

# 深圳华侨城股份有限公司

## 2022 年年度报告

2023 年 3 月

## 董事长致辞

尊敬的各位股东：

2022 年，是极具挑战的一年。国内外形势错综复杂，公司改革发展和转型升级也面临一系列困难和挑战。在主业遭受多重不利因素叠加影响下，我们经历上市以来的首次亏损，正处于成立以来经营压力最大，风险挑战最多的时期。面对前所未有的困难，华侨城以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，在党中央和国务院国资委正确领导下，顶住困难和压力，统筹发展和安全，采取一系列既利当前、更惠长远的改革举措，重塑组织、重振士气，守住了风险底线，稳住生产经营的基本盘，为今后可持续高质量发展奠定良好基础。

回首 2022 年，我们攻坚克难，在专业化整合、精益管理、总部能力建设等方面深化改革，以新作为展现强大的组织韧性。一是专业化整合取得阶段性进展。公司重塑组织，全面铺开城市公司建设，推进企业合并重组，有效推动房地产、主题公园、酒店、商业、物业等业务专业化发展，资源配置效率显著提升。二是精益管理取得积极成效。公司将精益管理运用到生产经营全流程，通过扎实开展提质增效与综合治理专项行动，动态调整投资策略，千方百计加强去化回款，大刀阔斧推动降本增效，守住了不发生重大风险的底线。三是总部建设得到显著加强。公司明晰总部定位，全面提高总部管控力度，科学规范管控新增投资，实现量入为出、精益投资。

经济有规律、行业有周期、企业有起伏，企业的发展必然遵循历史规律和现实逻辑。过去的一两年和未来几年，是华侨城从速度型增长向质量型增长的关键转型期，短期经营仍然承压。我们坚信，中国经济发展的光明前途；我们坚信，华侨城几十年的积累终将帮助我们穿越周期。我们目前的困难是暂时的，是发展中的困难，可以用发展的办法逐渐解决，但也不是一蹴而就的事，需要“立足长远、把握当下”，认真做好自己的事情，以华侨城的理性、韧性和确定性对冲外部的严峻性、复杂性和不确定性，积极作为，苦干实干，推动公司平稳转型。

我们将强化“专业化”意识，增强价值创造能力。专业化意味着我们将时刻以“操千曲而后晓声，观千剑而后识器”的韧劲不断提升专业能力、创新能力，致力于成为行业中各领域的佼佼者，使华侨城能够赢取更大的市场，获得更广的品牌影响力。专业化发展离不开精益管理，我们将系统梳理关键业务流程和管理要素，改善关键运营指标，提高企业运营质量，还将通过建立有效机制，使精益管理融入制度建设，使“专业化”意识不仅成为企业的管理准则，也成为所有华侨城人的价值导向，树立“时时、处处、事事、人人”的专业化意识，提升华侨城整体价值创造能力。

我们将提高“专业化”水平，增强市场竞争能力。在日趋激烈的市场竞争中，我们将始终增强主业走向市场的能力，把命运牢牢掌握在自己手中。旅游业务向“市”图强，加快构建“两核三维多点”发展格局，强化面向市场的盈利模式；房地产业务向“市”而生，践行“一体两翼三功能”发展模式，在市场竞争中苦练内功，强身健体，成为房地产行业的专业化开发商。我们还将增强滚动发展能力。企业扩大再生产的源泉是资本积累，资本积累的源泉则是利润。利润是滚动发展的原点，只有产生更多更高质量的收益，才能在充满机遇和挑战的未来持续走下去，并不断发展壮大。

我们将深挖“专业化”价值，增强互利合作能力。我们将始终坚持互利合作，一方面鼓励基于市场化原则的内部业务协同合作。旅游业务具有带动强、辐射广、就业贡献大、开放度高的特点；房地产是规模巨大的单一产品市场且周转快、链条长、辐射广，各业务各有所长，具备市场化合作、互利共赢的合作基础，将发挥出更持久更远的价值。另一方面重视走向市场的合作共赢。以充分的市场调研和尽职调查为前提，以充足的安全垫为风险底线，实现与外部企业、地方政府等利益相关者的合作共赢。

“道阻且长，行则将至”。2023 年，公司仍有一系列经营困难与挑战，短期经营仍然承压。华侨城的调整、转型需要艰苦卓绝的奋斗和持之以恒的努力去实现。感谢各位股东一直以来对华侨城的关注与支持！面向未来，我们坚信，只要团结奋进、勇毅前行，全力推动专业化发展模式加速落地、落实、落细，主业向“市”而生的目标一定能够实现！公司可持续高质量发展的目标一定能够实现！一定能够为广大股东创造更大价值！

**张振高**

深圳华侨城股份有限公司

董事长、党委书记

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人张振高、主管会计工作负责人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。

公司计划本年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

## 目 录

第一节 重要提示、目录和释义.....	4
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.....	10
第四节 公司治理.....	41
第五节 环境和社会责任.....	54
第六节 重要事项.....	57
第七节 股份变动及股东情况.....	90
第八节 优先股相关情况.....	96
第九节 债券相关情况.....	97
第十节 财务报告.....	106

## 备查文件目录

- 一、载有董事长张振高、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	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	指	深圳华侨城滨海有限公司
招华实业	指	深圳市招华会展实业有限公司
华侨城文化集团	指	深圳华侨城文化集团有限公司
华侨城光明投资	指	华侨城光明（深圳）投资有限公司
华侨城文旅科技	指	深圳华侨城文旅科技股权投资管理有限公司
云南文化产业投资	指	云南文化产业投资控股集团有限责任公司
华侨城云南投资	指	华侨城（云南）投资有限公司
华侨城海南集团	指	华侨城（海南）集团有限公司
康佳通讯科技	指	深圳康佳通讯科技有限公司
文化置业投资	指	深圳华侨城文化置业投资有限公司
置业发展	指	华侨城置业发展（深圳）有限公司
肇庆实业	指	肇庆华侨城实业发展有限公司
丽江华侨城	指	丽江华侨城投资发展有限公司
昆明置地	指	昆明华侨城置地有限公司
昆明城更	指	昆明华侨城城市更新投资有限公司
海南实业	指	海南华侨城实业有限公司
滁州康金	指	滁州康金健康产业发展有限公司
宜宾三江置业	指	宜宾华侨城三江置业有限公司
成都洛带	指	成都洛带华侨城文化旅游开发有限公司
海南华侨城新能源	指	海南华侨城新能源集团有限公司
上海华侨城	指	上海华侨城投资发展有限公司
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
东门实业	指	深圳侨城东门实业发展有限公司
中山欢乐海岸	指	中山欢乐海岸文化发展有限公司
东莞松山湖华侨城	指	东莞松山湖华侨城投资开发有限公司
深圳华馨商业	指	深圳市华馨商业管理有限公司
深圳华高	指	深圳市华高商业管理有限公司
南昌华侨城文旅	指	南昌华侨城文化旅游管理有限公司
深圳新玺物业	指	深圳华侨城新玺物业服务服务有限公司
龙华华侨城实业	指	深圳龙华华侨城实业发展有限公司
深圳体育文化中心	指	深圳市华侨城体育文化中心有限公司
深圳体育健身服务	指	深圳市华侨城体育健身服务有限公司
武汉纯水岸健身	指	武汉纯水岸健身服务有限公司

释义项	指	释义内容
华侨城旅发	指	华侨城（深圳）旅游发展集团有限公司
招华会展能源科技	指	深圳招华会展能源科技发展有限公司
天津雷悦	指	天津市东丽湖雷悦旅游服务有限公司



## 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		
公司的法定代表人	张振高		
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	<a href="http://www.octholding.com">http://www.octholding.com</a>		
电子信箱	000069IR@chinaoct.com		

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	《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	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	公司董事会秘书处、深圳证券交易所

### 四、注册变更情况

统一社会信用代码	91440300279374105B
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更
历次控股股东的变更情况（如有）	无变更

## 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

## 六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

	2022 年	2021 年		本年比上年增减	2020 年
		调整前	调整后	调整后	
营业收入（元）	76,767,105,130.88	102,583,650,893.66	102,583,650,893.66	-25.17%	81,868,090,075.22
归属于上市公司股东的净利润（元）	-10,905,405,257.13	3,799,112,368.32	3,799,112,368.32	-387.05%	12,685,358,264.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-11,644,421,938.59	2,297,001,703.33	2,297,001,703.33	-606.94%	9,687,343,647.43
经营活动产生的现金流量净额（元）	-574,644,519.30	19,237,911,899.10	19,237,911,899.10	-102.99%	21,218,614,688.62
基本每股收益（元/股）	-1.3296	0.4727	0.4727	-381.28%	1.5633
稀释每股收益（元/股）	-1.3296	0.4727	0.4727	-381.28%	1.5633
加权平均净资产收益率	-14.54%	4.73%	4.73%	-19.27%	17.47%
	2022 年末	2021 年末		本年末比上年末增减	2020 年末
		调整前	调整后	调整后	
总资产（元）	392,917,825,794.91	480,061,024,488.25	480,061,024,488.25	-18.15%	456,588,251,974.59
归属于上市公司股东的净资产（元）	68,861,032,749.27	81,202,433,776.19	81,202,433,776.19	-15.20%	78,396,965,506.81

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

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

项目	2022 年	2021 年	备注
营业收入（元）	76,767,105,130.88	102,583,650,893.66	无
营业收入扣除金额（元）	68,160,886.14	43,573,251.46	无
营业收入扣除后金额（元）	76,698,944,244.74	102,540,077,642.20	无

## 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

## 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	7,472,741,910.34	8,922,825,048.33	12,885,891,581.48	47,485,646,590.73
归属于上市公司股东的净利润	176,302,254.60	-70,846,946.19	20,581,408.44	-11,031,441,973.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-63,845,849.40	-147,038,834.91	-35,284,345.56	-11,398,252,908.72
经营活动产生的现金流量净额	-11,382,637,459.84	5,180,631,982.75	3,934,171,837.22	1,693,189,120.57

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

是 否

## 九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2022 年金额	2021 年金额	2020 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）	15,121,336.36	1,133,186,221.88	3,038,724,534.72
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）	549,182,232.51	639,638,426.82	718,584,763.26
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-	-

项目	2022 年金额	2021 年金额	2020 年金额
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	-	-	-
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期初至合并日的当期净损益	-51,656.23	-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的投资收益	90,673,184.51	79,378,510.95	43,700,605.91
对外委托贷款取得的损益	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	84,011,500.49	-16,020,803.19	55,862,319.76
其他符合非经常性损益的其他项目	319,318,119.59	1,734,182.25	-
减：所得税影响额	173,679,857.52	323,471,276.70	793,800,926.38
少数股东权益影响额（税后）	145,558,178.25	12,076,477.01	65,056,680.41
合计	739,016,681.46	1,502,110,664.99	2,998,014,616.86

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用  不适用

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用  不适用

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司所处行业情况

宏观经济方面：当前世界百年变局加速演进，全球经济正经受通胀高企和经济下行的双重压力。国内经济发展受到需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力以及诸多超预期因素冲击。在复杂严峻的外部形势下，党的二十大胜利召开，确立了全面建设社会主义现代化国家的宏伟蓝图，明确了党和国家事业发展的目标任务，指明了前进的方向。2022年，我国统筹发展与安全，继续保持世界第二大经济体的地位，经济稳健发展。全年国内生产总值突破120万亿元，同比增长3.0%；城镇新增就业1206万人，超额完成1100万人的全年预期目标任务，城镇调查失业率平均为5.6%；居民消费价格上涨2.0%，物价温和上涨。数据表明我国经济持续稳定恢复，稳住了宏观经济大盘。从中长期看，国际形势依然复杂严峻，国内经济恢复基础仍不牢固。面对困难与挑战，中央经济工作会议指出将坚持稳字当头、稳中求进，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，加大宏观政策调控力度，加强各类政策协调配合，形成共促高质量发展合力。总体来看，我国经济韧性强、潜力大、活力足，长期向好的基本面没有改变。

（一）文化旅游行业：2022年，受经济下行压力加大，叠加国内外多重超预期因素冲击的影响，文化旅游行业发展受挫。由于旅游出行受限，旅游消费持续收缩，国内游、入境游、出境游三大旅游市场需求下降。根据国内旅游抽样调查统计结果，2022年，国内旅游总人次25.30亿，比上年同期减少7.16亿。国内旅游收入2.04万亿元，比上年减少0.87万亿元。需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力在文旅行业充分显现。而自2022年第四季度以来，随着政策加快调整，跨省旅游恢复等相关政策陆续出台，文化旅游业迎来了战略转折点，增强了旅游业复苏预期。

（二）房地产行业：2022年房地产行业处于深度调整期，销售市场、土拍市场、开发投资均表现低迷。从政策端和融资端看，坚持“房住不炒”的定位下，央行与银保监会发布金融支持房地产16条，房企信贷、债券、股权融资政策“三箭齐发”，稳地产力度持续加大。但政策传导到市场端存在滞后性。从市场端看，2022年全国房地产开发投资13.3万亿元，同比下降10.0%；全国商品房销售面积13.6亿平方米，同比下降24.3%，商品房销售额13.3万亿元，同比下降26.7%。市场整体表现低迷，消费者和资本市场信心不足，市场观望情绪加重。从中长期看，房地产仍是国民经济基础性行业、民生保障行业和支柱产业，是规模巨大的单一产品市场，且具有周转快、链条长、辐射广的特点，不仅对相关产业带动效应强，而且对稳定经济大盘有举足轻重的作用。

### 二、报告期内公司从事的主要业务

自2015年下半年起，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”为战略定位，以文化旅游、房地产为主营业务，利用文旅结合地产的综合开发核心优势，加速全国布局。2015年-2021年期间，公司业务布局以综合性项目为主，形成了地产及文旅、酒店、商业等丰富业态，打造了一批精品项目及城市地标，推动了城市生活空间扩容发展、城市形象提质升级，创造了较好的经济和社会效益。

随着房地产行业自2021年下半年起进入下行调整周期，从速度型发展转向高质量发展成为了业内企业的普遍共识，开发及运营两端的竞争态势愈发激烈。2022年，华侨城以转型谋发展，在专业化整合、精益管理等方面深化改革，要求各业务在市场化竞争中不断提升专业化水平。房地产业务深入践行“一体两翼三功能”新发展模式，坚持市场化运作，通过专业化发展推动各业务协同促进，全面向“市”而生。旅游业务加快构建“两核三维多点”新发展格局，强化面向市场的盈利模式，进一步向“市”图强。全力推动专业化发展模式加速落地、落实、落细，不仅是华侨城面对严峻外部形势的主动变革，也是华侨城发展转型升级，努力实现可持续高质量发展目标的必由路径。

### （一）文化旅游业务

公司以主题公园、自然人文景区“两核”作为旅游业务发展的战略重点和引领力量；将旅游科技、商旅酒店、旅行服务“三维”作为重要支撑，培育打造细分领域专精企业，增进内部协同、增强集群优势，与“两核”相互融合发展；通过打造一批大而强或小而美的标杆项目，作为“两核三维”业务体系的落地载体，形成全国“多点”布局，成为公司旅游业务发展的增长引擎。主要产品形态包括：①主题公园（主题游乐类、水公园类、主题文化类、生态田园类、摩天轮类等）；②酒店；③文商旅综合体；④自然人文景区及其他；⑤旅行服务等。

### （二）房地产业务

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

## (三) 公司房地产及相关业务经营情况

## 1、新增土地储备项目

序号	宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
1	锦绣天府	成都市	文旅综合	169,500.00	97,900.00	招拍挂	60.00%	38,142.00	22,885.20
2	象湖西岸中小学项目 (高级中学)	南昌市	中小学用地	57,800.29	57,800.29	有偿划拨	100.00%	5,154.81	5,154.81
3	象湖西岸公交首末站项目	南昌市	公共交通场站用地	5,466.69	1,093.34	有偿划拨	100.00%	980.77	980.77
4	东莞松山湖 2022WR012 地块项目	东莞市	文旅综合	135,545.32	182,527.57	招拍挂	51.00%	199,496.00	101,742.96
5	深圳 G01019-0042 地块	深圳市	二类居住用地	5,918.00	31,010.00	市场化拍地	60.00%	23,500.00	14,100.00
	合计	-	-	374,230.30	370,331.20	—		267,273.58	144,863.74

## 2、累计土地储备情况 (统计口径: 公司合并报表项目)

序号	项目/区域名称	总占地面积 (万方)	总计容建筑面积 (万方)	剩余可开发计容建筑 面积 (万方)
1	成都信和御龙山项目	24.84	124.02	8.05
2	成都天府美丽汇项目	7.69	30.76	15.26
3	西安沣东华侨城项目	107.46	155.43	26.23
4	西安沣东华侨城项目 (欢乐谷陆公园)	18.14	12.70	12.69
5	曲江太平堡	4.13	6.61	6.59
6	成都中国艺库项目	9.53	14.21	10.56
7	锦绣天府	16.95	9.79	6.43
8	肇庆卡乐小镇项目一期	23.21	43.23	10.09
9	肇庆华侨城文化旅游科技小镇 (四期) 住宅	17.74	55.46	55.46
10	肇庆华侨城文化旅游科技小镇 (四期) 公园	7.86	2.36	0.11
11	茂名电白歌美海西岸项目	17.50	38.72	21.55
12	茂名电白歌美海东岸项目	22.23	55.15	55.15
13	增城白水寨背阴地块项目	13.00	15.60	15.43

序号	项目/区域名称	总占地面积 (万方)	总计容建筑面积 (万方)	剩余可开发计容建筑 面积 (万方)
14	茂名虎头山一期项目	50.33	71.85	68.13
15	湛江欢乐海湾项目	20.74	60.16	29.43
16	漳州华侨城欢乐美港 D03 项目	6.56	24.93	24.93
17	东莞松山湖 2022WR012 地块项目	13.55	18.25	18.25
18	深圳 G01019-0042 地块	0.59	3.10	3.10
19	浦江镇 0061、0055 街坊 P1 宗地	5.25	8.94	8.94
20	南京华侨城翡翠天域	46.15	79.77	2.23
21	宁波奉化阳光海湾项目	39.58	53.90	12.90
22	宁波奉化阳光海湾项目二期	8.15	11.92	4.69
23	扬州瘦西湖项目	60.78	77.32	15.71
24	滁州明湖康养小镇	16.20	29.87	4.31
25	南京溧水项目	26.03	41.78	20.84
26	济宁市太白湖新区地块项目	41.71	61.15	12.53
27	合肥巢湖半汤温泉小镇项目	41.45	34.14	26.74
28	合肥空港小镇项目二期	60.87	74.50	63.69
29	武汉东西湖当代华侨城东岸项目	12.37	41.77	11.40
30	武汉华侨城滨江商务区红坊项目	26.59	54.40	54.40
31	南昌华侨城象湖文化旅游综合项目	105.93	144.11	22.67
32	襄阳华侨城文旅度假区（一区）	182.33	271.00	136.78
33	武汉华侨城欢乐天际中央区	16.09	90.46	57.69
34	北京斋堂项目	9.94	9.00	8.62
35	天津华侨城东丽湖项目	114.53	115.90	28.16
36	章丘绣源河文旅项目	104.89	175.08	138.86
37	济南章丘三期项目	11.92	26.22	26.22
38	山东淄博文旅项目	37.76	50.37	28.51
39	太原 1845、1846	18.42	58.62	21.02



序号	项目/区域名称	总占地面积 (万方)	总计容建筑面积 (万方)	剩余可开发计容建筑 面积 (万方)
40	郑州华侨城中原项目一期 (含商业)	11.24	37.84	16.80
41	青岛即墨龙泉新城项目二期	10.35	17.00	12.63
42	涿州市城市客厅项目	17.31	29.52	14.60
43	丽江济海文创项目	24.19	20.96	13.54
44	合计	1,432.06	2,357.85	1,151.89

## 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 <sup>2</sup> )	规划计容建筑 面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面 积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金 额 (万元)	累计投资总金 额 (万元)
1	天津市	天津翡翠嘉和项目	西青区	住宅	60	2018年02月01日	在建	68	198,163.00	339,213.52	-	134,599.64	865,392	708,342.26
2	南京市	南京欢乐海岸	建邺区	住宅+商业	51	2015年12月01日	在建	66	466,132.87	1,159,817.00	-	553,957.82	2,400,000	1,594,941.69
3	上海市	上海唐镇项目	浦东新区	住宅	100	2020年12月01日	在建	80	56,522.90	113,039.14	-	-	704,211	657,177.31
4	苏州市	苏州相城苏地 2021-WG-31 号	相城区	住宅+商业	50	2021年08月01日	在建	65	171,052.00	418,940.00	-	-	863,355	742,496.94
5	武汉市	武汉华侨城欢乐天际中央区	洪山区	住宅+商业	100	2018年12月01日	在建	23	160,893.00	904,600.00	199,752.40	199,752.40	1,461,594.28	819,379.91
6	武汉市	武汉华侨城滨江商务区红坊项目 (051 号)	青山区	住宅+商服	51	2021年02月01日	在建	22	127,858.00	527,000.00	-	-	1,175,487.64	806,513.38
7	南昌市	南昌华侨城象湖文化旅游综合项目	西湖区	住宅+商业	100	2017年11月01日	在建	58	1,059,311.83	1,441,135.00	34,959.66	711,750.84	1,933,781.74	1,444,735.65
8	武汉市	东湖金茂府	洪山区	住宅	33	2017年05月01日	在建	63	111,571.00	507,224.43	2,752.85	245,600.86	1,129,770.98	997,482
9	成都市	成都信和御龙山项目	成华区	住宅	80	2012年01月01日	在建	67	248,363.49	1,241,712.87	-	831,030.09	2,854,647.61	1,802,431.6
10	昆明市	昆明呈贡启	呈贡区	住宅	34	2019年01月01日	在建	62	838,932.49	1,064,138.17	36,221.12	572,817.84	1,790,031.15	1,112,745.21

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 <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
		平项目												
11	深圳市	深圳招华会展项目 (华侨城方)	宝安区	其他	50	2017 年 07 月 01 日	在建	95	218,081.00	538,020.00	-	384,678.67	2,359,811	1,704,794.22
12	佛山市	佛山南海三山新城项目	南海区	住宅	50	2019 年 11 月 01 日	在建	98	111,401.27	356,484.06	-	112,559.64	863,095.09	791,204.23
合计									3,768,282.85	8,611,324.19	273,686.03	3,746,747.80	18,401,177.49	13,182,244.41

## 4、主要项目销售情况

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)
1	上海市	侨盈欣苑	上海市	住宅	100%	85,568.00	86,931.52	86,931.52	86,931.52	613,910.39
2	成都市	信和御龙山	成华区	综合体	80%	791,097.82	1,119,936.03	813,736.10	338,416.14	605,646.08
3	南昌市	华侨城万科世纪水岸	西湖区	综合体	100%	993,768.18	1,102,823.08	944,787.12	183,534.49	423,035.11
4	苏州市	启元未来雅庭	相城区	住宅/办公/商业	50%	196,934.43	196,934.43	181,903.48	122,154.70	361,980.30
5	深圳市	渔人码头项目	南山区	办公/公寓/商业	60%	45,082.68	45,082.68	32,987.15	25,058.55	352,934.71
6	东莞市	天鹅堡花园	高埗镇	住宅	100%	112,454.32	112,454.32	86,176.37	86,176.37	232,681.26
7	武汉市	华侨城·欢乐天际	洪山区	综合体	100%	298,774.75	270,699.96	224,387.72	68,616.90	151,527.49
8	深圳市	和城里项目	坪山区	住宅/公寓/商业	51%	114,833.97	114,833.97	91,743.73	45,813.73	148,337.57
9	南京市	铂玥江南	雨花台区	住宅	51%	72,569.57	74,534.01	34,925.24	33,506.51	128,450.99
10	苏州市	桃溪澜园	姑苏区	住宅	34%	57,255.89	57,255.89	31,836.51	26,804.68	121,231.98
11	合肥市	合肥空港国际小镇	经开区	住宅/商业/车位	51%	609,617.65	635,526.32	475,137.48	88,120.08	117,842.94
12	武汉市	华侨城·红坊	青山区	住宅/商业	100%	152,662.66	142,218.55	115,598.63	52,069.15	107,035.39

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售(销 售)面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售(销 售)面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售(销 售)金额(万 元)
13	深圳市	大空港项目	宝安区	综合体	50%	359,106.55	359,106.55	246,321.60	24,233.60	105,672.25
14	无锡市	大运华府	梁溪区	综合体/车位	100%	374,549.00	374,549.00	301,521.62	42,403.75	88,331.23
15	太原市	侨冠项目	万柏林区	住宅/商业	67%	346,878.95	346,878.95	171,950.96	68,300.68	85,975.41
16	佛山市	天鹅观邸	南海区	住宅	100%	62,445.00	62,445.00	51,268.49	27,193.46	85,711.42
17	襄阳市	华侨城·天鹅堡	东津新区	综合体	51%	597,914.37	656,737.85	439,573.92	87,268.66	81,464.34
18	南京市	翡翠天域	栖霞区	综合体	100%	597,172.01	594,723.47	511,607.45	39,921.23	81,342.35
19	中山市	天鹅堡项目	中山市 石岐区	综合体	100%	156,943.60	165,983.28	88,315.08	45,547.08	78,310.06
20	深圳市	深圳龙胜项目	龙华区	住宅/商业/公寓	51%	135,677.01	135,677.01	14,175.50	14,175.50	76,876.74
21	昆明市	金茂国际新城	呈贡区	住宅	34%	400,846.67	491,712.96	368,710.00	77,888.75	70,297.03
22	济宁市	纯水岸	太白湖区	住宅/商业	57%	171,222.28	165,578.64	106,245.95	57,437.49	64,112.55
23	昆明市	山语桃源	呈贡区	住宅	34%	280,214.24	349,255.64	218,470.41	67,426.00	63,884.87
24	深圳市	海府生态大厦	宝安中心区	商业	100%	87,646.42	87,646.42	81,010.76	4,885.75	56,209.63
25	宁波市	江汇城	海曙区	综合体	25%	342,362.00	376,883.00	333,616.32	60,612.82	54,860.22
26	成都市	北湖揽樾	成华区	住宅	51%	96,099.31	96,099.31	24,813.85	24,813.85	54,433.97
27	扬州市	扬州瘦西湖· 侨城南院	邗江区	综合体	70%	450,722.46	554,989.83	406,345.44	48,422.57	51,683.70
28	湛江市	华侨城欢乐海 湾项目	赤坎区	综合体	51%	100,127.32	100,127.32	39,681.96	28,957.96	51,304.21
29	江门市	云顶花园	新会区	住宅/商业/车位	50%	105,546.28	105,546.28	81,470.30	51,598.30	48,663.09
30	南京市	江畔都会上城	浦口区	住宅/车位	40%	247,614.07	247,965.02	202,516.00	18,210.84	47,959.27
31	惠州市	万象天汇	惠城区	综合体	34%	324,501.00	349,803.00	336,875.93	49,545.00	47,202.00
32	南京市	欢乐滨江	建邺区	综合体	51%	645,840.00	703,064.00	582,818.31	16,833.19	47,160.53

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售(销 售)面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售(销 售)面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售(销 售)金额(万 元)
33	顺德市	天睿花园	顺德区	综合体	70%	212,618.00	272,630.00	39,937.59	39,937.59	44,575.18
34	顺德市	碧云1号	顺德区	综合体	70%	71,510.00	71,510.00	30,758.18	30,758.18	44,460.58
35	重庆市	云麓台	渝北区	综合体	100%	184,289.18	184,289.18	154,252.34	28,032.45	44,362.95
36	深圳市	瑞湾大厦	宝安区	写字楼/商业/酒店	100%	67,325.72	67,325.72	9,519.12	4,706.28	40,363.02
37	顺德市	云邸	顺德区	综合体	70%	125,051.00	188,011.00	24,098.32	24,098.32	37,286.04
38	深圳市	宝辰大厦	宝安区	写字楼/商业	100%	92,530.00	92,530.00	4,174.28	4,174.28	35,209.63
39	潮州市	纯水岸项目	湘桥区	住宅/商业/车位	51%	219,135.64	255,190.26	167,190.85	53,559.12	34,587.06
40	武汉市	当代华侨城·东岸	东西湖区	综合体	51%	208,810.16	157,600.82	115,033.27	29,515.98	33,482.49
41	宜宾市	宜宾三江口CBD	叙州区	综合体	35%	276,697.53	349,819.83	244,062.29	27,648.63	33,228.93
42	肇庆市	纯水岸	肇庆新区	综合体	70%	508,337.00	508,337.00	275,813.22	32,534.07	32,855.49
43	重庆市	天澜美墅-翎屿	渝北区	综合体	100%	49,316.54	48,437.77	13,544.46	13,544.46	25,916.15
44	宁波市	欢乐滨海	奉化区	综合体	100%	206,815.58	201,255.77	147,302.26	20,335.35	25,415.75
45	南京市	时光天境嘉园	溧水区	住宅/车位	90%	60,209.07	50,922.56	20,754.56	19,715.02	23,636.04
46	深圳市	创想大厦	龙华区	综合体	100%	160,250.00	155,205.00	134,732.89	3,473.52	22,543.61
47	天津市	东丽湖	东丽湖	综合体	100%	751,665.00	671,010.00	611,453.38	19,716.21	19,532.88
48	东莞市	云端花园	麻涌镇	住宅	100%	38,069.45	38,069.45	8,650.50	8,650.50	19,426.60
49	深圳市	宝湾大厦	宝安区	商业/酒店/公寓	100%	30,655.61	30,655.61	5,966.07	4,580.19	18,284.66
50	东莞市	叁悦花园	黄江镇	住宅	40%	105,365.00	104,392.34	102,616.59	7,218.58	18,132.11
51	淄博市	人文社区一区	高新区	住宅	80%	70,324.58	70,324.58	34,952.82	15,712.86	16,906.73
52	南京市	华著兰庭	秦淮区	住宅/商业	40%	101,802.00	117,949.73	111,410.23	6,263.47	16,384.52

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售(销 售)面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售(销 售)面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售(销 售)金额(万 元)
53	成都市	粼港樾府项目	青白江区	住宅	100%	230,551.99	230,551.99	154,472.53	11,166.88	15,514.85
54	无锡市	和喜瑞园	经开区	综合体	51%	239,491.00	239,491.00	237,542.83	17,522.95	15,117.89
55	济南市	纯水岸	章丘绣源河	住宅	100%	151,299.00	143,734.00	106,818.00	19,768.98	14,708.33
56	上海市	新浦江城	闵行区	综合体/车位	100%	832,714.00	913,639.35	888,737.04	16,286.16	13,920.32
57	滁州市	欢乐明湖	南谯区	住宅/商业	51%	193,603.94	193,603.94	121,793.55	14,842.84	13,546.60
58	南京市	山语隽府	栖霞区	住宅	51%	66,319.20	77,745.34	71,709.31	6,847.56	13,143.95
59	宁波市	宁波壹号院	鄞州区	综合体	40%	137,705.00	138,421.00	138,403.63	8,077.42	10,509.84
60	杭州市	吟彩芳菲之城	江干区	住宅/车位	100%	221,077.00	254,017.00	233,897.07	4,198.07	10,378.14
61	昆明市	锦岸广场	呈贡区	公寓/商业	31%	94,764.00	96,128.87	35,879.43	21,605.74	10,202.43
62	涿州市	侨城水岸	涿州市	住宅/车位	60%	54,827.38	60,726.42	38,651.46	9,857.85	8,909.41
63	杭州市	澄之华庭	萧山区	综合体	20%	312,872.00	351,130.00	339,368.71	4,802.71	8,645.00
64	常熟市	溪语雅园	沙家浜唐市	住宅	60%	89,252.00	89,252.00	46,099.70	4,913.30	7,486.11
65	广州市	云尚公馆	增城区	住宅	100%	55,272.00	55,272.00	22,969.17	3,968.15	7,391.60
66	西安市	创想中心	西咸新区 沣东新城	公寓/商业	65%	102,849.92	102,849.92	42,208.67	5,274.05	7,196.71
67	漳州市	欢乐美港 D01	角美镇	住宅/车位/商业	70%	23,936.00	23,830.00	4,957.76	4,957.76	6,951.50
68	武汉市	华侨城· 原岸	东湖风景区	综合体	100%	374,600.00	499,942.41	409,529.22	5,810.78	6,808.66
69	重庆市	华辉盛锦	渝北区	综合体	33%	261,364.89	356,068.30	257,590.09	5,280.34	6,730.85
70	武汉市	华侨城· 纯水岸	东湖风景区	综合体/车位	100%	1,016,500.00	1,347,826.14	1,181,453.41	14,388.52	6,418.86
71	中山市	蓝楹湾项目	石岐区	综合体	100%	31,435.29	31,435.29	2,154.66	2,154.66	6,335.76
72	成都市	万汇公寓	金牛区	公寓/车位	100%	91,394.00	75,490.49	54,567.09	7,177.09	5,776.23
73	深圳市	红山 6979	龙华区	商业	50%	121,456.00	121,456.00	109,094.43	678.5	5,540.88

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售(销 售)面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售(销 售)面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售(销 售)金额(万 元)
74	宁波市	欢乐海岸	鄞州区	综合体	100%	537,015.00	563,165.00	559,666.00	3,533.30	5,465.87
75	广州市	湖岸公馆	增城区	住宅	100%	19,163.00	15,396.00	5,767.64	2,827.22	5,216.84
76	重庆市	溪山集	渝北区	综合体	100%	122,817.00	170,432.80	108,616.22	7,347.60	5,162.11
77	其他项目								55,140.26	17,521.55
合计									2,665,483.05	5,527,259.79

## 5、主要项目出租情况

序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
1	东部工业区	深圳市南山区华侨城	厂房	100%	149,955	140,168	93%
2	燕栖楼	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	46,711	35,120	75%
3	华山村	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	27,138	26,102	96%
4	汉唐大厦	深圳市南山区华侨城	写字楼	100%	28,162	21,152	75%
5	购物中心	深圳市南山区华侨城	商业	100%	18,955	18,646	98%
6	华生活馆	深圳市南山区华侨城	商业	100%	19,893	13,695	69%
7	纯水岸	深圳市南山区华侨城	商业	100%	20,784	20,388	98%
8	保龄球馆	深圳市南山区华侨城	商业	100%	8,855	8,855	100%
9	海景花园裙楼	深圳市南山区华侨城	商业	100%	11,163	10,905	98%
10	生态广场	深圳市南山区华侨城	商业	100%	9,408	9,408	100%
11	东组团	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	17,721	10,282	58%
12	东部市场	深圳市南山区华侨城	商业	100%	9,028	8,722	97%
13	福清街	深圳市南山区华侨城	商业	100%	7,865	7,388	94%
14	锦绣花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	5,496	4,983	91%
15	湖滨花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,988	3,470	87%
16	步行街	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,528	1,798	51%
17	桂花苑服务楼	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,460	3,460	100%

18	西部市场	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,734	3,734	100%
19	东方花园服务裙楼	深圳市南山区华侨城	商业	100%	4,082	4,082	100%
20	香山村	深圳市南山区华侨城	商业	100%	6,196	6,196	100%
21	香山里花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	5,924	5,295	89%
22	芳华苑	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	711	711	100%
23	天鹅湖花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	22,832	19,678	86%
24	中旅广场	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	236	118	50%
25	华侨城购物中心	深圳市南山区华侨城	商业	100%	166	166	100%
26	海景花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	104	104	100%
27	侨城馨苑	深圳市南山区华侨城	商业	100%	1,219	103	8%
28	湾厦花园	深圳市南山区蛇口	住宅	100%	220	220	100%
29	深圳欢乐海岸	深圳市南山区	商业/写字楼	100%	108,200	93,255	86%
30	红山 6979	深圳市龙华区	商业	50%	70,424	65,850	94%
31	大空港项目	深圳市宝安区国际会展中心	商业	50%	22,059	8,634	39%
32	顺德欢乐海岸	佛山市顺德区	商业	70%	181,339	158,203	87%
33	武汉东方里	武汉市欢乐大道	商业	100%	47,815	45,908	96%
34	浦江华侨城	上海市闵行区浦江镇	商业/写字楼	100%	40,651	36,415	90%
35	苏河湾	上海市静安区	商业	100%	5,873	4,385	75%
36	宝格丽公寓	上海市静安区	商业/写字楼	100%	24,937	12,304	49%
37	宁波欢乐海岸	宁波市鄞州区	商业	100%	88,547	71,506	81%
38	洛带艺库	成都龙泉驿区	商业	85%	19,500	16,389	84%
39	商业街	成都金牛区西华大道	商业	100%	85,752	71,691	84%
40	SAM 会员店	成都金牛区西华大道	商业	100%	20,789	20,789	100%
41	创想中心	成都金牛区西华大道	写字楼	100%	38,413	31,313	82%
42	香港观塘物业	香港观塘	写字楼/车位	100%	1,850	1,838	99%
43	华侨城双创产业园一期	常熟市梅李镇	厂房	100%	46,345	46,345	100%
44	华侨城双创产业园二期	常熟市梅李镇	厂房	100%	32,158	20,567	64%
45	惠阳区产业园	惠州市惠阳区	厂房	100%	75,696	71,346	94%
46	襄阳奇妙镇	襄阳奇幻旅游度假区	商业	51%	38,700	25,899	67%
47	欢乐港湾	深圳市宝安区中心区	商业	100%	40,927	39,739	97%

48	东园综合楼	深圳市华侨城	商业	100%	1,722	1,722	100%
49	新侨大厦	深圳市华侨城	商业	100%	1,163	1,163	100%
50	光华街 24 栋	深圳市华侨城	商业	100%	417	417	100%
51	创想大厦	深圳市龙华区	商业/写字楼	100%	9,597	1,340	14%
52	襄阳华·生活馆	襄阳奇幻旅游度假区	商业	51%	4,508	4,508	100%
<b>合计</b>					<b>1,444,914</b>	<b>1,236,469</b>	<b>86%</b>

土地一级开发情况

适用 不适用

#### 6、融资途径

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	9,631,917	2%-6.98%	1,457,047	2,968,795	3,555,597	1,650,478
债券	1,050,000	3.2%-5.74%	424,000	376,000	-	250,000
非银行类贷款	1,139,000	4.24%-6.5%	116,000	-	328,000	695,000
基金融资	606,000	6.00%	-	-	-	606,000
其他	379,148	4%-7.2%	130,981	4,900	212,290	30,977
<b>合计</b>	<b>12,806,065</b>		<b>2,128,028</b>	<b>3,349,695</b>	<b>4,095,887</b>	<b>3,232,455</b>

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、东部华侨城、香港华侨城、扬州实业、南京实业、上海华侨城、成都投资、招华实业、西安发展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 2022 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为 3,011,713.79 万元。与提供该等担保相关的风险较小。



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 2022 年末，本公司开展的跟投项目中，累计跟投认购总额 2.52 亿元，占跟投资项目资金峰值 0.34%，其中 2022 年新增跟投本金 5300 万元。截止报告期末，已有 13 个项目返还跟投本金，合计 4142.26 万元；1 个项目分配跟投收益，分配收益 64.62 万元。报告期内未有项目跟投退出情形，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。公司在文化旅游、房地产行业拥有多个享誉全国的知名品牌，积累了丰富的优质客户资源，具备广阔的价值挖掘空间，为公司中长期持续健康稳定发展奠定了良好的基础。

(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运营业务，在规划设计、开发建设和运营服务等方面积累了丰富经验，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) 公司持续探索可持续发展的商业模式。进入新时代，华侨城坚持长期价值主义，积极探索房地产业务“一体两翼三功能”新发展模式和构建旅游业务“两核三维多点”新发展格局，顺应经济发展需求与国家战略方向，顺应行业发展趋势，公司在旅游业务和房地产业务上将创造更大的商业价值。

(四) 公司具有卓越的战略协同能力，与华侨城集团的战略协同效应显著，充分借助集团的平台优势，在资源获取、产业互动等方面获得集团的有力支持，有助于进一步拓展主业发展空间，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

2022 年，我国经济恢复受“需求收缩、供给冲击、预期转弱”三重压力持续冲击，复杂严峻的外部形势给我国经济发展带来的影响逐步加深。公司主营业务所处的文化旅游及房地产市场受经济下行及行业周期性调整等因素影响，处于低谷运行状态。在主业遭受多重不利因素叠加影响下，公司归属于上市公司股东的净利润大幅下降，出现亏损。

#### 1、主营业务由盈利转为亏损

报告期内，公司实现主营业务收入 766 亿元，同比下降 25%；实现净利润-128 亿元、归母净利润-109 亿元。其中：旅游综合业务收入 272 亿元，同比降低 37%；毛利率 25%，同比降低 8 个百分点。房地产业务收入 494 亿元，同比降低 16%；毛利率 22%，同比持平。

一是受房地产市场下行影响，公司房地产业务签约销售金额 553 亿元，同比下降 33%。同时，为深入推动资源结构调整，公司部分项目采取更加灵活的价格策略促进销售去化，致使公司房地产业务净利润贡献同比减少。

二是考虑公司部分项目所在城市新房销售价格进入下行通道，销售流速在 2022 年下半年进一步放缓，公司对存货项目进行了盘查和评估，并依据会计谨慎原则，对部分受市场不确定性影响，存在减值迹象的存货计提了减值准备，减值金额同比 2021 年末有较大幅度增加。

