

# 深圳华侨城股份有限公司

## 2020 年年度报告

2021 年 03 月

## 董事长致辞

尊敬的各位股东：

回首 2020 年，如同总书记所言，“既有惊心动魄的风云突变，又有豪情万丈的砥砺前行”。面对突如其来的新冠肺炎疫情、错综复杂的国内外形势、艰巨繁重的经营发展任务，华侨城集团及华侨城股份以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，在党中央和国务院国资委正确领导下，全面贯彻新发展理念，坚定“文化+旅游+城镇化”、“旅游+互联网+金融”的创新发展模式，科学统筹疫情防控和经营发展各项工作，坚决打赢疫情防控阻击战、生产经营主动战、改革发展攻坚战、风险防控歼灭战、深化党建持久战，为决战脱贫攻坚、决胜全面小康、服务国家战略发展大局作出了积极贡献。

回眸“十三五”，华侨城集团坚定战略引领，强化市场导向，把握新机遇、拥抱新常态，以创新思路和务实举措取得了令人瞩目的发展成果，全面达成“十三五”整体发展目标，经营效益和综合实力跃上新台阶。集团 2020 年的营业收入、利润总额、净利润、总资产均创历史新高；资产负债率控制在合理区间，经营性现金流近 3 年首次回正。其中，华侨城股份勇挑大梁，以匠心传承民族精神，以文化诠释美丽中国，以智慧赋能多元产业，以创想开启美好生活，“十三五”规划目标全面达成，经营业绩高速增长，经营质量逐步提升。收官之年，华侨城集团不仅再度荣膺“全国文化企业 30 强”、“中国旅游集团 20 强”，并实现历史性突破，一举超越环球影城跻身主题公园全球三强，继续领跑亚洲，主业创新力、竞争力、影响力进一步增强。在共克时艰的日子里，数万华侨城人用众志成城、坚忍不拔书写了高质量发展的新篇章，为祖国全面建成小康社会取得伟大历史性成就，决战脱贫攻坚取得决定性胜利和“十三五”规划圆满收官交出了一份浓墨重彩、硕果累累的答卷。

惟其艰难、方显勇毅；惟其磨砺、始得玉成。刚刚过去的“2020”，乱云飞渡、风吹浪打。华侨城股份以“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，始终保持发展初心和战略定力，以坚如磐石的信心积极应对疫情的严重冲击，顶住了宏观经济的下行压力，战胜各种风险挑战，推动主营业务高质量发展，加快业务结构优化调整，加强风险控制能力提升，公司业绩再创历史新高，赢取抗疫大战与经营大考双胜利。

光阴不系过往，江河奔腾向前。

2021 年是中国共产党百年华诞，也是“十四五”规划的开局之年。在全面建成小康社会基础上，伟大祖国将乘势而上书写新时代中国特色社会主义新篇章。迈步走进“十四五”，站在“两个一百年”的历史交汇点，我国也迎来了一个更加艰难复杂的发展环境。全球经济受新冠肺炎疫情影响，复苏困难重重。中国经济进入新发展阶段，构建新发展格局，增长方式面临巨大转变。华侨城也将在国家经济转变发展方式、调整产业结构的重大转型期，加强谋篇布局，在高质量发展阶段迎来自己的转型升级。

转型不是一蹴而就的骤变过程，而是一个逐步发展的演变过程。未来我们要着力于自身能力的建设，必须要补齐短板，尤其是“互联网”的短板。互联网从 1998 年到 2020 年已经经历了一个完整的大周期，大流量时代已经到来，各行各业开始浩浩荡荡地进入“产业互联网”时代。“善战者，求之于势。”面对充满不确定性因素的未来，我们必须把握大势、审时乘势，在保持战略定力的同时砥砺前行。公司的“十四五”规划将充分体现转型的思路，抓住能力建设的薄弱环节、牵动全局的关键问题，在企业的发展模式、业务结构、区域布局、管控手段等方面满足转型升级的需要，积极主动地调整、变革，争夺产业发展的制高点，在增强企业竞争力、创新力、控制力、影响力、抗风险能力等方面积极作为，实现公司主业可持续的跨越发展。

我们满怀信心和期待，迎接“十四五”的到来。

**——我们要谋篇布局，全面建设世界一流企业**

文旅是华侨城的“根”与“魂”，华侨城将凝聚发展共识，永葆初心，坚定不移地发展文化旅游主业，巩固文旅主业的发展成果，加速构建旅游产业发展的新引擎，在满足新时代人民美好生活需要方面展示大作为、发挥大作用，向市场旗帜鲜明地展示公司文旅产业的核心竞争力。在以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局下，我们坚信，文化旅游产业将迎来新的发展机遇期，产业的繁荣发展趋势仍将持续。面向“十四五”，我们将牢牢把握扩大内需的战略基点，顺应消费升级新趋势，以高质量产品供给引领、创造市场需求。一是践行国家区域战略，聚焦核心城市群积极稳妥拓展投资项目。作为国家空间战略的排头兵与先行者，要聚焦京津冀、长三角、粤港澳大湾区、关中平原、西部大开发、黄河流域等

重点区域，在充分研判的基础上优中选优，集中力量加快文旅产品布局；二是深化提质增效，抢占优质资源及终端用户，持续扩大优质文化旅游产品供给。加速推动文旅融合、产网融合式发展，着力打造至臻至强的产品力、深入人心的品牌力、攻守兼备的渠道力，向微笑曲线的两端发力，持续丰富文旅产品供给。

展望 2035 年，伟大的祖国将基本实现现代化，并向社会主义现代化强国迈进。华侨城也将迎来 50 华诞，在此期间，公司一定要以高质量标准为基础，让“华侨城”成为高品质的代名词，成为有价值的社会信誉，生动诠释“优质生活”，为中华民族的伟大复兴作出应有的贡献。

### ——我们要勇于创新，全面建设数字大脑

只有创新驱动的发展，才是可持续性的发展，企业才能面向未来而充满活力，我们要以全球视野、时代眼光谋划和推进企业创新。当今时代各种重大科技突破不断涌现，“ABCD+5G”等新技术将影响到社会、生活、文化的方方面面。对华侨城来说，拥抱互联网，开启“数字大脑”工程建设是一次跨越升级、弯道超车的历史性机遇。一是要扎实推进数字化思维模式的转型。要深刻理解数字化转型并不仅仅是技术转型，更是一种内在思维方式的转型，要面向华侨城丰富多样的应用场景开展“敏捷创新”，坚持“小步快跑，不断迭代”的互联网思维，建设以数据为驱动要素的新型能力，打造产品智能化、产业生态化、组织敏捷化的数字华侨城。二是要加强数据价值的挖掘。一方面是要推进业务数字化，建立大数据平台，全面提升企业管理效能。“人海战术”已越来越难以适应现代企业发展的需要，必须依托现代信息技术全面提升管理效能。要推动网络通、系统通、业务通、数据通，实现跨层级、跨地域、跨系统、跨部门、跨业务的协同管理，搭建基于数据分析的决策体系和管控系统，推进业务流程全面优化、系统再造，实现扁平化管理和精准高效协同，切实做到提质增效降本。另一方面是要破题“互联网+”，实现数字业务化。首先是要升级消费互联网。从资源整合、客户互动、服务创新等出发，对消费互联网进行全面升级。其次是要探索产业互联网的应用。充分利用互联网技术整合产业链、凝聚生态合作伙伴，从而优化产业资源配置，赋能产业协同发展，创造新的商业模式。

### ——我们要上下连接，全面建设生态联盟

未来是一个共生的时代、一个跨界的时代。“开放”、“共享”、“连接”是我们应对未来的经营哲学。发展的上限并不完全取决于自身的资源和能力，而是取决于我们连接了多少资源和能力。跨界和合作可以打破自身产业发展的天花板，与联盟伙伴共同持续创造新的业务空间。我们要有更宽广的眼光和跳出原有业务领域的勇气，全面建设企业生态联盟平台，建立合作共享机制，在利益共享的基础上形成一种优势互补、分工协作的网络化组织，将企业价值从管道转向平台，充分发挥行业引领作用，连接不同的企业和组织，开展跨界交流与合作，让不同的发展理念、业务思维发生碰撞、交流与融合，形成优势互补的集聚效应，拓展产业边界，创新发展模式，产生经济与社会的双重价值，引领产业迈向高质量发展。

“图难于其易，为大于其细”，要把华侨城宏伟的“十四五”战略蓝图变为现实，必须一步一个脚印，脚踏实地地扎实工作。面对将来未知的困难与挑战，我们惟有奋斗，以“愿乘长风，破万里浪”的志向，逢山开路，遇水架桥，昂扬奋进，不负广大投资者、股东和客户的支持与信任，全力以赴建设具备全球竞争力的世界一流文化旅游企业！

段先念

深圳华侨城股份有限公司

董事长、党委书记

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人段先念、主管会计工作负责人冯文红及会计机构负责人叶肖虹(会计主管人员)声明：保证本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
王晓雯	董事	因公	姚军

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 8,037,758,053.00 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 4.0 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。



## 目录

董事长致辞.....	1
第一节 重要提示、目录和释义.....	3
第二节 公司简介和主要财务指标.....	15
第三节 公司业务概要.....	20
第四节 经营情况讨论与分析.....	23
第五节 重要事项.....	60
第六节 股份变动及股东情况.....	89
第七节 优先股相关情况.....	95
第八节 可转换公司债券相关情况.....	96
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	97
第十节 公司治理.....	105
第十一节 公司债券相关情况.....	111
第十二节 财务报告.....	116
第十三节 备查文件目录.....	290

## 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
深圳欢乐谷	指	深圳华侨城欢乐谷旅游公司
华侨城房地产	指	深圳华侨城房地产有限公司
宁波华侨城	指	宁波华侨城投资发展有限公司
云南华侨城	指	云南华侨城实业有限公司
华侨城旅行社	指	深圳华侨城国际旅行社有限公司
青岛华侨城	指	青岛华侨城实业有限公司
东部华侨城	指	深圳东部华侨城有限公司
北京华侨城	指	北京世纪华侨城实业有限公司
上海华侨城	指	上海华侨城投资发展有限公司
武汉华侨城	指	武汉华侨城实业发展有限公司
景区管理公司	指	深圳华侨城旅游景区管理有限公司
南京华侨城	指	南京华侨城实业发展有限公司
华侨城大酒店	指	深圳华侨城大酒店有限公司
海景酒店	指	深圳华侨城海景酒店有限公司
滨海投资	指	深圳华侨城滨海有限公司
酒店管理公司	指	深圳市华侨城国际酒店管理有限公司
香港华侨城	指	香港华侨城有限公司
宁波滨海投资	指	宁波滨海华侨城投资发展有限公司
华侨城酒店发展	指	深圳华侨城酒店发展有限公司
旅游策划公司	指	深圳市华侨城旅游策划顾问有限公司
水电公司	指	深圳华侨城水电有限公司
华侨城售电	指	深圳华侨城售电有限公司
华侨城物业商业发展	指	深圳华侨城物业商业发展有限公司
扬州华侨城	指	扬州华侨城实业发展有限公司
华侨城投资	指	深圳市华侨城投资有限公司
重庆华侨城	指	重庆华侨城实业发展有限公司
江苏华侨城	指	江苏华侨城控股有限公司

温州华侨城	指	温州华侨城投资发展有限公司
北京投资发展	指	华侨城（北京）投资发展有限公司
成都投资	指	华侨城（成都）投资有限公司
华侨城（西安）发展	指	华侨城（西安）发展有限公司
招华会展实业	指	深圳市招华会展实业有限公司
华侨城（天津）投资	指	华侨城（天津）投资有限公司
欢乐谷文化旅游发展	指	欢乐谷文化旅游发展有限公司
杭州华侨城	指	杭州华侨城投资发展有限公司
潮州华侨城实业	指	潮州华侨城实业有限公司
华腾投资	指	深圳华侨城华腾投资有限公司
深圳华侨城西部置业	指	深圳华侨城西部置业有限公司
瑞湾发展	指	深圳华侨城瑞湾发展有限公司
华侨城物业	指	华侨城物业（集团）有限公司
华侨城会所	指	深圳华侨城会所管理有限公司
上海天祥华侨城	指	上海天祥华侨城投资有限公司
西安华侨城	指	西安华侨城实业有限公司
侨城加油	指	深圳市侨城加油站有限公司
侨香加油	指	深圳市侨香加油站有限公司
消防安装	指	深圳市华侨城消防安装工程有限公司
华侨城高尔夫	指	深圳市华侨城高尔夫俱乐部有限公司
侨建监理	指	深圳市侨建工程监理有限公司
建筑安装	指	深圳市华侨城建筑安装工程有限公司
北京四方	指	北京四方投资管理有限公司
天津华侨城	指	天津华侨城实业有限公司
上海浦深	指	上海浦深投资管理有限公司
曲江华侨城	指	西安曲江华侨城投资发展有限公司
创意园	指	深圳华侨城创意园文化发展有限公司
招商华侨城	指	深圳招商华侨城投资有限公司
顺德华侨城	指	广东顺德华侨城实业发展有限公司
华侨城城市更新	指	深圳华侨城城市更新投资有限公司
南京置地	指	南京华侨城置地有限公司
陕西华侨城	指	陕西华侨城商业投资有限公司
深圳华侨城置业	指	深圳华侨城置业投资有限公司
华侨城华越投资	指	深圳市华侨城华越投资发展有限公司

佛山华侨城	指	佛山华侨城置业有限公司
华侨城新玺发展	指	深圳市华侨城新玺发展有限公司
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
华侨城桦盛投资	指	深圳市华侨城桦盛投资有限公司
华侨城南粤投资	指	深圳华侨城南粤投资发展有限公司
华侨城都市娱乐运营	指	深圳华侨城都市娱乐运营有限公司
江门华侨城投资发展	指	江门华侨城投资发展有限公司
常熟市沙家浜华鼎	指	常熟市沙家浜华鼎置地有限公司
肇庆华侨城实业	指	肇庆华侨城实业发展有限公司
丽江华侨城	指	丽江华侨城投资发展有限公司
中山华侨城实业	指	中山华侨城实业发展有限公司
茂名华侨城	指	茂名华侨城投资发展有限公司
合恒	指	深圳市华侨城合恒投资有限公司
华侨城湾区发展	指	深圳华侨城湾区发展有限公司
东莞保华	指	东莞保华置业投资有限公司
佛山南海华沥置业	指	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	指	昆明华侨城城市更新投资有限公司
深汕华侨城	指	广东深汕华侨城投资有限公司
广州文旅小镇	指	广州华侨城文旅小镇投资有限公司
广州小镇运营	指	广州华侨城小镇运营管理有限公司
广州华侨城实业	指	广州华侨城实业发展有限公司
东莞华实	指	东莞华实房地产开发有限公司
东莞华侨城实业	指	东莞华侨城实业有限公司
和城房地产开发	指	深圳市和城房地产开发有限公司
福美	指	深圳市华侨城福美投资有限公司
华侨城十亩国际	指	广州华侨城十亩国际投资有限公司
江门侨新置业	指	江门侨新置业有限公司
海南华侨城	指	海南华侨城实业有限公司
广州华侨城置业	指	广州华侨城置业有限公司
漳州华侨城置业	指	漳州华侨城置业有限公司
湛江海泉	指	湛江海泉投资发展有限公司
东莞旗华	指	东莞市旗华房地产开发有限公司
上海侨嵘置业	指	上海侨嵘置业有限公司

上海鹏鲲置业	指	上海鹏鲲置业有限公司
天津丽湖	指	天津华侨城丽湖旅游开发有限公司
天津东丽湖	指	天津东丽湖华侨城旅游投资有限公司
协跃房地产	指	深圳市协跃房地产开发有限公司
和冠房地产	指	深圳市和冠房地产开发有限公司
鸿怡达房地产	指	深圳市鸿怡达房地产开发有限公司
新南水门	指	深圳市新南水门投资有限公司
东莞华侨城城市更新	指	东莞华侨城城市更新投资有限公司
广州华侨城城市更新	指	广州华侨城城市更新投资有限公司
中联嘉信	指	深圳市中联嘉信实业有限公司
珠海城市更新	指	珠海华侨城城市更新发展有限公司
深圳华侨城汇富投资	指	深圳华侨城汇富投资有限公司
佛山华侨城更新	指	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	指	东莞华侨城城市发展有限公司
恒祥基投资	指	深圳恒祥基投资有限公司
惠州帝豪置业	指	惠州帝豪置业有限公司
惠州利华房地产	指	惠州市利华房地产有限公司
潮州投资发展	指	潮州华侨城投资发展有限公司
东莞华侨城文化旅游发展	指	东莞华侨城文化旅游发展有限公司
广东顺德运营管理	指	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	指	肇庆华侨城小镇文旅开发有限公司
肇庆华侨城小镇实业	指	肇庆华侨城小镇实业发展有限公司
肇庆华侨城小镇开发	指	肇庆华侨城小镇开发有限公司
茂名滨海旅游	指	茂名华侨城滨海旅游发展有限公司
昆明呈贡春晖	指	昆明呈贡区春晖城市建设有限公司
昆明滇池龙城	指	昆明滇池龙城置业有限公司
中盈投资发展	指	深圳华侨城中盈投资发展有限公司
广州华侨城置业发展	指	广州华侨城置业发展有限公司
宁波欢乐海岸置业	指	宁波欢乐海岸置业有限公司
宁波欢乐海岸投资	指	宁波欢乐海岸投资发展有限公司
杭州锦杭	指	杭州锦杭企业管理有限责任公司
杭州保泓	指	杭州保泓房地产开发有限公司
宁波创东华远	指	宁波创东华远置业有限公司
宁波侨安	指	宁波侨安企业管理咨询有限公司

宁波赫江置业	指	宁波市赫江置业有限公司
宁波弘福房地产	指	宁波弘福房地产信息咨询有限公司
杭州龙诚房地产	指	杭州龙诚房地产开发有限公司
云南华侨城置业	指	云南华侨城置业有限公司
华侨城湖北旅行社	指	深圳华侨城国际旅行社湖北有限公司
茶艺度假	指	深圳东部华侨城茶艺度假有限公司
东部物业	指	深圳东部华侨城物业管理有限公司
东部置业	指	深圳东部华侨城置业有限公司
华侨城东部开发	指	深圳华侨城东部开发有限公司
深圳万霖	指	深圳市万霖投资有限公司
华侨城东部城市发展	指	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	指	深圳东部华侨城都市投资发展有限公司
低碳城城市发展	指	深圳华侨城低碳城城市发展有限公司
无锡华侨城实业	指	无锡华侨城实业发展有限公司
无锡嘉合置业	指	无锡嘉合置业有限公司
滁州康金	指	滁州康金健康产业发展有限公司
常熟沙家浜文旅实业	指	常熟沙家浜华侨城文旅实业有限公司
义乌华侨城投资	指	义乌华侨城投资发展有限公司
上海唐侨盈	指	上海唐侨盈置业有限公司
武汉都市发展	指	武汉华侨城都市发展有限公司
襄阳华侨城文旅发展	指	襄阳华侨城文旅发展有限公司
襄阳文城实业发展	指	襄阳文城实业发展有限公司
襄阳侨都置业发展	指	襄阳侨都置业发展有限公司
武汉当代华侨城	指	武汉当代华侨城实业发展有限公司
武汉华侨城文旅	指	武汉华侨城文旅发展有限公司
武汉滨江置业	指	武汉华侨城滨江置业有限公司
武汉华滨置业	指	武汉华滨置业有限公司
武汉天创置业	指	武汉天创置业有限公司
南京龙西	指	南京龙西置业有限公司
南京华劲	指	南京华劲房地产开发有限公司
南京华颐	指	南京华颐房地产开发有限公司
南京尚宸	指	南京尚宸房地产开发有限公司
南京新侨	指	南京新侨文化旅游发展有限公司
南京溧水	指	南京溧水华侨城实业有限公司

济宁华侨城	指	济宁华侨城置地有限公司
创意文化酒店	指	深圳市华侨城创意文化酒店有限公司
华侨城综合能源	指	华侨城综合能源（广东）有限公司
侨城汇	指	深圳市侨城汇网络科技有限公司
侨城里商业管理	指	深圳市侨城里商业管理有限公司
成都华侨城盈创	指	成都华侨城盈创实业有限责任公司
重庆悦岚	指	重庆悦岚房地产开发有限公司
斋堂文旅发展	指	北京华侨城斋堂文旅发展有限公司
华侨城涿州文化旅游	指	华侨城涿州文化旅游开发有限公司
宜宾华侨城三江置业	指	宜宾华侨城三江置业有限公司
洛带华侨城	指	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	指	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	指	成都市东盛房屋开发有限责任公司
成都洛带华侨城置地	指	成都洛带华侨城置地发展有限公司
成都齐盛博物馆	指	成都齐盛当代艺术博物馆
成都华鑫侨盛	指	成都华鑫侨盛实业有限公司
沣东华侨城发展	指	西安沣东华侨城发展有限公司
西安康兴置业	指	西安康兴置业有限公司
昆明华侨城置地	指	昆明华侨城置地有限公司
昆明启平置业	指	昆明启平置业有限公司
西咸文茂房地产	指	西咸新区文茂房地产有限公司
郑州华侨城文化旅游开发	指	郑州华侨城文化旅游开发有限公司
济南华侨城	指	济南华侨城实业有限公司
济南天侨实业	指	济南天侨实业有限公司
济南侨圣置业	指	济南侨圣置业有限公司
天津华侨城泽沣置业	指	天津华侨城泽沣置业有限公司
天津华侨城都市建设	指	天津华侨城都市建设发展有限公司
淄博华侨城	指	淄博华侨城实业有限公司
淄博和鸣置业	指	淄博和鸣置业有限公司
淄博来仪置业	指	淄博来仪置业有限公司
淄博于飞置业	指	淄博于飞置业有限公司
太原侨晋置业	指	太原侨晋置业有限公司
太原侨辰置业	指	太原侨辰置业有限公司
太原侨君置业	指	太原侨君置业有限公司

太原侨鼎置业	指	太原侨鼎置业有限公司
太原侨冠置业	指	太原侨冠置业有限公司
太原侨硕置业	指	太原侨硕置业有限公司
太原侨隆置业	指	太原侨隆置业有限公司
太原侨诺置业	指	太原侨诺置业有限公司
荥阳华侨城文化旅游	指	荥阳华侨城文化旅游开发有限公司
河南华侨城实业	指	河南华侨城实业有限公司
青岛华侨城投资	指	青岛华侨城投资有限公司
天津泽沣置业	指	天津华侨城泽沣置业有限公司
杭州兰侨置业	指	杭州兰侨置业有限公司
杭州康侨置业	指	杭州康侨置业有限公司
宁波弘禄房地产	指	宁波弘禄房地产信息咨询有限公司
洛阳三彩小镇	指	洛阳三彩小镇文旅开发有限公司
杭州龙颐房地产	指	杭州龙颐房地产开发有限公司
深圳海上田园水上街市	指	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	指	华侨城智能科技（深圳）有限公司
北京物业	指	北京华侨城物业服务有限公司
扬州物业	指	扬州华侨城物业服务有限公司
招商华侨城物业	指	深圳招商华侨城物业管理有限公司
南昌华侨城	指	华侨城（南昌）实业发展有限公司
亿骏（亚洲）	指	亿骏（亚洲）有限公司
南京威丰	指	南京威丰房地产开发有限公司
信和置业	指	信和置业（成都）有限公司
华侨城亚洲	指	华侨城（亚洲）控股有限公司
华秦发展	指	华秦发展有限公司
华昌国际	指	华昌国际有限公司
西安置地	指	西安华侨城置地有限公司
耀豪国际	指	耀豪国际有限公司
成都华侨城	指	成都天府华侨城实业发展有限公司
成都创展商业	指	成都天府华侨城创展商业区管理有限公司
成都大剧院	指	成都天府华侨城大剧院管理有限公司
成都万汇商城	指	成都天府华侨城万汇商城管理有限公司
成都都市娱乐	指	成都天府华侨城都市娱乐有限公司
成都公园广场	指	成都天府华侨城公园广场管理有限公司



成都酒店管理	指	成都天府华侨城酒店管理有限公司
成都商业管理	指	成都天府华侨城纯水岸商业管理有限公司
成都商业广场	指	成都天府华侨城商业广场管理有限公司
港亚控股	指	深圳华侨城港亚控股发展有限公司
深圳华友投资	指	深圳市华友投资有限公司
华侨城华鑫股权投资	指	深圳市华侨城华鑫股权投资管理有限公司
华京投资公司	指	深圳市华京投资有限公司
常熟华侨城	指	华侨城（常熟）投资发展有限公司
共青城华侨城华鑫一号	指	共青城华侨城华鑫一号投资合伙企业（有限合伙）
合肥环巢	指	合肥华侨城环巢文旅置业发展有限公司
华侨城融资租赁	指	华侨城融资租赁有限公司
港华投资控股	指	深圳华侨城港华投资控股有限公司
合肥华侨城实业	指	合肥华侨城实业发展有限公司
上海置地	指	华侨城（上海）置地有限公司
上海首驰	指	上海首驰企业管理有限公司
安徽华力	指	安徽华力包装有限公司
华力控股	指	华力控股有限公司
惠州华力	指	惠州华力包装有限公司
华港企业	指	华港企业有限公司
常熟实业发展	指	华侨城（常熟）实业发展有限公司
锦绣中华	指	深圳锦绣中华发展有限公司
深圳世界之窗	指	深圳世界之窗有限公司
长沙世界之窗	指	长沙世界之窗有限公司
招华会展置地	指	深圳市招华会展置地有限公司
招华国际会展发展	指	深圳市招华国际会展发展有限公司
深圳康华商业	指	深圳康华商业有限公司
渤海证券	指	渤海证券股份有限公司
江通传媒	指	武汉江通动画传媒股份有限公司
招华国际会展运营	指	深圳市招华国际会展运营有限公司
国寿侨城	指	国寿侨城（深圳）投资合伙企业（有限合伙）
体育中心	指	深圳市华侨城体育文化中心有限公司
佛山南海祁禹置业	指	佛山南海祁禹置业有限公司
宁波泓生羲和投资	指	宁波泓生羲和投资合伙企业（有限合伙）
江门鹏悦置业	指	江门鹏悦置业有限公司

广州保顺置业	指	广州保顺置业有限公司
深圳宝祥源投资发展	指	深圳市宝祥源投资发展有限公司
宁波文化旅游	指	宁波华侨城文化旅游发展有限公司
华侨城大湾区投资	指	深圳华侨城大湾区投资有限公司
华侨城城投低碳发展	指	深圳华侨城城投低碳发展有限公司
深圳荷坳	指	深圳华侨城荷坳发展有限公司
潮州华碧投资	指	潮州华碧投资有限公司
首茂城置业	指	武汉首茂城置业有限公司
湖北交投襄阳文旅发展	指	湖北交投襄阳文旅发展有限公司
郑州华侨城都市置业	指	郑州华侨城都市置业有限公司
武汉风尚青城	指	武汉风尚青城文旅创业发展中心（有限合伙）
武汉侨滨置业	指	武汉侨滨置业有限公司
星美机电	指	深圳星美机电科技实业有限公司
华辉盛锦	指	重庆华辉盛锦房地产开发有限公司
旭宇华锦	指	重庆旭宇华锦房地产开发有限公司
巫溪巴渝民宿	指	巫溪县华侨城巴渝民宿有限公司
中铁华兴	指	北京中铁华兴房地产开发有限公司
天津华锦万吉	指	天津华锦万吉置业有限公司
涿州侨城惠	指	涿州侨城惠房地产开发有限公司
太原华侨城	指	太原华侨城房地产开发有限公司
张家口侨园	指	张家口侨园房地产开发有限公司
天津嘉运置业	指	天津嘉运置业有限公司
成都佳利	指	成都佳利投资有限公司
自贡华侨城	指	自贡华侨城文化旅游开发有限公司
成都地润置业	指	成都地润置业发展有限公司
成都锦华	指	成都华侨城锦华投资有限公司
西安思睿置地	指	西安思睿置地有限公司
西安招商嘉时	指	西安招商嘉时房地产有限公司
保鑫泉盛	指	成都市保鑫泉盛房地产开发有限公司
成都湖滨商业	指	成都天府华侨城湖滨商业管理有限公司
成都文旅	指	成都文化旅游发展股份有限公司
成都体产	指	成都体育产业有限责任公司
北京广盈	指	北京广盈房地产开发有限公司
民生教育集团	指	民生教育集团有限公司

资汇控股公司	指	资汇控股有限公司
武汉誉天红光	指	武汉誉天红光置业有限公司
兴侨科技	指	深圳市华侨城兴侨科技发展有限公司
中保投资基金	指	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	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
肇庆悦华鼎盛	指	肇庆悦华鼎盛文旅投资有限公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

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

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	关 山	陈 兰
联系地址	广东省深圳市南山区华侨城集团办公大楼	广东省深圳市南山区华侨城集团办公大楼
电话	0755-26909069	0755-26909069
传真	0755-26600936	0755-86000069
电子信箱	000069IR@chinaoct.com	000069IR@chinaoct.com

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	公司董事会秘书处、深圳证券交易所

#### 四、注册变更情况

组织机构代码	27937410-5
公司上市以来主营业务的变化情况(如有)	无变更
历次控股股东的变更情况(如有)	无变更

#### 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

#### 六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入（元）	81,868,090,075.22	60,025,027,201.56	36.39%	48,156,217,460.00
归属于上市公司股东的净利润（元）	12,685,358,264.29	12,340,101,773.12	2.80%	10,575,071,349.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	9,687,343,647.43	10,004,839,601.45	-3.17%	9,498,283,023.12
经营活动产生的现金流量净额（元）	21,218,614,688.62	-5,187,770,194.27	509.01%	-10,044,574,579.77
基本每股收益（元/股）	1.5633	1.5044	3.92%	1.2907
稀释每股收益（元/股）	1.5633	1.5044	3.92%	1.2907
加权平均净资产收益率	17.47%	19.33%	-1.86%	18.98%
总资产（元）	456,588,251,974.59	379,619,969,381.18	20.28%	295,526,412,352.32

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
归属于上市公司股东的净资产（元）	78,396,965,506.81	68,636,907,488.10	14.22%	59,134,236,311.24

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

是  否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是  否

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用  不适用

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	12,685,358,264.29	12,340,101,773.12	78,396,965,506.81	68,636,907,488.10
按国际会计准则调整的项目及金额				
按国际会计准则	12,685,358,264.29	12,340,101,773.12	78,396,965,506.81	68,636,907,488.10

### 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	12,685,358,264.29	12,340,101,773.12	78,396,965,506.81	68,636,907,488.10
按境外会计准则调整的项目及金额				
按境外会计准则	12,685,358,264.29	12,340,101,773.12	78,396,965,506.81	68,636,907,488.10

### 3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

适用  不适用

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	6,818,121,890.54	10,289,855,248.77	16,285,600,663.40	48,474,512,272.51
归属于上市公司股东的净利润	838,976,202.88	1,298,804,312.50	3,109,932,506.25	7,437,645,242.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	818,816,687.68	1,216,254,356.82	2,966,606,064.80	4,685,666,538.13
经营活动产生的现金流量净额	-12,787,082,688.17	3,192,383,049.12	7,356,816,275.24	23,456,498,052.43

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

 是  否

## 九、非经常性损益项目及金额

 适用  不适用

单位：元

项目	2020 年金额	2019 年金额	2018 年金额
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	3,038,724,534.72	3,490,569,324.64	318,745,941.32
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）	718,584,763.26	309,827,437.02	358,642,942.24
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			264,139,426.03
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			156,899,436.68
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等			-19,582,437.94
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		15,118,577.88	-14,284,013.88
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金	43,700,605.91	2,396,014.41	116,474,073.85

项目	2020 年金额	2019 年金额	2018 年金额
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			
对外委托贷款取得的损益			259,325,617.28
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	55,862,319.76	-103,639,549.76	1,174,163.92
减：所得税影响额	793,800,926.38	752,903,583.26	257,490,241.76
少数股东权益影响额（税后）	65,056,680.41	626,106,049.26	107,256,581.54
合计	2,998,014,616.86	2,335,262,171.67	1,076,788,326.20



## 第三节 公司业务概要

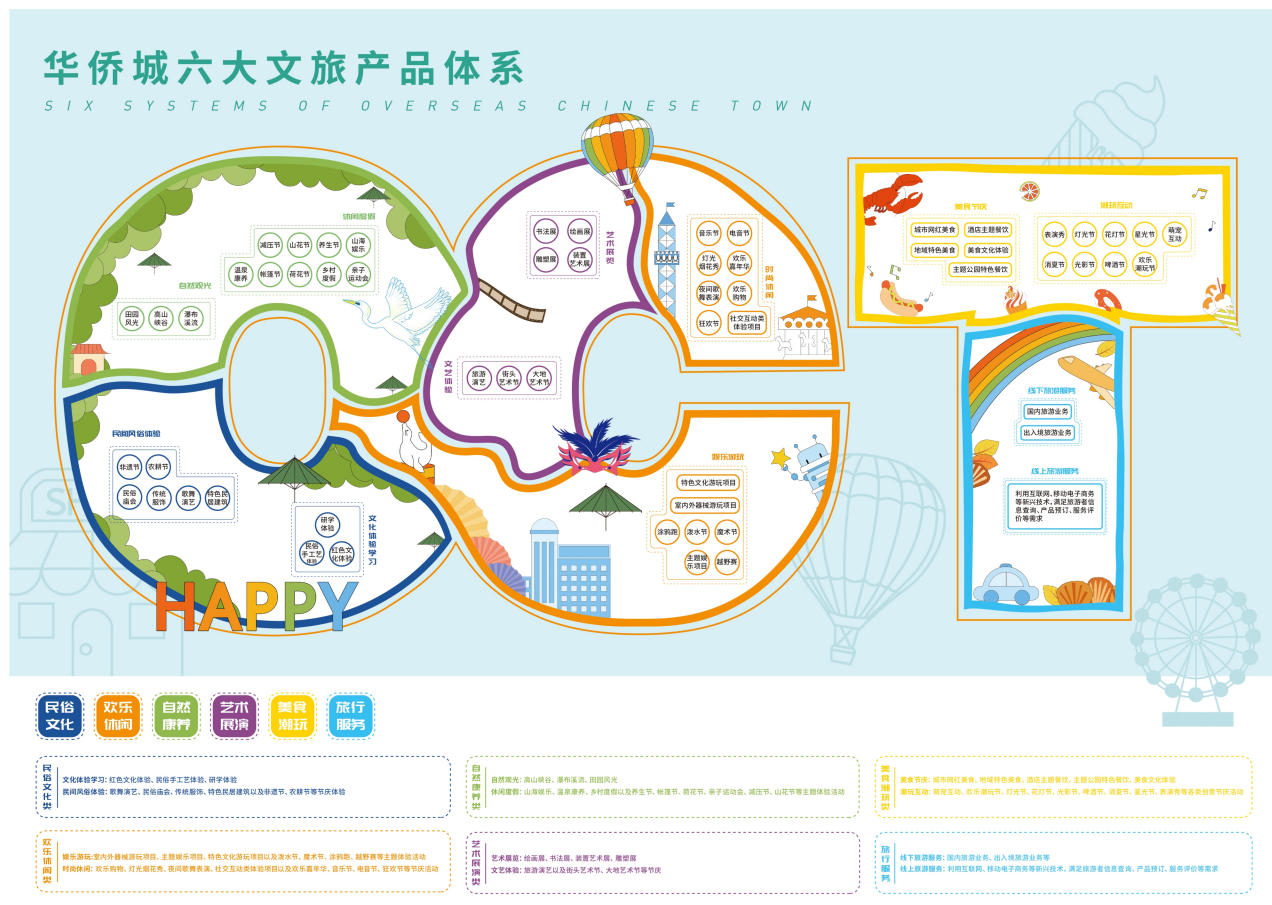
### 一、报告期内公司从事的主要业务

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

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



#### (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、主要资产重大变化情况

### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
货币资金	占总资产 13.25%，比年初增加 61.38%，主要为加快去化速度，销售回款大幅增加。
存货	占总资产 54.85%，比年初增加 35.13%，主要为土地储备及项目建设开发投入增加。
预付账款	占总资产 1.52%，比年初减少 77.71%，主要为土地取得相关权证后，转入存货核算。
长期股权投资	占总资产 4.08%，比年初增加 30.45%，主要为对外合作项目投资增加。
固定资产	占总资产 4.07%，比年初增加 16.85%，主要为在建项目达到转固条件增加。

### 2、主要境外资产情况

适用  不适用

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	217,496,533.75	中国香港	对外出租	已按相关制度管理	良好	0.20%	否

## 三、核心竞争力分析

（一）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。

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

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

（四）公司具有卓越的战略协同能力，是控股股东华侨城集团的价值实现者。公司主动承接华侨城集团的发展战略，以“主题公园领导者、旅游产业领军者、城镇化价值实现者”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。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

#### (一) 宏观经济及行业发展状况

宏观经济方面：2020年，受新冠肺炎疫情影响，全球经济受到沉重打击。面对严峻复杂的国际形势、艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，特别是新冠肺炎疫情的严重冲击，全国各地区各部门在以习近平总书记为核心的党中央坚强领导下，努力构建“以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进”的新发展格局，在统筹疫情防控和经济社会发展方面取得显著成效，经济稳定复苏，主要经济指标由负转正，供需关系逐步改善，市场活力动力增强，民生得到有力保障，社会大局保持稳定，使得我国成为全球真正实现经济正增长的主要经济体。国家统计局数据显示，2020年我国国内生产总值（GDP）首次突破100万亿元大关，达到101.6万亿元，按可比价格计算，比上年增长2.3%。“十三五”规划的圆满收官，意味着我国经济实力、科技实力、综合国力又跃上一个新的大台阶，对于全面建成小康社会，开启全面建设社会主义现代化国家新征程，都具有十分重要的标志性意义。

#### 1、文化旅游行业

由于新冠肺炎疫情扩散，2020年旅游相关行业遭受较大影响。据联合国世界旅游组织(UNWTO)数据，2020年1至10月，国际游客人数比去年同期减少了9亿，海外旅游市场损失达9350亿美元。就我国而言，2020年上半年有组织的旅游活动全面停滞，直到第三季度散客出游筑底回升。根据文化和旅游部国内旅游抽样调查结果，2020年度国内旅游人数28.79亿人次，比上年同期下降52.1%；国内旅游收入2.23万亿元，比上年同期下降61.1%。

疫情影响下的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茂的态势：研学旅游模式越来越常见，冰雪旅游持续发展壮大，“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。“云看展”、“云旅游”、“直播带货”、“云综艺”、“云课堂”等“云”模式将持续走红。

#### 2、房地产行业

(1) 政策方面，疫情未改楼市调控总基调，因城施策精准调控稳市场。2020年，中央坚持“房住不炒”调控基调不变，上半年受新冠肺炎疫情影响，经济面临较大下行压力，中央财政、货币政策齐发力，货币环境较为宽松；在“房住不炒”基调指导下，地方政府因城施策更加灵活，进一步稳定市场预期。下半年起，房地产调控政策有所转向，中央强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，稳地价、稳房价、稳预期，房地产金融监管持续强化，“三道红线”试点实施，与此同时，多个城市先后升级调控政策，力促市场理性回归。

(2) 价格方面，稳中有升，区域分化明显。2020年百城新建住宅价格累计上涨3.46%，涨幅已超2019年水平。其中一线城市涨幅有所扩大，二线和三四线代表城市涨幅均有所收窄；各区域中，长三角、珠三角新建住宅价格表现较好。

(3) 供求方面，成交规模基本恢复，成交结构上移。2020年，疫情背景下，房地产市场表现超预期，重点城市商品住宅成交面积基本恢复，绝对规模延续2017年以来横盘态势，其中长三角、珠三角地区市场韧性高；各房企积极推盘，市场供应相对充足，代表城市商品住宅销供比下降至0.87，短期库存规模及去化时间稳步提升至近年高位，但整体仍处于合理区间。多数代表城市楼盘成交套总价继续上涨，高端改善需求加速释放，多数城市144平方米以上户型占比提升。

(4) 土地方面，一线城市推地量及优质地块推出量增加，带动楼面价上涨。2020年，地方政府整体供地节奏有所加快，住宅用地供求规模同比均小幅增长，其中一线城市供求规模均实现较大幅度增长，同比增幅均超两成。受一线城市住宅用地大规模成交以及各城市优质地块推出量增加等因素影响，全国300城住宅用地成交楼面均价为4542元/平方米，达历史最高水平，同比上涨8.9%，住宅用地平均溢价率为15.4%，较2019年提高1.2个百分点，优质地块竞拍热度高，溢价率处较高水平。

(5) 企业方面，加大营销加速回款，销售业绩持续增长。2020年，房企通过积极营销，抢收回款，逐步走出新冠肺炎疫情的影响，房企销售业绩持续提升，业绩增速有所放缓。

## （二）报告期内公司经营情况回顾

2020年，疫情对公司所属的文化旅游及房地产行业带来较大冲击，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，主动应对复杂严峻的宏观形势，在满足疫情防控要求的前提下，砥砺前行，攻坚克难，各项工作取得积极进展。

### 1、经营业绩持续提升，稳中求进

年内，公司继续发挥成片综合开发优势，加快项目建设销售，经营业绩持续向好，推动公司高质量发展。

**综合效益稳步提升。**2020年，公司实现主营业务收入804.14亿元、销售毛利额402.32亿元、毛利率50.03%，其中：旅游综合收入431.75亿元、毛利额181.41亿元、毛利率42.02%，分别较上年同期增加42.67%、47.55%、1.39个百分点；房地产业务收入372.39亿元、毛利额220.91亿元，分别较上年同期增加27.82%、1.65%，毛利率59.32%，较上年同期减少15.28个百分点。主营业务毛利率较上年同期减少约7个百分点，主要为受产品结构及销售区域的影响。

**销售业绩再创新高。**公司始终将销售回款作为年度工作的重中之重，以“分秒必争”的态度抢工程抓进度，年度销售金额及回款金均破千亿大关。虽行业利润率整体下行，但公司以量补价，全年累计实现签约销售面积465万平方米、签约销售额1052亿元，均创历史新高。

**资本结构更加稳健。**公司有息负债总额1414.58亿元，较年初增加237亿，其中短期借款及一年内到期非流动负债占比19.14%，长期借款及应付债券占比80.86%。有息负债的总额虽有所提升，但结构更加健康，短期负债的比例从29.74%下降至19.14%，短期偿债风险下降，资金借贷周期与项目的开发周期更加匹配。

**“三道红线”实现“绿档”。**2020年三季度人民银行“345”新规政策出台，深圳华侨城股份有限公司成为首批试点企业之一。公司管理层高度重视，管理层根据政策要求并结合自身生产经营实际，一手抓经营，一手抓保“绿”，并采取了“以收定投”、加速回款、控制并优化债务等一系列组合拳。截至2020年末，经公司上下努力，公司各项财务指标表现良好，经营业绩创历史新高，“三道红线”指标圆满实现“绿档”。

**经营性现金流由负转正。**公司严格执行“以收定投”的成果显著，真正将存货换成手上的“真金白银”，本年经营现金流能够满足公司整体的投资和运营需求，实现了投资和回款的良性循环。2020年全年，公司经营活动产生的现金流量净额为212.86亿元，自2017年以来首次“由负转正”，较上年同期的-51.87亿元，增加约264亿，主要是公司各区域前期拓展的项目陆续进入销售周期，销售商品收到的现金较上年同期增加约180亿元，另外在新项目拓展上严格执行“以收定投、优中选优”，购买商品及接受劳务支付的现金较上年下降171亿。投资活动产生的现金流量净额为6.5亿元，较上年同期减少净流出约55亿，对外项目合作支付款较上年同期有所减少。筹资活动现金流量净额为27亿，较上年同期减少净筹资近186亿元，主要是公司下半年销售回款超出同期，在满足项目拓展及日常运营资金需求的情况下，有计划的偿还了部分债务。

“三道红线”实现“绿档”及经营性现金流回正，凸显公司多年来坚持的高质量跨越式发展已取得阶段性成效。一方面，“三道红线”满足“绿档”要求，体现出公司在资产规模与经营业绩高速增长的同时，严格控制各类经营风险，保持着较好的资产质量；另一方面，公司近年来跨越式高速增长必然伴随着投入的增加，在投资建设期间也一定会经历经营性现金流为负的阶段，这也是企业发展的必经阶段。而现金流的由负转正，标志着公司在新的体量与平台上，站稳了脚跟，实现了发展速度、效率、质量的平衡，为高质量的可持续发展奠定了坚实的基础。

### 2、主营业务创新发展，效果显著

#### （1）文化旅游业务

2020年，面对百年未有之大疫情和百年未有之大变局叠加影响，华侨城积极应对，在做好文旅企业疫情防控与运营的统筹工作的同时，开展多项工作，全力推动公司文旅产业平稳、高质发展。

2020年，华侨城文旅在克服疫情影响的前提下，旗下各个版块朝着既定目标稳步发展，取得了阶段性成果，维持了良好的态势。公司旗下24家景区、24家酒店、1家旅行社、4家开放式旅游区共接待游客4282.5万人次，恢复至2019年的82%，恢复情况远超行业平均水平。

#### ①积极抗疫，多措并举彰显华侨城央企担当

新冠肺炎疫情发生以来，华侨城文旅企业坚决贯彻习近平总书记系列重要指示，全面落实党中央、国务院决策部署，在做好防疫工作的前提下全力确保企业生产经营秩序的稳定。

严格落实疫情防控措施。疫情爆发初期，华侨城文旅板块迅速采取应对措施，旗下所有旅游景区于1月25日暂停开放，并及时采购防疫物资和设备、开展防控应急演练以应对疫情变化。复工复产阶段，各文旅企业遵循文化和旅游部“限量、预

约、错峰”运营方针，严格执行线上预约、线下管控，对场馆进行定期消毒，向游客发放防疫物品，并落实景区节假日值班值守制度以应对突发情况，为广大游客营造安全、卫生、周到、体贴的旅游环境与服务。

