

深圳华侨城股份有限公司

2021 年半年度报告

2021 年 08 月

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

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

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
段先念	董事长	因公	王晓雯

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

半年度报告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，请投资者注意投资风险。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	7
第三节 管理层讨论与分析.....	10
第四节 公司治理	43
第五节 环境和社会责任.....	44
第六节 重要事项	45
第七节 股份变动及股东情况.....	72
第八节 优先股相关情况.....	76
第九节 债券相关情况.....	77
第十节 财务报告	80

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
同程艺龙	指	同程艺龙控股有限公司
华侨城房地产公司	指	深圳华侨城房地产有限公司
宁波华侨城	指	宁波华侨城投资发展有限公司
深圳滨海华侨城	指	深圳华侨城滨海有限公司
招华会展实业	指	深圳市招华会展实业有限公司
侨创投资	指	侨创投资有限公司
苏州华湖置业	指	苏州华湖置业有限公司
苏州侨仁置业	指	苏州侨仁置业有限公司
昆明世博园物业	指	昆明世博园物业服务服务有限公司
云南世博花园物业	指	云南世博花园物业服务服务有限公司
云南旅游酒店管理公司	指	云南旅游酒店管理有限公司
云南旅游	指	云南旅游股份有限公司
华侨城文化集团	指	深圳华侨城文化集团有限公司
华侨城光明投资	指	华侨城光明（深圳）投资有限公司
华侨城文旅科技	指	深圳华侨城文旅科技股权投资管理有限公司
云南文化产业投资	指	云南文化产业投资控股集团有限责任公司
华侨城云南投资	指	华侨城（云南）投资有限公司
华侨城海南集团	指	华侨城（海南）集团有限公司
康佳通讯科技	指	深圳康佳通讯科技有限公司
华侨城文化置业	指	深圳华侨城文化置业投资有限公司
华侨城置业发展	指	华侨城置业发展（深圳）有限公司
肇庆华侨城	指	肇庆华侨城实业发展有限公司
丽江华侨城投资	指	丽江华侨城投资发展有限公司
昆明华侨城置地	指	昆明华侨城置地有限公司

释义项	指	释义内容
昆明华侨城城市更新	指	昆明华侨城城市更新投资有限公司
海南华侨城实业	指	海南华侨城实业有限公司
滁州康金	指	滁州康金健康产业发展有限公司
宜宾华侨城	指	宜宾华侨城三江置业有限公司
成都洛带华侨城	指	成都洛带华侨城文化旅游开发有限公司

备查文件目录

- 一、载有董事长段先念、主管会计负责人冯文红和会计机构负责人潘凤文签名并盖章的财务报表；
- 二、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。

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

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（如有）	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		

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	0755-86000069
电子信箱	000069IR@chinaoct.com	000069IR@chinaoct.com

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2020 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2020 年年报。

四、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

项目	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期增减
		调整前	调整后	调整后
营业收入（元）	23,013,987,526.82	17,107,977,139.31	17,121,877,889.99	34.41%
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,584,145,079.24	2,137,780,515.38	2,137,634,733.18	-25.89%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,249,061,482.93	2,035,071,044.50	2,034,925,262.30	-38.62%
经营活动产生的现金流量净额（元）	988,235,598.74	-9,594,699,639.05	-9,595,085,706.18	110.30%
基本每股收益（元/股）	0.1971	0.2606	0.2606	-24.37%
稀释每股收益（元/股）	0.1971	0.2606	0.2606	-24.37%
加权平均净资产收益率	2.01%	3.19%	3.19%	-1.18%
项目	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	482,157,215,897.49	456,588,251,974.59	456,600,161,761.89	5.60%
归属于上市公司股东的净资产（元）	78,822,745,120.60	78,396,965,506.81	78,403,371,762.57	0.53%

五、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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	1,584,145,079.24	2,137,634,733.18	78,822,745,120.60	78,403,371,762.57
按国际会计准则调整的项目及金额				
按国际会计准则	1,584,145,079.24	2,137,634,733.18	78,822,745,120.60	78,403,371,762.57

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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	1,584,145,079.24	2,137,634,733.18	78,822,745,120.60	78,403,371,762.57
按境外会计准则调整的项目及金额				
按境外会计准则	1,584,145,079.24	2,137,634,733.18	78,822,745,120.60	78,403,371,762.57

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

适用 不适用

六、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	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）	43,577,778.01
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）	376,378,741.20
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-258,120.01
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	40,677,966.08
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-20,962,239.24
减：所得税影响额	103,121,594.58
少数股东权益影响额（税后）	1,208,935.15
合计	335,083,596.31

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

控股股东华侨城集团按照高质量发展要求，以“中国文化产业领跑者、中国新型城镇化引领者、中国全域旅游示范者”为战略定位，践行“文化+旅游+城镇化”、“旅游+互联网+金融”的创新发展模式，着力搭建文化产业、旅游产业、新型城镇化、电子科技产业及相关业务投资五大业务板块。

在华侨城集团“文化+旅游+城镇化”的战略布局下，公司以“主题公园领导者、旅游产业领军者、城镇化价值实现者”为战略定位，以文化旅游、房地产为主营业务，不断增强企业竞争力，在文化旅游发展新模式、房地产业务差异化、旅游与互联网融合等方面进行探索与实践。

（一）文化旅游业务

文化旅游业是公司最具社会影响力和品牌知名度的优势产业，是公司战略定位的重要组成部分。公司文化旅游业务以“文化+旅游”为内核，采用“旅游+”为载体的协同发展模式。公司文化旅游资源丰富、业态布局多元广泛，拥有众多特色文旅产品，分为民俗文化、欢乐休闲、自然康养、艺术展演、美食潮玩、旅行服务 6 大产品体系，能够覆盖到不同的消费客群。业态上，以景区、文化旅游综合体、酒店、旅行社等为核心，其中，旗下“欢乐谷”荣获国内主题公园行业唯一中国驰名商标，主要布局在一线及核心省会城市，欢乐谷集团成为全国最具实力的主题公园集团；“欢乐海岸”系列产品作为华侨城文化旅游综合体的旗舰型产品，融汇主题商业、时尚娱乐、生态旅游、商务度假、在地文化等多种元素于一体，以独特的创想文化塑造“城市会客厅”，提升都市人的优质生活体验，目前已开业深圳欢乐海岸、顺德欢乐海岸 PLUS 和深圳宝安欢乐港湾，宁波欢乐海岸已进入试运营阶段，南京、西安、南昌、中山、茂名等地欢乐海岸的建设也正同步推进；旗下酒店集团自 2018 年起连续 3 年荣获“中国饭店集团 60 强”称号，是华侨城酒店资产管理的专业公司，是拓展华侨城酒店综合项目、实施“酒店+”产品模式的重要探索和实践平台。

公司始终坚持创新、品质和特色，致力于传承、展现、弘扬中国优秀文化，持续推出符合市场需求的创新型文旅项目和产品，满足人们对美好生活的向往和需要，打造中国文化旅游业的领军企业。

（二）房地产业务

公司秉承“优质生活创想家”的品牌定位，以文旅内涵融入房地产开发，形成了文化旅游、酒店、住宅和商业类房地产业务融合发展的独特优势，并结合“互联网+”的思维模式探索特色社区生活一体化运营模式，以人文社区、品质社区、生活街区为居民提供优质生活及人文体验。近年来，公司积极创新产品模式，在公园式商业街区、康养旅居等方面进行了深入探索和实践。

二、概述

（一）宏观经济及行业发展状况

2021 年上半年，虽然国内外环境依然错综复杂，不稳定因素较多，但我国经济在积极稳健的宏观调控政策驱动下持续稳定恢复，经济基础得到进一步加固，已逐步进入常态化发展阶段。国家统计局数据显示，上半年我国 GDP 达 53.2 万亿元，同比增长 12.7%，两年平均增长 5.3%，其中二季度与一季度环比增长 1.3%。随着全国系统性疫情防控和经济社会发展的扎实推进，经济发展韧性持续显现，在政策驱动、结构性复苏、出口额扩大等诸多因素共同作用下，我国经济继续呈现稳中加固、稳中向好的发展态势。

1、文化旅游行业

疫情防控常态化条件下，国内旅游市场稳步回升。根据中国旅游研究院（文化和旅游部数据中心）数据，春节假期，全

国内旅游人数和收入分别恢复至疫前同期的 75.3%和 58.6%，清明分别恢复至疫前同期的 94.5%和 56.7%，五一劳动节分别恢复至疫前同期的 103.2%和 77.0%，节假日国内旅游人数已恢复至疫前同期水平，收入已恢复至疫前同期八成左右。同时，预计上半年国内旅游人次和旅游收入将分别达到 23.55 亿人次和 1.95 万亿元，分别恢复至 2019 年同期的 77%和 70%。

但是，疫情仍在继续，全国各地时不时爆发的零星疫情对区域旅游市场仍造成了较大影响。同时疫情影响下旅游消费理念和方式将持续迭代，消费需求、生活方式的变化更加凸显：自驾游、自由行、小众性、家庭型成为出游方式的主体，深体验、轻休闲、短度假、慢生活成为消费方式的主流；围绕“吃、住、行、游、购、娱”六大要素，旅游业的发展将呈多元并存的态势；研学旅游模式越来越常见，“文旅+”模式、夜间旅游、乡村旅游、旅居生活等也处在发展高速期，时代的发展要求文旅行业不断创新，文旅行业线上线下联动将更加紧密。

2、房地产行业

(1) 政策方面，强调“房住不炒”定位，房地产市场调控政策持续收紧。2021 年上半年，疫情逐渐稳定后的国内房地产市场呈现持续回暖状态。中央秉承调控政策的稳定性和持续性，坚持“房住不炒”的政策主基调不变，强化城市政府主体责任，落实稳地价、稳房价、稳预期的长期调控目标。中央和地方密集出台调控政策以稳定市场预期，中央调控逻辑进一步向供给端侧重，房地产金融监管持续强化，地方加快建立房地联动机制、针对二手房市场调控的力度亦在不断加强，部分城市调控效果已现。

(2) 价格方面，稳中有升，区域分化明显。2021 年上半年百城新建住宅价格累计上涨 1.70%，涨幅仍处近年同期较低水平。其中一线城市累计涨幅较去年同期有所收窄，二线和三四线代表城市价格累计涨幅较去年同期均有所扩大。各区域中，珠三角继续领涨各城市群，长三角城市群涨幅较去年同期有所收窄。

(3) 供求方面，上半年重点城市上市面积创历史同期新高，带动需求积极释放。2021 年上半年，在“就地过年”导向和重点城市供地“两集中”政策等因素影响下，房企把握市场需求释放节奏，创新营销模式，加大推盘力度，重点城市商品住宅新批上市面积约 1765 万平方米，创历史同期新高，同比增长超 10%。在供应量增加的带动下，新房市场活跃度较高，各线城市成交规模同比均有所增长。从销供比来看，上半年重点城市成交活跃，20 个代表城市商品住宅销供比为 1.26，短期市场略显供不应求。重点城市短期库存去化时间缩短至 9.3 个月。

(4) 土地方面，优质地块推出量增加及热点城市土地市场升温，带动楼面价上涨。2021 年上半年，受重点城市宅地供应“两集中”政策影响，全国 300 城住宅用地供应规模有所下降，住宅用地成交规模同比下滑。其中，一线城市住宅用地供需规模明显放量，但成交楼面均价有所回落；二线和三四线城市供应量成交量均下降，成交楼面均价涨幅明显。受优质地块供应量增多、热点城市土地市场升温等因素影响，全国 300 城住宅用地成交楼面均价为 6170 元/平方米，同比上涨 26.7%，住宅用地平均溢价率为 17.5%，较去年同期提高 1.3 个百分点。

(5) 企业方面，加大营销加速回款，销售业绩持续增长。2021 年上半年，房企把握市场销售窗口期，创新营销模式，加大线上线下营销力度，抢收回款，共计 19 家房企销售业绩超千亿，百亿以上各阵营企业业绩增长率均值均超 30%。

(二) 报告期内公司经营情况回顾

2021 年上半年，国内疫情的逐渐稳定为我国文化旅游、房地产行业带来缓和机会。在此环境下，公司持续以“主题公园领导者、旅游产业领军者、城镇化价值实现者”为战略定位，围绕高质量发展要求，坚持稳中求进工作总基调，在疫情防控常态化的形势下，砥砺奋进，攻坚克难，各项工作取得积极进展。

1、行业利润下行背景下，保持经营业绩持续稳定

结转收入大幅上升，保持稳定的盈利水平。2021 年上半年，公司实现营业收入 230.14 亿元，同比增长 34.41%，实现净利润 23.66 亿元，同比增长 15.09%。其中：

旅游综合业务实现收入 189.22 亿元、毛利 46.85 亿元，分别同比增长 89.93%、24.98%，毛利率 24.76%，同比减少 12.9 个百分点；房地产业务实现收入 40.34 亿元、毛利 29.50 亿元，分别同比减少 41.44%、46.95%，毛利率 73.12%，同比减少 7.59 个百分点。公司上半年旅游综合业务及房地产业务毛利率均较上年同期有所下降，一方面是受宏观调控政策的影响，公司近年新拓展项目可售物业的毛利率逐步下降，另一方面是公司上半年结转项目的结转结构和结转区域的占比不同。

签约销售较同期大幅上升，经营现金流健康持稳。在今年上半年疫情有所缓解的情况下，公司加大推盘力度和推盘量，整体实现签约销售面积 226 万平米、签约销售金额达 447 亿，分别同比增长 58%、41%。围绕高质量的发展要求，公司坚持“去化”速度及优质项目拓展的匹配关系，在实现签约销售金额大额回流情况下，“以收定投”保持经营净现金流健康为正。

资产负债结构稳定，“三道红线”保持“绿档”。公司上半年持续加强财务风险管控力度，截止 2021 年 6 月 30 日，公司

有息负债总额1380.66亿元，较年初减少33.92亿，资产负债及长短期占比结构稳定，保持项目拓展、销售回流、对外融资的相对平衡，“三道红线”稳中趋好，持续保持“绿档”的水平。

2、主营业务创新发展，效果显著

(1) 文化旅游业务

2021年上半年，股份公司旗下26家景区、25家酒店、1家旅行社、6家开放式旅游区、1台旅游演艺共接待游客2848.2万人次，恢复至2019年同期的160%，主要是因为同比2019年同期新增西安欢乐谷玛雅海滩水公园、襄阳奇趣童年亲子乐园、顺德欢乐海岸PLUS、深圳欢乐港湾、宁波欢乐海岸、扬州梦幻之城等文旅项目；按可比口径恢复至2019年同期的84%，恢复情况优于行业平均水平。

① 焕新升级，以节庆活动促进企业经营

为进一步扩大华侨城文旅市场占有率、提升文旅品牌影响力、巩固文旅行业领先地位，2021华侨城文化旅游节于6月19日正式开启，将持续至10月。本届文化旅游节以“缤纷欢乐游、就来华侨城”为主题，整合公司旗下遍布全国的优质文旅资源，于6-10月依次推出城市度假季、电音狂欢季、康养休闲季、国风艺术季、美食潮玩季五个专题季。与此同时，华侨城旗下各大产品体系还推出丰富多彩、品质精良的主题活动和文旅产品，满足社会大众多元化、多层次的文旅消费需求。

欢乐休闲类产品方面，欢乐谷集团作为欢乐休闲系列产品的代表，陆续推出“春风游园季”、“超级儿童节”等节庆活动，其中“春风游园季”节庆整体曝光量超6亿，官方微博一个月总话题阅读量破8000万，多地欢乐谷活动登上城市热搜前三；襄阳奇趣海滩水乐园的冰雪主题游戏互动、元宵节诗词大会猜灯谜活动，襄阳奇趣童年亲子乐园的开业奇遇记活动，南昌玛雅乐园的“乐游MAYA新春嘉年华”、“大手拉小手”父亲节活动日、“微笑大巴”——天使儿童游MAYA等活动，共同构建华侨城主题公园的欢乐体系。

民俗文化类产品方面，锦绣中华、自贡彩灯大世界等景区开展了春节大庙会、端午龙舟节、国潮游园季等传统文化体验活动，让游客在丰富多彩的活动中感受民俗文化之美。

自然康养类产品方面，东部华侨城打造“度假过大年”、“健康体验节”，云南华侨城举办“清凉夏日”、“城市露营节”，白水仙瀑推出“仙瀑仙旅玩转国潮”活动，古劳水乡推出“芳华五月诗情水乡”、“荷荷美美”荷花季等活动，依托优美的自然环境与人文风貌打造自然康养好去处。

美食潮玩、艺术展演类产品方面，深圳世界之窗举办“国际街头艺术节”、“斩男节”，长沙世界之窗打造“火星上过火人节”、“向往的生活之抓鸭子过端午”、“红鼻子泡泡节”，深圳欢乐海岸推出“超级新年·年年喜翻”，顺德欢乐海岸PLUS推出“浪漫五月天，缤纷乐活季”、“欢乐六月趣放纵”，深圳欢乐港湾推出“城市探野”、“寻光不寻常”、“童趣拾光”、“趣致湾心粽生欢喜”等活动，汇集了特色美食、趣味游戏、潮流表演等各式元素，成为美食潮玩、艺术展演聚集地，其中深圳欢乐港湾在春节假期7天时间接待游客近80万人，成为城市打卡新地标。

② 推陈出新，以文化旅游精品推动文旅产业高质量发展

创新文化和旅游产品供给，新业态、新产品陆续推出。宁波欢乐海岸于1月30日试营业，项目以“微度假美学生活+泛娱乐休闲空间”为核心，开创性将主题商业、度假旅游、休闲娱乐和文化创意融为一体，打造宁波首座“都市文娱购物公园，度假美学目的地”；欢乐港湾“湾区之光”摩天轮于4月18日开业，作为全国首座全景轿厢摩天轮，128米的“湾区之光”摩天轮已成为深圳新地标、网红打卡地；襄阳奇趣童年亲子乐园于4月30日开业，揭开中国首个陪伴式自然亲子乐园的神秘面纱，项目拥有自然景观、航海奇遇、萌宠动物、田园实践、研学课堂、原创IP、巡游演艺、亲子玩乐等8大亮点，以及百余项国内外顶尖亲子游乐体验，致力于打造超现实互动沉浸式“自然教科书”；欢乐版图日益壮大，西安欢乐谷玛雅海滩水公园于6月17日盛大开幕，具有国内首台多媒体滑道、西北最大造浪池、凌空3米的国内落差最大的炮弹滑道、全球首个竞技式湿水上互动影院、全球最长激流河等百余项水互动体验项目，致力于打造西北水公园产品的标杆、水公园人文智能化领军者、西安夜娱夜游的集结地；扬州梦幻之城于6月23日开业，集IP体验、游乐设施、家庭游乐、亲子互动、文化体验、主题演艺和创意餐饮于一体，利用扬州古运河风光和现代科技共同打造的淮扬特色新地标，实力引领扬州都市潮玩风尚。

此外，传统景区也持续升级改造，确保华侨城示范项目品质持续引领消费需求。深圳华侨城旅游度假区核心景区提升成功列入深圳南山区“十四五”规划和政府重点工作，正以打造世界级景区和度假区的目标推进更新改造。欢乐系列产品更加丰富，北京欢乐谷全新推出六期·天光夜谭，以“夜经济六部曲”：夜游、夜秀、夜赏、夜宴、夜购、夜读为体验主旨，构筑文化演艺新矩阵，自5月1日六期全新开放后，两个月内北京欢乐谷接待人数较2019年同期增幅近40%，营收增幅近50%；

重庆欢乐谷二期超级飞侠实景主题区正式开园，是全球首个超级飞侠实景主题区，主题区开放后即实现经营突破，6月游客接待量超30万人次，园内二销突破1000万元大关，较2019年同期分别增长101%、137%，其中家庭客群增幅近300%；武汉欢乐谷水公园三期“杉林奇遇”是全国首个为孩子们打造的杉林亲水主题秘境，30000方超大野趣空间，包含10余项玩水设备及沉浸式主题演艺，打造全新的亲子世界，三期开园三天即实现入园高峰，游客接待量较2019年同期增长33%，其中家庭游客占比达到50%，较2019年同期增加10%；上海欢乐谷水公园三期“魔浪水次元”重磅亮相，推出全新升级的多媒体水滑道及秘境穿越、赛博时空两大沉浸式主题场景，全新开园后19天内游客接待量突破25万人次，较2019年同期增长113%。深圳世界之窗老归来项目于五一正式推出，马赛马拉项目于6月1日正式开放，为亲子游群体打造休憩观赏区域，丰富亲子游体验的产品品类；长沙世界之窗全新豪华双层旋转木马、“跳跃云霄”、“六层妖塔”等项目正式对外开放，并首次推出原创舞台剧“大宋·江山画”。

推进“旅游+IP”结合，创新产品内容，丰富旅游体验。欢乐谷集团通过联手英雄联盟等顶级IP，结合B站、抖音、快手、腾讯、网易、小红书多个传播路径提升欢乐谷品牌价值和感召力；多个大型电竞活动赛事先后落地上海欢乐谷，网易《第五人格》一周年庆、网易电竞NEXT春季赛、盛大游戏龙之谷DWC全球总决赛、京东杯电子竞技全国总决赛等，将欢乐延续至线下，带来更多沉浸式游戏体验；武汉欢乐谷2021年跨年夜、元宵节期间，首创国际IP+现代艺术+传统文化的新潮灯光节，引入国际知名IP“SMILEY”，将笑脸文化从乐园布置深入到城市心中，与城市共情；2021年5月，重庆欢乐谷二期项目“超级飞侠”主题区开放，与顶级民族动漫IP深度融合，标志着重庆欢乐谷正式领跑“大IP时代”。除了主题景观与游乐项目外，主题演艺、亲子互动、餐饮、周边衍生品等均与超级飞侠IP深度融合，集“游、娱、演、购”等多元娱乐体验为一体，开创国内主题乐园的“突围新路径”；西安欢乐谷玛雅海滩水公园结合电竞游乐，联动国漫IP“秦时明月”、游戏IP“剑侠情缘”等多元顶级IP，用最符合新生代潮玩的设计理念和最先进的科技手段，打造全国首个“电竞嘉年华”游乐体验基地和全球首个“AR虚拟现实乐园”。

③ 科技助力，以“旅游+科技”推动文旅智慧化转型

上半年，为更好地推动旅游管理水平的提升，欢乐谷集团通过深化与腾讯的战略合作，利用大数据支撑新项目拓展、存量主题公园提质升级、新产品研究相关业务，初步实现数字化赋能产品业务。统一建设了欢乐谷小程序，服务园区数字化运营；深圳世界之窗成为深圳首家推广使用区块链电子发票的旅游景区，使用区块链电子发票也成为景区在数字化建设方面提升服务和管理效果的重要举措。

(2) 房地产业务

今年以来，中央就房地产市场调控密集发声，严格落实“房住不炒”的政策主基调不变，坚持落实“三稳”长期调控目标、促进发展。年内，公司在坚定不移遵守中央“房住不炒”及各地方政府相关政策的同时，通过各事业部一致努力，在资源获取、合作开发、推盘销售及物业管理等各方面持续发力，并取得较好的效果。2021年1-6月公司项目推盘、销售、回款同比去年均实现较大幅度增长。

① 坚持优中选优，积极稳妥布局文旅及城镇化项目

公司及各事业部聚焦加快去化速度与拓展优质资源之间的匹配关系，在严控投资风险、保证收益率的前提下，积极稳妥推进项目获取。2021年上半年，公司累计获取土地项目14个，新增土地面积194万平方米，计容建筑面积315万平方米。公司在广东肇庆、河南郑州、安徽合肥等地持续跟进肇庆华侨城四期、郑州金水河源二期、合肥空港二期等项目，获取了相应文旅综合项目、商业及住宅土地资源，保证了公司在相关区域市场的延续深耕。公司坚持优中选优拿地策略，多措并举，不断拓展优质资源，扩大核心区域版图，为可持续发展夯实资源基础。

② 坚持狠抓项目开发，保障工程进度

年内各单位积极与地方政府、合作单位、施工队伍协调沟通，在确保安全合规、保证质量的前提下，全力推进现场工程进度，保障项目工期。一是加强内外部沟通，优化报批报建流程，有效加快项目进度，提前实现项目结转；二是通过设计工作早启动，主体、精装大穿插施工等措施，合理安排施工节奏，提升施工效率，缩短总体工期；三是通过优化总包施工部署，加快项目进度。通过各单位努力，目前重点项目均按预定计划推进。

③ 坚持创新开发模式，实现合作共赢

2021年上半年，公司各事业部通过内外部强强联合，实现优势互补与效率提升，在践行对外合作、降低土地成本及投资风险、加快项目周转方面均取得良好效果。合作方面，中部事业部与五矿资本合作打造武汉欢乐天际中央区；华东事业部与头部企业及其它合作方合作开发苏州项目等。

通过发挥自身优势、坚持创新开发模式，公司在项目开发质量及周转效率等方面取得了积极成果。一是自身开发运营能力及项目周转效率的持续提升，如南京燕熙台、南京华著兰庭、宁波江汇城、杭州丁桥等项目提前入市；二是通过央地合作、与头部企业合作等模式，充分发挥合作方在资源储备、开发和销售能力等方面的长处，降低土地成本及投资风险，实现优势互补与效率提升；三是通过转让个别存量项目，进一步提升周转速度和资产效率。

（3）物业管理业务

2021年上半年，物业公司多策并用，积极扩大发展版图，新增管理建筑面积104万平方米、储备管理面积36万平方米。目前整体管理项目占地面积超过200平方公里，在管建筑面积近2000万平方米，业务范围覆盖深圳、北京、上海、成都、南京、武汉等66个城市，目前全国共有69家分、子公司，已初步完成了在全国发展的战略布局。

物业公司积极主动作为，不断提升专业水平。一方面深入贯彻“互联网思维”，稳步推动各项信息化与数字化建设工作，基本完成一张蓝图、三大平台与一套标准体系，着力提升管理效率与能力，整合区域信息和物业服务资源，为用户带来更舒适的体验。其中：三维物联网平台已初步搭建华侨城城区6平方公里的三维建模；社区生活服务平台的侨城汇小程序已全新上线。另一方面，物业公司践行标准，以“四化”为指引，不断提升专业服务水平。一是以“服务的标准化和场景化”为指引，制定物业住宅服务标准创建实施办法，适时对标准进行优化。二是以“产品的全链条化和特色化”为指引，拓展新型业务。年内，物业公司新接管包含深圳南山区沙河街道垃圾分类督导服务、西藏军区成都后勤中心社会化保障服务、南航湖北基地综合服务、梅州蕉岭中医院综合服务、赣州江南宋城物业服务、保定顺平绿色经济产业园服务等新业务领域项目。上半年B端增值业务突飞猛进，超额完成业务指标。

3、金融支撑主业，作用明显

公司坚定贯彻“金融服务主业”的总体指导原则，突出金融支撑作用。一是积极拓展融资渠道，综合运用直接融资、发行债券、Reits、权益融资等多种手段实现融资379.54亿元，平均融资成本4.38%，处于同行业较低水平。二是持续深化产融结合，公司旗下香港华侨城配合公司北方事业部、华东事业部、西部事业部、中部事业部等落地项目，助力解决各事业部资金需求。三是充分发挥产业基金撬动社会资本的功能。参与管理或出资的基金11只，总规模超过69.25亿元，实缴到位69.25亿元，有效撬动社会资本，服务公司主业发展。

（三）2021年下半年经营形势

2021年是“十四五”开局之年，国家经济转向高质量发展阶段。当前全球疫情仍在持续演变，外部环境更趋复杂严峻，国内经济恢复仍然不稳固、不均衡。结合国内外环境，中央下半年提出“稳中求进”工作总基调，强调宏观政策将保持连续性、稳定性和可持续性，统筹做好今明两年宏观政策衔接，保持经济运行在合理区间，并强调积极的财政政策要提升政策效能，稳健的货币政策要保持流动性合理充裕，助力中小企业和困难行业持续恢复。整体上看，行业政策预计将保持持续、连贯、稳定，机遇与挑战并存。

1、文化旅游行业

今年文化旅游行业整体恢复态势良好，虽然下半年疫情的反复使旅游行业又面临短暂停滞，但从上半年的恢复情况来看，旅游行业展现出了充分的发展韧劲。随着疫情防控措施常态化，行业继续面临深度调整。需求端上，远程游、出境游被近郊游、国内游等取代；供给端上，旅游企业加速拥抱线上化，技术和产品深度融合，行业向“互联网+旅游”深度转型。同时，随着城镇化进程的不断推进和新发展格局的逐步构建，我国国民人均可支配收入增加，旅游基础设施不断完善，以及带薪休假制度的推行，国内旅游市场规模逐年扩大，居民旅游需求持续增长，出游意愿高涨，一旦疫情缓和，旅游市场将有望迅速恢复。

从中长期发展来看，支撑旅游业发展的中国经济基本面不会改变，持续增长的大众旅游基本面没有改变，旅游市场持续向好和稳定发展格局没有改变，文化旅游产业将在转型升级中迎来更多发展机遇。

2、房地产行业

为确保房地产市场平稳健康发展，行业政策将保持一定的连贯性。中央始终坚持“房住不炒”定位，并出台一系列政策进行调控，包括“三道红线”、“集中供地”等；全面落实稳地价、稳房价、稳预期的房地产长效机制。

土地供给层面，增加供应、稳定地价。7月以来中央密集召开会议，政策持续向供给端侧重，要求增加重点城市土地供应量，并通过重点城市供地“两集中”政策、加大租赁住房的建设和支持力度等措施，明确增加多元化供给。同时，中央约谈、督导多个城市，要求夯实城市政府主体责任，必要时采取针对性的调控政策措施，确保实现稳地价、稳房价、稳预期目标。

融资层面，强化房地产金融监管力度，严查资金违规流入房地产市场。在住建部等八部门联合发文及央行近期召开的会议要求中均明确表示继续加强房地产金融管控。近期，有关部门持续加强房地产金融方面的管控，完善房地产企业“三线四档”的融资管理规则。同时，金融机构也在不断加强房地产相关贷款的管理，预计房地产金融政策仍将持续收紧，房企资金端预计将持续承压。为引导房地产行业的融资更加规范化发展，商票规模、以销售额为锚划定拿地额度等专项监管预计将进一步强化。

销售层面，地方调控收紧趋势将延续，房价上涨过快的城市调控加码预期较高。7月22日住建部强调落实城市政府主体责任，对调控工作不力、房价上涨过快的城市要坚决予以问责。至8月初，深圳、东莞、北京、成都、杭州、广州、惠州等地陆续出台调控政策，分别从学区房、二手房、“假离婚”、房屋赠与、购房资质等方面进行调控。从各地出台的政策来看，对于楼市的调控趋于高频化、精细化，整体调控力度不减，各城市或参考借鉴一二线城市有效的调控政策，不断细化和完善当地调控“工具箱”。

从实际情况看，受制于上半年土地成交量的缩减，新开工速度或将持续放缓；市场销售方面，由于受到收紧的调控政策影响，销售规模预计将保持均衡、平稳状态。

（四）2021 年下半年公司经营计划

公司以打造“世界一流”文旅企业为目标，始终坚持创新、坚持品质、坚持特色，不断增强“旅游”核心竞争力。未来公司将持续扩大优质旅游产品供给，打造富有文化底蕴，具有先行示范意义的世界级旅游目的地，深化产品迭代升级，构建旅游产业发展的新引擎。面向未来，公司将加快数字化转型，全力建设“数字华侨城”，推动数字经济和实体经济深度融合，培育产业新增长极，打开产业新增长空间，满足人们对美好生活的向往和需求，为打造“世界一流企业”持续奋斗。

1、旅游业务板块

下半年，华侨城文旅企业将在做好现有项目运营的基础上，积极应对市场变化和行业变革，聚焦高质量发展，继续做大做强文化旅游业务，持续提升公司核心竞争力。

一是积极应对疫情传播风险。华侨城各文旅企业将坚持“人民至上、生命至上”的理念，严格按照党中央、国务院和国资委、文旅部、各地政府疫情防控的整体要求，抓紧、抓实文旅行业疫情防控和生产经营工作，确保人民群众生命安全和生产经营安全。

二是进一步做好成熟文化旅游产品提质升级。继续推进深圳华侨城旅游度假区、东部华侨城旅游度假区等重点项目改造提升，巩固华侨城在文化旅游行业的领先地位。

三是加快完善文旅项目布局。全力推动济南华侨城欢乐荟二期开业；加快推动襄阳华侨城奇幻谷、西安沣东华侨城大型文化旅游综合项目一期、南京溧水欢乐时光、中山欢乐海岸、肇庆卡乐小镇、滁州明湖康养小镇、巢湖半汤温泉小镇等项目建设。

四是持续统筹开展2021华侨城文化旅游节。聚焦市场需求，不断优化旗下文旅资源整合策略，策划推出一系列文旅主题节庆活动和文旅体验产品，推动文化旅游消费不断扩大。

2、房地产业务板块

一是关注重点区域与优质资源。深度对接国家重大区域发展战略，深化布局粤港澳大湾区、长三角及长江经济带、成渝及西安都市圈等重点区域及重点城市，利用自身在文旅综合项目成片开发方面的优势，积极获取核心优质文旅资源项目以及周转快、收益好的房地产项目，保障公司稳定的盈利水平及成长性。

二是运用多种手段提升经营水平。一方面，公司不断加强项目团队建设，提升自身项目开发能力，优化项目周转水平与资金使用效率，稳步修炼内功；另一方面，公司深入推动公司数字化转型，赋能经营工作，通过扩大线上化覆盖、提升标准化水平等手段，提升经营管理能力，为公司的增长提供新动能。此外，公司还将通过项目合作等创新开发模式持续加速项目周转，提升经营效率。

三是保证现金流健康。一方面，公司要积极做好项目推盘销售工作，包括但不限于华东事业部的上海唐镇、济宁纯水岸、宁波五江口、合肥空港国际小镇、南京翡翠天域、南京溧水华侨城、南京欢乐滨江等项目，地产公司的深圳渔人码头、深圳招华会展、深圳正三甲、广州郑田云邸、中山欢乐海岸、顺德欢乐海岸等项目，中部事业部的武汉欢乐天际、武汉青山、南昌华侨城世纪水岸、襄阳华侨城、郑州二七原岸等项目，西部事业部的成都青白江、沣东华侨城、昆明呈贡、宜宾华侨城等项目，北方事业部的天津翡翠嘉和、涿州城市客厅、郑州华侨城、济南华侨城、太原华侨城、青岛华侨城等项目，确保公司销售回款充足；另一方面，公司积极通过创新开发模式加快回款速度，坚持量入为出，根据回款情况控制投资规模，推动形

成销售回款再投资的良性循环，确保经营性净现金流持续向好。

3、物业管理业务

2021年下半年，公司物业板块将按照既定规划持续推进各项战略举措，统筹落实好以下工作：

一是继续强化社区、商旅与城市三大空间的专业化运营水平，加强核心能力建设。物业管理方面，采取分步策略推进标准化体系的建设与落地，不断提高业主满意度；社区商业方面，将进一步结合市场动态及现有商业体的优劣势，动态调整营销推广策略，强化社区商业招商与运营水平。预计全年新增管理建筑面积343万m²、储备管理面积239万m²。

二是持续构建数字化赋能，推进社区服务生态圈建设，稳步探索更多增值服务。物业公司将提升高端管家服务模式，打造以“360度贴身管家服务”为核心的服务体系，组织多种类型的社区文化活动，营造美好生活场景；另外，依托数字化技术手段，完善符合业主生活需求的增值服务体系，加快“侨城汇”电商平台的迭代升级与消费体验，实现智慧社区、财务管理、人力资源管理、物联网等子系统的有效对接与互联互通。

