049.64	25,525.31
14	合肥经开区 JK202108 号地块	合肥市	文旅综合	179,579.02	248,874.87	招拍挂	51.00%	103,007.68	52,533.92
15	东莞麻涌项目	东莞市	商住用地	67,110.98	133,969.76	招拍挂	100.00%	162,832.02	162,832.02
16	成都青白江铁路港 103 号地块	成都市	商住用地	68,996.00	103,494.73	股权收购	28.00%	35,188.19	10,917.73
17	东莞高埗项目	东莞市	商住用地	113,560.97	227,121.94	招拍挂	100.00%	318,933	318,933
18	漳州华侨城欢乐美港 D02 项目	漳州市	商住用地	34,611.00	114,216.00	招拍挂	70.00%	53,200	37,240

深圳华侨城股份有限公司 2021 年年度报告全文

序号	宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
19	湖南华侨城文化旅游度假区一期生态科技园(玛雅海滩)项目一批次土地	衡阳市	娱乐用地	154,853.00	154,853.00	招拍挂	51.00%	34,378	17,532.78
20	湖南华侨城文化旅游度假区一期生态科技园(玛雅海滩)项目二批次土地	衡阳市	娱乐用地	12,253.00	12,253.00	招拍挂	51.00%	2,721	1,387.71
21	成华区北湖 136 亩地项目	成都市	商住用地	90,977.18	138,558.00	股权收购	51.00%	177,354.23	90,450.66
22	漳州华侨城欢乐美港 D03 项目	漳州市	商住用地	65,594.00	249,257.20	招拍挂	70.00%	77,400	54,180
23	曲江太平堡	西安市	商办用地	41,282.02	66,051.23	招拍挂	100.00%	85,415	85,415
合 计				2,586,269.12	4,350,682.33	-	-	3,028,089.49	1,777,783.45

2、累计土地储备情况

序号	项目/区域名称	总占地面积 (万m ²)	总建筑面积 (万m ²)	剩余可开发建筑 面积(万m ²)
1	成都信和御龙山项目	24.84	124.02	33.14
2	成都天府美丽汇项目	7.69	52.29	52.29
3	成都实业项目	203.68	167.52	5.77
4	西安沣东华侨城项目	107.46	155.43	49.07
5	西安沣东华侨城项目(欢乐谷陆公园)	18.14	12.70	12.69
6	曲江太平堡	4.13	6.61	6.61
7	成都博客小镇项目	38.28	71.86	38.83
8	成都中国艺库项目	9.53	14.21	10.56
9	成都莫奈的湖项目	7.18	10.89	3.89
10	成都蓬莱尚岛项目	34.91	23.22	23.22
11	昆明呈贡启平项目	83.89	106.41	39.49
12	重庆华侨城地产项目	112.95	214.75	20.67
13	重庆两江悦来项目	14.83	38.39	27.29
14	重庆御景悦来项目	16.20	44.27	17.91
15	重庆江山云出项目	16.16	38.27	20.81
16	自贡中华彩灯大世界项目	36.74	55.67	24.19
17	宜宾三江口 CBD 项目二期	13.63	56.96	35.89
18	成都东安阁及 CAZ 项目	25.05	57.40	30.89
19	成都成华区北湖 136 亩地项目	9.10	13.86	13.86
20	深圳招华会展项目	52.82	136.00	82.20
21	惠州大金山湖项目	19.19	64.11	10.33
22	肇庆卡乐小镇项目一期	23.21	43.23	10.09
23	肇庆华侨城文化旅游科技小镇(四期)住宅	17.74	55.46	55.46
24	肇庆华侨城文化旅游科技小镇(四期)公园	7.86	2.36	2.36
25	丽江济海文创项目	24.19	20.96	13.91
26	茂名电白歌美海西岸项目	17.50	38.72	21.55
27	茂名电白歌美海东岸项目	22.23	55.15	55.15
28	潮州意溪镇石牌区项目	14.64	51.23	6.21
29	增城白水寨背阴地块项目	13.00	15.60	15.43
30	增城区荔城街罗岗村地块	3.16	9.47	6.37
31	东莞高埗项目	11.36	22.71	22.71

序号	项目/区域名称	总占地面积 (万m ²)	总建筑面积 (万m ²)	剩余可开发建筑 面积 (万m ²)
32	茂名虎头山一期项目	50.33	71.85	68.13
33	湛江欢乐海湾项目	20.74	60.16	45.03
34	漳州华侨城欢乐美港 D02 项目	3.46	11.42	11.42
35	漳州华侨城欢乐美港 D03 项目	6.56	24.93	24.93
36	闵行区浦江镇 0029 街坊 P1 宗地	5.71	8.48	8.48
37	浦江镇 0061、0055 街坊 P1 宗地	5.25	8.94	8.94
38	南京华侨城翡翠天域	46.15	79.77	2.23
39	宁波奉化阳光海湾项目	39.58	53.90	12.90
40	宁波奉化阳光海湾项目二期	8.15	11.92	4.69
41	杭州大江东项目	14.32	34.81	3.45
42	常熟沙家浜项目	16.11	13.81	7.83
43	扬州瘦西湖项目	60.78	77.32	19.72
44	滁州明湖康养小镇	16.20	29.87	4.31
45	南京溧水项目	26.03	41.78	41.78
46	济宁市太白湖新区地块项目	41.71	61.15	51.15
47	苏地 2021-WG-16 号地块	1.85	2.03	2.03
48	苏地 2021-WG-17 号地块	3.99	7.63	7.63
49	苏地 2021-WG-31 号地块	17.11	41.89	41.89
50	宁波北仑滨江新城 2021-019 号地块	12.23	31.23	31.23
51	南京雨花台区经济开发区 2021G41 号地块	2.86	7.43	7.43
52	合肥巢湖半汤温泉小镇项目	41.45	34.14	26.74
53	合肥空港小镇项目二期	60.87	74.50	63.69
54	武汉东西湖当代华侨城东岸项目	12.37	41.77	11.40
55	武汉华侨城滨江商务区红坊项目	26.59	54.40	54.40
56	南昌华侨城象湖文化旅游综合项目	105.93	144.11	38.50
57	襄阳华侨城文旅度假区（一区）	182.33	271.00	158.71
58	武汉华侨城欢乐天际中央区	16.09	90.46	57.69
59	郑州二七区金水河源项目	32.52	67.19	27.70
60	武汉青山红坊 P（2020）051 号地	12.79	52.70	23.20
61	武汉东湖金茂府	11.16	50.72	17.68
62	襄阳生态城一期	42.39	111.49	111.49
63	北京斋堂项目	9.94	9.00	8.62

序号	项目/区域名称	总占地面积 (万m ²)	总建筑面积 (万m ²)	剩余可开发建筑 面积 (万m ²)
64	天津华侨城东丽湖项目	114.53	115.90	28.16
65	天津翡翠嘉和项目	19.82	33.92	12.53
66	章丘绣源河文旅项目	104.89	175.08	138.86
67	济南章丘三期项目	11.92	26.22	26.22
68	山东淄博文旅项目	37.76	50.37	28.51
69	太原华侨城项目	42.35	124.15	90.37
70	郑州华侨城中原项目一期(含商业)	11.24	37.84	16.80
71	青岛即墨龙泉新城项目二期	10.35	17.00	12.63
72	涿州市城市客厅项目	28.70	52.29	37.37
73	张家口下花园未来光影城项目	5.98	13.93	11.20
74	张家口下花园未来光影城项目二期	8.05	11.27	11.27
75	天津廊坊项目	2.94	6.48	6.48
76	昆明阳宗海项目	94.93	70.00	48.00
77	潮州工艺美术文化科技产业园住宅项目	9.54	33.39	8.76
合 计		2,467.84	4,229.37	2,251.02

3、主要项目开发情况（统计口径：土地成交金额大于 50 亿元的项目）

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
1	天津市	天津翡翠嘉和项目	西青区	住宅	51.00%	2018 年 02 月 01 日	在建	48.00%	198,163.00	339,213.52	31,991.00	76,013.64	865,392	661,496.26
2	南京市	南京欢乐海岸	建邺区	住宅+商业	51.00%	2015 年 12 月 01 日	在建	62.00%	466,132.87	1,159,817.00	-	527,677.58	2,400,000	1,491,228.56
3	杭州市	杭州丁桥项目	江干区	住宅+商业	100.00%	2018 年 01 月 01 日	在建	85.00%	120,100.00	313,810.00	-	-	898,531.73	744,646.75
4	上海市	上海唐镇项目	浦东新区	住宅	100.00%	2020 年 12 月 01 日	在建	70.00%	56,522.90	113,039.14	-	-	611,594	542,492.77
5	苏州市	苏州相城苏地 2021-WG-31 号	相城区	住宅+商业	50.00%	2021 年 10 月 01 日	在建	30.00%	171,052.00	418,940.00	-	-	863,355	604,597.92
6	武汉市	武汉华侨城欢乐天际中央区	洪山区	住宅+商业	70.00%	2018 年 12 月 01 日	在建	16.00%	160,893.00	904,600.00	-	-	1,461,594.28	772,028.18
7	武汉市	武汉华侨城滨江商务区红坊项目 (051 号)	青山区	住宅+商服	51.00%	2021 年 02 月 01 日	在建	15.00%	127,858.00	527,000.00	-	-	1,175,487.64	764,356.73
8	南昌市	南昌华侨城象湖文化旅游综合项目	西湖区	住宅+商业	100.00%	2017 年 11 月 01 日	在建	45.00%	1,059,311.83	1,441,135.00	239,474.24	471,574.24	1,933,781.74	1,284,514.94
9	武汉市	东湖金茂府	洪山区	住宅	33.00%	2017 年 05 月 01 日	在建	55.00%	111,571.00	507,224.43	-	236,750.59	1,129,770.98	967,250.86
10	成都市	成都信和御龙山项目	成华区	住宅	80.00%	2012 年 01 月 01 日	在建	59.00%	248,363.49	1,241,712.87	-	738,747.70	2,854,647.61	1,678,040.82

深圳华侨城股份有限公司 2021 年年度报告全文

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
11	昆明市	昆明呈贡启平项目	呈贡区	住宅	34.00%	2019年01月01日	在建	57.00%	838,932.49	1,064,138.17	476,596.72	476,596.72	1,711,728.22	970,334.13
12	深圳市	深圳招华会展项目	宝安区	其他	50.00%	2017年07月01日	在建	85.00%	218,081.00	538,020.00	62,183.75	296,420.00	2,359,811	1,616,607.31
13	深圳市	深圳渔人码头项目	南山区	商业	60.00%	2018年09月01日	在建	83.00%	25,147.44	214,407.00	121,873.93	121,873.93	1,285,967.41	773,426.29
14	佛山市	佛山南海三山新城项目	南海区	住宅	50.00%	2019年11月01日	在建	65.00%	111,401.27	356,484.06	-	-	863,095.09	737,320.34
合 计									3,913,530.29	9,139,541.19	932,119.64	2,945,654.40	20,414,756.70	13,608,341.86

4、主要项目销售情况

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)
1	天津市	东丽湖	东丽湖	综合体	100.00%	751,665	671,010	597,474	26,518	29,034
2	济南市	纯水岸	章丘绣源河	住宅	100.00%	151,299	143,734	74,943	32,101	25,734
3	太原市	侨冠项目	万柏林区	住宅/商业	67.00%	208,014	208,014	105,507	40,726	52,686
4	郑州市	中原项目一期	中原区	住宅/商业	100.00%	153,194	144,132	71,162	37,764	42,947
5	青岛市	水岸东方	即墨区	住宅	100.00%	60,732	60,732	25,208	13,068	11,069
6	淄博市	人文社区一区	高新区	住宅	80.00%	53,617	53,617	19,734	19,734	24,124
7	涿州市	侨城水岸	涿州市	住宅/车位	60.00%	54,827	60,726	28,794	28,794	25,462
8	深圳市	海府生态大厦	宝安中心区	综合体	100.00%	91,907	77,650	76,949	18,934	188,526
9	深圳市	瑞湾大厦	宝安中心区	综合体	100.00%	67,511	67,511	5,165	5,165	48,042

深圳华侨城股份有限公司 2021 年年度报告全文

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑 面积	可售面积 (m ²)	累计预售(销 售)面积(m ²)	本期预售(销售) 面积(m ²)	本期预售(销售) 金额(万元)
10	深圳市	天鹅湖花园	南山区	住宅	100.00%	414,983	367,096	367,096	3,023	39,622
11	深圳市	香山里花园	南山区	住宅/商业	100.00%	317,048	305,630	305,234	504	4,866
12	深圳市	大空港项目	宝安区	综合体	50.00%	324,689	322,233	222,088	67,577	347,278
13	深圳市	创想大厦	龙华区	综合体	100.00%	160,250	155,205	131,259	118,682	647,151
14	深圳市	红山 6979	深圳市龙华区	商业	50.00%	121,456	121,456	108,412	781	6,935
15	深圳市	和城里项目	坪山区	住宅/公寓/ 商业	51.00%	103,120	103,120	45,930	45,930	187,914
16	深圳市	渔人码头项目	南山区	办公/公寓/ 商业	60.00%	16,655	16,655	7,929	7,929	111,491
17	惠州市	万象天汇	惠城区	综合体	34.00%	324,501	349,803	287,331	34,437	72,505
18	顺德市	蓝岸公寓	顺德区	综合体	70.00%	41,311	41,311	36,864	112	205
19	顺德市	天鹅湖	顺德区	综合体	70.00%	520,372	712,879	670,347	29,977	45,672
20	顺德市	天睿花园	顺德区	综合体	70.00%	212,618	272,630	220,968	75,273	161,474
21	顺德市	云邸	顺德区	综合体	70.00%	125,051	188,011	115,838	55,917	107,692
22	顺德市	蓝楹湾	顺德区	综合体	70.00%	48,170	72,886	62,719	35,372	40,483
23	顺德市	碧云 1 号	顺德区	综合体	70.00%	23,300	23,300	3,682	3,682	6,961
24	东莞市	叁悦花园	黄江镇	住宅	40.00%	105,365	104,392	95,398	53,263	138,444
25	东莞市	云麓台	虎门镇	住宅	90.00%	38,676	34,705	34,346	2,849	8,635
26	汕尾市	赤湖纯水岸	深汕合作区	综合体	100.00%	130,476	130,476	63,322	21,456	53,921
27	肇庆市	纯水岸	肇庆新区	综合体	70.00%	508,337	508,337	242,565	118,234	116,965
28	江门市	云顶花园	新会区	住宅/商业/ 车位	50.00%	76,712	76,712	29,872	24,514	31,910

深圳华侨城股份有限公司 2021 年年度报告全文

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑 面积	可售面积 (m ²)	累计预售(销 售)面积(m ²)	本期预售(销售) 面积(m ²)	本期预售(销售) 金额(万元)
29	潮州市	纯水岸一期	湘桥区	住宅/商业/ 车位	51.00%	179,767	186,319	121,683	53,865	40,272
30	海口市	华侨城·曦海岸	秀英区	住宅/公寓/ 商业	51.00%	372,629	373,849	277,476	91,197	139,066
31	丽江市	逐水阁	古城区	住宅	51.00%	42,632	42,632	7,427	6,841	8,321
32	佛山市	天鹅观邸	南海区	住宅	100.00%	62,445	62,445	24,075	20,533	67,796
33	江门市	纯水岸花园	鹤山市	住宅/车位	100.00%	65,125	65,125	25,786	15,561	19,443
34	茂名市	歌美海纯水岸	电白区	住宅	100.00%	81,621	81,621	40,084	12,998	10,366
35	东莞市	纯水岸花园	寮步镇	住宅	100.00%	49,512	49,512	46,996	9,569	28,305
36	东莞市	赤岗花园	虎门镇	住宅	90.00%	40,304	37,499	37,499	21,481	69,602
37	广州市	湖岸公馆	增城区	住宅	100.00%	19,163	15,396	2,940	2,940	6,202
38	广州市	云尚公馆	增城区	住宅	100.00%	55,272	55,272	19,001	17,490	38,006
39	中山市	天鹅堡项目	中山市石岐区	综合体	100.00%	107,938	107,938	42,768	42,768	85,167
40	湛江市	华侨城欢乐海湾 项目	赤坎区	综合体	51.00%	32,408	32,408	10,724	10,724	17,008
41	上海市	新浦江城	闵行区	综合体/车位	100.00%	832,714	913,661	873,000	38,237	23,119
42	上海市	苏河湾	静安区	商业	100.00%	225,335	225,335	168,834	3,365	25,154
43	滁州市	欢乐明湖	南谯区	住宅/商业	51.00%	193,604	193,604	106,951	75,379	76,926
44	济宁市	纯水岸	太白湖区	住宅/商业	57.25%	72,295	69,893	35,058	35,058	43,068
45	杭州市	江与锦城	钱塘新区	住宅/车位	50.00%	115,294	150,383	147,899	3,900	2,751
46	杭州市	吟彩芳菲之城	江干区	住宅/车位	100.00%	221,077	254,017	229,699	121,151	390,925
47	杭州市	澄之华庭	萧山区	综合体	20.00%	312,872	351,130	334,566	3,126	13,082

深圳华侨城股份有限公司 2021 年年度报告全文

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑 面积	可售面积 (m ²)	累计预售(销 售)面积(m ²)	本期预售(销售) 面积(m ²)	本期预售(销售) 金额(万元)
48	南京市	翡翠天域	栖霞区	综合体	100.00%	534,731	533,121	529,423	85,070	205,586
49	南京市	江畔都会上城	浦口区	住宅/车位	40.00%	212,880	214,458	184,305	14,093	32,888
50	南京市	欢乐滨江	建邺区	综合体	51.00%	610,955	677,846	565,985	16,876	46,256
51	南京市	山语隽府	栖霞区	住宅	51.00%	66,225	77,802	64,899	14,641	32,862
52	南京市	燕熙台	栖霞区	住宅/商业	51.00%	224,241	224,241	194,458	60,116	185,906
53	南京市	华著兰庭	秦淮区	住宅/商业	40.00%	101,802	117,358	105,147	18,951	90,318
54	南京市	铂玥江南	雨花台区	住宅	51.00%	32,749	32,749	1,419	1,419	5,520
55	南京市	时光天境嘉园	溧水区	住宅/车位	90.00%	30,200	30,200	1,424	1,424	1,966
56	宁波市	欢乐滨海	奉化区	综合体	100.00%	198,192	171,369	127,614	28,155	44,272
57	宁波市	欢乐海岸	鄞州区	综合体	100.00%	537,015	563,165	556,141	4,159	7,134
58	宁波市	宁波壹号院	鄞州区	综合体	40.00%	137,705	138,421	130,205	2,675	6,454
59	宁波市	江江城	海曙区	综合体	25.00%	342,362	376,883	273,005	173,130	492,565
60	无锡市	大运华府	梁溪区	综合体/车位	100.00%	343,264	343,264	259,118	124,811	273,109
61	无锡市	和喜瑞园	经开区	综合体	51.00%	239,491	239,491	226,572	139,992	427,117
62	扬州市	扬州瘦西湖·侨城南院	邗江区	综合体	70.00%	423,453	506,751	358,010	125,448	150,331
63	合肥市	合肥巢湖半汤温泉小镇	巢湖市经开区	住宅/商业/ 文旅	51.00%	40,392	40,022	2,996	2,224	3,165
64	合肥市	合肥空港国际小镇	经开区	住宅/商业/ 车位	51.00%	470,459	496,367	387,018	148,391	184,246
65	常熟市	溪语雅园	沙家浜唐市	住宅	60.00%	89,252	89,252	41,482	41,482	59,692
66	武汉市	华侨城·纯水岸	东湖风景区	综合体/车位	100.00%	1,016,500	1,347,826	1,167,065	61,456	58,050

深圳华侨城股份有限公司 2021 年年度报告全文

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑 面积	可售面积 (m ²)	累计预售(销 售)面积(m ²)	本期预售(销售) 面积(m ²)	本期预售(销售) 金额(万元)
67	武汉市	华侨城·原岸	东湖风景区	综合体	100.00%	374,600	477,301	403,110	5,221	6,335
68	武汉市	当代华侨城·东岸	东西湖区	综合体	51.00%	208,810	157,601	85,517	35,040	43,839
69	武汉市	华侨城·欢乐天际	洪山区	综合体	100.00%	245,352	243,207	155,771	115,246	277,110
70	武汉市	华侨城·红坊	青山区	住宅/商业	100.00%	150,805	140,361	63,529	63,529	147,282
71	襄阳市	华侨城·天鹅堡	东津新区	综合体	51.00%	494,284	435,760	352,305	115,336	115,329
72	南昌市	华侨城万科世纪水岸	西湖区	综合体	100.00%	765,480	844,967	762,667	204,277	413,400
73	武汉市	华侨城·欢乐天际广场区	洪山区	公寓/商业/ 写字楼	100.00%	54,340	54,340	141	141	219
74	成都市	原岸	成都市金牛区	住宅/车位	100.00%	183,825	146,852	119,509	2,440	645
75	成都市	纯水岸	金牛区	住宅/车位	100.00%	570,641	503,804	470,894	441	226
76	成都市	万汇公寓	金牛区	公寓/车位	100.00%	91,394	55,023	47,390	7,073	10,484
77	成都市	莫奈的湖	龙泉驿区	综合体	50.00%	141,320	108,708	65,140	33,443	43,237
78	成都市	信和御龙山	成华区	综合体	80.00%	738,748	644,259	475,320	38,247	75,567
79	成都市	粼港樾府项目	青白江区	住宅	100.00%	215,015	215,015	143,306	82,158	71,131
80	重庆市	天际湾	渝北区	综合体/车位	100.00%	390,177	507,293	377,487	9,414	5,922
81	重庆市	天澜美墅	渝北区	综合体	100.00%	216,352	355,977	254,366	2,868	2,091
82	重庆市	岚溪云墅	渝北区	综合体	100.00%	99,891	88,363	78,752	29,695	50,251
83	重庆市	溪山集	渝北区	综合体	100.00%	94,786	101,909	101,269	15,839	22,057
84	重庆市	云麓台	渝北区	综合体	100.00%	158,092	156,078	126,220	76,219	120,689

深圳华侨城股份有限公司 2021 年年度报告全文

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑 面积	可售面积 (m ²)	累计预售(销 售)面积(m ²)	本期预售(销售) 面积(m ²)	本期预售(销售) 金额(万元)
85	重庆市	云溪别院	渝北区	综合体	100.00%	196,453	191,633	191,496	9,920	12,592
86	西安市	招商雍景湾	西咸新区	综合体	50.00%	100,956	118,545	116,730	6,034	1,401
87	宜宾市	宜宾三江口 CBD	叙州区	综合体	35.00%	248,932	322,054	216,414	69,827	86,703
88	西安市	108 坊项目	曲江新区	住宅/商业	100.00%	122,648	197,992	191,968	961	287
89	西安市	天鹅堡项目	雁塔区	住宅/车位	60.00%	456,622	521,854	503,833	15,040	6,322
90	昆明市	山语桃源	呈贡区	住宅	34.00%	206,508	227,171	172,926	54,966	64,431
91	昆明市	金茂国际新城	呈贡区	住宅	34.00%	356,209	375,061	299,970	94,068	90,684
92	西安市	创想中心	西咸新区沣东新 城	公寓/商业	65.00%	85,983	85,983	36,894	32,618	40,059
93	重庆市	云溪都会	渝北区	综合体	100.00%	200,640	193,047	192,035	181,299	253,145
94	重庆市	华辉盛锦	渝北区	综合体	33.00%	258,855	319,344	252,321	67,257	96,381
95	昆明市	锦岸广场	呈贡区	公寓/商业	31.00%	94,764	96,129	18,999	11,097	6,603
96	深圳市	荷棠里项目	龙岗区	住宅	100.00%	69,850	67,249	34,729	32,275	181,015
97	其他尾盘					-	-	-	2,943	11,337
合计						21,532,064	22,835,471	18,095,892	3,987,940	8,246,535

5、主要项目出租情况

序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积(m ²)	累计已出租面积(m ²)	平均出租率
1	东部工业区	深圳市南山区华侨城	厂房	100.00%	146,250	136,000	92.99%
2	燕栖楼	深圳市南山区华侨城	住宅	100.00%	46,711	36,066	77.21%
3	华山村	深圳市南山区华侨城	住宅	100.00%	27,138	27,068	99.74%
4	汉唐大厦	深圳市南山区华侨城	写字楼	100.00%	28,162	17,185	61.02%

序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
5	购物中心	深圳市南山区华侨城	商业	100.00%	18,955	18,668	98.49%
6	华生活馆	深圳市南山区华侨城	商业	100.00%	19,893	14,950	75.15%
7	纯水岸	深圳市南山区华侨城	商业	100.00%	17,085	17,021	99.63%
8	保龄球馆	深圳市南山区华侨城	商业	100.00%	8,855	8,855	100.00%
9	海景花园裙楼	深圳市南山区华侨城	商业	100.00%	11,163	10,998	98.52%
10	生态广场	深圳市南山区华侨城	商业	100.00%	9,408	9,088	96.60%
11	东组团	深圳市南山区华侨城	住宅	100.00%	21,572	14,874	68.95%
12	东部市场	深圳市南山区华侨城	商业	100.00%	9,028	8,820	97.70%
13	福清街	深圳市南山区华侨城	商业	100.00%	7,865	7,773	98.83%
14	锦绣花园	深圳市南山区华侨城	商业	100.00%	3,886	3,886	100.00%
15	湖滨花园	深圳市南山区华侨城	商业	100.00%	3,988	3,471	87.04%
16	步行街	深圳市南山区华侨城	商业	100.00%	3,528	2,372	67.23%
17	桂花苑服务楼	深圳市南山区华侨城	商业	100.00%	3,460	3,065	88.58%
18	西部市场	深圳市南山区华侨城	商业	100.00%	3,734	3,734	100.00%
19	东方花园服务裙楼	深圳市南山区华侨城	商业	100.00%	4,082	3,950	96.77%
20	香山村	深圳市南山区华侨城	商业	100.00%	3,603	3,603	100.00%
21	香山里花园	深圳市南山区华侨城	商业	100.00%	5,924	5,924	100.00%
22	芳华苑	深圳市南山区华侨城	住宅	100.00%	711	711	100.00%
23	天鹅湖花园	深圳市南山区华侨城	商业	100.00%	23,135	19,908	86.05%
24	中旅广场	深圳市南山区华侨城	住宅	100.00%	236	118	50.00%
25	华侨城购物中心	深圳市南山区华侨城	商业	100.00%	166	166	100.00%
26	海景花园	深圳市南山区华侨城	商业	100.00%	104	104	100.00%

深圳华侨城股份有限公司 2021 年年度报告全文

序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
27	侨城馨苑	深圳市南山区华侨城	商业	100.00%	1,219	103	8.45%
28	湾厦花园	深圳市南山区蛇口	住宅	100.00%	220	220	100.00%
29	深圳欢乐海岸	深圳市南山区	商业/写字楼	100.00%	108,200	95,999	88.72%
30	红山 6979	深圳市龙华区	商业	50.00%	71,131	68,618	96.47%
31	大空港项目	深圳市宝安区国际会展中心	商业	50.00%	10,967	9,870	90.00%
32	欢乐海岸	佛山市顺德区	商业	70.00%	181,832	157,523	86.63%
33	武汉东方里	武汉市欢乐大道	商业	100.00%	64,559	52,478	81.29%
34	浦江华侨城	上海市闵行区浦江镇	商业/写字楼	100.00%	45,567	38,408	84.29%
35	苏河湾	上海市静安区	商业	100.00%	7,829	4,643	59.31%
36	宝格丽公寓	上海市静安区	商业/写字楼	100.00%	24,937	5,561	22.30%
37	宁波欢乐海岸	宁波市鄞州区	商业	100.00%	88,694	66,313	74.77%
38	洛带艺库	成都龙泉驿区	商业	85.00%	19,500	16,389	84.05%
39	商业街	成都金牛区西华大道	商业	100.00%	84,923	69,707	82.08%
40	SAM 会员店	成都金牛区西华大道	商业	100.00%	20,789	20,789	100.00%
41	创想中心	成都金牛区西华大道	写字楼	100.00%	34,953	31,614	90.45%
42	香港观塘物业	香港观塘	写字楼/车位	100.00%	1,850	1,825	98.65%
43	华侨城双创产业园一期	常熟市梅李镇	厂房	100.00%	48,147	48,147	100.00%
44	华侨城双创产业园二期	常熟市梅李镇	厂房	100.00%	32,158	18,570	57.75%
45	惠阳区产业园	惠州市惠阳区	厂房	100.00%	76,946	76,946	100.00%
46	襄阳奇妙镇	襄阳奇幻旅游度假区	商业	100.00%	38,700	22,087	57.07%
47	欢乐港湾	深圳市宝安区中心区	商业	100.00%	40,294	24,508	60.82%
合计					1,432,057	1,208,696	84.40%