三是报告期内，公司旅游景区业务受需求萎缩等诸多因素冲击，经营效益下滑。同时，受效益下滑或更新改造等因素影响，公司对部分景区资产计提减值。

四是因市场因素影响，房企投资策略普遍趋于谨慎，公司转让股权实现的投资收益同比减少。

五是受房地产市场下行影响，部分合作开发项目实现的利润减少或对资产计提减值准备增加，公司按持股比例确认的投资收益同比大幅减少。

#### 2、聚焦流动性管理，公司资本结构进一步优化

2022 年，受多重因素影响，公司出现较大幅度亏损，但公司持续健康发展的基本面良好：

面对严峻的房地产行业形势，公司适时调整投资策略，坚定落实“以收定投、以销定产”原则，确保公司流动性安全可控。截至报告期末，公司货币资金 416 亿元，占总资产比例超过 10%、现金短债比维持 1.53 较好安全边际，经营性现金流总体平衡，为公司紧跟房地产市场改善趋势，把握投资窗口机遇，适时补仓优质项目创造了必要条件。

资本结构稳定，经营风险可控。公司积极把握融资环境改善窗口机遇，与金融机构主动沟通，通过长短期债务置换、债务规模管控等措施，推动公司资本结构持续优化、融资成本不断下降。截止 2022 年 12 月 31 日，公司有息负债余额 1281 亿，较上年下降 110 亿，其中公司短期债务 213 亿，较年初减少 60 亿，占有息负债比 17%，较年初下降 3 个百分点。2022 年，公司对短期及一年内到期债务置换超过 400 亿元，预计节省利息约 7 亿元。同时，公司综合融资成本不断优化，截至报告期末为 4.23%，较年初下降 23BP。

### 3、启动专业化整合，提升主营业务市场竞争力

为服务公司区域拓展和深耕需要，公司旗下房地产公司以及华东、中部、西部、北方四大事业部自创立之初均定位为区域型的综合性发展平台，具备各产品类型开发运营全流程业务能力。考虑公司目前在运营旅游、商业、酒店项目已具有一定规模，完成了产品条线专业化运作的必要积累，公司于 2022 年全面启动专业化整合工作，其一是基于“开发与运营”分离原则，剥离各事业部的存量非地产开发类产品的运营职能，推动其聚焦地产开发销售业务，并通过城市公司组建提升其开发效率；其二是形成旅游、商业、酒店项目的专业化运作二级平台，与事业部形成对等关系，聚焦存量运营业务的分类管理，推动产品条线实现专业化运作。

开发方面，公司于报告期内全面完成城市公司组建，妥善化解资源分散与重复配置矛盾。各公司、事业部 71 个项目公司整合为 22 家城市公司集中管理，管理口径三级企业数量减少了 69%，管理层级由 4 级减少为 3 级，人均在建面积和管理效率大幅提高。同时，根据新的业务结构，公司全面完成授权体系建设及流程制度体系调整，推动“总部-事业部-城市公司”管理体系高效运行。

运营方面，成立旅游发展集团、商业管理公司，分别对公司旗下自然人文景区、规模以上商业的进行市场化的集中归口管理。强化欢乐谷集团、酒店集团的平台作用，分别负责公司旗下主题公园和酒店产品的运营统筹工作。基于以上四家专业化运营管理单位，公司正对原各事业部在运营的旅游、商业、酒店项目开展管理口径整合，并将在具备经济可行性的前提下，适时推进相关项目的资产及股权重组，逐步推动相关项目实现法人与管理口径统一，充分释放产品条线运作效率与管理效能。

随着专业化整合全面落实，公司各业务将逐步实现“一业一企、一企一业”运作，各业务板块独立自主经营能力与效益水平将在市场竞争中得到充分检验，各业务专业化、市场化发展能力将稳步提升。

### 4、加强精益管理，提升主营业务运营效率

#### (1) 文化旅游业务

2022 年，公司紧抓市场消费新趋势，持续向市场提供丰富多彩的文旅产品，为 2023 年文化旅游业务的全面复苏夯实基础。报告期内，公司旗下文旅项目共计接待游客 6184.9 万人次，为去年同期 69%水平，为 2019 年同期 155%水平（含增量项目接待游客人次）。从剔除增量项目的可比口径看，接待游客人次为 2019 年同期 53%水平。

#### ①紧抓消费新趋势，创新文旅产品供给

公司秉持创新精神，紧抓旅游市场消费新趋势，向市场持续推出新业态、新产品。报告期内，公司推出了成都东安阁精品园林式酒店、以“宇宙探索”为主题的大型主题公园襄阳奇幻谷、集“都市娱乐、休闲度假、文化体验”业态为一体的衡阳玛雅海滩水公园、城市新地标西安 OCT1314 摩天轮和南昌华侨城福朋喜来登酒店，获得市场良好反响。

公司坚持创想基因，充分发挥在特色主题活动打造方面的优势，深挖文化、科技和节庆热点，面向市场推出了各类优质主题活动。如九地欢乐谷/玛雅海滩水公园面向市场推出国风艺术节、飞雪音乐节、灯光节，并深挖夜间经济活力，推出夜游、夜市等系列活动，为游客提供休闲娱乐新场景；文商旅综合体深圳欢乐港湾践行“科技+旅游”理念，创新推出了大型元宇宙 AR 秀，打造全国首个将城市建筑综合体与元宇宙结合的视觉秀场；顺德欢乐海岸深挖在地文化，举办“岭南年俗嘉年华”、“美食嘉年华”、点灯节等大型活动，为当地旅游发展注入新动能；公司旗下酒店深化与景区联动，如前海华侨城 JW 万豪酒店联动湾区之光摩天轮，主推酒店客房+摩天轮、自助餐+摩天轮、客房+美食巴士下午茶等系列套餐，拓展亲子游市场需求。

#### ②推进存量项目升级，焕新成熟产品活力

报告期内，公司统筹旗下经典文旅项目稳步推进升级改造，全面提升文旅产品的供给品质，优化消费体验。深圳威尼斯睿途酒店引入洲际酒店集团“英迪格”品牌，完成改造，焕新面容；推进深圳欢乐谷冒险山区域、北京欢乐谷七期改造升级，总投资超过 6 亿元，推动成熟项目以全新面貌迎接旅游市场复苏趋势。

### ③强化 IP 运用，文旅融合丰富游客体验

公司持续发力 IP 整合营销赋能，深化自主 IP 研发应用及与行业优质 IP 的跨界合作。报告期内，深圳欢乐谷与“迷你世界”联手，构建游乐体验新场景；北京欢乐谷 2022 年通过春风游园季、国潮文化节联动《大闹天宫》《哪吒闹海》《葫芦兄弟》三大经典国产 IP；深圳欢乐港湾联动泡泡玛特头部 IP MOLLY、小黄鸭 B. Duck，营造热点话题；襄阳奇幻谷雪怪、蜥蜴人、太空歌姬等原创 IP 及“奇幻大巡游”广受游客欢迎。

## (2) 房地产业务

2022 年，公司坚定不移推行精益管理，产品、开发、营销和运营专业化运作水平有效提升。报告期内，公司累计实现签约销售面积 267 万平方米、签约销售额 553 亿元。克而瑞行业百强企业 2022 年全口径销售金额排名中，华侨城从 2021 年的 50 名上升至 35 名。

### ①狠抓去化，创造存量结构优化空间

公司紧握市场窗口期，大力推动项目去化，深圳龙胜四海华亭、东莞高埗天鹅堡、苏州胥江路、无锡运河湾、合肥空港国际小镇、济宁太白湖等项目销售均位列片区去化排名第一，并有多个项目销售位列片区去化排名前三。公司深圳新玺项目、西安沣东创想中心项目销售位列城市或片区商办去化排名前列。

### ②优中优选，稳妥推进新项目获取

公司秉持“优中选优”理念，聚焦核心城市热点板块，按照“以收定投”原则稳妥推进项目投资。报告期内，公司新获取项目开发用地 3 宗，新增土地面积 31 万平方米，计容建筑面积 31 万平方米。落地项目分别为成都市锦绣天府文旅综合项目、东莞市松山湖 2022WR012 地块文旅综合项目、深圳市龙岗区龙城 G01019-0042 地块安居型商品房项目。

### ③精益管理，提升项目开发管控能力

公司全面优化房地产业务大运营体系，提升货值、工期、营销管理精细化程度，并扎实推进产品标准化体系建设，强化成本适配，提升集采水平，推动公司房地产业务专业化运作水平不断提升。在严格确保项目质量的前提下，公司部分项目开发效率达到区域领先水平。各事业部快周转项目高层产品多数实现开工至精装交付总工期在 24 个月内。

## (3) 物管业务

公司将旗下物商集团重组升级为华侨城服务集团，以服务品质提升带动市场化发展。在做好传统住宅物业管理的同时，结合公司主业，积极拓展商业办公、旅游产品及公共设施等其他服务品类；着力建设统一管家服务平台和电商平台等新业务，创造盈利增长点。报告期内，物业集团累计新增接管项目 52 个，新增管理面积 434 万平方米，目前在管物业项目共计 316 个，管理总面积达 4,680 万平方米，覆盖全国 56 个城市。报告期内落地项目中，共有 34 个市场化物业服务项目，管理业态不断丰富、业务布局进一步优化。

报告期内，公司物业板块新设 6 家分、子公司，全国布局分、子公司数量已达 80 家，业务覆盖范围进一步拓宽。在人工成本和运营成本上涨的形势下，公司物业板块收入、利润均实现增长，品牌美誉度明显提升，获得 2022 物业服务力百强企业第 37 名、2022 中国物业服务百强企业第 39 名、2022 高端物业服务力 TOP10 企业等多个行业重量级荣誉。

## 5、加强数字化建设，赋能主营业务高质量发展

公司积极践行精益管理，全力推进数字化转型，围绕管理信息化、业务数字化和数字化新基建，赋能主营业务发展。

一是持续夯实管理信息化，有效提升管理效率和效能。搭建智慧人力资源平台，助力公司人才队伍建设。全面提升财务数字化水平，推进业财融合，提升精益管理和风险管控能力；构建司库管理体系，进一步加强资金的集约、高效、安全管理，实现资金“看得见、管得住”目标。推进供应链平台建设，全面提升采购效率、降低采购成本、保证采购质量。

二是持续推进业务数字化。报告期内，公司推出线上房源展示小程序“侨城 e 家”，形成房源统一对外展示窗口；不断完善地产大运营体系，提升房地产开发业务数字化能力；上线新花橙平台，全面支持旗下文旅企业在平台自主运营，共同做大流量、做强销售。平台入选中数联“2022 全国企业数字化转型十佳案例”，荣获广东第 11 届“省长杯”工业设计大赛产业组优秀奖。

三是加快构建数字化新基建。公司全面加强上云建设，提高系统保障与连通能力，助力打破系统壁垒、减少信息孤岛；按照“业务数据化、数据资产化、资产服务化、服务业务化”的思路，持续推进数据入湖，夯实数据服务能力，支持公司在复杂严峻市场形势下准确做出经营决策。

#### 6、深化产融结合，加强业务跨板块协同

公司旗下香港华侨城，控股公司境外上市平台华侨城（亚洲）控股有限公司，主要负责公司跨境资本运作业务。公司深入推动产融结合，通过香港华侨城基金平台直接或间接参投文旅、科技类企业，深入服务公司主业发展。其中，深圳看到科技有限公司已入选国家工业与信息化部专精特新“小巨人”企业，相关 VR 及直播技术于公司旗下欢乐谷落地应用；迷你世界 IP 与欢乐谷达成战略合作协议，在景区内主题景点和主题演艺打造等方面合作已于深圳欢乐谷落地。

## 2、收入与成本

### (1) 营业收入构成

单位：元

	2022 年		2021 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	76,767,105,130.88	100%	102,583,650,893.66	100%	-25.17%
分行业					
旅游综合业务	27,219,966,931.89	35.46%	43,316,822,547.92	42.23%	-37.16%
房地产业务	49,366,365,053.12	64.31%	58,961,325,220.39	57.48%	-16.27%
其他业务	180,773,145.87	0.24%	305,503,125.35	0.30%	-40.83%
分地区					
华北地区	1,922,740,420.12	2.50%	947,221,378.97	0.92%	102.99%
西部地区	8,958,085,437.99	11.67%	14,962,762,987.80	14.59%	-40.13%
华东地区	32,436,554,016.11	42.25%	29,376,757,011.66	28.64%	10.42%
华中地区	10,821,223,604.09	14.10%	7,951,220,569.78	7.75%	36.10%
华南地区	22,447,728,506.70	29.24%	49,040,185,820.10	47.81%	-54.23%
其他业务	180,773,145.87	0.24%	305,503,125.35	0.30%	-40.83%

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

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
旅游综合行业	27,219,966,931.89	20,559,124,233.10	24.47%	-37.16%	-29.83%	-7.89%
房地产行业	49,366,365,053.12	38,573,586,012.41	21.86%	-16.27%	-16.81%	0.51%
分地区						
华东地区	32,436,554,016.11	26,683,215,912.01	17.74%	10.42%	11.76%	-0.98%
华南地区	22,447,728,506.70	15,723,822,070.56	29.95%	-54.23%	-54.86%	0.97%
华中地区	10,821,223,604.09	7,923,411,956.20	26.78%	36.10%	57.86%	-10.09%
西部地区	8,958,085,437.99	7,072,293,840.01	21.05%	-40.13%	-36.73%	-4.24%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

**(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入**

是 否

行业分类	项目	单位	2022 年	2021 年	同比增减
房地产及旅游综合	销售量	万平米	267	399	-33.21%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用 不适用

主要受房地产市场环境影响，房地产去化量不及预期。

**(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	2022 年		2021 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	20,559,124,233.10	34.71%	29,298,878,957.29	49.46%	-29.83%
房地产业务	房地产业务	38,573,586,012.41	65.12%	46,369,414,621.19	78.28%	-16.81%
其他业务	其他业务	103,950,055.28	0.18%	94,590,203.72	0.16%	9.90%

**(6) 报告期内合并范围是否发生变动**

是 否

详见第十节“财务报告”中“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

公司前 5 大客户资料

前五名客户合计销售金额（元）	4,369,449,612.15
----------------	------------------

前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	5.69%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	3,283,779,816.51	4.28%
2	客户二	504,910,100.00	0.66%
3	客户三	246,880,000.00	0.32%
4	客户四	204,114,925.00	0.27%
5	客户五	129,764,770.64	0.17%
合计	--	4,369,449,612.15	5.69%

公司主要供应商情况

公司前 5 名供应商资料

前五名供应商合计采购金额（元）	7,172,300,087.39
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	18.08%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	2,759,799,768.15	6.96%
2	供应商二	1,694,801,255.32	4.27%
3	供应商三	1,039,823,624.81	2.62%
4	供应商四	861,390,324.47	2.17%
5	供应商五	816,485,114.64	2.06%
合计	--	7,172,300,087.39	18.08%

### 3、费用

单位：元

	2022 年	2021 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	3,198,308,156.44	3,406,065,708.31	-6.10%	-
管理费用	2,946,753,111.00	3,001,278,227.53	-1.82%	-
财务费用	2,665,160,855.33	2,395,931,261.60	11.24%	-

### 4、研发投入

适用 不适用

## 5、现金流

单位：元

项目	2022 年	2021 年	同比增减
经营活动现金流入小计	72,912,202,621.45	219,399,154,301.40	-66.77%
经营活动现金流出小计	73,486,847,140.75	200,161,242,402.30	-63.29%
经营活动产生的现金流量净额	-574,644,519.30	19,237,911,899.10	-102.99%
投资活动现金流入小计	4,120,325,451.89	14,390,537,885.03	-71.37%
投资活动现金流出小计	10,190,696,891.82	18,335,245,452.58	-44.42%
投资活动产生的现金流量净额	-6,070,371,439.93	-3,944,707,567.55	53.89%
筹资活动现金流入小计	71,003,197,616.45	87,805,274,630.18	-19.14%
筹资活动现金流出小计	90,339,013,009.26	95,700,836,630.37	-5.60%
筹资活动产生的现金流量净额	-19,335,815,392.81	-7,895,562,000.19	144.89%
现金及现金等价物净增加额	-25,972,910,215.57	7,384,665,172.62	-451.71%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

1、2022 年经营活动现金流净额同比下降较大，主要是受整体房地产下行的影响，销售回款同比下降幅度较大。在回款不畅的情况，公司坚持“以收定投”的原则确保公司流动性安全，经营活动现金流基本保持平衡。

2、2022 年投资活动现金流净额同比下降较大，主要是对合作项目的投资资金回流同比有所降低。

3、2022 年筹资活动现金流净额同比大幅下降，主要是公司为防范债务风险，降低有息负债规模。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

## 五、非主营业务分析

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	-2,420,423,148.99	24.49%	主要为联合营公司投资收益	否
公允价值变动损益	56,351,150.63	-0.57%	持有的非流动金融资产公允价值变动	否
资产减值及信用减值	-12,735,163,133.74	128.84%	坏账、存货、固定资产、长期股权投资、商誉等减值损失	否
营业外收入	210,107,188.54	-2.13%	资产处置利得及政府补助	否
营业外支出	96,705,701.79	-0.98%	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

	2022 年末		2022 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	41,620,838,156.71	10.59%	67,573,012,799.09	14.08%	-3.49%	-
应收账款	919,696,643.31	0.23%	3,069,858,851.21	0.64%	-0.41%	-
存货	196,025,927,807.50	49.89%	247,772,214,571.45	51.61%	-1.72%	-
投资性房地产	14,660,928,749.32	3.73%	13,645,160,224.43	2.84%	0.89%	-
长期股权投资	20,288,861,341.04	5.16%	18,562,573,371.04	3.87%	1.29%	-
固定资产	23,665,745,606.43	6.02%	21,782,919,236.64	4.54%	1.48%	-
在建工程	5,855,887,609.80	1.49%	5,484,205,388.09	1.14%	0.35%	-
使用权资产	2,952,166,408.13	0.75%	3,374,560,467.51	0.70%	0.05%	-
短期借款	4,065,884,953.30	1.03%	5,528,898,853.30	1.15%	-0.12%	-
合同负债	54,667,011,955.42	13.91%	92,191,906,069.26	19.20%	-5.29%	-
长期借款	100,530,087,751.63	25.59%	101,369,648,761.80	21.12%	4.47%	-
租赁负债	2,553,671,705.16	0.65%	3,022,486,675.56	0.63%	0.02%	-

境外资产占比较高

□适用 不适用

### 2、以公允价值计量的资产和负债

适用 □不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
招商蛇口	847,881,355.48	-	-697,245,763.14	-	-	-	-	802,754,236.86
其他非流动金融资产	309,637,876.87	43,460,425.84		-	-	-	-	353,098,302.71
上述合计	1,157,519,232.35	43,460,425.84	-697,245,763.14	-	-	-	-	1,155,852,539.57

其他变动的内容

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□是 否

### 3、截至报告期末的资产权利受限情况

详见第十节“财务报告”中“六、合并财务报表主要项目注释”“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

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
4,069,561,691.75	9,003,254,460.02	-54.80%

### 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	847,881,355.48	-	-697,245,763.14	-	-	34,322,033.88	802,754,236.86	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	-	847,881,355.48	-	-697,245,763.14	-	-	34,322,033.88	802,754,236.86	-	-
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

公司报告期不存在衍生品投资。

## 5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

## 八、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用 不适用

## 九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
华侨城房地产	子公司	房地产及旅游综合	10,000,000,000.00	142,019,284,871.40	48,065,456,843.03	18,629,179,020.09	-1,268,605,117.72	-2,105,029,299.76
上海华侨城	子公司	房地产及旅游综合	443,798,900.00	21,811,433,307.40	4,038,777,880.97	5,148,435,426.00	323,143,305.22	214,379,932.45
宁波华侨城	子公司	房地产及旅游综合	1,000,000,000.00	6,092,877,306.85	3,217,198,477.84	4,113,555,379.83	804,882,746.56	480,666,063.41

报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
深圳海上田园	股权转让	有利于公司业务整合
东门实业	投资设立	有利于公司业务发展
中山欢乐海岸	投资设立	有利于公司业务发展
东莞松山湖华侨城	投资设立	有利于公司业务发展
深圳华馨商业	投资设立	有利于公司业务发展
深圳华高	投资设立	有利于公司业务发展
南昌华侨城文旅	投资设立	有利于公司业务发展
深圳新玺物业	投资设立	有利于公司业务发展
龙华华侨城实业	投资设立	有利于公司业务发展
深圳体育文化中心	非同一控制下企业合并	有利于公司业务发展
深圳体育健身服务	非同一控制下企业合并	有利于公司业务发展
武汉纯水岸健身	非同一控制下企业合并	有利于公司业务发展

华侨城旅发	投资设立	有利于公司业务发展
海南华侨城新能源	同一控制下企业合并	有利于公司业务发展
招华会展能源科技	投资设立	有利于公司业务发展
天津雷悦	非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

党的二十大报告强调要“加快建设世界一流企业”。华侨城作为文旅与房地产行业先行者，始终坚守初心与使命，将打造世界一流企业作为公司的奋斗目标。

**文化旅游业务：**公司把“创一流”作为旅游业务发展的指引，将坚持发展旅游业务的大战略，坚持可持续高质量的发展观，坚持深度融合发展的方法论，着力构建旅游业务“两核三维多点”的新发展格局，充分借鉴吸收优秀同行成果经验，努力创建具有全球竞争力的世界一流旅游企业集团，成为综合实力和品牌影响力行业领先的国际品牌。公司将继续发挥华侨城在旅游产业中的先发优势、产品优势、品牌优势、管理优势，持续扩大华侨城的品牌影响力，打造中国领先、世界一流的旅游业务。在产品打造上，坚持以消费者为中心，深入研究新时代消费特征，主动迎合当代消费者需求，持续创造优质供给，不断兑现大众对美好生活的向往。在发展模式上，坚持融合发展，通过文旅融合、科技赋能等方式，持续推动旅游产品创新，提升旅游业务的发展质量与效益，引领旅游行业迭代、变革，持续满足人民对美好生活的需要。

**房地产业务：**公司将坚定不移地发展好房地产主业，通过房地产业务“一体两翼三功能”的新发展模式，做强做优做大房地产开发业务，做强做精两翼运营业务，锻造更具华侨城特色和优势的核心竞争力，成为中国房地产行业的专业化开发商和行业排头兵。公司将在“十四五”期间基本建立起完备的专业化开发体系、标准化管理体系，竞争力、抗风险能力等全面对标一流企业。公司将始终秉持长期价值主义，聚焦中心城市和中心城市圈，在优质市场中持续深耕；将住宅作为销售物业的重点，合理控制资产自持比例，提高自持资产的可持续经营能力。公司将通过“调仓换仓”，一手抓去化、一手抓投资，大力优化公司的资源结构。一方面是千方百计盘活存量，多措并举加速存量项目的资产变现和资金回流。另一方面是密切关注核心城市市场动态和投资机会，积极扩大有效投资，优中选优，加强优质资源储备。从长远看，公司将探索新发展模式，紧跟国家政策导向，把握行业发展大势，积极介入代建、保障房建设等新业态，增强面向存量房地产市场的资产管理及资本运作能力，提升长期价值。

### （一）公司 2023 年经营计划

#### 1、优化资本结构，推动公司发展提质增效

加强现金流管理，保障产销节奏匹配，维持充足现金储备与充裕流动性。同时，持续优化资本结构，充分利用房地产融资信贷、债券、股权融资的“三箭齐发”支持，积极探索再融资方式，降低融资成本。

#### 2、深入推进专业化整合，推动业务条线专业化运作

**开发方面。**结合城市公司建设成果，推动“总部-事业部-城市公司”管理体系高效运行，保障总部做“精”、事业部做“专”、城市公司做“实”做“强”，项目做“快”，进一步提升公司房地产业务资源配置能力与运作效率。

**运营方面。**做强欢乐谷集团、旅发集团、商管公司和酒店集团四大专业化运营管理平台，全面完成存量在运营项目的管理整合工作，同时推动四大平台公司积极稳妥拓展外部业务，形成面向市场的盈利模式。

推动旅游业务向“市”图强，以欢乐谷集团作为全国九地欢乐谷/玛雅海滩水公园、襄阳华侨城奇幻度假区、南昌欢乐星际亲子乐园、各地摩天轮等主题公园类产品的管理统筹及发展平台，负责花橙线上平台发展；以旅发集团统筹公司旅行社等旅行服务业务，负责自然人文景区轻资产管理输出业务。

推动商业和酒店业务“市”而生，以商管公司统筹公司旗下欢乐海岸系列产品的运营管理工作，并集中管理各类型规模以上商业，拓展华侨城商管业务和品牌的对外输出；以酒店集团为核心，形成公司高星级酒店的资产管理平台、自营酒店的运营统筹平台，打造具备“投-融-建-管-退”全链条能力的专业化酒店开发运营商。

### 3、深化供给侧改革，把握文旅行业复苏机遇

一是推进存量项目更新。持续推进东部华侨城改造、深圳欢乐谷冒险山改造及北京欢乐谷七期改造。二是保持优质新品供给。加快推进新项目建设，推动南京欢乐滨江、宁波欢乐海岸、常熟沙家浜文旅综合项目开业迎客。三是坚持文旅融合发展。充分挖掘在地文化特色，有机融入文旅产品和大型特色主题文化活动，不断丰富文旅产品供给。提升 IP 运营能力，加强文化主题类旅游产品、主题商品开发，带动景区二消水平的提升。四是探索旅游科技应用。深入挖掘“文旅+科技”融合实践路径，深入探索人工智能、AR 等科技手段在文旅产品的应用场景，以“科技+”能力赋能文旅产品升级。五是提升项目经营管理水平。加强文旅业务经营管理体系建设，提升文旅企业的运作水平，释放存量项目经营效益。

### 4、去化与投资并重，优化房地产资源区域与业态结构

存量去化方面，坚持分类施策，加速资产变现和资金回流，为公司资本结构优化与“调仓换仓”加快新项目落地创造条件。

新项目获取方面，一是聚焦北京、上海、广州、深圳、杭州等核心城市核心板块，通过市场化“招拍挂”，及时补仓优质项目。二是在项目良性循环、可持续的前提下，继续利用文旅综合开发优势，获取优质土地资源。三是积极参与积极介入工程代建、保障房建设等业务，主动融入国内房地产市场新发展格局，进一步丰富公司收入结构。

### 5、坚持向“市”而兴，提升物业服务质量与业务规模

一是坚持“服务为本、客户至上”理念，打造“6W3H3A”服务管理体系，提升服务品质。二是加强市场化拓展，提升管理规模与市场地位。三是加快发展业务数字化建设，优化智慧物业管理平台、智慧城区管理平台、智慧商管平台功能，提升运营效率。四是探索发展增值服务，结合华侨城多元主业优势，打破客户边界，建立会员服务体系，为业主、商家、社区、消费者、游客等提供多维服务，探索服务端盈利点。

### 6、加快数字化建设，提升业务管理精益水平

公司将继续围绕主营业务发展需要，加强数字化能力建设，大力探索实践数字化应用的有效路径，不断挖掘数据价值、释放技术红利。一是加强地产 ERP 建设，健全公司大运营体系，提升房地产业务精益管理水平。二是推进文旅行业云建设，协同业务需求，不断丰富各主营业务数字化场景，不断提升跨板块的中台服务及数据交换能力。三是通过优化管理流程、推进业财融合、建设大采购平台，持续夯实管理信息化水平，助力公司提升经营决策效率和风险管控能力。

### 7、加强产融结合，发挥金融服务主业实效

利用好当前有利的政策环境，搭建不动产产业基金，在项目和资金两端推动公司房地产主业更高质量发展。搭建持有型物业专项基金，服务公司持有型物业资产证券化需求。加强境外资金运用，为境内主业项目资金需求提供多元供给通道。

## （二）可能面对的风险

一是宏观经济风险。公司所处的行业与宏观经济紧密相关，当前，国际地缘政治局势复杂，全球经济增长仍然面临诸多不稳定因素，我国经济恢复的基础尚不牢固，需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力仍然较大，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。我国房地产市场近两年以来持续低位运行，并且短期内市场仍存在调整压力，对公司销售去化造成一定客观影响。同时，房地产市场分化格局较为明显，不同区域、不同城市，甚至同一城市的板块之间易出现较大的市场表现差异，对公司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。防范化解重大经济金融风险、防范房地产业引发系统性风险是中国当前经济工作的重大问题之一。长期看，党的二十大再次强调“房住不炒”的定位，全面落实房地产长效机制，政策调控有利于房地产市场平稳健康发展，但短期利好政策存在不达预期的风险。

四是财务风险。公司的房地产业务属于资金及资本密集型产业，前期需要大量的资金投入，杠杆比率较高、融资规模较大，可能存在因债务期限结构不平衡，导致公司面临集中偿付的流动性风险。公司的旅游业务，属于投资金额大、回收周期长的产业，可能存在项目融资结构与项目经营周期不匹配，导致的债务偿付风险。

五是竞争风险。文旅行业竞争加剧，一是文旅业务面临国际和国内品牌竞争。同时，新兴技术如 AR、VR、人工智能等的发展，可能给人们带来新的休闲娱乐体验方式，使公司面临潜在的跨界竞争；二是随着经济发展与国民收入水平的提高，定制化、高端化的旅游消费需求呈现增长趋势，公司需要通过产品及业务模式创新，保持并提升核心竞争力。

## 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
2022 年 01 月 06 日	深圳	实地调研	机构	广发证券、海通证券、天弘基金、恒大人寿保险、广发基金、景林资产、富国基金等	围绕公司“十四五”规划、未来欢乐谷板块的发展规划及财务风险控制措施等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2022 年 01 月 13 日	深圳	电话沟通	机构	华西证券、西南证券、景顺长城基金、东证资管、东北资管、相聚资本、天弘基金等	围绕未来经营性现金流的规划、公司文旅业务的恢复情况及在元宇宙与项目结合上的展望等内容进行交流	详见巨潮资讯网
2022 年 02 月 11 日	深圳	电话沟通	机构	中信证券、农银汇理、华泰证券、申万宏源证券、国投瑞银基金、博裕资本、中信保诚基金、中邮基金等	围绕资产计提减值的原因、债务结构情况及是否有发行并购债券的计划等内容进行交流	详见巨潮资讯网
2022 年 02 月 23 日	深圳	实地调研	机构	天风证券、北京衍航投资、崇山投资、第一创业证券、峰岚资产、国联安基金等	围绕公司旗下冰雪项目的布局情况、2022 年房地产业务经营计划及国内文旅市场发展等内容进行交流	详见巨潮资讯网
2022 年 03 月 03 日	深圳	电话沟通	机构	招商证券、贝莱尔资产管理、创金合信、淳厚基金、方圆天成资产管理、国寿安保基金等	围绕外部环境对公司文旅业务的影响、未来的销售及推盘规划及公司业务模式等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2022 年 03 月 31 日	深圳	电话沟通	机构	海通证券、富安达基金、朴拓投资、上投摩根基金等	围绕地产行业中长期发展前景、如何看待收并购风险及文旅项目应对措施等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2022 年 04 月 01 日	深圳	电话沟通	机构	招商证券、中金公司、申万宏源、华泰证券、广发基金、华夏基金、富国基金、招商基金、平安基金、兴全基金等	围绕 2021 年毛利率下滑原因、房地产行业发展模式及文旅板块在科技领域的布局等内容进行交流	详见巨潮资讯网
2022 年 04 月 11 日	深圳	电话沟通	机构	华西证券、中银基金	围绕地产和文旅收并购计划、资产减值原因及拿地计划等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2022 年 04 月 12 日	深圳	电话沟通	机构	国盛证券	围绕未来重点发展区域、提升毛利率的措施及一季度销售下降原因等内容进行交流	详见巨潮资讯网
2022 年 04 月	深圳	电话沟通	机构	中信建投、银叶投	围绕在建文旅项目、欢	详见巨潮资讯网

月 13 日				资、创金合信基金、中信集团、信达澳银基金、鹏扬基金、中邮证券、德睿恒丰资产、泰达宏利基金、兴业基金等	乐谷和欢乐海岸的发展规划及 2022 年拿地安排等内容进行交流，未提供资料	
2022 年 04 月 15 日	深圳	电话沟通	机构	农银汇理、国投瑞银、中信建投、平安养老	围绕管理团队激励政策、物业板块发展规划及融资计划等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2022 年 04 月 18 日	深圳	电话沟通	机构	海通证券、中金基金	围绕文旅和地产未来发展计划、拿地模式及毛利率变化水平等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2022 年 04 月 25 日	深圳	电话沟通	机构	中信建投、人保资产	围绕地产业务发展策略、reits 方面计划及欢乐谷的竞争优势等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2022 年 04 月 26 日	深圳	电话沟通	机构	浙商证券、人保养老、新华资产、新华保险、华泰保险、永赢基金、万家基金	围绕拿地和投资的计划、文旅与科技结合的战略及股权激励发布时间等内容进行交流	详见巨潮资讯网
2022 年 05 月 25 日	深圳	电话沟通	机构	招商证券、平安资产	围绕轻量级文旅项目、收并购文旅资源计划等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2022 年 06 月 07 日	深圳	实地调研	机构	高盛集团、联博集团、深圳新产业创投	围绕房地产板块发展规划、外部环境影响文旅程度及拿地策略等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2022 年 06 月 08 日	深圳	实地调研	机构	中金公司（香港）	围绕地产布局情况、与企业合作情况及国资委对公司考核指标等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2022 年 06 月 09 日	深圳	电话沟通	机构	中金公司、中信建投、招商证券、西部利得基金、东方基金、人保资产、长信基金、创金合信基金等	围绕分红情况、毛利率变化趋势、股权激励等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2022 年 06 月 10 日	深圳	电话沟通	机构	华西证券、万家基金	围绕文旅业务战略发展布局、外部环境的影响及减值情况等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2022 年 06 月 22 日	深圳	电话沟通	机构	海通证券、中信证券、西南证券、国寿安保基金、天安人寿、西部利得基金、中再资产、长城基金等	围绕收并购方面规划、拿地计划及新董事长对公司未来发展目标等内容进行交流	详见巨潮资讯网
2022 年 08 月 30 日	深圳	电话沟通	机构	海通证、睿扬投资、爱心人寿、长信基金、兴业基金、峰岚资产、渤海人寿、华泰证	围绕文旅行业竞争格局、文旅和地产后续战略规划及新董事长对公司改革方向等内容进行交流	详见巨潮资讯网

				券、国投瑞银基金等		
2022年10月19日	深圳	电话沟通	机构	申万宏源、永赢基金、国投瑞银基金	围绕未来销售计划、拿地情况和计划及未来的资产减值情况等内容进行交流	详见巨潮资讯网
2022年11月18日	深圳	电话沟通	机构	华泰证券、交银施罗德	围绕公司在文旅市场的定位、后续毛利率和资产减值变化及新管理层对公司未来发展思路等内容进行交流	详见巨潮资讯网
2022年11月23日	深圳	电话沟通	机构	招商证券、宇实投资、德汇投资、华安基金、平安基金、建信理财	围绕未来毛利率变动趋势、景区和乐园后续发展计划及明年的投资计划等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2022年11月30日	深圳	电话沟通	机构	兴业证券、华泰证券、九泰基金、中加基金、泰康养老、交通银行、华安基金、摩根华鑫、中宏保险、海富通、东方基金等	围绕公司文旅竞争优势、精益管理及股权激励时间等内容进行交流	详见巨潮资讯网
2022年12月01日	深圳	电话沟通	机构	长江证券、华商基金	围绕后续融资规划、公司在文旅行业定位及新领导对公司未来的发展思路和方向等内容进行交流	详见巨潮资讯网
2022年12月07日	深圳	电话沟通	机构	兴业证券、建信基金	围绕公司对融资政策放开的看法、欢乐海岸数量及销售整体毛利率的水平等内容进行交流	详见巨潮资讯网
2022年12月08日	深圳	电话沟通	机构	海通证券、国投瑞银、中金公司、格林基金、淳厚基金、上投摩根基金、浦银安盛基金、渤海人寿、永赢基金等	围绕公司融资、资产减值准备情况及明年文旅板块大致的发展规划等内容进行交流，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股东大会规则》《深圳华侨城股份有限公司信息披露管理制度》《深圳华侨城股份有限公司投资者关系管理制度》等制度，进一步提高了公司治理水平，促进公司规范运作。

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

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

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面均已做到完全分开。

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

### 三、同业竞争情况

适用 不适用

### 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2021 年年度股东大会	年度股东大会	58.92%	2022 年 04 月 29 日	2022 年 04 月 30 日	详见公司披露于巨潮资讯（www.cninfo.com.cn）的《2021 年年度股东大会决议公告》公告编号：2022-27
2022 年第一次临时股东大会	临时股东大会	50.62%	2022 年 11 月 16 日	2022 年 11 月 17 日	详见公司披露于巨潮资讯（www.cninfo.com.cn）的《2022 年第一次临时股东大会决议公告》公告编号：2022-53

## 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

□适用 ☑不适用

## 五、董事、监事和高级管理人员情况

## (一)、基本情况

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)	股份增减变动的原因
张振高	董事长	现任	男	60	2022年04月29日	2023年04月07日	0	0	0	0	0	-
段先念	董事长	离任	男	64	2015年09月28日	2022年04月08日						
刘凤喜	副董事长	现任	男	51	2021年09月10日	2023年04月07日	0	0	0	0	0	-
王晓雯	董事、	现任	女	53	2015年09月28日	2023年04月07日	2,385,174	0	0	0	2,385,174	-
王一江	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	-
沙振权	独立董事	现任	男	63	2020年04月08日	2023年04月07日	0	0	0	0	0	-
宋丁	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	-
张钰明	独立董事	现任	男	70	2020年04月08日	2023年04月07日	0	0	0	0	0	-
陈跃华	监事长	现任	男	59	2018年03月20日	2023年04月07日	112,500	0	0	0	112,500	-
李峥	监事	现任	男	44	2021年04月20日	2023年04月07日	0	0	0	0	0	-
彭华	监事	现任	男	52	2021年11月09日	2023年04月07日	0	0	0	0	0	-
张大帆	副总裁	现任	男	56	2018年02月13日	2023年04月07日	1,490,700	0	0	0	1,490,700	-
袁静平	副总裁	现任	男	58	2018年02月13日	2023年04月07日	1,106,356	0	0	0	1,106,356	-
倪明涛	副总裁	现任	男	54	2020年07月21日	2023年04月07日	0	0	0	0	0	-
冯文红	总会计师	现任	女	55	2020年07月21日	2023年04月07日	1,000,000	0	0	0	1,000,000	-
关山	董事会秘书	现任	男	52	2016年11月15日	2023年04月07日	232,204	0	0	0	232,204	-
合计	--	--	--	--	--	--	6,326,934				6,326,934	--

## 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
张振高	董事长	被选举	2022年04月29日	公司2021年年度股东大会上，当选为公司董事；同日，公司第八届董事会第七次临时会议当选为董事长
段先念	董事长	离任	2022年04月08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

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

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

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第三届会员副监事长。

### 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，国家高端智库·中国（深圳）综合开发研究院研究部副部长、副研究员、旅游与地产研究中心主任、研究员，兼任中国城市经济学会理事、广东省房地产业协会专家等职。

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

### 3、监事

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

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

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

## 4、高级管理人员

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。

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

倪明涛，男，1968 年 4 月出生，党校大学本科学历，硕士学位，高级工程师。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董事长、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、香港华侨城有限公司董事长。

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

在股东单位任职情况

适用 不适用

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

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	在其他单位是否领取报酬津贴
张振高	中国和平发展基金会	理事	2014 年 08 月	否
刘凤喜	暨南大学深圳旅游学院	院长	2021 年 12 月	否
刘凤喜	中国旅游协会	副会长	2022 年 12 月	否
王晓雯	中国上市公司协会	第三届会员副监事长	2022 年 09 月	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	国家高端智库·中国（深圳）综合开发研究院	研究员	2002 年	否
张钰明	刘张冯陈	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

2022 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，4 人在股东单位华侨城集团有限公司领取报酬。

报告期内，副总裁张大帆 1 月至 10 月在西部事业部领取报酬，11 月至 12 月在公司领取报酬；副总裁袁静平、倪明涛分别在公司华东事业部、房地产公司领取报酬。

在公司领取报酬的董事、监事及高级管理人员报酬合计 1,766.65 万元。

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
张振高	董事长	男	60	现任	0	是
刘凤喜	副董事长	男	51	现任	0	是
王晓雯	董事、总裁	女	53	现任	0	是
王一江	独立董事	男	69	现任	12.9	否
沙振权	独立董事	男	63	现任	11.9	否
宋丁	独立董事	男	68	现任	10.9	否
张钰明	独立董事	男	70	现任	13.9	否
陈跃华	监事长	男	59	现任	212.49	否
李峥	监事	男	44	现任	115.57	否
彭华	监事	男	52	现任	55.9	否
张大帆	副总裁	男	56	现任	295.49	否
袁静平	副总裁	男	58	现任	294.69	否
倪明涛	副总裁	男	54	现任	309.05	否
冯文红	总会计师	女	54	现任	217.32	否
关山	董事会秘书	男	51	现任	216.54	否
段先念	董事长	男	64	离任	0	是
合计	--	--	--	--	1,766.65	--