有序推动文旅企业复工复产。疫情期间，华侨城陆续制定《华侨城旅游景区疫情防控及开园运营工作指引》、《关于推进华侨城旅游景区预约管理工作的通知》等指导性文件，有序推动了旗下文旅企业复工复产，并为全行业贡献华侨城的经验和智慧。

积极承担社会责任。各景区在开园后对医护人员实行免费入园政策，并陆续为公共交通驾驶员、警务人员、军人、新闻工作者、教师等专业群体献上致敬体验日活动。各地酒店也以实际行动积极支持疫情防控，处于疫情第一线的武汉玛雅嘉途酒店无偿为武汉市各大医院一线医护人员及外地支援武汉的医务人员提供食宿服务，并获得“中央企业抗击新冠肺炎疫情先进集体、先进个人”两项荣誉。

## ②焕新升级，节庆活动促进企业经营助力行业复苏

为推动社会消费快速恢复、提振旅游行业发展信心、有效拉动旅游市场恢复，助力企业经营，华侨城举办了第三届华侨城文化旅游节。2020文旅节创新提出“1+4+5”节庆框架，围绕“美好如期，欢乐同行”的主题，开展文旅创意、感恩礼敬、掌上乐游、欢乐“视”界四大专题行动，全新推出自然康养、文化艺术、欢乐休闲、历史民俗、美食潮玩五大文旅体验，引领疫后旅游新潮流。同时，以“花橙平台”为主阵地，向市场推出各类花橙组合卡以及公仔、盲盒等文创产品，让活动有效触达消费者，进一步凝聚华侨城文旅品牌，提升华侨城文旅影响力。活动期间，华侨城文旅企业经营业绩恢复情况远超行业平均水平，有力促进文旅企业经营恢复，推动社会消费提质升级，为市场奉上精彩创意的文化旅游盛宴。

与此同时，公司旗下各旅游景区为应对疫情的影响，迅速启动市场恢复机制，不仅推出阶段性推出优惠措施，还不断关注当下游客消费的新需求、新趋势、新动向，创新推出丰富多彩的主题活动。八地欢乐谷先后策划推出超级儿童节、暑期狂欢电音节、街头艺术节、潮玩万圣节等活动，以超预期的表现逆势突围、引领复苏。深圳锦绣中华·民俗村积极开展母亲节、520情侣节、六一儿童节、泼水节等活动；深圳世界之窗举办了国际啤酒节、世界之窗万圣节、北欧圣诞季等活动；长沙世界之窗策划推出“清明踏青，回到楚国”、“OMG！五洲奥运会”、“六一夸夸节”、“万圣捉鬼记6”等主题活动；襄阳奇梦海滩水公园开展奇幻光影嘉年华、奇幻封神炮、点亮星际彩灯、喷雪大战等活动；南昌玛雅乐园开展“玛雅探险记”、跨年电音节等活动。东部华侨城打造“健康生活艺术季”之“度假狂欢节”、“山海度假节”等节庆活动；云南华侨城开展特色“酷玩生活节”泡泡池、端午传统体验等活动；白水仙瀑举办“仙瀑仙旅 玩转国潮”等活动；深圳欢乐海岸举行“深圳义工游鹏程”、深圳国际啤酒节等活动；顺德欢乐海岸PLUS推出欢乐海岸PLUS吃货节、“乐活季”、端午汉风粽动员、“橙风破浪”夏日酸甜派对；深圳欢乐港湾推出繁星音乐节系列活动、国际光影艺术季等活动；古劳水乡打造首届新年风物季，举办以“侨城江门，乐启鹤山”为主题的系列活动。

## ③推陈出新，产品迭代推动文旅产业再升级

新产品陆续推出，创新旅游供给。襄阳奇梦海滩水公园于6月24日盛大开幕，掀起襄阳玩水大浪潮；南京欢乐谷水陆公园双园齐开，是欢乐谷连锁品牌第八站；深圳宝安滨海文化公园一期于8月23日正式对公众开放。

传统景区升级改造，提升旅游品质。华侨城以打造世界级水准景区为目标，对深圳华侨城旅游度假区和东部华侨城旅游度假区进行整体风貌与重点产品品质提升，目前已取得阶段性成果。存量景区方面，深圳欢乐谷魔力飞梭、恐怖塔等全新项目推向市场，持续增强游客体验值；上海欢乐谷完成环园小火车项目更新改造，并正式投入运营；成都欢乐谷水公园2.0项目于6月19日正式对游客开放；锦绣中华龙号观览车项目于国庆期间正式投入运营；深圳世界之窗恺撒宫光影秀《奇幻欧洲》于五一上线、冰雪世界改造提升项目于国庆对外营业。

IP与旅游产品结合，焕发全新活力。欢乐谷集团冠名《第五人格》“深渊的呼唤III”全球赛，有效提升欢乐谷在电竞人群中的知名度及影响力；南京欢乐谷将原创孵化本土IP“大蓝鲸”、国产原创IP饼干警长、引进的成熟化授权IP屁桃君、B duck、国家地理等全方面应用于园内设备包装、商品、餐饮等方面；济南华侨城创新引进国家级IP——国家宝藏和中国国家地理，深度融合并落地线下文旅融合深度体验式产品。

## ④科技加持，数字化铸造文旅转型新方向

为更好地推动华侨城旅游管理水平的提升，适应华侨城旅游产业跨越式发展需求，为游客打造更为便捷舒适的旅游环境，华侨城文旅产业持续推进数字化转型探索。

旅游线上平台取得重大突破。花橙网站是华侨城官方旅游产品和服务的一站式预订平台，承担着发展华侨城线上旅游业务、沉淀游客大数据的重任。华侨城重视对花橙网站的引流和会员维护，目前花橙网站会员数量较去年同期增长296%。

智慧旅游新体验不断升级。多家文旅企业推出疫情防控申报系统；欢乐谷集团逐步打造以5G技术为底层支持智慧景区；锦绣中华已实现人脸识别入园；酒店集团会员平台“华悦汇”建设成果日益显现。

景区预约管理工作全面推行。华侨城实现分项目、分时段、分客群的旅游景区预约管理系统在官方电商平台“花橙旅游”上线。华侨城旗下所有参控股4A、5A级景区，省、国家级旅游度假区，以及所有欢乐谷连锁主题公园已全面实现预约管理。

#### ⑤持续引领，树立行业标杆地位夯实行业影响力

行业排名不断提升，多项重磅荣誉彰显华侨城文旅实力。控股股东华侨城集团超越环球影城首次进入全球主题公园集团三强，排名紧随国际巨头迪士尼集团、默林集团，继续领跑亚洲。公司多家单体主题公园同样表现强劲，北京欢乐谷以516万人次的游客接待量挺进全球单体主题公园TOP25，其余多家主题公园跻身亚太地区主题公园和水公园25强。

充分发挥行业龙头企业的引领作用，参与并牵头行业协会发起的各项工作。控股股东华侨城集团承担了国家主管部门行业智库的角色，积极承接文化和旅游部、国资委等主管部门委托研究等相关工作，树立起华侨城文旅实践与理论研究的标杆形象，部分研究成果被纳入国家十四五规划。另外，公司牵头中国旅游景区协会发起了旅游景区、主题公园行业振兴计划并采取相关举措，助力受新冠肺炎疫情重创的旅游景区、主题公园实现科学防疫、有序复工、疫后振兴；牵头编制中国旅游景区协会团体标准《旅游景区应对重大传染病疫情类突发公共卫生事件的运营指南》等，巩固和提升了华侨城在旅游行业的影响力与号召力，履行了华侨城作为文旅航空母舰的社会责任。

围绕华侨城文化旅游产业发展战略，扎实开展旅游标准化建设。旅游标准化建设工作和优质服务工作是华侨城旅游构建核心竞争力、持续高质量发展的重要力量。2020年，公司通过完善制度建设、明晰组织架构、开展专项研究进一步推进标准化建设工作，制定了《华侨城旅游标准化技术委员会管理办法（试行）》、《华侨城旅游标准化技术委员会工作指南（试行）》、《华侨城旅游标准研制流程（试行）》、《华侨城旅游标准体系构建和要求（试行）》等一系列制度文件；同时，在华侨城旅游标准化委员会下统筹组建专项旅游标准化技术委员会，负责推动旅游业务各细分业态的标准化工作。

#### ⑥强化服务，通过多种手段，持续推进优质服务管理工作

一是选取不同业态类型的4A/5A重点景区开展第三方暗访工作，并召开华侨城旅游景区质量提升工作会；二是选取重点时段，开展优质服务督查活动，并优化旅游口碑大数据监测平台，为景区服务提升提供参考；三是总结督查结果，表彰激励先进，选树服务典型，推广服务经验；四是开展优质服务培训研讨会，加强各企业服务管理骨干经验交流。

#### (2) 房地产业务

中央经济工作会议强调：“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展”。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，积极采取多种措施应对疫情影响，通过各事业部一致努力，公司在资源获取、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。2020年项目推盘、销售、回款同比去年均实现较大幅度增长。报告期内，销售回款1032亿元，同比增长24%。

#### ①坚持优中选优，积极稳妥布局文旅及城镇化项目

公司及各事业部坚持“以收定投”原则，在严控投资风险的前提下，积极稳妥推进项目获取。2020年，公司年内累计获取土地项目25个，新增土地面积494万平方米，计容建筑面积1033万平方米。在粤港澳大湾区、长江经济带、成渝及西安都市圈等国家重点战略区域加大投资力度，综合利用市场化拍地、股权收购等多样化手段，成功落地中山石岐、茂名虎头山、湛江欢乐海湾、南京溧水、成都东安阁、襄阳生态城、漳州角美等多个文旅综合项目，并持续跟踪获取襄阳华侨城奇幻度假区二期、肇庆华侨城文旅小镇三期、西安沣东华侨城文旅项目第二批、郑州金水河源项目第二期、张家口下花园项目二期、济南章丘项目三期等文旅综合项目用地，另外还在深圳宝安、上海唐镇、成都青白江、宜宾三江口、东莞虎门、江门新会、天津廊坊等地获取商业及住宅土地资源。年内获取的土地项目中，有23个项目以底价或接近底价摘牌，有效降低了拿地成本，为公司可持续发展夯实资源基础。

#### ②坚持狠抓项目开发，保障工程进度

复工复产后，各单位积极与地方政府、合作单位、施工队伍协调沟通，共同克服新冠疫情影响，全力推进现场工程进度，保障项目工期。一是以创新思维为引领，加强外部沟通，优化报批报建流程，有效加快项目进度，提前实现项目结转；二是通过采取设计工作早启动，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，采取赶工等措施，加速项目进度。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

2020年，公司各事业部通过内外部强强联合，实现优势互补，在践行央地合作、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。央地合作方面，中部事业部与湖北交投合作打造襄阳华侨城奇幻度假区、中国汉江（襄阳）生态城项目，地产公司与酒店集团联手漳州市角美轨道交通投资公司合作开发漳州角美龟山站项目；与头部企业合作方面，地产公司与中粮地产合作开发广东江门新会项目。

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一定成果。一是自身开发运营能力及项目周转效率的持续提升，特别是合肥空港项目及成都青白江项目，实现了当年拿地、当年开工、当年销售回款，为公司项目快周转树立了典范；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、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

2020年，物业公司全年新增管理建筑面积312万平方米、储备管理面积431万平方米。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、武汉等超50个城市，目前全国共有66家分、子公司，已初步完成了在全国发展的战略布局。在2020的疫情防控工作中，华侨城物业常态测温超千万人次，协助社区隔离9502人，彰显责任担当。

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”，完成前瞻性、扩展性、兼容性的首期智慧物业系统规划，通过信息化中台建设，提升管理效率与能力，通过数据化平台为社区增值业务赋能，并以智慧小区规划建设为起点，推动与侨城汇、康佳集团的战略合作，开发物联网管理平台，引进清洁机器人设备，着力打造数字化智能化标杆项目；另一方面致力于完善全链条运营产品，打造多元客户需求场景，旗下运营三大空间-“社区空间”、“商旅空间”、“城市空间”，针对性的为客户解决各类难题。

### 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989.87亿元，平均融资成本4.48%，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）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	项目名称	所在位置	土地用途	土地面积 (m <sup>2</sup> , 全口径)	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> , 全口径)	取得 方式	权益 比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
1	襄阳华侨城奇幻度假区一区（二期）	襄阳市	文旅综合	1,206,261	2,389,622	招拍挂	51.00%	244,888	124,893
2	郑州华侨城二七金水河源二期第一批土地	郑州市	文旅综合	81,248	203,119	招拍挂	34.00%	88,938	30,239
3	武汉青山红坊 P（2020）051 号	武汉市	文旅综合	127,858	527,000	招拍挂	100.00%	666,575	666,575
4	襄阳生态城一期	襄阳市	文旅综合	423,861	1,114,877	招拍挂	51.00%	142,227	72,536
5	上海唐镇项目	上海市	住宅	56,523	113,046	招拍挂	100.00%	500,100	500,100
6	南京溧水项目	南京市	文旅综合	260,250	417,770	招拍挂	51.00%	201,055	102,538
7	肇庆华侨城文化旅游科技小镇（三期）	肇庆市	文旅综合	120,873	265,921	招拍挂	70.00%	52,780	36,946
8	中山欢乐海岸项目	中山市	文旅综合	297,283	414,331	招拍挂	100.00%	168,011	168,011



序号	项目名称	所在位置	土地用途	土地面积 (m <sup>2</sup> , 全口径)	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> , 全口径)	取得 方式	权益 比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
9	广东江门新会 18 号 商住地	江门市	住宅	58,620	175,860	股权 收购	50.00%	121,238	60,619
10	漳州角美龟山站项目	漳州市	文旅综合	25,243	47,961	招拍挂	70.00%	19,430	13,601
11	茂名虎头山一期项目	茂名市	文旅综合	503,269	718,500	招拍挂	100.00%	38,262	38,262
12	湛江欢乐海湾项目	湛江市	文旅综合	207,438	601,569	增资 扩股	51.00%	137,000	69,870
13	东莞虎门赤岗花园	东莞市	商住	21,230	42,460	股权 收购	90.00%	76,428	68,785
14	沣东华侨城一期第二 批次土地	西安市	文旅综合	379,089	615,735	招拍挂	65.00%	172,420	112,073
15	成都青白江国际铁路 港项目	成都市	商住	156,746	313,491	招拍挂	100.00%	94,047	94,047
16	宜宾三江口 CBD 二 期	宜宾市	住宅	136,294	569,617	招拍挂	50.00%	91,785	45,893
17	成都洛带东安阁及 CAZ 组团 137 亩土地	成都市	文旅综合	91,617	290,003	招拍挂	100.00%	77,140	77,140
18	成都洛带东安阁及 CAZ 组团 168 亩土地	成都市	文旅综合	112,016	254,449	招拍挂	100.00%	113,739	113,739
19	成都洛带东安阁及 CAZ 组团 70 亩土地	成都市	商办	46,889	29,500	招拍挂	100.00%	8,370	8,370
20	青岛即墨龙泉新城二 期项目	青岛市	文旅综合	103,539	159,283	招拍挂	100.00%	26,084	26,084
21	涿州市城市客厅项目	保定市	文旅综合	286,984	522,911	招拍挂	60.00%	102,554	61,532
22	张家口下花园未来光 影城项目二期	张家口市	文旅综合	80,482	112,675	招拍挂	51.00%	14,849	7,573
23	宝安中心区 A002-0077 宗地	深圳市	商业	7,817	104,740	招拍挂	100.00%	353,900	353,900
24	天津廊坊项目	天津市	住宅	29,445	64,779	招拍挂	50.00%	18,442	9,221
25	济南章丘三期项目	济南市	文旅综合	119,189	262,216	招拍挂	10.00%	55,808	5,581
合计				4,940,063	10,331,436	-	-	3,586,071	2,868,129

## 2、累计土地储备情况

序号	项目名称	总占地面积 (万 m <sup>2</sup> , 全口径)	总建筑面积 (万 m <sup>2</sup> , 全口径)	剩余可开发建筑面积 (万 m <sup>2</sup> , 全口径)
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

序号	项目名称	总占地面积 (万㎡, 全口径)	总建筑面积 (万㎡, 全口径)	剩余可开发建筑面积 (万㎡, 全口径)
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	成都博客小镇项目	38.28	71.86	51.67
6	成都中国艺库项目	9.53	14.21	10.56
7	成都莫奈的湖项目	7.18	23.44	3.89
8	成都蓬莱尚岛项目	34.91	23.33	8.30
9	昆明呈贡启平项目	83.89	106.41	52.07
10	重庆华侨城地产项目	112.95	214.75	25.89
11	重庆两江悦来项目	14.83	38.40	38.40
12	重庆御景悦来项目	16.20	44.27	24.27
13	重庆江山云出项目	16.16	38.27	20.81
14	自贡中华彩灯大世界项目	36.74	55.67	31.19
15	成都青白江项目	15.67	31.35	15.66
16	宜宾三江口 CBD 项目二期	13.63	56.96	56.96
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	150.06	82.20
19	惠州大金山湖项目	19.19	64.11	33.36
20	深圳龙胜项目	5.45	39.20	12.53
21	肇庆卡乐小镇项目一期	23.21	43.23	10.56
22	丽江济海文创项目	24.19	25.68	13.91
23	茂名电白歌美西海岸项目	17.50	38.72	29.77
24	茂名电白歌美海东岸项目	22.23	55.15	55.15
25	潮州意溪镇石牌区项目	14.64	51.23	12.29
26	增城白水寨背阴地块项目	13.00	15.60	15.44
27	增城区石滩镇郑田村地块	10.63	31.90	11.71
28	增城区荔城街罗岗村地块	3.16	9.47	4.41
29	广东江门鹤山古劳水乡项目(一期 B 区)	7.49	6.15	6.15
30	中山欢乐海岸项目	29.73	41.43	41.29
31	茂名虎头山一期项目	50.33	71.85	71.85
32	湛江欢乐海湾项目	20.74	60.16	60.16
33	闵行区浦江镇 0029 街坊 P1 宗地	5.71	8.48	8.48
34	浦江镇 0061、0055 街坊 P1 宗地	5.25	8.94	8.94

序号	项目名称	总占地面积 (万㎡, 全口径)	总建筑面积 (万㎡, 全口径)	剩余可开发建筑面积 (万㎡, 全口径)
35	南京华侨城翡翠天域	46.15	79.77	24.62
36	宁波奉化阳光海湾项目	39.58	53.90	13.54
37	宁波奉化阳光海湾项目二期	8.15	9.99	4.69
38	杭州大江东项目	14.32	34.81	3.45
39	常熟沙家浜项目	16.11	13.81	7.83
40	扬州瘦西湖项目	60.78	77.32	28.31
41	温州瓯海区牛山项目	14.57	30.67	0.52
42	南京溧水项目	26.03	41.78	41.78
43	武汉东西湖当代华侨城东岸项目	12.37	41.77	11.13
44	武汉青山红坊 P (2019) 088 号地	6.58	28.50	18.50
45	武汉华侨城滨江商务区红坊项目	26.59	54.40	54.40
46	南昌华侨城象湖文化旅游综合项目	105.93	144.12	52.74
47	襄阳华侨城文旅度假区 (一区)	219.38	397.70	205.27
48	武汉华侨城欢乐天际中央区	16.09	90.46	57.69
49	郑州二七区金水河源项目	23.16	49.73	20.31
50	武汉青山红坊 P (2020) 051 号地	12.79	52.70	52.70
51	武汉东湖金茂府	11.16	51.50	17.68
52	襄阳生态城一期	42.39	111.49	111.49
53	北京斋堂项目	9.94	9.00	8.62
54	天津华侨城东丽湖项目	80.29	104.09	27.62
55	天津翡翠嘉和项目	19.82	33.92	12.53
56	章丘绣源河文旅项目	104.89	175.08	138.86
57	山东淄博文旅项目	37.76	50.37	28.51
58	太原华侨城项目	42.35	124.15	106.32
59	郑州华侨城中原项目一期	9.23	29.82	8.79
60	郑州华侨城中原项目一期商业	2.01	8.02	8.01
61	青岛即墨龙泉新城项目二期	10.35	15.93	15.93
62	涿州市城市客厅项目	28.70	52.29	46.79
63	张家口下花园未来光影城项目	5.98	13.93	12.05
64	张家口下花园未来光影城项目二期	8.05	11.27	11.27
65	昆明阳宗海项目	94.93	70.00	48.00
66	合肥巢湖半汤温泉小镇项目	41.45	34.14	26.74

序号	项目名称	总占地面积 (万m <sup>2</sup> , 全口径)	总建筑面积 (万m <sup>2</sup> , 全口径)	剩余可开发建筑面积 (万m <sup>2</sup> , 全口径)
67	合肥空港国际小镇项目	69.44	84.83	58.30
68	潮州工艺美术文化科技产业园住宅项目	9.54	33.39	21.39
69	天津廊坊项目	2.94	6.48	6.48
70	济南章丘三期项目	11.92	26.22	26.22
合计		<b>2,385.65</b>	<b>4,244.29</b>	<b>2,369.44</b>

3、主要项目开发情况（统计口径：土地成交金额大于 50 亿元的项目）

序号	城市	项目名称	区域	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
1	天津市	天津翡翠嘉和项目	西青区	住宅	60.00%	2018 年 2 月	在建	35.00%	198,163.00	339,213.52	44,022.64	44,022.64	768,897.63	617,526.68
2	上海市	苏河湾一期项目	静安区	住宅+商业	100.00%	2012 年 5 月	在建	96.00%	70,979.60	282,164.80	18,199.20	235,018.70	1,455,691.55	1,387,562.9
3	南京市	南京欢乐海岸	建邺区	住宅+商业	51.00%	2015 年 12 月	在建	58.00%	466,132.87	1,159,817.00	471,322.58	527,677.58	2,400,000	1,355,187.12
4	杭州市	钱江世纪城项目	萧山区	住宅	20.00%	2018 年 5 月	在建	86.00%	107,887.00	296,288.01	-	-	1,417,109.8	1,214,354.97
5	杭州市	杭州丁桥项目	江干区	住宅+商业	100.00%	2018 年 1 月	在建	70.00%	120,100.00	313,810.00	-	-	898,531.73	629,151.75
6	武汉市	武汉华侨城欢乐天际中央区	洪山区	住宅+商业	100.00%	2018 年 12 月	在建	5.00%	160,893.00	904,600.00	-	-	1,461,594.28	682,385.99
7	武汉市	武汉华侨城滨江商务区红坊项目	青山区	住宅+商业	100.00%	2020 年 6 月	未开工	0.00%	265,922.00	544,000.00	-	-	1,292,129.92	664,574.82
8	南昌市	南昌华侨城象湖文化旅游综合项目	西湖区	住宅+商业	100.00%	2017 年 11 月	在建	32.00%	1,059,311.83	1,441,135.00	194,018.34	232,100.00	1,933,781.74	1,127,412.87
9	成都市	成都信和御龙山项目	成华区	住宅	80.00%	2012 年 1 月	在建	26.00%	248,363.49	1,240,167.61	-	738,747.70	667,277	151,701.42
10	昆明市	昆明呈贡启平项目	呈贡区	住宅	17.00%	2019 年 1 月	在建	45.00%	838,932.49	1,064,138.17	-	-	1,711,728.22	775,700.86
11	深圳市	深圳招华会展项目（华侨城方）	宝安区	其他	50.00%	2017 年 7 月	在建	67.00%	218,081.00	538,020.00	93,606.25	234,236.25	2,359,811	1,336,879.57
12	深圳市	深圳渔人码头项目	南山区	商业	60.00%	2018 年 9 月	在建	40.00%	25,147.44	214,407.00	-	-	1,285,967.41	663,325.3
13	深圳市	华侨城创想大厦	龙华区	商业	100.00%	2017 年 9 月	在建	98.00%	16,030.57	160,250.00	160,121.70	160,121.70	953,435.82	857,435.95

序号	城市	项目名称	区域	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
14	佛山市	佛山南海三山新城项目	南海区	住宅	50.00%	2019年11月	在建	30.00%	111,401.27	356,484.06	-	-	863,095.09	596,141.58
<b>合计</b>									<b>3,907,345.56</b>	<b>8,854,495.17</b>	<b>981,290.71</b>	<b>2,171,924.57</b>	<b>19,469,051.20</b>	<b>12,059,341.77</b>

4、地产及旅游综合项目销售情况

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	已开盘总可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售金额 (万元)
1	天津市	东丽湖	天津市东丽湖	综合体	100%	751,665	671,010	570,956	64,027	74,730
2	济南市	纯水岸	章丘绣源河	住宅	100%	113,684	108,000	42,842	42,842	33,856
3	太原市	侨冠项目	山西太原	住宅/商业	67%	200,128	186,717	64,781	64,781	84,425
4	郑州市	中原项目一期	郑州市中原区	住宅/商业	100%	110,405	73,905	33,398	33,398	37,994
5	青岛市	水岸东方	青岛市即墨区	住宅	100%	46,058	46,330	12,140	12,140	10,049
6	深圳市	香山美墅·云邸	深圳市南山区	住宅	100%	125,715	122,005	122,005	607	6,028
7	深圳市	香山里花园	深圳市南山区	住宅/商业	100%	317,048	305,630	304,730	6,238	53,023
8	深圳市	天鹅湖花园	深圳市南山区	住宅	100%	414,983	364,196	364,196	94,438	1,167,706
9	深圳市	海府生态大厦	深圳市宝安中心区	综合体	100%	91,907	77,148	58,014	38,692	430,106
10	深圳市	大空港项目	深圳市宝安区	综合体	50%	247,410	244,954	154,510	92,688	470,085
11	深圳市	创想大厦	深圳市龙华区	综合体	100%	160,250	155,205	12,577	10,150	64,014
12	深圳市	红山 6979	深圳市龙华区	商业	50%	121,456	121,456	91,452	16,754	54,868
13	深圳市	四海云亭	深圳市宝安区	商业	51%	124,436	80,557	72,993	7,564	16,683
14	惠州市	万象天汇	惠州市惠城区	综合体	34%	270,300	266,119	252,894	252,691	426,580

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	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)
15	顺德市	天鹅湖	佛山市顺德区	综合体	70%	520,372	712,879	640,370	67,469	103,134
16	顺德市	天睿花园	佛山市顺德区	综合体	70%	191,236	191,236	145,694	121,553	239,012
17	顺德市	蓝岸公寓	佛山市顺德区	综合体	70%	41,311	41,311	36,752	1,749	3,038
18	顺德市	云邸	佛山市顺德区	综合体	100%	99,693	99,693	59,921	47,326	89,699
19	顺德市	蓝楹湾	佛山市顺德区	综合体	70%	48,170	48,170	27,348	27,348	84,449
20	东莞市	叁悦花园	东莞市黄江镇	住宅	40%	83,854	77,859	42,135	42,135	129,540
21	东莞市	云麓台	东莞市虎门镇	住宅	90%	38,676	34,705	31,497	31,497	97,516
22	汕尾市	赤湖纯水岸	汕尾市深汕合作区	综合体	100%	96,789	88,736	41,866	41,866	100,041
23	肇庆市	纯水岸湖岸	肇庆新区	综合体	70%	140,509	140,509	124,331	121,477	116,358
24	江门市	云顶花园	江门市新会区	住宅/商业/车位	50%	24,050	24,050	5,358	5,358	11,003
25	潮州市	纯水岸一期	潮州市湘桥区	住宅/商业/车位	51%	127,946	124,583	67,818	62,465	47,819
26	海口市	华侨城·曦海岸	海口市秀英区	住宅/公寓/商业	51%	205,567	205,567	186,279	186,279	320,015
27	丽江市	逐水阁	丽江市古城区	住宅	51%	13,595	13,595	585	585	1,179
28	佛山市	天鹅观邸	佛山市南海区	住宅	100%	15,348	14,153	3,542	3,542	11,457
29	江门市	纯水岸花园	江门市鹤山市	住宅/车位	100%	36,022	36,022	10,224	10,224	12,388
30	茂名市	歌美海纯水岸	茂名市电白区	住宅	100%	81,621	81,621	27,086	27,086	17,649
31	东莞市	纯水岸花园	东莞市寮步镇	住宅	100%	49,512	49,512	37,427	37,427	102,663
32	东莞市	赤岗花园	东莞市虎门镇	住宅	90%	20,789	17,984	16,018	16,018	51,008
33	广州市	华侨城云尚公馆	广州市增城区	住宅/商业	100%	21,827	19,946	1,628	1,628	3,498
34	上海市	新浦江城	上海市闵行区	综合体/车位	100%	826,101	902,524	834,763	9,005	34,345

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	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)
35	上海市	苏河湾	上海市静安区	商业	100%	169,551	169,551	165,193	7,202	51,794
36	滁州市	欢乐明湖	滁州市南谯区	住宅/商业	51%	111,468	111,468	31,572	31,572	30,365
37	杭州市	江与锦城	杭州市钱塘新区	住宅/车位	50%	115,294	150,383	143,999	1,092	4,022
38	杭州市	吟彩芳菲之城	杭州市江干区	住宅/车位	100%	180,017	198,467	108,548	98,636	317,085
39	杭州市	澄之华庭	杭州市萧山区	综合体	20%	312,872	351,130	331,440	89,732	400,873
40	南京市	翡翠天域	南京市栖霞区	综合体	100%	471,615	470,303	385,534	124,804	291,851
41	南京市	江畔都会上城	南京市浦口区	住宅/车位	40%	170,626	172,948	170,213	111,860	349,294
42	南京市	欢乐滨江	南京市建邺区	综合体	51%	528,503	573,874	549,014	2,264	6,497
43	南京市	山语隼府	南京栖霞区	住宅	51%	66,225	70,032	50,258	50,258	131,560
44	南京市	燕熙台	南京栖霞区	住宅/商业	51%	138,350	137,961	134,343	134,343	430,337
45	南京市	华著兰庭	南京市秦淮区	住宅/商业	40%	86,893	89,762	86,195	86,195	390,944
46	宁波市	欢乐滨海	宁波市奉化区	综合体	100%	147,152	120,329	100,000	95,298	121,033
47	宁波市	欢乐海岸	宁波市鄞州区	综合体	100%	536,357	561,442	551,982	96,323	202,018
48	宁波市	宁波壹号院	宁波市鄞州区	综合体	40%	137,705	138,421	127,530	33,589	117,817
49	宁波市	江汇城	宁波市海曙区	综合体	25%	91,271	101,619	99,875	99,875	289,444
50	无锡市	大运华府	无锡市梁溪区	综合体/车位	100%	277,127	277,127	134,307	115,638	246,822
51	无锡市	和喜瑞园	无锡经开区	综合体	51%	142,245	149,941	86,579	75,122	263,772
52	常熟市	水畔华庭	常熟市沙家浜风景区	综合体	70%	62,920	60,508	23,990	18,584	26,473
53	温州市	华侨城·欢乐天地	温州市瓯海区	综合体	100%	171,688	171,688	94,281	57,147	131,876
54	扬州市	扬州瘦西湖·侨城南院	扬州市邗江区	综合体	70%	301,039	300,723	239,808	145,606	179,749



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	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)
55	合肥市	合肥华侨城半汤温泉小 镇	合肥环巢	综合体	51%	34,092	33,859	1,228	1,228	1,827
56	合肥市	合肥空港国际小镇	合肥市经开区	住宅/商业/车位	51%	272,419	253,467	239,038	239,038	246,956
57	武汉市	华侨城·纯水岸	武汉市东湖风景区	综合体/车位	100%	1,016,500	1,287,508	1,105,641	1,259	697
58	武汉市	华侨城·原岸	武汉市东湖风景区	综合体	100%	374,600	474,573	397,889	11,332	61,680
59	武汉市	当代华侨城·东岸	武汉市东西湖区	综合体	51%	100,227	100,107	50,477	37,613	48,984
60	武汉市	华侨城·欢乐天际	武汉市洪山区	综合体	100%	99,168	97,220	40,781	40,524	96,735
61	襄阳市	华侨城·天鹅堡	襄阳市东津新区	综合体	51%	370,904	398,718	241,842	222,850	223,900
62	南昌市	华侨城万科世纪水岸	南昌市西湖区	综合体	100%	638,273	698,663	558,390	176,801	343,795
63	成都市	纯水岸	成都市金牛区	住宅/车位	83%	570,641	503,804	470,453	10,048	5,596
64	成都市	万汇公寓	成都市金牛区	公寓/车位	83%	91,394	55,023	40,316	11,100	15,978
65	成都市	莫奈的湖	成都市龙泉驿区	综合体	50%	141,320	108,708	31,698	27,777	39,387
66	成都市	信和御龙山	成都市成华区	房地产	80%	738,748	643,164	437,073	1,789	1,118
67	重庆市	天际湾	重庆市渝北区	综合体/车位	100%	390,177	429,423	368,073	5,417	8,016
68	重庆市	天澜美墅	重庆市渝北区	综合体	100%	191,758	342,439	251,498	34,972	31,916
69	重庆市	岚溪云墅	重庆市渝北区	综合体	100%	99,891	79,042	49,057	22,985	36,947
70	重庆市	溪山集	重庆市渝北区	综合体	100%	88,921	88,238	85,429	69,065	82,885
71	重庆市	云麓台	重庆市渝北区	综合体	100%	65,124	63,727	50,000	22,667	30,966
72	重庆市	云溪别院	重庆市渝北区	综合体	100%	196,620	191,422	181,576	130,477	165,680
73	西安市	招商雍景湾	西安市西咸新区	综合体	50%	100,956	121,308	110,696	52,912	83,486

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	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)
74	宜宾市	宜宾三江口 CBD	宜宾市叙州区	综合体	35%	228,950	231,986	146,587	53,660	67,654
75	西安市	108 坊项目	西安市曲江新区	房地产	75%	225,334	197,992	191,007	6,624	5,035
76	西安市	天鹅堡项目	西安市雁塔区	房地产	60%	499,979	521,854	488,792	6,727	6,635
77	昆明市	山语桃源	昆明市呈贡区	住宅	34%	190,002	190,002	117,960	61,566	87,214
78	昆明市	金茂国际新城	昆明市呈贡区	住宅	34%	303,959	303,959	205,901	123,946	131,043
79	西安市	创想中心	西安市西咸新区沣东新城	公寓/商业	65%	29,985	29,985	4,276	4,276	5,262
80	自贡市	凤凰城	自贡市大安区	住宅/商业	51%	311,932	266,220	177,891	112,195	65,882
81	重庆市	云溪都会	重庆市渝北区	综合体	100%	37,137	35,731	10,736	10,736	14,117
82	重庆市	华辉盛锦	重庆市渝北区	综合体	33%	205,241	228,003	185,063	75,728	109,274
			其他尾盘			-	-	-	1,120	7,135
			<b>合计</b>			<b>17,611,605</b>	<b>18,101,710</b>	<b>14,352,166</b>	<b>4,650,619</b>	<b>10,515,388</b>

## 5、地产及旅游综合项目出租情况

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 (m <sup>2</sup> )	全年月均累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	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%	152,401	141,732	93%
2	燕栖楼	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	46,711	36,419	78%
3	华山村	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	27,138	26,721	98%
4	汉唐大厦	深圳市南山区华侨城	写字楼	100%	28,162	19,159	68%
5	购物中心	深圳市南山区华侨城	商业	100%	18,808	18,525	98%
6	华生活馆	深圳市南山区华侨城	商业	100%	19,893	15,368	77%
7	纯水岸	深圳市南山区华侨城	商业	100%	17,085	17,085	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%	10,815	8,692	80%
11	东组团	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	16,957	10,467	62%
12	东部市场	深圳市南山区华侨城	商业	100%	9,028	9,028	100%
13	福清街	深圳市南山区华侨城	商业	100%	8,702	8,672	100%
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	3,348	84%
16	步行街	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,528	3,288	93%
17	桂花苑服务楼	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,460	3,460	100%
18	西部市场	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,734	2,914	78%
19	东方花园服务裙楼	深圳市南山区华侨城	商业	100%	4,082	3,553	87%
20	香山村	深圳市南山区华侨城	商业	100%	4,519	4,519	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%	43,075	16,431	38%
24	中旅广场	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	236	236	100%
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%	109,037	92,660	85%
30	红山 6979	深圳市龙华区	商业	50%	72,617	68,821	95%

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
31	大空港项目	深圳市宝安区国际会展中心	商业	50%	12,000	5,296	44%
32	欢乐海岸	佛山市顺德区	商业	70%	72,356	60,345	83%
33	武汉东方里	武汉市欢乐大道	商业	100%	67,503	59,092	88%
34	浦江华侨城	上海市闵行区浦江镇	商业/写字楼	100%	46,732	45,410	97%
35	苏河湾	上海市静安区	商业	100%	10,047	6,675	66%
36	宝格丽公寓	上海市静安区	商业/写字楼	100%	24,937	1,388	6%
37	宁波欢乐海岸 SAM 会员店	宁波市鄞州区	商业	100%	10,036	10,036	100%
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%	74,033	62,326	84%
40	SAM 会员店	成都金牛区西华大道	商业	100%	20,799	20,799	100%
41	创想中心	成都金牛区西华大道	写字楼	100%	36,135	35,348	98%
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%
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%	78,048	78,048	100%
<b>合计</b>					<b>1,190,730</b>	<b>1,014,573</b>	<b>85%</b>

6、土地一级开发情况

适用  不适用

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	9,921,873.64	1.33%-6.8%	1,905,757.66	3,000,332.47	3,672,333.28	1,343,450.23
票据						

债券	1,300,000.00	3.4%-5.74%	630,000.00	250,000.00	420,000.00	
非银行类贷款	1,081,500.00	4.24%-6.5%		264,519.40	33,480.60	783,500.00
信托融资						
基金融资	814,000.00	6.00%				814,000.00
其他	1,028,421.90	4.56%-7.2%	171,446.82	180,550.00	588,846.49	87,578.59
合计	14,145,795.54		2,707,204.48	3,695,401.87	4,714,660.37	3,028,528.82

8、向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用  不适用

本公司之子公司华侨城房地产、香港华侨城、招华会展实业、宁波华侨城、上海华侨城等为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截至 2020 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为 2,416,312.93 万元。本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

(四) 公司房地产项目跟投情况

公司实施城镇化项目的跟投，充分地激励项目团队的积极性，进一步提升获取项目的质量和项目运营效率，切实控制项目风险，实现收益共享，风险共担，激励项目核心人才为公司和股东创造更大价值。截止 2020 年末，本公司开展的跟投项目中，跟投认购总额 1.19 亿元，占跟投资项目资金峰值 0.56%，其中 2020 年新增跟投本金 9125.36 万元。

截止报告期末，所有项目未进行收益分配及出现退出情形，参与主体未涉及公司董事、监事、高级管理人员。

## 二、主营业务分析

### 1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

### 2、收入与成本

#### (1) 营业收入构成

单位：元

	2020 年		2019 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	81,868,090,075.22	100%	60,025,027,201.56	100%	36.39%
分行业					
旅游综合业务	43,175,476,292.69	52.74%	30,262,638,258.88	50.42%	42.67%
房地产业务	37,238,675,267.78	45.49%	29,133,862,238.28	48.54%	27.82%

其他业务	1,453,938,514.75	1.78%	628,526,704.40	1.05%	131.32%
分产品					
旅游综合业务	43,175,476,292.69	52.74%	30,262,638,258.88	50.42%	42.67%
房地产业务	37,238,675,267.78	45.49%	29,133,862,238.28	48.54%	27.82%
其他业务	1,453,938,514.75	1.78%	628,526,704.40	1.05%	131.32%
分地区					
华北地区	820,336,072.56	1.00%	535,549,849.98	0.89%	53.18%
西部地区	4,256,084,552.99	5.20%	3,927,009,672.71	6.54%	8.38%
华东地区	28,826,419,325.83	35.21%	8,753,646,619.41	14.58%	229.31%
华中地区	12,480,717,700.33	15.24%	3,289,281,940.55	5.48%	279.44%
华南地区	34,030,593,908.76	41.57%	42,891,012,414.51	71.46%	-20.66%
其他业务	1,453,938,514.75	1.78%	628,526,704.40	1.05%	131.32%

## (2) 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						
旅游综合行业	43,175,476,292.69	25,034,830,366.24	42.02%	42.67%	39.33%	1.39%
房地产行业	37,238,675,267.78	15,147,530,728.88	59.32%	27.82%	104.66%	-15.28%
分产品						
旅游综合行业	43,175,476,292.69	25,034,830,366.24	42.02%	42.67%	39.33%	1.39%
房地产行业	37,238,675,267.78	15,147,530,728.88	59.32%	27.82%	104.66%	-15.28%
分地区						
华东地区	28,826,419,325.83	17,255,419,622.81	40.14%	229.31%	246.85%	-3.03%
华南地区	34,030,593,908.76	13,261,129,918.88	61.03%	-20.66%	-17.90%	-1.31%
华中地区	12,480,717,700.33	5,557,739,977.77	55.47%	279.44%	380.47%	-9.26%

### (3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

行业分类	项目	单位	2020 年	2019 年	同比增减
房地产及旅游综合	销售量	万平米	465	252	84.52%

同比超过 30%的原因说明

公司始终将销售回款作为年度工作的重中之重，以“分秒必争”的态度抢工程抓进度，年度销售金额及回款金均破千亿大关。虽行业利润率整体下行，但公司以量补价，全年累计实现签约销售面积 465 万平米、签约销售额 1052 亿元，均创历史新高。

### (4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用  不适用

### (5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2020 年		2019 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
旅游综合业务	旅游综合业务	25,034,830,366.24	60.99%	17,968,338,159.12	68.95%	39.33%
房地产业务	房地产业务	15,147,530,728.88	36.90%	7,401,207,381.20	28.40%	104.66%
其他业务	其他业务	862,892,411.37	2.10%	691,644,070.23	2.65%	24.76%

### (6) 报告期内合并范围是否发生变动

是  否

详见本报告第十二节、附注七“合并范围的变化”。

### (7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用  不适用

### (8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	2,048,097,561.67
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	2.50%

前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%
--------------------------	-------

## 公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	1,095,238,095.24	1.34%
2	客户二	380,000,000.00	0.46%
3	客户三	215,291,046.79	0.26%
4	客户四	206,873,671.93	0.25%
5	客户五	150,694,747.71	0.19%
合计	--	2,048,097,561.67	2.50%

## 主要客户其他情况说明

适用  不适用

## 公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	3,648,374,454.00
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	4.73%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

## 公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	1,348,284,022.86	1.75%
2	供应商二	627,715,612.08	0.81%
3	供应商三	589,184,888.71	0.76%
4	供应商四	554,918,290.49	0.72%
5	供应商五	528,271,639.86	0.68%
合计	--	3,648,374,454.00	4.73%

## 主要供应商其他情况说明

适用  不适用

## 3、费用

单位：元

	2020 年	2019 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	2,802,465,808.60	1,905,716,039.59	47.06%	销售收入增长幅度较大
管理费用	2,824,189,892.45	2,774,939,753.00	1.77%	——



财务费用	1,932,493,206.29	1,793,785,952.10	7.73%	—
------	------------------	------------------	-------	---

#### 4、研发投入

适用  不适用

#### 5、现金流

单位：元

项目	2020 年	2019 年	同比增减
经营活动现金流入小计	137,220,873,552.19	122,777,985,331.09	11.76%
经营活动现金流出小计	116,002,258,863.57	127,965,755,525.36	-9.35%
经营活动产生的现金流量净额	21,218,614,688.62	-5,187,770,194.27	509.01%
投资活动现金流入小计	16,682,561,193.09	16,876,388,577.23	-1.15%
投资活动现金流出小计	16,027,700,225.94	21,700,949,347.44	-26.14%
投资活动产生的现金流量净额	654,860,967.15	-4,824,560,770.21	113.57%
筹资活动现金流入小计	151,352,252,971.88	101,822,865,743.55	48.64%
筹资活动现金流出小计	148,659,735,195.79	80,539,659,292.27	84.58%
筹资活动产生的现金流量净额	2,692,517,776.09	21,283,206,451.28	-87.35%
现金及现金等价物净增加额	24,409,267,261.90	11,290,156,957.83	116.20%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用  不适用

①2020年1-12月公司经营活动产生的现金流量净额为212.19亿元，较上年同期的负数51.88亿元，增加约264亿，这是公司自2017年以来现金流首次“由负转正”，主要是公司各区域前期拓展的项目陆续进入销售周期，公司加快工程进度和销售回款，签约销售金额及销售回款均创历史新高。

②2020年1-12月公司投资活动产生的现金流量净额为6.5亿元，较上年同期增长113.57%，主要为本期项目合作款支出有所减少。

③2020年1-12月公司筹资活动产生的现金流量净额为26.92亿元，较上年同期减少87.35%，主要为在经营活动回流增加能够满足公司项目拓展的资金需求。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用  不适用

### 三、非主营业务分析

适用  不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	3,420,278,730.94	15.62%	联营、合营公司及出售股权确认的投资收益	是
公允价值变动损益	-9,053,631.35	-0.04%	持有金融资产公允价值变动	否
资产减值及信用减值	-871,781,918.63	-3.98%	坏账、存货、商誉等减值损失	否
营业外收入	173,575,692.15	0.79%	资产处置利得及政府补助	否
营业外支出	34,392,104.96	0.16%	资产处置损失及其他非经营性支出	否

#### 四、资产及负债状况分析

##### 1、资产构成重大变动情况

公司 2020 年起首次执行新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目

适用  不适用

单位：元

变更内容	报表项目	2020 年 1 月 1 日	2019 年 12 月 31 日
		(变更后) 金额	(变更前) 金额
预收账款重分类合同负债、其他流动负债	预收账款	163,362,479.52	62,412,381,262.68
预收账款重分类合同负债, 重大融资成分增加合同负债	合同负债	64,841,137,629.37	7,612,530,629.10
预收账款中税金部分重分类其作流动负债	其他流动负债	5,020,411,782.89	---