6、融资途径

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/ 平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	10,089,842	2%-6.98%	1,741,500	3,127,933	3,650,022	1,570,388
债券	1,300,000	3.2%-5.74%	250,000	424,000	376,000	250,000
非银行类贷款	1,102,700	4.24%-6.5%	748,700	116,000	50,000	188,000
基金融资	636,000	6.00%	-	-	-	636,000
其他	892,544	4.04%-7.2%	95,510	48,998	700,000	48,035
合计	14,021,086	-	2,835,710	3,716,931	4,776,022	2,692,423

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

本公司之子公司华侨城房地产、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。

7、公司实施城镇化项目的跟投，充分地激励项目团队的积极性，进一步提升获取项目的质量和项目运营效率，切实控制项目风险，实现收益共享，风险共担，激励项目核心人才为公司和股东创造更大价值。截止 2021 年末，本公司开展的跟投项目中，累计跟投认购总额 1.99 亿元，占跟投资项目资金峰值 0.3%，其中 2021 年新增跟投本金 7980 万元。截止报告期末，所有项目未进行收益分配及出现退出情形，参与主体未涉及公司董事、监事、高级管理人员。

三、核心竞争力分析

(一) 公司以“优质生活创想家”为核心理念，以高质量发展为主线，通过独特的创想文化，致力提升中国人的生活品质。企业将以价值观为核心的品牌文化与以利润为目标的经营管理高度融合，优化企业形象，提升软实力，为企业改革发展提供不竭的动力和源泉。公司在旅游、酒店、房地产行业拥有多个享誉全国的知名品牌。

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

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

(四) 公司具有卓越的战略协同能力，是控股股东华侨城集团的价值实现者。公司主动承接华侨城集团的发展战略，以“主题公园领导者、旅游产业领军者、城镇化价值实现者、互联网创新实践者”为定位，充分借助集团的平台优势，在资源获取、产业互动、产融结合等方面获得集团的有力支持，专注运营短平快、轻资产、能够产生即期效益的房地产项目。公司与华侨城集团的战略协同效应显著，有助于进一步拓展发展空间，增加优质资源储备，促进公司高质量发展。

四、主营业务分析

（一）报告期内公司经营情况回顾

面对更趋复杂严峻和不确定的内外部形势，公司持续以“主题公园领导者、旅游产业领军者、城镇化价值实现者、互联网创新实践者”为战略定位，围绕高质量发展要求，坚持稳中求进工作总基调，在疫情防控常态化的形势下，砥砺奋进，攻坚克难，全力推进各项工作。

1、营业收入保持增长，房地产业务盈利水平大幅下降

报告期内，公司实现营业收入1026亿元，同比增长25%；实现净利润71亿元、归母净利润38亿元，分别同比减少55%、70%。其中：旅游综合业务收入433亿元，与上年基本持平；毛利率32%，同比降低10个百分点。房地产业务收入590亿元，同比增幅58%；毛利率21%，同比降低38个百分点。

公司房地产业务盈利水平较上年同期下降幅度较大，一是受房地产调控政策影响，行业整体毛利率水平呈现下降趋势。二是公司内部结转结构变化，深圳本部高毛利项目基本结转完毕，导致本年结转项目的毛利率下降；三是业内各地产公司为保证资金安全趋于采取较为保守的投资策略，公司通过股权转让实现的投资收益较上年有较大幅度减少；四是为确保后续更加平稳的发展，公司按谨慎原则，经过认真评估，对部分受市场不确定性影响，存在减值迹象的存货等资产计提减值。

虽然受多重影响，公司净利润近年来首次出现较大幅度的下降，但公司持续健康发展的基本面良好，各项业务稳步推进。为应对内外部环境变化，公司一方面坚定战略定位，另一方面着手严控各类经营风险、聚焦经营效率，相关管理工作成效明显，经营相对稳健。公司资金流动性、资本结构、运营效率表现优于往年：

“三道红线”指标在健康保绿基础上全面向好，剔除预收账款资产负债率、净负债率、现金短债比，均较上年有所优化，财务风险得到有效管控，保证了公司未来的健康稳定发展。

流动性充裕，经营性现金流连续两年为正。截止报告期末，公司货币资金 676 亿元，较 2021 年初增加 71 亿元。货币资金占总资产比例 14.08%，较 2021 年初增加 12%。通过保持项目拓展、销售回款、对外融资的相对平衡，公司经营性现金流健康稳定，自 2020 年起持续保持净流入，2021 年达到 192 亿元，满足公司整体的投资和运营需求，投资和回款保持良性循环。

资本结构稳中向好，经营风险合理可控。截至报告期末，公司资产总额 4800 亿元、所有者权益达到 1208 亿元，分别同比增长 5%和 9%。公司有息负债总额 1,402 亿元，较年初减少 13 亿，占总资产的比例为 29%，处于合理水平。同时，公司有息负债以中长期负债为主，其中短期借款及一年内到期非流动负债占比 20.2%，长期借款及应付债券占比 79.8%，负债结构保持稳定。

资产效率持续提升，周转速度增幅显著。本年公司总资产周转率 0.22，同比提升 15%；存货周转率 0.3，同比提升 70%。项目整体开发速度从 5.26 年提升至 3 年，运营能力、去化速度提升明显。

2、主营业务创新发展，亮点纷呈

（1）文化旅游业务

2021 年，华侨城文化旅游业务始终以坚定的文化自信引领企业高质量发展，坚持以文塑旅、以旅彰文，以创新驱动、高质量供给引领和创造新需求，不断满足人民美好生活需求，为“十四五”期间华侨城文化旅游业务发展开好局、起好步打下坚实基础。2021 年，公司旗下 27 家景区、28 家酒店、1 家旅行社、7 家开放式旅游区、1 台旅游演艺共接待游客 7,797.9 万人次，为 2020 年 182%的水平，恢复至 2019 年的 150%；剔除 2021 年新增加项目，为 2020 年 117%的水平，恢复至 2019 年的 96%，恢复情况远超行业平均水平。

①慎终如始做好常态化疫情防控，有效统筹防控与生产经营

华侨城严格落实党中央、国务院、国资委以及文化和旅游部等各级政府主管部门要求，对疫情常态化防控工作积极部署。结合公司实际情况下发疫情防控正式通知文件十余次；要求各文旅企业按照《华侨城旅游景区疫情防控及开园运营工作指引》，抓紧抓实抓细常态化疫情防控各项工作。公司组织旗下旅游景区主动在疫情发生区域暂停营业，严防疫情通过文化和旅游途径传播扩散，确保人民群众生命安全和生产经营安全。全面推进全公司疫苗接种，保证疫苗“应接尽接”，全公司疫苗接种率已达 99%。在公司上下共同努力下，华侨城旗下文旅企业没有发生疫情感染事件，为服务全国疫情防控大局作出了积极贡献。

②以节庆为抓手扩大品牌传播，进一步提升公司行业影响力

公司连续第四年举办华侨城文化旅游节，以“缤纷欢乐游、就来华侨城”为主题，整合旗下遍布全国的优质文旅资源，打造体验层次丰富、元素类型多样的文旅组合产品，于6-10月依次推出城市度假季、电音狂欢季、康养休闲季、国风艺术季、美食潮玩季五大专题季，以百余场主题活动串联起一波又一波节庆热潮，不断满足社会大众多元化、多层次的文旅消费需求。2021华侨城文化旅游节以节庆促经营、以统筹强管理、以活动扩影响，取得了显著成效。在为期135天的时间里，本届节庆累计推出千余款产品，吸引游客超千万人次，进一步放大了品牌传播，提升了华侨城的行业影响力。

③坚持以市场需求为导向，文旅业务新版图加快形成

公司保持一贯的创新精神，不断创新文旅产品供给，新业态、新产品陆续推出。深圳欢乐港湾“湾区之光”摩天轮、襄阳奇趣童年亲子乐园、西安欢乐谷玛雅海滩水公园、宁波欢乐海岸、扬州梦幻之城、济南华侨城欢乐荟、襄阳丽呈别院、襄阳云海别院、南京欢乐谷智选假日酒店、襄阳云海酒店、云海汤泉等一大批新产品相继推出，迅速成为各地文旅新地标。其中“湾区之光”摩天轮开业仅八个月收入破亿，打破国内单体游乐项目年度营收记录，已经成为深圳当下最火热的旅游目的地；襄阳奇趣童年亲子乐园揭开中国首个陪伴式自然亲子乐园的神秘面纱；宁波欢乐海岸首创“欢乐海岸+生态体育公园”业态融合，在欢乐海岸商场内引入滑雪馆、击剑等体育业态；济南华侨城欢乐荟创新性打造山东滨水城市客厅，是华侨城在山东的首个品牌落地项目。

④全面推进经典项目焕新升级，不断释放文旅新动能

公司持续发挥示范作用，统筹推进旗下经典文旅项目升级改造，全面提升软硬件品质，持续优化游客体验。其中，以打造世界级水准景区为目标，公司深入推进对深圳华侨城旅游度假区和东部华侨城旅游度假区的整体风貌与重点产品品质提升，其中深圳华侨城旅游度假区的改造提升已纳入南山区十四五规划和政府重点工作；北京欢乐谷全新推出主题园区六期·天光夜谭，两个月内接待人数较2019年同期增长近40%，营收增长近50%；重庆欢乐谷二期超级飞侠实景主题区正式开园，主题区开放后即实现经营突破，6月游客接待量超30万人次，园内二销突破1000万元大关，较2019年同期分别增长101%、137%，其中家庭客群增长近300%。

⑤强化IP研发与应用水平，以“旅游+IP”丰富游客体验

公司加大对文化创意产业发展的支持力度，继续强化在IP研发和应用上的投入，坚持以自主创作和跨界合作两条路径全面提升旗下项目的“旅游+IP”运用。在自主IP培育方面，欢乐谷开启全新原创IP孵化之路，联合腾讯原创馆举办首届欢乐谷大使形象设计大赛，为欢乐谷自主IP孵化打下基础。襄阳奇幻度假区全新打造“奇幻系”IP形象，自创形象IP、故事IP、活动IP。与外界合作方面，欢乐谷通过联手英雄联盟、京剧猫等顶级IP，结合B站、抖音、快手、腾讯、网易、小红书多个传播路径提升欢乐谷品牌价值和感召力。网易《第五人格》一周年庆、网易电竞NEXT春季赛、盛大游戏龙之谷DWC全球总决赛、京东杯电子竞技全国总决赛等多个大型电竞活动及赛事先后落地上海欢乐谷。武汉欢乐谷在2021年跨年夜、元宵节期间，首创“国际IP+现代艺术+传统文化”的新潮灯光节，引入国际知名IP“SMILEY”。西安欢乐谷玛雅海滩水公园结合电竞游乐，联动国漫IP“秦时明月”、游戏IP“剑侠情缘”等多元顶级IP，打造全国首个“电竞嘉年华”游乐体验基地和全球首个“AR虚拟现实乐园”。济南华侨城创新引进国家级IP——国家宝藏和中国国家地理，结合当地文化内容，深度融合并落地线下文旅深度体验式产品。

(2)房地产业务

年内，公司坚定不移遵守中央及各地方政府相关政策，资源方面，通过公开招拍挂、合作拍地等多种模式，增加优质资源的项目获取；项目方面，紧扣国家新型城镇化战略，结合公司在文旅方面的优势打造城镇化旅游新高地；开发方面，不断精益项目管理，创新开发模式、严抓工程进度，提升周转效率，紧握市场窗口期，加大项目去化力度。报告期内，公司销售态势相对稳定，累计实现签约销售面积399万平方米、签约销售额825亿元。

① 坚持优中选优，积极稳妥布局文旅及城镇化项目

公司及各事业部坚持“以收定投”原则，在严控投资风险的前提下，积极稳妥的推进项目获取。公司秉承“优质生活创想家”的品牌定位，利用成片综合开发模式优势稳步储备资源：2021年内新获取项目23个，新增土地面积258万平方米，计容建面435万平方米。先后落地漳州华侨城欢乐美港项目（第一及第二批次）、合肥空港国际小镇二期项目、西安洋东华侨城大型文化旅游综合项目（欢乐谷部分）、肇庆华侨城文化旅游科技小镇（四期）、衡阳玛雅海滩项目、南京雨花台项目、济宁市太白湖新区项目、东莞麻涌项目、东莞高埗项目、郑州华侨城二七金水河源二期（第二批）、成都成华区北湖项目等一大批文旅及城镇化项目，为城市居民提供优质生活及人文体验。年内获取的土地项目中，有15个项目以底价或接近底价

摘牌，有效降低了拿地成本，为公司可持续发展夯实资源基础。

②坚持聚焦开发管控，向管理要红利

在获取优质资源的同时，围绕运营体系建设目标，公司扎实推进标准化体系建设，产品标准化、限额设计指标、成本适配、基准工期等不断精益求精，工程、成本管控水平稳步提升。在严格确保项目质量的前提下，通过优化施工工序、运用新型工艺，加快项目开发节奏及周转效率。房地产公司中山欢乐海岸项目天鹅堡二标段高层产品 2020 年 12 月底开工，2021 年 12 月精装竣备，总工期 12 个月，树立公司精装高层项目快周转标杆；东莞赤岗花园项目，收购前置方案规划，优化施工部署，收购后 1 个月开工建设，3 个月开盘销售。华东事业部新获取的济宁太白湖项目实现拿地到开盘约 7 个月的开发周期。公司部分项目开发周期、成本管控与质量控制达到行业领先水平。

③坚持共享理念，实现合作共赢

2021 年，公司各事业部通过内外部强强联合，实现优势互补，积极践行央地合作、与行业优质企业合作，在降低土地成本及投资风险、提前实现资金回流、加快项目周转方面均取得良好效果。

央地合作方面，华东事业部与香港华侨城联合济宁北湖建设集团有限公司合作开发济宁市太白湖项目，基于在地文化与运河资源，秉持“在花园中建城市理念”，通过政企合作、公司内部战兵协同，建设国际滨水都市综合体。项目匠心打造的运河文化艺术中心更是荣获 2021 年度 Pro+ Award 普罗奖。房地产公司与酒店集团联手漳州市角美轨道交通投资公司合作开发漳州角美龟山站项目，建设角美首个高质量 TOD 综合体。该项目在土地出让、开发建设等环节实现资源整合、优势互补：三个地块均以底价获得，实现方案规划与轨道设计前期对接，为地铁商业后期运营争取有利条件和时间。

与行业优质企业合作方面，华东事业部与龙湖集团合作开发苏州相城区项目，获取土地半年内完成示范区及样板间开放并开盘销售，效率成为区域标杆。同时，双方积极结合商业体打造经验，通过定位互补，差异化打造华侨城 O`PARK 与龙湖天街产品，以客流共享、业态互补合力提升项目核心竞争力。整体来看，与行业优质企业合作开发，进一步降低了投资风险，加快了项目周转及资金回流速度。

④进一步提升物业管理水平，在发展中强化市场竞争力

公司物业管理业务由旗下物业集团统筹推进，通过“服务的标准化和场景化”、“产品的全链条化和特色化”、“管理的体系化和流程化”、“手段的智能化和数字化”，全面提升服务水平和管理能力，打造品质生活。

报告期内，公司累计新增物业储备管理面积 442 万平方米，新增物业管理面积 373 万平方米，目前整体管理项目占地面积超过 200 平方公里，在管建筑面积超 2000 万平方米；本年落地项目中，共有 28 个市场化物业服务项目，包括浙江仙居医械小镇、深圳南山区沙河街道垃圾分类、云南省博物馆、深圳市儿童公园等，公司物业管理水平和市场竞争力不断强化。

截至报告期末，公司物业板块全国布局分、子公司数量已达 74 家，业务范围覆盖深圳、北京、上海、成都、南京、武汉等超 50 个城市，完成在全国发展的战略布局。在疫情防控常态化，人工成本和运营成本上涨的形势下，公司物业板块收入、利润均取得较大幅度增长，并获多项全国性荣誉：2021 中国物业服务百强企业（第 43 名）、2021 中国高端物业服务领先企业、2021 中国智慧城市服务领先企业、2021 中国物业服务企业品牌价值 100 强、2021 中国物业服务企业综合实力 100 强、2021 中国物业城市服务领先企业、2021 物业服务力百强企业（第 69 名）等。

(3) 数字化转型

公司积极践行“互联网创新实践者”战略定位，全力推进数字化转型，以全方位打造数字华侨城 A 为目标，围绕管理信息化、业务数字化和数字产业化，提升管理精益化水平，赋能主营业务，助力实现高质量发展。本年，公司完成数字化转型战略规划编制，明确顶层设计并坚定地推进落地实施：

一是夯实管理信息化，以“数据治理、人力资源、财务管理”为核心加快推进企业管理信息化建设，基本实现系统全覆盖，高效支持行政办公、战略管控、经营决策等管理工作。

二是强化业务数字化，构建多业态组合与协同生态体系，为文化旅游和城镇化等主营业务持续赋能。公司持续升级 OTM 平台，完善智慧旅游管理体系；深化地产 ERP 应用，构建地产大运营管理平台；深入推进业务标准化，加快推动业财融合，为公司主营业务的高质量发展提供数字化力量。以智慧乐园建设为例，公司旗下欢乐谷深化与互联网行业头部企业的战略合作，探索利用大数据支撑新项目拓展、存量主题公园提质升级、新产品研究等相关业务，初步实现数字化赋能产品业务。统一推出集合门票售卖、活动营销、资讯平台、游客入园关怀、园内二消、排队、地图游览、网红打卡等众多服务功能于一体的“i 欢乐谷”小程序，服务 9 个欢乐谷园区的数字化运营。

三是探索数字产业化，构建以大数据为核心的消费互联网与产业互联网双平台生态体系，充分利用数据资产，创新商业

模式，探索数据资产变现路径。其中消费互联网升级以花橙旅游和花小橙的建设为核心，“统一支付平台”、“统一会员平台”、“统一营销平台”、“统一产品平台”四大平台为基础，提升客户体验和竞争力。产业互联网落地则围绕客户服务与商家运营的协同联动，针对全产业链整合资源，赋能生态以重塑产业效率，提升产业价值。年内，公司旗下花橙旅游平台销售额同比增长超 60%，注册用户数突破 1100 万。物业板块着力打造“一个中心、三大平台”，围绕“主数据中心”，构建“华侨城智慧城市管理平台、华侨城智慧物业管理平台、华侨城超级管家服务平台”，分别解决 To G, To C, To B 的需求。为公司物业业务运营和服务提供一站式数字化解决方案，全面赋能物业板块上下游产业全生命周期生态建设。

(4) 融资能力持续强化，助力主业长效发展

持续深化产融结合、积极拓展融资渠道。2021 年综合运用直接融资、发行债券、权益融资、保债计划、供应链融资等多种手段实现融资 586.25 亿元，平均融资成本 4.46%，处于同行业较低水平。扩容 FT 全功能跨境双向人民币资金池，华侨城（亚洲）及下属 5 家境内企业加入公司跨境双向人民币资金池，促进华侨城（亚洲）与境内下属企业之间的资金联动，实现跨境资金集中管理，提升跨境人民币资金的利用效率。子公司香港华侨城通过境外融资平台优势，配合公司北方事业部、华东事业部、西部事业部等落地项目，助力解决各事业部资金需求。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2021 年		2020 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	102,583,650,893.66	100%	81,902,589,786.58	100%	25.25%
分行业					
旅游综合业务	43,316,822,547.92	42.23%	43,209,976,004.05	52.76%	0.25%
房地产业务	58,961,325,220.39	57.48%	37,238,675,267.78	45.47%	58.33%
其他业务	305,503,125.35	0.30%	1,453,938,514.75	1.78%	-78.99%
分产品					
旅游综合业务	43,316,822,547.92	42.23%	43,209,976,004.05	52.76%	0.25%
房地产业务	58,961,325,220.39	57.48%	37,238,675,267.78	45.47%	58.33%
其他业务	305,503,125.35	0.30%	1,453,938,514.75	1.78%	-78.99%
分地区					
华北地区	947,221,378.97	0.92%	820,336,072.56	1.00%	15.47%
西部地区	14,962,762,987.80	14.59%	4,290,584,264.35	5.24%	248.73%
华东地区	29,376,757,011.66	28.64%	28,826,419,325.83	35.20%	1.91%
华中地区	7,951,220,569.78	7.75%	12,480,717,700.33	15.24%	-36.29%
华南地区	49,040,185,820.10	47.81%	34,030,593,908.76	41.55%	44.11%
其他业务	305,503,125.35	0.30%	1,453,938,514.75	1.78%	-78.99%

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

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
旅游综合行业	43,316,822,547.92	29,298,878,957.29	32.36%	0.25%	16.90%	-9.66%
房地产行业	58,961,325,220.39	46,369,414,621.19	21.36%	58.33%	206.12%	-37.96%
分产品						
旅游综合行业	43,316,822,547.92	29,298,878,957.29	32.36%	0.25%	16.90%	-9.66%
房地产行业	58,961,325,220.39	46,369,414,621.19	21.36%	58.33%	206.12%	-37.96%
分地区						
华东地区	29,376,757,011.66	23,876,092,554.39	18.72%	1.91%	38.37%	-21.42%
华南地区	49,040,185,820.10	34,830,091,454.90	28.98%	44.11%	162.65%	-32.05%
西部地区	14,962,762,987.80	11,178,169,610.01	25.29%	251.56%	252.64%	-0.23%

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

行业分类	项目	单位	2021 年	2020 年	同比增减
房地产及旅游综合	销售量	万平米	399	465	-14.19%

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

单位：元

行业分类	项目	2021 年		2020 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
旅游综合业务	旅游综合业务	29,298,878,957.29	38.67%	25,062,265,673.89	60.99%	16.90%
房地产业务	房地产业务	46,369,414,621.19	61.20%	15,147,530,728.88	36.90%	206.12%
其他业务	其他业务	94,590,203.72	0.12%	862,892,411.37	2.10%	-89.04%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

详见本报告第十节、附注七“合并范围的变化”。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	14,353,724,593.99
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	13.99%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	5,689,100,917.43	5.55%
2	客户二	4,822,798,678.90	4.70%
3	客户三	2,480,470,000.00	2.42%
4	客户四	887,075,862.42	0.86%
5	客户五	474,279,135.24	0.46%
合计	--	14,353,724,593.99	13.99%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	10,680,176,572.14
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	10.58%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	4,865,586,105.68	4.82%
2	供应商二	2,530,812,244.10	2.51%
3	供应商三	1,314,466,713.79	1.30%
4	供应商四	1,037,116,272.45	1.03%
5	供应商五	932,195,236.11	0.92%
合计	--	10,680,176,572.14	10.58%

3、费用

单位：元

	2021 年	2020 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	3,406,065,708.31	2,802,465,808.60	21.54%	-
管理费用	3,001,278,227.53	2,829,927,011.07	6.05%	-
财务费用	2,395,931,261.60	1,932,478,990.42	23.98%	-

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2021 年	2020 年	同比增减
经营活动现金流入小计	219,399,154,301.40	137,257,012,204.08	59.85%
经营活动现金流出小计	200,161,242,402.30	116,037,338,363.95	72.50%
经营活动产生的现金流量净额	19,237,911,899.10	21,219,673,840.13	-9.34%
投资活动现金流入小计	14,390,537,885.03	16,682,561,193.09	-13.74%
投资活动现金流出小计	18,335,245,452.58	16,027,783,471.72	14.40%
投资活动产生的现金流量净额	-3,944,707,567.55	654,777,721.37	-702.45%
筹资活动现金流入小计	87,805,274,630.18	151,353,252,971.88	-41.99%
筹资活动现金流出小计	95,700,836,630.37	148,660,735,612.79	-35.62%
筹资活动产生的现金流量净额	-7,895,562,000.19	2,692,517,359.09	-393.24%
现金及现金等价物净增加额	7,384,665,172.62	24,410,242,750.63	-69.75%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

(1) 2021年1-12月公司经营活动产生的现金流量净额为192亿元，保持较为良好，其中经营活动现金流入和流出同比变化较大，主要是因集中拍地的保证金收付增加所致；

(2) 2021年1-12月公司投资活动产生的现金流量净额为-39亿元，较上年同期减少约45亿，主要为本期通过股权转让实现的回款减少；

(3) 2021年1-12月公司筹资活动产生的现金流量净额为-79亿元，较上年同期减少395.10%，主要为经营活动回流增加能够满足公司日常运营及项目拓展的资金需求，而降低了负债需求。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

五、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	599,296,159.65	5.71%	联营、合营公司及出售股权确认的投资收益	是
公允价值变动损益	38,700,544.87	0.37%	持有金融资产公允价值变动	否
资产减值及信用减值	-2,170,148,350.00	-20.69%	坏账、存货、商誉等减值损失	否
营业外收入	187,361,956.23	1.79%	资产处置利得及政府补助	否
营业外支出	148,807,632.18	1.42%	资产处置损失及其他非经营性支出	否

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2021 年末		2021 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	67,573,012,799.09	14.08%	60,504,205,516.17	13.14%	0.94%	——
应收账款	3,069,858,851.21	0.64%	1,148,958,571.40	0.25%	0.39%	——
存货	247,772,214,571.45	51.61%	250,456,020,795.93	54.39%	-2.78%	——
投资性房地产	13,645,160,224.43	2.84%	13,057,665,645.82	2.84%	0.00%	——
长期股权投资	18,562,573,371.04	3.87%	18,639,825,007.81	4.05%	-0.18%	——
固定资产	21,782,919,236.64	4.54%	18,577,641,882.47	4.03%	0.51%	——
在建工程	5,484,205,388.09	1.14%	5,031,099,816.63	1.09%	0.05%	——
使用权资产	3,374,560,467.51	0.70%	3,786,841,328.91	0.82%	-0.12%	——
短期借款	5,528,898,853.30	1.15%	12,700,058,341.70	2.76%	-1.61%	——
合同负债	92,191,906,069.26	19.20%	88,183,736,945.54	19.15%	0.05%	——
长期借款	101,369,648,761.80	21.12%	107,704,395,187.95	23.39%	-2.27%	——
租赁负债	3,022,486,675.56	0.63%	4,079,078,357.89	0.89%	-0.26%	——

2、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
招商蛇口	844,703,389.38	-	-652,118,644.52	-	-	-	-	847,881,355.48
其他非流动金融资产	274,817,254.69	-	19,780,075.43	-	-	-	-	309,637,876.87
上述合计	1,119,520,644.07	-	-632,338,569.09	-	-	-	-	1,157,519,232.35

3、截至报告期末的资产权利受限情况

详见第十节 财务报告 附注六“合并报表主要项目注释”60. “所有权或使用权受到限制的资产”。

七、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
9,003,254,460.02	10,669,801,027.84	-15.62%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	001979	招商蛇口	1,500,000,000.00	公允价值计量	844,703,389.38	-	-652,118,644.52	-	-	40,677,966.08	847,881,355.48	其他权益工具投资	自有资金
期末持有的其他证券投资			-	--	-	-	-	-	-	-	-	--	--
合计			1,500,000,000.00	--	844,703,389.38	-	-652,118,644.52	-	-	40,677,966.08	847,881,355.48	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期			无										
证券投资审批股东会公告披露日期（如有）			无										

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

5、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2015 年	定向增发	572,718.48	10,415.22	535,940.92	0	180,000	31.43%	41,840.07	根据公司第八届董事会第四次会议审议通过的《关于将节余募集资金永久补充流动资金的议案》，并经股东大会审议通过，募集资金专户节余资金用于公司永久补充流动资金。同时根据募集资金存放及使用的相关规则，公司对所有项目的募集资金专户进行注销并公告。	0
合计	--	572,718.48	10,415.22	535,940.92	0	180,000	31.43%	41,840.07	--	0
募集资金总体使用情况说明										
无										

(2) 募集资金承诺项目情况

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目 (含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额 (2)	截至期末投资进度(3) = (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
1、收购公司控股股东华侨城集团持有的武汉华侨城 15.15%股权、上海华侨城 9.87%股权、收购酒店管理公司 38.78%股权	否	98,517.59	98,517.59		98,517.59	100.00%	2016年6月	不适用	不适用	否
2、归还华侨城集团股东借款	否	80,000.00	80,000.00		80,000.00	100.00%	2015年12月	不适用	不适用	否
3、西北片区 2 号地块	是	70,000.00	32,500.00		32,484.12	99.95%	2016年12月	594.38	是	否
4、西北片区 3 号地块	是	100,000.00	60,000.00	455.08	52,529.24	87.55%	2017年12月	552.00	是	否
5、西北片区 4 号地块	否	-	70,000.00	7,669.21	40,137.40	57.34%	2018年11月	603.84	是	否
6、天鹅湖 4 号地	否	-	70,000.00	2,290.93	69,979.99	99.97%	2019年9月	34,977.31	是	否
7、重庆华侨城 1 号地块	是	224,200.89	121,700.89		121,688.15	99.99%	2021年12月	-4,128.40	是	否
8、重庆华侨城 2 号地	否	-	40,000.00		40,604.42	101.51%	2019年12月	1,816.64	否	否
承诺投资项目小计	--	572,718.48	572,718.48	10,415.22	535,940.91	--	--	34,415.77	--	--
超募资金投向										

