

深圳华侨城股份有限公司

2024 年半年度报告

2024 年 8 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人张振高、主管会计工作负责人刘宇及会计机构负责人郭志华声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

目 录

第一节 重要提示、目录和释义	1
第二节 公司简介和主要财务指标	7
第三节 管理层讨论与分析	10
第四节 公司治理	30
第五节 环境、社会责任与公司治理	32
第六节 重要事项	35
第七节 股份变动及股东情况	52
第八节 优先股相关情况	57
第九节 债券相关情况	58
第十节 财务报告	61

备查文件目录

- 一、载有董事长张振高、主管会计工作负责人刘宇和会计机构负责人郭志华签名并盖章的财务报表；
- 二、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本和公告的原稿。

释义

释义项	指	释义内容
华侨城集团	指	华侨城集团有限公司
康佳集团	指	康佳集团股份有限公司
招商蛇口	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
华侨城房地产	指	深圳华侨城房地产有限公司
香港华侨城	指	香港华侨城有限公司
武汉实业	指	武汉华侨城实业发展有限公司
北京投资	指	华侨城(北京)投资发展有限公司
天津投资	指	华侨城(天津)投资有限公司
洛阳三彩小镇	指	洛阳三彩小镇文旅开发有限公司
Grand Signal Ltd	指	Grand Signal Ltd(大信号)
广州小镇运营	指	广州华侨城小镇运营管理有限公司
东部茶艺	指	深圳东部华侨城茶艺度假有限公司
青岛华侨城	指	青岛华侨城实业有限公司
东门实业	指	深圳侨城东门实业发展有限公司
深圳华高	指	深圳市华高商业管理有限公司
西安招商嘉时	指	西安招商嘉时房地产有限公司
成都锦华	指	成都锦华悦投资有限公司
自贡华侨城	指	自贡华侨城文化旅游开发有限公司
湖北交投襄阳	指	湖北交投襄阳文旅发展有限公司
郑州都市置业	指	郑州华侨城都市置业有限公司
招华国际会展运营	指	深圳市招华国际会展运营有限公司
招华国际会展发展	指	深圳市招华国际会展发展有限公司
招华会展置地	指	深圳市招华会展置地有限公司
国际低碳城开发	指	深圳华城国际低碳城开发建设有限公司
佛山南海祁禹	指	佛山南海祁禹置业有限公司
济南华侨城	指	济南华侨城实业有限公司
淄博来仪	指	淄博来仪置业有限公司
青岛华侨城投资	指	青岛华侨城投资有限公司
上海华侨城	指	上海华侨城投资发展有限公司
杭州兰侨	指	杭州兰侨置业有限公司
宁波华投	指	宁波滨海华侨城投资发展有限公司
扬州实业	指	扬州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
合肥环巢	指	合肥华侨城环巢文旅置业发展有限公司
云南华侨城	指	云南华侨城实业有限公司
成都天府实业	指	成都天府华侨城实业发展有限公司
重庆实业	指	重庆华侨城实业发展有限公司
成都华鑫侨盛	指	成都华鑫侨盛实业有限公司
西咸文茂	指	西咸新区文茂房地产有限公司
欢乐谷文旅	指	欢乐谷文化旅游发展有限公司
武汉都市	指	武汉华侨城都市发展有限公司
武汉滨江	指	武汉华侨城滨江置业有限公司
武汉天创	指	武汉天创置业有限公司

武汉华滨	指	武汉华滨置业有限公司
襄阳华侨城	指	襄阳华侨城文旅发展有限公司
郑州华侨城	指	郑州华侨城文化旅游开发有限公司
南昌华侨城	指	华侨城（南昌）实业发展有限公司
深圳滨海	指	深圳华侨城滨海有限公司
深圳低碳发展	指	深圳华侨城低碳城城市发展有限公司
招华实业	指	深圳市招华会展实业有限公司
深圳置业投资	指	深圳华侨城置业投资有限公司
深圳西部置业	指	深圳华侨城西部置业有限公司
深圳瑞湾发展	指	深圳华侨城瑞湾发展有限公司
华侨城粤西（广东）	指	华侨城粤西（广东）投资发展有限公司
海南实业	指	海南华侨城实业有限公司
肇庆小镇文旅	指	肇庆华侨城小镇文旅开发有限公司
东莞上江	指	东莞上江房地产开发有限公司
肇庆小镇开发	指	肇庆华侨城小镇开发有限公司
肇庆小镇实业	指	肇庆华侨城小镇实业发展有限公司
广州文旅小镇	指	广州华侨城文旅小镇投资有限公司
广州实业	指	广州华侨城实业发展有限公司
深圳城更	指	深圳华侨城城市更新投资有限公司
协跃	指	深圳市协跃房地产开发有限公司
鸿怡达	指	深圳市鸿怡达房地产开发有限公司
新玺发展	指	深圳市华侨城新玺发展有限公司
漳州华侨城	指	漳州华侨城置业有限公司
潮州投资	指	潮州华侨城投资发展有限公司
万霖投资	指	深圳市万霖投资有限公司
湛江华侨城	指	湛江华侨城欢乐海湾投资发展有限公司
中山华侨城	指	中山华侨城实业发展有限公司
江门华侨城	指	江门华侨城投资发展有限公司
公司、本公司	指	深圳华侨城股份有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

股票简称	华侨城 A	股票代码	000069
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳华侨城股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	华侨城		
公司的外文名称（如有）	Shenzhen Overseas Chinese Town Co., Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	OCT		
公司的法定代表人	张振高		

二、联系人和联系方式

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

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期是否变化

适用 不适用

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
公司注册地址历史变更情况	无
办公地址	广东省深圳市南山区华侨城办公楼
办公地址的邮政编码	518053
公司网址	http://www.octholding.com
电子信箱	000069IR@chinaoct.com

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

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

3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用 不适用

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	23,011,110,546.90	19,438,473,346.50	18.38%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-1,056,175,272.34	-1,306,000,772.73	19.13%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-1,180,297,551.70	-1,390,500,421.22	15.12%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-2,832,427,806.48	90,855,545.17	-3,217.51%
基本每股收益（元/股）	-0.1410	-0.1625	13.23%
稀释每股收益（元/股）	-0.1410	-0.1625	13.23%
加权平均净资产收益率	-1.95%	-1.92%	下降 0.03 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	353,121,493,902.23	371,029,272,061.97	-4.83%
归属于上市公司股东的净资产（元）	60,809,462,040.45	61,952,976,675.56	-1.85%

五、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

公司报告期不存在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。

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

公司报告期不存在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。

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

适用 不适用

六、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额	说明
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）	148,005,989.80	-
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	75,153,487.70	-
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、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-32,338,408.65	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,989,541.96	-
减：所得税影响额	40,241,293.58	-

少数股东权益影响额（税后）	17,467,953.95	-
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）	124,122,279.36	-

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。

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

适用 不适用

项目	涉及金额（元）	原因
对外委托贷款取得的损益及子公司收取少数股东或公司收取参股公司往来款资金占用费	496,344,198.82	公司计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费是子公司收取少数股东或公司收取参股公司往来款的资金占用费，对外委托贷款取得的损益是公司通过金融机构对外贷款取得的损益，公司判断这两项业务与公司正常生产经营活动直接相关，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。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

(一) 旅游业务

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

(二) 房地产业务

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

二、核心竞争力分析

(一) 公司以“优质生活创想家”为核心理念，以成就卓越企业为愿景，以引领美好生活为使命，向人民不断提供具有高品质、人性化、绿色生态等特色的优质生活体验。公司文化旅游业务市场知名度较高，房地产项目独具特色，搭建起了核心产品体系，培育了一批行业领先的品牌和项目，形成了较高的品牌影响力，积累了广泛客群，具备良好的市场基础。

(二) 公司建立了一整套现代企业管理制度体系，拥有超过 30 多年的文旅、房地产开发建设、运营管理经验，形成了一套成熟的标准规范体系，培养和积累了一批专业化的人才队伍和管理团队。

(三) 公司坚持长期价值主义，积极探索房地产业务“一体两翼三功能”新发展模式和构建旅游业务“两核三维多点”新发展格局，着力构建“一业一企、一企一业”新发展格局，推动各项业务持续向“市”而生，服务国家战略和区域经济发展，创造更多经济价值和社会价值。

三、主营业务分析

(一) 宏观经济及行业发展状况

今年是实现“十四五”规划目标任务的关键一年，根据国家统计局数据，今年上半年，我国 GDP 同比增长 5.0%；其中二季度增长 4.7%，增速比一季度有所回落，二季度经济总量超 32 万亿元，工业增加值、货物进出口总额都超 10 万亿元，总量指标规模依然十分可观。国内需求持续恢复、外部需求有所改善。向内看，上半年，社会消费品零售总额同比增长 3.7%，全国固定资产投资同比增长 3.9%。向外看，上半年，货物进出口总额同比增长 6.1%，外汇储备稳定在 3.2 万亿美元以上，全国居民消费价格指数（CPI）同比上涨 0.1%，全国城镇调查失业率平均值为 5.1%。上半年，全国居民人均可支配收入 20733 元，同比名义增长 5.4%，扣除价格因素实际增长 5.3%。经济稳定运行、长期向好的基本面没有改变。中国经济基本盘保持稳健的同时，经济发展的质量不断提升。

文化旅游行业方面：今年以来，旅游市场持续升温。从春节假期、“五一”假期到端午假期，各大出游平台发布的数据显示，短途游、周边游、自驾游等产品受欢迎，出境游、入境游等业态全线回暖。根据文化和旅游部发布国内旅游抽样调查统计结果，2024 年上半年，国内出游人次 27.25 亿，同比增长 14.3%。其中，城镇居民国内出游人次 20.87 亿，同比增长 12.3%；农村居民国内出游人次 6.38 亿，同比增长 21.5%。分季度看，一季度国内出游人次 14.19 亿，同比增长 16.7%；二季度国内出游人次 13.06 亿，同比增长 11.8%。数据显示，2024 年上半年，国内游客出游总花费 2.73 万亿元，同比增长 19.0%。其中，城镇居民出游花费 2.31 万亿元，同比增长 16.8%；农村居民出游花费 0.42 万亿元，同比增长 32.6%。旅游市场的稳步复苏进一步稳固了市场预期，持续优化的政策环境也为业界带来了更强的发展信心。

房地产行业方面：根据国家统计局数据，2024 年上半年，房地产政策主基调延续宽松，政策侧重点转向“去库存”“存量房产、土地的消化、盘活”。1-6 月份，全国房地产开发投资 52,529 亿元，同比下降 10.1%。房地产开发企业房屋施工面积 696,818 万平方米，同比下降 12.0%。房屋新开工面积 38,023 万平方米，下降 23.7%。房屋竣工面积 26,519

万平方米，下降 21.8%。新建商品房销售面积 47,916 万平方米，同比下降 19.0%。新建商品房销售额 47,133 亿元，下降 25.0%。

（二）报告期内公司经营情况回顾

1、主营业务亏损，但同比减亏

上半年，公司实现营业收入 230.11 亿元，同比上涨 18.38%，其中：旅游综合业务收入 113.25 亿元，同比上涨 9.88%，房地产业务收入 116.12 亿元，同比上涨 27.76%；上半年毛利率同比下降 5.68 个百分点，实现归母净利润-10.56 亿元，较上年同期减亏 19.13%。

2、强化流动性管理，资本结构进一步优化

截至 6 月 30 日，公司货币资金余额为 366 亿元，占总资产比例超过 10%，对短债覆盖倍数为 1.21。经营性现金流净额-28 亿元，较一季度增加流入 25 亿元，上半年累计经营性现金净流出逐步收窄。

公司充分利用房地产融资相关政策工具箱，持续推进“应融尽融”工作，积极采用拉长久期、降低成本、加强融资储备等措施，进一步优化资本结构。以司库体系为抓手，结合“631”债务风险管控机制，积极应对、有效管控债务风险。截至 6 月 30 日，公司平均融资成本由年初的 3.91% 下降至 3.79%。公司有息负债总额 1,372 亿元，有息负债以中长期负债为主，其中短期借款及一年内到期非流动负债占比 22%，中长期借款及应付债券占 78%。

3、深化专业化整合，增强专业化能力

截至目前，公司完成了超过 50 个存量在运营项目的管理重组，推动运营类项目整合至旅游、商业、物业等专业化公司集中管理，各事业部承担资产主体责任、专业化公司承担运营提升责任，充分发挥各自的优势，提升资源配置效率。随着专业化整合的落实，公司进一步厘清各业务的资产关系和管理边界，构建了专业化的业务体系，形成了市场化的发展模式，存量资产的运营效益稳步提升。

4、聚焦高质量发展，提升主营业务运营效率

（1）旅游业务

公司积极锤炼专业化发展能力，持续向市场推出丰富多彩的旅游产品。报告期内，公司旗下文旅项目共计接待游客 3634 万人次。

①紧抓市场消费需求，增加优质产品供给

公司打造了丰富多彩的特色产品。“2024 华侨城旅游狂欢节”探索“旅游+文化”“旅游+城市”“旅游+自然”跨界融合，推出上千款惠民产品、超 200 场主题活动全方位满足旅游消费者个性化需求。北京玛雅海滩水公园成功开业，玛雅海滩品牌焕新发布，融合古玛雅文化与现代潮流水上游乐元素，为游客提供高品质的游玩好去处。深圳海景嘉途酒店举办开业庆典，“新时代，新灵感，新旅途”的嘉途品牌焕新升级，借助与所在地文化的深度融合，为旅客带来多元丰富的旅居体验。华侨城旅行社推出东南亚、港澳、日韩、欧洲等出境游精品线路，邀请游客开启休闲度假之旅。

②强化 IP 应用，提升游客体验

公司秉持“常看常新、常玩常新”的理念，深化 IP 运用及合作。旗下欢乐谷聚焦消费新趋势，推进文旅融合，联动多座主题公园，开启“国潮文化节”，探索中国传统文化与现代娱乐的创新融合。北京欢乐谷打造“京城首个青花瓷主题乐园”；成都欢乐谷携手“西游天团”，带来别具一格的国风热潮，将中国式新潮流元素融入到旅游业态中，彰显文化自信。

③稳步推进项目拓展及建设

公司积极锤炼专业化和市场化发展能力。报告期内，旗下商管公司中标东莞松山湖文化艺术街区委托招商运营服务项目，将打造新型公共文化社交空间。深圳瑞吉酒店项目施工建设及开业筹备工作正有序进行。

（2）房地产业务

报告期内，公司累计实现签约销售面积 58.3 万平方米，签约销售金额 97.6 亿元。公司围绕开发、产品和营销等工作，积极提升专业化水平。

一是精益管理，提升项目开发管控能力。在严格确保项目质量的前提下，稳步提高项目的开发效率。成都金牛国宾项目从拿地到开盘历时 7 个月，实现工程“提质”、节点提速。

二是精耕细作，提高产品品质。公司将创想精神融入产品营造中，不断打磨产品设计，为客户提供品质更高、质量更好、功能更全的优质产品。无锡云湖别墅挖掘客户的居住需求，为业主提供舒适的院墅生活体验。

三是狠抓销售去化，优化资源结构。公司不断提升营销管理能力，及时根据市场情况采取灵活的销售策略，加快推动去化。佛山顺德二期项目通过前期定位及装标提升，提高产品认可度，去化位居当地市场前列。

（3）商业运营业务

公司持续提升商业品牌的吸引力，将文化、旅游、商业、休闲、娱乐、生态环境体验六大商业要素相融合，带来更多生态价值与社会价值。报告期内，举办第九届“OCT 凤凰花嘉年华”活动，联动旗下多业态产品、携手 100 余个商业品牌、推出 30 余场活动，带来了丰富的文旅+商业互动与可持续生活体验。

（4）物管业务

报告期内，公司聚焦物业服务专业化能力提升，稳妥推动“6W3H3A”服务标准落地，进一步提升服务质量和品牌影响力，华侨城物业连续多年获得中指研究院“中国物业服务百强企业”。

（三）公司 2024 年下半年经营计划

1、加大营销去化力度，强化流动性管理

公司聚焦产品打造和营销策略优化，为客户提供更好的产品和服务。下半年将持续把销售去化作为重点工作，结合行业变化情况，抓好市场窗口机遇，大力促进去化回款，积极推动存量资产变现。加强现金流管理，动态调整销售和 investment 计划，保障生产、供货、销售节奏匹配，维持稳定的现金储备。

2、加强产品创新，做优做强旅游业务

一是深耕欢乐谷、玛雅海滩水公园等经典产品，加大产品创新和 IP 培育力度，推出创新性、高品质的活动，提升新鲜感和独特价值。

二是打造特色化产品，根据地域文化和城市客群偏好，对标准化产品线进行细化提升和创新研究，因地制宜打造具有核心竞争力的产品。

三是依托存量项目，进一步创新经营管理，深化挖潜增效，提升专业化经营能力。抓住经营旺季机会，促进经营提升。

3、聚焦核心城市深耕，积极优化资源布局

根据市场情况，以周转去化为第一考量，聚焦核心城市核心区域招拍挂机会，积极发挥投资对高质量发展的牵引和推动作用，多措并举推动优质资源获取，优化资源布局，进一步夯实主业发展空间。

4、强化商业运营能力，提升物业服务质量

商业业务方面，总结各地商业运营经验，强化招商管理，积极推动优质品牌的建设落地，提升存量资产运营的效益效率。持续增强市场竞争力和品牌影响力，满足消费者多元化、品质化的需求。

物业业务方面，完善物业业务标准化管理体系，探索增值服务，提升优质服务供给。

（四）公司房地产及相关业务经营情况

1、累计土地储备情况（统计口径：公司合并报表项目）

序号	项目/区域名称	总占地面积 (万方)	总计容建筑面积 (万方)	剩余可开发计容建 筑面积(万方)
1	成都信和御龙山项目	24.84	124.17	7.89
2	西安沣东华侨城项目	36.43	85.49	46.93
3	西安沣东华侨城项目（欢乐谷）	52.39	40.57	26.02
4	曲江太平堡	4.13	6.60	6.60
5	成都中国艺库项目	9.53	14.21	10.56
6	锦绣天府	16.95	9.79	6.43
7	肇庆卡乐小镇项目一期	23.21	43.23	10.09
8	肇庆华侨城文化旅游科技小镇（四期）住宅	17.74	55.46	55.46
9	肇庆华侨城文化旅游科技小镇（四期）公园	7.86	2.36	0.11
10	茂名电白歌美海西岸项目	17.50	38.72	21.55
11	茂名电白歌美海东岸项目	22.23	55.15	55.15
12	增城白水寨背阴地块项目	13.00	15.60	15.43

序号	项目/区域名称	总占地面积 (万方)	总计容建筑面积 (万方)	剩余可开发计容建 筑面积 (万方)
13	茂名虎头山一期项目	50.33	71.85	68.13
14	湛江欢乐海湾项目	20.74	60.16	27.43
15	漳州华侨城欢乐美港 D03 项目	6.56	24.93	24.93
16	浦江镇 0061、0055 街坊 P1 宗地	5.25	8.94	8.94
17	南京华侨城翡翠天域	46.15	79.77	2.23
18	宁波奉化阳光海湾项目	39.58	53.90	13.72
19	宁波奉化阳光海湾项目二期	8.15	11.92	5.09
20	扬州瘦西湖项目	60.78	77.32	12.24
21	滁州明湖康养小镇	16.20	29.87	4.31
22	南京溧水项目	26.03	41.78	20.84
23	济宁市太白湖新区地块项目	41.71	61.15	12.53
24	合肥巢湖半汤温泉小镇项目	41.45	34.14	26.74
25	合肥空港小镇项目二期	60.87	74.50	62.83
26	武汉东西湖当代华侨城东岸项目	12.37	41.77	11.40
27	武汉华侨城滨江商务区红坊项目 (136 号)	26.59	54.40	38.82
28	南昌华侨城象湖文化旅游综合项目	105.93	144.11	8.67
29	襄阳华侨城文旅度假区 (一区)	182.33	271.00	86.25
30	武汉华侨城欢乐天际中央区	16.09	90.46	57.69
31	北京斋堂项目	9.94	9.94	8.62
32	天津华侨城东丽湖项目	114.53	115.90	28.16
33	章丘绣源河文旅项目	104.89	175.08	138.86
34	济南章丘三期项目	11.92	26.22	26.22
35	山东淄博文旅项目	37.76	50.37	28.51
36	太原 1845、1846	18.42	58.62	21.02
37	郑州华侨城中原项目一期 (含商业)	11.24	37.84	16.80
38	青岛即墨龙泉新城项目二期	10.35	17.00	12.63
39	涿州市城市客厅项目	17.31	29.52	14.60
40	丽江济海文创项目	24.19	25.68	16.29
合 计		1,373.47	2,269.49	1,066.72

2、主要项目开发情况

序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积m ²	规划计容建筑面积（m ² ）	本期竣工面积（m ² ）	累计竣工面积（m ² ）	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
1	顺德欢乐海岸 PLUS 二期	佛山市顺德区	文旅住宅	70%	2023 年 1 月	在建	45%	240,603.78	301,389.71	-	-	509,088.00	259,127.21
2	无锡市经开区华发东地块锡国土（经）2023-15 号	无锡市经开区	住宅	100%	2023 年 8 月	在建	39%	68,573.00	111,670.00	-	-	407,813.00	265,786.82
3	佛山禅城区绿景东路地块	佛山市禅城区	住宅	100%	2023 年 9 月	在建	35%	34,469.41	110,302.11	-	-	316,290.00	221,214.15
4	成都金牛国宾地块	成都市金牛区	住宅	100%	2023 年 10 月	在建	40%	37,693.82	75,387.00	-	-	171,276.88	124,600.00
5	南京欢乐滨江	南京市建邺区	住宅+商业+文旅	51%	2017 年 8 月	在建	66%	466,132.87	1,159,817.00	-	764,741.93	2,400,000.00	1,644,918.41
6	武汉华侨城欢乐天际中央区	武汉市洪山区	住宅+商业	100%	2018 年 12 月	在建	25%	160,893.00	904,600.00	-	308,996.05	1,461,594.28	847,919.05
7	武汉华侨城滨江商务区红坊项目（051 号）	武汉市青山区	住宅+商服	51%	2021 年 2 月	在建	31%	127,858.00	527,000.00	-	54,586.32	1,175,487.64	841,051.50
8	南昌华侨城象湖文化旅游综合项目	南昌市西湖区	住宅+商业	100%	2017 年 11 月	在建	72%	1,059,311.83	1,441,135.00	5,517.00	936,467.33	1,933,781.74	1,608,239.21
9	成都信和御龙山项目	成都市成华区	住宅+商业	80%	2012 年 1 月	在建	76%	248,363.49	1,241,712.87	-	831,030.09	2,280,042.41	1,878,485.19
10	深圳招华会展项目（华侨城方）	深圳市宝安区	其他	50%	2017 年 7 月	在建	97%	218,081.00	538,020.00	-	384,678.67	2,359,811.00	2,037,729.48
合 计								2,661,980.20	6,411,033.69	5,517.00	3,280,500.39	13,015,184.95	9,729,071.02