三是增强业务拓展工作。下半年，物业公司将积极推进各类市场拓展工作，多渠道拓展新项目。同时收购有一定特色、与公司业务有互补性的其他公司，优势互补，形成合力。

(五) 公司房地产及相关业务经营情况

1、新增土地储备项目

序号	宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
1	济宁市太白湖新区地块项目	济宁市	文旅综合	417,057.00	611,498.45	招拍挂	57.25%	192,262.00	110,070.00
2	郑州金水河源二期第二批次土地	郑州市	文旅综合	93,590.70	187,181.40	招拍挂	34%	101,359.00	34,462.06
3	西安沣东项目商办土地	西安市	商办用地	181,366.80	126,956.76	招拍挂	65%	55,850.00	36,302.50
4	肇庆华侨城文化旅游科技小镇(四期)住宅	肇庆市	住宅用地	177,400.62	554,592.39	招拍挂	39.90%	113,765.00	45,392.24
5	肇庆华侨城文化旅游科技小镇(四期)公园	肇庆市	娱乐用地	78,580.60	23,574.18	招拍挂	29.07%	5,076.00	1,475.59
6	南京雨花台区经济开发区 2021G41 号地块	南京市	住宅用地	28,565.52	74,270.35	招拍挂	51.00%	188,000.00	95,880.00
7	宁波北仑滨江新城 2021-019 号地块	宁波市	商住用地	122,313.00	312,304.40	招拍挂	50.00%	293,412.87	146,706.44
8	苏地 2021-WG-16 号地块	苏州市	住宅用地	18,456.00	20,301.60	招拍挂	51%	56,394.32	28,761.10
9	苏地 2021-WG-17 号地块	苏州市	住宅用地	39,945.00	76,294.95	招拍挂	52%	216,307.63	112,479.97
10	苏地 2021-WG-31 号地块	苏州市	商住用地	171,052.00	418,940.00	招拍挂	50.10%	577,737.16	289,446.32
11	合肥经开区 JK202105 号地块	合肥市	文旅综合	286,892.97	311,476.78	招拍挂	51.00%	96,600.70	49,266.36
12	合肥经开区 JK202106 号地块	合肥市	文旅综合	56,308.97	73,201.66	招拍挂	51.00%	30,846.05	15,731.49
13	合肥经开区 JK202107 号地块	合肥市	文旅综合	85,922.77	111,439.68	招拍挂	51.00%	50,049.64	25,525.31
14	合肥经开区 JK202108 号地块	合肥市	文旅综合	179,579.02	248,874.87	招拍挂	51.00%	103,007.68	52,533.92
	合计			1,937,030.97	3,150,907.47			2,080,668.05	1,044,033.28

2、累计土地储备情况

序号	项目/区域名称	总占地面积 (万m ²)	总建筑面积 (万m ²)	剩余可开发建筑面积 (万m ²)
1	成都信和御龙山项目	24.84	124.02	33.14
2	成都天府美丽汇项目	7.69	52.29	52.29
3	成都实业项目	203.68	167.52	5.77
4	西安沣东华侨城项目	107.46	155.43	79.55
5	西安沣东华侨城项目 (欢乐谷陆公园)	18.14	12.70	12.70
6	成都博客小镇项目	38.28	71.86	51.67
7	成都中国艺库项目	9.53	14.21	10.56
8	成都莫奈的湖项目	7.18	10.89	3.89
9	成都蓬莱尚岛项目	34.91	23.22	23.22
10	昆明呈贡启平项目	83.89	106.41	39.49
11	重庆华侨城地产项目	112.95	214.75	20.67
12	重庆两江悦来项目	14.83	38.40	38.40
13	重庆御景悦来项目	16.20	44.27	17.91
14	重庆江山云出项目	16.16	38.27	20.81
15	自贡中华彩灯大世界项目	36.74	55.67	24.19
16	宜宾三江口 CBD 项目二期	13.63	56.96	49.44
17	成都东安阁及 CAZ 项目	25.05	57.40	41.75
18	深圳招华会展项目	52.82	136.00	82.20
19	惠州大金山湖项目	19.19	64.11	33.36
20	肇庆卡乐小镇项目一期	23.21	43.23	10.56
21	肇庆华侨城文化旅游科技小镇 (四期) 住宅	17.74	55.46	55.46

序号	项目/区域名称	总占地面积（万m ² ）	总建筑面积（万m ² ）	剩余可开发建筑面积（万m ² ）
22	肇庆华侨城文化旅游科技小镇（四期）公园	7.86	2.36	2.36
23	丽江济海文创项目	24.19	20.96	13.91
24	茂名电白歌美海西岸项目	17.50	38.72	21.55
25	茂名电白歌美海东岸项目	22.23	55.15	55.15
26	潮州意溪镇石牌区项目	14.64	51.23	6.21
27	增城白水寨背阴地块项目	13.00	15.60	15.43
28	增城区荔城街罗岗村地块	3.16	9.47	6.37
29	茂名虎头山一期项目	50.33	71.85	68.76
30	湛江欢乐海湾项目	20.74	60.16	45.03
31	闵行区浦江镇 0029 街坊 P1 宗地	5.71	8.48	8.48
32	浦江镇 0061、0055 街坊 P1 宗地	5.25	8.94	8.94
33	南京华侨城翡翠天域	46.15	79.77	24.62
34	宁波奉化阳光海湾项目	39.58	53.90	13.54
35	宁波奉化阳光海湾项目二期	8.15	11.92	4.69
36	杭州大江东项目	14.32	34.81	3.45
37	常熟沙家浜项目	16.11	13.81	7.83
38	扬州瘦西湖项目	60.78	77.32	19.72
39	温州瓯海区牛山项目	14.57	30.67	0.52
40	滁州明湖康养小镇	16.20	29.87	4.31
41	南京溧水项目	26.03	41.78	41.78
42	济宁市太白湖新区地块项目	41.71	61.15	56.95

序号	项目/区域名称	总占地面积（万m ² ）	总建筑面积（万m ² ）	剩余可开发建筑面积（万m ² ）
43	苏地 2021-WG-16 号地块	1.85	2.03	2.03
44	苏地 2021-WG-17 号地块	3.99	7.63	7.63
45	苏地 2021-WG-31 号地块	17.11	41.89	41.89
46	宁波北仑滨江新城 2021-019 号地块	12.23	31.23	31.23
47	南京雨花台区经济开发区 2021G41 号地块	2.86	7.43	7.43
48	武汉东西湖当代华侨城东岸项目	12.37	41.77	2.86
49	武汉青山红坊 P（2019）088 号地	6.58	28.50	18.50
50	武汉华侨城滨江商务区红坊项目	26.59	54.40	54.40
51	南昌华侨城象湖文化旅游综合项目	146.62	139.18	38.50
52	襄阳华侨城文旅度假区（一区）	219.38	397.70	205.27
53	武汉华侨城欢乐天际中央区	16.09	90.46	57.69
54	郑州二七区金水河源项目	32.52	67.19	27.70
55	武汉青山红坊 P（2020）051 号地	12.79	52.70	52.70
56	武汉东湖金茂府	11.16	51.50	17.68
57	襄阳生态城一期	42.39	111.49	111.49
58	北京斋堂项目	9.94	9.00	8.62
59	天津华侨城东丽湖项目	114.53	115.90	28.20
60	天津翡翠嘉和项目	19.82	33.92	12.53
61	章丘绣源河文旅项目	104.89	175.08	138.86
62	济南章丘三期项目	11.92	26.22	26.22
63	山东淄博文旅项目	37.76	50.37	28.51

深圳华侨城股份有限公司 2021 年半年度报告全文

序号	项目/区域名称	总占地面积（万m ² ）	总建筑面积（万m ² ）	剩余可开发建筑面积（万m ² ）
64	太原华侨城项目	42.35	124.15	106.32
65	郑州华侨城中原项目一期	9.23	29.82	8.79
66	郑州华侨城中原项目一期商业	2.01	8.02	8.01
67	青岛即墨龙泉新城项目二期	10.35	17.00	16.42
68	涿州市城市客厅项目	28.70	52.29	37.37
69	张家口下花园未来光影城项目	5.98	13.93	11.20
70	张家口下花园未来光影城项目二期	8.05	11.27	11.27
71	昆明阳宗海项目	94.93	70.00	48.00
72	合肥巢湖半汤温泉小镇项目	41.45	34.14	26.74
73	合肥空港国际小镇项目	69.44	84.83	58.30
74	潮州工艺美术文化科技产业园住宅项目	9.54	33.39	21.39
75	天津廊坊项目	2.94	6.48	6.48
76	合肥经开区 JK202105 号地块	28.69	31.15	31.15
77	合肥经开区 JK202106 号地块	5.63	7.32	7.32
78	合肥经开区 JK202107 号地块	8.59	11.14	11.14
79	合肥经开区 JK202108 号地块	17.96	24.89	24.89
	合计	2,601.56	4,416.40	2,491.36

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/位置	项目名称	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积（m ² ）	规划计容建筑面积（m ² ）	本期竣工面积（m ² ）	累计竣工面积（m ² ）	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
----	-------	------	------	------	------	------	------	-----------------------	---------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------	-------------

深圳华侨城股份有限公司 2021 年半年度报告全文

1	天津市	天津翡翠嘉和项目	住宅	60.00%	2018年2月	在建	41%	198,163.00	339,213.52	-	44,022.64	865,392	636,768.65
2	南京市	南京欢乐海岸	住宅+商业	51.00%	2015年12月	在建	58%	466,132.87	1,159,817.00	-	527,677.58	2,400,000	1,454,613.90
3	杭州市	钱江世纪城项目	住宅	19.50%	2018年5月	在建	88%	107,887.00	296,288.01	-	-	1,417,109.8	1,284,940.62
4	杭州市	杭州丁桥项目	住宅+商业	100.00%	2018年1月	在建	75%	120,100.00	313,810.00	-	-	898,531.73	698,277.52
5	上海市	上海唐镇项目	住宅	100.00%	2020年12月	在建	50%	56,522.90	113,039.14	-	-	611,594	531,467.21
6	苏州市	苏州相城苏地 2021-WG-31号	住宅+商业	100.00%	-	未开工	0%	171,052.00	418,940.00	-	-	863,355	341,607
7	武汉市	武汉华侨城欢乐天 际中央区	住宅+商业	100.00%	2018年12月	在建	8%	160,893.00	904,600.00	-	-	1,461,594.28	715,691.74
8	武汉市	武汉华侨城滨江商 务区红坊项目 (051号)	住宅+商服	50.50%	2021年2月	在建	1%	127,858.00	527,000.00	-	-	1,131,509.77	369,784.68
9	南昌市	南昌华侨城象湖文 化旅游综合项目	住宅+商业	100.00%	2017年11月	在建	34%	1,059,311.83	1,441,135.00	-	232,100.00	1,933,781.74	1,177,379.06
10	武汉市	东湖金茂府	住宅	33.00%	2017年5月	在建	47%	111,571.00	507,224.43	-	236,750.59	1,129,770.98	926,139
11	成都市	成都信和御龙山 项目	住宅	80.00%	2012年1月	在建	37%	248,363.49	1,240,167.61	-	738,747.70	2,854,647.61	1,061,235.21
12	昆明市	昆明呈贡启平项目	住宅	17.00%	2019年1月	在建	50%	838,932.49	1,064,138.17	-	-	1,711,728.22	850,573.94
13	深圳市	深圳招华会展项目 (华侨城方)	其他	50.00%	2017年7月	在建	77%	218,081.00	538,020.00	62,183.75	296,420.00	2,359,811	1,552,865.34
14	深圳市	深圳渔人码头项目	商业	60.00%	2018年9月	在建	65%	25,147.44	214,407.00	-	-	1,285,967.41	702,723.99
15	佛山市	佛山南海三山新城 项目	住宅	50.00%	2019年11月	在建	49%	111,401.27	356,484.06	-	-	863,095.09	653,371.21
合 计								4,021,417.29	9,434,283.94	62,183.75	2,075,718.51	21,787,888.62	12,957,439.07

4、旅游综合及房地产项目销售情况

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	已开盘计容建筑面积 (m²)	已开盘总可售面积 (m²)	累计销售面积 (m²)	本期销售面积 (m²)	本期销售金额 (万元)
1	天津市	东丽湖	东丽湖	综合体	100%	751,665	671,010	584,713	13,758	15,694
2	济南市	纯水岸	章丘绣源河	住宅	100%	151,299	143,734	63,556	20,714	16,555
3	太原市	侨冠项目	山西太原	住宅/商业	67%	205,357	205,357	82,023	17,242	22,304
4	郑州市	中原项目一期	中原区	住宅/商业	100%	110,405	101,343	59,036	25,638	28,927
5	青岛市	水岸东方	即墨区	住宅	100%	60,732	60,732	21,367	9,226	7,823
6	淄博市	人文社区一区	高新区	住宅	80%	37,256	37,256	10,912	10,912	13,479
7	涿州市	侨城水岸	涿州市	住宅	60%	27,965	27,965	11,243	10,243	9,335
8	深圳市	天鹅湖花园	南山区	住宅	100%	414,983	367,096	367,096	2,900	38,113
9	深圳市	香山里花园	南山区	住宅/商业	100%	317,048	305,630	305,234	504	4,866
10	深圳市	海府生态大厦	宝安中心区	综合体	100%	91,907	77,148	64,033	6,019	68,838
11	深圳市	大空港项目	宝安区	综合体	50%	247,410	244,954	200,936	46,426	243,150
12	深圳市	创想大厦	龙华区	综合体	100%	160,250	155,205	23,762	11,184	76,174
13	惠州市	万象天汇	惠城区	综合体	34%	289,741	285,560	276,643	23,749	48,319
14	顺德市	天鹅湖	顺德区	综合体	70%	520,372	712,879	660,209	19,839	30,765
15	顺德市	天睿花园	顺德区	综合体	70%	212,618	212,618	188,517	42,823	104,228
16	顺德市	云邸	顺德区	综合体	100%	125,051	125,051	89,453	29,532	61,273

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	已开盘计容建筑面积 (m ²)	已开盘总可售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	本期销售金额 (万元)
17	顺德市	蓝楹湾	顺德区	综合体	70%	48,170	48,170	36,328	8,980	23,018
18	东莞市	叁悦花园	黄江镇	住宅	40%	105,365	104,392	76,329	34,194	92,347
19	东莞市	云麓台	虎门镇	住宅	90%	38,676	34,705	32,550	1,054	3,153
20	汕尾市	赤湖纯水岸	深汕合作区	综合体	100%	96,789	88,736	60,063	18,196	46,704
21	肇庆市	纯水岸	肇庆新区	综合体	70%	269,003	269,003	206,735	82,404	81,439
22	江门市	云顶花园	新会区	住宅/商业/车位	50%	53,327	53,327	16,578	11,220	16,067
23	潮州市	纯水岸一期	湘桥区	住宅/商业/车位	51%	138,347	137,868	89,346	21,527	17,248
24	海口市	华侨城·曦海岸	秀英区	住宅/公寓/商业	51%	329,653	329,653	214,217	27,938	43,693
25	丽江市	逐水阁	古城区	住宅	51%	42,632	42,632	5,110	4,525	5,736
26	佛山市	天鹅观邸	南海区	住宅	100%	29,521	29,521	11,991	8,448	28,354
27	江门市	纯水岸花园	鹤山市	住宅/车位	100%	56,841	56,841	19,698	9,474	11,456
28	茂名市	歌美海纯水岸	电白区	住宅	100%	81,621	81,621	33,086	6,000	4,699
29	东莞市	纯水岸花园	寮步镇	住宅	100%	49,512	49,512	44,502	7,075	20,868
30	东莞市	赤岗花园	虎门镇	住宅	90%	40,304	37,499	34,792	18,774	60,884
31	广州市	湖岸公馆	增城区	住宅	100%	19,163	15,396	865	765	1,829
32	广州市	云尚公馆	增城区	住宅	100%	43,988	40,320	14,033	10,522	27,216
34	上海市	新浦江城	闵行区	综合体/车位	100%	826,101	902,524	856,968	22,205	14,551
35	上海市	苏河湾	静安区	商业	100%	225,335	225,335	166,104	635	7,243
36	滁州市	欢乐明湖	南谯区	住宅/商业	51%	158,226	158,226	72,431	40,860	41,690
37	杭州市	江与锦城	钱塘新区	住宅/车位	50%	115,294	150,383	144,768	769	466

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	已开盘计容建筑面积 (m²)	已开盘总可售面积 (m²)	累计销售面积 (m²)	本期销售面积 (m²)	本期销售金额 (万元)
38	杭州市	吟彩芳菲之城	江干区	住宅/车位	100%	221,077	241,222	180,037	71,489	218,408
39	杭州市	澄之华庭	萧山区	综合体	20%	312,872	351,130	334,122	2,682	11,166
40	南京市	翡翠天域	栖霞区	综合体	100%	516,642	515,350	444,353	58,819	140,022
41	南京市	江畔都会上城	浦口区	住宅/车位	40%	192,930	194,125	176,279	6,067	14,136
42	南京市	欢乐滨江	建邺区	综合体	51%	528,503	574,813	550,089	506	2,176
43	南京市	山语隽府	栖霞区	住宅	51%	66,225	70,032	60,157	9,899	23,391
44	南京市	燕熙台	栖霞区	住宅/商业	51%	192,446	188,624	184,015	49,672	161,244
45	南京市	华著兰庭	秦淮区	住宅/商业	40%	101,802	106,579	105,103	18,907	89,729
46	宁波市	欢乐滨海	奉化区	综合体	100%	198,192	171,369	113,295	13,295	22,089
47	宁波市	欢乐海岸	鄞州区	综合体	100%	537,015	563,149	555,464	3,482	5,286
48	宁波市	宁波壹号院	鄞州区	综合体	40%	137,705	138,421	129,848	2,318	4,917
49	宁波市	江汇城	海曙区	综合体	25%	276,294	299,210	253,693	153,818	440,805
50	无锡市	大运华府	梁溪区	综合体/车位	100%	306,081	306,081	208,445	74,138	160,563
51	无锡市	和喜瑞园	经开区	综合体	51%	234,046	234,046	180,137	93,557	288,406
52	扬州市	扬州瘦西湖·侨城南院	邗江区	综合体	70%	379,774	377,876	327,509	87,701	109,387
53	合肥市	合肥巢湖半汤温泉小镇	巢湖市经开区	住宅/商业/文旅	51%	34,064	33,859	1,282	510	688
54	合肥市	合肥空港国际小镇	经开区	住宅/商业/车位	51%	272,419	253,467	252,644	13,484	14,530
55	常熟市	溪语雅园	沙家浜唐市	住宅	60%	46,745	46,745	32,349	30,349	46,272
56	武汉市	华侨城·纯水岸	东湖风景区	综合体/车位	100%	1,016,500	1,287,508	1,106,271	630	338

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	已开盘计容建筑面积 (m²)	已开盘总可售面积 (m²)	累计销售面积 (m²)	本期销售面积 (m²)	本期销售金额 (万元)
57	武汉市	华侨城·原岸	东湖风景区	综合体	100%	374,600	474,573	398,990	1,101	2,477
58	武汉市	当代华侨城·东岸	东西湖区	综合体	51%	208,810	157,601	73,988	23,510	30,447
59	武汉市	华侨城·欢乐天际	洪山区	综合体	100%	192,925	190,780	108,082	67,558	163,697
60	武汉市	华侨城·红坊	青山区	住宅/商业	100%	89,264	87,383	23,331	21,331	52,573
61	襄阳市	华侨城·天鹅堡	东津新区	综合体	51%	370,904	398,718	317,335	75,492	71,974
62	南昌市	华侨城万科世纪水岸	西湖区	综合体	100%	710,972	771,362	670,331	111,940	222,325
63	成都市	纯水岸	金牛区	住宅/车位	83%	570,641	503,804	470,894	441	226
65	成都市	万汇公寓	金牛区	公寓/车位	83%	91,394	55,023	43,273	2,957	4,138
66	成都市	莫奈的湖	龙泉驿区	综合体	50%	141,320	108,708	49,952	18,254	23,930
67	成都市	信和御龙山	成华区	综合体	80%	738,748	644,259	475,166	38,093	75,465
68	成都市	粼港樾府项目	青白江区	住宅	100%	138,657	138,657	125,004	63,856	54,349
69	重庆市	天际湾	渝北区	综合体/车位	100%	390,177	429,423	374,231	6,158	4,086
70	重庆市	天澜美墅	渝北区	综合体	100%	191,758	342,439	253,449	1,951	1,840
71	重庆市	岚溪云墅	渝北区	综合体	100%	99,891	79,042	76,693	27,636	46,794
72	重庆市	溪山集	渝北区	综合体	100%	88,921	88,238	88,238	2,809	3,386
73	重庆市	云麓台	渝北区	综合体	100%	120,842	116,787	93,893	43,893	70,251
74	重庆市	云溪别院	渝北区	综合体	100%	196,448	191,422	191,422	9,846	12,744
75	西安市	招商雍景湾	西咸新区	综合体	50%	100,956	121,308	112,870	2,174	1,045
76	宜宾市	宜宾三江口 CBD	叙州区	综合体	35%	228,950	290,341	194,848	48,262	58,542
77	西安市	108 坊项目	曲江新区	住宅/商业	75%	122,648	197,992	191,524	517	146

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	已开盘计容建筑面积 (m²)	已开盘总可售面积 (m²)	累计销售面积 (m²)	本期销售面积 (m²)	本期销售金额 (万元)
78	西安市	天鹅堡项目	雁塔区	住宅/车位	60%	456,622	521,854	502,169	13,377	5,304
79	昆明市	山语桃源	呈贡区	住宅	34%	206,508	206,508	148,910	30,950	38,540
80	昆明市	金茂国际新城	呈贡区	住宅	34%	356,209	356,209	264,777	58,875	60,527
81	西安市	创想中心	西咸新区沣东新城	公寓/商业	65%	85,983	85,983	29,331	25,055	30,399
82	重庆市	云溪都会	渝北区	综合体	100%	200,640	193,047	188,772	178,036	248,469
83	重庆市	华辉盛锦	渝北区	综合体	33%	248,924	289,736	242,446	57,382	83,785
84	昆明市	锦岸广场	呈贡区	公寓/商业	31%	94,764	96,129	18,335	8,176	5,308
85	其他尾盘					-	-	-	1,171	8,971
合 计						18,881,738	19,680,136	16,068,576	2,258,400	4,473,800

5、旅游综合及房地产项目出租情况

序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	全年月均可出租面积 (m²)	全年月均累计已出租面积 (m²)	全年月均出租率
1	东部工业区	深圳市南山区华侨城	厂房	100%	145,500	136,083	94%
2	燕栖楼	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	46,711	36,068	77%
3	华山村	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	27,138	26,815	99%
4	汉唐大厦	深圳市南山区华侨城	写字楼	100%	28,162	16,007	57%
5	购物中心	深圳市南山区华侨城	商业	100%	18,955	18,637	98%
6	华生活馆	深圳市南山区华侨城	商业	100%	19,893	15,592	78%

序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	全年月均可出租面积 (m ²)	全年月均累计已出租面 积 (m ²)	全年月均出租率
7	纯水岸	深圳市南山区华侨城	商业	100%	17,085	17,024	100%
8	保龄球馆	深圳市南山区华侨城	商业	100%	8,855	8,855	100%
9	海景花园裙楼	深圳市南山区华侨城	商业	100%	11,163	11,163	100%
10	生态广场	深圳市南山区华侨城	商业	100%	9,408	8,981	95%
11	东组团	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	17,721	11,669	66%
12	东部市场	深圳市南山区华侨城	商业	100%	9,028	8,528	94%
13	福清街	深圳市南山区华侨城	商业	100%	7,865	7,752	99%
14	锦绣花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,886	3,886	100%
15	湖滨花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,988	3,501	88%
16	步行街	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,528	2,485	70%
17	桂花苑服务楼	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,460	2,868	83%
18	西部市场	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,734	3,734	100%
19	东方花园服务裙楼	深圳市南山区华侨城	商业	100%	4,082	4,082	100%
20	香山村	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,603	3,603	100%
21	香山里花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	5,924	5,924	100%
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%	23,229	19,047	82%
24	中旅广场	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	236	236	100%

序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	全年月均可出租面积 (m ²)	全年月均累计已出租面 积 (m ²)	全年月均出租率
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%	108,218	95,519	88%
30	红山 6979	深圳市龙华区	商业	50%	72,482	69,125	95%
31	大空港项目	深圳市宝安区国际会展中心	商业	50%	10,967	7,701	70%
32	欢乐海岸	佛山市顺德区	商业	70%	180,851	165,025	91%
33	武汉东方里	武汉市欢乐大道	商业	100%	67,406	56,137	83%
34	浦江华侨城	上海市闵行区浦江镇	商业/写字楼	100%	46,568	44,004	94%
35	苏河湾	上海市静安区	商业	100%	8,642	3,938	46%
36	宝格丽公寓	上海市静安区	商业/写字楼	100%	24,937	4,296	17%
37	宁波欢乐海岸 SAM 会员店	宁波市鄞州区	商业	100%	88,694	62,120	70%
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%	84,922	67,114	79%
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%	35,054	32,970	94%
42	香港观塘物业	香港观塘	写字楼/车位	100%	1,850	1,813	98%
43	华侨城双创产业园一期	常熟市梅李镇	厂房	100%	48,147	48,147	100%

序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	全年月均可出租面积 (m ²)	全年月均累计已出租面积 (m ²)	全年月均出租率
44	华侨城双创产业园二期	常熟市梅李镇	厂房	100%	32,383	21,233	66%
45	惠阳区产业园	惠州市惠阳区	厂房	100%	77,568	77,568	100%
46	襄阳奇妙镇	襄阳奇幻旅游度假区	商业	100%	38,700	29,592	76%
47	欢乐港湾集乐园	深圳市宝安中心区	商业	100%	32,396	13,000	40%
	合计		-	-	1,425,647	1,210,323	85%

土地一级开发情况

适用 不适用

6、主要酒店入住情况

序号	酒店名称	入住率					平均房价 (元/间)					间房收益 (元/间)				
		2021年1-6月累计	2020年1-6月累计	与2020年同期变动	2019年1-6月累计	与2019年同期变动	2021年1-6月累计	2020年1-6月累计	与2020年同期变动	2019年1-6月累计	与2019年同期变动	2021年1-6月累计	2020年1-6月累计	与2020年同期变动	2019年1-6月累计	与2019年同期变动
1	华侨城洲际大酒店	58%	32%	81%	79%	-27%	1,118	1,060	5%	1,233	-9%	648	339	91%	979	-34%
2	深圳威尼斯睿途酒店	58%	33%	79%	75%	-22%	714	729	-2%	897	-20%	416	238	75%	669	-38%
3	海景嘉途酒店	53%	21%	149%	80%	-34%	440	461	-4%	544	-19%	232	97	138%	435	-47%
4	前海华侨城	64%	30%	111%	81%	-21%	980	845	16%	931	5%	625	255	145%	753	-17%

深圳华侨城股份有限公司 2021 年半年度报告全文

	JW 万豪酒店															
5	蓝汐精品酒店	55%	34%	60%	70%	-22%	1,156	1,320	-12%	1,282	-10%	630	451	40%	902	-30%
6	上海宝格丽酒店	56%	35%	62%	47%	18%	5,877	4,700	25%	4,766	23%	3,290	1,626	102%	2,263	45%
7	武汉玛雅嘉途酒店	52%	44%	18%	58%	-11%	350	129	171%	378	-7%	182	57	220%	220	-17%
8	顺德蓝汐国际公寓	62%	21%	194%	/	/	468	355	32%	/	/	290	75	288%	/	/
9	波托菲诺行政公寓	64%	47%	37%	75%	-14%	815	864	-6%	916	-11%	522	403	29%	685	-24%
10	欢乐海岸万豪行政公寓	79%	69%	15%	93%	-14%	1,670	1,707	-2%	1,711	-2%	1,328	1,178	13%	1,584	-16%
11	深圳国际会展中心皇冠假日酒店	25%	10%	160%	/	/	615	514	20%	/	/	152	49	212%	/	/
12	茵特拉根酒店	55%	59%	-7%	71%	-23%	897	662	35%	762	18%	490	389	26%	538	-9%
13	瀑布酒店	59%	53%	12%	43%	36%	392	310	27%	438	-10%	231	163	42%	189	22%
14	黑森林酒店	38%	56%	-33%	42%	-9%	470	294	60%	541	-13%	178	166	7%	226	-21%
15	咖酷旅馆	44%	21%	113%	27%	66%	77	205	-62%	280	-72%	34	43	-19%	75	-54%
16	蓝楹湾度假酒店	62%	55%	12%	54%	13%	2,395	2,321	3%	2,289	5%	1,477	1,277	16%	1,246	19%
17	群樱荟酒店	22%	14%	59%	18%	20%	182	136	35%	171	7%	39	18	113%	31	29%
18	上海欢乐谷嘉途酒店	80%	44%	81%	20%	303%	319	322	-1%	291	10%	255	142	79%	58	341%

深圳华侨城股份有限公司 2021 年半年度报告全文

19	襄阳华侨城云海·丽呈别院	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
20	深圳华侨城低碳乐城嘉途酒店	47%	21%	127%	13%	246%	185	157	18%	281	-34%	86	32	168%	38	128%
21	陆河华侨城螺溪谷客家民宿	8%	5%	68%	15%	-48%	287	302	-5%	265	8%	16	9	83%	20	-18%
22	深圳大鹏所城有集度假民宿项目	12%	/	/	/	/	630	/	/	/	/	74	/	/	/	/

备注：顺德蓝汐国际公寓于 2019 年 8 月开业；深圳国际会展中心皇冠假日酒店于 2020 年 5 月开业；襄阳华侨城云海·丽呈别院于 2021 年 6 月开业；深圳大鹏所城有集度假民宿项目于 2021 年 1 月开业。

7、融资途径

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间 /平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	10,180,204.86	1.06%-6.8%	1,290,145.46	3,345,827.85	2,984,483.90	2,559,747.65
票据	-	-	-	-	-	-
债券	1,300,000.00	3.2%-5.74%	250,000.00	424,000.00	376,000.00	250,000.00
非银行类贷款	1,162,700.00	4.24%-6.5%	57,415.24	565,277.27	380,007.50	160,000.00
信托融资	-	-	-	-	-	-

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
基金融资	814,000.00	6.00%	-	-	-	814,000.00
其他	349,701.52	4.56%-7.2%	25,372.84	123,618.00	160,420.00	40,290.67
合计	13,806,606.38	-	1,622,933.54	4,458,723.11	3,900,911.40	3,824,038.33

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

公司之子公司华侨城房地产、宁波华侨城、武汉华侨城、招华会展实业、南京华侨城、成都华侨城、南京华侨城置地、南昌华侨城等为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截至 2021 年 6 月 30 日，尚未结清的担保金额为 3,052,797.54 万元。公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

8、公司跟投项目实施进展情况

不断完善跟投机制，优化跟投流程，充分调动员工的主观能动性并长期保持积极性与创造性，强化项目团队的激励和约束，提高公司的项目投资质量和项目运营效率。报告期内，本公司持续推动所属各单位开展项目跟投，公司范围内开放跟投的项目 11 项，跟投认购总额为 5624 万元。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

（六）核心竞争力分析

1、公司以“优质生活创想家”为品牌定位，以高质量发展为主线，对内培育创意型企业文化架构，对外构建生态型品牌体系，将以价值观为核心的品牌文化与以利润为目标的经营管理高度融合，优化企业形象，提升软实力，为企业改革发展提供不竭的动力和源泉。公司在旅游、酒店、房地产行业拥有多个知名品牌。

2、公司作为中国主题公园产业的开创者和领跑者，是中国旅游业的一面旗帜，具有行业领军优势。公司多年从事城市综合开发和景区开发经营，在规划设计、开发建设和运营服务等方面积累了丰富经验，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。

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

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

三、主营业务分析

参见“管理层讨论与分析”中的“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

项目	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	23,013,987,526.82	17,121,877,889.99	34.41%	结转量增加
营业成本	15,345,869,238.38	7,731,073,126.44	98.50%	结转量增加
销售费用	990,357,676.25	640,639,830.93	54.59%	销售规模增加，市场拓展费、人工成本等增加
管理费用	1,000,218,159.24	965,739,595.12	3.57%	与上年基本持平
财务费用	552,578,915.42	568,014,366.00	-2.72%	与上年基本持平
所得税费用	741,180,945.16	863,383,713.17	-14.15%	递延税影响
经营活动产生的现金流量净额	988,235,598.74	-9,595,085,706.18	110.30%	销售回款大幅增加
投资活动产生的现金流量净额	-2,276,245,370.47	-5,841,137,634.78	61.03%	收回投资
筹资活动产生的现金流量净额	-5,771,987,874.81	16,368,677,867.03	-135.26%	回款增加偿还部分债务
现金及现金等价物净增加额	-7,079,698,859.80	926,756,106.77	-863.92%	——

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		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	23,013,987,526.82	100%	17,121,877,889.99	100%	34.41%
分行业					
旅游综合业务	18,921,821,284.78	82.22%	9,962,743,774.16	58.19%	89.93%
房地产业务	4,034,074,511.47	17.53%	6,888,907,777.93	40.23%	-41.44%
其他业务	58,091,730.57	0.25%	270,226,337.90	1.58%	-78.50%
分产品					
旅游综合业务	18,921,821,284.78	82.22%	9,962,743,774.16	58.19%	89.93%
房地产业务	4,034,074,511.47	17.53%	6,888,907,777.93	40.23%	-41.44%
其他业务	58,091,730.57	0.25%	270,226,337.90	1.58%	-78.50%
分地区					
华北地区	223,328,873.09	0.97%	219,623,047.50	1.28%	1.69%
西部地区	3,057,139,365.23	13.28%	939,662,445.93	5.49%	225.34%
华东地区	5,225,944,736.12	22.71%	4,630,702,432.02	27.05%	12.85%
华中地区	908,388,489.31	3.95%	1,859,365,847.20	10.86%	-51.15%
华南地区	13,541,094,332.50	58.84%	9,202,297,779.44	53.75%	47.15%
其他业务	58,091,730.57	0.25%	270,226,337.90	1.58%	-78.50%

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
旅游综合业务	18,921,821,284.78	14,237,217,929.54	24.76%	89.93%	129.10%	-12.87%
房地产业务	4,034,074,511.47	1,084,560,425.47	73.12%	-41.44%	-18.39%	-7.59%
其他业务	58,091,730.57	24,090,883.37	58.53%	-78.50%	-87.17%	28.00%
分产品						
旅游综合业务	18,921,821,284.78	14,237,217,929.54	24.76%	89.93%	129.10%	-12.87%
房地产业务	4,034,074,511.47	1,084,560,425.47	73.12%	-41.44%	-18.39%	-7.59%

	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
其他业务	58,091,730.57	24,090,883.37	58.53%	-78.50%	-87.17%	28.00%
分地区						
华北地区	223,328,873.09	150,415,247.86	32.65%	1.69%	-28.90%	28.97%
西部地区	3,057,139,365.23	2,170,072,521.32	29.02%	230.23%	167.30%	16.72%
华东地区	5,225,944,736.12	4,941,552,476.59	5.44%	12.85%	117.41%	-45.48%
华中地区	908,388,489.31	797,241,651.74	12.24%	-51.15%	-26.68%	-29.28%
华南地区	13,541,094,332.50	7,262,496,457.50	46.37%	47.15%	130.71%	-19.42%
其他业务	58,091,730.57	24,090,883.37	58.53%	-78.50%	-87.17%	28.00%

主营业务成本构成

单位：元

成本构成	本报告期		上年同期		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	14,237,217,929.54	92.78%	6,214,433,558.67	80.38%	129.10%
房地产业务	1,084,560,425.47	7.07%	1,328,923,781.13	17.19%	-18.39%