##### 2、以公允价值计量的资产和负债

适用  不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
天立教育	118,479,983.38	-650,850.13	-	-	-	117,829,133.25	-	-
同程艺龙	1,328,433,794.79	-	13,283,036.31	-	-	475,004,207.17	-	866,712,623.94
招商蛇口	1,262,923,728.15	-	-655,296,610.62	-	-	-	-	844,703,389.38
其他非流动金融资产	289,857,801.44	-	-15,040,546.75	-	-	-	-	274,817,254.69
上述合计	2,999,695,307.76	-650,850.13	-657,054,121.06	-	-	592,833,340.42	-	1,986,233,268.01

##### 3、截至报告期末的资产权利受限情况

详见本报告第十二节、附注六、61“所有权或使用权受到限制的资产”。

## 五、投资状况

### 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
10,669,801,027.84	12,073,258,811.53	-11.62%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
宁波市赫江置业有限公司	房地产	增资	600,000,000.00	50.00%	自有资金	宁波雅戈尔西城置业有限公司	长期	子公司	完成	---	-4,819,949.14	否		
南京新侨文化旅游发展有限公司	文旅综合	现金收购	447,959,000.00	100.00%	自有资金	无	长期	子公司	完成	---		否		
湛江海泉投资发展有限公司	文旅综合	增资	153,000,000.00	51%	自有资金	湛江市基础设施建设投资集团有限公司	长期	子公司	完成	---	11,716.93	否		
西安招商嘉时房地产有限公司	房地产	债转股	480,392,156.86	49.00%	自有资金	重庆招商依云房地产有限公司	长期	联营公司	完成	---	-6,391,634.76	否		
合计	--	--	1,681,351,156.86	--	--	--	--	--	--	---	-11,199,866.97	--	--	--

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

## 4、金融资产投资

## (1) 证券投资情况

 适用  不适用

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	001979	招商蛇口	1,500,000,000.00	公允价值计量	1,262,923,728.15		-655,296,610.62			52,754,237.26	844,703,389.38	其他权益工具投资	自有资金
境内外股票	HK780	同程艺龙	1,176,470,588.00	公允价值计量	1,328,433,794.79		13,283,036.31		475,004,207.17		866,712,623.94	其他权益工具投资	自有资金和银行借款
境内外股票	HK1773	天立教育	120,458,900.73	公允价值计量	118,479,983.38	-650,850.13			117,829,133.25		0.00	交易性金融资产	自有资金
期末持有的其他证券投资				--								--	--
合计			2,796,929,488.73	--	2,709,837,506.32	-650,850.13	-642,013,574.31		592,833,340.42	52,754,237.26	1,711,416,013.32	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期			无										
证券投资审批股东会公告披露日期(如有)			无										

## (2) 衍生品投资情况

□ 适用 □ 不适用

## 5、募集资金使用情况

☑ 适用 □ 不适用

## (1) 募集资金总体使用情况

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2015年	定向增发	572,718.48	31,466.46	525,525.70	0	180,000	31.43%	47,192.78	公司将尚未使用的募集资金严格按照《募集资金三方监管协议》和《募集资金四方监管协议》等要求存放于募集资金专户内	0
合计	--	572,718.48	31,466.46	525,525.70	0	180,000	31.43%	47,192.78	--	0
募集资金总体使用情况说明										
无										

## (2) 募集资金承诺项目情况

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3) = (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
1、收购公司控股股东华侨城集团持有的武汉华侨城 15.15%股权、上海华侨城 9.87%股权、收购酒店管理公司 38.78%股权	否	98,517.59	98,517.59		98,517.59	100.00%	2016年06月		-	否

2、归还华侨城集团股东借款	否	80,000	80,000		80,000	100.00%	2015年12月		-	否
3、西北片区2号地块	是	70,000	32,500		32,484.12	99.95%	2016年12月	4,058.70	是	否
4、西北片区3号地块	是	100,000	60,000	13,479.41	52,074.17	86.79%	2017年12月	4,158.71	是	否
5、西北片区4号地块	否		70,000	4,367.07	32,468.18	46.38%	2018年11月	10,184.51	是	否
6、天鹅湖4号地	否		70,000	12,041.98	67,689.06	96.70%	2019年09月	352,543.21	是	否
7、重庆华侨城1号地块	是	224,200.89	121,700.89		121,688.15	99.99%	2021年12月	9,175.43	是	否
8、重庆华侨城2号地	否		40,000	1,578.00	40,604.42	101.51%	2019年12月	-961.84	否	否
承诺投资项目小计	--	572,718.48	572,718.48	31,466.46	525,525.70	--	--	379,158.72	--	--
超募资金投向										
不适用										
归还银行贷款（如有）	--						--	--	--	--
补充流动资金（如有）	--						--	--	--	--
超募资金投向小计	--					--	--		--	--
合计	--	572,718.48	572,718.48	31,466.46	525,525.70	--	--	379,158.72	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）	<p>“重庆华侨城2号地”项目未达到预计收益的主要原因为：</p> <p>1、2018年5月公司完成《募集资金三方监管协议之补充协议》及《募集资金四方监管协议之补充协议》签署前，该项目未直接使用募集资金，产生的效益此前未纳入统计；</p> <p>2、根据公司更新测算，该项目的预计土地增值税金额高于此前的测算金额。</p>									
项目可行性发生重大变化的情况说明	无									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目先期	适用									

投入及置换情况	根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于深圳华侨城股份有限公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目情况报告的鉴证报告》（瑞华核字【2015】44040061号），截至2015年12月23日，公司以自筹资金预先投入募投项目的实际金额为人民币95,167,970.46元。经公司第六届董事会第二十三次临时会议审议通过，公司决定使用募集资金人民币95,167,970.46元置换预先已投入的自筹资金。截至2020年12月31日，置换已完成。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	适用 经2015年12月24日公司第六届董事会第二十三次临时会议审议通过，公司拟使用不超过人民币28亿元的闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限为公司董事会批准该议案之日起不超过12个月。截至2016年12月22日，公司已归还人民币28亿元闲置募集资金。
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	截至2020年12月31日，公司尚未使用的募集资金余额为人民币471,927,818.63元。公司将尚未使用的募集资金严格按照《募集资金三方监管协议》和《募集资金四方监管协议》要求存放于募集资金专户内。上述尚未使用的募集资金余额与募集资金银行专户余额存在差异49,663,107.77元，主要系尚未扣除的验资费及登记费815,168.87元，各募集资金专户存储累计利息收入扣除手续费净额为48,847,938.90元。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无

### （3）募集资金变更项目情况

单位：万元

变更后的项目	对应的原承诺项目	变更后项目拟投入募集资金总额 (1)	本报告期实际投入金额	截至期末实际累计投入金额 (2)	截至期末投资进度 (3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	变更后的项目可行性是否发生重大变化
天鹅湖4号地	西北片区2地块、西北片区3号地块及重庆华侨城1号地块	70,000	12,041.98	67,689.06	96.70%	2019年09月	352,543.21	是	否
西北片区4号地	西北片区2地块、西北片区3号地块及重庆华侨城1号地块	70,000	4,367.07	32,468.18	46.38%	2018年11月	10,184.51	是	否
重庆华侨城2号地	西北片区2地块、西北片区3号地块及重庆华侨城1号地块	40,000	1,578.00	40,604.42	101.51%	2019年12月	-961.84	否	否



合计	--	180,000	17,987.05	140,761.66	--	--	361,765.88	--	--
变更原因、决策程序及信息披露情况说明(分具体项目)	<p>为进一步提高募集资金使用效率，降低公司财务成本，在不影响原有募投项目进度的情况下，经公司于 2017 年 8 月 23 日召开的第七届董事会第三次会议及公司于 2017 年 12 月 15 日召开的 2017 年第一次临时股东大会审议通过，公司将西北片区 2 号地项目拟投入募集资金变更为 32,500.00 万元，西北片区 3 号地项目拟投入募集资金变更为 60,000.00 万元，重庆华侨城 1 号地项目拟投入的募集资金变更为 128,982.41 万元，其余资金由公司自筹解决，将其余合计 180,000.00 万元的募集资金投入新的项目。本次变更后拟投入的新项目为深圳华侨城房地产有限公司所属的“天鹅湖 4 号地”、“西北片区 4 号地项目”和重庆华侨城实业发展有限公司的“重庆华侨城 2 号地块项目”，合计拟投入金额为 180,000.00 万元。详见 2017 年 8 月 26 日刊登在巨潮资讯网的《深圳华侨城股份有限公司董事会关于部分变更募集资金用途的公告》</p>								
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	<p>“重庆华侨城 2 号地”项目未达到预计收益的主要原因为：  1、2018 年 5 月公司完成《募集资金三方监管协议之补充协议》及《募集资金四方监管协议之补充协议》签署前，该项目未直接使用募集资金，产生的效益此前未纳入统计；  2、根据公司更新测算，该项目的预计土地增值税金额高于此前的测算金额。</p>								
变更后的项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用								

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响(注3)	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	是否按计划如期实施,如未按计划实施,应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
江西维吉奥文旅有限公司	北京华侨城出租商业	2020.12.22	115,000	300.01	占年度净利润较小不构成重大影响	3.57%	按评估价确定	是	控股股东子公司之联营公司	是	是	是		

### 2、出售重大股权情况

适用  不适用

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格 (万元)	本期初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施,如未按计划实施,应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
武汉东原益辉房地产开发有限公司	襄阳文城实业发展	2020年12月30日	51,041.60	-88.24	实现投资收益6.38亿	4.06%	按评估价确定	否	无	是	是		
成都泓莱悦房地产开发有限责任公司	重庆悦岚	2020年12月29日	291,900.00	-109.00	实现投资收益3.35亿	2.13%	按评估价确定	否	无	是	是		

## 七、主要控股参股公司分析

适用  不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
华侨城房地产	子公司	房地产及旅游综合	10,000,000,000.00	157,253,925,659.29	55,075,285,583.15	36,453,818,423.83	12,607,552,540.64	9,477,916,777.61
武汉华侨城	子公司	旅游综合	1,178,604,500.00	44,788,218,338.94	9,720,089,833.48	8,208,799,595.66	3,585,210,423.26	2,846,029,228.65
宁波华侨城	子公司	房地产及旅游综合	1,000,000,000.00	34,152,242,587.12	6,127,447,263.54	6,483,392,565.81	2,214,695,748.45	1,660,326,495.65

## 报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
宁波市赫江置业有限公司	增资	有利于公司相关业务发展
南京新侨文化旅游发展有限公司	现金购买	有利于公司相关业务发展
昆明呈贡区春晖城市建设有限公司	增资	有利于公司相关业务发展
湛江海泉投资发展有限公司	增资	有利于公司相关业务发展
东莞市旗华房地产开发有限公司	现金购买	有利于公司相关业务发展
漳州华侨城置业	新设立	有利于公司相关业务发展
上海侨嵘置业	新设立	有利于公司相关业务发展
上海鹏鲲置业	新设立	有利于公司相关业务发展
茂名滨海旅游	新设立	有利于公司相关业务发展
宁波侨安	新设立	有利于公司相关业务发展
义乌华侨城投资	新设立	有利于公司相关业务发展
上海唐侨盈	新设立	有利于公司相关业务发展
南京溧水	新设立	有利于公司相关业务发展
侨城里商业管理	新设立	有利于公司相关业务发展
济南侨圣置业	新设立	有利于公司相关业务发展
洛阳三彩小镇	新设立	有利于公司相关业务发展
襄阳华侨城文旅发展	章程变更	有利于公司相关业务发展
华辉盛锦	章程变更	有利于公司相关业务发展
华侨城涿州文化旅游	章程变更	有利于公司相关业务发展
成都华鑫侨盛	新设立	有利于公司相关业务发展
昆明启平置业	章程变更	有利于公司相关业务发展
常熟市沙家浜华鼎	协议转让	取得较好投资回报
消防安装	协议转让	取得较好投资回报
潮州华侨城实业	协议转让	取得较好投资回报
温州华侨城	协议转让	取得较好投资回报
重庆悦岚	协议转让	取得较好投资回报
涿州侨城惠	协议转让	取得较好投资回报
太原侨辰置业	协议转让	取得较好投资回报
襄阳文城实业发展	协议转让	取得较好投资回报
武汉风尚青城	协议转让	取得较好投资回报
武汉侨滨置业	协议转让	取得较好投资回报

成都华侨城锦华投资有限公司	协议转让	取得较好投资回报
西安置地	协议转让	取得较好投资回报
和冠房地产	协议转让	取得较好投资回报

## 八、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 九、公司未来发展的展望

### （一）2021年经营形势

2021年，预计国内经济增长将运行在合理区间，积极的财政政策要提质增效、更可持续，稳健的货币政策要灵活精准、合理适度，就业、物价保持基本稳定，中央仍将多措并举，充分释放国内需求潜力，为以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的形成奠定坚实基础，实现“十四五”规划的良好开局。

#### 1、文化旅游行业

随着国内疫情得到控制，境内旅游已基本恢复到疫情爆发前水平。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。疫情也改变着文旅市场和消费需求，在市场逐步回复的过程中，一系列新需求和新供给正在形成，旅游业正在转型阵痛中稳步向前，加速了文旅产业的转型升级。预计2021年我国旅游业可恢复到疫前的正常水平，到“十四五”末期，将会形成一个百亿人次、十万亿元消费的国内旅游大市场。

#### 2、房地产行业

2021年，预计房地产调控政策整体仍将保持连续性和稳定性，“房住不炒”、因城施策保障市场平稳运行，“三稳”目标下，短期内限购、限贷、限售等政策难现明显放松，但热点区域需求不减，仍存在一定机会。其中，粤港澳大湾区房地产市场短期供需均向好，长三角城市群房地产市场需求支撑度较高，成渝城市群有规划利好及需求规模支撑，长江中游城市群市场需求也将逐步释放，进一步推动房地产市场稳步发展。

根据中国指数研究院的测算，2021年全国房地产市场将呈现“销售面积小幅调整，销售均价平稳上涨，新开工维持高位，投资中高速增长”的特点。需求端，房地产行业信贷环境收紧，或将推动需求释放更趋理性，2021年商品房销售额仍有望实现新突破；供应端，“三道红线”试行背景下，房企资金压力及销售去化压力进一步显现，整体新开工规模或将延续调整态势，但2020年土地成交面积的增加将支撑新开工规模维持高位；此外，预计2021年在建项目施工进度将加快推进，带动建安投资支撑开发投资额继续增长。

### （二）2021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

旅游方面，华侨城将继续在全国持续发力，在做好现有项目运营的基础上，积极拓展优质的文旅项目，进一步巩固公司在旅游行业的领先地位。

在华南地区，公司持续推进深圳华侨城旅游度假区、东部华侨城旅游度假区全面改造提升方案的制定与实施，将按照世界级水准景区的标准对两个标杆性项目进行升级，为大湾区、为深圳先行示范区贡献华侨城的智慧和能量；加快推动深西欢乐港湾等标杆项目打造，摩天轮“湾区之光”预计将于2021年向公众开放；中山欢乐海岸项目通过“商业+娱乐+文化+旅游+生态”商业模式，打造出湾区新文旅体验胜地、最具魅力的“城市文化会客厅”。

在华东地区，一方面高质量推进滁州明湖康养小镇、巢湖半汤温泉小镇等项目建设；另一方面力争扬州华侨城一期开业，

南京欢乐滨江、常熟沙家浜时光小镇展现阶段性成果，加快打造华东文旅集群标杆效应。

在中部地区，加快郑州文化艺术中心、芦村河遗址公园建设，为郑州文旅产业的发展贡献力量；持续打造南昌公园和酒店项目；高标准建设襄阳华侨城奇幻谷、奇趣童年项目，丰富公司的旅游项目产品。

在西部地区，一是全力推动沔东华侨城文旅融合示范区项目建设，在古都西安打造新的旅游地标；二是加快成都锦绣天府等旅游综合项目的提升打造，进一步提升成渝地区的旅游项目质量。

在北方地区，公司全力推进济南华侨城欢乐荟二期开业，包括国家宝藏二层国宝总动员亲子剧、中国国家地理探索中心、360极限飞球以及餐饮主力店等业态；紧抓淄博华侨城河西、河东文旅项目建设；加快开发河南华侨城文旅项目等。通过打造各类文旅产品，丰富公司在北方区域的文旅布局。

## 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、杭州丁桥、宁波三江口、扬州华侨城等项目，地产公司的深圳新玺名苑、坪山正山甲、深圳龙胜、湛江欢乐海湾、漳州欢乐美港等项目，中部事业部的武汉杨春湖、武汉青山、南昌华侨城世纪水岸、郑州二七原岸、湖南原岸等项目，西部事业部的重庆云麓台/云溪都会/溪山集、成都安仁蓬莱尚岛、自贡凤凰城等项目，北方事业部的郑州华侨城、济南华侨城、太原华侨城、青岛华侨城等项目，确保公司销售回款充足；另一方面，公司坚持“以收定投”，积极通过创新开发模式加快回款速度，并坚持量入为出，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，公司物业板块将加强前瞻性思考、全局性谋划、整体性推进，统筹落实好以下工作：

一是要创新项目拓展模式，加快业务发展步伐。在物业管理方面，要提升社区空间服务品质，加快拓展商旅空间管理业务，进军城市空间管理业务，同时通过并购丰富物业服务的内涵与外延；在社区商业方面，深化项目调查研究，发挥“重资产”与“轻资产”的组合优势，利用物业分子公司的触角优势，加快项目拓展。

二是要升级专业运营服务，加强核心能力建设。公司将以服务品质管控、动态运营升级为重点，加强核心能力建设。物业管理方面要着重以标准化体系落地推广、智慧物业管理平台建设及营销创新为抓手升级运营体系，不断提高业主满意度；社区商业方面要加强商业地产行业研究，强化社区商业招商与运营水平，建立与维护大客户、特色品牌商的良好合作关系，同时要积极扩大“侨城汇”线上社区商业平台布局，发挥好社区流量的作用。

三是要构建数字化赋能，打造转型示范样板。物商公司综合运用互联网、物联网、大数据分析和人工智能等技术应用，重点围绕业务的数字化、在线化和智慧化，打造服务类数字化转型示范样板。要进一步在智慧社区领域深度挖潜，布局可复制解决方案，量身定制管理服务系统，提高服务质量和业主体验，同时在智慧化管理、网格化管理、设备智慧化方面提供专业解决方案。

### （三）可能面临的风险

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，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。文旅行业竞争加剧，华侨城的主要竞争对手包括迪士尼、环球影城、默林、长隆、华强方特等国际国内主题公园运营商，以及跨界而来的主题公园运营商融创、万达、恒大集团等。此外，特色小镇、文化演艺品牌以及在线旅游

平台和短视频平台等也对华侨城的文化旅游业务带来了一定程度的竞争。

四是疫情风险。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，如房地产行业旅游业游客量大幅减少，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。

## 十、接待调研、沟通、采访等活动情况

### 1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2020年05月26日	深圳	电话沟通	机构	招商基金、招商证券	围绕公司发展战略、业务布局规划及疫情对公司业务影响程度等进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2020年06月19日	深圳	电话沟通	机构	华宝基金、招商证券	围绕公司未来项目拓展计划、考核和激励机制及未来区域布局计划等进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2020年07月08日	深圳	实地调研	机构	广发基金、国盛证券、博远基金、西南证券、清水源投资	围绕公司拿地策略、负债率指标规划及毛利率水平等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2020年07月15日	深圳	实地调研	机构	中金公司	围绕公司加快周转措施，跟投制度情况及旅游业务竞争力等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2020年09月04日	深圳	电话沟通	机构	Rheos Capital、中信证券	围绕公司未来拿地计划，重点布局区域及IP培育等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2020年10月30日	深圳	电话沟通	机构	泰康资管、招商证券	围绕公司土储情况、股权转让原因及文旅业务恢复情况等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2020年11月06日	顺德	实地调研	机构	招商证券、工银瑞信、泰康资产、横琴贝莱德、百年保险、诺安基金、长信基金	围绕公司战略规划、加快周转措施及文旅业务竞争优势等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2020年11月10日	深圳	实地调研	机构	中金公司	围绕公司地产业务规模、重点布局区域及销售情况等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2020年11	顺德	实地调研	机构	招商基金、中金公司、	围绕公司文旅业务经营策略、物	详见巨潮资讯网

月 20 日				中信证券、海通证券、华泰证券、银河证券、建信理财、泓澄投资、融创智富资管、泽源基金	业集团情况及项目布局计划等内容进行交流，未提供资料	
接待次数				9		
接待机构数量				32		
接待个人数量				0		
接待其他对象数量				0		
是否披露、透露或泄露未公开重大信息				否		



## 第五节 重要事项

### 一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用  不适用

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

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

公司 2020 年年度利润分配及资本公积金转增股本预案为：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 4.0 元（含税）。送红股 0 股（含税），拟不进行资本公积金转增股本。

公司 2019 年年度利润分配及资本公积金转增股本预案为：以 2019 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.0 元（含税）。送红股 0 股（含税），拟不进行资本公积金转增股本。

公司 2018 年年度利润分配及资本公积金转增股本预案为：以 2019 年 1 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.0 元（含税）。送红股 0 股（含税），拟不进行资本公积金转增股本。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2020 年	3,215,103,221.20	12,685,358,264.29	25.34%			3,215,103,221.20	25.34%
2019 年	2,460,534,132.94	12,340,101,773.12	19.94%			2,460,534,132.94	19.94%
2018 年	2,442,469,502.73	10,575,071,349.32	23.10%			2,442,469,502.73	23.10%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用  不适用

## 二、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

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	4
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	8,037,758,053.00
现金分红金额（元）（含税）	3,215,103,221.20
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0
现金分红总额（含其他方式）（元）	3,215,103,221.20
可分配利润（元）	62,195,744,535.76
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20 %	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
本次建议现金分配每 10 股派发现金红利 4 元，合计派发现金股利 3,215,103,221.20 元，拟不进行资本公积金转增股本。	

### 三、承诺事项履行情况

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

√ 适用 □ 不适用

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资产时所作承诺	华侨城集团	商标使用权承诺	华侨城集团新“华侨城”系列商标注册成功后将授权许可华侨城 A 有偿使用，许可使用期限为商标的有效期限。	2009年11月10日	持续	

承诺是否按时履行	是
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用

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

适用  不适用

**四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况**

适用  不适用

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

适用  不适用

**六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明**

适用  不适用

**（1）重要会计政策变更**

财政部于2017年颁布了《企业会计准则第14号-收入(修订)》（“新收入准则”）。新收入准则取代了财政部于2006 年颁布的《企业会计准则第14号-收入》及《企业会计准则第15号-建造合同》（统称“原收入准则”）。

本公司除子公司香港华侨城及其所属公司自 2018 年 1 月 1 日执行新收入准则外，其他公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。变更后的会计政策参见第十二节、附注四 “重要会计政策和会计估计” 相关部分。

为执行新收入准则，本公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，本公司选择仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，以及对于最早可比期间期初（即 2019 年 1 月 1 日）之前或 2020 年 1 月 1 日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2020 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对 2019 年度财务报表不予调整。

执行新收入准则对公司的影响如下：

变更内容	报表项目	2020 年 1 月 1 日	2019 年 12 月 31 日
		(变更后) 金额	(变更前) 金额
预收账款重分类合同负债、其他流动负债	预收账款	163,362,479.52	62,412,381,262.68
预收账款重分类合同负债, 重大融资成分增加合同负债	合同负债	64,841,137,629.37	7,612,530,629.10
预收账款中税金部分重分类其作流动负债	其他流动负债	5,020,411,782.89	---

**（2）重要会计估计变更**

本公司本年未发生需要披露的重大会计估计变更事项。

## 七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

## 八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

本公司 2020 年度纳入合并范围的子公司共 242 户，详见第十二节、附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增加 26 户，减少 21 户，详见第十二节、附注七“合并范围的变更”。

## 九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	260
境内会计师事务所审计服务的连续年限	2
境内会计师事务所注册会计师姓名	罗玉成 詹妙灵
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	2

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

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

## 十、年度报告披露后面临退市情况

适用  不适用

## 十一、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

## 十二、重大诉讼、仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

## 十三、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

√ 适用 □ 不适用

截至报告期末，公司不存在未履行法院生效判决的情况。公司控股股东、实际控制人华侨城集团有限公司诚信状况良好，不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

## 十五、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

### （一）激励计划的制订和修改

2015年3月18日，公司第六届董事会第四次会议审议通过了《关于公司限制性股票激励计划（草案）及其摘要的议案》，同意按照上述方案履行相关程序，实施激励计划。

2015年9月10日，公司第六届董事会第十五次临时会议对激励计划的业绩考核指标解锁要求、激励对象授予额度及授予总量进行了修订。

2015年9月28日，公司召开2015年第三次临时股东大会，审议通过了《关于公司限制性股票激励计划的提案》、《深圳华侨城股份有限公司限制性股票激励计划（草案）》等事项。

### （二）限制性股票的授予情况

本次激励计划授予的限制性股票共计8,265万股，约占目前总股本的1%，授予的对象共计271名。公司2014年度权益分派实施完成后，本次股权激励计划的授予价格调整为4.66元/股。

2015年11月9日，华侨城A限制性股票在中国证券登记结算有限公司深圳分公司完成登记手续。

### （三）限制性股票回购及解除限售情况

1、2017年10月19日，公司召开第七届董事会第六次临时会议，审议通过了《关于限制性股票第一期解除限售的议案》，同意本期对267名激励对象的限制性股票共计2,026.25万股解除限售，并于2017年10月30日解除限售上市流通。

2、2019年4月8日，公司召开第七届董事会第十六次临时会议，审议通过了《关于限制性股票第二期解除限售的议案》，同意第二期对258名激励对象的限制性股票共计1,962.50万股解除限售，并于2019年4月16日上市流通。

3、2020年1月15日，公司召开第七届董事会第二十次临时会议，审议通过了《关于限制性股票第三期解除限售的议案》，同意第三期为255名激励对象的限制性股票共计1,943.75万股解除，并于2020年1月23日上市流通。

4、2020年10月23日，公司召开第八届董事会第四次会议，审议通过了《关于限制性股票第四期解除限售的议案》，同意第四期为255名激励对象的限制性股票共计1,943.75万股解除，并于2020年11月26日上市流通。

因激励对象陈跃华、邱尼克、李廷波、刘达、李伟、陈晓芳、陈钢、丁友萍、王虎、汪宇丹、高宏、吴学俊、朱德胜、刘维亚、方志坤、王卓不再符合激励条件，根据激励计划的有关规定，公司已按规定对上述激励对象的限制性股票进行回购注销。

## 十六、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
华侨城集团及其子公司	母公司及同受母公司控制	销售商品、提供劳务	销售水、电、提供物业服务&租赁&管理费&酒店餐饮门票等服务	市场公允价格	市场公允价格	15,782	2.66%	23,000	否	转账结算	是	2020年4月28日	巨潮资讯网
康佳集团及其子公司	同受母公司控制	销售商品、提供劳务	销售水、电、提供物业服务&租赁&管理费&酒店餐饮门票等服务	市场公允价格	市场公允价格	3,500	0.59%	4,000	否	转账结算	是	2020年4月28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	23,225	4.65%	49,000	否	转账结算	是	2020年4月28日	巨潮资讯网
康佳集团及其子公司	同受母公司控制	采购商品、接受劳务	采购商品、支付租金、设计费、管理费、商标使用费等服务	市场公允价格	市场公允价格	1,901	0.38%	4,000	否	转账结算	是	2020年4月28日	巨潮资讯网
合计				--	--	44,408	--	80,000	--	--	--	--	--
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）				2020年1-12月实际发生44,408万元									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				无									



## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

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）	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
江西维吉奥文旅有限公司	控股股东子公司之联营公司	资产转让	北京华侨城出租商业转让	评估公允价值	12,112.59	115,000.00	115,000.00	现金结算	56,481.00	无	无
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				占上市公司净利润比例较小不构成重大影响							
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情况				无							

## 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产（万元）	被投资企业的净资产（万元）	被投资企业的净利润（万元）
深圳华侨城文化集团有限公司	同受母公司控制	深圳华侨城文化置业投资有限公司	公园、创意文化园、游乐园、房地产项目开发与销售等	10000 万元	366,742.46	9,695.76	207.24
华侨城光明（深圳）投资有限公司	同受母公司控制	华侨城置业发展（深圳）有限公司	房地产开发经营业务，产业园区及城市更新项目策划	5000 万元	5.20	5.20	0.00

深圳华侨城文旅科技股权投资管理有限公司	同受母公司控制	肇庆华侨城实业发展有限公司	旅游资源开发	66300 万元	385,660.26	114,492.06	5,174.99
云南文化产业投资控股集团有限责任公司	同受母公司控制	丽江华侨城投资发展有限公司	文化产业园区开发、建设及管理；房地产开发经营等	2000 万元	51,966.03	1,521.00	1,127.30
华侨城（云南）投资有限公司	同受母公司控制	昆明华侨城置地有限公司	房地产开发；房屋租赁服务；物业服务、物业管理等	1000 万元	920,499.19	-11,392.95	-2,473.47
华侨城（云南）投资有限公司	同受母公司控制	昆明华侨城城市更新投资有限公司	房屋征收、拆迁服务；市政基础设施配套、市政道路、绿化工程建设；房地产开发	25000 万元	93,352.20	40,444.51	48.06
华侨城（海南）集团有限公司	同受母公司控制	海南华侨城实业有限公司	房地产开发；旅游项目开发	10000 万元	337,015.25	36,708.21	33,039.44
康佳集团股份有限公司	同受母公司控制	滁州康金健康产业发展有限公司	健康养老产业项目建设、开发、销售	3000 万元	95,184.41	3,117.05	105.92
深圳康佳通讯科技有限公司	同受母公司控制	宜宾华侨城三江置业有限公司	房地产开发与经营；酒店管理、物业管理等	60000 万元	289,484.10	102,111.66	7,279.96
深圳华侨城文化集团有限公司	同受母公司控制	成都洛带华侨城文化旅游开发有限公司	房地产开发经营业务、酒店管理等	50000 万元	380,977.95	28,051.47	-20,150.18
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、其他重大关联交易

适用  不适用

### 十七、重大合同及其履行情况

#### 1、托管、承包、租赁事项情况

##### (1) 托管情况

适用  不适用

##### (2) 承包情况

适用  不适用

##### (3) 租赁情况

适用  不适用

#### 2、重大担保

适用  不适用

## (1) 担保情况

单位：万元

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	2020年4月28日	40,800	2017年7月4日	8,568	一般保证	5年	否	是
深圳市招华国际会展运营有限公司	2020年4月28日	15,000	2019年8月15日	8,435	连带责任保证	2年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日	276,500	2018年6月27日	35,000	连带责任保证	15年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2018年10月31日	10,000	连带责任保证	15年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2018年11月30日	10,000	连带责任保证	15年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2018年12月25日	15,000	连带责任保证	15年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2019年1月11日	25,000	连带责任保证	15年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2019年2月28日	25,000	连带责任保证	15年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2019年5月15日	25,000	连带责任保证	15年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2019年6月14日	15,000	连带责任保证	15年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2019年7月30日	10,000	连带责任保证	15年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2019年10月8日	5,000	连带责任保证	15年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2019年11月29日	9,500	连带责任保证	15年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2019年12月18日	20,000	连带责任保证	15年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年1月3日	10,000	连带责任保证	15年	否	是

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	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4月28日	276,500	2020年3月31日	3,500	连带责任保证	15年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日	250,000	2017年10月27日	75,020	连带责任保证	5年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日	100,000	2019年12月9日	6,295	连带责任保证	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年1月14日	10,668	连带责任保证	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年1月17日	6,015	连带责任保证	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年3月13日	589	连带责任保证	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年3月27日	1,025	连带责任保证	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年4月23日	2,528	连带责任保证	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年4月29日	2,505	连带责任保证	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年5月27日	6,472	连带责任保证	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年6月11日	2,098	连带责任保证	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年6月24日	7,064	连带责任保证	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年6月29日	1,398	连带责任保证	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年7月29日	4,304	连带责任保证	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年7月30日	3,758	连带责任保证	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年8月24日	1,812	连带责任保证	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年9月2日	1,915	连带责任保证	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年9月8日	546	连带责任保证	3年	否	是

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	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4月28日	100,000	2020年9月22日	345	连带责任保证	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年9月27日	400	连带责任保证	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年10月19日	2,065	连带责任保证	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年10月27日	2,194	连带责任保证	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年11月2日	1,066	连带责任保证	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年11月9日	240	连带责任保证	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年11月26日	563	连带责任保证	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年12月25日	1,524	连带责任保证	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日	25,000	2020年1月31日	575	连带责任保证	10年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年2月28日	15,000	连带责任保证	10年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年3月11日	3,600	连带责任保证	10年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年4月23日	601	连带责任保证	10年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年6月12日	1,223	连带责任保证	10年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年7月7日	432	连带责任保证	10年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年7月29日	1,446	连带责任保证	10年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日	25,000	2020年2月29日	20,451	连带责任保证	5年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年4月23日	2,746	连带责任保证	5年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日	100,000	2020年8月5日	1,944	连带责任保证	3年	否	是

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	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4月28日	100,000	2020年8月27日	3,458	连带责任保证	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年11月12日	801	连带责任保证	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年12月23日	1,604	连带责任保证	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年12月29日	3,302	连带责任保证	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日	100,000	2020年9月8日	342	连带责任保证	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日	50,000	2020年12月17日	1,051	连带责任保证	3年	否	是
佛山南海祁禹置业有限公司	2020年4月28日	32,500	2020年7月17日	32,500	连带责任保证	3年	否	是
佛山南海祁禹置业有限公司	2020年4月28日	15,000	2020年7月16日	15,000	连带责任保证	3年	否	是
佛山南海祁禹置业有限公司	2020年4月28日	25,000	2020年10月27日	25,000	连带责任保证	3年	否	是
佛山南海祁禹置业有限公司	2020年4月28日	7,500	2020年11月13日	7,500	连带责任保证	3年	否	是
佛山南海祁禹置业有限公司	2020年4月28日	10,000	2020年11月26日	10,000	连带责任保证	3年	否	是
深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	2020年4月28日	22,973	2018年10月10日	22,973	连带责任保证	3年	否	是
深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	2020年4月28日	1,959	2019年1月15日	1,959	连带责任保证	3年	否	是
深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	2020年4月28日	45,046	2018年10月10日	45,046	连带责任保证	3年	否	是
深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	2020年4月28日	3,841	2019年1月15日	3,841	连带责任保证	3年	否	是
天津嘉运置业有限公司	2020年4月28日	30,600	2019年12月3日	15,249	连带责任保证	3年	否	是
武汉首茂城置业有限公司	2020年4月28日	49,500	2018年3月2日	11,445	一般保证	3年	否	是
武汉首茂城置业有限公司	2020年4月28日	9,900	2019年9月9日	5,940	一般保证	3年	否	是

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
武汉首茂城置业有限公司	2020年4月28日	39,600	2019年10月25日	39,270	一般保证	3年	否	是
中山禹鸿房地产开发有限公司	2020年4月28日	35,700	2019年7月24日	9,860	连带责任保证	4年	否	是
中山禹鸿房地产开发有限公司	2020年4月28日	6,300	2020年12月18日	6,300	连带责任保证	3年	否	是
潮州华碧投资有限公司	2020年4月28日	49,000	2020年10月27日	0	一般保证	3年	否	是
西安招商嘉时房地产有限公司	2020年4月28日	1,999	2020年8月11日	1,442	连带责任保证	3年	否	是
重庆华侨城置地有限公司	2020年4月28日	39,200	2019年7月26日	19,996	连带责任保证	4年	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计 (A1)		397,299.20		报告期内对外担保实际发生额合计 (A2)		110,244.36		
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)		1,407,918.21		报告期末实际对外担保余额合计 (A4)		709,306.59		
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	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳市招华会展实业有限公司	2020年4月28日	45,000	2020年4月27日	22,500	连带责任保证	4.5年	否	是
深圳市招华会展实业有限公司	2020年4月28日	100,000	2020年4月3日	38,322	连带责任保证	4年	否	是
深圳华侨城房地产有限公司	2020年4月28日	170,000	2018年3月14日	0	一般保证	4年	是	是
惠州市利华房地产有限公司	2020年4月28日	65,620	2020年6月29日	0	连带责任保证	3年	是	是
天津华侨城实业有限公司	2020年4月28日	3,500	2019年1月29日	0	连带责任保证	1年	是	是
上海华侨城投资发展有限公司	2020年4月28日	170,000	2019年1月2日	149,095	连带责任保证	10年	否	是
华侨城(上海)置地有限公司	2020年4月28日	100,000	2020年1月20日	10,050	连带责任保证	5年	否	是



担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
南京华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	60,000	2019年1月16日	33,000	连带责任保证	3年	否	是
南京华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	50,000	2020年1月16日	25,000	连带责任保证	3年	否	是
宁波华侨城投资发展有限公司	2020年4月28日	97,500	2018年2月5日	46,157	一般保证	12年	否	是
宁波滨海华侨城投资发展有限公司	2020年4月28日	30,000	2020年2月21日	3,000	连带责任保证	2年	否	是
扬州华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	76,236	2019年9月17日	76,236	连带责任保证	无固定日期	否	是
扬州华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	40,000	2018年10月23日	40,000	担保函	3年	否	是
温州华侨城投资发展有限公司	2020年4月28日	20,000	2019年6月26日	20,000	担保函	2年	否	是
温州华侨城投资发展有限公司	2020年4月28日	30,000	2019年7月1日	30,000	连带责任保证	2年	否	是
无锡华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	20,000	2020年4月14日	5,000	连带责任保证	3年	否	是
杭州兰乔置业有限公司	2020年4月28日	70,000	2019年8月29日	42,000	连带责任保证	7年	否	是
深圳华侨城滨海有限公司	2020年4月28日	35,000	2019年7月19日	5,000	连带责任保证	15年	否	是
深圳华侨城滨海有限公司	2020年4月28日		2020年1月2日	5,000	连带责任保证	15年	否	是
深圳华侨城滨海有限公司	2020年4月28日	40,000	2019年7月19日	5,000	连带责任保证	15年	否	是
深圳华侨城滨海有限公司	2020年4月28日		2020年1月2日	5,000	连带责任保证	15年	否	是
深圳华侨城滨海有限公司	2020年4月28日	195,000	2019年8月27日	130,000	连带责任保证	8年	否	是
深圳华侨城滨海有限公司	2020年4月28日		2020年6月11日	65,000	连带责任保证	8年	否	是
深圳华侨城滨海有限公司	2020年4月28日	315,000	2019年9月2日	70,000	连带责任保证	10年	否	是
深圳华侨城滨海有限公司	2020年4月28日		2020年6月11日	85,000	连带责任保证	10年	否	是

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	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	2020年4月28日	100,000	2019年7月3日	0	连带责任保证	8年	是	是
深圳华侨城滨海有限公司	2020年4月28日	2,575	2020年10月23日	2,575	保函	3年	否	是
云南华侨城实业有限公司	2020年4月28日	40,000	2015年9月16日	13,167	连带责任保证	10年	否	是
云南华侨城实业有限公司	2020年4月28日	100,000	2016年10月25日	35,000	连带责任保证	5年	否	是
云南华侨城实业有限公司	2020年4月28日	50,000	2018年3月23日	0	连带责任保证	2年	是	是
云南华侨城实业有限公司	2020年4月28日	50,000	2019年10月22日	25,708	连带责任保证	3年	否	是
云南华侨城实业有限公司	2020年4月28日	17,500	2020年10月12日	17,500	连带责任保证	1年	否	是
武汉华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	100,000	2013年10月8日	13,500	一般保证	10年	否	是
武汉华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	350,000	2017年7月28日	350,000	一般保证	6年	否	是
武汉华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	80,000	2017年7月17日	60,400	一般保证	5年	否	是
武汉华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	70,000	2018年3月7日	20,000	一般保证	3年	否	是
武汉华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	50,000	2018年6月19日	30,000	一般保证	5年	否	是
武汉华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	120,000	2018年8月1日	0	一般保证	2年	是	是
武汉华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	100,000	2019年2月15日	52,000	一般保证	3年	否	是
华侨城（南昌）实业发展有限公司	2020年4月28日	350,000	2018年7月5日	37,434	一般保证	3年	否	是
华侨城（南昌）实业发展有限公司	2020年4月28日	75,000	2019年8月28日	38,566	一般保证	4年	否	是
武汉当代华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	98,475	2019年7月9日	82,315	一般保证	3年	否	是
襄阳华侨城文旅发展有限公司	2020年4月28日	56,100	2020年1月22日	56,100	连带责任保证	2年	否	是

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
襄阳华侨城文旅发展有限公司	2020年4月28日	5,253	2020年7月23日	5,253	连带责任保证	3年	否	是
襄阳华侨城文旅发展有限公司	2020年4月28日	24,480	2020年12月16日	24,480	连带责任保证	11年	否	是
武汉华侨城都市有限公司	2020年4月28日	100,000	2020年5月13日	100,000	一般保证	5年	否	是
武汉华侨城都市有限公司	2020年4月28日	200,000	2020年6月11日	200,000	一般保证	5年	否	是
武汉华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	30,000	2020年6月16日	30,000	一般保证	1年	否	是
武汉华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	50,000	2020年1月17日	41,337	一般保证	4年	否	是
武汉华侨城滨江置业有限公司	2020年4月28日	120,000	2020年10月16日	120,000	一般保证	3年	否	是
武汉华侨城滨江置业有限公司	2020年4月28日	60,000	2020年12月7日	50,000	一般保证	3年	否	是
香港华侨城有限公司	2020年4月28日	389,243	2020年9月24日	389,243	连带责任保证	1年	否	是
香港华侨城有限公司	2020年4月28日	45,449	2020年7月30日	45,449	连带责任保证	1年	否	是
成都天府华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	116,270	2020年6月29日	50,000	连带责任保证	7年	否	是
成都天府华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	66,270	2020年8月13日	50,000	连带责任保证	3年	否	是
成都洛带华侨城文化旅游开发有限公司	2020年4月28日	60,000	2018年4月23日	13,380	一般保证	7年	否	是
昆明启平置业有限公司	2020年4月28日	9,728	2019年12月20日	4,700	连带责任保证	3年	否	是
昆明启平置业有限公司	2020年4月28日	7,340	2019年12月9日	3,895	连带责任保证	3年	否	是
西咸新区文茂房地产有限公司	2020年4月28日	15,810	2020年8月11日	3,308	连带责任保证	3年	否	是
昆明启平置业有限公司	2020年4月28日	8,843	2020年9月27日	1,061	连带责任保证	3年	否	是
昆明启平置业有限公司	2020年4月28日	5,837	2020年9月1日	0	连带责任保证	3年	是	是

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
重庆华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	50,000	2018年5月4日	41,425	连带责任保证	3年	否	是
重庆华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	34,000	2019年3月1日	14,500	连带责任保证	4年	否	是
重庆华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	138,000	2020年1月16日	28,000	连带责任保证	5年	否	是
重庆华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	6,000	2019年7月30日	6,000	连带责任保证	5年	否	是
重庆华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	50,000	2020年6月19日	47,000	连带责任保证	5年	否	是
重庆华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	30,000	2020年7月30日	10,200	连带责任保证	3年	否	是
重庆华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	38,000	2018年5月2日	0	连带责任保证	1年	是	是
重庆华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	40,000	2018年8月17日	0	连带责任保证	1年	是	是
自贡华侨城文化旅游开发有限公司	2020年4月28日	30,600	2020年3月1日	20,400	连带责任保证	5年	否	是
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	2020年4月28日	13,026	2019年5月22日	0	连带责任保证	3年	是	是
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	2020年4月28日	21,042	2019年9月6日	8,083	连带责任保证	3年	否	是
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	2020年4月28日	26,052	2020年3月10日	18,036	连带责任保证	3年	否	是
合肥华侨城环巢文旅置业发展有限公司	2020年4月28日	61,200	2020年11月18日	1,530	连带责任保证	5年	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		1,314,349.11		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)		1,047,598.11		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		5,424,948.17		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)		3,071,903.89		
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳华侨城都市娱乐投资公司	2020年4月28日	50,000	2018年8月24日	0	连带责任保证	3年	是	是
佛山华侨城置业有限公司	2020年4月28日	76,000	2018年1月29日	4,255	连带责任保证	3年	否	是
佛山华侨城置业有限公司	2020年4月28日	50,000	2018年7月26日	11,800	连带责任保证	3年	否	是
佛山华侨城置业有限公司	2020年4月28日	10,000	2018年7月17日	0	连带责任保证	3年	是	是
佛山华侨城置业有限公司	2020年4月28日	64,000	2019年3月26日	0	连带责任保证	3年	是	是
佛山华侨城置业有限公司	2020年4月28日	30,000	2019年12月19日	0	连带责任保证	3年	是	是
深圳市协跃房地产开发有限公司	2020年4月28日	66,300	2020年9月22日	66,300	连带责任保证	5年	否	是
深圳市协跃房地产开发有限公司	2020年4月28日	66,300	2016年11月4日	0	连带责任保证	3年	是	是
深圳市协跃房地产开发有限公司	2020年4月28日	25,500	2020年1月21日	3,551	连带责任保证	4年	否	是
深圳市和冠房地产开发有限公司	2020年4月28日	3,468	2019年6月25日	3,457	连带责任保证	3年	否	是
深圳市和冠房地产开发有限公司	2020年4月28日	21,930	2019年3月29日	0	连带责任保证	3年	是	是
深圳市和冠房地产开发有限公司	2020年4月28日	24,480	2018年2月25日	0	连带责任保证	4年	是	是
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2020年4月28日	51,000	2020年5月21日	26,520	连带责任保证	3年	否	是
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2020年4月28日	29,376	2017年6月2日	25,806	连带责任保证	4年	否	是
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2020年4月28日	81,600	2018年9月10日	0	连带责任保证	40月	是	是
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2020年4月28日	6,630	2020年8月20日	6,630	连带责任保证	3年	否	是
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2020年4月28日	15,300	2020年10月19日	15,300	一般保证	5年	否	是
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2020年4月28日	51,000	2020年11月26日	15,300	一般保证	5年	否	是