3、主要项目销售情况

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	已取证计容建筑面积 (m ²)	已取证总可售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	本期销售金额 (万元)
1	佛山市	佛山顺德二期项目	顺德区	住宅/商业/车位	70%	175,652.38	175,652.38	131,534.62	42,973.07	97,850.86
2	无锡市	无锡经开华发	经开区	住宅	100%	63,867.94	63,867.94	37,308.93	23,615.93	80,635.56
3	成都市	信和御龙山	成华区	综合体	80%	1,122,768.60	1,451,606.81	1,153,851.47	44,579.57	75,327.81
4	南昌市	华侨城万科世纪水岸	西湖区	综合体	100%	1,089,106.95	1,198,161.85	1,054,739.04	20,318.40	57,174.17
5	成都市	成都金牛国宾项目	金牛区	住宅/车位	100%	53,789.13	53,789.13	22,410.00	22,410.00	52,714.00
6	重庆市	重庆华侨城地产项目	渝北区	综合体/车位	100%	1,474,185.22	1,893,955.93	1,524,931.70	21,222.00	43,924.00
7	深圳市	宝辰大厦	宝安区	写字楼/商业	100%	92,530.00	92,530.00	23,533.13	5,135.81	30,951.93
8	成都市	北湖揽樾	成华区	住宅	51%	144,156.57	144,156.57	86,531.08	15,057.54	29,917.80
9	武汉市	武汉青山红坊 136 项目	青山区	住宅/车位/商业	100%	57,145.54	57,145.54	11,376.18	11,376.18	26,058.40
10	南京市	铂玥江南	雨花台区	住宅	51%	72,569.57	74,534.01	59,288.71	9,722.54	25,525.42
11	宜宾市	宜宾三江口 CBD	叙州区	综合体	55%	318,581.53	391,703.83	326,534.29	20,424.00	23,580.00
12	襄阳市	华侨城·天鹅堡	东津新区	综合体	51%	666,500.11	725,323.58	579,204.25	17,958.66	22,489.17
13	太原市	侨冠项目	万柏林区	住宅/商业	67%	398,034.33	398,034.33	317,433.62	17,532.32	21,396.81
14	东莞市	天鹅堡花园	高埗镇	住宅	100%	153,964.14	153,964.14	139,541.42	10,139.01	19,414.05
15	扬州市	扬州瘦西湖·侨城南院	邗江区	综合体	70%	492,280.92	596,548.29	490,047.31	21,734.55	18,588.07
16	潮州市	纯水岸项目	湘桥区	住宅/商业/车位	51%	273,615.05	309,669.67	241,281.05	23,877.87	15,554.30
17	湛江市	华侨城欢乐海湾项目	赤坎区	综合体	51%	116,448.51	116,448.51	98,054.11	11,439.24	15,009.63
18	南京市	翡翠天域	栖霞区	综合体	100%	618,805.52	616,356.98	571,429.22	9,634.35	14,835.63
19	南京市	时光天境嘉园	溧水区	住宅/车位	90%	90,237.22	80,950.71	69,124.74	17,120.46	14,675.93
20	深圳市	和城里项目	坪山区	住宅/公寓/商业	51%	114,833.97	114,833.97	107,694.10	3,862.79	14,148.43
21	中山市	中山欢乐海岸项目	石岐区	综合体	100%	188,378.89	197,418.57	126,579.14	6,602.12	13,619.00
22	济宁市	纯水岸	太白湖区	住宅/商业	57%	308,404.83	308,404.83	227,059.39	17,413.68	13,493.09
23	成都市	粼港樾府项目	青白江区	住宅	100%	230,551.99	278,752.57	191,735.42	18,427.00	12,796.00
24	佛山市	佛山市禅城区绿景东路地块项目	禅城区	住宅/车位/商业	100%	34,283.25	34,283.25	4,160.13	4,160.13	12,793.48

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	已取证计容建筑面积 (m ²)	已取证总可售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	本期销售金额 (万元)
25	肇庆市	纯水岸	肇庆新区	综合体	70%	508,337.00	508,337.00	329,847.28	11,661.62	12,421.84
26	苏州市	桃溪澜园	姑苏区	住宅	34%	74,618.14	74,618.14	64,106.81	2,348.83	12,043.44
27	济南市	纯水岸	章丘绣源河	住宅	100%	199,521.34	189,709.23	162,155.25	18,145.72	11,924.45
28	武汉市	华侨城·欢乐天际	洪山区	综合体	100%	292,293.78	292,293.78	285,002.40	6,721.16	11,331.21
29	郑州市	中原项目一期	中原区	住宅/商业	100%	211,127.05	202,065.05	109,865.03	10,892.15	10,640.23
30	武汉市	当代华侨城·东岸	东西湖区	综合体	51%	252,252.72	201,043.38	151,468.82	11,002.01	10,486.90
31	深圳市	红山 6979	龙华区	商业	50%	121,456.00	121,456.00	112,865.47	858.87	9,200.00
32	合肥市	合肥空港国际小镇	经开区	住宅/商业/车位	51%	580,026.45	626,766.13	518,730.10	6,203.86	9,107.69
33	深圳市	渔人码头项目	南山区	办公/公寓/商业	60%	45,082.68	45,082.68	40,793.06	748.85	8,350.00
34	武汉市	华侨城·红坊	青山区	住宅/商业	100%	172,173.08	161,728.97	154,996.11	3,577.83	8,210.00
35	宁波市	欢乐滨海	奉化区	综合体	100%	206,815.58	201,255.77	163,928.25	5,352.22	7,492.62
36	成都市	锦绣天府	龙泉驿区	商业	100%	33,028.00	33,028.00	24,697.20	11,023.53	6,757.00
37	天津市	东丽湖	东丽湖	综合体	100%	751,665.00	671,010.00	631,906.61	6,336.41	6,258.00
38	深圳市	瑞湾大厦	宝安区	写字楼/商业/酒店	100%	67,325.72	67,325.72	15,776.13	1,162.42	5,957.93
39	江门市	云顶花园	新会区	住宅/商业/车位	50%	105,546.28	105,546.28	103,855.80	5,709.52	5,827.34
40	深圳市	大空港项目	宝安区	综合体	50%	380,999.55	380,999.55	298,961.02	1,426.33	5,755.40
41	滁州市	欢乐明湖	南谯区	住宅/商业	51%	193,603.94	193,603.94	149,466.01	9,325.08	5,528.68
42	丽江市	逐水阁	古城区	住宅	51%	42,632.00	42,632.00	29,387.61	6,109.67	4,993.40
43	东莞市	云端花园	麻涌镇	住宅	100%	38,069.45	38,069.45	25,759.35	3,215.98	4,970.36
44	海口市	华侨城·曦海岸	秀英区	住宅/公寓/商业	51%	372,629.00	373,849.00	287,105.16	2,639.47	4,888.89
45	漳州市	欢乐美港 D01	角美镇	住宅/车位/商业	70%	23,936.00	23,830.00	18,629.24	4,680.95	4,605.35
46	顺德市	佛山顺德欢乐海岸 PLUS 项目	顺德区	综合体	70%	852,670.00	1,129,904.84	1,055,498.40	4,106.19	4,577.54
47	淄博市	人文社区一区	高新区	住宅	80%	91,476.76	91,476.76	51,097.53	7,180.29	4,165.87
48	深圳市	深圳龙胜项目	龙华区	住宅/商业/公寓	51%	135,677.01	135,677.01	63,694.76	700.97	3,998.35
49	江门市	纯水岸花园	鹤山市	住宅/车位	100%	96,879.14	96,879.14	42,693.56	3,945.90	3,748.50
50	深圳市	创想大厦	龙华区	综合体	100%	160,250.00	155,205.00	141,041.47	657.54	3,725.49

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	已取证计容建筑面积 (m ²)	已取证总可售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	本期销售金额 (万元)
51	东莞市	东莞松山湖文旅综合项目	东城区	综合体	51%	96,620.79	96,620.79	97,604.79	1,326.53	3,389.07
52	广州市	湖岸公馆	增城区	住宅	100%	30,427.14	26,660.14	12,679.74	2,759.01	3,185.74
53	无锡市	大运华府	梁溪区	综合体/车位	100%	374,549.00	374,549.00	323,330.82	3,007.46	3,119.42
54	青岛市	水岸东方	即墨区	住宅	100%	67,046.07	67,046.07	41,936.70	3,304.49	2,265.41
55	深圳市	深圳坂田荷棠里项目	龙岗区	住宅/商业/酒店/办公	51%	533.03	533.03	826.81	383.00	2,178.00
56	常熟市	溪语雅园	沙家浜唐市	住宅	60%	89,252.00	89,252.00	55,152.76	1,772.99	2,163.16
57	西安市	创想中心	西咸新区沣东新城	公寓/商业	65%	102,849.92	102,849.92	68,288.76	2,222.55	2,159.89
58	深圳市	深圳龙岗东岸雅居	龙岗区	住宅	100%	30,910.00	30,910.00	30,869.79	866.63	2,149.13
59	成都市	成都华侨城地产尾盘	金牛区	住宅/公寓/车位	100%	1,741,623.33	1,621,909.82	1,543,750.53	425.35	2,055.84
60	其他项目					5,924,727.12	6,798,554.40	5,941,619.23	4,862.41	14,275.32
合计						22,819,322.23	24,900,371.38	20,744,771.41	583,401.01	976,381.00

4、主要项目出租情况

序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
1	顺德欢乐海岸	佛山市顺德区	商业	70%	181,339	163,365	90%
2	东部工业区	深圳市南山区华侨城	厂房	100%	153,062	134,693	88%
3	深圳欢乐海岸	深圳市南山区	商业/写字楼	100%	110,659	89,585	81%
4	宁波欢乐海岸	宁波市鄞州区	商业	100%	88,547	60,617	68%
5	商业街	成都金牛区西华大道	商业	100%	84,036	74,589	89%
6	惠阳区产业园	惠州市惠阳区	厂房	100%	77,375	75,564	98%
7	红山 6979	深圳市龙华区	商业	50%	62,723	55,303	88%
8	欢乐港湾	深圳市宝安中心区	商业	100%	51,449	39,956	78%

序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m²)	累计已出租面积 (m²)	平均出租率
9	华侨城双创产业园一期	常熟市梅李镇	厂房	100%	46,871	45,731	98%
10	燕栖楼	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	44,334	27,694	62%
11	浦江华侨城	上海市闵行区浦江镇	商业/写字楼	100%	40,613	32,752	81%
12	创想中心	成都金牛区西华大道	写字楼	100%	38,398	31,909	83%
13	襄阳奇妙镇	襄阳奇幻旅游度假区	商业	51%	36,960	24,938	67%
14	华侨城双创产业园二期	常熟市梅李镇	厂房	100%	32,271	32,271	100%
15	汉唐大厦	深圳市南山区华侨城	写字楼	100%	28,162	24,246	86%
16	欢乐荟	济南市章丘区	商业	100%	28,031	20,775	74%
17	华山村	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	26,598	23,548	89%
18	大空港项目	深圳市宝安区国际会展中心	商业	50%	25,693	16,104	63%
19	宝格丽公寓	上海市静安区	商业/写字楼	100%	25,230	16,246	64%
20	天鹅湖花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	22,832	19,353	85%
21	纯水岸	深圳市南山区华侨城	商业	100%	20,938	20,377	97%
22	欢乐汇广场	成都金牛区西华大道	商业	100%	20,599	20,599	100%
23	东组团	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	20,057	17,210	86%
24	华生活馆	深圳市南山区华侨城	商业	100%	19,893	17,075	86%
25	洛带艺库	成都龙泉驿区	商业	85%	19,616	12,834	65%
26	购物中心	深圳市南山区华侨城	商业	100%	18,955	18,915	100%
27	光华街	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	17,506	16,743	96%

序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m²)	累计已出租面积 (m²)	平均出租率
28	苏河湾	上海市静安区	商业	100%	16,344	10,907	67%
29	南昌玩美公园	南昌市欢乐象湖	商业	100%	15,695	12,706	81%
30	海景花园裙楼	深圳市南山区华侨城	商业	100%	11,267	10,364	92%
31	生态广场	深圳市南山区华侨城	商业	100%	9,450	9,022	95%
32	东部市场	深圳市南山区华侨城	商业	100%	9,028	9,028	100%
33	创想大厦	深圳市龙华区	商业/写字楼	100%	8,974	6,749	75%
34	保龄球馆	深圳市南山区华侨城	商业	100%	8,855	8,855	100%
35	福清街	深圳市南山区华侨城	商业	100%	8,702	6,989	80%
36	襄阳华·生活馆	襄阳奇幻旅游度假区	商业	51%	7,869	7,574	96%
37	香山里花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	5,924	3,944	67%
38	武汉东方里	武汉市欢乐大道	商业	100%	5,627	5,627	100%
39	中旅广场	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	5,238	4,483	86%
40	锦绣花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	5,224	5,224	100%
41	东方花园服务裙楼	深圳市南山区华侨城	商业	100%	4,082	3,800	93%
42	湖滨花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,988	1,765	44%
43	文昌北街	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	3,798	3,798	100%
44	西部市场	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,734	3,734	100%
45	香山村	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,603	3,603	100%
46	步行街	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,528	3,027	86%

序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
47	桂花苑服务楼	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,460	3,460	100%
48	光侨街	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	2,669	2,450	92%
49	松山村	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	2,442	2,308	95%
50	中新街	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	2,351	2,094	89%
51	新侨大厦	深圳市华侨城	商业	100%	2,137	2,137	100%
52	香港观塘物业	香港观塘	写字楼/车位	100%	2,108	2,108	100%
53	东园综合楼	深圳市华侨城	商业	100%	1,699	1,699	100%
54	荔香楼	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	1,166	1,037	89%
55	芳华苑	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	1,135	961	85%
56	其他项目				4,876	3,483	71%
合计					1,507,720	1,275,928	85%

土地一级开发情况

适用 不适用

5、融资途径

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	10,815,011.55	3.55%	2,341,584.87	4,601,526.63	1,788,364.21	2,083,535.84
债券	370,000.00	3.89%	-	250,000.00	120,000.00	-
非银行类贷款	1,402,621.39	4.54%	623,747.78	124,500.00	221,200.00	433,173.61
基金融资	606,000.00	6.00%	-	-	466,000.00	140,000.00
其他	528,797.95	3.45%	59,370.69	441,000.00	-	28,427.26
合计	13,722,430.89	-	3,024,703.34	5,417,026.63	2,595,564.21	2,685,136.71

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

本公司按行业惯例为购房客户的按揭贷款提供担保，主要为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至客户所购产品的房地产证办出及抵押登记手续办妥并交付银行执管之日止。截至报告期末，本公司为客户的按揭贷款提供担保总额约 359.61 亿元。本公司过去从未因上述担保蒙受任何重大损失。

6、公司跟投项目实施进展情况

公司实施房地产项目的跟投，以全面提升项目的质量、效益、资金和成本管理，同时实现项目团队与公司收益共享，风险共担，激励项目核心人才为公司和股东创造更大价值。截至 2024 年上半年，本公司开展的跟投项目中，累计跟投认购总额 2.62 亿元，占跟投项目资金峰值 0.32%，其中 2024 年上半年新增 3 个项目跟投，新增跟投本金 269 万元。截至 2024 年上半年，已有 22 个项目启动了跟投本金返还，累计返还 8305.15 万元；4 个项目分配跟投收益，累计分配收益 729.67 万元，参与主体未涉及公司董事、监事、高级管理人员。

7、主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	23,011,110,546.90	19,438,473,346.50	18.38%	地产结转金额上升
营业成本	19,825,612,412.74	15,642,933,019.50	26.74%	地产结转金额上升
税金及附加	671,368,332.18	1,083,735,800.71	-38.05%	主要是因结转项目利润率下降导致计提的土地增值税减少所致
销售费用	683,453,090.56	705,967,312.72	-3.19%	-
管理费用	775,693,648.00	887,804,986.25	-12.63%	-
财务费用	2,028,500,394.79	1,382,696,247.52	46.71%	当期借款利息费用化增加所致
所得税费用	412,910,967.17	680,058,334.25	-39.28%	本期部分结转项目利润率下降导致所得税费用同比减少
经营活动产生的现金流量净额	-2,832,427,806.48	90,855,545.17	-3,217.51%	本期销售商品、提供劳务收到的现金同比下降所致

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
投资活动产生的现金流量净额	-1,549,570,117.13	436,084,110.73	-455.34%	本期收回项目投资款减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	438,292,578.46	1,792,895,927.88	-75.55%	本期融资净额减少所致
现金及现金等价物净增加额	-3,954,120,730.80	2,465,147,617.76	-260.40%	本期经营活动、投资活动产生现金净流出所致

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

8、营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	23,011,110,546.90	100%	19,438,473,346.50	100%	18.38%
分行业					
旅游综合业务	11,324,712,050.77	49.22%	10,306,106,120.84	53.02%	9.88%
房地产业务	11,612,392,878.61	50.46%	9,089,355,967.50	46.76%	27.76%
其他业务	74,005,617.52	0.32%	43,011,258.16	0.22%	72.06%
分产品					
旅游综合业务	11,324,712,050.77	49.22%	10,306,106,120.84	53.02%	9.88%
房地产业务	11,612,392,878.61	50.46%	9,089,355,967.50	46.76%	27.76%
其他业务	74,005,617.52	0.32%	43,011,258.16	0.22%	72.06%
分地区					
华东地区	7,701,658,362.12	33.47%	1,822,772,563.86	9.38%	322.52%
华南地区	6,106,139,657.31	26.54%	8,535,576,555.17	43.91%	-28.46%
华中地区	4,473,606,490.54	19.44%	2,340,799,194.22	12.04%	91.11%
西部地区	2,805,343,081.92	12.19%	4,486,731,674.22	23.08%	-37.47%
华北地区	1,850,357,337.49	8.04%	2,209,582,100.87	11.37%	-16.26%
其他业务	74,005,617.52	0.32%	43,011,258.16	0.22%	72.06%

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

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	11,324,712,050.77	9,295,704,069.11	17.92%	9.88%	13.83%	减少 2.85 个百分点
房地产行业	11,612,392,878.61	10,481,611,813.80	9.74%	27.76%	41.01%	减少 8.48 个百分点

分产品						
旅游综合行业	11,324,712,050.77	9,295,704,069.11	17.92%	9.88%	13.83%	减少 2.85 个百分点
房地产行业	11,612,392,878.61	10,481,611,813.80	9.74%	27.76%	41.01%	减少 8.48 个百分点
分地区						
华东地区	7,701,658,362.12	7,325,658,144.78	4.88%	322.52%	410.29%	减少 16.36 个百分点
华南地区	6,106,139,657.31	5,214,763,073.48	14.60%	-28.46%	-21.47%	减少 7.60 个百分点
华中地区	4,473,606,490.54	3,437,848,228.31	23.15%	91.11%	64.02%	增加 12.69 个百分点
西部地区	2,805,343,081.92	2,190,438,274.32	21.92%	-37.47%	-37.59%	增加 0.15 个百分点
华北地区	1,850,357,337.49	1,608,608,162.02	13.06%	-16.26%	-16.10%	减少 0.16 个百分点

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

适用 不适用

四、非主营业务分析

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	-246,735,894.06	23.80%	部分联营及合营公司确认的投资收益	否
公允价值变动损益	-32,338,408.65	3.12%	持有的非流动金融资产公允价值变动	否
营业外收入	36,339,886.37	-3.51%	政府补助及其他	否
营业外支出	-37,738,588.30	3.64%	违约金、滞纳金等	否
资产处置收益	153,071,739.43	-14.77%	主要是处置苏河湾项目酒店系列资产形成的收益	否

五、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	36,585,118,734.77	10.36%	40,145,151,431.14	10.82%	-0.46%	-
应收账款	838,965,783.07	0.24%	954,713,117.36	0.26%	-0.02%	-
存货	164,564,808,810.57	46.60%	178,317,385,276.14	48.06%	-1.46%	-
投资性房地产	16,531,745,874.24	4.68%	15,837,746,877.99	4.27%	0.41%	-
长期股权投资	17,838,801,281.99	5.05%	18,357,716,278.17	4.95%	0.10%	-

	本报告期末		上年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
固定资产	22,710,198,263.06	6.43%	22,344,964,049.75	6.02%	0.41%	-
在建工程	5,726,092,238.64	1.62%	5,892,871,411.67	1.59%	0.03%	-
使用权资产	2,213,116,602.08	0.63%	2,469,545,101.21	0.67%	-0.04%	-
短期借款	7,717,416,725.00	2.19%	6,190,792,340.57	1.67%	0.52%	-
合同负债	39,113,071,142.50	11.08%	48,176,231,583.65	12.98%	-1.90%	-
长期借款	103,277,275,500.08	29.25%	106,302,032,855.50	28.65%	0.60%	-
租赁负债	2,340,636,805.40	0.66%	2,678,081,615.32	0.72%	-0.06%	-

2、主要境外资产情况

适用 不适用

3、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
金融资产								
1. 其他权益工具投资	605,720,338.66	-	-47,033,898.28	-	-	-	-	558,686,440.38
2. 其他非流动金融资产	368,958,233.11	-32,338,408.65	-	-	-	-	-6,085,170.55	330,534,653.91
上述合计	974,678,571.77	-32,338,408.65	-47,033,898.28	-	-	-	-6,085,170.55	889,221,094.29

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

4、截至报告期末的资产权利受限情况

详见第十节 财务报告 附注七、20、所有权或使用权受到限制的资产。

六、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（亿元）	上年同期投资额（亿元）	变动幅度
82.58	150.28	-45.05%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	001979	招商蛇口	1,499,999,999.20	公允价值计量	605,720,338.66	-	-941,313,558.82	-	-	0.00	558,686,440.38	其他权益工具投资	自有资金
期末持有的其他证券投资			-	--	-	-	-	-	-	-	-	--	--
合计			1,499,999,999.20	--	605,720,338.66	-	-941,313,558.82	-	-	0.00	558,686,440.38	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期				不适用									
证券投资审批股东大会公告披露日期（如有）				不适用									

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

(1) 募集资金总体使用情况

适用 不适用

单位：元

募集年份	募集方式	募集资金总额	募集资金净额	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
2024年	私募	1,200,000,000.00	1,198,170,000.00	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00	-	-	-	77,888.12	存放于募集资金专户	无
合计	--	1,200,000,000.00	1,198,170,000.00	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00	-	-	-	77,888.12	--	
募集资金总体使用情况说明											
经中国证券监督管理委员会《关于深圳华侨城股份有限公司非公开发行公司债券符合深交所挂牌条件的无异议函》(深证函(2024)208号)同意,公司于2024年3月28日在深圳证券交易所发行公司债“24侨城01”,发行规模为1,200,000,000.00元,票面利率为3.80%,募集资金总额为人民币1,200,000,000.00元,扣除约定的承销费(含增值税)合计人民币1,830,000.00元后,公司实际收到上述募集资金人民币1,198,170,000.00元。截至2024年6月30日,公司累计使用募集资金人民币1,200,000,000.00元。截至2024年6月30日,尚未使用的募集资金余额为人民币77,888.12元(全部为募集资金产生的利息收入),存放于募集资金专户。											