四、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	128,723,146.38	4.14%	联营及合营公司确认的投资收益	是
资产及信用减值	-9,802,035.33	-0.32%	坏账、存货、商誉等减值损失	否
营业外收入	25,617,866.90	0.82%	资产处置利得及政府补助	否
营业外支出	43,272,158.50	1.39%	资产处置损失及其他非经营性支出	否

五、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

项目	本报告期末		上年末		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		
预付账款	10,180,699,145.49	2.11%	6,937,599,704.70	1.52%	0.59%	——
应收账款	1,237,839,811.76	0.26%	1,148,958,571.40	0.25%	0.01%	——
存货	262,674,083,552.82	54.48%	250,456,020,795.93	54.85%	-0.37%	——
投资性房地产	13,720,769,683.26	2.85%	13,057,665,645.82	2.86%	-0.01%	——
长期股权投资	18,936,817,679.54	3.93%	18,639,825,007.81	4.08%	-0.15%	——
固定资产	19,176,273,493.88	3.98%	18,577,641,882.47	4.07%	-0.09%	——
在建工程	5,274,430,433.33	1.09%	5,031,099,816.63	1.10%	-0.01%	——
使用权资产	3,540,922,640.85	0.73%	23,998,656.11	0.01%	0.73%	执行新租赁准则
短期借款	4,305,199,653.31	0.89%	12,700,058,341.70	2.78%	-1.89%	偿还到期借款
合同负债	110,942,503,004.08	23.01%	88,183,382,768.77	19.31%	3.70%	预售房款增加
长期借款	108,895,245,972.23	22.59%	107,704,395,187.95	23.59%	-1.00%	——
租赁负债	3,489,543,160.66	0.72%	11,264,544.62	0.00%	0.72%	执行新租赁准则

2、主要境外资产情况

单位：元

资产的具体内容	形成原因	资产规模	所在地	运营模式	保障资产安全性的控制措施	收益状况	境外资产占公司净资产的比重	是否存在重大减值风险
投资性房地产	购买	212,654,527.49	中国香港	对外出租	已按相关制度管理	良好	0.19%	否

3、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
招商蛇口	866,712,623.94	-	-804,025,424.10	-	-	-	-	695,974,575.90
同程艺龙	844,703,389.38	-	325,505,307.45	-	-	1,050,819,151.40	-	36,076,189.33
其他非流动金融资产	274,817,254.69	-	-	-	-	-	-600,000	274,217,254.69
上述合计	1,986,233,268.01	-	-478,520,116.65	-	-	1,050,819,151.40	-600,000	1,006,268,019.92

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

4、截至报告期末的资产权利受限情况

详见本报告第十节附注七“合并财务报表项目注释、13 和 14”。

六、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
5,456,426,442.16	5,472,038,089.24	-0.29%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	001979	招商蛇口	1,500,000,000.00	公允价值计量	844,703,389.38	-	-804,025,424.10	-	-	40,677,966.08	695,974,575.90	其他权益工具投资	自有资金
境内外股票	HK00780	同程艺龙	761,390,033.28	公允价值计量	866,712,623.94	-	325,505,307.45	-	1,050,819,151.40	-	36,076,189.33	其他权益工具投资	自有资金和银行借款
期末持有的其他证券投资			-	--	-	-	-	-	-	-	-	--	--
合计			2,261,390,033.28	--	1,711,416,013.32	-	-478,520,116.65	-	1,050,819,151.40	40,677,966.08	732,050,765.23	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期			无										
证券投资审批股东大会公告披露日期（如有）			无										

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

七、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

2、出售重大股权情况

适用 不适用

八、主要控股参股公司分析

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
华侨城房地产公司	子公司	旅游综合及地产	10,000,000,000.00	164,728,882,966.76	56,380,423,498.99	7,233,033,910.41	1,444,567,745.69	1,214,471,054.16
宁波华侨城	子公司	旅游综合	1,000,000,000.00	31,855,877,567.64	6,451,636,384.35	4,227,605,404.52	431,719,890.07	324,189,120.81
深圳滨海华侨城	子公司	旅游综合	1,999,705,882.35	10,377,769,565.61	3,038,198,853.04	2,543,107,559.36	659,151,312.97	493,901,488.02
招华会展实业	子公司	旅游综合及地产	1,200,000,000.00	11,049,964,022.18	1,876,555,168.09	2,670,793,929.39	441,312,612.17	331,966,233.37

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

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
苏州华湖置业	新设成立	有利于公司业务发展
苏州侨仁置业	新设成立	有利于公司业务发展
侨创投资	新设成立	有利于公司业务发展
昆明世博园物业	同一控制下企业合并	有利于公司业务发展
云南世博花园物业	同一控制下企业合并	有利于公司业务发展

九、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十、公司面临的风险和应对措施

一是宏观经济风险。房地产行业受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。近年来国内外经济形势面临较多不确定因素，宏观经济形势将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。

二是国家政策风险。房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，在中央“房住不炒”及“345新规”的指引下，各省市地区因城施策，不断细化和完善当地调控“工具箱”；政策变化会影响市场供需及价格，对已有项目的去化及新项目的获取或将产生较大影响，这对于对房地产企业的市场敏感性以及经营管理水平提出了更高要求。

三是竞争风险。行业竞争更加激烈。近年来，迪士尼、环球影城、默林等国际文旅巨头纷纷加码在中国的投资，长隆、华强、宋城等国内主题公园运营商也在细分领域稳步发展，华侨城的文旅行业领军地位不断受到挑战。同时，越来越多的传统地产开发商和其他相关行业巨头开始跨界涉足文化旅游，行业面临更加激烈的竞争。

四是疫情风险。新冠肺炎疫情反扑可能对公司主营业务产生重大不利影响。一方面，疫情可能导致高风险地区子企业停产、停工，低风险地区工程建设延期，造成公司整体项目销售、回款周期拉长；另一方面，疫情可能影响整体营收，如房地产业开盘现场活动被取消，旅游业闭园或限流导致游客量大幅减少等，营业收入大幅下滑，直接带来经济损失。

五是财务风险。公司业务属于资金及资产密集型产业，前期需要大量的资金投入。随着公司规模不断扩大，资本结构对公司而言愈发重要，如资产负债率过高，资产变现能力差，可能导致公司债务违约，不能正常履行债务偿付责任，进而引发财务风险。

第四节 公司治理

一、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
2020 年年度股东大会	年度股东大会	60.54%	2021 年 04 月 20 日	2021 年 04 月 21 日	《2020 年年度股东大会决议公告》，具体详见巨潮资讯网，公告编号：2021-36

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

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
李峥	监事	被选举	2021 年 04 月 20 日	2021 年 4 月 20 日召开的公司 2020 年年度股东大会上，当选为公司监事。
潘凤文	监事	离任	2021 年 04 月 20 日	离任
姚军	副董事长	离任	2021 年 06 月 15 日	离任
杨杰	副总裁	离任	2021 年 07 月 20 日	离任

三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

四、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。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题情况

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

公司及其子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位

公司深刻认识生态环境保护的重大意义，将绿色发展理念融入企业日常管理与经营。根据《中华人民共和国节约能源法》《中华人民共和国环境保护法》等法律法规，将绿色运营与公司发展有机结合，带动下属各事业部、子公司立足自身主营业务，在生产经营的各个环节加强把控，践行节能环保。例如旗下景区、酒店等单位通过开展设施设备的节能改造，不断应用新的节能技术降低能耗，践行低碳运行，治理节能环保；公司各地在建项目严格执行绿色施工，贯彻落实扬尘治理“七个百分之百”，并做好施工工地“三废”处理，选用绿色建筑材料、技术与设备；华侨城物业（集团）在社区积极开展以节能、节水、环境绿化美化等为主要内容的绿色物业管理工作，通过科学管理、技术改造和行为引导，有效降低各类设施设备运行能耗，构建更加宜居的社区环境，并协助社区开展垃圾分类宣传，普及垃圾分类知识，提高居民群众的生活垃圾分类意识，促进垃圾分类有效实施，形成绿色生活人人有责、全民参与的良好氛围。此外，公司将生态保护与教育相结合，在全国各地进行生态公共空间建设，如深圳华侨城湿地、武汉东湖湿地、南昌象湖湿地、顺德桂畔湖湿地、成都府河上游绿化带建设等，秉持“生态优先，环保先行”的原则，以创新的理念与模式进行修复，引导市民关注环保、走进自然，进一步改善城市环境。

此外，公司持续推进“自然教育”“零废弃”“华·生态讲堂”“华·绿色论坛”四大公益品牌项目；2014年成立全国第一所自然学校，携手环保志愿教师研发多元化课程，开展多样公益环保活动。截至目前面向社会开展公众教育活动达5000多场次，影响受众超过千万人次。同时，积极在全国援建自然学校，培养自然教育人才，输出可复制性自然学校指南，截至今年6月，已在全国30个省（自治区、直辖市）支持援建了6批共106所自然学校试点；并在2021年的世界地球日，正式启动“中国自然教室计划”，作为公司“我为群众办实事”实践活动第一批重点项目已在华侨城定点帮扶地区贵州省三穗县启动并落地，计划在3年内计划输出20所案例试点，积极打造教育帮扶、生态帮扶和落实生态文明保护的样板工程。

生态兴则文明兴，文明兴则国家兴。公司将继承弘扬华侨城30多年来“生态环保大于天”的环保理念，在践行可持续发展、倡导绿色环保的道路上，继续关注城市发展与生态平衡，用实际行动促进社会环保意识的增强普及，助推国家生态文明建设。

二、社会责任情况

（一）履行精准帮扶社会责任情况

上半年，公司坚决贯彻“摘帽不摘责任、不摘政策、不摘帮扶、不摘监管”的“四不摘”要求，推进巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接。公司延续助力脱贫攻坚的经验做法，以“六个迈向”帮扶思路助力乡村全面振兴，着力做好培育壮大优势产业、培训乡村振兴人才干部、为脱贫群众解难题办实事和开展消费帮扶专项行动等各项重点工作。继续向定点帮扶的贵州省天柱县、三穗县投入资金、续派挂职干部、购买和帮销脱贫地区农产品，助力脱贫地区产业、人才、文化、生态和组织“五大振兴”。同时，公司立足和发挥文旅主业优势，助力甘肃临夏州、四川马边县和内蒙古科右中旗等脱贫地区文旅产业发展，因地制宜打造马边县谷溪美村，精准赋能科右中旗五角枫、亲王府景区运营管理，打造华侨城乡村振兴示范样板，为脱贫地区扶上马、送一程，持续推进脱贫地区发展和群众生活改善。

（二）履行其他社会责任情况

一是面对7月河南省遭遇极端强降雨，公司旗下河南区域各企业闻讯而动，快速启动防汛应急预案，全员行动，坚守一线，全力配合做好防汛抢险工作，截至目前安全形势平稳有序。公司控股股东华侨城集团通过河南省慈善总会向河南灾区捐款1000万元，用于防汛救灾和灾后重建工作。

二是针对上半年国内局部地区疫情出现反弹等形势挑战，公司及下属各企业、景区和社区严格按照政府要求，做好常态化疫情防控，积极组织核酸检测、疫苗接种，为社会筑牢疫情防控防线贡献力量。

第六节 重要事项

一、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超期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
购买公司资产时所作承诺	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。）
重大资产重组及向华侨城集团公司发行股份购买资产时所作承诺	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	
重大资产重组及向华侨城集团公司发行股份购买	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	

资产时所作承诺						
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					

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

四、聘任、解聘会计师事务所情况

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会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、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

七、破产重整相关事项

适用 不适用

八、诉讼事项

适用 不适用

九、处罚及整改情况

适用 不适用

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十一、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
华侨城集团及其子公司	母公司及同受母公司控制	销售商品、提供劳务	销售水、电、提供物业服务&租赁及管理费&酒店餐饮门票等服务	市场公允价格	市场公允价格	4,802	1.11%	26,000	否	转账结算	是	2021年3月30日	巨潮资讯网
康佳集团及其子公司	同受母公司控制	销售商品、提供劳务	销售水、电、提供物业服务&租赁及管理费&酒店餐饮门票等服务	市场公允价格	市场公允价格	936	0.22%	6,000	否	转账结算	是	2021年3月30日	巨潮资讯网
华侨城集团及其子公司和联营公司	母公司及同受母公司控制	采购商品、接受劳务	采购商品、支付租金、设计费、管理费、商标使用费等服务	市场公允价格	市场公允价格	4,856	1.29%	90,000	否	转账结算	是	2021年3月30日	巨潮资讯网

深圳华侨城股份有限公司 2021 年半年度报告全文

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
康佳集团及其子公司	同受母公司控制	采购商品、接受劳务	采购商品、支付租金、设计费、管理费、商标使用费等服务	市场公允价值	市场公允价值	398	0.11%	4,000	否	转账结算	是	2021年3月30日	巨潮资讯网
合计				--	--	10,992	--	126,000	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				2021年1-6月实际发生10,992万元									
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

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值（万元）	转让资产的评估价值（万元）（如有）	转让价格（万元）	关联交易结算方式	交易损益（万元）	披露日期	披露索引	
云南旅游酒店管理公司	同受母公司控制	股权收购	股权收购	市场公允价值	279.52	258.16	258.16	支付现金	—	—	—	—
云南旅游	同受母公司控制	股权收购	股权收购	市场公允价值	335.30	330.25	330.25	支付现金	—	—	—	—
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因（如有）				无								

对公司经营成果与财务状况的影响情况	涉及标的股权价值较小
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情况	无

说明：本期本公司之子公司华侨城物业分别向云南旅游酒店管理公司、云南旅游收购其子公司云南世博花园物业服务有限公司 100%股权、昆明世博园物业服务有限公司 100%股权。

3、共同对外投资的关联交易

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产 (万元)	被投资企业的净资产 (万元)	被投资企业的净利润 (万元)
华侨城文化集团	同受母公司控制	华侨城文化置业	公园、创意文化园、游乐园、房地产项目开发与销售等	10000 万元	381,478.31	9,098.14	-597.62
华侨城光明投资	同受母公司控制	华侨城置业发展	房地产开发经营业务，产业园区及城市更新项目策划	5000 万元	5.20	5.20	-
华侨城文旅科技	同受母公司控制	肇庆华侨城	旅游资源开发	121000 万元	502,009.49	173,129.52	-1,462.33
云南文化产业投资	同受母公司控制	丽江华侨城投资	文化产业园区开发、建设及管理；房地产开发经营等	2000 万元	59,284.93	-740.04	-2,261.04
华侨城云南投资	同受母公司控制	昆明华侨城置地	房地产开发；房屋租赁服务；物业服务、物业管理等	1000 万元	1,040,772.06	-9,579.27	1,813.68
华侨城云南投资	同受母公司控制	昆明华侨城城市更新	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 万元	106,861.56	48,557.79	-686.07
华侨城海南集团	同受母公司控制	海南华侨城实业	房地产开发；旅游项目开发	10000 万元	318,407.24	59,567.67	22,859.46
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	3000 万元	115,358.97	1,808.88	-1,308.17

深圳华侨城股份有限公司 2021 年半年度报告全文

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产 (万元)	被投资企业的净资产 (万元)	被投资企业的净利润 (万元)
康佳通讯科技	同受母公司控制	宜宾华侨城	房地产开发与经营；酒店管理、物业管理等	60000 万元	336,130.12	102,588.48	476.83
华侨城文化集团	同受母公司控制	成都洛带华侨城	房地产开发经营业务、酒店管理	50000 万元	406,529.60	23,440.32	-4,611.15
被投资企业的重大在建项目的进展情况 (如有)		无					

4、关联债权债务往来

适用 不适用

5、与关联关系的财务公司、公司控股的财务公司往来

适用 不适用

6、其他重大关联交易

适用 不适用

十二、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

单位：万元

(1) 公司及子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）

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（如有）	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
武汉誉天红光置业有限公司	2021年3月30日	40,800	2017年7月4日	5,712	一般保证	无	无	5年	否	否
深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	2021年3月30日	22,973	2018年10月10日	22,973	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	2021年3月30日	1,959	2019年1月15日	1,959	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	2021年3月30日	45,046	2018年10月10日	45,046	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	2021年3月30日	3,841	2019年1月15日	3,841	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市深圳市招华国际会展运营有限公司	2021年3月30日	15,000	2019年8月15日	9,885	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2021年3月30日	114,075	2018年6月27日	16,356	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

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（如有）	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			2018年12月25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	25,000	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6月14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7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			2019年10月8日	5,000	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11月29日	6,614	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	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			2020年1月3日	2,855	连带责任保证	无	无	15年	否	否		
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年3月31日	3,500	连带责任保证	无	无	15年	否	否		
深圳市招华国际会展发展有限公司			2021年3月30日	250,000	2017年10月27日	75,015	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2021年3月30日	100,000	2019年12月9日	8,500	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年1月14日	9,601			连带责任保证	无	无	3年	否	否		
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年1月17日	5,413			连带责任保证	无	无	3年	否	否		

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年3月13日	530	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年3月27日	922	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年4月23日	2,275	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年4月29日	2,254	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年5月27日	5,824	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年6月11日	1,888	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年6月24日	6,357	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年6月29日	1,258	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年7月29日	3,873	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年7月30日	3,382	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年8月24日	1,630	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年9月2日	1,723	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年9月8日	491	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年9月22日	310	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年9月27日	360	连带责任保证	无	无	3年	否	否

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）												
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	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 10 月 19 日	1,858	连带责任保证	无	无	3 年	否	否		
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020 年 10 月 27 日	1,974	连带责任保证	无	无	3 年	否	否		
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020 年 11 月 2 日	959	连带责任保证	无	无	3 年	否	否		
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020 年 11 月 9 日	216	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 26 日	535	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 25 日	1,448	连带责任保证	无	无	3 年	否	否		
深圳市招华国际会展发展有限公司			2021 年 1 月 6 日	1,032	连带责任保证	无	无	3 年	否	否		
深圳市招华国际会展发展有限公司			2021 年 2 月 1 日	965	连带责任保证	无	无	3 年	否	否		
深圳市招华国际会展发展有限公司			2021 年 2 月 8 日	1,912	连带责任保证	无	无	3 年	否	否		
深圳市招华国际会展发展有限公司			2021 年 4 月 14 日	957	连带责任保证	无	无	3 年	否	否		
深圳市招华国际会展发展有限公司			2021 年 5 月 17 日	807	连带责任保证	无	无	3 年	否	否		
深圳市招华国际会展发展有限公司			2021 年 3 月 30 日	25,000	2020 年 1 月 31 日	575	连带责任保证	无	无	10 年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司					2020 年 2 月 28 日	15,000	连带责任保证	无	无	10 年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020 年 3 月 11 日	3,600			连带责任保证	无	无	10 年	否	否		
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020 年 4 月 23 日	601			连带责任保证	无	无	10 年	否	否		

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（如有）	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6月12日	1,223	连带责任保证	无	无	10年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年7月7日	432	连带责任保证	无	无	10年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年7月29日	1,446	连带责任保证	无	无	10年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2021年3月30日	25,000	2020年2月29日	19,427	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年4月23日	2,608	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2021年3月30日	100,000	2020年8月5日	1,944	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年8月27日	3,458	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年11月12日	801	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年12月23日	1,604	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2020年12月29日	3,302	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2021年1月21日	5,102	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2021年1月8日	2,344	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2021年2月4日	6,002	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司			2021年3月30日	100,000	2020年9月8日	342	连带责任保证	无	无	3年
深圳市招华国际会展发展有限公司	2021年3月30日	50,000	2020年12月17日	1,051	连带责任保证	无	无	10年	否	否

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（如有）	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳市招华国际会展发展有限公司			2021年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
深圳市招华会展置地有限公司	2021年3月30日	67,174	2021年6月23日	24,992	连带责任保证	无	无	12年	否	否
深圳市招华会展置地有限公司			2021年6月25日	20,000	连带责任保证	无	无	12年	否	否
佛山南海祁禹置业有限公司	2021年3月30日	32,500	2020年7月17日	32,500	连带责任保证	无	无	3年	否	是
佛山南海祁禹置业有限公司	2021年3月30日	15,000	2020年7月16日	14,250	连带责任保证	无	无	3年	否	是
佛山南海祁禹置业有限公司	2021年3月30日	25,000	2020年10月27日	25,000	连带责任保证	无	无	4年	否	是
佛山南海祁禹置业有限公司	2021年3月30日	7,500	2020年11月13日	7,500	连带责任保证	无	无	3年	否	是
佛山南海祁禹置业有限公司	2021年3月30日	10,000	2020年11月26日	10,000	连带责任保证	无	无	4年	否	是
佛山南海祁禹置业有限公司	2021年3月30日	5,400	2021年1月28日	5,400	连带责任保证	无	无	4年	否	是
佛山南海祁禹置业有限公司	2021年3月30日	22,500	2021年4月30日	22,500	连带责任保证	无	无	3年	否	是
佛山南海祁禹置业有限公司	2021年3月30日	5,000	2021年5月26日	5,000	连带责任保证	无	无	3年	否	是
佛山南海祁禹置业有限公司	2021年3月30日	24,600	2021年5月8日	24,600	连带责任保证	无	无	4年	否	是
广州保顺置业有限公司	2021年3月30日	25,000	2020年10月16日	24,975	连带责任保证	无	无	2年	否	是
江门鹏悦置业有限公司	2021年3月30日	25,000	2020年7月7日	3,500	连带责任保证	无	江门鹏悦向华房提	3年	否	是

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（如有）	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
							供借款的50%（即2.5亿元）连带责任的反担保			
天津嘉运置业有限公司	2021年3月30日	30,600	2019年12月3日	7,650	连带责任保证	土地、在建工程抵押	无	3年	否	是
张家口侨园房地产开发有限公司	2021年3月30日	20,400	2021年6月2日	0	连带责任保证	土地抵押	无	3年	否	是
武汉首茂城置业有限公司	2021年3月30日	9,900	2019年9月9日	4,950	一般保证	无	无	3年	否	是
武汉首茂城置业有限公司	2021年3月30日	39,600	2019年10月25日	39,270	一般保证	无	无	3年	否	是
武汉首茂城置业有限公司	2021年3月30日	4,950	2021年3月17日	4,950	一般保证	无	无	3年	否	是
郑州华侨城都市置业有限公司	2021年3月30日	13,600	2021年3月22日	13,600	一般保证	土地抵押	无	2年	否	是
中山禹鸿房地产开发有限公司	2021年3月30日	35,700	2019年7月24日	23,929	连带责任保证	无	无	4年	否	是
中山禹鸿房地产开发有限公司	2021年3月30日	6,300	2020年12月18日	6,300	连带责任保证	无	无	3年	否	是
重庆华侨城置地有限公司	2021年3月30日	39,200	2019年7月26日	17,626	连带责任保证	股权质押	无	4年	否	是
温州华侨城投资发展有限公司	2021年3月30日	58,800	2021年5月1日	49,000	连带责任保证	土地抵押	无	3年	否	是
潮州华碧投资有限公司	2021年3月30日	49,000	2020年10月27日	0	一般保证	无	无	3年	否	是
西安招商嘉时房地产有限公司	2021年3月30日	1,999	2020年8月11日	1,709	连带责任保证	无	无	3年	否	是

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（如有）	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
重庆旭宇华锦房地产开发有限公司	2021 年 3 月 30 日	19,647	2021 年 4 月 19 日	0	连带责任保证	无	无	3 年	否	是
自贡华侨城文化旅游开发有限公司	2021 年 3 月 30 日	22,185	2020 年 3 月 1 日	15,300	连带责任保证	土地抵押	无	5 年	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		178,074.10		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		146,092.07				
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		1,510,249.73		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		854,273.12				

(2) 公司对子公司的担保

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
惠州市利华房地产有限公司	2021 年 3 月 30 日	65,620	2020 年 6 月 18 日	0	连带责任保证	无	无	3 年	否	是
深圳市招华会展实业有限公司	2021 年 3 月 30 日	22,500	2020 年 4 月 27 日	20,750	连带责任保证	无	无	4.5 年	否	是
深圳市招华会展实业有限公司	2021 年 3 月 30 日	50,000	2020 年 4 月 3 日	38,322	连带责任保证	无	无	4 年	否	是
深圳市招华会展实业有限公司	2021 年 3 月 30 日	95,250	2021 年 5 月 7 日	56,771	连带责任保证	无	无	15 年	否	是
郑州华侨城文化旅游开发有限公司	2021 年 3 月 30 日	40,000	2021 年 4 月 2 日	100	连带责任保证	无	无	5 年	否	是

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
青岛华侨城投资有限公司	2021年3月30日	15,000	2021年3月24日	7,000	连带责任保证	无	无	3年	否	是
济南华侨城实业有限公司	2021年3月30日	75,000	2021年3月12日	15,000	连带责任保证	无	无	3年	否	是
杭州兰乔置业有限公司	2021年3月30日	70,000	2019年8月29日	42,000	连带责任保证	无	无	7年	否	是
无锡华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	20,000	2020年4月14日	4,500	连带责任保证	无	无	3年	否	是
扬州华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	76,236	2019年9月17日	55,135	连带责任保证	无	无	无固定日期	否	是
扬州华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	40,000	2018年10月23日	40,000	一般保证	无	无	3年	否	是
扬州华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	42,000	2021年3月15日	7,000	连带责任保证	无	无	3年	否	是
宁波华侨城投资发展有限公司	2021年3月30日	97,500	2018年2月5日	46,157	一般保证	无	无	12年	否	是
宁波滨海华侨城投资发展有限公司	2021年3月30日	30,000	2020年2月21日	1,700	连带责任保证	无	无	2年	否	是
合肥华侨城环巢文旅置业发展有限公司	2021年3月30日	61,200	2020年11月18日	10,710	连带责任保证	无	无	5年	否	是
上海华侨城投资发展有限公司	2021年3月30日	170,000	2019年1月2日	139,778	连带责任保证	上海欢乐谷 门票收费权 质押	无	10年	否	是
华侨城（上海）置地有限公司	2021年3月30日	100,000	2020年1月20日	10,050	连带责任保证	无	无	5年	否	是
深圳华侨城滨海有限公司	2021年3月30日	35,000	2019年7月19日	5,000	连带责任保证	无	无	15年	否	是
深圳华侨城滨海有限公司	2021年3月30日		2020年1月2日	5,000	连带责任保证	无	无	15年	否	是

公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳华侨城滨海有限公司	2021年3月30日	40,000	2019年7月19日	5,000	连带责任保证	无	无	15年	否	是
深圳华侨城滨海有限公司	2021年3月30日		2020年1月2日	5,000	连带责任保证	无	无	15年	否	是
深圳华侨城滨海有限公司	2021年3月30日	195,000	2019年8月27日	130,000	连带责任保证	无	无	8年	否	是
深圳华侨城滨海有限公司	2021年3月30日		2020年6月11日	65,000	连带责任保证	无	无	8年	否	是
深圳华侨城滨海有限公司	2021年3月30日	315,000	2019年9月2日	70,000	连带责任保证	无	无	10年	否	是
深圳华侨城滨海有限公司	2021年3月30日		2020年6月11日	85,000	连带责任保证	无	无	10年	否	是
深圳华侨城滨海有限公司	2021年3月30日	2,575	2020年10月23日	2,575	保函	无	无	3年	否	是
云南华侨城实业有限公司	2021年3月30日	28,000	2015年9月16日	12,593	连带责任保证	无	无	10年	否	是
云南华侨城实业有限公司	2021年3月30日	70,000	2016年10月25日	35,000	连带责任保证	无	无	5年	否	是
云南华侨城实业有限公司	2021年3月30日	17,500	2020年10月12日	17,500	连带责任保证	无	无	1年	否	是
云南华侨城实业有限公司	2021年3月30日	35,000	2019年10月22日	20,930	连带责任保证	无	无	3年	否	是
云南华侨城实业有限公司	2021年3月30日	21,000	2021年3月26日	21,000	连带责任保证	无	无	3年	否	是
武汉华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	100,000	2013年10月8日	11,400	一般保证	无	无	10年	否	是
武汉华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	350,000	2017年7月28日	350,000	一般保证	无	无	6年	否	是
武汉华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	80,000	2017年7月17日	57,800	一般保证	无	无	5年	否	是
武汉华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	50,000	2018年6月19日	25,000	一般保证	无	无	5年	否	是

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
武汉华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	100,000	2019年2月15日	40,000	一般保证	无	无	3年	否	是
武汉天创置业有限公司	2021年3月30日	60,000	2021年2月5日	42,073	一般保证	无	无	3年	否	是
华侨城（南昌）实业发展有限公司	2021年3月30日	75,000	2019年8月28日	26,670	一般保证	无	无	4年	否	是
武汉当代华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	98,475	2019年7月9日	82,315	一般保证	在建工程抵押	无	3年	否	是
襄阳华侨城文旅发展有限公司	2021年3月30日	70,000	2019年11月11日	56,100	一般保证	无	无	2年	否	是
武汉华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	50,000	2020年1月17日	35,379	一般保证	无	无	5年	否	是
武汉华侨城都市有限公司	2021年3月30日	100,000	2020年5月13日	100,000	一般保证	无	无	5年	否	是
武汉华侨城都市有限公司	2021年3月30日	200,000	2020年6月11日	200,000	一般保证	无	无	5年	否	是
武汉华侨城滨江置业有限公司	2021年3月30日	120,000	2020年10月16日	119,950	一般保证	无	无	3年	否	是
武汉华侨城滨江置业有限公司	2021年3月30日	60,000	2020年12月7日	49,950	一般保证	无	无	3年	否	是
武汉华侨城滨江置业有限公司	2021年3月30日	80,000	2021年1月24日	80,000	一般保证	无	无	3年	否	是
武汉华侨城滨江置业有限公司	2021年3月30日	10,000	2021年3月9日	10,000	一般保证	无	无	3年	否	是
襄阳华侨城文旅发展有限公司	2021年3月30日	5,253	2020年7月23日	5,253	一般保证	无	无	3年	否	是
襄阳华侨城文旅发展有限公司	2021年3月30日	24,480	2020年12月16日	24,480	一般保证	无	无	2年	否	是
襄阳华侨城文旅发展有限公司	2021年3月30日	69,267	2021年1月4日	9,051	一般保证	无	无	5年	否	是
襄阳华侨城文旅发展有限公司	2021年3月30日	40,800	2021年6月25日	19,380	连带责任保证	土地抵押、	无	6年	否	是

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
						在建工程抵押				
香港华侨城有限公司	2021年3月30日	384,821	2020年9月24日	241,303	连带责任保证	无	无	1年	否	是
香港华侨城有限公司	2021年3月30日	44,932	2020年7月30日	44,932	连带责任保证	无	无	1年	否	是
成都洛带华侨城文化旅游开发有限公司	2021年3月30日	60,000	2018年4月23日	9,780	一般保证	无	无	7年	否	是
成都天府华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	50,000	2020年6月29日	50,000	连带责任保证	无	无	7年	否	是
成都天府华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	50,000	2020年8月13日	49,000	连带责任保证	无	无	3年	否	是
重庆华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	50,000	2018年5月4日	40,425	连带责任保证	无	无	3年	否	是
重庆华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	34,000	2019年3月1日	14,500	连带责任保证	无	无	4年	否	是
重庆华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	138,000	2020年1月16日	28,000	连带责任保证	无	无	5年	否	是
重庆华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	6,000	2019年7月30日	6,000	连带责任保证	无	无	5年	否	是
重庆华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	50,000	2020年6月19日	47,000	连带责任保证	无	无	5年	否	是
重庆华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	30,000	2020年7月30日	12,700	连带责任保证	无	无	3年	否	是
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	2021年3月30日	21,042	2019年9月6日	2,839	连带责任保证	土地抵押	无	3年	否	是
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	2021年3月30日	26,052	2020年3月10日	7,582	连带责任保证	土地抵押	无	3年	否	是

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
公司										
昆明启平置业有限公司	2021 年 3 月 30 日	9,728	2019 年 12 月 20 日	2,794	连带责任保证	土地抵押	无	3 年	否	是
昆明启平置业有限公司	2021 年 3 月 30 日	7,340	2019 年 12 月 9 日	3,063	连带责任保证	土地抵押	无	3 年	否	是
西咸新区文茂房地产有限公司	2021 年 3 月 30 日	15,810	2020 年 8 月 11 日	4,780	连带责任保证	无	无	3 年	否	是
昆明启平置业有限公司	2021 年 3 月 30 日	8,843	2020 年 9 月 27 日	4,289	连带责任保证	土地抵押	无	3 年	否	是
昆明启平置业有限公司	2021 年 3 月 30 日	5,306	2021 年 5 月 28 日	1,769	连带责任保证	土地抵押	无	3 年	否	是
昆明启平置业有限公司	2021 年 3 月 30 日	5,837	2020 年 9 月 1 日	0	连带责任保证	无	无	3 年	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		141,356.52		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				77,919.68		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		4,570,368.14		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				2,890,126.72		

(3) 子公司对子公司的担保

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	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
肇庆华侨城小镇开发有限公司	2021 年 3 月 30 日	31,920	2019 年 11 月 26 日	12,968	连带责任保证	无	无	3 年	否	是

深圳华侨城股份有限公司 2021 年半年度报告全文

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
肇庆华侨城小镇开发有限公司	2021 年 3 月 30 日	31,920	2019 年 12 月 23 日	19,433	连带责任保证	无	无	3 年	否	是
茂名华侨城投资发展有限公司	2021 年 3 月 30 日	30,000	2020 年 4 月 20 日	20,196	连带责任保证	无	无	3 年	否	是
茂名华侨城投资发展有限公司	2021 年 3 月 30 日	30,000	2021 年 3 月 29 日	0	连带责任保证	无	无	3 年	否	是
中山华侨城实业发展有限公司	2021 年 3 月 30 日	10,000	2021 年 1 月 27 日	7,900	连带责任保证	无	无	6 年	否	是
中山华侨城实业发展有限公司	2021 年 3 月 30 日	10,000	2021 年 3 月 30 日	0	连带责任保证	无	无	6 年	否	是
中山华侨城实业发展有限公司	2021 年 3 月 30 日	30,000	2021 年 3 月 31 日	2,100	连带责任保证	无	无	8 年	否	是
中山华侨城实业发展有限公司	2021 年 3 月 30 日		2021 年 5 月 28 日	1,793	连带责任保证	无	无	8 年	否	是
中山华侨城实业发展有限公司	2021 年 3 月 30 日	2,345	2021 年 4 月 20 日	2,345	连带责任保证	无	无	6 年	否	是
中山华侨城实业发展有限公司	2021 年 3 月 30 日	2,000	2021 年 4 月 20 日	0	连带责任保证	无	无	6 年	否	是
江门华侨城投资发展有限公司	2021 年 3 月 30 日	10,000	2020 年 12 月 18 日	4,000	连带责任保证	无	无	2 年	否	是
江门华侨城投资发展有限公司	2021 年 3 月 30 日		2021 年 4 月 1 日	1,710	连带责任保证	无	无	2 年	否	是
江门华侨城投资发展有限公司	2021 年 3 月 30 日		2021 年 6 月 1 日	4,290	连带责任保证	无	无	2 年	否	是
江门侨新置业有限公司	2021 年 3 月 30 日	30,000	2020 年 6 月 28 日	7,630	连带责任保证	无	无	3 年	否	是
深圳招商华侨城投资有限公司	2021 年 3 月 30 日	30,000	2020 年 7 月 27 日	24,900	连带责任保证	无	无	3 年	否	是
深圳华侨城置业投资有限公司	2021 年 3 月 30 日	48,000	2019 年 1 月 17 日	23,760	连带责任保证	无	无	7 年	否	是
深圳华侨城置业投资有限公司	2021 年 3 月 30 日	19,000	2019 年 10 月 31 日	18,400	连带责任保证	无	无	5 年	否	是