深圳华侨城股份有限公司 2021 年年度报告全文

不适用										
归还银行贷款（如有）	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
补充流动资金（如有）	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
超募资金投向小计	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
合计	--	572,718.48	572,718.48	10,415.22	535,940.91	--	--	34,415.77	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）	<p>“重庆华侨城 2 号地”项目未达到预计收益的主要原因为：</p> <p>1、2018 年 5 月公司完成《募集资金三方监管协议之补充协议》及《募集资金四方监管协议之补充协议》签署前，该项目未直接使用募集资金，产生的效益此前未纳入统计；</p> <p>2、根据公司更新测算，该项目的预计土地增值税金额高于此前的测算金额。</p>									
项目可行性发生重大变化的情况说明	无									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	<p>根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于深圳华侨城股份有限公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目情况报告的鉴证报告》（瑞华核字【2015】44040061 号），截至 2015 年 12 月 23 日，公司以自筹资金预先投入募投项目的实际金额为人民币 95,167,970.46 元。经公司第六届董事会第二十三次临时会议审议通过，公司决定使用募集资金人民币 95,167,970.46 元置换预先已投入的自筹资金。截至 2021 年 12 月 31 日，置换已完成。</p>									
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	<p>经 2015 年 12 月 24 日公司第六届董事会第二十三次临时会议审议通过，公司拟使用不超过人民币 28 亿元的闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限为公司董事会批准该议案之日起不超过 12 个月。截至 2016 年 12 月 22 日，公司已归还人民币 28 亿元闲置募集资金。</p>									

项目实施出现募集资金结余的金额及原因	<p>公司在募集资金投资项目建设实施过程中，严格遵守募集资金使用的有关规定，本着合理、有效以及节俭的原则谨慎使用募集资金，募集资金使用出现节余的主要原因如下：</p> <p>1、公司在保证项目质量和控制风险的前提下，认真把控项目各环节，合理降低项目实施费用。随着募投项目的持续开展，公司在项目实施方面逐步积累经验，有效提升项目实施效率，间接压缩部分项目支出；</p> <p>2、“西北片区 4 号地项目”在 2018 年 5 月使用募集资金前，公司系使用自有资金投入项目建设，因此该项目累计募集资金投资金额占预计投资总额的比例较低；</p> <p>3、募集资金在存放期间产生了一定的利息收入。</p>
尚未使用的募集资金用途及去向	<p>根据公司第八届董事会第四次会议审议通过的《关于将节余募集资金永久补充流动资金的议案》，并经股东大会审议通过，募集资金专户节余资金用于公司永久补充流动资金。截至 2021 年 12 月 31 日，公司累计用于募投项目建设的募集资金为 5,359,409,185.16 元（不包含永久补充流动资金部分），公司已将合计为 418,400,662.31 元的未使用的募集资金及截至销户日募集资金专户余额（包括利息收入）全部用于永久补充流动资金。同时根据募集资金存放及使用的相关规则，公司对所有项目的募集资金专户进行注销，并于 2021 年 8 月 3 日公告了《关于注销募集资金专户的公告》，具体内容详见刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的 2021-51 号公告。账户注销后，公司与保荐机构、开户银行签署的《募集资金三方监管协议》和《募集资金四方监管协议》相应终止。</p>
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无

（3）募集资金变更项目情况

单位：万元

变更后的项目	对应的原承诺项目	变更后项目拟投入募集资金总额(1)	本报告期实际投入金额	截至期末实际累计投入金额(2)	截至期末投资进度 (3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	变更后的项目可行性是否发生重大变化
天鹅湖 4 号地	西北片区 2 地块、西北片区 3 号地块及重庆华侨城 1 号地块	70,000.00	2,290.93	69,979.99	99.97%	2019 年 9 月	34,977.31	是	否
西北片区 4 号地	西北片区 2 地块、西北片区 3 号地	70,000.00	7,669.21	40,137.40	57.34%	2018 年 11 月	603.84	是	否

	块及重庆华侨城 1 号地块								
重庆华侨城 2 号地	西北片区 2 地块、西北片区 3 号地块及重庆华侨城 1 号地块	40,000.00	-	40,604.42	101.51%	2019 年 12 月	1,816.64	否	否
合计	--	180,000.00	9,960.14	150,721.81	--	--	37,397.79	--	--
变更原因、决策程序及信息披露情况说明(分具体项目)	<p>为进一步提高募集资金使用效率，降低公司财务成本，在不影响原有募投项目进度的情况下，经公司于 2017 年 8 月 23 日召开的第七届董事会第三次会议及公司于 2017 年 12 月 15 日召开的 2017 年第一次临时股东大会审议通过，公司将西北片区 2 号地项目拟投入募集资金变更为 32,500.00 万元，西北片区 3 号地项目拟投入募集资金变更为 60,000.00 万元，重庆华侨城 1 号地项目拟投入的募集资金变更为 128,982.41 万元，其余资金由公司自筹解决，将其余合计 180,000.00 万元的募集资金投入新的项目。本次变更后拟投入的新项目为深圳华侨城房地产有限公司所属的“天鹅湖 4 号地”、“西北片区 4 号地项目”和重庆华侨城实业发展有限公司的“重庆华侨城 2 号地块项目”，合计拟投入金额为 180,000.00 万元。详见 2017 年 8 月 26 日刊登在巨潮资讯网的《深圳华侨城股份有限公司董事会关于部分变更募集资金用途的公告》。</p>								
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	<p>“重庆华侨城 2 号地”项目未达到预计收益的主要原因为：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、2018 年 5 月公司完成《募集资金三方监管协议之补充协议》及《募集资金四方监管协议之补充协议》签署前，该项目未直接使用募集资金，产生的效益此前未纳入统计； 2、根据公司更新测算，该项目的预计土地增值税金额高于此前的测算金额。 								
变更后的项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用								

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

2、出售重大股权情况

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施,如未按计划实施,应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
泰康人寿保险有限责任公司	上海鹏鲲	2021年12月31日	51,100	-156.78	实现投资收益6.62亿	7.95%	按评估价确定	否	无	是	是	-	-

九、主要控股参股公司分析

主要子公司及对公司净利润影响达10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
华侨城房地产	子公司	房地产及旅游综合	10,000,000,000.00	155,077,780,418.88	52,628,280,193.01	39,179,581,980.64	6,064,654,841.60	4,737,902,972.16
上海华侨城	子公司	房地产及旅游综合	443,798,900.00	32,242,971,048.42	6,105,402,518.61	7,055,759,031.32	1,444,361,251.51	1,099,313,456.05
宁波华侨城	子公司	房地产及旅游综合	1,000,000,000.00	24,566,145,444.71	6,564,337,137.36	14,012,187,935.06	1,187,626,895.93	886,877,322.83

报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
上海鹏鲲	协议转让	产生较好转让收益

华侨城智能科技	取得多数表决权并表	有利于公司业务发展
东莞华湖	新设成立	有利于公司业务发展
深圳世纪华锦	新设成立	有利于公司业务发展
深圳华纯	新设成立	有利于公司业务发展
东莞上江	新设成立	有利于公司业务发展
苏州华湖	新设成立	有利于公司业务发展
苏州侨仁	新设成立	有利于公司业务发展
南京侨劲	新设成立	有利于公司业务发展
扬州华侨城文化旅游发展	新设成立	有利于公司业务发展
成都懋然	新设成立	有利于公司业务发展
自贡华侨城彩灯文旅	新设成立	有利于公司业务发展
侨创投资	新设成立	有利于公司业务发展
衡阳侨城乐园旅游	新设成立	有利于公司业务发展
乐清市乐欢文旅	新设成立	有利于公司业务发展
昆明世博园物业	同一控制下企业合并	有利于公司业务发展
云南世博花园物业	同一控制下企业合并	有利于公司业务发展

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

（一）公司“十四五”发展规划核心内容

公司于 2021 年正式完成了“十四五”发展规划的编制工作，规划立足“十四五”，展望中长期，统览公司全局，上承国家、行业、控股股东华侨城集团的规划要求，下接子企业规划，引领公司高质量发展并成为具有全球竞争力的世界一流旅游企业。

1、整体战略蓝图

公司“十四五”整体战略蓝图可凝练为“1234567”要点：

“1”个核心：旅游为核心增长极。

“2”个新动能：创新和数字化为新动能。

“3”大业务：旅游、城镇化和互联网。

“4”个战略定位：主题公园领导者、旅游产业领军者、城镇化价值实现者、互联网创新实践者。

“5”大发展目标：成为具有全球竞争力的世界一流旅游企业，保持主题公园地位，再建十个“华侨城”¹，建设 O2O 线上线下一体化平台，追求企业长期价值做好市值管理。

“6”大能力建设：提升公司管控能力、夯实战区专业能力、加强兵种运营能力、构建互联网能力、强化创新能力、优化金融支持能力。

¹ 指以深圳华侨城本部为蓝本，融合多元业态，宜居宜业宜游，利用土地以平方公里计的成片综合开发项目。

“7”大保障措施：持续加强党建工作、凝聚文化理念共识、完善组织机制保障、推进人才机制保障、加快管理信息化建设、加强风险合规管理、全面加强安全管理。



2、发展模式

公司是控股股东华侨城集团“文化+旅游+城镇化”和“旅游+互联网+金融”创新发展模式的主要实施主体，将着力优化和推进这两大发展模式演进。

3、发展思路

公司的发展思路是以旅游为核心增长极，城镇化为底盘，创新和数字化为新动能；以用户为本，场景为基，逐步向平台生态型企业升级；发挥金融支撑作用，加强市值管理，增强股东回报，追求企业长期价值。

4、战略目标

(1) 远景目标

到 2030 年左右，旅游业务稳居亚洲第一；

到 2035 年左右，旅游业务位列世界第二，发展成为具备全球影响力的世界一流旅游企业，并成为旅游行业数字化转型领导者。

(2) “十四五”发展目标

战略目标：

旅游方面，成为中国具有全球竞争力的世界一流旅游企业；城镇化方面，打造中国新型城镇化的第一品牌；数字化方面，成为旅游行业数字化转型的实践标杆。

高质量发展目标：

全面提升运营效率，运营能力达到行业领先水平；着力优化业务结构，突显公司旅游属性，上市公司“造血”能力进一步提升；创新商业模式，加快推进“旅游+互联网+金融”发展模式，向平台生态型企业升级。

5、业务规划

做优做大旅游板块。一是聚焦全国范围内优质旅游产品资源掌控，丰富主题公园、自然人文景区、文旅商娱综合体、文旅小镇、美丽乡村和康旅度假六大产品线，以前三大产品线为核心加速布局，并加快酒店、旅行社、旅游商品、旅游交通等全业态的探索。二是强化科学投资，创新合作模式，多途径兑现项目价值。三是强化运营能力建设和产品创新，通过数字化手段助推精益运营。四是秉持平台思维，链接生态资源，实现全产业链把控。

全面做优城镇化板块。一是提升专业能力。推行标准化、成本管控等精细化管理方式，提升周转速度，实现高质量盈利。二是巩固成片开发优势。进一步增强华侨城成片综合开发的竞争能力。三是优化区域布局。聚焦核心城市群的核心区域。四是模式创新。大力发展城市更新、城市综合体、TOD 等多元创新模式。

大力培育和发展互联网板块。一是加快建设两大互联网平台。以文旅为锚点，以盘活线下流量资源为目标，加快建设消费互联网与产业互联网，加速构建大会员体系，并逐步赋能生态产业链。二是力争将互联网打造成为公司所有板块经营管理的“基础设施”。三是探索构建“全连接的数字华侨城、数字孪生的华侨城”。

（二）公司 2022 年经营计划

1、文化旅游业务，聚焦供给侧改革，持续推陈出新；聚焦存量产品经营，落实高质量发展

一是在新项目拓展布局方面，公司将全面开展创新产品研发，积极培育轻量化文旅产品，努力探索以亲子、运动、研学教育为一体的小型主题公园；扎实推进欢乐海岸、水公园等连锁文旅产品稳步复制及快速升级；牢牢把握优质旅游资源，抓紧研究和捕捉泛旅游业的收购标的，不断丰富文旅产品线。区域拓展方面，在**华东地区**，围绕“大江、大河、大海”布局优质项目，高质量推动常熟时光小镇、济宁运河 1283、南京欢乐时光、南京欢乐滨江等项目建设。在**西部地区**，成都龙泉驿欢乐田园、成都东安阁酒店、西安沣东摩天轮项目年内要建成开业；全力推动西安沣东欢乐谷二期建设。在**北方地区**，一是持续推进淄博华侨城商街建设及乐园策划；二是紧抓青岛华侨城项目分期落地，打造北方的文旅名片；三是推动济南华侨城落地酒店业态，丰富文化定制餐饮市集。在**华南地区**，积极推进中山欢乐海岸、茂名南海岛、湛江欢乐海湾、漳州欢乐美港等项目建设，完善城市功能，提升城市能级，带动价值增值，实现地产、文旅合作共赢。在**中部地区**，推动郑州文化艺术中心、南昌玩美公园、南昌青少年星际科普研学基地、南昌华侨城福朋喜来登酒店、襄阳奇幻谷、襄阳奇趣森林酒店、衡阳水公园在 2022 年开业；全力推动南昌华侨城万豪酒店项目建设。

二是在存量产品高质量发展方面，公司将切实抓好文旅项目全面统筹管理。一方面，不断加强科技应用，深入探索人工智能、AR、大数据等科技手段在文旅业务上的应用，实现华侨城文旅业务“+科技”和“+数据”的突破，以数字和科技提升文旅产品、业态、商业模式、管理制度的创新效率，促进产业转型升级。另一方面，加强文旅策划和整合营销能力建设。进一步明确目标客群、市场范围，研究消费者市场需求，并预测其变化趋势，有针对性的实施产品组合策略。充分借势内外部合作伙伴的力量，积极进行跨界联动，逐步提升旅游产品附加值。同时，公司将持续做好存量资产更新改造，推动产品体系优化升级，努力提升各产品线经营效益和运营效率。**景区**将聚焦本地市场，通过丰富园区节庆、演艺及体验项目，探索创新服务，全面提升游客体验；梳理、完善、优化欢乐谷年卡会员体系及策略，丰富年卡会员权益、增值服务等，逐步提高重游率；推进主题餐饮、主题商品研发和开发，加大二消产品创新力度；与专业餐饮公司、潮玩设计公司合作，建立研发和激励机制，拓展增值项目。**文旅商娱综合体**将深入总结存量项目可供复制的投资、产品、运营模式；加强在建项目管理，积极推进其在经济较为发达的一二线城市和粤港澳大湾区、长三角、环渤海等核心经济圈的复制。**酒店**将通过进一步提升整体专业化水平，强化规划设计能力、完善产品定位及策划、优化运营管理效果；重点打造高端服务品牌、高端住宿产品及其影响力；深化酒店与公司其它文旅产品的联动，发挥支撑配套重要作用，加快形成华侨城酒店发展的规模优势和专业优势。**旅行社**将持续探索数字化转型及旅行社价值链重构；全力维稳渠道，保持核心竞争力。

2、房地产业务，聚焦去化回款、聚焦优质资源、聚焦管理提升

①房地产开发业务：

一是积极推盘、加快去化。一方面，公司将积极做好项目推盘销售工作，包括但不限于华东事业部的合肥空港小镇二期、宁波北仑滨江、南京翡翠天域、苏州、济宁太白湖纯水岸等项目，房地产公司的深圳龙胜、和城里、东莞麻涌等项目，中部事业部的武汉欢乐天际、南昌华侨城世纪水岸、郑州二七原岸、襄阳天鹅堡/纯水岸等项目，西部事业部的重庆云麓台/云溪都会/溪山集、成都青白江、宜宾华侨城等项目，北方事业部的郑州华侨城、济南华侨城、太原华侨城、青岛华侨城等项目，确保公司销售回款充足；另一方面，公司坚持稳妥谨慎的投资策略，坚持量入为出，根据回款情况控制投资规模，推动形成销售回款再投资的良性循环，确保经营性净现金流持续向好。

二是关注重点区域与优质资源。深度对接国家重大区域发展战略，深化布局粤港澳大湾区、长三角及长江经济带、成渝及西安都市圈等重点区域及重点城市，利用自身在文旅综合项目成片开发方面的优势，积极获取核心优质文旅资源项目以及周转快、收益好的房地产项目，保障公司稳定的盈利水平及成长性。

三是运用多种手段提升经营水平。一方面，公司不断加强项目团队建设，提升自身项目开发能力，优化项目周转水平与资金使用效率，稳步修炼内功；另一方面，公司深入推动公司数字化转型，赋能经营工作，通过扩大线上化覆盖、提升标准化水平等手段，提升经营管理能力，为公司的增长提供新动能。此外，公司还将继续通过项目合作等创新开发模式持续加速项目周转，提升经营效率。

②物业管理服务，坚持规模和口碑并重

公司的物业板块将保持战略定力，促进战术落地，坚持规模和口碑并重，统筹做好以下工作：

一是保存量、拓增量、优结构，全面挖掘价值创造力。公司在物业板块发展上将继续秉承“向规模要效益”的发展理念，培育物业服务与泛物业服务两大收入贡献增长极。在物业服务方面，要提质增效，确保存量物业不流失，同时全面铺开外拓业务，实现社区空间、文旅空间、城市空间业务全面开花；在泛物业服务方面，力争破题管理输出、多种经营、创新业务、关联业务拓展等内容，提高泛物业服务收入在年度总营收中的贡献占比。此外，公司还将进一步提速物业板块的收并购步伐，整合内部物业、泛物业管理类项目和企业，同时收购标的也将向外部相关多元业务延伸，拓展并完善业务结构。

二是提升服务品质，创造精品口碑。物业板块将始终坚持“优质生活创想家”的品牌定位，立足“中国高端社区服务的示范者”“中国文旅物业服务的领军者”“中国城市协同治理的先行者”三个定位不动摇，以精细化运营和品质管理为抓手，持续做好标准化创建工作和客户需求挖掘工作，不断拓宽服务深度，延伸服务边界，探索创新服务模式。与此同时，公司在物业板块发展上，还将聚焦低碳环保的生态理念，推进对标提升行动，打造绿色低碳物业品牌；持续推动城市基层治理能力不断提升，协同政府、街道、社区做好常态化疫情防控工作。

3、互联网业务与数字化转型，加快平台建设，提升流量经营能力

公司将继续以数字化转型规划为指引，乘势而上、接续奋斗，持续推进数字化转型各项工作：

一是以数字化为手段，将互联网嵌入公司主业中，使其成为赋能业务、变现流量、提升价值的重要手段，实现“旅游+互联网+金融”的破题和消费互联网升级、产业互联网落地。消费互联网升级方面，将统筹内部文旅项目共同做大流量、做强销售，把花橙和花小橙打造成线上知名品牌和爆款 IP 形象；同时持续打造统一支付、统一会员、统一营销、统一产品这四大统一平台的支撑能力。产业互联网落地将朝着构建以“系统平台+专业服务”为核心的文旅业务轻资产输出管理平台的目标来推进。持续开展应用推广试点工作，优化“金牌管家”等定制化服务运营闭环，逐步实现靠“系统和服务能力”的管理输出，助力公司文旅产业继续做大做强。

二是积极发展互联网本身的相关产业，探索平台化互联网产品打造。借助 AR、VR 等“元宇宙”新技术，朝数字孪生、虚实场景结合方向，探索打造线上线下结合的新型主题乐园。

三是继续完善管理信息化工具，打通内部业务信息联动壁垒，全面提升内部运营管理效率。

（三）可能面临的风险

一是宏观经济风险。近年来国内外经济形势复杂多变，不稳定、不确定性因素增加。疫情、国际形势导致的宏观经济不确定性，有可能对文旅、地产等业务的需求和供给方面均造成一定影响，给公司业务持续增长带来挑战。

二是市场风险。房地产行业近期以来的持续下行，有可能使得市场各方，尤其是购房者、资本方持续保持一定观望情绪。行业调整期的市场也有可能出现分化格局，不同区域、不同城市，甚至同一城市的板块之间都可能出现较大的市场表现差异，对销售去化带来一定的不确定性，也对公司的市场敏感性以及经营管理水平提出了更高要求。

三是政策风险。房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，目前房地产调控常态化的趋势明确，住建部强调“不把房地产作为短期刺激经济的工具和手段，保持房地产调控政策的连续性稳定性、增强调控政策的协调性精准性”。同时，房企融资“三道红线”、房贷管理“两道红线”进一步加强了资金监管力度。长期看，政策调控有利于房地产市场平稳健康发展，但连续性、稳定性、“因城施策”的政策导向，可能造成市场供需及价格短期内的波动。

四是疫情风险。疫情反复可能对公司主营业务产生不利影响。疫情可能带来中高风险地区子企业停工停产、闭园，低风险地区工程建设延期、景区限流的风险，一方面，造成游客量大幅减少，旅游业务收入下滑；另一方面造成公司房地产项目销售、回款周期拉长。

五是财务风险。公司业务属于资金及资产密集型产业，前期需要大量的资金投入。随着公司规模不断扩大，资本结构对公司而言愈发重要，如债务规模偏高、债务期限结构不平衡，可能导致公司面临集中偿付、监管政策考核等压力，进而影响企业资金有效配置与高效使用。

六是竞争风险。文旅行业竞争加剧，公司的主要竞争对手包括国内外知名的主题公园运营商。此外，一些国内外非主题公园类的文旅项目以及在线旅游平台和短视频平台等也对公司的文化旅游业务带来了一定程度的竞争。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2021年01月07日	深圳	实地调研	机构	中泰证券	围绕公司发展定位、未来布局战略及文旅业务收入增速等进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2021年01月22日	深圳	实地调研	机构	中金公司	围绕疫情对公司业务影响程度、加快周转举措及文旅业务未来发展规划等进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2021年02月18日	深圳	电话沟通	机构	华西证券、华宝基金、工银瑞信、泰康人寿等	围绕公司2020年销售情况、未来毛利率变化趋势及旅游业务规模等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2021年02月23日	深圳	实地调研	机构	富国基金	围绕公司战区和兵种定位、文旅业务未来发展思路及欢乐谷未来收入增长贡献来源等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2021年03月30日	深圳	电话沟通	机构	西南证券、中金公司、华泰证券、天风证券、广发证券、海通证券、招商证券、横琴贝莱尔、申万宏源证券等	围绕2020年年度业绩情况、未来投资方向及发展目标等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2021年03月31日	深圳	电话沟通	机构	由榕资产、中船财务公司、中金公司、建信信托、国泰君安资管、工银瑞信等	围绕公司整体毛利率趋势、物业公司在管规模及股权激励计划等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2021年04月01日	深圳	实地调研	机构	长城基金	围绕公司房地产业务发展规划、欢乐海岸项目未来规划及股权激励计划等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2021年05月14日	深圳	电话沟通	机构	炳申投资、华夏基金、招商证券	围绕公司未来毛利率变化趋势、拿地区域分布及投资计划等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2021年06月15日	深圳	电话沟通	机构	中银基金、华西证券、长城基金、富国基金、广发基金、西南证券	围绕公司战略合作进展、欢乐谷板块未来发展计划及拿地计划等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2021年06月16日	深圳	电话沟通	机构	招商证券、富国基金	围绕公司未来发展战略、欢乐海岸产品竞争优势及激	详见巨潮资讯网

					励机制等内容进行交流，未提供资料	
2021年06月22日	深圳	电话沟通	机构	中金公司、招商证券、华泰柏瑞	围绕公司未来资产负债率变化趋势、拿地策略及文旅业务发展计划等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2021年06月25日	深圳	电话沟通	机构	招商证券、广发基金	围绕公司布局城市能级变化、房地产业务发展战略及文旅资产运营能力等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2021年07月16日	深圳	实地调研	机构	太行创业投资	围绕公司商业地产布局、房地产业务毛利率水平及未来发展重点等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2021年08月26日	深圳	电话沟通	机构	安信基金、景顺长城基金、广发基金、华夏基金、华泰柏瑞基金、富国基金、泰康资产、贝莱尔资管、九泰基金、日兴资产、中金公司、招商证券、华泰证券等	围绕公司文旅业务未来发展规划、房地产业务毛利率水平及拿地策略等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2021年08月27日	深圳	电话沟通	机构	工银瑞信基金、中金公司	围绕公司新业态旅游产品推出计划、周转效率提升举措及文旅业务未来布局规划等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2021年11月10日	深圳	实地调研	机构	宁波理财、平安基金、融通基金、中信证券	围绕公司未来毛利率变化趋势、文旅业务经营情况及拿地策略等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2021年11月16日	深圳	实地调研	机构	新同方投资、颐和久富、远大投资、华泰资产、景顺长城基金、招商基金、North Oakridge Asset Management Limited、Citi、华宝基金、中金公司	围绕公司未来文旅开业计划、资金情况及文旅业务恢复情况等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2021年12月03日	深圳	电话沟通	机构	华泰证券、国投瑞银基金、农银汇理基金	围绕公司酒店业务经营情况、未来战略发展方向及股权激励计划等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网

2021 年 12 月 07 日	深圳	电话沟通	机构	中银国际证券、安信基金、景顺长城基金、广银理财、农银汇理、众钰/钰创、长信基金、兴全基金、双创沣壤私募、中金资管、盛世知己投资、上投摩根基金、罗觉资产、龙智投资、中欧基金、聚劲投资、高新投、民森投资、平安资管、长隽资本、涌峰投资、华富基金、中国人寿资管、普尔投资、龙航资管、天风证券、泓德基金	围绕公司文旅 IP 布局情况、REITs 计划及考核激励机制等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2021 年 12 月 09 日	深圳	电话沟通	机构	招商证券、海富通基金、富国基金、华安基金、太平洋资产管理、合众资产管理、景顺长城基金、农银汇理基金、平安基金、国投瑞银基金、万家基金、广发基金	围绕公司未来融资计划、未来毛利率变化趋势及拿地策略等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2021 年 12 月 16 日	深圳	电话沟通	机构	Lazard Asset Management Group、安信基金、民生加银基金、3W Fund Management Limited、农银汇理基金、华泰柏瑞基金、弘毅远方基金、长信基金、海通证券、招商基金、西南证券、平安基金、农银汇理基金	围绕公司文旅项目并购计划、应对同行业竞争措施及投资计划等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2021 年 12 月 28 日	深圳	电话沟通	机构	申万宏源、爱建证券、贝莱尔资本、东方阿尔法基金、光大证券、华宝信托、华海财产保险、华夏基金、景顺长城基金、九泰基金、蓝泽证券、农银汇理基金、人保基金、私享基金、太保资产、挚信资本、中欧基金、宁泉研究	围绕公司在疫情影响下文旅业务恢复情况、文旅业务未来发展空间及存量项目更新改造计划等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等国家有关法律、法规的要求，不断完善公司法人治理结构，健全公司内部控制制度，积极开展投资者关系管理工作，报告期内修订了《深圳华侨城股份有限公司董事会议事规则》《深圳华侨城股份有限公司独立董事制度》，进一步提高了公司治理水平，促进公司规范运作。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

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

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面均已做到完全分开。

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

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

(一) 本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2020 年年度股东大会	年度股东大会	60.54%	2021 年 04 月 20 日	2021 年 04 月 21 日	详见公司披露于巨潮资讯 (www.cninfo.com.cn)的《2020 年年度股东大会决议公告》公告编号：2021-36
2021 年第一次临时股东大会	临时股东大会	59.99%	2021 年 09 月 10 日	2021 年 09 月 11 日	详见公司披露于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)的《2021 年第一次临时股东大会决议公告》公告编号：

					2021-59
2021 年第二次临时股东大会	临时股东大会	61.32%	2021 年 11 月 15 日	2021 年 11 月 16 日	详见公司披露于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)的《2021 年二次临时股东大会决议公告》公告编号：2021-74