(2) 募集资金承诺项目情况

适用 不适用

(3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

七、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大股权。

八、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	119,870,474,537.48	36,696,703,261.80	3,565,307,983.32	-44,881,199.30	-71,479,186.66
香港华侨城	子公司	房地产及旅游综合	9,718,789,000.00	33,841,252,779.64	11,265,138,283.26	2,498,407,092.06	350,734,737.79	163,051,819.12
武汉华侨城	子公司	房地产及旅游综合	1,178,604,500.00	40,443,504,323.67	5,433,599,689.17	2,440,315,226.07	-397,438,600.39	-436,060,696.81
北京投资	子公司	房地产及旅游综合	500,000,000.00	3,201,677,964.52	-28,284,587.04	403,181,144.11	-174,140,946.92	-175,200,217.40
天津投资	子公司	房地产及旅游综合	4,162,500,000.00	16,514,858,628.16	2,096,949,852.60	961,097,267.22	-161,732,058.31	-175,276,225.41

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
洛阳三彩小镇	注销	有利于公司业务发展
Grand Signal Ltd	注销	有利于公司业务发展
广州小镇运营	注销	有利于公司业务发展
东部茶艺	注销	有利于公司业务发展
东门实业	注销	有利于公司业务发展
深圳华高	注销	有利于公司业务发展

主要控股参股公司情况说明

公司报告期内无应当披露的重要控股参股公司信息。

九、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十、公司面临的风险和应对措施

（一）地产行业风险。目前，我国居民收入预期下降、有效需求不足，置业观望情绪浓厚；购房者对房屋按期交付、品质保证、价格稳定的担忧情绪较重，新房购置意愿延后。今年以来，各地区各部门贯彻落实党中央的决策部署，密集出台和抓紧落实了一系列政策，促进房地产平稳健康发展。

应对措施：加大对房地产市场动态及行业分析的研究投入，采用多渠道、多角度、高频次的方式，紧密跟踪市场形势的细微变化，不断强化市场监测及预警机制，抓住政策窗口期，因城施策，加快去化。

（二）经济效益风险。受市场环境、竞争状况等因素影响，企业利润空间不断压缩，进而影响企业经济效益。

应对措施：遵循“一业一企”“一企一业”的原则，积极整合并优化非必要且单独存续的平台公司及同质化经营企业，坚持专业化发展道路，并进一步压缩管理层级。同时强化亏损企业治理，加强对建设及运营成本费用的严格管控，并持续健全产品质量管理体系，提升产品竞争力，确保企业的稳健运营与持续发展。

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

应对措施：通过灵活的价格授权以及销售激励政策，加大销售回款和存量资产盘活力度来加快经营性现金流回收。同时坚持“以收定投”，根据经营情况动态跟踪灵活调整投资支出，合理控制投资节奏，减少资金流出。

十一、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

是 否

第四节 公司治理

一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2024 年第一次临时股东大会	临时股东大会	49.87%	2024 年 02 月 08 日	2024 年 02 月 09 日	详见公司披露于巨潮资讯 (www.cninfo.com.cn) 的《2024 年第一次临时股东大会》公告编号：2024-10
2023 年年度股东大会	年度股东大会	57.67%	2024 年 06 月 19 日	2024 年 06 月 20 日	详见公司披露于巨潮资讯 (www.cninfo.com.cn) 的《2023 年年度股东大会决议公告》公告编号：2024-43

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
张振高	董事长	被选举	2024 年 06 月 19 日	被选举
刘凤喜	副董事长、总裁	被选举	2024 年 06 月 19 日	被选举
李茂惠	独立董事	被选举	2024 年 06 月 19 日	被选举
沙振权	独立董事	被选举	2024 年 06 月 19 日	被选举
宋 丁	独立董事	被选举	2024 年 06 月 19 日	被选举
丁 新	监事长	被选举	2024 年 06 月 19 日	被选举
李 峥	监事	被选举	2024 年 06 月 19 日	被选举
彭 华	职工监事	被选举	2024 年 06 月 12 日	被选举
袁静平	副总裁	聘任	2024 年 06 月 19 日	聘任
倪明涛	副总裁	聘任	2024 年 06 月 19 日	聘任
刘 宇	副总会计师	聘任	2024 年 06 月 19 日	聘任
侯瑞芳	董事会秘书	聘任	2024 年 08 月 28 日	聘任
王晓雯	董事、总裁	离任	2024 年 03 月 30 日	离任
张钰明	独立董事	任期届满离任	2024 年 06 月 19 日	任期届满离任
王一江	独立董事	任期届满离任	2024 年 06 月 19 日	任期届满离任
张大帆	副总裁	任期届满离任	2024 年 06 月 19 日	任期届满离任
陈跃华	监事长	任期届满离任	2024 年 06 月 19 日	任期届满离任
关 山	董事会秘书	离任	2024 年 08 月 28 日	离任

三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

第五节 环境、社会责任与公司治理

一、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

（一）健全环境管理体系

上半年，公司严格落实国务院《2024-2025 年节能降碳行动方案》《推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案》《节约用水条例》以及其它现行有关法规和政策，深入推动“碳达峰、碳中和”双目标战略，秉持“节约优先、保护先行”的理念，构建并持续优化环境管理体系，将碳达峰目标深度融入企业发展战略的各个方面，切实加大环境风险防控力度，多措并举促进生产经营活动与绿色发展的深度融合，推动企业向绿色转型、低碳运营和高质量发展的道路稳步迈进。

1. 持续推进绿色生产

公司积极应对生态环境保护挑战，全面推行清洁生产，减少化学物质使用，力求生产过程对环境影响最小化。通过引进环保设备和优化生产工艺，提高资源利用率，逐步减少化石能源的利用率，全面实现废水、废气达标排放，推进减污降碳提质增效，切实提升绿色生产能力。

2. 抓实环境风险防控

公司严格落实“三管三必须”责任要求，持续督导企业环境风险排查和整改落实工作，不断提升企业环境突发事件的应急响应与处置能力。针对社会广泛关注的生态问题，公司开展专项调研，通过实地查勘与数据分析，精准识别并评估环境风险点，协助相关下属企业提出解决方案和督办落实。

3. 推行环保考核

公司持续强化《深圳华侨城股份有限公司节约能源与生态环境保护年度绩效考核暂行办法》的落实，上半年，已完成了对 11 家二级公司 2023 年度节能环保工作的全面考核与评估工作，为企业后续工作提供了精准的靶向指导，确保各项环保节能措施有效落地，促进企业绿色可持续发展。

（二）践行绿色发展

公司积极投身于绿色实践，致力于全面减污降碳。积极采用清洁能源，减少对传统能源的依赖；通过持续优化生产流程，引入先进低碳技术与高效设备，持续推进企业节能减排；积极响应国家号召，鼓励下属企业积极加入碳交易市场，通过市场机制促进节能降碳。

1. 优化资源利用，持续减排降碳

公司深入贯彻落实“推进精益管理、增进价值创造”的要求，积极践行绿色发展理念，持续加大新能源的建设和利用，为企业可持续高质量发展提供更多“绿色”动能。

案例 1：上海欢乐谷引入太阳能光伏发电系统，实现多方面积极成效

公司旗下上海欢乐谷充分利用后勤区、部分钢结构仓库、配电房、宿舍以及水公园总仓与配电房的屋面空间安装了太阳能光伏板，全面引入了太阳能光伏发电系统，年均发电量预计可达 160 万度，每年可减少碳排放约 1000 吨。该举措实现了清洁能源的利用，提升企业经济效益，在推进技术升级实现环境保护与节能减排的实践中取得积极成效。

案例 2：深圳华侨城洲际大酒店建设空气源热泵系统，实现资源优化利用

公司旗下深圳华侨城洲际大酒店于洗衣房、停车场、厨房等关键区域安装了 38 台空气源热泵，以此创新技术全面取代传统锅炉，专为客房及公共区域供应环保热水，每日减少锅炉燃气使用量约 1500 立方，显著减少了对锅炉燃气的依赖与消耗。这些空气源热泵在运行过程中，还可发挥降温效果，有效调节了各区域的温度，为宾客及员工营造出更加宜人、舒适的环境。

2. 利用市场机制，促进节能减排

公司多个下属企业踊跃加入碳交易市场，运用市场机制有效激励碳排放的削减。同时，公司积极推动构建和优化碳资产配置体系，以战略眼光布局绿色未来，推动低碳转型与可持续发展。

案例 3：公司旗下多个酒店、景区进入碳交易市场

公司旗下北京欢乐谷、深圳华侨城洲际大酒店和深圳威尼斯英迪格酒店等企业积极响应当地政府

要求，加入碳排放控排企业，以期通过市场机制进一步激发节能降碳的内生动力，倒逼学习借鉴其他行业企业的先进经验，不断优化自身的节能降碳策略，推动低碳技术在公司内部的广泛应用，为公司的绿色转型贡献力量。

二、社会责任情况

（一）丰富产品供给与服务

公司聚焦大众旅游，不断提供优质产品与服务，有效激活市场消费潜力。5月19日，公司启幕“2024华侨城旅游狂欢节”，围绕“文化、艺术、音乐、生活、自然”五大篇章，推出上千款惠民产品、超200场主题活动，贯穿盛夏金秋；6月15日，欢乐谷公司整合旗下连锁水公园，焕新升级“玛雅海滩”品牌，丰富一流娱水项目供给；北京欢乐谷玛雅海滩水公园正式开园，填补了北方地区大型水上乐园方面的空白；3月25日，酒店公司焕新升级自有品牌“嘉途”，致力于为商旅及度假客人提供灵感驿站；深圳欢乐港湾成为深圳市自2017年以来唯一一家新获评的“国家4A级旅游景区”。

公司坚持“以质取胜”的策略，凭借在品质、服务和环境等方面的优势，为购房者提供了一系列优质的住宅产品，上半年，多项目销量跻身所在区域排名前列。无锡雲湖别院叠墅产品项目入市后，荣获无锡经开区销售套数与面积“双料冠军”；宜宾华侨城·天鹅堡首开成交超1.67亿；武汉红坊项目洋房开盘销售位列一季度武汉市青山区新房成交量TOP1；济南华侨城纯水岸获章丘西部城区1-4月签约金额TOP1，南京翡翠天域获南京栖霞山板块1-4月销售面积、套数TOP1。

（二）助力乡村振兴工作成果

公司坚定落实落细国务院国资委乡村振兴工作要求，深入践行“精益帮扶”新思路，召开助力乡村振兴工作专题会议，明确2024年重点工作为“加强组织领导、提高帮扶资金使用效益、做优做强人才帮扶、精准务实开展产业帮扶、持续深化拓展消费帮扶、助力提升乡村建设和乡村治理水平、积极讲好华侨城帮扶故事”等。上半年，重点推动资金投入、产业协作、人才培养、文化传承、消费帮扶等工作。

1. 探索深化产业协作

公司充分发挥资金、项目、技术、平台等优势资源，结合帮扶地区产业发展需求，因地制宜帮助培育壮大天柱县特色产业——油茶产业和“三穗鸭”系列明星产品，从全产业链上来谋划帮扶事项，支持品种改良、机械装备等生产技术和设施设备现代化，支持冷链物流建设、品牌打造和产品销售，多措并举促进产业提档升级。此外，助推现代化农业产业园建设，促进农产品生产加工向园区集中，用产业发展带动全县群众增收致富，促进农村一二三产业融合发展。

2. 大力推进人才培养

公司立足帮扶县产业发展需求，发挥主业优势，积极探索定向式、订单式人才培养，加大资源协调力度，帮助帮扶地区开发就业岗位，拓宽就业渠道。上半年，先后开展为期三个月的萌宠养殖技能系列培训、寨头苗族文化传承队伍专业技能培训、水族养殖技能系列培训等。同时，推送本地人才外出交流学习，为帮扶县发展经济、改善民生、振兴乡村提供先进管理经验。上半年，累计培训基层干部、乡村振兴带头人、专业技术人才超300人次。

3. 持续挖掘文化潜力

公司立足帮扶地区特色，搭建文化传承载体，探索非遗文化传承路径。建立寨头苗族文化传承中心运营机制，通过文化队伍培育、文化产品创新、红白喜事承办、节日活动推广等方式，探索传承文化中心“自我造血”、可持续发展的运营模式；对寨头苗族文化博物馆展厅内容进行再深化，培养“懂文化、善表达、乐推广”的优秀传承人才；加强对非遗文化的传承创新，开展非遗项目保护与发展行动，推动传统技艺产业化，助力非遗项目形成品牌，扩大文化影响力。

4. 健全消费帮扶长效机制

公司深挖帮扶县产业优势，聚焦农产品产业协作和质量提升工程，积极带动全集团参与各项消费帮扶专项行动。同时，不断探索“党建+产业+直播带货”的新路子，创新直播带货、组团式营销推广、农产品文创化等方式，着力培育打造一批品质好、服务好、口碑好的农特产品品牌。

5. 扎实推进宜居宜业和美乡村建设

公司立足定点帮扶的两县资源禀赋，推进实施“三年三期规划”，集中力量打造三穗县“颇洞美村”、天柱县“天柱美村”两个美丽乡村示范项目。在天柱县，通过对“石柱擎天”景观进行改造，增强民俗文化修复保护，打造休闲、娱乐、体验、观光为一体的农文旅融合微度假旅游区，带动解决周边区域群众就业和区域经济发展。在三穗县，经过“颇洞美村”一期运营成效的检验，半年内接待游客约29.2万人次，景区综合营业收入超680万元，直接和间接带动颇洞村村集体经济收入达600万元，有力改善了颇洞村人居环境。

（三）持续护航员工发展

公司坚持以人为本，开展“凝心聚力促发展”专项工作，聚焦“六个强化”护航员工发展。

保障员工权益，公司严格遵守《中华人民共和国劳动法》《中华人民共和国劳动合同法》等法律法规，坚持平等公正雇佣原则，尊重员工的就业意愿，与员工建立以竞争、自由选择和契约为基础的长久合作关系，依法与员工签订劳动合同，严格按照规定缴纳社会保险。截至上半年，公司员工劳动合同签订率 100%，正式员工社会保险覆盖率 100%，未发生雇佣童工和强制劳动的情况。

健全激励机制，公司致力为员工提供具有竞争力的薪酬水平，将薪酬与业绩挂钩，充分调动各层级员工积极性；以“奖优罚劣”为导向，在职级晋升、薪酬绩效等方面突出向核心骨干人员靠拢。此外，公司还持续优化完善企业年金、补充医疗保险等机制，以多元化福利保障满足员工保障性需求，并结合实际，制定了项目回款激励、营销提成等专项激励方案。

加强人才培养，公司严格落实党中央、国务院关于落实稳岗扩就业的决策部署，充分发挥顶梁柱作用，面向各大高校先后策划实施 2024 届春季“创想π”及“管培生”高层次人才校招项目。同时，进一步强化公司“5433”人才强企战略，加大总部及下属企业干部人才交流培养工作，先后开展总部部门竞聘、上挂下派等专项工作，通过实施“青选计划”，为优秀人才提供施展才华和成长发展的平台。

持续开展员工关怀，公司聚焦重要节点、重点项目、重点群体，开展一线职工、女职工、青年职工关爱行动。同时，注重丰富员工文化生活，加强文化阵地建设，推动文体协会、光趣小组、工会课堂活动，组织员工乒乓球友谊赛，畅通企业干部职工交流平台。上半年，各级工会共开展文体活动 120 次，覆盖职工 1.3 万人次。

（四）坚持志愿服务

公司坚持以公益之心回馈社会，积极开展各类志愿服务活动。上半年，公司主要组织开展“学雷锋”志愿服务月活动，聚焦环境保护，在新建项目开展绿化工程，去除枯树朽木种植新苗，美化景区、商圈、小区等，并组织志愿者走进景区、街头进行清洁卫生；聚焦关爱少年儿童，通过开展美育课堂、“护航放学路”“鸟瞰我的家”等活动传递华侨城温情；此外，还组织员工参加无偿献血，关爱空巢老人、农民工和残障人士等活动。上半年，公司开展志愿服务活动 165 场，参与人数 3767 人次。

三、公司治理情况

面对复杂发展环境，公司持续深化拓展精益管理，强化内部管理，重塑安全生产管理体系，不断提升企业治理效能。

（一）持续推进精益管理。为提升精益管理水平，公司推广落地“核桃树”工具，推进基础管理工作科学化、规范化、标准化。

（二）不断强化内控管理。为筑牢财务风险底线，公司严格落实“以收定支”和“631”原则；持续完善内控体制机制，构建“1123”审计监督体系，深入开展专项治理行动；健全法制组织体系，建立重大案件攻坚机制。

（三）扎实抓好安全生产。公司持续加强企业安全风险源头管控，深入开展安全生产治本攻坚三年行动，持续推进安全生产管理体系重塑，层层压实企业安全生产主体责任，不断强化安全生产管理运行机制，有力防范化解重大安全风险，上半年，公司安全生产形势总体平稳，未发生生产安全责任事故。

（四）加强成本与采购管理。上半年，公司发布《深圳华侨城股份有限公司供应商管理办法》《深圳华侨城股份有限公司供应商分类管理实施细则》《深圳华侨城股份有限公司供应商失信管理实施细则》等供应链相关管理制度，进一步规范了供应商分级分类管理；升级华侨城电子招采平台供应商管理模块，进一步完善系统功能；根据制度集中清理合格供应商库，提升了供应商整体质量。

第六节 重要事项

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

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	华侨城集团	委托经营承诺	在收购“水秀”及“海洋奇梦馆”两项目资产后，将欢乐海岸投资公司委托给公司经营	2013年12月14日	持续	上述资产已收购完毕，本承诺正在履行（相关内容详见公司2013-46号公告。）
资产重组时所作承诺	华侨城集团	避免同业竞争、五分开、关联交易、重大诉讼、仲裁及行政处罚综合承诺	华侨城集团承诺避免其及其控制的企业经营的业务与华侨城A从事的业务出现同业竞争的情形；华侨城集团就资产、人员、财务、业务、机构独立于华侨城A出具承诺；对于确有必要存在的关联交易，其关联交易价格按照公平合理及市场化原则确定并签订相关关联交易协议，确保华侨城A及其他股东利益不受侵害，对与华侨城A发生的关联交易切实履行关联交易决策、回避表决等公允决策程序；华侨城集团及本次交易涉及的标的企业自成立以来未受到过影响本次交易的证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，不存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁之情形，目前不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚事项；华侨城集团董事、监事及高级管理人员目前不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚事项。	2009年11月10日	持续	
	华侨城集团	商标使用权承诺	华侨城集团新“华侨城”系列商标注册成功后将授权许可华侨城A有偿使用，许可使用期限为商标的有效期限。	2009年11月10日	持续	
承诺是否按时履行				是		
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划				不适用		

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

七、破产重整相关事项

适用 不适用

八、诉讼事项

适用 不适用

九、处罚及整改情况

适用 不适用

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十一、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
华侨城集团及其子公司	母公司及同受母公司控制	销售商品、提供劳务	销售商品、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	11,370.10	-	70,000.00	否	转账结算	是	2024年3月30日	巨潮资讯网
华侨城集团及其子公司	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	6,989.98	-	80,000.00	否	转账结算	是	2024年3月30日	巨潮资讯网
合计				--	--	18,360.08	--	150,000.00	--	--	--	--	--
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）						2024年1-6月实际发生18,360.08万元							
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）						不适用							

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

7、其他重大关联交易

适用 不适用

十二、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

(2) 承包情况

适用 不适用

(3) 租赁情况

适用 不适用

2、重大担保

(1) 公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）

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	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
中山禹鸿	2023年3月31日	19,530.00	2023年6月20日	-	连带责任担保	无	无	3年	否	否
苏州华湖	2021年3月30日	25,050.00	2021年8月18日	25,050.00	流动性支持函	无	无	4年	否	否
温州华侨城	2023年3月31日	28,420.00	2024年5月30日	28,420.00	连带责任保证	无	无	2.5年	否	否
华辉盛锦	2024年3月30日	6,400.00	2024年6月19日	3,132.92	连带责任担保	无	无	19个月	否	否
重庆悦岚	2021年3月30日	22,500.00	2021年11月23日	1,875.00	连带责任担保	无	无	3年	否	否
西安招商嘉时	2021年3月30日	16,993.20	2022年1月11日	118.83	连带责任担保	无	无	3年	否	否
成都锦华	2021年3月30日	45,000.00	2021年12月28日	-	连带责任担保	无	无	5年	是	否
自贡华侨城	2023年3月31日	4,845.00	2023年3月31日	-	连带责任担保	无	无	1.5年	是	否
湖北交投襄阳	2022年3月31日	35,770.00	2022年11月18日	12,985.00	连带责任担保	无	无	16年	否	否
湖北交投襄阳	2021年3月30日	58,800.00	2021年9月30日	-	连带责任担保	无	无	7年	是	否
郑州都市置业	2022年3月31日	10,563.00	2023年3月21日	9,308.86	连带责任担保	土地抵押、在建工程抵押	无	2年	否	否
郑州都市置业	2023年3月31日	16,626.00	2023年12月29日	16,626.00	连带责任担保	土地抵押	无	2年	否	否
郑州都市置业	2023年3月31日	8,109.00	2024年1月26日	8,109.00	连带责任担保	土地抵押	无	2年	否	否
郑州都市置业	2023年3月31日	969.00	2023年9月28日	663.00	连带责任担保	现房抵押	无	6年	否	否
招华国际会展运营	2021年3月30日	5,000.00	2022年3月28日	3,812.50	连带责任担保	无	无	3年	否	否
招华国际会展运营	2021年3月30日	5,000.00	2022年3月28日	1,440.00	连带责任担保	无	无	3年	否	否

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
招华国际会展发展	2018年4月27日	114,075.00	2018年7月2日	-	连带责任担保	无	无	15年	否	否
招华国际会展发展	2018年4月27日		2018年10月31日	10,000.00	连带责任担保	无	无	15年	否	否
招华国际会展发展	2018年4月27日		2018年11月30日	10,000.00	连带责任担保	无	无	15年	否	否
招华国际会展发展	2018年4月27日		2018年12月27日	15,000.00	连带责任担保	无	无	14年	否	否
招华国际会展发展	2018年4月27日		2019年1月11日	585.92	连带责任担保	无	无	14年	否	否
招华国际会展发展	2018年4月27日		2019年2月28日	8,326.44	连带责任担保	无	无	14年	否	否
招华国际会展发展	2018年4月27日		2019年5月15日	17,729.09	连带责任担保	无	无	14年	否	否
招华国际会展发展	2018年4月27日		2019年6月19日	5,784.36	连带责任担保	无	无	14年	否	否
招华国际会展发展	2018年4月27日		2019年7月31日	4,008.21	连带责任担保	无	无	14年	否	否
招华国际会展发展	2018年4月27日		2019年10月8日	1,825.56	连带责任担保	无	无	14年	否	否
招华国际会展发展	2018年4月27日		2019年11月29日	4,750.66	连带责任担保	无	无	14年	否	否
招华国际会展发展	2018年4月27日		2019年12月18日	9,401.86	连带责任担保	无	无	14年	否	否
招华国际会展发展	2018年4月27日	2020年3月31日	2,937.46	连带责任担保	无	无	13年	否	否	
招华国际会展发展	2019年3月30日	25,000.00	2020年1月31日	550.43	连带责任担保	无	无	10年	否	否
招华国际会展发展	2019年3月30日		2020年2月28日	14,750.00	连带责任担保	无	无	10年	否	否
招华国际会展发展	2019年3月30日		2020年3月11日	3,350.00	连带责任担保	无	无	10年	否	否
招华国际会展发展	2019年3月30日		2020年4月23日	575.65	连带责任担保	无	无	10年	否	否
招华国际会展发展	2019年3月30日		2020年6月12日	973.44	连带责任担保	无	无	10年	否	否
招华国际会展发展	2019年3月30日		2020年7月7日	406.53	连带责任担保	无	无	10年	否	否
招华国际会展发展	2019年3月30日	2020年7月29日	1,196.01	连带责任担保	无	无	9年	否	否	
招华国际会展发展	2020年4月28日	50,000.00	2020年12月17日	334.38	连带责任担保	无	无	10年	否	否