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳市鸿怡达房地产开发有限公司	2020年4月28日	10,200	2019年5月21日	10,200	连带责任保证	3年	否	是
深圳市协跃房地产开发有限公司	2020年4月28日	15,300	2020年12月24日	15,300	连带责任保证	5年	否	是
深圳市协跃房地产开发有限公司	2020年4月28日	30,000	2020年12月24日	30,000	连带责任保证	5年	否	是
深圳市协跃房地产开发有限公司	2020年4月28日	30,000	2020年12月29日	20,000	连带责任保证	5年	否	是
深圳市协跃房地产开发有限公司	2020年4月28日	130,000	2016年11月4日	0	连带责任保证	3年	是	是
深圳市协跃房地产开发有限公司	2020年4月28日	50,000	2016年11月4日	6,963	连带责任保证	3年	否	是
深圳市和冠房地产开发有限公司	2020年4月28日	48,000	2018年2月25日	0	连带责任保证	4年	是	是
深圳市协跃房地产开发有限公司	2020年4月28日	130,000	2020年9月22日	130,000	一般保证	5年	否	是
深圳市和冠房地产开发有限公司	2020年4月28日	69,400	2019年6月18日	0	连带责任保证	5年	是	是
深圳招商华侨城投资有限公司	2020年4月28日	170,000	2018年3月14日	0	连带责任保证	7年	是	是
深圳招商华侨城投资有限公司	2020年4月28日	30,000	2020年7月27日	24,950	连带责任保证	3年	否	是
深圳华侨城置业投资有限公司	2020年4月28日	48,000	2019年1月17日	26,730	连带责任保证	7年	否	是
深圳华侨城置业投资有限公司	2020年4月28日	19,000	2019年10月31日	18,700	连带责任保证	5年	否	是
惠州市利华房地产有限公司	2020年4月28日	31,620	2020年8月3日	6,800	连带责任保证	3年	否	是
深圳市华侨城新玺发展有限公司	2020年4月28日	378,000	2019年1月28日	378,000	连带责任保证	5年	否	是
深圳市华侨城新玺发展有限公司	2020年4月28日	168,000	2020年6月23日	10,200	连带责任保证	5年	否	是
肇庆华侨城小镇开发有限公司	2020年4月28日	31,920	2019年12月27日	8,978	连带责任保证	3年	否	是
肇庆华侨城小镇开发有限公司	2020年4月28日	31,920	2020年5月15日	3,990	连带责任保证	3年	否	是

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	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	2020年4月28日	35,700	2020年1月10日	9,588	连带责任保证	2年	否	是
潮州华侨城投资发展有限公司	2020年4月28日	1,036	2020年9月30日	1,036	差额补足	1年	否	是
潮州华侨城投资发展有限公司	2020年4月28日	400	2020年12月15日	400	差额补足	1年	否	是
广东深汕华侨城投资有限公司	2020年4月28日	50,000	2020年3月30日	13,379	连带责任保证	3年	否	是
茂名华侨城投资发展有限公司	2020年4月28日	30,000	2020年6月5日	9,823	连带责任保证	3年	否	是
茂名华侨城投资发展有限公司	2020年4月28日	2,649	2020年12月14日	2,649	差额补足	1年	否	是
广州华侨城文旅小镇投资有限公司	2020年4月28日	39,270	2020年3月10日	0	连带责任保证	2年	是	是
广州华侨城文旅小镇投资有限公司	2020年4月28日	510	2020年5月8日	510	连带责任保证	1年	否	是
广州华侨城文旅小镇投资有限公司	2020年4月28日	88,485	2020年6月30日	957	一般保证	12年	否	是
广州华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	159	2020年12月30日	159	差额补足	1年	否	是
深圳华侨城湾区发展有限公司	2020年4月28日	448	2020年8月12日	448	连带责任保证	2年	否	是
深圳市和城房地产开发有限公司	2020年4月28日	103,500	2020年5月29日	63,000	连带责任保证	3年	否	是
深圳市和城房地产开发有限公司	2020年4月28日	23,000	2020年5月29日	14,000	连带责任保证	3年	否	是
东莞华实房地产开发有限公司	2020年4月28日	30,000	2020年4月26日	2,795	连带责任保证	3年	否	是
东莞华侨城实业有限公司	2020年4月28日	30,000	2020年5月20日	0	连带责任保证	3年	是	是
佛山市南海区华沥置业投资有限公司	2020年4月28日	30,000	2020年5月18日	10,000	连带责任保证	2年	否	是
江门侨新置业有限公司	2020年4月28日	30,000	2020年6月28日	4,225	连带责任保证	3年	否	是
广州华侨城置业发展有限公司	2020年4月28日	70,000	2020年4月30日	12,502	连带责任保证	8年	否	是

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
广州华侨城置业发展有限公司	2020年4月28日	447	2020年12月1日	447	差额补足	1年	否	是
东莞保华置业投资有限公司	2020年4月28日	14,000	2020年6月11日	12,000	连带责任保证	3年	否	是
广州华侨城十亩国际投资有限公司	2020年4月28日	12,240	2020年5月29日	12,227	连带责任保证	3年	否	是
海南华侨城实业有限公司	2020年4月28日	25,500	2020年9月15日	1,437	连带责任保证	3年	否	是
海南华侨城实业有限公司	2020年4月28日	25,500	2020年8月31日	4,041	连带责任保证	3年	否	是
中山华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	199	2020年12月29日	199	差额补足	1年	否	是
中山华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	231	2020年12月29日	231	差额补足	1年	否	是
中山华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	664	2020年12月29日	664	差额补足	1年	否	是
中山华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	123	2020年12月30日	123	差额补足	1年	否	是
江门华侨城投资发展有限公司	2020年4月28日	2,425	2020年9月28日	2,425	差额补足	1年	否	是
江门华侨城投资发展有限公司	2020年4月28日	1,949	2020年11月13日	1,949	差额补足	1年	否	是
江门华侨城投资发展有限公司	2020年4月28日	1,452	2020年12月3日	1,452	差额补足	1年	否	是
江门华侨城投资发展有限公司	2020年4月28日	10,000	2020年12月18日	0	连带责任保证	3年	是	是
广州保顺置业有限公司	2020年4月28日	5,000	2020年10月16日	5,000	连带责任保证	3年	否	是
广州保顺置业有限公司	2020年4月28日	12,500	2020年10月16日	12,500	连带责任保证	3年	否	是
广州保顺置业有限公司	2020年4月28日	7,500	2020年10月16日	7,500	连带责任保证	3年	否	是
江门鹏悦置业有限公司	2020年4月28日	25,000	2020年7月7日	4,200	连带责任保证	3年	否	是
襄阳华侨城文旅发展有限公司	2020年4月28日	51,000	2020年5月27日	37,154	一般保证	3年	否	是



担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
华侨城（亚洲）控股有限公司	2020年4月28日	189,369	2019年7月15日	145,183	连带责任保证	3年	否	是
华侨城（亚洲）控股有限公司	2020年4月28日	84,164	2019年10月29日	42,082	连带责任保证	3年	否	是
宜宾华侨城三江置业有限公司	2020年4月28日	24,500	2019年9月29日	2,202	连带责任保证	5年	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）		1,130,556.53		报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）		567,545.07		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）		3,203,163.53		报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）		1,308,215.08		
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）		2,842,204.84		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）		1,725,387.54		
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		10,036,029.91		报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）		5,089,425.56		
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				64.92%				
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）				0				
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）				3,870,482.22				
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）				1,169,577.28				
上述三项担保金额合计（D+E+F）				5,040,059.50				

## (2) 违规对外担保情况

不适用

## 3、委托他人进行现金资产管理情况

### (1) 委托理财情况

适用  不适用

### (2) 委托贷款情况

适用  不适用

单位：万元

委托贷款发生总额	委托贷款的资金来源	未到期余额	逾期未收回的金额
948,418.97	自有资金及银行借款	948,418.97	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托贷款具体情况

不适用

委托贷款出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

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

## 十八、社会责任情况

### 1、履行社会责任情况

2020年是决胜全面建成小康社会、决战脱贫攻坚战之年，也是“十三五”规划收官之年，我国脱贫攻坚取得重大胜利，消除了绝对贫困和区域性整体贫困。华侨城A积极履行上市公司社会责任，在控股股东华侨城集团的带领下，立足自身产业特色，围绕人才扶贫、基金扶贫、旅游扶贫、产业扶贫、短板扶贫、文化扶贫“六大路径”帮扶思路，助推全面建成小康社会圆满收官。

### 2、履行精准扶贫社会责任情况

自2003年起，华侨城集团与贵州省黔东南苗族侗族自治州三穗县、天柱县结成定点帮扶关系，17年来，累计投入帮扶资金超9300万元，开展援建帮扶项目近200项，提供公益扶贫岗位近2000个，选派8名扶贫干部到两县挂职，共资助贫困学生超6000人次，培训人才1600人次，两县均已脱贫摘帽、高质量退出贫困县序列。

公司全面响应国家脱贫攻坚战略，立足自身产业优势、结合贫困地区实际，认真落实精准扶贫，探索“华侨城文旅扶贫模式”，以坚持以人为本、深挖文化资源和坚持因地制宜为核心做法，在贵州、云南、四川、广东等地打造出一批“文旅融合+美丽乡村”“产业扶贫+乡村振兴”的示范标杆项目。该模式得到了国务院国资委、中央有关部委和地方政府的肯定和认可，并推广实践到其定点帮扶的甘肃临夏州、四川马边县和内蒙古科右中旗等地区，助力当地以文旅产业高质量发展巩固脱贫成果，打造央地协作新样板。

精准扶贫，行之于新。公司在长期实践中探索创新出精准扶贫“两大法宝”：一是以发挥党建引领作用为保障，打造“四个一”工程，即全年至少“研究一次扶贫工作、结对共建一个党支部、结对共建一个贫困村、组织一次帮扶活动”，有效补齐“两不愁三保障”短板弱项。二是以扩大就业为主线，打造“四个一批”工程：精准识别，解决就业一批，统筹旗下企业开展网络招聘活动，定向招聘贫困群众；精准立项，勤劳脱贫一批，设立扶贫开发岗位，共帮助近两千名贫困群众就业增收；精准赋能，培训带动一批，为1600名基层干部和创业致富带头人提供专题培训；精准覆盖，景区惠及一批，创新实践“景带村”模式，惠及贫困群众超3万人。

站在全面小康新起点，华侨城创新帮扶思维、深化帮扶力度，提出“六个迈向”，确保摘帽不摘责，巩固发展脱贫攻坚成果与乡村振兴有效衔接，携手帮扶地区人民群众朝着发展、致富的新目标迈进。

### 3、环境保护相关的情况

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

建设生态文明是中华民族永续发展的“千年大计”，华侨城A坚定贯彻落实“创新、协调、绿色、开放、共享”的新发展理念，始终坚持“生态环保大于天”的责任理念，践行“绿水青山就是金山银山”，尤其在参与国家区域协调发展和新型城镇化建设方面，秉承“生态优先、环保先行”原则，强调对在地生态环境与传统文化的保护和传承，基于土地伦理进行产业导入，提升城镇综合治理质量，推动区域产业优化升级和城市价值提升，坚持在发展中保护、在保护中发展，走出了一条人与自然、城市与自然和谐共生的绿色发展之路。

#### (1) 节能环保，绿色发展

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，通过设备升级和更新、管理优化、行为引导推进节能工作，提升公司绿色发展水平。公司旗下各在建工程按照绿色低碳、循环利用原则，优先选用环保材料，严格施工管理，做好施工过程中的三废处置工作，打造环保工程。旗下建筑施工项目积极推行“七个百分百”，加强扬尘治理，工地裸土全覆盖并安装喷雾降尘系统及扬尘噪声等在线监测系统；降低施工能耗，优先选用节水、节电、节油等节能型机具和设备；施工污水按规定沉淀后排放，固体废弃物按规定清运至指定场所规范处置。

在城市建设项目中，公司将自然途径与人工措施相结合，利用“海绵城市”的理念，在确保城市排水防涝安全的前提下，最大限度实现雨水在城市区域的积存、渗透和净化，促进雨水资源的利用和生态环境保护。例如旗下顺德欢乐海岸PLUS利用海绵城市技术将项目地块内的雨水收集、净化后作为人工湖日常补水；依托水生态系统和人工净化系统有效维持景观水体水质，水质达到相应水质标准后作为景观用水、绿化浇灌用水，有效降低新鲜水耗，项目每年可节约用水6万立方米；深圳沙井四海云创、四海时代大厦项目用绿化屋面、下沉式绿地、透水铺装等海绵措施，管理暴雨，减轻排水系统压力，改善水质和空气，缓解“热岛效应”，减轻供电压力，取得“深圳市绿色建筑认证银级标识”。重庆华侨城致力将4平方公里规划区域打造成全国性海绵城市示范区的延伸和重庆两江新区可持续发展战略的核心展示区，全面塑造大型综合开发区海绵城市建设的典范。深圳欢乐港湾·海滨文化公园，从场地发展、交通出行、能源利用、生态景观及水文、材料资源五大方面着手，对标世界级绿色标准建设可持续发展片区。

#### (2) 守护生态，敬畏自然

公司在全国项目开发建设中注重生态环境保护，致力构建“看得见山、看得见水、记得住乡愁、留得住文脉、城乡居民共同富裕”的美丽图景，将生态保护与教育相结合，提高公众环保意识，多措并举守护生态文明。

公司在规划建设之初，就将“生态环保大于天”和“生态优先、环保先行”的理念融入企业规划，积极推动生态文明建设，用生态连接人与自然，与城市共同生长。结合自身业务发展，公司在全国各地探索生态公共空间建设，参与深圳华侨城

湿地、武汉东湖、南昌象湖、顺德桂畔湖、成都府河上游绿化带等湿地的保护性修复及美化，开展自然教育，守护城市生态绿洲。

依托湿地丰富的自然资源，华侨城积极举办公众生态环境教育活动，共建生态文明。旗下华侨城房地产公司携手多方发起并成立深圳市华基金生态环保基金会，以“倡导生态文明理念，推动生态建设和环境保护为宗旨”，打造了“自然教育”“零废弃”“华·生态讲堂”“华·绿色论坛”四大品牌项目。在自然教育工作中，积极在全国援建自然学校，输出可复制性自然学校指南。与生态环境部宣传教育中心、深圳市生态环境局、深圳市城市管理局、深圳市规划和自然资源局、国际湿地合作，战略支持78所自然学校，74所湿地学校。其中，2020年新增22所入选第四批国家自然学校能力建设项目试点单位（简称“自然学校试点”）。连续5年开展了共18期研讨培训班，输出自然教育骨干3000余人，编制自然教育教材32本。在“零废弃”项目方面，坚持“一沙一土不外运”原则，用清理的外来植物和损坏的地砖修建湿地自然步道“零之路”，倡导“无痕湿地”，撤除园区垃圾桶，多措并举传递“零废弃”的环保理念。

科学管理湿地，打造原生态城央“绿肾”。例如深圳华侨城国家湿地公园自成立以来，采取“免费开放、预约进入、控制人流”运营模式向所有公众开放的运营模式，已服务公众超过30万人次。2020年，华侨城湿地通过国家林业和草原局验收，成为深圳首个国家湿地公园，在粤港澳大湾区和中国特色社会主义先行示范区“双区”驱动下，引领全国自然教育行业，全面打造环保公益平台，践行企业社会责任、推动生态文明建设。2020年共开展23场公益宣传活动，影响公众超700万人次。同时，湿地自制线上课程《云游湿地——小侨带你探湿地》系列视频系列视频总曝光量达25万次。

此外，公司深入开展节能宣传教育，推行无纸化办公，精简办文办会，充分利用线上办公系统功能，减少纸质资料印发、流转频率；严格落实中央八项规定精神。

## 十九、其他重大事项的说明

适用  不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

## 二十、公司子公司重大事项

适用  不适用

（一）公司通过控股子公司深圳市华侨城华鑫股权投资管理有限公司、深圳市华友投资有限公司与合作方东莞市产业投资基金有限公司、广东省粤科松山湖创新创业投资母基金有限公司、东莞市倍增计划产业并购母基金合伙企业（有限合伙）共同设立一支基金——“东莞市华侨城旅文科技投资合伙企业（有限合伙）”。基金的认缴总规模为人民币3亿元，其中华鑫股权投资管理有限公司认缴的出资额为人民币300万元、深圳市华友投资有限公司认缴的出资额为人民币13,200万元。该基金已完成工商注册和中国证券投资基金业协会的备案手续。（具体内容详见公司于2020年5月16日披露的《关于完成东莞市华侨城旅文科技投资合伙企业（有限合伙）私募基金备案登记的公告》，公告编号：2020-45）。

（二）公司控股子公司华侨城（亚洲）控股有限公司之下属子公司深圳市华友投资有限公司以有限合伙人身份投资广州粤科人才创业投资中心（有限合伙），投资总额不超过人民币6,000万元。该合伙企业注册总规模3.75亿元人民币，2020年4月30日变更注册资本为总规模5亿元人民币，实缴规模为5亿元人民币。该基金已完成工商注册和完成中国证券投资基金业协会的备案手续。（具体内容详见公司于2020年5月30日披露的《关于完成广州粤科人才创业投资中心（有限合伙）的私募基金备案登记的公告》，公告编号：2020-49）。

（三）公司通过控股子公司武汉华侨城实业发展有限公司与合作方武汉创想侨城企业管理有限公司共同设立两家有限合伙企业——“武汉风尚青城文旅创业发展中心（有限合伙）”、“武汉森亿青城文旅创业发展中心（有限合伙）”。2020年6月28日，上述各方完成了《武汉风尚青城文旅创业发展中心（有限合伙）合伙协议》和《武汉森亿青城文旅创业发展中心（有限合伙）合伙协议》的最终签署。（具体内容详见公司于2020年06月30日披露的《关于设立武汉风尚青城文旅创业发展中心（有限合伙）及武汉森亿青城文旅创业发展中心（有限合伙）的公告》，公告编号：2020-54）。

（四）公司全资子公司深圳华侨城房地产有限公司拟与深圳侨嘉投资合伙企业（有限合伙）成立合资公司（以工商机关正式核准的名称为准），后续以合资公司为主体与平潭旅游集团成立项目公司开发住宅项目及文旅项目。合资公司的注册资

本为人民币90,000万元(以下币种同),其中,房地产公司认缴出资49,500万元,占注册资本的55%;侨嘉投资认缴出资40,500万元,占注册资本的45%。(具体内容详见公司于2020年8月20日披露的《关于全资子公司成立合资公司的公告》,公告编号:2020-63)。

(五)公司通过控股子公司亿骏(亚洲)有限公司投资一支美元基金—Huatai Greater Bay Area Growth Fund LP。2020年12月17日,亿骏签署了《Subscription Agreement》及其附件。基金的认缴初始规模为美元200万元,其中亿骏认缴的出资额为美元80万元。基金未来将投资于非上市公司的企业股权, HUATAI CAPITAL INVESTMENT PARTNERS LIMITED为基金的普通合伙人。(具体内容详见公司于2020年12月18日披露的《关于参与Huatai Greater Bay Area Growth Fund LP的公告》,公告编号:2020-80)。

(六)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。(具体内容详见公司于2020年12月30日披露的《关于参与HNW Investment Fund Series SPC-Serica Segregated Portfolio的公告》,公告编号:2020-83)。

## 第六节 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	1,185,719,006	14.46%				-40,223,232	-40,223,232	1,145,495,774	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	47,391,654	0.58%				-40,048,232	-40,048,232	7,343,422	0.09%
其中：境内法人持股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
境内自然人持股	47,391,654	0.58%				-40,048,232	-40,048,232	7,343,422	0.09%
4、外资持股	175,000	0.00%				-175,000	-175,000	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	175,000	0.00%				-175,000	-175,000	0	0.00%
二、无限售条件股份	7,016,787,409	85.54%				39,510,732	39,510,732	7,056,298,141	86.03%
1、人民币普通股	7,016,787,409	85.54%				39,510,732	39,510,732	7,056,298,141	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	8,202,506,415	100.00%				-712,500	-712,500	8,201,793,915	100.00%

#### 股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

- （1）2020年1月23日，公司第三期限制性股票共计1,943.75万股解除限售；
- （2）2020年11月26日，公司第四期限制性股票共计1,943.75万股解除限售；
- （3）2020年7月8日，公司回购注销4名股权激励对象所持已获授但尚未解锁的限制性股票共计71.25万股；
- （4）由于部分高级管理人员聘任、离任锁定期已满及其他技术原因，高管锁定股总共减少了635,732股。

#### 股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

- （1）2020年1月15日，公司召开第七届董事会第二十次临时会议，审议通过了《关于限制性股票第三期解除限售的议案》，同意对第三期对255名激励对象的限制性股票共计1,943.75万股解除限售，并于2020年1月23日上市流通。
- （2）2020年10月23日，公司召开第八届董事会第二次临时会议，审议通过了《关于限制性股票第四期解除限售的议案》，

同意对第四期对255名激励对象的限制性股票共计1,943.75万股解除限售，并于2020年11月26日上市流通。

(3) 公司第七届董事会第七次会议、第十八次临时会议分别审议通过回购注销4名股权激励对象所持有公司股票。回购注销完成后，公司总股本减少为8,201,793,915股。

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）。

报告期内，公司通过回购专用证券账户，以集中竞价方式累计回购了162,847,162股，占公司截至2020年12月31日总股本的1.985%，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1,033,099,334.60元（不含交易费用）。

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

回购注销 71.25 万股股份只占公司总股本的 0.01%，对各项财务指标影响甚微。

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

## 2、限售股份变动情况

适用  不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
限制性股票激励对象（255人）	39,587,500	0	39,587,500	0	限制性股票锁定	第三期限制性股票解锁日期为2020年1月23日，解锁数量为1,943.75万股；第四期限制性股票解锁日期为2020年11月26日，解锁数量为1,943.75万股；回购注销4名股权激励对象所持已获授但尚未解锁的限制性股票71.25万股。
高管锁定股	7,979,154	1,734,375	2,370,107	7,343,422	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	47,566,654	1,734,375	41,957,107	7,343,422	--	--

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用  不适用

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用  不适用

报告期内，公司回购注销71.25万股股份只占公司总股本的0.01%，对各项财务指标影响甚微。

### 3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	123,316	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	113,528	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							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—海利年年	境内非国有法人	7.54%	618,062,871			618,062,871		
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	2.16%	177,290,373	-52,325,939		177,290,373		
深圳市钜盛华股份有限公司	境内非国有法人	1.43%	117,474,302			117,474,302	质押	117,400,795
深圳华侨城资本投资管理有限公司	国有法人	0.96%	78,743,684	46,791,488		78,743,684		
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.93%	76,116,400			76,116,400		
全国社保基金一一四组合	其他	0.73%	60,275,358			60,275,358		



全国社保基金四一三组合	其他	0.34%	27,900,000	5,100,000		27,900,000		
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 名股东的情况（如有）（参见注 3）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，国有法人股东华侨城集团与深圳华侨城资本投资管理有限公司存在关联关系，为一致行动人；前海人寿保险股份有限公司与深圳市钜盛华股份有限公司存在关联关系，为一致行动人；除此之外，未知前十名其他股东是否存在关联关系，也未知其是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
华侨城集团有限公司	2,717,533,090	人民币普通股	2,717,533,090					
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	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	177,290,373	人民币普通股	177,290,373					
深圳市钜盛华股份有限公司	117,474,302	人民币普通股	117,474,302					
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					
中央汇金资产管理有限责任公司	76,116,400	人民币普通股	76,116,400					
全国社保基金一一四组合	60,275,358	人民币普通股	60,275,358					
全国社保基金四一三组合	27,900,000	人民币普通股	27,900,000					
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 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，国有法人股东华侨城集团与深圳华侨城资本投资管理有限公司存在关联关系，为一致行动人；前海人寿保险股份有限公司与深圳市钜盛华股份有限公司存在关联关系，为一致行动人；除此之外，未知前十名其他股东是否存在关联关系，也未知其是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。							

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

是  否

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

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：中央国有控股

控股股东类型：法人

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

控股股东报告期内变更

 适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

### 3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：中央国资管理机构

实际控制人类型：法人

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

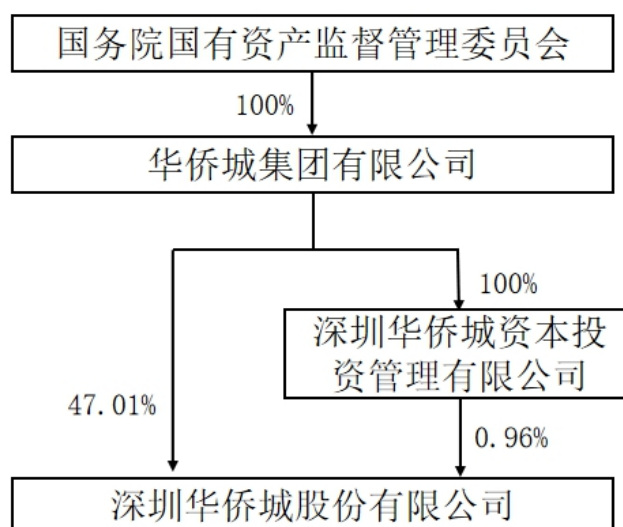
				艺、娱乐及其服务等)、工业、房地产、商贸、包装、装潢、印刷行业投资。本公司出口商品转内销和进口商品的内销业务。旅游、仓库出租、文化艺术、捐赠汽车保税仓,会议展览服务(涉及许可证管理的项目,须取得相关的许可证后方可经营);汽车(含小轿车)销售。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有深康佳 A524,022,432 股, 占总股本的 21.76%, 持有深康佳 B198,361,110 股, 占总股本的 8.24%; 持有云南旅游 545,563,706 股, 占总股本的 53.88%; 持有天视文化 36,800,000 股, 占总股本的 35.60%; 持有剑门旅游 200,000,000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

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

**4、其他持股在 10%以上的法人股东**

适用  不适用

**5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况**

适用  不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 可转换公司债券相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

## 第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
段先念	董事长	现任	男	62	2015年09月28日	2023年04月07日	0	0	0	0	0
姚军	副董事长	现任	男	61	2018年03月20日	2023年04月07日	2,841,192	0	0	0	2,841,192
王晓雯	董事、总裁	现任	女	51	2015年09月28日	2023年04月07日	2,385,174	0	0	0	2,385,174
王一江	独立董事	现任	男	67	2020年04月08日	2023年04月07日	0	0	0	0	0
沙振权	独立董事	现任	男	61	2020年04月08日	2023年04月07日	0	0	0	0	0
宋丁	独立董事	现任	男	65	2020年04月08日	2023年04月07日	0	0	0	0	0
张钰明	独立董事	现任	男	67	2020年04月08日	2023年04月07日	0	0	0	0	0
陈跃华	监事长	现任	男	57	2018年03月20日	2023年04月07日	112,500	0	0	0	112,500
潘凤文	监事	现任	女	44	2020年04月08日	2023年04月07日	0	0	0	0	0
吴飞	监事	现任	男	38	2020年04月02日	2023年04月07日	0	0	0	0	0
杨杰	副总裁	现任	男	59	2018年02月13日	2023年04月07日	442,500	0	0	0	442,500
张大帆	副总裁	现任	男	54	2018年02月13日	2023年04月07日	1,490,700	0	0	0	1,490,700
袁静平	副总裁	现任	男	56	2018年02月13日	2023年04月07日	1,106,356	0	0	0	1,106,356
倪明涛	副总裁	现任	男	52	2020年07月21日	2023年04月07日	0	0	0	0	0
冯文红	总会计师	现任	女	53	2020年07月21日	2023年04月07日	1,000,000	0	0	0	1,000,000

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
关山	董事会秘书	现任	男	50	2016年11月15日	2023年04月07日	412,808	0	103,202	0	309,606
王久玲	董事	离任	男	63	2016年11月15日	2020年04月08日	0	0	0	0	0
许刚	独立董事	离任	男	64	2016年11月15日	2020年04月08日	0	0	0	0	0
吴安迪	独立董事	离任	女	66	2016年11月15日	2020年04月08日	0	0	0	0	0
余海龙	独立董事	离任	男	70	2016年11月15日	2020年04月08日	0	0	0	0	0
周纪昌	独立董事	离任	男	70	2016年11月15日	2020年04月08日	0	0	0	0	0
覃军	监事	离任	男	58	2019年04月24日	2020年04月08日	450,000	0	0	0	450,000
刘轲	监事	离任	男	39	2018年03月19日	2020年04月02日	150,000	0	0	0	150,000
合计	--	--	--	--	--	--	10,391,230	0	103,202	0	10,288,028

## 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
王久玲	董事	任期满离任	2020年04月08日	任期届满
许刚	独立董事	任期满离任	2020年04月08日	任期届满
吴安迪	独立董事	任期满离任	2020年04月08日	任期届满
余海龙	独立董事	任期满离任	2020年04月08日	任期届满
周纪昌	独立董事	任期满离任	2020年04月08日	任期届满
覃军	监事	任期满离任	2020年04月08日	任期届满
刘轲	监事	任期满离任	2020年04月02日	任期届满

## 三、任职情况

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

### （一）董事

段先念，男，1958年出生，硕士研究生学历，高级经济师。曾任西安高新区电子工业园管理办公室主任，西安高新区长安科技产业园管理办公室主任，西安高科（集团）公司副总经理、总经理，西安高新区党工委副书记、常务副主任，西安曲

江新区管委会主任、党工委副书记、书记，西安曲江文化产业投资（集团）有限公司董事长、总经理，西安市人民政府党组成员、市长助理、副市长，同时任西安曲江新区党工委书记、管委会主任。西安曲江文化产业投资（集团）有限公司董事长、总经理，西安市大明宫遗址区保护改造办公室主任，陕西文化产业投资（集团）控股有限公司党委书记、董事长。现任华侨城集团有限公司董事长、党委书记，深圳华侨城股份有限公司董事长、党委书记，兼任中华文化促进会常务副主席，第十二届广东省政协常委。

姚 军，男，1960年出生，硕士研究生学历，高级经济师。曾任华侨城经济发展总公司旅游发展部副总经理，华侨城中国旅行社总经理，华侨城控股公司副总裁、董事、总裁、党委书记，香港华侨城董事、董事长，华侨城（亚洲）控股公司董事、董事局主席，华侨城股份公司副总裁。现任华侨城集团有限公司董事、总经理、党委副书记，深圳华侨城股份有限公司副董事长、党委副书记，兼任中国旅游景区协会会长、中国游艺机游乐园协会会长。

王晓雯，女，1969年出生，本科学历。曾任国务院侨办人事司干部，华侨城经济发展总公司审计部副总经理，华侨城实业发展股份有限公司财务总监、董事，华侨城集团财务金融部副总经理、总裁办公室行政总监、财务部总监、总裁助理，华侨城房地产董事，公司监事，康佳集团监事。现任华侨城集团有限公司党委常委、副总经理，深圳华侨城股份有限公司董事、总裁、党委副书记，兼任华联发展集团有限公司董事，中国上市公司协会副会长。

## （二）独立董事

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

沙振权，男，1959年出生，博士。历任广州华南工学院（现华南理工大学）数力系、管理工程系教师、香港中文大学访问学者、华南理工大学副教授。现任华南理工大学工商管理学院教授、博士生导师，广东省政府参事，华南理工大学中国市场营销管理研究中心主任。同时兼任第九届全国政协委员、第十届和第十一届全国人大代表，第十二届全国政协委员，第九届、第十届、第十一届、第十二届民革中央委员、民革广东省副主委、美国普渡大学博士生兼职导师、中国市场学会常务理事、中国市场学会学术委员会委员、广东省商业联合会高级顾问、广东省连锁经营协会特聘专家等职，并担任粤丰环保（1381.HK）、中国秦发（0866.HK）等公司的独立董事。

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

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

## （三）监事

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

潘凤文，女，1976年9月出生，学士，会计师。历任康佳集团股份有限公司房地产事业部财务成本中心总监，南太集团（深圳）有限公司财务部财务总监，深圳华侨城房地产有限公司财务部副总监、总监。现任深圳华侨城股份有限公司督察审计部副总监。

吴 飞，男，1982年7月出生，研究生学历。曾任中兴通讯股份有限公司海外财务部国际核算经理、财税资金部国际核算经理；深圳华侨城股份有限公司财务部高级经理。现任深圳华侨城股份有限公司财务部副总监。

## （四）高级管理人员

王晓雯，参见董事简历。

杨 杰，男，1961年6月出生，大学，学士，高级工程师。曾任华侨城集团公司规划建设部副总经理，深圳华侨城房地产开发公司副总经理，北京世纪华侨城实业有限公司副总经理，上海天祥华侨城投资有限公司董事、总经理，北京世纪华侨城实业有限公司总经理、天津华侨城实业有限公司总经理，深圳华侨城股份有限公司北方事业部总经理。现任深圳华侨城股份



有限公司副总裁。

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

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

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

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

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

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

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

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	在其他单位是否领取报酬津贴
段先念	中华文化促进会	常务副主席	2015年05月01日	否
姚军	中国旅游景区协会	会长	2016年01月01日	否
姚军	中国游艺机游乐园协会	会长	2019年03月31日	否
王晓雯	华联发展集团有限公司	董事	2006年11月01日	否
王晓雯	中国上市公司协会	副会长	2015年12月01日	否
王一江	长江商学院	教授	2008年	是
王一江	浙江红蜻蜓鞋业股份有限公司	非执行董事	2016年	是
王一江	珠海控股投资集团有限公司	独立非执行董事	2015年	是
王一江	TCL 电子控股有限公司	独立非执行董事	2016年	是

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	在其他单位是否领取报酬津贴
沙振权	华南理工大学工商管理学院	教授	1986 年	是
沙振权	粤丰环保电力有限公司	独立董事	2014 年	是
沙振权	中国泰发集团有限公司	独立董事	2018 年	是
宋 丁	中国（深圳）综合开发研究院	资深研究员	2006 年	是
宋 丁	中国城市经济专家委员会	副主任	2006 年	否
宋 丁	中国智慧城市专家委员会	文旅地产首席专家	2019 年	否
宋 丁	中共青海省委特约政策研究院	顾问	2007 年	否
宋 丁	中国城市经济学会	理事	2003 年	否
宋 丁	广东房地产协会专家委员会	成员	2016 年	否
张钰明	刘张冯陈会计师事务所	主任	1983 年	是
许 刚	东风汽车公司	外部董事	2015 年 08 月 01 日	未知
余海龙	中国建筑股份有限公司	独立董事	2014 年 06 月 01 日	未知
余海龙	中国冶金科工股份有限公司	独立董事	2014 年 11 月 01 日	未知
余海龙	中国保健协会	副理事长	2014 年 12 月 01 日	未知
吴安迪	中国注册会计师协会电信系统分会	名誉会长	2012 年 02 月 01 日	未知
吴安迪	中国会计学会	常务理事	2011 年 01 月 01 日	未知
吴安迪	财政部内控标准委员会	委员	2006 年 07 月 01 日	未知
吴安迪	招商局集团有限公司	外部董事	2015 年 10 月 01 日	未知
周纪昌	长沙理工大学	客座教授	2005 年 12 月 01 日	未知
周纪昌	重庆交通大学	兼职教授	2014 年 11 月 01 日	未知

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用  不适用

#### 四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

##### （一）董事、监事和高级管理人员报酬的决策程序及确定依据

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

##### （二）实际支付情况

1、2020年底，董事、监事及高级管理人员中，13人按照所任职务在公司领取报酬；根据国资委规定，3人在股东单位华侨城集团有限公司领取报酬。

2、报告期内，副总裁杨杰、张大帆、袁静平、倪明涛分别在公司北方事业部、西部事业部、华东事业部、房地产公司

领取报酬。

3、在公司领取报酬的董事、监事及高级管理人员报酬合计3,016.4万元。

4、独立董事年度工作补贴标准：独立董事年度工作补贴标准为8万元人民币；担任董事会专门委员会主任委员的年度工作补贴标准为10万元人民币。

### （三）报告期内对高管人员的考评、激励机制与相关奖励制度的建立、实施情况

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

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
段先念	董事长	男	62	现任	0	是
姚 军	副董事长	男	61	现任	0	是
王晓雯	董事、总裁	女	51	现任	0	是
王一江	独立董事	男	67	现任	7.3	否
沙振权	独立董事	男	61	现任	5.9	否
宋 丁	独立董事	男	65	现任	5.9	否
张钰明	独立董事	男	67	现任	7.3	否
陈跃华	监事长	男	57	现任	333.6	否
潘凤文	监事	女	44	现任	90.8	否
吴 飞	监事	男	38	现任	75.5	否
杨 杰	副总裁	男	59	现任	323	否
张大帆	副总裁	男	54	现任	525.8	否
袁静平	副总裁	男	56	现任	535.3	否
倪明涛	副总裁	男	52	现任	561.5	否
冯文红	总会计师	女	53	现任	197.4	否
关 山	董事会秘书	男	50	现任	340.3	否
王久玲	董事	男	63	离任	0	否
许 刚	独立董事	男	64	离任	0	是
吴安迪	独立董事	女	66	离任	0	是
余海龙	独立董事	男	70	离任	0	是
周纪昌	独立董事	男	70	离任	0	是
覃 军	监事	男	58	离任	0	是
刘 轲	监事	男	39	离任	6.8	否
合计	--	--	--	--	3,016.4	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

姓名	职务	报告期内可行权股数	报告期内已行权股数	报告期内已行权股数行权价格（元/股）	报告期末市价（元/股）	期初持有限制性股票数量	本期已解锁股份数量	报告期新授予限制性股票数量	限制性股票的授予价格（元/股）	期末持有限制性股票数量
姚 军	副董事长	0	0	0	7.09	225,000	225,000	0	4.66	0
杨 杰	副总裁	0	0	0	7.09	225,000	225,000	0	4.66	0
张大帆	副总裁	0	0	0	7.09	225,000	225,000	0	4.66	0
关 山	董事会秘书	0	0	0	7.09	225,000	225,000	0	4.66	0
合计	--	0	0	--	--	900,000	900,000	0	--	0

## 五、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	51
主要子公司在职员工的数量（人）	23,935
在职员工的数量合计（人）	23,986
当期领取薪酬员工总人数（人）	23,986
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	884
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	12226
销售人员	2002
技术人员	5231
财务人员	1208
行政人员	3319
合计	23,986
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士研究生	12
硕士研究生	1,089
本科生	6,352
大专生	6,324
中专生及以下	10,209
合计	23,986

## 2、薪酬政策

(1) 建立健全与劳动力市场基本适应、与国有企业经济效益和劳动生产率挂钩的工资决定和正常增长机制，推动工资总额备案管理。秉持“任务导向倒逼机制、目标导向倒逼改革”的理念，推行“断崖式考核”激励机制；同时，在薪酬设计上体现“收入反映贡献，鼓励价值创造”“激励与约束并重，用业绩说话”的理念。此举为各二级单位带来巨大的压力和动力，与业绩挂钩的高浮动薪酬也有效调动了团队的积极性，成为华侨城实现跨越发展的关键因素。

(2) 修订完善跟投管理办法，调动各层级干部职工“想干事、干成事”的积极性和主动性。一方面，新项目上会决策时要同步报批跟投方案，倒逼和鼓励管理团队审慎拓展和筛选项目，同时有效提高项目经营管理水平。另一方面，在欢乐谷集团等部分专业性平台公司试点实施骨干持股，捆绑企业与团队切身利益，实行企业与团队风险共担、利益共享。

## 3、培训计划

2020年，围绕公司战略目标，按照年度工作计划，坚持人力资源供给侧结构性改革，紧紧围绕激发组织活力、发展组织能力和强化组织动力三项核心任务，进一步推动人才培养体系化建设，依托“航”体系与OCT创想学堂，深入推进“互联网+”线上线下一体化培训，增强员工适应公司高质量发展要求的素质和能力。全年共策划实施培训4083场次，覆盖22.71万人次，累计54197学时，与去年同期相比，分别增加了1632场次、8.11万人次和29787学时。全年共策划实施“航”培训12场次，累计培训2024人次、474学时。

## 4、劳务外包情况

√ 适用 □ 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	1,155,206.5
劳务外包支付的报酬总额（元）	32,877,194.37

## 第十节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

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

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是  否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

### 二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面均已做到完全分开。

（一）业务方面：公司具有独立完整的业务及自主经营能力；

（二）人员方面：公司有独立的劳动、人事及工资管理制度；

（三）资产方面：公司与控股股东产权关系明细，公司的资产与控股股东明确分开；

（四）机构设置：公司有一套完整、独立的机构设置，与控股股东及其职能部门之间没有上下级关系；

（五）财务方面：公司设有独立的财会部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立在银行开设账户。

### 三、同业竞争情况

适用  不适用

### 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2020年第一次临时股东大会	临时股东大会	60.15%	2020年04月08日	2020年04月09日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网披露《2020年第一次临时股东大会决议公告》，公告编号：2020-22
2019年年度股东大会	年度股东大会	60.93%	2020年05月20日	2020年05月21日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网披露《2019年年度股东大会决议公告》，公告编号：2020-47

## 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

## 五、报告期内独立董事履行职责的情况

### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况								
独立董事姓名		本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
第七届	许刚	2	1	1	0	0	否	0
	吴安迪	2	1	1	0	0	否	0
	余海龙	2	0	1	1	0	否	0
	周纪昌	2	1	1	0	0	否	0
第八届	沙振权	5	3	2	0	0	否	1
	宋丁	5	3	2	0	0	否	1
	王一江	5	3	2	0	0	否	1
	张钰明	5	3	2	0	0	否	1

### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

### 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司独立董事依据《独立董事工作制度》等规定，通过事前认可意见、独立意见、参加董事会会议及专门委员会会议等方式，对公司年报审计、关联交易等重大事项提出的合理化建议，公司已予以采纳。

## 六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

### (一) 战略委员会会议情况

2020年，公司战略委员会共召开4次会议，所有委员均出席了会议并认真履行职责。

1、2020年4月8日，公司第八届董事会战略委员会召开2020年第一次会议，审议通过了《关于确定公司第八届董事会战略委员会主任委员及工作小组联系人的议案》。

2、2020年4月21日，公司第八届董事会战略委员会召开2020年第二次会议，审议通过了《关于战略委员会2019年度履职情况的报告》、《关于深圳华侨城股份有限公司2020年投资计划的议案》。

3、2020年8月17日，公司第八届董事会战略委员会召开2020年第三次会议，审议通过了《关于深圳华侨城股份有限公司2020年上半年投资情况的报告》。

4、2020年10月21日，公司第八届董事会战略委员会召开2020年第四次会议，审议通过了《关于2019年三季度投资情况的报告》。

## （二）提名委员会会议情况

2020年，公司提名委员会共召开4次会议，所有委员均出席了会议并认真履行职责。

1、2020年1月15日，公司第七届董事会提名委员会召开2020年第一次会议，会议审议通过了《关于第八届董事会董事候选人的议案》。

2、2020年4月8日，公司第八届董事会提名委员会召开2020年第一次会议，会议审议通过了《关于选举公司董事会提名委员会主任委员及确定工作小组联系人的议案》。

3、2020年4月21日，公司第八届董事会提名委员会召开2020年第二次会议，会议审议通过了《提名委员会2019年度履职情况的报告》。

4、2020年7月21日，公司第八届董事会提名委员会召开2020年第三次会议，会议审议通过了《关于提名公司副总裁、总会计师人选的议案》。

## （三）审计委员会会议情况

2020年，公司审计委员会共召开5次会议，所有委员均出席了会议并认真履行职责。

1、2020年4月7日，公司第八届董事会审计委员会2020年第一次会议审议通过了《关于选举公司第八届董事会审计委员会主任委员及工作小组联系人的议案》。

2、2020年4月8日，公司第八届董事会审计委员会2020年第二次会议审议通过了《关于对公司2019年度财务快报的说明》、《关于公司2019年度财务报告审计工作安排的报告》，审阅了《关于公司2019年第三、第四季度募集资金存放与使用情况检查结果的报告》。

3、2020年4月21日，公司第八届董事会审计委员会2020年第三次会议审议通过了《公司内部控制审计报告》、《公司2019年度内部控制自我评价报告》、《公司2019年度审计报告》、《审计委员会2019年度履职情况报告》、《公司2020年第一季度报告》、《关于续聘会计师事务所的议案》并同意提交董事会审议，并听取了《信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）关于深圳华侨城股份有限公司2019年度审计工作的总结报告》、《董事会审计委员会关于信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）从事2019年度审计工作的总结报告》。

4、2020年8月17日，公司第八届董事会审计委员会2020年第四次会议审议通过了《公司2020年半年度报告》，审阅了《关于公司2020年第一、二季度募集资金存放与使用情况检查结果的报告》。

5、2020年10月21日，公司第八届董事会审计委员会2020年第五次会议审议通过了《关于2020年三季度报告的议案》。

## （四）薪酬与考核委员会会议情况

2020年，公司薪酬与考核委员会共召开5次会议，所有委员均出席了会议并认真履行职责。

1、2020年1月15日，公司第七届董事会薪酬与考核委员会召开2020年第一次会议，会议审议通过了《关于限制性股票第三期解除限售的议案》。

2、2020年4月8日，公司第八届董事会薪酬与考核委员会召开2020年第一次会议，会议审议通过了《关于选举公司董事会薪酬与考核委员会主任委员及确定工作小组联系人的议案》。

3、2020年4月21日，公司第八届董事会薪酬与考核委员会召开2020年第二次会议，会议审议通过了《薪酬与考核委员会2019年度履职情况的报告》、《关于确定公司2020年经营考核指标的议案》、《关于制定独立董事报酬及待遇标准的议案》。