深圳华侨城股份有限公司 2021 年半年度报告全文

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
惠州市利华房地产有限公司	2021 年 3 月 30 日	31,620	2020 年 6 月 29 日	6,800	连带责任保证	无	无	3 年	否	是
广东深汕华侨城投资有限公司	2021 年 3 月 30 日	50,000	2020 年 3 月 30 日	13,248	连带责任保证	无	无	3 年	否	是
深圳市和城房地产开发有限公司	2021 年 3 月 30 日	103,500	2020 年 5 月 29 日	76,500	连带责任保证	土地抵押	无	3 年	否	是
深圳市和城房地产开发有限公司	2021 年 3 月 30 日	23,000	2020 年 5 月 29 日	17,000	连带责任保证	无	无	3 年	否	是
深圳华侨城湾区发展有限公司	2021 年 3 月 30 日	448	2020 年 8 月 12 日	448	连带责任保证	无	无	2 年	否	是
深圳华侨城湾区发展有限公司	2021 年 3 月 30 日	3,419	2021 年 4 月 29 日	3,419	连带责任保证	无	无	3.5 年	否	是
深圳市协跃房地产开发有限公司	2021 年 3 月 30 日	25,500	2020 年 1 月 21 日	3,551	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	2021 年 3 月 30 日	66,300	2020 年 9 月 22 日	66,300	连带责任保证	无	无	5 年	否	是
深圳市和冠房地产开发有限公司	2021 年 3 月 30 日	3,468	2019 年 5 月 13 日	3,457	连带责任保证	无	无	3 年	否	是
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2021 年 3 月 30 日	51,000	2020 年 1 月 16 日	31,620	连带责任保证	无	无	3 年	否	是
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2021 年 3 月 30 日	6,630	2020 年 8 月 20 日	6,630	连带责任保证	无	无	3 年	否	是
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2021 年 3 月 30 日	15,300	2020 年 10 月 19 日	15,300	连带责任保证	无	无	5 年	否	是
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2021 年 3 月 30 日	51,000	2020 年 11 月 26 日	15,300	连带责任保证	无	无	5 年	否	是
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2021 年 3 月 30 日	22,950	2021 年 2 月 1 日	22,950	连带责任保证	无	无	5 年	否	是
深圳市鸿怡达房地产开发有限公司	2021 年 3 月 30 日	10,200	2019 年 5 月 16 日	10,200	连带责任保证	无	无	3 年	否	是

深圳华侨城股份有限公司 2021 年半年度报告全文

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2021 年 3 月 30 日	5,100	2021 年 5 月 31 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	2021 年 3 月 30 日	50,000	2020 年 1 月 21 日	6,963	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	2021 年 3 月 30 日	130,000	2020 年 9 月 22 日	130,000	连带责任保证	无	无	5 年	否	是
深圳市协跃房地产开发有限公司	2021 年 3 月 30 日	15,300	2020 年 12 月 24 日	15,300	连带责任保证	无	无	5 年	否	是
深圳市协跃房地产开发有限公司	2021 年 3 月 30 日	10,200	2021 年 3 月 26 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	2021 年 3 月 30 日	30,000	2020 年 12 月 24 日	30,000	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	2021 年 3 月 30 日	20,000	2021 年 3 月 26 日	20,000	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	2021 年 3 月 30 日	10,200	2021 年 5 月 31 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	2021 年 3 月 30 日	30,000	2020 年 12 月 29 日	30,000	连带责任保证	无	无	5 年	否	是
深圳市协跃房地产开发有限公司	2021 年 3 月 30 日	10,000	2021 年 3 月 1 日	10,000	连带责任保证	无	无	5 年	否	是
深圳市华侨城新玺发展有限公司	2021 年 3 月 30 日	378,000	2020 年 1 月 22 日	378,000	连带责任保证	无	无	5 年	否	是
深圳市华侨城新玺发展有限公司	2021 年 3 月 30 日	168,000	2020 年 6 月 23 日	38,400	连带责任保证	无	无	5 年	否	是
潮州华侨城投资发展有限公司	2021 年 3 月 30 日	35,700	2019 年 9 月 1 日	12,709	连带责任保证	无	无	2 年	否	是
潮州华侨城投资发展有限公司	2021 年 3 月 30 日	1,036	2020 年 9 月 30 日	1,036	差额补足	无	无	1 年	否	是
潮州华侨城投资发展有限公司	2021 年 3 月 30 日	400	2020 年 12 月 15 日	400	差额补足	无	无	1 年	否	是
潮州华侨城投资发展有限公司	2021 年 3 月 30 日	6,722	2021 年 1 月 25 日	6,722	差额补足	无	无	1 年	否	是

深圳华侨城股份有限公司 2021 年半年度报告全文

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
潮州华侨城投资发展有限公司	2021年3月30日	5,339	2021年6月16日	5,339	差额补足	无	无	1年	否	是
东莞保华置业投资有限公司	2021年3月30日	14,000	2020年6月11日	10,000	连带责任保证	无	无	3年	否	是
佛山市南海区华沥置业投资有限公司	2021年3月30日	30,000	2020年5月18日	9,967	连带责任保证	无	无	2年	否	是
广州华侨城实业发展有限公司	2021年3月30日	10,000	2021年5月13日	385	连带责任保证	无	无	5年	否	是
广州华侨城文旅小镇投资有限公司	2021年3月30日	39,270	2020年3月10日	0	连带责任保证	无	无	4年	否	是
广州华侨城文旅小镇投资有限公司	2021年3月30日	510	2020年5月8日	510	连带责任保证	无	无	1年	否	是
广州华侨城文旅小镇投资有限公司	2021年3月30日	88,485	2020年6月30日	1,402	连带责任保证	无	无	12年	否	是
广州华侨城置业发展有限公司	2021年3月30日	70,000	2020年5月27日	30,000	连带责任保证	无	无	8年	否	是
海南华侨城实业有限公司	2021年3月30日	51,000	2020年8月12日	10,745	连带责任保证	无	无	3年	否	是
广州华侨城十亩国际投资有限公司	2021年3月30日	12,240	2020年5月29日	12,215	连带责任保证	无	无	3年	否	是
襄阳华侨城文旅发展有限公司	2021年3月30日	51,000	2020年5月27日	41,336	一般保证	土地抵押	无	3年	否	是
华侨城（亚洲）控股有限公司	2021年3月30日	187,218	2019年7月15日	143,534	连带责任保证	无	无	3年	否	是
宜宾华侨城三江置业有限公司	2021年3月30日	24,500	2019年9月29日	9,202	连带责任保证	土地抵押	无	2年	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合		38,402.60		报告期内对子公司担保实际发				26,788.02		

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	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
计 (C1)				生额合计 (C2)						
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)		2,263,739.98		报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)				1,423,811.33		

(4) 公司担保总额

公司担保总额 (即前三大项的合计)			
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)	357,833.22	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)	250,799.77
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	8,344,357.85	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	5,168,211.17
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例	65.57%		
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)	-		
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)	3,731,291.48		
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)	1,227,073.91		
上述三项担保金额合计 (D+E+F)	4,958,365.39		

3、委托理财

适用 不适用

4、日常经营重大合同

适用 不适用

5、其他重大合同

适用 不适用

十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

十四、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共同设立“厦门侨润投资合伙企业（有限合伙）”（以下简称“合伙企业”）。合伙企业的认缴总规模为人民币8.0002亿元，其中华友投资认缴的出资额为人民币1万元、港亚控股认缴的出资额为人民币6亿元。（具体内容详见公司于2021年2月23日披露的《关于设立厦门侨润投资合伙企业（有限合伙）的公告》，公告编号：2021-10）。

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

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

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	1,145,495,774	13.97%	-	-	-	632,896	632,896	1,146,128,670	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	7,343,422	0.09%	-	-	-	632,896	632,896	7,976,318	0.10%
其中：境内法人持股	0	0.00%	-	-	-	0	0	0	0.00%
境内自然人持股	7,343,422	0.09%	-	-	-	632,896	632,896	7,976,318	0.10%
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	7,056,298,141	86.03%	-	-	-	-632,896	-632,896	7,055,665,245	86.03%
1、人民币普通股	7,056,298,141	86.03%	-	-	-	-632,896	-632,896	7,055,665,245	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

由于部分董监高聘任、离任锁定期已满及其他技术原因，高管锁定股总共增加了632,896股。

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

股份回购的实施进展情况

√ 适用 □ 不适用

公司于2020年3月20日召开了第七届董事会第二十一次临时会议，审议通过了《关于回购部分社会公众股份方案的议案》，同意公司以集中竞价的方式使用自有资金回购部分公司股份，回购价格为不超过人民币8元/股，回购数量不超过24,608万股，

实施期限为自董事会审议通过回购股份方案之日起12个月内。公司于2020年3月21日披露了相关公告，具体内容详见公司于2020年3月21日披露在指定信息披露媒体上的《关于回购部分社会公众股份方案的公告》（公告编号：2020-12）。

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

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

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	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
高管锁定股	7,343,422	77,402	710,298	7,976,318	董事、监事及高级管理人员聘任、离任锁定期已满及其他技术原因	董事、监事及高级管理人员离任或任期届满半年后。
合计	7,343,422	77,402	710,298	7,976,318	--	--

二、证券发行与上市情况

适用 不适用

三、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		126,275		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）		-		
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
华侨城集团有限公司	国有法人	47.01%	3,855,685,442	---	1,138,152,352	2,717,533,090	---	---
前海人寿保险股份有限公司	境内非国有法人	7.54%	618,062,871	---	---	618,062,871	---	---

公司—海利年年								
中国证券金融股份有限公司	国有法人	2.99%	245,302,846	---	---	245,302,846	---	---
香港中央结算有限公司	境外法人	2.83%	232,198,498	54,908,125	---	232,198,498	---	---
全国社保基金—四组合	其他	1.57%	128,749,651	68,474,293	---	128,749,651	---	---
深圳华侨城资本投资管理有限公司	国有法人	0.96%	78,743,684	---	---	78,743,684	---	---
段焰伟	境内自然人	0.50%	41,087,300	---	---	41,087,300	---	---
中国工商银行股份有限公司—广发多因子灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.46%	38,102,584	---	---	38,102,584	---	---
深圳市钜盛华股份有限公司	境内非国有法人	0.45%	37,000,603	-80,473,699	---	37,000,603	质押	36,000,000
华夏基金—农业银行—华夏中证金融资产管理计划	其他	0.29%	23,422,343	---	---	23,422,343	---	---
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（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	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							

明（如有）	回购了 164,035,862 股，占公司截至 6 月 30 日总股本的 2%。		
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	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	618,062,871	人民币普通股	618,062,871
中国证券金融股份有限公司	245,302,846	人民币普通股	245,302,846
香港中央结算有限公司	232,198,498	人民币普通股	232,198,498
全国社保基金一一四组合	128,749,651	人民币普通股	128,749,651
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
段焰伟	41,087,300	人民币普通股	41,087,300
中国工商银行股份有限公司—广发多因子灵活配置混合型证券投资基金	38,102,584	人民币普通股	38,102,584
深圳市钜盛华股份有限公司	37,000,603	人民币普通股	37,000,603
华夏基金—农业银行—华夏中证金融资产管理计划	23,422,343	人民币普通股	23,422,343
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股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。		

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。

四、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2020 年年报。

五、控股股东或实际控制人变更情况

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。

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。

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、公司债券

√ 适用 □ 不适用

1、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
2018 华侨城 公司债 02	18 侨城 02	112635	2018 年 01 月 18 日	2025 年 01 月 18 日	100,000	5.70%	每年付息一次, 到期 一次还本
2018 华侨城 公司债 03	18 侨城 03	112642	2018 年 02 月 05 日	2023 年 02 月 05 日	4,000	3.20%	每年付息一次, 到期 一次还本
2018 华侨城 公司债 04	18 侨城 04	112643	2018 年 02 月 05 日	2025 年 02 月 05 日	300,000	5.74%	每年付息一次, 到期 一次还本
2018 华侨城 公司债 06	18 侨城 06	112656	2018 年 03 月 12 日	2025 年 03 月 12 日	20,000	5.50%	每年付息一次, 到期 一次还本
2019 华侨城 公司债 01	19 侨城 01	112878	2019 年 03 月 19 日	2024 年 03 月 19 日	250,000	3.88%	每年付息一次, 到期 一次还本
2021 华侨城 公司债 01	21 侨城 01	149342	2021 年 1 月 11 日	2026 年 1 月 11 日	200,000	3.58%	每年付息一次, 到期 一次还本
2021 华侨城 公司债 02	21 侨城 02	149343	2021 年 1 月 11 日	2028 年 1 月 11 日	50,000	3.89%	每年付息一次, 到期 一次还本
2021 华侨城 公司债 03	21 侨城 03	149353	2021 年 1 月 18 日	2026 年 1 月 18 日	150,000	3.57%	每年付息一次, 到期 一次还本
2021 华侨城 公司债 04	21 侨城 04	149354	2021 年 1 月 18 日	2028 年 1 月 18 日	50,000	3.89%	每年付息一次, 到期 一次还本
2021 华侨城 公司债 05	21 侨城 05	149438	2021 年 4 月 7 日	2026 年 4 月 7 日	26,000	3.55%	每年付息一次, 到期 一次还本
2021 华侨城 公司债 06	21 侨城 06	149439	2021 年 4 月 7 日	2028 年 4 月 7 日	150,000	3.95%	每年付息一次, 到期 一次还本
公司债券上市或转让的交易 场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	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。						

报告期内公司债券的付息兑付情况	按时足额付息
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）报告期内，华侨城 A 公告了《关于“18 侨城 03”票面利率调整及投资者回售实施办法的第一次、第二次、第三次公告》，“18 侨城 03”执行“发行人调整票面利率选择权”。本期债券在存续期前 3 年票面年利率为 5.54%；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（2021 年 2 月 5 日至 2023 年 2 月 5 日）票面利率至 3.20%。并且对于“18 侨城 03”投资者回售选择权及回售实施办法、付款安排作出了说明。

（2）报告期内，华侨城 A 公告了《关于“18 侨城 05”票面利率调整及投资者回售实施办法的第一次、第二次、第三次公告》，“18 侨城 05”执行“发行人调整票面利率选择权”。本期债券在存续期前 3 年票面年利率为 5.35%；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（2021 年 3 月 12 日至 2023 年 3 月 12 日）票面利率至 3.10%。并且对于“18 侨城 05”投资者回售选择权及回售实施办法、付款安排作出了说明。

（3）报告期内，华侨城 A 公告了《关于“16 侨城 02”票面利率不调整及投资者回售实施办法的第一次、第二次、第三次公告》，“16 侨城 02”不执行“发行人调整票面利率选择权”。本期债券存续期后 2 年票面利率仍维持在 3.40%。

（4）报告期内，华侨城 A 公告了《关于“18 侨城 01”回售结果及摘牌的公告》、《关于“18 侨城 03”回售结果的公告》、《关于“18 侨城 05”回售结果的公告》、《关于“18 侨城 05”提前兑付暨摘牌的公告》、《关于“16 侨城 02”回售结果及摘牌的公告》，“18 侨城 01”、“18 侨城 03”、“18 侨城 05”、“16 侨城 02”执行投资者回售选择权。回售完成后，“18 侨城 01”、“18 侨城 05”、“16 侨城 02”摘牌，“18 侨城 03”债券在深交所挂牌并交易的数量为 400,000 张。

3、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

4、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

二、非金融企业债务融资工具

适用 不适用

三、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。

四、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

五、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：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	162.04%	161.77%	0.27%
资产负债率	76.32%	75.83%	0.49%
速动比率	44.69%	46.16%	-1.47%
	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	1,249,061,482.93	2,034,925,262.30	-38.62%
EBITDA 全部债务比	4.46%	4.09%	0.37%
利息保障倍数	124.31%	136.79%	-12.48%
现金利息保障倍数	58.71%	——	不适用
EBITDA 利息保障倍数	161.23%	175.13%	-13.90%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	——
利息偿付率	100.00%	100.00%	——

第十节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

除特别说明外，本财务报告的单位均为：人民币元。

1、合并资产负债表

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

单位：元

项目	2021年6月30日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	53,215,006,133.73	60,504,205,516.17
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	127,000,000.00
应收账款	1,237,839,811.76	1,148,958,571.40
应收款项融资	-	-
预付款项	10,180,699,145.49	6,937,599,704.70
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	43,085,647,708.88	37,526,791,494.63
其中：应收利息	1,511,509,270.82	1,261,382,382.24
应收股利	40,677,966.08	652,402.96
买入返售金融资产	-	-
存货	262,674,083,552.82	250,456,020,795.93

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
合同资产	-	-
持有待售资产	-	4,997,714.33
一年内到期的非流动资产	48,679,450.00	108,679,449.99
其他流动资产	20,111,135,603.09	15,490,820,782.59
流动资产合计	390,553,091,405.77	372,305,074,029.74
非流动资产：		
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	-	-
其他债权投资	-	-
长期应收款	261,943,927.19	386,390,922.13
长期股权投资	18,936,817,679.54	18,639,825,007.81
其他权益工具投资	931,950,765.23	1,741,816,013.32
其他非流动金融资产	274,217,254.69	274,817,254.69
投资性房地产	13,720,769,683.26	13,057,665,645.82
固定资产	19,176,273,493.88	18,577,641,882.47
在建工程	5,274,430,433.33	5,031,099,816.63
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	3,540,922,640.85	23,998,656.11
无形资产	11,370,879,386.27	10,527,559,981.63
开发支出	-	-
商誉	76,172,996.31	76,172,996.31
长期待摊费用	1,190,438,525.56	952,199,362.04
递延所得税资产	12,672,732,224.12	12,136,043,735.65
其他非流动资产	4,176,575,481.49	2,869,856,457.54
非流动资产合计	91,604,124,491.72	84,295,087,732.15
资产总计	482,157,215,897.49	456,600,161,761.89
流动负债：		
短期借款	4,305,199,653.31	12,700,058,341.70
向中央银行借款	-	-
拆入资金	-	-
交易性金融负债	-	-

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
衍生金融负债	-	-
应付票据	333,114,599.86	493,277,101.00
应付账款	24,581,534,970.64	28,021,710,699.28
预收款项	382,553,332.80	390,873,921.44
合同负债	110,942,503,004.08	88,183,382,768.77
卖出回购金融资产款	-	-
吸收存款及同业存放	-	-
代理买卖证券款	-	-
代理承销证券款	-	-
应付职工薪酬	1,833,932,518.73	2,083,887,445.05
应交税费	2,764,912,280.14	9,461,401,300.13
其他应付款	73,655,812,855.77	67,326,315,305.97
其中：应付利息	1,652,241,458.39	2,191,119,491.19
应付股利	1,677,722,584.49	99,751,087.06
应付手续费及佣金	-	-
应付分保账款	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	12,435,032,847.68	14,371,986,462.41
其他流动负债	9,789,869,740.54	7,115,081,492.37
流动负债合计	241,024,465,803.55	230,147,974,838.12
非流动负债：		
保险合同准备金	-	-
长期借款	108,895,245,972.23	107,704,395,187.95
应付债券	12,941,482,466.62	6,681,515,404.11
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	3,489,543,160.66	11,264,544.62
长期应付款	329,928,241.06	345,878,435.92
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	1,198,131,427.00	1,248,908,568.54
递延所得税负债	94,720,623.95	78,295,309.15

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	126,949,051,891.52	116,070,257,450.29
负债合计	367,973,517,695.07	346,218,232,288.41
所有者权益：		
股本	8,201,793,915.00	8,201,793,915.00
其他权益工具	3,100,000,000.00	800,000,000.00
其中：优先股	-	-
永续债	3,100,000,000.00	800,000,000.00
资本公积	5,062,945,320.49	5,080,460,654.50
减：库存股	1,041,515,155.83	1,033,285,328.70
其他综合收益	-1,568,454,626.00	-1,390,517,447.17
专项储备	-	-
盈余公积	4,546,895,581.79	4,546,895,581.79
一般风险准备	-	-
未分配利润	60,521,080,085.15	62,198,024,387.15
归属于母公司所有者权益合计	78,822,745,120.60	78,403,371,762.57
少数股东权益	35,360,953,081.82	31,978,557,710.91
所有者权益合计	114,183,698,202.42	110,381,929,473.48
负债和所有者权益总计	482,157,215,897.49	456,600,161,761.89

法定代表人：段先念

主管会计工作负责人：冯文红

会计机构负责人：潘凤文

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	15,990,834,833.17	20,896,989,437.22
交易性金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	13,792,154.94	8,658,992.53
应收款项融资	-	-

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
预付款项	1,189,444,425.65	4,723,204,323.87
其他应收款	18,039,903,195.80	17,976,129,563.33
其中：应收利息	4,590,051,299.73	3,900,428,708.71
应收股利	272,904,353.89	272,904,353.89
存货	11,258,026.23	11,988,038.91
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	25,967,884.35	25,967,884.35
流动资产合计	35,271,200,520.14	43,642,938,240.21
非流动资产：		
债权投资	62,450,809,817.15	55,911,900,074.15
其他债权投资	-	-
长期应收款	7,270,995,751.93	3,565,952,119.20
长期股权投资	43,636,000,940.20	43,246,497,888.78
其他权益工具投资	695,974,575.90	844,703,389.38
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	157,542,406.05	168,211,187.43
固定资产	665,422,328.16	695,699,497.79
在建工程	30,716,795.72	21,257,158.12
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	50,053,634.28	51,194,640.24
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	106,146,617.44	111,101,400.69
递延所得税资产	32,657,188.63	3,050,723.31
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	115,096,320,055.46	104,619,568,079.09
资产总计	150,367,520,575.60	148,262,506,319.30
流动负债：		

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
短期借款	14,700,000.00	5,955,000,000.00
交易性金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	80,002,954.52	104,567,133.94
预收款项	46,900,545.27	43,682,141.76
合同负债	-	-
应付职工薪酬	134,468,854.73	138,672,422.04
应交税费	15,760,207.28	8,217,290.67
其他应付款	16,611,942,997.75	12,990,626,333.26
其中：应付利息	2,033,835,092.30	2,148,479,776.20
应付股利	1,542,274,176.80	9,802,677.16
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	3,819,600,000.00	8,626,000,000.00
其他流动负债	-	-
流动负债合计	20,723,375,559.55	27,866,765,321.67
非流动负债：		
长期借款	77,713,453,675.53	77,196,045,675.53
应付债券	12,935,068,662.57	6,681,515,404.11
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	3,705,043,632.73	-
长期应付款	-	-
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	1,013,541.84	1,099,193.28
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	94,354,579,512.67	83,878,660,272.92
负债合计	115,077,955,072.22	111,745,425,594.59
所有者权益：		
股本	8,201,793,915.00	8,201,793,915.00

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
其他权益工具	3,100,000,000.00	800,000,000.00
其中：优先股	-	-
永续债	3,100,000,000.00	800,000,000.00
资本公积	8,604,148,630.14	8,604,148,630.14
减：库存股	1,041,515,155.83	1,033,285,328.70
其他综合收益	-827,435,398.29	-678,706,584.81
专项储备	-	-
盈余公积	3,726,307,456.66	3,726,307,456.66
未分配利润	13,526,266,055.70	16,896,822,636.42
所有者权益合计	35,289,565,503.38	36,517,080,724.71
负债和所有者权益总计	150,367,520,575.60	148,262,506,319.30

3、合并利润表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业总收入	23,013,987,526.82	17,121,877,889.99
其中：营业收入	23,013,987,526.82	17,121,877,889.99
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	20,424,839,691.20	14,380,851,940.73
其中：营业成本	15,345,869,238.38	7,731,073,126.44
利息支出	-	-
手续费及佣金支出	-	-
退保金	-	-
赔付支出净额	-	-
提取保险责任准备金净额	-	-
保单红利支出	-	-
分保费用	-	-
税金及附加	2,535,815,701.91	4,475,385,022.24
销售费用	990,357,676.25	640,639,830.93

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
管理费用	1,000,218,159.24	965,739,595.12
研发费用	-	-
财务费用	552,578,915.42	568,014,366.00
其中：利息费用	1,656,315,102.26	1,602,659,247.90
利息收入	1,091,285,854.84	1,033,781,290.75
加：其他收益	373,070,793.56	119,314,926.68
投资收益（损失以“-”号填列）	128,723,146.38	45,735,767.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	88,045,180.30	44,695,337.53
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）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-9,802,035.33	-2,278,354.94
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-1,176,335.93
资产处置收益（损失以“-”号填列）	43,577,778.01	172,213.32
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,124,717,518.24	2,902,794,165.42
加：营业外收入	25,617,866.90	29,282,429.83
减：营业外支出	43,272,158.50	13,201,764.61
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,107,063,226.64	2,918,874,830.64
减：所得税费用	741,180,945.16	863,383,713.17
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,365,882,281.48	2,055,491,117.47
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,365,882,281.48	2,055,491,117.47
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司所有者的净利润	1,584,145,079.24	2,137,634,733.18
2. 少数股东损益	781,737,202.24	-82,143,615.71
六、其他综合收益的税后净额	-189,902,150.60	-446,537,935.37
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-177,937,178.83	-453,585,473.16
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	7,468,805.81	-200,804,333.69
1. 重新计量设定受益计划变动额	-	-

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
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	7,468,805.81	-200,804,333.69
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	-185,405,984.64	-252,781,139.47
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
2. 其他债权投资公允价值变动	-	-
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
4. 其他债权投资信用减值准备	-	-
5. 现金流量套期储备	-	-
6. 外币财务报表折算差额	-185,405,984.64	-252,781,139.47
7. 其他	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-11,964,971.77	7,047,537.79
七、综合收益总额	2,175,980,130.88	1,608,953,182.10
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,406,207,900.41	1,684,049,260.02
归属于少数股东的综合收益总额	769,772,230.47	-75,096,077.92
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.1971	0.2606
(二) 稀释每股收益	0.1971	0.2606

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：-258,120.01 元，上期被合并方实现的净利润为：-145,782.20 元。

法定代表人：段先念

主管会计工作负责人：冯文红

会计机构负责人：潘凤文

4、母公司利润表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业收入	577,416,576.19	414,912,671.95
减：营业成本	373,236,542.46	382,169,875.93
税金及附加	53,133,533.78	16,496,238.13
销售费用	20,831,912.10	22,038,466.12

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
管理费用	85,691,922.92	85,071,917.08
研发费用	-	-
财务费用	1,647,921,937.18	1,537,213,868.63
其中：利息费用	1,764,108,257.05	1,583,665,942.49
利息收入	116,186,319.87	49,171,638.37
加：其他收益	774,518.62	1,879,860.54
投资收益（损失以“-”号填列）	1,494,465,481.59	1,418,403,358.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	15,372,190.09	27,608,631.23
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-27,593.85	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-108,186,865.89	-207,794,475.18
加：营业外收入	135,941.71	497,708.01
减：营业外支出	18,502,596.97	9,254,401.29
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-126,553,521.15	-216,551,168.46
减：所得税费用	-29,606,465.32	-98,627,443.01
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-96,947,055.83	-117,923,725.45
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-96,947,055.83	-117,923,725.45
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-148,728,813.48	-218,008,474.46
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-148,728,813.48	-218,008,474.46
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	-148,728,813.48	-218,008,474.46

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
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	-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
2. 其他债权投资公允价值变动	-	-
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
4. 其他债权投资信用减值准备	-	-
5. 现金流量套期储备	-	-
6. 外币财务报表折算差额	-	-
7. 其他	-	-
六、综合收益总额	-245,675,869.31	-335,932,199.91
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益	-	-
(二) 稀释每股收益	-	-

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	50,081,703,068.84	37,253,806,119.34
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-
收到再保业务现金净额	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-
拆入资金净增加额	-	-

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
回购业务资金净增加额	-	-
代理买卖证券收到的现金净额	-	-
收到的税费返还	383,009,684.80	143,807,520.11
收到其他与经营活动有关的现金	67,676,863,641.94	10,516,442,103.78
经营活动现金流入小计	118,141,576,395.58	47,914,055,743.23
购买商品、接受劳务支付的现金	31,072,572,565.31	28,858,190,014.47
客户贷款及垫款净增加额	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-
拆出资金净增加额	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-
支付保单红利的现金	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	2,104,200,524.43	1,457,682,416.92
支付的各项税费	15,193,322,423.33	15,674,494,652.11
支付其他与经营活动有关的现金	68,783,245,283.77	11,518,774,365.91
经营活动现金流出小计	117,153,340,796.84	57,509,141,449.41
经营活动产生的现金流量净额	988,235,598.74	-9,595,085,706.18
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,939,495,666.60	-
取得投资收益收到的现金	182,008,289.20	58,599,845.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	49,277,173.92	486,132.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	1,299,940.20
收到其他与投资活动有关的现金	3,390,093,966.89	3,242,216,938.95
投资活动现金流入小计	8,560,875,096.61	3,302,602,856.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,491,184,919.01	3,140,297,690.08
投资支付的现金	2,523,980,325.94	3,071,238,588.73
质押贷款净增加额	-	-
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	4,821,955,222.13	2,932,204,212.41

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
投资活动现金流出小计	10,837,120,467.08	9,143,740,491.22
投资活动产生的现金流量净额	-2,276,245,370.47	-5,841,137,634.78
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,796,440,522.61	1,722,430,540.09
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,796,440,522.61	1,722,430,540.09
取得借款收到的现金	48,106,013,273.52	75,160,575,051.33
收到其他与筹资活动有关的现金	1,174,698,287.30	2,257,098,790.26
筹资活动现金流入小计	52,077,152,083.43	79,140,104,381.68
偿还债务支付的现金	47,711,786,344.06	50,703,060,071.83
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,722,965,302.52	5,809,877,425.75
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	166,265,503.51	338,314,701.40
支付其他与筹资活动有关的现金	4,414,388,311.66	6,258,489,017.07
筹资活动现金流出小计	57,849,139,958.24	62,771,426,514.65
筹资活动产生的现金流量净额	-5,771,987,874.81	16,368,677,867.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-19,701,213.26	-5,698,419.30
五、现金及现金等价物净增加额	-7,079,698,859.80	926,756,106.77
加：期初现金及现金等价物余额	59,901,155,138.45	35,490,472,968.19
六、期末现金及现金等价物余额	52,821,456,278.65	36,417,229,074.96

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	328,094,332.44	189,882,530.74
收到的税费返还	10,827,477.54	39,734.52
收到其他与经营活动有关的现金	76,427,271,949.81	4,865,671,563.79
经营活动现金流入小计	76,766,193,759.79	5,055,593,829.05
购买商品、接受劳务支付的现金	61,681,450.43	3,562,613,556.50

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
支付给职工以及为职工支付的现金	83,592,398.97	70,928,711.86
支付的各项税费	119,492,892.70	74,564,368.14
支付其他与经营活动有关的现金	69,880,644,896.51	1,179,878,915.56
经营活动现金流出小计	70,145,411,638.61	4,887,985,552.06
经营活动产生的现金流量净额	6,620,782,121.18	167,608,276.99
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	14,869,768,456.00	15,145,328,291.03
取得投资收益收到的现金	695,539,357.47	2,886,872,968.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	15,565,307,813.47	18,032,201,259.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	43,847,129.51	25,536,756.52
投资支付的现金	21,848,153,199.00	21,492,014,141.03
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	-	10,000,000.00
投资活动现金流出小计	21,892,000,328.51	21,527,550,897.55
投资活动产生的现金流量净额	-6,326,692,515.04	-3,495,349,637.99
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	28,624,284,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	2,300,000,000.00	43,690,000,000.00
筹资活动现金流入小计	30,924,284,000.00	43,690,000,000.00
偿还债务支付的现金	26,338,352,000.00	41,417,079,875.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,517,725,860.09	3,051,372,729.59
支付其他与筹资活动有关的现金	6,260,332,064.10	900,000,000.00
筹资活动现金流出小计	36,116,409,924.19	45,368,452,604.59
筹资活动产生的现金流量净额	-5,192,125,924.19	-1,678,452,604.59
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-66,852.31

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
五、现金及现金等价物净增加额	-4,898,036,318.05	-5,006,260,817.90
加：期初现金及现金等价物余额	20,896,989,437.22	9,828,196,950.61
六、期末现金及现金等价物余额	15,998,953,119.17	4,821,936,132.71

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年半年度									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具 永续债	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年期末余额	8,201,793,915.00	800,000,000.00	5,080,460,654.50	1,033,285,328.70	-1,390,517,447.17	4,546,895,581.79	62,198,024,387.15	78,403,371,762.57	31,978,557,710.91	110,381,929,473.48
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-301,643,813.13	-301,643,813.13	-	-301,643,813.13
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	8,201,793,915.00	800,000,000.00	5,080,460,654.50	1,033,285,328.70	-1,390,517,447.17	4,546,895,581.79	61,896,380,574.02	78,101,727,949.44	31,978,557,710.91	110,080,285,660.35
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-2,300,000,000.00	-17,515,334.01	8,229,827.13	-177,937,178.83	-	-1,375,300,488.87	721,017,171.16	3,382,395,370.91	4,103,412,542.07
（一）综合收益总额	-	-	-	-	136,226,777.95	-	-1,584,145,079.24	1,720,371,857.19	769,772,230.47	2,490,144,087.66
（二）所有者投入和减少资本	-	-2,300,000,000.00	-17,515,334.01	8,229,827.13	-	-	-3,273,609,524.89	-999,354,686.03	2,612,623,140.44	1,613,268,454.41
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	2,778,888,643.95	2,778,888,643.95
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-2,300,000,000.00	-	-	-	-	-	2,300,000,000.00	-	2,300,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-17,515,334.01	8,229,827.13	-	-	-	-25,745,161.14	-	-25,745,161.14
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

深圳华侨城股份有限公司 2021 年半年度报告全文

项目	2021 年半年度									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具 永续债	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-3,228,665,636.00	-3,228,665,636.00	-166,265,503.51	-3,394,931,139.51
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-44,943,888.89	-44,943,888.89	-	-44,943,888.89
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-314,163,956.78	-	314,163,956.78	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-314,163,956.78	-	314,163,956.78	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	8,201,793,915.00	3,100,000,000.00	5,062,945,320.49	1,041,515,155.83	-1,568,454,626.00	4,546,895,581.79	60,521,080,085.15	78,822,745,120.60	35,360,953,081.82	114,183,698,202.42

上期金额

单位：元

项目	2020 年半年度									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具 永续债	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年期末余额	8,201,793,915.00	-	5,181,553,742.76	-	-1,206,925,492.55	4,292,981,786.04	52,167,503,536.85	68,636,907,488.10	26,356,447,937.85	94,993,355,425.95
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	4,126,404.37	-	-	-	2,279,851.39	6,406,255.76	-	6,406,255.76
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	8,201,793,915.00	-	5,185,680,147.13	-	-1,206,925,492.55	4,292,981,786.04	52,169,783,388.24	68,643,313,743.86	26,356,447,937.85	94,999,761,681.71
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	10,741,289.68	900,127,746.70	-358,504,684.36	-	-412,060,136.40	-1,659,951,277.78	1,287,393,109.24	-372,558,168.54
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-453,585,473.16	-	2,137,634,733.18	1,684,049,260.02	-75,096,077.92	1,608,953,182.10
（二）所有者投入和减少资本	-	-	10,741,289.68	900,127,746.70	-	-	-	-889,386,457.02	1,700,803,888.56	811,417,431.54
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	1,700,803,888.56	1,700,803,888.56
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	5,823,381.23	-	-	-	-	5,823,381.23	-	5,823,381.23
4. 其他	-	-	4,917,908.45	900,127,746.70	-	-	-	-895,209,838.25	-	-895,209,838.25
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-2,454,614,080.78	-2,454,614,080.78	-338,314,701.40	-2,792,928,782.18
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	2020 年半年度									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工 具 永续债	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-2,454,614,080.78	-2,454,614,080.78	-338,314,701.40	-2,792,928,782.18
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	95,080,788.80	-	-95,080,788.80	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	95,080,788.80	-	-95,080,788.80	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	8,201,793,915.00	-	5,196,421,436.81	900,127,746.70	-1,565,430,176.91	4,292,981,786.04	51,757,723,251.84	66,983,362,466.08	27,643,841,047.09	94,627,203,513.17