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
招华国际会展发展	2020年4月28日		2021年2月9日	179.94	连带责任担保	无	无	10年	否	否
招华国际会展发展	2020年4月28日		2021年6月25日	1,274.34	连带责任担保	无	无	9年	否	否
招华国际会展发展	2020年4月28日		2021年7月30日	953.18	连带责任担保	无	无	9年	否	否
招华国际会展发展	2020年4月28日		2022年1月14日	878.04	连带责任担保	无	无	9年	否	否
招华国际会展发展	2020年4月28日		2022年8月16日	465.05	连带责任担保	无	无	8年	否	否
招华国际会展发展	2020年4月28日		2023年1月31日	711.23	连带责任担保	无	无	8年	否	否
招华国际会展发展	2022年3月31日		70,000.00	2022年7月22日	12,500.00	连带责任担保	无	无	10年	否
招华国际会展发展	2022年3月31日	2022年7月19日		34,000.00	连带责任担保	无	无	10年	否	否
招华国际会展发展	2022年3月31日	2022年7月19日		2,500.00	连带责任担保	无	无	10年	否	否
招华国际会展发展	2022年3月31日	2022年7月19日		11,000.00	连带责任担保	无	无	10年	否	否
招华国际会展发展	2022年3月31日	2022年10月27日		7,500.07	连带责任担保	无	无	10年	否	否
招华国际会展发展	2022年3月31日	110,000.00	2022年10月30日	10,600.00	连带责任担保	无	无	15年	否	否
招华国际会展发展	2022年3月31日		2022年10月29日	49,000.00	连带责任担保	无	无	15年	否	否
招华国际会展发展	2022年3月31日		2022年10月30日	19,400.00	连带责任担保	无	无	15年	否	否
招华国际会展发展	2022年3月31日		2023年4月4日	17,500.00	连带责任担保	无	无	15年	否	否
招华会展置地	2021年3月30日	67,174.00	2021年6月23日	47,721.00	连带责任担保	无	无	12年	否	否
招华会展置地	2023年3月31日	100,000.00	2024年6月24日	45,000.00	连带责任担保	无	无	12年	否	否
国际低碳城开发	2021年3月30日	30,000.00	2021年11月16日	23,688.73	连带保证责任	无	无	5年	否	否
佛山南海祁禹	2020年4月28日	25,000.00	2020年10月20日	21,100.00	连带责任担保	无	无	4年	否	否
佛山南海祁禹	2020年4月28日	10,000.00	2020年11月12日	9,750.00	连带责任担保	无	无	4年	否	否
佛山南海祁禹	2020年4月28日	5,400.00	2021年2月26日	4,719.60	连带责任担保	无	无	4年	否	否

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
佛山南海祁禹	2021年3月30日	24,600.00	2021年5月8日	24,350.00	连带责任担保	无	无	4年	否	否
佛山南海祁禹	2021年3月30日	5,400.00	2021年10月26日	2,160.00	连带责任担保	无	无	3年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			142,929.00		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）			84,661.92		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			946,224.20		报告期末实际对外担保余额合计（A4）			570,978.29		

(2) 对子公司的担保情况

单位：万元

公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
济南华侨城	2023年3月31日	70,000.00	2024年5月28日	40,235.00	连带责任担保	无	无	3年	否	否
济南华侨城	2020年4月28日	75,000.00	2021年3月24日	26,885.00	连带责任担保	无	无	6年	否	否
淄博来仪	2023年3月31日	37,720.00	2023年12月29日	35,320.00	连带责任担保	无	无	2.5年	否	否
青岛华侨城投资	2020年4月28日	15,000.00	2021年3月24日	-	连带责任担保	无	无	6年	是	否
青岛华侨城投资	2021年3月30日	30,000.00	2021年11月9日	-	连带责任担保	无	无	6年	是	否
上海华侨城	2023年3月31日	170,000.00	2023年4月22日	152,625.50	连带责任保证	无	无	17年	否	否
杭州兰侨	2023年3月31日	66,000.00	2024年3月6日	25,000.00	连带责任保证	无	无	25年	否	否
宁波华投	2021年3月30日	20,000.00	2022年1月12日	19,990.00	连带责任保证	无	无	3年	否	否
宁波华投	2022年3月31日	30,000.00	2022年5月11日	29,770.00	连带责任保证	无	无	3年	否	否
宁波华投	2022年3月31日	15,000.00	2023年1月17日	14,990.00	连带责任保证	无	无	3年	否	否

公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物(如有)	反担保情况(如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
扬州实业	2019年3月30日	76,236.30	2019年9月17日	25,925.20	连带责任保证	无	无	无固定日期	否	否
上海置地	2022年3月31日	100,000.00	2022年7月28日	59,889.50	连带责任保证	无	无	7年	否	否
上海置地	2022年3月31日	126,000.00	2022年9月5日	37,800.00	连带责任保证	无	无	10年	否	否
合肥环巢	2020年4月28日	61,200.00	2020年11月18日	18,615.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
云南华侨城	2015年3月21日	28,000.00	2015年9月16日	5,873.00	连带责任担保	无	无	10年	否	否
云南华侨城	2020年4月28日	21,000.00	2021年3月26日	-	连带责任担保	无	无	3年	是	否
成都天府实业	2020年4月28日	50,000.00	2020年6月29日	50,000.00	连带责任担保	无	无	7年	否	否
重庆实业	2018年4月27日	138,000.00	2020年1月16日	28,000.00	连带责任担保	无	无	5年	否	否
重庆实业	2020年4月28日	50,000.00	2020年6月17日	41,710.00	连带责任担保	无	无	5年	否	否
成都华鑫侨盛	2021年3月30日	20,000.00	2022年2月18日	2,500.00	连带责任担保	无	无	5年	否	否
西咸文茂	2020年4月28日	15,810.00	2020年8月11日	-	连带责任担保	无	无	3年	是	否
欢乐谷文旅	2024年3月30日	24,560.00	2024年6月27日	24,560.00	连带责任保证	无	无	10年	否	否
武汉实业	2023年3月31日	60,000.00	2023年9月14日	58,500.00	连带责任保证	无	无	23年	否	否
武汉都市	2020年4月28日	100,000.00	2020年5月13日	100,000.00	连带责任保证	无	无	8年	否	否
武汉都市	2020年4月28日	200,000.00	2020年6月11日	200,000.00	连带责任保证	无	无	8年	否	否
武汉滨江	2020年4月28日	80,000.00	2021年1月24日	45,100.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
武汉天创	2022年3月31日	70,000.00	2022年8月18日	-	连带责任保证	在建工程抵押	无	6年	是	否
武汉天创	2022年3月31日		2022年9月26日	-	连带责任保证	在建工程抵押	无	6年	是	否

公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物(如有)	反担保情况(如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
武汉华滨	2023年3月31日	120,000.00	2024年1月31日	46,870.00	连带责任保证	无	无	8年	否	否
武汉华滨	2023年3月31日	48,700.00	2024年3月15日	32,500.00	连带责任保证	无	无	8年	否	否
襄阳华侨城	2020年4月28日	24,480.00	2020年12月9日	19,635.00	连带责任保证	无	无	13年	否	否
襄阳华侨城	2021年3月30日	15,300.00	2021年12月26日	7,650.00	连带责任保证	土地抵押	无	6年	否	否
襄阳华侨城	2022年3月31日	25,500.00	2022年5月7日	15,300.00	连带责任保证	无	无	8年	否	否
襄阳华侨城	2023年3月31日	102,000.00	2023年11月15日	97,348.22	连带责任保证	无	无	19年	否	否
襄阳华侨城	2023年3月31日	40,800.00	2021年5月18日	-	连带责任保证	土地、在建工程抵押	无	6年	是	否
襄阳华侨城	2019年3月30日	56,100.00	2020年1月22日	-	连带责任保证	无	无	12年	是	否
襄阳华侨城	2021年3月30日	25,500.00	2021年7月29日	-	连带责任保证	无	无	5年	是	否
襄阳华侨城	2020年4月28日	9,843.00	2021年1月4日	-	连带责任保证	无	无	5年	是	否
郑州华侨城	2021年3月30日	40,000.00	2023年3月21日	-	连带责任保证	无	无	5年	是	否
南昌华侨城	2023年3月31日	50,000.00	2024年3月29日	45,000.00	连带责任保证	无	无	8年	否	否
南昌华侨城	2023年3月31日	113,000.00	2024年4月16日	44,500.00	连带责任保证	在建工程+项目用地	无	15年	否	否
南昌华侨城	2024年3月30日	20,000.00	2024年6月26日	19,500.00	连带责任保证	无	无	6年	否	否
深圳滨海	2019年3月30日	40,000.00	2019年7月18日	4,500.00	连带责任保证	无	无	15年	否	否
深圳滨海	2019年3月30日	35,000.00	2019年7月18日	4,285.71	连带责任保证	无	无	15年	否	否
深圳滨海	2018年4月27日	195,000.00	2018年9月13日	195,000.00	连带责任保证	无	无	6年	否	否
深圳低碳发展	2021年3月30日	30,600.00	2021年7月22日	29,087.39	连带保证责任	无	无	10年	否	否

公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物(如有)	反担保情况(如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳低碳发展	2023年3月31日	2,550.00	2023年12月13日	679.94	连带保证责任	无	无	10年	否	否
招华实业	2019年3月30日	45,000.00	2020年4月27日	2,525.00	连带责任保证	无	无	4.5年	否	否
招华实业	2021年3月30日	95,250.00	2021年5月7日	76,345.51	连带责任保证	无	无	12年	否	否
招华实业	2021年3月30日	60,000.00	2021年8月26日	54,500.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
招华实业	2021年3月30日		2023年3月7日	5,500.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳置业投资	2021年3月30日	140,000.00	2021年5月12日	57,400.00	连带责任保证	无	无	4年	否	否
深圳西部置业	2021年3月30日	42,000.00	2022年1月25日	-	连带保证责任	无	无	5年	否	否
深圳西部置业	2021年3月30日		2022年8月17日	-	连带保证责任	无	无	5年	否	否
深圳西部置业	2021年3月30日		2022年8月25日	-	连带保证责任	无	无	5年	否	否
深圳西部置业	2021年3月30日		2022年9月1日	-	连带保证责任	无	无	5年	否	否
深圳西部置业	2022年3月31日	160,000.00	2022年9月9日	108,500.00	连带保证责任	无	无	5年	否	否
深圳西部置业			2022年11月24日	5,000.00	连带保证责任	无	无	5年	否	否
深圳瑞湾发展	2024年6月15日	45,000.00	2024年6月24日	45,000.00	连带责任保证	无	无	3年	否	否
华侨城粤西(广东)	2021年3月30日	17,900.00	2021年12月31日	8,195.13	连带责任保证	无	无	10年	否	否
海南实业	2021年3月30日	28,560.00	2022年3月25日	5,712.00	连带责任保证	无	无	10年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)		557,260.00		报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)				323,165.00		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)		3,377,609.30		报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)				1,973,822.10		

(3) 子公司对子公司的担保情况

单位：万元

子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物(如有)	反担保情况(如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
襄阳华侨城	2022年3月31日	23,460.00	2022年12月6日	21,369.00	连带责任保证	土地抵押、在建工程抵押	无	15年	否	否
襄阳华侨城	2019年3月30日	51,000.00	2020年5月27日	-	连带责任保证	土地、在建工程抵押	无	5年	是	否
肇庆小镇文旅	2021年3月30日	19,997.25	2022年1月26日	2,282.00	连带责任担保	无	无	最后一期债务履行期届满之日后三年(18年)	否	否
东莞上江	2023年3月31日	60,000.00	2024年2月1日	60,000.00	信用担保	信用担保	无	5年	否	否
肇庆小镇开发	2024年1月24日	19,950.00	2024年1月28日	9,472.26	连带责任保证	在建工程抵押	无	4.5年	否	否
肇庆小镇实业	2021年3月30日	19,152.00	2022年1月20日	12,177.48	连带责任保证	土地抵押	无	3年	否	否
广州文旅小镇	2020年4月28日	88,485.00	2020年6月30日	3,042.76	连带责任保证	无	无	10年	否	否
广州文旅小镇	2020年4月28日	510	2020年5月8日	510	连带责任保证	无	无	10年	否	否
广州实业	2021年3月30日	10,000.00	2021年5月13日	10,000.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
广州实业	2021年3月30日	20,000.00	2021年5月13日	7,457.66	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳城更	2021年3月30日	51,000.00	2021年8月31日	9,266.28	连带责任保证	无	无	监管事项履约完毕	否	否
深圳城更	2020年4月28日	15,300.00	2020年10月19日	15,300.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳城更	2021年3月30日	4,845.00	2022年1月7日	2,448.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳城更	2020年4月28日	51,000.00	2020年11月26日	14,535.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳城更	2020年4月28日		2020年11月26日	3,391.50	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳城更	2020年4月28日		2023年7月25日	2,283.18	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳城更	2020年4月28日		2024年1月16日	2,281.17	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳城更	2020年4月28日	22,950.00	2021年2月1日	22,950.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳城更	2020年4月28日	4,080.00	2021年2月1日	1,875.79	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳城更	2021年3月30日		2022年1月12日	2,179.09	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳城更	2021年3月30日	5,100.00	2021年5月31日	5,100.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否

子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物(如有)	反担保情况(如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳城更	2021年3月30日	5,100.00	2021年11月29日	5,100.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳城更	2021年3月30日	3,060.00	2022年1月19日	3,060.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
协跃	2016年4月23日	17,850.00	2016年11月4日	3,551.22	连带责任保证	无	无	监管事项履约完毕	否	否
协跃	2016年4月23日		2016年11月4日	-	连带责任保证	无	无	监管事项履约完毕	否	否
协跃	2020年4月28日	15,300.00	2020年12月24日	15,300.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
协跃	2020年4月28日	10,200.00	2020年12月24日	10,200.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
协跃	2020年4月28日	10,200.00	2020年12月24日	10,200.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
协跃	2020年4月28日	5,100.00	2020年12月24日	5,100.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
协跃	2020年4月28日	5,100.00	2020年12月24日	-	连带责任保证	无	无	5年	否	否
协跃	2020年4月28日	10,200.00	2020年12月24日	255	连带责任保证	无	无	5年	否	否
协跃	2020年4月28日		2020年12月24日	5,100.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
协跃	2020年4月28日	30,000.00	2020年12月30日	27,400.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
协跃	2021年3月2日	10,000.00	2021年3月2日	9,600.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
协跃	2021年3月30日	10,200.00	2022年3月16日	10,200.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳城更	2021年3月30日	40,800.00	2022年1月12日	25,500.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳城更	2022年3月31日	5,100.00	2022年4月19日	5,100.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
鸿怡达	2022年3月31日	10,200.00	2022年5月18日	10,200.00	连带责任保证	无	无	3年	否	否
协跃	2022年3月31日	10,200.00	2022年6月14日	7,395.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳城更	2022年3月31日	5,100.00	2022年6月16日	5,100.00	连带责任保证	无	无	4年	否	否
深圳城更	2022年3月31日	2,295.00	2022年7月22日	2,252.67	连带责任保证	无	无	4年	否	否
协跃	2022年3月31日	5,100.00	2022年7月1日	5,100.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
协跃	2022年3月31日	5,100.00	2022年8月9日	5,100.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
协跃	2022年3月31日	5,100.00	2022年8月17日	5,100.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
协跃	2020年4月28日	62,985.00	2020年9月22日	55,335.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
协跃	2022年3月31日	22,552.09	2022年9月14日	22,552.09	连带责任保证	无	无	监管事项履约完毕	否	否
协跃	2022年3月31日	7,650.00	2022年9月30日	7,650.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否

子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物(如有)	反担保情况(如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
协跃	2022年3月31日	2,346.00	2022年9月30日	2,346.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳城更	2022年3月31日	15,300.00	2023年1月20日	9,180.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
深圳城更	2022年3月31日		2023年1月20日	6,120.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
新玺发展	2023年3月31日	205,560.00	2023年9月19日	172,560.00	连带责任保证	资产抵押	无	5年	否	否
漳州华侨城	2021年3月30日	7,650.00	2021年12月23日	5,380.50	连带责任保证	无	无	3年	否	否
漳州华侨城	2021年3月30日	2,850.00	2021年12月23日	2,004.50	连带责任保证	无	无	3年	否	否
潮州投资	2023年3月31日	30,600.00	2023年12月14日	16,750.10	连带责任保证	无	无	4年	否	否
万霖投资	2023年3月31日	20,400.00	2023年6月30日	10,404.00	连带责任保证	股权质押	无	1.5年	否	否
华侨城粤西(广东)	2024年3月30日	27,400.00	2024年6月28日	24,400.00	连带责任保证	无	无	3年	否	否
湛江华侨城	2024年5月10日	40,800.00	2024年5月11日	12,750.00	连带责任保证	无	无	3年	否	否
中山华侨城	2021年3月30日	30,000.00	2024年3月30日	10,000.00	连带责任保证	应收账款质押	无	8年	否	否
中山华侨城	2021年3月30日		2024年6月26日	4,600.00	连带责任保证	应收账款质押	无	8年	否	否
中山华侨城	2022年3月31日	24,000.00	2023年1月13日	2,541.76	连带责任保证	应收账款质押	无	1.87年	否	否
江门华侨城	2022年3月31日	30,000.00	2023年1月16日	8,000.00	连带责任保证	应收账款质押、资产抵押	无	15年	否	否
江门华侨城	2022年3月31日		2023年4月28日	18,000.00	连带责任保证	应收账款质押、资产抵押	无	15年	否	否
江门华侨城	2022年3月31日		2023年9月21日	4,000.00	连带责任保证	应收账款质押、资产抵押	无	15年	否	否
江门华侨城	2023年3月31日	47,500.00	2023年4月11日	38,400.00	连带责任保证	应收账款质押、资产抵押	无	3年	否	否
江门华侨城	2023年3月31日	5,000.00	2023年9月22日	5,000.00	连带责任保证	应收账款质押、资产抵押	无	15年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(C1)			148,150.00		报告期内对子公司担保实际发生额合计(C2)			123,503.43		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(C3)			1,270,727.34		报告期末对子公司实际担保余额合计(C4)			821,809.01		

(4) 公司担保总额合计

单位：万元

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）	848,339.00	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）	531,330.35
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）	5,594,560.84	报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）	3,366,609.40
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例	55.36%		
其中：			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）			
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）	2,727,523.22		
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）	326,136.30		
上述三项担保金额合计（D+E+F）	3,053,659.52		
对未到期担保合同，报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）	无		
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	无		

3、委托理财

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

5、其他说明

适用 不适用

十三、其他重大事项的说明

（一）鉴于公司第八届董事会任期已经届满，根据《公司法》《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号—主板上市公司规范运作》等法律、法规、规章、规范性文件及《公司章程》的有关规定，公司按照相关法律程序进行董事会换届选举。报告期内，经公司 2024 年第一次临时股东大会、第九届董事会第一次会议、第九届监事会第一次会议、职工代表大会会议等会议选举，第九届董事会由张振高董事长、刘凤喜副董事长，独立董事李茂惠、沙振权、宋丁组成；第九届监事会由丁新监事长、李峥监事、彭华职工监事组成；同时，聘任总裁刘凤喜，副总裁袁静平、倪明涛，董事会秘书关山，副总会计师刘宇。8 月 28 日，经公司第九届董事会第二次会议审议通过《关于聘任董事会秘书的议案》，聘任侯瑞芳为董事会秘书。

（二）2024 年 6 月 24 日，公司披露了《关于公司控股股东增持公司股份计划公告》（公告编号：2024-46），控股股东华侨城集团基于对公司长期投资价值的认可及对未来持续稳定发展的信心，为切实维护广大投资者权益和资本市场稳定，华侨城集团计划以自有资金自本公告披露之日起 6 个月内通过集中竞价或大宗交易的方式增持公司股份，本次增持金额不低于人民币 1.65 亿元且不超过 3.3 亿元。增持计划披露后，截至目前（8 月 30 日），华侨城集团公司通过深圳证券交易所交易系统集中竞价方式增持公司股份 21,050,592 股，占公司总股本的 0.2619%，增持总金额为 40,218,603.55 元

十四、公司子公司重大事项

（一）公司控股子公司华侨城（亚洲）控股有限公司（以下简称“华亚”）投资一支独立投资组合开曼港元基金。2020 年 12 月 30 日，华亚签署了《Subscription Agreement》及其附件。基金为独立投资组合公司（segregated portfolio company）HNW Investment Fund Series SPC（“HNW Investment Fund”，2012 年 7 月 9 日于开曼设立）下拟设立的一支独立投资组合（“Serica”，segregated portfolio）。开曼基金的目标基金规模为 8 亿至 10 亿港元，其中华亚认缴出资不超过 4.17 亿港元。开曼基金仅可投资目标公司港名有限公司及其附属公司（以下简称“目标集团”）及 11 个城市（包括南京、天津、成都、杭州、武汉、沈阳、苏州、西安、重庆、长沙及青岛）的其他商业房地产项目。（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）。报告期内，该基金已完成私募基金备案手续。2023 年 12 月，开曼基金管理人建银国际资产管理有限公司（以下简称“建银资管”）向全体投资人发出开曼基金赎回通知，各投资人将根据其实际持有开曼基金股份的比例，收到对应开曼基金剩余现金及 100%持有的港名有限公司股份。

（二）公司控股子公司深圳市华友投资有限公司（以下简称“华友投资”）、深圳华侨城港亚控股发展有限公司（以下简称“港亚控股”）与合作方潘兴资本管理（深圳）有限公司、上海煦翔贸易有限公司、厦门中茂益通商贸有限

公司（以下简称“厦门中茂”）共同设立“厦门侨润投资合伙企业（有限合伙）”（以下简称“合伙企业”）。合伙企业的认缴总规模为人民币 8.0002 亿元，其中华友投资认缴的出资额为人民币 1 万元、港亚控股认缴的出资额为人民币 6 亿元。（具体内容详见公司于 2021 年 2 月 23 日披露的《关于设立厦门侨润投资合伙企业（有限合伙）的公告》，公告编号：2021-10）。2021 年 7 月，上海煦翔贸易有限公司将其持有合伙企业的 18.7495% 财产份额（对应合伙企业认缴出资 15000 万元）及对应权利义务全部转让给厦门中茂。

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

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

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

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	1,142,147,552	13.93%	-	-	-	997,094	997,094	1,143,144,646	14.22%
1、国家持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、国有法人持股	1,138,152,352	13.88%	-	-	-	-	-	1,138,152,352	14.16%
3、其他内资持股	3,995,200	0.05%	-	-	-	997,094	997,094	4,992,294	0.06%
其中：境内法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
境内自然人持股	3,995,200	0.05%	-	-	-	997,094	997,094	4,992,294	0.06%
4、外资持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：境外法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、无限售条件股份	7,059,646,363	86.07%	-	-	-	-165,032,956	-165,032,956	6,894,613,407	85.78%
1、人民币普通股	7,059,646,363	86.07%	-	-	-	-165,032,956	-165,032,956	6,894,613,407	85.78%
2、境内上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、股份总数	8,201,793,915	100.00%	-	-	-	-164,035,862	-164,035,862	8,037,758,053	100.00%