4、2020年8月17日，公司第八届董事会薪酬与考核委员会召开2020年第三次会议，会议审议通过了《关于公司高管人员2019年度奖励年薪的议案》。

5、2020年10月21日，公司第八届董事会薪酬与考核委员会召开2020年第四次会议，会议审议通过了《关于限制性股票第四次解除限售的议案》。



## 七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

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

## 九、内部控制情况

### 1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

### 2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2020年12月31日	
内部控制评价报告全文披露索引	《深圳华侨城股份有限公司2020年内部控制自我评价报告》	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>重大缺陷是指存在合理可能性导致不能防止或发现并纠正财务报告重大错报的一个或多个控制缺陷的组合；重要缺陷是指财务报告内部控制中存在的、其严重程度和经济后果低于重大缺陷，但仍可能导致偏离控制目标的一个或多个缺陷的组合；一般缺陷为财务报告内部控制中存在除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他缺陷。</p>	<p>（一）重大缺陷：1、控制环境无效；2、内部监督无效；3、直接影响战略规划的实施；4、直接影响投资决策的失误；5、直接导致财务报告的重大错报或漏报；6、负面消息在全国范围内流传，引起政府部门或监管机构关注并展开调查，对企业的负面影响在较长时间内无法消除；7、违反法律、法规、规章、政府政策、其他规范性文件等，导致中央政府或监管机构的调查，并被处以罚款或罚金，同时被限令行业退出、吊销营业执照、强制关闭等；8、重大诉讼（仲裁）案件的起诉或应诉，因违反诉讼（仲裁）时效的规定、遗失关键证据、诉讼（仲裁）策略不当、未采取或未及时采取诉讼（仲裁）保全措施等，导</p>

		致公司无法持续经营。(二)重要缺陷:1、间接影响战略规划的实施; 2、间接影响投资决策的失误; 3、间接导致财务报告的重大错报或漏报; 4、重要制度或者流程指引的缺失; 5、全国性媒体对负面消息进行报道,企业声誉受到严重损害; 6、违反法律、法规、规章、政府政策、其他规范性文件等,导致地方政府或监管机构的调查,并被处以罚款或罚金,同时被责令停业整顿等; 7、重大诉讼(仲裁)案件的起诉或应诉,因违反诉讼(仲裁)时效的规定、遗失关键证据、诉讼(仲裁)策略不当、未采取或未及时采取诉讼(仲裁)保全措施等,对公司持续经营造成严重影响。(三)一般缺陷:除重大缺陷、重要缺陷以外的其他控制缺陷。
定量标准	<p>(一)利润总额潜在损失或者潜在错报: 1、一般缺陷: 小于或等于利润总额的 3%; 2、重要缺陷: 大于利润总额的 3%且小于等于利润总额的 5%; 3、重大缺陷: 大于利润总额的 5%。</p> <p>(二)营业收入潜在损失或者潜在错报: 1、一般缺陷: 小于或等于营业收入的 1%; 2、重要缺陷: 大于营业收入的 1%且小于等于营业收入的 3%; 3、重大缺陷: 大于营业收入的 3%。</p> <p>(三)资产总额潜在损失或者潜在错报: 1、一般缺陷: 小于或等于资产总额的 1%; 2、重要缺陷: 大于资产总额的 1%且小于等于资产总额的 3%; 3、重大缺陷: 大于资产总额的 3%。</p>	<p>(一)利润总额潜在损失或者潜在错报: 1、一般缺陷: 小于或等于利润总额的 3%; 2、重要缺陷: 大于利润总额的 3%且小于等于利润总额的 5%; 3、重大缺陷: 大于利润总额的 5%。</p> <p>(二)营业收入潜在损失或者潜在错报: 1、一般缺陷: 小于或等于营业收入的 1%; 2、重要缺陷: 大于营业收入的 1%且小于等于营业收入的 3%; 3、重大缺陷: 大于营业收入的 3%。</p> <p>(三)资产总额潜在损失或者潜在错报: 1、一般缺陷: 小于或等于资产总额的 1%; 2、重要缺陷: 大于资产总额的 1%且小于等于资产总额的 3%; 3、重大缺陷: 大于资产总额的 3%。</p>
财务报告重大缺陷数量(个)		0
非财务报告重大缺陷数量(个)		0
财务报告重要缺陷数量(个)		0
非财务报告重要缺陷数量(个)		0

## 十、内部控制审计报告

适用  不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
<p>深圳华侨城股份有限公司全体股东：</p> <p>按照《企业内部控制审计指引》及中国注册会计师执业准则的相关要求，我们审计了深圳华侨城股份有限公司（以下简称华侨城股份）2020 年 12 月 31 日财务报告内部控制的有效性。</p> <p>一、企业对内部控制的责任</p> <p>按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》的规定，建立健全和有效实施内部控制，并评价其有效性是华侨城股份董事会的责任。</p> <p>二、注册会计师的责任</p> <p>我们的责任是在实施审计工作的基础上，对财务报告内部控制的有效性发表审计意见，并对注意到的非财务报告内部控制的重大缺陷进行披露。</p> <p>三、内部控制的固有局限性</p> <p>内部控制具有固有局限性，存在不能防止和发现错报的可能性。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制审计结果推测未来内部控制的有效性具有一定风险。</p> <p>四、财务报告内部控制审计意见</p> <p>我们认为，华侨城股份于 2020 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。</p>	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2021 年 3 月 30 日
内部控制审计报告全文披露索引	《深圳华侨城股份有限公司 2020 年内部控制审计报告》
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

注：披露索引可以披露公告的编号、公告名称、公告披露的网站名称。

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

## 第十一节 公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券是

### 一、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
2016 华侨城公司债 02	16 侨城 02	112377	2016年04月13日	2023年04月13日	100,000	3.40%	每年付息一次，到期一次还本
2018 华侨城公司债 01	18 侨城 01	112634	2018年01月18日	2023年01月18日	250,000	5.59%	每年付息一次，到期一次还本
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	200,000	5.54%	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 05	18 侨城 05	112655	2018年03月12日	2023年03月12日	80,000	5.35%	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
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	按时足额付息						

付情况	
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。	<p>1、品种间回拨选择权；2、发行人调整票面利率选择权；3、投资者回售选择权；</p> <p>（一）报告期内，华侨城 A 公告了《关于拟下调“18 侨城 01”公司债券票面利率的公告》、《关于“18 侨城 01”票面利率调整及投资者回售实施办法的第一次、第二次、第三次公告》，“18 侨城 01”执行“发行人调整票面利率选择权”。本期债券在存续期前 3 年票面年利率为 5.59%；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 1 月 18 日至 2023 年 1 月 18 日）票面利率至 3.50%。并且对于“18 侨城 01”投资者回售选择权及回售实施办法、付款安排作出了说明。</p> <p>（二）报告期内，华侨城 A 公告了《关于拟下调“18 侨城 03”公司债券票面利率的公告》，提出了本期债券票面利率拟调整意向：在本期债券存续期的第 3 年末，根据当前市场环境，发行人拟下调票面利率，下调后的票面利率在本期债券后 2 年（2021 年 2 月 5 日至 2023 年 2 月 5 日）保持不变，采用单利按年计息，不计复利。该情况符合募集说明书中对于“发行人调整票面利率选择权”的约定。</p>

## 二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：							
名称	中信证券股份有限公司/兴业证券股份有限公司	办公地址	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座/北京市西城区锦什坊街 35 号 801	联系人	刘忠江、王艳艳、朱军、赵志鹏/浦航，张慧芳	联系人电话	010-60833551、010-60833585、010-50911203
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	联合资信评估股份有限公司		办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层			
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）	<p>报告期内，资信评级机构由联合信用评级有限公司变更为联合资信评估股份有限公司。鉴于联合信用评级有限公司（以下简称“联合信用”）是联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）的全资子公司，联合信用与联合资信进行证券市场资信评级业务的整合工作，由联合资信向中国证监会申请证券市场资信评级业务许可，并申请中国证监会的批准。整合完成后，联合信用的所有人员及业务，将整体并入联合资信，由联合资信承接联合信用与华侨城 A 签订全部业务协议中约定的服务内容。同时，联合信用将不再具有相关业务资质，不能继续开展证券市场资信评级业务。并且华侨城 A 已经与联合信用及联合资信方签署三方补充协议，明确在联合资信取得证券市场资信评级业务许可之前，仍由联合信用按之前双方签署的协议开展相应工作；之后，将由联合资信承接华侨城 A 相关评级工作，联合资信将认同原联合信用所做出的服务承诺与业务结论。该变更事项将不会对投资者利益产生影响。</p>						

### 三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	公司严格按照本期债券募集说明书的约定、《公司债券发行与交易管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》的有关规定和要求使用募集资金，并及时、真实、准确、完整的对相关信息进行了披露，不存在募集资金使用及管理的违规情形。
年末余额（万元）	截至 2020 年 12 月 31 日止，“16 侨城 02”，“18 侨城 01”、“18 侨城 02”、“18 侨城 03”、“18 侨城 04”、“18 侨城 05”、和“18 侨城 06”，“19 侨城 01” 募集资金已使用完毕。募集资金两个专户余额为人民币 185.92 万元，其中结息 250.81 万元。
募集资金专项账户运作情况	运作良好，未发生违反相关规定及资金监管协议的情况。
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	一致

### 四、公司债券信息评级情况

#### （一）2016年首评

深圳华侨城股份有限公司主体长期信用等级为AAA，评级展望为“稳定”

深圳华侨城股份有限公司公开发行的“16侨城01”、“16侨城02”债券信用等级为AAA

#### （二）2016年跟踪评级

深圳华侨城股份有限公司主体长期信用等级为AAA，评级展望为“稳定”

深圳华侨城股份有限公司公开发行的“16侨城01”、“16侨城02”债券信用等级为AAA

#### （三）2017年跟踪评级

深圳华侨城股份有限公司主体长期信用等级为AAA，评级展望为“稳定”

深圳华侨城股份有限公司公开发行的“16侨城01”、“16侨城02”债券信用等级为AAA

#### （四）2018年跟踪评级

深圳华侨城股份有限公司主体长期信用等级为AAA，评级展望为“稳定”

深圳华侨城股份有限公司公开发行的“16侨城01”、“16侨城02”、“18侨城01”、“18侨城02”、“18侨城03”、“18侨城04”、“18侨城05”、“18侨城06”债券信用等级为AAA

#### （五）2019年跟踪评级

深圳华侨城股份有限公司主体长期信用等级为AAA，评级展望为“稳定”

深圳华侨城股份有限公司公开发行的“16侨城01”、“16侨城02”、“18侨城01”、“18侨城02”、“18侨城03”、“18侨城04”、“18侨城05”、“18侨城06”和“19侨城01”债券信用等级为AAA

#### （六）2020年跟踪评级

深圳华侨城股份有限公司主体长期信用等级为AAA，评级展望为“稳定”

深圳华侨城股份有限公司公开发行的“16侨城02”、“18侨城01”、“18侨城02”、“18侨城03”、“18侨城04”、“18侨城05”、“18侨城06”和“19侨城01”债券信用等级为AAA

评级情况无变化，主体与债券评级无差异

## 五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

本期债券为无担保债

## 六、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内未召开债券持有人会议

## 七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

报告期内，公司债券受托管理人中信证券股份有限公司及兴业证券股份有限公司严格按照相关法律、法规、《公司债券发行与交易管理办法》、《债券募集说明书》及《债券受托管理协议》等规定，积极履行受托管理职责，持续关注公司日常生产经营及财务状况，努力维护债券持有人的合法权益。

## 八、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	2,869,132.69	2,272,034.02	26.28%
流动比率	161.77%	148.79%	12.98%
资产负债率	75.83%	74.98%	0.85%
速动比率	43.15%	37.52%	5.63%
EBITDA 全部债务比	20.21%	19.30%	0.91%
利息保障倍数	2.82	2.27	24.23%
现金利息保障倍数	3.06	-	不适用
EBITDA 利息保障倍数	3.05	2.68	13.81%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	-
利息偿付率	100.00%	100.00%	-

注：1、若上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的，应披露产生变化的主要原因。

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

适用  不适用

## 九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

公司于2020年1月16日分别刊登了《深圳华侨城股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）2020年付息公告》18侨城01和18侨城02，债权登记日为2020年1月17日，付息日为2020年1月20日。利息费用共计19,675万元，该次付息工作已于2020年1月20日实施完毕；

公司于2020年2月3日分别刊登了《深圳华侨城股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）2020年付息公告》18侨城03和18侨城04，债权登记日为2020年2月4日，付息日为2020年2月5日。利息费用共计28,300万元，该次

付息工作已于2020年2月5日实施完毕；

公司于2020年3月10日分别刊登了《深圳华侨城股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）2020年付息公告》18侨城05和18侨城06，债权登记日为2020年3月11日，付息日为2020年3月12日。利息费用共计5,380万元，该次付息工作已于2020年3月12日实施完毕；

公司于2020年3月17日刊登了《深圳华侨城股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）2020年付息公告》19侨城01，债权登记日为2020年3月18日，付息日为2020年3月19日。利息费用共计9,700万元，该次付息工作已于2020年3月19日实施完毕；

公司于2020年4月9日刊登了《深圳华侨城股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）2020年付息公告》16侨城02，债权登记日为2020年4月10日，付息日为2020年4月13日。利息费用共计3,400万元，该次付息工作已于2020年4月13日实施完毕。

## 十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

截止到报告期末，公司合并口径共获得银行授信2625.53亿，已使用1121.61亿。所有银行贷款均能按期偿还本息，不存在逾期情况。

## 十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格执行公司债券募集说明书的有关约定及承诺，未出现损害债券投资者利益的事项。

## 十二、报告期内发生的重大事项

无

## 十三、公司债券是否存在保证人

否



## 第十二节 财务报告

### 一、审计报告

XYZH/2021GZAA70035

深圳华侨城股份有限公司全体股东：

#### 一、 审计意见

我们审计了深圳华侨城股份有限公司（以下简称“华侨城股份”）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了华侨城股份 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 二、 形成审计意见的基础

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

#### 三、 关键审计事项

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

1. 房地产开发项目销售收入的确认事项	
关键审计事项	审计中的应对
<p>相关信息披露详见财务报表附注“四、重要会计政策、会计估计”注释 30 所述的会计政策及“六、合并财务报表项目附注”注释 45。</p> <p>鉴于房地产开发项目的销售收入对华侨城股份的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对利润产生重大影响，因此，我们将房地产开发项目的销售收入确认识别为关键审计事</p>	<p>针对房地产开发项目的收入确认，我们实施的主要审计程序包括：</p> <p>（1）了解、评价并测试与房地产开发项目销售收入相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>（2）检查华侨城股份的标准销售合同，评价有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；</p> <p>（3）就本年确认收入的房地产开发项目，选取样本检查合</p>

项。	<p>同、完工验收资料、销售收款、房地产入伙通知单等可以证明房产已达到交付条件的支持性证据，评价房地产收入的确认是否已按公司的收入确认政策确认；</p> <p>(4) 就资产负债表日前后确认房地产收入的项目，选取样本，检查房地产达到交付条件的支持性文件，评价收入是否在恰当的会计期间确认。</p>
<b>2. 房地产开发项目的可变现净值的评估事项</b>	
<b>关键审计事项</b>	<b>审计中的应对</b>
<p>相关信息披露详见财务报表附注“四、重要会计政策、会计估计”注释 11 所述的会计政策及“六、合并财务报表项目附注”注释 7。</p> <p>华侨城股份存货主要为房地产开发项目，包括开发成本和开发产品。期末按照成本与可变现净值孰低计量。在确定存货可变现净值过程中，管理层需对开发项目存货达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个存货项目的预计未来净售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。由于存货对公司资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，特别是考虑到当前的经济环境在各个城市推出的各种应对房地产市场的措施，我们将对房地产开发项目的可变现净值的评估识别为关键审计事项。</p>	<p>针对存货可变现净值的评估，我们实施的主要审计程序包括：</p> <p>(1) 了解、评价并测试管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>(2) 询问管理层开发项目的开发进度，在抽样的基础上对开发项目进行实地察看，观察是否存在长期未予开发的土地、长期停工或未能出售的项目；</p> <p>(3) 对于未完工的开发成本，将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或市场可获取的数据进行比较，将管理层估计的至完工时将要发生的成本同内部成本预算进行比较，将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较，分析管理层确认可变现净值时所使用的数据的合理性；</p> <p>(4) 对于已完工的开发产品，将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或市场可获取的数据进行比较，将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较，分析管理层确认可变现净值时所使用的数据的合理性。</p>

#### 四、 其他信息

华侨城股份管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括华侨城股份 2020 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

## 五、 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估华侨城股份的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算华侨城股份、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督华侨城股份的财务报告过程。

## 六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注

的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：（项目合伙人）

中国注册会计师：

中国 北京

二〇二一年三月二十六日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2020年12月31日

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020年12月31日	2020年1月1日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六、1	60,498,026,797.55	37,486,859,124.58
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	六、2		118,479,983.39
衍生金融资产			
应收票据	六、3	127,000,000.00	
应收账款	六、4	1,144,340,790.93	286,138,349.80
应收款项融资			
预付款项	六、5	6,937,402,963.70	31,127,567,614.01
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六、6	37,526,636,400.49	37,323,943,427.95
其中：应收利息	六、6	1,261,382,382.24	1,011,344,939.71
应收股利	六、6	652,402.96	-
买入返售金融资产			
存货	六、7	250,455,974,513.76	185,344,146,255.40
合同资产			
持有待售资产		4,997,714.33	
一年内到期的非流动资产	六、8	108,679,449.99	117,205,758.34
其他流动资产	六、9	15,490,820,782.59	6,478,862,361.34
<b>流动资产合计</b>		<b>372,293,879,413.34</b>	<b>298,283,202,874.81</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	六、10	386,390,922.13	587,734,631.27
长期股权投资	六、11	18,639,825,007.81	14,288,375,063.51
其他权益工具投资	六、12	1,741,816,013.32	2,606,757,522.94
其他非流动金融资产	六、13	274,817,254.69	289,857,801.44
投资性房地产	六、14	13,057,665,645.82	13,299,641,759.76
固定资产	六、15	18,577,127,071.36	15,898,129,133.97
在建工程	六、16	5,031,099,816.63	4,676,568,490.97
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	六、17	23,998,656.11	55,976,489.38
无形资产	六、18	10,527,559,981.63	8,940,421,533.56
开发支出			
商誉	六、19	76,172,996.31	80,855,589.86
长期待摊费用	六、20	952,089,431.33	831,956,344.58
递延所得税资产	六、21	12,135,953,306.57	11,138,334,014.67
其他非流动资产	六、22	2,869,856,457.54	8,642,158,130.46
<b>非流动资产合计</b>		<b>84,294,372,561.25</b>	<b>81,336,766,506.37</b>
<b>资产总计</b>		<b>456,588,251,974.59</b>	<b>379,619,969,381.18</b>

## 合并资产负债表（续）

2020年12月31日

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020年12月31日	2020年1月1日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	六、23	12,700,058,341.70	23,348,658,233.33
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	六、24	493,277,101.00	171,693,768.41
应付账款	六、25	28,020,449,911.35	17,032,203,919.74
预收款项	六、26	390,873,921.44	163,362,479.52
合同负债	六、27	88,183,382,768.77	64,841,137,629.37
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	六、28	2,082,125,394.31	1,217,049,898.11
应交税费	六、29	9,461,080,008.46	8,324,463,498.84
其他应付款	六、30	67,324,622,003.84	68,580,454,102.22
其中：应付利息	六、30	2,191,119,491.19	1,936,963,774.17
应付股利	六、30	99,733,627.06	23,780,807.23
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	六、31	14,371,986,462.41	11,771,168,404.84
其他流动负债	六、32	7,114,615,393.30	5,020,411,782.89
<b>流动负债合计</b>		<b>230,142,471,306.58</b>	<b>200,470,603,717.27</b>
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	六、33	107,704,395,187.95	69,637,641,851.15
应付债券	六、34	6,681,515,404.11	12,973,933,812.67
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	六、35	11,264,544.62	52,702,308.04
长期应付款	六、36	345,878,435.92	120,779,848.94
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	六、37	1,248,908,568.54	1,277,290,047.13
递延所得税负债	六、21	78,295,309.15	93,662,370.03
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>116,070,257,450.29</b>	<b>84,156,010,237.96</b>
<b>负债合计</b>		<b>346,212,728,756.87</b>	<b>284,626,613,955.23</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	六、38	8,201,793,915.00	8,201,793,915.00
其他权益工具	六、39	800,000,000.00	
其中：优先股			
永续债	六、39	800,000,000.00	
资本公积	六、40	5,076,334,250.13	5,181,553,742.76
减：库存股	六、41	1,033,285,328.70	
其他综合收益	六、42	-1,390,517,447.17	-1,206,925,492.55
专项储备			
盈余公积	六、43	4,546,895,581.79	4,292,981,786.04
一般风险准备			
未分配利润	六、44	62,195,744,535.76	52,167,503,536.85
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>78,396,965,506.81</b>	<b>68,636,907,488.10</b>
少数股东权益		31,978,557,710.91	26,356,447,937.85
<b>股东权益合计</b>		<b>110,375,523,217.72</b>	<b>94,993,355,425.95</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>456,588,251,974.59</b>	<b>379,619,969,381.18</b>

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：叶肖虹

## 母公司资产负债表

2020年12月31日

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020年12月31日	2020年1月1日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		20,896,989,437.22	9,828,196,950.61
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	8,510,940.52
应收款项融资			
预付款项		4,723,204,323.87	3,530,451,496.54
其他应收款	十七、1	17,976,129,563.33	24,992,059,459.23
其中：应收利息	十七、1	3,900,428,708.71	3,880,748,355.64
应收股利	十七、1	272,904,353.89	45,514,331.98
存货		11,988,038.91	11,113,814.92
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	
<b>流动资产合计</b>		<b>43,642,938,240.21</b>	<b>38,370,332,661.82</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资		55,911,900,074.15	46,737,001,942.52
其他债权投资			
长期应收款		3,565,952,119.20	3,265,952,119.20
长期股权投资	十七、2	43,246,497,888.78	39,631,902,292.92
其他权益工具投资		844,703,389.38	1,262,923,728.14
其他非流动金融资产			
投资性房地产		168,211,187.43	189,599,823.74
固定资产		695,699,497.79	688,975,593.36
在建工程		21,257,158.12	76,384,872.35
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		51,194,640.24	53,476,652.01
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		111,101,400.69	125,377,207.32
递延所得税资产		3,050,723.31	21,895,362.84
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>104,619,568,079.09</b>	<b>92,053,489,594.40</b>
<b>资产总计</b>		<b>148,262,506,319.30</b>	<b>130,423,822,256.22</b>

## 母公司资产负债表（续）

2020年12月31日

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020年12月31日	2020年1月1日
<b>流动负债：</b>			
短期借款		5,955,000,000.00	14,830,000,000.00
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	119,068,843.38
预收款项		43,682,141.76	11,328,137.83
合同负债			
应付职工薪酬		138,672,422.04	123,541,383.29
应交税费		8,217,290.67	4,541,572.50
其他应付款		12,990,626,333.26	4,095,203,673.56
其中：应付利息		2,148,479,776.20	1,753,461,431.94
应付股利		9,802,677.16	18,849,500.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		8,626,000,000.00	1,800,000,000.00
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>27,866,765,321.67</b>	<b>20,983,683,610.56</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		77,196,045,675.53	59,376,067,286.53
应付债券		6,681,515,404.11	12,973,933,812.67
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
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	1,270,496.16
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>83,878,660,272.92</b>	<b>72,351,271,595.36</b>
<b>负 债 合 计</b>		<b>111,745,425,594.59</b>	<b>93,334,955,205.92</b>
<b>股东权益：</b>			
股本		8,201,793,915.00	8,201,793,915.00
其他权益工具		800,000,000.00	
其中：优先股			
永续债		800,000,000.00	
资本公积		8,604,148,630.14	8,597,561,446.20
减：库存股		1,033,285,328.70	
其他综合收益		-678,706,584.81	-260,486,246.05
专项储备			
盈余公积		3,726,307,456.66	3,472,393,660.91
未分配利润		16,896,822,636.42	17,077,604,274.24
<b>股东权益合计</b>		<b>36,517,080,724.71</b>	<b>37,088,867,050.30</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>148,262,506,319.30</b>	<b>130,423,822,256.22</b>

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：叶肖虹



### 合并利润表

2020年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2020年度	2019年度
<b>一、营业总收入</b>	六、45	81,868,090,075.22	60,025,027,201.56
其中：营业收入	六、45	81,868,090,075.22	60,025,027,201.56
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>	六、45	63,281,129,207.76	45,319,120,480.30
其中：营业成本	六、45	41,045,253,506.49	26,061,189,610.55
税金及附加	六、46	14,676,726,793.93	12,783,489,125.06
销售费用	六、47	2,802,465,808.60	1,905,716,039.59
管理费用	六、48	2,824,189,892.45	2,774,939,753.00
研发费用			
财务费用	六、49	1,932,493,206.29	1,793,785,952.10
其中：利息费用	六、49	4,597,374,076.76	3,174,468,456.89
利息收入	六、49	2,546,436,963.46	1,528,259,867.28
加：其他收益	六、50	631,664,315.56	202,446,984.21
投资收益（损失以“-”号填列）	六、51	3,420,278,730.94	4,476,796,172.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、51	38,684,941.37	568,315,606.54
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、52	-9,053,631.35	-52,789,638.44
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、53	-22,602,987.59	-16,628,895.55
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、54	-849,178,931.04	-85,205,427.38
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、55	296,034.94	211,764.32
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		21,758,364,398.92	19,230,737,681.19
加：营业外收入	六、56	173,575,692.15	131,425,852.17
减：营业外支出	六、57	34,392,104.96	142,828,180.31
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		21,897,547,986.11	19,219,335,353.05
减：所得税费用	六、58	6,174,634,226.09	4,876,988,627.98
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		15,722,913,760.02	14,342,346,725.07
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		15,722,913,760.02	14,342,346,725.07
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类		15,722,913,760.02	14,342,346,725.07
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		12,685,358,264.29	12,340,101,773.12
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		3,037,555,495.73	2,002,244,951.95
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		-219,808,790.87	20,600,755.79
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-183,591,954.62	-27,812,707.31
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-412,105,846.98	278,354,318.43
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		-354,203,517.01	278,354,318.43
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他		-57,902,329.97	
（二）将重分类进损益的其他综合收益		228,513,892.36	-306,167,025.74
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（现金流量套期损益的有效部分）			
6. 外币财务报表折算差额		224,271,747.08	-306,167,025.74
7. 其他		4,242,145.28	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-36,216,836.25	48,413,463.10
<b>七、综合收益总额</b>		15,503,104,969.15	14,362,947,480.86
归属于母公司股东的综合收益总额		12,501,766,309.67	12,312,289,065.81
归属于少数股东的综合收益总额		3,001,338,659.48	2,050,658,415.05
<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）		1.5633	1.5044
（二）稀释每股收益（元/股）		1.5633	1.5044

本年发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为\_\_\_\_\_0\_\_\_\_\_元。上年被合并方实现的净利润为\_\_\_\_\_0\_\_\_\_\_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：叶肖虹

## 母公司利润表

2020年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2020年度	2019年度
<b>一、营业收入</b>	十七、3	1,067,292,980.56	1,205,920,532.31
减：营业成本	十七、3	790,823,295.25	679,914,469.27
税金及附加		18,219,570.46	21,184,661.86
销售费用		56,718,578.84	51,705,631.48
管理费用		212,102,123.92	271,212,153.12
研发费用			
财务费用		135,028,837.11	296,434,786.42
其中：利息费用		3,162,160,009.20	3,192,173,987.57
利息收入		3,030,276,098.51	2,899,705,671.24
加：其他收益		3,211,893.58	2,262,173.71
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、4	2,709,468,548.88	3,735,161,514.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十七、4	44,717,240.24	368,241,833.10
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			-64,979,299.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-15,057,720.73	130,009.91
资产处置收益（损失以“-”号填列）			26,207.00
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		2,552,023,296.71	3,558,069,436.73
加：营业外收入		1,092,762.18	684,709.29
减：营业外支出		9,489,238.62	1,838,109.67
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		2,543,626,820.27	3,556,916,036.35
减：所得税费用		4,488,862.74	6,596,412.44
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		2,539,137,957.53	3,550,319,623.91
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,539,137,957.53	3,550,319,623.91
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		-418,220,338.76	160,169,491.44
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-418,220,338.76	160,169,491.44
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		-418,220,338.76	160,169,491.44
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（现金流量套期损益的有效部分）			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
<b>六、综合收益总额</b>		2,120,917,618.77	3,710,489,115.35

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：叶肖虹

### 合并现金流量表

2020年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		110,703,037,945.35	92,656,549,468.86
收到的税费返还		94,179,762.30	24,285,097.34
收到其他与经营活动有关的现金	六、60	26,423,655,844.54	30,097,150,764.89
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>137,220,873,552.19</b>	<b>122,777,985,331.09</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		59,780,224,722.95	76,877,157,498.95
支付给职工以及为职工支付的现金		3,544,759,594.68	3,648,957,798.44
支付的各项税费		24,625,451,335.92	19,653,861,965.56
支付其他与经营活动有关的现金	六、60	28,051,823,210.02	27,785,778,262.41
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>116,002,258,863.57</b>	<b>127,965,755,525.36</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>21,218,614,688.62</b>	<b>-5,187,770,194.27</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		5,343,186,340.77	4,943,303,912.46
取得投资收益收到的现金		957,861,914.64	976,080,525.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		11,612,126.33	6,780,763.86
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		6,320,929,238.19	5,914,122,589.54
收到其他与投资活动有关的现金	六、60	4,048,971,573.16	5,036,100,786.06
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>16,682,561,193.09</b>	<b>16,876,388,577.23</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,439,141,753.74	7,437,761,767.93
投资支付的现金		5,351,818,300.58	5,521,457,497.04
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		446,583,043.11	3,105,297.51
支付其他与投资活动有关的现金	六、60	3,790,157,128.51	8,738,624,784.96
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>16,027,700,225.94</b>	<b>21,700,949,347.44</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>654,860,967.15</b>	<b>-4,824,560,770.21</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		9,218,244,432.23	5,866,770,705.46
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,437,399,486.19	5,866,770,705.46
取得借款所收到的现金		135,148,941,391.89	87,636,048,928.16
收到其他与筹资活动有关的现金	六、60	6,985,067,147.76	8,320,046,109.93
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>151,352,252,971.88</b>	<b>101,822,865,743.55</b>
偿还债务所支付的现金		112,118,502,874.34	60,117,124,972.23
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		10,917,001,096.70	8,407,633,936.69
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		337,367,860.66	335,965,314.65
支付其他与筹资活动有关的现金	六、60	25,624,231,224.75	12,014,900,383.35
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>148,659,735,195.79</b>	<b>80,539,659,292.27</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>2,692,517,776.09</b>	<b>21,283,206,451.28</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-156,726,169.96</b>	<b>19,281,471.03</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	六、60	<b>24,409,267,261.90</b>	<b>11,290,156,957.83</b>
加：期初现金及现金等价物余额	六、60	35,485,709,157.93	24,195,552,200.10
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	六、60	<b>59,894,976,419.83</b>	<b>35,485,709,157.93</b>

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：叶肖虹

## 母公司现金流量表

2020年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,543,097,741.52	802,850,264.50
收到的税费返还		39,468.31	
收到其他与经营活动有关的现金		18,465,222,912.75	11,895,906,516.22
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>20,008,360,122.58</b>	<b>12,698,756,780.72</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		646,374,164.19	143,593,907.37
支付给职工以及为职工支付的现金		254,386,120.84	203,682,157.71
支付的各项税费		94,876,606.41	105,589,923.71
支付其他与经营活动有关的现金		6,370,596,495.72	13,180,104,882.60
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>7,366,233,387.16</b>	<b>13,632,970,871.39</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>12,642,126,735.42</b>	<b>-934,214,090.67</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		47,021,661,004.19	33,710,118,873.77
取得投资收益收到的现金		5,504,344,990.54	3,954,949,040.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			65,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			1,069,775,416.68
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>52,526,005,994.73</b>	<b>38,734,908,330.58</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		66,210,448.89	117,215,950.07
投资支付的现金		40,286,741,539.99	45,244,866,587.88
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		17,510,631,141.03	370,000,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>57,863,583,129.91</b>	<b>45,732,082,537.95</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-5,337,577,135.18</b>	<b>-6,997,174,207.37</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		88,610,588,389.00	63,821,903,286.53
收到其他与筹资活动有关的现金		362,050,000.00	4,685,772.49
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>88,972,638,389.00</b>	<b>63,826,589,059.02</b>
偿还债务支付的现金		71,043,519,875.00	45,850,968,615.18
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,414,930,749.42	4,939,553,067.12
支付其他与筹资活动有关的现金		9,549,877,110.82	566,844,398.74
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>86,008,327,735.24</b>	<b>51,357,366,081.04</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>2,964,310,653.76</b>	<b>12,469,222,977.98</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-67,767.39</b>	<b>36,214.34</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>10,268,792,486.61</b>	<b>4,537,870,894.28</b>
加：期初现金及现金等价物余额		9,828,196,950.61	5,290,326,056.33
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>20,096,989,437.22</b>	<b>9,828,196,950.61</b>
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：叶肖虹	

合并股东权益变动表  
2020年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2020年度											
	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	8,201,793,915.00				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												-
其他												-
二、本年初余额	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
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	800,000,000.00	-	-105,219,492.63	1,033,285,328.70	-183,591,954.62	253,913,795.75	10,028,240,998.91	9,760,058,018.71	5,622,109,773.06	15,362,167,791.77
（一）综合收益总额							-129,931,769.92		12,685,358,264.29	12,555,426,494.37	3,001,338,659.48	15,556,765,153.85
（二）股东投入和减少资本	-	-	800,000,000.00	-	-75,030,581.69	1,033,285,328.70	-	-	-	-308,315,910.39	3,343,334,272.43	3,035,018,362.04
1. 股东投入的普通股										-	3,632,342,057.00	3,632,342,057.00
2. 其他权益工具持有者投入资本			800,000,000.00		-62,797,789.75					737,202,210.25	5,510,844,946.04	6,248,047,156.29
3. 股份支付计入股东权益的金额					6,587,183.94					6,587,183.94		6,587,183.94
4. 其他					-18,819,975.88	1,033,285,328.70				-1,052,105,304.58	-5,799,852,730.61	-6,851,958,035.19
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	253,913,795.75	-2,715,019,595.35	-2,461,105,799.60	-722,563,158.85	-3,183,668,968.45
1. 提取盈余公积								253,913,795.75	-253,913,795.75	-		-
2. 提取一般风险准备										-		-
3. 对股东的分配									-2,460,534,132.94	-2,460,534,132.94	-722,563,158.85	-3,183,097,291.79
4. 其他									-571,666.66	-571,666.66		-571,666.66
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-57,902,329.97	-	57,902,329.97	-	-	-
1. 资本公积转增股本										-		-
2. 盈余公积转增股本										-		-
3. 盈余公积弥补亏损										-		-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										-		-
5. 其他综合收益结转留存收益							-57,902,329.97		57,902,329.97	-		-
6. 其他										-		-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取										-		-
2. 本年使用										-		-
（六）其他					-30,188,910.94		4,242,145.27			-25,946,765.67		-25,946,765.67
四、本年年末余额	8,201,793,915.00	-	800,000,000.00	-	5,076,334,250.13	1,033,285,328.70	-1,390,517,447.17	4,546,895,581.79	62,195,744,535.76	78,396,965,506.81	31,978,557,710.91	110,375,523,217.72

合并股东权益变动表（续）  
2020年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2019年度											
	归属于母公司股东权益									少数股东权益	股东权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润			小计
	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	8,203,106,415.00				5,547,389,628.98		-1,179,112,785.24	3,937,949,823.65	42,624,903,228.85	59,134,236,311.24	18,049,516,232.54	77,183,752,543.78
加：会计政策变更										-		-
前期差错更正										-		-
同一控制下企业合并										-		-
其他										-		-
二、本年初余额	8,203,106,415.00	-	-	-	5,547,389,628.98	-	-1,179,112,785.24	3,937,949,823.65	42,624,903,228.85	59,134,236,311.24	18,049,516,232.54	77,183,752,543.78
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-1,312,500.00	-	-	-	-365,835,886.22	-	-27,812,707.31	355,031,962.39	9,542,600,308.00	9,502,671,176.66	8,306,931,705.31	17,809,602,882.17
（一）综合收益总额							-27,812,707.31		12,340,101,773.12	12,312,289,065.81	2,050,658,415.05	14,362,947,480.86
（二）股东投入和减少资本	-1,312,500.00	-	-	-	-365,835,886.22	-	-	-	-	-367,148,386.22	6,835,357,154.09	6,468,208,767.87
1. 股东投入的普通股										-	8,220,352,681.81	8,220,352,681.81
2. 其他权益工具持有者投入资本										-		-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-1,312,500.00				23,574,415.46					22,261,915.46		22,261,915.46
4. 其他					-389,410,301.68					-389,410,301.68	-1,384,995,527.72	-1,774,405,829.40
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	355,031,962.39	-2,797,501,465.12	-2,442,469,502.73	-579,083,863.83	-3,021,553,366.56
1. 提取盈余公积								355,031,962.39	-355,031,962.39	-		-
2. 提取一般风险准备										-		-
3. 对股东的分配									-2,442,469,502.73	-2,442,469,502.73	-579,083,863.83	-3,021,553,366.56
4. 其他										-		-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本										-		-
2. 盈余公积转增股本										-		-
3. 盈余公积弥补亏损										-		-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										-		-
5. 其他综合收益结转留存收益										-		-
6. 其他										-		-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取										-		-
2. 本年使用										-		-
（六）其他										-		-
四、本年年末余额	8,201,793,915.00	-	-	-	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

法定代表人：段先念

主管会计工作负责人：冯文虹

会计机构负责人：叶肖虹

## 母公司股东权益变动表

2020年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

单位：人民币元

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

母公司股东权益变动表（续）

2020年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2019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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	8,203,106,415.00				8,578,734,780.74		-420,655,737.49	3,117,361,698.52	16,324,786,115.45	35,803,333,272.22
加：会计政策变更										-
前期差错更正										-
其他										-
二、本年初余额	8,203,106,415.00	-	-	-	8,578,734,780.74	-	-420,655,737.49	3,117,361,698.52	16,324,786,115.45	35,803,333,272.22
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-1,312,500.00	-	-	-	18,826,665.46	-	160,169,491.44	355,031,962.39	752,818,158.79	1,285,533,778.08
（一）综合收益总额							160,169,491.44		3,550,319,623.91	3,710,489,115.35
（二）股东投入和减少资本	-1,312,500.00	-	-	-	18,826,665.46	-	-	-	-	17,514,165.46
1. 股东投入的普通股										-
2. 其他权益工具持有者投入资本										-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-1,312,500.00				23,574,415.46					22,261,915.46
4. 其他					-4,747,750.00					-4,747,750.00
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	355,031,962.39	-2,797,501,465.12	-2,442,469,502.73
1. 提取盈余公积								355,031,962.39	-355,031,962.39	-
2. 对股东的分配									-2,442,469,502.73	-2,442,469,502.73
3. 其他										-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本										-
2. 盈余公积转增股本										-
3. 盈余公积弥补亏损										-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										-
5. 其他综合收益结转留存收益										-
6. 其他										-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取										-
2. 本年使用										-
（六）其他										-
四、本年年末余额	8,201,793,915.00	-	-	-	8,597,561,446.20	-	-260,486,246.05	3,472,393,660.91	17,077,604,274.24	37,088,867,050.30

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：叶肖虹



# 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

## 一、公司的基本情况

### 1、公司设立情况

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

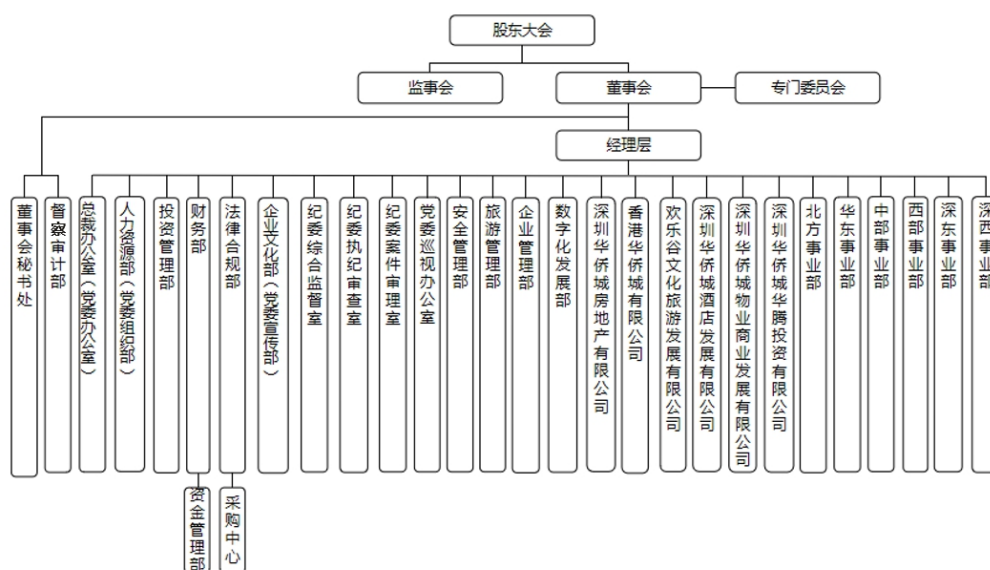
### 2、股本情况

经过历年的派送红股、配股、转增股本及增发新股，截止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



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 二、 合并财务报表范围

本集团2020年度纳入合并范围的子公司共242户,详见本附注八“在其他主体中的权益”。本集团本年度合并范围比上年度增加26户,减少21户,详见本附注七“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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司简称	公司全称
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
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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司简称	公司全称
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
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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司简称	公司全称
华侨城十亩国际	广州华侨城十亩国际投资有限公司
江门侨新置业	江门侨新置业有限公司
海南华侨城	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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司简称	公司全称
昆明呈贡春晖	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
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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司简称	公司全称
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
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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

公司简称	公司全称
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
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服务有限公司
扬州物业	扬州华侨城物业服务服务有限公司



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司简称	公司全称
招商华侨城物业	深圳招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
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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司简称	公司全称
华力控股	华力控股有限公司
惠州华力	惠州华力包装有限公司
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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司简称	公司全称
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
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
中保投资基金	中保投华侨城(深圳)旅游文化城市更新股权投资
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

### 三、 财务报表的编制基础

#### (1) 编制基础

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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

会计政策和会计估计编制。

### (2) 持续经营

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

## 四、重要会计政策及会计估计

### 1. 遵循企业会计准则的声明

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

### 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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

以公允价值计量。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、

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

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

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

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

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。

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 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,

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

在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



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本集团将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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

的,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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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。

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

在资产负债表日,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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

益。

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。



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 15. 长期股权投资

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

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

#### (1) 投资成本的确定

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

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

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

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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

### (2) 后续计量及损益确认方法

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

#### ① 成本法核算的长期股权投资

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

#### ② 权益法核算的长期股权投资

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

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

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时,以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外,如本集团对被投资单位负

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

### ③ 收购少数股权

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

### ④ 处置长期股权投资

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

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

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

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

## 16. 投资性房地产

本集团投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本集团持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。本集团在资产负债表日采用成本模式对投资性房地

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

产进行后续计量，对投资性房地产按照本集团固定资产或无形资产的会计政策，计提折旧或进行摊销。

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

### 17. 固定资产

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

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

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

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

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

以下适用于旧租赁准则：

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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 18. 在建工程

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

### 19. 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

本集团下属子公司香港华侨城及其所属公司执行新租赁准则，其中与使用权资产相关的会计政策如下：

使用权资产，是指香港华侨城及其所属公司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，香港华侨城及其所属公司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。

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### (2) 后续计量

在租赁期开始日后，香港华侨城及其所属公司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。

香港华侨城及其所属公司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，香港华侨城及其所属公司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。

香港华侨城及其所属公司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。

香港华侨城及其所属公司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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

### 22. 长期资产减值

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

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

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

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

### 23. 长期待摊费用

本集团的长期待摊费用包括固定资产改良支出和其他费用等。该等费用在受益期内

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。长期待摊费用为已经支出但摊销期限在1年以上（不含1年）的各项费用。

### 24. 合同负债

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

### 25. 职工薪酬

本集团职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

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

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

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

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

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



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 26. 租赁负债

香港华侨城及其所属公司执行新租赁准则,其中与租赁负债相关的会计政策如下:

#### (1) 初始计量

香港华侨城及其所属公司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,是指香港华侨城及其所属公司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香港华侨城及其所属公司合理确定将行使购买选择权时,购买选择权的行权价格;④租赁期反映出香港华侨城及其所属公司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根据香港华侨城及其所属公司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,香港华侨城及其所属公司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。香港华侨城及其所属公司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,香港华侨城及其所属公司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。周期性利率是指香港华侨城及其所属公司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,香港华侨城及其所属公司所采用的修订后的折现

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

率。

### (3) 重新计量

在租赁期开始日后，发生下列情形时，香港华侨城及其所属公司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，香港华侨城及其所属公司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。

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

在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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

行履约义务：

- (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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

### (3) 建造合同收入

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

### (4) 物业出租收入

本集团在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认。

### (5) 物业管理、门票、酒店、旅游团费等提供服务收入

本集团在提供相关服务时确认收入。

### (6) 利息收入

利息收入是按借出货币资金的时间和实际利率计算确定的。

## 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。

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

与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) 香港华侨城及其所属公司执行新租赁准则,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,香港华侨城及其所属公司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,香港华侨城及其所属公司进行如下评估:

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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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，香港华侨城及其所属公司将合同予以分拆，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，香港华侨城及其所属公司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) 香港华侨城及其所属公司作为承租人

在租赁期开始日，香港华侨城及其所属公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产按照成本进行初始计量，包括租赁负债的初始计量金额、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额（扣除已享受的租赁激励相关金额），发生的初始直接费用以及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。