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年半年度							
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		永续债						
一、上年期末余额	8,201,793,915.00	800,000,000.00	8,604,148,630.14	1,033,285,328.70	-678,706,584.81	3,726,307,456.66	16,896,822,636.42	36,517,080,724.71
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	8,201,793,915.00	800,000,000.00	8,604,148,630.14	1,033,285,328.70	-678,706,584.81	3,726,307,456.66	16,896,822,636.42	36,517,080,724.71
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	2,300,000,000.00	-	8,229,827.13	-148,728,813.48	-	-3,370,556,580.72	-1,227,515,221.33
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-148,728,813.48	-	-96,947,055.83	-245,675,869.31
（二）所有者投入和减少资本	-	2,300,000,000.00	-	8,229,827.13	-	-	-	2,291,770,172.87
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	2,300,000,000.00	-	-	-	-	-	2,300,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	8,229,827.13	-	-	-	-8,229,827.13
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-3,273,609,524.89	-3,273,609,524.89
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-3,228,665,636.00	-3,228,665,636.00

深圳华侨城股份有限公司 2021 年半年度报告全文

项目	2021 年半年度							
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		永续债						
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-44,943,888.89	-44,943,888.89
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	8,201,793,915.00	3,100,000,000.00	8,604,148,630.14	1,041,515,155.83	-827,435,398.29	3,726,307,456.66	13,526,266,055.70	35,289,565,503.38

上期金额

单位：元

项目	2020 年半年度							
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计

深圳华侨城股份有限公司 2021 年半年度报告全文

		永续债						
一、上年期末余额	8,201,793,915.00	-	8,597,561,446.20	--	-260,486,246.05	3,472,393,660.91	17,077,604,274.24	37,088,867,050.30
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	8,201,793,915.00	-	8,597,561,446.20	-	-260,486,246.05	3,472,393,660.91	17,077,604,274.24	37,088,867,050.30
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	5,823,381.24	900,127,746.70	-218,008,474.46	-	-2,572,537,806.23	-3,684,850,646.15
（一）综合收益总额	-	-	-	900,127,746.70	-218,008,474.46	-	-117,923,725.45	-1,236,059,946.61
（二）所有者投入和减少资本	-	-	5,823,381.24	-	-	-	-	5,823,381.24
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	5,823,381.24	-	-	-	-	5,823,381.24
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-2,454,614,080.78	-2,454,614,080.78
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-2,454,614,080.78	-2,454,614,080.78
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-

深圳华侨城股份有限公司 2021 年半年度报告全文

项目	2020 年半年度							
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		永续债						
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	8,201,793,915.00	-	8,603,384,827.44	900,127,746.70	-478,494,720.51	3,472,393,660.91	14,505,066,468.01	33,404,016,404.15

三、公司基本情况

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”。

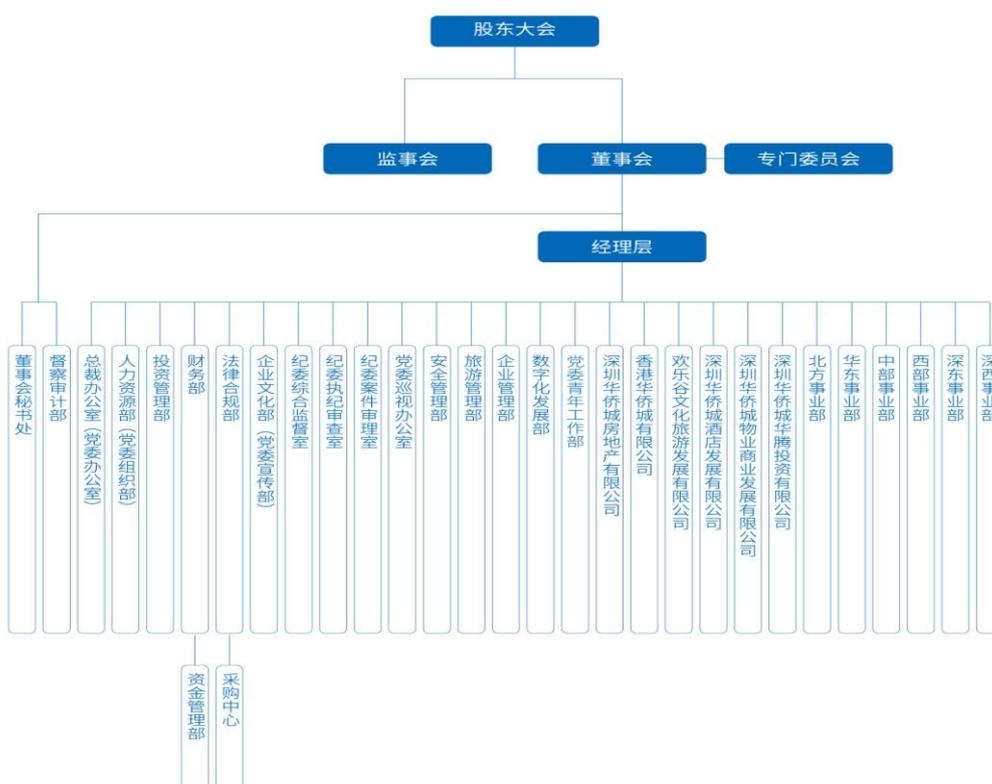
2、股本情况

经过历年的派送红股、配股、转增股本及增发新股，截止 2020 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



6、合并财务报表范围

截至 2021 年 6 月 30 日，本集团纳入合并范围的子公司共 247 户，详见本附注九“在其他主体中的权益”。本集团于本期合并范围较年初增加 5 户，减少 0 户，详见本附注八“合并范围的变更”。

本报告中提及的公司名称简称对照表：

公司简称	公司全称
华侨城集团	华侨城集团有限公司
康佳集团	康佳集团股份有限公司
深圳欢乐谷	深圳华侨城欢乐谷旅游公司
华侨城房地产	深圳华侨城房地产有限公司
宁波华侨城	宁波华侨城投资发展有限公司
云南华侨城	云南华侨城实业有限公司
华侨城旅行社	深圳华侨城国际旅行社有限公司
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
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
武汉华侨城	武汉华侨城实业发展有限公司
景区管理公司	深圳华侨城旅游景区管理有限公司
南京华侨城	南京华侨城实业发展有限公司
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
滨海投资	深圳华侨城滨海有限公司
酒店管理公司	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
宁波滨海投资	宁波滨海华侨城投资发展有限公司
华侨城酒店发展	深圳华侨城酒店发展有限公司
旅游策划公司	深圳市华侨城旅游策划顾问有限公司
水电公司	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
华侨城物业商业发展	深圳华侨城物业商业发展有限公司
扬州华侨城	扬州华侨城实业发展有限公司
华侨城投资	深圳市华侨城投资有限公司

公司简称	公司全称
重庆华侨城	重庆华侨城实业发展有限公司
江苏华侨城	江苏华侨城控股有限公司
温州华侨城	温州华侨城投资发展有限公司
北京投资发展	华侨城（北京）投资发展有限公司
成都投资	华侨城（成都）投资有限公司
华侨城（西安）发展	华侨城（西安）发展有限公司
招华会展实业	深圳市招华会展实业有限公司
华侨城（天津）投资	华侨城（天津）投资有限公司
欢乐谷文化旅游发展	欢乐谷文化旅游发展有限公司
杭州华侨城	杭州华侨城投资发展有限公司
潮州华侨城实业	潮州华侨城实业有限公司
华腾投资	深圳华侨城华腾投资有限公司
深圳华侨城西部置业	深圳华侨城西部置业有限公司
瑞湾发展	深圳华侨城瑞湾发展有限公司
华侨城物业	华侨城物业（集团）有限公司
华侨城会所	深圳华侨城会所管理有限公司
上海天祥华侨城	上海天祥华侨城投资有限公司
西安华侨城	西安华侨城实业有限公司
侨城加油	深圳市侨城加油站有限公司
侨香加油	深圳市侨香加油站有限公司
消防安装	深圳市华侨城消防安装工程有限公司
华侨城高尔夫	深圳市华侨城高尔夫俱乐部有限公司
侨建监理	深圳市侨建工程监理有限公司
建筑安装	深圳市华侨城建筑安装工程有限公司
北京四方	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
上海浦深	上海浦深投资管理有限公司
曲江华侨城	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
顺德华侨城	广东顺德华侨城实业发展有限公司
华侨城城市更新	深圳华侨城城市更新投资有限公司

公司简称	公司全称
南京置地	南京华侨城置地有限公司
陕西华侨城	陕西华侨城商业投资有限公司
深圳华侨城置业	深圳华侨城置业投资有限公司
华侨城华越投资	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
华侨城新玺发展	深圳市华侨城新玺发展有限公司
文化置业	深圳华侨城文化置业投资有限公司
华侨城置业发展	华侨城置业发展（深圳）有限公司
华侨城桦盛投资	深圳市华侨城桦盛投资有限公司
华侨城南粤投资	深圳华侨城南粤投资发展有限公司
华侨城都市娱乐运营	深圳华侨城都市娱乐运营有限公司
江门华侨城投资发展	江门华侨城投资发展有限公司
常熟市沙家浜华鼎	常熟市沙家浜华鼎置地有限公司
肇庆华侨城实业	肇庆华侨城实业发展有限公司
丽江华侨城	丽江华侨城投资发展有限公司
中山华侨城实业	中山华侨城实业发展有限公司
茂名华侨城	茂名华侨城投资发展有限公司
合恒	深圳市华侨城合恒投资有限公司
华侨城湾区发展	深圳华侨城湾区发展有限公司
东莞保华	东莞保华置业投资有限公司
佛山南海华沥置业	佛山市南海区华沥置业投资有限公司
昆明华侨城城市更新投资	昆明华侨城城市更新投资有限公司
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
广州华侨城实业	广州华侨城实业发展有限公司
东莞华实	东莞华实房地产开发有限公司
东莞华侨城实业	东莞华侨城实业有限公司
和城房地产开发	深圳市和城房地产开发有限公司
福美	深圳市华侨城福美投资有限公司
华侨城十亩国际	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

公司简称	公司全称
海南华侨城	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
漳州华侨城置业	漳州华侨城置业有限公司
湛江海泉	湛江海泉投资发展有限公司
东莞旗华	东莞市旗华房地产开发有限公司
上海侨嵘置业	上海侨嵘置业有限公司
上海鹏鲲置业	上海鹏鲲置业有限公司
天津丽湖	天津华侨城丽湖旅游开发有限公司
天津东丽湖	天津东丽湖华侨城旅游投资有限公司
协跃房地产	深圳市协跃房地产开发有限公司
和冠房地产	深圳市和冠房地产开发有限公司
鸿怡达房地产	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
东莞华侨城城市更新	东莞华侨城城市更新投资有限公司
广州华侨城城市更新	广州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
珠海城市更新	珠海华侨城城市更新发展有限公司
深圳华侨城汇富投资	深圳华侨城汇富投资有限公司
佛山华侨城更新	佛山南海区华侨城更新置业发展有限公司
东莞华侨城城市发展	东莞华侨城城市发展有限公司
恒祥基投资	深圳恒祥基投资有限公司
惠州帝豪置业	惠州帝豪置业有限公司
惠州利华房地产	惠州市利华房地产有限公司
潮州投资发展	潮州华侨城投资发展有限公司
东莞华侨城文化旅游发展	东莞华侨城文化旅游发展有限公司
广东顺德运营管理	广东顺德欢乐海岸商业运营管理有限公司
肇庆华侨城小镇文旅	肇庆华侨城小镇文旅开发有限公司
肇庆华侨城小镇实业	肇庆华侨城小镇实业发展有限公司
肇庆华侨城小镇开发	肇庆华侨城小镇开发有限公司
茂名滨海旅游	茂名华侨城滨海旅游发展有限公司
昆明呈贡春晖	昆明呈贡区春晖城市建设有限公司
昆明滇池龙城	昆明滇池龙城置业有限公司

公司简称	公司全称
中盈投资发展	深圳华侨城中盈投资发展有限公司
广州华侨城置业发展	广州华侨城置业发展有限公司
宁波欢乐海岸置业	宁波欢乐海岸置业有限公司
宁波欢乐海岸投资	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
宁波赫江置业	宁波市赫江置业有限公司
宁波弘福房地产	宁波弘福房地产信息咨询有限公司
杭州龙诚房地产	杭州龙诚房地产开发有限公司
云南华侨城置业	云南华侨城置业有限公司
华侨城湖北旅行社	深圳华侨城国际旅行社湖北有限公司
茶艺度假	深圳东部华侨城茶艺度假有限公司
东部物业	深圳东部华侨城物业管理有限公司
东部置业	深圳东部华侨城置业有限公司
华侨城东部开发	深圳华侨城东部开发有限公司
深圳万霖	深圳市万霖投资有限公司
华侨城东部城市发展	深圳华侨城东部城市发展有限公司
东部华侨城都市投资发展	深圳东部华侨城都市投资发展有限公司
低碳城城市发展	深圳华侨城低碳城城市发展有限公司
无锡华侨城实业	无锡华侨城实业发展有限公司
无锡嘉合置业	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
常熟沙家浜文旅实业	常熟沙家浜华侨城文旅实业有限公司
义乌华侨城投资	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
武汉都市发展	武汉华侨城都市发展有限公司
襄阳华侨城文旅发展	襄阳华侨城文旅发展有限公司
襄阳文城实业发展	襄阳文城实业发展有限公司
襄阳侨都置业发展	襄阳侨都置业发展有限公司
武汉当代华侨城	武汉当代华侨城实业发展有限公司

公司简称	公司全称
武汉华侨城文旅	武汉华侨城文旅发展有限公司
武汉滨江置业	武汉华侨城滨江置业有限公司
武汉华滨置业	武汉华滨置业有限公司
武汉天创置业	武汉天创置业有限公司
南京龙西	南京龙西置业有限公司
南京华劲	南京华劲房地产开发有限公司
南京华颐	南京华颐房地产开发有限公司
南京尚宸	南京尚宸房地产开发有限公司
南京新侨	南京新侨文化旅游发展有限公司
南京溧水	南京溧水华侨城实业有限公司
济宁华侨城	济宁华侨城置地有限公司
创意文化酒店	深圳市华侨城创意文化酒店有限公司
华侨城综合能源	华侨城综合能源（广东）有限公司
侨城汇	深圳市侨城汇网络科技有限公司
侨城里商业管理	深圳市侨城里商业管理有限公司
成都华侨城盈创	成都华侨城盈创实业有限责任公司
重庆悦岚	重庆悦岚房地产开发有限公司
斋堂文旅发展	北京华侨城斋堂文旅发展有限公司
华侨城涿州文化旅游	华侨城涿州文化旅游开发有限公司
宜宾华侨城三江置业	宜宾华侨城三江置业有限公司
洛带华侨城	成都洛带华侨城文化旅游开发有限公司
四川齐盛艺库文化旅游发展	四川齐盛艺库文化旅游发展有限责任公司
成都市东盛房屋开发	成都市东盛房屋开发有限责任公司
成都洛带华侨城置地	成都洛带华侨城置地发展有限公司
成都齐盛博物馆	成都齐盛当代艺术博物馆
成都华鑫侨盛	成都华鑫侨盛实业有限公司
沣东华侨城发展	西安沣东华侨城发展有限公司
西安康兴置业	西安康兴置业有限公司
昆明华侨城置地	昆明华侨城置地有限公司
昆明启平置业	昆明启平置业有限公司
西咸文茂房地产	西咸新区文茂房地产有限公司
郑州华侨城文化旅游开发	郑州华侨城文化旅游开发有限公司

公司简称	公司全称
济南华侨城	济南华侨城实业有限公司
济南天桥实业	济南天桥实业有限公司
济南侨圣置业	济南侨圣置业有限公司
天津华侨城泽沣置业	天津华侨城泽沣置业有限公司
天津华侨城都市建设	天津华侨城都市建设发展有限公司
淄博华侨城	淄博华侨城实业有限公司
淄博和鸣置业	淄博和鸣置业有限公司
淄博来仪置业	淄博来仪置业有限公司
淄博于飞置业	淄博于飞置业有限公司
太原侨晋置业	太原侨晋置业有限公司
太原侨辰置业	太原侨辰置业有限公司
太原侨君置业	太原侨君置业有限公司
太原侨鼎置业	太原侨鼎置业有限公司
太原侨冠置业	太原侨冠置业有限公司
太原侨硕置业	太原侨硕置业有限公司
太原侨隆置业	太原侨隆置业有限公司
太原侨诺置业	太原侨诺置业有限公司
荥阳华侨城文化旅游	荥阳华侨城文化旅游开发有限公司
河南华侨城实业	河南华侨城实业有限公司
青岛华侨城投资	青岛华侨城投资有限公司
天津泽沣置业	天津华侨城泽沣置业有限公司
杭州兰侨置业	杭州兰侨置业有限公司
杭州康侨置业	杭州康侨置业有限公司
宁波弘禄房地产	宁波弘禄房地产信息咨询有限公司
洛阳三彩小镇	洛阳三彩小镇文旅开发有限公司
杭州龙颐房地产	杭州龙颐房地产开发有限公司
深圳海上田园水上街市	深圳市海上田园水上街市运营发展有限公司
华侨城智能科技	华侨城智能科技（深圳）有限公司
北京物业	北京华侨城物业服务有限公司
扬州物业	扬州华侨城物业服务有限公司
招商华侨城物业	深圳招商华侨城物业管理有限公司
南昌华侨城	华侨城（南昌）实业发展有限公司

公司简称	公司全称
亿骏（亚洲）	亿骏（亚洲）有限公司
南京威丰	南京威丰房地产开发有限公司
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
华秦发展	华秦发展有限公司
华昌国际	华昌国际有限公司
西安置地	西安华侨城置地有限公司
耀豪国际	耀豪国际有限公司
成都华侨城	成都天府华侨城实业发展有限公司
成都创展商业	成都天府华侨城创展商业区管理有限公司
成都大剧院	成都天府华侨城大剧院管理有限公司
成都万汇商城	成都天府华侨城万汇商城管理有限公司
成都都市娱乐	成都天府华侨城都市娱乐有限公司
成都公园广场	成都天府华侨城公园广场管理有限公司
成都酒店管理	成都天府华侨城酒店管理有限公司
成都商业管理	成都天府华侨城纯水岸商业管理有限公司
成都商业广场	成都天府华侨城商业广场管理有限公司
港亚控股	深圳华侨城港亚控股发展有限公司
深圳华友投资	深圳市华友投资有限公司
华侨城华鑫股权投资	深圳市华侨城华鑫股权投资管理有限公司
华京投资公司	深圳市华京投资有限公司
常熟华侨城	华侨城（常熟）投资发展有限公司
共青城华侨城华鑫一号	共青城华侨城华鑫一号投资合伙企业（有限合伙）
合肥环巢	合肥华侨城环巢文旅置业发展有限公司
华侨城融资租赁	华侨城融资租赁有限公司
港华投资控股	深圳华侨城港华投资控股有限公司
合肥华侨城实业	合肥华侨城实业发展有限公司
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
安徽华力	安徽华力包装有限公司
华力控股	华力控股有限公司
惠州华力	惠州华力包装有限公司

公司简称	公司全称
华港企业	华港企业有限公司
常熟实业发展	华侨城（常熟）实业发展有限公司
锦绣中华	深圳锦绣中华发展有限公司
深圳世界之窗	深圳世界之窗有限公司
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
深圳康华商业	深圳康华商业有限公司
渤海证券	渤海证券股份有限公司
江通传媒	武汉江通动画传媒股份有限公司
招华国际会展运营	深圳市招华国际会展运营有限公司
国寿侨城	国寿侨城（深圳）投资合伙企业（有限合伙）
体育中心	深圳市华侨城体育文化中心有限公司
佛山南海祁禹置业	佛山南海祁禹置业有限公司
宁波泓生羲和投资	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
深圳宝祥源投资发展	深圳市宝祥源投资发展有限公司
宁波文化旅游	宁波华侨城文化旅游发展有限公司
华侨城大湾区投资	深圳华侨城大湾区投资有限公司
华侨城城投低碳发展	深圳华侨城城投低碳发展有限公司
深圳荷坳	深圳华侨城荷坳发展有限公司
潮州华碧投资	潮州华碧投资有限公司
首茂城置业	武汉首茂城置业有限公司
湖北交投襄阳文旅发展	湖北交投襄阳文旅发展有限公司
郑州华侨城都市置业	郑州华侨城都市置业有限公司
武汉风尚青城	武汉风尚青城文旅创业发展中心（有限合伙）
武汉侨滨置业	武汉侨滨置业有限公司
星美机电	深圳星美机电科技实业有限公司
华辉盛锦	重庆华辉盛锦房地产开发有限公司
旭宇华锦	重庆旭宇华锦房地产开发有限公司
巫溪巴渝民宿	巫溪县华侨城巴渝民宿有限公司

公司简称	公司全称
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
太原华侨城	太原华侨城房地产开发有限公司
张家口侨园	张家口侨园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
成都佳利	成都佳利投资有限公司
自贡华侨城	自贡华侨城文化旅游开发有限公司
成都地润置业	成都地润置业发展有限公司
成都锦华	成都华侨城锦华投资有限公司
西安思睿置地	西安思睿置地有限公司
西安招商嘉时	西安招商嘉时房地产有限公司
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	成都文化旅游发展股份有限公司
成都体产	成都体育产业有限责任公司
北京广盈	北京广盈房地产开发有限公司
民生教育集团	民生教育集团有限公司
资汇控股公司	资汇控股有限公司
武汉誉天红光	武汉誉天红光置业有限公司
兴侨科技	深圳市华侨城兴侨科技发展有限公司
中保投基金	中保投华侨城（深圳）旅游文化城市更新股权投资基金合伙企业（有限合伙）
招商蛇口	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
肇庆悦华鼎盛	肇庆悦华鼎盛文旅投资有限公司
昆明世博园物业	昆明世博园物业服务服务有限公司
云南世博花园物业	云南世博花园物业服务服务有限公司
侨创投资	侨创投资有限公司
苏州华湖置业	苏州华湖置业有限公司
苏州侨仁置业	苏州侨仁置业有限公司
西安大明宫建材家居	西安大明宫建材家居股份有限公司

四、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“五、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。

五、重要会计政策及会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本集团的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3. 营业周期

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

4. 记账本位币

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

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为本集团在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和（通过多次交易分步实现的企业合并，其合并成本为每一单项交易的成本之和）。

合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，经复核后，合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，将其差额计入合并当期营业外收入。

6. 合并财务报表的编制方法

本集团将所有控制的子公司及结构化主体纳入合并财务报表范围。

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

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

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

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

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

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

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

本集团因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在表

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

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

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

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）。

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

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

6) 建造合同形成存货

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

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

(2) 存货取得和发出的计价方法

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

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

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

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

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

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法摊销。

12. 合同资产

(1) 合同资产的确认方法及标准

合同资产，是指本集团已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。如本集团向客户销售两项可明确区分的商品，因已交付其中一项商品而有权收取款项，但收取该款项还取决于交付另一项商品的，本集团将该收款权利作为合同资产。

(2) 合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

13. 合同成本

(1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本集团与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

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

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

(2) 与合同成本有关的资产的摊销

本集团与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

(3) 与合同成本有关的资产的减值

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

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

14. 债权投资

本集团按照下列情形计量债权投资坏账准备：①信用风险自初始确认后未显著增加的 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，其会计政策详见本附注五、10“金融资产和金融负债”。

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

(1) 投资成本的确定

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

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

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产

交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

(2) 后续计量及损益确认方法

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

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负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，按本附注五、6“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

16. 投资性房地产

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

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

序号	类别	折旧年限（年）	预计残值率（%）	年折旧率（%）
2	机器设备	5-30	0-10	3.00-20.00
3	运输设备	2-10	0-10	9.00-50.00
4	电子设备	3-10	0-10	9.00-33.33
5	其他设备	3-40	0-10	2.25-33.33

本集团于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

18. 在建工程

在建工程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. 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。

20. 使用权资产

使用权资产，是指本集团作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

（1）初始计量

在租赁期开始日，本集团按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③发生的初始直接费用，即为达成租赁所发生的增量成本；④为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，属于为生产存货而发生的除外。

（2）后续计量

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

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

(3) 使用权资产的折旧

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

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。

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。

21. 无形资产

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

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

22. 长期资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协

议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

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

23. 长期待摊费用

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

24. 合同负债

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

25. 职工薪酬

本集团职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

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

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

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团不能单

方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供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。

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. 预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本集团将其确认为负债：该义务是本集团承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

28. 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。

29. 优先股、永续债等其他金融工具

归类为债务工具的优先股、永续债，按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量，其利息支出或股利分配按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失计入当期损益。

归类为权益工具的优先股、永续债，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加所有者权益，其利息支出或股利分配按照利润分配进行处理，回购或注销作为权益变动处理。

30. 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。

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

(1) 就该商品或服务享有现时收款权利。

(2) 已将该商品的法定所有权转移给客户。

(3) 已将该商品的实物转移给客户。

(4) 已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户。

(5) 客户已接受该商品或服务。

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

(1) 房地产销售收入

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

(2) 销售商品收入

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

(3) 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。

(4) 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。

31. 政府补助

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

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

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

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

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

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。

32. 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。

33. 租赁

（1）本集团执行新租赁准则，具体内容如下：

1) 租赁的识别

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

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本集团进行如下评估：

①合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换。

②承租人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。

③承租人是否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。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团将租赁和非租赁部分进行分拆。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

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“20. 使用权资产”以及“26. 租赁负债”。

②租赁变更

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

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围或延长了租赁期限；②增加的对价与租赁范围扩大部分或租赁期限延长部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本集团按照租赁准则有关规定对变更后合同的对价进行分摊，重新确定变更后的租赁期；并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，本集团采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，本集团采用租赁变更生效日的承租人增量借款利率作为折现率。就上述租赁负债调整的影响，本集团区分以下情形进行会计处理：①租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人应当调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。②其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，承租人相应调整使用权资产的账面价值。

③短期租赁和低价值资产租赁

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。/其他系统合理的方法。

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。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但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的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

本集团作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本集团选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，则将该转租赁分类为经营租赁。

①融资租赁

融资租赁下，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，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未

收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。租赁收款额，是指出租人因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：①承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额；存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；③购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；④承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；⑤由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

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。未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

②经营租赁

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。本集团将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。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。

34. 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。

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。

35. 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。

36. 其他重要的会计政策和会计估计

(1) 回购股份

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

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

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

（2）资产证券化

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

37. 重要会计政策和会计估计变更

（1）重要会计政策变更

财政部于 2018 年 12 月修订发布的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下统称“新租赁准则”）要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。本集团除香港华侨城及其所属公司自 2019 年 1 月 1 日执行新租赁准则外，其他公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，对原采用的财政部 2006 年发布的《企业会计准则第 21 号——租赁》会计政策进行相应变更。

财政部修订后的新租赁准则具体内容如下：

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

②对于使用权资产，承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。同时承租人需确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理；

③对于租赁负债，承租人应当计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益；

④对于短期租赁和低价值资产租赁，承租人可以选择不确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益；

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

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

(2) 重要会计估计变更

本集团本期未发生需要披露的重大会计估计变更事项。

(3) 2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	60,504,205,516.17	60,504,205,516.17	
结算备付金	-	-	
拆出资金	-	-	
交易性金融资产	-	-	
衍生金融资产	-	-	
应收票据	127,000,000.00	127,000,000.00	
应收账款	1,148,958,571.40	1,148,958,571.40	
应收款项融资	-	-	
预付款项	6,937,599,704.70	6,937,599,704.70	
应收保费	-	-	
应收分保账款	-	-	
应收分保合同准备金	-	-	
其他应收款	37,526,791,494.63	37,526,791,494.63	
其中：应收利息	1,261,382,382.24	1,261,382,382.24	
应收股利	652,402.96	652,402.96	
买入返售金融资产	-	-	
存货	250,456,020,795.93	250,456,020,795.93	
合同资产	-	-	
持有待售资产	4,997,714.33	4,997,714.33	
一年内到期的非流动资产	108,679,449.99	108,679,449.99	
其他流动资产	15,490,820,782.59	15,490,820,782.59	
流动资产合计	372,305,074,029.74	372,305,074,029.74	
非流动资产：			
发放贷款和垫款	-	-	

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
债权投资	-	-	
其他债权投资	-	-	
长期应收款	386,390,922.13	386,390,922.13	
长期股权投资	18,639,825,007.81	18,639,825,007.81	
其他权益工具投资	1,741,816,013.32	1,741,816,013.32	
其他非流动金融资产	274,817,254.69	274,817,254.69	
投资性房地产	13,057,665,645.82	13,057,665,645.82	-
固定资产	18,577,641,882.47	18,577,641,882.47	-
在建工程	5,031,099,816.63	5,031,099,816.63	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
使用权资产	23,998,656.11	3,637,416,019.08	3,613,417,362.97
无形资产	10,527,559,981.63	10,527,559,981.63	-
开发支出	-	-	-
商誉	76,172,996.31	76,172,996.31	-
长期待摊费用	952,199,362.04	952,199,362.04	-
递延所得税资产	12,136,043,735.65	12,136,043,735.65	-
其他非流动资产	2,869,856,457.54	2,869,856,457.54	-
非流动资产合计	84,295,087,732.15	87,908,505,095.12	3,613,417,362.97
资产总计	456,600,161,761.89	460,213,579,124.86	3,613,417,362.97
流动负债：			
短期借款	12,700,058,341.70	12,700,058,341.70	-
向中央银行借款	-	-	-
拆入资金	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	493,277,101.00	493,277,101.00	-
应付账款	28,021,710,699.28	28,021,710,699.28	-
预收款项	390,873,921.44	390,873,921.44	-
合同负债	88,183,736,945.54	88,183,736,945.54	-
卖出回购金融资产款	-	-	-
吸收存款及同业存放	-	-	-
代理买卖证券款	-	-	-

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
代理承销证券款	-	-	-
应付职工薪酬	2,083,887,445.05	2,083,887,445.05	-
应交税费	9,461,401,300.13	9,461,401,300.13	-
其他应付款	67,326,315,305.97	67,326,315,305.97	-
其中：应付利息	2,191,119,491.19	2,191,119,491.19	-
应付股利	99,751,087.06	99,751,087.06	-
应付手续费及佣金	-	-	-
应付分保账款	-	-	-
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	14,371,986,462.41	14,876,293,160.64	504,306,698.23
其他流动负债	7,114,727,315.60	7,114,727,315.60	-
流动负债合计	230,147,974,838.12	230,652,281,536.35	504,306,698.23
非流动负债：			
保险合同准备金	-	-	-
长期借款	107,704,395,187.95	107,704,395,187.95	-
应付债券	6,681,515,404.11	6,681,515,404.11	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
租赁负债	11,264,544.62	3,422,019,022.49	3,410,754,477.87
长期应付款	345,878,435.92	345,878,435.92	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	1,248,908,568.54	1,248,908,568.54	-
递延所得税负债	78,295,309.15	78,295,309.15	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	116,070,257,450.29	119,481,011,928.16	3,410,754,477.87
负债合计	346,218,232,288.41	350,133,293,464.51	3,915,061,176.10
所有者权益：			
股本	8,201,793,915.00	8,201,793,915.00	-
其他权益工具	800,000,000.00	800,000,000.00	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	800,000,000.00	800,000,000.00	-
资本公积	5,080,460,654.50	5,080,460,654.50	-

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
减：库存股	1,033,285,328.70	1,033,285,328.70	-
其他综合收益	-1,390,517,447.17	-1,390,517,447.17	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	4,546,895,581.79	4,546,895,581.79	-
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	62,198,024,387.15	61,896,380,574.02	-301,643,813.13
归属于母公司所有者权益合计	78,403,371,762.57	78,101,727,949.44	-301,643,813.13
少数股东权益	31,978,557,710.91	31,978,557,710.91	-
所有者权益合计	110,381,929,473.48	110,080,285,660.35	-301,643,813.13
负债和所有者权益总计	456,600,161,761.89	460,213,579,124.86	3,613,417,362.97

母公司资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	20,896,989,437.22	20,896,989,437.22	-
交易性金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	8,658,992.53	8,658,992.53	-
应收款项融资	-	-	-
预付款项	4,723,204,323.87	4,723,204,323.87	-
其他应收款	17,976,129,563.33	17,976,129,563.33	-
其中：应收利息	3,900,428,708.71	3,900,428,708.71	-
应收股利	272,904,353.89	272,904,353.89	-
存货	11,988,038.91	11,988,038.91	-
合同资产	-	-	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	25,967,884.35	25,967,884.35	-
流动资产合计	43,642,938,240.21	43,642,938,240.21	-
非流动资产：			
债权投资	55,911,900,074.15	55,911,900,074.15	-

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	3,565,952,119.20	7,429,361,337.30	3,863,409,218.10
长期股权投资	43,246,497,888.78	43,246,497,888.78	-
其他权益工具投资	844,703,389.38	844,703,389.38	-
其他非流动金融资产	-	-	-
投资性房地产	168,211,187.43	168,211,187.43	-
固定资产	695,699,497.79	695,699,497.79	-
在建工程	21,257,158.12	21,257,158.12	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
使用权资产	-	-	-
无形资产	51,194,640.24	51,194,640.24	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	111,101,400.69	111,101,400.69	-
递延所得税资产	3,050,723.31	3,050,723.31	-
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	104,619,568,079.09	108,482,977,297.19	3,863,409,218.10
资产总计	148,262,506,319.30	152,125,915,537.40	3,863,409,218.10
流动负债：			
短期借款	5,955,000,000.00	5,955,000,000.00	-
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	104,567,133.94	104,567,133.94	-
预收款项	43,682,141.76	43,682,141.76	-
合同负债	-	-	-
应付职工薪酬	138,672,422.04	138,672,422.04	-
应交税费	8,217,290.67	8,217,290.67	-
其他应付款	12,990,626,333.26	12,990,626,333.26	-
其中：应付利息	2,148,479,776.20	2,148,479,776.20	-
应付股利	9,802,677.16	9,802,677.16	-
持有待售负债	-	-	-

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
一年内到期的非流动负债	8,626,000,000.00	8,626,000,000.00	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	27,866,765,321.67	27,866,765,321.67	-
非流动负债：			
长期借款	77,196,045,675.53	77,196,045,675.53	-
应付债券	6,681,515,404.11	6,681,515,404.11	-
其中：优先股		-	
永续债		-	
租赁负债	-	3,863,409,218.10	3,863,409,218.10
长期应付款	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	1,099,193.28	1,099,193.28	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	83,878,660,272.92	87,742,069,491.02	3,863,409,218.10
负债合计	111,745,425,594.59	115,608,834,812.69	3,863,409,218.10
所有者权益：			
股本	8,201,793,915.00	8,201,793,915.00	-
其他权益工具	800,000,000.00	800,000,000.00	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	800,000,000.00	800,000,000.00	-
资本公积	8,604,148,630.14	8,604,148,630.14	-
减：库存股	1,033,285,328.70	1,033,285,328.70	-
其他综合收益	-678,706,584.81	-678,706,584.81	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	3,726,307,456.66	3,726,307,456.66	-
未分配利润	16,896,822,636.42	16,896,822,636.42	-
所有者权益合计	36,517,080,724.71	36,517,080,724.71	-
负债和所有者权益总计	148,262,506,319.30	148,262,506,319.30	-