股份变动的原因

公司于 2024 年 1 月 23 日召开第八届董事会第十次临时会议和第八届监事会第十七次会议，并于 2 月 8 日召开 2024 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司注销回购股份并减少注册资本的议案》。同意将存放于回购专用证券账户的 164,035,862 股予以注销并相应减少注册资本。3 月 18 日，经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司确认，公司已完成上述回购专用证券账户股份注销事宜。

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
高管锁定股	3,995,200	0	997,094	4,992,294	董事、监事及高级管理人员离任锁定期	董事、监事及高级管理人员离任或任期届满半年后
合计	3,995,200	0	997,094	4,992,294	--	--

二、证券发行与上市情况

适用 不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	113,682			报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0			
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
华侨城集团有限公司	国有法人	48.00%	3,858,085,442	2,400,000	1,138,152,352	2,719,933,090	不适用	0
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	境内非国有法人	7.08%	569,366,124	0	-	-	不适用	0
中国证券金融股份有限公司	国有法人	3.05%	245,302,846	0	-	-	不适用	0
香港中央结算有限公司	境外法人	1.25%	100,703,581	-107,157,898	-	-	不适用	0
深圳华侨城资本投资管理有限公司	国有法人	0.98%	78,743,684	0	-	-	不适用	0
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.61%	48,778,600	10,670,200	-	-	不适用	0
全国社保基金四一三组合	其他	0.52%	42,140,000	0	-	-	不适用	0
上海浦东发展银行股份有限公司—易方达裕祥回报债券型证券投资基金	其他	0.42%	34,091,894	0	-	-	不适用	0
陈隆智	境内自然人	0.36%	28,886,000	9,260,000	-	-	不适用	0
许芝弟	境内自然人	0.31%	24,977,000	2,568,300	-	-	不适用	0
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；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。							

报告期末普通股股东总数	113,682			报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0			
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
华侨城集团有限公司	2,719,933,090	人民币普通股	2,719,933,090					
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	569,366,124	人民币普通股	569,366,124					
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	100,703,581	人民币普通股	100,703,581					
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					
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	48,778,600	人民币普通股	48,778,600					
全国社保基金四一三组合	42,140,000	人民币普通股	42,140,000					
上海浦东发展银行股份有限公司—易方达裕祥回报债券型证券投资基金	34,091,894	人民币普通股	34,091,894					
陈隆智	28,886,000	人民币普通股	28,886,000					
许芝弟	24,977,000	人民币普通股	24,977,000					
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，国有法人股东华侨城集团与深圳华侨城资本投资管理有限公司存在关联关系，为一致行动人；除此之外，未知前十名其他股东是否存在关联关系，也未知其是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	不适用							

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

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

是 否

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

四、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2023 年年报。

五、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

一、企业债券

适用 不适用

报告期公司不存在企业债券。

二、公司债券

适用 不适用

1、公司债券基本信息

单位：元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	21 侨城 02	149343	2021 年 1 月 08 日	2021 年 1 月 11 日	2028 年 1 月 11 日	500,000,000	3.89%	每年付息一次，到期一次还本	深圳交易所
深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	21 侨城 04	149354	2021 年 1 月 15 日	2021 年 1 月 18 日	2028 年 1 月 18 日	500,000,000	3.89%	每年付息一次，到期一次还本	深圳交易所
深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)	21 侨城 06	149439	2021 年 4 月 2 日	2021 年 4 月 7 日	2028 年 4 月 7 日	1,500,000,000	3.95%	每年付息一次，到期一次还本	深圳交易所
深圳华侨城股份有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	24 侨城 01	133811	2024 年 3 月 28 日	2024 年 3 月 28 日	2027 年 3 月 28 日	1,200,000,000	3.80%	每年付息一次，到期一次还本	深圳交易所
投资者适当性安排（如有）	公司债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格 A 股证券账户的合格投资者公开发行。								
适用的交易机制	公募：匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交及协议成交 私募：点击成交、询价成交、竞买成交及协议成交								
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施	否								

逾期未偿还债券

适用 不适用

3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
21 侨城 02、 21 侨城 04、 21 侨城 06、 24 侨城 01	兴业证券股份 有限公司	北京市朝阳区朝阳门外大街甲 6 号 32 层	-	张慧芳、张宁	010-50911203
	中信证券股份 有限公司	广东省深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦 18 层	-	王宏峰、陈天 涯、屈耀辉、张 陈灵、冯诗洋	0755-23835451
	中泰证券股份 有限公司	北京市西城区丰盛胡同 28 号	-	孙雄飞、李越、	010-59013946

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
	有限公司	太平洋保险大厦 5 层		廖青云、丛正菲、张津	
	中国国际金融股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层	-	王超、陈小东、汪鉴、梁舒培	010-65051166
	海通证券股份有限公司	北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层	-	刘佩榕、朱琳君、何鸿翔、陈楠弘	010-88027267
	光大证券股份有限公司	北京市西城区复兴门外大街 6 号光大大厦 15 层	-	高健、张海钢、钟铎、罗玉立、余金钢	010-58377869
	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 5-11 层	刘剑华、申玲芝	顾仁荣	010-88095588
	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层	廖晓鸿、罗玉成、詹妙灵	张克、叶韶勋	010-65542288
	上海市锦天城律师事务所	上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 11、12 楼	-	王宇、李鸣晗	021-20511000
	北京市中伦律师事务所	北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心南塔 22-31 层	-	汪华、薛祯	010-59572288
	联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层	-	卢瑞、赵兮	010-85679696

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

4、募集资金使用情况

单位：元

债券简称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
21 侨城 02	500,000,000	500,000,000	-	运作良好，未发生违反相关规定及资金监管协议的情况。	无	是
21 侨城 04	500,000,000	500,000,000	-		无	是
21 侨城 06	1,500,000,000	1,500,000,000	-		无	是
24 侨城 01	1,200,000,000	1,200,000,000	-		无	是

募集资金用于建设项目

适用 不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

适用 不适用

5、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

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

适用 不适用

三、非金融企业债务融资工具

适用 不适用

四、可转换公司债券

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

六、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.65	1.61	2.48%
资产负债率	76.09%	76.81%	下降 0.72 个百分点
速动比率	0.46	0.45	2.22%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-118,029.76	-139,050.04	15.12%
EBITDA 全部债务比	2.43%	2.36%	上升 0.07 个百分点
利息保障倍数	0.53	0.56	-5.36%
现金利息保障倍数	-0.83	0.90	-192.22%
EBITDA 利息保障倍数	1.06	1.28	-17.19%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	—
利息偿付率	100.00%	100.00%	—

第十节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

2024 年 6 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	36,585,118,734.77	40,145,151,431.14
应收票据	1,689,213.22	1,689,213.22
应收账款	838,965,783.07	954,713,117.36
预付款项	1,162,731,108.48	1,213,229,807.15
其他应收款	34,118,731,108.31	32,296,426,206.40
其中：应收利息		
应收股利	248,200,000.00	248,200,000.00
存货	164,564,808,810.57	178,317,385,276.14
持有待售资产	1,925,557,382.98	3,515,284,857.13
一年内到期的非流动资产	12,404,283,511.48	12,570,785,511.48
其他流动资产	8,028,935,753.47	8,296,044,056.31
流动资产合计	259,630,821,406.35	277,310,709,476.33
非流动资产：		
长期应收款	160,000,000.00	160,000,000.00
长期股权投资	17,838,801,281.99	18,357,716,278.17
其他权益工具投资	558,686,440.38	605,720,338.66
其他非流动金融资产	330,534,653.91	368,958,233.11
投资性房地产	16,531,745,874.24	15,837,746,877.99
固定资产	22,710,198,263.06	22,344,964,049.75
在建工程	5,726,092,238.64	5,892,871,411.67
生产性生物资产	5,240,186.23	
使用权资产	2,213,116,602.08	2,469,545,101.21
无形资产	11,529,489,168.63	11,223,787,026.03

项目	期末余额	期初余额
商誉	62,857,743.26	62,857,743.26
长期待摊费用	1,643,377,208.69	1,697,118,730.92
递延所得税资产	12,229,170,669.57	12,253,203,376.16
其他非流动资产	1,951,362,165.20	2,444,073,418.71
非流动资产合计	93,490,672,495.88	93,718,562,585.64
资产总计	353,121,493,902.23	371,029,272,061.97
流动负债：		
短期借款	7,717,416,725.00	6,190,792,340.57
应付票据		2,475,172.26
应付账款	27,783,801,828.84	31,253,960,965.32
预收款项	283,433,692.86	284,040,490.20
合同负债	39,113,071,142.50	48,176,231,583.65
应付职工薪酬	2,411,678,772.18	2,601,460,202.43
应交税费	1,982,786,501.86	2,550,771,793.89
其他应付款	49,885,579,483.84	55,579,654,560.46
其中：应付利息		
应付股利	312,050,039.76	159,074,179.42
持有待售负债	1,407,820,566.77	1,413,074,869.24
一年内到期的非流动负债	23,600,130,217.29	19,506,085,228.05
其他流动负债	3,604,058,053.28	4,326,192,403.46
流动负债合计	157,789,776,984.42	171,884,739,609.53
非流动负债：		
长期借款	103,277,275,500.08	106,302,032,855.50
应付债券	3,696,221,361.92	2,495,709,440.81
租赁负债	2,340,636,805.40	2,678,081,615.32
长期应付款	297,262,842.26	297,262,842.26
递延收益	990,644,184.38	1,034,587,627.12
递延所得税负债	304,670,864.17	302,392,435.87
非流动负债合计	110,906,711,558.21	113,110,066,816.88
负债合计	268,696,488,542.63	284,994,806,426.41
所有者权益：		
股本	8,037,758,053.00	8,201,793,915.00
其他权益工具	3,100,000,000.00	3,100,000,000.00
其中：优先股		
永续债	3,100,000,000.00	3,100,000,000.00
资本公积	4,538,176,197.49	5,386,791,787.57
减：库存股		1,041,515,155.83
其他综合收益	-2,244,336,651.11	-2,205,349,417.93
盈余公积	4,921,485,082.64	4,921,485,082.64
未分配利润	42,456,379,358.43	43,589,770,464.11
归属于母公司所有者权益合计	60,809,462,040.45	61,952,976,675.56
少数股东权益	23,615,543,319.15	24,081,488,960.00
所有者权益合计	84,425,005,359.60	86,034,465,635.56
负债和所有者权益总计	353,121,493,902.23	371,029,272,061.97

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	11,566,484,354.58	11,819,813,141.00
应收账款	52,034,778.67	54,823,250.53
预付款项	23,772,617.19	67,699,610.90
其他应收款	9,769,736,339.54	9,353,163,547.70
其中：应收利息		
应收股利	272,904,353.89	273,710,535.50
存货	1,878,559.64	14,436,009.40
一年内到期的非流动资产	45,372,007,765.18	50,748,812,370.68
其他流动资产	8,481,220,062.14	2,413,360,519.61
流动资产合计	75,267,134,476.94	74,472,108,449.82
非流动资产：		
长期应收款	7,520,486,599.17	7,712,445,125.54
长期股权投资	44,046,466,261.79	44,315,715,732.07
其他权益工具投资	558,686,440.38	605,720,338.66
投资性房地产	93,444,693.58	104,187,569.41
固定资产	127,740,570.21	759,697,691.36
在建工程		37,341,018.22
使用权资产		8,408,146.49
无形资产	62,359,112.94	65,420,626.14
长期待摊费用	175,879,380.42	113,692,135.07
递延所得税资产	4,073,992.76	4,073,992.76
其他非流动资产	14,478,559,280.00	14,546,643,938.30
非流动资产合计	67,067,696,331.25	68,273,346,314.02
资产总计	142,334,830,808.19	142,745,454,763.84
流动负债：		
短期借款	3,000,000,000.00	
应付账款	101,835,711.43	170,367,096.88
预收款项	22,603,471.71	19,849,545.12
合同负债		32,889,430.01
应付职工薪酬	112,172,185.39	173,909,545.45
应交税费	16,983,314.90	20,617,923.75
其他应付款	9,514,869,688.89	9,707,105,493.62
其中：应付利息		
应付股利		
一年内到期的非流动负债	9,073,914,753.80	6,655,874,999.55
其他流动负债	1,274,458.33	
流动负债合计	21,843,653,584.45	16,780,614,034.38
非流动负债：		

项目	期末余额	期初余额
长期借款	59,182,650,000.00	65,418,801,504.94
应付债券	3,696,221,361.92	2,495,709,440.81
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,972,714,952.45	2,166,483,577.73
递延收益		585,284.64
递延所得税负债		
非流动负债合计	64,851,586,314.37	70,081,579,808.12
负债合计	86,695,239,898.82	86,862,193,842.50
所有者权益：		
股本	8,037,758,053.00	8,201,793,915.00
其他权益工具	3,100,000,000.00	3,100,000,000.00
其中：优先股		
永续债	3,100,000,000.00	3,100,000,000.00
资本公积	8,029,560,118.98	8,907,039,412.81
减：库存股		1,041,515,155.83
其他综合收益	-924,181,208.53	-902,969,962.99
专项储备		
盈余公积	4,100,896,957.50	4,100,896,957.50
未分配利润	33,295,556,988.42	33,518,015,754.85
所有者权益合计	55,639,590,909.37	55,883,260,921.34
负债和所有者权益总计	142,334,830,808.19	142,745,454,763.84

3、合并利润表

单位：元

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业总收入	23,011,110,546.90	19,438,473,346.50
其中：营业收入	23,011,110,546.90	19,438,473,346.50
二、营业总成本	23,984,627,878.27	19,703,137,366.70
其中：营业成本	19,825,612,412.74	15,642,933,019.50
税金及附加	671,368,332.18	1,083,735,800.71
销售费用	683,453,090.56	705,967,312.72
管理费用	775,693,648.00	887,804,986.25
财务费用	2,028,500,394.79	1,382,696,247.52
其中：利息费用	2,691,638,522.44	2,091,654,926.78
利息收入	722,981,565.43	756,676,525.37
加：其他收益	64,995,395.10	80,239,796.61
投资收益（损失以“—”号填列）	-246,735,894.06	-76,896,699.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-245,262,792.08	-91,273,337.64
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-32,338,408.65	
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-719,398.76	-110,205.90
资产减值损失（损失以“—”号填列）		-442,891,992.83
资产处置收益（损失以“—”号填列）	153,071,739.43	8,747,675.27
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	-1,035,243,898.31	-695,575,446.94

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
加：营业外收入	36,339,886.37	34,649,222.41
减：营业外支出	37,738,588.30	38,540,422.69
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,036,642,600.24	-699,466,647.22
减：所得税费用	412,910,967.17	680,058,334.25
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,449,553,567.41	-1,379,524,981.47
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,449,553,567.41	-1,379,524,981.47
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,056,175,272.34	-1,306,000,772.73
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-393,378,295.07	-73,524,208.74
六、其他综合收益的税后净额	-53,649,854.51	2,494,072.95
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-38,987,233.18	22,346,330.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-21,211,245.54	25,423,728.80
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	-21,211,245.54	25,423,728.80
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	-17,775,987.64	-3,077,398.80
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额	-17,775,987.64	-3,077,398.80
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-14,662,621.33	-19,852,257.05
七、综合收益总额	-1,503,203,421.92	-1,377,030,908.52
归属于母公司所有者的综合收益总额	-1,095,162,505.52	-1,283,654,442.73
归属于少数股东的综合收益总额	-408,040,916.40	-93,376,465.79
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.1410	-0.1625
（二）稀释每股收益	-0.1410	-0.1625

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

4、母公司利润表

单位：元

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业收入	243,478,552.71	359,116,916.45
减：营业成本	155,486,170.35	181,886,571.86
税金及附加	8,155,223.48	11,355,078.92
销售费用	12,759,603.73	12,064,037.36
管理费用	54,589,702.24	148,562,514.36
财务费用	-16,223,242.79	-139,299,555.02
其中：利息费用	1,338,467,371.09	1,337,642,827.59
利息收入	1,355,244,845.77	1,481,511,145.70
加：其他收益	419,160.66	2,213,639.52

投资收益（损失以“—”号填列）	-173,524,004.47	9,942,402,144.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-230,676,485.81	-72,216,499.90
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		
信用减值损失（损失以“—”号填列）		
资产减值损失（损失以“—”号填列）		
资产处置收益（损失以“—”号填列）		52,436.58
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	-144,393,748.11	10,089,216,489.23
加：营业外收入	225,382.80	410,111.41
减：营业外支出	1,074,567.78	145,887.30
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-145,242,933.09	10,089,480,713.34
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	-145,242,933.09	10,089,480,713.34
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-145,242,933.09	10,089,480,713.34
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-21,211,245.54	25,423,728.80
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-21,211,245.54	25,423,728.80
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	-21,211,245.54	25,423,728.80
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	-166,454,178.63	10,114,904,442.14

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	14,362,868,486.65	26,776,901,247.76
收到的税费返还	156,882,286.78	218,542,230.13
收到其他与经营活动有关的现金	3,172,375,478.02	12,142,656,825.67
经营活动现金流入小计	17,692,126,251.45	39,138,100,303.56
购买商品、接受劳务支付的现金	9,273,652,746.01	14,934,841,213.50
支付给职工以及为职工支付的现金	1,659,917,348.82	1,871,379,308.62
支付的各项税费	5,981,208,615.30	9,194,356,205.77
支付其他与经营活动有关的现金	3,609,775,347.80	13,046,668,030.50
经营活动现金流出小计	20,524,554,057.93	39,047,244,758.39
经营活动产生的现金流量净额	-2,832,427,806.48	90,855,545.17
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	332,084,068.11	1,300,134,028.49
取得投资收益收到的现金	36,637,265.54	106,136,542.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,783,411.00	11,444,225.69
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
收到其他与投资活动有关的现金	301,591,533.02	712,903,160.29
投资活动现金流入小计	672,096,277.67	2,130,617,957.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	760,159,722.73	1,198,010,269.66
投资支付的现金	41,770,000.00	130,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	1,419,736,672.07	366,523,576.73
投资活动现金流出小计	2,221,666,394.80	1,694,533,846.39
投资活动产生的现金流量净额	-1,549,570,117.13	436,084,110.73
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	8,287,847.12	68,046,789.74
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	8,287,847.12	68,046,789.74
取得借款收到的现金	24,858,533,793.53	40,003,619,480.82
收到其他与筹资活动有关的现金	910,293,692.01	1,781,639,059.00
筹资活动现金流入小计	25,777,115,332.66	41,853,305,329.56
偿还债务支付的现金	21,306,071,957.10	35,247,831,761.22
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,983,809,111.93	3,484,527,144.93
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	8,058,656.57	5,620,652.66
支付其他与筹资活动有关的现金	1,048,941,685.17	1,328,050,495.53
筹资活动现金流出小计	25,338,822,754.20	40,060,409,401.68
筹资活动产生的现金流量净额	438,292,578.46	1,792,895,927.88
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-10,415,385.65	145,312,033.98
五、现金及现金等价物净增加额	-3,954,120,730.80	2,465,147,617.76
加：期初现金及现金等价物余额	39,180,732,973.41	41,312,470,675.87
六、期末现金及现金等价物余额	35,226,612,242.61	43,777,618,293.63

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	235,070,005.92	338,091,641.01
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	9,226,288,267.78	17,702,595,733.96
经营活动现金流入小计	9,461,358,273.70	18,040,687,374.97
购买商品、接受劳务支付的现金	58,292,002.49	49,336,541.91
支付给职工以及为职工支付的现金	98,136,568.49	108,938,170.09
支付的各项税费	20,277,782.30	42,356,986.74
支付其他与经营活动有关的现金	8,723,428,206.22	21,442,505,650.88
经营活动现金流出小计	8,900,134,559.50	21,643,137,349.62
经营活动产生的现金流量净额	561,223,714.20	-3,602,449,974.65
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,646,045,653.15	4,089,561,308.03
取得投资收益收到的现金	57,389,509.89	10,015,180,590.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	409,338,108.70	25,832.74
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	149,460,372.42	29,353,333.36
投资活动现金流入小计	3,262,233,644.16	14,134,121,064.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	27,089,135.44	99,636,084.97
投资支付的现金	2,761,362,800.00	4,833,237,371.06
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		
投资活动现金流出小计	2,788,451,935.44	4,932,873,456.03
投资活动产生的现金流量净额	473,781,708.72	9,201,247,608.37
三、筹资活动产生的现金流量：		

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	16,498,170,000.00	22,994,250,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		21,860,287.74
筹资活动现金流入小计	16,498,170,000.00	23,016,110,287.74
偿还债务支付的现金	15,952,727,504.94	31,147,380,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,561,556,765.30	1,665,393,019.69
支付其他与筹资活动有关的现金	279,040,670.17	272,400,682.52
筹资活动现金流出小计	17,793,324,940.41	33,085,173,702.21
筹资活动产生的现金流量净额	-1,295,154,940.41	-10,069,063,414.47
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-260,149,517.49	-4,470,265,780.75
加：期初现金及现金等价物余额	11,721,633,872.07	16,128,622,524.89
六、期末现金及现金等价物余额	11,461,484,354.58	11,658,356,744.14

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2024 年半年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	8,201,793,915.00		3,100,000,000.00		5,386,791,787.57	1,041,515,155.83	-2,205,349,417.93		4,921,485,082.64		43,589,770,464.11		61,952,976,675.56	24,081,488,960.00	86,034,465,635.56
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	8,201,793,915.00		3,100,000,000.00		5,386,791,787.57	1,041,515,155.83	-2,205,349,417.93		4,921,485,082.64		43,589,770,464.11		61,952,976,675.56	24,081,488,960.00	86,034,465,635.56
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)	-164,035,862.00				-848,615,590.08	-1,041,515,155.83	-38,987,233.18				-1,133,391,105.68		-1,143,514,635.11	-465,945,640.85	-1,609,460,275.96
(一) 综合收益总额							-38,987,233.18				-1,056,175,272.34		-1,095,162,505.52	-408,040,916.40	-1,503,203,421.92
(二) 所有者投入和减少资本	-164,035,862.00				-877,479,293.83	-1,041,515,155.83								180,153,932.12	180,153,932.12
1. 所有者投入的普通股														180,153,932.12	180,153,932.12
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他	-164,035,862.00				-877,479,293.83	-1,041,515,155.83									
(三) 利润分配											-77,215,833.34		-77,215,833.34	-238,058,656.57	-315,274,489.91
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配														-238,058,656.57	-238,058,656.57
4. 其他											-77,215,833.34		-77,215,833.34		-77,215,833.34
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															

项目	2024 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他					28,863,703.75							28,863,703.75			28,863,703.75
四、本期末余额	8,037,758,053.00		3,100,000,000.00		4,538,176,197.49		-2,244,336,651.11		4,921,485,082.64		42,456,379,358.43		60,809,462,040.45	23,615,543,319.15	84,425,005,359.60