## 六、报告期内董事履行职责的情况

### 1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第八届董事会第七次会议	2022 年 03 月 29 日	2022 年 03 月 30 日	会议审议通过了《公司 2021 年年度报告》《公司 2021 年度董事会工作报告》《公司 2021 年度独立董事

			事工作报告》《关于公司 2021 年年度利润分配的议案》《关于公司 2022 年财务预算的议案》《关于预计公司 2022 年日常性关联交易的议案》《关于公司 2022-2023 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 2022-2023 年度拟向华侨城集团公司申请借款额度的议案》《关于公司及控股子公司 2022-2023 年度拟为控参股公司提供担保额度的议案》《关于公司 2022-2023 年度拟为参股公司提供财务资助的议案》《关于公司 2022-2023 年度拟对项目公司提供财务资助进行授权管理的议案》《关于公司 2021 年度内部控制自我评价报告的议案》《关于公司 2021 年企业社会责任报告的议案》《关于修订〈股东大会规则〉的议案》《关于购买公司董事、监事及高级管理人员责任保险的议案》《关于公司高管人员薪酬标准的议案》《关于公司 2022 年度工资总额预算的议案》《关于深圳华侨城股份有限公司和深圳华侨城房地产有限公司对海南华侨城新能源集团有限公司增资的议案》《关于召开 2021 年年度股东大会的议案》《关于确定公司 2022 年经营考核指标的议案》
第八届董事会第六次临时会议	2022 年 04 月 07 日	2022 年 04 月 08 日	会议审议通过了《关于增补公司非独立董事候选人的议案》《关于召开公司 2021 年年度股东大会的议案》
第八届董事会第八次会议	2022 年 04 月 25 日	2022 年 04 月 26 日	会议审议通过了《公司 2022 年第一季度报告》《关于续聘会计师事务所的议案》
第八届董事会第七次临时会议	2022 年 04 月 29 日	2022 年 04 月 30 日	会议审议通过了《关于选举公司第八届董事会董事长的议案》《关于增补董事会执行委员会及战略委员会委员的议案》
第八届董事会第八次临时会议	2022 年 06 月 09 日	2022 年 06 月 10 日	会议审议通过了《关于制定〈深圳华侨城股份有限公司董事会授权管理制度（试行）〉的议案》《关于修订〈深圳华侨城股份有限公司财务审批管理办法〉的议案》
第八届董事会第九次会议	2022 年 08 月 26 日	2022 年 08 月 27 日	会议审议通过了《关于 2022 年半年度报告的议案》《关于公司企业负责人 2021 年度奖金方案的议案》《关于宁波华侨城投资发展有限公司增资扩股事项暨关联交易的议案》
第八届董事会第十次会议	2022 年 10 月 25 日	2022 年 10 月 26 日	会议审议通过了《关于 2022 年三季度报告的议案》《关于修订〈深圳华侨城股份有限公司全面预算管理制度〉的议案》《关于修订〈深圳华侨城股份有限公司财务审批管理办法〉的议案》《关于修订〈深圳华侨城股份有限公司信息披露管理制度〉的议案》《关于修订〈深圳华侨城股份有限公司投资者关系管理制度〉的议案》《关于控股子公司华侨城（上海）置地有限公司挂牌转让其持有的上海首驰企业管理有限公司 51% 股权的议案》《关于召开公司 2022 年第一次临时股东大会的议案》

## 2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
段先念	2	1	1	0	0	否	0
张振高	4	2	2	0	0	否	2
刘凤喜	7	3	4	0	0	否	2

王晓雯	7	3	4	0	0	否	2
王一江	7	3	4	0	0	否	2
沙振权	7	3	4	0	0	否	2
宋丁	7	3	4	0	0	否	2
张钰明	7	3	4	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会的说明

### 3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

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

### 4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

## 七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况
战略委员会	段先念、刘凤喜、王晓雯、沙振权、宋丁	4	2022年03月28日	《关于深圳华侨城股份有限公司2022年投资计划》《关于战略委员会2021年度履职情况的报告》	战略委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《战略委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用
	张振高、刘凤喜、王晓雯、沙振权、宋丁		2022年04月25日	《关于深圳华侨城股份有限公司2022年一季度投资完成情况的报告》	战略委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《战略委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用
			2022年08月25日	《关于深圳华侨城股份有限公司2022年上半年投资完成	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	不适用	不适用

				情况》的报告	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。		
			2022年10月25日	《关于深圳华侨城股份有限公司2022年三季度投资完成情况》的报告	战略委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《战略委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用
提名委员会	王一江、刘凤喜、张钰明	2	2022年03月28日	关于审议《提名委员会2021年度履职情况报告》	会议审议通过了《提名委员会2021年度履职情况报告》。	不适用	不适用
			2022年04月07日	关于审议《关于提名公司非独立董事人选的议案》	出席会议的委员对非独立董事候选人张振高的任职资格进行审核，一致通过了《关于提名公司非独立董事人选的议案》。	不适用	不适用
审计委员会	张钰明、王晓雯、沙振权	5	2022年03月23日	《关于公司2021年度财务报告审计工作安排的报告》 《关于对公司2021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
			2022年03月28日	《公司2021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2021年度审计工作的总结报告》 《公司2021年度内部控制审计报告》 《公司2021年度内部控制评价报告》 《董事会审计委员会2021年度履职情况报告》	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用
			2022年04月25日	《公司2022年第一季度报告》 《关于续聘会计师事务所的议案》	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用
			2022年08月25日	《公司2022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	不适用	不适用



					过充分沟通讨论，一致通过所有议案。		
			2022 年 10 月 25 日	《公司 2022 年第三季度报告》	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会 监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用
薪酬与考核委员会	王一江、王晓雯、张钰明	2	2022 年 03 月 28 日	《薪酬与考核委员会 2021 年度履职情况的报告》《关于确定公司 2022 年经营考核指标的议案》《关于公司高管人员薪酬标准的议案》《关于公司 2022 年度工资总额预算的议案》	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》《薪酬与考核委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用
			2022 年 08 月 25 日	《关于公司企业负责人 2021 年度奖金方案的议案》	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》《薪酬与考核委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用

## 八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 九、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	92
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	19,621
报告期末在职员工的数量合计（人）	19,713
当期领取薪酬员工总人数（人）	19,713
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	917
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	9,857
销售人员	1,577
技术人员	4,220

财务人员	1,247
行政人员	2,812
合计	19,713
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
博士研究生	11
硕士研究生	1,294
本科生	5,981
大专生	4,785
中专生及以下	7,642
合计	19,713

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

(3) 系统研究各类短中长期激励工具，建立以人为本的短中长期激励机制，持续激发企业发展活力。一方面，探索实施地产营销评奖评优、资产盘活专项奖励、景区销售提成等短期激励机制，进一步调动员工主动性、积极性和创新性，提升公司经营效益；另一方面，持续复盘跟投项目、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。

## 3、培训计划

2022 年，围绕公司战略目标，根据公司人才强企相关要求，聚焦体系建设与机制创新，有序开展各项人才培养工作，为集团可持续高质量发展提供人才保障。围绕体系建设，以公司“521”人才培养体系为示范，牵引下属企业建立健全人才培养体系方案，深入推进公司三级人才培养体系建设；建立培训资源共享机制，促进学习资源高效整合。紧扣公司对管理人员效能提升的要求，完善公司“521”人才培养体系，新增“一系列”即“向管理要效益系列”，促进管理提质增效。紧扣赋能主业发展需要，发挥“远航”“护航”专业赋能价值，统筹和牵引下属企业实施地产、文旅、新闻发言人、党务等领域的专项培训，助力关键人才队伍建设。紧扣优秀青年骨干人才培养，完善校招员工培养体系，创新培养模式，持续跟进“启航星”跟踪培养，统筹实施“启航·2022”校招新员工入职培训、2022 届管培生培养计划。全年共策划实施“航”培训 4 场次，统筹共享各类培训 11 场，累计培训近 2400 余人次；依托“OCT 创想学堂”挖掘内部培训资源，累计 83254 人次通过线上平台完成学习。

## 4、劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	1,343,937
劳务外包支付的报酬总额（元）	38,974,173.02

## 十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

## 十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

## 十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

### 1、内部控制建设及实施情况

公司严格按照《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》等有关规定，加强和规范企业内部控制，提高企业经营管理水平和风险防范能力，促进企业可持续发展。

2022 年，公司不断加强党的领导，持续优化完善内控体系建设，切实发挥内控作用。一是通过优化内部组织架构和岗位职责，建立健全党委顶层谋划、主要领导亲自负责、董事会全面领导、内控风控部门主责推动、业务职能部门协同配合的内部控制建设与监督管理体系。公司董事会为内部控制的领导决策机构，负责对内控体系建设和运行进行指导和评价；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控体系的有效性进行监督检查；公司各职能部门及业务单位按照内控管理要求，负责本业务领域范围内的内部控制体系建立健全与实施。二是进一步完善内部控制制度体系建设。公司通过定期梳理和增补内部控制制度与流程，不断完善、提升规章制度管理机制，切实将控制要求嵌入业务全过程、各环节。重点强化投资管理、全面预算、现金流流动性管理、营销管理等领域的管控，持续提升风险防范能力。三是积极组织公司各职能部门及下属单位开展 2022 年度内部控制评价工作。内控评价工作涵盖了所有下属企业，纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额 100%，营业收入合计占公司合并财务报表营业收入总额的 100%，实现了“内控自评当年全覆盖”。

根据公司内部控制缺陷的认定标准，2022 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。

### 2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

## 十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
------	------	------	----------	----------	------	--------

海南华侨城新能源	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

### 1、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期		2023 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 2022 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。(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、未采取或未及及时采取诉讼（仲裁）保全措施等，对公司持续经营造成严重影响。(三) 一般缺陷:除重大缺陷、重要缺陷以外的其他控制缺陷。</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%。</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%。(二) 营业收入潜在损失或者潜在错报：1、一般缺陷：小于或等于营业收入的 1%；2、重要缺陷：大于营业收入的 1%且小于等于营业收入的 3%；3、重大缺陷：大于营业收入的 3%。(三) 资产总额潜在损失或者潜在错报：1、一般缺陷：小于或等于资产总额的 1%；2、重要缺陷：大于资产总额的 1%且小于等于资产总额的 3%；3、重大缺陷：大于资产总额的 3%。</p>
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0

财务报告重要缺陷数量（个）	0
非财务报告重要缺陷数量（个）	0

## 2、内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
<p>深圳华侨城股份有限公司全体股东：</p> <p>按照《企业内部控制审计指引》及中国注册会计师执业准则的相关要求，我们审计了深圳华侨城股份有限公司（以下简称华侨城股份）2022 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 2022 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	2023 年 3 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 2022 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

## 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

公司深入贯彻落实“双碳”战略，积极完善环境管理体系，将企业生产经营与绿色发展、生态发展有机结合，不断提升员工生态保护和可持续发展意识，为实现“双碳”目标添砖蓄力，为国家绿色可持续发展贡献力量。

#### （一）兑现双碳承诺

公司秉承“生态优先、环保先行”原则，以管理不断夯实环境保护基础，切实加强环境风险防范，不断提高环境应急处置能力，助力企业实现绿色低碳高质量发展。

##### 1. 规范环境管理

公司制定《节约能源与生态环境保护监督管理暂行办法》《节约能源与生态环境保护工作年度绩效考核暂行办法》，提出了“系统谋划、统筹推进、节约优先、源头减碳、创新驱动、科技引领、立足实际、稳妥有序”的减污降碳提质增效规划战略，将工作目标纳入年度绩效考核；成立碳达峰碳中和工作领导小组，指导督促各级企业走绿色低碳转型高质量发展之路，积极稳妥推进碳达峰碳中和目标实现。2022 年，旗下欢乐谷集团所属企业严格按照属地环保和卫生监管部门要求，委托有资质的检测单位定期开展空气、水质、废水、噪音等相关检测工作，并取得了合格证书，其中武汉欢乐谷通过 ISO 14001:2015、GB/T24001:2016 环境管理体系认证。

##### 2. 明确应急处置

公司着力构建和完善环境风险防范体系，制定《深圳华侨城股份有限公司突发环境事件应急预案》，定期排查环境安全隐患，开展环境风险评估，健全风险防控措施，不断提高环境风险防控能力建设，最大限度降低环境风险系数。

#### （二）践行绿色发展

公司积极投身于绿色低碳事业，以节能减排降耗为出发点，多管齐下推进“三废”治理，积极应对气候变化，注重生物多样性保护，以实际行动助力生态环境保护，赋能城市发展绿色化转型，引领生活方式绿色化变革。

##### 1、坚持节能减排

公司落实节能减排、绿色发展举措，加强节能管理和技术改造，深入实施绿色低碳工程，不断加强对“零碳模式”的思考，明确项目低碳化的实施步骤，在实践的基础上逐步形成可复制、可推广的“零碳模式”。低碳乐城项目将“低碳绿色”发展理念融入设计、施工、运营全过程中，荣获既有建筑绿色改造二星级设计标识认证。

#### 案例：红山 6979 商业综合体打造近零碳项目

为全面深化深圳市低碳试点示范作用，经华侨城集团牵头，深圳市绿色低碳科技促进会选取红山 6979 商业综合体作为近零碳排放区试点建设，治理打造深圳市近零碳示范项目。在不影响红山 6979 商业综合体正常运营的前提下，充分利用低碳、零碳、负碳、大数据、人工智能等先进技术，围绕能耗、交通、固废、废水等方向，打造能效可视、可控的能源管控解决方案，推进可再生能源利用，促进传统产业智能化、清洁化改造，建设低耗高产的绿色制造体系，推动碳排放总量逐步降低并趋近于零。

#### 案例：华侨城物业打造“12340”绿色低碳工程

华侨城物业全面贯彻国家“双碳”重大战略决策，打造“12340”绿色低碳工程，开展绿色低碳的物业管理服务，全年节省成本近 350 万元，全年减少二氧化碳排放量超过 1000 吨，并获得井盖开盖装置、地下渗水自动收集再利用装置等 5 个国家专利，实现了企业节能减排的年度经营目标。2022 年，“12340”绿色低碳工程获评华侨城集团“产品创新类创想奖”称号。

#### “12340”绿色低碳工程：

- “1”个产品指挥中心—创新成立“低碳绿色工作室”
- “2”套标准—编制《华侨城绿色物业服务通用标准》和《华侨城设备房精细化运营标准》
- “3”个“绿色物业”三星示范项目—天鹅湖、云颂、香山美墅
- 超“40”项低碳节能改造项目—节水、节电、节能工程改造

## 2、强化三废治理

公司严格按照相关法律法规要求，持续推动下属企业开展三废治理提升行动，并对新建、改建、扩建项目依法开展环境影响评价，强化环保“三废”控制管理。深圳市宝安区工人文化宫项目位于深圳市最繁华的核心商圈，为防止在土方开挖阶段对周边造成扬尘污染和噪音污染，采取多种措施减少对周边居民及环境的影响。项目引进深圳市宝安区首个“天幕”系统，实现防尘、遮阳、降噪、防光污染等效果，增设半封闭移动式钢筋加工棚，有效降低工程噪音。2022年，深圳市宝安区工人文化宫项目被授予“绿色模范工地”与“噪音污染防治创新奖”，成为深圳市宝安区2022年唯一一家获得这两项荣誉的单位。

合肥空港小镇集合企业优势，在区域内建设大型中水利用工程，通过对片区内污水进行处理，可以达到三类水质标准，并经过专门的中水管道，用于绿化浇灌、道路清扫、景观补水等，使空港小镇实现了“全区污水不向下游排放”的整体目标。项目积极探索中水利用的新方式，在多个地块设置生态净化滤池，对中水进行进一步净化，形成大型景观水面，为居民提供更多的亲水机会。

## 3、守护生态环境

公司始终坚持“生态环保大于天”理念，坚持在发展中保护、在保护中发展，在科学管理湿地中积极作为，以央企担当守护人与自然、人与城市、城市与自然的和谐共生。作为华侨城独有的生态品牌活动IP，OCT凤凰花嘉年华已从一个社区活动发展成为城市级的自然艺术节，通过多元公众活动，持续探索自然、人、城市三者关系，生动诠释华侨城“优质生活创想家”的品牌理念。2022年第七届OCT凤凰花嘉年华以“自然有好事”为主题，聚焦“自然生态”和“绿色低碳”，采用“线上+线下”结合的形式开展，特别规划了“华侨城旅游度假区自然教室”，陆续推出OCT TALK论坛、自然课堂、自然音乐会、T街自然市集、开心麻花环境戏剧工作坊及短视频大赛等系列主题活动，为市民呈现人、城市、自然和谐共生的美好图景。

## 二、社会责任情况

公司坚定遵循“繁荣发展文化事业和文化产业”的精神引领，持续发力公益文化艺术事业，助力城市文化共生；长期关注并支持社区发展，以涓滴之力汇聚磅礴伟力，用爱心和正能量温暖他人。

公司坚定文化自信，持续用公共艺术空间和艺术产品创新，打造丰富多样的公共艺术和文化活动，推动公共文化服务提质增效，让生活充满艺术之美，也让艺术饱含生活之姿。

### 案例：0·POWER文化艺术中心：为深圳勾勒人文艺术生态新场景

8月12日，0·POWER文化艺术中心宣布启动开园季，在8月至11月推出逾50场文化活动，充分激活园区空间，为公众打造一个更具活力的艺文生活聚能场。作为园区内艺文活动的主力发声场所，0空间和POWER剧场亦就此揭幕，宣告“艺术即将发生”，剧目演出、戏剧沙龙、亲子活动、音乐演出等演出活动将在这里轮番上演，在线上线下呈现多元内容，打造丰富视听盛宴，为城市生活带来更多精彩可能。

公司始终重视文化惠民工程的打造，以“文化+艺术”为核心，策划举办第七届OCT凤凰花嘉年华、艺术季活动、OCAT双年展、“潮趣生活节”等活动，丰富公共文化艺术产品和服务，提升大众公共文化生活品质。

公司始终坚持“取之于社会，回馈于社会”，带领下属公司编织“志愿者服务网”，利用自身资源与优势深入社区共建、支持公益事业，积极开展扶贫济弱、急难救助、社区服务等志愿活动，为建设和谐幸福社会贡献力量。2022年共开展员工志愿服务21340人次。

### 三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

公司严格落实“四个不摘”要求，发挥主业优势，推动“文旅融合+美丽乡村”“产业帮扶+乡村振兴”创新模式在乡村振兴工作中发挥作用，持续推动一批美丽乡村在全国落地，激发各地乡村振兴发展新活力，为农业农村现代化贡献华侨城力量。2022年，华侨城A及旗下企业投入乡村振兴资金46.4万元。

公司始终坚持将产业振兴作为巩固拓展脱贫攻坚成果的根本之策，以特色优势带动产业融合发展，发挥主业优势，探索“文旅融合+美丽乡村”“产业帮扶+乡村振兴”创新模式，致力打造优势互补、互利共赢、帮扶效果好、可持续发展的支柱产业项目。10月1日，全国首个草原亲子主题乐园——枫趣童年·草原亲子主题乐园在科右中旗开园。为更好发掘科右中旗的文旅潜能，北方事业部积极推进内蒙古科右中旗文旅产业提档升级建设，通过深挖科右中旗的生态肌理特色与历史人文内容，历经数十轮调研和论证后，最终将“枫趣童年”草原亲子乐园项目作为科右中旗实现乡村振兴战略的重点工程。

公司将乡村文化元素与华侨城文化基因深度融合，传承保护非遗文化和传统民族民俗文化，通过搭建文化载体、设计文化体验、开展节庆活动、挖掘文化故事、传播文化内容等方式，凝聚激活民族文化优势，助力乡村文化振兴，以精神文明培塑乡村治理，以文化活动赋能乡风文明。10月12日，华侨城正式发布“OCT美育帮扶计划”，该计划以“艺术走进”与“文化引出”为轴线，涵盖音乐、文化、演艺、研学、游学、绘画、文创等内容和活动，旨在探索出一条独具特色的美育帮扶之路，种下乡村发展“常青树”。



## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

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

公司报告期无违规对外担保情况。

## 四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

## 七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

## 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	4
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	4

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

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

## 九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

## 十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

## 十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

## 十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

## 十四、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	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	18,769	2.55%	28,000	否	转账结算	是	2022年3月31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	6,822	0.93%	7,000	否	转账结算	是	2022年3月31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	64,738	8.03%	105,000	否	转账结算	是	2022年3月31日	巨潮资讯网
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	4,695	0.58%	10,000	否	转账结算	是	2022年3月31日	巨潮资讯网
合计				--	--	95,024	--	150,000	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				2022年1-12月实际发生95,024万元									

交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）	无
-------------------------	---

## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

## 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

单位：万元

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	被投资企业的净资产	被投资企业的净利润
华侨城文化集团	同受母公司控制	文化置业投资	公园、创意文化园、游乐园、房地产项目开发与销售等	10000	356,975.70	14,620.77	252.35
华侨城光明投资	同受母公司控制	置业发展	房地产开发经营业务，产业园区及城市更新项目策划	5000	5.51	5.21	0.01
华侨城文旅科技	同受母公司控制	肇庆实业	旅游资源开发	66300	580,345.63	269,881.95	2,851.29
云南文化产业投资	同受母公司控制	丽江华侨城	文化产业园区开发、建设及管理；房地产开发经营等	2000	68,325.16	-5,047.55	-2,593.50
华侨城云南投资	同受母公司控制	昆明置地	房地产开发；房屋租赁服务；物业服务、物业管理等	1000	129,262.08	-41,568.91	-123,768.07
华侨城云南投资	同受母公司控制	昆明城更	房屋征收、拆迁服务；市政基础设施配套、市政道路、绿化工程建设；房地产开发	25000	90,162.11	26,024.40	-21,349.72
华侨城海南集团	同受母公司控制	海南实业	房地产开发；旅游项目开发	10000	151,240.96	55,702.36	-26,068.78
康佳集团	同受母公司控制	滁州康金	健康养老产业项目建设、开发、销售	35191	78,308.48	49,513.00	550.58

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	被投资企业的净资产	被投资企业的净利润
康佳通讯科技	同受母公司控制	宜宾三江置业	房地产开发与经营；酒店管理、物业管理等	100000	287,386.93	85,570.80	-29,789.96
华侨城文化集团	同受母公司控制	成都洛带	房地产开发经营业务、酒店管理等	50000	328,641.00	-72,157.81	-62,046.55
华侨城海南集团	同受母公司控制	海南华侨城新能源	供（配）电业务；供电业务、自来水生产与供应等	10000	69,160.89	36,330.07	5,686.58
被投资企业的重大在建项目的进展情况		无					

#### 4、关联债权债务往来

适用  不适用

#### 5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用  不适用

#### 6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用  不适用

#### 7、其他重大关联交易

适用  不适用

### 十五、重大合同及其履行情况

#### 1、托管、承包、租赁事项情况

##### (1) 托管情况

适用  不适用

##### (2) 承包情况

适用  不适用

##### (3) 租赁情况

适用  不适用

## 2、重大担保

### (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	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳市招华国际会展运营有限公司	2022年3月31日	5,000	2022年3月28日	3,933	保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展运营有限公司	2022年3月31日	5,000	2022年3月28日	1,485	保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华会展置地有限公司	2022年3月31日	67,174	2021年6月23日	41,861	连带责任保证	无	无	12年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2022年3月31日	114,075	2018年7月2日	8,351	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
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



担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳市招华国际会展发展有限公司			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	2,937	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1月31日	565	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	14,900	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3月11日	3,500	连带责任保证	无	无	10年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2022年3月31日	25,000	2020年4月23日	591	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	1,123	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	422	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29日	1,346	连带责任保证	无	无	10年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2022年3月31日	25,000	2020年2月29日	13,292	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4月23日	1,785	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	2022年3月31日	100,000	2020年8月5日	1,361	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	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年8月28日	2,421	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	560	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	1,123	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29日	2,311	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8日	1,641	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	3,572	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	4,202	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	687	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	426	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	545	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	1,471	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			2022年1月20日	2,584	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			2022年1月25日	843	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展	2022年3月31日	50,000	2020年12月17日	1,051	连带责任保证	无	无	10年	否	否

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	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			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
深圳市招华国际会展发展有限公司			2022年1月14日	878	连带责任保证	无	无	10年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2022年8月16日	465	连带责任保证	无	无	10年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2022年7月22日	12,500	连带责任保证	无	无	10年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2022年7月19日	34,000	连带责任保证	无	无	10年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2022年3月31日	70,000	2022年7月19日	2,500	连带责任保证	无	无	10年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2022年7月19日	11,000	连带责任保证	无	无	10年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2022年10月27日	7,500	连带责任保证	无	无	10年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2022年10月30日	10,600	连带责任保证	无	无	15年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2022年3月31日	110,000	2022年10月29日	49,000	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			2022年10月30日	19,400	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	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
佛山南海祁禹置业有限公司	2022年3月31日	32,500	2020年7月1日	19,500	连带责任担保	无	无	3年	否	否
佛山南海祁禹置业有限公司	2022年3月31日	15,000	2020年7月16日	4,920	连带责任担保	无	无	3年	否	否
佛山南海祁禹置业有限公司	2022年3月31日	25,000	2020年10月20日	24,100	连带责任担保	无	无	4年	否	否
佛山南海祁禹置业有限公司	2022年3月31日	7,500	2020年11月12日	3,750	连带责任担保	无	无	3年	否	否
佛山南海祁禹置业有限公司	2022年3月31日	10,000	2020年11月12日	10,000	连带责任担保	无	无	4年	否	否
佛山南海祁禹置业有限公司	2022年3月31日	5,400	2021年1月25日	5,206	连带责任担保	无	无	4年	否	否
佛山南海祁禹置业有限公司	2022年3月31日	22,500	2021年4月30日	22,500	连带责任担保	无	无	3年	否	否
佛山南海祁禹置业有限公司	2022年3月31日	24,600	2021年5月8日	24,600	连带责任担保	无	无	4年	否	否
佛山南海祁禹置业有限公司	2022年3月31日	22,500	2021年6月10日	22,500	连带责任担保	无	无	3年	否	否
佛山南海祁禹置业有限公司	2022年3月31日	5,400	2021年10月26日	5,400	连带责任担保	无	无	3年	否	否
广州保顺置业有限公司	2022年3月31日	12,500	2020年10月16日	6,000	连带责任担保	无	无	三年	否	是
广州保顺置业有限公司	2022年3月31日	7,500	2020年10月16日	7,500	连带责任担保	无	无	三年	否	是
广州保顺置业有限公司	2022年3月31日	5,000	2020年10月12日	1,250	连带责任担保	无	无	三年	否	是

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
江门鹏悦置业有限公司	2022年3月31日	25,000	2020年7月7日	2,750	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	江门鹏悦向华房提供借款的50%（即2.6亿元）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	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	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
							2.7 亿元) 连带责任的反担保			
江门鹏悦置业有限公司			2022 年 3 月 28 日	3,000	连带责任保证	无	江门鹏悦向华房提供借款的 50% (即 2.8 亿元) 连带责任的反担保	3 年	否	否
江门鹏悦置业有限公司			2022 年 3 月 30 日	2,000	连带责任保证	无	江门鹏悦向华房提供借款的 50% (即 2.9 亿元) 连带责任的反担保	3 年	否	否
武汉首茂城置业	2022 年 3 月 31 日	4,950	2021 年 3 月 17 日	4,950	一般保证	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	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
有限公司										
郑州华侨城都市置业有限公司	2022年3月31日	13,600	2021年3月22日	10,772	连带责任保证	土地抵押	无	2年	否	否
郑州华侨城都市置业有限公司	2022年3月31日	34,000	2021年12月29日	16,830	连带责任保证	土地抵押	无	2年	否	否
湖北交投襄阳文旅发展有限公司	2022年3月31日	58,800	2021年9月30日	13,918	一般保证	无	无	4年	否	否
自贡华侨城文化旅游开发有限公司	2022年3月31日	22,185	2020年3月1日	4,845	连带责任保证	土地抵押	否	5年	否	是
重庆华侨城置地有限公司	2022年3月31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
重庆旭宇华锦房地产开发有限公司	2022年3月31日	19,647	2021年4月19日	0	连带责任保证	无	无	3年	是	否
重庆悦岚房地产开发有限公司	2022年3月31日	22,500	2021年11月23日	9,750	连带责任保证	否	否	3年	否	是
西安招商嘉时房地产有限公司	2022年3月31日	16,993	2021年7月30日	5,996	连带责任保证	否	否	3年	否	否
成都锦华悦投资有限公司	2022年3月31日	45,000	2021年12月28日	37,500	连带责任保证	否	否	5年	否	是
中山禹鸿房地产开发有限公司	2022年3月31日	35,700	2019年7月24日	15,750	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	2022年3月31日	6,300	2020年12月18日	6,300	连带责任保证	无	无	3年	否	否
温州华侨城投资发展有限公司	2022年3月31日	58,800	2021年5月1日	28,420	连带责任保证	土地抵押	无	3年	否	否
深圳华城国际低碳城建设开发有限公司	2022年3月31日	30,000	2021年11月16日	17,499	连带责任保证	无	无	5年	否	是
苏州华湖置业	2022年3月31日	25,050	2021年8月18日	25,050	流动性支持函	无	无	48个月	否	否

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
有限公司										
昆明启平置业 有限公司	2022年3月31日	9,728	2019年12月20日	2,682	连带责任保证	土地 抵押	否	3年	否	是
昆明启平置业 有限公司	2022年3月31日	8,843	2020年9月27日	2,274	连带责任保证	土地 抵押	否	3年	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		190,000.00		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）			151,917.50			
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		1,242,945.86		报告期末实际对外担保余额合计（A4）			729,095.77			

## (2) 公司对子公司担保情况

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳华侨城置业投资 有限公司	2022年3月31日	140,000	2021年5月12日	82,000	信用担保	无	无	7年	否	是
深圳市招华会展实业 有限公司	2022年3月31日	45,000	2020年4月27日	15,500	股权比例担保	无	无	4.5年	否	否
深圳市招华会展实业 有限公司	2022年3月31日	95,250	2021年5月7日	86,249	股权比例担保	无	无	15年	否	否
深圳市招华会展实业 有限公司	2022年3月31日	60,000	2021年8月26日	54,500	股权比例担保	无	无	5年	否	否
中山华侨城实业发展 有限公司	2022年3月31日	40,000	2022年9月30日	3,300	连带责任保证	无	无	18年	否	否
海南华侨城实业有限 公司	2022年3月31日	28,560	2022年3月25日	5,712	连带责任保证	无	无	10年	否	否
华侨城粤西（广东）投 资发展有限公司	2022年3月31日	17,900	2021年12月31日	9,000	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	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳华侨城滨海有限公司	2022年3月31日	35,000	2019年7月19日	3,393	连带责任保证	无	无	15年	否	否
深圳华侨城滨海有限公司	2022年3月31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	2022年3月31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	2022年3月31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	2022年3月31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	2022年3月31日		2020年6月11日	65,000	连带责任保证	无	无	8年	否	否
深圳华侨城西部置业有限公司	2022年3月31日	42,000	2022年1月25日	7,250	连带责任保证	无	无	8年	否	否
深圳华侨城西部置业有限公司	2022年3月31日		2022年8月17日	901	连带责任保证	无	无	8年	否	否
深圳华侨城西部置业有限公司	2022年3月31日		2022年8月25日	721	连带责任保证	无	无	8年	否	否
深圳华侨城西部置业有限公司	2022年3月31日		2022年9月1日	371	连带责任保证	无	无	8年	否	否
深圳华侨城西部置业有限公司	2022年3月31日	160,000	2022年9月9日	155,000	连带责任保证	无	无	8年	否	否
深圳华侨城西部置业有限公司	2022年3月31日		2022年11月24日	5,000	连带责任保证	无	无	8年	否	否
深圳华侨城低碳城城市发展有限公司	2022年3月31日	30,600	2021年8月20日	24,798	连带责任保证	股权质押	无	10年	否	否

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
上海华侨城投资发展有限公司	2022年3月31日	170,000	2019年1月2日	111,826	连带责任保证	上海欢乐谷门票收费权质押	无	10年	否	否
南京华侨城实业发展有限公司	2022年3月31日	190,000	2020年6月17日	80,000	连带责任保证	无	无	5+5年	否	否
华侨城（上海）置地有限公司	2022年3月31日	100,000	2020年1月20日	51,522	连带责任保证	无	无	5年	否	否
华侨城（上海）置地有限公司	2022年3月31日	126,000	2022年9月5日	42,000	连带责任保证	无	无	7年	否	否
宁波滨海华侨城投资发展有限公司	2022年3月31日	20,000	2022年1月12日	20,000	连带责任保证	无	无	3年	否	否
宁波滨海华侨城投资发展有限公司	2022年3月31日	30,000	2022年5月11日	29,980	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	2022年3月31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	2022年3月31日	42,000	2021年3月15日	7,109	连带责任保证	无	无	3年	否	否
合肥华侨城环巢文旅置业发展有限公司	2022年3月31日	61,200	2020年11月18日	16,830	连带责任保证	无	无	5年	否	否
南京侨劲房地产开发有限公司	2022年3月31日	40,000	2022年7月28日	35,649	流动性支持函	无	无	5年	否	否
武汉华侨城实业发展有限公司	2022年3月31日	100,000	2013年10月8日	4,800	一般保证	无	无	10年	否	否
武汉华侨城实业发展有限公司	2022年3月31日	350,000	2017年7月28日	102,000	一般保证	无	无	6年	否	否
武汉华侨城实业发展	2022年3月31日	50,000	2018年6月19日	10,000	一般保证	无	无	5年	否	否

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
有限公司										
武汉华侨城实业发展有限公司	2022年3月31日	50,000	2020年1月17日	16,634	一般保证	无	无	5年	否	否
武汉华侨城都市发展有限公司	2022年3月31日	100,000	2020年4月14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	2022年3月31日	200,000	2020年4月14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	2022年3月31日	120,000	2020年10月16日	106,150	一般保证	无	无	3年	否	否
武汉华侨城滨江置业有限公司	2022年3月31日	60,000	2020年12月7日	49,800	一般保证	无	无	3年	否	否
武汉华侨城滨江置业有限公司	2022年3月31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	2022年3月31日	10,000	2021年3月9日	0	一般保证	无	无	3年	是	否
武汉天创置业有限公司	2022年3月31日	70,000	2022年4月24日	13,965	连带责任保证	在建工程抵押	无	3年	否	否
武汉天创置业有限公司	2022年3月31日		2022年5月10日	20,965	连带责任保证	在建工程抵押	无	3年	否	否
武汉天创置业有限公司	2022年3月31日		2022年6月17日	11,585	连带责任保证	在建工程抵押	无	3年	否	否
武汉天创置业有限公司	2022年3月31日		2022年8月18日	16,380	连带责任保证	在建工程抵押	无	3年	否	否
武汉天创置业有限公司	2022年3月31日		2022年9月26日	6,076	连带责任保证	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	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
武汉当代华侨城实业发展有限公司	2022年3月31日	98,475	2019年7月9日	60,590	连带责任保证	房屋抵押、在建工程抵押	无	4年	否	否
襄阳华侨城文旅发展有限公司	2022年3月31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	2022年3月31日	24,480	2020年12月9日	22,950	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	2022年3月31日	9,843	2020年1月4日	4,191	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	2022年3月31日	40,800	2021年5月18日	32,018	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	2022年3月31日	25,500	2020年7月27日	17,358	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	2022年3月31日	15,300	2021年12月26日	15,300	连带责任保证	土地抵押	无	5年	否	否
襄阳华侨城文旅发展有限公司	2022年3月31日	25,500	2022年5月7日	22,950	连带责任保证	无	无	5年	否	否
郑州华侨城文化旅游开发有限公司	2022年3月31日	40,000	2021年4月2日	0	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	2022年3月31日	50,000	2018年5月4日	34,425	连带责任保证	否	否	5年	否	是
重庆华侨城实业发展有限公司	2022年3月31日	138,000	2018年11月23日	28,000	连带责任保证	否	否	5年	否	是
重庆华侨城实业发展有限公司	2022年3月31日	34,000	2019年3月1日	3,000	连带责任保证	否	否	4年	否	是

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
重庆华侨城实业发展有限公司	2022年3月31日	6,000	2019年7月30日	6,000	连带责任保证	否	否	4.57年	否	是
重庆华侨城实业发展有限公司	2022年3月31日	50,000	2020年6月17日	44,620	连带责任保证	否	否	5年	否	是
重庆华侨城实业发展有限公司	2022年3月31日	30,000	2020年7月8日	2,400	连带责任保证	否	否	3年	否	是
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	2022年3月31日	26,052	2020年3月11日	4,676	连带责任保证	否	否	3年	否	是
西咸新区文茂房地产有限公司	2022年3月31日	15,810	2020年8月11日	1,040	连带责任保证	否	否	3年	否	否
成都洛带华侨城文化旅游开发有限公司	2022年3月31日	60,000	2018年4月23日	0	一般保证	否	否	7年	是	是
成都天府华侨城实业发展有限公司	2022年3月31日	50,000	2020年6月29日	50,000	连带责任保证	否	否	7年	否	是
成都天府华侨城实业发展有限公司	2022年3月31日	50,000	2020年8月13日	31,597	连带责任保证	否	否	3年	否	是
成都华鑫侨盛实业有限公司	2022年3月31日	20,000	2022年2月18日	5,000	连带责任保证	否	否	5年	否	是
青岛华侨城投资有限公司	2022年3月31日	15,000	2021年3月24日	14,900	连带责任保证	无	无	3年	否	否
青岛华侨城投资有限公司	2022年3月31日	30,000	2021年11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	2022年3月31日	75,000	2021年4月9日	14,600	连带责任保证	无	无	3年	否	否
济南华侨城实业有限公司	2022年3月31日		2021年8月27日	1,760	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	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
济南华侨城实业有限公司	2022年3月31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	2022年3月31日		2021年10月28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	2022年3月31日		2022年1月6日	8,000	连带责任保证	无	无	3年	否	否
济南华侨城实业有限公司	2022年3月31日		2022年3月31日	6,000	连带责任保证	无	无	3年	否	否
济南华侨城实业有限公司	2022年3月31日		2022年12月26日	5,000	连带责任保证	无	无	3年	否	否
云南华侨城实业有限公司	2022年3月31日	28,000	2015年9月16日	10,129	连带责任保证	无	无	10年	否	否
云南华侨城实业有限公司	2022年3月31日	35,000	2019年10月22日	3,069	连带责任保证	无	无	3年	否	否
云南华侨城实业有限公司	2022年3月31日	21,000	2021年3月26日	14,343	连带责任保证	无	无	3年	否	否
香港华侨城有限公司	2022年3月31日	150,069	2022年3月25日	150,069	连带责任保证	无	无	3年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			752,129.36	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)			552,874.24			
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			4,194,675.66	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)			2,535,577.93			

## (3) 子公司对子公司的担保情况

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
--------	--------------	------	--------	--------	------	-----	-------	-----	--------	----------

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
广州华侨城实业发展有限公司	2022年3月31日	10,000	2021年5月13日	10,000	连带责任保证	无	无	8年	否	否
广州华侨城实业发展有限公司	2022年3月31日	20,000	2021年5月13日	4,503	连带责任保证	无	无	8年	否	否
广州华侨城文旅小镇投资有限公司	2022年3月31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	2022年3月31日	88,485	2020年6月30日	3,171	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	2022年3月31日	70,000	2020年5月27日	0	连带责任保证	无	无	8年	是	否
华侨城粤西（广东）投资发展有限公司	2022年3月31日	30,000	2020年4月20日	10,289	连带责任保证	无	无	3年	否	否
华侨城粤西（广东）投资发展有限公司	2022年3月31日	30,000	2021年3月29日	27,400	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	2022年3月31日	60,000	2020年3月30日	31,900	连带责任保证	无	无	3年	否	是
潮州华侨城投资发展有限公司	2022年3月31日	35,700	2019年9月1日	3,244	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	2022年3月31日	33,150	2021年12月10日	14,709	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	2022年3月31日	30,000	2020年5月18日	0	信用担保	无	无	3年	是	是
深圳市华侨城新玺发展有限公司	2022年3月31日	378,000	2020年1月22日	258,000	连带责任担保	无	无	5年	否	是