(4) 2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据说明
不适用

六、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，自 2019 年 4 月 1 日起原适用 10% 税率的，税率调整为 9%。</p> <p>⑩策划规划业务等应税劳务：适用于其他现代服务，税率 6%。</p>
城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加	城市维护建设税按实际缴纳流转税额的 1%、5%、7% 计缴；教育费附加按实际缴纳流转税额的 3% 计缴，地方教育费附加按实际缴纳流转税额的 2% 计缴。
房产税	从价计征的，除上海华侨城按房产原值 80% 为计税依据外，以房产原值的 70% 为计税依据，适用税率为 1.2%；从租计征的，以房产租金收入为计税依据，税率为 12%。
企业所得税	本集团依据注册地不同按照不同的税率计缴企业所得税，其中：于中国境内注册的企业之企业所得税适用税率为 25%；注册地在香港的公司按 16.5% 缴纳利得税。
土地增值税	本集团房地产收入之土地增值税按超率累进税率或核定征收率计算。
土地使用税	<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</p>

税种	具体税率情况
	部批准。
文化事业建设费	游戏机、高尔夫、歌舞厅及音乐茶座按经营收入的 3%征收。

2. 税收优惠

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）等有关规定执行。自 2019 年 4 月 1 至 2021 年 12 月 31 日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减应纳税额。

按照《国家税务总局公告 2019 年第 2 号》规定自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对本集团内符合小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

七、合并财务报表项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期初”系指 2021 年 1 月 1 日，“期末”系指 2021 年 6 月 30 日，“本期”系 2021 年 1 月 1 日至 6 月 30 日，“上年同期”系指 2020 年 1 月 1 日至 6 月 30 日，除另有注明外，货币单位为人民币元。

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	6,954,850.67	3,675,646.02
银行存款	53,032,089,966.24	60,047,626,184.72
其他货币资金	175,961,316.82	452,903,685.43
合计	53,215,006,133.73	60,504,205,516.17
其中：存放在境外的款项总额	1,893,622,265.00	2,839,719,609.48

注：①其他货币资金为银行承兑汇票保证金 24,179,321.16 元，保函保证金 57,614,199.56 元，存出投资款 68,127,072.31 元，按揭保证金 6,737,274.76 元，诉讼冻结款及其他 19,303,449.03 元。

②本集团期末预售监管资金总额为 15,156,269,079.51 元。

2、应收票据

(1) 应收票据分类列示

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	-	127,000,000.00
商业承兑票据	-	-
合计	-	127,000,000.00

(2) 期末无已质押的应收票据情况

(3) 期末无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

(4) 期末无因出票人未履约而将其转应收账款的票据

3、应收账款

(1) 应收账款分类

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	22,692,684.74	1.73	22,692,684.74	100	---
按组合计提坏账准备	1,292,346,159.93	98.27	54,506,348.17	4.22	1,237,839,811.76
合计	1,315,038,844.67	100	77,199,032.91	5.87	1,237,839,811.76

(续)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	22,215,885.31	1.81	22,215,885.31	100	---
按组合计提坏账准备	1,203,701,529.85	98.19	54,742,958.45	4.55	1,148,958,571.40
合计	1,225,917,415.16	100	76,958,843.76	6.28	1,148,958,571.40

1) 按单项计提坏账

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由

深圳九和天下餐饮管理有限公司	9,274,261.20	9,274,261.20	100	收回的可能性小
李琳	3,850,452.65	3,850,452.65	100	收回的可能性小
段文茂	2,657,918.00	2,657,918.00	100	收回的可能性小
深圳西湖印象餐饮管理有限公司	1,937,977.89	1,937,977.89	100	收回的可能性小
其他	4,972,075.00	4,972,075.00	100	收回的可能性小
合计	22,692,684.74	22,692,684.74	---	---

2) 按组合计提坏账准备

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	1,216,337,900.73	54,506,348.17	4.48
关联方组合	76,008,259.20	---	---
合计	1,292,346,159.93	54,506,348.17	4.22

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	期末余额	期初数
1 年以内 (含 1 年)	1,164,870,853.27	1,149,418,496.47
1 至 2 年	34,014,642.75	25,541,948.86
2 至 3 年	31,330,402.04	5,647,666.18
3 至 4 年	19,187,000.06	10,681,320.76
4 至 5 年	10,799,217.89	2,494,797.05
5 年以上	54,836,728.66	32,133,185.84
小计	1,315,038,844.67	1,225,917,415.16
减: 坏账准备	77,199,032.91	76,958,843.76
合计	1,237,839,811.76	1,148,958,571.40

(3) 本期应收账款坏账情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他减少	
按单项计提坏账准备	22,065,685.31	626,999.43	---	---	---	22,692,684.74
按组合计提坏账准备	54,579,061.61	1,931,471.33	2,004,184.77	---	---	54,506,348.17

合计	76,644,746.92	2,558,470.76	2,004,184.77	---	---	77,199,032.91
----	---------------	--------------	--------------	-----	-----	---------------

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本集团按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 670,374,755.66 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 54.16%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 40,649,545.44 元。

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	9,726,871,517.95	95.54	6,503,337,989.14	93.74
1 至 2 年	104,403,216.92	1.03	180,917,070.18	2.61
2 至 3 年	206,536,038.73	2.03	113,503,414.93	1.64
3 年以上	142,888,371.89	1.40	139,841,230.45	2.02
合计	10,180,699,145.49	--	6,937,599,704.70	--

注：期末余额中主要是预付土地款 7,572,114,454 元。

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本集团按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额为 6,980,554,499 元，占预付款项期末余额合计数的比例为 68.57%。

5、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	1,511,509,270.82	1,261,382,382.24
应收股利	40,677,966.08	652,402.96
其他应收款	41,533,460,471.98	36,264,756,709.43
合计	43,085,647,708.88	37,526,791,494.63

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
委托贷款及其他	1,511,509,270.82	1,261,382,382.24
合计	1,511,509,270.82	1,261,382,382.24

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

被投资单位	期末余额	期初余额
招商蛇口	40,677,966.08	---
其他	---	652,402.96
合计	40,677,966.08	652,402.96

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末余额	期初余额
保证金、押金	4,818,289,495.16	4,346,888,436.17
项目往来款	19,691,237,859.83	13,699,539,753.70
关联方往来款	15,280,491,771.01	17,137,723,984.29
其他	1,837,998,822.87	1,165,419,382.56
小计	41,628,017,948.87	36,349,571,556.72
减：坏账准备	94,557,476.89	84,814,847.29
合计	41,533,460,471.98	36,264,756,709.43

2) 坏账准备计提情况

单位：元

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	整个存续期预期信用损	整个存续期预期信用损	

	信用损失	失(未发生信用减值)	失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	67,237,813.30	---	17,577,033.99	84,814,847.29
2021年1月1日余额在本期	---	---	---	---
--转入第二阶段	---	---	---	---
--转入第三阶段	---	---	---	---
--转回第二阶段	---	---	---	---
--转回第一阶段	---	---	---	---
本期计提	9,742,629.60	---	---	9,742,629.60
本期转回	---	---	---	---
本期转销	---	---	---	---
本期核销	---	---	---	---
其他变动	---	---	---	---
2021年6月30日余额	76,980,442.90	---	17,577,033.99	94,557,476.89

3) 其他应收款按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额
1年以内(含1年)	13,043,267,672.31
1-2年	10,387,282,212.13
2-3年	15,034,908,926.68
3-4年	1,400,736,977.68
4-5年	1,349,258,163.09
5年以上	412,563,996.98
小计	41,628,017,948.87
减：坏账准备	94,557,476.89
合计	41,533,460,471.98

4) 其他应收款坏账情况

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	

按单项计提坏账准备	17,577,033.99	---	---	---	---	17,577,033.99
按组合计提坏账准备	67,237,813.30	9,742,629.60	---	---	---	76,980,442.90
合计	84,814,847.29	9,742,629.60	---	---	---	94,557,476.89

按单项计提坏账的其他应收款

单位：元

其他应收款 (按单位)	期末余额				期初数			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳市愉康仓储商场有限公司	8,605,760.09	8,605,760.09	100%	预计难以收回	8,605,760.09	8,605,760.09	100	预计难以收回
深圳市和鸿房地产开发有限公司	5,500,000.00	5,500,000.00	100%	预计难以收回	5,500,000.00	5,500,000.00	100	预计难以收回
中侨印染公司	1,274,294.44	1,274,294.44	100%	预计难以收回	1,274,294.44	1,274,294.44	100	预计难以收回
恒丰公司	1,081,394.65	1,081,394.65	100%	预计难以收回	1,081,394.65	1,081,394.65	100	预计难以收回
其他	1,115,584.81	1,115,584.81	100%	预计难以收回	1,115,584.81	1,115,584.81	100	预计难以收回
合计	17,577,033.99	17,577,033.99	100%	—	17,577,033.99	17,577,033.99	—	—

5) 欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

本集团本期按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款汇总金额为 12,009,532,151.86 元，占其他应收款期末余额合计数的比例为 27.87%，计提坏账准备余额 0 元。

6、存货

(1) 存货明细情况

项目	期末数			
	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	235,104,082,607.16	9,949,953,989.36	162,037,827.62	234,942,044,779.54
开发产品	27,928,049,841.05	759,959,188.32	410,160,190.28	27,517,889,650.77
小计	263,032,132,448.21	10,709,913,177.68	572,198,017.90	262,459,934,430.31
非房地产开发项目	214,188,823.51	---	39,701.00	214,149,122.51
合计	263,246,321,271.72	10,709,913,177.68	572,237,718.90	262,674,083,552.82

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

(2) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资 亿元	期初数	期末数
宁波华侨城项目	2017 年	2021 年	315.00	20,914,726,993.48	18,103,499,460.53
华侨城新玺发展项目	2018 年	2022 年	214.33	10,793,051,554.54	11,363,651,836.74
信和置业项目	2018 年	2021 年	---	10,427,993,823.09	9,793,156,968.14
昆明启平置业项目	2019 年	2023 年	143.19	8,399,045,554.45	9,051,143,852.52
南昌华侨城项目	2018 年	2021 年	130.17	6,927,936,950.99	6,860,336,145.91
武汉天创置业项目	2020 年	2022 年	144.00	6,818,729,188.84	7,251,112,619.28
杭州兰侨项目	2018 年	2021 年	89.85	6,744,565,877.80	7,094,824,080.29
武汉华滨置业项目	2020 年	2024 年	113.00	6,645,093,066.03	6,703,093,749.59
招华会展实业项目	2017 年	2022 年	217.19	5,301,301,998.57	4,664,576,828.07
上海唐侨盈项目	2020 年	2022 年	61.16	5,172,588,049.20	5,475,499,703.11
惠州利华项目	2019 年	2021 年	95.26	4,529,024,433.88	4,519,184,348.28
南京威丰项目	2019 年	2022 年	69.53	4,505,602,419.11	4,594,367,112.15
南京华颐项目	2020 年	2022 年	60.00	4,349,875,841.83	4,537,752,273.98
无锡嘉合项目	2020 年	2021 年	54.67	4,229,378,473.95	4,493,954,684.84

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资 亿元	期初数	期末数
武汉华侨城都市发展项目	2019 年	2023 年	100.00	4,172,769,909.41	4,550,521,645.80
重庆华侨城项目	2014 年	2021 年	93.25	4,157,839,119.73	4,065,260,328.86
华侨城城市更新项目	2019 年	2022 年	394.66	3,659,244,365.49	4,310,088,188.34
西安沣东华侨城项目	2019 年	2022 年	75.55	4,021,236,096.89	4,213,496,998.95
广州华侨城置业发展项目	2020 年	---	202.24	3,888,001,705.51	3,993,104,514.74
济南华侨城实业项目	2017 年	---	77.42	3,743,336,316.02	3,924,283,765.25
襄阳华侨城文旅项目	2019 年	2021 年	100.25	3,623,406,214.33	3,814,640,622.78
南京置地项目	2017 年	2021 年	179.99	3,447,888,755.74	3,955,554,957.94
南京尚宸项目	2020 年	2022 年	46.00	3,396,936,843.88	3,497,093,303.47
武汉当代华侨城项目	2018 年	2021 年	60.00	3,393,013,003.16	2,526,765,856.31
瑞湾发展项目	2019 年	2022 年	54.07	3,018,831,316.29	3,170,172,709.18
重庆华辉项目	2018 年	2021 年	55.07	3,003,769,973.99	2,667,435,330.63
合肥实业项目	2020 年	2024 年	79.55	2,934,189,214.30	3,469,214,355.34
武汉华侨城滨江置业项目	2020 年	2024 年	52.80	2,921,500,888.54	3,238,876,558.86
无锡华侨城项目	2018 年	2021 年	64.60	2,881,856,254.84	3,090,810,039.87
肇庆华侨城实业项目	2017 年	2021 年	143.53	2,722,050,905.64	3,616,571,640.38
南京华侨城项目	2019 年	2023 年	30.32	2,791,342,223.57	3,333,970,144.38
华腾投资项目	2019 年	2024 年	65.80	2,500,419,680.87	2,723,322,305.42
东部华侨城项目	2019 年	2022 年	25.82	2,140,935,820.05	2,368,953,485.88
宜宾华侨城三江置业项目	2018 年	2021 年	87.02	2,107,175,165.31	2,422,160,693.10
太原侨冠项目	2019 年	2022 年	37.61	2,098,776,831.84	2,131,010,223.47
扬州华侨城项目	2019 年	2021 年	82.24	2,054,673,546.67	1,846,243,469.02
郑州华侨城文化旅游项目	2020 年	2022 年	37.84	1,926,152,350.17	1,946,915,349.71
中山华侨城实业项目	2020 年	2023 年	76.48	1,814,793,500.91	2,031,976,367.78
天津华侨城项目	2018 年	2024 年	77.51	1,803,591,031.56	2,028,402,135.24
和城房地产开发项目	2019 年	2022 年	39.31	1,739,477,810.99	1,984,913,027.81
深圳华侨城西部置业项目	2019 年	2022 年	34.21	1,684,232,948.13	5,324,666,738.59
东莞保华项目	2019 年	2022 年	26.90	1,588,833,677.48	1,641,524,172.08
上海置地项目	2010 年	2021 年	145.57	1,478,039,784.08	2,021,372,571.63
湛江海泉项目	2020 年	2026 年	64.00	1,439,193,626.68	1,481,959,106.13
陕西华侨城项目	2018 年	2023 年	43.54	1,372,183,630.84	1,379,466,755.17

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资 亿元	期初数	期末数
茂名华侨城项目	2019 年	2023 年	56.83	1,346,622,567.59	1,378,185,307.48
广州华侨城实业项目	2020 年	2022 年	23.57	1,280,109,658.75	1,329,046,147.92
成都华鑫侨盛项目	2020 年	2022 年	30.00	1,259,873,619.85	1,435,806,987.10
佛山南海华沥置业项目	2019 年	2022 年	18.72	1,247,168,909.22	1,297,461,866.87
环巢文旅项目	2019 年	2021 年	31.22	1,244,957,957.80	1,332,364,719.53
成都洛带华侨城置地项目	2019 年	2021 年	15.15	1,244,061,189.36	1,545,559,548.25
太原侨鼎项目	2019 年	2022 年	47.93	1,215,742,083.87	1,242,098,606.55
潮州投资发展项目	2019 年	2021 年	42.31	1,146,429,200.18	1,308,740,703.58
海南华侨城项目	2019 年	2023 年	74.20	1,110,915,223.47	1,571,748,529.88
宁波滨海投资项目	2019 年	2021 年	63.15	1,066,169,591.31	1,397,457,127.08
南京华劲项目	2020 年	2021 年	14.00	1,058,530,383.65	1,189,871,812.93
东莞华侨城实业项目	2019 年	2021 年	13.72	1,026,871,510.46	1,087,164,677.57
曲江华侨城项目	2011 年	2021 年	51.51	984,242,929.21	888,972,666.93
淄博华侨城项目	2019 年	2022 年	43.70	933,328,122.09	995,028,407.06
东莞旗华项目	2020 年	2021 年	11.91	857,943,089.34	911,563,286.27
东莞华实项目	2019 年	2021 年	10.22	821,802,896.64	848,372,297.71
深汕华侨城项目	2019 年	2021 年	26.58	815,277,496.03	1,017,584,450.44
昆明呈贡区春晖项目	2018 年	2021 年	---	814,140,699.51	889,606,976.83
青岛华侨城投资项目	2020 年	2022 年	18.38	795,219,941.65	951,109,131.07
江门侨新置业项目	2020 年	2021 年	13.86	789,783,729.48	929,094,780.16
上海天祥华侨城项目	2017 年	2021 年	24.77	699,968,487.51	732,243,189.86
顺德华侨城项目	2013 年	2021 年	120.00	690,470,319.70	960,397,367.69
天津华侨城泽丰项目	2019 年	2021 年	18.03	678,419,967.76	749,675,491.60
滁州康金项目	2019 年	2021 年	22.27	637,476,111.53	783,067,710.61
惠州帝豪项目	2018 年	2021 年	20.38	635,077,550.19	655,157,985.70
常熟沙家浜华侨城文旅项目	2020 年	2021 年	15.72	585,032,507.04	615,872,794.13
济南侨圣置业项目	2020 年	2023 年	20.28	557,948,490.00	559,653,128.98
华侨城涿州文化旅游项目	2020 年	2026 年	35.56	544,269,572.59	621,916,306.86
济南天侨实业项目	2020 年	2022 年	17.11	447,629,677.74	452,014,654.20
云南华侨城项目	2009 年	---	6.10	433,325,290.03	433,325,290.03
成都华侨城盈创项目	---	---	44.90	426,511,825.56	426,511,825.56

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资 亿元	期初数	期末数
丽江华侨城项目	2020 年	2021 年	19.04	423,532,155.58	492,937,566.15
北京华侨城斋堂项目	2018 年	2023 年	15.65	402,331,610.02	---
江门华侨城投资发展项目	2020 年	2021 年	23.75	396,841,745.57	570,676,062.25
杭州龙颐项目	2018 年	---	25.64	323,180,296.69	291,664,808.28
南京龙西项目	2014 年	2025 年	15.07	247,210,929.31	268,788,404.39
漳州华侨城置业项目	2020 年	2022 年	5.70	209,494,773.95	224,438,682.17
滨海投资项目	2017 年	2021 年	56.44	197,478,868.42	250,539,678.54
华侨城房地产项目	2014 年	---	---	137,608,134.26	503,504,132.73
成都天府项目	2018 年	2022 年	26.37	68,894,607.41	230,204,453.17
武汉华侨城项目	2015 年	2020 年	161.44	---	282,274,748.41
济宁华侨城项目	2021 年	2023 年	69.80	---	2,010,238,999.76
南京溧水项目	2021 年	2022 年	65.00	---	2,094,139,703.12
广州十亩项目	---	---	---	6,102,683.04	17,793,067.13
其他项目	---	---	---	53,307,499.08	53,307,499.08
合计	---	---	---	219,145,910,641.11	235,104,082,607.16

(3) 开发产品明细情况

项目名称	竣工	期初数	本期增加	本期减少	期末数
	时间				
深圳华侨城置业项目	2020 年	8,894,963,643.42	403,667,236.9	797,290,028.5	8,501,340,851.77
招商华侨城项目	2020 年	2,424,099,537.73	---	---	2,424,099,537.73
滨海投资项目	2020 年	2,398,922,872.45	---	1,097,514,389.8	1,301,408,482.61
佛山华侨城项目	2020 年	2,195,787,882.29	---	511,155,177.8	1,684,632,704.46
顺德华侨城项目	2020 年	2,083,940,526.05	---	698,958,315.9	1,384,982,210.12
招华会展实业项目	2020 年	1,627,723,489.42	2,221,179,652.4	2,146,201,855.5	1,702,701,286.32
上海置地项目	2020 年	1,573,411,929.72	136,736,085.8	---	1,710,148,015.48
海南华侨城项目	2020 年	1,335,552,428.48	---	387,499,383.0	948,053,045.46
华侨城房地产项目	2019 年	1,022,635,333.72	---	296,166,071.8	726,469,261.93
信和置业项目	2019 年	1,019,085,154.45	---	356,173,788.4	662,911,366.01
重庆华侨城项目	2019 年	1,008,633,926.35	866,692,603.9	1,010,498,214.0	864,828,316.22

项目名称	竣工	期初数	本期增加	本期减少	期末数
	时间				
武汉华侨城项目	2020 年	876,453,989.15	14,888,496.0	---	891,342,485.13
上海天祥华侨城项目	2019 年	773,115,266.88	---	102,411,075.5	670,704,191.42
成都天府项目	---	641,994,624.42	1,722,182.3	162,451,646.4	481,265,160.30
成都洛带华侨城置地项目	2018 年	521,696,770.16	---	521,696,770.2	---
潮州投资发展项目	2020 年	517,689,467.47	---	---	517,689,467.47
深汕华侨城项目	2020 年	347,401,150.29	---	---	347,401,150.29
无锡华侨城项目	2020 年	312,502,483.72	---	104,052,652.3	208,449,831.40
肇庆华侨城实业项目	2020 年	261,384,798.92	---	---	261,384,798.92
南京置地项目	2020 年	228,184,082.74	---	10,502,644.2	217,681,438.52
南京华侨城项目	2020 年	196,140,902.90	1,070,974.8	99,734,262.4	97,477,615.35
南昌华侨城项目	2020 年	170,134,073.69	64,649,519.1	80,188,014.6	154,595,578.20
宁波华侨城项目	2020 年	159,067,650.24	4,061,946,676.2	4,000,799,884.1	220,214,442.40
天津华侨城项目	2020 年	136,937,536.64	---	50,770,462.7	86,167,073.91
扬州华侨城项目	2020 年	127,759,066.43	---	38,145,737.4	89,613,329.03
重庆华辉项目	2020 年	124,386,515.60	662,624,948.7	572,201,756.1	214,809,708.17
华侨城城市更新项目	2018 年	123,778,775.91	---	123,778,775.9	---
北京华侨城项目	2016 年	110,762,998.62	---	---	110,762,998.62
西咸新区文茂项目	2020 年	90,977,217.18	60,265,928.5	---	151,243,145.63
襄阳华侨城文旅项目	2020 年	85,847,486.64	---	---	85,847,486.64
曲江华侨城项目	2019 年	72,836,236.25	95,270,262.6	41,667,078.0	126,439,420.88
江门华侨城投资发展项目	2020 年	68,361,247.50	---	---	68,361,247.50
南京龙西项目	2020 年	56,833,373.21	---	20,879,661.8	35,953,711.43
江门侨新置业项目	2020 年	45,372,066.40	---	---	45,372,066.40
宜宾华侨城三江置业项目	2020 年	42,907,637.15	---	24,266,357.3	18,641,279.82
合肥实业项目	2020 年	33,309,378.56	---	212,810.5	33,096,568.03
云南华侨城项目	2018 年	9,867,390.44	---	546,313.6	9,321,076.82
杭州龙颐项目	2020 年	3,306,394.74	31,515,488.4	---	34,821,883.15
东部华侨城项目	2012 年	---	25,376,475.4	---	25,376,475.40
武汉当代华侨城项目	2021 年	---	991,157,671.8	502,277,709.4	488,879,962.40
洛带华侨城艺库项目	2018 年	---	323,561,169.7	---	323,561,169.70
合计	---	31,723,765,305.93	9,962,325,372.30	13,758,040,837.18	27,928,049,841.05

(4) 存货跌价准备

项目	期初数	本期计提数	本期减少数		期末数
			转回数	转销数及其他减少数	
房地产开发项目：					
开发成本	162,037,827.62	---	---	---	162,037,827.62
开发产品	410,160,190.28	---	---	---	410,160,190.28
小计	572,198,017.90	---	---	---	572,198,017.90
非房地产开发项目	46,222.10	---	---	6,521.10	39,701.00
合计	572,244,240.00	---	---	6,521.10	572,237,718.90

(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	本期转回存货跌价准备的原因	本期存货跌价准备减少的原因
房地产开发项目：			
开发成本	可变现净值低于账面成本	---	---
开发产品	可变现净值低于账面成本	---	---
非房地产开发项目：			
原材料	可变现净值低于账面成本	---	---
低值易耗品	可变现净值低于账面成本	---	---
库存商品	可变现净值低于账面成本	---	---

7、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额	性质
一年内到期的融资租赁款	48,679,450.00	108,679,449.99	融资租赁款
合计	48,679,450.00	108,679,449.99	

8、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴及留抵税费	11,364,293,125.35	6,651,597,717.95
土地处置权益	1,422,977,526.18	1,422,977,526.18
委托贷款	6,647,717,870.62	6,647,717,870.62
合同取得成本	676,147,080.94	768,527,667.84
合计	20,111,135,603.09	15,490,820,782.59

9、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	104,088,059.27	2,144,132.08	101,943,927.19
其中：未实现融资收益	2,778,572.80	---	2,778,572.80
项目投资款	160,000,000.00	---	160,000,000.00
合计	264,088,059.27	2,144,132.08	261,943,927.19

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	97,459,067.08	2,886,435.78	94,572,631.30
其中：未实现融资收益	3,084,913.18	---	3,084,913.18
项目投资款	291,818,290.83	---	291,818,290.83
合计	389,277,357.91	2,886,435.78	386,390,922.13

坏账准备减值情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	2,886,435.78	---	---	2,886,435.78
2021年1月1日余额在本期	—	—	—	—

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)	
本期转回	742,303.70	---	---	742,303.70
2021 年 6 月 30 日余额	2,144,132.08	---	---	2,144,132.08

10、长期股权投资

单位：元

	期初余额	本期增减变动					本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
		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	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业	5,805,473,221.68	253,700,000.00	846,099,769.90	-22,263,870.95	-	-	-	-	-	5,190,809,580.83	-
小计	5,805,473,221.68	253,700,000.00	846,099,769.90	-22,263,870.95	-	-	-	-	-	5,190,809,580.83	-
二、联营企业	12,834,351,786.13	867,691,400.00	1,000,000.00	110,309,051.25	-	-	-65,344,138.67	-	-	13,746,008,098.71	257,421,805.61
小计	12,834,351,786.13	867,691,400.00	1,000,000.00	110,309,051.25	-	-	-65,344,138.67	-	-	-13,746,008,098.71	257,421,805.61
合计	18,639,825,007.81	1,121,391,400.00	847,099,769.90	88,045,180.30	-	-	-65,344,138.67	-	-	-18,936,817,679.54	257,421,805.61

11、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

单位：元

项目	期末余额	期初余额
同程艺龙	36,076,189.33	866,712,623.94
招商蛇口	695,974,575.90	844,703,389.38
天津东丽湖	14,000,000.00	14,000,000.00
体育中心	1,400,000.00	1,400,000.00
太原乔诺	5,000,000.00	5,000,000.00
太原侨隆	5,000,000.00	5,000,000.00
太原乔硕	5,000,000.00	5,000,000.00
西安大明宫建材家居	169,500,000.00	---
合计	931,950,765.23	1,741,816,013.32

(2) 本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
同程艺龙	---	325,505,307.45	---	314,163,956.78	根据新准则，或在投资确认之初，企业可以将非交易性权益工具投资指定为 FVOCI，一经作出，不得撤销（该情况一般适用于企业投资其他上市公司股票或者非上市公司股权）。本集团对于打算长期持有的上市公司股权投资，在投资之初，统一指定为 FVOCI。	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产在处置时，其售价与账面价值的差额以及持有期间累计确认的其他综合收益均应转入留存收益
招商蛇口	40,677,966.08	-804,025,424.10	---	---		---
天津东丽湖	---	---	---	---		---
体育中心	---	---	---	---		---
太原乔诺	---	---	---	---		---
太原侨隆	---	---	---	---		---
太原乔硕	---	---	---	---		---
西安大明宫建材家居	---	---	---	---		---
合计	40,677,966.08	-478,520,116.65	---	314,163,956.78		---

12、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	274,217,254.69	274,817,254.69
其中：权益工具投资	274,217,254.69	274,817,254.69
合计	274,217,254.69	274,817,254.69

13、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元

项目	房屋、建筑物及其他	合计
一、账面原值		
1.期初余额	15,478,125,419.93	15,478,125,419.93
2.本期增加金额	824,693,798.90	824,693,798.90
(1) 存货\固定资产\在建工程转入	824,693,798.90	824,693,798.90
(2) 企业合并范围变动	---	---
3.本期减少金额	4,290,711.20	4,290,711.20
(1) 处置	4,290,711.20	4,290,711.20
(2) 企业合并范围变动	---	---
4.期末余额	16,298,528,507.63	16,298,528,507.63
二、累计折旧和累计摊销		
1.期初余额	2,295,064,991.22	2,295,064,991.22
2.本期增加金额	161,309,460.06	161,309,460.06
(1) 计提或摊销	161,309,460.06	161,309,460.06
(2) 企业合并范围变动	---	---
3.本期减少金额	4,010,409.80	4,010,409.80
(1) 处置	4,010,409.80	4,010,409.80
(2) 企业合并范围变动	---	---
4.期末余额	2,452,364,041.48	2,452,364,041.48
三、减值准备		
1.期初余额	125,394,782.89	125,394,782.89
2.本期增加金额	---	---
(1) 计提	---	---
3.本期减少金额	---	---
(1) 处置	---	---
4.期末余额	125,394,782.89	125,394,782.89
四、账面价值		
1.期末账面价值	13,720,769,683.26	13,720,769,683.26
2.期初账面价值	13,057,665,645.82	13,057,665,645.82

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

截止2021年6月30日，尚未办妥产权证书的房屋建筑账面价值为 458,455.81万元。

14、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	19,176,253,070.91	18,577,594,672.08
固定资产清理	20,422.97	47,210.39
合计	19,176,273,493.88	18,577,641,882.47

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及景区建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值						
1.期初余额	19,300,822,893.84	9,786,303,860.91	317,346,512.12	1,923,167,155.66	1,582,789,933.80	32,910,430,356.33
2.本期增加金额	1,236,834,404.83	127,422,538.40	13,227,346.81	23,782,851.24	49,206,913.74	1,450,474,055.02
(1) 购置	94,454,948.99	9,982,886.54	12,335,753.89	19,795,578.47	48,242,134.98	184,811,302.87
(2) 在建工程转入	1,142,379,455.84	117,439,651.86	891,592.92	3,987,272.77	964,778.76	1,265,662,752.15
3.本期减少金额	88,123,787.04	44,714,726.35	8,159,306.66	23,691,362.66	15,203,973.31	179,893,156.02
(1) 处置、报废、其他	88,123,787.04	44,714,726.35	8,159,306.66	23,691,362.66	15,203,973.31	179,893,156.02
(2) 合并范围变动	---	---	---	---	---	---
4.期末余额	20,449,533,511.63	9,869,011,672.96	322,414,552.27	1,923,258,644.24	1,616,792,874.23	34,181,011,255.33
二、累计折旧						
1.期初余额	6,039,729,880.53	5,397,161,088.39	235,073,578.83	1,196,180,318.04	835,588,912.71	13,703,733,778.50
2.本期增加金额	341,294,656.19	271,158,198.71	12,914,574.30	51,145,490.43	67,327,350.31	743,840,269.94
(1) 计提	341,294,656.19	271,158,198.71	12,914,574.30	51,145,490.43	67,327,350.31	743,840,269.94
3.本期减少金额	8,992,448.88	25,866,766.44	5,962,376.17	19,613,081.68	11,483,096.60	71,917,769.77
(1) 处置、报废、	8,992,448.88	25,866,766.44	5,962,376.17	19,613,081.68	11,483,096.60	71,917,769.77

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
其他						
(2) 合并范围变动	---	---	---	---	---	---
4.期末余额	6,372,032,087.84	5,642,452,520.66	242,025,776.96	1,227,712,726.79	891,433,166.42	14,375,656,278.67
三、减值准备						
1.期初余额	611,258,507.83	17,008,636.38	190,852.50	211,180.92	432,728.12	629,101,905.75
2.本期增加金额	---	---	---	---	---	---
(1) 计提	---	---	---	---	---	---
3.本期减少金额	---	---	---	---	---	---
(1) 处置、报废、其他	---	---	---	---	---	---
(2) 合并范围变动	---	---	---	---	---	---
4.期末余额	611,258,507.83	17,008,636.38	190,852.50	211,180.92	432,728.12	629,101,905.75
四、账面价值						
1.期末账面价值	13,466,242,915.96	4,209,550,515.93	80,197,922.81	695,334,736.53	724,926,979.69	19,176,253,070.91
2.期初账面价值	12,649,834,505.48	4,372,134,136.14	82,082,080.79	726,775,656.70	746,768,292.97	18,577,594,672.08

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

截止 2021 年 6 月 30 日，尚未办妥产权证书的房屋建筑账面价值为 513,834.70 万元。

15、在建工程

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
公园景区、商业地产及其他项目	5,274,430,433.33	---	5,274,430,433.33
合计	5,274,430,433.33	---	5,274,430,433.33

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
公园景区、商业地产及其他项目	5,031,099,816.63	---	5,031,099,816.63
合计	5,031,099,816.63	---	5,031,099,816.63

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数(万元)	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
上海华侨城项目	13,073.20	11,095,468.69	8,567,524.70	---	---	19,662,993.39
云南华侨城项目	270,000.00	325,445,003.11	22,725,777.96	---	---	348,170,781.07
东部华侨城项目	242,005.29	50,538,399.46	38,023,310.94	2,125,410.98	11,105,280.00	75,331,019.42
武汉华侨城项目	263,468.00	311,888,843.18	58,968,108.17			370,856,951.35
成都华侨城项目	88,857.04	3,833,696.07	945,647.52			13,285,343.59
北京华侨城项目	27,000.00	29,032,535.60	82,987,118.35	10,349,971.43		101,669,682.52
顺德华侨城项目	162,000.00	12,931,899.64	21,980,435.24			34,912,334.88
重庆华侨城项目	293,488.81	110,666,590.68	102,036,647.04	-	-	212,703,237.72
深圳欢乐谷项目	92,320.36	21,257,158.12	20,719,993.37	11,260,355.77		30,716,795.72
南京华侨城项目	376,724.21	18,762,654.56	115,696,527.13	-	-	134,459,181.69
南昌华侨城项目	430,000.00	76,557,561.36	38,020,007.52			114,577,568.88
滨海投资项目	450,400.00	1,280,119,925.60	459,050,377.87	1,115,545,380.49	-	623,624,922.98
洛带华侨城项目	69,000.00	7,390,351.63	5,293,990.40			12,684,342.03
北京投资发展项目	7,196.07	29,502,039.78	1,331,598.35			30,833,638.13
肇庆华侨城实业项目	300,000.00	311,590,934.51	66,578,821.35			378,169,755.86
广州文旅小镇项目	226,398.55	82,945,456.89	11,796,882.67			94,742,339.56
扬州华侨城项目	297,281.00	415,786,935.39	224,296,253.71		391,592.92	639,691,596.18
华侨城(西安)发展项目	460,000.00	360,951,280.39	270,175,531.05			631,126,811.44
华侨城(天津)投资项目	28,125.00	85,998,350.05	31,003,769.11		52,243,120.77	64,758,998.39
合肥环巢项目	34,484.11	13,042,145.50	9,206,225.59			22,248,371.09
襄阳华侨城文旅发展项目	384,201.83	1,429,643,818.11	770,588,748.31	919,815,200.84		1,280,417,365.58
中山华侨城实业项目	2,700.00	11,002,323.20	10,088,885.70	-	21,091,208.90	0.00
华侨城双创产业	40,548.00		831,950.55			831,950.55

项目名称	预算数(万元)	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
园						
其他	---	31,116,445.11	7,838,006.20			38,954,451.31
合计	---	5,031,099,816.63	2,387,258,138.80	2,059,096,319.51	84,831,202.59	5,274,430,433.33