香港华侨城及其所属公司使用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，香港华侨城及其所属公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。否则，租赁资产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。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量，折现率为租赁内含利率。无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

香港华侨城及其所属公司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，并计入当期损益或相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，发生下列情形的，本集团按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债：

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

①根据担保余值预计的应付金额发生变动；

②用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；

③对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致。

在对租赁负债进行重新计量时，香港华侨城及其所属公司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，将剩余金额计入当期损益。

香港华侨城及其所属公司已选择对短期租赁（租赁期不超过12个月的租赁）和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

### 3) 香港华侨城及其所属公司为出租人

在租赁开始日，香港华侨城及其所属公司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。

香港华侨城及其所属公司作为转租出租人时，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香港华侨城及其所属公司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。

融资租赁下，在租赁期开始日，香港华侨城及其所属公司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。香港华侨城及其所属公司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。



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

香港华侨城及其所属公司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。

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。香港华侨城及其所属公司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。

(2) 除香港华侨城及其所属公司外，本集团内其他子公司未执行新租赁准则，其执行的租赁准则内容如下：

1) 融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

### 2) 本集团作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### 3) 本集团作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### 4) 本集团作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。未确认融资费用在租赁期内采用实际

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### 5) 本集团作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于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子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

转回。

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

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

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

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

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

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

### 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。

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

### (2) 资产证券化

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

## 37. 重要会计政策和会计估计变更

### (3) 重要会计政策变更

财政部于2017年颁布了《企业会计准则第14号-收入(修订)》(“新收入准则”)。新收入准则取代了财政部于2006年颁布的《企业会计准则第14号-收入》及《企业会计准则第15号-建造合同》(统称“原收入准则”)。

本集团除香港华侨城及其所属公司自2018年1月1日执行新收入准则外,其他公司自2020年1月1日起执行新收入准则。变更后的会计政策参见本附注四“重要会计政策和会计估计”相关部分。

为执行新收入准则,本集团重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定,本集团选择仅对在2020年1月1日尚未完成的合同

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

的累积影响数进行调整,以及对于最早可比期间期初(即2019年1月1日)之前或2020年1月1日之前发生的合同变更予以简化处理,即根据合同变更的最终安排,识别已履行的尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初(即2020年1月1日)的留存收益及财务报表其他相关项目金额,对2019年度财务报表不予调整。

执行新收入准则对公司的影响如下:

变更内容	报表项目	2020年1月1日	2019年12月31日
		(变更后)金额	(变更前)金额
预收账款重分类合同负债、其他流动负债	预收账款	163,362,479.52	62,412,381,262.68
预收账款重分类合同负债,重大融资成分增加合同负债	合同负债	64,841,137,629.37	7,612,530,629.10
预收账款中税金部分重分类其作流动负债	其他流动负债	5,020,411,782.89	---

#### (4) 重要会计估计变更

本集团本年未发生需要披露的重大会计估计变更事项。

## 五、 税项

### 1. 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按3%、5%、6%、9%、13%的税率计算销项税,并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。具体情况如下: ①商品销售收入按13%的税率计算销项税,并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。 ②水电公司供水采用简易办法计缴增值税,税率为6%。 ③房地产销售:2016年4月30日前开工的项目,适用简易征收方式,税率5%;2016年4月30日后开工的项目,以扣减土地价款后的收入为计税额,适用一般征收方式,税率9%。

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

税种	具体税率情况
	<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，但须报财政部批准。</p>
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。

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 2. 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日至2021年12月31日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%，抵减应纳税额。

按照《财政部 税务总局关于支持疫情防控保供等税费政策实施期限的公告》(2020年第28号)，自2020年1月1日至2020年12月31日，对纳税人提供公共交通运输服务、生活服务，以及为居民提供必需生活物资快递收派服务取得的收入，免征增值税。

按照《国家税务总局关于支持新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控有关税收征收管理事项的公告》(2020年第4号)，受疫情影响较大的困难行业企业2020年度发生的亏损，最长结转年限由5年延长至8年。困难行业企业，包括交通运输、餐饮、住宿、旅游(指旅行社及相关服务、游览景区管理两类)四大类，具体判断标准按照现行《国民经济行业分类》执行。困难行业企业2020年度主营业务收入须占收入总额(剔除不征税收入和投资收益)的50%以上。

本公司及部分子公司按照各地人民政府出台的有关应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情、支持企业共渡难关若干措施的文件的规定，免缴2020年一季度的房产税及城镇土地使用税等。

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。

## 六、 合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指2020年1月1日，“年末”系指2020年12月31日，“本年”系2020年1月1日至12月31日，“上年”系指2019年1月1日至12月31日，除另有注明外，货币单位为人民币元。

### 1. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	3,664,996.80	4,030,671.58

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
银行存款	60,041,897,534.95	35,481,678,486.35
其他货币资金	452,464,265.80	2,001,149,966.65
<b>合计</b>	<b>60,498,026,797.55</b>	<b>37,486,859,124.58</b>
其中：存放在境外的款项总额	2,839,719,609.48	1,844,557,982.41

注：①其他货币资金为银行承兑汇票保证金 106,816,216.14 元，保函保证金 225,747,921.70 元，存出投资款 70,421,253.98 元，按揭保证金 7,550,199.76 元，诉讼冻结款及其他 41,928,674.22 元。

②本集团年末预售监管资金总额为 14,736,504,094.66 元。

### 2.交易性金融资产

项目	年末余额	年初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	---	118,479,983.39
其中：权益工具投资	---	118,479,983.39
<b>合计</b>	<b>---</b>	<b>118,479,983.39</b>

### 3.应收票据

#### (1) 应收票据分类列示

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	127,000,000.00	---
商业承兑汇票	---	---
<b>合计</b>	<b>127,000,000.00</b>	<b>---</b>

#### (2) 年末无已用于质押的应收票据

#### (3) 年末已经背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	73,000,000.00	---



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
商业承兑汇票	---	---
<b>合计</b>	<b>73,000,000.00</b>	<b>---</b>

### 4. 应收账款

(1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	22,065,685.31	1.81	22,065,685.31	100.00	---
按组合计提坏账准备	1,198,919,852.54	98.19	54,579,061.61	4.55	1,144,340,790.93
<b>合计</b>	<b>1,220,985,537.85</b>	<b>100.00</b>	<b>76,644,746.92</b>	<b>6.28</b>	<b>1,144,340,790.93</b>

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	22,083,136.11	6.30	22,083,136.11	100.00	---
按组合计提坏账准备	328,168,489.35	93.70	42,030,139.55	12.81	286,138,349.80
<b>合计</b>	<b>350,251,625.46</b>	<b>100.00</b>	<b>64,113,275.66</b>	<b>18.30</b>	<b>286,138,349.80</b>

1) 按组合计提坏账准备

组合名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	<b>1,119,056,165.03</b>	<b>54,579,061.61</b>	<b>4.88</b>

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

组合名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
其中:	---	---	---
1年以内(含1年)	1,042,557,246.34	15,711,373.77	1.51
1至2年	25,541,948.86	1,259,202.75	4.93
2至3年	5,647,666.18	1,318,672.97	23.35
3至4年	10,681,320.76	4,713,787.83	44.13
4至5年	2,494,797.05	1,097,998.45	44.01
5年以上	32,133,185.84	30,478,025.84	94.85
关联方组合	<b>79,863,687.51</b>	---	---
合计	<b>1,198,919,852.54</b>	<b>54,579,061.61</b>	<b>4.55</b>

### (2) 本年应收账款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他减少	
按单项计提坏账准备	22,083,136.11	---	17,450.80	---	---	22,065,685.31
按组合计提坏账准备	42,030,139.55	15,866,536.27	2,255,488.27	1,062,125.94	---	54,579,061.61
合计	<b>64,113,275.66</b>	<b>15,866,536.27</b>	<b>2,272,939.07</b>	<b>1,062,125.94</b>	---	<b>76,644,746.92</b>

### (3) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本集团按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 669,695,264.54 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 54.85%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 40,608,343.11 元。

## 5. 预付款项

### (1) 预付款项账龄

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内 (含1年)	6,503,175,761.26	93.74	30,720,956,983.35	98.69
1-2年	180,915,744.56	2.61	213,763,858.43	0.69
2-3年	113,470,227.43	1.64	71,606,064.44	0.23
3年以上	139,841,230.45	2.01	121,240,707.79	0.39
合计	<b>6,937,402,963.70</b>	<b>100.00</b>	<b>31,127,567,614.01</b>	<b>100.00</b>

注：年末余额中主要是预付土地款 5,824,474,944.33 元，年末余额减少主要系预付土地款转入存货所致。

### (2) 按预付对象归集年末余额前五名的预付款情况

本集团按预付对象归集年末余额前五名预付款项汇总金额为 5,975,424,170.57 元，占预付款项年末余额合计数的比例为 86.13%。

## 6.其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	1,261,382,382.24	1,011,344,939.71
应收股利	652,402.96	---
其他应收款	36,264,601,615.29	36,312,598,488.24
合计	<b>37,526,636,400.49</b>	<b>37,323,943,427.95</b>

### 6.1 应收利息

#### (1) 应收利息分类

项目	年末余额	年初余额
委托贷款及其他	1,261,382,382.24	1,011,344,939.71
合计	<b>1,261,382,382.24</b>	<b>1,011,344,939.71</b>

### 6.2 其他应收款

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (1) 其他应收款分类披露

款项性质	年末余额	年初余额
保证金、押金	4,346,816,204.17	7,689,429,394.21
项目往来款	1,631,076,609.87	2,649,668,478.85
关联方往来款	29,206,187,128.12	24,792,097,239.62
其他	1,165,099,825.52	1,254,867,942.26
小计	<b>36,349,179,767.68</b>	<b>36,386,063,054.94</b>
减: 坏账准备	84,578,152.39	73,464,566.70
合计	<b>36,264,601,615.29</b>	<b>36,312,598,488.24</b>

### (2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	<b>55,887,532.71</b>	---	<b>17,577,033.99</b>	<b>73,464,566.70</b>
本年计提	15,302,622.84	---	---	15,302,622.84
本年转回	4,205,561.85	---	---	4,205,561.85
其他变动	16,524.70	---	---	16,524.70
2020年12月31日余额	<b>67,001,118.40</b>	---	<b>17,577,033.99</b>	<b>84,578,152.39</b>

### (3) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末余额
1年以内(含1年)	7,964,848,449.77
1-2年	13,044,746,147.78
2-3年	12,855,614,697.64
3-4年	1,020,798,911.25
4-5年	1,151,980,253.00

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

账龄	年末余额
5年以上	311,191,308.24
小计	<b>36,349,179,767.68</b>
减：坏账准备	84,578,152.39
合计	<b>36,264,601,615.29</b>

### (4) 其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	17,577,033.99	---	---	---	---	17,577,033.99
按组合计提坏账准备	55,887,532.71	15,302,622.84	4,205,561.85	---	16,524.70	67,001,118.40
合计	<b>73,464,566.70</b>	<b>15,302,622.84</b>	<b>4,205,561.85</b>	---	<b>16,524.70</b>	<b>84,578,152.39</b>

注：其他变动系合并范围变动导致。

### (5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

本集团本年按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款汇总金额为14,405,147,816.88元，占其他应收款年末余额合计数的比例为39.63%，计提坏账准备余额0.00元。

## 7. 存货

### (1) 存货分类

项目	年末数
----	-----

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

	账面余额	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	158,503,105.72	---	6,521.10	158,496,584.62
<b>合计</b>	<b>251,028,179,052.76</b>	<b>9,298,792,362.71</b>	<b>572,204,539.00</b>	<b>250,455,974,513.76</b>

(续)

项目	年初数			
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	存货跌价准备	账面价值
房地产开发项目：				
开发成本	168,279,178,708.26	6,703,709,799.68	14,435,000.00	168,264,743,708.26
开发产品	17,002,937,035.57	608,869,167.45	81,183,918.27	16,921,753,117.30
小计	185,282,115,743.83	7,312,578,967.13	95,618,918.27	185,186,496,825.56
非房地产开发项目	157,649,429.84	---	---	157,649,429.84
<b>合计</b>	<b>185,439,765,173.67</b>	<b>7,312,578,967.13</b>	<b>95,618,918.27</b>	<b>185,344,146,255.40</b>

### (2) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计下 批竣工 时间	预计 总投资 (亿元)	年末数	年初数
宁波华侨城项目	2017年	2021年	315.00	20,914,726,993.48	15,658,840,588.57
华侨城新玺发展项目	2018年	2022年	214.33	10,793,051,554.54	10,080,383,851.75
信和置业项目	2018年	2021年	---	10,427,993,823.09	9,479,544,141.38
昆明启平置业项目	2019年	2023年	143.19	8,399,045,554.45	---
南昌华侨城项目	2018年	2021年	130.17	6,927,936,950.99	7,707,572,888.65

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资 (亿元)	年末数	年初数
武汉天创置业项目	2020年	2022年	144.00	6,818,729,188.84	---
杭州兰侨项目	2018年	2021年	89.85	6,744,565,877.80	6,312,804,486.22
武汉华滨置业项目	2020年	2024年	113.00	6,645,093,066.03	952,140.00
招华会展实业项目	2017年	2022年	217.19	5,301,301,998.57	6,644,612,781.52
上海唐侨盈项目	2020年	2022年	61.16	5,172,588,049.20	---
惠州利华项目	2019年	2021年	95.26	4,529,024,433.88	3,805,055,813.63
南京威丰项目	2019年	2022年	69.53	4,505,602,419.11	3,922,446,974.11
南京华颐项目	2020年	2022年	60.00	4,349,875,841.83	118,039,495.54
无锡嘉合项目	2020年	2021年	54.67	4,229,378,473.95	17,621,581.50
武汉华侨城都市发展项目	2019年	2023年	100.00	4,172,769,909.41	3,293,637,689.06
重庆华侨城项目	2014年	2021年	93.25	4,157,839,119.73	2,805,009,007.76
华侨城城市更新项目	2019年	2022年	394.66	3,659,244,365.49	3,788,062,068.56
西安沣东华侨城项目	2019年	2022年	75.55	4,021,236,096.89	2,377,901,027.75
广州华侨城置业发展项目	2020年	---	202.24	3,888,001,705.51	---
济南华侨城实业项目	2017年	---	77.42	3,743,336,316.02	3,613,780,655.29
襄阳华侨城文旅项目	2019年	2021年	100.25	3,623,406,214.33	2,134,791,449.28
南京置地项目	2017年	2021年	179.99	3,447,888,755.74	7,522,833,165.20
南京尚宸项目	2020年	2022年	46.00	3,396,936,843.88	1,552,421.02
武汉当代华侨城项目	2018年	2021年	60.00	3,393,013,003.16	3,100,988,624.67
瑞湾发展项目	2019年	2022年	54.07	3,018,831,316.29	2,921,627,944.52
重庆华辉项目	2018年	2021年	55.07	3,003,769,973.99	---
合肥实业项目	2020年	2024年	79.55	2,934,189,214.30	---
武汉华侨城滨江置业项目	2020年	2024年	52.80	2,921,500,888.54	---

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资 (亿元)	年末数	年初数
无锡华侨城项目	2018年	2021年	64.60	2,881,856,254.84	3,624,915,016.51
肇庆华侨城实业项目	2017年	2021年	143.53	2,722,050,905.64	1,239,727,019.63
南京华侨城项目	2019年	2023年	30.32	2,791,342,223.57	3,639,871,699.66
华腾投资项目	2019年	2024年	65.80	2,500,419,680.87	20,223,171.81
东部华侨城项目	2019年	2022年	25.82	2,140,935,820.05	1,873,274,583.87
宜宾华侨城三江置业项目	2018年	2021年	87.02	2,107,175,165.31	1,723,644,359.44
太原侨冠项目	2019年	2022年	37.61	2,098,776,831.84	1,796,453,799.21
扬州华侨城项目	2019年	2021年	82.24	2,054,673,546.67	2,142,221,982.67
郑州华侨城文化旅游项目	2020年	2022年	37.84	1,926,152,350.17	1,486,495,195.79
中山华侨城实业项目	2020年	2023年	76.48	1,814,793,500.91	2,330,453.48
天津华侨城项目	2018年	2024年	77.51	1,803,591,031.56	1,710,524,500.25
和城房地产开发项目	2019年	2022年	39.31	1,739,477,810.99	936,467,390.38
深圳华侨城西部置业项目	2019年	2022年	34.21	1,684,232,948.13	1,532,118,618.17
东莞保华项目	2019年	2022年	26.90	1,588,833,677.48	1,448,256,801.93
上海置地项目	2010年	2021年	145.57	1,478,039,784.08	1,601,688,192.93
湛江海泉项目	2020年	2026年	64.00	1,439,193,626.68	---
陕西华侨城项目	2018年	2023年	43.54	1,372,183,630.84	1,347,625,447.54
茂名华侨城项目	2019年	2023年	56.83	1,346,622,567.59	568,926,585.44
广州华侨城实业项目	2020年	2022年	23.57	1,280,109,658.75	957,475.87
成都华鑫侨盛项目	2020年	2022年	30.00	1,259,873,619.85	---
佛山南海华沥置业项目	2019年	2022年	18.72	1,247,168,909.22	1,137,565,087.66
环巢文旅项目	2019年	2021年	31.22	1,244,957,957.80	1,029,308,574.08



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资 (亿元)	年末数	年初数
成都洛带华侨城置地项目	2019年	2021年	15.15	1,244,061,189.36	1,250,972,883.15
太原侨鼎项目	2019年	2022年	47.93	1,215,742,083.87	111,702.82
潮州投资发展项目	2019年	2021年	42.31	1,146,429,200.18	977,260,314.17
海南华侨城项目	2019年	2023年	74.20	1,110,915,223.47	1,786,697,373.71
宁波滨海投资项目	2019年	2021年	63.15	1,066,169,591.31	511,886,465.27
南京华劲项目	2020年	2021年	14.00	1,058,530,383.65	532,519.07
东莞华侨城实业项目	2019年	2021年	13.72	1,026,871,510.46	922,739,993.91
曲江华侨城项目	2011年	2021年	51.51	984,242,929.21	635,844,896.09
淄博华侨城项目	2019年	2022年	43.70	933,328,122.09	768,331,231.29
东莞旗房项目	2020年	2021年	11.91	857,943,089.34	---
东莞华实项目	2019年	2021年	10.22	821,802,896.64	728,352,259.26
深汕华侨城项目	2019年	2021年	26.58	815,277,496.03	740,253,319.47
昆明呈贡区春晖项目	2018年	2021年	---	814,140,699.51	---
青岛华侨城投资项目	2020年	2022年	18.38	795,219,941.65	---
江门侨新置业项目	2020年	2021年	13.86	789,783,729.48	698,040,090.00
上海天祥华侨城项目	2017年	2021年	24.77	699,968,487.51	741,126,499.32
顺德华侨城项目	2013年	2021年	120.00	690,470,319.70	1,366,842,753.14
天津华侨城泽丰项目	2019年	2021年	18.03	678,419,967.76	569,019,290.31
滁州康金项目	2019年	2021年	22.27	637,476,111.53	152,323,689.62
惠州帝豪项目	2018年	2021年	20.38	635,077,550.19	608,444,027.38
常熟沙家浜华侨城文旅项目	2020年	2021年	15.72	585,032,507.04	41,387,192.13
济南侨圣置业项目	2020年	2023年	20.28	557,948,490.00	---
华侨城涿州文化旅游项目	2020年	2026年	35.56	544,269,572.59	2,545,995.11

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	开工时间	预计下 批竣工 时间	预计 总投资 (亿元)	年末数	年初数
济南天桥实业项目	2020年	2022年	17.11	447,629,677.74	446,013,998.95
云南华侨城项目	2009年	---	6.10	433,325,290.03	428,307,869.93
成都华侨城盈创项目	---	---	44.90	426,511,825.56	422,296,109.96
丽江华侨城项目	2020年	2021年	19.04	423,532,155.58	308,081,453.83
北京华侨城斋堂项目	2018年	2023年	15.65	402,331,610.02	405,937,072.94
江门华侨城投资发展项目	2020年	2021年	23.75	396,841,745.57	205,665,857.36
杭州龙颐项目	2018年	---	25.64	323,180,296.69	1,783,791,810.58
南京龙西项目	2014年	2025年	15.07	247,210,929.31	243,923,599.34
漳州华侨城置业项目	2020年	2022年	5.70	209,494,773.95	---
滨海投资项目	2017年	2021年	56.44	197,478,868.42	3,696,377,725.99
华侨城房地产项目	2014年	---	---	137,608,134.26	137,122,903.53
成都天府项目	2018年	2022年	26.37	68,894,607.41	---
深圳华侨城置业项目	2017年	---	95.34	---	7,792,998,440.01
武汉华侨城项目	2015年	2020年	161.44	---	1,349,572,751.47
佛山华侨城项目	2017年	2020年	31.00	---	2,400,737,710.96
成都华侨城项目	2007年	2020年	72.59	---	523,459,920.47
招商华侨城项目	2017年	2020年	71.02	---	2,444,032,112.87
常熟市沙家浜华鼎项目	2019年	2020年	---	---	410,243,352.90
温州华侨城项目	2018年	2020年	---	---	2,418,750,952.01
重庆悦岚项目	2018年	2022年	---	---	3,476,415,623.60
广州文旅小镇项目	2020年	2021年	99.19	---	206,635,859.68
太原侨辰项目	2019年	2023年	---	---	1,348,134,251.36
潮州华侨城实业项目	2020年	2023年	---	---	108,272,376.85
西咸新区文茂项目	2018年	2020年	16.07	---	974,020,812.85

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资 (亿元)	年末数	年初数
其他项目	---	---	---	59,410,182.12	75,018,893.30
<b>合计</b>	---	---	---	<b>219,145,910,641.11</b>	<b>168,279,178,708.26</b>

注：本年度温州华侨城、重庆悦岚、潮州工艺美术、太原侨辰、常熟市沙家浜华鼎不再纳入合并范围

### (3) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
深圳华侨城置业项目	2020年	---	8,894,963,643.42	---	8,894,963,643.42
招商华侨城项目	2020年	512,847,083.55	2,509,149,902.66	597,897,448.48	2,424,099,537.73
滨海投资项目	2020年	---	4,252,033,922.95	1,853,111,050.50	2,398,922,872.45
佛山华侨城项目	2020年	---	2,758,586,328.67	562,798,446.38	2,195,787,882.29
顺德华侨城项目	2020年	1,148,045,336.63	1,810,753,928.97	874,858,739.55	2,083,940,526.05
招华会展实业项目	2020年	1,955,930,505.87	3,178,576,645.27	3,506,783,661.72	1,627,723,489.42
上海置地项目	2020年	1,312,627,129.84	560,575,173.94	299,790,374.06	1,573,411,929.72
海南华侨城项目	2020年	---	1,934,812,961.15	599,260,532.67	1,335,552,428.48
华侨城房地产项目	2019年	2,782,620,826.11	63,004,814.33	1,822,990,306.72	1,022,635,333.72
信和置业项目	2019年	1,306,850,163.08	---	287,765,008.63	1,019,085,154.45
重庆华侨城项目	2019年	1,734,213,775.31	---	725,579,848.96	1,008,633,926.35
武汉华侨城项目	2020年	592,237,173.30	2,460,782,124.48	2,176,565,308.63	876,453,989.15
上海天祥华侨城项目	2019年	886,787,425.64	---	113,672,158.76	773,115,266.88
成都天府项目	---	---	808,460,485.90	166,465,861.48	641,994,624.42
成都洛带华侨城置地项目	2018年	323,570,986.78	198,338,309.53	212,526.15	521,696,770.16

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
潮州投资发展项目	2020年	---	569,017,235.53	51,327,768.06	517,689,467.47
深汕华侨城项目	2020年	---	386,658,660.82	39,257,510.53	347,401,150.29
无锡华侨城项目	2020年	---	1,555,491,514.36	1,242,989,030.64	312,502,483.72
肇庆华侨城实业项目	2020年	110,196,436.49	435,886,069.01	284,697,706.58	261,384,798.92
南京置地项目	2020年	1,334,459,349.89	6,875,387,758.45	7,981,663,025.60	228,184,082.74
南京华侨城项目	2020年	306,171,566.86	1,614,298,862.80	1,724,329,526.76	196,140,902.90
南昌华侨城项目	2020年	2,223,057.23	2,398,396,678.84	2,230,485,662.38	170,134,073.69
宁波华侨城项目	2020年	1,795,746,993.16	1,186,739,555.61	2,823,418,898.53	159,067,650.24
天津华侨城项目	2020年	75,993,823.77	329,865,099.40	268,921,386.53	136,937,536.64
扬州华侨城项目	2020年	---	1,168,010,423.34	1,040,251,356.91	127,759,066.43
重庆华辉项目	2020年	---	124,386,515.60	---	124,386,515.60
华侨城城市更新项目	2018年	233,793,331.40	26,627,698.83	136,642,254.32	123,778,775.91
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	---	1,445,369,429.18	1,354,392,212.00	90,977,217.18
襄阳华侨城文旅项目	2020年	---	568,056,316.48	482,208,829.84	85,847,486.64
曲江华侨城项目	2019年	177,561,565.51	1,358,122.15	106,083,451.41	72,836,236.25
江门华侨城投资发展项目	2020年	---	87,766,457.15	19,405,209.65	68,361,247.50
南京龙西项目	2020年	---	57,528,855.73	695,482.52	56,833,373.21
江门侨新置业项目	2020年	---	89,805,291.08	44,433,224.68	45,372,066.40
宜宾华侨城三江置业项目	2020年	---	310,461,629.47	267,553,992.32	42,907,637.15
合肥实业项目	2020年	---	111,779,782.55	78,470,403.99	33,309,378.56
云南华侨城项目	2018年	13,092,865.98	---	3,225,475.54	9,867,390.44

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
杭州龙颐项目	2020年	---	1,737,839,208.09	1,734,532,813.35	3,306,394.74
东部华侨城项目	2012年	25,376,475.40	---	25,376,475.40	---
西安华侨城项目	2014年	52,377,292.73	590,976.13	52,968,268.86	---
成都华侨城项目	2019年	209,450,872.42	---	209,450,872.42	---
<b>合计</b>	---	<b>17,002,937,035.57</b>	<b>50,511,360,381.87</b>	<b>35,790,532,111.51</b>	<b>31,723,765,305.93</b>

### (4) 存货跌价准备

项目	年初数	本年增加数		本年减少数		年末数
		本年计提数	合并增加数	转回数	转销数及其他减少数	
房地产开发项目：	---	---	---	---	---	---
开发成本	14,435,000.00	162,037,827.62	---	---	14,435,000.00	162,037,827.62
开发产品	81,183,918.27	300,826,685.15	35,152,345.84	---	7,002,758.98	410,160,190.28
<b>小计</b>	<b>95,618,918.27</b>	<b>462,864,512.77</b>	<b>35,152,345.84</b>	<b>---</b>	<b>21,437,758.98</b>	<b>572,198,017.90</b>
非房地产开发项目	---	6,521.10	---	---	---	6,521.10
<b>合计</b>	<b>95,618,918.27</b>	<b>462,871,033.87</b>	<b>35,152,345.84</b>	<b>---</b>	<b>21,437,758.98</b>	<b>572,204,539.00</b>

### (5) 存货跌价准备计提依据及本年转回或转销原因

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

(6) 本年度用于确认借款利息费用的资本化率为 5.48%。

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(7) 年末用于债务抵押担保的存货余额为 2,067,191.08 万元。详见本附注“六、61.所有权或使用权受限制的资产”相关内容。

### 8.一年内到期的非流动资产

项目	年末余额	年初余额	性质
一年内到期的融资租赁款	108,679,449.99	117,205,758.34	融资租赁款
<b>合计</b>	<b>108,679,449.99</b>	<b>117,205,758.34</b>	---

### 9.其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预缴及留抵税费	6,651,597,717.95	4,279,168,235.35
土地处置权益(注:①)	1,422,977,526.18	1,422,977,526.18
委托贷款	6,647,717,870.62	659,010,000.00
合同取得成本	768,527,667.84	---
其他	---	117,706,599.81
<b>合计</b>	<b>15,490,820,782.59</b>	<b>6,478,862,361.34</b>

注:①土地处置权益具体情况详见本附注“十六、1”相关内容。

### 10.长期应收款

#### (1) 长期应收款情况

项目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	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
<b>合计</b>	<b>389,277,357.91</b>	<b>2,886,435.78</b>	<b>386,390,922.13</b>

(续)

项目	年初余额
----	------

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

	账面余额	账面余额	账面余额
融资租赁款	199,204,412.77	4,951,376.44	194,253,036.33
其中：未实现融资收益	38,928,948.33	---	38,928,948.33
项目投资款	393,481,594.94	---	393,481,594.94
<b>合计</b>	<b>592,686,007.71</b>	<b>4,951,376.44</b>	<b>587,734,631.27</b>

### (2) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失 (未发生信用 减值)	整个存续期预 期信用损失(已 发生信用减值)	
<b>2020年1月1日余额</b>	<b>4,951,376.44</b>	---	---	<b>4,951,376.44</b>
本年转回	2,064,940.66	---	---	2,064,940.66
<b>2020年12月31日余额</b>	<b>2,886,435.78</b>	---	---	<b>2,886,435.78</b>

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

11.长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
深圳世界之窗	271,725,073.88	---	---	-27,122,989.53	---	---
锦绣中华	168,773,884.79	---	---	-23,035,904.19	---	---
温州华侨城	---	259,930,588.24	---	---	---	---
宁波文化旅游	19,978,365.76	---	20,067,837.96	89,472.20	---	---
云南华侨城置业	747,600,000.00	---	---	-4,334.65	---	---
华侨城城投低碳发展	101,262,867.77	---	---	-9,552,920.80	---	---
武汉侨滨置业	---	418,027,671.93	---	---	---	---
华侨城智能科技	---	0.40	---	---	---	---
招商华侨城物业	4,155,161.14	---	---	1,442,402.52	---	---
巫溪巴渝民宿	12,486,817.97	2,500,000.00	---	-106,487.87	---	---
重庆悦岚	---	1,251,000,000.00	---	---	---	---



深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
中铁华兴	---	---	---	60,589,960.96	---	---
天津华锦万吉	30,000,000.00	---	---	-24,169,527.87	---	---
自贡华侨城	123,028,273.83	---	---	-10,694,506.51	---	---
成都锦华	---	5,500.00	---	---	---	---
成都湖滨商业	44,816,399.14	---	---	6,731.97	---	---
保鑫泉盛	234,357,270.16	---	---	1,070,040.81	---	---
太原华侨城	1,052,578.80	280,500.00	---	-328,844.54	---	---
天津嘉运置业	33,457,400.93	---	---	-33,457,400.93	---	---
张家口侨园	---	8,670,000.00	---	-5,768,679.58	---	---
太原侨晋置业	141,350,000.00	151,700,000.00	---	-11,990,325.41	---	---
太原侨君置业	145,650,000.00	---	---	-46,311.95	---	---
厦门华侨城润禹投资合伙企业（有限合伙）	23,386,676.40	834,600,506.35	---	-4,412,572.20	---	---
HNW Investment Fund Series	---	350,543,060.00	---	---	---	---

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
SPC						
招华国际会展运营	---	---	---	---	---	---
国寿侨城	617,377,356.43	90,030,000.00	---	45,363,360.65	---	---
佛山南海祁禹置业	---	10,000,001.00	---	-8,101,106.44	---	---
小计	<b>2,720,458,127.00</b>	<b>3,377,287,827.92</b>	<b>20,067,837.96</b>	<b>-50,229,943.36</b>	---	---
二、联营企业						
长沙世界之窗	105,391,716.56	---	---	4,467,609.24	---	---
招华会展置地	50,638,952.37	---	---	155,603.30	---	---
招华国际会展发展	908,738,203.16	---	---	16,951,151.54	---	---
渤海证券	2,429,864,053.62	---	---	73,301,769.88	---	---
深圳康华商业	15,057,720.73	---	---	---	---	---
华侨城大湾区投资	52,653.44	---	---	217.22	---	---
深圳荷坳	105,562,853.52	---	---	-753,917.71	---	---
潮州华碧投资	23,660,976.10	24,500,000.00	---	-5,908,110.20	---	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
首茂城置业	746,706,526.23	---	---	10,020,904.63	---	---
湖北交投襄阳文旅发展	36,501,136.02	450,800,000.00	---	-3,837,260.34	---	---
郑州华侨城都市置业	264,775,151.20	---	---	-5,673,391.50	---	---
襄阳文城实业发展	---	127,604,004.52	---	---	---	---
兴侨科技	---	---	---	---	---	---
星美机电	---	---	---	---	---	---
华辉盛锦	---	---	---	4,790,163.61	---	---
旭宇华锦	---	---	---	13,800,552.59	---	---
涿州侨城惠	---	51,244,000.00	---	-6,592,809.94	---	---
成都佳利	64,753,896.23	---	---	-28,801,238.40	---	---
成都地润置业	1,001,374,391.84	---	---	-13,533,623.60	---	---
成都文旅	253,013,860.69	---	---	-4,067,562.28	-124,427.92	-27,345,213.15
成都体产	806,202,340.37	---	---	89,443.96	---	---
西安招商嘉时	---	480,392,156.86	---	-3,131,901.03	---	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
西安思睿置地	250,609,242.26	---	---	-56,877,655.81	---	---
太原侨诺置业	4,996,242.51	---	---	-134,977.23	---	---
太原侨隆置业	3,202,518.54	---	---	-3,202,518.54	---	---
太原侨硕置业	4,996,211.76	---	---	-161,655.34	---	---
宁波弘福房地产	391,752,376.38	---	---	159,135,173.20	---	---
北京广盈	117,559,904.88	---	---	-18,923,508.65	---	---
民生教育集团	446,592,256.04	---	---	10,863,635.10	8,465,262.65	-4,064,650.95
资汇控股公司	404,649,307.50	---	---	94,994,691.96	14,128,924.37	---
China Urbanization Investment Ltd	2,367,833.01	---	---	1,163,733.89	-215,499.77	---
易居(中国)企业控股有限公司	907,532,944.57	---	---	-57,217,193.73	845,065.32	-77,446,084.43
禹州地产股份有限公司	2,063,391,156.80	---	---	-81,472,043.80	106,393,486.30	9,417,918.41
中山禹鸿房地产开发有限公司	97,954,866.10	---	---	-4,676,435.58	---	---
广州粤科人才创业投资中心(有限合伙)	60,017,644.08	---	---	712,095.85	-4,411.02	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
Power Rise Holding Limited	---	5,240,560.00	---	-652,463.75	14,935.78	---
东莞市华侨城旅文科技投资合伙企业(有限合伙)	---	135,000,185.40	---	20,475.66	---	---
宁波泓生羲和投资	---	100,000,000.00	---	2,788,794.64	---	---
江门鹏悦置业	---	150,222,000.00	---	-5,405,520.94	---	---
广州保顺置业	---	10,000,000.00	---	-3,317,343.17	---	---
深圳宝祥源投资发展	---	1,000,000.00	---	---	---	---
小计	<b>11,567,916,936.51</b>	<b>1,536,002,906.78</b>	---	<b>88,914,884.73</b>	<b>129,503,335.71</b>	<b>-99,438,030.12</b>
合计	<b>14,288,375,063.51</b>	<b>4,913,290,734.70</b>	<b>20,067,837.96</b>	<b>38,684,941.37</b>	<b>129,503,335.71</b>	<b>-99,438,030.12</b>

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
深圳世界之窗	---	---	---	244,602,084.35	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
锦绣中华	---	---	---	145,737,980.60	---
温州华侨城	---	---	---	259,930,588.24	---
宁波文化旅游	---	---	---	---	---
云南华侨城置业	---	---	---	747,595,665.35	---
华侨城城投低碳发展	---	---	---	91,709,946.97	---
武汉侨滨置业	---	---	---	418,027,671.93	---
华侨城智能科技	---	---	---	0.40	---
招商华侨城物业	-161,011.27	---	---	5,436,552.39	---
巫溪巴渝民宿	---	---	---	14,880,330.10	---
重庆悦岚	---	---	---	1,251,000,000.00	---
中铁华兴	---	---	---	60,589,960.96	---
天津华锦万吉	---	---	---	5,830,472.13	---
自贡华侨城	---	---	---	112,333,767.32	---
成都锦华	---	---	---	5,500.00	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
成都湖滨商业	---	---	---	44,823,131.11	---
保鑫泉盛	-170,000,000.00	---	---	65,427,310.97	---
太原华侨城	---	---	---	1,004,234.26	---
天津嘉运置业	---	---	---	---	---
张家口侨园	---	---	---	2,901,320.42	---
太原侨晋置业	---	---	---	281,059,674.59	---
太原侨君置业	---	---	---	145,603,688.05	---
厦门华侨城润禹投资合伙企业（有限合伙）	-6,813,940.65	---	---	846,760,669.90	---
HNW Investment Fund Series SPC	---	---	---	350,543,060.00	---
招华国际会展运营	---	---	---	---	---
国寿侨城	-45,000,000.00	---	---	707,770,717.08	---
佛山南海祁禹置业	---	---	---	1,898,894.56	---
小计	<b>-221,974,951.92</b>	---	---	<b>5,805,473,221.68</b>	---
二、联营企业					

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
长沙世界之窗	---	---	---	109,859,325.80	---
招华会展置地	---	---	---	50,794,555.67	---
招华国际会展发展	---	---	---	925,689,354.70	---
渤海证券	-60,161,277.64	---	---	2,443,004,545.86	---
深圳康华商业	---	15,057,720.73	---	---	15,057,720.73
华侨城大湾区投资	---	---	---	52,870.66	---
深圳荷坳	---	---	---	104,808,935.81	---
潮州华碧投资	---	---	---	42,252,865.90	---
首茂城置业	---	---	---	756,727,430.86	---
湖北交投襄阳文旅发展	---	---	---	483,463,875.68	---
郑州华侨城都市置业	---	---	---	259,101,759.70	---
襄阳文城实业发展	---	---	---	127,604,004.52	---
兴侨科技	---	---	---	---	765,000.00
星美机电	---	---	---	---	426,284.88



深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
华辉盛锦	---	---	-4,790,163.61	---	---
旭宇华锦	---	---	---	13,800,552.59	---
涿州侨城惠	---	---	---	44,651,190.06	---
成都佳利	---	---	---	35,952,657.83	---
成都地润置业	---	---	-652,402.96	987,188,365.28	---
成都文旅	---	---	---	221,476,657.34	---
成都体产	---	241,172,800.00	---	565,118,984.33	241,172,800.00
西安招商嘉时	---	---	---	477,260,255.83	---
西安思睿置地	---	---	---	193,731,586.45	---
太原侨诺置业	---	---	-4,861,265.28	---	---
太原侨隆置业	---	---	---	---	---
太原侨硕置业	---	---	-4,834,556.42	---	---
宁波弘福房地产	---	---	---	550,887,549.58	---
北京广盈	---	---	---	98,636,396.23	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
民生教育集团	-8,499,200.00	---	---	453,357,302.84	---
资汇控股公司	---	---	---	513,772,923.83	---
China Urbanization Investment Ltd	---	---	---	3,316,067.13	---
易居(中国)企业控股有限公司	-11,357,970.12	---	---	762,356,761.61	---
禹州地产股份有限公司	-34,438,668.50	---	---	2,063,291,849.21	---
中山禹鸿房地产开发有限公司	---	---	---	93,278,430.52	---
广州粤科人才创业投资中心(有限合伙)	---	---	---	60,725,328.91	---
Power Rise Holding Limited	---	---	---	4,603,032.03	---
东莞市华侨城旅文科技投资合伙企业(有限合伙)	---	---	---	135,020,661.06	---
宁波泓生羲和投资	-2,722,222.22	---	---	100,066,572.42	---
江门鹏悦置业	---	---	---	144,816,479.06	---
广州保顺置业	---	---	---	6,682,656.83	---
深圳宝祥源投资发展	---	---	---	1,000,000.00	---
小计	-117,179,338.48	256,230,520.73	-15,138,388.27	12,834,351,786.13	257,421,805.61

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合计	-339,154,290.40	256,230,520.73	-15,138,388.27	18,639,825,007.81	257,421,805.61

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 12.其他权益工具投资

#### (1) 其他权益工具投资情况

项目	年末余额	年初余额
同程艺龙控股有限公司	866,712,623.94	1,328,433,794.79
招商蛇口	844,703,389.38	1,262,923,728.15
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
太原侨诺置业	5,000,000.00	---
太原侨隆置业	5,000,000.00	---
太原侨硕置业	5,000,000.00	---
合计	<b>1,741,816,013.32</b>	<b>2,606,757,522.94</b>

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 本年非交易性权益工具投资

项目	本年确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
同程艺龙控股有限公司	---	13,283,036.31	---	---	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	52,754,237.26	-655,296,610.62	---	---		---
天津东丽湖	---	---	---	---		---
体育中心	---	---	---	---		---
太原侨诺置业	---	---	---	---		---
太原侨隆置业	---	---	---	---		---
太原侨硕置业	---	---	---	---		---
合计	52,754,237.26	-642,013,574.31	---	---		---

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 13.其他非流动金融资产

项目	年末余额	年初余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	274,817,254.69	289,857,801.44
其中：权益工具投资	274,817,254.69	289,857,801.44
<b>合计</b>	<b>274,817,254.69</b>	<b>289,857,801.44</b>

### 14.投资性房地产

#### (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物及其他	合计
一、账面原值		
<b>1.年初余额</b>	<b>15,564,650,044.92</b>	<b>15,564,650,044.92</b>
<b>2.本年增加金额</b>	<b>2,601,748,666.16</b>	<b>2,601,748,666.16</b>
(1) 外购增加	386,214,288.87	386,214,288.87
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	2,128,237,669.19	2,128,237,669.19
(3) 企业合并范围变动	87,296,708.10	87,296,708.10
<b>3.本年减少金额</b>	<b>2,688,273,291.15</b>	<b>2,688,273,291.15</b>
(1) 处置或报废	286,658,922.02	286,658,922.02
(2) 企业合并范围变动	2,191,736,031.66	2,191,736,031.66
(3) 转入存货	161,554,741.66	161,554,741.66
(4) 其他	48,323,595.81	48,323,595.81
<b>4.年末余额</b>	<b>15,478,125,419.93</b>	<b>15,478,125,419.93</b>
二、累计折旧和累计摊销		
1.年初余额	2,265,008,285.16	2,265,008,285.16
<b>2.本年增加金额</b>	<b>460,587,428.17</b>	<b>460,587,428.17</b>
(1) 计提或摊销	448,082,617.60	448,082,617.60
(2) 企业合并范围变动	12,504,810.57	12,504,810.57
<b>3.本年减少金额</b>	<b>430,530,722.11</b>	<b>430,530,722.11</b>

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	房屋、建筑物及其他	合计
(1) 处置或报废	134,754,488.03	134,754,488.03
(2) 企业合并范围变动	284,861,619.52	284,861,619.52
(3) 其他减少	10,914,614.56	10,914,614.56
<b>4.年末余额</b>	<b>2,295,064,991.22</b>	<b>2,295,064,991.22</b>
三、减值准备		
1.年初余额	---	---
2.本年增加金额	<b>125,394,782.89</b>	<b>125,394,782.89</b>
(1) 计提	125,394,782.89	125,394,782.89
<b>3.本年减少金额</b>	---	---
(1) 处置	---	---
<b>4.年末余额</b>	<b>125,394,782.89</b>	<b>125,394,782.89</b>
四、账面价值		
<b>1.年末账面价值</b>	<b>13,057,665,645.82</b>	<b>13,057,665,645.82</b>
<b>2.年初账面价值</b>	<b>13,299,641,759.76</b>	<b>13,299,641,759.76</b>

### (2) 未办妥产权证书的投资性房地产

截止 2020 年 12 月 31 日，尚未办妥产权证书的房屋建筑账面价值为 380,509.80 万元。

### 15. 固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	18,577,079,860.97	15,897,929,466.45
固定资产清理	47,210.39	199,667.52
<b>合计</b>	<b>18,577,127,071.36</b>	<b>15,898,129,133.97</b>

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 15.1 固定资产

#### (1) 固定资产情况

项目	房屋及景区建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值						
<b>1.年初余额</b>	<b>17,270,930,944.43</b>	<b>8,234,562,511.32</b>	<b>303,817,303.14</b>	<b>1,785,026,103.43</b>	<b>1,442,337,049.60</b>	<b>29,036,673,911.92</b>
<b>2.本年增加金额</b>	<b>2,108,583,236.33</b>	<b>1,663,778,103.57</b>	<b>34,818,307.43</b>	<b>173,689,252.91</b>	<b>165,738,250.27</b>	<b>4,146,607,150.51</b>
(1) 购置	39,268,922.89	423,127,900.45	34,043,879.96	59,576,965.12	42,151,312.38	598,168,980.80
(2) 存货\在建工程转入	2,069,314,313.44	1,240,650,203.12	---	109,901,167.54	122,906,895.14	3,542,772,579.24
(3) 企业合并增加	---	---	756,619.47	1,158,879.78	521,574.85	2,437,074.10
(4) 其他增加	---	---	17,808.00	3,052,240.47	158,467.90	3,228,516.37
<b>3.本年减少金额</b>	<b>78,848,381.92</b>	<b>112,104,750.74</b>	<b>22,296,048.77</b>	<b>35,873,782.22</b>	<b>25,486,998.16</b>	<b>274,609,961.81</b>
(1) 处置或报废	56,034,952.20	109,620,365.55	17,538,790.10	33,243,868.86	22,966,639.61	239,404,616.32
(2) 合并范围变动	22,813,429.72	1,687,725.59	639,656.36	424,371.37	649,343.72	26,214,526.76
(3) 其他	---	796,659.60	4,117,602.31	2,205,541.99	1,871,014.83	8,990,818.73
<b>4.年末余额</b>	<b>19,300,665,798.84</b>	<b>9,786,235,864.15</b>	<b>316,339,561.80</b>	<b>1,922,841,574.12</b>	<b>1,582,588,301.71</b>	<b>32,908,671,100.62</b>
二、累计折旧						