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳市华侨城新玺发展有限公司	2022年3月31日	168,000	2020年6月23日	38,388	连带责任担保	无	无	5年	否	是
东莞上江房地产开发有限公司	2022年3月31日	5,000	2022年6月21日	0	连带责任保证	无	无	3年	是	否
广州华侨城十亩国际投资有限公司	2022年3月31日	12,240	2020年6月4日	12,176	连带责任保证	无	无	3年	否	否
海南华侨城实业有限公司	2022年3月31日	25,500	2020年8月12日	2,935	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	2022年3月31日	48,000	2019年1月17日	6,850	信用担保	无	无	7年	否	否
深圳华侨城置业投资有限公司	2022年3月31日	19,000	2019年10月31日	0	连带责任保证	无	无	5年	是	否
惠州市利华房地产有限公司	2022年3月31日	31,620	2020年6月29日	0	连带责任保证	无	无	3年	是	否
江门华侨城投资发展有限公司	2022年3月31日	10,000	2021年1月1日	3,800	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4月1日	1,610	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6月1日	4,190	连带责任保证	无	无	3年	否	否
江门华侨城投资发展有限公司	2022年3月31日	19,000	2021年10月18日	7,200	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10月27日	4,800	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12月29日	5,800	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	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
江门华侨城投资发展有限公司	2022年3月31日	26,000	2021年12月31日	4,800	连带责任保证	无	无	3年	否	否
江门华侨城投资发展有限公司			2022年1月7日	9,500	连带责任保证	无	无	3年	否	否
江门华侨城投资发展有限公司			2022年4月29日	2,900	连带责任保证	无	无	3年	否	否
江门华侨城投资发展有限公司			2022年5月20日	2,900	连带责任保证	无	无	3年	否	否
江门华侨城投资发展有限公司	2022年3月31日	11,000	2021年11月11日	0	连带责任保证	无	无	5年	否	否
江门侨新置业有限公司	2022年3月31日	30,000	2020年6月28日	4,555	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市协跃房地产开发有限公司	2022年3月31日	66,300	2020年9月22日	0	连带责任保证	无	无	5年	是	是
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2022年3月31日	51,000	2020年1月16日	9,266	连带责任保证	无	无	3年	是	是
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2022年3月31日	15,300	2020年10月19日	15,300	连带责任保证	无	无	5年	否	是
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2022年3月31日	4,845	2022年1月7日	2,754	连带责任保证	无	无	5年	否	是
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2022年3月31日	51,000	2020年11月26日	15,300	连带责任保证	无	无	5年	否	是
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2022年3月31日		2020年11月26日	3,570	连带责任保证	无	无	6年	否	是
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2022年3月31日	22,950	2021年2月1日	22,950	连带责任保证	无	无	5年	否	是

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2022年3月31日	4,080	2021年2月1日	1,876	连带责任保证	无	无	5年	否	是
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2022年3月31日		2022年1月12日	2,179	连带责任保证	无	无	5年	否	是
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2022年3月31日	5,100	2021年5月31日	5,100	连带责任保证	无	无	5年	否	是
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2022年3月31日	5,100	2021年11月29日	5,100	连带责任保证	无	无	5年	否	是
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2022年3月31日	3,060	2022年1月19日	3,060	连带责任保证	无	无	5年	否	是
深圳市协跃房地产开发有限公司	2022年3月31日	17,850	2016年11月4日	3,551	连带责任保证	无	无	3年	否	是
深圳市协跃房地产开发有限公司	2022年3月31日		2016年11月4日	11,695	连带责任保证	无	无	3年	否	是
深圳市协跃房地产开发有限公司	2022年3月31日	130,000	2020年9月22日	0	连带责任保证	无	无	5年	是	是
深圳市协跃房地产开发有限公司	2022年3月31日	15,300	2020年12月24日	15,300	连带责任保证	无	无	5年	否	是
深圳市协跃房地产开发有限公司	2022年3月31日	10,200	2020年12月24日	10,200	连带责任保证	无	无	5年	否	是
深圳市协跃房地产开发有限公司	2022年3月31日	10,200	2020年12月24日	10,200	连带责任保证	无	无	5年	否	是
深圳市协跃房地产开发有限公司	2022年3月31日	5,100	2020年12月24日	5,100	连带责任保证	无	无	5年	否	是
深圳市协跃房地产开发有限公司	2022年3月31日	5,100	2020年12月24日	5,100	连带责任保证	无	无	5年	否	是

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳市协跃房地产开发有限公司	2022年3月31日	10,200	2020年12月24日	5,100	连带责任保证	无	无	5年	否	是
深圳市协跃房地产开发有限公司	2022年3月31日		2020年12月24日	5,100	连带责任保证	无	无	5年	否	是
深圳市协跃房地产开发有限公司	2022年3月31日	30,000	2020年12月29日	29,400	连带责任保证	无	无	5年	否	是
深圳市协跃房地产开发有限公司	2022年3月31日	10,000	2021年3月1日	9,900	连带责任保证	无	无	5年	否	是
深圳市协跃房地产开发有限公司	2022年3月31日	10,200	2022年3月16日	10,200	连带责任保证	无	无	5年	否	是
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2022年3月31日	40,800	2022年1月12日	40,800	连带责任保证	无	无	5年	否	是
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2022年3月31日	5,100	2022年4月19日	5,100	连带责任保证	无	无	5年	否	是
深圳市鸿怡达房地产开发有限公司	2022年3月31日	10,200	2022年5月18日	10,200	连带责任保证	无	无	3年	否	是
深圳市协跃房地产开发有限公司	2022年3月31日	10,200	2022年6月14日	10,200	连带责任保证	无	无	5年	否	是
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2022年3月31日	5,100	2022年6月16日	5,100	连带责任保证	无	无	4年	否	是
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2022年3月31日	2,295	2022年7月22日	2,253	连带责任保证	无	无	4年	否	是
深圳市协跃房地产开发有限公司	2022年3月31日	5,100	2022年7月1日	5,100	连带责任保证	无	无	5年	否	是

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳市协跃房地产开发有限公司	2022年3月31日	5,100	2022年8月9日	5,100	连带责任保证	无	无	5年	否	是
深圳市协跃房地产开发有限公司	2022年3月31日	5,100	2022年8月17日	5,100	连带责任保证	无	无	5年	否	是
深圳市协跃房地产开发有限公司	2022年3月31日	62,985	2022年9月7日	62,985	连带责任保证	无	无	3年	否	是
深圳市协跃房地产开发有限公司	2022年3月31日	22,552	2022年9月14日	22,552	连带责任保证	无	无	监管事项履约完毕	否	是
深圳市协跃房地产开发有限公司	2022年3月31日	7,650	2022年9月30日	7,650	连带责任保证	无	无	5年	否	是
深圳市协跃房地产开发有限公司	2022年3月31日	2,346	2022年11月4日	2,346	连带责任保证	无	无	5年	否	是
深圳招商华侨城投资有限公司	2022年3月31日	30,000	2020年7月27日	24,750	连带责任保证	无	无	3年	否	是
肇庆华侨城小镇开发有限公司	2022年3月31日	31,920	2019年12月23日	12,330	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	2022年3月31日	19,950	2022年1月25日	15,858	连带责任保证	无	无	3年	否	否
肇庆华侨城小镇实业发展有限公司	2022年3月31日	19,152	2022年1月20日	17,476	连带责任保证	土地抵押	无	3年	否	否
中山华侨城实业发展有限公司	2022年3月31日	30,000	2021年3月31日	0	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	2022年3月31日	2,345	2021年4月20日	2,345	连带责任保证	无	无	6年	否	否

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
中山华侨城实业发展有限公司	2022年3月31日	2,000	2021年7月22日	1,800	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	2022年3月31日	3,000	2021年11月30日	0	连带责任保证	应收账款质押	无	5.99年	是	否
中山华侨城实业发展有限公司	2022年3月31日	24,000	2022年4月28日	0	连带责任保证	应收账款质押	无	3年	否	否
中山华侨城实业发展有限公司	2022年3月31日	18,000	2022年4月28日	6,302	连带责任保证	应收账款质押	无	3年	否	否
中山华侨城实业发展有限公司	2022年3月31日		2022年6月10日	7,223	连带责任保证	应收账款质押	无	3年	否	否
中山华侨城实业发展有限公司	2022年3月31日		2022年6月10日	2,743	连带责任保证	应收账款质押	无	3年	否	否
中山华侨城实业发展有限公司	2022年3月31日	4,700	2022年6月10日	4,700	连带责任保证	无	无	0.8年	否	否
中山华侨城实业发展有限公司	2022年3月31日	3,400	2022年6月10日	3,400	连带责任保证	无	无	0.8年	否	否
中山华侨城实业发展有限公司	2022年3月31日	1,200	2022年8月3日	1,200	连带责任保证	无	无	0.65年	否	否
中山华侨城实业发展有限公司	2022年3月31日	7,500	2022年11月10日	7,500	连带责任保证	无	无	1.14年	否	否
漳州华侨城置业有限公司	2022年3月31日	7,650	2021年12月23日	3,550	连带责任保证	无	无	3年	否	否
漳州华侨城置业有限公司	2022年3月31日	2,850	2021年12月23日	1,322	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	2022年3月31日	3,419	2021年4月29日	3,419	连带责任保证	无	无	3.5年	否	否

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳市和城房地产开发有限公司	2022年3月31日	103,500	2020年5月29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	2022年3月31日	23,000	2020年5月29日	0	连带责任保证	无	无	3年	否	否
湛江华侨城欢乐海湾投资发展有限公司	2022年3月31日	25,500	2021年10月15日	22,950	连带责任保证	无	无	3年	否	否
湛江华侨城欢乐海湾投资发展有限公司	2022年3月31日	19,482	2022年3月31日	0	连带责任保证	无	无	3年	是	否
襄阳华侨城文旅发展有限公司	2022年3月31日	51,000	2020年5月27日	14,178	连带责任保证	土地抵押	无	5年	否	否
襄阳华侨城文旅发展有限公司	2022年3月31日	23,460	2022年12月6日	23,460	连带责任保证	土地抵押、在建工程抵押	无	15年	否	否
华侨城（亚洲）控股有限公司	2022年3月31日	60,742	2022年7月13日	60,742	连带责任保证	无	无	3年	否	否
肇庆华侨城小镇文旅开发有限公司	2022年3月31日	19,997	2022年1月26日	2,282	连带责任保证	无	无	14年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）		429,216.70		报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）				353,386.27		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）		2,396,385.78		报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）				1,107,447.47		
公司担保总额（即前三大项的合计）										

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)		1, 371, 346. 06		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)		1, 058, 178. 01				
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		7, 834, 007. 30		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)		4, 372, 121. 17				
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				63. 49%						
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, 248, 798. 05				
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (F)						929, 069. 53				
上述三项担保金额合计 (D+E+F)						4, 177, 867. 58				
对未到期担保合同, 报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明						无				
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)						无				

### 3、委托他人进行现金资产管理情况

#### (1) 委托理财情况

适用  不适用

#### (2) 委托贷款情况

适用  不适用

### 4、其他重大合同

适用  不适用

## 十六、其他重大事项的说明

适用  不适用

## 十七、公司子公司重大事项

(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,其中中华亚认缴出资额不超过4.17亿港元。开曼基金仅可投资目标公司港名有限公司及其附属公司(以下简称“目标集团”)及11个城市(包括南京、天津、成都、杭州、武汉、沈阳、苏州、西安、重庆、长沙及青岛)的其他商业房地产项目。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(以下简称“厦门中茂”)共同设立“厦门侨润投资合伙企业(有限合伙)”(以下简称“合伙企业”)。合伙企业的认缴总规模为人民币8.0002亿元,其中华友投资认缴的出资额为人民币1万元、港亚控股认缴的出资额为人民币6亿元。(具体内容详见公司于2021年2月23日披露的《关于设立厦门侨润投资合伙企业(有限合伙)的公告》,公告编号:2021-10)。2021年7月,上海煦翔贸易有限公司将其持有合伙企业的18.7495%财产份额(对应合伙企业认缴出资额15000万元)及对应权利义务全部转让给厦门中茂。

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

(四) 公司控股子公司深圳市华侨城华鑫股权投资管理有限公司(以下简称“华侨城华鑫股权投资”)、深圳市华京投资有限公司(有限合伙人,以下简称“华京投资”)与合作方广东佛高私募基金管理有限公司(以下简称“佛高私募”)、广东佛高控股有限公司(以下简称“佛高控股”)、佛山市南海产业发展投资管理有限公司(以下简称“南海产投”)、佛山市顺德区顺盛投资开发有限公司(以下简称“顺盛投资”)、佛山高投盈聚投资管理有限公司(以下简称“高投盈聚”)、佛山市三水中心科技工业园发展有限公司(以下简称“三水中心科技”)、佛山市高明西江新城发展集团有限公司(以下简称“高明西江新城”)共同设立“佛山高鑫科技产业投资合伙企业(有限合伙)”(以下简称“佛山高鑫科技产投基金”或



“合伙企业”)。合伙企业的认缴总规模为人民币 2 亿元,其中华侨城华鑫股权投资认缴的出资额为人民币 200 万元、华京投资认缴的出资额为 6800 万元。(具体内容详见公司于 2021 年 12 月 16 日披露的《关于设立佛山高鑫科技产业投资合伙企业(有限合伙)的公告》,公告编号:2021-80)。

(五)公司控股子公司深圳市华侨城华鑫股权投资管理有限公司(以下简称“华侨城华鑫股权投资”)、深圳华侨城港亚控股发展有限公司(以下简称“港亚控股”)与合作方南通紫荆华通企业管理有限公司、南通创新发展基金(有限合伙)、南通苏通控股集团有限公司、义乌市金融控股有限公司共同设立“南通苏锡通紫荆华鑫创业投资合伙企业(有限合伙)”(以下简称“合伙企业”)。合伙企业的认缴总规模为人民币 10 亿元,其中华侨城华鑫股权投资认缴的出资额为人民币 1000 万元、港亚控股认缴的出资额为人民币 3.9 亿元。该基金已完成工商注册和中国证券投资基金业协会的备案手续。(具体内容详见公司于 2022 年 7 月 9 日披露的《关于完成南通苏锡通紫荆华鑫创业投资合伙企业(有限合伙)的私募基金备案登记的公告》,公告编号:2022-34)。

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	1,146,239,295	13.98%	-	-	-	-833,974	-833,974	1,145,405,321	13.97%
1、国家持股	0	0.00%	-	-	-	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	1,138,152,352	13.88%	-	-	-	0	0	1,138,152,352	13.88%
3、其他内资持股	8,086,943	0.09%	-	-	-	-833,974	-833,974	7,252,969	0.09%
其中：境内法人持股	0	0.00%	-	-	-	0	0	0	0.00%
境内自然人持股	8,086,943	0.09%	-	-	-	-833,974	-833,974	7,252,969	0.09%
4、外资持股	0	0.00%	-	-	-	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	-	-	-	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	-	-	-	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	7,055,554,620	86.02%	-	-	-	833,974	833,974	7,056,388,594	86.03%
1、人民币普通股	7,055,554,620	86.02%	-	-	-	833,974	833,974	7,056,388,594	86.03%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	-	-	-	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	-	-	-	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	-	-	-	0	0	0	0.00%
三、股份总数	8,201,793,915	100.00%	-	-	-	0	0	8,201,793,915	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

## 2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
高管锁定股	8,086,943	-833,974	0	7,252,969	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	8,086,943	-833,974	0	7,252,969	--	--

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

### 3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	112,719	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	115,033	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	国有法人	47.01%	3,855,685,442		1,138,152,352.	2,717,533,090		0.00

有限公司					00			
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	境内非国有法人	6.94%	569,366,124		0.00	569,366,124		0
香港中央结算有限公司	境外法人	3.58%	293,860,212		0.00	293,860,212		0
中国证券金融股份有限公司	国有法人	2.99%	245,302,846		0.00	245,302,846		0
全国社保基金一一四组合	其他	1.16%	95,000,000		0.00	95,000,000		0
深圳华侨城资本投资管理有限公司	国有法人	0.96%	78,743,684		0.00	78,743,684		0
深圳市钜盛华股份有限公司	境内非国有法人	0.45%	37,000,603		0.00	37,000,603	质押	37,000,603.00
新华人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—018L—FH002 深	其他	0.42%	34,495,176		0.00	34,495,176		0
全国社保基金四一三组合	其他	0.42%	34,050,000		0.00	34,050,000		0
中国银行股份有限公司—招商沪深300 地产等权重指数分级证券投资基金	其他	0.37%	30,625,808		0.00	30,625,808		0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，国有法人股东华侨城集团与深圳华侨城资本投资管理有限公司存在关联关系，为一致行动人；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）	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 2022 年 12 月 31 日总股本的 2%。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
华侨城集团有限公司	2,717,533,090	人民币普通股	2,717,533,090					
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	569,366,124	人民币普通股	569,366,124					
香港中央结算有限公司	293,860,212	人民币普通股	293,860,212					
中国证券金融股份有限公司	245,302,846	人民币普通股	245,302,846					
全国社保基金一一四组合	95,000,000	人民币普通股	95,000,000					
深圳华侨城资本投资管理有限公司	78,743,684	人民币普通股	78,743,684					
深圳市钜盛华股份有限公司	37,000,603	人民币普通股	37,000,603					

新华人寿保险股份有限公司一分红一个人分红-018L-FH002 深	34,495,176	人民币普通股	34,495,176
全国社保基金四一三组合	34,050,000	人民币普通股	34,050,000
中国银行股份有限公司-招商沪深 300 地产等权重指数分级证券投资基金	30,625,808	人民币普通股	30,625,808
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。

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：中央国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
华侨城集团有限公司	张振高	1985 年 11 月 11 日	91440300190346175T	主营纺织品、轻工业品等商品的出口和办理经特区主管部门批准的特区内自用一类商品、机械设备、轻工业品等商品的进口（按经贸部[92]外经贸管体审证字第 A19024 号文经营），开展补偿贸易，向旅游及相关文化产业（包括演艺、娱乐及其服务等）、工业、房地产、商贸、包装、装潢、印刷行业投资。本公司出口商品转内销和进口商品的内销业务。旅游、仓库出租、文化艺术、捐赠汽车保税仓，会议展览服务（涉及许可证管理的项目，须取得相关的许可证后方可经营）；汽车（含小轿车）销售。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	控股股东直接持有深康佳 A524,022,432 股，占总股本的 21.76%，直接持有深康佳 B198,361,110 股，占总股本的 8.24%；直接持有天视文化 36,800,000 股，占总股本的 35.60%；直接持有剑门旅游 200,000,000 股，占总股本的 80.00%。与一致行动人共同持有云南旅游 545,563,706 股，占总股本的 53.88%。			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

## 3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：中央国资管理机构

实际控制人类型：法人

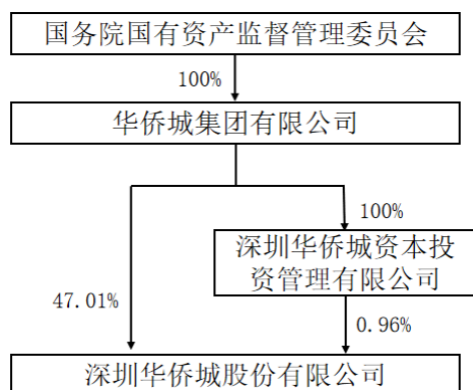
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
华侨城集团有限公司	张振高	1985 年 11 月 11 日	91440300190346175T	主营纺织品、轻工业品等商品的出口和办理经特区主管部门批准的特区内自用一类商品、机械设备、轻工业品等商品的进口（按经贸部[92]外经贸管体审证字第 A19024 号文经营），开展补偿贸易，向旅游及相关文化产业（包括演艺、娱乐及其服务等）、工业、房地产、商贸、包装、装潢、印刷行业投资。本公司出口商品转内销和进口商品的内销业务。旅游、仓库出租、文化艺术、捐赠汽车保税仓，会议展览服务（涉及许可证管理的项目，须取得相关的许可证后方可经营）；汽车（含小轿车）销售。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	控股股东直接持有深康佳 A524,022,432 股，占总股本的 21.76%，直接持有深康佳 B198,361,110 股，占总股本的 8.24%；直接持有天视文化 36,800,000 股，占总股本的 35.60%；直接持有剑门旅游 200,000,000 股，占总股本的 80.00%。与一致行动人共同持有云南旅游 545,563,706 股，占总股本的 53.88%。			

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

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

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

## 6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

## 四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

公司于2020年3月20日召开了第七届董事会第二十一临时会议，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）。

适用 不适用

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

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。



## 第九节 债券相关情况

### 一、企业债券

适用  不适用

报告期公司不存在企业债券。

### 二、公司债券

#### 1、公司债券基本信息

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公司债券(第二期)(品种二)	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
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)(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 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	21 侨城 01	149342	2021 年 1 月 08 日	2021 年 1 月 11 日	2026 年 1 月 11 日	2,000,000,000	3.58%	每年付息一次,到期一次还本	深圳证券交易所
深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	21 侨城 02	149343	2021 年 1 月 08 日	2021 年 1 月 11 日	2028 年 1 月 11 日	500,000,000	3.89%	每年付息一次,到期一次还本	深圳证券交易所
深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	21 侨城 03	149353	2021 年 1 月 15 日	2021 年 1 月 18 日	2026 年 1 月 18 日	1,500,000,000	3.57%	每年付息一次,到期一次还本	深圳证券交易所

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	21 侨城 04	149354	2021 年 1 月 15 日	2021 年 1 月 18 日	2028 年 1 月 18 日	500,000,000	3.89%	每年付息一次, 到期一次还本	深圳证券交易所
深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)	21 侨城 05	149438	2021 年 4 月 2 日	2021 年 4 月 7 日	2026 年 4 月 7 日	260,000,000	3.55%	每年付息一次, 到期一次还本	深圳证券交易所
深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)	21 侨城 06	149439	2021 年 4 月 2 日	2021 年 4 月 7 日	2028 年 4 月 7 日	1,500,000,000	3.95%	每年付息一次, 到期一次还本	深圳证券交易所
投资者适当性安排(如有)	公司债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格 A 股证券账户的合格投资者公开发行。								
适用的交易机制	竞价、大宗交易								
是否存在终止上市交易的风险(如有)和应对措施	否								

## 2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用  不适用

1、品种间回拨选择权；2、发行人调整票面利率选择权；3、投资者回售选择权；

(一) 报告期内，华侨城 A 公告了《关于“19 侨城 01”票面利率调整及投资者回售实施办法的第一次、第二次、第三次公告》，“19 侨城 01”执行“发行人调整票面利率选择权”。本期债券在存续期前 3 年票面年利率为 3.88%；在本期债券存续期的第 3 年末，发行人选择下调存续期后 2 年票面利率至 2.79%。并且对于“19 侨城 01”投资者回售选择权及回售实施办法、付款安排作出了说明。

(二) 报告期内，华侨城 A 公告了《关于“18 侨城 02”票面利率调整及投资者回售实施办法的第一次、第二次、第三次公告》，“18 侨城 02”执行“发行人调整票面利率选择权”。本期债券在存续期前 5 年票面年利率为 5.7%；在本期债券存续期的第 5 年末，发行人选择下调存续期后 2 年票面利率至 1.5%。并且对于“18 侨城 02”投资者回售选择权及回售实施办法、付款安排作出了说明。

(三) 报告期内，华侨城 A 公告了《关于“18 侨城 04”票面利率调整及投资者回售实施办法的第一次、第二次、第三次公告》，“18 侨城 04”执行“发行人调整票面利率选择权”。本期债券在存续期前 5 年票面年利率为 5.74%；在本期债券存续期的第 5 年末，发行人选择下调存续期后 2 年票面利率至 1.5%。并且对于“18 侨城 04”投资者回售选择权及回售实施办法、付款安排作出了说明。

(四) 报告期内，华侨城 A 公告了《关于“19 侨城 01”回售结果及摘牌的公告》，“19 侨城 01”执行投资者回售选择权。回售完成后，“19 侨城 01”摘牌。

## 3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
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
	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
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

## 4、募集资金使用情况

单位：元

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

## 5、报告期内信用评级结果调整情况

 适用  不适用

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

 适用  不适用

## 三、非金融企业债务融资工具

 适用  不适用

## 四、可转换公司债券

 适用  不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

## 五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用  不适用

项目名称	亏损情况	亏损原因	对公司生产经营和偿债能力的影响
存货减值	对存货共计提减值准备 1,151,066.85 万元，占上年末净资产比为 9.53%	在资产负债表日，公司对存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。对于开发产品，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；对于开发成本，在正常生产经营过程中以所开发项目的估计售价减去至项目完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。当可变现净值低于成本时，计提存货跌价准备。	公司流动性安全，对偿债能力无影响
固定资产、投资性房地产、长期股权投资、在建工程及使用权资产等长期资产减值	2022 年公司对长期资产计提减值准备总共为 119,230.04 万元，其中固定资产计提减值准备 67,339.10 万元，对投资性房地产计提减值准备 10,313.11 万元，对长期股权投资计提减值准备 13,925.43 万元，对在建工程计提减值准备 16,712.74 万元，对使用权资产计提减值准备 10,939.66 万元。共占上年末净资产比为 0.99%。	资产负债表日，公司对固定资产、投资性房地产、长期股权投资、在建工程、使用权资产进行减值测试。减值测试结果表明长期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。可收回金额为长期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。	公司流动性安全，对偿债能力无影响

## 六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用  不适用

## 七、报告期内是否有违反规章制度的情况

是  否

## 八、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.62	1.60	1.25%
资产负债率	74.39%	74.84%	-0.45%

速动比率	0.42	0.50	-16.00%
	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	-1,365,171.53	563,762.97	-342.15%
EBITDA 全部债务比	-1.57%	13.77%	-15.34%
利息保障倍数	-0.70	1.38	-150.72%
现金利息保障倍数	0.53	2.26	-76.55%
EBITDA 利息保障倍数	-0.26	1.65	-115.76%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	-
利息偿付率	100.00%	100.00%	-

## 第十节 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	2023 年 03 月 28 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/2023SZAA8B0167
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 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 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 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 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</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</p>

<p>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>关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；</p> <p>（3）就本年确认收入的房地产开发项目，选取样本检查合同、完工验收资料、销售收款、房地产入伙通知单等可以证明房产已达到交付条件的支持性证据，评价房地产收入的确认是否已按公司的收入确认政策确认；</p> <p>（4）就资产负债表日前后确认房地产收入的项目，选取样本，检查房地产达到交付条件的支持性文件，评价收入是否在恰当的会计期间确认。</p>
<p><b>2. 房地产开发项目的可变现净值的评估事项</b></p>	
<p><b>关键审计事项</b></p>	<p><b>审计中的应对</b></p>
<p>相关信息披露详见财务报表附注“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预算管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>（2）询问管理层开发项目的开发进度，在抽样的基础上对开发项目进行实地察看，观察是否存在长期未予开发的土地、长期停工或未能出售的项目；</p> <p>（3）对于未完工的开发成本，将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或市场可获取的数据进行比较，将管理层估计的至完工时将要发生的成本同内部成本预算进行比较，将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较，分析管理层确认可变现净值时所使用数据的合理性；</p> <p>（4）对于已完工的开发产品，将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或市场可获取的数据进行比较，将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较，分析管理层确认可变现净值时所使用数据的合理性。</p>

#### 四、 其他信息

华侨城股份管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括华侨城股份 2022 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

人）

中国注册会计师：

中国 北京

二〇二三年三月二十八日

## 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	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六、1	41,620,838,156.71	67,573,012,799.09
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据	六、2	-	100,000,000.00
应收账款	六、3	919,696,643.31	3,069,858,851.21
应收款项融资		-	-
预付款项	六、4	1,736,985,161.78	5,316,006,580.80
其他应收款	六、5	31,720,892,445.79	44,239,993,562.56
其中：应收利息		2,386,690,089.57	1,676,231,747.70
应收股利		298,200,000.00	2,312,320.64
存货	六、6	196,025,927,807.50	247,772,214,571.45
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产	六、7	12,641,747,181.25	1,450,448,880.53
其他流动资产	六、8	9,695,957,414.71	17,142,962,337.02
<b>流动资产合计</b>		<b>294,362,044,811.05</b>	<b>386,664,497,582.66</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款	六、9	160,000,000.00	280,718,617.33
长期股权投资	六、10	20,288,861,341.04	18,562,573,371.04
其他权益工具投资	六、11	802,754,236.86	878,281,355.48
其他非流动金融资产	六、12	353,098,302.71	309,637,876.87

项 目	附注	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
投资性房地产	六、13	14,660,928,749.32	13,645,160,224.43
固定资产	六、14	23,665,745,606.43	21,782,919,236.64
在建工程	六、15	5,855,887,609.80	5,484,205,388.09
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产	六、16	2,952,166,408.13	3,374,560,467.51
无形资产	六、17	11,993,670,302.75	11,923,998,487.21
开发支出		-	-
商誉	六、18	63,484,720.88	65,884,982.87
长期待摊费用	六、19	1,591,331,557.00	1,298,805,602.70
递延所得税资产	六、20	13,063,562,949.63	13,794,173,016.11
其他非流动资产	六、21	3,104,289,199.31	1,995,608,279.31
<b>非流动资产合计</b>		<b>98,555,780,983.86</b>	<b>93,396,526,905.59</b>
<b>资产总计</b>		<b>392,917,825,794.91</b>	<b>480,061,024,488.25</b>

## 合并资产负债表-续

单位：人民币元

项 目	附注	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	六、22	4,065,884,953.30	5,528,898,853.30
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据	六、23	2,817,183.95	340,052,447.87
应付账款	六、24	34,061,444,868.14	35,052,787,097.71
预收款项	六、25	271,277,070.67	183,057,345.55
合同负债	六、26	54,667,011,955.42	92,191,906,069.26
应付职工薪酬	六、27	2,610,617,372.40	2,415,578,309.47
应交税费	六、28	5,662,100,870.56	7,218,916,028.94
其他应付款	六、29	57,398,084,536.30	69,130,080,264.14
其中：应付利息		1,553,885,340.82	1,698,693,115.08
应付股利		107,155,591.32	101,193,870.54
一年内到期的非流动负债	六、30	18,745,588,369.42	22,828,198,143.29
其他流动负债	六、31	3,692,187,168.64	7,351,135,426.67
<b>流动负债合计</b>		<b>181,177,014,348.80</b>	<b>242,240,609,986.20</b>

项 目	附注	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	六、32	100,530,087,751.63	101,369,648,761.80
应付债券	六、33	6,250,287,702.30	10,484,115,927.48
其中: 优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债	六、34	2,553,671,705.16	3,022,486,675.56
长期应付款	六、35	297,262,842.26	761,476,536.57
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益	六、36	1,130,939,363.06	1,238,693,947.61
递延所得税负债	六、20	348,762,616.44	157,968,897.20
其他非流动负债		-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>111,111,011,980.85</b>	<b>117,034,390,746.22</b>
<b>负 债 合 计</b>		<b>292,288,026,329.65</b>	<b>359,275,000,732.42</b>
<b>股东权益:</b>			
股本	六、37	8,201,793,915.00	8,201,793,915.00
其他权益工具	六、38	3,100,000,000.00	3,100,000,000.00
其中: 优先股		-	-
永续债		3,100,000,000.00	3,100,000,000.00
资本公积	六、39	5,406,125,825.17	5,128,063,624.03
减: 库存股	六、40	1,041,515,155.83	1,041,515,155.83
其他综合收益	六、41	-1,960,857,875.21	-1,199,574,071.25
专项储备		-	-
盈余公积	六、42	4,921,485,082.64	4,921,485,082.64
未分配利润	六、43	50,234,000,957.50	62,092,180,381.60
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>68,861,032,749.27</b>	<b>81,202,433,776.19</b>
少数股东权益		31,768,766,715.99	39,583,589,979.64
<b>股东权益合计</b>		<b>100,629,799,465.26</b>	<b>120,786,023,755.83</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>392,917,825,794.91</b>	<b>480,061,024,488.25</b>

## 2、母公司资产负债表

单位: 人民币元

项 目	附注	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金		16,128,622,524.89	23,809,001,201.93
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		12,557,765.28	12,517,324.11

项 目	附注	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
应收款项融资		-	-
预付款项		96,680,812.88	24,231,805.66
其他应收款	十六、1	8,191,647,458.08	18,508,625,710.59
其中：应收利息		6,943,818,677.92	5,926,705,976.78
应收股利		273,466,300.10	273,228,524.12
存货		13,714,349.76	11,404,160.37
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		52,263,366,978.54	22,510,014,062.00
其他流动资产		342,989,174.63	19,571,862,630.41
<b>流动资产合计</b>		<b>77,049,579,064.06</b>	<b>84,447,656,895.07</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		8,150,457,942.62	7,116,691,364.05
长期股权投资	十六、2	45,552,273,662.21	45,276,411,384.47
其他权益工具投资		802,754,236.86	847,881,355.48
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产		125,536,061.89	146,873,624.67
固定资产		629,160,040.10	652,597,870.51
在建工程		57,230,782.97	39,613,391.48
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		16,816,294.56	-
无形资产		66,273,748.44	58,440,529.07
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		90,288,339.35	104,797,372.18
递延所得税资产		3,050,723.31	3,050,723.31
其他非流动资产		16,158,820,998.00	18,359,101,898.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>71,652,662,830.31</b>	<b>72,605,459,513.22</b>
<b>资产总计</b>		<b>148,702,241,894.37</b>	<b>157,053,116,408.29</b>

### 母公司资产负债表-续

单位：人民币元

项 目	附注	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
<b>流动负债：</b>			
短期借款		20,000,000.00	900,000,000.00
交易性金融负债		-	-

项 目	附注	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		82,712,766.24	78,890,584.46
预收款项		37,716,615.05	45,475,032.86
合同负债		25,903,109.83	31,979,571.76
应付职工薪酬		165,727,396.35	152,751,851.42
应交税费		17,447,692.61	33,761,259.02
其他应付款		15,774,483,257.60	19,284,657,913.89
其中：应付利息		1,173,231,555.26	2,423,698,070.23
应付股利		-	-
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		4,901,397,879.40	10,856,044,226.30
其他流动负债		731,624.23	959,387.15
<b>流动负债合计</b>		<b>21,026,120,341.31</b>	<b>31,384,519,826.86</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		70,505,215,504.94	66,640,451,015.89
应付债券		6,250,287,702.30	10,484,115,927.48
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		2,644,451,675.69	3,039,666,996.24
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		756,587.52	927,890.40
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>79,400,711,470.45</b>	<b>80,165,161,830.01</b>
<b>负 债 合 计</b>		<b>100,426,831,811.76</b>	<b>111,549,681,656.87</b>
<b>股东权益：</b>			
股本		8,201,793,915.00	8,201,793,915.00
其他权益工具		3,100,000,000.00	3,100,000,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		3,100,000,000.00	3,100,000,000.00
资本公积		8,907,039,412.81	8,785,870,588.87
减：库存股		1,041,515,155.83	1,041,515,155.83
其他综合收益		-720,871,180.77	-675,611,487.20
专项储备		-	-
盈余公积		4,100,896,957.50	4,100,896,957.50

项 目	附注	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
未分配利润		25,728,066,133.90	23,031,999,933.08
<b>股东权益合计</b>		<b>48,275,410,082.61</b>	<b>45,503,434,751.42</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>148,702,241,894.37</b>	<b>157,053,116,408.29</b>

### 3、合并利润表

单位：人民币元

项目	附注	2022 年度	2021 年度
<b>一、营业总收入</b>		<b>76,767,105,130.88</b>	<b>102,583,650,893.66</b>
其中：营业收入	六、44	76,767,105,130.88	102,583,650,893.66
<b>二、营业总成本</b>		<b>72,190,650,262.26</b>	<b>91,186,121,916.41</b>
其中：营业成本	六、44	59,236,660,300.79	75,762,883,782.20
税金及附加	六、45	4,143,767,838.70	6,619,962,936.77
销售费用	六、46	3,198,308,156.44	3,406,065,708.31
管理费用	六、47	2,946,753,111.00	3,001,278,227.53
研发费用		-	-
财务费用	六、48	2,665,160,855.33	2,395,931,261.60
其中：利息费用		4,499,531,717.86	5,759,155,196.67
利息收入		1,833,714,696.60	3,446,154,726.35
加：其他收益	六、49	519,792,246.25	585,063,299.58
投资收益（损失以“-”号填列）	六、50	-2,420,423,148.99	599,296,159.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-2,464,955,703.15	-581,145,667.74
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、51	56,351,150.63	38,700,544.87
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、52	-29,793,979.45	-46,376,060.99
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、53	-12,705,369,154.29	-2,123,772,289.01
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、54	4,910,816.08	1,583,961.47
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>-9,998,077,201.15</b>	<b>10,452,024,592.82</b>
加：营业外收入	六、55	210,107,188.54	187,361,956.23
减：营业外支出	六、56	96,705,701.79	148,807,632.18
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>-9,884,675,714.40</b>	<b>10,490,578,916.87</b>
减：所得税费用	六、57	2,882,464,722.00	3,338,762,108.55
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>-12,767,140,436.40</b>	<b>7,151,816,808.32</b>
<b>（一）按经营持续性分类</b>		<b>-12,767,140,436.40</b>	<b>7,151,816,808.32</b>
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-12,767,140,436.40	7,151,816,808.32



项目	附注	2022 年度	2021 年度
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
<b>（二）按所有权归属分类</b>		-12,767,140,436.40	7,151,816,808.32
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-10,905,405,257.13	3,799,112,368.32
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-1,861,735,179.27	3,352,704,440.00
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		-844,437,316.53	310,271,890.59
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-761,283,803.96	190,943,375.92
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-45,127,118.62	4,133,568.68
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		-45,127,118.62	176,056,879.11
4. 企业自身信用风险公允价值变动		-	-
5. 其他		-	-171,923,310.43
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-716,156,685.34	186,809,807.24
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-110,552,496.35	74,111,236.28
2. 其他债权投资公允价值变动		-	-
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4. 其他债权投资信用减值准备		-	-
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		-	-
6. 外币财务报表折算差额		-605,604,188.99	112,698,570.96
7. 其他		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-83,153,512.57	119,328,514.67
<b>七、综合收益总额</b>		-13,611,577,752.93	7,462,088,698.91
归属于母公司股东的综合收益总额		-11,666,689,061.09	3,990,055,744.24
归属于少数股东的综合收益总额		-1,944,888,691.84	3,472,032,954.67
<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）		-1.3296	0.4727
（二）稀释每股收益（元/股）		-1.3296	0.4727

本年发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为-51,656.23 元。上年被合并方实现的净利润为 0.00 元。

### 3、母公司利润表

单位：人民币元

项目	附注	2022 年度	2021 年度
<b>一、营业收入</b>	十六、3	502,253,468.30	718,954,166.22
减：营业成本	十六、3	304,227,194.30	374,821,534.20
税金及附加		18,974,011.59	34,082,397.41

销售费用		47,297,257.26	58,565,063.52
管理费用		329,637,970.59	227,560,718.93
研发费用		-	-
财务费用		-306,782,388.80	-194,299,355.65
其中：利息费用		2,956,626,435.24	3,409,749,243.50
利息收入		3,265,474,253.09	3,426,837,433.08
加：其他收益		13,419,506.40	3,450,113.27
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、4	3,548,796,707.69	9,661,006,433.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-266,499,906.54	114,208,683.87
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		202,391.15	-27,593.85
<b>二、营业利润</b> （亏损以“-”号填列）		3,671,318,028.60	9,882,652,760.98
加：营业外收入		1,110,767.97	1,331,041.95
减：营业外支出		14,167,010.56	18,750,258.32
<b>三、利润总额</b> （亏损总额以“-”号填列）		3,658,261,786.01	9,865,233,544.61
减：所得税费用		9,051,446.55	-
<b>四、净利润</b> （净亏损以“-”号填列）		3,649,210,339.46	9,865,233,544.61
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		3,649,210,339.46	9,865,233,544.61
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		-45,259,693.57	3,095,097.21
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-45,127,118.62	3,177,965.70
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		-45,127,118.62	3,177,965.70
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		-132,574.95	-82,868.49
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-132,574.95	-82,868.49
2.其他债权投资公允价值变动		-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4.其他债权投资信用减值准备		-	-
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		-	-
6.外币财务报表折算差额		-	-
7.其他		-	-
<b>六、综合收益总额</b>		3,603,950,645.89	9,868,328,641.82

## 5、合并现金流量表

单位：人民币元

项 目	附注	2022 年度	2021 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		60,829,449,797.95	100,959,093,480.14
收到的税费返还		1,495,655,626.19	2,157,254.98
收到其他与经营活动有关的现金	六、59	10,587,097,197.31	118,437,903,566.28
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>72,912,202,621.45</b>	<b>219,399,154,301.40</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		39,669,005,884.97	63,342,187,817.91
支付给职工以及为职工支付的现金		4,372,830,172.95	4,599,274,193.07
支付的各项税费		17,554,894,815.97	19,638,029,359.08
支付其他与经营活动有关的现金	六、59	11,890,116,266.86	112,581,751,032.24
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>73,486,847,140.75</b>	<b>200,161,242,402.30</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-574,644,519.30</b>	<b>19,237,911,899.10</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		716,741,937.33	6,192,322,411.93
取得投资收益收到的现金		299,497,270.71	1,071,327,531.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,979,297.89	61,855,578.65
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	1,331,938,262.05
收到其他与投资活动有关的现金	六、59	3,100,106,945.96	5,733,094,101.12
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>4,120,325,451.89</b>	<b>14,390,537,885.03</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,915,820,332.56	5,910,395,697.12
投资支付的现金		153,741,359.19	3,092,858,762.90
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		778,370,306.25	-
支付其他与投资活动有关的现金	六、59	5,342,764,893.82	9,331,990,992.56
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>10,190,696,891.82</b>	<b>18,335,245,452.58</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-6,070,371,439.93</b>	<b>-3,944,707,567.55</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		863,593,741.05	8,016,412,874.27
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		863,593,741.05	5,716,412,874.27
取得借款所收到的现金		64,140,133,275.60	72,624,019,948.57
收到其他与筹资活动有关的现金	六、59	5,999,470,599.80	7,164,841,807.34
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>71,003,197,616.45</b>	<b>87,805,274,630.18</b>
偿还债务所支付的现金		75,183,367,414.00	72,973,762,243.96
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		8,055,461,705.94	11,325,387,328.99
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		315,095,410.50	2,287,370,832.10
支付其他与筹资活动有关的现金	六、59	7,100,183,889.32	11,401,687,057.42
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>90,339,013,009.26</b>	<b>95,700,836,630.37</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-19,335,815,392.81</b>	<b>-7,895,562,000.19</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>7,921,136.47</b>	<b>-12,977,158.74</b>