16、使用权资产

单位：元

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1、期初余额	4,375,980,011.01	4,375,980,011.01
2、本期增加金额	215,856,746.59	215,856,746.59
3、本期减少金额	---	---
4、期末余额	4,591,836,757.60	4,591,836,757.60
二、累计折旧和累计摊销		
1、期初余额	738,563,991.93	738,563,991.93
2、本期计提或摊销额	312,350,124.82	312,350,124.82
3、本期减少金额	---	---
4、期末余额	1,050,914,116.75	1,050,914,116.75
三、减值准备		
1、期初余额	---	---
2、本期增加金额	---	---
3、本期减少金额	---	---
4、期末余额	---	---
四、账面价值		
1、期末账面价值	3,540,922,640.85	3,540,922,640.85
2、期初账面价值	3,637,416,019.08	3,637,416,019.08

17、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	软件	其他	合计
一、账面原值				
1.期初余额	12,217,719,035.86	116,093,740.42	62,513,454.24	12,396,326,230.52
2.本期增加金额	961,409,478.24	11,836,847.04	90,566.04	973,336,891.32
(1)购置	961,409,478.24	11,836,847.04	90,566.04	973,336,891.32
(2)内部研发	---	---	---	---
(3)企业合并增加	---	---	---	---

项目	土地使用权	软件	其他	合计
3.本期减少金额	---	1,117,477.56	---	1,117,477.56
(1)处置	---	1,117,477.56	---	1,117,477.56
(2)企业合并减少	---	---	---	---
4.期末余额	13,179,128,514.10	126,813,109.90	62,604,020.28	13,368,545,644.28
二、累计摊销				-
1.期初余额	1,760,369,673.26	66,389,302.58	20,890,722.05	1,847,649,697.89
2.本期增加金额	113,805,049.75	11,287,308.70	4,735,523.71	129,827,882.16
(1) 计提	113,805,049.75	11,287,308.70	4,735,523.71	129,827,882.16
(2)企业合并增加	---	---	---	---
3.本期减少金额	---	1,030,237.23	---	1,030,237.23
(1)处置	---	1,030,237.23	---	1,030,237.23
(2)企业合并减少	---	---	---	---
4.期末余额	1,874,174,723.01	76,646,374.05	25,626,245.76	1,976,447,342.82
三、减值准备				-
1.期初余额	21,116,551.00	---	---	21,116,551.00
2.本期增加金额	---	---	---	---
(1) 计提	---	---	---	---
(2)企业合并增加	---	---	---	---
3.本期减少金额	---	---	---	---
(1)处置	---	---	---	---
(2)企业合并减少	---	---	---	---
4.期末余额	21,116,551.00	---	---	21,116,551.00
四、账面价值				---
1.期末账面价值	11,283,837,240.09	50,166,735.85	36,977,774.52	11,370,981,750.46
2.期初账面价值	10,436,232,811.60	49,704,437.84	41,622,732.19	10,527,559,981.63

18、商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
增持上海天祥华侨城股份	71,848,667.60	---	---	---	---	71,848,667.60
增持侨城汇	4,324,328.71	---	---	---	---	4,324,328.71
合计	76,172,996.31	---	---	---	---	76,172,996.31

19、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
绿化费	338,635,231.91	58,361,098.33	10,029,444.42	---	386,966,885.82
演艺创作费	4,069,054.09	717,036.14	216,821.65	---	4,569,268.58

装修费	188,909,594.40	47,818,632.76	23,961,685.70	8,043,830.37	204,722,711.09
其他	420,585,481.64	260,152,680.82	72,563,417.21	13,995,085.18	594,179,660.07
合计	952,199,362.04	367,049,448.05	106,771,368.98	22,038,915.55	1,190,438,525.56

20、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 递延所得税资产明细

项目	期末余额		期初余额	
	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
因资产的账面价值与计税基础不同而形成的递延所得税资产	4,841,614,648.86	1,210,403,662.22	4,941,549,319.03	1,235,387,329.76
因负债的账面价值与计税基础不同而形成的递延所得税资产	42,617,743,753.64	10,654,435,938.41	39,767,304,365.07	9,941,826,091.27
留抵以后年度抵扣应纳税所得额的所得税资产	815,136,384.05	203,784,096.01	855,946,038.57	213,986,509.64
其他	2,416,434,109.92	604,108,527.48	2,979,375,219.93	744,843,804.98
合计	50,690,928,896.48	12,672,732,224.12	48,544,174,942.60	12,136,043,735.65

(2) 递延所得税负债明细

项目	期末余额		期初余额	
	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
因资产的账面价值与计税基础不同而形成的递延所得税负债	371,078,325.72	92,769,581.43	309,542,171.66	77,385,542.92
其他	7,804,170.08	1,951,042.52	3,639,064.92	909,766.23
合计	378,882,495.80	94,720,623.95	313,181,236.58	78,295,309.15

21、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
东园物业经营权和新侨大厦经营权	2,535,162.30	2,942,950.17
支付股权款	1,861,174.41	3,530,501.00
长期资产购置预付款	-	3,794,085.64
委托贷款及其他	4,126,040,610.13	2,836,471,805.20
预付土地款及土地保证金	-	3,250,643.39
合同取得成本	46,138,534.65	19,866,472.14
合计	4,176,575,481.49	2,869,856,457.54

22、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
担保借款	605,965,258.11	550,000,000.00
信用借款	3,684,534,395.20	12,108,051,488.40
委托借款	14,700,000.00	42,006,853.30
合计	4,305,199,653.31	12,700,058,341.70

23、应付票据

单位：元

票据种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	44,768,216.73	115,610,990.04
商业承兑汇票	288,346,383.13	377,666,110.96
合计	333,114,599.86	493,277,101.00

24、应付账款

(1) 应付账款按账龄列示

项目	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	18,256,540,234.38	22,541,826,483.13
1—2年	3,682,706,223.13	3,086,352,771.91
2—3年	920,448,532.91	587,076,685.83
3年以上	1,721,839,980.22	1,806,454,758.41
合计	24,581,534,970.64	28,021,710,699.28

注：应付账款期末数中账龄超过1年的大额应付账款主要系未结算的工程款。

(2) 应付账款按照款项性质列示

项目	期末余额	期初余额
应付及预计工程款	22,951,375,771.23	26,941,573,575.76
其他	1,630,159,199.41	1,080,137,123.52
合计	24,581,534,970.64	28,021,710,699.28

25、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	193,107,291.80	294,369,370.26
1—2年	83,049,506.78	24,628,518.95
2—3年	36,776,630.89	33,505,053.81
3年以上	69,619,903.33	38,370,978.42
合计	382,553,332.80	390,873,921.44

(2) 账龄超过1年的重要预收款项

本年无账龄超过一年的重要预收款项。

26、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收购房款	108,854,001,179.99	86,437,078,812.55
服务业务	2,088,501,824.09	1,746,658,132.99
合计	110,942,503,004.08	88,183,736,945.54

单位：元

项目	期末余额	期初余额
杭州保泓项目	14,483,551,704.08	14,397,544,420.19
南昌华侨城项目	7,065,243,224.03	5,403,465,548.54
南京威丰项目	4,938,272,564.25	4,694,375,365.17
宁波创东华远项目	157,443,016.74	4,253,746,433.13
惠州利华房地产保利天汇项目	3,846,440,570.99	3,918,672,265.49
昆明华侨城置地项目	3,968,300,969.51	3,135,367,988.32
南京尚宸项目	4,158,291,170.64	3,019,294,779.82
南京华颐项目	4,863,527,566.97	2,908,226,429.36
杭州兰侨置业项目	5,067,784,227.55	2,645,876,534.86
宁波赫江置业五江口项目	4,325,689,116.51	2,374,604,645.87
无锡嘉合置业项目	4,707,137,587.13	2,039,481,235.78
重庆华侨城项目	5,041,275,685.31	3,666,125,324.78
滨海投资项目	669,904,505.72	2,027,872,801.58
海南华侨城项目	1,273,099,284.86	1,681,543,909.36
襄阳华侨城文旅发展项目	2,279,172,425.69	1,613,314,722.02
无锡华侨城实业项目	2,185,117,630.44	1,504,395,061.57
重庆御璟悦来项目	1,626,481,782.68	1,494,099,493.21

深圳华侨城股份有限公司 2021 年半年度报告全文

项目	期末余额	期初余额
合肥华侨城实业项目	1,983,273,806.41	1,415,524,199.08
顺德华侨城天睿花园项目	2,154,183,359.63	1,371,407,756.35
东莞保华叁悦花园项目	2,075,859,824.40	1,227,313,066.98
扬州华侨城项目	1,974,562,844.04	1,146,339,822.01
南京华侨城项目	1,902,924,554.72	1,124,907,201.53
宜宾华侨城三江置业项目	1,595,335,459.69	1,073,170,560.55
宁波滨海投资项目	1,325,485,655.05	1,068,514,059.63
招华会展实业水岸广场项目	1,059,189,264.35	1,067,278,575.23
华侨城房地产天鹅湖花园（三期）项目	22,002,377.06	1,061,724,598.66
南京华劲项目	1,344,429,876.27	1,007,676,753.21
武汉天创置业项目	2,385,515,311.93	978,480,077.98
曲江华侨城天鹅堡项目	921,512,073.83	939,157,709.12
深汕华侨城项目	1,265,994,799.08	872,548,293.57
东莞华实云麓台项目	926,515,212.84	820,039,903.67
深圳华侨城置业创想大厦项目	2,094,143,437.91	785,807,448.02
太原侨冠置业项目	1,015,788,778.90	785,596,549.54
东莞华侨城实业纯水岸花园项目	1,067,397,348.63	742,783,937.61
顺德华侨城蓝楹湾公馆项目	61,784,398.17	719,266,096.32
武汉当代华侨城项目	250,852,406.42	571,146,422.02
济南华侨城项目	639,358,092.66	543,417,075.42
天津华侨城项目	973,185,968.81	833,701,873.94
肇庆华侨城小镇开发项目	1,253,720,567.48	630,198,148.89
青岛华侨城项目	198,336,823.77	---
郑州华侨城文化旅游项目	540,237,816.54	---
淄博华侨城文化旅游综合项目人文社区一区	158,689,208.26	---
云南实业昆明阳宗海项目	5,870,763.81	---
常熟沙家浜时光小镇项目	242,528,878.16	---
滁州欢乐明湖项目	634,537,882.71	---
武汉华侨城项目	26,385,202.99	---
武汉华侨城滨江置业项目	424,237,827.52	---
合肥环巢项目	14,077,555.05	---
信和置业项目	152,999,614.31	---
涿州华侨城项目	90,468,978.90	---
莫奈的湖	517,596,423.85	---
成都华鑫侨盛青白江铁路港项目	754,457,379.14	---
成都华侨城项目	7,409,273.51	---
沔东创想中心项目	2,067,569,028.44	---
西咸文茂雍景湾项目	92,448,787.16	---
南京龙西	146,113.00	---

项目	期末余额	期初余额
杭州龙颐	7,359,163.30	---
宁波欢乐海岸	8,110,754.49	---
肇庆华侨城小镇实业项目	26,380,310.10	---
上海天祥项目	27,955,689.03	---
西安华侨城项目	10,607,824.59	---
招商华侨城项目	29,843,535.35	---
南京置地项目	98,073,912.84	---
佛山置业项目	482,711,451.38	---
文化置业项目	538,796,744.04	---
江门项目	159,061,033.94	---
中山项目	208,336,575.34	---
丽江项目	63,273,375.00	---
茂名项目	212,259,303.12	---
广州华实项目	11,087,067.89	---
江门侨新项目	128,409,134.86	---
佛山南海华励项目	392,647,144.95	---
广州置业项目	208,866,072.48	---
东莞旗华项目	992,424,946.77	---
顺德华侨城其他	263,358,463.59	---
深圳华侨城房地产其他	106,692,668.42	---
其他	---	4,873,071,724.17
合计	108,854,001,179.99	86,437,078,812.55

27、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	2,058,825,436.43	1,607,691,040.74	1,856,654,959.80	1,809,861,517.37
二、离职后福利-设定提存计划	11,548,963.46	137,267,548.33	138,113,585.67	10,702,926.12
三、辞退福利	793,781.94	4,494,224.09	4,639,194.01	648,812.02
四、一年内到期的其他福利	12,719,263.22	833,315.43	833,315.43	12,719,263.22
合计	2,083,887,445.05	1,750,286,128.59	2,000,241,054.91	1,833,932,518.73

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,912,622,257.21	1,224,690,465.79	1,472,561,987.27	1,664,750,735.73
2、职工福利费	12,577,389.48	98,675,890.79	98,214,114.03	13,039,166.24

深圳华侨城股份有限公司 2021 年半年度报告全文

3、社会保险费	5,997,755.59	66,311,816.57	67,400,505.65	4,909,066.51
其中：医疗保险费	5,242,132.33	60,083,486.22	61,346,941.61	3,978,676.94
工伤保险费	326,038.12	2,285,349.06	2,331,358.98	280,028.20
生育保险费	429,585.14	3,942,981.29	3,722,205.06	650,361.37
4、住房公积金	8,177,341.95	100,942,474.24	100,798,119.67	8,321,696.52
5、工会经费和职工教育经费	117,261,912.84	34,008,696.19	33,496,526.74	117,774,082.29
6、短期带薪缺勤	---	---	---	---
7、短期利润分享计划	---	---	---	---
8、其他短期薪酬	2,188,779.36	83,061,697.16	84,183,706.44	1,066,770.08
合计	2,058,825,436.43	1,607,691,040.74	1,856,654,959.80	1,809,861,517.37

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	10,337,452.01	123,413,013.98	124,459,563.09	9,290,902.90
2、失业保险费	417,302.55	3,484,617.17	3,429,303.59	472,616.13
3、企业年金缴费	794,208.90	10,369,917.18	10,224,718.99	939,407.09
合计	11,548,963.46	137,267,548.33	138,113,585.67	10,702,926.12

28、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	125,967,171.22	1,976,128,677.63
企业所得税	1,636,121,691.25	5,773,054,349.33
土地增值税	827,129,712.55	1,466,758,448.94
城市维护建设税	46,308,940.78	91,204,789.64
教育费附加	30,528,117.95	62,598,428.14
房产税	24,447,562.26	13,404,917.52
土地使用税	29,594,944.81	27,351,587.76
个人所得税	20,312,352.24	18,444,880.31
其他	24,501,787.08	32,455,220.86
合计	2,764,912,280.14	9,461,401,300.13

29、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	1,652,241,458.39	2,191,119,491.19
应付股利	1,677,722,584.49	99,751,087.06

其他应付款	70,325,848,812.89	65,035,444,727.72
合计	73,655,812,855.77	67,326,315,305.97

(1) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	1,325,154,473.44	996,912,768.94
企业债券利息	261,440,091.38	1,132,872,038.12
短期借款应付利息	65,646,893.57	61,334,684.13
合计	1,652,241,458.39	2,191,119,491.19

(2) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
关联方往来	9,319,046,883.41	6,832,235,563.32
其他单位往来	22,588,305,357.89	21,887,599,226.33
收取的押金、保证金	2,012,444,207.84	1,363,765,603.23
计提的土地增值税	32,698,226,621.54	31,632,358,077.06
预提费用	1,067,099,928.75	1,542,221,251.18
购房意向金	936,100,023.99	142,626,758.33
其他	1,704,625,789.47	1,634,638,248.27
合计	70,325,848,812.89	65,035,444,727.72

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预提税金—土地增值税	19,604,087,224.64	未到清算期预提土地增值税

30、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	11,884,135,698.23	8,071,986,462.41
一年内到期的应付债券	40,000,000.00	6,300,000,000.00
一年内到期的租赁负债	510,897,149.45	504,306,698.23
合计	12,435,032,847.68	14,876,293,160.64

31、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	9,789,869,740.54	7,114,727,315.60
合计	9,789,869,740.54	7,114,727,315.60

32、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
委托借款	12,209,692,235.65	18,699,275,857.97
保证借款（注：①）	39,816,057,687.54	37,097,389,183.65
抵押借款（注：②）	12,007,814,330.14	11,048,369,238.76
信用借款	56,745,817,417.13	48,931,347,369.98
小计	120,779,381,670.46	115,776,381,650.36
减：一年内到期的长期借款（详见本附注、30）	11,884,135,698.23	8,071,986,462.41
合计	108,895,245,972.23	107,704,395,187.95

注：①保证借款见附注“十二、3、(2)关联担保情况”。

②本集团以持有的存货、固定资产、无形资产、投资性房地产进行抵押，其中，存货账面价值 2,204,034.37 万元，固定资产账面价值 237,411.80 万元，无形资产账面价值 117,027.23 万元，投资性房地产账面价值 7,355.48 万元。截至 2021 年 6 月 30 日，借款余额为 1,200,781.43 万元，其中 129,446.81 万元列示为一年内到期的非流动负债。

33、应付债券

(1) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
公司债券	12,981,482,466.62	12,981,515,404.11
减：一年内到期部分期末余额	40,000,000.00	6,300,000,000.00
合计	12,941,482,466.62	6,681,515,404.11

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

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
	(万元)									
16 侨城 02	100,000.00	2016/4/14	5+2 年	996,607,692.31	999,289,061.09	---	8,500,000.00	710,938.91	1,000,000,000.00	---
18 侨城 01	250,000.00	2018/1/18	3+2 年	2,491,519,230.77	2,496,842,651.91	---	---	3,157,348.09	2,500,000,000.00	---
18 侨城 02	100,000.00	2018/1/18	5+2 年	996,607,692.31	998,127,293.47	---	28,265,753.42	280,700.21	---	998,407,993.68
18 侨城 03	200,000.00	2018/2/5	3+2 年	1,993,215,384.62	1,997,245,485.52	---	18,466,666.67	2,715,058.78	1,960,000,000.00	39,960,544.30
18 侨城 04	300,000.00	2018/2/5	5+2 年	2,989,823,076.92	2,994,040,560.83	---	85,392,328.77	820,678.91	---	2,994,861,239.74
18 侨城 05	80,000.00	2018/3/12	3+2 年	797,286,153.85	798,950,645.19	---	3,566,666.67	1,049,354.81	800,000,000.00	---
18 侨城 06	20,000.00	2018/3/12	5+2 年	199,321,538.46	199,631,416.96	---	5,454,794.52	58,493.21	---	199,689,910.17
19 侨城 01	250,000.00	2019/3/19	3+2 年	2,496,000,000.00	2,497,388,289.14	---	48,101,369.86	414,621.08	---	2,497,802,910.22
21 侨城 01	200,000.00	2021/1/11	3+2 年	1,996,800,000.00	---	1,996,800,000.00	33,347,945.21	335,162.11	---	1,997,135,162.11
21 侨城 02	50,000.00	2021/1/11	5+2 年	499,200,000.00	---	499,200,000.00	9,058,904.11	53,303.69	---	499,253,303.69
21 侨城 03	150,000.00	2021/1/18	3+2 年	1,497,600,000.00	---	1,497,600,000.00	23,914,109.59	241,518.63	---	1,497,841,518.63
21 侨城 04	50,000.00	2021/1/18	5+2 年	499,200,000.00	---	499,200,000.00	8,685,890.41	51,108.83	---	499,251,108.83
21 侨城 05	26,000.00	2021/4/7	3+2 年	259,584,000.00	---	259,584,000.00	2,149,452.05	21,910.29	---	259,605,910.29
21 侨城 06	150,000.00	2021/4/7	5+2 年	1,497,600,000.00	---	1,497,600,000.00	13,797,945.21	72,864.95	---	1,497,672,864.95
合计	1,926,000.00	—	—	19,210,364,769.24	12,981,515,404.11	6,249,984,000.00	288,701,826.49	9,983,062.51	6,260,000,000.00	12,981,482,466.62

34、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	4,000,440,310.11	3,926,325,720.72
减：一年内到期部分（详见附注七、30）	510,897,149.45	504,306,698.23
合计	3,489,543,160.66	3,422,019,022.49

35、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	95,514,668.17	110,514,668.17
专项应付款	234,413,572.89	235,363,767.75
合计	329,928,241.06	345,878,435.92

(1) 按款项性质列示长期应付款

项目	期末余额	期初余额
肇庆悦华鼎盛	63,987,182.99	63,987,182.99
融资租赁长期应付款	30,000,000.00	45,000,000.00
其他	1,527,485.18	1,527,485.18
合计	95,514,668.17	110,514,668.17

(2) 专项应付款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
文化产业发展专项资金	1,000,000.00	---	---	1,000,000.00	---
华侨城湿地环保专项资金	2,565,647.57	---	571,019.22	1,994,628.35	---
湿地生态修复提升项目财政资金	670,770.45	---	---	670,770.45	---
深圳市南山区文化馆文化资助	44,048.00	---	---	44,048.00	---
安置房过度期资金	231,083,301.73	---	379,175.64	230,704,126.09	---
合计	235,363,767.75	---	950,194.86	234,413,572.89	---

36、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	1,248,908,568.54	2,180,000.00	52,957,141.54	1,198,131,427.00	---
合计	1,248,908,568.54	2,180,000.00	52,957,141.54	1,198,131,427.00	---

其中：涉及政府补助的项目

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
水上过山车项目	1,099,193.28	---	---	85,651.44	---	---	1,013,541.84	与资产相关
中国艺库创意文化产业园项目	20,523,607.61	---	---	---	---	---	20,523,607.61	与收益相关
重庆欢乐谷项目产业扶持资金	1,158,826,463.78	---	---	46,870,798.62	---	---	1,111,955,665.16	与资产相关
“两园一带”生态绿地及配套项目	66,897,582.27	---	---	6,000,691.48	---	---	60,896,890.79	与资产相关
民族文化艺术节交流中心经费	1,305,721.60	---	---	---	---	---	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	256,000.00	2,180,000.00	---	---	---	---	2,436,000.00	与收益相关
合计	1,248,908,568.54	2,180,000.00	---	52,957,141.54	---	---	1,198,131,427.00	---

37、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	8,201,793,915.00	---	---	---	---	---	8,201,793,915.00

38、其他权益工具

单位：元

发行在外的金融工具	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
永续债	800,000,000.00	2,300,000,000.00	---	3,100,000,000.00
合计	800,000,000.00	2,300,000,000.00	---	3,100,000,000.00

注：1、2020年7月15日公司之子公司华侨城（亚洲）发行永续债5亿美元；

2、2020年8月25日子公司之子公司华侨城（亚洲）发行永续债3亿美元；

3、2020年12月15日公司发行永续债5亿元；

4、2020年12月17日公司发行永续债3亿元；

5、2021年4月1日公司发行永续债6亿元；

6、2021年4月2日公司发行永续债17亿元。

根据相关合同约定，上述永续债没有明确的到期期限，发行人拥有递延支付利息的权利，同时永续债赎回的真实选择权属于发行人，不存在交付现金或其他金融资产给其他方的合同义务，因此计入其他权益工具，子公司华侨城（亚洲）发行的永续债8亿美元按照会计准则的列报规定列入“少数股东权益”项下。

39、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	5,078,942,746.90	---	17,515,334.01	5,061,427,412.89
其他资本公积	1,517,907.60	---	---	1,517,907.60
合计	5,080,460,654.50	---	17,515,334.01	5,062,945,320.49

注：本期资本溢价减少为同一控制下企业合并及收购子公司少数股东权益减少资本溢价。

40、库存股

单位：元

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

41、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本年发生额	归属于母公司	归属于少数股东	期末余额
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-657,767,014.83	71,453,903.31	7,468,805.81	63,985,097.50	-650,298,209.02
其他权益工具投资公允价值变动	-599,864,684.86	71,453,903.31	7,468,805.81	63,985,097.50	-592,395,879.05
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	-732,750,432.34	-261,356,053.91	-185,405,984.64	-75,950,069.27	-918,156,416.98
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-23,409,974.99	---	---	---	-23,409,974.99
其他	4,242,145.28	---	---	---	4,242,145.28
外币财务报表折算差额	-713,582,602.63	-261,356,053.91	-185,405,984.64	-75,950,069.27	-898,988,587.27
其他综合收益合计	-1,390,517,447.17	-189,902,150.60	-177,937,178.83	-11,964,971.77	-1,568,454,626.00

42、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	4,535,327,013.47	---	---	4,535,327,013.47
任意盈余公积	11,568,568.32	---	---	11,568,568.32
合计	4,546,895,581.79	---	---	4,546,895,581.79

43、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	62,198,024,387.15	52,167,503,536.85
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-301,643,813.13	2,279,851.39
调整后期初未分配利润	61,896,380,574.02	52,169,783,388.24
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,584,145,079.24	2,137,634,733.18
应付普通股股利	-3,228,665,636.00	-2,454,614,080.78
其他（注①）	269,220,067.89	-95,080,788.80
期末未分配利润	60,521,080,085.15	51,757,723,251.84

注：①本期未分配利润其他（1）支付永续债利息 44,943,888.89 元；（2）不能重分类进损益的其他综合收益转到未分配利润 314,163,956.78 元。

44、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	22,955,895,796.25	15,321,778,355.01	16,851,651,552.09	7,543,357,339.80
其他业务	58,091,730.57	24,090,883.37	270,226,337.90	187,715,786.64
合计	23,013,987,526.82	15,345,869,238.38	17,121,877,889.99	7,731,073,126.44

45、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	100,446,326.37	69,543,235.41
教育费附加	47,182,412.98	49,716,453.73
房产税	112,275,152.43	62,943,876.98
土地使用税	61,707,327.50	50,052,290.96
车船使用税	78,402.76	800,565.38
印花税	38,330,024.87	46,273,340.70
营业税	0.00	3,373,245.37
文化事业建设费	588,942.08	21,875,012.00
土地增值税	2,169,720,155.16	4,166,407,593.14
其他	5,486,957.76	4,399,408.57
合计	2,535,815,701.91	4,475,385,022.24

46、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
人工成本	160,530,894.25	138,905,489.38
折旧摊销费用	24,431,890.48	11,125,339.02
能源费用	6,400,189.02	12,172,284.29
市场拓展费用	468,341,944.04	271,745,794.87
租赁及物业管理费	67,828,307.68	37,321,308.32
销售佣金	199,805,489.44	134,371,548.07
其他费用	63,018,961.34	34,998,066.98
合计	990,357,676.25	640,639,830.93

47、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
人工成本	596,440,856.17	485,319,792.95
折旧摊销费用	176,542,217.78	191,536,833.76
能源费用	28,795,703.02	26,945,207.90
行政税费	5,652,647.20	13,762,974.16
租赁及物业管理费	57,433,084.77	55,580,459.29
其他费用	135,353,650.30	192,594,327.06
合计	1,000,218,159.24	965,739,595.12

48、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,656,315,102.26	1,602,659,247.90
减：利息收入	1,091,285,854.84	1,033,781,290.75
汇兑损益	-40,718,217.89	-22,538,848.23
手续费	21,364,119.45	18,350,426.48
其他	6,903,766.44	3,324,830.60
合计	552,578,915.42	568,014,366.00

49、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
企业补贴收入	360,550,125.71	110,065,002.66
文化创意产业发展专项资金款	-	3,373,500.00
其他补贴收入	12,520,667.85	5,876,424.02
合计	373,070,793.56	119,314,926.68

50、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	88,045,180.30	44,695,337.53
处置长期股权投资产生的投资收益	---	1,040,429.50

其他权益工具投资在持有期间的投资收益	40,677,966.08	---
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	---	---
其他	---	---
合计	128,723,146.38	45,735,767.03

51、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-9,982,567.03	-62,313.84
应收票据及应收款项坏账损失	-561,772.00	-3,118,848.23
长期应收款坏账损失	742,303.70	902,807.13
合计	-9,802,035.33	-2,278,354.94

52、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	---	---
存货跌价损失	---	---
商誉减值损失	---	-1,176,335.93
合计	---	-1,176,335.93

53、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	43,577,778.01	172,213.32

54、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	139,255.00	26,600.00	139,255.00
政府补助	3,307,947.64	6,961,583.74	3,307,947.64
罚款净收入	6,676,502.30	4,391,773.85	6,676,502.30
赔偿费收入	86,411.06	2,266,875.71	86,411.06
违约金收入	8,965,468.15	3,235,801.00	8,965,468.15
减免税费及其他	6,442,282.75	12,399,795.53	6,442,282.75
合计	25,617,866.90	29,282,429.83	25,617,866.90

计入当期损益的政府补助：

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
企业科技补贴收入	---	---	与收益相关
文化创意产业发展专项资金款	100,000.00	---	与收益相关
旅游度假区奖励金	60,000.00	---	与收益相关
企业补贴收入	3,147,947.64	6,961,583.74	与收益相关
合计	3,307,947.64	6,961,583.74	---

55、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	7,933,489.68	1,253,737.10	7,933,489.68
对外捐赠	18,294,088.61	759,900.00	18,294,088.61
罚款支出	12,283,149.93	9,332,151.42	12,283,149.93
赔偿费支出	2,022,116.43	772,069.14	2,022,116.43
其他支出	2,739,313.85	1,083,906.95	2,739,313.85
合计	43,272,158.50	13,201,764.61	43,272,158.50

56、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,261,534,547.91	1,647,586,454.64
递延所得税费用	-520,353,602.75	-784,202,741.47
合计	741,180,945.16	863,383,713.17

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	3,107,063,226.64
按法定/适用税率计算的所得税费用	776,765,806.66
子公司适用不同税率的影响	-85,305.50
调整以前期间所得税的影响	-155,050,324.76
非应税收入的影响	-26,275,687.41
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	23,171,261.78
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-28,689,634.43
本期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	149,534,267.16

项目	本期发生额
其他	1,810,561.65
所得税费用	741,180,945.16

57、其他综合收益

详见本节附注 41。

58、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	1,360,862,808.30	226,922,102.98
押金、保证金	43,365,204,551.44	5,534,260,587.79
补贴收入	11,540,301.97	19,075,428.39
往来款项	21,482,635,493.49	4,644,433,288.40
其他	1,456,620,486.74	91,750,696.22
合计	67,676,863,641.94	10,516,442,103.78

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
银行手续费	13,798,618.78	8,992,966.01
押金、保证金、备用金	45,945,900,721.60	7,180,929,132.25
往来款项	19,291,414,382.49	1,648,784,848.39
其他付现费用	3,532,131,560.90	2,680,067,419.26
合计	68,783,245,283.77	11,518,774,365.91

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
企业往来款	3,390,093,966.89	3,242,216,938.95
合计	3,390,093,966.89	3,242,216,938.95

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
企业往来款	2,259,713,188.34	1,394,346,134.84
项目合作款	2,562,242,033.79	1,537,858,077.57
合计	4,821,955,222.13	2,932,204,212.41

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
企业往来款	1,174,698,287.30	2,257,098,790.26
合计	1,174,698,287.30	2,257,098,790.26

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
企业往来款	3,669,718,772.82	2,758,470,952.07
偿还公司债	744,669,538.84	3,500,018,065.00
合计	4,414,388,311.66	6,258,489,017.07

59、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:	--	--
净利润	2,365,882,281.48	2,055,491,117.47
加: 资产减值准备	9,802,035.33	3,409,948.85
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	829,221,550.43	755,953,299.24
使用权资产折旧	272,676,939.06	11,386,427.19
无形资产摊销	128,797,644.93	152,506,737.52
长期待摊费用摊销	106,771,368.98	98,962,009.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-43,577,778.01	965,553.95
财务费用(收益以“-”号填列)	1,250,593,204.44	1,338,748,443.08
投资损失(收益以“-”号填列)	-128,723,146.38	-45,735,767.03
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-536,688,488.47	-784,662,410.64
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	16,425,314.80	467,573.08
存货的减少(增加以“-”号填列)	-12,218,062,756.89	-34,259,107,641.26
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-8,768,806,511.01	8,940,300,260.49
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	17,703,923,940.05	12,136,228,742.12
经营活动产生的现金流量净额	988,235,598.74	-9,595,085,706.18
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况:	--	--
现金的期末余额	52,821,456,278.65	36,417,229,074.96
减: 现金的期初余额	59,901,155,138.45	35,490,472,968.19
现金及现金等价物净增加额	-7,079,698,859.80	926,756,106.77

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

本期无发生取得子公司支付的现金。

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

本期未发生处置子公司收到的现金。

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
现金	52,821,456,278.65	59,901,155,138.45
其中：库存现金	6,954,850.67	3,675,646.02
可随时用于支付的银行存款	52,746,374,355.67	59,826,618,818.82
可随时用于支付的其他货币资金	68,127,072.31	70,860,673.61
期末现金及现金等价物余额	52,821,456,278.65	59,901,155,138.45

60、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	393,549,855.08	用于办理银行承兑汇票、各种保函的保证金及贷款质押等
存货	22,040,343,695.71	贷款抵押
固定资产	2,374,117,973.39	贷款抵押
无形资产	1,170,272,264.65	贷款抵押
投资性房地产	73,554,814.01	贷款抵押
合计	26,051,838,602.84	--

61、外币货币性项目**(1) 外币货币性项目**

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	—	—	—
其中：美元	20,315.75	6.4601	131,241.79
港币	2,282,979,105.48	0.8321	1,899,621,254.09
欧元	289.93	7.6862	2,228.44
其他应收款	—	—	—
港币	37,404,874.98	0.8321	31,123,848.38
应收利息	—	—	—

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
港币	-	0.8321	-
短期借款	—	—	—
其中：港币	4,800,000,000.00	0.8321	3,993,984,000.00
应付职工薪酬	—	—	—
其中：港币	7,003,266.84	0.8321	5,827,278.27
其他应付款	—	—	—
其中：美元	463,507.72	6.4601	2,994,306.22
应付利息	—	—	—
其中：港币	5,270,466.35	0.8321	4,385,449.64
长期借款	—	—	—
其中：港币	4,932,500,000.00	0.8321	4,104,234,600.00

62、政府补助

(1) 政府补助基本情况

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
企业补贴收入	361,623,650.60	营业外收入/其他收益	361,623,650.60
文化旅游专项资金奖励金	160,000.00	营业外收入	160,000.00
增值税进项税额加计扣除	8,114,080.18	营业外收入/其他收益	8,114,080.18
其他	6,481,010.42	营业外收入/其他收益	6,481,010.42
合计	376,378,741.20		376,378,741.20

(2) 政府补助退回情况

公司本期无退回的政府补助。

八、合并范围的变更

1、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

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	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期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
云南世博花园物业	100%	同受华侨城集团控制	2021/4/01	实施控制	799,261.65	-271,313.23	1,759,808.73	14,966.66
昆明世博园物业	100%	同受华侨城集团控制	2021/4/01	实施控制	6,809,675.69	13,193.22	12,140,941.95	-160,748.86

(2) 合并成本

单位：元

合并成本	云南世博花园物业	昆明世博园物业
--现金	2,581,600.00	3,302,500.00
--非现金资产的账面价值	---	---
--发行或承担的债务的账面价值	---	---
--发行的权益性证券的面值	---	---
--或有对价	---	---
合并成本合计	2,581,600.00	3,302,500.00

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

项目	云南世博花园物业		昆明世博园物业	
	合并日	上期期末	合并日	上期期末
资产：				
货币资金	1,675,779.16	1,986,673.38	3,202,816.23	4,192,045.24
应收款项	1,157,026.97	1,217,815.69	5,042,754.00	3,751,799.92
存货	39,441.51	27,300.58	16,805.59	18,981.59
固定资产	32,912.75	35,993.06	448,496.68	478,818.05
无形资产	---	---	---	---
负债：				
借款	---	---	---	---
应付款项	113,142.15	204,451.24	5,539,387.61	5,299,080.30
净资产	2,795,176.57	3,066,489.80	3,352,959.18	3,339,765.96
减：少数股东权益				

项目	云南世博花园物业		昆明世博园物业	
	合并日	上期期末	合并日	上期期末
取得的净资产	2,795,176.57	3,066,489.80	3,352,959.18	3,339,765.96

2、其他原因的合并范围变动

序号	公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例 (%)	期末净资产	本期净利润
1	苏州华湖置业	新设成立	50.10%	---	---
2	苏州侨仁置业	新设成立	34.00%	---	---
3	侨创投资	新设成立	100.00%	---	---