(二) 表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	股票 期权	被授予 的限制 性股票 数量 (股)	本期增 持股份 数量 (股)	本期减 持股份 数量 (股)	其他增 减变动 (股)	期末持股 数 (股)	股份增 减变动 的原因
段先念	董事长	现任	男	63	2015年 09月28 日	2023年 04月07 日	0	0	0	0	0	0	0	-
姚军	副董事长	离任	男	62	2018年 03月20 日	2021年 06月15 日	2,841,192	0	0	0	0	0	2,841,192	-
刘凤喜	副董事长	现任	男	50	2021年 09月10 日	2023年 04月07 日	0	0	0	0	0	0	0	-
王晓雯	董事、 总裁	现任	女	52	2015年 09月28 日	2023年 04月07 日	2,385,174	0	0	0	0	0	2,385,174	-
王一江	独立董事	现任	男	68	2020年 04月08 日	2023年 04月07 日	0	0	0	0	0	0	0	-
沙振权	独立董事	现任	男	62	2020年 04月08 日	2023年 04月07 日	0	0	0	0	0	0	0	-

深圳华侨城股份有限公司 2021 年年度报告全文

宋丁	独立董事	现任	男	67	2020年 04月08 日	2023年 04月07 日	0	0	0	0	0	0	0	-
张钰明	独立董事	现任	男	69	2020年 04月08 日	2023年 04月07 日	0	0	0	0	0	0	0	-
陈跃华	监事长	现任	男	58	2018年 03月20 日	2023年 04月07 日	112,500	0	0	0	0	0	112,500	-
潘凤文	监事	离任	女	45	2020年 04月08 日	2021年 03月26 日	0	0	0	0	0	0	0	-
吴飞	监事	离任	男	39	2020年 04月02 日	2021年 11月09 日	0	0	0	0	0	0	0	-
李峥	监事	现任	男	43	2021年 04月20 日	2023年 04月07 日	0	0	0	0	0	0	0	-
彭华	监事	现任	男	51	2021年 11月09 日	2023年 04月07 日	0	0	0	0	0	0	0	-
杨杰	副总裁	离任	男	60	2018年 02月13 日	2021年 07月09 日	442,500	0	0	0	0	0	442,500	-
张大帆	副总裁	现任	男	55	2018年 02月13 日	2023年 04月07 日	1,490,700	0	0	0	0	0	1,490,700	-

深圳华侨城股份有限公司 2021 年年度报告全文

袁静平	副总裁	现任	男	57	2018年 02月13 日	2023年 04月07 日	1,106,356	0	0	0	0	0	1,106,356	-
倪明涛	副总裁	现任	男	53	2020年 07月21 日	2023年 04月07 日	0	0	0	0	0	0	0	-
冯文红	总会计师	现任	女	54	2020年 07月21 日	2023年 04月07 日	1,000,000	0	0	0	0	0	1,000,000	-
关山	董事会 秘书	现任	男	51	2016年 11月15 日	2023年 04月07 日	309,606	0	0	0	77,402	0	232,204	个人财 务安排
合 计							9,688,028	0	0	0	77,402	0	9,610,626	0

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是 否

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
姚军	副董事长	离任	2022年06月15日	退休
刘凤喜	副董事长	被选举	2021年09月10日	增补董事
潘凤文	监事	离任	2021年03月26日	离任
吴飞	监事	离任	2021年11月09日	离任
李峥	监事	被选举	2021年04月20日	2021年4月20日召开的公司2020年年度股东大会上,当选为公司监事。
彭华	监事	被选举	2021年11月09日	增补监事
杨杰	副总裁	离任	2021年07月09日	退休

（二）任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

1、董事

段先念，男，1958年出生，硕士研究生学历，高级经济师。曾任西安高新区电子工业园管理办公室副主任、主任，高科（集团）电子园实业发展公司副总经理、总经理，西安曲江旅游度假区管委会主任、党工委副书记，西安高科（集团）公司副总经理、总经理，西安高新技术产业开发区管委会副主任、党工委副书记，西安曲江新区管委会主任、党工委副书记、书记，西安曲江新区发展有限公司总经理，西安市政府党组成员、市长助理、副市长兼陕西文化产业投资（集团）控股有限公司董事长、党委书记，华侨城集团公司总经理、党委副书记。现任华侨城集团有限公司董事长、党委书记，深圳华侨城股份有限公司董事长、党委书记，兼任中华文化促进会常务副主席，第十二届广东省政协常委。

刘凤喜，男，1971年出生，硕士研究生学历。曾任康佳集团股份有限公司营运管理中心总监，康佳集团股份有限公司总裁助理、副总裁，总裁兼党委书记，董事局主席兼党委书记，华侨城集团有限公司党委常委、副总经理。现任华侨城集团有限公司董事、总经理、党委副书记，深圳华侨城股份有限公司副董事长、党委副书记，兼任暨南大学深圳旅游学院院长。

王晓雯，女，1969年出生，本科学历。曾任国务院侨办人事司干部，华侨城经济发展总公司审计部副总经理，华侨城控股股份有限公司财务总监，华侨城集团公司财务金融部副总经理、总裁办公室行政总监、财务部总监、总经理助理，深圳华侨城控股股份有限公司副总经理，深圳华侨城股份有限公司副总经理。现任华侨城集团有限公司党委常委、副总经理，深圳华侨城股份有限公司董事、总裁、党委副书记，兼任中国上市公司协会副会长。

2、独立董事

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

沙振权，男，1959年出生，博士。1982年取得华东师范大学数学理学学士学位，1991年取得华南理工大学管理学工程硕士学位，并于2001年取得香港城市大学哲学博士学位，2003年4月起任华南理工大学工商管理学院教授。曾为中国人民政治协商会议第十二届全国委员会委员，并自2019年3月起受聘为省政府参事。2014年12月起担任粤丰环保电力有限公司独立董事（1381.HK），2018年9月起担任中国秦发集团有限公司独立董事（0866.HK）。

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

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

3、监事

陈跃华，男，1963年9月出生，大学，硕士，高级工程师。曾任康佳集团股份有限公司总裁办公室总经理，东莞康佳电子有限公司总经理，康佳集团股份有限公司多媒体事业部副总经理，康佳集团股份有限公司副总裁，康佳集团股份有限公司总裁、党委副书记，深圳华侨城股份有限公司总裁助理、董事会秘书，康佳集团股份有限公司董事局主席，深圳华侨城文化旅游科技股份有限公司董事长。现任深圳华侨城股份有限公司监事长、总法律顾问。

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

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

4、高级管理人员

王晓雯，参见董事简历。

张大帆，男，1966年10月出生，大学，硕士，经济师。曾任华夏艺术中心副总经理，华侨城集团公司进出口部副总经理，香港华侨城有限公司副总经理，成都天府华侨城实业发展有限公司副总经理，成都天府华侨城实业发展有限公司董事、总经理。现任深圳华侨城股份有限公司副总裁、西部事业部总经理。

袁静平，男，1964年11月出生，研究生，硕士，工程师。曾任深圳华侨城房地产有限公司营销中心总监、策划部总监，深圳招商华侨城投资有限公司董事、总经理，上海天祥华侨城投资有限公司董事、总经理，华侨城（上海）置地有限公司董事、总经理。现任深圳华侨城股份有限公司副总裁、华东事业部总经理。

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

冯文红，女，1968年3月出生，大学，会计师，经济师。历任深圳华侨城房地产有限公司财务部副总监，成都天府华侨城实业发展有限公司财务总监、欢乐谷旅游分公司副总经理，深圳华侨城房地产有限公司副总经理，深圳华侨城股份有限公司财务部总监、华侨城集团有限公司财务运营部总经理。现任深圳华侨城股份有限公司总会计师。

关山，男，1971年3月出生，硕士研究生学历，经济师。曾任河南谷村(集团)实业有限公司总经理助理，建业住宅集团有限公司集团管理中心总经理，建业教育产业有限公司总经理，华侨城集团人力资源部业务经理、总裁办高级经理，华侨城集团公司总裁办行政副总监，深圳华侨城股份有限公司总裁办公室总监、党委办公室主任、人力资源部总监、总裁助理。现任深圳华侨城股份有限公司董事会秘书。

在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	在股东单位是否领取报酬津贴
段先念	华侨城集团有限公司	董事长、党委书记	2017年12月29日	是
刘凤喜	华侨城集团有限公司	董事、总经理、党委副书记	2021年05月21日	是
王晓雯	华侨城集团有限公司	党委常委、副总经理	2018年01月30日	是

在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	在其他单位是否领取报酬津贴
段先念	中华文化促进会	常务副主席	2015年05月01日	否
刘凤喜	暨南大学深圳旅游学院	院长	2021年12月27日	否
王晓雯	中国上市公司协会	副会长	2015年12月01日	否
王一江	长江商学院	教授	2008年	是
沙振权	华南理工大学工商管理学院	教授	1986年	是
沙振权	粤丰环保电力有限公司	独立董事	2014年	是
沙振权	中国秦发集团有限公司	独立董事	2018年	是
宋丁	中国(深圳)综合开发研究院	资深研究员	2006年	是
宋丁	中国城市经济专家委员会	副主任	2006年	否
张钰明	刘张冯陈会计师事务所	主任	1983年	是

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

1、董事、监事和高级管理人员报酬的决策程序及确定依据

公司董事和监事的报酬由股东大会决定，高级管理人员的报酬由董事会根据公司中长期发展战略目标的实施情况、年度经营目标的完成情况以及在公司所担任的职务确定。

2、实际支付情况

1、2021年底，董事、监事及高级管理人员中，12人按照所任职务在公司领取报酬；根据国资委规定，3人在股东单位华侨城集团有限公司领取报酬。

2、报告期内，副总裁张大帆、袁静平、倪明涛分别在公司西部事业部、华东事业部、房地产公司领取报酬。

3、在公司领取报酬的董事、监事及高级管理人员报酬合计3,759.06万元。

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

3、报告期内对高管人员的考评、激励机制与相关奖励制度的建立、实施情况

公司高级管理人员的年度报酬主要包括基本年薪、奖励年薪、津贴福利等。奖励年薪由董事会每年根据高管人员对公司中长期发展战略目标的实施情况和年度经营目标的实际完成情况来确定，按一定比例分2年发放。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
段先念	董事长	男	63	现任	0	是
刘凤喜	副董事长	男	50	现任	0	是
王晓雯	董事、总裁	女	52	现任	0	是
王一江	独立董事	男	68	现任	12.7	否
沙振权	独立董事	男	62	现任	11.8	否
宋 丁	独立董事	男	67	现任	10.8	否
张钰明	独立董事	男	69	现任	14	否
陈跃华	监事长	男	58	现任	340.34	否
李 峥	监事	男	43	现任	89.24	否
彭 华	监事	男	51	现任	5.89	否
张大帆	副总裁	男	55	现任	500.33	否
袁静平	副总裁	男	57	现任	855.1	否
倪明涛	副总裁	男	53	现任	852.33	否
冯文红	总会计师	女	54	现任	256.3	否

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的 税前报酬总额	是否在公司关 联方获取报酬
关 山	董事会秘书	男	51	现任	340.34	否
姚 军	副董事长	男	62	离任	0	是
潘凤文	监事	女	45	离任	26.59	否
吴 飞	监事	男	39	离任	88.18	否
杨 杰	副总裁	男	60	离任	355.12	否
合 计	--	--	--	--	3,759.06	--

六、报告期内董事履行职责的情况

(一) 本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第八届董事会 第四次会议	2021年03月26日	2021年03月30日	会议审议通过了《关于〈公司2020年年度报告〉的议案》《关于〈公司2020年度董事会工作报告〉的议案》《关于〈公司2020年度独立董事工作报告〉的议案》《关于公司2020年年度利润分配的议案》《关于公司2021年度财务预算的议案》《关于预计公司2021年日常性关联交易的议案》《关于变更会计政策的议案》《关于公司2021-2022年度拟申请银行等金融机构综合融资授信额度的议案》《关于公司2021-2022年度拟向华侨城集团有限公司申请委托贷款额度的议案》《关于公司及控股子公司2021-2022年度拟为控参股公司提供担保额度的议案》《关于公司2021-2022年度拟为参股公司提供财务资助的议案》《关于公司2021-2022年度拟对项目公司提供财务资助进行授权管理的议案》《关于将节余募集资金永久补充流动资金的议案》《关于续聘会计师事务所的议案》《关于公司2020年度内部控制自我评价报告的议案》《公司2020年度企业社会责任报告》《关于修订深圳华侨城股份有限公司内幕信息知情人登记管理制度的议案》《公司治理自查报告及整改计划》《关于召开2020年年度股东大会的议案》
第八届董事会 第三次临时会议	2021年04月27日	2021年04月28日	会议审议通过了《关于公司2021年第一季度报告的议案》
第八届董事会 第五次会议	2021年08月23日	2021年08月26日	会议审议通过了《关于2021年半年度报告的议案》《关于高级管理人员2020年度奖励年薪的议案》《关于增补公司非独立董事候选人的议案》《关于授权管理层决策保理资产证券化业务相关事项的议案》《关于修订〈深圳华侨城股份有限公司董事会议事规则〉的议案》《关于修订〈深圳华侨城股份有限公司独立董事制度〉的议案》《关于召开公司2021年第一

			次临时股东大会的议案》
第八届董事会第四次临时会议	2021年09月10日	2021年09月11日	会议审议通过了《关于选举公司副董事长的议案》《关于增补公司董事会专门委员会委员的议案》
第八届董事会第六次会议	2021年10月22日	2021年10月26日	会议审议通过了《2021年三季度报告》《关于公司符合面向专业投资者公开发行公司债券条件的议案》《关于公司申请面向专业投资者公开发行公司债券的议案》《关于提请股东大会授权董事会或董事会授权人士全权办理本次发行公司债券相关事宜的议案》《关于召开公司2021年第二次临时股东大会的议案》
第八届董事会第五次临时会议	2021年12月15日	2021年12月16日	会议审议通过了《关于落实董事会职权实施方案的议案》《关于〈深圳华侨城股份有限公司“十四五”发展规划〉的议案》《关于制定〈深圳华侨城股份有限公司企业负责人经营业绩考核办法（试行）〉的议案》《关于制定〈深圳华侨城股份有限公司工资总额管理办法（试行）〉的议案》《关于制定〈深圳华侨城股份有限公司企业负责人薪酬管理办法（试行）〉的议案》《关于制定〈深圳华侨城股份有限公司对外捐赠管理制度〉的议案》《关于制定〈深圳华侨城股份有限公司负债管理制度〉的议案》《关于修订〈深圳华侨城股份有限公司融资担保管理制度〉的议案》《关于中山华侨城实业发展有限公司增资扩股事项的议案》

（二）董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
段先念	6	2	3	1	0	否	0
刘凤喜	3	1	2	0	0	否	1
王晓雯	6	2	3	1	0	否	1
王一江	6	2	3	1	0	否	2
沙振权	6	3	3	0	0	否	3
宋 丁	6	3	3	0	0	否	3
张钰明	6	3	3	0	0	否	3

（三）董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

报告期内，公司董事严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等法律法规及公司制度的规定，依法履行职责，对提交董事会审议的各项议案各抒己见、深入讨论，为公司的健康发展

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

七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况
战略委员会	段先念、刘凤喜、王晓雯、沙振权、宋丁	5	2021年03月25日	《关于战略委员会2020年度履职情况的报告》 《关于深圳华侨城股份有限公司2021年投资计划》。	战略委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《战略委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用
			2021年04月26日	《关于深圳华侨城股份有限公司2021年一季度投资完成情况》的报告。	战略委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《战略委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议	不适用	不适用

					案。		
			2021 年 08 月 23 日	《关于深圳华侨城股份有限公司 2021 年上半年投资情况的报告。	战略委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《战略委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用
			2021 年 10 月 22 日	《关于深圳华侨城股份有限公司 2021 年三季度投资情况的报告。	战略委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《战略委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用
			2021 年 12 月 15 日	《关于〈深圳华侨城股份有限公司“十四五”发展规划〉的议案》	战略委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》	不适用	不适用

					《战略委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。		
提名委员会	王一江、刘凤喜、张钰明	3	2021 年 03 月 25 日	《提名委员会 2020 年度履职情况报告》	提名委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《提名委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用
			2021 年 08 月 23 日	《关于增补深圳华侨城股份有限公司董事人选的议案》	提名委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《提名委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用

			2021 年 09 月 10 日	《关于选举公司董事会提名委员会主任委员的议案》	提名委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《提名委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用
审计委员会	张钰明、王晓雯、沙振权	5	2021 年 03 月 12 日	《关于公司 2020 年度财务报告审计工作安排的报告》《关于公司 2020 年第三、第四季度募集资金存放与使用情况检查结果的报告》《关于深圳华侨城股份有限公司会计政策变更的议案》《关于对公司 2020 年度财务快报的说明》	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用
			2021 年 03 月 25 日	《公司	审计委员会	不适用	不适用

				<p>2020 年度审计报告》《信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）关于深圳华侨城股份有限公司 2020 年度审计工作的总结报告》《公司 2020 年度内部控制审计报告》《董事会审计委员会关于信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）从事 2020 年度审计工作的总结报告》《关于续聘会计师事务所的议案》《公司 2020 年度内部控制自我评价报告》《审计委员会 2020 年度履职情况报告》</p>	<p>严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。</p>		
			2021 年 04 月 26 日	《公司 2021 年第一季度报告》	<p>审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会</p>	不适用	不适用

					监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会实施细则》开展工作, 勤勉尽责, 经过充分沟通讨论, 一致通过所有议案。		
			2021年08月23日	《关于公司2021年第一、二季度募集资金存放与使用情况的报告》 《公司2021年半年度报告》	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会实施细则》开展工作, 勤勉尽责, 经过充分沟通讨论, 一致通过所有议案。	不适用	不适用
			2021年10月22日	《公司2021年第三季度报告》	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会实施细则》开展工作, 勤勉尽责, 经过充分沟通讨论	不适用	不适用

					论，一致通过所有议案。		
薪酬与考核委员会	王一江、王晓雯、张钰明	3	2021年03月25日	《薪酬与考核委员会2020年度履职情况的报告》 《关于确定公司2021年经营考核指标的议案》	薪酬预考核委员会严格按照《公司法》、中国证监会 监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《薪酬预考核委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责,经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用
			2021年08月23日	《关于公司高管人员2020年度奖励年薪的议案》	薪酬预考核委员会严格按照《公司法》、中国证监会 监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《薪酬预考核委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责,经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用
			2021年12月14日	《关于制定〈深圳华侨城股份有限公司	薪酬预考核委员会严格按照《公司法》、中国证	不适用	不适用

				企业负责人经营业绩考核办法(试行)的议案》 《关于制定〈深圳华侨城股份有限公司企业负责人薪酬管理办法(试行)〉的议案》 《关于制定〈深圳华侨城股份有限公司工资总额管理办法(试行)〉的议案》	监会 监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》 《薪酬预考核委员会实施细则》开展工作,勤勉尽责,经过充分沟通讨论,一致通过所有议案。		
--	--	--	--	--	--	--	--

八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、公司员工情况

(一) 员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量(人)	53
报告期末主要子公司在职员工的数量(人)	24,473
报告期末在职员工的数量合计(人)	24,526
当期领取薪酬员工总人数(人)	24,526
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数(人)	872
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数(人)
生产人员	12,263
销售人员	1,962

技术人员	5,250
财务人员	1,552
行政人员	3,499
合计	24,526
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士研究生	12
硕士研究生	1,104
本科生	6,659
大专生	6,450
中专生及以下	10,301
合计	24,526

（二）薪酬政策

1、建立健全与劳动力市场基本适应、与国有企业经济效益和劳动生产率挂钩的工资决定和正常增长机制，实现工资总额备案管理。秉持“任务导向倒逼机制、目标导向倒逼改革”的理念，推行“断崖式考核”激励机制，全面推行经理层任期制和契约化管理，坚持差异化考核和业绩导向，强化激励约束，严格退出管理。同时，在薪酬设计上体现“收入反映贡献，鼓励价值创造”“激励与约束并重，用业绩说话”的理念，坚持以价值贡献付薪的分配理念，实现负责人薪酬与企业、个人考核结果“双挂钩”，合理拉开薪酬分配差距。

2、系统研究各类中长期激励工具，建立以人为本的中长期激励机制，持续激发企业发展活力。修订完善跟投管理办法，调动各层级干部职工“想干事、干成事”的积极性和主动性。一方面，新项目上会决策时要同步报批跟投方案，倒逼和鼓励管理团队审慎拓展和筛选项目，同时有效提高项目经营管理水平。另一方面，持续优化跟投管理机制，坚持目标导向，倒排进度目标，分解工作任务，推动各企业主动探索搭建项目建设全流程标准化、规范化体系，项目投资质量和项目运营效率得到有效提高。同时，结合公司战略发展与长效激励机制，公司正在努力研究第三期股权激励计划，积极推进股权激励计划实施，吸引和留住优秀人才，充分调动公司管理人员和核心骨干人员的积极性，使股东利益、公司利益和个人利益相结合，共同促进公司的长远发展，共同努力奋斗。

（三）培训计划

2021年，围绕公司战略目标，根据公司人才强企相关要求，紧紧围绕激发组织活力、发展组织能力和强化组织动力三项核心任务，推动人才培养体系化建设，依托“航”体系有序开展各项人才培养工作，为集团跨越发展提供人才保障。紧扣“十四五”战略开局，举办“领航II阶”战略领导力、“助航”精细化管理等专题培训，对领军人才、优秀年轻领导人员进行精准培养。紧扣赋能主业发展需要，发挥“远航”“护航”专业赋能价值，统筹实施文旅创新、商业创新、IP创新等10大专业领域的专项培训，建强支撑业绩增长的关键人才队伍。紧扣优秀青年骨干人才培养，创新校招员工培养体系，统筹实施校招员工“三年双师”专项培养计划。紧扣建强总部需要，举办3期“对标一流激活力，提升效能促发展”专题培训和2期“国企改革”系列讲座，强化总部员工思维能力提升。全年共策划实施“航”培训14场次，累计培训近1036人次、597学时。

（四）劳务外包情况

劳务外包的工时总数（小时）	1,444,008
劳务外包支付的报酬总额（元）	41,096,470.50

十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	1
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	8,037,758,053.00
现金分红金额（元）（含税）	803,775,805.30
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0
现金分红总额（含其他方式）（元）	803,775,805.30
可分配利润（元）	62,092,180,381.60
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
本次建议现金分配每 10 股派发现金红利 1 元（含税），合计派发现金股利 803,775,805.30 元，拟不进行资本公积金转增股本。	

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

（一）内部控制建设及实施情况

2021 年，公司不断加强党的领导，持续推动内控体系建设，内控作用有效发挥。一是进一步调整了内部组织架构和岗位职责，建立健全了内部控制组织体系。公司董事会是内部控制的决策机构，就内部控制的有效性对股东负责；公司内部控制体系建设和监督评价部门，负责组织协调内控体系建设并对内部控制的有效性进行监督检查，对监督检查中发现的内部控制缺陷，按照公司内部审计工作程序进行报告。二是不断健全内部控制制度建设，完善规章制度管理机制。公司定期梳理内部控制制度与流程，对制度与流程进行再完善、再提升。同时严格落实各项规章制度，持续加强合规管理和风险管理，重点强化资金管理、“两金”压降、应付款、工程建设、融资租赁等领域的管控，切实提高合规经营意识和重大风险防控能力。

根据公司内部控制重大缺陷的认定情况，2021 年公司不存在财务报告和非财务报告内部控制重大缺陷和重要缺陷。公司通过内部控制体系的运行、分析与评价，有效防范了经营管理中的风险，促进了内部控制目标的实现。未来期间，公司将进一步完善内部控制制度，规范内部控制制度执行，强化内部控制监督检查，促进公司健康、可持续发展。

（二）报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
华侨城智能科技	按计划开展业务	已完成合并	不适用	不适用	不适用	不适用
东莞华湖	按计划开展业务	已完成合并	不适用	不适用	不适用	不适用
深圳世纪华锦	按计划开展业务	已完成合并	不适用	不适用	不适用	不适用
深圳华纯	按计划开展业务	已完成合并	不适用	不适用	不适用	不适用
东莞上江	按计划开展业务	已完成合并	不适用	不适用	不适用	不适用
苏州华湖	按计划开展业务	已完成合并	不适用	不适用	不适用	不适用
苏州侨仁	按计划开展业务	已完成合并	不适用	不适用	不适用	不适用
南京侨劲	按计划开展业务	已完成合并	不适用	不适用	不适用	不适用
扬州华侨城文化旅游发展	按计划开展业务	已完成合并	不适用	不适用	不适用	不适用
成都樾然	按计划开展业务	已完成合并	不适用	不适用	不适用	不适用
自贡华侨城彩灯文旅	按计划开展业务	已完成合并	不适用	不适用	不适用	不适用
侨创投资	按计划开展业务	已完成合并	不适用	不适用	不适用	不适用
衡阳侨城乐园旅游	按计划开展业务	已完成合并	不适用	不适用	不适用	不适用
乐清市乐欢文旅	按计划开展业务	已完成合并	不适用	不适用	不适用	不适用
昆明世博园物业	按计划开展业务	已完成合并	不适用	不适用	不适用	不适用
云南世博花园物业	按计划开展业务	已完成合并	不适用	不适用	不适用	不适用

十四、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

(一) 内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2022 年 3 月 31 日	
内部控制评价报告全文披露索引	深圳华侨城股份有限公司 2021 年度内部控制自我评价报告	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>重大缺陷是指存在合理可能性导致不能防止或发现并纠正财务报告重大错报的一个或多个控制缺陷的组合；重要缺陷是指财务报告内部控制中存在的、其严重程度和经济后果低于重大缺陷，但仍可能导致偏离控制目标的一个或多个缺陷的组合；一般缺陷为财务报告内部控制中除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他缺陷。</p>	<p>(一) 重大缺陷:1、控制环境无效；2、内部监督无效；3、直接影响战略规划的实施；4、直接影响投资决策的失误；5、直接导致财务报告的重大错报或漏报；6、负面消息在全国范围内流传，引起政府部门或监管机构关注并展开调查，对企业的负面影响在较长时间内无法消除；7、违反法律、法规、规章、政府政策、其他规范性文件等，导致中央政府或监管机构的调查，并被处以罚款或罚金，同时被限令行业退出、吊销营业执照、强制关闭等；8、重大诉讼（仲裁）案件的起诉或应诉，因违反诉讼（仲裁）时效的规定、遗失关键证据、诉讼（仲裁）策略不当、未采取或未及时采取诉讼（仲裁）保全措施等，导致公司无法持续经营。</p> <p>(二) 重要缺陷：1、间接影响战略规划的实施；2、间接影响投资决策的失误；3、间接导致财务报告的重大错报或漏报；4、重要制度或者流程指引的缺失；5、全国性媒体对负面消息进行报道，企业声誉受到严重损害；6、违反法律、法规、规章、政府政策、其他规范性文件等，导致地方政府或监管机构的调查，并被处以罚款或罚金，同时被责令停业整顿等；7、重大诉讼（仲裁）案件的起诉或应诉，因违反诉讼（仲裁）时效的规定、遗失关键证据、诉讼（仲裁）策略不当、未采取或未及时采取诉讼（仲裁）保全措施等，对公司持续经营造成严重影响。</p> <p>(三) 一般缺陷:除重大缺陷、重要缺陷以外的其他控制缺陷。</p>
定量标准	<p>(一) 利润总额潜在损失或者潜在错报：1、一般缺陷：小于或等于利润总额的 3%；2、重要缺陷：大于利润总额的 3%且小于等于利润总额的 5%；3、重大缺陷：大于利润总额的 5%。</p> <p>(二) 营业收入潜在损失或者潜在错报：1、一般缺陷：小于或等于营业收入的 1%；2、重要缺陷：大于营业收入的 1%且小于等于营业收入的 3%；3、重大缺陷：大于营业收入的 3%。</p> <p>(三) 资产总额潜在损失或者潜在错报：1、一般缺陷：小于或等于资产总额的 1%；2、重要缺</p>	<p>(一) 利润总额潜在损失或者潜在错报：1、一般缺陷：小于或等于利润总额的 3%；2、重要缺陷：大于利润总额的 3%且小于等于利润总额的 5%；3、重大缺陷：大于利润总额的 5%。</p> <p>(二) 营业收入潜在损失或者潜在错报：1、一般缺陷：小于或等于营业收入的 1%；2、重要缺陷：大于营业收入的 1%且小于等于营业收入的 3%；3、重大缺陷：大于营业收入的 3%。</p> <p>(三) 资产总额潜在损失或者潜在错报：1、一般缺陷：小于或等于资产总额的 1%；2、重要缺陷：大于资产总额的 1%且小</p>

	陷：大于资产总额的 1%且小于等于资产总额的 3%；3、重大缺陷：大于资产总额的 3%。	于等于资产总额的 3%；3、重大缺陷：大于资产总额的 3%。
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