上年金额

单位：元

项目	2023 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	8,201,793,915.00		3,100,000,000.00		5,406,125,825.17	1,041,515,155.83	-1,960,857,875.21		4,921,485,082.64		50,234,000,957.50		68,861,032,749.27	31,768,766,715.99	100,629,799,465.26
加：会计政策变更											2,221,225.39		2,221,225.39	107,353.90	2,328,579.29
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	8,201,793,915.00		3,100,000,000.00		5,406,125,825.17	1,041,515,155.83	-1,960,857,875.21		4,921,485,082.64		50,236,222,182.89		68,863,253,974.66	31,768,874,069.89	100,632,128,044.55
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）					-36,100,504.02		22,346,330.00				-1,382,794,661.62		-1,396,548,835.64	-3,809,057,938.96	-5,205,606,774.60
（一）综合收益总额							22,346,330.00				-1,306,000,772.73		-1,283,654,442.73	-93,376,465.79	-1,377,030,908.52
（二）所有者投入和减少资本					-36,100,504.02								-36,100,504.02	-3,587,697,158.01	-3,623,797,662.03
1. 所有者投入的普通股														68,046,789.74	68,046,789.74

项目	2023 年半年度															
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计	
	优先股	永续债	其他													
2. 其他权益工具持有者投入资本					-36,100,504.02								-36,100,504.02	-3,655,743,947.75	-3,691,844,451.77	
3. 股份支付计入所有者权益的金额																
4. 其他																
(三) 利润分配													-76,793,888.89	-76,793,888.89	-127,984,315.16	-204,778,204.05
1. 提取盈余公积																
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者（或股东）的分配															-5,620,652.66	-5,620,652.66
4. 其他													-76,793,888.89	-76,793,888.89	-122,363,662.50	-199,157,551.39
(四) 所有者权益内部结转																
1. 资本公积转增资本（或股本）																
2. 盈余公积转增资本（或股本）																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																
5. 其他综合收益结转留存收益																
6. 其他																
(五) 专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
(六) 其他																
四、本期期末余额	8,201,793,915.00		3,100,000,000.00		5,370,025,321.15	1,041,515,155.83	-1,938,511,545.21		4,921,485,082.64				48,853,427,521.27	67,466,705,139.02	27,959,816,130.93	95,426,521,269.95

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2024 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	8,201,793,915.00		3,100,000,000.00		8,907,039,412.81	1,041,515,155.83	-902,969,962.99		4,100,896,957.50	33,518,015,754.85		55,883,260,921.34
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	8,201,793,915.00		3,100,000,000.00		8,907,039,412.81	1,041,515,155.83	-902,969,962.99		4,100,896,957.50	33,518,015,754.85		55,883,260,921.34
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-164,035,862.00				-877,479,293.83	-1,041,515,155.83	-21,211,245.54			-222,458,766.43		-243,670,011.97
（一）综合收益总额							-21,211,245.54			-145,242,933.09		-166,454,178.63
（二）所有者投入和减少资本	-164,035,862.00				-877,479,293.83	-1,041,515,155.83						
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他	-164,035,862.00				-877,479,293.83	-1,041,515,155.83						
（三）利润分配										-77,215,833.34		-77,215,833.34
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他										-77,215,833.34		-77,215,833.34
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												

项目	2024 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	8,037,758,053.00		3,100,000,000.00		8,029,560,118.98		-924,181,208.53		4,100,896,957.50	33,295,556,988.42		55,639,590,909.37

上年金额

单位：元

项目	2023 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	8,201,793,915.00		3,100,000,000.00		8,907,039,412.81	1,041,515,155.83	-720,871,180.77		4,100,896,957.50	25,728,066,133.90		48,275,410,082.61
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	8,201,793,915.00		3,100,000,000.00		8,907,039,412.81	1,041,515,155.83	-720,871,180.77		4,100,896,957.50	25,728,066,133.90		48,275,410,082.61
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							25,423,728.80			10,012,686,824.45		10,038,110,553.25
（一）综合收益总额							25,423,728.80			10,089,480,713.34		10,114,904,442.14
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配										-76,793,888.89		-76,793,888.89

项目	2023 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他									-76,793,888.89			-76,793,888.89
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	8,201,793,915.00		3,100,000,000.00		8,907,039,412.81	1,041,515,155.83	-695,447,451.97		4,100,896,957.50	35,740,752,958.35		58,313,520,635.86

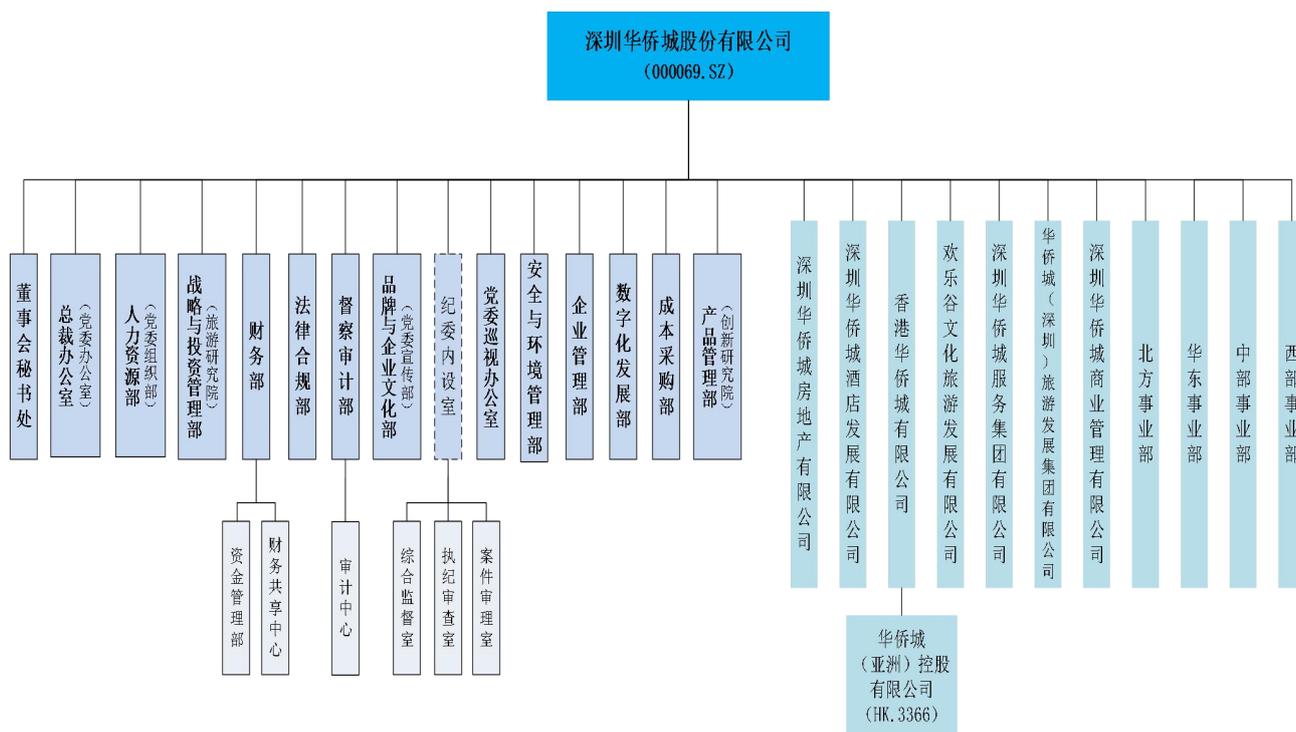
三、公司基本情况

深圳华侨城股份有限公司（原名深圳华侨城控股股份有限公司，以下简称本公司）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。本公司于 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，注册地为深圳市南山区华侨城指挥部大楼 103、105、107、111、112 室。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”。经过历年的派送红股、配股、转增股本及增发新股，截止 2023 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。2024 年 3 月 18 日，公司办理完成回购股份的注销事宜，并减少注册资本 164,035,862.00 元。截至 2024 年 6 月 30 日，本公司累计发行股本总数 8,037,758,053.00 股（每股面值 1 元），注册资本为 8,037,758,053.00 元。

本公司及子公司（在包含子公司时统称本集团）属旅游、地产行业，主要经营主题公园、酒店服务、房地产开发等。

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。

本集团基本组织架构如下所示：



截至 2024 年 6 月 30 日，本集团纳入合并范围的子公司共 252 户，详见本附注九“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 0 户，减少 6 户，详见本附注八“合并范围的变更”。

本报告中提及的公司名称简称对照表

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

公司简称	公司全称
潮州投资	潮州华侨城投资发展有限公司
置业发展	华侨城置业发展（深圳）有限公司
桦盛投资	深圳市华侨城桦盛投资有限公司
南粤投资	深圳华侨城南粤投资发展有限公司
深圳华侨城商业管理	深圳华侨城商业管理有限公司
顺德欢乐海岸	广东顺德欢乐海岸商业运营管理有限公司
江门华侨城	江门华侨城投资发展有限公司
肇庆实业	肇庆华侨城实业发展有限公司
肇庆小镇文旅	肇庆华侨城小镇文旅开发有限公司
肇庆小镇实业	肇庆华侨城小镇实业发展有限公司
肇庆小镇开发	肇庆华侨城小镇开发有限公司
丽江华侨城	丽江华侨城投资发展有限公司
中山华侨城	中山华侨城实业发展有限公司
华侨城粤西（广东）	华侨城粤西（广东）投资发展有限公司
茂名滨海	茂名华侨城滨海旅游发展有限公司
合恒投资	深圳市华侨城合恒投资有限公司
深圳华侨城会展管理	深圳华侨城会展管理有限公司
东莞保华	东莞保华置业投资有限公司
佛山华沥	佛山市南海区华沥置业投资有限公司
昆明城更	昆明华侨城城市更新投资有限公司
昆明春晖	昆明呈贡区春晖城市建设有限公司
深汕华侨城	广东深汕华侨城投资有限公司
广州文旅小镇	广州华侨城文旅小镇投资有限公司
广州小镇运营	广州华侨城小镇运营管理有限公司
广州实业	广州华侨城实业发展有限公司
东莞华湖	东莞华湖房地产开发有限公司
东莞华实	东莞华实房地产开发有限公司
东莞实业	东莞华侨城实业有限公司
和城房地产	深圳市和城房地产开发有限公司
福美投资	深圳市华侨城福美投资有限公司
广州十亩国际	广州华侨城十亩国际投资有限公司
江门侨新置业	江门侨新置业有限公司
海南实业	海南华侨城实业有限公司
广州华侨城置业	广州华侨城置业有限公司
广州置业发展	广州华侨城置业发展有限公司

公司简称	公司全称
漳州华侨城	漳州华侨城置业有限公司
湛江华侨城	湛江华侨城欢乐海湾投资发展有限公司
东莞旗华	东莞市旗华房地产开发有限公司
深圳华锦	深圳世纪华锦商业管理有限公司
深圳华纯	深圳市华纯商业管理有限公司
东莞上江	东莞上江房地产开发有限公司
宁波华侨城	宁波华侨城投资发展有限公司
宁波置业	宁波欢乐海岸置业有限公司
宁波投资	宁波欢乐海岸投资发展有限公司
杭州锦杭	杭州锦杭企业管理有限责任公司
杭州保泓	杭州保泓房地产开发有限公司
宁波创东华远	宁波创东华远置业有限公司
宁波侨安	宁波侨安企业管理咨询有限公司
云南华侨城	云南华侨城实业有限公司
深圳国旅	深圳华侨城国际旅行社有限公司
国旅湖北	深圳华侨城国际旅行社湖北有限公司
青岛华侨城	青岛华侨城实业有限公司
东部华侨城	深圳东部华侨城有限公司
东部茶艺	深圳东部华侨城茶艺度假有限公司
东部置业	深圳东部华侨城置业有限公司
东部开发	深圳华侨城东部开发有限公司
万霖投资	深圳市万霖投资有限公司
东部城市发展	深圳华侨城东部城市发展有限公司
东部都市投资	深圳东部华侨城都市投资发展有限公司
深圳低碳发展	深圳华侨城低碳城城市发展有限公司
北京华侨城	北京世纪华侨城实业有限公司
上海华侨城	上海华侨城投资发展有限公司
无锡实业	无锡华侨城实业发展有限公司
苏州华湖	苏州华湖置业有限公司
无锡嘉合	无锡嘉合置业有限公司
滁州康金	滁州康金健康产业发展有限公司
常熟沙家浜	常熟沙家浜华侨城文旅实业有限公司
义乌华侨城	义乌华侨城投资发展有限公司
上海唐侨盈	上海唐侨盈置业有限公司
济宁华侨城	济宁华侨城文化旅游发展有限公司

公司简称	公司全称
苏州虎丘	苏州虎丘华泓投资有限公司
上海天祥	上海天祥华侨城投资有限公司
上海侨嵘	上海侨嵘置业有限公司
上海浦深	上海浦深投资管理有限公司
武汉实业	武汉华侨城实业发展有限公司
武汉都市	武汉华侨城都市发展有限公司
襄阳华侨城	襄阳华侨城文旅发展有限公司
襄阳度假区	襄阳华侨城奇幻度假区动物园管理有限公司（原名：襄阳华侨城奇幻度假区旅游管理有限公司）
武汉当代	武汉当代华侨城实业发展有限公司
武汉文旅	武汉华侨城文旅发展有限公司
武汉滨江	武汉华侨城滨江置业有限公司
武汉华滨	武汉华滨置业有限公司
武汉天创	武汉天创置业有限公司
武汉森亿	武汉森亿青城文旅创业发展中心（有限合伙）
花橙科技	深圳华侨城花橙科技有限公司
华侨城大酒店	深圳华侨城大酒店有限公司
海景酒店	深圳华侨城海景酒店有限公司
深圳滨海	深圳华侨城滨海有限公司
南京实业	南京华侨城实业发展有限公司
南京龙西	南京龙西置业有限公司
南京威丰	南京威丰房地产开发有限公司
南京华劲	南京华劲房地产开发有限公司
南京华颐	南京华颐房地产开发有限公司
南京尚宸	南京尚宸房地产开发有限公司
南京新侨	南京新侨文化旅游发展有限公司
苏州侨仁	苏州侨仁置业有限公司
南京溧水	南京溧水华侨城实业有限公司
南京侨劲地产	南京侨劲房地产开发有限公司
国酒管	深圳市华侨城国际酒店管理有限公司
香港华侨城	香港华侨城有限公司
华侨城旅游投资	OCT Travel Investment Ltd(华侨城旅游投资)
宽利发展	Widen Profit Development Ltd(宽利发展)
定佳管理	Sure Best Management Ltd（定佳管理）
Pacific Climax Ltd	Pacific Climax Ltd
亿骏(亚洲)	亿骏(亚洲)有限公司

公司简称	公司全称
南昌华侨城	华侨城（南昌）实业发展有限公司
华侨城企业	华侨城企业有限公司
共享运营	深圳市华侨城共享运营有限公司（原名：深圳港威置业策划有限公司）
群陞发展	群陞发展有限公司
信和置业	信和置业（成都）有限公司
华侨城(亚洲)	华侨城（亚洲）控股有限公司
翠恒	Verdant Forever Ltd（翠恒本部）
侨城(亚洲)	侨城(亚洲)资产管理有限公司
豪科投资	Great Tec Investment Ltd（豪科投资）
上海置地	华侨城（上海）置地有限公司
上海首驰	上海首驰企业管理有限公司
华侨城投资	Oct Investments Ltd(华侨城投资)
耀豪国际	耀豪国际有限公司
盈丰	Max Surplus Ltd(盈丰本部)
华力控股	华力控股有限公司
Grand Signal Ltd	Grand Signal Ltd(大信号)
创力发展	创力发展有限公司
锐振	Excel Founder Ltd（锐振）
港亚控股	深圳华侨城港亚控股发展有限公司
华友投资	深圳市华友投资有限公司
华鑫股权投资	深圳市华侨城华鑫股权投资管理有限公司
华京投资	深圳市华京投资有限公司
常熟投资	华侨城（常熟）投资发展有限公司
财富冠	Fortune crown international Ltd(财富冠国际)
荣添投资	荣添投资有限公司
港华投资	深圳华侨城港华投资控股有限公司
奇石发展	Miracle Stone Development Ltd(奇石发展)
汇骏发展	Barwin Development Ltd（汇骏发展）
兴永投资	Hanmax Investment Ltd（兴永投资）
惠州华力	华侨城（惠州）产业园管理有限公司（原名：惠州华力包装有限公司）
华港	Regal China Enterprises Ltd(华港)
常熟实业	华侨城（常熟）实业发展有限公司
华秦发展	华秦发展有限公司
华昌国际	华昌国际有限公司
合肥环巢	合肥华侨城环巢文旅置业发展有限公司

公司简称	公司全称
合肥实业	合肥华侨城实业发展有限公司
宁波华投	宁波滨海华侨城投资发展有限公司
华侨城发展	深圳华侨城酒店发展有限公司（原名：华侨城（深圳）发展有限公司）
旅游策划	深圳市华侨城旅游策划顾问有限公司
华侨城水电	深圳华侨城水电有限公司
华侨城售电	深圳华侨城售电有限公司
华侨城综合能源	华侨城综合能源（广东）有限公司
深圳华服	深圳华侨城服务集团有限公司
华侨城物业	华侨城物业（集团）有限公司
北京物业	北京华侨城物业服务服务有限公司
扬州物业	扬州华侨城物业服务服务有限公司
会所管理	深圳华侨城会所管理有限公司
昆明世博物业	昆明世博园物业服务服务有限公司
云南世博物业	云南世博花园物业服务服务有限公司
东部物业	深圳东部华侨城物业管理有限公司
深圳侨城汇	深圳市侨城汇网络科技有限公司
深圳侨城里	深圳市侨城里商业管理有限公司
智能科技	华侨城智能科技（深圳）有限公司
扬州实业	扬州华侨城实业发展有限公司
扬州华侨城	扬州华侨城文化旅游发展有限公司
重庆实业	重庆华侨城实业发展有限公司
成都盈创	成都华侨城盈创实业有限责任公司
华辉盛锦	重庆华辉盛锦房地产开发有限公司
江苏控股	江苏华侨城控股有限公司
北京投资	华侨城（北京）投资发展有限公司
北京斋堂	北京华侨城斋堂文旅发展有限公司
涿州华侨城	华侨城涿州文化旅游开发有限公司
成都投资	华侨城（成都）投资有限公司
宜宾三江置业	宜宾华侨城三江置业有限公司
成都洛带	成都洛带华侨城文化旅游开发有限公司
四川齐盛	四川齐盛艺库文化旅游发展有限责任公司
成都东盛开发	成都市东盛房屋开发有限责任公司
成都华鑫侨盛	成都华鑫侨盛实业有限公司
成都天府实业	成都天府华侨城实业发展有限公司
成都天府公园	成都天府华侨城公园广场管理有限公司

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

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

公司简称	公司全称
潮州华碧	潮州华碧投资有限公司
武汉侨滨置业	武汉侨滨置业有限公司
武汉首茂城	武汉首茂城置业有限公司
湖北交投襄阳	湖北交投襄阳文旅发展有限公司
郑州都市置业	郑州华侨城都市置业有限公司
襄阳文城	襄阳文城实业发展有限公司
滨海艺术中心	深圳滨海艺术中心管理有限公司
苏州新侨置业	苏州新侨置业有限公司
招商华侨城物业	深圳招华物业管理有限公司
巫溪县华侨城	巫溪县华侨城巴渝民宿有限公司
重庆悦岚	重庆悦岚房地产开发有限公司
重庆旭宇	重庆旭宇华锦房地产开发有限公司
北京中铁华兴	北京中铁华兴房地产开发有限公司
天津华锦万吉	天津华锦万吉置业有限公司
涿州侨城惠	涿州侨城惠房地产开发有限公司
自贡华侨城	自贡华侨城文化旅游开发有限公司
成都锦华	成都华侨城锦华投资有限公司
成都佳利	成都佳利投资有限公司
成都地润	成都地润置业发展有限公司
成都坤禹	成都坤禹升置业有限公司
湖滨商业	成都天府华侨城湖滨商业管理有限公司
成都文旅股份	成都文化旅游发展股份有限公司
保鑫泉盛	成都市保鑫泉盛房地产开发有限公司
成都体产	成都体育产业有限责任公司
杨凌欢乐田园	杨凌欢乐田园文化旅游有限公司
西安招商嘉时	西安招商嘉时房地产有限公司
西安华创骐耀	西安华创骐耀置业有限公司
西安思睿置地	西安思睿置地有限公司
太原华侨城	太原华侨城房地产开发有限公司
天津嘉运置业	天津嘉运置业有限公司
张家口侨园	张家口侨园房地产开发有限公司
太原侨晋	太原侨晋置业有限公司
太原侨君	太原侨君置业有限公司
宁波弘福	宁波弘福房地产咨询有限公司
厦门润禹	厦门华侨城润禹投资合伙企业

公司简称	公司全称
西安置地基金	西安置地基金 HNW Investment Fund Series SPC
厦门侨润	厦门侨润投资合伙企业
深圳侨恒一号	深圳侨恒一号投资企业
北京广盈	北京广盈房地产开发有限公司
民生教育	民生教育集团有限公司
资汇控股	资汇控股有限公司
China Urbanization Investment Ltd	China Urbanization Investment Ltd
易居控股	易居（中国）企业控股有限公司
禹洲地产	禹洲地产股份有限公司
中山禹鸿	中山禹鸿房地产开发有限公司
广州粤科	广州粤科人才创业投资中心（有限合伙）合伙协议
东莞文旅科技	东莞市华侨城旅文科技投资合伙企业（有限合伙）
Power Rise Holding Ltd	Power Rise Holding Ltd
德盈控股	德盈控股国际有限公司
南通苏锡通紫	南通苏锡通紫荆华鑫创业投资
佛山高鑫科技	佛山高鑫科技产业投资合伙企业（有限合伙）
深圳欢乐谷	深圳华侨城欢乐谷旅游公司
招商蛇口	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
江通动画股份	江通动画股份有限公司
江通传媒股份	武汉江通动画传媒股份有限公司
太原侨诺	太原侨诺置业有限公司
太原侨隆	太原侨隆置业有限公司
太原侨硕	太原侨硕置业有限公司
远致富海十号	深圳远致富海十号投资企业（有限合伙）
远致富海新兴	深圳远致富海新兴产业投资企业（有限合伙）
上海利保华辰投	上海利保华辰投资中心（有限合伙）
侨建监理	深圳市侨建工程监理有限公司
上海鹏鲲	上海鹏鲲置业有限公司
创意文化酒店	深圳市华侨城创意文化酒店有限公司
安徽华力	安徽华力包装有限公司
涿州侨德	涿州侨德房地产开发有限公司
成都洛带置地	成都洛带华侨城置地发展有限公司
云南华侨城置业	云南华侨城置业有限公司
宜宾叙华	宜宾叙华置地有限公司
宝祥源投资	深圳市宝祥源投资发展有限公司