项 目	附注	2022 年度	2021 年度
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-25,972,910,215.57	7,384,665,172.62
加：期初现金及现金等价物余额	六、59	67,285,380,891.44	59,900,715,718.82
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	六、59	41,312,470,675.87	67,285,380,891.44

## 6、母公司现金流量表

单位：人民币元

项 目	附注	2022 年度	2021 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		482,755,341.26	747,852,650.64
收到的税费返还		153,941.62	1,649,626.26
收到其他与经营活动有关的现金		15,847,262,885.72	131,798,966,764.51
<b>经营活动现金流入小计</b>		16,330,172,168.60	132,548,469,041.41
购买商品、接受劳务支付的现金		104,522,834.59	151,367,591.01
支付给职工以及为职工支付的现金		216,015,403.62	220,561,786.04
支付的各项税费		78,931,041.43	160,924,629.10
支付其他与经营活动有关的现金		17,064,189,062.65	121,704,157,323.00
<b>经营活动现金流出小计</b>		17,463,658,342.29	122,237,011,329.15
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		-1,133,486,173.69	10,311,457,712.26
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		11,053,004,272.00	22,562,032,005.99
取得投资收益收到的现金		5,693,196,591.73	10,410,514,002.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		169,618.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	894,275,481.67
<b>投资活动现金流入小计</b>		16,746,370,481.73	33,866,821,490.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		152,381,245.98	76,265,989.21
投资支付的现金		10,866,936,800.00	27,822,905,154.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-

项 目	附注	2022 年度	2021 年度
<b>投资活动现金流出小计</b>		11,019,318,045.98	27,899,171,143.21
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		5,727,052,435.75	5,967,650,347.36
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	2,300,000,000.00
取得借款收到的现金		37,479,940,000.00	43,964,444,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	550,541,743.33
<b>筹资活动现金流入小计</b>		37,479,940,000.00	46,814,985,743.33
偿还债务支付的现金		44,835,549,350.66	53,316,667,722.78
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,909,090,308.44	6,307,491,658.48
支付其他与筹资活动有关的现金		9,245,280.00	557,922,656.98
<b>筹资活动现金流出小计</b>		49,753,884,939.10	60,182,082,038.24
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-12,273,944,939.10	-13,367,096,294.91
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-7,680,378,677.04	2,912,011,764.71
加：期初现金及现金等价物余额		23,809,001,201.93	20,896,989,437.22
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		16,128,622,524.89	23,809,001,201.93

## 7、合并所有者权益变动表

本年金额

单位：人民币元

合并股东权益变动表

2022年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2022年度														少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益												小计			
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他				
	优先股	永续债	其他													
一、上年年末余额	8,201,793,915.00	-	3,100,000,000.00	-	5,128,063,624.03	1,041,515,155.83	-1,199,574,071.25	-	4,921,485,082.64	-	62,092,180,381.60	-	81,202,433,776.19	39,583,589,979.64	120,786,023,755.83	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年初余额	8,201,793,915.00	-	3,100,000,000.00	-	5,128,063,624.03	1,041,515,155.83	-1,199,574,071.25	-	4,921,485,082.64	-	62,092,180,381.60	-	81,202,433,776.19	39,583,589,979.64	120,786,023,755.83	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	278,062,201.14	-	-761,283,803.96	-	-	-	-11,858,179,424.10	-	-12,341,401,026.92	-7,814,823,263.65	-20,156,224,290.57	
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-761,283,803.96	-	-	-	-10,905,405,257.13	-	-11,666,689,061.09	-1,944,888,691.84	-13,611,577,752.93	
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	278,062,201.14	-	-	-	-	-	-	-	278,062,201.14	-5,237,381,178.01	-4,959,318,976.87	
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	863,593,741.05	863,593,741.05	
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	278,062,201.14	-	-	-	-	-	-	-	278,062,201.14	-6,100,974,919.06	-5,822,912,717.92	
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-952,774,166.97	-	-952,774,166.97	-632,553,393.80	-1,585,327,560.77	
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-799,134,416.41	-	-799,134,416.41	-632,553,393.80	-1,431,687,810.21	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-153,639,750.56	-	-153,639,750.56	-	-153,639,750.56	
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	8,201,793,915.00	-	3,100,000,000.00	-	5,406,125,825.17	1,041,515,155.83	-1,960,857,875.21	-	4,921,485,082.64	-	50,234,000,957.50	-	68,861,032,749.27	31,768,766,715.99	100,629,799,465.26	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上年金额

单位：人民币元

合并股东权益变动表（续）

2022年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

单位：人民币元

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

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 8、母公司所有者权益变动表

本金额

单位：人民币元

母公司股东权益变动表

2022年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

单位：人民币元

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

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



上年金额

单位：人民币元

## 母公司股东权益变动表（续）

2022年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

单位：人民币元

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

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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”。

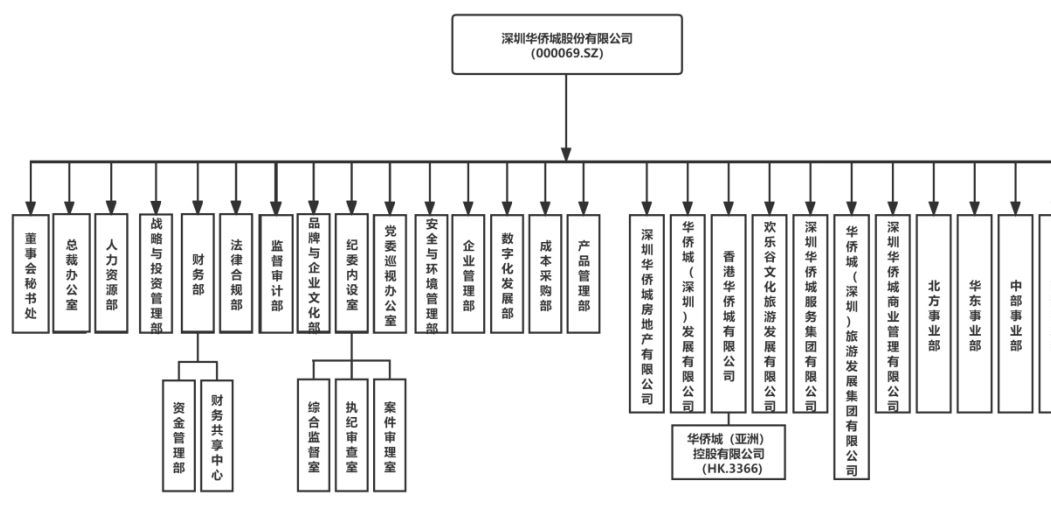
#### 2、股本情况

经过历年的派送红股、配股、转增股本及增发新股，截止 2022 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

2022年1月1日至2022年12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 2022 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 18 户，减少 18 户，详见本附注七“合并范围的变化”。

本报告中提及的公司名称简称对照表

公司简称	公司全称
华侨城集团	华侨城集团有限公司
康佳集团	康佳集团股份有限公司
华侨城房地产	深圳华侨城房地产有限公司
西安实业	西安华侨城实业有限公司
侨城加油站	深圳市侨城加油站有限公司
侨香加油站	深圳市侨香加油站有限公司
高尔夫	深圳市华侨城高尔夫俱乐部有限公司
北京四方投资	北京四方投资管理有限公司
天津华侨城	天津华侨城实业有限公司
天津丽湖旅游	天津华侨城丽湖旅游开发有限公司
曲江发展	西安曲江华侨城投资发展有限公司
创意园	深圳华侨城创意园文化发展有限公司
招商华侨城	深圳招商华侨城投资有限公司
顺德实业	广东顺德华侨城实业发展有限公司
深圳城更	深圳华侨城城市更新投资有限公司
协跃	深圳市协跃房地产开发有限公司
鸿怡达	深圳市鸿怡达房地产开发有限公司
新南水门	深圳市新南水门投资有限公司
东莞城更	东莞华侨城城市更新投资有限公司
中联嘉信	深圳市中联嘉信实业有限公司
汇富投资	深圳华侨城汇富投资有限公司
佛山城更	佛山南海区华侨城更新置业发展有限公司
东莞城市发展	东莞华侨城城市发展有限公司
南京置地	南京华侨城置地有限公司
陕西商业	陕西华侨城商业投资有限公司
沃泰实业	深圳华侨城沃泰实业有限公司
深圳置业投资	深圳华侨城置业投资有限公司

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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
惠州帝豪	惠州帝豪置业有限公司
惠州利华	惠州市利华房地产有限公司
华越投资	深圳市华侨城华越投资发展有限公司
佛山华侨城	佛山华侨城置业有限公司
新玺发展	深圳市华侨城新玺发展有限公司
文化置业投资	深圳华侨城文化置业投资有限公司
潮州投资	潮州华侨城投资发展有限公司
置业发展	华侨城置业发展(深圳)有限公司
桦盛投资	深圳市华侨城桦盛投资有限公司
南粤投资	深圳华侨城南粤投资发展有限公司
深圳华侨城商业管理	深圳华侨城商业管理有限公司
顺德欢乐海岸	广东顺德欢乐海岸商业运营管理有限公司
江门华侨城	江门华侨城投资发展有限公司
肇庆实业	肇庆华侨城实业发展有限公司
肇庆小镇文旅	肇庆华侨城小镇文旅开发有限公司
肇庆小镇实业	肇庆华侨城小镇实业发展有限公司
肇庆小镇开发	肇庆华侨城小镇开发有限公司
丽江华侨城	丽江华侨城投资发展有限公司
中山华侨城	中山华侨城实业发展有限公司
华侨城粤西(广东)	华侨城粤西(广东)投资发展有限公司
茂名滨海	茂名华侨城滨海旅游发展有限公司
合恒投资	深圳市华侨城合恒投资有限公司
深圳华侨城会展管理	深圳华侨城会展管理有限公司
东莞保华	东莞保华置业投资有限公司
佛山华沥	佛山市南海区华沥置业投资有限公司
昆明城更	昆明华侨城城市更新投资有限公司
昆明春晖	昆明呈贡区春晖城市建设有限公司
滇池龙城	昆明滇池龙城置业有限公司
深汕华侨城	广东深汕华侨城投资有限公司
广州文旅小镇	广州华侨城文旅小镇投资有限公司
广州小镇运营	广州华侨城小镇运营管理有限公司
广州实业	广州华侨城实业发展有限公司
东莞华湖	东莞华湖房地产开发有限公司

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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
东莞华实	东莞华实房地产开发有限公司
东莞实业	东莞华侨城实业有限公司
和城房地产	深圳市和城房地产开发有限公司
福美投资	深圳市华侨城福美投资有限公司
广州十亩国际	广州华侨城十亩国际投资有限公司
江门侨新置业	江门侨新置业有限公司
海南实业	海南华侨城实业有限公司
广州华侨城置业	广州华侨城置业有限公司
广州置业发展	广州华侨城置业发展有限公司
漳州华侨城	漳州华侨城置业有限公司
湛江华侨城	湛江华侨城欢乐海湾投资发展有限公司
东莞旗华	东莞市旗华房地产开发有限公司
深圳华锦	深圳世纪华锦商业管理有限公司
深圳华纯	深圳市华纯商业管理有限公司
东莞上江	东莞上江房地产开发有限公司
宁波华侨城	宁波华侨城投资发展有限公司
宁波置业	宁波欢乐海岸置业有限公司
宁波投资	宁波欢乐海岸投资发展有限公司
杭州锦杭	杭州锦杭企业管理有限责任公司
杭州保泓	杭州保泓房地产开发有限公司
宁波创东华远	宁波创东华远置业有限公司
宁波侨安	宁波侨安企业管理咨询有限公司
赫江置业	宁波市赫江置业有限公司
云南华侨城	云南华侨城实业有限公司
深圳国旅	深圳华侨城国际旅行社有限公司
国旅湖北	深圳华侨城国际旅行社湖北有限公司
青岛华侨城	青岛华侨城实业有限公司
东部华侨城	深圳东部华侨城有限公司
东部茶艺	深圳东部华侨城茶艺度假有限公司
东部置业	深圳东部华侨城置业有限公司
东部开发	深圳华侨城东部开发有限公司
万霖投资	深圳市万霖投资有限公司
东部城市发展	深圳华侨城东部城市发展有限公司

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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
东部都市投资	深圳东部华侨城都市投资发展有限公司
深圳低碳发展	深圳华侨城低碳城城市发展有限公司
北京华侨城	北京世纪华侨城实业有限公司
上海华侨城	上海华侨城投资发展有限公司
无锡实业	无锡华侨城实业发展有限公司
苏州华湖	苏州华湖置业有限公司
无锡嘉合	无锡嘉合置业有限公司
滁州康金	滁州康金健康产业发展有限公司
常熟沙家浜	常熟沙家浜华侨城文旅实业有限公司
义乌华侨城	义乌华侨城投资发展有限公司
上海唐侨盈	上海唐侨盈置业有限公司
济宁华侨城	济宁华侨城文化旅游发展有限公司
苏州虎丘	苏州虎丘华泓投资有限公司
上海天祥	上海天祥华侨城投资有限公司
上海侨嵘	上海侨嵘置业有限公司
上海浦深	上海浦深投资管理有限公司
武汉实业	武汉华侨城实业发展有限公司
武汉都市	武汉华侨城都市发展有限公司
襄阳华侨城	襄阳华侨城文旅发展有限公司
襄阳度假区	襄阳华侨城奇幻度假区旅游管理有限公司
武汉当代	武汉当代华侨城实业发展有限公司
武汉文旅	武汉华侨城文旅发展有限公司
武汉滨江	武汉华侨城滨江置业有限公司
武汉华滨	武汉华滨置业有限公司
武汉天创	武汉天创置业有限公司
武汉森亿	武汉森亿青城文旅创业发展中心(有限合伙)
花橙科技	深圳华侨城花橙科技有限公司
华侨城大酒店	深圳华侨城大酒店有限公司
海景酒店	深圳华侨城海景酒店有限公司
深圳滨海	深圳华侨城滨海有限公司
南京实业	南京华侨城实业发展有限公司
南京龙西	南京龙西置业有限公司
南京威丰	南京威丰房地产开发有限公司

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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
南京华劲	南京华劲房地产开发有限公司
南京华颐	南京华颐房地产开发有限公司
南京尚宸	南京尚宸房地产开发有限公司
南京新侨	南京新侨文化旅游发展有限公司
苏州侨仁	苏州侨仁置业有限公司
南京溧水	南京溧水华侨城实业有限公司
南京侨劲地产	南京侨劲房地产开发有限公司
南京侨劲装饰	南京侨劲装饰有限公司
国酒管	深圳市华侨城国际酒店管理有限公司
香港华侨城	香港华侨城有限公司
华侨城旅游投资	OCT Travel Investment Ltd(华侨城旅游投资)
宽利发展	Widen Profit Development Ltd(宽利发展)
定佳管理	Sure Best Management Ltd (定佳管理)
Pacific Climax Ltd	Pacific Climax Ltd
亿骏(亚洲)	亿骏(亚洲)有限公司
南昌华侨城	华侨城(南昌)实业发展有限公司
华侨城企业	华侨城企业有限公司
深圳港威置业	深圳港威置业策划有限公司
群陞发展	群陞发展有限公司
信和置业	信和置业(成都)有限公司
华侨城(亚洲)	华侨城(亚洲)控股有限公司
翠恒	Verdant Forever Ltd(翠恒本部)
侨城(亚洲)	侨城(亚洲)资产管理有限公司
豪科投资	Great Tec Investment Ltd(豪科投资)
上海置地	华侨城(上海)置地有限公司
上海首驰	上海首驰企业管理有限公司
华侨城投资	Oct Investments Ltd(华侨城投资)
耀豪国际	耀豪国际有限公司
盈丰	Max Surplus Ltd(盈丰本部)
华力控股	华力控股有限公司
Grand Signal Ltd	Grand Signal Ltd(大信号)
创力发展	创力发展有限公司
锐振	Excel Founder Ltd(锐振)

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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
港亚控股	深圳华侨城港亚控股发展有限公司
华友投资	深圳市华友投资有限公司
华鑫股权投资	深圳市华侨城华鑫股权投资管理有限公司
华京投资	深圳华京投资有限公司
常熟投资	华侨城（常熟）投资发展有限公司
财富冠	Fortune crown international Ltd(财富冠国际)
荣添投资	荣添投资有限公司
港华投资	深圳华侨城港华投资控股有限公司
奇石发张	Miracle Stone Development Ltd(奇石发张)
汇骏发展	Barwin Development Ltd（汇骏发展）
兴永投资	Hanmax Investment Ltd（兴永投资）
惠州华力	惠州华力包装有限公司
华港	Regal China Enterprises Ltd(华港)
常熟实业	华侨城（常熟）实业发展有限公司
华秦发展	华秦发展有限公司
华昌国际	华昌国际有限公司
华侨城融资租赁	华侨城融资租赁有限公司
合肥环巢	合肥华侨城环巢文旅置业发展有限公司
合肥实业	合肥华侨城实业发展有限公司
宁波华投	宁波滨海华侨城投资发展有限公司
华侨城发展	华侨城（深圳）发展有限公司
旅游策划	深圳市华侨城旅游策划顾问有限公司
华侨城水电	深圳华侨城水电有限公司
华侨城售电	深圳华侨城售电有限公司
华侨城综合能源	华侨城综合能源（广东）有限公司
深圳华服	深圳华侨城服务集团有限公司
华侨城物业	华侨城物业（集团）有限公司
北京物业	北京华侨城物业服务服务有限公司
扬州物业	扬州华侨城物业服务服务有限公司
会所管理	深圳华侨城会所管理有限公司
昆明世博物业	昆明世博园物业服务服务有限公司
云南世博物业	云南世博花园物业服务服务有限公司
东部物业	深圳东部华侨城物业管理有限公司



深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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
深圳侨城汇	深圳市侨城汇网络科技有限公司
深圳侨城里	深圳市侨城里商业管理有限公司
智能科技	华侨城智能科技(深圳)有限公司
扬州实业	扬州华侨城实业发展有限公司
扬州华侨城	扬州华侨城文化旅游发展有限公司
深圳华投	深圳市华侨城投资有限公司
重庆实业	重庆华侨城实业发展有限公司
成都盈创	成都华侨城盈创实业有限责任公司
华辉盛锦	重庆华辉盛锦房地产开发有限公司
江苏控股	江苏华侨城控股有限公司
北京投资	华侨城(北京)投资发展有限公司
北京斋堂	北京华侨城斋堂文旅发展有限公司
涿州华侨城	华侨城涿州文化旅游开发有限公司
成都投资	华侨城(成都)投资有限公司
宜宾三江置业	宜宾华侨城三江置业有限公司
成都洛带	成都洛带华侨城文化旅游开发有限公司
四川齐盛	四川齐盛艺库文化旅游发展有限责任公司
成都东盛开发	成都市东盛房屋开发有限责任公司
成都华鑫侨盛	成都华鑫侨盛实业有限公司
成都天府实业	成都天府华侨城实业发展有限公司
成都天府公园	成都天府华侨城公园广场管理有限公司
成都天府剧院	成都天府华侨城大剧院管理有限公司
成都都市娱乐	成都天府华侨城都市娱乐有限公司
成都天府酒店	成都天府华侨城酒店管理有限公司
成都商业广场	成都天府华侨城商业广场管理有限公司
成都纯水岸	成都天府华侨城纯水岸商业管理有限公司
成都万汇商城	成都天府华侨城万汇商城管理有限公司
成都创展商业	成都天府华侨城创展商业区管理有限公司
成都樾然	成都樾然置业有限公司
自贡彩灯	自贡华侨城彩灯文旅有限公司
西安发展	华侨城(西安)发展有限公司
西安沣东	西安沣东华侨城发展有限公司
西安康兴	西安康兴置业有限公司

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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
昆明置地	昆明华侨城置地有限公司
昆明启平	昆明启平置业有限公司
西咸文茂	西咸新区文茂房地产有限公司
招华实业	深圳市招华会展实业有限公司
天津投资	华侨城(天津)投资有限公司
郑州华侨城	郑州华侨城文化旅游开发有限公司
河南华侨城	河南华侨城实业有限公司
济南华侨城	济南华侨城实业有限公司
济南天桥	济南天桥实业有限公司
济南侨圣	济南侨圣置业有限公司
天津泽洋	天津华侨城泽洋置业有限公司
荥阳文旅	荥阳华侨城文化旅游开发有限公司
天津都市建设	天津华侨城都市建设发展有限公司
淄博实业	淄博华侨城实业有限公司
淄博和鸣	淄博和鸣置业有限公司
淄博来仪	淄博来仪置业有限公司
淄博于飞	淄博于飞置业有限公司
太原侨鼎	太原侨鼎置业有限公司
太原侨冠	太原侨冠置业有限公司
青岛华侨城投资	青岛华侨城投资有限公司
欢乐谷文旅	欢乐谷文化旅游发展有限公司
洛阳三彩小镇	洛阳三彩小镇文旅开发有限公司
乐欢文旅	乐清市乐欢文旅发展有限公司
杭州华侨城	杭州华侨城投资发展有限公司
杭州兰侨	杭州兰侨置业有限公司
宁波弘禄	宁波弘禄房地产信息咨询有限公司
杭州龙颐	杭州龙颐房地产开发有限公司
深圳华腾	深圳华侨城华腾投资有限公司
深圳西部置业	深圳华侨城西部置业有限公司
深圳海上田园	深圳市海上田园水上街市运营发展有限公司
深圳瑞湾发展	深圳华侨城瑞湾发展有限公司
侨创投资	侨创投资有限公司
衡阳侨城乐园	衡阳侨城乐园旅游发展有限公司

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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
锦绣中华	深圳锦绣中华发展有限公司
深圳世界之窗	深圳世界之窗有限公司
温州华侨城	温州华侨城投资发展有限公司
国际低碳城开发	深圳华城国际低碳城开发建设有限公司
长沙世界之窗	长沙世界之窗有限公司
招华会展置地	深圳市招华会展置地有限公司
招华国际会展发展	深圳市招华国际会展发展有限公司
渤海证券	渤海证券股份有限公司
康华商业	深圳康华商业有限公司
招华国际会展运营	深圳市招华国际会展运营有限公司
佛山南海祁禹	佛山南海祁禹置业有限公司
国寿侨城	国寿侨城（深圳）投资合伙企业（有限合伙）
深圳明鸿投资	深圳明鸿投资有限公司
华空间公寓	深圳市华空间公寓管理有限公司
爱义南海房地产	深圳市爱义南海房地产开发有限公司
惠州吉昇置业	惠州市侨城吉昇置业有限公司
泓生羲和投资	宁波泓生羲和投资合伙企业（有限合伙）
江门鹏悦置业	江门鹏悦置业有限公司
广州保顺置业	广州保顺置业有限公司
华侨城光明置业	华侨城光明（深圳）置业有限公司
廊坊市怡康	廊坊市怡康房地产开发有限公司
宁波华盈置业	宁波华盈置业有限公司
城投低碳发展	深圳华侨城城投低碳发展有限公司
华诚云领投资	深圳华诚云领投资有限公司
荷坳发展	深圳华城荷坳发展有限公司
潮州华碧	潮州华碧投资有限公司
武汉侨滨置业	武汉侨滨置业有限公司
武汉首茂城	武汉首茂城置业有限公司
湖北交投襄阳	湖北交投襄阳文旅发展有限公司
郑州都市置业	郑州华侨城都市置业有限公司
襄阳文城	襄阳文城实业发展有限公司
滨海艺术中心	深圳滨海艺术中心管理有限公司
苏州新侨置业	苏州新侨置业有限公司

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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
招商华侨城物业	深圳招华物业管理有限公司
巫溪县华侨城	巫溪县华侨城巴渝民宿有限公司
重庆悦岚	重庆悦岚房地产开发有限公司
重庆旭宇	重庆旭宇华锦房地产开发有限公司
北京中铁华兴	北京中铁华兴房地产开发有限公司
天津华锦万吉	天津华锦万吉置业有限公司
涿州侨城惠	涿州侨城惠房地产开发有限公司
自贡华侨城	自贡华侨城文化旅游开发有限公司
成都锦华	成都华侨城锦华投资有限公司
成都佳利	成都佳利投资有限公司
成都地润	成都地润置业发展有限公司
成都坤禹	成都坤禹升置业有限公司
湖滨商业	成都天府华侨城湖滨商业管理有限公司
成都文旅股份	成都文化旅游发展股份有限公司
保鑫泉盛	成都市保鑫泉盛房地产开发有限公司
成都体产	成都体育产业有限责任公司
西安大明宫	西安大明宫建材家居股份有限公司
杨凌欢乐田园	杨凌欢乐田园文化旅游有限公司
西安招商嘉时	西安招商嘉时房地产有限公司
西安华创骐耀	西安华创骐耀置业有限公司
西安思睿置地	西安思睿置地有限公司
太原华侨城	太原华侨城房地产开发有限公司
天津嘉运置业	天津嘉运置业有限公司
张家口侨园	张家口侨园房地产开发有限公司
太原侨晋	太原侨晋置业有限公司
太原侨君	太原侨君置业有限公司
宁波弘福	宁波弘福房地产咨询有限公司
厦门润禹	厦门华侨城润禹投资合伙企业
西安置地基金	西安置地基金 HNW Investment Fund Series SPC
厦门侨润	厦门侨润投资合伙企业
深圳侨恒一号	深圳侨恒一号投资企业
北京广盈	北京广盈房地产开发有限公司
民生教育	民生教育集团有限公司

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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
资汇控股	资汇控股有限公司
China Urbanization Investment Ltd	China Urbanization Investment Ltd
易居控股	易居(中国)企业控股有限公司
禹洲地产	禹洲地产股份有限公司
中山禹鸿	中山禹鸿房地产开发有限公司
广州粤科	广州粤科人才创业投资中心(有限合伙)合伙协议
东莞文旅科技	东莞市华侨城旅文科技投资合伙企业(有限合伙)
Power Rise Holding Ltd	Power Rise Holding Ltd
德盈控股	德盈控股国际有限公司
南通苏锡通紫	南通苏锡通紫荆华鑫创业投资
佛山高新科技	佛山高新科技产业投资合伙企业(有限合伙)
深圳欢乐谷	深圳华侨城欢乐谷旅游公司
招商蛇口	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
江通动画股份	江通动画股份有限公司
江通传媒股份	武汉江通动画传媒股份有限公司
太原侨诺	太原侨诺置业有限公司
太原侨隆	太原侨隆置业有限公司
太原侨硕	太原侨硕置业有限公司
同程艺龙控股	同程艺龙控股有限公司
远致富海十号	深圳远致富海十号投资企业(有限合伙)
远致富海新兴	深圳远致富海新兴产业投资企业(有限合伙)
上海利保华辰投	上海利保华辰投资中心(有限合伙)
天津东丽湖	天津东丽湖华侨城旅游投资有限公司
侨建监理	深圳市侨建工程监理有限公司
上海鹏鲲	上海鹏鲲置业有限公司
创意文化酒店	深圳市华侨城创意文化酒店有限公司
安徽华力	安徽华力包装有限公司
涿州侨德	涿州侨德房地产开发有限公司
成都洛带置地	成都洛带华侨城置地发展有限公司
云南华侨城置业	云南华侨城置业有限公司
宜宾叙华	宜宾叙华置地有限公司
宝祥源投资	深圳市宝祥源投资发展有限公司
星美机电	深圳星美机电科技实业有限公司

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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
兴侨科技	深圳市华侨城兴侨科技发展有限公司
东门实业	深圳侨城东门实业发展有限公司
中山欢乐海岸	中山欢乐海岸文化发展有限公司
东莞松山湖华侨城	东莞松山湖华侨城投资开发有限公司
深圳华馨商业	深圳市华馨商业管理有限公司
深圳华高	深圳市华高商业管理有限公司
南昌华侨城文旅	南昌华侨城文化旅游管理有限公司
深圳新玺物业	深圳华侨城新玺物业服务服务有限公司
龙华华侨城实业	深圳龙华华侨城实业发展有限公司
深圳体育文化中心	深圳市华侨城体育文化中心有限公司
深圳体育健身服务	深圳市华侨城体育健身服务有限公司
武汉纯水岸健身	武汉纯水岸健身服务有限公司
华侨城旅发	华侨城(深圳)旅游发展集团有限公司
海南华侨城新能源	海南华侨城新能源集团有限公司
招华会展能源科技	深圳招华会展能源科技发展有限公司
深圳华晨	深圳市华晨商业管理有限公司
深圳华航	深圳市华航商业管理有限公司
深圳华熙	深圳市华熙商业管理有限公司
天津雷悦	天津市东丽湖雷悦旅游服务有限公司
深圳华服人力	深圳华服人力资源有限公司
侨城有集文化	侨城有集文化旅游(上海)有限公司

### 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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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。

### 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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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。



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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。

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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

范围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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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。

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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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。

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）。

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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) 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、20“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。

### (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



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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

本集团与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

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

为履行合同发生的成本,不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的,本集团将其作为合同履约成本确认为一项资产:该成本与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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

## 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”。

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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 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。

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
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。

### 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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

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

### 22. 长期资产减值

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

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

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



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

资产的账面价值。

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

### 23. 长期待摊费用

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

### 24. 合同负债

合同负债反映本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。本集团在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。

### 25. 职工薪酬

本集团职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

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

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

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

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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,该款项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。

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但应当资本化的除外。周期性利率是指本集团对租赁负债进行初始计量时所采用的折现率，或者因租赁付款额发生变动或因租赁变更而需按照修订后的折现率对租赁负债进行重新计量时，本集团所采用的修订后的折现率。

### (3) 重新计量

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

- ①实质固定付款额发生变动；
- ②担保余值预计的应付金额发生变动；
- ③用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；
- ④购买选择权的评估结果发生变化；
- ⑤续租选择权或终止租赁选择权的评估结果或实际行使情况发生变化。

## 27. 股份支付

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

以现金结算的股份支付，按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；如需完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本集团承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应调整负债。

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

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

## 28. 优先股、永续债等其他金融工具

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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。
- (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。

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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、商品销售收入、物业出租收入以及物业管理、门票、酒店、旅游团费等提供服务收入。与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

### (1) 房地产销售收入

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

### (2) 商品销售收入

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

### (4) 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。

### (5) 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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

政府补助；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。

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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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”。

#### 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拆,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。

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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) 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,



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权;⑤由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

### ②后续计量

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

### ③租赁变更的会计处理

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

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

## 2) 经营租赁的会计处理

### ①租金的处理

在租赁期内各个期间,本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

### ②提供的激励措施

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

### ③初始直接费用

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

2022年1月1日至2022年12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。

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

后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. 重要会计政策和会计估计变更

#### (1) 重要会计政策变更

本集团本年未发生需要披露的重大会计政策变更事项。

#### (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。

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 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接团旅游企业的旅游费后的余额为计税营业额，税率 6%。</p> <p>⑧住宿、餐饮、物业等生活服务：适用一般征收方式，税率 6%。</p> <p>⑨交通运输业务：适用于其他陆路运输服务，税率为 9%。</p> <p>⑩策划规划业务等应税劳务：适用于其他现代服务，税率 6%。</p>
城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加	<p>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。</p>
企业所得税	<p>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。</p>
土地使用税	<p>采用定额税率，每个幅度税额的差距规定为 20 倍，每平方米年税额如下：大城市 50 万人口以上，每平方米 1.5 元至 30 元；中等城市人口 20-50 万，每平方米 1.2 元至 24 元；小城市人口 20 万以下，每平方米 0.9 元至 18 元；县城、建制镇、工矿区每平方米 0.6 元至 12 元。</p> <p>经省、自治区、直辖市人民政府批准，经济落后地区的土地使用税适用税额标准可以在税法规定的最低税额的 30%以内适当降低；经济发达地区的适用税额标准可以适当提高，但须报财政部批准。</p>

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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
土地增值税	本集团房地产收入之土地增值税按超率累进税率或核定征收率计算。
房产税	从价计征的,以房产原值的70%为计税依据,适用税率为1.2%;从租计征的,以房产租金收入为计税依据,税率为12%。
文化事业建设费	游戏机、高尔夫、歌舞厅及音乐茶座按经营收入的3%征收。

### 2. 税收优惠政策

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。该增值税加计抵减政策,执行期限延长至2022年12月31日。

按照《财政部 税务总局公告2022年第3号》规定,自2022年1月1日至2022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2022年第13号》规定,自2022年1月1日至2024年12月31日,对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分,减按25%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税。

按照《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》(财政部 税务总局公告2022年第10号)规定,自2022年1月1日至2024年12月31日,对本集团内符合小型微利企业可以在50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

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

### 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2022年1月1日,“年末”系指2022年12月31日,“本年”系2022年1月1日至12月31日,“上年”系指2021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。

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	1,670,206.15	2,532,228.74
银行存款	41,235,525,011.30	67,182,680,878.88
其他货币资金	383,642,939.26	387,799,691.47
<b>合计</b>	<b>41,620,838,156.71</b>	<b>67,573,012,799.09</b>
其中：存放在境外的款项总额	109,456,689.79	764,786,216.59

注：①其他货币资金为信用证保证金 145,666,015.49 元，保函保证金 127,433,291.39 元，存出投资款 78,515,708.04 元，银行承兑汇票保证金 933,160.60 元，第三方支付平台存款 5,193,511.94 元，因诉讼被冻结资金及其他 25,901,251.80 元。其中银行存款中受限资金 8,433,761.56 元，其他货币资金中的受限资金为 299,933,719.28 元，合计 308,367,480.84 元。

②本集团年末预售监管资金总额为 9,559,980,718.60 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
商业承兑汇票	---	---
<b>合计</b>	<b>---</b>	<b>100,000,000.00</b>

(2) 年末无已用于质押的应收票据

(3) 年末无已经背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

### 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	2.18	21,556,116.11	100.00	---
按组合计提坏账准备	967,832,197.40	97.82	48,135,554.09	4.97	919,696,643.31

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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 (%)	
合计	<b>989,388,313.51</b>	<b>100.00</b>	<b>69,691,670.20</b>	<b>7.04</b>	<b>919,696,643.31</b>

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	21,556,116.11	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	<b>3,136,903,101.20</b>	<b>100.00</b>	<b>67,044,249.99</b>	<b>2.14</b>	<b>3,069,858,851.21</b>

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	<b>795,717,899.80</b>	<b>48,121,025.73</b>	<b>6.05</b>
其中:			
1年以内(含1年)	661,718,464.58	8,713,339.89	1.32
1至2年	48,537,745.90	5,262,643.44	10.84
2至3年	13,771,906.95	764,747.88	5.55
3至4年	31,492,237.97	1,558,639.45	4.95
4至5年	1,285,258.55	485,034.14	37.74
5年以上	38,912,285.85	31,336,620.93	80.53
关联方组合	<b>172,114,297.60</b>	<b>14,528.36</b>	<b>0.01</b>
合计	<b>967,832,197.40</b>	<b>48,135,554.09</b>	<b>4.97</b>

(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	收回或转回	转销或核销	
按单项计提	21,556,116.11	---	---	---	21,556,116.11



深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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	
坏账准备					
按组合计提坏账准备	45,488,133.88	6,757,490.63	4,087,497.52	22,572.90	48,135,554.09
合计	<b>67,044,249.99</b>	<b>6,757,490.63</b>	<b>4,087,497.52</b>	<b>22,572.90</b>	<b>69,691,670.20</b>

(3) 本年实际核销的应收账款

项目	核销金额
北京世纪华侨城实业有限公司欢乐谷分公司	18,381.00
深圳华侨城海景酒店有限公司	4,191.90
合计	<b>22,572.90</b>

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本集团按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 95,923,439.88 元, 占应收账款年末余额合计数的比例为 9.70%, 相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 21,285,169.16 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)	1,007,911,946.83	58.03	4,723,592,580.96	88.86
1—2 年	421,085,595.00	24.24	238,749,733.26	4.49
2—3 年	95,252,411.47	5.48	126,741,975.74	2.38
3 年以上	212,735,208.48	12.25	226,922,290.84	4.27
合计	<b>1,736,985,161.78</b>	<b>100.00</b>	<b>5,316,006,580.80</b>	<b>100.00</b>

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

本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 652,021,789.96 元, 占预付款项年末余额合计数的比例为 37.54%。

5. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
----	------	------

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
应收利息	2,386,690,089.57	1,676,231,747.70
应收股利	298,200,000.00	2,312,320.64
其他应收款	29,036,002,356.22	42,561,449,494.22
<b>合计</b>	<b>31,720,892,445.79</b>	<b>44,239,993,562.56</b>

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	2,386,690,089.57	1,676,231,747.70
<b>合计</b>	<b>2,386,690,089.57</b>	<b>1,676,231,747.70</b>

5.2. 应收股利

被投资单位	年末余额	年初余额
惠州利华	248,200,000.00	---
宁波弘福	50,000,000.00	---
其他	---	2,312,320.64
<b>合计</b>	<b>298,200,000.00</b>	<b>2,312,320.64</b>

5.3. 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
关联方往来款	18,635,606,346.37	33,312,167,791.45
保证金、押金	4,184,791,327.73	4,582,208,888.13
项目往来款	2,820,913,431.73	1,630,378,633.44
其他	3,566,802,234.33	3,178,981,322.50
<b>小计</b>	<b>29,208,113,340.16</b>	<b>42,703,736,635.52</b>
减：坏账准备	172,110,983.94	142,287,141.30
<b>合计</b>	<b>29,036,002,356.22</b>	<b>42,561,449,494.22</b>

(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

2022年1月1日至2022年12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)	
2022年1月1日余额	127,261,381.21	---	15,025,760.09	142,287,141.30
本年计提	24,229,172.79	---	7,314,239.91	31,543,412.70
本年转回	935,832.59	---	---	935,832.59
其他变动	-783,737.47	---	---	-783,737.47
2022年12月31日余额	149,770,983.94	---	22,340,000.00	172,110,983.94

(3) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末余额
1年以内(含1年)	9,950,650,759.41
1-2年	7,702,823,651.77
2-3年	4,050,840,865.82
3-4年	2,674,207,233.78
4-5年	2,510,854,257.72
5年以上	2,318,736,571.66
小计	29,208,113,340.16
减: 坏账准备	172,110,983.94
合计	29,036,002,356.22

(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	15,025,760.09	7,314,239.91	---	---	---	22,340,000.00
按组合计提坏账准备	127,261,381.21	24,229,172.79	935,832.59	37,147.79	746,589.68	149,770,983.94
合计	142,287,141.30	31,543,412.70	935,832.59	37,147.79	746,589.68	172,110,983.94

注: 其他变动系合并范围变化导致的。

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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) 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9,964,254,362.17元,占其他应收款年末余额合计数的比例为34.32%。

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	150,073,482,975.50	8,976,099,727.66	8,125,251,719.52	141,948,231,255.98
开发产品	57,828,100,269.94	3,012,532,132.32	4,002,752,862.16	53,825,347,407.78
小计	<b>207,901,583,245.44</b>	<b>11,988,631,859.98</b>	<b>12,128,004,581.68</b>	<b>195,773,578,663.76</b>
非房地产开发项目	256,403,835.81	---	4,054,692.07	252,349,143.74
合计	<b>208,157,987,081.25</b>	<b>11,988,631,859.98</b>	<b>12,132,059,273.75</b>	<b>196,025,927,807.50</b>

(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	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	<b>249,119,199,815.51</b>	<b>8,885,102,004.03</b>	<b>1,682,318,853.21</b>	<b>247,436,880,962.30</b>
非房地产开发项目	335,383,220.15	---	49,611.00	335,333,609.15
合计	<b>249,454,583,035.66</b>	<b>8,885,102,004.03</b>	<b>1,682,368,464.21</b>	<b>247,772,214,571.45</b>

(2) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资(亿元)	年末数	年初数
合肥实业项目	2020年	2024年	79.55	6,855,421,736.34	2,521,424,443.16