（二）内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
<p>深圳华侨城股份有限公司全体股东：</p> <p>按照《企业内部控制审计指引》及中国注册会计师执业准则的相关要求，我们审计了深圳华侨城股份有限公司（以下简称华侨城股份）2021 年 12 月 31 日财务报告内部控制的有效性。</p> <p>一、企业对内部控制的责任</p> <p>按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》的规定，建立健全和有效实施内部控制，并评价其有效性是华侨城股份董事会的责任。</p> <p>二、注册会计师的责任</p> <p>我们的责任是在实施审计工作的基础上，对财务报告内部控制的有效性发表审计意见，并对注意到的非财务报告内部控制的重大缺陷进行披露。</p> <p>三、内部控制的固有局限性</p> <p>内部控制具有固有局限性，存在不能防止和发现错报的可能性。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制审计结果推测未来内部控制的有效性具有一定风险。</p> <p>四、财务报告内部控制审计意见</p> <p>我们认为，华侨城股份于 2021 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。</p>	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2022 年 03 月 31 日
内部控制审计报告全文披露索引	《深圳华侨城股份有限公司 2021 年内部控制审计报告》
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

经自查，公司未发现重大风险问题，但在公司治理中仍存在制约公司整体质量提升的风险隐患，其内容及整改措施如下：

（一）进一步提升公司治理及规范运作水平，根据最新的法律法规及监管要求，结合公司的实际情况，不断完善相关

内控制度。

公司虽已建立了较为健全、有效的内部控制制度体系，但随着公司的发展及相关法律法规的变化和完善，公司需要结合自身实际情况不断修订和完善符合公司规范运作和适应公司发展需要的相关内部控制制度。

整改措施：按照最新法律法规，结合监管部门的要求及公司的实际情况，对公司在公司治理和内部控制方面的制度进行系统梳理、修订、补充和完善，进一步健全公司内部控制体系。

整改时间：持续整改。

（二）加强对董监高、关键岗位人员及下属公司的培训，提升履职尽责及规范运作能力。

随着证券监管规则不断丰富和完善，对公司董事、监事、高级管理人员、关键岗位人员履职尽责及下属公司规范运作提出了更高要求。针对以上情况，公司需加强以上重点人员及对象的培训，以面对新时代监管要求。

整改措施：公司将提高以上重点人员及对象的学习培训频率，邀请内外部专业人士授课，做好政策法规宣传解读，深刻领会市场和监管环境变化，并进一步完善内部问责机制，切实提升上市公司治理有效性、决策科学性、经营稳健性、发展持续性。

整改时间：持续整改。

公司将以本次专项自查整改为契机，谨记“敬畏市场、敬畏法治、敬畏专业、敬畏投资者”四个敬畏，牢记“不披露虚假信息、不从事内幕交易、不操纵市场价格、不损害上市公司利益”四条底线，扛起规范发展、提高质量的主体责任，诚实守信、稳健经营，向着治理更加规范、经营更加稳健的目标迈进。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

无。

“环境就是民生，青山就是美丽，蓝天也是幸福，绿水青山就是金山银山。”生态文明建设，关系民生福祉，华侨城 A 牢记习近平总书记嘱托，始终以绿化环保为导向，积极响应和践行文旅融合、新型城镇化、乡村振兴等国家战略，在“创新、协调、绿色、开放、共享”五大新发展理念的指导下，加速绿色转型，在做好生态保护的前提下，统筹处理好生态保护与产业发展的关系，加快构建清洁低碳安全高效能源体系，持续推进碳达峰、碳中和工作，积极提倡新技术、新材料的使用和推广，坚持走高质量、可持续发展道路，为国家的节能减排和“3060”双碳目标实现作出贡献。

公司在运营中意识到保护和修复生态环境的重大现实意义，根据《关于中央企业履行社会责任的指导意见》指引，在公司所在地进行了大量生态环保实践工作，并取得较为突出的成果。例如深圳华侨城城区 6 平方千米面积绿化覆盖率达 65%、绿化率为 59%，在深圳市名列前茅，公司在辖区内的燕晗山郊野公园建立了以“百果园”为名的生态园林式开放果园，为周边市民提供休闲锻炼场所，体现了华侨城 A 人与自然有机融合的理念。

为进一步落实能源节约与生态环境保护，公司持续推进节能环保管理信息系统建设，印发节能环保监督管理暂行办法，将节能环保工作提上新的高度。2021 年，公司积极落实《关于推进中央企业高质量发展做好碳达峰碳中和工作的指导意见》，指导下属企业推进碳达峰、碳中和工作。

案例：武汉华侨城打造生态湿地公园

武汉华侨城致力于修复再造生态栖息地，在原废弃的“田”状鱼塘基础上进行活化及改造，建成集生态科普与环保教育功能于一体的湿地公园，并提供多样化的景观体验，为市民游客打造“开放式的生态博物馆”。公园总面积约 12 万平方，水域面积约 7 万平方，通过水生植物和水生动物构建“水上湿地、水下森林”生态自净系统，每年全园净化水量约 18 万立方。2021 年，武汉华侨城生态湿地公园荣获 WLA 世界景观建筑大奖，在维持生态多样化、生态修复及设计创新等方面的理念受到高度认可。

案例：顺德华侨城绿色建筑获行业认定

顺德华侨城多个项目得到广东省绿色建筑认定，其中尚云庭项目建筑节能率达 50.25%，绿地率达 30.75%，可再利用可再循环建筑材料用量比达 10.5%，为广东省绿色建筑一星 A 级水平；云禧北园项目建筑节能率达 53.17%，绿地率达 30.05%，可再利用可再循环建筑材料用量比达 7.04%，为广东省绿色建筑一星 B 级水平。

二、社会责任情况

2021 年是我国“十四五”规划开局之年，华侨城 A 作为中央企业控股的上市公司平台，积极把握新发展阶段、贯彻新发展理念、融入新发展格局，主动担当央企社会责任，在做好常态化疫情防控前提下，发挥文化旅游企业特色优势，抢抓“双循环”格局下的发展机遇，持续扩大优质文化旅游产品供给，助力文旅行业市场复苏，加快推进数字化转型，培育产业新增长极，做强做优做大主业发展；持续完善公司治理体系，提升风险防范能力，增强市场认同。公司注重股东、员工、客户、消费者、供应商及所在社区等利益相关主体之间的利益平衡，将经济、社会、环境和安全等追求纳入企业战略目标予以考量，努力实现企业经济效益和社会效益的共赢。

案例：欢乐谷连锁主题公园全力保障游客安全

欢乐谷作为中国第一个自主创新的主题公园连锁品牌，高度重视安全工作，秉承“以人为本、安全发展”的理念，为各地游客提供高品质的服务。景区优先选择技术成熟、安全性高的游乐设备，所有大型游乐设施都按期按要求进行法定检验检测，并进行公示；加强大型游乐设施检查与维护保养，引用信息化管理手段，严格落实日、周、月、年检要求，及时发现问题和落实整改；高度关注老旧设施安全风险隐患，加大专项整治费用投入，更新和改造一批老旧设备设施，确保设备本体安全，为游客安全保驾护航。

案例：南昌华侨城水公园设备管理

南昌华侨城文旅分公司严格遵守《特种设备法》和《特种设备安全监察条例》相关规定，定期对特种设备进行维护保养，将游乐设施年度维护保养、安全检测等各项工作有序推进。激流勇进游船在国检无损检测中，获得一次性全部合格的优异成果；在国检年度定期检验中，以无整改项的良好表现取得合格检验报告。

具体详见公司于 2022 年 3 月 31 日在巨潮资讯网披露的《深圳华侨城股份有限公司 2021 年社会责任报告》。报告查阅网址：<http://www.cninfo.com.cn>。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

2021 年是国家全面推进乡村振兴的开局之年，华侨城 A 积极履行上市公司社会责任，在控股股东华侨城集团的带领下，严格落实“四个不摘”要求，保持帮扶力度不减、挂职队伍不撤，坚定“六个迈向”不动摇，不断创新央地协作、公益慈善、美育教育等举措，超额完成年度定点帮扶指标任务，帮助贵州省三穗县、天柱县全面推进乡村振兴取得新进展、农业农村现代化迈出新步伐，农业强、农村美、农民富逐步显现。

在全面推进乡村振兴新阶段，公司主动担当作为，秉承互利共赢、可持续发展理念，探索央地协作新机制，深化“六个迈向”帮扶思路，即从帮扶脱贫迈向乡村振兴、从资金支持迈向产业扶持、从消费扶贫迈向全线营销、从帮扶两县迈向全州全域、从人才培养迈向挂职培养、从定点帮扶迈向全面战略合作；同时选派优秀干部挂职贵州省文化和旅游厅副厅长，牵头推进乡村振兴、文化旅游、主题公园、特色小镇、产业基金等领域合作，至今已深度接洽 13 个项目，央地帮扶协作进一步深化。此外，公司全面响应国家乡村振兴战略，立足自身产业优势、结合地区实际，以秉承以人为本、深挖文化资源和坚持因地制宜为核心做法，通过大力推进美丽乡村建设、美育和生态教育等一系列方式，推动建立长效帮扶机制和构建乡村内在可持续发展体系，积极助力乡村全面振兴。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	华侨城集团	委托经营承诺	在收购“水秀”及“海洋奇梦馆”两项目资产后，将欢乐海岸投资公司委托给公司经营	2013 年 12 月 14 日	持续	上述资产已收购完毕，本承诺正在履行（相关内容详见公司 2013-46 号公告。）
资产重组时所作承诺	华侨城集团	避免同业竞争、五分开、关联交易、重大诉讼、仲裁及行政处罚综合承诺	华侨城集团承诺避免其及其控制的企业经营的业务与华侨城 A 从事的业务出现同业竞争的情形；华侨城集团就资产、人员、财务、业务、机构独立于华侨城 A 出具承诺；对于确有必要存在的关联交易，其关联交易价格按照公平合理及市场化原则确定并签订相关关联交易协议，确保华侨城 A 及其他股东利益不受侵害，对与华侨城 A 发生的关联交易切实履行关联交易决策、回避表决等公允决策程序；华侨城集团及本次交易涉及的标的企业自成立以来未受到过影响本次交易的证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，不存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁之情形，目前不存在尚未了结的或可预见	2009 年 11 月 10 日	持续	

			的重大诉讼、仲裁及行政处罚事项；华侨城集团董事、监事及高级管理人员目前不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚事项。			
	华侨城集团	商标使用权承诺	华侨城集团新“华侨城”系列商标注册成功后将授权许可华侨城 A 有偿使用，许可使用期限为商标的有效期限。	2009 年 11 月 10 日	持续	
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

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

适用 不适用

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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 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
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。

七、与上年度财务报告相比, 合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

本公司 2021 年度纳入合并范围的子公司共 256 户, 详见财务报告附注八“在其他主体中的权益”。本年度合并范围比上年度增加 16 户, 减少 6 户, 详见第十节 财务报告附注七“合并范围的变更”。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬(万元)	260
境内会计师事务所审计服务的连续年限	3
境内会计师事务所注册会计师姓名	廖晓鸿、詹妙灵
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	3

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

深圳华侨城股份有限公司 2021 年年度报告全文

适用 不适用

本年度，公司聘请信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为内控审计会计师事务所，内控审计费用为70万元。

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
华侨城集团及其子公司	母公司及同受母公司控制	销售商品、提供劳务	销售水、电、提供物业服务&租赁&管理费&酒店餐饮门票等服务	市场公允价格	市场公允价格	17,169	2.28%	26,000	否	转账结算	是	2021年3月30日	巨潮资讯网
康佳集团及其子公司	同受母公司控制	销售商品、提供劳务	销售水、电、提供物业服务&租赁&管理费&酒店餐饮门票等服务	市场公允价格	市场公允价格	5,104	1.43%	6,000	否	转账结算	是	2021年3月30日	巨潮资讯网
华侨城集团及其子公司和联营公司	母公司及同受母公司控制	采购商品、接受劳务	采购商品、支付租金、设计费、管理费、商标使用费等服务	市场公允价格	市场公允价格	49,042	5.95%	90,000	否	转账结算	是	2021年3月30日	巨潮资讯网

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
康佳集团及其子公司	同受母公司控制	采购商品、接受劳务	采购商品、支付租金、设计费、管理费、商标使用费等服务	市场公允价格	市场公允价格	8,890	0.90%	4,000	否	转账结算	是	2021年3月30日	巨潮资讯网
合计				--	--	80,204	--	126,000	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				2021年1-12月实际发生80,204万元									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				无									

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

□ 适用 √ 不适用

(三) 共同对外投资的关联交易

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产(万元)	被投资企业的净资产(万元)	被投资企业的净利润(万元)
深圳华侨城文化集团有限公司	同受母公司控制	深圳华侨城文化置业投资有限公司	公园、创意文化园、游乐园、房地产项目开发与销售等	10000 万元	324,972.42	14,378.11	4,682.35
华侨城光明(深圳)投资有限公司	同受母公司控制	华侨城置业发展(深圳)有限公司	房地产开发经营业务,产业园区及城市更新项目策划	5000 万元	5.50	5.50	0.30
深圳华侨城文旅科技股权投资管理有限公司	同受母公司控制	肇庆华侨城实业发展有限公司	旅游资源开发	66300 万元	483,359.82	200,030.79	22,988.94
云南文化产业投资控股集团有限责任公司	同受母公司控制	丽江华侨城投资发展有限公司	文化产业园区开发、建设及管理;房地产开发经营等	2000 万元	64,226.16	-2,454.05	-3,975.04
华侨城(云南)投资有限公司	同受母公司控制	昆明华侨城置地有限公司	房地产开发;房屋租赁服务;物业服务、物业管理等	1000 万元	778,696.76	-3,132.51	8,260.44
华侨城(云南)投资有限公司	同受母公司控制	昆明华侨城城市更新投资有限公司	房屋征收、拆迁服务;市政基础设施配套、市政道路、绿化	25000 万元	109,296.06	47,374.12	-1,826.49

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产(万元)	被投资企业的净资产(万元)	被投资企业的净利润(万元)
			工程建设；房地产开发				
华侨城(海南)集团有限公司	同受母公司控制	海南华侨城实业有限公司	房地产开发；旅游项目开发	10000 万元	233,631.83	100,701.40	73,103.78
康佳集团股份有限公司	同受母公司控制	滁州康金健康产业发展有限公司	健康养老产业项目建设、开发、销售	3000 万元	101,575.97	16,771.42	13,654.37
深圳康佳通讯科技有限公司	同受母公司控制	宜宾华侨城三江置业有限公司	房地产开发与经营；酒店管理、物业管理等	100000 万元	334,782.52	115,360.76	13,249.10
深圳华侨城文化集团有限公司	同受母公司控制	成都洛带华侨城文化旅游开发有限公司	房地产开发经营业务、酒店管理	50000 万元	295,336.26	-10,111.26	-39,501.13
被投资企业的重大在建项目的进展情况(如有)		无					

(四) 关联债权债务往来

适用 不适用

(五) 与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

(六) 公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

(七) 其他重大关联交易

适用 不适用

十五、重大合同及其履行情况

（一）托管、承包、租赁事项情况

1、托管情况

适用 不适用

2、承包情况

适用 不适用

3、租赁情况

适用 不适用

（二）重大担保

适用 不适用

1、公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度 (万元)	实际发生日期	实际担保金额 (万元)	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
武汉誉天红光置业有限公司	2021年3月30日	40,800	2017年7月4日	2,856	一般保证	无	无	5年	否	否
深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	2021年3月30日	22,973	2018年10月10日	22,973	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	2021年3月30日	1,959	2019年1月15日	1,959	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	2021年3月30日	45,046	2018年10月10日	45,046	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	2021年3月30日	3,841	2019年1月15日	3,841	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展运营有限公司	2021年3月30日	15,000	2019年8月15日	6,920	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2021年3月30日	114,075	2018年7月2日	14,041	连带责任保证	无	无	15年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2018年10月31日	10,000	连带责任保证	无	无	15年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2018年11月30日	10,000	连带责任保证	无	无	15年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2018年12月27日	15,000	连带责任保证	无	无	15年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2019年1月11日	586	连带责任保证	无	无	15年	否	否

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度 (万元)	实际发生日期	实际担保金额 (万元)	担保 类型	担保物	反担保 情况	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
深圳市招华国际会展发展有限公司			2019年2月28日	8,326	连带责任保证	无	无	15年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2019年5月15日	17,729	连带责任保证	无	无	15年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2019年6月19日	5,784	连带责任保证	无	无	15年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2019年7月31日	4,008	连带责任保证	无	无	15年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2019年10月8日	1,826	连带责任保证	无	无	15年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2019年11月29日	4,751	连带责任保证	无	无	15年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2019年12月18日	9,402	连带责任保证	无	无	15年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年3月31日	3,000	连带责任保证	无	无	15年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2021年3月30日	250,000	2017年10月27日	75,010	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2021年3月30日	100,000	2019年12月18日	6,750	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年1月14日	5,251	连带责任保证	无	无	3年	否	否

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度 (万元)	实际发生日期	实际担保金额 (万元)	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
有限公司										
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年1月14日	3,816	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年1月17日	5,112	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年3月13日	501	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年3月27日	870	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年4月23日	2,148	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年4月29日	2,128	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年5月27日	5,500	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年6月11日	1,783	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年6月24日	6,003	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年6月29日	1,188	连带责任保证	无	无	3年	否	否

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度 (万元)	实际发生日期	实际担保金额 (万元)	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年7月29日	3,658	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年7月29日	3,194	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年8月25日	1,539	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年9月2日	1,627	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年9月8日	464	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年9月22日	292	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年9月27日	340	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年10月19日	1,754	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年10月27日	1,864	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年11月2日	906	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年11月9日	204	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展			2020年11月26日	506	连带责	无	无	3年	否	否

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度 (万元)	实际发生日期	实际担保金额 (万元)	担保 类型	担保物	反担保 情况	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
有限公司					任保证					
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年12月25日	1,371	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2021年1月6日	978	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2021年2月1日	914	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2021年2月8日	1,811	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2021年4月14日	906	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2021年5月17日	766	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2021年7月9日	525	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2021年8月11日	2,884	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2021年9月30日	5,436	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2021年3月30日	25,000	2020年1月31日	575	连带责任保证	无	无	10年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年2月28日	15,000	连带责任保证	无	无	10年	否	否

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度 (万元)	实际发生日期	实际担保金额 (万元)	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年3月11日	3,600	连带责任保证	无	无	10年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年4月23日	601	连带责任保证	无	无	10年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年6月12日	1,223	连带责任保证	无	无	10年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年7月7日	432	连带责任保证	无	无	10年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年7月30日	1,446	连带责任保证	无	无	10年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2021年3月30日	25,000	2020年2月29日	17,382	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年4月23日	2,334	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2021年3月30日	100,000	2020年8月5日	1,944	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年8月28日	3,458	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年11月12日	801	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年12月23日	1,604	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展			2020年12月29日	3,302	连带责	无	无	3年	否	否

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度 (万元)	实际发生日期	实际担保金额 (万元)	担保 类型	担保物	反担保 情况	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
有限公司					任保证					
深圳市招华国际会展发展有限公司			2021年1月8日	2,344	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2021年1月21日	5,102	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2021年2月4日	6,002	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2021年7月20日	981	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2021年8月11日	609	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2021年11月17日	778	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2021年12月20日	2,101	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年9月8日	325	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2021年9月22日	520	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2021年3月30日	100,000	2021年9月30日	348	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2021年10月26日	491	连带责任保证	无	无	3年	否	否

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度 (万元)	实际发生日期	实际担保金额 (万元)	担保 类型	担保物	反担保 情况	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
深圳市招华国际会展发展有限公司	2021年3月30日	50,000	2020年12月17日	1,051	连带责任保证	无	无	10年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2021年2月9日	434	连带责任保证	无	无	10年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2021年6月25日	1,554	连带责任保证	无	无	10年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2021年7月30日	953	连带责任保证	无	无	10年	否	否
深圳市招华会展置地有限公司	2021年3月30日	67,174	2021年6月23日	43,246	连带责任保证	无	无	12年	否	否
佛山南海祁禹置业有限公司	2021年3月30日	32,500	2020年7月1日	32,450	连带责任保证	无	无	3年	否	否
佛山南海祁禹置业有限公司	2021年3月30日	15,000	2020年7月16日	10,750	连带责任保证	无	无	3年	否	否
佛山南海祁禹置业有限公司	2021年3月30日	25,000	2020年10月20日	24,850	连带责任保证	无	无	4年	否	否
佛山南海祁禹置业有限公司	2021年3月30日	7,500	2020年11月12日	6,000	连带责任保证	无	无	3年	否	否
佛山南海祁禹置业有限公司	2021年3月30日	10,000	2020年11月12日	10,000	连带责任保证	无	无	4年	否	否
佛山南海祁禹置业有限公司	2021年3月30日	5,400	2021年1月25日	5,368	连带责任保证	无	无	4年	否	否

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度 (万元)	实际发生日期	实际担保金额 (万元)	担保 类型	担保物	反担保 情况	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
佛山南海祁禹置业有限公司	2021年3月30日	22,500	2021年4月30日	22,500	连带责任保证	无	无	3年	否	否
佛山南海祁禹置业有限公司	2021年3月30日	5,000	2021年5月23日	4,750	连带责任保证	无	无	3年	否	否
佛山南海祁禹置业有限公司	2021年3月30日	24,600	2021年5月8日	24,600	连带责任保证	无	无	4年	否	否
佛山南海祁禹置业有限公司	2021年3月30日	22,500	2021年6月10日	22,500	连带责任保证	无	无	3年	否	否
佛山南海祁禹置业有限公司	2021年3月30日	5,400	2021年10月26日	5,400	连带责任保证	无	无	3年	否	否
广州保顺置业有限公司	2021年3月30日	25,000	2020年10月16日	22,500	连带责任保证	无	无	3年	否	否
江门鹏悦置业有限公司	2021年3月30日	25,000	2020年7月7日	3,500	连带责任保证	无	江门鹏悦向华房提供借款的50% (即2.5亿元) 连带责任的反担保	3年	否	否
江门鹏悦置业有限公司			2021年7月15日	1,500	连带责任保证	无	江门鹏悦向华	3年	否	否

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度 (万元)	实际发生日期	实际担保金额 (万元)	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
							房提供借款的 50% (即 2.5 亿元) 连带责任的反担保			
江门鹏悦置业有限公司			2021 年 7 月 21 日	1,000	连带责任保证	无	江门鹏悦向华房提供借款的 50% (即 2.5 亿元) 连带责任的反担保	3 年	否	否
武汉首茂城置业有限公司	2021 年 3 月 30 日	9,900	2019 年 9 月 9 日	3,630	一般保证	无	无	3 年	否	否
武汉首茂城置业有限公司	2021 年 3 月 30 日	39,600	2019 年 10 月 25 日	35,970	一般保证	无	无	3 年	否	否
武汉首茂城置业有限公司	2021 年 3 月 30 日	4,950	2021 年 3 月 17 日	4,950	一般保证	无	无	3 年	否	否
郑州华侨城都市置业有限公司	2021 年 3 月 30 日	13,600	2021 年 3 月 22 日	13,600	一般保证	土地抵押	无	2 年	否	否

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度 (万元)	实际发生日期	实际担保金额 (万元)	担保 类型	担保物	反担保 情况	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
湖北交投襄阳文旅发展有限公司	2021年3月30日	14,651	2021年9月30日	14,651	一般保证	无	无	4年	否	否
郑州华侨城都市置业有限公司	2021年3月30日	34,000	2021年12月29日	6,800	一般保证	无	无	2年	否	否
中山禹鸿房地产开发有限公司	2021年3月30日	35,700	2019年7月24日	21,601	连带责任保证	无	无	4年	否	否
中山禹鸿房地产开发有限公司	2021年3月30日	6,300	2020年12月18日	6,300	连带责任保证	无	无	3年	否	否
重庆华侨城置地有限公司	2021年3月30日	39,200	2019年7月26日	0	连带责任保证	股权质押	无	4年	是	否
温州华侨城投资发展有限公司	2021年3月30日	58,800	2021年5月1日	49,000	连带责任保证	土地抵押	无	3年	否	否
重庆旭宇华锦房地产开发有限公司	2021年3月30日	19,647	2021年4月19日	0	连带责任保证	无	无	3年	否	否
重庆悦岚房地产开发有限公司	2021年3月30日	22,500	2021年11月23日	11,250	连带责任保证	无	无	3年	否	否
西安招商嘉时房地产有限公司	2021年3月30日	1,999	2020年8月11日	1,709	连带责任保证	无	无	3年	否	否
自贡华侨城文化旅游开发有限公司	2021年3月30日	22,185	2020年3月1日	15,300	连带责任保证	土地抵押	无	5年	否	否
成都锦华悦投资有限公司	2021年3月30日	45,000	2021年12月28日	0	连带责任保证	无	无	3+2年	否	否

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度 (万元)	实际发生日期	实际担保金额 (万元)	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳华城国际低碳城开发建设有限公司	2021年3月30日	30,000	2021年11月16日	5,098	连带责任保证	无	无	5年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计(A1)		331,075.10		报告期内对外担保实际发生额合计(A2)				233,712.25		
报告期末已审批的对外担保额度合计(A3)		1,584,300.53		报告期末实际对外担保余额合计(A4)				844,116.00		

2、公司对子公司的担保

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度 (万元)	实际发生日期	实际担保金额 (万元)	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
惠州市利华房地产有限公司	2021年3月30日	65,620	2020年6月18日	0	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳华侨城置业投资有限公司	2021年3月30日	140,000	2021年5月12日	82,000	连带责任保证	无	无	7年	否	否
深圳市招华会展实业有限公司	2021年3月30日	22,500	2020年4月27日	19,000	连带责任保证	无	无	4.5年	否	否
深圳市招华会展实业有限公司	2021年3月30日	50,000	2020年4月3日	0	连带责任保证	无	无	4年	是	否
深圳市招华会展实业有限公司	2021年3月30日	95,250	2021年5月7日	91,273	连带责任保证	无	无	15年	否	否
深圳市招华会展实业有限公司	2021年3月30日	60,000	2021年8月26日	44,500	连带责任保证	无	无	3+2年	否	否

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度 (万元)	实际发生日期	实际担保金额 (万元)	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
济南华侨城实业有限公司	2021年3月30日	75,000	2021年4月9日	15,000	连带责任保证	无	无	3年	否	否
济南华侨城实业有限公司	2021年3月30日		2021年8月27日	2,000	连带责任保证	无	无	3年	否	否
济南华侨城实业有限公司	2021年3月30日		2021年9月26日	5,000	连带责任保证	无	无	3年	否	否
济南华侨城实业有限公司	2021年3月30日		2021年10月28日	5,000	连带责任保证	无	无	3年	否	否
青岛华侨城投资有限公司	2021年3月30日	15,000	2021年3月24日	15,000	连带责任保证	无	无	3年	否	否
青岛华侨城投资有限公司	2021年3月30日	30,000	2021年11月9日	0	连带责任保证	无	无	3年	否	否
郑州华侨城文化旅游开发有限公司	2021年3月30日	40,000	2021年4月2日	0	连带责任保证	无	无	5年	否	否
上海华侨城投资发展有限公司	2021年3月30日	170,000	2019年1月2日	130,461	连带责任保证	上海欢乐谷门票收费权质押	无	10年	否	否
无锡华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	20,000	2020年4月14日	4,000	连带责任保证	无	无	2年	否	否
南京华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	190,000	2020年6月17日	80,000	连带责任保证	无	无	5+5年	否	否

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度 (万元)	实际发生日期	实际担保金额 (万元)	担保类型	担保物	反担保 情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
宁波华侨城投资发展有限公司	2021年3月30日	97,500	2018年2月5日	46,157	连带责任保证	无	无	12年	否	否
杭州兰侨置业有限公司	2021年3月30日	70,000	2019年8月29日	42,000	连带责任保证	无	无	7年	否	否
华侨城(上海)置地有限公司	2021年3月30日	100,000	2020年1月20日	40,050	连带责任保证	无	无	5年	否	否
宁波滨海华侨城投资发展有限公司	2021年3月30日	30,000	2020年2月21日	1,100	连带责任保证	无	无	3年	否	否
苏州华湖置业有限公司	2021年3月30日	25,050	2021年8月18日	25,050	履约保函	无	无	48个月	否	否
扬州华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	76,236	2019年9月17日	43,529	连带责任保证	无	无	无固定日期	否	否
扬州华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	42,000	2021年3月15日	8,750	连带责任保证	无	无	3年	否	否
扬州华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	12,000	2021年7月27日	12,000	担保函	无	无	1.5年	否	否
合肥华侨城环巢文旅置业发展有限公司	2021年3月30日	61,200	2020年11月18日	13,260	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳华侨城滨海有限公司	2021年3月30日	35,000	2019年7月19日	4,464	连带责任保证	无	无	15年	否	否
深圳华侨城滨海有限公司	2021年3月30日		2020年1月2日	5,000	连带责任保证	无	无	15年	否	否