公司简称	公司全称
星美机电	深圳星美机电科技实业有限公司
兴侨科技	深圳市华侨城兴侨科技发展有限公司
东门实业	深圳侨城东门实业发展有限公司
中山欢乐海岸	中山欢乐海岸文化发展有限公司
东莞松山湖华侨城	东莞松山湖华侨城投资开发有限公司
深圳华馨商业	深圳市华馨商业管理有限公司
深圳华高	深圳市华高商业管理有限公司
南昌华侨城文旅	南昌华侨城文化旅游管理有限公司
深圳新玺物业	深圳华侨城新玺物业服务服务有限公司
龙华华侨城实业	深圳龙华华侨城实业发展有限公司
深圳体育文化中心	深圳市华侨城体育文化中心有限公司
深圳体育健身服务	深圳市华侨城体育健身服务有限公司
武汉纯水岸健身	武汉纯水岸健身服务有限公司
华侨城旅发	华侨城（深圳）旅游发展集团有限公司
海南华侨城新能源	海南华侨城新能源集团有限公司
招华会展能源科技	深圳招华会展能源科技发展有限公司
深圳华服人力	深圳华服人力资源有限公司
侨城有集文化	侨城有集文化旅游（上海）有限公司
深圳东岸	深圳市华侨城东岸置业有限公司
佛山文旅	佛山华侨城文旅发展有限公司
佛山侨悦	佛山侨悦置业有限公司
无锡泓昇	无锡泓昇置业有限公司
深圳主题公园	深圳华侨城主题公园运营管理有限公司
HNW 基金	HNW Investment Fund Series SPC - Serica SP
港名	City Turbo Limited 港名有限公司
西安置地	西安华宜置地有限公司

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本集团财务报表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》及其应用指南、解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2023 年修订）的披露相关规定编制。

2、持续经营

本集团对自 2024 年 6 月 30 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。本财务报表以持续经营为基础列报。

五、重要会计政策及会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、准确、完整地反映了本集团于 2024 年 6 月 30 日的财务状况以及 2024 年 1-6 月份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

本集团从事房地产开发与销售业务之子公司，其正常营业周期通常超过一年，本公司及其他子公司以 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

本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有限公司及所属公司根据其经营所处的主要经济环境确定其记账本位币，本集团在编制本财务报表时按照五、10 所述方法折算为人民币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

本集团编制和披露财务报表遵循重要性原则。本财务报表附注中披露事项涉及重要性标准判断的事项及其重要性标准确定方法和选择依据如下：

涉及重要性标准判断的披露事项	该事项在本财务报表附注中的披露位置	重要性标准确定方法和选择依据
重要的应收款项核销	七、2	单项应收账款余额占应收账款期末余额的 10%以上且金额超过 10,000 万元
账龄超过 1 年的重要预付款项	七、4	单项账龄超过 1 年的预付款项余额占预付款项余额的 1%以上且金额超过 20,000 万元
重要的合营企业、联营企业	七、9	单项长期股权投资账面价值占长期股权投资期末账面价值的 1%以上或单家合营企业、联营企业本年按权益法核算确认的投资收益占本集团合并净利润 10%以上
重要的在建工程	七、14	单项在建工程账面价值占在建工程期末账面价值的 2%以上且金额超过 20,000 万元
账龄超过 1 年的重要合同负债	七、24	单项账龄超过 1 年的合同负债余额占合同负债余额的 1%以上且金额超过 100,000 万元
合同负债账面价值发生重大变动的金额	七、24	金额超过 100,000 万元

涉及重要性标准判断的披露事项	该事项在本财务报表附注中的披露位置	重要性标准确定方法和选择依据
重要的非全资子公司	九、1	净利润占本集团合并净利润 10%以上

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

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（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并的，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。

(2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

本集团作为购买方，在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本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、以及合并成本进行复核，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。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，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。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

本集团合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及本公司控制的所有子公司（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）。本集团判断控制的标准为，本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司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。

本公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵消。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。

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

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

本集团的合营安排为合营企业，本集团按权益法后续计量合营企业权益中归属于投资方的部分。

9、现金及现金等价物的确定标准

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。

10、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易

本集团外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。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记账本位币，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；以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益；收到投资者以外币投入的资本，采用交易发生日即期汇率折算，外币投入资本与相应的货币性项目的记账本位币金额之间不产生外币资本折算差额。

（2）外币财务报表的折算

本集团在编制合并财务报表时将境外经营的财务报表折算为人民币，其中：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，采用交易当期平均汇率折算。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。外币现金流量采用交易当期平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

11、金融工具

（1）金融工具的确认和终止确认

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。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：1）收取金融资产现金流量的权利届满；2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量方法

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，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。当且仅当本集团改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

在判断业务模式时，本集团考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时，本集团需要对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行分析判断。

在判断合同现金流量特征时，本集团需要判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付时，包含对（货币时间价值的修正进行评估时，需要判断与基准现金流量相比是否具有显著差异/对包含提前还款特征的金融资产，需要判断提前还款特征的公允价值是否非常小）等。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团该分类的金融资产主要包括：货币资金、应收账款、应收票据、其他应收款。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本集团不可撤销地选择将部分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。本集团仅将相关股利收入（明确作为投资成本部分收回的股利收入除外）计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当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从其他综合收益转出，计入留存收益。本集团该分类的金融资产为其他权益工具投资。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类或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后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动计入当期损益。本集团该分类的金融资产主要包括：其他非流动金融资产。

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。

（3）金融负债分类、确认依据和计量方法

除了签发的财务担保合同、以低于市场利率贷款的贷款承诺及由于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债以外，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、以摊余成本计量的金融负债。对于以公允价值计量且其变

动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

1) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（含属于金融负债的衍生工具），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。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，（除与套期会计有关外，）所有公允价值变动均计入当期损益。对于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，除由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益；如果由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本集团将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

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

（4）金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、合同资产、租赁应收款、贷款承诺及财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本集团对由收入准则规范的交易形成的合同资产、应收票据和应收账款，以及由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，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其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本集团按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。

信用损失准备的增加或转回金额，除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外，作为减值损失或利得计入当期损益。

本集团基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，以组合为基础进行评估时，本集团基于共同信用风险特征将金融工具分为不同组别。本集团采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、初始确认日期、剩余合同期限、债务人所处行业、债务人所处地理位置、逾期信息、应收款项账龄等。

1) 应收款项的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团对信用风险显著增加的应收款项单独评估确定信用损失，对其余应收款项在组合基础上采用减值矩阵确定应收款项的信用损失。

2) 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本集团对债务人已发生事实违约、经营风险增加或财务状况恶化等情况的应收款项因信用风险已显著变化而单项评估信用风险。

3) 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

本集团以共同信用风险特征为依据，除单项计提信用损失准备的应收款项外，对其他应收款项分为

低风险组合及正常风险组合。

（5）金融资产转移的确认依据和计量方法

对于金融资产转移交易，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；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，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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值，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同时符合下列条件：①集团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。）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同时符合下列条件：①集团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。）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。

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。

（6）金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本集团按照以下原则区分金融负债与权益工具：（1）如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

（2）如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本集团须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本集团自身权益工具的市场价格以外的变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

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

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

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

（7）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。

12、存货

本集团存货分为房地产存货和非房地产存货两类。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，在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业，已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。非房地产存货包括原材料、库存商品、低值易耗品、在产品等。

存货按照成本进行初始计量。房地产存货成本包括土地成本、前期工程费、主体建安工程费、室外工程费、公共配套设施费、工程建设其他费、项目预备费、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。为开发房地产物业而发生的借款费用的会计政策详见下述附注五、19 借款费用相关内容。非房地产存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

存货实行永续盘存制。低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。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。

13、合同资产与合同负债

（1）合同资产

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。

合同资产的预期信用损失的确定方法和会计处理方法，详见上述附注五、11 金融资产减值相关内容。

（2）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。

14、与合同成本有关的资产

（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。根据其流动性，合同履约成本分别列报在存货和其他非流动资产中，合同取得成本分别列报在其他流动资产和其他非流动资产中。

合同履约成本，即本集团为履行合同发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关会计准则规范范围且同时满足下列条件的，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、直接材料、制造费用（或类似费用）、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。

合同取得成本，即本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果该资产摊销期限不超过一年，本集团选择在发生时计入当期损益的简化处理。增量成本，是指不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。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（如无论是否取得合同均会发生的差旅费等），在发生时计入当期损益，但是，明确由客户承担的除外。

（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

本集团与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本集团将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：①企业因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；②为转让该相关商品估计将要发生的成本。

15、长期股权投资

本集团长期股权投资包括对子公司的投资、对联营企业的投资和对合营企业的权益性投资。

（1）重大影响、共同控制的判断

本集团对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。重大影响，是指本集团对被投资方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。本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20% 以上但低于 50% 的表决权时，通常认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确的证据表明本集团不能参与被投资单位的生产经营决策或形成对被投资单位的控制。本集团与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的权益性投资，即对合营企业投资。共同控制，是指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。本集团对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排，并且该安排相关活动的决策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

（2）会计处理方法

本集团按照初始投资成本对取得的长期股权投资进行初始计量。

通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并日取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为初始投资成本；被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，初始投资成本按零确定。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本；通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于一揽子交易的，以原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为初始投资成本。

除企业合并形成的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；以资产清偿债务方式进行债务重组取得的长期股权投资，按照放弃债权的公允价值及可直接归属于该投资的税金等其他成本作为初始投资成本；以非货币性资产交换取得的长期股权投资，以换出资产的公允价值/账面价值及相关税费作为初始投资成本。

本公司对子公司投资在个别财务报表中采用成本法核算。采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。在追加投资时，按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，按照应享有的金额确认为当期投资收益。

本集团对合营企业及联营企业的投资采用权益法核算。采用权益法时，长期股权投资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的份额的，不调整长期股权投资账面价值；长期股权投资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的份额的，差额调增长期股权投资的账面价值，同时计入取得投资当期损益。

16、投资性房地产

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

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

17、固定资产

（1）确认条件

本集团固定资产是为生产商品、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景区建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、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。

（2）折旧方法

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

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

18、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

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。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

19、借款费用

本集团将发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的构建或者生产的借款费用予以资本化，计入相关资产成本，其他借款费用计入当期损益。本集团确定的符合资本化条件的资产包括需要经过 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。

在资本化期间内的每一会计期间，本集团按照以下方法确认借款费用的资本化金额：借入专门借款的，按照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确定；占用一般借款的，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，其中资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

20、无形资产

本集团无形资产包括土地使用权、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。但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，在进行初始确认时，按公允价值确认计量。

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

21、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、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。

（1）除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

本集团在进行减值测试时，按照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确定其可收回金额。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。

本集团以单项资产为基础估计其可回收金额，难以对单项资产的可回收金额进行估计的，以该资产所属资产组为基础确定资产组的可回收金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（2）商誉减值

本集团对企业合并形成的商誉，自购买日起将其账面价值按照合理的方法分摊至相关的资产组，难以分摊至相关的资产组的分摊至相关的资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失；再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之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。

上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

22、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、装修费、绿化费等本集团已经支付但应由本期及以后各期分摊的期限在 1 年以上的费用。该等费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

23、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。

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。

24、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。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合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。本集团于资产负债表日对当前最佳估计数进行复核并对预计负债的账面价值进行调整。

非同一控制下企业合并中取得的被购买方或有负债在初始确认时按照公允价值计量，在初始确认后，按照预计负债确认的金额，和初始确认金额扣除收入确认原则确定的累计摊销额后的余额，以两者之中的较高者进行后续计量。

25、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。”

26、收入

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。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

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

（1）房地产销售收入

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

（2）商品销售收入

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

（3）物业管理、门票、酒店、旅游团费等提供服务收入

本集团在提供相关服务时确认收入。

27、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。

本集团的政府补助包括与资产相关的政府补助、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。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益，确认为递延收益的与资产相关的政府补助，在相关资产使用寿命内平均分配计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

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

28、递延所得税资产/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之间的差额、以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的计税基础与其账面价值之间的差

额产生的(暂时性差异)计算确认。

本集团对除以下情形外的所有应纳税暂时性差异确认递延所得税负债：（1）暂时性差异产生于商誉的初始确认或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；（2）与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，本集团能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的。

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，对除以下情形外产生的可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减确认递延所得税资产：（1）暂时性差异产生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；（2）与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，不能同时满足以下条件的：暂时性差异在可预见的未来很可能转回、未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本集团在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，决定应确认的递延所得税资产的金额，因此存在不确定性。

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。

在同时满足下列条件时，本集团将递延所得税资产及递延所得税负债以抵消后的净额列示：本集团拥有以净额结算当期所得税资产及当期递延所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

29、租赁

（1）租赁的识别

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

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

合同中同时包含多项单独租赁的，本集团将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理：

（2）本集团作为承租人

1) 租赁确认

除了短期租赁和低价值资产租赁，在租赁期开始日，本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。

使用权资产，是指本集团作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利，按照成本进行初始计量。该成本包括：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扣除已享受的租赁激励相关金额；③发生的初始直接费用；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）。本集团按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

本集团根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式以直线法对使用权资产计提折旧。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。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

本集团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。租赁付款额包括：①固定付款额及实质固定付款额，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；③本集团合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；④租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；⑤根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本集团因无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但应当资本化的除外。

在租赁期开始日后，本集团确认租赁负债的利息时，增加租赁负债的账面金额；支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额。当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

2) 短期租赁和低价值资产租赁

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项租赁资产为全新资产时价值较低的低价值资产租赁，本集团选择不确认使用权资产和租赁负债。本集团将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

3) 售后租回

本集团作为售后租回交易中的卖方兼承租人，对相关标的资产转让是否构成销售进行评估。本集团判断不构成销售的，本集团继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等的金融负债；构成销售的，本集团按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

(3) 本集团为出租人

本集团作为出租人，如果一项租赁实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬，本集团将该项租赁分类为融资租赁，除此之外分类为经营租赁。

1) 融资租赁

在租赁期开始日，本集团对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本集团对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。

租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本集团取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

2) 经营租赁

在租赁期内各个期间，本集团采用直线法或其他系统合理的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

本集团发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化至租赁标的资产的成本，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。本集团取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

经营租赁发生变更的，本集团自变更生效日开始，将其作为一项新的租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

3) 售后租回

本集团作为售后租回交易中的买方兼出租人，相关标的资产的控制权未转移给本集团，本集团不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产；相关标的资产的控制权已转移给本集团，资产转让构成销售，本集团对资产购买进行会计处理，并根据前述政策对资产的出租进行会计处理。

30、持有待售

本集团主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，将其划分为持有待售类别。

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。本集团持有的非流动资产或处置组（除金融资产、递延所得税资产、以公允价值计量的投资性房地产、职工薪酬形成的资产外）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。

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

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。

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。

31、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。

在利润表中，本集团在利润表“净利润”项下增设“持续经营净利润”和“终止经营净利润”项目，以税后净额分别反映持续经营相关损益和终止经营相关损益。终止经营的相关损益应当作为终止经营损益列报，列报的终止经营损益包含整个报告期间，而不仅包含认定为终止经营后的报告期间。

32、公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量权益工具投资。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在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，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，相关资产或负债的不可观察输入值。

33、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

财政部于 2023 年 10 月 25 日发布了《关于印发<企业会计准则解释第 17 号>的通知》，要求从 2024 年 1 月 1 日起施行，公司于 2024 年 3 月 27 日召开的第八届董事会第十五次会议，审议通过了《关于变更会计政策的议案》。该规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，经评估，本集团认为采用该规定对本集团财务报表并无重大影响。

(2) 重要会计估计变更

本报告期末发生需要披露的重大会计估计变更。

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据及税率
增值税	<p>应税收入按 3%、5%、6%、9%、13% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。具体情况如下：</p> <p>①商品销售收入按 13% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。</p> <p>②水电公司供水采用简易办法计缴增值税，税率为 6%。</p> <p>③房地产销售：2016 年 4 月 30 日前开工的项目，适用简易征收方式，税率 5%；2016 年 4 月 30 日后开工的项目，以扣减土地价款后的收入为计税额，适用一般征收方式，税率 9%。</p> <p>④不动产租赁：2016 年 4 月 30 日前取得的房产，适用简易征收方式，税率 5%；2016 年 4 月 30 日后取得的房产，适用一般征收方式，税率 9%。</p> <p>⑤动产租赁：适用于融资性租赁及经营性租赁，税率 13%。</p> <p>⑥公园门票、文化创意服务：适用体育文化服务或旅游娱乐服务的简易征收或一般征收方式，税率 3% 或 6%。</p> <p>⑦旅游团费：以取得的全部价款和价外费用扣除代旅游者支付给其他单位或者个人的住宿费、餐费、交通费、旅游景点门票和支付给其他接团旅游企业的旅游费后的余额为计税营业额，税率 6%。</p> <p>⑧住宿、餐饮、物业等生活服务：适用一般征收方式，税率 6%。</p> <p>⑨交通运输业务：适用于其他陆路运输服务，税率为 9%。</p> <p>⑩策划规划业务等应税劳务：适用于其他现代服务，税率 6%。</p>
城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加	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。
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。

土地使用税	采用定额税率，每个幅度税额的差距规定为 20 倍，每平方米年税额如下：大城市 50 万人口以上，每平方米 1.5 元至 30 元；中等城市人口 20-50 万，每平方米 1.2 元至 24 元；小城市人口 20 万以下，每平方米 0.9 元至 18 元；县城、建制镇、工矿区每平方米 0.6 元至 12 元。 经省、自治区、直辖市人民政府批准，经济落后地区的土地使用税适用税额标准可以在税法规定的最低税额的 30% 以内适当降低；经济发达地区的适用税额标准可以适当提高，但须报财政部批准。
土地增值税	本集团房地产收入之土地增值税按超率累进税率或核定征收率计算。
房产税	从价计征的，以房产原值的 70% 为计税依据，适用税率为 1.2%；从租计征的，以房产租金收入为计税依据，税率为 12%。
文化事业建设费	游戏机、高尔夫、歌舞厅及音乐茶座按经营收入的 3% 征收。

2、税收优惠

按照《财政部税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 6 号）规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对本集团内符合小型微利企业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；按照《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号）规定，对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。按照《国家税务总局公告 2022 年第 13 号》规定，自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

按照《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 10 号）规定，自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对本集团内符合小型微利企业可以在 50% 的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。按照《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号）规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育费附加。

七、合并财务报表项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期初”系指 2024 年 1 月 1 日，“期末”系指 2024 年 6 月 30 日，“本期”系 2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 日，“上年同期”系指 2023 年 1 月 1 日至 6 月 30 日，除另有注明外，货币单位为人民币元。

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,162,388.13	1,344,938.81
银行存款	36,204,420,559.33	39,675,004,321.62
其他货币资金	379,535,787.31	468,802,170.71

合计	36,585,118,734.77	40,145,151,431.14
其中：存放在境外的款项总额	765,905,327.82	534,437,277.05

注：①其他货币资金主要包括保函、信用证、按揭保证金等 226,057,379.17 元，代建项目政府专项财政资金 140,361,165.16 元，存放第三方平台款项 13,117,242.98 元。

②银行存款中受限资金 991,325,983.58 元，主要为诉讼冻结资金；其他货币资金中的受限资金为 367,180,508.58 元，合计 1,358,506,492.16 元。

③本集团期末预售监管资金总额为 11,336,911,873.60 元。

2、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	570,001,405.97	585,456,920.12
1 至 2 年	194,042,827.79	280,439,678.97
2 至 3 年	23,958,413.11	74,252,294.63
3 年以上	129,669,941.07	92,525,772.66
3 至 4 年	52,366,819.06	12,269,945.34
4 至 5 年	10,497,602.36	24,654,279.08
5 年以上	66,805,519.65	55,601,548.24
小计	917,672,587.94	1,032,674,666.38
减：坏账准备	78,706,804.87	77,961,549.02
合计	838,965,783.07	954,713,117.36

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款	23,208,536.85	2.53	23,208,536.85	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	894,464,051.09	97.47	55,498,268.02	6.20	838,965,783.07
合计	917,672,587.94	100.00	78,706,804.87	8.58	838,965,783.07

(续)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款	23,208,536.85	2.25	23,208,536.85	100.00	

按组合计提坏账准备的应收账款	1,009,466,129.53	97.75	54,753,012.17	5.42	954,713,117.36
合计	1,032,674,666.38	100.00	77,961,549.02	7.55	954,713,117.36

1) 应收账款按单项计提坏账准备

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
按单项计提坏账准备	23,208,536.85	23,208,536.85	23,208,536.85	23,208,536.85	100.00	无法收回该款项
合计	23,208,536.85	23,208,536.85	23,208,536.85	23,208,536.85	100.00	

2) 应收账款按组合计提坏账准备

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
正常风险组合	649,259,221.30	55,498,268.02	8.55
其中：			
1 年以内（含 1 年）	462,547,097.31	11,763,838.33	2.54
1-2 年	127,200,381.71	10,851,864.90	8.53
2-3 年	24,264,014.56	3,852,224.97	15.88
3-4 年	3,002,371.53	543,910.41	18.12
4-5 年	1,435,488.74	346,361.67	24.13
5 年以上	30,809,867.45	28,140,067.74	91.33
低风险组合	245,204,829.79		
合计	894,464,051.09	55,498,268.02	

注：①本集团采用的共同信用风险特征包括债务人类别等。

②低风险组合主要包括应收关联方、政府部门等类别的款项，此类款项发生坏账损失的可能性极小；

③正常风险组合为除低风险组合及按单项计提坏账准备之外的款项，结合历史经验、债务人到期还款能力以及未来现金流量情况等，按预期信用损失一般模型对本组合的应收账款计提信用损失准备。

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备	23,208,536.85					23,208,536.85
按组合计提坏账准备	54,753,012.17	652,094.38			-93,161.47	55,498,268.02
合计	77,961,549.02	652,094.38			-93,161.47	78,706,804.87

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 82,460,018.23 元，占应收账款期末余额合计数的比例 8.99%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 20,000,000.00 元。

3、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	248,200,000.00	248,200,000.00
其他应收款	33,870,531,108.31	32,048,226,206.40
合计	34,118,731,108.31	32,296,426,206.40

(1) 应收股利**1) 应收股利分类**

单位：元

项目（或被投资单位）	期末余额	期初余额
惠州市利华房地产开发有限公司	248,200,000.00	248,200,000.00
合计	248,200,000.00	248,200,000.00

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目（或被投资单位）	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
惠州市利华房地产开发有限公司	248,200,000.00	2-3 年	尚未结算	经测算，预计可全额收回
合计	248,200,000.00			

(2) 其他应收款**1) 其他应收款按款项性质分类情况**

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
项目投资款	27,451,322,790.33	25,140,966,807.16

保证金、押金	3,405,243,562.13	3,378,846,890.27
其他	3,245,941,341.50	3,760,447,164.37
减：坏账准备	231,976,585.65	232,034,655.40
合计	33,870,531,108.31	32,048,226,206.40

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	10,116,504,539.50	8,271,912,284.61
1至2年	8,269,508,245.15	8,401,077,021.52
2至3年	4,181,606,952.77	5,177,883,352.95
3年以上	11,534,887,956.54	10,429,388,202.72
3至4年	4,074,304,667.24	3,417,950,114.56
4至5年	2,801,770,752.31	2,224,153,566.16
5年以上	4,658,812,536.99	4,787,284,522.00
合计	34,102,507,693.96	32,280,260,861.80

3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额				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	26,550,142.79	0.08	25,014,103.15	94.21	1,536,039.64
按组合计提坏账准备	34,075,957,551.17	99.92	206,962,482.50	0.61	33,868,995,068.67
合计	34,102,507,693.96	100.00	231,976,585.65	0.68	33,870,531,108.31

(续)

类别	期初余额				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	26,550,142.79	0.08	25,014,103.15	94.21	1,536,039.64
按组合计提坏账准备	32,253,710,719.01	99.92	207,020,552.25	0.64	32,046,690,166.76
合计	32,280,260,861.80	100.00	232,034,655.40	0.72	32,048,226,206.40