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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
武汉华滨项目	2021年	2024年	113.00	6,841,839,177.23	6,837,645,924.34
深圳城更项目	2017年	2023年	77.42	6,301,503,692.80	4,906,002,768.09
深圳西部置业项目	2019年	2023年	99.99	6,108,353,948.01	5,530,122,059.35
上海唐侨盈项目	2020年	2023年	61.16	5,697,079,194.13	5,547,020,640.24
武汉天创项目	2020年	2023年	144.00	5,208,998,298.64	7,693,454,006.71
武汉都市项目	2019年	2023年	100.00	5,015,986,330.04	4,839,621,207.05
南昌华侨城项目	2018年	2023年	130.17	4,358,959,735.84	5,624,982,955.74
信和置业项目	2018年	2023年	136.59	4,305,797,980.72	10,625,986,288.67
东莞上江项目	2021年	2023年	50.13	3,741,728,209.01	3,191,915,800.44
广州置业发展项目	2019年	2024年	64.96	3,700,206,588.47	3,750,453,004.81
肇庆实业项目	2019年	2023年	31.32	3,610,415,314.15	3,070,437,745.81
济南华侨城项目	2018年	2024年	202.24	3,379,314,759.39	3,336,136,480.37
东部华侨城项目	2019年	2023年	—	3,344,767,242.15	2,834,523,306.82
西安沣东项目	2019年	2023年	394.66	3,259,395,818.42	2,975,981,488.96
襄阳文旅项目	2019年	2023年	100.25	2,914,203,089.72	3,121,715,097.05
深圳华腾项目	2020年	2024年	65.80	2,856,920,473.35	2,662,372,190.39
济宁华侨城项目	2021年	2023年	69.80	2,805,950,861.43	2,340,178,841.70
太原侨冠项目	2019年	2023年	37.61	2,698,111,732.31	2,444,751,817.32
武汉滨江项目	2020年	2024年	52.80	2,643,137,900.28	3,650,469,020.73
重庆实业项目	2014年	2023年	104.16	2,536,067,645.18	3,678,911,021.59
南京新侨项目	2021年	2024年	32.03	2,521,879,243.53	2,311,217,968.69
南京溧水项目	2021年	2023年	63.39	2,512,603,111.77	2,299,288,662.34
南京置地项目	2017年	2023年	179.99	2,369,359,157.09	3,492,890,312.38
成都樾然项目	2022年	2023年	27.93	2,248,784,380.78	---
南京侨劲地产项目	2021年	2023年	30.00	2,212,612,008.98	2,036,102,052.88
郑州文旅项目	2020年	2023年	37.84	2,207,235,877.27	2,119,767,082.94
东莞松山湖华侨城项目	2022年	2023年	—	2,071,243,927.70	---
杭州兰侨项目	2018年	—	89.85	2,017,314,263.55	7,480,285,255.42
扬州华侨城项目	2019年	2023年	82.24	1,928,494,345.56	2,429,290,727.06
南京实业项目	2017年	2023年	143.53	1,922,292,079.04	2,111,932,413.47
东莞实业项目	2019年	—	13.72	1,878,322,276.71	---
上海置地项目	2010年	2023年	145.57	1,871,603,473.75	1,212,182,264.85
湛江华侨城项目	2020年	2026年	64.00	1,867,619,342.87	1,823,488,733.82
漳州华侨城项目	2020年	2023年	49.16	1,760,678,791.54	820,779,787.41

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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
淄博实业项目	2019年	2023年	43.70	1,742,099,147.19	1,388,607,510.34
武汉当代项目	2018年	2023年	60.00	1,740,462,186.79	2,779,069,939.68
陕西商业项目	2018年	2023年	43.54	1,573,694,829.25	1,468,897,442.46
合肥环巢项目	2019年	2023年	31.22	1,570,406,262.00	1,416,082,362.60
南京威丰项目	2019年	2023年	69.53	1,513,388,119.09	3,191,840,498.65
华侨城粤西(广东)项目	2019年	2023年	56.83	1,474,742,849.65	1,205,021,212.26
宁波华投项目	2019年	2023年	63.15	1,465,862,984.52	1,298,804,238.50
无锡实业项目	2018年	2023年	64.60	1,391,901,573.63	1,817,896,195.76
广州实业项目	2020年	2024年	47.94	1,231,050,989.64	3,089,530,735.70
太原侨鼎项目	2019年	2024年	47.93	1,230,923,894.94	1,226,289,699.31
招华实业项目	2017年	2023年	217.19	1,151,286,924.34	1,916,178,928.76
宜宾三江置业项目	2018年	2023年	87.02	1,100,803,820.96	2,182,846,722.28
潮州投资项目	2019年	2023年	42.31	1,048,455,596.08	607,665,200.52
成都华鑫侨盛项目	2020年	2023年	30.00	951,098,586.68	1,835,935,443.39
深圳瑞湾发展项目	2019年	2023年	54.07	889,883,178.65	3,310,105,343.87
涿州文旅项目	2020年	2026年	35.56	868,119,950.59	648,253,805.51
西安实业项目	2023年	2026年	26.44	857,407,503.76	---
天津泽沣项目	2019年	2024年	18.03	746,073,392.65	695,661,024.70
惠州帝豪项目	2018年	2023年	20.38	640,217,046.99	639,382,871.12
丽江华侨城项目	2020年	2023年	19.04	587,145,233.20	538,525,901.58
济南侨圣项目	2021年	2023年	20.28	557,949,590.00	557,949,590.00
中山华侨城项目	2020年	2023年	76.48	546,355,298.25	1,398,343,861.48
常熟文旅项目	2020年	2023年	15.72	516,678,410.88	304,270,270.83
江门华侨城项目	2020年	2023年	23.75	507,605,611.25	351,589,789.27
昆明春晖项目	2018年	—	54.78	498,727,399.54	496,969,926.98
济南天桥项目	2018年	2025年	17.11	449,064,370.04	448,922,860.61
青岛华侨城投资项目	2020年	2023年	18.38	446,375,929.70	1,119,799,151.64
杭州龙颐项目	2018年	2023年	25.64	444,971,294.98	362,232,449.82
云南华侨城项目	2009年	2023年	6.10	433,323,541.76	433,323,541.76
成都盈创项目	—	—	44.90	426,511,283.01	426,511,283.01
天津华侨城项目	2018年	2023年	77.51	410,971,010.58	2,021,540,225.84
成都洛带文旅项目	2019年	2023年	15.15	400,119,368.66	400,119,368.66
上海侨嵘项目	2022年	—	—	365,445,927.43	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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
东莞保华项目	2019年	2023年	26.90	356,996,457.66	685,043,535.04
北京斋堂文旅项目	2018年	2023年	15.65	302,443,456.90	398,573,009.19
武汉实业项目	2015年	2023年	161.44	288,102,168.97	300,152,117.29
和城房地产项目	2019年	2023年	39.31	272,760,599.42	2,290,020,725.11
江门侨新置业项目	2020年	2023年	13.86	244,988,530.02	193,001,674.03
南京龙西项目	2014年	2025年	15.07	215,288,862.14	205,935,232.37
深汕华侨城项目	2019年	2023年	26.58	203,274,704.22	744,613,161.11
滁州康金项目	2019年	2023年	22.27	159,803,153.95	239,061,828.84
新玺发展项目	2018年	2023年	214.33	135,738,697.10	8,545,547,674.64
深圳置业投资项目	2023年	2024年	6.06	112,228,392.50	---
海南实业项目	2019年	2025年	74.20	110,756,218.81	513,351,171.72
佛山华沥项目	2019年	2023年	18.72	82,142,136.29	760,441,204.28
成都天府实业项目	—	—	—	78,233,354.13	68,894,607.41
顺德实业项目	2013年	2023年	120.00	69,692,153.00	518,060,832.45
宁波华侨城项目	2017年	2023年	199.82	11,681,418.23	5,626,441,043.19
苏州华湖项目	2021年	—	98.00	---	6,199,091,457.82
昆明启平项目	2019年	—	171.00	---	5,210,517,529.51
南京尚宸项目	2020年	—	46.00	---	3,549,278,813.47
惠州利华项目	2019年	—	95.26	---	2,536,194,172.87
无锡嘉合项目	2020年	—	54.67	---	2,393,811,003.04
华辉盛锦项目	2018年	—	55.07	---	2,302,958,337.44
深圳滨海项目	2017年	—	56.44	---	271,867,460.89
南京华颐项目	2020年	—	60.00	---	4,966,009,075.83
其他	—	—	—	76,027,557.73	69,157,773.97
<b>合计</b>	—	—	—	<b>150,073,482,975.50</b>	<b>207,487,522,209.00</b>

(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
信和置业项目	2022年	387,006,045.73	7,284,638,018.32	3,502,442.82	7,668,141,621.23
新玺发展项目	2022年	2,001,873,134.65	9,452,519,663.10	4,579,408,537.09	6,874,984,260.66

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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
和城房地产项目	2022年	---	5,860,662,458.06	335,938,849.59	5,524,723,608.47
招华实业项目	2019年	3,686,572,578.67	126,161,761.31	937,843,865.99	2,874,890,473.99
深圳瑞湾发展项目	2022年	---	3,000,500,993.77	423,809,074.12	2,576,691,919.65
招商华侨城项目	2018年	2,285,320,593.98	1,284,544.26	108,656,292.31	2,177,948,845.93
宜宾三江置业项目	2022年	329,103,230.10	1,861,521,923.67	707,527,606.52	1,483,097,547.25
武汉当代项目	2022年	327,184,820.14	1,443,855,520.67	366,219,089.81	1,404,821,251.00
中山华侨城项目	2022年	933,974,489.93	1,496,461,434.06	1,050,495,124.20	1,379,940,799.79
上海置地项目	2018年	1,903,168,827.86	57,869,805.18	591,030,260.93	1,370,008,372.11
南京置地项目	2019年	1,094,007,221.54	595,049,451.10	346,249,897.62	1,342,806,775.02
海南实业项目	2022年	1,052,507,938.13	476,996,871.95	200,553,693.74	1,328,951,116.34
肇庆实业项目	2022年	888,478,872.98	659,623,716.15	255,835,657.75	1,292,266,931.38
深圳置业投资项目	2020年	1,379,328,637.31	29,415,262.09	204,314,336.02	1,204,429,563.38
深汕华侨城项目	2022年	475,514,501.67	1,381,209,598.77	768,423,064.09	1,088,301,036.35
顺德实业项目	2022年	591,069,163.52	769,299,425.10	334,316,901.42	1,026,051,687.20
青岛华侨城投资项目	2022年	---	989,295,190.95	97,484,127.56	891,811,063.39
华侨城房地产项目	2019年	892,744,899.50	---	3,150,462.39	889,594,437.11
襄阳文旅项目	2022年	290,803,889.92	957,522,500.90	383,211,375.85	865,115,014.97
天津华侨城项目	2022年	224,906,738.33	1,525,700,967.51	907,883,528.51	842,724,177.33
武汉实业项目	2019年	850,675,575.98	1,221,506.15	75,507,069.44	776,390,012.69



深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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
成都华鑫侨盛项目	2022年	---	1,226,876,691.37	474,471,508.50	752,405,182.87
南京实业项目	2022年	598,480,056.40	488,578,999.18	386,498,663.27	700,560,392.31
重庆实业项目	2022年	586,787,071.11	2,433,318,225.33	2,376,012,635.89	644,092,660.55
潮州投资项目	2022年	677,065,206.93	100,083,925.94	152,753,920.90	624,395,211.97
广州置业发展项目	2022年	498,561,404.66	237,263,193.58	120,060,506.32	615,764,091.92
深圳滨海项目	2022年	565,360,326.17	225,865,024.38	185,617,660.42	605,607,690.13
济南华侨城项目	2021年	649,225,009.71	91,901,046.03	172,823,961.47	568,302,094.27
上海天祥项目	2019年	594,816,509.57	8,763,017.47	93,911,621.87	509,667,905.17
佛山华沥项目	2022年	324,082,811.99	763,003,973.43	580,118,879.18	506,967,906.24
东莞旗华项目	2021年	55,145,313.36	462,230,493.49	10,472,111.08	506,903,695.77
滁州康金项目	2022年	362,620,611.62	288,283,498.64	192,323,895.85	458,580,214.41
成都天府实业项目	—	447,903,294.67	41,803,068.40	37,940,836.55	451,765,526.52
武汉天创项目	2022年	---	3,437,030,816.12	2,994,846,046.71	442,184,769.41
佛山华侨城项目	2022年	900,017,160.37	759,730,661.38	1,249,242,416.17	410,505,405.58
南昌华侨城项目	2022年	163,546,271.65	2,633,738,870.31	2,396,365,529.01	400,919,612.95
武汉滨江项目	2022年	---	1,537,440,685.11	1,152,364,687.91	385,075,997.20
江门侨新置业项目	2022年	689,216,476.17	64,595,337.33	382,115,994.24	371,695,819.26
江门华侨城项目	2020年	407,109,835.70	---	55,048,392.56	352,061,443.14
昆明春晖项目	2022年	436,065,379.34	20,576,979.54	127,914,178.50	328,728,180.38

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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
华侨城粤西(广东)项目	2021年	346,812,832.52	---	31,693,665.41	315,119,167.11
东莞保华项目	2022年	1,035,513,317.24	506,521,833.63	1,239,503,659.83	302,531,491.04
无锡实业项目	2022年	295,928,623.09	729,249,692.54	731,631,279.03	293,547,036.60
湛江华侨城项目	2022年	---	564,577,475.04	274,981,921.02	289,595,554.02
杭州兰侨项目	2022年	---	288,247,685.80	12,620.93	288,235,064.87
成都洛带项目	2018年	323,320,898.01	119,003,244.78	168,350,474.00	273,973,668.79
广州实业项目	2022年	---	308,518,541.12	99,775,105.79	208,743,435.33
宁波华投项目	2022年	154,600,962.68	543,391,205.77	497,783,133.73	200,209,034.72
扬州华侨城项目	2022年	47,215,379.13	1,614,276,848.86	1,473,890,876.01	187,601,351.98
曲江发展项目	2019年	187,098,433.45	17,019,966.68	20,999,304.93	183,119,095.20
东莞实业项目	2021年	471,682,266.42	---	342,380,277.43	129,301,988.99
北京华侨城项目	2016年	110,762,998.62	---	6,301,572.33	104,461,426.29
南京龙西项目	2020年	55,490,128.51	42,218,274.78	1,109,682.58	96,598,720.71
常熟文旅项目	2021年	105,033,375.89	5,197,555.81	51,569,294.64	58,661,637.06
合肥实业项目	2020年	2,212,644,916.69	54,478,552.13	2,249,517,522.67	17,605,946.15
宁波华侨城项目	2019年	5,074,560,010.56	34,836,888.67	4,937,020,431.90	172,376,467.33
昆明启平项目	2022年	1,770,324,557.75	1,740,245,030.71	3,510,569,588.46	---
惠州利华项目	2021年	927,888,996.99	---	927,888,996.99	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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
华辉盛锦项目	2022年	294,038,739.47	1,469,584,114.45	1,763,622,853.92	---
无锡嘉合项目	2021年	113,862,834.97	6,694.91	113,869,529.88	---
南京华劲项目	2021年	209,078,209.17	131,755,991.75	300,162,230.26	40,671,970.66
其他		345,576,225.99	6,689,415,294.19	6,889,118,622.38	145,872,897.80
合计	—	<b>41,631,677,606.5</b>	<b>167,650,440,011.72</b>	<b>51,454,017,348.29</b>	<b>57,828,100,269.94</b>

(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	1,051,168,451.19	7,599,852,594.06	525,769,325.73	8,125,251,719.52
开发产品	631,150,402.02	3,906,810,817.96	535,208,357.82	4,002,752,862.16
小计	<b>1,682,318,853.21</b>	<b>11,506,663,412.02</b>	<b>1,060,977,683.55</b>	<b>12,128,004,581.68</b>
非房地产开发项目	49,611.00	4,005,081.07	---	4,054,692.07
合计	<b>1,682,368,464.21</b>	<b>11,510,668,493.09</b>	<b>1,060,977,683.55</b>	<b>12,132,059,273.75</b>

(5) 存货跌价准备计提依据及本年转回或转销原因

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

(6) 本年度用于确认借款利息费用的资本化率为 4.56%。

(7) 年末用于债务抵押担保的存货余额为 1,602,138.36 万元。详见本附注“六、60.所有权或使用权受到限制的资产”相关内容。

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

7. 一年内到期的非流动资产

项目	年末余额	年初余额	性质
一年内到期的委托贷款	12,638,586,075.56	1,350,000,000.00	---
一年内到期的长期应收款	3,161,105.69	---	---
一年内到期的融资租赁款	---	100,448,880.53	融资租赁款
<b>合计</b>	<b>12,641,747,181.25</b>	<b>1,450,448,880.53</b>	---

8. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预缴及留抵税费	8,353,347,848.13	9,728,655,941.70
委托贷款	814,443,458.76	5,337,357,728.58
合同取得成本	528,166,107.82	653,971,140.56
土地处置权益(注:①)	---	1,422,977,526.18
<b>合计</b>	<b>9,695,957,414.71</b>	<b>17,142,962,337.02</b>

注:①重分类至其他非流动资产导致年末余额减少。

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	---	---	---
其中:未实现融资收益	---	---	---
项目投资款	160,000,000.00	---	160,000,000.00
<b>合计</b>	<b>160,000,000.00</b>	<b>---</b>	<b>160,000,000.00</b>

(续)

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

(2) 坏账准备计提情况

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

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
<b>2022年1月1日余额</b>	<b>2,411,718.75</b>	---	---	---
本年转回	2,411,718.75	---	---	---
<b>2022年12月31日余额</b>	---	---	---	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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	9,934,902,935.53	14,160,630.76	9,920,742,304.77	7,165,451,558.18	14,160,630.76	7,151,290,927.42
对联营企业投资	11,272,431,036.37	904,312,000.10	10,368,119,036.27	12,177,105,164.35	765,822,720.73	11,411,282,443.62
<b>合计</b>	<b>21,207,333,971.90</b>	<b>918,472,630.86</b>	<b>20,288,861,341.04</b>	<b>19,342,556,722.53</b>	<b>779,983,351.49</b>	<b>18,562,573,371.04</b>

(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	124,864,488.33	---	---	-38,912,283.69	---	---
深圳世界之窗	233,404,414.83	---	---	-32,953,604.80	---	---
温州华侨城	239,559,252.47	---	---	51,672,236.67	---	---
国际低碳城开发	834,453,470.23	---	---	-8,859,891.59	---	---
宁波华盈置业	137,316.46	---	---	167,836.15	---	---
云南华侨城置业	723,283,587.17	---	---	-198,967,123.16	---	---
城投低碳发展	83,556,952.77	---	---	-14,321,056.31	---	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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
上海鹏鲲	511,000,000.00	---	---	37,220.05	---	---
武汉侨滨置业	665,755,126.56	---	---	-4,834,448.49	---	---
南京华颐	---	459,970,465.93	---	---	---	---
滨海艺术中心	3,125,850.00	---	---	-1,277,721.50	---	---
招商华侨城物业	7,726,035.20	---	---	2,488,377.03	---	---
巫溪县华侨城	---	---	---	---	---	---
重庆悦岚	1,250,024,786.15	---	---	-4,118,045.43	---	---
北京中铁华兴	53,125,278.74	---	---	-53,125,278.74	---	---
天津华锦万吉	---	---	---	---	---	---
自贡华侨城	117,998,919.23	---	---	-49,437,801.76	---	---
成都锦华	5,500.00	---	---	-5,500.00	---	---
成都坤禹	38,870,549.54	---	---	-38,870,549.54	---	---
湖滨商业	44,861,711.43	---	---	2,806,384.55	---	---
保鑫泉盛	---	---	---	---	---	---
太原华侨城	907,197.68	153,000.00	---	-81,547.62	---	---
天津嘉运置业	---	---	---	30,487,828.73	---	---
张家口侨园	141,670.05	26,483,662.50	---	-10,037,583.34	---	---
太原侨晋	265,647,909.45	---	---	-5,947,007.13	---	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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
太原侨君	145,605,341.22	---	---	9,520.28	---	---
西安置地基金	320,826,754.39	---	---	-47,656,321.11	-1,586,835.72	---
厦门侨润	318,625,664.21	---	---	81,911,646.22	---	---
深圳侨恒一号	498,448,411.00	---	---	-438,306,231.00	---	---
佛山南海祁禹	---	---	---	10,830,667.91	---	---
招华国际会展运营	---	---	---	---	---	---
国寿侨城	669,334,740.31	---	64,500,000.00	48,486,826.84	---	---
惠州利华	---	766,545,273.17	---	---	---	---
智能科技	---	---	---	---	---	---
华辉盛锦	---	61,996,026.21	---	---	---	---
昆明启平	---	---	---	---	---	---
成都洛带置地	---	---	---	---	---	---
宁波侨安	---	144,051,270.48	---	---	---	---
无锡嘉合	---	885,937,394.07	---	---	---	---
苏州华湖	---	1,503,740,766.34	---	---	---	---
<b>小计</b>	<b>7,151,290,927.42</b>	<b>3,848,877,858.70</b>	<b>64,500,000.00</b>	<b>-718,813,450.78</b>	<b>-1,586,835.72</b>	<b>---</b>
二、联营企业						
长沙世界之窗	109,497,027.36	---	---	3,764,575.29	---	---



深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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
招华会展置地	51,528,820.98	---	---	24,177.25	---	---
招华国际会展发展	953,695,141.53	---	---	-304,763,931.67	---	---
渤海证券	2,520,961,020.68	---	---	63,528,816.00	-132,574.95	-4,811.08
康华商业	---	---	---	---	---	---
杭州锦杭	---	642,670,893.10	---	75,872,123.83	---	---
华诚云领投资	52,881.15	---	---	108.96	---	---
荷坳发展	44,540,042.03	---	---	120,727.34	---	---
潮州华碧	40,734,643.76	---	---	3,308,740.58	---	---
武汉首茂城	766,761,177.82	---	---	-26,032,255.04	---	---
湖北交投襄阳	467,541,486.10	---	---	-20,130,038.66	---	---
郑州都市置业	245,028,702.94	---	---	26,650,022.04	---	---
襄阳文城	127,604,004.52	---	---	---	---	---
苏州新侨置业	5,704,473.53	---	---	-2,594,996.43	---	---
侨城有集文化	---	11,198,500.00	---	---	---	---
深圳华服人力	---	980,000.00	---	1,192.30	---	---
重庆旭宇	49,258,542.00	---	---	-593,785.62	---	---
涿州侨城惠	36,746,797.26	---	---	-12,466,784.21	---	---
成都佳利	7,948,541.48	---	---	-7,948,541.48	---	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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
宜宾叙华	---	250,000,000.00	---	-45,721,553.69	---	---
成都地润	695,570,715.12	---	---	-283,191,793.97	---	---
成都文旅股份	222,404,244.78	---	---	10,895,009.61	---	---
成都体产	---	---	---	---	---	---
西安大明宫	202,891,260.00	---	---	17,096,775.33	---	---
杨凌欢乐田园	10,780,000.00	13,720,000.00	---	---	---	---
西安招商嘉时	470,221,472.24	---	---	104,871,776.68	---	---
西安华创骐耀	---	---	---	---	---	---
西安思睿置地	155,473,334.87	---	---	-2,500,097.88	---	---
宁波弘福	489,546,676.95	---	---	-1,860,510.16	---	---
北京广盈	28,799,120.74	---	---	-1,846,150.51	---	---
民生教育	496,819,730.62	---	---	44,214,100.00	-637,446.51	---
资汇控股	585,609,357.62	---	---	40,770,888.18	13,944,684.28	---
China Urbanization Investment Ltd	2,049,191.12	---	---	---	-58,733.11	---
易居控股	244,055,080.37	---	---	-62,754,320.00	---	---
禹洲地产	1,570,638,206.38	---	---	-1,265,662,749.69	-167,358,117.63	---
中山禹鸿	175,273,263.53	---	---	56,711,562.63	---	---
广州粤科	61,654,874.53	---	---	100,350.00	---	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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
东莞文旅科技	135,155,585.34	---	---	29,508,985.37	---	---
Huatai Greater Bay Area Growth Fund LP	4,603,032.03	---	7,614,750.29	3,026,654.04	---	---
德盈控股	120,114,034.56	---	---	6,648,000.00	---	---
南通苏锡通紫	120,000,000.00	---	---	---	---	---
佛山高新科技	70,000,000.00	---	---	---	---	---
深圳明鸿投资	---	---	---	---	---	---
华空间公寓	---	---	---	---	---	---
爱义南海房地产	---	---	---	---	---	---
惠州吉昇置业	---	---	---	---	---	---
泓生羲和投资	104,275,091.44	---	---	-32,701.26	---	---
江门鹏悦置业	14,414,016.70	---	---	-14,414,016.70	---	---
广州保顺置业	---	---	---	---	---	---
华侨城光明置业	1,924,432.78	---	---	16,114.59	---	---
廊坊市怡康	1,406,418.76	---	1,406,418.76	---	---	---
宝祥源投资	---	---	---	---	---	---
小计	11,411,282,443.62	918,569,393.10	9,021,169.05	-1,565,383,526.95	-154,242,187.92	-4,811.08
合计	18,562,573,371.04	4,767,447,251.80	73,521,169.05	-2,284,196,977.73	-155,829,023.64	-4,811.08

(续)

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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		
一、合营企业					
锦绣中华	---	---	---	85,952,204.64	---
深圳世界之窗	---	---	---	200,450,810.03	---
温州华侨城	---	---	---	291,231,489.14	---
国际低碳城开发	---	---	---	825,593,578.64	---
宁波华盈置业	---	---	---	305,152.61	---
云南华侨城置业	---	---	---	524,316,464.01	---
城投低碳发展	---	---	---	69,235,896.46	---
上海鹏鲲	---	---	---	511,037,220.05	---
武汉侨滨置业	---	---	---	660,920,678.07	---
南京华颐	---	---	---	459,970,465.93	---
滨海艺术中心	---	---	---	1,848,128.50	---
招商华侨城物业	-957,616.42	---	---	9,256,795.81	---
巫溪县华侨城	---	---	---	---	14,160,630.76
重庆悦岚	---	---	---	1,245,906,740.72	---
北京中铁华兴	---	---	---	---	---
天津华锦万吉	---	---	---	---	---
自贡华侨城	---	---	---	68,561,117.47	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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		
成都锦华	---	---	---	---	---
成都坤禹	---	---	---	---	---
湖滨商业	---	---	---	47,668,095.98	---
保鑫泉盛	---	---	---	---	---
太原华侨城	---	---	---	978,650.06	---
天津嘉运置业	---	---	---	30,487,828.73	---
张家口侨园	---	---	---	16,587,749.21	---
太原侨晋	---	---	---	259,700,902.32	---
太原侨君	---	---	---	145,614,861.50	---
西安置地基金	-25,868,578.43	---	---	245,715,019.13	---
厦门侨润	---	---	---	400,537,310.43	---
深圳侨恒一号	---	---	---	60,142,180.00	---
佛山南海祁禹	---	---	---	10,830,667.91	---
招华国际会展运营	---	---	---	---	---
国寿侨城	-19,500,000.00	---	---	633,821,567.15	---
惠州利华	-248,200,000.00	---	---	518,345,273.17	---
智能科技	---	---	---	---	---
华辉盛锦	---	---	---	61,996,026.21	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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		
昆明启平	---	---	---	---	---
成都洛带置地	---	---	---	---	---
宁波侨安	---	---	---	144,051,270.48	---
无锡嘉合	---	---	---	885,937,394.07	---
苏州华湖	---	---	---	1,503,740,766.34	---
<b>小计</b>	<b>-294,526,194.85</b>	---	---	<b>9,920,742,304.77</b>	<b>14,160,630.76</b>
<b>二、联营企业</b>					
长沙世界之窗	---	---	---	113,261,602.65	---
招华会展置地	---	---	---	51,552,998.23	---
招华国际会展发展	---	---	---	648,931,209.86	---
渤海证券	---	---	---	2,584,352,450.65	---
康华商业	---	---	---	---	15,057,720.73
杭州锦杭	---	---	---	718,543,016.93	---
华诚云领投资	---	---	---	52,990.11	---
荷坳发展	---	---	---	44,660,769.37	---
潮州华碧	---	---	---	44,043,384.34	---
武汉首茂城	---	---	---	740,728,922.78	---
湖北交投襄阳	---	---	---	447,411,447.44	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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		
郑州都市置业	---	---	---	271,678,724.98	---
襄阳文城	---	---	---	127,604,004.52	---
苏州新侨置业	---	---	---	3,109,477.10	---
侨城有集文化	---	---	---	11,198,500.00	---
深圳华服人力	---	---	---	981,192.30	---
重庆旭宇	---	---	---	48,664,756.38	---
涿州侨城惠	---	---	---	24,280,013.05	---
成都佳利	---	---	---	---	---
宜宾叙华	---	---	---	204,278,446.31	---
成都地润	---	---	---	412,378,921.15	---
成都文旅股份	---	---	---	233,299,254.39	---
成都体产	---	---	---	---	---
西安大明宫	-24,450,041.52	---	---	195,537,993.81	---
杨凌欢乐田园	---	---	---	24,500,000.00	---
西安招商嘉时	---	---	---	575,093,248.92	---
西安华创骐耀	---	---	---	---	---
西安思睿置地	---	---	---	152,973,236.99	---
宁波弘福	-50,000,000.00	---	---	437,686,166.79	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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		
北京广盈	---	---	---	26,952,970.23	---
民生教育	-15,777,292.05	---	---	524,619,092.06	---
资汇控股	---	---	---	640,324,930.08	---
China Urbanization Investment Ltd	---	---	---	1,990,458.01	---
易居控股	---	139,254,279.37	---	42,046,481.00	289,254,279.37
禹洲地产	---	---	---	137,617,339.06	600,000,000.00
中山禹鸿	---	---	---	231,984,826.16	---
广州粤科	---	---	---	61,755,224.53	---
东莞文旅科技	---	---	---	164,664,570.71	---
Huatai Greater Bay Area Growth Fund LP	---	---	-14,935.78	---	---
德盈控股	-3,584,556.73	---	---	123,177,477.83	---
南通苏锡通紫	---	---	---	120,000,000.00	---
佛山高新科技	---	---	---	70,000,000.00	---
深圳明鸿投资	---	---	---	---	---
华空间公寓	---	---	---	---	---
爱义南海房地产	---	---	---	---	---
惠州吉昇置业	---	---	---	---	---



深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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		
泓生羲和投资	---	---	---	104,242,390.18	---
江门鹏悦置业	---	---	---	---	---
广州保顺置业	---	---	---	---	---
华侨城光明置业	---	---	---	1,940,547.37	---
廊坊市怡康	---	---	---	---	---
宝祥源投资	---	---	---	---	---
<b>小计</b>	<b>-93,811,890.30</b>	<b>139,254,279.37</b>	<b>-14,935.78</b>	<b>10,368,119,036.27</b>	<b>904,312,000.10</b>
<b>合计</b>	<b>-388,338,085.15</b>	<b>139,254,279.37</b>	<b>-14,935.78</b>	<b>20,288,861,341.04</b>	<b>918,472,630.86</b>

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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	802,754,236.86	847,881,355.48
天津东丽湖	---	14,000,000.00
太原侨诺	---	5,000,000.00
太原侨隆	---	5,000,000.00
太原侨硕	---	5,000,000.00
深圳体育文化中心	---	1,400,000.00
江通动画股份	---	---
江通传媒股份	---	---
合计	802,754,236.86	878,281,355.48

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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
招商蛇口	34,322,033.88	-697,245,762.34			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。	---
天津东丽湖	---	---	---	---		---
深圳体育文化中心	---	84,866.59	---	84,866.59		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
太原侨诺	---	---	---	---		---
太原侨隆	---	---	---	---		---
太原侨硕	---	---	---	---		---
<b>合计</b>	<b>34,322,033.88</b>	<b>-697,160,895.75</b>	<b>---</b>	<b>84,866.59</b>		<b>---</b>

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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	353,098,302.71	309,637,876.87
其中: 权益工具投资	353,098,302.71	309,637,876.87
<b>合计</b>	<b>353,098,302.71</b>	<b>309,637,876.87</b>

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		
<b>1.年初余额</b>	<b>16,400,436,883.43</b>	<b>16,400,436,883.43</b>
<b>2.本年增加金额</b>	<b>1,856,335,244.00</b>	<b>1,856,335,244.00</b>
(1) 外购增加	331,969,409.53	331,969,409.53
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	1,502,368,847.56	1,502,368,847.56
(3) 其他	21,996,986.91	21,996,986.91
<b>3.本年减少金额</b>	<b>266,738,805.67</b>	<b>266,738,805.67</b>
(1) 处置或报废	266,738,805.67	266,738,805.67
(2) 其他	---	---
<b>4.年末余额</b>	<b>17,990,033,321.76</b>	<b>17,990,033,321.76</b>
二、累计折旧和累计摊销		
<b>1.年初余额</b>	<b>2,629,881,876.11</b>	<b>2,629,881,876.11</b>
<b>2.本年增加金额</b>	<b>498,411,529.94</b>	<b>498,411,529.94</b>
(1) 计提或摊销	441,693,977.64	441,693,977.64
(2) 其他增加	56,717,552.30	56,717,552.30
<b>3.本年减少金额</b>	<b>27,714,756.05</b>	<b>27,714,756.05</b>
(1) 处置或报废	27,714,756.05	27,714,756.05
(2) 其他减少	---	---
<b>4.年末余额</b>	<b>3,100,578,650.00</b>	<b>3,100,578,650.00</b>
三、减值准备		
<b>1.年初余额</b>	<b>125,394,782.89</b>	<b>125,394,782.89</b>
<b>2.本年增加金额</b>	<b>103,131,139.55</b>	<b>103,131,139.55</b>
(1) 计提	103,131,139.55	103,131,139.55
<b>3.本年减少金额</b>	<b>---</b>	<b>---</b>

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	房屋、建筑物及其他	合计
(1) 处置	---	---
<b>4.年末余额</b>	<b>228,525,922.44</b>	<b>228,525,922.44</b>
四、账面价值		
<b>1.年末账面价值</b>	<b>14,660,928,749.32</b>	<b>14,660,928,749.32</b>
<b>2.年初账面价值</b>	<b>13,645,160,224.43</b>	<b>13,645,160,224.43</b>

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产

截止 2022 年 12 月 31 日，尚未办妥产权证书的房屋建筑账面价值为 185,457.30 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	23,665,020,446.32	21,782,473,916.10
固定资产清理	725,160.11	445,320.54
<b>合计</b>	<b>23,665,745,606.43</b>	<b>21,782,919,236.64</b>

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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						
<b>1.年初余额</b>	<b>22,688,484,467.93</b>	<b>10,559,026,507.62</b>	<b>331,976,343.88</b>	<b>1,967,114,255.11</b>	<b>1,892,197,023.88</b>	<b>37,438,798,598.42</b>
<b>2.本年增加金额</b>	<b>2,566,642,909.60</b>	<b>1,155,451,448.00</b>	<b>26,715,293.66</b>	<b>133,669,943.47</b>	<b>1,424,361,018.62</b>	<b>5,306,840,613.35</b>
(1) 购置	148,080,047.40	66,964,323.89	14,667,161.46	42,742,114.07	46,389,851.48	318,843,498.30
(2) 在建工程转入	2,246,191,918.74	954,819,400.73	2,177,580.30	89,126,008.85	733,018,056.42	4,025,332,965.04
(3) 其他增加	172,370,943.46	133,667,723.38	9,870,551.90	1,801,820.55	644,953,110.72	962,664,150.01
<b>3.本年减少金额</b>	<b>1,012,777,384.91</b>	<b>219,811,582.12</b>	<b>55,450,499.26</b>	<b>64,411,974.91</b>	<b>44,262,473.47</b>	<b>1,396,713,914.67</b>
(1) 处置或报废	62,619,151.35	141,073,720.82	47,145,162.26	59,919,711.05	33,141,782.85	343,899,528.33
(2) 合并范围变动	8,900.00	20,707.51	765,459.62	2,208,240.77	681,698.23	3,685,006.13
(3) 其他	950,149,333.56	78,717,153.79	7,539,877.38	2,284,023.09	10,438,992.39	1,049,129,380.21
<b>4.年末余额</b>	<b>24,242,349,992.62</b>	<b>11,494,666,373.50</b>	<b>303,241,138.28</b>	<b>2,036,372,223.67</b>	<b>3,272,295,569.03</b>	<b>41,348,925,297.10</b>
二、累计折旧						
<b>1.年初余额</b>	<b>6,626,851,795.76</b>	<b>5,867,904,259.36</b>	<b>249,301,952.13</b>	<b>1,254,946,601.32</b>	<b>1,028,358,763.45</b>	<b>15,027,363,372.02</b>
<b>2.本年增加金额</b>	<b>708,143,670.09</b>	<b>674,752,308.56</b>	<b>35,435,840.65</b>	<b>110,143,974.48</b>	<b>242,201,299.72</b>	<b>1,770,677,093.50</b>
(1) 计提	700,179,484.52	660,603,241.43	28,312,194.42	108,613,565.65	171,247,134.01	1,668,955,620.03
(2) 其他增加	7,964,185.57	14,149,067.13	7,123,646.23	1,530,408.83	70,954,165.71	101,721,473.47
<b>3.本年减少金额</b>	<b>112,424,662.87</b>	<b>142,120,544.71</b>	<b>53,565,521.09</b>	<b>58,036,896.81</b>	<b>34,872,810.37</b>	<b>401,020,435.85</b>
(1) 处置或报废	47,349,695.89	130,604,458.01	46,142,252.43	55,914,597.10	26,271,491.12	306,282,494.55

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	房屋及景区建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
(2) 合并范围变动	6,810.94	3,857.84	555,984.12	1,694,137.02	362,277.17	2,623,067.09
(3) 其他减少	65,068,156.04	11,512,228.86	6,867,284.54	428,162.69	8,239,042.08	92,114,874.21
<b>4.年末余额</b>	<b>7,222,570,802.98</b>	<b>6,400,536,023.21</b>	<b>231,172,271.69</b>	<b>1,307,053,678.99</b>	<b>1,235,687,252.80</b>	<b>16,397,020,029.67</b>
三、减值准备						
<b>1.年初余额</b>	<b>588,185,654.91</b>	<b>28,685,962.85</b>	<b>1,692,730.94</b>	<b>8,384,970.29</b>	<b>2,011,991.31</b>	<b>628,961,310.30</b>
<b>2.本年增加金额</b>	<b>385,193,832.05</b>	<b>3,632,486.73</b>	<b>207,917.63</b>	<b>1,520,405.06</b>	<b>282,836,340.11</b>	<b>673,390,981.58</b>
(2) 计提增加	385,193,832.05	3,632,486.73	207,917.63	1,520,405.06	282,836,340.11	673,390,981.58
<b>3.本年减少金额</b>	<b>13,857,048.31</b>	<b>736,417.06</b>	<b>171,082.50</b>	<b>548,275.45</b>	<b>154,647.45</b>	<b>15,467,470.77</b>
(1) 处置或报废	13,857,048.31	736,417.06	171,082.50	548,275.45	154,647.45	15,467,470.77
(2) 其他减少	---	---	---	---	---	---
<b>4.年末余额</b>	<b>959,522,438.65</b>	<b>31,582,032.52</b>	<b>1,729,566.07</b>	<b>9,357,099.90</b>	<b>284,693,683.97</b>	<b>1,286,884,821.11</b>
四、账面价值						
<b>1.年末账面价值</b>	<b>16,060,256,750.99</b>	<b>5,062,548,317.77</b>	<b>70,339,300.52</b>	<b>719,961,444.78</b>	<b>1,751,914,632.26</b>	<b>23,665,020,446.32</b>
<b>2.年初账面价值</b>	<b>15,473,447,017.26</b>	<b>4,662,436,285.41</b>	<b>80,981,660.81</b>	<b>703,782,683.50</b>	<b>861,826,269.12</b>	<b>21,782,473,916.10</b>

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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	638,142,218.42	---	432,587,242.30
合计	<b>1,070,729,460.72</b>	<b>638,142,218.42</b>	---	<b>432,587,242.30</b>

(3) 未办妥产权证书的固定资产

截止 2022 年 12 月 31 日, 尚未办妥产权证书的房屋建筑账面价值为 658,887.96 万元。

15. 在建工程

项目	年末余额	年初余额
在建工程	5,855,887,609.80	5,484,205,388.09
合计	<b>5,855,887,609.80</b>	<b>5,484,205,388.09</b>

(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	5,913,709,855.88	259,447,144.68	5,654,262,711.20
其他	201,624,898.60	---	201,624,898.60
合计	<b>6,115,334,754.48</b>	<b>259,447,144.68</b>	<b>5,855,887,609.80</b>

(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	5,567,699,655.28	92,319,771.68	5,475,379,883.60
其他	8,825,504.49	---	8,825,504.49
合计	<b>5,576,525,159.77</b>	<b>92,319,771.68</b>	<b>5,484,205,388.09</b>

(2) 重要在建工程项目本年变动情况

工程名称	预算数(万元)	年初余额	本年增加
南京置地项目	—	---	1,600,331,951.03
西安发展项目	460,000.00	908,861,658.96	364,194,541.21
襄阳文旅项目	384,201.83	2,287,340,149.10	1,242,795,564.98
肇庆实业项目	300,000.00	392,290,905.24	131,438,940.33
武汉实业项目	263,468.00	310,072,608.80	90,126,834.86



深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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
南昌华侨城项目	430,000.00	241,438,558.80	226,946,541.18
云南华侨城项目	270,000.00	288,797,803.24	1,805,049.43
东部华侨城项目	242,005.29	162,362,185.54	44,628,808.68
成都洛带文旅项目	69,000.00	237,891,262.42	271,314,964.28
广州文旅小镇项目	226,398.55	117,421,840.17	29,463,021.96
扬州实业项目	297,281.00	156,414,425.34	18,435,285.78
北京投资项目	7,196.07	59,458,008.63	24,790,941.20
深圳欢乐谷项目	92,320.36	39,613,391.48	65,131,305.13
南京实业项目	376,724.21	85,952,594.52	55,898,197.22
北京华侨城项目	27,000.00	18,858,150.60	34,566,580.08
合肥环巢项目	34,484.11	40,950,415.27	6,807,314.37
重庆实业项目	293,488.81	29,587,688.30	28,703,008.83
上海华侨城项目	13,073.20	9,662,212.23	42,303,267.50
成都投资项目	88,857.04	4,828,167.33	16,154,034.84
顺德实业项目	162,000.00	48,193,291.42	166,953,522.94
其他	—	136,529,842.38	950,197,678.88
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>5,576,525,159.77</b>	<b>5,412,987,354.71</b>