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度 (万元)	实际发生日期	实际担保金额 (万元)	担保类型	担保物	反担保 情况	担保期	是否履行完毕	是否为关 联方担保
深圳华侨城滨海有限公司	2021年3月30日	40,000	2019年7月19日	5,000	连带责任 保证	无	无	15年	否	否
深圳华侨城滨海有限公司	2021年3月30日		2020年1月2日	5,000	连带责任 保证	无	无	15年	否	否
深圳华侨城滨海有限公司	2021年3月30日	195,000	2019年8月27日	130,000	连带责任 保证	无	无	8年	否	否
深圳华侨城滨海有限公司	2021年3月30日		2020年6月11日	65,000	连带责任 保证	无	无	8年	否	否
深圳华侨城滨海有限公司	2021年3月30日	315,000	2019年9月2日	70,000	连带责任 保证	无	无	10年	否	否
深圳华侨城滨海有限公司	2021年3月30日		2020年6月11日	85,000	连带责任 保证	无	无	10年	否	否
深圳华侨城滨海有限公司	2021年3月30日	2,575	2020年10月23日	2,575	担保函	无	无	3年	否	否
云南华侨城实业有限公司	2021年3月30日	28,000	2015年9月16日	12,019	连带责任 保证	无	无	10年	否	否
云南华侨城实业有限公司	2021年3月30日	35,000	2019年10月22日	15,098	连带责任 保证	无	无	3年	否	否
云南华侨城实业有限公司	2021年3月30日	21,000	2021年3月26日	21,000	连带责任 保证	无	无	3年	否	否
云南华侨城实业有限公司	2021年3月30日	7,000	2021年10月21日	7,000	连带责任 保证	无	无	1年	否	否

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度(万元)	实际发生日期	实际担保金额(万元)	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
武汉华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	100,000	2013年10月8日	9,300	一般保证	无	无	10年	否	否
武汉华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	350,000	2017年7月28日	350,000	一般保证	无	无	6年	否	否
武汉华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	50,000	2018年6月19日	20,000	一般保证	无	无	5年	否	否
武汉华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	100,000	2019年2月15日	20,000	一般保证	无	无	3年	否	否
武汉华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	50,000	2020年1月17日	29,273	一般保证	无	无	5年	否	否
武汉天创置业有限公司	2021年3月30日	60,000	2021年2月5日	42,073	一般保证	无	无	3年	否	否
武汉华侨城都市发展有限公司	2021年3月30日	100,000	2020年5月13日	100,000	一般保证	无	无	5年	否	否
武汉华侨城都市发展有限公司	2021年3月30日	200,000	2020年6月11日	200,000	一般保证	无	无	5年	否	否
武汉华侨城滨江置业有限公司	2021年3月30日	120,000	2020年10月16日	119,900	一般保证	无	无	3年	否	否
武汉华侨城滨江置业有限公司	2021年3月30日	60,000	2020年12月7日	49,900	一般保证	无	无	3年	否	否
武汉华侨城滨江置业有限公司	2021年3月30日	80,000	2021年1月24日	80,000	一般保证	无	无	3年	否	否
武汉华侨城滨江置业有限公司	2021年3月30日	10,000	2021年3月9日	9,950	一般保证	无	无	3年	否	否
武汉当代华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	98,475	2019年7月9日	70,801	一般保证	在建工程抵押	无	3年	否	否

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度(万元)	实际发生日期	实际担保金额(万元)	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
襄阳华侨城文旅发展有限公司	2021年3月30日	56,100	2020年1月22日	56,100	连带责任保证	无	无	12年	否	否
襄阳华侨城文旅发展有限公司	2021年3月30日	5,253	2020年7月23日	5,253	连带责任保证	无	无	2年	否	否
襄阳华侨城文旅发展有限公司	2021年3月30日	24,480	2020年12月9日	24,480	连带责任保证	无	无	13年	否	否
襄阳华侨城文旅发展有限公司	2021年3月30日	9,843	2021年6月25日	7,451	连带责任保证	无	无	5年	否	否
襄阳华侨城文旅发展有限公司	2021年3月30日	40,800	2021年5月18日	19,125	连带责任保证	土地抵押、在建工程抵押	无	6年	否	否
襄阳华侨城文旅发展有限公司	2021年3月30日	25,500	2021年7月27日	25,500	连带责任保证	无	无	5年	否	否
襄阳华侨城文旅发展有限公司	2021年3月30日	42,000	2021年6月15日	37,838	一般保证	无	湖北交投产城控股集团有限公司反担保	1年	否	否
重庆华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	50,000	2018年5月4日	39,425	连带责任保证	无	无	5年	否	否
重庆华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	138,000	2020年1月16日	28,000	连带责任	无	无	5年	否	否

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度(万元)	实际发生日期	实际担保金额(万元)	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
					保证					
重庆华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	34,000	2019年3月1日	14,500	连带责任保证	无	无	4年	否	否
重庆华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	6,000	2019年7月30日	6,000	连带责任保证	无	无	5年	否	否
重庆华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	50,000	2020年6月19日	46,456	连带责任保证	无	无	5年	否	否
重庆华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	30,000	2020年7月30日	10,625	连带责任保证	无	无	3年	否	否
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	2021年3月30日	21,042	2019年9月6日	2,405	连带责任保证	土地抵押	无	3年	否	否
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	2021年3月30日	26,052	2020年3月10日	4,676	连带责任保证	土地抵押	无	3年	否	否
成都天府华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	50,000	2020年6月29日	50,000	连带责任保证	无	无	7年	否	否
成都天府华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	50,000	2020年8月13日	48,000	连带责任保证	无	无	3年	否	否
西咸新区文茂房地产有限公司	2021年3月30日	15,810	2020年8月11日	3,020	连带责任保证	无	无	3年	否	否
昆明启平置业有限公司	2021年3月30日	9,728	2019年12月20日	1,857	连带责任保证	土地抵押	无	3年	否	否
昆明启平置业有限公司	2021年3月30日	7,340	2019年12月9日	0	连带责任	土地抵	无	3年	是	否

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度 (万元)	实际发生日期	实际担保金额 (万元)	担保类型	担保物	反担保 情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
					保证	押				
昆明启平置业有限公司	2021年3月30日	8,843	2020年9月27日	4,082	连带责任保证	土地抵押	无	3年	否	否
昆明启平置业有限公司	2021年3月30日	5,306	2021年5月28日	1,088	连带责任保证	无	无	3年	否	否
昆明启平置业有限公司	2021年3月30日	5,837	2020年9月1日	2,334	连带责任保证	土地抵押	无	3年	否	否
成都洛带华侨城文化旅游开发有限公司	2021年3月30日	60,000	2018年4月23日	6,180	一般保证	无	无	7年	否	否
深圳华侨城低碳城城市发展有限公司	2021年3月30日	30,600	2021年8月20日	15,534	连带责任保证	股权质押	无	10年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		866,349.52		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)					572,131.54	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		4,346,940.86		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)					2,713,411.49	

3、子公司对子公司的担保

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度 (万元)	实际发生日期	实际担保金额 (万元)	担保类型	担保物	反担保 情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
广州华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	10,000	2021年5月13日	4,295	连带责任保证	无	无	8年	否	否

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度（万元）	实际发生日期	实际担保金额（万元）	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
广州华侨城文旅小镇投资有限公司	2021年3月30日	39,270	2020年3月10日	0	连带责任保证	无	无	4年	否	否
广州华侨城文旅小镇投资有限公司	2021年3月30日	510	2020年5月8日	510	连带责任保证	无	无	20年	否	否
广州华侨城文旅小镇投资有限公司	2021年3月30日	88,485	2020年6月30日	2,467	连带责任保证	无	无	12年	否	否
广州华侨城置业发展有限公司	2021年3月30日	70,000	2020年5月27日	40,000	连带责任保证	无	无	8年	否	否
茂名华侨城投资发展有限公司	2021年3月30日	30,000	2020年4月20日	12,796	连带责任保证	无	无	3年	否	否
茂名华侨城投资发展有限公司	2021年3月30日	30,000	2021年3月29日	5,600	连带责任保证	无	无	3年	否	否
广东深汕华侨城投资有限公司	2021年3月30日	50,000	2020年3月30日	24,156	连带责任保证	无	无	3年	否	否
潮州华侨城投资发展有限公司	2021年3月30日	35,700	2019年9月1日	10,751	连带责任保证	无	无	3年	否	否
佛山市南海区华沥置业投资有限公司	2021年3月30日	30,000	2020年5月18日	9,934	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市华侨城新玺发展有限公司	2021年3月30日	378,000	2020年1月22日	378,000	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳市华侨城新玺发展有限公司	2021年3月30日	168,000	2020年6月23日	48,857	连带责任保证	无	无	5年	否	否
东莞华实房地产开	2021年3月30日	10,000	2021年6月25日	9,000	连带责任	无	无	半年	是	否

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度（万元）	实际发生日期	实际担保金额（万元）	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
发有限公司					保证			期		
东莞市旗华房地产开发有限公司	2021年3月30日	10,000	2021年6月25日	9,990	连带责任保证	无	无	半年期	是	否
广州华侨城十亩国际投资有限公司	2021年3月30日	12,240	2020年6月4日	12,202	连带责任保证	无	无	3年	否	否
海南华侨城实业有限公司	2021年3月30日	51,000	2020年8月12日	7,780	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳华侨城置业投资有限公司	2021年3月30日	48,000	2019年1月17日	20,790	连带责任保证	无	无	7年	否	否
深圳华侨城置业投资有限公司	2021年3月30日	19,000	2019年10月31日	18,000	连带责任保证	无	无	5年	否	否
惠州市利华房地产有限公司	2021年3月30日	31,620	2020年6月29日	2,720	连带责任保证	无	无	3年	否	否
江门华侨城投资发展有限公司	2021年3月30日	10,000	2020年9月28日	10,000	连带责任保证	无	无	3年	否	否
江门华侨城投资发展有限公司	2021年3月30日	19,000	2021年9月13日	19,000	连带责任保证	无	无	3年	否	否
江门华侨城投资发展有限公司	2021年3月30日	11,000	2021年11月15日	0	连带责任保证	无	无	3年	否	否
江门华侨城投资发展有限公司	2021年3月30日	26,000	2021年12月29日	5,000	连带责任保证	无	无	3年	否	否
江门侨新置业有限公司	2021年3月30日	30,000	2020年6月28日	7,035	连带责任保证	无	无	3年	否	否

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度（万元）	实际发生日期	实际担保金额（万元）	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳市协跃房地产开发有限公司	2021年3月30日	25,500	2016年11月4日	3,551	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市协跃房地产开发有限公司	2021年3月30日	66,300	2020年9月22日	66,300	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳市和冠房地产开发有限公司	2021年3月30日	3,468	2019年5月13日	3,457	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2021年3月30日	29,376	2017年5月10日	0	连带责任保证	无	无	4年	否	否
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2021年3月30日	51,000	2020年1月16日	40,886	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2021年3月30日	6,630	2020年8月20日	6,630	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2021年3月30日	15,300	2020年10月19日	15,300	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2021年3月30日	51,000	2020年11月26日	15,300	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2021年3月30日	22,950	2021年2月1日	22,950	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2021年3月30日	4,080	2021年2月1日	1,876	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳市鸿怡达房地产开发有限公司	2021年3月30日	10,200	2019年5月16日	10,200	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2021年3月30日	5,100	2021年5月31日	5,100	连带责任	无	无	5年	否	否

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度（万元）	实际发生日期	实际担保金额（万元）	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
新投资有限公司					保证					
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2021年3月30日	5,100	2021年11月29日	5,100	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳市协跃房地产开发有限公司	2021年3月30日	50,000	2016年11月4日	6,963	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市协跃房地产开发有限公司	2021年3月30日	130,000	2020年9月22日	130,000	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳市协跃房地产开发有限公司	2021年3月30日	15,300	2020年12月24日	15,300	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳市协跃房地产开发有限公司	2021年3月30日	10,200	2020年12月24日	10,200	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳市协跃房地产开发有限公司	2021年3月30日	10,200	2020年12月24日	10,200	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳市协跃房地产开发有限公司	2021年3月30日	5,100	2020年12月24日	5,100	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳市协跃房地产开发有限公司	2021年3月30日	5,100	2020年12月24日	5,100	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳市协跃房地产开发有限公司	2021年3月30日	10,200	2020年12月24日	10,200	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳市协跃房地产开发有限公司	2021年3月30日	30,000	2020年12月29日	30,000	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳市协跃房地产开发有限公司	2021年3月30日	10,000	2021年3月1日	10,000	连带责任保证	无	无	5年	否	否

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度（万元）	实际发生日期	实际担保金额（万元）	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳市协跃房地产开发有限公司	2021年3月30日	15,300	2020年12月24日	0	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳招商华侨城投资有限公司	2021年3月30日	30,000	2020年7月27日	24,850	连带责任保证	无	无	3年	否	否
肇庆华侨城小镇开发有限公司	2021年3月30日	31,920	2019年11月26日	7,661	连带责任保证	无	无	3年	否	否
肇庆华侨城小镇开发有限公司	2021年3月30日	31,920	2019年12月23日	21,456	连带责任保证	无	无	3年	否	否
中山华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	10,000	2021年1月27日	7,900	连带责任保证	无	无	6年	否	否
中山华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	10,000	2021年11月16日	3,000	连带责任保证	无	无	6年	否	否
中山华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	30,000	2021年3月31日	2,100	连带责任保证	无	无	8年	否	否
中山华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日		2021年5月28日	1,793	连带责任保证	无	无	8年	否	否
中山华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日		2021年7月27日	3,000	连带责任保证	无	无	6年	否	否
中山华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	2,345	2021年4月20日	2,345	连带责任保证	无	无	6年	否	否
中山华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	2,000	2021年7月27日	2,000	连带责任保证	无	无	6年	否	否
中山华侨城实业发	2021年3月30日	14,000	2021年9月27日	14,000	连带责任	无	无	1.34	否	否

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度（万元）	实际发生日期	实际担保金额（万元）	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
展有限公司					保证			年		
中山华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	3,000	2021年11月30日	3,000	连带责任保证	应收账款质押	无	2.99年	否	否
中山华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	6,000	2021年11月30日	6,000	连带责任保证	无	无	0.41年	否	否
漳州华侨城置业有限公司	2021年3月30日	7,650	2021年12月23日	0	连带责任保证	无	无	3年	否	否
漳州华侨城置业有限公司	2021年3月30日	2,850	2021年12月23日	0	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市和城房地产开发有限公司	2021年3月30日	103,500	2020年5月29日	68,850	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市和城房地产开发有限公司	2021年3月30日	23,000	2020年5月29日	15,300	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳华侨城湾区发展有限公司	2021年3月30日	448	2020年8月12日	448	连带责任保证	无	无	2年	否	否
深圳华侨城湾区发展有限公司	2021年3月30日	3,419	2021年4月29日	3,419	连带责任保证	无	无	3.5年	否	否
湛江华侨城欢乐海湾投资发展有限公司	2021年3月30日	25,500	2021年10月15日	10,200	连带责任保证	无	无	3年	否	否
武汉华侨城滨江置业有限公司	2021年3月30日	50,000	2021年7月7日	13,685	一般保证	无	无	2年	否	否

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度（万元）	实际发生日期	实际担保金额（万元）	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
襄阳华侨城文旅发展有限公司	2021年3月30日	51,000	2020年5月27日	31,340	一般保证	土地抵押	无	3年	否	否
群陞发展有限公司	2021年3月30日	195,643	2021年9月28日	195,643	连带责任保证	无	无	1年	否	否
华侨城（亚洲）控股有限公司	2021年3月30日	183,416	2019年7月15日	42,797	连带责任保证	无	无	3年	否	否
宜宾华侨城三江置业有限公司	2021年3月30日	24,500	2019年9月29日	17,210	连带责任保证	土地抵押	无	2年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）		525,637.14		报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）		365,996.00				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）		2,637,339.99		报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）		1,586,592.03				

4、公司担保总额

公司担保总额（万元）（即前三大项的合计）			
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）	1,723,061.76	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）	1,171,839.79
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）	8,568,581.38	报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）	5,144,119.52
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例	63.35%		
其中：			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）	0		

直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额 (E)	3,578,301.45
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (F)	1,083,997.83
上述三项担保金额合计 (D+E+F)	4,662,299.28

(三) 委托他人进行现金资产管理情况

1、委托理财情况

适用 不适用

2、委托贷款情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

(一) 公司全资子公司华侨城(亚洲)控股有限公司(以下简称“华亚”)投资一支独立投资组合开曼港元基金。2020年12月30日,华亚签署了《Subscription Agreement》及其附件。基金为独立投资组合公司(segregated portfolio company) HNW Investment Fund Series SPC (“HNW Investment Fund”, 2012年7月9日于开曼设立)下拟设立的一支独立投资组合 (“Serica”, segregated portfolio)。开曼基金的目标基金规模为8亿至10亿港元,其中华亚认缴出资不超过4.17亿港元。开曼基金仅可投资目标公司港名有限公司及其附属公司(以下简称“目标集团”)及11个城市(包括南京、天津、成都、杭州、武汉、沈阳、苏州、西安、重庆、长沙及青岛)的其他商业房地产项目。报告期内,该基金已完成完成私募基金备案手续。(具体内容详见公司于2021年1月7日披露的《关于完成Huatai Greater Bay Area Growth Fund LP开曼私募基金备案登记的公告》,公告编号:2021-02)。

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

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

(四) 公司控股子公司深圳市华侨城华鑫股权投资管理有限公司(以下简称“华侨城华鑫股权投资”)、港亚控股与合作方南通紫荆华通企业管理有限公司、南通市产业投资母基金有限公司、南通苏通科技产业园控股发展有限公司、义乌市金融控股有限公司共同设立“南通苏锡通紫荆华鑫创业投资合伙企业(有限合伙)”(以下简称“合伙企业”)。合伙企业的认缴总规模为人民币10亿元,其中华侨城华鑫股权投资认缴的出资额为人民币1000万元、港亚控股认缴的出资额为人民币3.9亿元。(具体内容详见公司于2021年7月20日披露的《关于设立南通苏锡通紫荆华鑫创业投资合伙企业(有限合伙)的公告》,公告编号:2021-48)。

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

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

(一) 股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行 新股	送 股	公积金 转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	1,145,495,774	13.97%	0	0	0	743,521	743,521	1,146,239,295	13.98%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	1,138,152,352	13.88%	0	0	0	0	0	1,138,152,352	13.88%
3、其他内资持股	7,343,422	0.09%	0	0	0	743,521	743,521	8,086,943	0.09%
其中：境内法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0
境内自然人持股	7,343,422	0.09%	0	0	0	743,521	743,521	8,086,943	0.09%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	7,056,298,141	86.03%	0	0	0	-743,521	-743,521	7,055,554,620	86.02%
1、人民币普通股	7,056,298,141	86.03%	0	0	0	-743,521	-743,521	7,055,554,620	86.02%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	8,201,793,915	100.00%	0	0	0	0	0	8,201,793,915	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

由于部分董监高聘任、离任锁定期已满及其他技术原因，高管锁定股总共增加了743,521股。

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

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

(二) 限售股份变动情况

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加 限售股数	本期解除 限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
高管锁定股	7,343,422	743,521	0	8,086,743	董事、监事及高级管理人员聘任、离任锁定期已满及其他技术原因	董事、监事及高级管理人员离任或任期届满半年后。
合计	7,343,422	743,521	0	8,086,743	--	--

二、证券发行与上市情况

(一) 报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

(二) 公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	111,120	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	101,361	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
华侨城集团有限公司	国有法人	47.01%	3,855,685,442	-	1,138,152,35	2,717,533,090	-	-

					2			
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	境内非国有法人	7.29%	598,199,971	-	0	598,199,971	-	-
中国证券金融股份有限公司	国有法人	2.99%	245,302,846	-	0	245,302,846	-	-
香港中央结算有限公司	境外法人	2.68%	219,804,093	-	0	219,804,093	-	-
全国社保基金一一四组合	其他	1.57%	128,749,651	-	0	128,749,651	-	-
中国工商银行股份有限公司—广发多因子灵活配置混合型证券投资基金	其他	1.16%	94,887,538	-	0	94,887,538	-	-
深圳华侨城资本投资管理有限公司	国有法人	0.96%	78,743,684	-	0	78,743,684	-	-
深圳市钜盛华股份有限公司	境内非国有法人	0.45%	37,000,603	-	0	37,000,603	质押	37,000,603
交通银行—华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)	其他	0.39%	31,673,443	-	0	31,673,443	-	-
全国社保基金四一三组合	其他	0.33%	27,295,010	-	0	27,295,010	-	-
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况(如有)(参见注 3)	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中,国有法人股东华侨城集团与深圳华侨城资本投资管理有限公司存在关联关系,为一致行动人;前海人寿保险股份有限公司与深圳市钜盛华股份有限公司存在关联关系,为一致行动人;除此之外,未知前十名其他股东是否存在关联关系,也未知其是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明(如有)(参见注 10)	报告期内,深圳华侨城股份有限公司回购专用证券账户,以集中竞价方式累计回购了 164,035,862 股,占公司截至 6 月 30 日总股本的 2%。							

前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
华侨城集团有限公司	2,717,533,090	人民币普通股	2,717,533,090
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	598,199,971	人民币普通股	598,199,971
中国证券金融股份有限公司	245,302,846	人民币普通股	245,302,846
香港中央结算有限公司	219,804,093	人民币普通股	219,804,093
全国社保基金一一四组合	128,749,651	人民币普通股	128,749,651
中国工商银行股份有限公司—广发多因子灵活配置混合型证券投资基金	94,887,538	人民币普通股	94,887,538
深圳华侨城资本投资管理有限公司	78,743,684	人民币普通股	78,743,684
深圳市钜盛华股份有限公司	37,000,603	人民币普通股	37,000,603
交通银行—华夏蓝筹核心混合型证券投资基金 (LOF)	31,673,443	人民币普通股	31,673,443
全国社保基金四一三组合	27,295,010	人民币普通股	27,295,010
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，国有法人股东华侨城集团与深圳华侨城资本投资管理有限公司存在关联关系，为一致行动人；前海人寿保险股份有限公司与深圳市钜盛华股份有限公司存在关联关系，为一致行动人；除此之外，未知前十名其他股东是否存在关联关系，也未知其是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	无		

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

是 否

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

（二）公司控股股东情况

控股股东性质：中央国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
华侨城集团有限公司	段先念	1985 年 11 月 11 日	91440300190346175T	主营纺织品、轻工业品等商品的出口和办理经特区主管部门批准的特区内自用一类商品、机械设备、轻工业品等商品的进口（按经贸部 [92] 外经贸管体审证字第 A19024 号文经营），开展补偿贸易，向旅游及相关文化

				产业（包括演艺、娱乐及其服务等）、工业、房地产、商贸、包装、装潢、印刷行业投资。本公司出口商品转内销和进口商品的内销业务。旅游、仓库出租、文化艺术、捐赠汽车保税仓，会议展览服务（涉及许可证管理的项目，须取得相关的许可证后方可经营）；汽车（含小轿车）销售。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有深康佳 A524, 022, 432 股，占总股本的 21.76%，持有深康佳 B198, 361, 110 股，占总股本的 8.24%；持有云南旅游 545, 563, 706 股，占总股本的 53.88%；持有天视文化 36, 800, 000 股，占总股本的 35.60%；持有剑门旅游 200, 000, 000 股，占总股本的 80.00%。			

公司报告期控股股东未发生变更。

（三）公司实际控制人及其一致行动人

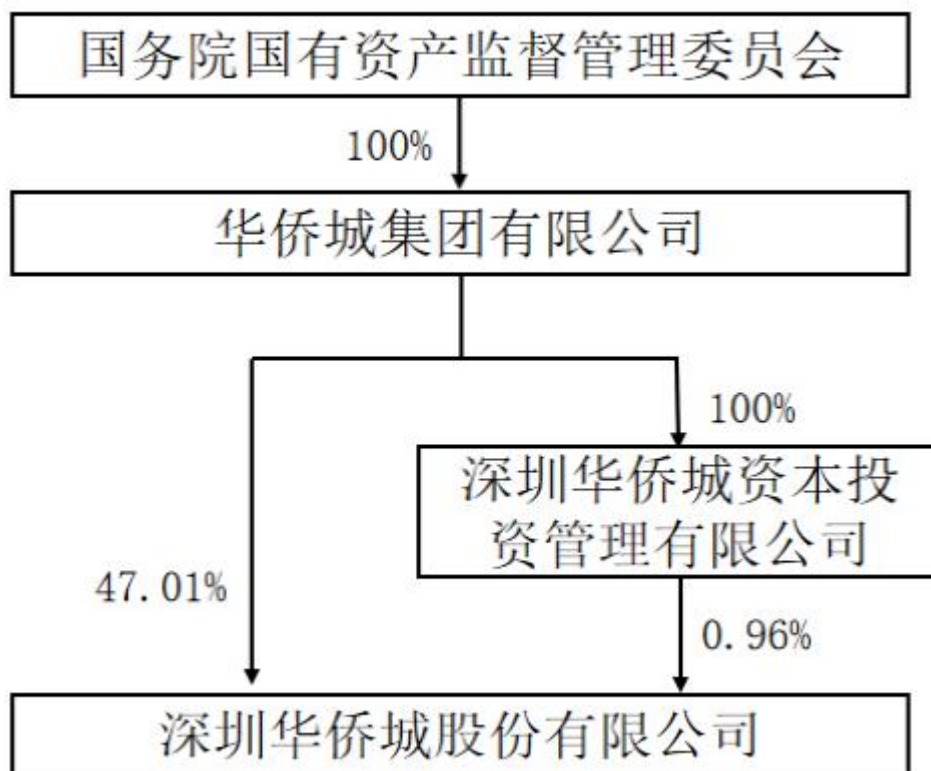
实际控制人性质：中央国资管理机构

实际控制人类型：法人

实际控制人名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
华侨城集团有限公司	段先念	1985 年 11 月 11 日	91440300190346175T	主营纺织品、轻工业品等商品的出口和办理经特区主管部门批准的特区内自用一类商品、机械设备、轻工业品等商品的进口（按经贸部[92]外经贸管体审证字第 A19024 号文经营），开展补偿贸易，向旅游及相关文化产业（包括演艺、娱乐及其服务等）、工业、房地产、商贸、包装、装潢、印刷行业投资。本公司出口商品转内销和进口商品的内销业务。旅游、仓库出租、文化艺术、捐赠汽车保税仓，会议展览服务（涉及许可证管理的项目，须取得相关的许可证后方可经营）；汽车（含小轿车）销售。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	持有深康佳 A524, 022, 432 股，占总股本的 21.76%，持有深康佳 B198, 361, 110 股，占总股本的 8.24%；持有云南旅游 545, 563, 706 股，占总股本的 53.88%；持有天视文化 36, 800, 000 股，占总股本的 35.60%；持有剑门旅游 200, 000, 000 股，占总股本的 80.00%。			

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

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

适用 不适用

(五) 其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

(六) 控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

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

2020年3月21日披露在指定信息披露媒体上的《关于回购部分社会公众股份方案的公告》（公告编号：2020-12）。

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

方案披露时间	拟回购股份数量	占总股本的比例	拟回购金额	拟回购期间	回购用途	已回购数量
2020年03月21日	不超过24,608万股	3%	不超过8元/股	1年	实施公司股权激励计划	164,035,862股

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

一、企业债券

适用 不适用

报告期公司不存在企业债券。

二、公司债券

(一) 公司债券基本信息

单位：元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
深圳华侨城股份有限公司 2018年面向合格投资者公开发行人公司 债券(第一期)(品种二)	18 侨城 02	112635	2018年 01月18 日	2018年 01月18 日	2025年 01月18 日	1,000,000,000	5.70%	每年付息一次,到期一次还本	深圳证券交易所
深圳华侨城股份有限公司 2018年面向合格投资者公开发行人公司 债券(第二期)(品种一)	18 侨城 03	112642	2018年 02月05 日	2018年 02月05 日	2023年 02月05 日	40,000,000	3.20%	每年付息一次,到期一次还本	深圳证券交易所
深圳华侨城股份有限公司 2018年面向合格投资者公开发行人公司	18 侨城 04	112643	2018年 02月05 日	2018年 02月05 日	2025年 02月05 日	3,000,000,000	5.74%	每年付息一次,到期一次还本	深圳证券交易所