深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	房屋及景区建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
<b>1.年初余额</b>	<b>5,485,157,406.09</b>	<b>4,927,013,688.97</b>	<b>231,796,609.10</b>	<b>1,115,972,622.27</b>	<b>749,756,692.04</b>	<b>12,509,697,018.47</b>
<b>2.本年增加金额</b>	<b>567,955,326.92</b>	<b>502,996,218.43</b>	<b>18,889,909.63</b>	<b>107,832,439.57</b>	<b>104,578,489.30</b>	<b>1,302,252,383.85</b>
(1) 计提	567,955,326.92	502,996,218.43	18,836,908.82	107,188,516.28	104,178,932.79	1,301,155,903.24
(2) 企业合并增加	---	---	53,000.81	489,685.61	395,968.87	938,655.29
(3) 其他增加	---	---	---	154,237.68	3,587.64	157,825.32
<b>3.本年减少金额</b>	<b>13,483,298.73</b>	<b>32,876,106.99</b>	<b>16,304,943.93</b>	<b>27,854,062.10</b>	<b>18,887,177.92</b>	<b>109,405,589.67</b>
(1) 处置或报废	1,979,748.54	31,888,709.22	15,088,483.33	25,975,543.65	17,538,593.86	92,471,078.60
(2) 合并范围变动	11,503,550.19	447,377.69	88,011.50	31,583.02	32,202.92	12,102,725.32
(3) 其他减少	---	540,020.08	1,128,449.10	1,846,935.43	1,316,381.14	4,831,785.75
<b>4.年末余额</b>	<b>6,039,629,434.28</b>	<b>5,397,133,800.41</b>	<b>234,381,574.80</b>	<b>1,195,950,999.74</b>	<b>835,448,003.42</b>	<b>13,702,543,812.65</b>
三、减值准备						
<b>1.年初余额</b>	<b>611,204,029.08</b>	<b>17,008,636.38</b>	<b>190,852.50</b>	<b>211,180.92</b>	<b>432,728.12</b>	<b>629,047,427.00</b>
<b>2.本年增加金额</b>	---	---	---	---	---	---
(1) 计提	---	---	---	---	---	---
<b>3.本年减少金额</b>						

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	房屋及景区建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
(1) 处置或报废	---	---	---	---	---	---
(2) 合并范围变动	---	---	---	---	---	---
<b>4.年末余额</b>	<b>611,204,029.08</b>	<b>17,008,636.38</b>	<b>190,852.50</b>	<b>211,180.92</b>	<b>432,728.12</b>	<b>629,047,427.00</b>
四、账面价值						
<b>1.年末账面价值</b>	<b>12,649,832,335.48</b>	<b>4,372,093,427.36</b>	<b>81,767,134.50</b>	<b>726,679,393.46</b>	<b>746,707,570.17</b>	<b>18,577,079,860.97</b>
<b>2.年初账面价值</b>	<b>11,174,569,509.26</b>	<b>3,290,540,185.97</b>	<b>71,829,841.54</b>	<b>668,842,300.24</b>	<b>692,147,629.44</b>	<b>15,897,929,466.45</b>

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (2) 通过融资租赁租入的固定资产

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
武汉五亿融资租赁	783,776,023.07	332,803,699.16	---	450,972,323.91
成都公园设备	1,070,729,460.72	540,224,838.50	---	530,504,622.22
<b>合计</b>	<b>1,854,505,483.79</b>	<b>873,028,537.66</b>	<b>---</b>	<b>981,476,946.13</b>

### (3) 未办妥产权证书的固定资产

截止2020年12月31日,尚未办妥产权证书的房屋建筑账面价值为622,095.61万元。

## 16. 在建工程

项目	年末余额	年初余额
在建工程	5,031,099,816.63	4,676,568,490.97
<b>合计</b>	<b>5,031,099,816.63</b>	<b>4,676,568,490.97</b>

### (1) 在建工程情况

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
公园景区、商业地产等项目	5,025,348,685.64	---	5,025,348,685.64
其他	5,751,130.99	---	5,751,130.99
<b>合计</b>	<b>5,031,099,816.63</b>	<b>---</b>	<b>5,031,099,816.63</b>

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
公园景区、商业地产等项目	4,645,636,002.01	---	4,645,636,002.01
其他	30,932,488.96	---	30,932,488.96
<b>合计</b>	<b>4,676,568,490.97</b>	<b>---</b>	<b>4,676,568,490.97</b>

### (2) 重要在建工程项目本年变动情况

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

工程名称	预算数(万元)	年初余额	本年增加
上海华侨城项目	13,073.20	15,563,806.67	67,208,343.61
云南华侨城项目	270,000.00	325,038,934.98	406,068.13
东部华侨城项目	242,005.29	38,239,726.62	21,284,854.99
武汉华侨城项目	263,468.00	225,890,174.10	85,998,669.08
成都华侨城项目	88,857.04	28,362,009.31	---
北京华侨城项目	27,000.00	11,716,846.81	19,701,257.56
顺德华侨城项目	162,000.00	762,476,076.71	771,694,040.29
重庆华侨城项目	293,488.81	16,746,841.17	94,629,777.01
深圳欢乐谷项目	92,320.36	76,384,872.35	21,950,841.33
南京华侨城项目	376,724.21	1,200,058,873.61	718,974,052.57
南昌华侨城项目	430,000.00	348,508,005.01	211,320,494.94
滨海投资项目	450,400.00	837,250,922.02	442,869,003.58
洛带华侨城项目	69,000.00	180,567,804.74	66,823,758.63
北京投资发展项目	7,196.07	16,211,318.99	13,290,720.79
肇庆华侨城实业项目	300,000.00	92,598,435.59	218,992,498.92
广州文旅小镇项目	226,398.55	8,909,890.33	77,019,272.97
扬州华侨城项目	297,281.00	47,221,247.89	368,565,687.50
华侨城(西安)发展项目	460,000.00	7,697,533.33	353,253,747.06
华侨城(天津)投资项目	28,125.00	14,149,547.16	647,741,761.80
合肥环巢项目	34,484.11	6,784,703.85	6,257,441.65
襄阳华侨城文旅发展项目	384,201.83	363,134,740.32	1,630,264,778.22
中山华侨城实业项目	2,700.00	---	11,002,323.20
其他	---	53,056,179.41	68,432,616.30
<b>合计</b>	<b>---</b>	<b>4,676,568,490.97</b>	<b>5,917,682,010.13</b>

(续)

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

工程名称	本年减少		年末余额
	转入固定资产	其他减少	
上海华侨城项目	23,707,145.33	47,969,536.26	11,095,468.69
云南华侨城项目	---	---	325,445,003.11
东部华侨城项目	8,986,182.15	---	50,538,399.46
武汉华侨城项目	---	---	311,888,843.18
成都华侨城项目	---	24,528,313.24	3,833,696.07
北京华侨城项目	2,385,568.77	---	29,032,535.60
顺德华侨城项目	115,052,544.59	1,406,185,672.77	12,931,899.64
重庆华侨城项目	710,027.50	---	110,666,590.68
深圳欢乐谷项目	77,078,555.56	---	21,257,158.12
南京华侨城项目	1,900,270,271.62	---	18,762,654.56
南昌华侨城项目	430,172,231.04	53,098,707.55	76,557,561.36
滨海投资项目	---	---	1,280,119,925.60
洛带华侨城项目	---	240,001,211.74	7,390,351.63
北京投资发展项目	---	---	29,502,039.78
肇庆华侨城实业项目	---	---	311,590,934.51
广州文旅小镇项目	---	2,983,706.41	82,945,456.89
扬州华侨城项目	---	---	415,786,935.39
华侨城(西安)发展项目	---	---	360,951,280.39
华侨城(天津)投资项目	44,391,698.46	531,501,260.45	85,998,350.05
合肥环巢项目	---	---	13,042,145.50
襄阳华侨城文旅发展项目	517,805,033.01	45,950,667.42	1,429,643,818.11
中山华侨城实业项目	---	---	11,002,323.20
其他	81,253,887.62	9,118,462.98	31,116,445.11
<b>合计</b>	<b>3,201,813,145.65</b>	<b>2,361,337,538.82</b>	<b>5,031,099,816.63</b>

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

注：其他减少金额主要是转入除固定资产外其他资产以及合并范围变化等所致。

### 17.使用权资产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1、年初余额	78,966,026.54	78,966,026.54
2、本年增加金额	20,787,035.25	20,787,035.25
3、本年减少金额	44,561,931.58	44,561,931.58
4、年末余额	55,191,130.21	55,191,130.21
二、累计折旧和累计摊销		
1、年初余额	22,989,537.16	22,989,537.16
2、本年计提或摊销额	21,819,082.70	21,819,082.70
3、本年减少金额	13,616,145.76	13,616,145.76
4、年末余额	31,192,474.10	31,192,474.10
三、减值准备		
1、年初余额	---	---
2、本年增加金额	---	---
3、本年减少金额	---	---
4、年末余额	---	---
四、账面价值		
1、年末账面价值	<b>23,998,656.11</b>	<b>23,998,656.11</b>
2、年初账面价值	<b>55,976,489.38</b>	<b>55,976,489.38</b>

### 18.无形资产

#### (1) 无形资产明细

项目	土地使用权	软件	其他	合计
一、账面原值				
1.年初余额	10,285,518,860.89	93,277,733.54	61,999,303.32	10,440,795,897.75

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	土地使用权	软件	其他	合计
2.本年增加金额	1,963,468,619.57	23,506,472.29	964,150.92	1,987,939,242.78
(1) 购置	1,181,355,703.00	17,582,449.31	964,150.92	1,199,902,303.23
(2) 在建工程转入	145,424,150.50	4,965,207.14	---	150,389,357.64
(3) 企业合并增加	636,688,766.07	958,815.84	---	637,647,581.91
3.本年减少金额	31,268,444.60	690,465.41	450,000.00	32,408,910.01
(1) 处置	---	620,286.10	450,000.00	1,070,286.10
(2) 企业合并减少	---	70,179.31	---	70,179.31
(3) 其他	31,268,444.60	---	---	31,268,444.60
4.年末余额	<b>12,217,719,035.86</b>	<b>116,093,740.42</b>	<b>62,513,454.24</b>	<b>12,396,326,230.52</b>
<b>二、累计摊销</b>				
1.年初余额	1,416,991,417.59	53,702,870.22	8,563,525.38	1,479,257,813.19
2.本年增加金额	343,378,255.67	12,745,423.44	12,327,196.67	368,450,875.78
(1) 计提	338,300,222.36	12,663,758.80	12,327,196.67	363,291,177.83
(2) 企业合并增加	5,078,033.31	81,664.64	---	5,159,697.95
3.本年减少金额	---	58,991.08	---	58,991.08
(1) 处置	---	---	---	---
(2) 报废减少	---	---	---	---
(3) 企业合并减少	---	58,991.08	---	58,991.08
(4) 其他	---	---	---	---
4.年末余额	<b>1,760,369,673.26</b>	<b>66,389,302.58</b>	<b>20,890,722.05</b>	<b>1,847,649,697.89</b>
<b>三、减值准备</b>				
1.年初余额	21,116,551.00	---	---	21,116,551.00
2.本年增加金额	---	---	---	---
(1) 计提	---	---	---	---
(2) 企业合并增加	---	---	---	---
3.本年减少金额	---	---	---	---
(1) 处置	---	---	---	---

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	土地使用权	软件	其他	合计
(2) 企业合并减少	---	---	---	---
4.年末余额	<b>21,116,551.00</b>	---	---	<b>21,116,551.00</b>
<b>四、账面价值</b>				
1.年末账面价值	<b>10,436,232,811.60</b>	<b>49,704,437.84</b>	<b>41,622,732.19</b>	<b>10,527,559,981.63</b>
2.年初账面价值	<b>8,847,410,892.30</b>	<b>39,574,863.32</b>	<b>53,435,777.94</b>	<b>8,940,421,533.56</b>

### 19. 商誉

形成商誉事项	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
增持上海天祥华侨城股份	76,531,261.15	---	---	---	4,682,593.55	71,848,667.60
增持侨城汇	4,324,328.71	---	---	---	---	4,324,328.71
<b>合计</b>	<b>80,855,589.86</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>4,682,593.55</b>	<b>76,172,996.31</b>

### 20 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	本年其他减少	年末余额
绿化费	305,689,501.92	54,398,384.59	19,734,279.43	1,718,375.17	338,635,231.91
演艺创作费	4,802,254.59	214,721.20	947,921.70	---	4,069,054.09
装修费	181,644,378.94	77,913,209.88	64,362,241.81	6,285,752.61	188,909,594.40
其他	339,820,209.13	159,200,447.11	73,563,785.87	4,981,319.44	420,475,550.93
<b>合计</b>	<b>831,956,344.58</b>	<b>291,726,762.78</b>	<b>158,608,228.81</b>	<b>12,985,447.22</b>	<b>952,089,431.33</b>

### 21. 递延所得税资产和递延所得税负债

#### (1) 递延所得税资产明细

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
减值准备	288,309,671.87	72,077,417.97	231,067,324.10	57,766,831.03



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额		年初余额	
	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
内部交易未实现利润	4,652,890,564.16	1,163,222,641.04	4,026,835,007.24	1,006,708,751.81
预收房款预计毛利	7,665,878,401.29	1,916,469,600.32	7,867,165,035.46	1,966,791,258.87
计提未缴纳的土地增值税	32,101,413,330.46	8,025,353,332.61	29,953,550,936.58	7,488,387,734.14
可抵扣亏损	855,946,038.57	213,986,509.64	624,601,046.77	156,150,261.69
其他	2,979,375,219.93	744,843,804.99	1,850,116,708.51	462,529,177.13
<b>合计</b>	<b>48,543,813,226.28</b>	<b>12,135,953,306.57</b>	<b>44,553,336,058.66</b>	<b>11,138,334,014.67</b>

### (2) 递延所得税负债明细

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
交易性金融资产公允价值变动	7,804,170.09	1,951,042.52	7,912,892.87	1,978,223.22
预缴税费	15,921,438.47	3,980,359.62	66,648,629.54	16,662,157.39
借款资本化利息	250,768,213.07	62,692,053.27	163,956,482.96	40,989,120.74
子公司未分配利润	3,281,051.40	820,262.85	84,990,903.05	21,247,725.76
合同取得成本	31,767,298.63	7,941,824.66	41,266,878.24	10,316,719.56
其他	3,639,064.92	909,766.23	9,873,693.44	2,468,423.36
<b>合计</b>	<b>313,181,236.58</b>	<b>78,295,309.15</b>	<b>374,649,480.10</b>	<b>93,662,370.03</b>

### 22.其他非流动资产

项目	年末金额	年初金额
东园物业经营权和侨大大厦经营权	2,942,950.17	3,758,530.17
支付股权款	3,530,501.00	40,000,001.00
长期资产购置预付款	3,794,085.64	3,050,392.09

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末金额	年初金额
委托贷款及其他	2,836,471,805.20	8,595,349,207.20
预付土地款及土地保证金	3,250,643.39	---
合同取得成本	19,866,472.14	---
<b>合计</b>	<b>2,869,856,457.54</b>	<b>8,642,158,130.46</b>

### 23.短期借款

#### (1) 短期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
质押借款	---	716,624,000.00
担保借款	550,000,000.00	396,000,000.00
信用借款	12,108,051,488.40	11,349,936,200.00
委托借款	42,006,853.30	10,886,098,033.33
<b>合计</b>	<b>12,700,058,341.70</b>	<b>23,348,658,233.33</b>

注：本年无已逾期未偿还的短期借款情况。

### 24.应付票据

票据种类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	115,610,990.04	123,064,010.00
商业承兑汇票	377,666,110.96	48,629,758.41
<b>合计</b>	<b>493,277,101.00</b>	<b>171,693,768.41</b>

### 25.应付账款

#### (1) 应付账款按账龄列示

项目	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	22,540,568,064.20	10,116,125,758.59
1-2年	3,086,352,771.91	2,787,665,038.42

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
2-3年	587,074,316.83	1,487,126,124.75
3年以上	1,806,454,758.41	2,641,286,997.98
<b>合计</b>	<b>28,020,449,911.35</b>	<b>17,032,203,919.74</b>

注:应付账款年末数中账龄超过1年的大额应付账款主要系未结算的工程款。

### (2) 应付账款按款项性质列示

项目	年末余额	年初余额
应付及预计工程款	26,941,573,575.76	16,154,376,848.08
应付地价款	---	51,005,000.00
其他	1,078,876,335.59	826,822,071.66
<b>合计</b>	<b>28,020,449,911.35</b>	<b>17,032,203,919.74</b>

## 26. 预收款项

### (1) 预收款项列示

项目	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	294,369,370.26	68,037,411.47
1-2年	24,628,518.95	41,071,260.65
2-3年	33,505,053.81	38,131,009.29
3年以上	38,370,978.42	16,122,798.11
<b>合计</b>	<b>390,873,921.44</b>	<b>163,362,479.52</b>

### (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。

## 27. 合同负债

### (1) 合同负债情况

项目	年末余额	年初余额
----	------	------

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
预收购房款	86,437,078,812.55	63,373,666,111.18
服务业务	1,746,303,956.22	1,467,471,518.19
<b>合计</b>	<b>88,183,382,768.77</b>	<b>64,841,137,629.37</b>

### (2) 预收购房款

项目	年末余额	年初余额
杭州保泓项目	14,397,544,420.19	8,380,220,503.67
南昌华侨城项目	5,403,465,548.54	6,285,476,151.01
南京威丰项目	4,694,375,365.17	846,787,553.24
宁波创东华远项目	4,253,746,433.13	2,293,838,990.83
惠州利华房地产保利天汇项目	3,918,672,265.49	156,700,178.50
昆明华侨城置地项目	3,135,367,988.32	---
南京尚宸项目	3,019,294,779.82	---
南京华颐项目	2,908,226,429.36	---
杭州兰侨置业项目	2,645,876,534.86	---
宁波赫江置业五江口项目	2,374,604,645.87	---
无锡嘉合置业项目	2,039,481,235.78	---
重庆华侨城项目	3,666,125,324.78	893,331,574.85
滨海投资项目	2,027,872,801.58	1,553,786,412.84
海南华侨城项目	1,681,543,909.36	136,625,613.76
襄阳华侨城文旅发展项目	1,613,314,722.02	234,297,600.00
无锡华侨城实业项目	1,504,395,061.57	331,875,897.25
重庆御璟悦来项目	1,494,099,493.21	---
合肥华侨城实业项目	1,415,524,199.08	---
顺德华侨城天睿花园项目	1,371,407,756.35	435,290,035.78
东莞保华叁悦花园项目	1,227,313,066.98	---
扬州华侨城项目	1,146,339,822.01	758,642,756.88

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
南京华侨城项目	1,124,907,201.53	1,490,869,441.76
宜宾华侨城三江置业项目	1,073,170,560.55	956,546,734.86
宁波滨海投资项目	1,068,514,059.63	---
招华会展实业水岸广场项目	1,067,278,575.23	774,623,271.56
华侨城房地产天鹅湖花园（三期）项目	1,061,724,598.66	5,253,889,330.28
南京华劲项目	1,007,676,753.21	---
武汉天创置业项目	978,480,077.98	---
曲江华侨城天鹅堡项目	939,157,709.12	975,884,469.16
深汕华侨城项目	872,548,293.57	---
东莞华实云麓台项目	820,039,903.67	---
深圳华侨城置业创想大厦项目	785,807,448.02	---
太原侨冠置业项目	785,596,549.54	---
东莞华侨城实业纯水岸花园项目	742,783,937.61	---
顺德华侨城蓝楹湾公馆项目	719,266,096.32	---
武汉当代华侨城项目	571,146,422.02	---
济南华侨城项目	543,417,075.42	---
天津华侨城项目	833,701,873.94	475,787,418.08
肇庆华侨城小镇开发项目	630,198,148.89	---
其他	4,873,071,724.17	31,139,192,176.87
<b>合计</b>	<b>86,437,078,812.55</b>	<b>63,373,666,111.18</b>

### 28.应付职工薪酬

#### (1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	1,203,670,239.70	4,349,713,754.17	3,496,320,608.18	2,057,063,385.69
离职后福利-设定提	12,522,500.64	132,921,927.49	133,895,464.67	11,548,963.46

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
存计划				
辞退福利	144,853.56	9,101,982.57	8,453,054.19	793,781.94
一年内到期的其他福利	712,304.21	13,099,788.52	1,092,829.51	12,719,263.22
<b>合计</b>	<b>1,217,049,898.11</b>	<b>4,504,837,452.75</b>	<b>3,639,761,956.55</b>	<b>2,082,125,394.31</b>

### (2) 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	1,084,635,912.71	3,601,922,028.26	2,775,694,583.76	1,910,863,357.21
职工福利费	7,450,309.71	193,485,375.40	188,358,295.63	12,577,389.48
社会保险费	6,339,371.93	129,327,152.46	129,668,768.80	5,997,755.59
其中：医疗保险费	5,500,130.13	115,433,199.53	115,691,197.33	5,242,132.33
工伤保险费	521,522.67	6,085,480.91	6,280,965.46	326,038.12
生育保险费	317,719.13	7,808,472.02	7,696,606.01	429,585.14
住房公积金	6,906,606.23	195,911,630.88	194,640,895.16	8,177,341.95
工会经费和职工教育经费	87,612,732.26	87,996,871.77	58,350,841.93	117,258,762.10
短期带薪缺勤	---	---	---	---
短期利润分享计划	---	---	---	---
其他短期薪酬	10,725,306.86	141,070,695.40	149,607,222.90	2,188,779.36
<b>合计</b>	<b>1,203,670,239.70</b>	<b>4,349,713,754.17</b>	<b>3,496,320,608.18</b>	<b>2,057,063,385.69</b>

### (3) 设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	11,912,145.73	109,769,013.29	111,343,707.01	10,337,452.01
失业保险费	524,164.81	1,967,754.20	2,074,616.46	417,302.55
企业年金缴费	86,190.10	21,185,160.00	20,477,141.20	794,208.90

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
合计	12,522,500.64	132,921,927.49	133,895,464.67	11,548,963.46

### 29.应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	1,975,950,724.16	1,251,428,186.65
企业所得税	5,772,994,457.46	5,543,875,359.61
土地增值税	1,466,758,448.94	1,360,168,871.50
城市维护建设税	91,193,359.38	50,990,809.54
教育费附加	62,589,539.39	22,877,715.74
房产税	13,404,917.52	11,299,332.18
土地使用税	27,351,587.76	21,618,799.14
个人所得税	18,384,947.39	26,122,380.89
其他	32,452,026.46	36,082,043.59
合计	9,461,080,008.46	8,324,463,498.84

### 30.其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	2,191,119,491.19	1,936,963,774.17
应付股利	99,733,627.06	23,780,807.23
其他应付款	65,033,768,885.59	66,619,709,520.82
合计	67,324,622,003.84	68,580,454,102.22

#### 30.1 应付利息

##### (1) 应付利息分类

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	996,912,768.94	1,188,374,813.33
企业债券利息	1,132,872,038.12	583,670,776.27

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
短期借款应付利息	61,334,684.13	164,918,184.57
<b>合计</b>	<b>2,191,119,491.19</b>	<b>1,936,963,774.17</b>

### 30.2 其他应付款

#### (1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
关联方往来	22,028,003,280.14	28,774,755,942.77
其他单位往来	6,691,831,509.51	4,292,702,740.90
收取的押金、保证金	1,363,765,603.23	1,277,057,067.19
计提的土地增值税	31,632,358,077.06	29,107,483,904.05
预提费用	1,542,221,251.18	1,105,714,816.21
购房意向金	142,626,758.33	473,095,456.01
其他	1,632,962,406.14	1,588,899,593.69
<b>合计</b>	<b>65,033,768,885.59</b>	<b>66,619,709,520.82</b>

#### (2) 账龄超过1年的重要其他应付款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
预提税金---土地增值税	20,532,458,810.69	未到清算期预提土地增值税
<b>合计</b>	<b>20,532,458,810.69</b>	---

### 31. 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	8,071,986,462.41	11,744,213,242.32
一年内到期的应付债券	6,300,000,000.00	---
一年内到期的租赁负债	---	26,955,162.52
<b>合计</b>	<b>14,371,986,462.41</b>	<b>11,771,168,404.84</b>

### 32. 其他流动负债



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
待转销项税额	7,114,615,393.30	5,020,411,782.89
<b>合计</b>	<b>7,114,615,393.30</b>	<b>5,020,411,782.89</b>

### 33.长期借款

#### (1) 长期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
委托借款	18,699,275,857.97	11,973,686,666.67
保证借款(注:①)	37,097,389,183.65	35,545,075,308.39
抵押借款(注:②)	11,048,369,238.76	8,482,768,679.12
信用借款	48,931,347,369.98	25,380,324,439.29
<b>小计</b>	<b>115,776,381,650.36</b>	<b>81,381,855,093.47</b>
减:一年内到期的长期借款(详见附注六、31)	8,071,986,462.41	11,744,213,242.32
<b>合计</b>	<b>107,704,395,187.95</b>	<b>69,637,641,851.15</b>

注:①保证借款见附注“十一、(二)、3.关联担保情况”。

②本集团以持有的存货、固定资产、无形资产进行抵押,其中,存货账面价值2,067,191.08万元,固定资产账面价值251,741.30万元,无形资产账面价值117,846.29万元,借款额度为199.57亿元。截至2020年12月31日,借款余额为1,104,836.92万元,其中181,108.35万元列示为一年内到期的非流动负债。

### 34.应付债券

#### (1) 应付债券分类

项目	年末余额	年初余额
公司债券	12,981,515,404.11	12,973,933,812.67
减:一年内到期的应付债券(附注六、31)	6,300,000,000.00	---
<b>合计</b>	<b>6,681,515,404.11</b>	<b>12,973,933,812.67</b>

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

债券名称	面值总额 (万元)	发行日期	债券期限	发行金额
16 侨城 02	100,000.00	2016/4/14	5+2 年	996,607,692.31
18 侨城 01	250,000.00	2018/1/18	3+2 年	2,491,519,230.77
18 侨城 02	100,000.00	2018/1/18	5+2 年	996,607,692.31
18 侨城 03	200,000.00	2018/2/5	3+2 年	1,993,215,384.62
18 侨城 04	300,000.00	2018/2/5	5+2 年	2,989,823,076.92
18 侨城 05	80,000.00	2018/3/12	3+2 年	797,286,153.85
18 侨城 06	20,000.00	2018/3/12	5+2 年	199,321,538.46
19 侨城 01	250,000.00	2019/3/19	3+2 年	2,496,000,000.00
小计	<b>1,300,000.00</b>	---	---	<b>12,960,380,769.24</b>
减：一年内到期的应付债券(附注六、31)	---	---	---	---
合计	<b>1,300,000.00</b>	---	---	<b>12,960,380,769.24</b>

(续)

债券名称	年初余额	本年发行	按面值计提利息
16 侨城 02	998,688,333.19	---	33,999,999.99
18 侨城 01	2,494,969,356.67	---	139,749,999.99
18 侨城 02	997,592,106.95	---	57,000,000.01
18 侨城 03	1,995,753,043.05	---	110,800,000.03
18 侨城 04	2,992,476,425.25	---	172,200,000.01
18 侨城 05	798,351,169.55	---	42,799,999.98
18 侨城 06	199,519,683.76	---	11,000,000.04
19 侨城 01	2,496,583,694.25	---	96,999,999.97
小计	<b>12,973,933,812.67</b>	---	<b>664,550,000.02</b>
减：一年内到期的应付债券(附注六、31)	---	---	---

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

债券名称	年初余额	本年发行	按面值计提利息
合计	<b>12,973,933,812.67</b>	---	<b>664,550,000.02</b>

(续)

债券名称	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
16 侨城 02	600,727.90	---	999,289,061.09
18 侨城 01	1,873,295.24	---	2,496,842,651.91
18 侨城 02	535,186.52	---	998,127,293.47
18 侨城 03	1,492,442.47	---	1,997,245,485.52
18 侨城 04	1,564,135.58	---	2,994,040,560.83
18 侨城 05	599,475.64	---	798,950,645.19
18 侨城 06	111,733.20	---	199,631,416.96
19 侨城 01	804,594.89	---	2,497,388,289.14
小计	<b>7,581,591.44</b>	---	<b>12,981,515,404.11</b>
减：一年内到期的应付债券（附注六、31）	---	---	6,300,000,000.00
合计	<b>7,581,591.44</b>	---	<b>6,681,515,404.11</b>

### 35. 租赁负债

项目	年末余额	年初余额
租赁负债	11,264,544.62	79,657,470.56
减：一年内到期部分（详见附注六、31）	---	26,955,162.52
合计	<b>11,264,544.62</b>	<b>52,702,308.04</b>

### 36. 长期应付款

项目	年末余额	年初余额
长期应付款	110,514,668.17	116,499,382.92
专项应付款	235,363,767.75	4,280,466.02
合计	<b>345,878,435.92</b>	<b>120,779,848.94</b>

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 36.1 长期应付款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
肇庆悦华鼎盛	63,987,182.99	63,987,182.99
中保投资基金	---	5,826,510.00
融资租赁保证金	45,000,000.00	45,158,204.75
其他	1,527,485.18	1,527,485.18
减：一年内到期部分（详见附注六、31）	---	---
<b>合计</b>	<b>110,514,668.17</b>	<b>116,499,382.92</b>

### 36.2 专项应付款

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
文化产业发展专项资金	1,000,000.00	---	---	1,000,000.00	---
华侨城湿地环保专项资金	2,565,647.57	---	---	2,565,647.57	---
湿地生态修复提升项目财政资金	670,770.45	---	---	670,770.45	---
深圳市南山区文化馆文化资助	44,048.00	---	---	44,048.00	---
安置房过度期资金	---	231,083,301.73	---	231,083,301.73	---
<b>合计</b>	<b>4,280,466.02</b>	<b>231,083,301.73</b>	<b>---</b>	<b>235,363,767.75</b>	<b>---</b>

## 37. 递延收益

### (1) 递延收益分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
政府补助	1,277,290,047.13	107,561,721.60	135,943,200.19	1,248,908,568.54	---
<b>合计</b>	<b>1,277,290,047.13</b>	<b>107,561,721.60</b>	<b>135,943,200.19</b>	<b>1,248,908,568.54</b>	<b>---</b>

### (2) 政府补助项目

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

政府补助项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额
水上过山车项目	1,270,496.16	---	---	171,302.88
中国艺库创意文化产业园项目	23,451,489.95	---	---	2,927,882.34
重庆欢乐谷项目产业扶持资金	1,252,568,061.02	---	---	93,741,597.24
“两园一带”生态绿地及配套项目	---	106,000,000.00	---	39,102,417.73
民族文化艺术节交流中心经费	---	1,305,721.60	---	---
南京市栖霞区人民政府栖霞办事处财政所2019年旅游厕所建设财政专项资金	---	256,000.00	---	---
<b>合计</b>	<b>1,277,290,047.13</b>	<b>107,561,721.60</b>	<b>---</b>	<b>135,943,200.19</b>

(续)

政府补助项目	本年冲减成本费用金额	其他变动	年末余额	与资产相关/与收益相关
水上过山车项目	---	---	1,099,193.28	与资产相关
中国艺库创意文化产业园项目	---	---	20,523,607.61	与收益相关
重庆欢乐谷项目产业扶持资金	---	---	1,158,826,463.78	与资产相关
“两园一带”生态绿地及配套项目	---	---	66,897,582.27	与资产相关
民族文化艺术节交流中心经费	---	---	1,305,721.60	与收益相关
南京市栖霞区人民政府栖霞办事处财政所2019年旅游厕所建设财政专项资金	---	---	256,000.00	与收益相关
<b>合计</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>1,248,908,568.54</b>	<b>---</b>

### 38.股本

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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年初余额	本年增减变动(+、-)			年末余额
		发行新股	其他	小计	
<b>一、有限售条件股份</b>					
1.国家持股	---	---	---	---	---
2.国有法人持股	1,138,152,352.00	---	---	---	1,138,152,352.00
3.其他持股	46,854,154.00	---	-39,510,732.00	-39,510,732.00	7,343,422.00
其中：境内法人持股	---	---	---	---	---
境内自然人持股	46,679,154.00	---	-39,335,732.00	-39,335,732.00	7,343,422.00
境外自然人持股	175,000.00	---	-175,000.00	-175,000.00	---
有限售条件股份合计	<b>1,185,006,506.00</b>	---	<b>-39,510,732.00</b>	<b>-39,510,732.00</b>	<b>1,145,495,774.00</b>
<b>二、无限售条件股份</b>					
1.人民币普通股	7,016,787,409.00	---	39,510,732.00	39,510,732.00	7,056,298,141.00
无限售条件股份合计	<b>7,016,787,409.00</b>	---	<b>39,510,732.00</b>	<b>39,510,732.00</b>	<b>7,056,298,141.00</b>
<b>三、股份总数</b>	<b>8,201,793,915.00</b>	---	---	---	<b>8,201,793,915.00</b>

### 39.其他权益工具

发行在外的金融工具	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
永续债	---	800,000,000.00	---	800,000,000.00
<b>合计</b>	---	<b>800,000,000.00</b>	---	<b>800,000,000.00</b>

注：太平洋资产管理有限责任公司设立“太平洋-深圳华侨城股份债权投资计划”，将募集之受托资金向本集团进行永续债权投资。2020年度，本集团收到永续债本金800,000,000.00元，支付永续债利息571,666.66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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

### 40.资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	5,022,578,108.16	140,426,863.24	88,188,628.87	5,074,816,342.53
其他资本公积	158,975,634.60	75,836,303.12	233,294,030.12	1,517,907.60
<b>合计</b>	<b>5,181,553,742.76</b>	<b>216,263,166.36</b>	<b>321,482,658.99</b>	<b>5,076,334,250.13</b>

注:(1)本年资本溢价增加140,426,863.24元:A、股份支付解锁,由其他资本公积转入资本溢价,增加资本溢价133,856,000.00元;B、子公司少数股东出资额小于其享有份额,增加资本溢价5,923,799.99元;C、不丧失控制权处置子公司部分股权,增加资本溢价647,063.25元;

(2)本年资本溢价减少88,188,628.87元:A、收购子公司上海天祥、上海浦深少数股权,减少资本溢价25,390,839.12元;B、赎回其他权益工具支付金额超过其账面价值,减少资本溢价62,797,789.75元;

(3)本年其他资本公积增加75,836,303.127元:A、确认股份支付,增加其他资本公积6,587,183.94元;B、确认华侨城亚洲少数股东享有成都华侨城权益份额,增加其他资本公积69,249,119.18元;

(4)本年其他资本公积减少233,294,030.12元:A、股份支付解锁,由其他资本公积转入资本溢价,减少其他资本公积133,856,000.00元;B、享有联营公司其他权益变动,减少其他资本公积99,438,030.12元。

### 41.库存股

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
为员工持股计划或者股权激励而收购的本集团股份	---	1,033,285,328.70	---	1,033,285,328.70
<b>合计</b>	<b>---</b>	<b>1,033,285,328.70</b>	<b>---</b>	<b>1,033,285,328.70</b>

注:库存股本年增加情况详见本附注“十六、2.股份回购”相关内容。

### 42.其他综合收益

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年初	本年发生额	归属于母公司	归属于少数 股东	年末余额
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-245,661,167.85	-409,601,094.64	-412,105,846.98	2,504,752.34	-657,767,014.83
其中：其他权益工具投资公允价值变动	-245,661,167.85	-327,979,541.25	-354,203,517.01	26,223,975.76	-599,864,684.86
其他	---	-81,621,553.39	-57,902,329.97	-23,719,223.42	-57,902,329.97
二、将重分类进损益的其他综合收益	-961,264,324.70	189,792,303.77	228,513,892.36	-38,721,588.59	-732,750,432.34
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	---	6,064,140.32	4,242,145.28	1,821,995.04	4,242,145.28
外币财务报表折算差额	-937,854,349.71	183,728,163.45	224,271,747.08	-40,543,583.63	-713,582,602.63
<b>其他综合收益合计</b>	<b>-1,206,925,492.55</b>	<b>-219,808,790.87</b>	<b>-183,591,954.62</b>	<b>-36,216,836.25</b>	<b>-1,390,517,447.17</b>

### 43. 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	4,281,413,217.72	253,913,795.75	---	4,535,327,013.47
任意盈余公积	11,568,568.32	---	---	11,568,568.32
<b>合计</b>	<b>4,292,981,786.04</b>	<b>253,913,795.75</b>	<b>---</b>	<b>4,546,895,581.79</b>

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

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

### 44. 未分配利润

项目	本年	上年
上年年末余额	<b>52,167,503,536.85</b>	<b>42,624,903,228.85</b>
加：年初未分配利润调整数	---	---



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年	上年
本年年初余额	<b>52,167,503,536.85</b>	<b>42,624,903,228.85</b>
加：本年归属于母公司所有者的净利润	12,685,358,264.29	12,340,101,773.12
减：提取法定盈余公积	253,913,795.75	355,031,962.39
提取任意盈余公积	---	---
提取一般风险准备	---	---
应付普通股股利	2,460,534,132.94	2,442,469,502.73
转作股本的普通股股利	---	---
其他（注：①）	-57,330,663.31	---
本年年末余额	<b>62,195,744,535.76</b>	<b>52,167,503,536.85</b>

注：①本年未分配利润其他（1）支付永续债利息 571,666.66 元；（2）不能重分类进损益的其他综合收益转到未分配利润-57,902,329.97 元。

### 45.营业收入、营业成本

#### （1）营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	80,414,151,560.47	40,182,361,095.12	59,396,500,497.16	25,369,545,540.32
其他业务	1,453,938,514.75	862,892,411.37	628,526,704.40	691,644,070.23
合计	<b>81,868,090,075.22</b>	<b>41,045,253,506.49</b>	<b>60,025,027,201.56</b>	<b>26,061,189,610.55</b>

#### （2）主营业务按行业分类

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
旅游综合收入	43,175,476,292.69	25,034,830,366.24	30,262,638,258.88	17,968,338,159.12
房地产收入	37,238,675,267.78	15,147,530,728.88	29,133,862,238.28	7,401,207,381.20
合计	<b>80,414,151,560.47</b>	<b>40,182,361,095.12</b>	<b>59,396,500,497.16</b>	<b>25,369,545,540.32</b>

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### (3) 前五名客户营业收入情况

期间	前五名客户营业收入合计	占同期营业收入的比例 (%)
2020年	2,048,097,561.67	2.50
2019年	10,714,547,247.14	17.85

### 46.税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	13,695,985,264.89	11,993,711,252.57
城市维护建设税	307,349,013.18	204,902,835.34
房产税	189,513,107.90	163,002,851.78
教育费附加	220,181,410.20	146,630,171.85
土地使用税	129,948,112.12	128,872,422.27
印花税	114,563,387.85	85,006,016.65
文化事业建设费	195,137.13	2,408,708.02
其他	18,991,360.66	58,954,866.58
<b>合计</b>	<b>14,676,726,793.93</b>	<b>12,783,489,125.06</b>

### 47.销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
市场拓展费用	1,661,291,768.40	1,060,384,510.57
销售佣金	539,473,730.06	332,436,963.39
人工成本	335,276,120.68	308,569,267.53
租赁及物业管理费	60,241,095.67	68,890,523.38
折旧摊销费用	26,213,258.21	21,186,766.53
能源费用	8,472,430.88	5,267,531.55
其他费用	171,497,404.70	108,980,476.64
<b>合计</b>	<b>2,802,465,808.60</b>	<b>1,905,716,039.59</b>

### 48.管理费用

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
人工成本	1,723,680,898.84	1,533,944,468.07
折旧摊销费用	323,061,203.73	339,012,239.90
租赁及物业管理费	103,268,971.88	125,258,504.79
能源费用	52,432,084.39	59,275,004.21
其他费用	621,746,733.61	717,449,536.03
<b>合计</b>	<b>2,824,189,892.45</b>	<b>2,774,939,753.00</b>

### 49.财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	4,597,374,076.76	3,174,468,456.89
减：利息收入	2,546,436,963.46	1,528,259,867.28
汇兑损益	-231,292,493.55	-57,587,683.97
手续费	46,844,890.45	35,239,141.13
其他	66,003,696.09	169,925,905.33
<b>合计</b>	<b>1,932,493,206.29</b>	<b>1,793,785,952.10</b>

### 50.其他收益

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
企业补贴收入	240,474,782.82	191,548,156.79
增值税进项税额加计扣除	14,487,449.66	6,251,175.87
文化创意产业发展专项资金款	346,519,500.20	1,500,000.00
其他	30,182,582.88	3,147,651.55
<b>合计</b>	<b>631,664,315.56</b>	<b>202,446,984.21</b>

### 51.投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	38,684,941.37	568,315,606.54
处置长期股权投资产生的投资收益	2,025,814,062.47	2,059,497,053.76

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产在持有期间的投资收益	---	54,089,984.62
处置交易性金融资产取得的投资收益	-650,664.75	72,373,853.31
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	52,754,237.26	51,296,339.81
对外委托贷款取得的投资收益	---	---
处置持有至到期投资取得的投资收益	---	---
债权投资持有期间的利息收益	---	---
其他债权投资持有期间的利息收益	---	---
债权投资处置收益	---	---
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	---	---
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	957,270,047.87	1,373,629,884.44
持有至到期投资在持有期间的投资收益	---	---
其他	346,406,106.72	297,593,450.29
<b>合计</b>	<b>3,420,278,730.94</b>	<b>4,476,796,172.77</b>

### 52.公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
其他非流动金融资产	-9,053,631.35	-50,810,721.08
交易性金融资产	---	-1,978,917.36
<b>合计</b>	<b>-9,053,631.35</b>	<b>-52,789,638.44</b>

### 53.信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
应收票据及应收款项坏账损失	-13,593,597.20	5,274,015.54
其他应收款坏账损失	-11,097,060.99	-18,974,188.21
长期应收款坏账损失	2,064,940.66	-2,191,622.01
一年内到期的非流动资产坏账损失	22,729.94	-737,100.87

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
合计	<b>-22,602,987.59</b>	<b>-16,628,895.55</b>

### 54.资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	---	---
存货跌价损失	-462,871,033.87	-74,620,659.01
固定资产减值损失	---	---
投资性房地产减值损失	-125,394,782.89	---
长期股权投资减值损失	-256,230,520.73	---
商誉减值损失	-4,682,593.55	-10,584,768.37
合计	<b>-849,178,931.04</b>	<b>-85,205,427.38</b>

### 55.资产处置收益（损失以“-”号填列）

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
固定资产处置收益	296,034.94	222,031.72	296,034.94
无形资产处置收益	---	-10,267.40	---
合计	<b>296,034.94</b>	<b>211,764.32</b>	<b>296,034.94</b>

### 56.营业外收入

#### (1) 营业外收入明细

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	627,360.86	156,810.99	627,360.86
政府补助	86,920,447.70	107,380,452.81	86,920,447.70
减免税款	76,961.09	---	76,961.09
罚款净收入	12,710,615.48	8,502,234.70	12,710,615.48
赔偿费收入	14,921,775.17	2,856,096.64	14,921,775.17

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
违约金收入	8,341,859.22	6,618,061.25	8,341,859.22
其他	49,976,672.63	5,912,195.78	49,976,672.63
<b>合计</b>	<b>173,575,692.15</b>	<b>131,425,852.17</b>	<b>173,575,692.15</b>

### (2) 计入当年损益的政府补助

补助项目	本年发生额		上年发生额		与资产/收益相关
	计入营业外收入	计入其他收益	计入营业外收入	计入其他收益	
旅游度假区奖励金	50,047,300.00	---	---	---	与收益相关
企业补贴收入	12,694,652.12	240,474,782.82	391,509.43	191,548,156.79	与收益/资产相关
文化旅游专项资金奖励金	100,000.00	---	100,000,000.00	---	与收益相关
外商投资奖励	---	---	4,000,000.00	---	与收益相关
文化创意产业发展专项资金款	---	346,519,500.20	---	1,500,000.00	与收益相关
增值税进项额加计扣除	---	14,487,449.66	---	6,251,175.87	与收益相关
其他	24,078,495.58	30,182,582.88	2,988,943.38	3,147,651.55	与收益相关
<b>合计</b>	<b>86,920,447.70</b>	<b>631,664,315.56</b>	<b>107,380,452.81</b>	<b>202,446,984.21</b>	<b>---</b>

### 57. 营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	4,828,846.30	15,300,042.18	4,828,846.30
对外捐赠支出	4,404,725.84	22,872,544.20	4,404,725.84
罚款支出	13,164,280.95	10,066,598.79	13,164,280.95
滞纳金支出	---	77,081,548.90	---

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
赔偿费支出	1,034,716.02	2,518,136.49	1,034,716.02
违约金支出	1,555,776.17	12,551,631.83	1,555,776.17
其他支出	9,403,759.68	2,437,677.92	9,403,759.68
<b>合计</b>	<b>34,392,104.96</b>	<b>142,828,180.31</b>	<b>34,392,104.96</b>

### 58.所得税费用

#### (1) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当年所得税费用	7,137,006,115.62	7,050,464,928.45
递延所得税费用	-962,371,889.53	-2,173,476,300.47
<b>合计</b>	<b>6,174,634,226.09</b>	<b>4,876,988,627.98</b>

#### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
本年合并利润总额	21,897,605,835.39
按法定/适用税率计算的所得税费用	5,474,401,458.85
子公司适用不同税率的影响	-25,387.57
调整以前期间所得税的影响	219,699,889.88
非应税收入的影响	-285,325,144.53
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	265,360,450.00
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-944,755.64
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	438,348,207.17
其他	63,119,507.93
<b>所得税费用</b>	<b>6,174,634,226.09</b>