九、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	持股比例 (%)		取得方式
			性质	直接	间接	
宁波华侨城	宁波	宁波	旅游业、房地产业	100	---	投资设立
云南华侨城	云南	云南	旅游业、房地产业	50	20	投资设立
华侨城旅行社	深圳	深圳	旅游业	100	---	投资设立
青岛华侨城	青岛	青岛	旅游业、房地产业	60	40	投资设立
东部华侨城	深圳	深圳	旅游业、房地产业	50	50	投资设立
北京华侨城	北京	北京	旅游业、房地产业	29.28	33.97	投资设立
上海华侨城	上海	上海	旅游业、房地产业	68.45	31.55	投资设立
武汉华侨城	武汉	武汉	旅游业、房地产业	66.06	33.94	投资设立
景区管理公司	深圳	深圳	景区管理	100	---	投资设立
南京华侨城	南京	南京	旅游业、房地产业	100	---	投资设立
宁波滨海投资	宁波	宁波	商务服务业	100	---	投资设立
华侨城酒店发展	深圳	深圳	商务服务业	100	---	投资设立
华侨城物业商业发展	深圳	深圳	房地产业	100	---	投资设立
扬州华侨城	扬州	扬州	商务服务业	70	---	投资设立
重庆华侨城	重庆	重庆	旅游业、房地产业	100	---	投资设立
江苏华侨城	泰州	泰州	房地产业	100	---	投资设立
北京投资发展	北京	北京	房地产业	100	---	投资设立
成都投资	成都	成都	房地产业	100	---	投资设立
华侨城(西安)发展	西安	西安	房地产业	51	---	投资设立
招华会展实业	深圳	深圳	房地产业	50	---	投资设立
华侨城(天津)投资	天津	天津	租赁和商务服务业	100	---	投资设立
欢乐谷文化旅游发展	深圳	深圳	水利、环境和公共设施管理业	60	---	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务	持股比例 (%)		取得方式
			性质	直接	间接	
杭州华侨城	杭州	杭州	房地产业	100	---	投资设立
华侨城房地产	深圳	深圳	房地产业	100	---	同一控制下企业合并
华侨城大酒店	深圳	深圳	服务业	93.24	6.76	同一控制下企业合并
海景酒店	深圳	深圳	服务业	79.71	20.29	同一控制下企业合并
滨海投资	深圳	深圳	服务业	85	15	同一控制下企业合并
酒店管理公司	深圳	深圳	服务业	100	---	同一控制下企业合并
香港华侨城	香港	香港	制造业	100	---	同一控制下企业合并
水电公司	深圳	深圳	水电服务业	68.77	31.23	同一控制下企业合并
华侨城售电	深圳	深圳	电力制造业	71.83	28.17	同一控制下企业合并
华侨城投资	深圳	深圳	投资业	100	---	同一控制下企业合并
旅游策划公司	深圳	深圳	服务业	100	---	非同一控制下企业合并
华腾投资	深圳	深圳	商务服务业	100	---	投资设立
深圳华侨城西部置业	深圳	深圳	房地产业	100	---	投资设立
瑞湾发展	深圳	深圳	房地产业	100	---	投资设立
上海天祥华侨城	上海	上海	房地产业	---	100	同一控制下企业合并
西安华侨城	西安	西安	房地产业	---	92.74	同一控制下企业合并
侨城加油	深圳	深圳	服务业	---	60	同一控制下企业合并
侨香加油	深圳	深圳	服务业	---	60	同一控制下企业合并
侨建监理	深圳	深圳	房地产业	---	100	同一控制下企业合并
华侨城高尔夫	深圳	深圳	娱乐业	10	90	同一控制下企业合并
北京四方	北京	北京	投资公司	---	70	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	60	同一控制下企业合并
上海浦深	上海	上海	投资公司	---	100	同一控制下企业合并
曲江华侨城	西安	西安	房地产业	---	60	同一控制下企业合并
创意园	深圳	深圳	文化业	---	100	同一控制下企业合并
招商华侨城	深圳	深圳	房地产业	---	50	同一控制下企业合并
顺德华侨城	顺德	顺德	旅游业、房地产业	---	70	同一控制下企业合并
华侨城城市更新	深圳	深圳	房地产业	---	51	非同一控制下企业合并
南京置地	南京	南京	房地产业	---	51	投资设立
陕西华侨城	西安	西安	房地产业	---	85.30	投资设立
深圳华侨城置业	深圳	深圳	房地产业	---	100	投资设立
华侨城华越投资	深圳	深圳	房地产业	---	51	投资设立
佛山华侨城	佛山	佛山	房地产业	---	100	投资设立
华侨城新玺发展	深圳	深圳	租赁和商务服务业	---	60	投资设立
文化置业	深圳	深圳	商务服务业	---	51	投资设立
华侨城置业发展	深圳	深圳	房地产业	---	60	投资设立
华侨城桦盛投资	深圳	深圳	资本市场服务	---	51	投资设立
华侨城南粤投资	深圳	深圳	商务服务业	---	60	投资设立
华侨城都市娱乐运营	深圳	深圳	商务服务业	---	100	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务	持股比例 (%)		取得方式
			性质	直接	间接	
江门华侨城投资发展	江门	江门	商务服务业	---	100	投资设立
肇庆华侨城实业	肇庆	肇庆	商务服务业	---	57	投资设立
丽江华侨城	丽江	丽江	商务服务业	---	51	同一控制下企业合并
中山华侨城实业	中山	中山	房地产业	---	100	投资设立
茂名华侨城	茂名	茂名	房地产业	---	100	投资设立
合恒 (a)	深圳	深圳	商务服务业	---	40	投资设立
华侨城湾区发展	深圳	深圳	建筑装饰和其他建筑业	---	100	投资设立
东莞保华 (a)	东莞	东莞	房地产业	---	40	投资设立
佛山南海华沥置业	佛山	佛山	商务服务业	---	100	投资设立
昆明华侨城城市更新投资 (b)	昆明	昆明	商务服务业	---	47.85	投资设立
深汕华侨城	深圳	深圳	房地产业	---	100	投资设立
广州文旅小镇	广州	广州	商务服务业	---	51	投资设立
广州小镇运营	广州	广州	商务服务业	---	51	投资设立
广州华侨城实业	广州	广州	商务服务业	---	100	投资设立
东莞华实	东莞	东莞	房地产业	---	100	投资设立
东莞华侨城实业	东莞	东莞	商务服务业	---	100	投资设立
和城房地产开发	深圳	深圳	房地产业	---	51	非同一控制下企业合并
福美	深圳	深圳	商务服务业	---	51	投资设立
华侨城十亩国际	广州	广州	商务服务业	---	51	投资设立
江门侨新置业	江门	江门	房地产业	---	50	投资设立
海南华侨城	海口	海口	房地产业	---	51	同一控制下企业合并
广州华侨城置业发展	广州	广州	房地产业	---	100	投资设立
漳州华侨城置业	漳州	漳州	房地产业	---	70	新设立
湛江海泉	湛江	湛江	房地产业	---	51	非同一控制下企业合并
东莞旗华	东莞	湛江	房地产业	---	90	非同一控制下企业合并
上海侨嵘置业	上海	上海	房地产业	---	100	新设立
上海鹏鯤置业	上海	上海	房地产业	---	100	新设立
天津丽湖	天津	天津	旅游业	---	100	同一控制下企业合并
协跃房地产	深圳	深圳	房地产业	---	51	非同一控制下企业合并
鸿怡达房地产	深圳	深圳	房地产业	---	51	非同一控制下企业合并
新南水门	深圳	深圳	房地产业	---	51	非同一控制下企业合并
东莞华侨城城市更新 (b)	东莞	东莞	租赁和商务服务业	---	40.8	投资设立
中联嘉信 (b)	深圳	深圳	服务业	---	34.17	非同一控制下企业合并
深圳华侨城汇富投资 (b)	深圳	深圳	资本市场服务	---	34.17	投资设立
佛山华侨城更新 (b)	佛山	佛山	房地产业	---	34.17	投资设立
东莞华侨城城市发展	东莞	东莞	商务服务业	---	34.17	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务	持股比例 (%)		取得方式
			性质	直接	间接	
(b)						
广州华侨城置业 (b)	广州	广州	房地产业	---	39.58	投资设立
惠州帝豪置业	惠州	惠州	房地产业	---	100	非同一控制下企业合并
惠州利华房地产 (a)	惠州	惠州	房地产业	---	34	投资设立
潮州投资发展	潮州	潮州	商务服务业	---	51	投资设立
广东顺德运营管理	佛山	佛山	商务服务业	---	100	投资设立
肇庆华侨城小镇文旅 (b)	肇庆	肇庆	商务服务业	---	29.07	投资设立
肇庆华侨城小镇实业 (b)	肇庆	肇庆	房地产业	---	39.9	投资设立
肇庆华侨城小镇开发 (b)	肇庆	肇庆	房地产业	---	39.9	投资设立
茂名滨海旅游	茂名	茂名	公共设施管理业	---	60	新设立
昆明呈贡春晖 (b)	昆明	昆明	商务服务业	---	31.1	非同一控制下企业合并
昆明滇池龙城 (b)	昆明	昆明	房地产业	---	18.66	非同一控制下企业合并
宁波欢乐海岸置业	宁波	宁波	房地产业	---	100	投资设立
宁波欢乐海岸投资	宁波	宁波	房地产业	---	100	投资设立
杭州锦杭	杭州	杭州	商务服务业	---	50	投资设立
杭州保泓 (a)	杭州	杭州	房地产业	---	19.5	非同一控制下企业合并
宁波创东华远 (a)	宁波	宁波	房地产业	---	40	非同一控制下企业合并
宁波侨安	宁波	宁波	商务服务业	---	50	新设立
宁波赫江置业 (a)	宁波	宁波	商务服务业	---	25	非同一控制下企业合并
华侨城湖北旅行社	武汉	武汉	旅游业	---	100	投资设立
茶艺度假	深圳	深圳	服务业	---	80	投资设立
东部置业	深圳	深圳	房地产业	---	100	投资设立
东部物业	深圳	深圳	服务业	---	100	投资设立
华侨城东部开发	深圳	深圳	建筑业	---	51	投资设立
深圳万霖	深圳	深圳	房地产业	---	51	非同一控制下企业合并
华侨城东部城市发展	深圳	深圳	房地产业	---	51	同一控制下企业合并
东部华侨城都市投资发展	深圳	深圳	房地产业	---	51	投资设立
低碳城城市发展	深圳	深圳	商务服务业	---	51	投资设立
无锡华侨城实业	无锡	无锡	商务服务业	---	100	投资设立
无锡嘉合置业	无锡	无锡	房地产业	---	51	投资设立
滁州康金	滁州	滁州	商务服务业	---	51	同一控制下企业合并
常熟沙家浜文旅实业	常熟	常熟	商务服务业	---	60	投资设立
义乌华侨城投资	义乌	义乌	商务服务业	---	70	新设立
上海唐侨盈	上海	上海	房地产业	---	100	新设立
武汉都市发展	武汉	武汉	房地产业	---	100	投资设立
襄阳华侨城文旅发展	襄阳	襄阳	商务服务业	---	51	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务	持股比例 (%)		取得方式
			性质	直接	间接	
襄阳侨都置业发展	襄阳	襄阳	房地产业	---	51	投资设立
武汉当代华侨城	武汉	武汉	房地产业	---	50.5	投资设立
武汉华侨城文旅	武汉	武汉	商务服务业	---	70	投资设立
武汉滨江置业	武汉	武汉	房地产业	---	100	投资设立
武汉华滨置业	武汉	武汉	房地产业	---	100	投资设立
武汉天创置业	武汉	武汉	房地产业	---	100	投资设立
南京龙西	南京	南京	房地产业	---	51	非同一控制下企业合并
南京威丰 (a)	南京	南京	房地产业	---	40	投资设立
南京华劲	南京	南京	房地产业	---	51	投资设立
南京华颐	南京	南京	房地产业	---	51	投资设立
南京尚宸 (a)	南京	南京	房地产业	---	40	投资设立
南京新侨	南京	南京	公共设施管理业	---	100	非同一控制下企业合并
南京溧水	南京	南京	房地产业	---	90	新设立
济宁华侨城	济宁	济宁	批发业	---	57.25	新设立
创意文化酒店	深圳	深圳	服务业	---	100	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	---	80	投资设立
华侨城物业	深圳	深圳	服务业	---	100	同一控制下企业合并
北京物业	北京	北京	房地产业	---	85.3	同一控制下企业合并
扬州物业	扬州	扬州	房地产业	---	51	投资设立
华侨城会所	深圳	深圳	服务业	---	100	同一控制下企业合并
侨城汇	深圳	深圳	商务服务业	---	51	非同一控制下企业合并
侨城里商业管理	深圳	深圳	商务服务业	---	100	新设立
成都华侨城盈创	成都	成都	房地产业	---	100	投资设立
华辉盛锦 (a)	重庆	重庆	房地产业	---	33.4	投资设立
斋堂文旅发展	北京	北京	商务服务业	---	100	非同一控制下企业合并
华侨城涿州文化旅游	涿州	涿州	商务服务业	---	60	投资设立
宜宾华侨城三江置业 (a)	宜宾	宜宾	房地产业	---	35	投资设立
洛带华侨城	成都	成都	租赁和商务服务业	---	60	投资设立
四川齐盛艺库文化旅游发展	成都	成都	商务服务业	---	51	非同一控制下企业合并
成都市东盛房屋开发	成都	成都	房地产业	---	51	非同一控制下企业合并
成都洛带华侨城置地 (b)	成都	成都	房地产业	---	30	投资设立
成都华鑫侨盛	成都	成都	零售业	---	100	新设立
成都华侨城	成都	成都	旅游业、房地产业	24.2	60.98	同一控制下企业合并
成都公园广场	成都	成都	商业	---	100	同一控制下企业合并
成都大剧院	成都	成都	剧院	---	100	同一控制下企业合并
成都都市娱乐	成都	成都	娱乐	---	100	同一控制下企业合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务	持股比例 (%)		取得方式
			性质	直接	间接	
成都酒店管理	成都	成都	酒店	---	100	同一控制下企业合并
成都商业广场	成都	成都	商业	---	100	同一控制下企业合并
成都商业管理	成都	成都	商业	---	100	同一控制下企业合并
成都万汇商城	成都	成都	商业	---	100	同一控制下企业合并
成都创展商业	成都	成都	商业	---	100	同一控制下企业合并
沣东华侨城发展 (b)	西安	西安	房地产业	---	33.15	投资设立
西安康兴置业 (b)	西安	西安	房地产业	---	33.15	投资设立
昆明华侨城置地 (b)	昆明	昆明	房地产业	---	26.01	投资设立
昆明启平置业 (a)	昆明	昆明	房地产业	---	34	投资设立
西咸文茂房地产 (b)	西安	西安	房地产业	---	25.5	非同一控制下企业合并
郑州华侨城文化旅游开发	郑州	郑州	商务服务业	---	100	投资设立
河南华侨城实业	郑州	郑州	房地产业	---	100	投资设立
济南华侨城	济南	济南	商务服务业	---	100	投资设立
济南天侨实业	济南	济南	商务服务业	---	100	投资设立
济南侨圣置业 (c)	济南	济南	零售业	---	10	新设立
青岛华侨城投资	青岛	青岛	商务服务业	---	100	投资设立
天津泽洋置业	天津	天津	商务服务业	---	100	投资设立
荥阳华侨城文化旅游	荥阳	荥阳	公共设施管理业	---	51	投资设立
天津华侨城都市建设	天津	天津	商务服务业	---	70	投资设立
淄博华侨城	淄博	淄博	商务服务业	---	70	投资设立
淄博和鸣置业	淄博	淄博	房地产业	---	70	投资设立
淄博来仪置业	淄博	淄博	房地产业	---	70	投资设立
淄博于飞置业	淄博	淄博	房地产业	---	70	投资设立
太原侨鼎置业	太原	太原	房地产业	---	67	投资设立
太原侨冠置业	太原	太原	房地产业	---	67	投资设立
洛阳三彩小镇 (b)	洛阳	洛阳	公共设施管理业	---	39	新设立
杭州兰侨置业	杭州	杭州	房地产业	---	100	投资设立
宁波弘祿房地产	宁波	宁波	房地产业	---	50	非同一控制下企业合并
杭州龙颐房地产	杭州	杭州	房地产业	---	50	非同一控制下企业合并
深圳海上田园水上街市	深圳	深圳	公共设施管理业	---	51	投资设立
Pacific Climax Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100	同一控制下企业合并
OCT Travel Investment Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100	同一控制下企业合并
南昌华侨城	南昌	南昌	租赁和商务服务业	---	100	投资设立
亿骏 (亚洲)	香港	香港	投资	---	100	投资设立
宽利发展有限公司	香港	英属维尔京	投资	---	100	同一控制下企业合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务	持股比例 (%)		取得方式
			性质	直接	间接	
		群岛				
定佳管理有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100	同一控制下企业合并
深圳港威置业策划有限公司	深圳	深圳	投资	---	100	同一控制下企业合并
华侨城企业有限公司	香港	香港	投资	---	100	同一控制下企业合并
群陞发展有限公司	香港	香港	投资	---	100	同一控制下企业合并
信和置业	成都	成都	房地产业	---	80	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
华泰发展	香港	英属维尔京群岛	投资	---	70.94	投资设立
华昌国际	香港	香港	投资	---	70.94	投资设立
OCT Investments Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
耀豪国际	香港	香港	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
侨城(亚洲)资产管理	香港	香港	商务服务业	---	70.94	新设立
锐振有限公司	香港	香港	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
港亚控股	深圳	深圳	商务服务业	---	70.94	同一控制下企业合并
深圳华友投资	深圳	深圳	商务服务业	---	70.94	同一控制下企业合并
华侨城华鑫股权投资	深圳	深圳	金融业	---	70.94	投资设立
华京投资公司	深圳	深圳	房地产业	---	70.94	同一控制下企业合并
常熟华侨城	常熟	常熟	房地产业	---	70.94	投资设立
共青城华侨城华鑫一号	九江	九江	商务服务业	---	70.94	投资设立
合肥环巢	巢湖	巢湖	房地产业	---	36.18	投资设立
华侨城融资租赁	深圳	深圳	金融业	---	70.94	投资设立
裕冠国际有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
荣添投资有限公司	香港	香港	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
港华投资控股	深圳	深圳	商务服务业	---	70.94	投资设立
合肥华侨城实业	合肥	合肥	房地产业	---	36.18	投资设立
翠恒有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
豪科投资有限公司	香港	香港	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
上海置地	上海	上海	房地产业	---	85.32	同一控制下企业合并
上海首驰	上海	上海	商务服务业	---	85.32	投资设立
盈丰有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
Grand Signal Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	---	70.94	同一控制下企业合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务	持股比例 (%)		取得方式
			性质	直接	间接	
创力发展有限公司	香港	香港	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
安徽华力	安徽	安徽	制造加工	---	70.94	同一控制下企业合并
华力控股	香港	香港	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
Miracle Stone Development Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
汇骏发展有限公司	香港	香港	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
兴永投资有限公司	香港	香港	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
惠州华力	惠州	惠州	制造加工	---	70.94	同一控制下企业合并
华港企业	香港	香港	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
常熟实业发展	苏州	苏州	房地产业	---	70.94	同一控制下企业合并
云南世博花园物业	昆明	昆明	物业服务	---	100	同一控制下企业合并
昆明世博园物业	昆明	昆明	物业服务	---	100	同一控制下企业合并
侨创投资	深圳	深圳	投资	100		新设成立
苏州华湖置业	苏州	苏州	房地产业		50.1	新设成立
苏州侨仁置业 (a)	苏州	苏州	房地产业		34	新设成立

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

(b) 本集团所属非全资子公司持有该公司股权达到或超过 50% 并实施控制，本集团将其纳入合并范围。

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

十、与金融工具相关的风险

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七相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1. 各类风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其它权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线并进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

(1) 市场风险

1) 汇率风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受外汇风险主要与港币、美元有关，除注册地在境外的

子公司外，本集团的其他主要业务活动以人民币计价结算。于2021年6月30日，外币货币性项目见本附注“七、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。

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。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	年末公允价值			合计
	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	
一、持续的公允价值计量	---	---	---	---
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	---	---	---	---

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
权益工具投资	---	---	274,217,254.69	274,217,254.69
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	---	---	---	---
其他权益工具投资	732,050,765.23	---	199,900,000.00	931,950,765.23
持续以公允价值计量的资产总额	732,050,765.23	---	474,117,254.69	1,206,168,019.92

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期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。

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
华侨城集团	深圳	旅游业、地产业、电子业	120 亿元	47.40%	47.40%

注：本企业的最终控制方是国务院国有资产监督管理委员会。

2、本企业的子公司情况

详见附注九、1、在子公司中的权益。

3、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
本集团之合营、联营企业	租赁支出和接受劳务	221,137,117.13	145,711.00

深圳华侨城股份有限公司 2021 年半年度报告全文

华侨城集团及其子公司、合营、联营企业	采购商品和接受劳务	48,563,057.52	82,480,272.18
康佳集团及其子公司、合营、联营企业	采购商品和接受劳务	3,979,274.89	1,365,063.99
合计	—	273,679,449.54	83,991,047.17

②出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
本集团之合营、联营企业	水电、酒店住宿、提供劳务等	5,127,289.56	7,137,061.18
华侨城集团及其子公司、合营、联营企业	水电、酒店住宿、提供劳务等	48,023,306.87	42,906,204.39
康佳集团及其子公司、合营、联营企业	水电、酒店住宿、提供劳务等	9,355,617.84	9,680,747.33
合计	—	62,506,214.28	59,724,012.90

(2) 关联担保情况

单位：元

担保方名称	被担保方	担保金额
本集团	合营、联营公司	1,117,700,000.00
本集团	子公司	25,862,122,081.80
本集团	子公司	HKD 5,165,000,000.00
本集团和合营、联营方	合营、联营公司	14,266,543,062.73
本集团和子公司之少数股东	子公司	17,845,990,546.60
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	2,494,755,214.32
本集团和华侨城集团及其子公司	子公司	1,221,888,788.12
华侨城集团及其子公司	本公司	5,499,840,000.00
华侨城集团及其子公司	子公司	280,000,000.00
华侨城集团及其子公司	子公司	USD 800,000,000.00

(3) 关联方资金拆借

单位：元

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	25,830,250,505.89
合营公司、联营公司	本集团	470,874,625.00
华侨城集团及其子公司	本集团	29,436,658,539.32

(4) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	3,846,193.99	3,076,628.07

4、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	期末账面余额	期初账面余额
应收账款：		
合营公司、联营公司	13,300,780.93	11,276,608.71
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	58,890,351.15	62,587,274.69
康佳集团及其子公司、合营公司、联营公司	3,817,127.12	4,945,143.08
合计	76,008,259.20	78,809,026.48
预付账款：		
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	58,735,545.21	47,092,737.76
合计	58,735,545.21	47,092,737.76
其他应收款：		
合营公司、联营公司	15,196,647,487.39	17,007,819,744.88
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	83,844,283.62	129,904,239.41
合计	15,280,491,771.01	17,137,723,984.29
长期应收款：		
康佳集团及其子公司、合营公司、联营公司	-	39,519,800.00
合计	-	39,519,800.00

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	期末账面余额	期初账面余额
应付账款：		
合营公司、联营公司	15,576.00	16,172.46
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	459,019,715.73	471,439,795.84
合计	459,035,291.73	471,455,968.30
预收账款：		
合营公司、联营公司	-	63,127.07
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	2,303,136.15	2,303,136.15
康佳集团及其子公司、合营公司、联营公司	42,813.46	1,908,474.72

项目名称	期末账面余额	期初账面余额
合计	2,345,949.61	4,274,737.94
其他应付款:		
合营公司、联营公司	2,483,881,773.86	2,236,853,910.58
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	6,829,986,869.79	4,509,900,237.10
康佳集团及其子公司、合营公司、联营公司	5,178,239.76	85,481,415.64
合计	9,319,046,883.41	6,832,235,563.32
长期应付款:		
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	1,527,485.18	1,527,485.18
康佳集团及其子公司、合营公司、联营公司		3,000,000.00
合计	1,527,485.18	4,527,485.18

十三、股份支付

2015年3月18日,本公司第六届董事会第四次会议通过了公司限制性股票激励计划(草案);2015年10月15日召开第六届董事会第十七次临时会议决议对限制性股票激励计划授予授予价格进行调整,由4.73元/股调整为4.66元/股,同时由于部分激励对象离职及弃权,授予股票数量调整为8,265万股。截止2021年6月30日,累计确认费用276,790,000.00元。

十四、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

(1) 根据华侨城房地产、宁波华侨城、东部华侨城、上海华侨城、武汉华侨城、招华会展实业、北京华侨城、顺德华侨城、成都华侨城、杭州华侨城、上海置地等已签订的有关合同,截至2021年6月30日,该公司尚需支付的合同价款约5,561,686.47万元。

(2) 经营租赁承诺

至资产负债表日止,本集团对外签订的不可撤销的经营租赁合同情况如下:

项目	期末余额	期初余额
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额:		
资产负债表日后第1年	595,972,306.52	589,137,921.02
资产负债表日后第2年	622,675,542.95	586,776,899.03
资产负债表日后第3年	685,930,432.66	651,705,040.61
以后年度	3,309,930,611.68	3,513,132,037.68
合计	5,214,508,893.80	5,340,751,898.34

(3) 重要资本承诺

项目名称	认缴出资金额	已出资金额	尚未出资金额
华侨城融资租赁	USD200,000,000.00	USD37,741,383.00	USD162,258,617.00
港华投资控股	HKD4,000,000,000.00	---	HKD4,000,000,000.00
合肥华侨城实业	10,000,000,000.00	3,000,000,000.00	7,000,000,000.00
武汉天创置业	2,000,000,000.00	---	2,000,000,000.00
武汉华侨城文旅	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
济宁华侨城	1,145,000,000.00	---	1,145,000,000.00
杭州华侨城	1,000,000,000.00	---	1,000,000,000.00
河南华侨城实业	988,000,000.00	---	988,000,000.00
华腾投资	1,000,000,000.00	20,000,000.00	980,000,000.00
常熟华侨城	1,000,000,000.00	133,000,000.00	867,000,000.00
深圳华侨城西部置业	1,000,000,000.00	410,000,000.00	590,000,000.00
瑞湾发展	1,000,000,000.00	395,000,000.00	605,000,000.00
义乌华侨城投资	700,000,000.00	---	700,000,000.00
武汉滨江置业	500,000,000.00	---	500,000,000.00
武汉华滨置业	500,000,000.00	---	500,000,000.00
其他	5,558,000,000.00	2,642,590,400.00	2,915,409,600.00

(4) 其他承诺事项

截至 2021 年 6 月 30 日，本集团无需要披露的其他重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 本公司之子公司华侨城房地产、宁波华侨城、武汉华侨城、招华会展实业、南京华侨城、成都华侨城、南京华侨城置地、南昌华侨城等为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截至 2021 年 6 月 30 日，尚未结清的担保金额为 3,052,797.54 万元。本集团认为与提供该等担保相关的风险较小。

(2) 除上述或有事项外，截至 2021 年 6 月 30 日，本集团无需要披露的其他重大或有事项。

十五、其他重要事项

1、利润分配情况

本公司于 2021 年 3 月 26 日召开了第八届董事会第四次会议，会议审议通过的公司 2020 年度利润分配预案为：以公司 2021 年 2 月 28 日的总股本 8,037,758,053.00（扣除库存股）为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 4 元（含税）。该分配预案已获 2021 年 4 月 20 日召开的 2020 年年度股东大会审议通过。

2、股份回购

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

截止 2021 年 6 月 30 日，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 6 月 30 日总股本的 2%，最高成交价为 7.04 元/股，最低成交价为 5.84 元/股，支付的总金额为 1,041,327,675.60 元（不含交易费用）。

十六、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	4,590,051,299.73	3,900,428,708.71
应收股利	272,904,353.89	272,904,353.89
其他应收款	13,176,947,542.18	13,802,796,500.73
合计	18,039,903,195.80	17,976,129,563.33

1.1 应收利息

项目	期末余额	期初余额
委托贷款及其他	4,590,051,299.73	3,900,428,708.71
合计	4,590,051,299.73	3,900,428,708.71

1.2 应收股利

被投资单位	期末余额	期初余额
成都天府华侨城实业发展有限公司	193,000,969.59	193,000,969.59
天津华侨城实业有限公司	79,903,384.30	79,903,384.30
合计	272,904,353.89	272,904,353.89

1.3 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

项目	期末余额	期初余额
保证金及押金	57,200.00	8,061,566.16
往来款	13,101,454,949.85	13,777,532,926.10
其他	75,498,941.28	17,265,557.42
小计	13,177,011,091.13	13,802,860,049.68

项目	期末余额	期初余额
减：坏账准备	63,548.95	63,548.95
合计	13,176,947,542.18	13,802,796,500.73

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	63,548.95	---	---	63,548.95
2021 年 6 月 30 日余额	63,548.95	---	---	63,548.95

(1) 其他应收款按账龄列示

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	181,529,893.53
1-2 年	479,971,629.97
2-3 年	11,101,699,959.33
3-4 年	37,068,466.67
4-5 年	13,925,741.70
5 年以上	1,362,815,399.93
小计	13,177,011,091.13
减：坏账准备	63,548.95
合计	13,176,947,542.18

(2) 其他应收款坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按组合计提坏账准备	63,548.95	---	---	---	63,548.95
按单项计提坏账准备	---	---	---	---	---
合计	63,548.95	---	---	---	63,548.95

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

本公司本期按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款汇总金额 12,292,132,221.22 元，占其他应收款期末余额合计数的比例 92.88%，计提坏账准备余额 0 元。

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	39,292,126,774.83	---	39,292,126,774.83	38,852,651,774.83	---	38,852,651,774.83
对联营、合营企业投资	4,358,931,886.10	15,057,720.73	4,343,874,165.37	4,408,903,834.68	15,057,720.73	4,393,846,113.95
合计	43,651,058,660.93	15,057,720.73	43,636,000,940.20	43,261,555,609.51	15,057,720.73	43,246,497,888.78

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
华侨城旅行社	15,040,173.21	---	---	15,040,173.21	---	---
华侨城房地产	12,201,549,337.98	---	---	12,201,549,337.98	---	---
北京华侨城	32,500,000.00	---	---	32,500,000.00	---	---
旅游策划公司	2,426,150.93	---	---	2,426,150.93	---	---
东部华侨城	1,015,000,000.00	---	---	1,015,000,000.00	---	---
上海华侨城	394,542,962.61	---	---	394,542,962.61	---	---
云南华侨城	500,000,000.00	---	---	500,000,000.00	---	---
武汉华侨城	1,196,787,648.60	---	---	1,196,787,648.60	---	---
水电公司	81,397,857.05	---	---	81,397,857.05	---	---
华侨城投资	370,143,860.54	---	---	370,143,860.54	---	---
华侨城售电	36,267,622.58	---	---	36,267,622.58	---	---
香港华侨城	9,745,308,593.35	---	---	9,745,308,593.35	---	---
酒店管理公司	441,627,916.34	---	---	441,627,916.34	---	---
华侨城大酒店	617,411,183.15	---	---	617,411,183.15	---	---

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
海景酒店	100,993,489.62	---	---	100,993,489.62	---	---
滨海投资	2,004,604,978.87	---	---	2,004,604,978.87	---	---
青岛华侨城	180,000,000.00	---	---	180,000,000.00	---	---
宁波华侨城	1,000,000,000.00	---	---	1,000,000,000.00	---	---
景区管理公司	5,000,000.00	---	---	5,000,000.00	---	---
重庆华侨城	1,000,000,000.00	---	---	1,000,000,000.00	---	---
江苏华侨城	200,000,000.00	---	---	200,000,000.00	---	---
南京华侨城	1,000,000,000.00	---	---	1,000,000,000.00	---	---
北京投资发展	500,000,000.00	---	---	500,000,000.00	---	---
成都投资	770,000,000.00	---	---	770,000,000.00	---	---
招华会展实业	400,000,000.00	---	---	400,000,000.00	---	---
华侨城酒店发展	10,000,000.00	---	---	10,000,000.00	---	---
华侨城物业商业发展	10,000,000.00	---	---	10,000,000.00	---	---
扬州华侨城	280,000,000.00	---	---	280,000,000.00	---	---
华侨城（西安）发展	104,550,000.00	---	---	104,550,000.00	---	---
华侨城（天津）投资	4,162,500,000.00	---	---	4,162,500,000.00	---	---
深圳华侨城西部置业	210,000,000.00	200,000,000.00	---	410,000,000.00	---	---
瑞湾发展	245,000,000.00	150,000,000.00	---	395,000,000.00	---	---
华腾投资	20,000,000.00	---	---	20,000,000.00	---	---
欢乐谷文化旅游发展	---	89,475,000.00	---	89,475,000.00	---	---
合计	38,852,651,774.83	439,475,000.00	---	39,292,126,774.83	---	---

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		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	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	244,602,084.35	---	---	2,767,067.34	---	---	---	---	---	247,369,151.69	---
锦绣中华	145,737,980.60	---	---	-4,129,553.56	---	---	---	---	---	141,608,427.04	---
小计	390,340,064.95	---	---	-1,362,486.22	---	---	---	---	---	388,977,578.73	---
二、联营企业											
长沙世界之窗	109,859,325.80	---	---	293,750.00	---	---	-5,000,000.00			105,153,075.80	---
成都华侨城	74,058,266.97	---	---	---	---	---	---	---	---	74,058,266.97	---
天津华侨城	400,000,000.00	---	---	---	---	---	---	---	---	400,000,000.00	---
华侨城高尔夫	100,000.00	---	---	---	---	---	---	---	---	100,000.00	---
渤海证券	2,443,004,545.86	---	---	29,620,926.31	---	---	-60,344,138.67	---	---	2,412,281,333.50	---
招华会展置地	50,794,555.67	---	---	235,000.00	---	---	---	---	---	51,029,555.67	---
招华国际会展发展	925,689,354.70	---	---	-13,415,000.00	---	---	---	---	---	912,274,354.70	---
深圳康华商业	-	---	---	---	---	---	---	---	---	---	15,057,720.73
小计	4,003,506,049.00	---	---	16,734,676.31	---	---	---	---	---	3,954,896,586.64	15,057,720.73
合计	4,393,846,113.95	---	---	15,372,190.09	---	---	---	---	---	4,343,874,165.37	15,057,720.73

3、营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	321,648,187.04	152,099,425.33	164,813,983.53	132,599,019.75
其他业务	255,768,389.15	221,137,117.13	250,098,688.42	249,570,856.18
合计	577,416,576.19	373,236,542.46	414,912,671.95	382,169,875.93

4、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	---	150,349,972.36
权益法核算的长期股权投资收益	15,372,190.09	27,608,631.23
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	---	---
债权投资在持有期间取得的利息收入	1,479,093,291.50	1,240,444,754.63
合计	1,494,465,481.59	1,418,403,358.22

十七、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	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）	43,577,778.01
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）	376,378,741.20
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-258,120.01
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	40,677,966.08
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-20,962,239.24
减：所得税影响额	103,121,594.58
少数股东权益影响额（税后）	1,208,935.15
合计	335,083,596.31

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	
		基本每股收益 (元/股)	稀释每股收益 (元/股)
归属于公司普通股股东的净利润	2.01%	0.1971	0.1971
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.59%	0.1562	0.1562

3、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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	1,584,145,079.24	2,137,634,733.18	78,822,745,120.60	78,403,371,762.57
按国际会计准则调整的项目及金额				

(2) 同时按照境外会计准则与按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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	1,584,145,079.24	2,137,634,733.18	78,822,745,120.60	78,403,371,762.57
按境外会计准则调整的项目及金额				

4、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

□ 适用 √ 不适用