(续)

工程名称	本年减少		年末余额
	转入固定资产	其他减少	
南京置地项目		---	1,600,331,951.03
西安发展项目	72,455,577.89	1,090,771.42	1,199,509,850.86
襄阳文旅项目	2,579,496,454.06	213,997,134.55	736,642,125.47
肇庆实业项目	---	---	523,729,845.57
武汉实业项目	60,975,174.72	2,225,187.66	336,999,081.28
南昌华侨城项目	287,464,040.59	---	180,921,059.39
云南华侨城项目	31,155,707.99	---	259,447,144.68
东部华侨城项目	1,583,245.18	6,951,380.73	198,456,368.31
成都洛带文旅项目	368,079,305.89	31,130,466.66	109,996,454.15
广州文旅小镇项目	97,038.05	977,658.16	145,810,165.92
扬州实业项目	21,750,552.64	33,447,339.13	119,651,819.35
北京投资项目	---	---	84,248,949.83
深圳欢乐谷项目	47,130,116.44	383,797.20	57,230,782.97

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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	
南京实业项目	87,794,677.04	---	54,056,114.70
北京华侨城项目	4,276,077.87	124,528.30	49,024,124.51
合肥环巢项目	---	---	47,757,729.64
重庆实业项目	---	28,592,528.48	29,698,168.65
上海华侨城项目	3,012,970.18	32,662,278.13	16,290,231.42
成都投资项目	3,200,679.61	10,005,656.54	7,775,866.02
顺德实业项目	55,960,466.02	154,453,613.66	4,732,734.68
其他	400,900,880.87	332,802,454.34	353,024,186.05
<b>合计</b>	<b>4,025,332,965.04</b>	<b>848,844,794.96</b>	<b>6,115,334,754.48</b>

注：其他减少金额主要是转入除固定资产外其他资产所致。

(3) 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	167,127,373.00	可收回金额低于账面价值

16. 使用权资产

项目	房屋及景区建筑物	运输工具	其他	合计
<b>一、账面原值</b>				
<b>1.年初余额</b>	<b>4,629,242,413.29</b>	<b>958,682.12</b>	---	<b>4,630,201,095.41</b>
<b>2.本年增加金额</b>	<b>51,926,099.41</b>	---	<b>205,110,819.57</b>	<b>257,036,918.98</b>
(1) 租入	50,104,477.82	---	205,110,819.57	255,215,297.39
(2) 其他	1,821,621.59	---	---	1,821,621.59
<b>3.本年减少金额</b>	<b>56,921,588.73</b>	<b>958,682.12</b>	---	<b>57,880,270.85</b>
(1) 处置	17,422,779.26	---	---	17,422,779.26
(2) 其他	39,498,809.47	958,682.12	---	40,457,491.59
<b>4.年末余额</b>	<b>4,624,246,923.97</b>	---	<b>205,110,819.57</b>	<b>4,829,357,743.54</b>
<b>二、累计折旧</b>				
<b>1.年初余额</b>	<b>1,255,417,621.60</b>	<b>223,006.30</b>	---	<b>1,255,640,627.90</b>
<b>2.本年增加金额</b>	<b>499,248,047.55</b>	<b>240,894.96</b>	<b>24,398,047.52</b>	<b>523,886,990.03</b>
(1) 计提	498,749,184.62	240,894.96	24,398,047.52	523,388,127.10
(2) 其他	498,862.93	---	---	498,862.93
<b>3.本年减少金额</b>	<b>11,269,006.97</b>	<b>463,901.26</b>	---	<b>11,732,908.23</b>

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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	其他	合计
(1) 处置	8,422,117.66	---	---	8,422,117.66
(2) 其他	2,846,889.31	463,901.26	---	3,310,790.57
<b>4.年末余额</b>	<b>1,743,396,662.18</b>	---	<b>24,398,047.52</b>	<b>1,767,794,709.70</b>
三、减值准备				
1.年初余额	---	---	---	---
2.本年增加金额	---	---	109,396,625.71	109,396,625.71
(1) 计提	---	---	109,396,625.71	109,396,625.71
3.本年减少金额	---	---	---	---
(1) 处置	---	---	---	---
4.年末余额	---	---	109,396,625.71	109,396,625.71
四、账面价值				
1.年末账面价值	2,880,850,261.79	---	71,316,146.34	2,952,166,408.13
2.年初账面价值	3,373,824,791.69	735,675.82	---	3,374,560,467.51

17.无形资产

(1) 无形资产明细

项目	土地使用权	软件	其他	合计
一、账面原值				
1.年初余额	13,530,893,429.20	164,777,174.99	441,036,225.12	14,136,706,829.31
2.本年增加金额	510,218,277.58	32,872,582.44	2,242,705.13	545,333,565.15
(1) 购置	387,241,280.44	31,611,427.72	936,662.24	419,789,370.40
(2) 在建工程转入	---	1,215,299.72	---	1,215,299.72
(3) 其他	122,976,997.14	45,855.00	1,306,042.89	124,328,895.03
3.本年减少金额	47,045,855.00	8,611,821.33	758,172.46	56,415,848.79
(1) 处置及报废	---	6,457,994.61	---	6,457,994.61
(2) 其他	47,045,855.00	2,153,826.72	758,172.46	49,957,854.18
4.年末余额	13,994,065,851.78	189,037,936.10	442,520,757.79	14,625,624,545.67
二、累计摊销				
1.年初余额	2,065,064,190.92	80,949,673.73	45,577,926.45	2,191,591,791.10
2.本年增加金额	379,863,480.63	23,567,835.52	26,752,562.98	430,183,879.13
(1) 计提	378,472,811.55	23,567,835.52	25,494,646.19	427,535,293.26
(2) 其他	1,390,669.08	---	1,257,916.79	2,648,585.87
3.本年减少金额	5,968,626.38	4,796,480.09	172,871.84	10,937,978.31

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	土地使用权	软件	其他	合计
(1) 处置	4,014,583.34	3,753,205.66	---	7,767,789.00
(2) 其他	1,954,043.04	1,043,274.43	172,871.84	3,170,189.31
<b>4.年末余额</b>	<b>2,438,959,045.17</b>	<b>99,721,029.16</b>	<b>72,157,617.59</b>	<b>2,610,837,691.92</b>
<b>三、减值准备</b>				
<b>1.年初余额</b>	<b>21,116,551.00</b>	---	---	<b>21,116,551.00</b>
<b>2.本年增加金额</b>	---	---	---	---
(1) 计提	---	---	---	---
<b>3.本年减少金额</b>	---	---	---	---
(1) 处置	---	---	---	---
<b>4.年末余额</b>	<b>21,116,551.00</b>	---	---	<b>21,116,551.00</b>
<b>四、账面价值</b>				
<b>1.年末账面价值</b>	<b>11,533,990,255.61</b>	<b>89,316,906.94</b>	<b>370,363,140.20</b>	<b>11,993,670,302.75</b>
<b>2.年初账面价值</b>	<b>11,444,712,687.28</b>	<b>83,827,501.26</b>	<b>395,458,298.67</b>	<b>11,923,998,487.21</b>

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	65,884,982.87	---	---	---	2,400,261.99	63,484,720.88
增持深圳侨城汇	4,324,328.71	---	---	---	---	4,324,328.71
<b>合计</b>	<b>70,209,311.58</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>2,400,261.99</b>	<b>67,809,049.59</b>

(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	
增持深圳侨城汇	4,324,328.71	---	---	---	---	4,324,328.71
<b>合计</b>	<b>4,324,328.71</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>4,324,328.71</b>

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	379,506,424.45	116,092,779.42	31,103,233.43	238,928.68	464,257,041.76
装修费	235,516,240.77	159,004,289.05	76,325,196.98	55,886,508.62	262,308,824.22

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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	本年摊销	本年其他减少	年末余额
演艺创作费	30,857,901.90	1,322,233.01	5,061,539.84	3,991,067.12	23,127,527.95
其他	652,925,035.58	418,233,370.81	211,656,651.24	17,863,592.08	841,638,163.07
<b>合计</b>	<b>1,298,805,602.70</b>	<b>694,652,672.29</b>	<b>324,146,621.49</b>	<b>77,980,096.50</b>	<b>1,591,331,557.00</b>

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	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
计提未缴纳的土地增值税	31,379,946,715.28	7,844,986,678.82	32,012,810,898.84	8,003,202,724.71
内部交易未实现利润	7,910,276,307.36	1,977,569,076.84	7,857,109,216.08	1,964,277,304.02
其他 (注:①)	5,173,551,740.96	1,293,387,935.24	3,872,219,621.24	968,054,905.31
预收房款预计毛利	4,840,439,206.24	1,210,109,801.56	7,896,990,099.72	1,974,247,524.93
可抵扣亏损	2,378,088,051.72	594,522,012.93	2,918,350,976.84	729,587,744.21
减值准备	571,949,776.96	142,987,444.24	619,211,251.72	154,802,812.93
<b>合计</b>	<b>52,254,251,798.52</b>	<b>13,063,562,949.63</b>	<b>55,176,692,064.44</b>	<b>13,794,173,016.11</b>

注:①其他主要是尚未支付的应付工程款(纳税调增10%部分)、其他应付款(预提费用)等。

(2) 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
公允价值变动	434,704,320.92	108,676,080.23	47,274,279.60	11,818,569.90
预缴税费	351,165,808.44	87,791,452.11	347,381,000.56	86,845,250.14
借款资本化利息	228,945,188.24	57,236,297.06	228,945,188.24	57,236,297.06
其他	380,235,148.16	95,058,787.04	8,275,120.40	2,068,780.10
<b>合计</b>	<b>1,395,050,465.76</b>	<b>348,762,616.44</b>	<b>631,875,588.80</b>	<b>157,968,897.20</b>

21.其他非流动资产

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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	年末金额	年初金额
土地处置权益	1,422,977,526.18	---
委托贷款及其他	1,308,840,701.83	1,969,538,650.20
预付土地款及土地保证金	315,175,649.22	---
合同取得成本	42,954,521.24	21,752,165.91
长期资产购置预付款	13,028,994.76	2,190,085.64
待补偿物业	1,311,805.08	2,127,376.56
支付股权款	1.00	1.00
<b>合计</b>	<b>3,104,289,199.31</b>	<b>1,995,608,279.31</b>

22.短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
信用借款	3,966,487,054.98	5,418,898,853.30
担保借款	99,397,898.32	10,000,000.00
抵押借款	---	100,000,000.00
<b>合计</b>	<b>4,065,884,953.30</b>	<b>5,528,898,853.30</b>

23.应付票据

票据种类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票	2,817,183.95	340,052,447.87
银行承兑汇票	---	---
<b>合计</b>	<b>2,817,183.95</b>	<b>340,052,447.87</b>

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)	21,822,773,270.79	26,160,422,141.49
1-2年	8,020,247,258.16	6,386,262,926.00
2-3年	2,528,561,453.38	977,396,566.41
3年以上	1,689,862,885.81	1,528,705,463.81
<b>合计</b>	<b>34,061,444,868.14</b>	<b>35,052,787,097.71</b>

注: 应付账款年末余额中账龄超过1年的大额应付账款主要系未结算的工程款。

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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) 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	30,679,530,248.55	33,181,971,633.55
应付地价款	997,480,000.00	---
其他	2,384,434,619.59	1,870,815,464.16
<b>合计</b>	<b>34,061,444,868.14</b>	<b>35,052,787,097.71</b>

25. 预收款项

(1) 预收款项列示

项目	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	196,827,729.58	134,154,212.45
1-2年	34,673,183.67	17,705,538.87
2-3年	10,124,628.66	3,353,129.61
3年以上	29,651,528.76	27,844,464.62
<b>合计</b>	<b>271,277,070.67</b>	<b>183,057,345.55</b>

(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	52,711,929,464.35	90,011,148,287.96
服务业务	1,955,082,491.07	2,180,757,781.30
<b>合计</b>	<b>54,667,011,955.42</b>	<b>92,191,906,069.26</b>

(2) 预收购房款

项目	年末余额	年初余额
上海唐侨盈唐镇项目	5,632,205,451.38	2,889,541,284.40
信和置业御龙山项目	5,383,863,518.04	6,775,298.24
和城房地产和城里项目	5,140,107,232.45	1,759,338,768.81
南昌华侨城世纪水岸项目	5,081,031,465.54	5,286,310,400.91
新玺发展西岸渔人码头项目	2,875,896,555.23	5,892,639,193.70
东莞上江天鹅堡花园	2,156,070,777.26	---
太原侨冠煤气化 SP1846 地块项目	2,028,944,477.39	1,231,600,262.29

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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
荷棠里项目	1,862,594,409.88	1,964,806,696.33
合肥实业空港国际小镇项目	1,575,482,892.79	3,365,144,662.80
无锡实业大运华府项目	1,228,466,094.59	1,260,088,838.53
南京实业翡翠天域花园项目	1,175,720,606.28	1,041,481,507.02
南京侨劲地产铂玥江南府	1,137,759,330.04	175,517,820.19
苏州侨仁桃溪澜园	1,127,900,766.04	---
武汉天创华侨城欢乐天际项目	1,108,287,491.79	3,485,966,149.94
重庆实业云溪都会项目	1,056,507,682.35	3,969,784,956.87
武汉滨江华侨城红坊项目	978,142,281.11	1,388,777,954.72
济宁华侨城纯水岸项目	954,143,259.35	465,583,681.07
扬州实业侨城南北院项目	932,774,344.35	2,429,258,973.03
协跃龙胜项目	830,546,401.18	---
郑州华侨城中原华侨城项目	786,930,544.07	729,164,453.96
东莞保华叁悦花园项目	784,600,564.73	2,404,777,936.24
成都华鑫侨盛青白江项目	737,850,051.70	1,053,291,479.61
西安沣东创想中心项目	641,203,900.74	538,339,522.70
深圳西部置业宝湾大厦	622,859,896.16	71,768,233.02
南京置地欢乐滨江项目	603,701,947.52	652,554,104.59
顺德实业项目	587,951,876.79	690,327,870.55
成都天府实业纯水岸项目	449,957,933.20	6,337,567.72
宁波华投山语海悦项目	438,306,278.78	927,418,831.10
淄博来仪人文社区项目	378,004,745.94	251,592,253.28
肇庆实业小镇项目	355,560,319.03	363,125,745.76
涿州华侨城起步区住宅项目	324,017,174.19	230,884,475.18
南京威丰江畔都会上城项目	291,014,633.94	2,996,196,601.86
佛山华沥天鹅观邸	283,895,939.45	280,766,789.08
武汉当代汉口道·6号	274,966,451.97	319,983,607.05
宜宾三江置业项目	252,763,420.96	1,224,620,003.72
南京溧水时光天境嘉园项目	216,312,408.55	67,444,429.23
东莞实业纯水岸花园项目	203,463,084.29	374,791,330.27
江门侨新云顶花园	202,081,022.63	79,941,111.92
襄阳华侨城项目	186,944,474.86	204,684,795.33
潮州投资纯水岸	177,137,752.30	52,191,315.60
青岛华侨城投资生态文化社区项	123,876,053.24	198,603,656.06



深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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
目		
湛江华侨城欢乐海湾项目	121,690,193.31	209,973,106.77
丽江华侨城逐水阁项目	108,578,845.49	82,538,250.98
华侨城房地产项目	94,942,090.79	82,139,777.45
杭州兰侨吟彩芳菲之城项目	92,046,907.27	6,563,562,141.24
济南华侨城纯水岸项目	90,089,169.51	150,030,616.52
曲江发展天鹅堡项目	85,421,893.80	81,506,587.02
中山华侨城项目	77,967,971.13	596,743,023.71
深圳瑞湾发展瑞湾大厦项目	77,070,352.33	474,652,433.96
无锡嘉合和玺项目	65,181,114.31	3,348,080,740.63
滁州康金欢乐明湖源庭	60,131,097.26	173,699,260.72
宁波创东华远臻和院项目	58,420,042.38	14,349,384.00
常熟沙家浜时光小镇	56,173,773.42	69,032,153.24
天津华侨城项目	54,644,398.17	897,661,937.61
南京尚宸华著兰庭项目	5,106,169.72	4,513,707,748.62
赫江置业江汇城项目	---	6,615,596,164.22
南京华颐燕熙台项目	---	5,600,516,330.52
杭州保泓钱江世纪城项目	---	4,971,261,164.63
其他	474,619,933.38	5,234,674,903.44
<b>合计数</b>	<b>52,711,929,464.35</b>	<b>90,011,148,287.96</b>

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	2,389,319,419.28	4,233,251,506.39	4,090,443,205.29	2,532,127,720.38
离职后福利-设定提存计划	11,844,874.15	328,747,851.38	320,763,520.98	19,829,204.55
辞退福利	1,938,160.23	100,844,508.58	45,955,026.97	56,827,641.84
一年内到期的其他福利	12,475,855.81	12,890,585.94	23,533,636.12	1,832,805.63
<b>合计</b>	<b>2,415,578,309.47</b>	<b>4,675,734,452.29</b>	<b>4,480,695,389.36</b>	<b>2,610,617,372.40</b>

(2) 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
----	------	------	------	------

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	2,219,236,415.45	3,293,252,776.25	3,186,701,448.14	2,325,787,743.56
职工福利费	23,718,466.40	308,786,144.56	311,627,807.50	20,876,803.46
社会保险费	4,625,776.35	173,021,398.45	168,951,653.01	8,695,521.79
其中：医疗保险费	3,856,150.05	160,486,286.03	156,509,563.65	7,832,872.43
工伤保险费	209,020.55	6,837,668.04	6,765,910.09	280,778.50
生育保险费	560,605.75	5,697,444.38	5,676,179.27	581,870.86
住房公积金	7,147,013.28	218,020,136.47	215,908,068.58	9,259,081.17
工会经费和职工教育经费	132,134,628.15	87,712,475.45	67,583,320.08	152,263,783.52
短期带薪缺勤	---	---	---	---
短期利润分享计划	---	---	---	---
其他短期薪酬	2,457,119.65	152,458,575.21	139,670,907.98	15,244,786.88
<b>合计</b>	<b>2,389,319,419.28</b>	<b>4,233,251,506.39</b>	<b>4,090,443,205.29</b>	<b>2,532,127,720.38</b>

(3) 设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	8,939,412.03	290,810,728.98	283,701,071.44	16,049,069.57
失业保险费	526,858.98	11,110,204.97	10,663,624.32	973,439.63
企业年金缴费	2,378,603.14	26,826,917.43	26,398,825.22	2,806,695.35
<b>合计</b>	<b>11,844,874.15</b>	<b>328,747,851.38</b>	<b>320,763,520.98</b>	<b>19,829,204.55</b>

28. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	2,966,274,877.13	2,290,886,713.59
土地增值税	1,394,540,466.34	1,214,610,821.86
企业所得税	1,049,857,030.67	3,467,181,328.95
城市维护建设税	61,695,654.59	69,037,572.75
教育费附加	44,696,129.39	49,686,404.07
个人所得税	36,118,036.68	25,204,121.73
房产税	35,048,144.47	33,690,078.92
土地使用税	27,083,414.53	32,334,057.59
其他	46,787,116.76	36,284,929.48

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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	<b>5,662,100,870.56</b>	<b>7,218,916,028.94</b>

29.其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	1,553,885,340.82	1,698,693,115.08
应付股利	107,155,591.32	101,193,870.54
其他应付款	55,737,043,604.16	67,330,193,278.52
合计	<b>57,398,084,536.30</b>	<b>69,130,080,264.14</b>

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	927,458,534.61	1,224,147,939.72
企业债券利息	424,950,429.51	419,375,151.56
短期借款应付利息	201,476,376.70	55,170,023.80
合计	<b>1,553,885,340.82</b>	<b>1,698,693,115.08</b>

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	24,852,286,069.53	31,499,907,193.90
关联方往来	19,977,753,991.66	26,113,509,666.41
其他单位往来	4,180,100,361.32	4,427,602,604.11
预提费用	2,077,260,227.97	1,152,727,679.77
收取的押金、保证金	1,632,439,527.31	1,344,513,853.54
购房意向金	85,953,196.63	223,279,937.62
其他	2,931,250,229.74	2,568,652,343.17
合计	<b>55,737,043,604.16</b>	<b>67,330,193,278.52</b>

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
预提税金—土地增值税	19,830,272,982.56	未到清算期预提土地增值税
合计	<b>19,830,272,982.56</b>	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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	12,974,395,955.62	19,266,729,545.03
一年内到期的应付债券	4,240,000,000.00	2,500,000,000.00
一年内到期的租赁负债	1,212,407,090.57	897,435,184.10
一年内到期的长期应付款	318,785,323.23	164,033,414.16
<b>合计</b>	<b>18,745,588,369.42</b>	<b>22,828,198,143.29</b>

31.其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税额	3,692,187,168.64	7,351,135,426.67
<b>合计</b>	<b>3,692,187,168.64</b>	<b>7,351,135,426.67</b>

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)	36,340,586,247.19	41,615,477,433.64
抵押借款(注:②)	12,392,743,948.28	9,147,458,238.33
质押借款(注:②)	1,604,497,159.07	---
信用借款	63,166,656,352.71	69,873,442,634.86
<b>小计</b>	<b>113,504,483,707.25</b>	<b>120,636,378,306.83</b>
减:一年内到期的长期借款(详见附注六、30)	12,974,395,955.62	19,266,729,545.03
<b>合计</b>	<b>100,530,087,751.63</b>	<b>101,369,648,761.80</b>

注:①保证借款见附注十一、(二)、3。

②本集团以持有的应收账款、存货、固定资产、无形资产、在建工程、投资性房地产、长期股权投资进行抵押质押,其中:应收账款账面价值 1,256.02 万元,存货账面价值 1,602,138.36 万元,固定资产账面价值 163,069.11 万元,无形资产账面价值 131,005.86 万元,在建工程账面价值 367,603.15 万元,投资性房地产账面价值 197,670.04 万元,长期股权投资账面价值 10,610.00 万元,借款额度为 2,756,680.00 万元。截至 2022 年 12 月 31 日,借款余额为 1,399,724.11 万元,其中 352,825.68 万元列示为一年内到期的非流动负债。

33.应付债券

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(1) 应付债券分类

项目	年末余额	年初余额
公司债券	10,490,287,702.30	12,984,115,927.48
减: 一年内到期的应付债券 (附注六、30)	4,240,000,000.00	2,500,000,000.00
<b>合计</b>	<b>6,250,287,702.30</b>	<b>10,484,115,927.48</b>

(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	发行日期	债券期限	发行金额
	(万元)			
18 侨城 02	100,000.00	2018-1-18	5+2 年	996,607,692.31
18 侨城 03	200,000.00	2018-2-5	3+2 年	1,993,215,384.62
18 侨城 04	300,000.00	2018-2-5	5+2 年	2,989,823,076.92
18 侨城 06	20,000.00	2018-3-12	5+2 年	199,321,538.46
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	<b>1,496,000.00</b>	---	---	<b>14,924,951,692.31</b>
减: 一年内到期的应付债券 (附注六、30)	---	---	---	---
<b>合计</b>	<b>1,496,000.00</b>	---	---	<b>14,924,951,692.31</b>

(续)

债券名称	年初余额	本年发行	按面值计提利息
18 侨城 02	998,693,346.41	---	57,000,000.00
18 侨城 03	39,971,864.71	---	1,280,000.00
18 侨城 04	2,995,695,521.10	---	172,200,000.00
18 侨城 06	199,749,372.86	---	11,000,000.00
19 侨城 01	2,498,290,008.36	---	20,463,013.70
21 侨城 01	1,997,497,925.81	---	71,600,000.00
21 侨城 02	499,310,997.09	---	19,450,000.00
21 侨城 03	1,498,114,153.16	---	53,550,000.00

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

债券名称	年初余额	本年发行	按面值计提利息
21 侨城 04	499,308,802.22	---	19,450,000.00
21 侨城 05	259,653,339.60	---	9,230,000.00
21 侨城 06	1,497,830,596.16	---	59,250,000.00
小计	<b>12,984,115,927.48</b>	---	<b>494,473,013.70</b>
减：一年内到期的应付债券（附注六、30）	2,500,000,000.00	---	---
合计	<b>10,484,115,927.48</b>	---	<b>494,473,013.70</b>

(续)

债券名称	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
18 侨城 02	598,699.46	---	999,292,045.87
18 侨城 03	27,070.86	---	39,998,935.57
18 侨城 04	1,751,058.78	---	2,997,446,579.88
18 侨城 06	124,525.14	---	199,873,898.00
19 侨城 01	1,709,991.64	2,500,000,000.00	---
21 侨城 01	744,890.09	---	1,998,242,815.90
21 侨城 02	118,796.32	---	499,429,793.41
21 侨城 03	559,394.31	---	1,498,673,547.47
21 侨城 04	118,710.27	---	499,427,512.49
21 侨城 05	96,575.95	---	259,749,915.55
21 侨城 06	322,062.00	---	1,498,152,658.16
小计	<b>6,171,774.82</b>	<b>2,500,000,000.00</b>	<b>10,490,287,702.30</b>
减：一年内到期的应付债券（附注六、30）	---	---	4,240,000,000.00
合计	<b>6,171,774.82</b>	<b>2,500,000,000.00</b>	<b>6,250,287,702.30</b>

34. 租赁负债

项目	年末余额	年初余额
租赁负债	3,766,078,795.73	3,919,921,859.66
减：一年内到期部分（详见附注六、30）	1,212,407,090.57	897,435,184.10
合计	<b>2,553,671,705.16</b>	<b>3,022,486,675.56</b>

35. 长期应付款

项目	年末余额	年初余额
长期应付款	65,514,668.17	529,728,362.48
专项应付款	231,748,174.09	231,748,174.09

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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	<b>297,262,842.26</b>	<b>761,476,536.57</b>

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
融资租赁长期应付款	318,785,323.23	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）	318,785,323.23	164,033,414.16
合计	<b>65,514,668.17</b>	<b>529,728,362.48</b>

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
安置房过渡期资金	230,704,126.09	---	---	230,704,126.09	---
文化产业发展专项资金	1,000,000.00	---	---	1,000,000.00	---
深圳市南山区文化馆文化资助	44,048.00	---	---	44,048.00	---
合计	<b>231,748,174.09</b>	---	---	<b>231,748,174.09</b>	---

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	1,139,141,947.61	1,900,326.63	109,654,911.18	1,031,387,363.06	---
其他	99,552,000.00	---	---	99,552,000.00	项目未结转，与存货相关
合计	<b>1,238,693,947.61</b>	<b>1,900,326.63</b>	<b>109,654,911.18</b>	<b>1,130,939,363.06</b>	---

(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	927,890.40	---	---	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	1,065,084,866.54	---	---	93,741,597.24
“两园一带”生态绿地及	48,863,861.46	---	---	13,306,011.06

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

政府补助项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额
配套项目				
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	2,436,000.00	---	---	---
中山市文化和旅游产业扶持专项资金（文化产业）	---	1,500,000.00	---	---
99 级石阶旅游厕所建设扶持资金	---	400,326.63	---	---
<b>合计</b>	<b>1,139,141,947.61</b>	<b>1,900,326.63</b>	<b>---</b>	<b>107,218,911.18</b>

(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	---	---	756,587.52	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	---	---	971,343,269.30	与资产相关
“两园一带”生态绿地及配套项目	---	---	35,557,850.40	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
中山市文化和旅游产业扶持专项资金（文化产业）	---	---	1,500,000.00	与资产相关
99 级石阶旅游厕所建设扶持资金	---	---	400,326.63	与收益相关
<b>合计</b>	<b>---</b>	<b>2,436,000.00</b>	<b>1,031,387,363.06</b>	<b>---</b>

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	



深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年初余额	本年增减变动(+、-)			年末余额
		发行新股	其他	小计	
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	8,086,943.00	---	-833,974.00	-833,974.00	7,252,969.00
其中：境内法人持股	---	---	---	---	---
境内自然人持股	8,086,943.00	---	-833,974.00	-833,974.00	7,252,969.00
境外自然人持股	---	---	---	---	---
有限售条件股份合计	<b>1,146,239,295.00</b>	---	<b>-833,974.00</b>	<b>-833,974.00</b>	<b>1,145,405,321.00</b>
二、无限售条件股份					
1.人民币普通股	7,055,554,620.00	---	833,974.00	833,974.00	7,056,388,594.00
无限售条件股份合计	<b>7,055,554,620.00</b>	---	833,974.00	833,974.00	<b>7,056,388,594.00</b>
三、股份总数	<b>8,201,793,915.00</b>	---	---	---	<b>8,201,793,915.00</b>

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	3,100,000,000.00	---	---	3,100,000,000.00
合计	<b>3,100,000,000.00</b>	---	---	<b>3,100,000,000.00</b>

注：太平洋资产管理有限责任公司设立“太平洋-深圳华侨城股份债权投资计划”，将募集之受托资金向本公司进行永续债权投资。2022年度，本公司支付永续债利息154,009,722.23元。

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

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	5,126,545,716.43	278,067,012.22	---	5,404,612,728.65
其他资本公积	1,517,907.60	---	4,811.08	1,513,096.52
合计	<b>5,128,063,624.03</b>	<b>278,067,012.22</b>	<b>4,811.08</b>	<b>5,406,125,825.17</b>

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

注: (1) 本年资本溢价增加 278,067,012.22 元: A、收购少数股东股权, 增加资本溢价 250,791,582.31 元; B、同一控制下企业合并, 增加资本溢价 24,965,341.91 元; C、不丧失控制权处置子公司部分股权, 增加资本溢价 2,310,088.00 元。

(2) 本年资本溢价减少 4,811.08 元: 享有联营公司其他权益变动, 减少其他资本公积 4,811.08 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	1,041,515,155.83	---	---	1,041,515,155.83
<b>合计</b>	<b>1,041,515,155.83</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>1,041,515,155.83</b>

### 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	-653,633,446.15	-45,127,118.62	-45,127,118.62	---	-698,760,564.77
其中: 其他权益工具投资公允价值变动	-595,731,116.18	-45,127,118.62	-45,127,118.62	---	-640,858,234.80
其他	-57,902,329.97	---	---	---	-57,902,329.97
二、将重分类进损益的其他综合收益	-545,940,625.10	-799,310,197.91	716,156,685.34	-83,153,512.57	1,262,097,310.44
其中: 权益法下可转损益的其他综合收益	50,701,261.29	-155,829,023.64	110,552,496.36	-45,276,527.28	-59,851,235.07
其他	4,242,145.28	---	---	---	4,242,145.28
外币财务报表折算差额	-600,884,031.67	-643,481,174.27	605,604,188.98	-37,876,985.29	1,206,488,220.65
<b>其他综合收益合计</b>	<b>1,199,574,071.25</b>	<b>-844,437,316.53</b>	<b>761,283,803.96</b>	<b>-83,153,512.57</b>	<b>1,960,857,875.21</b>

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

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	<b>62,092,180,381.60</b>	<b>62,198,024,387.15</b>
加：年初未分配利润调整数	---	-227,741,187.00
<b>本年年初余额</b>	<b>62,092,180,381.60</b>	<b>61,970,283,200.15</b>
加：本年归属于母公司所有者的净利润	-10,905,405,257.13	3,799,112,368.32
减：提取法定盈余公积	---	374,589,500.85
提取任意盈余公积	---	---
提取一般风险准备	---	---
应付普通股股利	799,134,416.41	3,226,098,669.04
转作股本的普通股股利	---	---
其他（注：①）	153,639,750.56	76,527,016.98
<b>本年年末余额</b>	<b>50,234,000,957.50</b>	<b>62,092,180,381.60</b>

注：①其他主要是支付永续债利息 154,009,722.23 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	76,586,331,985.01	59,132,710,245.51	102,278,147,768.31	75,668,293,578.48
其他业务	180,773,145.87	103,950,055.28	305,503,125.35	94,590,203.72
<b>合计</b>	<b>76,767,105,130.88</b>	<b>59,236,660,300.79</b>	<b>102,583,650,893.66</b>	<b>75,762,883,782.20</b>

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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) 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	27,219,966,931.89	20,559,124,233.10	43,316,822,547.92	29,298,878,957.29
房地产收入	49,366,365,053.12	38,573,586,012.41	58,961,325,220.39	46,369,414,621.19
合计	<b>76,586,331,985.01</b>	<b>59,132,710,245.51</b>	<b>102,278,147,768.31</b>	<b>75,668,293,578.48</b>

(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 (%)
2022年	4,369,449,612.15	5.69
2021年	14,353,724,593.99	13.99

(4) 营业收入扣除情况表

项目	本年度 (万元)	具体扣除情况	上年度 (万元)	具体扣除情况
营业收入金额	7,676,710.51		10,258,365.09	
营业收入扣除项目合计金额	6,816.09		4,357.33	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重 (%)	0.09%	—	0.04%	—

一、与主营业务无关的业务收入

1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	2,046.46	销售材料、包装物以及水电等收入	1,454.06	销售材料、包装物以及水电等收入
---	----------	-----------------	----------	-----------------

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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	本年度 (万元)	具体扣除情况	上年度 (万元)	具体扣除情况
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。	4,769.63	拆出资金利息收入；担保、商业保理形成的收入	2,142.37	拆出资金利息收入；担保、商业保理形成的收入
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。	---	---	---	---
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。	---	---	---	---
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。	---	---	760.89	---
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。	---	---	---	---
与主营业务无关的业务收入小计	6,816.09	—	4,357.33	—
二、不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。	---	---	---	---
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技	---	---	---	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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	本年度 (万元)	具体扣除情况	上年度 (万元)	具体扣除情况
术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。	---	---	---	---
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。	---	---	---	---
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。	---	---	---	---
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。	---	---	---	---
不具备商业实质的收入小计	---	---	---	---
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入	---	---	---	---
营业收入扣除后金额	7,669,894.42	—	10,254,007.76	—

45.税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	3,465,313,905.16	5,770,476,692.82
房产税	174,950,681.79	231,711,245.70
土地使用税	151,507,321.78	163,311,787.28
城市维护建设税	149,148,333.14	203,893,285.15
教育费附加	106,047,578.23	149,495,934.22
印花税	75,251,028.82	81,546,672.31
其他	21,548,989.78	19,527,319.29
合计	4,143,767,838.70	6,619,962,936.77

46.销售费用

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
市场拓展费用	1,471,525,281.58	1,701,198,282.23
销售佣金	870,833,138.52	1,026,173,286.98
人工成本	377,176,380.71	393,270,327.58
折旧摊销费用	169,078,725.75	60,698,982.98
租赁及物业管理费	73,508,422.20	55,871,598.61
能源费用	18,265,681.88	6,425,321.50
其他费用	217,920,525.80	162,427,908.43
<b>合计</b>	<b>3,198,308,156.44</b>	<b>3,406,065,708.31</b>

47.管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
人工成本	1,786,219,465.21	1,873,338,685.74
折旧摊销费用	317,332,632.78	354,755,399.34
租赁及物业管理费	103,599,624.52	72,943,349.42
能源费用	18,472,002.22	22,417,414.14
其他费用	721,129,386.27	677,823,378.89
<b>合计</b>	<b>2,946,753,111.00</b>	<b>3,001,278,227.53</b>

48.财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	4,499,531,717.86	5,759,155,196.67
减：利息收入	1,833,714,696.60	3,446,154,726.35
汇兑损益	-38,348,796.79	-82,814,579.83
手续费	23,241,097.28	53,336,192.36
其他	14,451,533.58	112,409,178.75
<b>合计</b>	<b>2,665,160,855.33</b>	<b>2,395,931,261.60</b>

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	397,221,311.18	418,207,000.00
企业补贴收入	46,935,111.52	111,946,620.93
增值税进项额加计扣除	29,265,515.79	25,733,840.22
其他	46,370,307.76	29,175,838.43
<b>合计</b>	<b>519,792,246.25</b>	<b>585,063,299.58</b>

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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	-2,464,955,703.15	-581,145,667.74
处置长期股权投资产生的投资收益	10,210,520.28	800,638,044.57
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	34,322,033.88	40,677,966.08
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
其他	---	6,512,873.27
<b>合计</b>	<b>-2,420,423,148.99</b>	<b>599,296,159.65</b>

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	56,351,150.63	38,700,544.87
<b>合计</b>	<b>56,351,150.63</b>	<b>38,700,544.87</b>

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	-2,669,993.11	9,546,853.94
其他应收款坏账损失	-30,607,580.11	-57,822,705.23
长期应收款坏账损失	2,411,718.75	1,899,790.30
一年内到期的非流动资产坏账损失	1,071,875.02	---
<b>合计</b>	<b>-29,793,979.45</b>	<b>-46,376,060.99</b>

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	-11,510,668,493.09	-1,256,979,727.43
固定资产减值损失	-673,390,981.58	---
在建工程减值损失	-167,127,373.00	-92,319,771.68
长期股权投资减值损失	-139,254,279.37	-764,160,630.76
使用权资产减值损失	-109,396,625.71	---
投资性房地产减值损失	-103,131,139.55	---
商誉减值损失	-2,400,261.99	-10,288,013.44
其他	---	-24,145.70



深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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	<b>-12,705,369,154.29</b>	<b>-2,123,772,289.01</b>

54. 资产处置收益 (损失以“—”号填列)

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
固定资产处置收益	1,053,770.05	1,359,716.98	1,053,770.05
其他	3,857,046.03	224,244.49	3,857,046.03
合计	<b>4,910,816.08</b>	<b>1,583,961.47</b>	<b>4,910,816.08</b>

注: 其他主要系转售使用权资产。

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
违约金收入	51,333,788.18	30,867,915.61	51,333,788.18
政府补助	29,389,986.26	54,575,127.24	29,389,986.26
罚款净收入	26,070,166.13	21,303,212.83	26,070,166.13
赔偿费收入	1,275,154.85	1,114,055.78	1,275,154.85
非流动资产毁损报废利得	2,011,923.01	612,584.21	2,011,923.01
其他	100,026,170.11	78,889,060.56	100,026,170.11
合计	<b>210,107,188.54</b>	<b>187,361,956.23</b>	<b>210,107,188.54</b>

(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	
企业补贴收入	3,056,733.23	46,935,111.52	2,995,750.30	111,946,620.93	与收益/资产相关
文化旅游产业扶持资金和奖励金	25,993,757.00	397,221,311.18	51,000,000.00	418,207,000.00	与收益相关
增值税进项税额加计扣除	---	29,265,515.79	---	25,733,840.22	与收益相关
其他	339,496.03	46,370,307.76	579,376.94	29,175,838.43	与收益相关
合计	<b>29,389,986.26</b>	<b>519,792,246.25</b>	<b>54,575,127.24</b>	<b>585,063,299.58</b>	---

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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	8,741,157.92	82,704,786.72	8,741,157.92
对外捐赠支出	13,620,266.58	8,546,341.43	13,620,266.58
罚款支出	859,110.62	19,448,795.94	859,110.62
滞纳金支出	4,072,351.46	22,955,316.42	4,072,351.46
赔偿费支出	1,307,911.51	5,583,078.93	1,307,911.51
违约金支出	64,161,348.73	5,178,897.11	64,161,348.73
其他支出	3,943,554.97	4,390,415.63	3,943,554.97
<b>合计</b>	<b>96,705,701.79</b>	<b>148,807,632.18</b>	<b>96,705,701.79</b>

### 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	2,571,512,340.52	4,851,479,133.00
递延所得税费用	310,952,381.48	-1,512,717,024.45
<b>合计</b>	<b>2,882,464,722.00</b>	<b>3,338,762,108.55</b>

#### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
本年合并利润总额	-9,884,675,714.40
按法定/适用税率计算的所得税费用	-2,471,168,928.60
子公司适用不同税率的影响	-10,176,991.19
调整以前期间所得税的影响	222,931,022.30
非应税收入的影响	218,676,371.38
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	669,818,854.84
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	11,669,447.19
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	4,240,714,946.08
其他	---
<b>所得税费用</b>	<b>2,882,464,722.00</b>

### 58. 其他综合收益

详见本附注“六、41.其他综合收益”相关内容。

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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	5,526,340,281.40	92,896,803,387.44
往来款项	4,303,488,639.52	24,651,668,399.16
利息收入	610,391,357.39	616,363,111.11
补贴收入	102,366,433.56	145,910,133.04
其他	44,510,485.44	127,158,535.53
<b>合计</b>	<b>10,587,097,197.31</b>	<b>118,437,903,566.28</b>

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
押金、保证金、备用金	5,398,811,638.84	86,232,451,839.36
往来款项	3,670,693,250.92	21,571,187,642.21
其他付现费用	2,797,370,279.82	4,726,638,489.18
银行手续费	23,241,097.28	51,473,061.49
<b>合计</b>	<b>11,890,116,266.86</b>	<b>112,581,751,032.24</b>

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	3,097,155,025.28	5,731,345,836.23
租赁收入	2,951,920.68	1,748,264.89
<b>合计</b>	<b>3,100,106,945.96</b>	<b>5,733,094,101.12</b>

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	2,543,751,453.13	9,224,784,532.08
处置子公司现金净额	2,799,013,440.69	107,206,460.48
<b>合计</b>	<b>5,342,764,893.82</b>	<b>9,331,990,992.56</b>

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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) 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	4,460,907,599.80	7,009,230,817.30
收回汇票承兑保证金	---	105,610,990.04
收到不丧失控处置子公司部分股权投资款	1,538,563,000.00	50,000,000.00
<b>合计</b>	<b>5,999,470,599.80</b>	<b>7,164,841,807.34</b>