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
债券(第二期)(品种二)									
深圳华侨城股份有限公司 2018年面向合格投资者公开发行人公司债券(第三期)(品种二)	18 侨城06	112656	2018年03月12日	2018年03月12日	2025年03月12日	200,000,000	5.50%	每年付息一次,到期一次还本	深圳证券交易所
深圳华侨城股份有限公司 2019年面向合格投资者公开发行人公司债券(第一期)(品种一)	19 侨城01	112878	2019年03月15日	2019年03月19日	2024年03月19日	2,500,000,000	3.88%	每年付息一次,到期一次还本	深圳证券交易所
深圳华侨城股份有限公司 2021年面向合格投资者公开发行人公司债券(第一期)(品种一)	21 侨城01	149342	2021年1月08日	2021年1月11日	2026年1月11日	2,000,000,000	3.58%	每年付息一次,到期一次还本	深圳证券交易所
深圳华侨城股份有限公司 2021年面向合格投资者公开发行人公司债券(第	21 侨城02	149343	2021年1月08日	2021年1月11日	2028年1月11日	500,000,000	3.89%	每年付息一次,到期一次还本	深圳证券交易所

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

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
种二)									
投资者适当性安排（如有）			公司债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格 A 股证券账户的合格投资者公开发行。						
适用的交易机制			竞价、大宗交易						
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施			否						

（二）发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

1、发行人调整票面利率选择权；2、投资者回售选择权；

(1) 公司“18 侨城 01”初始发行规模为 25 亿元。根据《深圳华侨城股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》中设定的发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内，在“18 侨城 01”存续期的第 3 年末，公司选择下调存续期后 2 年（2021 年 1 月 18 日至 2023 年 1 月 17 日）票面利率至 3.50%。截至 2021 年 1 月 18 日，“18 侨城 01”已全额回售并在交易所摘牌。

(2) 公司“18 侨城 03”初始发行规模为 20 亿元。根据《深圳华侨城股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》中设定的发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内，在“18 侨城 03”存续期的第 3 年末，公司选择下调存续期后 2 年（2021 年 2 月 5 日至 2023 年 2 月 4 日）票面利率至 3.20%。截至 2021 年 2 月 5 日，“18 侨城 03”存续规模为 0.4 亿元。

(3) 公司“18 侨城 05”初始发行规模为 8 亿元。根据《深圳华侨城股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书》中设定的发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内，在“18 侨城 05”存续期的第 3 年末，公司选择下调存续期后 2 年（2021 年 3 月 12 日至 2023 年 3 月 11 日）票面利率至 3.10%。截至 2021 年 3 月 19 日，“18 侨城 05”已提前兑付并在交易所摘牌。

(4) 公司“16 侨城 02”初始发行规模为 10 亿元。根据《深圳华侨城股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》中设定的发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内，在“16 侨城 02”存续期的第 5 年末，公司选择下调存续期后 2 年（2021 年 4 月 13 日至 2023 年 4 月 12 日）票面利率至 3.40%。截至 2021 年 4 月 13 日，“16 侨城 02”已全额回售并在交易所摘牌。

（三）中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
18 侨城 02、18 侨城 03、18 侨城 04、18 侨城 06	中信证券股份有限公司	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层	-	王艳艳、朱军、张大明	010-60837839
	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 5-11 层	何晓娟、刘剑华、汤其美	顾仁荣	010-88095588

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
	北京国枫律师事务所	北京市东城区建国门内大街 26 号新闻大厦 7 层	-	孙林、钟晓敏	010-66090088
	联合信用评级有限公司	北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 7 层	-	朱天明	010-62299800
19 侨城 01、21 侨城 01、21 侨城 02、21 侨城 03、21 侨城 04、21 侨城 05、21 侨城 06	兴业证券股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门外大街甲 6 号 32 层	-	浦航, 张慧芳	021-38565454
	中信证券股份有限公司	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层	-	王艳艳、朱军、张大明	010-60837839
	中泰证券股份有限公司	北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 5 层	-	孙雄飞、李越、廖青云、丛正菲、张津	010-5901 3946
	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 5-11 层	刘剑华、申玲芝	顾仁荣	010-88095588
	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层	罗玉成、詹妙灵	张克、叶韶勋	010-65542288
	上海市锦天城律师事务所	上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 11、12 楼	-	王宇、李鸣晗	021-20511000
	联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层	-	卢瑞、王彦	010-8517 2818

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

(四) 募集资金使用情况

债券简称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致

18 侨城 02	1,000,000,000	1,000,000,000	-	运作良好，未发生违反相关规定及资金监管协议的情况。	无	是
18 侨城 03	2,000,000,000	2,000,000,000	-		无	是
18 侨城 04	3,000,000,000	3,000,000,000	-		无	是
18 侨城 06	200,000,000	200,000,000	-		无	是
19 侨城 01	2,500,000,000	2,500,000,000	-		无	是
21 侨城 01	2,000,000,000	2,000,000,000	-		无	是
21 侨城 02	500,000,000	500,000,000	-		无	是
21 侨城 03	1,500,000,000	1,500,000,000	-		无	是
21 侨城 04	500,000,000	500,000,000	-		无	是
21 侨城 05	260,000,000	260,000,000	-		无	是
21 侨城 06	1,500,000,000	1,500,000,000	-		无	是

募集资金用于建设项目

适用 不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

适用 不适用

(五) 报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

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

适用 不适用

三、非金融企业债务融资工具

适用 不适用

四、可转换公司债券

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

七、报告期内是否有违反规章制度的情况

是 否

八、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末 增减
流动比率	159.62%	161.77%	-2.15%
资产负债率	74.84%	75.83%	-0.99%
速动比率	49.66%	43.15%	6.51%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期 增减
扣除非经常性损益后净利润	563,762.97	1,266,075.07	-55.47%
EBITDA 全部债务比	13.77%	20.21%	-6.44%
利息保障倍数	1.38	2.82	-51.06%
现金利息保障倍数	2.26	3.06	-26.14%
EBITDA 利息保障倍数	1.65	3.05	-45.90%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	
利息偿付率	100.00%	100.00%	

第十节 财务报告

审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2022 年 03 月 29 日
审计机构名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	XYZH/2021GZAA70013
注册会计师姓名	廖晓鸿 詹妙灵

审计报告正文

深圳华侨城股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了深圳华侨城股份有限公司（以下简称“华侨城股份”）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识别为关键审计事项。</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，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 style="text-align: center;">关键审计事项</p>	<p style="text-align: center;">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</p>

	比较，分析管理层确认可变现净值时所使用数据的合理性。
--	----------------------------

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

财务报表

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

1、合并资产负债表

单位：人民币元

项 目	附注	2021 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	六、1	67,573,012,799.09	60,504,205,516.17	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	127,000,000.00
应收账款	六、3	3,069,858,851.21	1,148,958,571.40	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	6,937,599,704.70
其他应收款	六、5	44,239,993,562.56	37,526,791,494.63	37,526,791,494.63
其中：应收利息		1,676,231,747.70	1,261,382,382.24	1,261,382,382.24
应收股利		2,312,320.64	652,402.96	652,402.96
存货	六、6	247,772,214,571.45	250,456,020,795.93	250,456,020,795.93
合同资产		-	-	-
持有待售资产		-	4,997,714.33	4,997,714.33
一年内到期的非流动资产	六、7	1,450,448,880.53	108,679,449.99	108,679,449.99
其他流动资产	六、8	17,142,962,337.02	15,490,820,782.59	15,490,820,782.59
流动资产合计		386,664,497,582.66	372,304,304,458.18	372,305,074,029.74
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	386,390,922.13
长期股权投资	六、10	18,562,573,371.04	18,639,825,007.81	18,639,825,007.81
其他权益工具投资	六、11	878,281,355.48	1,741,816,013.32	1,741,816,013.32
其他非流动金融资产	六、12	309,637,876.87	274,817,254.69	274,817,254.69
投资性房地产	六、13	13,645,160,224.43	13,057,665,645.82	13,057,665,645.82

项 目	附注	2021 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	2020 年 12 月 31 日
固定资产	六、14	21,782,919,236.64	18,577,641,882.47	18,577,641,882.47
在建工程	六、15	5,484,205,388.09	5,031,099,816.63	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	23,998,656.11
无形资产	六、17	11,923,998,487.21	10,527,559,981.63	10,527,559,981.63
开发支出		-	-	-
商誉	六、18	65,884,982.87	76,172,996.31	76,172,996.31
长期待摊费用	六、19	1,298,805,602.70	951,240,679.92	952,199,362.04
递延所得税资产	六、20	13,794,173,016.11	12,212,354,887.36	12,136,043,735.65
其他非流动资产	六、21	1,995,608,279.31	2,869,856,457.54	2,869,856,457.54
非流动资产合计		93,396,526,905.59	88,136,246,862.01	84,295,087,732.15
资产总计		480,061,024,488.25	460,440,551,320.19	456,600,161,761.89

合并资产负债表-续

单位：人民币元

项 目	附注	2021 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	2020 年 12 月 31 日
流动负债：				
短期借款	六、22	5,528,898,853.30	12,700,058,341.70	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	493,277,101.00
应付账款	六、24	35,052,787,097.71	28,021,710,699.28	28,021,710,699.28
预收款项	六、25	183,057,345.55	390,873,921.44	390,873,921.44
合同负债	六、26	92,191,906,069.26	88,183,736,945.54	88,183,736,945.54
应付职工薪酬	六、27	2,415,578,309.47	2,083,887,445.05	2,083,887,445.05
应交税费	六、28	7,218,916,028.94	9,461,401,300.13	9,461,401,300.13
其他应付款	六、29	69,130,080,264.14	67,326,315,305.97	67,326,315,305.97
其中：应付利息		1,698,693,115.08	2,191,119,491.19	2,191,119,491.19
应付股利		101,193,870.54	99,751,087.06	99,751,087.06

项 目	附注	2021 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	2020 年 12 月 31 日
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	14,371,986,462.41
其他流动负债	六、31	7,351,135,426.67	7,114,727,315.60	7,114,727,315.60
流动负债合计		242,240,609,986.20	230,147,974,838.12	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	107,704,395,187.95
应付债券	六、33	10,484,115,927.48	6,681,515,404.11	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	11,264,544.62
长期应付款	六、35	761,476,536.57	345,878,435.92	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	1,248,908,568.54
递延所得税负债	六、20	157,968,897.20	78,295,309.15	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	116,070,257,450.29
负 债 合 计		359,275,000,732.42	350,286,046,101.68	346,218,232,288.41
股东权益：				
股本	六、37	8,201,793,915.00	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	800,000,000.00
其中：优先股		-	-	-
永续债		3,100,000,000.00	800,000,000.00	800,000,000.00
资本公积	六、39	5,128,063,624.03	5,080,460,654.50	5,080,460,654.50
减：库存股	六、40	1,041,515,155.83	1,033,285,328.70	1,033,285,328.70
其他综合收益	六、41	-1,199,574,071.25	-1,390,517,447.17	-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	4,546,895,581.79
未分配利润	六、43	62,092,180,381.60	61,970,283,200.15	62,198,024,387.15
归属于母公司股东权益合计		81,202,433,776.19	78,175,630,575.57	78,403,371,762.57
少数股东权益		39,583,589,979.64	31,978,874,642.94	31,978,557,710.91
股东权益合计		120,786,023,755.83	110,154,505,218.51	110,381,929,473.48
负债和股东权益总计		480,061,024,488.25	460,440,551,320.19	456,600,161,761.89

法定代表人：段先念

主管会计工作负责人：冯文红

会计机构负责人：潘凤文

2、母公司资产负债表

单位：人民币元

项 目	附注	2021 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金		23,809,001,201.93	20,896,989,437.22	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	8,658,992.53
应收款项融资		-	-	-
预付款项		24,231,805.66	4,723,204,323.87	4,723,204,323.87
其他应收款	十六、1	18,508,625,710.59	17,976,129,563.33	17,976,129,563.33
其中：应收利息		5,926,705,976.78	3,900,428,708.71	3,900,428,708.71
应收股利		273,228,524.12	272,904,353.89	272,904,353.89
存货		11,404,160.37	11,988,038.91	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	12,589,298,729.21
其他流动资产		19,571,862,630.41	11,487,037,617.30	11,487,037,617.30
流动资产合计		84,447,656,895.07	67,693,306,702.37	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	3,565,952,119.20
长期股权投资	十六、2	45,276,411,384.47	43,246,497,888.78	43,246,497,888.78
其他权益工具投资		847,881,355.48	844,703,389.38	844,703,389.38

项 目	附注	2021 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	2020 年 12 月 31 日
其他非流动金融资产		-	-	-
投资性房地产		146,873,624.67	168,211,187.43	168,211,187.43
固定资产		652,597,870.51	695,699,497.79	695,699,497.79
在建工程		39,613,391.48	21,257,158.12	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	51,194,640.24
开发支出		-	-	-
商誉		-	-	-
长期待摊费用		104,797,372.18	111,101,400.69	111,101,400.69
递延所得税资产		3,050,723.31	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	31,861,531,611.99
非流动资产合计		72,605,459,513.22	84,441,386,270.72	80,569,199,616.93
资 产 总 计		157,053,116,408.29	152,134,692,973.09	148,262,506,319.30

母公司资产负债表-续

单位：人民币元

项 目	附注	2021 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	2020 年 12 月 31 日
流动负债：				
短期借款		900,000,000.00	5,955,000,000.00	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	104,567,133.94
预收款项		45,475,032.86	43,682,141.76	43,682,141.76
合同负债		31,979,571.76	-	-

项 目	附注	2021 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	2020 年 12 月 31 日
应付职工薪酬		152,751,851.42	138,672,422.04	138,672,422.04
应交税费		33,761,259.02	8,217,290.67	8,217,290.67
其他应付款		19,284,657,913.89	12,990,626,333.26	12,990,626,333.26
其中：应付利息		2,423,698,070.23	2,148,479,776.20	2,148,479,776.20
应付股利		-	9,802,677.16	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	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	27,866,765,321.67
非流动负债：				
长期借款		66,640,451,015.89	77,196,045,675.53	77,196,045,675.53
应付债券		10,484,115,927.48	6,681,515,404.11	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	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	83,878,660,272.92
负 债 合 计		111,549,681,656.87	115,617,612,248.38	111,745,425,594.59
股东权益：				
股本		8,201,793,915.00	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	800,000,000.00
其中：优先股		-	-	-
永续债		3,100,000,000.00	800,000,000.00	800,000,000.00
资本公积		8,785,870,588.87	8,604,148,630.14	8,604,148,630.14
减：库存股		1,041,515,155.83	1,033,285,328.70	1,033,285,328.70

项 目	附注	2021 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	2020 年 12 月 31 日
其他综合收益		-675,611,487.20	-678,706,584.81	-678,706,584.81
专项储备		-	-	-
盈余公积		4,100,896,957.50	3,726,307,456.66	3,726,307,456.66
未分配利润		23,031,999,933.08	16,896,822,636.42	16,896,822,636.42
股东权益合计		45,503,434,751.42	36,517,080,724.71	36,517,080,724.71
负债和股东权益总计		157,053,116,408.29	152,134,692,973.09	148,262,506,319.30

3、合并利润表

单位：人民币元

项目	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	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	75,762,883,782.20	41,072,688,814.14
税金及附加	6,619,962,936.77	14,676,954,394.51
销售费用	3,406,065,708.31	2,802,465,808.60
管理费用	3,001,278,227.53	2,829,927,011.07
研发费用	-	-
财务费用	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	585,063,299.58	631,743,320.08
投资收益（损失以“-”号填列）	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）	38,700,544.87	-9,053,631.35
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-46,376,060.99	-22,808,717.18
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2,123,772,289.01	-849,273,110.79
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,583,961.47	296,034.94

项目	2021 年度	2020 年度
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	187,361,956.23	173,575,692.15
减：营业外支出	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	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		
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		
1. 归属于母公司股东的净利润	3,799,112,368.32	12,686,266,477.71
2. 少数股东损益	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	-	-
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
归属于母公司所有者的综合收益总额	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：		

项目	2021 年度	2020 年度
(一) 基本每股收益	0.4727	1.5633
(二) 稀释每股收益	0.4727	1.5633

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：-258,120.01 元，上期被合并方实现的净利润为：908,213.42 元。

法定代表人：段先念

主管会计工作负责人：冯文红

会计机构负责人：潘凤文

4、母公司利润表

单位：人民币元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	718,954,166.22	1,067,292,980.56
减：营业成本	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）	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（损失以“-”号填列）	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-15,057,720.73
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-27,593.85	0.00
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

项目	2021 年度	2020 年度
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	-	-
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

5、合并现金流量表

单位：人民币元

项目	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	100,959,093,480.14	110,737,670,189.80
收到的税费返还	2,157,254.98	94,179,762.30
收到其他与经营活动有关的现金	118,437,903,566.28	26,425,162,251.98
经营活动现金流入小计	219,399,154,301.40	137,257,012,204.08
购买商品、接受劳务支付的现金	63,342,187,817.91	59,800,940,148.25
支付给职工以及为职工支付的现金	4,599,274,193.07	3,555,824,060.74
支付的各项税费	19,638,029,359.08	24,627,393,679.46
支付其他与经营活动有关的现金	112,581,751,032.24	28,053,180,475.50
经营活动现金流出小计	200,161,242,402.30	116,037,338,363.95
经营活动产生的现金流量净额	19,237,911,899.10	21,219,673,840.13
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	6,192,322,411.93	5,343,186,340.77
取得投资收益收到的现金	1,071,327,531.28	957,861,914.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	61,855,578.65	11,612,126.33
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,331,938,262.05	6,320,929,238.19
收到其他与投资活动有关的现金	5,733,094,101.12	4,048,971,573.16
投资活动现金流入小计	14,390,537,885.03	16,682,561,193.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,910,395,697.12	6,439,224,999.52
投资支付的现金	3,092,858,762.90	5,351,818,300.58
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		446,583,043.11
支付其他与投资活动有关的现金	9,331,990,992.56	3,790,157,128.51
投资活动现金流出小计	18,335,245,452.58	16,027,783,471.72
投资活动产生的现金流量净额	-3,944,707,567.55	654,777,721.37
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	8,016,412,874.27	9,218,244,432.23
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	5,716,412,874.27	1,437,399,486.19
取得借款收到的现金	72,624,019,948.57	135,149,941,391.89
收到其他与筹资活动有关的现金	7,164,841,807.34	6,985,067,147.76
筹资活动现金流入小计	87,805,274,630.18	151,353,252,971.88
偿还债务支付的现金	72,973,762,243.96	112,119,502,874.34

项目	2021 年度	2020 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	11,325,387,328.99	10,917,001,513.70
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,287,370,832.10	337,367,860.66
支付其他与筹资活动有关的现金	11,401,687,057.42	25,624,231,224.75
筹资活动现金流出小计	95,700,836,630.37	148,660,735,612.79
筹资活动产生的现金流量净额	-7,895,562,000.19	2,692,517,359.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-12,977,158.74	-156,726,169.96
五、现金及现金等价物净增加额	7,384,665,172.62	24,410,242,750.63
加：期初现金及现金等价物余额	59,900,715,718.82	35,490,472,968.19
六、期末现金及现金等价物余额	67,285,380,891.44	59,900,715,718.82

6、母公司现金流量表

单位：人民币元

项目	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	0.00
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

项目	2021 年度	2020 年度
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

7、合并所有者权益变动表

本金额

单位：人民币元

项目	2021年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	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、本年期初余额	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、本期增减变动金额（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）所有者投入和减少资本			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.所有者投入的普通股														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.股份支付计入所有者权益的金额															
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.对所有者（或股东）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）所有者权益内部结转							-171,923,310.43				171,923,310.43				
1.资本公积转增资本（或股本）															
2.盈余公积转增资本（或股本）															
3.盈余公积弥补亏损															
4.设定受益计划变动额结转留存收益															
5.其他综合收益结转留存收益															
6.其他							-171,923,310.43				171,923,310.43				
（五）专项储备															
1.本期提取															
2.本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	8,201,793,915.00		3,100,000,000.00		5,128,063,624.03	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

上年金额

单位：人民币元

项目	2020年年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	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	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	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、本年期初余额	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、本期增减变动金额（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		9,760,058,018.11	5,622,109,773.06	15,382,167,791.77
（一）综合收益总额			800,000,000.00				-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）所有者投入和减少资本					-75,030,581.69	1,033,285,328.70	0.00						-308,315,910.39	3,343,334,272.43	3,035,018,362.04
1.所有者投入的普通股														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.股份支付计入所有者权益的金额					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.对所有者（或股东）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）所有者权益内部结转					-30,188,910.94		-53,660,184.70				57,902,329.97		-25,946,765.67		-25,946,765.67
1.资本公积转增资本（或股本）															
2.盈余公积转增资本（或股本）															
3.盈余公积弥补亏损															
4.设定受益计划变动额结转留存收益															
5.其他综合收益结转留存收益															
6.其他					-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.本期提取															
2.本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	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

8、母公司所有者权益变动表

本金额

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	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	8,201,793,915.00		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、本年期初余额	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、本期增减变动金额（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）所有者投入和减少资本			2,300,000,000.00		181,721,958.73	8,229,827.13						2,473,492,131.60
1.所有者投入的普通股												
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.股份支付计入所有者权益的金额												
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.对所有者（或股东）的分配										-3,226,098,669.04		-3,226,098,669.04
3.其他												-129,368,078.07
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	8,201,793,915.00		3,100,000,000.00		8,785,870,588.87	1,041,515,155.83	-675,611,487.20		4,100,896,957.50	23,031,999,933.08		45,503,434,751.42

上年金额

单位：人民币元

项目	2020年年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	8,201,793,915.00				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、本年期初余额	8,201,793,915.00				8,597,561,446.20		-260,486,246.05		3,472,393,660.91	17,072,704,274.24		37,083,867,050.30
三、本期增减变动金额（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）所有者投入和减少资本			800,000,000.00		6,587,183.94	1,033,285,328.70						-226,698,144.76
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本			800,000,000.00									800,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额					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. 对所有者（或股东）的分配										-2,460,534,132.94		-2,460,534,132.94
3. 其他										-571,666.66		-571,666.66
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	8,201,793,915.00		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

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”。

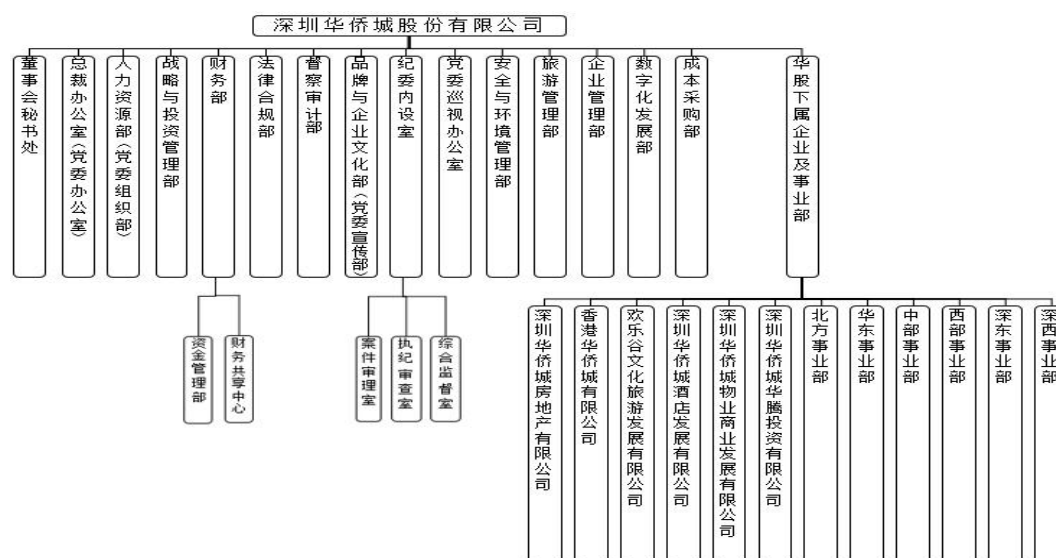
2、股本情况

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	指	公司全称
华侨城集团	指	华侨城集团有限公司
康佳集团	指	康佳集团股份有限公司
华侨城房地产	指	深圳华侨城房地产有限公司
西安实业	指	西安华侨城实业有限公司
侨城加油站	指	深圳市侨城加油站有限公司
侨香加油站	指	深圳市侨香加油站有限公司
高尔夫	指	深圳市华侨城高尔夫俱乐部有限公司
北京四方投资	指	北京四方投资管理有限公司
天津华侨城	指	天津华侨城实业有限公司
天津丽湖旅游	指	天津华侨城丽湖旅游开发有限公司
曲江发展	指	西安曲江华侨城投资发展有限公司
创意园	指	深圳华侨城创意园文化发展有限公司
招商华侨城	指	深圳招商华侨城投资有限公司
顺德实业	指	广东顺德华侨城实业发展有限公司
深圳城更	指	深圳华侨城城市更新投资有限公司
协跃	指	深圳市协跃房地产开发有限公司
鸿怡达	指	深圳市鸿怡达房地产开发有限公司
新南水门	指	深圳市新南水门投资有限公司
东莞城更	指	东莞华侨城城市更新投资有限公司
中联嘉信	指	深圳市中联嘉信实业有限公司
汇富投资	指	深圳华侨城汇富投资有限公司
佛山城更	指	佛山南海区华侨城更新置业发展有限公司
东莞城市发展	指	东莞华侨城城市发展有限公司
南京置地	指	南京华侨城置地有限公司
陕西商业	指	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	指 深圳华侨城沃泰实业有限公司
深圳置业投资	指 深圳华侨城置业投资有限公司
惠州帝豪	指 惠州帝豪置业有限公司
惠州利华	指 惠州市利华房地产有限公司
华越投资	指 深圳市华侨城华越投资发展有限公司
佛山华侨城	指 佛山华侨城置业有限公司
新玺发展	指 深圳市华侨城新玺发展有限公司
文化置业投资	指 深圳华侨城文化置业投资有限公司
潮州投资	指 潮州华侨城投资发展有限公司
置业发展	指 华侨城置业发展(深圳)有限公司
桦盛投资	指 深圳市华侨城桦盛投资有限公司
南粤投资	指 深圳华侨城南粤投资发展有限公司
都市运营	指 深圳华侨城都市娱乐运营有限公司
顺德欢乐海岸	指 广东顺德欢乐海岸商业运营管理有限公司
江门华侨城	指 江门华侨城投资发展有限公司
肇庆实业	指 肇庆华侨城实业发展有限公司
肇庆小镇文旅	指 肇庆华侨城小镇文旅开发有限公司
肇庆小镇实业	指 肇庆华侨城小镇实业发展有限公司
肇庆小镇开发	指 肇庆华侨城小镇开发有限公司
丽江华侨城	指 丽江华侨城投资发展有限公司
中山华侨城	指 中山华侨城实业发展有限公司
茂名投资	指 茂名华侨城投资发展有限公司
茂名滨海	指 茂名华侨城滨海旅游发展有限公司
合恒投资	指 深圳市华侨城合恒投资有限公司
深圳湾区发展	指 深圳华侨城湾区发展有限公司
东莞保华	指 东莞保华置业投资有限公司
佛山华沥	指 佛山市南海区华沥置业投资有限公司
昆明城更	指 昆明华侨城城市更新投资有限公司
昆明春晖	指 昆明呈贡区春晖城市建设有限公司
滇池龙城	指 昆明滇池龙城置业有限公司
深汕华侨城	指 广东深汕华侨城投资有限公司
广州文旅小镇	指 广州华侨城文旅小镇投资有限公司