### 59.其他综合收益

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

详见本附注“六、42.其他综合收益”相关内容。

### 60.现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

#### 1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
押金、保证金	14,638,650,155.66	22,876,308,352.14
往来款项	8,362,698,981.47	4,937,442,868.10
补贴收入	657,761,040.93	460,440,459.06
利息收入	539,847,559.51	449,741,030.22
其他	2,224,698,106.97	1,373,218,055.37
<b>合计</b>	<b>26,423,655,844.54</b>	<b>30,097,150,764.89</b>

#### 2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
往来款项	5,274,441,354.68	13,532,808,662.88
押金、保证金、备用金	18,789,515,628.30	11,527,028,985.69
银行手续费	46,844,890.45	35,239,141.13
其他付现费用	3,941,021,336.59	2,690,701,472.71
<b>合计</b>	<b>28,051,823,210.02</b>	<b>27,785,778,262.41</b>

#### 3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
项目合作款及其他	3,138,957,237.43	4,479,211,197.19
取得子公司现金净额	910,014,335.73	506,889,588.87
股权投资保证金	---	50,000,000.00
<b>合计</b>	<b>4,048,971,573.16</b>	<b>5,036,100,786.06</b>

#### 4) 支付的其他与投资活动有关的现金



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
项目合作款及其他	3,667,651,778.62	8,213,300,516.38
处置子公司现金净额	122,505,349.89	475,324,268.58
股权投资保证金	---	50,000,000.00
<b>合计</b>	<b>3,790,157,128.51</b>	<b>8,738,624,784.96</b>

### 5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
项目合作款及其他	6,373,292,447.76	8,091,691,863.71
收回汇票承兑保证金	607,554,800.00	222,527,736.22
处置子公司部分股权收回投资款	4,219,900.00	5,826,510.00
<b>合计</b>	<b>6,985,067,147.76</b>	<b>8,320,046,109.93</b>

### 6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
项目合作款及其他	24,589,445,896.05	11,464,185,828.01
同一控制下合并股权收购款	---	390,873,588.00
保证金	1,500,000.00	136,882,921.90
贷款手续费	---	16,897,795.44
股份回购	1,033,285,328.70	6,060,250.00
<b>合计</b>	<b>25,624,231,224.75</b>	<b>12,014,900,383.35</b>

### (2) 合并现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
<b>1.将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	15,722,913,760.02	14,342,346,725.07
加: 资产减值准备	849,178,931.04	85,205,427.38
信用减值损失	22,602,987.59	16,628,895.55
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性	1,749,238,520.84	1,654,377,914.05

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
生物资产折旧		
使用权资产折旧	21,819,082.70	22,989,537.16
无形资产摊销	363,291,177.83	267,553,636.72
长期待摊费用摊销	158,608,228.81	107,085,419.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	-296,034.94	-211,764.32
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	4,201,485.44	15,143,231.19
公允价值变动损失(收益以“-”填列)	9,053,631.35	52,789,638.44
财务费用(收益以“-”填列)	2,808,937,936.40	2,222,553,419.40
投资损失(收益以“-”填列)	-3,420,278,730.94	-4,476,796,172.77
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-951,967,467.81	-2,222,474,682.90
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	-15,367,060.88	48,998,382.43
存货的减少(增加以“-”填列)	-52,663,015,705.98	-28,012,592,975.86
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	24,051,672,656.53	-27,988,284,790.68
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	32,508,021,290.62	38,679,131,465.35
其他	---	-2,213,499.94
经营活动产生的现金流量净额	<b>21,218,614,688.62</b>	<b>-5,187,770,194.27</b>
<b>2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本	---	---
一年内到期的可转换公司债券	---	---
融资租入固定资产	---	---
<b>3.现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的年末余额	59,894,976,419.83	35,485,709,157.93
减: 现金的年初余额	35,485,709,157.93	24,195,552,200.10
加: 现金等价物的年末余额	---	---
减: 现金等价物的年初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	<b>24,409,267,261.90</b>	<b>11,290,156,957.83</b>

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### (3) 本年支付的取得子公司的现金净额

项目	本年金额
本年发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	516,392,261.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	979,823,553.62
取得子公司支付的现金净额	-463,431,292.62

### (4) 本年收到的处置子公司的现金净额

项目	本年金额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	6,954,628,216.86
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	756,204,328.56
加：以前期间发生的处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	119,934,858.07
处置子公司收到的现金净额	6,318,358,746.37

### (5) 现金和现金等价物

项目	年末余额	年初余额
现金	59,894,976,419.83	35,485,709,157.93
其中：库存现金	3,664,996.80	4,030,671.57
可随时用于支付的银行存款	59,820,890,169.05	35,481,678,486.36
可随时用于支付的其他货币资金	70,421,253.98	---
现金等价物	---	---
其中：三个月内到期的债券投资	---	---
年末现金和现金等价物余额	59,894,976,419.83	35,485,709,157.93
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	---	---

### 61. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值（万元）	受限原因
货币资金	60,305.04	用于办理银行承兑汇票、各种保函的保证金及贷款质押等

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末账面价值(万元)	受限原因
存货	2,067,191.08	贷款抵押
固定资产	251,741.30	贷款抵押
无形资产	117,846.29	贷款抵押
合计	<b>2,497,083.71</b>	—

### 62.外币货币性项目

#### (1) 外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	2,762,280.79	6.52490	18,023,605.94
港币	2,724,996,395.83	0.84164	2,293,465,966.59
欧元	4,268.77	8.02500	34,256.88
澳大利亚元	0.63	5.01590	3.16
其他应收款			
其中：港币	171,368,570.04	0.84164	144,230,643.29
应收利息			
其中：美元	26.17	6.52490	170.76
港币	392.06	0.84164	329.97
短期借款			
其中：港币	6,464,810,000.00	0.84164	5,441,042,688.40
一年内到期的非流动负债			
其中：港币	170,000,000.00	0.84164	143,078,800.00

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
应付职工薪酬			
其中：港币	9,029,833.29	0.84164	7,599,868.89
其他应付款			
其中：美元	1,176,530.63	6.52490	7,676,744.71
港币	19,162,279.16	0.84164	16,127,740.63
应付利息			
其中：港币	38,024,019.53	0.84164	32,002,535.80
长期借款			
其中：港币	4,934,500,000.00	0.84164	4,153,072,580.00

### 63.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
旅游度假区奖励金	50,047,300.00	营业外收入	50,047,300.00
企业补贴收入	253,169,434.94	营业外收入/其他收益	253,169,434.94
文化旅游专项资金奖励金	100,000.00	营业外收入	100,000.00
文化创意产业发展专项资金款	346,519,500.20	其他收益	346,519,500.20
增值税进项额加计扣除	14,487,449.66	其他收益	14,487,449.66
其他	54,261,078.46	营业外收入/其他收益	54,261,078.46
<b>合计</b>	<b>718,584,763.26</b>	—	<b>718,584,763.26</b>

#### (2) 政府补助退回情况

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

本集团本年无退回的政府补助。

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 七、合并范围的变化

#### 1. 非同一控制下企业合并

##### (1) 本年发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式
宁波赫江置业	2020-10-1	600,000,000.00	50.00	增资
南京新侨	2020-12-31	447,959,000.00	100.00	现金购买
昆明呈贡春晖	2020-12-31	447,568,435.00	65.00	增资
湛江海泉	2020-9-1	153,000,000.00	51.00	增资
东莞旗华	2020-9-30	896,310.00	90.00	现金购买

(续)

被购买方名称	购买日	购买日的确定 依据	购买日至年末被 购买方的收入	购买日至年末 被购买方的净 利润
宁波赫江置业	2020-10-1	实施控制	1,025,067.03	-4,819,949.14
南京新侨	2020-12-31	实施控制	---	---
昆明呈贡春晖	2020-12-31	实施控制	---	---
湛江海泉	2020-9-1	实施控制	---	11,716.93
东莞旗华	2020-9-30	实施控制	---	38,437.36

注:本年发生的非同一控制下企业合并昆明呈贡春晖,其控制的昆明滇池龙城一并纳入合并范围。

##### (2) 合并成本及商誉

非同一控制下取得子公司的可辨认净资产公允价值以资产评估事务所确定的估值结果为基础,合并成本与取得的可辨认净资产公允价值份额一致,未形成商誉。

#### 2. 处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	股权处置 价款 (万元)	股权 处置 比例 (%)	股权处置 方式	丧失控制权 的时点	丧失控制权时点 的确定依据	处置价款与处置 投资对应的合并 财务报表层面享 有该子公司净资 产份额的差额 (万元)
常熟市沙家浜 华鼎	2,451.41	100.00	协议转让	2020-12-28	完成工商变更	2,146.81
消防安装	510.11	100.00	协议转让	2020-1-1	签署股权交接确 认书	98.26
潮州华侨城实 业	1,417.05	51.00	协议转让	2020-10-22	完成工商变更	814.47
温州华侨城	27,054.00	51.00	协议转让	2020-12-30	完成董事改选	30,404.77
重庆悦岚	291,900.00	70.00	协议转让	2020-12-29	完成工商变更	23,473.04
涿州侨城惠	5,124.40	50.00	协议转让	2020-12-31	完成工商变更	6,442.96
太原侨辰置业	16,012.38	60.00	协议转让	2020-9-11	完成工商变更	12,519.10
襄阳文城实业 发展	51,041.60	80.00	协议转让	2020-12-28	完成工商变更	51,129.84
武汉风尚青城	66,095.01	99.96	协议转让	2020-12-29	完成工商变更	40.13
武汉侨滨置业	40,974.99	49.50	协议转让	2020-12-29	完成工商变更	40,972.10
成都锦华	0.55	50.00	协议转让	2020-12-29	完成工商变更	403.21
西安置地	59,208.60	100.00	协议转让	2020-12-31	签署股权交接确 认书	7,737.73
和冠房地产	34,782.84	100.00	协议转让	2020-12-23	完成工商变更	26,534.38
成都齐盛博物 馆	65.97	100.00	协议转让	2020-11-25	签署股权交接确 认书	-38.85

(续)



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值(万元)	丧失控制权之日剩余股权的公允价值(万元)	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失(万元)	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
常熟市沙家浜华鼎	---	---	---	---	---	---
消防安装	---	---	---	---	---	---
潮州华侨城实业	---	---	---	---	---	---
温州华侨城	49.00	---	25,993.06	25,993.06	评估确定	---
重庆悦岚	30.00	115,054.17	125,100.00	10,045.83	评估确定	---
涿州侨城惠	50.00	---	5,124.40	5,124.40	评估确定	---
太原侨辰置业	---	---	---	---	---	---
襄阳文城实业发展	20.00	---	12,760.40	12,760.40	评估确定	---
武汉风尚青城	---	---	---	---	---	---
武汉侨滨置业	50.50	---	41,802.77	41,802.77	评估确定	---
成都锦华	50.00	---	0.55	0.55	评估确定	---
西安置地	---	---	---	---	---	---
和冠房地产	---	---	---	---	---	---
成都齐盛博物馆	---	---	---	---	---	---

注：涿州侨城惠、武汉风尚青城、武汉侨滨置业、成都锦华为本年新设成立的子公司，并在本年处置的子公司。

### 3. 其他原因的合并范围变动

#### (1) 合并范围增加

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例(%)	年末净资产	本年净利润

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例(%)	年末净资产	本年净利润
漳州华侨城置业	新设立	70.00	26,376,729.28	---3,623,270.72
上海侨嵘置业	新设立	100.00	---	---
上海鹏鲲置业	新设立	100.00	---	---
茂名滨海旅游	新设立	60.00	10,316,185.43	316,185.43
宁波侨安	新设立	50.00	10,005,020.30	5,020.30
义乌华侨城投资	新设立	70.00	---	---
上海唐侨盈	新设立	100.00	93,040,368.66	---6,959,631.34
南京漂水	新设立	90.00	1,000,011,063.74	11,063.74
济宁华侨城	新设立	57.25	---	---
侨城里商业管理	新设立	100.00	---	---
成都华鑫侨盛	新设立	100.00	-7,565,373.68	---7,565,373.68
济南侨圣置业	新设立	10.00	598,814,269.90	2,622.90
洛阳三彩小镇	新设立	39.00	---	---
侨城(亚洲)资产管理	新设立	70.94	---	---
华辉盛锦	取得多数表决	33.40	14,341,807.23	---
昆明启平置业	取得多数表决	34.00	-136,503,180.12	---

### (2) 合并范围减少

公司本年注销了建筑安装、广州华侨城城市更新、珠海城市更新、恒祥基投资、东莞华侨城文化旅游发展、中盈投资发展、杭州康侨置业。

## 八、 在其他主体中的权益

### 1. 在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
宁波华侨城	宁波	宁波	旅游业、房地产业	100.00	---	投资设立

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
云南华侨城	云南	云南	旅游业、房地产业	50.00	20.00	投资设立
华侨城旅行社	深圳	深圳	旅游业	100.00	---	投资设立
青岛华侨城	青岛	青岛	旅游业、房地产业	60.00	40.00	投资设立
东部华侨城	深圳	深圳	旅游业、房地产业	50.00	50.00	投资设立
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	100.00	---	投资设立
南京华侨城	南京	南京	旅游业、房地产业	100.00	---	投资设立
宁波滨海投资	宁波	宁波	商务服务业	100.00	---	投资设立
华侨城酒店发展	深圳	深圳	商务服务业	100.00	---	投资设立
华侨城物业商业发展	深圳	深圳	房地产业	100.00	---	投资设立
扬州华侨城	扬州	扬州	商务服务业	70.00	---	投资设立
重庆华侨城	重庆	重庆	旅游业、房地产业	100.00	---	投资设立
江苏华侨城	泰州	泰州	房地产业	100.00	---	投资设立
北京投资发展	北京	北京	房地产业	100.00	---	投资设立
成都投资	成都	成都	房地产业	100.00	---	投资设立
华侨城(西安)发展	西安	西安	房地产业	51.00	---	投资设立
招华会展实业	深圳	深圳	房地产业	50.00	---	投资设立
华侨城(天津)投资	天津	天津	租赁和商务服务业	100.00	---	投资设立

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
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	60.00	---	投资设立
杭州华侨城	杭州	杭州	房地产业	100.00	---	投资设立
华侨城房地产	深圳	深圳	房地产业	100.00	---	同一控制下企业合并
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	85.00	15.00	同一控制下企业合并
酒店管理公司	深圳	深圳	服务业	100.00	---	同一控制下企业合并
香港华侨城	香港	香港	制造业	100.00	---	同一控制下企业合并
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	100.00	---	同一控制下企业合并
旅游策划公司	深圳	深圳	服务业	100.00	---	非同一控制下企业合并
华腾投资	深圳	深圳	商务服务业	100.00	---	投资设立
深圳华侨城西部置业	深圳	深圳	房地产业	100.00	---	投资设立
瑞湾发展	深圳	深圳	房地产业	100.00	---	投资设立
上海天祥华侨城	上海	上海	房地产业	---	100.00	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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
侨城加油	深圳	深圳	服务业	---	60.00	同一控制下企业合并
侨香加油	深圳	深圳	服务业	---	60.00	同一控制下企业合并
侨建监理	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	同一控制下企业合并
华侨城高尔夫	深圳	深圳	娱乐业	10.00	90.00	同一控制下企业合并
北京四方	北京	北京	投资公司	---	70.00	同一控制下企业合并
天津华侨城	天津	天津	旅游业、房地产业	40.00	60.00	同一控制下企业合并
上海浦深	上海	上海	投资公司	---	100.00	同一控制下企业合并
曲江华侨城	西安	西安	房地产业	---	60.00	同一控制下企业合并
创意园	深圳	深圳	文化业	---	100.00	同一控制下企业合并
招商华侨城	深圳	深圳	房地产业	---	50.00	同一控制下企业合并
顺德华侨城	顺德	顺德	旅游业、房地产业	---	70.00	同一控制下企业合并
华侨城城市更新	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	非同一控制下企业合并
南京置地	南京	南京	房地产业	---	51.00	投资设立
陕西华侨城	西安	西安	房地产业	---	70.00	投资设立
深圳华侨城置业	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	投资设立
华侨城华越投资	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	投资设立
佛山华侨城	佛山	佛山	房地产业	---	100.00	投资设立
华侨城新玺发展	深圳	深圳	租赁和商务	---	60.00	投资设立
文化置业	深圳	深圳	商务服务业	---	51.00	投资设立
华侨城置业发展	深圳	深圳	房地产业	---	60.00	投资设立

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
华侨城桦盛投资	深圳	深圳	资本市场服务	---	51.00	投资设立
华侨城南粤投资	深圳	深圳	商务服务业	---	60.00	投资设立
华侨城都市娱乐运营	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	投资设立
江门华侨城投资发展	江门	江门	商务服务业	---	100.00	投资设立
肇庆华侨城实业	肇庆	肇庆	商务服务业	---	57.00	投资设立
丽江华侨城	丽江	丽江	商务服务业	---	51.00	同一控制下企
中山华侨城实业	中山	中山	房地产业	---	100.00	投资设立
茂名华侨城	茂名	茂名	房地产业	---	100.00	投资设立
合恒(a)	深圳	深圳	商务服务业	---	40.00	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	---	100.00	投资设立
东莞保华(a)	东莞	东莞	房地产业	---	40.00	投资设立
佛山南海华沥置业	佛山	佛山	商务服务业	---	100.00	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	---	100.00	投资设立
广州文旅小镇	广州	广州	商务服务业	---	51.00	投资设立
广州小镇运营	广州	广州	商务服务业	---	51.00	投资设立
广州华侨城实业	广州	广州	商务服务业	---	100.00	投资设立
东莞华实	东莞	东莞	房地产业	---	100.00	投资设立
东莞华侨城实业	东莞	东莞	商务服务业	---	100.00	投资设立
和城房地产开发	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	非同一控制下
福美	深圳	深圳	商务服务业	---	51.00	投资设立
华侨城十亩国际	广州	广州	商务服务业	---	51.00	投资设立
江门侨新置业	江门	江门	房地产业	---	50.00	投资设立
海南华侨城	海口	海口	房地产业	---	51.00	同一控制下企业合并

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
广州华侨城置业发展	广州	广州	房地产业	---	100.00	投资设立
漳州华侨城置业	漳州	漳州	房地产业	---	70.00	新设立
湛江海泉	湛江	湛江	房地产业	---	51.00	非同一控制下企业合并
东莞旗华	东莞	湛江	房地产业	---	90.00	非同一控制下企业合并
上海侨嵘置业	上海	上海	房地产业	---	100.00	新设立
上海鹏鲲置业	上海	上海	房地产业	---	100.00	新设立
天津丽湖	天津	天津	旅游业	---	100.00	同一控制下企业合并
协跃房地产	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	非同一控制下企业合并
鸿怡达房地产	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	非同一控制下企业合并
新南水门	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	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	---	40.80	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 (b)	东莞	东莞	商务服务业	---	34.17	投资设立
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	---	100.00	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	---	34.00	投资设立

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
潮州投资发展	潮州	潮州	商务服务业	---	51.00	投资设立
广东顺德运营管理	佛山	佛山	商务服务业	---	100.00	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	---	39.90	投资设立
肇庆华侨城小镇开发(b)	肇庆	肇庆	房地产业	---	39.90	投资设立
茂名滨海旅游	茂名	茂名	公共设施管	---	60.00	新设立
昆明呈贡春晖(b)	昆明	昆明	商务服务业	---	31.10	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	---	100.00	投资设立
宁波欢乐海岸投资	宁波	宁波	房地产业	---	100.00	投资设立
杭州锦杭	杭州	杭州	商务服务业	---	50.00	投资设立
杭州保泓(a)	杭州	杭州	房地产业	---	19.50	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	---	40.00	非同一控制下企业合并
宁波侨安	宁波	宁波	商务服务业	---	50.00	新设立
宁波赫江置业(a)	宁波	宁波	商务服务业	---	25.00	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	---	100.00	投资设立
茶艺度假	深圳	深圳	服务业	---	80.00	投资设立
东部置业	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	投资设立
东部物业	深圳	深圳	服务业	---	100.00	投资设立
华侨城东部开发	深圳	深圳	建筑业	---	51.00	投资设立



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
深圳万霖	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	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	---	51.00	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	---	51.00	投资设立
低碳城城市发展	深圳	深圳	商务服务业	---	51.00	投资设立
无锡华侨城实业	无锡	无锡	商务服务业	---	100.00	投资设立
无锡嘉合置业	无锡	无锡	房地产业	---	51.00	投资设立
滁州康金	滁州	滁州	商务服务业	---	51.00	同一控制下企业合并
常熟沙家浜文旅实业	常熟	常熟	商务服务业	---	60.00	投资设立
义乌华侨城投资	义乌	义乌	商务服务业	---	70.00	新设立
上海唐侨盈	上海	上海	房地产业	---	100.00	新设立
武汉都市发展	武汉	武汉	房地产业	---	100.00	投资设立
襄阳华侨城文旅发展	襄阳	襄阳	商务服务业	---	51.00	投资设立
襄阳侨都置业发展	襄阳	襄阳	房地产业	---	51.00	投资设立
武汉当代华侨城	武汉	武汉	房地产业	---	50.50	投资设立
武汉华侨城文旅	武汉	武汉	商务服务业	---	70.00	投资设立
武汉滨江置业	武汉	武汉	房地产业	---	100.00	投资设立
武汉华滨置业	武汉	武汉	房地产业	---	100.00	投资设立
武汉天创置业	武汉	武汉	房地产业	---	100.00	投资设立
南京龙西	南京	南京	房地产业	---	51.00	非同一控制下企业合并
南京威丰(a)	南京	南京	房地产业	---	40.00	投资设立
南京华劲	南京	南京	房地产业	---	51.00	投资设立
南京华颐	南京	南京	房地产业	---	51.00	投资设立
南京尚宸(a)	南京	南京	房地产业	---	40.00	投资设立

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
南京新侨	南京	南京	公共设施管理业	---	100.00	非同一控制下企业合并
南京溧水	南京	南京	房地产业	---	90.00	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	---	100.00	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	---	80.00	投资设立
华侨城物业	深圳	深圳	服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
北京物业	北京	北京	房地产业	---	85.30	同一控制下企业合并
扬州物业	扬州	扬州	房地产业	---	51.00	投资设立
华侨城会所	深圳	深圳	服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
侨城汇	深圳	深圳	商务服务业	---	51.00	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	---	100.00	新设立
成都华侨城盈创	成都	成都	房地产业	---	100.00	投资设立
华辉盛锦(a)	重庆	重庆	房地产业	---	33.40	投资设立
斋堂文旅发展	北京	北京	商务服务业	---	100.00	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	---	60.00	投资设立
宜宾华侨城三江置业(a)	宜宾	宜宾	房地产业	---	35.00	投资设立
洛带华侨城	成都	成都	租赁和商务	---	60.00	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	---	51.00	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	---	51.00	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	---	30.00	投资设立

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
成都华鑫侨盛	成都	成都	零售业	---	100.00	新设立
成都华侨城	成都	成都	旅游业、房地产业	24.20	60.98	同一控制下企业合并
成都公园广场	成都	成都	商业	---	100.00	同一控制下企业合并
成都大剧院	成都	成都	剧院	---	100.00	同一控制下企业合并
成都都市娱乐	成都	成都	娱乐	---	100.00	同一控制下企业合并
成都酒店管理	成都	成都	酒店	---	100.00	同一控制下企业合并
成都商业广场	成都	成都	商业	---	100.00	同一控制下企业合并
成都商业管理	成都	成都	商业	---	100.00	同一控制下企业合并
成都万汇商城	成都	成都	商业	---	100.00	同一控制下企业合并
成都创展商业	成都	成都	商业	---	100.00	同一控制下企业合并
沔东华侨城发展(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	---	34.00	投资设立
西咸文茂房地产(b)	西安	西安	房地产业	---	25.50	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	---	100.00	投资设立
河南华侨城实业	郑州	郑州	房地产业	---	100.00	投资设立
济南华侨城	济南	济南	商务服务业	---	100.00	投资设立

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
济南天桥实业	济南	济南	商务服务业	---	100.00	投资设立
济南侨圣置业 (c)	济南	济南	零售业	---	10.00	新设立
青岛华侨城投资	青岛	青岛	商务服务业	---	100.00	投资设立
天津泽沣置业	天津	天津	商务服务业	---	100.00	投资设立
荥阳华侨城文化旅游	荥阳	荥阳	公共设施管理业	---	51.00	投资设立
天津华侨城都市建设	天津	天津	商务服务业	---	70.00	投资设立
淄博华侨城	淄博	淄博	商务服务业	---	70.00	投资设立
淄博和鸣置业	淄博	淄博	房地产业	---	70.00	投资设立
淄博来仪置业	淄博	淄博	房地产业	---	70.00	投资设立
淄博于飞置业	淄博	淄博	房地产业	---	70.00	投资设立
太原侨鼎置业	太原	太原	房地产业	---	67.00	投资设立
太原侨冠置业	太原	太原	房地产业	---	67.00	投资设立
洛阳三彩小镇 (b)	洛阳	洛阳	公共设施管理业	---	39.00	新设立
杭州兰侨置业	杭州	杭州	房地产业	---	100.00	投资设立
宁波弘禄房地产	宁波	宁波	房地产业	---	50.00	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	---	50.00	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	---	51.00	投资设立
Pacific Climax Limited	香港	英属维尔京群	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
OCT Travel Investment	香港	英属维尔京群	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
南昌华侨城	南昌	南昌	租赁和商务	---	100.00	投资设立
亿骏(亚洲)	香港	香港	投资	---	100.00	投资设立
宽利发展有限公司	香港	英属维尔京群	投资	---	100.00	同一控制下企业合并

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
定佳管理有限公司	香港	英属维尔京群	投资	---	100.00	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	---	100.00	同一控制下企业合并
华侨城企业有限公司	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
群陞发展有限公司	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
信和置业	成都	成都	房地产业	---	80.00	非同一控制下企业合并
华侨城亚洲	香港	英属开曼群岛	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
华秦发展	香港	英属维	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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
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
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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
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

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。

### 九、与金融工具相关风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收款项、借款、应付款项等,各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险,以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

#### 1. 各类风险管理目标和政策

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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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2020年12月31日,外币货币性项目见本附注“六、62”,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



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

### 十、公允价值的披露

#### 1. 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>	—	—	—	—
(一) 交易性金融资产				
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资	---	---	---	---
(2) 权益工具投资	---	---	274,817,254.69	274,817,254.69
(3) 衍生金融资产	---	---	---	---
(4) 其他	---	---	---	---
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资	---	---		
(2) 权益工具投资	---	---	---	---
(3) 其他	---	---	---	---
(二) 其他债权投资	---	---	---	---
(三) 其他权益工具投资	1,711,416,013.32	---	30,400,000.00	1,741,816,013.32
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权	---	---	---	---
2. 出租的建筑物	---	---	---	---
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权	---	---	---	---
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>1,711,416,013.32</b>	<b>---</b>	<b>305,217,254.69</b>	<b>2,016,633,268.01</b>

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 2. 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

上市公司股票的公允价值根据交易所于年末最后一个交易日收盘价确定。

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

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

## 十一、关联方及关联交易

### (一) 关联方关系

#### 1. 控股股东及最终控制方

##### (1) 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本(亿元)	对本集团的持股比例(%)	对本集团的表决权比例(%)
华侨城集团	深圳	旅游业、地产业、电子业	120.00	47.97	47.97

注:本集团的最终控制方是国务院国有资产监督管理委员会。

#### 2. 子公司

子公司情况详见本附注“八、1.(1)企业集团的构成”相关内容。

### (二) 关联交易

#### 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

##### (1) 采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
本集团之合营、联营企业	租赁支出和接受劳务等	507,202,190.73	223,650.00

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
华侨城集团及其子公司、合营、联营企业	租赁支出和接受劳务等	232,249,270.33	196,840,420.75
康佳集团及其子公司、合营、联营企业	采购商品、接受劳务	19,008,905.53	21,154,101.08
其他关联方	支付拆迁补偿款	257,751,058.00	---
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>1,016,211,424.59</b>	<b>218,218,171.83</b>

### (2) 销售商品/提供劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
本集团之合营、联营企业	销售商品、租金、提供劳务等	16,184,027.90	3,944,426.55
本集团之合营、联营企业	水电	21,546,007.71	25,767,513.20
华侨城集团及其子公司、合营、联营企业	租金、提供劳务等	137,988,350.16	66,326,399.35
华侨城集团及其子公司、合营、联营企业	水电	17,330,861.49	20,348,510.48
华侨城集团及其子公司、合营、联营企业	酒店住宿餐饮、门票等	2,503,195.68	10,548,861.91
康佳集团及其子公司、合营、联营企业	租金、提供劳务等	25,534,632.50	11,507,459.40
康佳集团及其子公司、合营、联营企业	水电	9,460,838.02	1,785,256.54
其他关联方	销售商品、提供劳务等	190,556,449.63	27,461,721.70
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>421,104,363.09</b>	<b>167,690,149.13</b>

## 2. 商标使用费、品牌授权

“华侨城”、“欢乐谷”商标由华侨城集团注册并拥有，根据本公司与华侨城集团签订的《商标许可使用合同》，华侨城集团许可本公司及本公司的分公司、子公司及参股公司使用注册商标，商标许可使用期限为商标有效期，华侨城集团应于商标有效期到

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

期前6个月办理商标续展手续维护其注册效力,并于商标续展申请获得批准后与本公司续签《商标使用许可合同》,签订许可合同后本集团继续使用上述商标。本公司每年按约定计提商标使用费150万元。

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

### 3. 关联担保情况

担保方名称	被担保方	担保金额
本集团	合营、联营公司	2,780,963,360.23
本集团	子公司	23,688,967,527.82
本集团	子公司	HKD 6,889,810,000.00
本集团	其他关联方	493,752,927.83
本集团和合营、联营方	合营、联营公司	5,984,276,728.62
本集团和子公司之少数股东	子公司	9,088,315,496.63
本集团和子公司之少数股东	其他关联方	34,571,880.00
本集团、子公司之少数股东和华侨城集团及其子公司	子公司	281,328,664.44
子公司之少数股东	子公司	HKD 500,000,000.00
本集团和华侨城集团及其子公司	子公司	541,549,983.00
本集团和华侨城集团及其子公司	子公司	HKD 800,000,000.00
华侨城集团及其子公司	本公司	6,299,900,000.00
华侨城集团及其子公司	子公司	415,000,000.00

### 4. 关联资金拆借

关联方名称	拆借金额
-------	------

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

关联方名称		拆借金额
拆出方:	拆入方:	
本集团	合营公司、联营公司	30,120,709,662.88
本集团	子公司少数股东	8,578,515,472.54
本集团	其他关联方	7,393,260,771.48
合营公司、联营公司	本集团	1,549,974,059.97
子公司少数股东	本集团	29,423,319,448.05
华侨城集团及其子公司	本集团	67,000,580,819.47
其他关联方	本集团	5,080,732,453.14

### 5. 关键管理人员薪酬

项目名称	本年发生额	上年发生额
薪酬合计	3,016.40万元	2,200.08万元

### 6. 其他关联事项

(1) 北京华侨城将其出租商业作价 11.5 亿元转让给华侨城集团子公司之联营公司江西维吉奥文旅有限公司，华侨城资本对剩余转让价款的 40% 部分，即人民币 22,540 万元整及该部分剩余价款相应的利息、违约金、实现债权的所有费用承担连带责任。保证期间：2020 年 12 月 22 日起至 2023 年 3 月 29 日止。

(2) 华侨城集团根据签订的《关于华侨城大厦项目的多方协议》，自愿为华侨城股份在本协议项下全部合同义务承担连带保证责任。华侨城集团的担保期间为本协议约定的义务履行期届满后两年。

### (三) 关联方往来余额

#### 1. 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款:				
合营公司、联营公司	11,276,608.71	---	8,420,222.90	---
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公	62,587,274.69	---	30,880,466.95	---

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
司				
康佳集团及其子公司、 合营公司、联营公司	4,945,143.08	---	6,866,555.45	---
其他关联方	1,054,661.03	---	---	---
<b>合计</b>	<b>79,863,687.51</b>	<b>---</b>	<b>46,167,245.30</b>	<b>---</b>
预付账款:				
子公司少数股东	10,405,627.60	---	8,308,258.12	---
华侨城集团及其子公司、 合营公司、联营公司	47,092,737.76	---	---	---
<b>合计</b>	<b>57,498,365.36</b>	<b>---</b>	<b>8,308,258.12</b>	<b>---</b>
其他应收款:				
合营公司、联营公司	17,007,819,744.88	---	14,830,953,198.23	---
子公司少数股东	7,118,960,477.42	---	3,780,755,934.84	---
华侨城集团及其子公司、 合营公司、联营公司	129,904,239.41	---	2,220,678,427.10	---
其他关联方	4,949,502,666.41	---	3,959,709,679.45	---
<b>合计</b>	<b>29,206,187,128.12</b>	<b>---</b>	<b>24,792,097,239.62</b>	<b>---</b>
长期应收款:				
合营公司、联营公司	132,526,194.94	---	233,481,594.94	---
康佳集团及其子公司、 合营公司、联营公司	39,519,800.00	---	48,946,771.98	---
其他关联方	160,000,000.00	---	---	---
<b>合计</b>	<b>332,045,994.94</b>	<b>---</b>	<b>282,428,366.92</b>	<b>---</b>

### 2. 应付项目

项目名称	年末账面余额	年初账面余额
应付账款:		
合营公司、联营公司	16,172.46	---
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	471,439,795.84	473,077,993.02

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	年末账面余额	年初账面余额
康佳集团及其子公司、合营公司、联营公司	---	3,581,937.76
其他关联方	125,042.88	27,796,487.35
<b>合计</b>	<b>471,581,011.18</b>	<b>28,774,755,942.77</b>
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	1,680,000.00
康佳集团及其子公司、合营公司、联营公司	1,908,474.72	160,527.25
其他关联方	7,778.00	---
<b>合计</b>	<b>4,282,515.94</b>	<b>1,840,527.25</b>
其他应付款：		
合营公司、联营公司	2,236,853,910.58	1,121,784,849.95
子公司少数股东	12,137,086,154.40	18,579,594,627.93
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	4,509,900,237.10	4,806,847,582.84
华侨城集团及其子公司之股东	673,289,192.61	51,150,254.54
康佳集团及其子公司、合营公司、联营公司	85,481,415.64	167,053,553.94
其他关联方	2,385,392,369.81	4,048,325,073.57
<b>合计</b>	<b>22,028,003,280.14</b>	<b>28,774,755,942.77</b>
长期应付款：		
子公司少数股东	63,987,182.99	---
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	1,527,485.18	---
康佳集团及其子公司、合营公司、联营公司	3,000,000.00	---
<b>合计</b>	<b>68,514,668.17</b>	<b>---</b>

## 十二、 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。2020年确认的费用为6,868,065.22元，累计确认费用276,790,000.00元。

## 十三、 或有事项

(1) 本公司之子公司华侨城房地产、香港华侨城、招华会展实业、宁波华侨城、上海华侨城等为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，承购人以其所购商品房作为抵

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

押物,截至2020年12月31日,尚未结清的担保金额为2,416,312.93万元。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2020年12月31日,本集团无需要披露的其他重大或有事项。

### 十四、 承诺事项

#### 1、重大承诺事项

(1)根据华侨城房地产、武汉华侨城、西安发展、香港华侨城、南京华侨城、宁波华侨城、扬州实业、成都投资、重庆华侨城、上海华侨城、滨海投资、招华会展实业等已签订的有关合同,截至2020年12月31日,本集团尚需支付的合同价款约5,622,462.04万元。

#### (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约情况如下:

项目	年末余额	年初余额
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	589,137,921.02	590,976,004.83
资产负债表日后第2年	586,776,899.03	591,822,780.56
资产负债表日后第3年	651,705,040.61	592,127,361.04
以后年度	3,513,132,037.68	4,203,542,662.53
合计	<b>5,340,751,898.34</b>	<b>5,978,468,808.96</b>

#### (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



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	认缴出资金额	已出资金额	尚未出资金额
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	210,000,000.00	790,000,000.00
瑞湾发展	1,000,000,000.00	245,000,000.00	755,000,000.00
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	2,553,115,400.00	3,004,884,600.00

#### (4) 其他承诺事项

截至2020年12月31日,本集团无需要披露的其他重大承诺事项。

### 十五、资产负债表日后事项

#### 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)。该预案将提请公司股东大会审议批准后实施。

#### 2. 2021年1月1日起执行新会计准则的影响

财政部于2018年12月发布了《关于修订印发的通知》(财会[2018]35号),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。经本公司第八届董事会第四次会议于2021年3月26日决议通过,本集团将于2021年1月1日起全面执行上述新租赁准则,并将依据上述新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

以下为所涉及的会计政策变更的主要内容:

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

①新租赁准则下，除短期租赁和低价值资产租赁外，承租人将不再区分融资租赁和经营租赁，所有租赁将采用相同的会计处理，均须确认使用权资产和租赁负债；②对于使用权资产，承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。同时承租人需确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理；③对于租赁负债，承租人应当计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益；④对于短期租赁和低价值资产租赁，承租人可以选择不确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益；按照新租赁准则的衔接规定，公司根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。预计实施新租赁准则对公司当期及前期的所有者权益和净利润不会产生重大影响。

## 十六、 其他重要事项

### 1. 天津华侨城解除部分国有建设用地使用权

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

### 2. 股份回购

公司于2020年3月20日召开了第七届董事会第二十一次临时会议，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。

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

报告期内,公司通过回购专用证券账户,以集中竞价方式累计回购了162,847,162股,占公司截至2020年12月31日总股本的1.985%,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1,033,099,334.60元(不含交易费用)。

截止2021年2月28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2月28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)。

### 十七、 母公司财务报表主要项目注释

#### 1.其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	3,900,428,708.71	3,880,748,355.64
应收股利	272,904,353.89	45,514,331.98
其他应收款	13,802,796,500.73	21,065,796,771.61
<b>合计</b>	<b>17,976,129,563.33</b>	<b>24,992,059,459.23</b>

#### 1.1 应收利息

##### (1) 应收利息分类

项目	年末余额	年初余额
委托贷款及其他	3,900,428,708.71	3,880,748,355.64
<b>合计</b>	<b>3,900,428,708.71</b>	<b>3,880,748,355.64</b>

#### 1.2 应收股利

##### (1) 应收股利分类

被投资单位	年末余额	年初余额
成都天府华侨城实业发展有限公司	193,000,969.59	45,514,331.98
天津华侨城实业有限公司	79,903,384.30	---
<b>合计</b>	<b>272,904,353.89</b>	<b>45,514,331.98</b>

#### 1.3 其他应收款

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### (1) 其他应收款分类披露

款项性质	年末余额	年初余额
保证金、押金	8,061,566.16	9,540,204.30
关联方往来款	13,777,532,926.10	21,038,112,867.87
其他	17,265,557.42	18,207,248.39
<b>小计</b>	<b>13,802,860,049.68</b>	<b>21,065,860,320.56</b>
减：坏账准备	63,548.95	63,548.95
<b>合计</b>	<b>13,802,796,500.73</b>	<b>21,065,796,771.61</b>

### (2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2020年1月1日余额	<b>63,548.95</b>	---	---	<b>63,548.95</b>
2020年12月31日余额	<b>63,548.95</b>	---	---	<b>63,548.95</b>

### (3) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末余额
1年以内（含1年）	749,879,867.47
1-2年	537,470,614.58
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
<b>小计</b>	<b>13,802,860,049.68</b>
减：坏账准备	63,548.95
<b>合计</b>	<b>13,802,796,500.73</b>

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (4) 其他应收款坏账准备情况

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

注:其他变动系合并范围变动导致的。

### (5) 欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

本集团本年按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款汇总金额13,268,733,131.28元,占其他应收款年末余额合计数的比例98.00%,计提坏账准备余额0.00元。

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 2. 长期股权投资

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	38,852,651,774.83	---	38,852,651,774.83	35,060,067,783.23	---	35,060,067,783.23
对联营、合营企业投资	4,408,903,834.68	15,057,720.73	4,393,846,113.95	4,571,834,509.69	---	4,571,834,509.69
<b>合计</b>	<b>43,261,555,609.51</b>	<b>15,057,720.73</b>	<b>43,246,497,888.78</b>	<b>39,631,902,292.92</b>	<b>---</b>	<b>39,631,902,292.92</b>

#### (1) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
华侨城旅行社	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	---	---

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
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	7,683,548,593.35	2,061,760,000.00	---	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	---	---
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	---	---

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
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	---	---
温州华侨城	10,000,000.00	---	10,000,000.00	---	---	---
华侨城(西安)发展	104,550,000.00	---	---	104,550,000.00	---	---
华侨城(天津)投资	2,600,000,000.00	1,562,500,000.00	---	4,162,500,000.00	---	---
深圳华侨城西部置业	100,000,000.00	110,000,000.00	---	210,000,000.00	---	---
瑞湾发展	140,000,000.00	105,000,000.00	---	245,000,000.00	---	---
潮州华侨城实业	10,200,000.00	---	10,200,000.00	---	---	---
华腾投资	20,000,000.00	---	---	20,000,000.00	---	---
华侨城物业	24,726,508.40	---	24,726,508.40	---	---	---
华侨城会所	1,749,500.00	---	1,749,500.00	---	---	---



深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
合计	35,060,067,783.23	3,839,260,000.00	46,676,008.40	38,852,651,774.83	---	---

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业		---	---	---	---	---
深圳世界之窗	271,725,073.88	---	---	-27,122,989.53	---	---
锦绣中华	168,773,884.79	---	---	-23,035,904.19	---	---
小计	440,498,958.67	---	---	-50,158,893.72	---	---
二、联营企业		---	---	---	---	---
长沙世界之窗	105,391,716.56	---	---	4,467,609.24	---	---
成都华侨城	221,544,904.58	---	---	---	---	---
天津华侨城	400,000,000.00	---	---	---	---	---
华侨城高尔夫	100,000.00	---	---	---	---	---
渤海证券	2,429,864,053.62	---	---	73,301,769.88	---	---
招华会展置地	50,638,952.37	---	---	155,603.30	---	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
招华国际会展发展	908,738,203.16	---	---	16,951,151.54	---	---
深圳康华商业	15,057,720.73	---	---	---	---	---
小计	<b>4,131,335,551.02</b>	---	---	<b>94,876,133.96</b>	---	---
合计	<b>4,571,834,509.69</b>	---	---	<b>44,717,240.24</b>	---	---

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业	---	---	---	---	---
深圳世界之窗	---	---	---	244,602,084.35	---
锦绣中华	---	---	---	145,737,980.60	---
小计	---	---	---	<b>390,340,064.95</b>	---
二、联营企业	---	---	---	---	---
长沙世界之窗	---	---	---	109,859,325.80	---
成都华侨城	-147,486,637.61	---	---	74,058,266.97	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
天津华侨城	---	---	---	400,000,000.00	---
华侨城高尔夫	---	---	---	100,000.00	---
渤海证券	-60,161,277.64	---	---	2,443,004,545.86	---
招华会展置地	---	---	---	50,794,555.67	---
招华国际会展发展	---	---	---	925,689,354.70	---
深圳康华商业	---	15,057,720.73	---	---	15,057,720.73
小计	<b>-207,647,915.25</b>	<b>15,057,720.73</b>	---	<b>4,003,506,049.00</b>	<b>15,057,720.73</b>
合计	<b>-207,647,915.25</b>	<b>15,057,720.73</b>	---	<b>4,393,846,113.95</b>	<b>15,057,720.73</b>

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

### 3.营业收入、营业成本

#### (1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	553,639,175.17	277,298,251.21	841,384,251.90	316,131,109.59
其他业务	513,653,805.39	513,525,044.04	364,536,280.41	363,783,359.68
合计	<b>1,067,292,980.56</b>	<b>790,823,295.25</b>	<b>1,205,920,532.31</b>	<b>679,914,469.27</b>

### 4.投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	2,333,186,749.68	3,316,719,010.27
权益法核算的长期股权投资收益	44,717,240.24	368,241,833.10
处置长期股权投资产生的投资收益	278,810,321.70	---
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	---	50,200,671.58
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	52,754,237.26	---
合计	<b>2,709,468,548.88</b>	<b>3,735,161,514.95</b>

## 十八、 财务报告批准

本财务报告于2021年3月26日由本集团董事会批准报出。

## 财务报表补充资料

## 1. 本年非经常性损益明细表

项目	本年金额	说明
非流动资产处置损益	3,038,724,534.72	
越权审批或无正式批准文件或偶发性的税收返还、减免	---	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	718,584,763.26	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	---	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	---	
非货币性资产交换损益	---	
委托他人投资或管理资产的损益	---	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	---	
债务重组损益	---	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	---	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	---	
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	---	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	---	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得投资收益	43,700,605.91	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	---	
对外委托贷款取得的损益	---	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	---	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	---	
受托经营取得的托管费收入	---	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	55,862,319.76	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	---	

项目	本年金额	说明
小计	3,856,872,223.65	
减：所得税影响额	793,800,926.38	
少数股东权益影响额（税后）	65,056,680.41	
<b>合计</b>	<b>2,998,014,616.86</b>	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

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

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

项目	涉及金额	原因
对外委托贷款取得的损益及子公司收取股东或公司收取参股子公司往来款资金占用费	1,573,766,247.44	公司计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费是子公司收取股东或公司收取参股公司往来款的资金占用费，对外委托贷款取得的损益是公司通过金融机构对外贷款取得的损益，公司判断这两项业务与公司正常生产经营活动直接相关，且在未来期间持续发生，不再具有特殊性和偶发性的特点，不再界定为非经常性损益项目。

## 2. 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元/股）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司普通股股东的净利润	17.47	1.5633	1.5633
扣除非经常性损益后归属于母公司普通股股东的净利润	13.14	1.1939	1.1939

深圳华侨城股份有限公司

二〇二一年三月二十六日

## 第十三节 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叶肖虹签名并盖章的财务报表；
- 二、载有信永中和会计师事务所盖章、注册会计师签名的审计报告原件；
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本和公告的原稿。