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	5,426,492,991.18	10,688,374,861.56
支付的租赁款	77,046,824.22	579,225,986.90
支付购买子公司少数股权投资款	1,596,644,073.92	122,143,219.93
股份回购	---	8,229,827.13
同一控制下合并股权收购款	---	3,713,161.90
<b>合计</b>	<b>7,100,183,889.32</b>	<b>11,401,687,057.42</b>

(2) 合并现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
<b>1.将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	-12,767,140,436.40	7,151,816,808.32
加: 资产减值准备	12,705,369,154.29	2,123,772,289.01
信用减值损失	29,793,979.45	46,376,060.99
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,110,649,597.67	2,029,126,213.12
使用权资产折旧	523,388,127.10	501,223,784.06
无形资产摊销	427,535,293.26	392,121,477.67
长期待摊费用摊销	312,583,222.22	238,379,529.77
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)	-4,910,816.08	-1,583,961.47
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	6,729,234.91	82,092,202.51
公允价值变动损失(收益以“-”填列)	-56,351,150.63	-38,700,544.87
财务费用(收益以“-”填列)	3,481,006,263.97	3,067,050,321.51
投资损失(收益以“-”填列)	2,420,423,148.99	-599,296,159.65

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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
递延所得税资产的减少（增加以“-”填列）	93,423,422.63	-1,592,390,612.50
递延所得税负债的增加（减少以“-”填列）	217,528,958.85	79,673,588.05
存货的减少（增加以“-”填列）	14,516,453,045.43	5,971,703,591.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	4,887,415,343.70	-8,529,880,029.48
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	-29,370,786,324.11	8,316,427,341.06
其他	-107,754,584.55	---
经营活动产生的现金流量净额	<b>-574,644,519.30</b>	<b>19,237,911,899.10</b>
<b>2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本	---	---
一年内到期的可转换公司债券	---	---
融资租入固定资产	---	---
<b>3.现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的年末余额	41,312,470,675.87	67,285,380,891.44
减：现金的年初余额	67,285,380,891.44	59,900,715,718.82
加：现金等价物的年末余额	---	---
减：现金等价物的年初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	<b>-25,972,910,215.57</b>	<b>7,384,665,172.62</b>

(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	10,259,721.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	2,799,013,440.69
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	---
处置子公司收到的现金净额	<b>-2,788,753,719.69</b>

(4) 本年支付的取得子公司的现金净额

项目	本年金额
本年发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	189,502,770.01
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	8,086,542.79
加：以前期间发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	583,391,325.44

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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
取得子公司支付的现金净额	764,807,552.66

(5) 现金和现金等价物

项目	年末余额	年初余额
现金	41,312,470,675.87	67,285,380,891.44
其中：库存现金	1,670,206.15	2,532,228.74
可随时用于支付的银行存款	41,224,891,249.74	67,177,779,711.67
可随时用于支付的其他货币资金	85,909,219.98	105,068,951.03
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	41,312,470,675.87	67,285,380,891.44
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	30,836.75	用于办理银行承兑汇票、各种保函的保证金及贷款质押等
应收账款（注：①）	1,256.02	贷款质押
存货	1,602,138.36	贷款抵押
固定资产	163,069.11	贷款抵押
无形资产	131,005.86	贷款抵押
在建工程	367,603.15	贷款抵押
投资性房地产	197,670.04	贷款抵押
非上市公司股权	10,610.00	贷款质押
合计	2,504,189.29	—

注：①质押物系上海佘山欢乐谷旅游度假区项目（含欢乐谷公园和玛雅水公园）自2019年1月2日至2028年12月28日期间门票收益权，截止2022年12月31日上海华侨城欢乐谷分公司应收账款账面价值为1,256.02万元。

61. 外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
----	--------	------	-----------

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金	<b>104,516,021.92</b>		<b>93,735,707.87</b>
其中：美元	37,669.01	6.94	261,545.06
港币	104,478,352.91	0.89	93,474,162.81
短期借款	<b>4,030,000,000.00</b>		<b>3,605,539,957.63</b>
其中：港币	4,030,000,000.00	0.89	3,605,539,957.63
一年内到期的非流动负债	<b>2,405,500,000.00</b>		<b>2,152,140,537.98</b>
其中：港币	2,405,500,000.00	0.89	2,152,140,537.98
长期借款	<b>1,080,000,000.00</b>		<b>966,248,921.65</b>
其中：港币	1,080,000,000.00	0.89	966,248,921.65

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	423,215,068.18	营业外收入/其他收益	423,215,068.18
企业补贴收入	49,991,844.75	营业外收入/其他收益	49,991,844.75
增值税进项额加计扣除	29,265,515.79	其他收益	29,265,515.79
其他	46,709,803.79	营业外收入/其他收益	46,709,803.79
合计	<b>549,182,232.51</b>	—	<b>549,182,232.51</b>

(2) 政府补助退回情况

公司本年无退回的政府补助。

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)
深圳海上田园	1,025.97	51.00	股权转让	2022-7-27	完成工商变更	7.62

(续)

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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	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
深圳海上田园	---	---	---	---	---	---

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
东门实业	投资设立	65.00	---	---
中山欢乐海岸	投资设立	100.00	850.34	850.34
东莞松山湖华侨城	投资设立	51.00	-564,816.37	-7,324,816.37
深圳华馨商业	投资设立	100.00	---	---
深圳华高	投资设立	100.00	---	---
南昌华侨城文旅	投资设立	100.00	10,237,281.63	237,281.63
深圳新玺物业	投资设立	51.00	2,119,698.77	119,698.77
龙华华侨城实业	投资设立	60.00	---	---
深圳体育文化中心	非同一控制下企业合并	100.00	3,786,722.07	---
深圳体育健身服务	非同一控制下企业合并	100.00	975,663.69	---
武汉纯水岸健身	非同一控制下企业合并	100.00	666,289.20	---
华侨城旅发	投资设立	100.00	8,414,099.18	-1,585,900.82
海南华侨城新能源	同一控制下企业合并	89.99	363,300,731.36	56,865,794.23
招华会展能源科技	投资设立	50.00	20,059,241.14	59,241.14
天津雷悦	非同一控制下企业合并	100.00	199,995,076.03	13,467.19

(2) 合并范围减少

本年深圳华晨、深圳华航、深圳华熙、义乌华侨城、华越投资、桦盛投资、云南



深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

世博物业注销；惠州利华、杭州锦杭、杭州保泓、宁波侨安、赫江置业、苏州华湖、无锡嘉合、南京华颐、华辉盛锦、昆明启平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
海南华侨城新能源	89.99	受同一最终母公司控制	2022-6-30	完成工商变更	---	-51,656.23	---	---

(2) 合并成本

项目	海南华侨城新能源公司
现金	
非现金资产的账面价值	272,410,578.63
<b>合并成本合计</b>	<b>272,410,578.63</b>

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

项目	海南华侨城新能源公司	
	合并日	上年年末
<b>资产：</b>		
货币资金	55,036,609.70	---
应收款项	---	---
预付款项	---	---
其他应收款	23,702.46	---
存货	---	---
固定资产	---	---
长期待摊费用	---	---
递延所得税资产	---	---
<b>负债：</b>		
应付款项	---	---
预收款项	---	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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	海南华侨城新能源公司	
	合并日	上年年末
合同负债	---	---
应付职工薪酬	103,819.22	---
应交税费	---	---
其他应付款	58,149.17	---
其他流动负债	---	---
<b>净资产</b>	<b>54,898,343.77</b>	---
减：少数股东权益	---	---
<b>取得的净资产</b>	<b>54,898,343.77</b>	---

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
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

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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	
顺德实业	顺德	顺德	旅游业、房地产业	---	70.00	同一控制下企业合并
深圳城更	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	非同一控制下企业合并
协跃	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	非同一控制下企业合并
鸿怡达	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	非同一控制下企业合并
新南水门	深圳	深圳	房地产业	---	80.00	非同一控制下企业合并
东莞城更	东莞	东莞	租赁和商务服务业	---	80.00	投资设立
中联嘉信	深圳	深圳	商务服务业	---	67.00	非同一控制下企业合并
汇富投资	深圳	深圳	资本市场服务	---	67.00	投资设立
佛山城更	佛山	佛山	房地产业	---	67.00	投资设立
东莞城市发展	东莞	东莞	商务服务业	---	67.00	投资设立
南京置地	南京	南京	房地产业	---	51.00	投资设立
陕西商业	西安	西安	房地产业	---	100.00	投资设立
沃泰实业(a)	深圳	深圳	房地产业	---	35.00	投资设立
深圳置业投资	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	投资设立
惠州帝豪	惠州	惠州	房地产业	---	100.00	非同一控制下企业合并
佛山华侨城	佛山	佛山	房地产业	---	100.00	投资设立
新玺发展	深圳	深圳	租赁和商务服务业	---	60.00	投资设立
文化置业投资	深圳	深圳	商务服务业	---	51.00	投资设立
潮州投资	潮州	潮州	商务服务业	---	100.00	投资设立
置业发展	深圳	深圳	房地产业	---	60.00	投资设立
南粤投资	深圳	深圳	商务服务业	---	60.00	投资设立
深圳华侨城商业管理	深圳	深圳	商务服务业	100.00	---	投资设立

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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	
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
丽江华侨城	丽江	丽江	商务服务业	---	51.00	同一控制下企业合并
中山华侨城	中山	中山	房地产业	---	100.00	投资设立
华侨城粤西(广东)	茂名	茂名	房地产业	---	100.00	投资设立
茂名滨海	茂名	茂名	公共设施管理业	---	60.00	投资设立
合恒投资(a)	深圳	深圳	商务服务业	---	40.00	投资设立
深圳华侨城会展管理	深圳	深圳	建筑装饰和其他建筑业	---	100.00	投资设立
东莞保华(a)	东莞	东莞	房地产业	---	40.00	投资设立
佛山华沥	佛山	佛山	商务服务业	---	100.00	投资设立
昆明城更	昆明	昆明	商务服务业	---	65.00	投资设立
昆明春晖	昆明	昆明	商务服务业	---	65.00	非同一控制下企业合并
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

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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	
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
宁波创东华远(a)	宁波	宁波	房地产业	---	40.00	非同一控制下企业合并
云南华侨城	云南	云南	旅游业、房地产业	50.00	20.00	投资设立
深圳国旅	深圳	深圳	旅游业	100.00	---	投资设立
国旅湖北	武汉	武汉	旅游业	---	100.00	投资设立
青岛华侨城	青岛	青岛	旅游业、房地产业	60.00	40.00	投资设立

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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	
东部华侨城	深圳	深圳	旅游业、房地产业	50.00	50.00	投资设立
东部茶艺	深圳	深圳	商务服务业	---	80.00	投资设立
东部置业	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	投资设立
东部开发	深圳	深圳	建筑业	---	51.00	投资设立
万霖投资	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	非同一控制下企业合并
东部城市发展	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	同一控制下企业合并
东部都市投资	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	投资设立
深圳低碳发展	深圳	深圳	商务服务业	---	51.00	投资设立
北京华侨城	北京	北京	旅游业、房地产业	29.28	36.94	投资设立
上海华侨城	上海	上海	旅游业、房地产业	100.00	---	投资设立
无锡实业	无锡	无锡	商务服务业	---	100.00	投资设立
滁州康金	滁州	滁州	商务服务业	---	51.00	同一控制下企业合并
常熟沙家浜	常熟	常熟	商务服务业	---	60.00	投资设立
上海唐侨盈	上海	上海	房地产业	---	100.00	投资设立
济宁华侨城	济宁	济宁	房地产业	---	57.25	投资设立
苏州虎丘(a)	苏州	苏州	商务服务业	---	40.00	投资设立
上海天祥	上海	上海	房地产业	---	100.00	同一控制下企业合并
上海侨嵘	上海	上海	房地产业	---	100.00	投资设立
上海浦深	上海	上海	投资公司	---	100.00	同一控制下企业合并
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

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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	
武汉当代	武汉	武汉	房地产业	---	50.50	投资设立
武汉文旅	武汉	武汉	商务服务业	---	70.00	投资设立
武汉滨江	武汉	武汉	房地产业	---	100.00	投资设立
武汉华滨	武汉	武汉	房地产业	---	100.00	投资设立
武汉天创	武汉	武汉	房地产业	---	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	---	100.00	同一控制下企业合并
深圳滨海	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	投资设立
南京实业	南京	南京	旅游业、房地产业	100.00	---	投资设立
南京龙西	南京	南京	房地产业	---	51.00	非同一控制下企业合并
南京尚宸(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
南京新侨	南京	南京	公共设施管理业	---	100.00	非同一控制下企业合并
苏州侨仁(a)	苏州	苏州	房地产业	---	34.00	投资设立
南京溧水	南京	南京	房地产业	---	90.00	投资设立
南京侨劲地产	南京	南京	房地产业	---	51.00	投资设立
南京侨劲装饰	南京	南京	商务服务业	---	100.00	投资设立
国酒管	深圳	深圳	商务服务业	100.00	---	同一控制下企业合并
香港华侨城	香港	香港	制造业	---	100.00	同一控制下企业合并

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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	
华侨城旅游投资	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
宽利发展	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
定佳管理	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
Pacific Climax Ltd	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
亿骏(亚洲)	香港	香港	投资	---	100.00	投资设立
南昌华侨城	南昌	南昌	租赁和商务服务业	---	100.00	投资设立
华侨城企业	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
深圳港威置业	深圳	深圳	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
群陞发展	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
信和置业	成都	成都	房地产业	---	80.00	非同一控制下企业合并
华侨城(亚洲)	香港	英属开曼群岛	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
翠恒	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
侨城(亚洲)	香港	香港	商务服务业	---	100.00	投资设立
豪科投资	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
上海置地	上海	上海	房地产业	---	100.00	同一控制下企业合并
上海首驰	上海	上海	商务服务业	---	70.94	投资设立
华侨城投资	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
耀豪国际	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
盈丰	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
华力控股	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并



深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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	
Grand Signal Ltd	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
创力发展	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
锐振	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
港亚控股	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
华友投资	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
华鑫股权投资	深圳	深圳	金融业	---	100.00	投资设立
华京投资	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	同一控制下企业合并
常熟投资	常熟	常熟	房地产业	---	100.00	投资设立
财富冠	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
荣添投资	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
港华投资	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	投资设立
奇石发张	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
汇骏发展	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
兴永投资	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
惠州华力	惠州	惠州	制造加工	---	100.00	同一控制下企业合并
华港	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
常熟实业	苏州	苏州	房地产业	---	100.00	同一控制下企业合并
华秦发展	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	投资设立
华昌国际	香港	香港	投资	---	100.00	投资设立
华侨城融资租赁	深圳	深圳	金融业	---	100.00	投资设立

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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	
合肥环巢	巢湖	巢湖	房地产业	---	51.00	投资设立
合肥实业	合肥	合肥	房地产业	---	51.00	投资设立
宁波华投	宁波	宁波	商务服务业	100.00	---	投资设立
华侨城发展	深圳	深圳	商务服务业	100.00	---	投资设立
旅游策划	深圳	深圳	商务服务业	100.00	---	非同一控制下企业合并
华侨城水电	深圳	深圳	水电服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
华侨城售电	深圳	深圳	电力制造业	71.83	28.17	同一控制下企业合并
华侨城综合能源	佛山	佛山	电力、热力生产和供应业	---	100.00	投资设立
深圳华服	深圳	深圳	房地产业	100.00	---	投资设立
华侨城物业	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
北京物业	北京	北京	房地产业	---	100.00	同一控制下企业合并
扬州物业	扬州	扬州	房地产业	---	51.00	投资设立
会所管理	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
昆明世博物业	昆明	昆明	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
东部物业	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	投资设立
深圳侨城汇	深圳	深圳	商务服务业	---	79.00	非同一控制下企业合并
深圳侨城里	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	投资设立
智能科技(a)	深圳	深圳	科技推广和应用服务业	---	40.00	非同一控制下企业合并
扬州实业	扬州	扬州	商务服务业	70.00	---	投资设立
扬州华侨城	扬州	扬州	商务服务业	---	100.00	投资设立
深圳华投	深圳	深圳	投资业	100.00	---	同一控制下企业合并

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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	
重庆实业	重庆	重庆	旅游业、房地产业	100.00	---	投资设立
成都盈创	成都	成都	房地产业	---	100.00	投资设立
江苏控股	泰州	泰州	房地产业	100.00	---	投资设立
北京投资	北京	北京	房地产业	100.00	---	投资设立
北京斋堂	北京	北京	商务服务业	---	100.00	非同一控制下企业合并
涿州华侨城	涿州	涿州	商务服务业	---	60.00	投资设立
成都投资	成都	成都	房地产业	100.00	---	投资设立
宜宾三江置业	宜宾	宜宾	房地产业	---	55.00	投资设立
成都洛带	成都	成都	租赁和商务服务业	---	60.00	投资设立
四川齐盛	成都	成都	商务服务业	---	85.00	非同一控制下企业合并
成都东盛开发	成都	成都	房地产业	---	85.00	非同一控制下企业合并
成都华鑫侨盛	成都	成都	房地产业	---	100.00	投资设立
成都天府实业	成都	成都	旅游业、房地产业	24.20	75.80	同一控制下企业合并
成都天府公园	成都	成都	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
成都天府剧院	成都	成都	剧院	---	100.00	同一控制下企业合并
成都都市娱乐	成都	成都	娱乐	---	100.00	同一控制下企业合并
成都天府酒店	成都	成都	酒店	---	100.00	同一控制下企业合并
成都商业广场	成都	成都	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
成都纯水岸	成都	成都	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
成都万汇商城	成都	成都	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
成都创展商业	成都	成都	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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	
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
西安康兴	西安	西安	房地产业	---	100.00	投资设立
昆明置地	昆明	昆明	房地产业	---	51.00	投资设立
西咸文茂	西安	西安	房地产业	---	50.00	非同一控制下企业合并
招华实业	深圳	深圳	房地产业	50.00	---	投资设立
天津投资	天津	天津	租赁和商务服务业	100.00	---	投资设立
郑州华侨城	郑州	郑州	商务服务业	---	100.00	投资设立
河南华侨城	郑州	郑州	房地产业	---	100.00	投资设立
济南华侨城	济南	济南	商务服务业	---	100.00	投资设立
济南天桥	济南	济南	商务服务业	---	100.00	投资设立
济南侨圣	济南	济南	零售业	---	100.00	投资设立
天津泽洋	天津	天津	商务服务业	---	100.00	投资设立
荥阳文旅	荥阳	荥阳	公共设施管理业	---	51.00	投资设立
天津都市建设	天津	天津	商务服务业	---	70.00	投资设立
淄博实业	淄博	淄博	商务服务业	---	80.00	投资设立
淄博和鸣	淄博	淄博	房地产业	---	100.00	投资设立
淄博来仪	淄博	淄博	房地产业	---	100.00	投资设立
淄博于飞	淄博	淄博	房地产业	---	100.00	投资设立
太原侨鼎	太原	太原	房地产业	---	67.00	投资设立
太原侨冠	太原	太原	房地产业	---	67.00	投资设立

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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	
青岛华侨城投资	青岛	青岛	商务服务业	---	100.00	投资设立
欢乐谷文旅	深圳	深圳	水利、环境和公共设施管理业	100.00	---	投资设立
洛阳三彩小镇	洛阳	洛阳	公共设施管理业	---	65.00	投资设立
乐欢文旅	乐清	乐清	商务服务业	---	51.00	投资设立
杭州华侨城	杭州	杭州	房地产业	100.00	---	投资设立
杭州兰侨	杭州	杭州	房地产业	---	100.00	投资设立
宁波弘禄	宁波	宁波	房地产业	---	50.00	非同一控制下企业合并
杭州龙颐	杭州	杭州	房地产业	---	100.00	非同一控制下企业合并
深圳华腾	深圳	深圳	商务服务业	100.00	---	投资设立
深圳西部置业	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	投资设立
深圳瑞湾发展	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	投资设立
侨创投资	武汉	武汉	商务服务业	100.00	---	投资设立
衡阳侨城乐园	衡阳	衡阳	商务服务业	---	51.00	投资设立
东门实业	深圳	深圳	商务服务业	---	65.00	投资设立
中山欢乐海岸	中山	中山	娱乐业	---	100.00	投资设立
东莞松山湖华侨城	东莞	东莞	房地产业	---	51.00	投资设立
深圳华馨商业	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	投资设立
深圳华高	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	投资设立
南昌华侨城文旅	南昌	南昌	商务服务业	---	100.00	投资设立
深圳新玺物业	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	投资设立
龙华华侨城实业	深圳	深圳	商务服务业	---	60.00	投资设立
深圳体育文化中心	深圳	深圳	体育	---	100.00	非同一控制下企业合并

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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	
深圳体育健身服务	深圳	深圳	文化艺术业	---	100.00	非同一控制下企业合并
武汉纯水岸健身	武汉	武汉	文化艺术业	---	100.00	非同一控制下企业合并
华侨城旅发	深圳	深圳	商务服务业	100.00	---	投资设立
海南华侨城新能源	海南	海南	电力、热力生产和供应业	61.89	28.10	同一控制下企业合并
招华会展能源科技	深圳	深圳	科技推广和应用服务业	---	50.00	投资设立
天津雷悦	天津	天津	资本市场服务	---	100.00	非同一控制下企业合并

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

### 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2022年12月31日，外币货币性项目见附注六、61，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。

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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) 利率风险—现金流量变动风险

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

### 3) 价格风险

本集团以市场价格销售房地产商品,因此受到此等价格波动的影响。

#### (2) 信用风险

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

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

#### (3) 流动风险

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

## 十、公允价值的披露

### 1.以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融	---	---	353,098,302.71	353,098,302.71

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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
资产				
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	---	---	353,098,302.71	353,098,302.71
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	802,754,236.86	---	---	802,754,236.86
(四) 投资性房地产	---	---	---	---
持续以公允价值计量的资产总额	<b>802,754,236.86</b>	---	<b>353,098,302.71</b>	<b>1,155,852,539.57</b>

2.持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

上市公司股票的公允价值根据交易所于年末最后一个交易日收盘价确定。

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

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

十一、 关联方及关联交易

(一) 关联方关系



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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. 控股股东及最终控制方

#### (1) 控股股东及最终控制方

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

注:本集团的最终控制方是国务院国有资产监督管理委员会。

### 2. 子公司

子公司情况详见本附注“八、1.(1)企业集团的构成”相关内容。

### 3. 合营、联营企业

本集团合营、联营企业详见本附注“六、10.长期股权投资”相关内容。

4. 康佳集团是本公司控股股东华侨城集团控制的上市公司。

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

## (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
华侨城集团及其子公司、合营、联营企业	接受劳务等	591,758,041.36	456,710,582.68
其他关联方	接受劳务	21,058,303.46	26,069,883.98
康佳集团及其子公司、合营、联营企业	采购商品、接受劳务等	20,194,895.08	88,752,034.52
本集团之合营、联营企业	接受劳务等	18,486,814.54	17,984,853.07
合计	—	651,498,054.44	589,517,354.25

#### (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
-----	--------	-------	-------

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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	提供劳务等	127,448,177.25	129,714,660.41
本集团之合营、联营企业	销售商品、提供劳务等	72,780,508.34	2,597,190,694.01
本集团之合营、联营企业	水电	58,618,095.76	25,549,298.22
康佳集团及其子公司、合营、联营企业	水电	44,597,400.73	32,493,582.26
华侨城集团及其子公司、合营、联营企业	水电	24,781,588.10	40,477,228.47
康佳集团及其子公司、合营、联营企业	提供劳务等	23,621,396.05	18,542,043.03
其他关联方	提供劳务等	11,258,559.37	8,813,331.94
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	1,598,245.31	1,393,599.72
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>364,703,970.91</b>	<b>2,854,174,438.06</b>

(3) 关联租赁情况

1) 出租情况

关联方	租赁资产种类	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	商铺、住宅等	33,864,733.25	33,704,481.68
其他关联方	展厅	3,240,330.28	---
本集团之合营、联营企业	住宅	38,392.09	658,564.31
康佳集团及其子公司、合营、联营企业	商铺等	---	150,000.00
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>37,143,455.62</b>	<b>34,513,045.99</b>

2) 承租情况

关联方	租赁资产种类	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	写字楼、住宅等	55,621,651.31	27,464,817.38
康佳集团及其子公司、合营、联营企业	厂房、住宅等	26,757,717.20	23,629,146.28

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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	租赁资产种类	本年发生额	上年发生额
本集团之合营、联营企业	住宅	1,993,479.59	8,866,327.53
其他关联方	厂房等	475,424.30	78,673.92
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>84,848,272.40</b>	<b>60,038,965.11</b>

### 2. 商标使用费、品牌授权

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

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

### 3. 关联担保情况

担保方名称	被担保方	担保金额
本集团	子公司	19,803,234,662.86
本集团	子公司	HKD2,360,000,000.00
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	861,548,041.11
本集团和合营、联营方	合营、联营公司	7,489,556,539.29
本集团和华侨城集团及其子公司	子公司	770,294,168.78
本集团和子公司之少数股东	子公司	13,588,931,205.99
华侨城集团及其子公司	子公司	USD 800,000,000.00

### 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	27,483,289,996.38

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

关联方名称		拆借金额
本集团	合营公司、联营公司	HKD4,900,000.00
本集团	子公司少数股东	5,199,632,218.04
本集团	其他关联方	3,928,125,892.49
华侨城集团及其子公司	本集团	25,345,299,209.69
子公司少数股东	本集团	12,034,955,930.48
其他关联方	本集团	696,000,000.00
合营公司、联营公司	本集团	3,200,735,375.00

### 5.关键管理人员薪酬

项目名称	本年发生额	上年发生额
薪酬合计	1,766.65万元	3,759.06万元

### 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：				
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	105,907,732.74	---	74,718,452.38	---
合营公司、联营公司	40,358,355.17	---	173,897,156.07	---
其他关联方	18,076,475.40	---	7,020,522.06	---
康佳集团及其子公	7,771,734.29	---	5,316,057.92	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
司、合营公司、联营公司				
<b>合计</b>	<b>172,114,297.60</b>	<b>---</b>	<b>260,952,188.43</b>	<b>---</b>
预付账款：				
其他关联方	13,606,346.41	---	170,172.72	---
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	1,648,364.38	---	55,697,071.26	---
康佳集团及其子公司、合营公司、联营公司	836,080.12	---	39,570.00	---
合营公司、联营公司	2,855.00	---	3,225.00	---
子公司少数股东	---	---	187,176.84	---
<b>合计</b>	<b>16,093,645.91</b>	<b>---</b>	<b>56,097,215.82</b>	<b>---</b>
其他应收款：				
合营公司、联营公司	8,365,449,851.26	---	15,191,633,036.47	---
子公司少数股东	6,307,182,383.21	---	12,814,438,148.66	---
其他关联方	3,800,721,940.64	---	4,863,201,466.56	---
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	160,926,205.33	---	442,772,631.45	---
康佳集团及其子公司、合营公司、联营公司	1,325,965.93	---	122,508.31	---
<b>合计</b>	<b>18,635,606,346.37</b>	<b>---</b>	<b>33,312,167,791.45</b>	<b>---</b>
长期应收款：				
其他关联方	160,000,000.00	---	160,000,000.00	---
<b>合计</b>	<b>160,000,000.00</b>	<b>---</b>	<b>160,000,000.00</b>	<b>---</b>
其他流动资产：				
合营公司、联营公司	814,443,458.76	---	4,998,463,928.58	---
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	---	---	338,893,800.00	---
<b>合计</b>	<b>814,443,458.76</b>	<b>---</b>	<b>5,337,357,728.58</b>	<b>---</b>
一年内到期的非流动				

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
资产：				
合营公司、联营公司	12,638,586,075.56	---	1,350,000,000.00	---
<b>合计</b>	<b>12,638,586,075.56</b>	<b>---</b>	<b>1,350,000,000.00</b>	<b>---</b>
其他非流动资产：				
合营公司、联营公司	1,308,840,701.83	---	1,969,538,650.20	---
<b>合计</b>	<b>1,308,840,701.83</b>	<b>---</b>	<b>1,969,538,650.20</b>	<b>---</b>
应收利息：				
合营公司、联营公司	2,185,375,424.21	---	1,323,472,805.47	---
其他关联方	197,192,629.24	---	170,958,005.10	---
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	2,649,416.67	---	24,384,103.88	---
子公司少数股东	---	---	25,637,802.09	---
<b>合计</b>	<b>2,385,217,470.12</b>	<b>---</b>	<b>1,544,452,716.54</b>	<b>---</b>

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	267,330,577.90	163,423,475.74
康佳集团及其子公司、合营公司、联营公司	79,091,848.84	9,733,887.46
合营公司、联营公司	5,724,800.38	5,397,988.75
其他关联方	9,312,292.79	431,712.27
子公司少数股东	---	51,779,692.28
<b>合计</b>	<b>361,459,519.91</b>	<b>230,766,756.50</b>
预收账款：		
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	2,456,986.77	774,469.86
康佳集团及其子公司、合营公司、联营公司	101,055.20	1,903,265.54
合营公司、联营公司	---	69,323.45
其他关联方	---	15,410,273.08
<b>合计</b>	<b>2,558,041.97</b>	<b>18,157,331.93</b>
其他应付款：		
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	6,750,798,140.79	6,795,744,770.43
子公司少数股东	6,273,882,554.68	14,529,975,451.18

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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
合营公司、联营公司	4,383,332,901.12	979,783,308.60
其他关联方	2,533,682,738.29	3,795,216,442.90
康佳集团及其子公司、合营公司、联营公司	36,057,656.78	12,789,693.30
<b>合计</b>	<b>19,977,753,991.66</b>	<b>26,113,509,666.41</b>
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
<b>合计</b>	<b>65,514,668.17</b>	<b>65,514,668.17</b>
短期借款:		
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	424,000,000.00	91,000,000.00
<b>合计</b>	<b>424,000,000.00</b>	<b>91,000,000.00</b>
长期借款:		
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	8,437,100,000.00	9,850,800,000.00
子公司少数股东	344,000,000.00	344,000,000.00
其他关联方	10,000,000.00	---
康佳集团及其子公司、合营公司、联营公司	---	157,736,380.39
<b>合计</b>	<b>8,791,100,000.00</b>	<b>10,352,536,380.39</b>
一年内到期的非流动负债:		
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	411,600,000.00	---
<b>合计</b>	<b>411,600,000.00</b>	<b>---</b>
应付利息:		
子公司少数股东	467,247,424.64	367,659,966.25
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	211,538,760.27	401,454,424.46
其他关联方	127,447,911.20	99,422,151.14
<b>合计</b>	<b>806,234,096.11</b>	<b>868,536,541.85</b>

## 十二、或有事项

1. 本公司之子公司华侨城房地产、东部华侨城、香港华侨城、扬州实业、南京实业、上海华侨城、成都投资、招华实业、西安发展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 2022 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为 3,011,713.79 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 2022 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的其他重大或有事项。

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 十三、承诺事项

#### 1. 重大承诺事项

根据华侨城房地产、武汉华侨城、西安发展、香港华侨城、南京实业、扬州实业、成都投资、重庆实业、上海华侨城、深圳华腾等已签订的有关合同，截至2022年12月31日，本集团尚需支付的合同价款约5,353,903.67万元。

#### 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	HKD4,000,000,000.00	HKD3,070,000,000.00	HKD930,000,000.00
合肥实业	10,000,000,000.00	3,000,000,000.00	7,000,000,000.00
武汉森亿	2,600,000,000.00	220,565,000.00	2,379,435,000.00
武汉天创	2,000,000,000.00	50,000,000.00	1,950,000,000.00
武汉文旅	1,400,000,000.00	---	1,400,000,000.00
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	204,000,000.00	496,000,000.00
城投低碳发展	600,000,000.00	119,158,900.00	480,841,100.00
深圳瑞湾发展	1,000,000,000.00	535,000,000.00	465,000,000.00
昆明春晖	683,008,781.00	241,924,651.00	441,084,130.00
其他	15,286,469,954.28	8,700,886,337.80	6,715,583,616.48

#### 3. 其他承诺事项

截至2022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2023年3月28日召开了第八届董事会第十一次会议，会议审议通过的公司2022年度利润分配预案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

#### 2. 其他

本公司于2023年3月28日召开了第八届董事会第十一次会议，会议审议通过《关于公司向特定对象发行可转换公司债券方案的议案》，公司拟向包括华侨城集团



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

有限公司在内的不超过 35 名(含 35 名)符合中国证监会规定条件的特定对象发行可转换公司债券,发行总额不超过人民币 91 亿元(含 91 亿元),期限为发行之日起六年。

### 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。

### 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	6,943,818,677.92	5,926,705,976.78
应收股利	273,466,300.10	273,228,524.12
其他应收款	974,362,480.06	12,308,691,209.69
合计	<b>8,191,647,458.08</b>	<b>18,508,625,710.59</b>

#### 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	6,943,818,677.92	5,926,705,976.78
合计	<b>6,943,818,677.92</b>	<b>5,926,705,976.78</b>

#### 1.2.应收股利

##### (1) 应收股利分类

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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	年末余额	年初余额
成都天府实业	193,000,969.59	193,000,969.59
天津华侨城	79,903,384.30	79,903,384.30
高尔夫	561,946.21	324,170.23
<b>合计</b>	<b>273,466,300.10</b>	<b>273,228,524.12</b>

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
关联方往来款	940,123,729.33	12,240,776,490.23
项目往来款	6,477,370.13	---
保证金、押金	1,000,945.42	1,746,406.91
其他	26,823,984.13	66,231,861.50
小计	974,426,029.01	12,308,754,758.64
减：坏账准备	63,548.95	63,548.95
<b>合计</b>	<b>974,362,480.06</b>	<b>12,308,691,209.69</b>

(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)	
2022年1月1日余额	63,548.95	---	---	63,548.95
本年计提	---	---	---	---
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)	660,684,984.98
1-2年	166,948,671.50
2-3年	2,037,720.48
3-4年	2,651,973.52
4-5年	55,832,252.65
5年以上	86,270,425.88

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

账龄	年末余额
小计	974,426,029.01
减：坏账准备	63,548.95
合计	<b>974,362,480.06</b>

(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	<b>63,548.95</b>	---	---	---	---	<b>63,548.95</b>

(5) 欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款汇总金额 872,778,857.66 元，占其他应收款年末余额合计数的比例 89.57%。

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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	40,536,719,639.64	---	40,536,719,639.64	39,973,848,733.56	---	39,973,848,733.56
对联营、合营企业投资	5,030,611,743.30	15,057,720.73	5,015,554,022.57	5,317,620,371.64	15,057,720.73	5,302,562,650.91
合计	<b>45,567,331,382.94</b>	<b>15,057,720.73</b>	<b>45,552,273,662.21</b>	<b>45,291,469,105.20</b>	<b>15,057,720.73</b>	<b>45,276,411,384.47</b>

(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
华侨城房地产	12,201,549,337.98	---	---	12,201,549,337.98	---	---
宁波华侨城	1,000,000,000.00	---	---	1,000,000,000.00	---	---
云南华侨城	500,000,000.00	---	---	500,000,000.00	---	---
深圳国旅	15,040,173.21	---	---	15,040,173.21	---	---
青岛华侨城	180,000,000.00	---	---	180,000,000.00	---	---
东部华侨城	1,015,000,000.00	---	---	1,015,000,000.00	---	---
北京华侨城	32,500,000.00	---	---	32,500,000.00	---	---
上海华侨城	576,264,921.34	---	---	576,264,921.34	---	---
武汉实业	1,196,787,648.60	---	---	1,196,787,648.60	---	---
花橙科技	5,000,000.00	---	---	5,000,000.00	---	---
华侨城大酒店	617,411,183.15	---	---	617,411,183.15	---	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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
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	---	---	---
南京实业	1,000,000,000.00	---	---	1,000,000,000.00	---	---
国酒管	441,627,916.34	---	---	441,627,916.34	---	---
香港华侨城	9,745,308,593.35	---	---	9,745,308,593.35	---	---
华侨城发展	80,000,000.00	3,290,598,468.49	---	3,370,598,468.49	---	---
旅游策划	2,426,150.93	---	---	2,426,150.93	---	---
华侨城水电	81,397,857.05	---	81,397,857.05	-	---	---
华侨城售电	36,267,622.58	---	---	36,267,622.58	---	---
深圳华服	10,000,000.00	---	---	10,000,000.00	---	---
扬州华侨城	280,000,000.00	---	---	280,000,000.00	---	---
华侨城投资	370,143,860.54	---	---	370,143,860.54	---	---
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	---	---
北京投资	500,000,000.00	---	---	500,000,000.00	---	---
成都投资	770,000,000.00	---	---	770,000,000.00	---	---
西安发展	104,550,000.00	---	---	104,550,000.00	---	---
招华实业	400,000,000.00	---	---	400,000,000.00	---	---
天津投资	4,162,500,000.00	---	---	4,162,500,000.00	---	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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
欢乐谷文旅	89,475,000.00	75,979,900.00	---	165,454,900.00	---	---
深圳华腾	220,000,000.00	---	---	220,000,000.00	---	---
深圳西部置业	500,000,000.00	---	500,000,000.00	---	---	---
深圳瑞湾发展	535,000,000.00	---	535,000,000.00	---	---	---
侨创投资	---	204,000,000.00	---	204,000,000.00	---	---
深圳华侨城商业管理	---	1,717,371.06	---	1,717,371.06	---	---
海南华侨城新能源	---	202,571,492.07	---	202,571,492.07	---	---
华侨城旅发	---	10,000,000.00	---	10,000,000.00	---	---
<b>合计</b>	<b>39,973,848,733.56</b>	<b>3,784,867,231.62</b>	<b>3,221,996,325.54</b>	<b>40,536,719,639.64</b>	---	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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	233,404,414.83	---	---	-32,953,604.80	---	---
锦绣中华	124,864,488.33	---	---	-38,912,283.69	---	---
国际低碳城开发	834,453,470.23	---	---	-8,859,891.59	---	---
温州华侨城	---	---	---	31,300,900.90	---	---
<b>小计</b>	<b>1,192,722,373.39</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>-49,424,879.18</b>	<b>---</b>	<b>---</b>
二、联营企业						
长沙世界之窗	109,497,027.36	---	---	3,764,575.29	---	---
成都天府实业	74,058,266.97	---	---	---	---	---
天津华侨城	400,000,000.00	---	---	---	---	---
高尔夫	100,000.00	---	---	---	---	---
渤海证券	2,520,961,020.68	---	---	63,528,816.00	-132,574.95	-4,811.08
招华会展置地	51,528,820.98	---	---	24,177.25	---	---
招华国际会展发展	953,695,141.53	---	---	-304,763,931.67	---	---
康华商业	---	---	---	---	---	---
<b>小计</b>	<b>4,109,840,277.52</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>-237,446,363.13</b>	<b>-132,574.95</b>	<b>-4,811.08</b>
<b>合计</b>	<b>5,302,562,650.91</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>-286,871,242.31</b>	<b>-132,574.95</b>	<b>-4,811.08</b>

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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	---	---	---	200,450,810.03	---
锦绣中华	---	---	---	85,952,204.64	---
国际低碳城开发	---	---	---	825,593,578.64	---
温州华侨城	---	---	---	31,300,900.90	---
小计	---	---	---	1,143,297,494.21	---
二、联营企业					
长沙世界之窗	---	---	---	113,261,602.65	---
成都天府实业	---	---	---	74,058,266.97	---
天津华侨城	---	---	---	400,000,000.00	---
高尔夫	---	---	---	100,000.00	---
渤海证券	---	---	---	2,584,352,450.65	---
招华会展置地	---	---	---	51,552,998.23	---
招华国际会展发展	---	---	---	648,931,209.86	---
康华商业	---	---	---	---	15,057,720.73
小计	---	---	---	3,872,256,528.36	15,057,720.73
合计	---	---	---	5,015,554,022.57	15,057,720.73



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12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	480,023,215.34	297,293,656.54	696,836,713.64	353,638,360.70
其他业务	22,230,252.96	6,933,537.76	22,117,452.58	21,183,173.50
合计	<b>502,253,468.30</b>	<b>304,227,194.30</b>	<b>718,954,166.22</b>	<b>374,821,534.20</b>

### 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	3,780,974,580.36	9,506,119,783.80
权益法核算的长期股权投资收益	-266,499,906.55	114,208,683.87
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	34,322,033.88	40,677,966.08
合计	<b>3,548,796,707.69</b>	<b>9,661,006,433.75</b>

## 十八、财务报告批准

本财务报告于2022年3月28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	15,121,336.36	
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）	549,182,232.51	
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	-51,656.23	
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	90,673,184.51	
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	---	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	84,011,500.49	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	319,318,119.59	
<b>小计</b>	<b>1,058,254,717.23</b>	
减：所得税影响额	173,679,857.52	
少数股东权益影响额（税后）	145,558,178.25	

项目	本年金额	说明
合计	739,016,681.46	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

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

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

项目	涉及金额	原因
对外委托贷款取得的损益及子公司收取少数股东或公司收取参股公司往来款资金占用费	1,011,032,465.21	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	-14.54	-1.33	-1.33
扣除非经常性损益后归属于母公司普通股股东的净利润	-15.53	-1.42	-1.42

深圳华侨城股份有限公司

二〇二三年三月三十一日