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	指	公司全称
广州小镇运营	指	广州华侨城小镇运营管理有限公司
广州实业	指	广州华侨城实业发展有限公司
东莞华湖	指	东莞华湖房地产开发有限公司
东莞华实	指	东莞华实房地产开发有限公司
东莞实业	指	东莞华侨城实业有限公司
和城房地产	指	深圳市和城房地产开发有限公司
福美投资	指	深圳市华侨城福美投资有限公司
广州十亩国际	指	广州华侨城十亩国际投资有限公司
江门侨新置业	指	江门侨新置业有限公司
海南实业	指	海南华侨城实业有限公司
广州华侨城置业	指	广州华侨城置业有限公司
广州置业发展	指	广州华侨城置业发展有限公司
漳州华侨城	指	漳州华侨城置业有限公司
湛江华侨城	指	湛江华侨城欢乐海湾投资发展有限公司
东莞旗华	指	东莞市旗华房地产开发有限公司
深圳华锦	指	深圳世纪华锦商业管理有限公司
深圳华纯	指	深圳市华纯商业管理有限公司
东莞上江	指	东莞上江房地产开发有限公司
宁波华侨城	指	宁波华侨城投资发展有限公司
宁波置业	指	宁波欢乐海岸置业有限公司
宁波投资	指	宁波欢乐海岸投资发展有限公司
杭州锦杭	指	杭州锦杭企业管理有限责任公司
杭州保泓	指	杭州保泓房地产开发有限公司
宁波创东华远	指	宁波创东华远置业有限公司
宁波侨安	指	宁波侨安企业管理咨询有限公司
赫江置业	指	宁波市赫江置业有限公司
云南华侨城	指	云南华侨城实业有限公司
深圳国旅	指	深圳华侨城国际旅行社有限公司
国旅湖北	指	深圳华侨城国际旅行社湖北有限公司
青岛华侨城	指	青岛华侨城实业有限公司
东部华侨城	指	深圳东部华侨城有限公司
东部茶艺	指	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	指 深圳东部华侨城置业有限公司
东部开发	指 深圳华侨城东部开发有限公司
万霖投资	指 深圳市万霖投资有限公司
东部城市发展	指 深圳华侨城东部城市发展有限公司
东部都市投资	指 深圳东部华侨城都市投资发展有限公司
深圳低碳发展	指 深圳华侨城低碳城城市发展有限公司
北京华侨城	指 北京世纪华侨城实业有限公司
上海华侨城	指 上海华侨城投资发展有限公司
无锡实业	指 无锡华侨城实业发展有限公司
苏州华湖	指 苏州华湖置业有限公司
无锡嘉合	指 无锡嘉合置业有限公司
滁州康金	指 滁州康金健康产业发展有限公司
常熟沙家浜	指 常熟沙家浜华侨城文旅实业有限公司
义乌华侨城	指 义乌华侨城投资发展有限公司
上海唐侨盈	指 上海唐侨盈置业有限公司
济宁华侨城	指 济宁华侨城文化旅游发展有限公司
苏州虎丘	指 苏州虎丘华泓投资有限公司
上海天祥	指 上海天祥华侨城投资有限公司
上海侨嵘	指 上海侨嵘置业有限公司
上海浦深	指 上海浦深投资管理有限公司
武汉实业	指 武汉华侨城实业发展有限公司
武汉都市	指 武汉华侨城都市发展有限公司
襄阳华侨城	指 襄阳华侨城文旅发展有限公司
襄阳度假区	指 襄阳华侨城奇幻度假区旅游管理有限公司
武汉当代	指 武汉当代华侨城实业发展有限公司
武汉文旅	指 武汉华侨城文旅发展有限公司
武汉滨江	指 武汉华侨城滨江置业有限公司
武汉华滨	指 武汉华滨置业有限公司
武汉天创	指 武汉天创置业有限公司
武汉森亿	指 武汉森亿青城文旅创业发展中心(有限合伙)
花橙科技	指 深圳华侨城花橙科技有限公司
华侨城大酒店	指 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	指	公司全称
海景酒店	指	深圳华侨城海景酒店有限公司
深圳滨海	指	深圳华侨城滨海有限公司
南京实业	指	南京华侨城实业发展有限公司
南京龙西	指	南京龙西置业有限公司
南京威丰	指	南京威丰房地产开发有限公司
南京华劲	指	南京华劲房地产开发有限公司
南京华颐	指	南京华颐房地产开发有限公司
南京尚宸	指	南京尚宸房地产开发有限公司
南京新侨	指	南京新侨文化旅游发展有限公司
苏州侨仁	指	苏州侨仁置业有限公司
南京溧水	指	南京溧水华侨城实业有限公司
南京侨劲地产	指	南京侨劲房地产开发有限公司
南京侨劲装饰	指	南京侨劲装饰有限公司
国酒管	指	深圳市华侨城国际酒店管理有限公司
香港华侨城	指	香港华侨城有限公司
华侨城旅游投资	指	OCT Travel Investment Ltd(华侨城旅游投资)
宽利发展	指	Widen Profit Development Ltd(宽利发展)
定佳管理	指	Sure Best Management Ltd(定佳管理)
Pacific Climax Ltd	指	Pacific Climax Ltd
亿骏(亚洲)	指	亿骏(亚洲)有限公司
南昌华侨城	指	华侨城(南昌)实业发展有限公司
华侨城企业	指	华侨城企业有限公司
深圳港威置业	指	深圳港威置业策划有限公司
群陞发展	指	群陞发展有限公司
信和置业	指	信和置业(成都)有限公司
华侨城(亚洲)	指	华侨城(亚洲)控股有限公司
翠恒	指	Verdant Forever Ltd(翠恒本部)
侨城(亚洲)	指	侨城(亚洲)资产管理有限公司
豪科投资	指	Great Tec Investment Ltd(豪科投资)
上海置地	指	华侨城(上海)置地有限公司
上海首驰	指	上海首驰企业管理有限公司
华侨城投资	指	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	指	公司全称
耀豪国际	指	耀豪国际有限公司
丰盈	指	Max Surplus Ltd(丰盈)
华力控股	指	华力控股有限公司
Grand Signal Ltd	指	Grand Signal Ltd(大信号)
创力发展	指	创力发展有限公司
锐振	指	Excel Founder Ltd (锐振)
港亚控股	指	深圳华侨城港亚控股发展有限公司
华友投资	指	深圳市华友投资有限公司
华鑫股权投资	指	深圳市华侨城华鑫股权投资管理有限公司
华京投资	指	深圳华京投资有限公司
常熟投资	指	华侨城(常熟)投资发展有限公司
财富冠	指	Fortune crown international Ltd(财富冠国际)
荣添投资	指	荣添投资有限公司
港华投资	指	深圳华侨城港华投资控股有限公司
奇石发张	指	Miracle Stone Development Ltd(奇石发张)
汇骏发展	指	Barwin Development Ltd (汇骏发展)
兴永投资	指	Hanmax Investment Ltd (兴永投资)
惠州华力	指	惠州华力包装有限公司
华港	指	Regal China Enterprises Ltd(华港)
常熟实业	指	华侨城(常熟)实业发展有限公司
华秦发展	指	华秦发展有限公司
华昌国际	指	华昌国际有限公司
华侨城融资租赁	指	华侨城融资租赁有限公司
合肥环巢	指	合肥华侨城环巢文旅置业发展有限公司
合肥实业	指	合肥华侨城实业发展有限公司
宁波华投	指	宁波滨海华侨城投资发展有限公司
酒店发展	指	深圳华侨城酒店发展有限公司
旅游策划	指	深圳市华侨城旅游策划顾问有限公司
华侨城水电	指	深圳华侨城水电有限公司
华侨城售电	指	深圳华侨城售电有限公司
华侨城综合能源	指	华侨城综合能源(广东)有限公司
华侨城物商	指	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	指	公司全称
华侨城物业	指	华侨城物业(集团)有限公司
北京物业	指	北京华侨城物业服务服务有限公司
扬州物业	指	扬州华侨城物业服务服务有限公司
会所管理	指	深圳华侨城会所管理有限公司
昆明世博物业	指	昆明世博园物业服务服务有限公司
云南世博物业	指	云南世博花园物业服务服务有限公司
东部物业	指	深圳东部华侨城物业管理有限公司
深圳侨城汇	指	深圳市侨城汇网络科技有限公司
深圳侨城里	指	深圳市侨城里商业管理有限公司
智能科技	指	华侨城智能科技(深圳)有限公司
扬州实业	指	扬州华侨城实业发展有限公司
扬州华侨城	指	扬州华侨城文化旅游发展有限公司
深圳华投	指	深圳市华侨城投资有限公司
重庆实业	指	重庆华侨城实业发展有限公司
成都盈创	指	成都华侨城盈创实业有限责任公司
华辉盛锦	指	重庆华辉盛锦房地产开发有限公司
江苏控股	指	江苏华侨城控股有限公司
北京投资	指	华侨城(北京)投资发展有限公司
北京斋堂	指	北京华侨城斋堂文旅发展有限公司
涿州华侨城	指	华侨城涿州文化旅游开发有限公司
成都投资	指	华侨城(成都)投资有限公司
宜宾三江置业	指	宜宾华侨城三江置业有限公司
成都洛带	指	成都洛带华侨城文化旅游开发有限公司
四川齐盛	指	四川齐盛艺库文化旅游发展有限责任公司
成都东盛开发	指	成都市东盛房屋开发有限责任公司
成都华鑫侨盛	指	成都华鑫侨盛实业有限公司
成都天府实业	指	成都天府华侨城实业发展有限公司
成都天府公园	指	成都天府华侨城公园广场管理有限公司
成都天府剧院	指	成都天府华侨城大剧院管理有限公司
成都都市娱乐	指	成都天府华侨城都市娱乐有限公司
成都天府酒店	指	成都天府华侨城酒店管理有限公司
成都商业广场	指	成都天府华侨城商业广场管理有限公司

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	指	公司全称
成都纯水岸	指	成都天府华侨城纯水岸商业管理有限公司
成都万汇商城	指	成都天府华侨城万汇商城管理有限公司
成都创展商业	指	成都天府华侨城创展商业区管理有限公司
成都樾然	指	成都樾然置业有限公司
自贡彩灯	指	自贡华侨城彩灯文旅有限公司
西安发展	指	华侨城(西安)发展有限公司
西安沣东	指	西安沣东华侨城发展有限公司
西安康兴	指	西安康兴置业有限公司
昆明置地	指	昆明华侨城置地有限公司
昆明启平	指	昆明启平置业有限公司
西咸文茂	指	西咸新区文茂房地产有限公司
招华实业	指	深圳市招华会展实业有限公司
天津投资	指	华侨城(天津)投资有限公司
郑州华侨城	指	郑州华侨城文化旅游开发有限公司
河南华侨城	指	河南华侨城实业有限公司
济南华侨城	指	济南华侨城实业有限公司
济南天侨	指	济南天侨实业有限公司
济南侨圣	指	济南侨圣置业有限公司
天津泽沣	指	天津华侨城泽沣置业有限公司
荥阳文旅	指	荥阳华侨城文化旅游开发有限公司
天津都市建设	指	天津华侨城都市建设发展有限公司
淄博实业	指	淄博华侨城实业有限公司
淄博和鸣	指	淄博和鸣置业有限公司
淄博来仪	指	淄博来仪置业有限公司
淄博于飞	指	淄博于飞置业有限公司
太原侨鼎	指	太原侨鼎置业有限公司
太原侨冠	指	太原侨冠置业有限公司
青岛华侨城投资	指	青岛华侨城投资有限公司
欢乐谷文旅	指	欢乐谷文化旅游发展有限公司
洛阳三彩小镇	指	洛阳三彩小镇文旅开发有限公司
乐欢文旅	指	乐清市乐欢文旅发展有限公司
杭州华侨城	指	杭州华侨城投资发展有限公司

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

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

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
太原华侨城	指 太原华侨城房地产开发有限公司
天津嘉运置业	指 天津嘉运置业有限公司
张家口侨园	指 张家口侨园房地产开发有限公司
太原侨晋	指 太原侨晋置业有限公司
太原侨君	指 太原侨君置业有限公司
宁波弘福	指 宁波弘福房地产咨询有限公司
厦门润禹	指 厦门华侨城润禹投资合伙企业
西安置地基金	指 西安置地基金 HNW Investment Fund Series SPC
厦门侨润	指 厦门侨润投资合伙企业
深圳侨恒一号	指 深圳侨恒一号投资企业
北京广盈	指 北京广盈房地产开发有限公司
民生教育	指 民生教育集团有限公司
资汇控股	指 资汇控股有限公司
China Urbanization	指 China Urbanization Investment Ltd
易居控股	指 易居(中国)企业控股有限公司
禹州地产	指 禹州地产股份有限公司
中山禹鸿	指 中山禹鸿房地产开发有限公司
广州粤科	指 广州粤科人才创业投资中心(有限合伙)合伙协
东莞文旅科技	指 东莞市华侨城旅文科技投资合伙企业(有限合伙)
Power Rise Holding Ltd	指 Power Rise Holding Ltd
德盈控股	指 德盈控股国际有限公司
南通苏锡通紫	指 南通苏锡通紫荆华鑫创业投资
佛山高新科技	指 佛山高新科技产业投资合伙企业(有限合伙)
深圳欢乐谷	指 深圳华侨城欢乐谷旅游公司
招商蛇口	指 招商局蛇口工业区控股股份有限公司
江通动画股份	指 江通动画股份有限公司
江通传媒股份	指 武汉江通动画传媒股份有限公司
太原侨诺	指 太原侨诺置业有限公司
太原侨隆	指 太原侨隆置业有限公司
太原侨硕	指 太原侨硕置业有限公司
同程艺龙控股	指 同程艺龙控股有限公司
远致富海十号	指 深圳远致富海十号投资企业(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
远致富海新兴	指 深圳远致富海新兴产业投资企业(有限合伙)
上海利保华辰投	指 上海利保华辰投资中心(有限合伙)
体育文化中心	指 深圳市华侨城体育文化中心有限公司
天津东丽湖	指 天津东丽湖华侨城旅游投资有限公司
侨建监理	指 深圳市侨建工程监理有限公司
上海鹏鲲	指 上海鹏鲲置业有限公司
创意文化酒店	指 深圳市华侨城创意文化酒店有限公司
安徽华力	指 安徽华力包装有限公司
涿州侨德	指 涿州侨德房地产开发有限公司
成都洛带置地	指 成都洛带华侨城置地发展有限公司
云南华侨城置业	指 云南华侨城置业有限公司
宜宾叙华	指 宜宾叙华置地有限公司
宝祥源投资	指 深圳市宝祥源投资发展有限公司
星美机电	指 深圳星美机电科技实业有限公司
兴侨科技	指 深圳市华侨城兴侨科技发展有限公司

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

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)

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。
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。

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。

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) 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。

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) 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。

(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

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)

本集团与合同成本有关的资产包括合同履行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行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。

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)

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。

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

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)

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

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)

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

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)

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。

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。

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)

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。

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。

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。

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、

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

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)

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

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：

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

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)

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，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

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)

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。

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。

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) 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。

(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

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。

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)

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”。

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) 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

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

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)

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

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)

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

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。

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,无论出售后本集团是否保留部分权益性投资,在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时,在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别,在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

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

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)

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。

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。

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)

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》(以下简称“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：

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) 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
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

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
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</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
	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

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)

缴纳企业所得税。

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

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
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

(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

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)

组合名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
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

(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

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	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
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
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

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)

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

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

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：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
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

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
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

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
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
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

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
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
天津泽洋项目	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
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	---
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

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
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	—	—	—	1,229,144,716.03	1,983,693,128.72
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

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
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
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

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	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%。

(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

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		
	账面余额	坏账准备	账面价值
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
	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	---	---

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

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

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
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	---	---
郑州都市置业	259,101,759.70	---	---	-14,073,056.76	---	---
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	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
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	---	---

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

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

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)

	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	---
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	---

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		
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	---

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

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		
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
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		
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
江通动画股份有限公司	---	---
武汉江通动画传媒股份有限公司	---	---
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。	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	---	---		---
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		

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. 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		
(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

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) 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
(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

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. 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

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
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
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

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	
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
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

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
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	---	---	---
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				

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. 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	---	---	---	---
(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

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
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

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
抵押借款	100,000,000.00	---
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

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
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

(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
杭州兰乔吟彩芳菲之城项目	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	---

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
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
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
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

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	5,242,132.33	150,304,622.44	151,690,604.72	3,856,150.05

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
保险费				
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

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
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
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

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
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
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

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
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

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

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	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

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

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	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	1,139,693,947.61	---

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) 政府补助项目

政府补助项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额
水上过山车项目	1,099,193.28	---	-	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	---

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)

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

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)

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

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	-599,864,684.86	176,056,879.11	176,056,879.11	70,427,000.35	-423,807,805.75

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)

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
值变动					
其他	-57,902,329.97	-171,923,310.43	-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收益	-23,409,974.99	104,504,254.11	74,111,236.28	30,393,017.83	50,701,261.29
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

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	上年
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

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)

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
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

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
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

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

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
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

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

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	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	-

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)

56. 营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	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

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
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

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

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)

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

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

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
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
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	---	---

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
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	---	---

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

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) 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
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	---	---
扬州华侨城	新设成立	100.00	54,891,509.44	54,891,509.44

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)

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
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有 限公司	云南世博花园物业服务有 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有 限公司		云南世博花园物业服务有 限公司	
	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

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	昆明世博园物业服务有限公司		云南世博花园物业服务有限公司	
	合并日	上年年末	合并日	上年年末
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	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
华侨城房地产	深圳	深圳	房地产业	100.00	---	同一控制下企业合并
西安实业	西安	西安	房地产业	---	100.00	同一控制下企业合并
侨城加油站	深圳	深圳	商务服务业	---	60.00	同一控制下企业合并
侨香加油站	深圳	深圳	商务服务业	---	60.00	同一控制下企业合并
高尔夫	深圳	深圳	娱乐业	10.00	90.00	同一控制下企业合并
北京四方投资	北京	北京	投资公司	---	70.00	同一控制下企业合并

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	主要经营地	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、房地产业	40.00	60.00	同一控制下企业合并
天津丽湖旅游	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、房地产业	---	70.00	同一控制下企业合并
深圳城更	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	非同一控制下企业合并
协跃	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	非同一控制下企业合并
鸿怡达	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	非同一控制下企业合并
新南水门	深圳	深圳	房地产业	---	80.00	非同一控制下企业合并
东莞城更	东莞	东莞	租赁和商务服务业	---	80.00	投资设立
中联嘉信	深圳	深圳	商务服务业	---	67.00	非同一控制下企业合并
汇富投资	深圳	深圳	资本市场服务	---	67.00	投资设立
佛山城更	佛山	佛山	房地产业	---	67.00	投资设立
东莞城市发展	东莞	东莞	商务服务业	---	67.00	投资设立
南京置地	南京	南京	房地产业	---	51.00	投资设立
陕西商业	西安	西安	房地产业	---	100.00	投资设立
沃泰实业(a)	深圳	深圳	房地产业	---	35.00	投资设立
深圳置业投资	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	投资设立
惠州帝豪	惠州	惠州	房地产业	---	100.00	非同一控制下企业合并
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
文化置业投资	深圳	深圳	商务服务业	---	51.00	投资设立
潮州投资	潮州	潮州	商务服务业	---	100.00	投资设立
置业发展	深圳	深圳	房地产业	---	60.00	投资设立
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
顺德欢乐海岸	佛山	佛山	商务服务业	---	60.00	投资设立
江门华侨城	江门	江门	商务服务业	---	100.00	投资设立
肇庆实业	肇庆	肇庆	商务服务业	---	57.00	投资设立
肇庆小镇文旅	肇庆	肇庆	商务服务业	---	51.00	投资设立
肇庆小镇实业	肇庆	肇庆	房地产业	---	70.00	投资设立
肇庆小镇开发	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	主要经营地	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	---	100.00	投资设立
东莞保华 (a)	东莞	东莞	房地产业	---	40.00	投资设立
佛山华沥	佛山	佛山	商务服务业	---	100.00	投资设立
昆明城更	昆明	昆明	商务服务业	---	65.00	投资设立
昆明春晖	昆明	昆明	商务服务业	---	65.00	非同一控制下企业合并
滇池龙城	昆明	昆明	房地产业	---	60.00	非同一控制下企业合并
深汕华侨城	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	投资设立
广州文旅小镇	广州	广州	商务服务业	---	51.00	投资设立
广州小镇运营	广州	广州	商务服务业	---	51.00	投资设立
广州实业	广州	广州	商务服务业	---	100.00	投资设立
东莞华湖	东莞	东莞	房地产业	---	100.00	投资设立
东莞华实	东莞	东莞	房地产业	---	90.00	投资设立
东莞实业	东莞	东莞	商务服务业	---	100.00	投资设立
和城房地产	深圳	深圳	房地产业	---	55.00	非同一控制下企业合并
福美投资	深圳	深圳	商务服务业	---	51.00	投资设立
广州十亩国际	广州	广州	商务服务业	---	51.00	投资设立
江门侨新置业	江门	江门	房地产业	---	50.00	投资设立
海南实业	海口	海口	房地产业	---	51.00	同一控制下企业合并
广州华侨城置业	广州	广州	房地产业	---	68.00	投资设立
广州置业发展	广州	广州	房地产业	---	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并
东莞旗华	东莞	湛江	房地产业	---	90.00	非同一控制下企业合并
深圳华锦	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	投资设立
深圳华纯	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	投资设立
东莞上江	东莞	东莞	房地产业	---	100.00	投资设立
宁波华侨城	宁波	宁波	旅游业、房地产业	100.00	---	投资设立
宁波置业	宁波	宁波	房地产业	---	100.00	投资设立
宁波投资	宁波	宁波	房地产业	---	100.00	投资设立
杭州锦杭	杭州	杭州	商务服务业	---	50.00	投资设立
杭州保泓 (a)	杭州	杭州	房地产业	---	39.00	非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	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
宁波创东华远	宁波	宁波	房地产业	---	40.00	非同一控制下企业合并
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并
云南华侨城	云南	云南	旅游业、房地产业	50.00	20.00	投资设立
深圳国旅	深圳	深圳	旅游业	100.00	---	投资设立
国旅湖北	武汉	武汉	旅游业	---	100.00	投资设立
青岛华侨城	青岛	青岛	旅游业、房地产业	60.00	40.00	投资设立
东部华侨城	深圳	深圳	旅游业、房地产业	50.00	50.00	投资设立
东部茶艺	深圳	深圳	商务服务业	---	80.00	投资设立
东部置业	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	投资设立
东部开发	深圳	深圳	建筑业	---	51.00	投资设立
万霖投资	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	非同一控制下企业合并
东部城市发展	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	同一控制下企业合并
东部都市投资	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	投资设立
深圳低碳发展	深圳	深圳	商务服务业	---	51.00	投资设立
北京华侨城	北京	北京	旅游业、房地产业	29.28	36.94	投资设立
上海华侨城	上海	上海	旅游业、房地产业	100.00	---	投资设立
无锡实业	无锡	无锡	商务服务业	---	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、房地产业	66.06	33.94	投资设立
武汉都市	武汉	武汉	房地产业	---	100.00	投资设立
襄阳华侨城	襄阳	襄阳	商务服务业	---	51.00	投资设立
襄阳度假区	襄阳	襄阳	商务服务业	---	100.00	投资设立
武汉当代	武汉	武汉	房地产业	---	50.50	投资设立
武汉文旅	武汉	武汉	商务服务业	---	70.00	投资设立
武汉滨江	武汉	武汉	房地产业	---	100.00	投资设立

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	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
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
华侨城大酒店	深圳	深圳	商务服务业	93.24	6.76	同一控制下企业合并
海景酒店	深圳	深圳	商务服务业	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、房地产业	100.00	---	投资设立
南京龙西	南京	南京	房地产业	---	51.00	非同一控制下企业合并
南京威丰 (a)	南京	南京	房地产业	---	40.00	投资设立
南京华劲	南京	南京	房地产业	---	51.00	投资设立
南京华颐	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并
苏州侨仁 (a)	苏州	苏州	房地产业	---	34.00	投资设立
南京溧水	南京	南京	房地产业	---	90.00	投资设立
南京侨劲地产	南京	南京	房地产业	---	51.00	投资设立
南京侨劲	南京	南京	商务服务业	---	100.00	投资设立
国酒管	深圳	深圳	商务服务业	100.00	---	同一控制下企业合并
香港华侨城	香港	香港	制造业	---	100.00	同一控制下企业合并
华侨城旅游投资	香港	英属维尔	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
宽利发展	香港	英属维尔	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
定佳管理	香港	英属维尔	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
Pacific Climax	香港	英属维尔	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
亿骏(亚洲)	香港	香港	投资	---	100.00	投资设立
南昌华侨城	南昌	南昌	租赁和商务服务业	---	100.00	投资设立
华侨城企业	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
深圳港威置业	深圳	深圳	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
群陞发展	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
信和置业	成都	成都	房地产业	---	80.00	非同一控制下企业合并
华侨城(亚洲)	香港	英属开曼	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
翠恒	香港	英属维尔	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
侨城(亚洲)	香港	香港	商务服务业	---	100.00	投资设立
豪科投资	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
上海置地	上海	上海	房地产业	---	100.00	同一控制下企业合并
上海首驰	上海	上海	商务服务业	---	70.94	投资设立

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	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
华侨城投资	香港	英属维尔	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	英属维尔	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
华力控股	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
Grand Signal	香港	英属维尔	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
创力发展	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
锐振	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
港亚控股	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
华友投资	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
华鑫股权投资	深圳	深圳	金融业	---	100.00	投资设立
华京投资	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	同一控制下企业合并
常熟投资	常熟	常熟	房地产业	---	100.00	投资设立
财富冠	香港	英属维尔	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
荣添投资	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
港华投资	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	投资设立
奇石发张	香港	英属维尔	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	英属维尔	投资	---	100.00	投资设立
华昌国际	香港	香港	投资	---	100.00	投资设立
华侨城融资租赁	深圳	深圳	金融业	---	100.00	投资设立
合肥环巢	巢湖	巢湖	房地产业	---	51.00	投资设立
合肥实业	合肥	合肥	房地产业	---	51.00	投资设立
宁波华投	宁波	宁波	商务服务业	100.00	---	投资设立
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并
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	---	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
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

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	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
会所管理	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
昆明世博物业	昆明	昆明	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
云南世博物业	昆明	昆明	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
东部物业	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	投资设立
深圳侨城汇	深圳	深圳	商务服务业	---	79.00	非同一控制下企业合并
深圳侨城里	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	投资设立
智能科技(a)	深圳	深圳	科技推广和应用服	---	40.00	非同一控制下企业合并
扬州实业	扬州	扬州	商务服务业	70.00	---	投资设立
扬州华侨城	扬州	扬州	商务服务业	---	100.00	投资设立
深圳华投	深圳	深圳	投资业	100.00	---	同一控制下企业合并
重庆实业	重庆	重庆	旅游业、房地产业	100.00	---	投资设立
成都盈创	成都	成都	房地产业	---	100.00	投资设立
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并
涿州华侨城	涿州	涿州	商务服务业	---	60.00	投资设立
成都投资	成都	成都	房地产业	100.00	---	投资设立
宜宾三江置业	宜宾	宜宾	房地产业	---	55.00	投资设立
成都洛带	成都	成都	租赁和商务服务业	---	60.00	投资设立
四川齐盛	成都	成都	商务服务业	---	85.00	非同一控制下企业合并
成都东盛开发	成都	成都	房地产业	---	85.00	非同一控制下企业合并
成都华鑫侨盛	成都	成都	房地产业	---	100.00	投资设立
成都天府实业	成都	成都	旅游业、房地产业	24.20	75.80	同一控制下企业合并
成都天府公园	成都	成都	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
成都天府剧院	成都	成都	剧院	---	100.00	同一控制下企业合并
成都都市娱乐	成都	成都	娱乐	---	100.00	同一控制下企业合并
成都天府酒店	成都	成都	酒店	---	100.00	同一控制下企业合并
成都商业广场	成都	成都	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
成都纯水岸	成都	成都	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
成都万汇商城	成都	成都	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
成都创展商业	成都	成都	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
成都樾然	成都	成都	房地产业	---	51.00	投资设立
自贡彩灯	自贡	自贡	商务服务业	---	60.00	投资设立
西安发展	西安	西安	房地产业	51.00	---	投资设立
西安沣东	西安	西安	房地产业	---	65.00	投资设立

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

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%，

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)

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。

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。

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) 信用风险

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

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

(3) 流动风险

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

十、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	---	---	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	847,881,355.4	---	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	847,881,355.4 8	---	340,037,876.87	1,187,919,232.3 5

2. 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

上市公司股票的公允价值根据交易所于年末最后一个交易日收盘价确定。

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

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

十一、关联方及关联交易

(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

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)

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

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

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
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。

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. 关联担保情况

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

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. 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

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	---	---	---

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	---
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

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
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	14,529,975,451.18	12,137,086,154.40
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	6,795,744,770.43	4,509,900,237.10
其他关联方	3,795,216,442.90	2,385,392,369.81
合营公司、联营公司	979,783,308.60	2,236,853,910.58
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	26,113,509,666.41	22,028,003,280.14
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

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)

6,097,661.92万元。

(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。

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

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	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
成都天府华侨城实业发展有限公司	193,000,969.59	193,000,969.59
天津华侨城实业有限公司	79,903,384.30	79,903,384.30
深圳市华侨城高尔夫俱乐部有限公司	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

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)	

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)

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

(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	---	---

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
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	---	---

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
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	---	---

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
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	---

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
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