①其他应收款按单项计提坏账准备

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
按单项计提坏账准备	26,550,142.79	25,014,103.15	26,550,142.79	25,014,103.15	94.21	预计无法收回
合计	26,550,142.79	25,014,103.15	26,550,142.79	25,014,103.15	94.21	

②其他应收款按组合计提坏账准备

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
正常风险组合	2,185,529,989.30	206,962,482.50	9.47
其中：			
1年以内（含1年）	1,363,476,950.28	41,078,475.60	3.01
1-2年	501,046,287.09	21,808,647.69	4.35
2-3年	125,329,936.19	17,085,551.03	13.63
3-4年	36,035,904.71	5,568,655.69	15.45
4-5年	26,655,270.78	14,805,865.69	55.55
5年以上	132,985,640.25	106,615,286.80	80.17
低风险组合	31,890,427,561.87		
合计	34,075,957,551.17	206,962,482.50	

注：①本集团采用的共同信用风险特征包括债务人类别等。

②低风险组合主要包括应收关联方、政府部门、合作方的款项以及押金、保证金等，此类款项发生坏账损失的可能性极小；

③正常风险组合为除低风险组合及按单项计提坏账准备之外的款项，结合历史经验、债务人到期还款能力以及未来现金流量情况等，按预期信用损失一般模型对本组合的其他应收款计提信用损失准备。

③其他应收款按照预期信用损失一般模型计提坏账准备

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2024年1月1日余额	207,020,552.25		25,014,103.15	232,034,655.40
2024年1月1日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	67,304.38			67,304.38
本期转回				
本期转销	125,374.13			125,374.13
本期核销				
其他变动				
2024年6月30日余额	206,962,482.50		25,014,103.15	231,976,585.65

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按单项计提坏账准备	25,014,103.15					25,014,103.15
按组合计提坏账准备	207,020,552.25	67,304.38	125,374.13			206,962,482.50
合计	232,034,655.40	67,304.38	125,374.13			231,976,585.65

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款汇总金额为 12,416,812,829.62 元，占其他应收款期末余额合计数的比例为 36.41%。

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	647,736,470.70	55.71	685,160,834.87	56.47
1 至 2 年	179,995,411.60	15.48	189,146,652.08	15.59
2 至 3 年	103,331,222.44	8.89	115,505,132.86	9.52
3 年以上	231,668,003.74	19.92	223,417,187.34	18.42
合计	1,162,731,108.48		1,213,229,807.15	

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本期按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 399,682,152.51 元，占预付款项期末余额合计数的比例 34.37%。

5、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
房地产存货			
其中：开发成本	116,641,292,847.64	6,463,192,914.80	110,178,099,932.84
开发产品	60,038,407,757.78	5,875,197,997.08	54,163,209,760.70
小计	176,679,700,605.42	12,338,390,911.88	164,341,309,693.54

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
非房地产存货	227,164,598.10	3,665,481.07	223,499,117.03
合计	176,906,865,203.52	12,342,056,392.95	164,564,808,810.57

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
房地产存货			
其中：开发成本	122,314,646,797.33	6,502,741,939.41	115,811,904,857.92
开发产品	68,604,933,255.47	6,316,464,910.03	62,288,468,345.44
小计	190,919,580,052.80	12,819,206,849.44	178,100,373,203.36
非房地产存货	220,717,254.86	3,705,182.08	217,012,072.78
合计	191,140,297,307.66	12,822,912,031.52	178,317,385,276.14

(2) 存货跌价准备

单位：元

项目	期初余额	本期计提
房地产开发项目：		
开发成本	6,502,741,939.41	
开发产品	6,316,464,910.03	
小计	12,819,206,849.44	
非房地产开发项目	3,705,182.08	
合计	12,822,912,031.52	

(续)

项目	转销数	其他增加	期末余额
房地产开发项目：			
开发成本		-39,549,024.61	6,463,192,914.80
开发产品	480,815,937.56	39,549,024.61	5,875,197,997.08
小计	480,815,937.56		12,338,390,911.88
非房地产开发项目	39,701.01		3,665,481.07
合计	480,855,638.57		12,342,056,392.95

注：其他增加为项目竣工后存货跌价准备余额从开发成本转入开发产品。

(3) 开发成本明细情况

单位：元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资 (亿元)	期末账面余额	期初账面余额
武汉华滨项目	2023 年	2025 年	113.00	7,191,887,725.25	7,073,799,076.37
合肥实业项目	2020 年	2024 年	79.55	5,990,123,003.10	6,454,391,035.99
武汉都市项目	2019 年	2026 年	100.00	5,243,035,201.02	5,155,215,885.21

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资 (亿元)	期末账面余额	期初账面余额
协跃项目	2019年	2024年	70.75	5,671,764,765.80	5,017,716,159.63
信和置业项目	2018年	2026年	136.59	4,840,604,629.83	4,787,911,489.00
广州置业发展项目	2019年	2026年	64.96	3,593,331,304.96	3,825,176,479.35
南昌华侨城项目	2018年	2024年	130.17	2,935,217,942.39	3,728,656,607.18
武汉天创项目	2020年	2026年	144.00	3,651,303,850.94	3,690,846,057.43
济南华侨城项目	2018年	2025年	202.24	3,456,989,738.10	3,443,099,627.30
肇庆实业项目	2019年	2024年	80.16	3,084,229,724.96	3,221,318,431.08
深圳华腾项目	2020年	2026年	65.80	2,943,403,990.26	2,927,700,405.21
深圳城更项目	2025年	2026年	—	2,370,575,987.25	2,839,981,268.68
襄阳华侨城项目	2019年	2024年	100.25	2,852,154,011.13	2,668,943,239.05
东莞松山湖华侨城项目	2022年	2024年	38.48	2,886,901,954.78	2,581,129,635.73
南京新侨项目	2021年	2024年	32.03	2,685,965,236.69	2,551,063,914.48
济宁华侨城项目	2021年	2024年	69.80	2,466,708,639.83	2,547,289,372.50
西安沣东项目	2019年	2025年	394.66	2,562,002,056.00	2,546,544,510.71
佛山文旅项目	2023年	2025年	35.41	2,634,902,177.86	2,375,843,322.75
无锡泓昇项目	2023年	2025年	40.91	2,467,696,537.63	2,289,069,593.36
南京溧水项目	2021年	2024年	63.39	2,235,513,010.94	2,222,224,473.32
南京置地项目	2017年	2024年	179.99	2,665,544,366.01	2,192,313,105.14
佛山侨悦置业项目	2023年	2025年	30.66	2,210,664,654.00	2,094,483,043.87
武汉当代项目	2018年	2026年	60.00	1,687,361,568.74	1,760,880,558.77
湛江华侨城项目	2020年	2026年	64.00	2,126,886,505.49	1,724,779,731.31
合肥环巢项目	2019年	—	31.22	1,657,117,061.00	1,614,498,195.67
华侨城粤西（广东）项目	2019年	2024年	56.83	1,519,220,818.84	1,597,448,646.72
陕西商业项目	2018年	2026年	43.54	1,567,870,727.72	1,575,269,001.82
宁波华投项目	2019年	2024年	63.15	1,441,437,560.13	1,430,234,668.53
漳州华侨城项目	2020年	2025年	49.16	1,377,806,188.68	1,381,103,260.67
招华实业项目	2017年	2024年	217.19	1,440,636,662.11	1,377,338,892.18
太原侨鼎项目	2025年	2026年	47.93	1,348,184,936.31	1,340,748,074.53
上海置地项目	2010年	2026年	145.57	1,276,894,135.26	1,324,598,269.06
广州实业项目	2020年	2025年	47.94	1,290,240,553.21	1,277,322,968.85
南京实业项目	2017年	2025年	143.53	948,035,381.02	1,231,442,183.12
潮州投资项目	2019年	2024年	42.31	614,833,318.57	1,225,680,218.06
宜宾三江置业项目	2018年	2025年	87.02	1,196,766,298.10	1,220,685,940.93
金牛国宾项目	2023年	2025年	17.13	1,218,124,681.22	1,135,871,942.60
南京威丰项目	2019年	2024年	69.53	651,875,521.99	1,009,011,754.10
天津华侨城项目	2018年	2026年	77.51	1,116,591,675.36	977,483,456.69
深圳低碳发展项目	2019年	2026年	84.07	990,089,999.40	970,147,411.52
武汉滨江项目	2020年	2026年	52.80	814,099,391.46	907,426,888.86
西安实业项目	2023年	—	26.44	891,108,579.87	891,628,000.22
扬州华侨城项目	2019年	2024年	82.24	908,078,471.49	872,515,087.19

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资 (亿元)	期末账面余额	期初账面余额
深圳瑞湾发展项目	2019年	2024年	54.07	922,228,220.33	846,459,926.43
天津泽洋项目	2019年	2026年	18.03	804,420,478.45	804,884,725.53
丽江华侨城项目	2020年	2024年	19.04	780,613,545.80	693,582,820.11
郑州华侨城项目	2020年	2026年	37.84	701,715,938.25	646,868,103.71
惠州帝豪项目	2018年	2026年	20.38	643,326,831.33	641,945,053.90
重庆实业项目	2014年	2024年	104.16	718,465,552.43	641,817,023.28
其他项目	—	—	—	9,346,741,736.35	14,958,257,259.63
合计	—	—	—	116,641,292,847.64	122,314,646,797.33

(4) 开发产品明细情况

单位：元

项目名称	竣工时间	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
新玺发展项目	2022年	6,209,738,170.92		35,711,232.36	6,174,026,938.56
成都樾然项目	2023年	2,795,515,757.99		1,532,053,916.61	1,263,461,841.38
招华实业项目	2020年	2,735,569,803.55		28,843,367.38	2,706,726,436.17
深圳瑞湾发展项目	2022年	2,610,905,504.46	1,760,952.43	179,979,606.81	2,432,686,850.08
东莞上江项目	2023年	2,287,123,311.69	8,522,189.61	598,192,152.68	1,697,453,348.62
深圳西部置业项目	2023年	2,241,235,921.95	5,025,791,143.75	2,357,965,769.32	4,909,061,296.38
东莞实业项目	2023年	2,152,086,067.11	293,965.21	8,752,707.14	2,143,627,325.18
招商华侨城项目	2018年	2,021,219,370.11		58,518,822.77	1,962,700,547.34
上海置地项目	2022年	1,876,012,880.39		210,607,020.46	1,665,405,859.93
信和置业项目	2022年	1,793,107,836.71		54,315,940.73	1,738,791,895.98
肇庆实业项目	2023年	1,772,910,332.37	180,556,785.63	183,512,283.61	1,769,954,834.39
重庆实业项目	2023年	1,713,126,021.00		298,070,610.79	1,415,055,410.21
和城房地产项目	2022年	1,434,185,890.92		121,300,022.89	1,312,885,868.03
中山华侨城项目	2023年	1,368,599,618.84		89,435,026.03	1,279,164,592.81
成都华鑫侨盛项目	2023年	1,339,784,046.85		135,969,827.06	1,203,814,219.79
郑州华侨城项目	2023年	1,338,023,314.62		110,305,030.49	1,227,718,284.13
淄博来仪项目	2023年	1,290,233,934.32		51,112,340.37	1,239,121,593.95
海南实业项目	2022年	1,223,761,237.78		149,933,007.43	1,073,828,230.35
南京置地项目	2022年	1,219,796,957.31	262,963.03	428,159,615.53	791,900,304.81
宜宾三江置业项目	2022年	1,070,592,170.16		104,347,225.08	966,244,945.08
深汕华侨城项目	2022年	1,003,519,814.93		4,556,808.16	998,963,006.77
武汉当代项目	2022年	961,676,676.72		169,209,718.52	792,466,958.20
万霖投资项目	2023年	913,928,593.14	21,889,328.83	130,254,003.19	805,563,918.78
深圳置业投资项目	2020年	904,477,912.05		93,682,269.17	810,795,642.88
青岛华侨城投资项目	2022年	857,762,787.59		24,947,742.69	832,815,044.90
南京侨劲项目	2023年	840,707,070.36		152,044,799.23	688,662,271.13

项目名称	竣工时间	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
武汉实业项目	2019 年	750,143,794.01		8,074,800.60	742,068,993.41
华侨城房地产项目	2019 年	745,665,172.09			745,665,172.09
南京实业项目	2023 年	718,740,638.09	352,162,814.91	423,574,817.62	647,328,635.38
顺德实业项目	2022 年	709,510,388.35		88,116,733.31	621,393,655.04
武汉滨江项目	2023 年	689,750,406.41	143,342,980.91	229,810,461.89	603,282,925.43
天津华侨城项目	2022 年	677,600,209.19		164,507,830.08	513,092,379.11
襄阳华侨城项目	2023 年	578,484,302.38	133,320,025.20	163,707,348.13	548,096,979.45
广州置业发展项目	2022 年	563,975,411.19	242,998,663.54	10,647,041.22	796,327,033.51
南京威丰项目	2023 年	539,163,721.91	9,427,168.54	33,830,736.77	514,760,153.68
西安津东项目	2023 年	520,223,820.38			520,223,820.38
南昌华侨城项目	2023 年	507,817,369.29	1,073,168,739.06	1,073,168,739.06	507,817,369.29
合肥实业项目	2024 年	488,959,219.10	578,233,633.10	163,125,117.96	904,067,734.24
湛江华侨城项目	2023 年	449,021,021.30	405,760,709.41	294,312,231.00	560,469,499.71
潮州投资项目	2022 年	407,713,825.26	673,315,374.64	208,901,209.41	872,127,990.49
太原侨冠项目	2023 年	374,354,135.37	915,505,058.78	708,175,903.15	581,683,291.00
其他项目	—	13,908,208,817.31	1,223,311,125.59	8,674,415,283.16	6,457,104,659.74
合计	—	68,604,933,255.47	10,989,623,622.17	19,556,149,119.86	60,038,407,757.78

(5) 存货跌价准备计提依据及本年转回或转销原因

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

6、持有待售资产

(1) 持有待售资产-上海首驰项目

单位：元

项目	期末账面余额	减值准备	期末账面价值	期末公允价值	预计处置费用	预计处置时间
货币资金	7,029,827.76		7,029,827.76	7,029,827.76	3,340,000.00	2024 年
其他流动资产	2,177,298.05		2,177,298.05	2,177,298.05		2024 年
投资性房地产	1,916,350,257.17		1,916,350,257.17	2,010,613,440.96		2024 年
合计	1,925,557,382.98		1,925,557,382.98	2,019,820,566.77	3,340,000.00	—

(2) 持有待售负债-上海首驰项目

单位：元

项目	期末余额	期末公允价值
长期借款	1,355,000,000.00	1,355,000,000.00
应交税费	4,643,171.75	4,643,171.75
一年内到期的长期负债	31,211,875.02	31,211,875.02
其他应付款	16,965,520.00	16,965,520.00
合计	1,407,820,566.77	1,407,820,566.77

注：2022年11月11日，上海置地在北京产权交易所进行公开挂牌出售上海首驰51%股权。于2023年与受让方签订交易协议，成交价格为612,000,000.00元，预计2024年完成该交易事项。

7、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的委托借款	12,404,283,511.48	12,570,785,511.48
合计	12,404,283,511.48	12,570,785,511.48

8、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴及留抵税费	6,611,934,095.71	6,845,532,018.74
委托贷款	817,247,616.62	818,392,738.19
合同取得成本	599,754,041.14	632,119,299.38
合计	8,028,935,753.47	8,296,044,056.31

9、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动		
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益
合计	18,357,716,278.17	918,472,630.86	2,270,000.00	257,834,939.96	-59,320,434.54
一、合营企业	9,204,259,560.71	14,160,630.76			9,255,325.60
其中,重要的合营企业:					
苏州华湖	1,637,616,654.90				118,477,176.46

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动		
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益
重庆悦岚	1,242,943,498.63				-28,217,188.66
无锡嘉合	885,970,608.74				
国际低碳城开发	820,718,386.29				-1,894,675.03
国寿侨城	607,072,313.77				25,625,373.32
南京华颐	546,906,941.72				305,235.32
惠州利华	537,849,461.27				-1,139,502.90
上海鹏鲲	511,030,856.10				
武汉侨滨置业	465,891,753.73				-101,502,847.06
云南华侨城置业	367,290,441.80				
厦门侨润	295,247,922.46				-7,331,328.42
深圳世界之窗	253,886,720.60				23,894,023.37
太原侨晋	187,352,194.46				3,901,612.00
二、联营企业	9,153,456,717.46	904,312,000.10	2,270,000.00	257,834,939.96	-68,575,760.14
其中,重要的联营企业:					
渤海证券	2,650,489,636.81				34,062,300.49
杭州锦杭	816,357,144.14				-5,258,875.29
资汇控股	638,984,535.38				-4,404,779.54
西安招商嘉时	585,799,828.79				53,047,490.48
民生教育	534,783,308.96				7,870,000.00
湖北交投襄阳	494,185,343.65				12,878,180.00
宁波弘福	439,147,837.23				16,480,004.76
成都地润	332,663,975.87				-11,023,673.73
郑州都市置业	276,771,384.64				-1,118,989.52
招华国际会展发展	269,264,724.42				-247,015,000.00
中山禹鸿	257,340,993.00				

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动		
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益
宜宾叙华	252,897,643.46				-13,032,766.86
西安思睿置地	205,434,336.64				-345,034.05

(续)

被投资单位						期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合计			-204,029,621.68			17,838,801,281.99	918,472,630.86
一、合营企业			-196,900,000.00			9,016,614,886.31	14,160,630.76
其中,重要的合营企业:							
苏州华湖						1,756,093,831.36	
重庆悦岚						1,214,726,309.97	
无锡嘉合						885,970,608.74	
国际低碳城开发						818,823,711.26	
国寿侨城						632,697,687.09	
南京华颐						547,212,177.04	
惠州利华						536,709,958.37	
上海鹏鲲						511,030,856.10	
武汉侨滨置业						364,388,906.67	
云南华侨城置业						367,290,441.80	
厦门侨润						287,916,594.04	
深圳世界之窗			-29,400,000.00			248,380,743.97	
太原侨晋						191,253,806.46	
二、联营企业			-7,129,621.68			8,822,186,395.68	904,312,000.10
其中,重要的联营企业:							
渤海证券						2,684,551,937.30	
杭州锦杭						811,098,268.85	
资汇控股						634,579,755.84	
西安招商嘉时						638,847,319.27	

被投资单位						期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
民生教育						542,653,308.96	
湖北交投襄阳						507,063,523.65	
宁波弘福						455,627,841.99	
成都地润						321,640,302.14	
郑州都市置业						275,652,395.12	
招华国际会展发展						22,249,724.42	
中山禹鸿						257,340,993.00	
宜宾叙华						239,864,876.60	
西安思睿置地						205,089,302.59	

10、其他权益工具投资

（1）其他权益工具投资情况

单位：元

项目	期末余额	期初余额
招商蛇口	558,686,440.38	605,720,338.66
合计	558,686,440.38	605,720,338.66

（2）本年非交易性权益工具投资

单位：元

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
招商蛇口		-941,313,558.82			据本集团会计准则，在投资确认之初，本集团可以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，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，统一指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。	—
合计		-941,313,558.82			—	—

11、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	330,534,653.91	368,958,233.11
其中：权益工具投资	330,534,653.91	368,958,233.11
合计	330,534,653.91	368,958,233.11

12、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元

项目	房屋、建筑物及其他	合计
一、账面原值		
1.期初余额	19,846,652,793.57	19,846,652,793.57
2.本期增加金额	969,048,569.78	969,048,569.78
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	969,048,569.78	969,048,569.78
3.本期减少金额	30,002,455.54	30,002,455.54
(1) 处置或报废	30,002,455.54	30,002,455.54
4.期末余额	20,785,698,907.81	20,785,698,907.81
二、累计折旧和累计摊销		
1.期初余额	3,780,379,993.14	3,780,379,993.14
2.本期增加金额	267,040,162.13	267,040,162.13
(1) 计提或摊销	267,040,162.13	267,040,162.13
3.本期减少金额	11,671,990.51	11,671,990.51
(1) 处置或报废	11,671,990.51	11,671,990.51
4.期末余额	4,035,748,164.76	4,035,748,164.76
三、减值准备		
1.期初余额	228,525,922.44	228,525,922.44
2.本期增加金额		
3.本期减少金额	10,321,053.63	10,321,053.63
(1) 处置	10,321,053.63	10,321,053.63
4.期末余额	218,204,868.81	218,204,868.81
四、账面价值		
1.期末账面价值	16,531,745,874.24	16,531,745,874.24
2.期初账面价值	15,837,746,877.99	15,837,746,877.99

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

截止 2024 年 6 月 30 日，尚未办妥产权证书的投资性房地产账面价值为 440,007.04 万元。

13、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	22,709,417,642.94	22,344,925,365.78
固定资产清理	780,620.12	38,683.97
合计	22,710,198,263.06	22,344,964,049.75

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及景区建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	23,263,821,121.70	11,056,334,415.33	283,355,347.54	1,768,616,230.44	3,089,290,562.38	39,461,417,677.39
2.本期增加金额	837,018,853.67	259,764,028.16	3,981,015.40	14,091,340.97	71,921,129.32	1,186,776,367.52
(1) 购置	671,627.54	43,386,030.19	3,901,914.35	9,929,834.11	8,342,051.43	66,231,457.62
(2) 存货\在建工程转入	836,347,226.13	216,377,997.97	79,101.05	4,161,506.86	63,579,077.89	1,120,544,909.90
(3) 合并范围变动						
(4) 其他增加						
3.本期减少金额	3,026,138.48	44,856,153.59	16,712,016.26	4,630,789.55	3,270,213.83	72,495,311.71
(1) 处置或报废	3,026,138.48	44,856,153.59	16,712,016.26	4,630,789.55	3,270,213.83	72,495,311.71
(2) 转为持有待售						
(3) 其他						
4.期末余额	24,097,813,836.89	11,271,242,289.90	270,624,346.68	1,778,076,781.86	3,157,941,477.87	40,575,698,733.20
二、累计折旧						
1.期初余额	7,489,999,794.30	6,454,028,914.96	218,834,849.20	1,152,016,877.04	1,079,386,146.82	16,394,266,582.32
2.本期增加金额	394,341,518.51	244,782,329.42	11,175,616.22	48,818,192.26	111,414,186.29	810,531,842.70
(1) 计提	394,341,518.51	244,782,329.42	11,175,616.22	48,818,192.26	111,414,186.29	810,531,842.70
(2) 合并范围变动						
(3) 其他增加						

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
3.本期减少金额	1,873,748.79	44,198,610.86	7,603,673.80	4,388,660.77	2,623,891.08	60,688,585.30
(1) 处置或报废	1,873,748.79	44,198,610.86	7,603,673.80	4,388,660.77	2,623,891.08	60,688,585.30
(2) 转为持有待售						
(3) 其他减少						
4.期末余额	7,882,467,564.02	6,654,612,633.52	222,406,791.62	1,196,446,408.53	1,188,176,442.03	17,144,109,839.72
三、减值准备						
1.期初余额	448,158,500.66	6,300,804.45		21,639.87	267,744,784.31	722,225,729.29
2.本期增加金额						
3.本期减少金额	54,478.75					54,478.75
(1) 处置或报废	54,478.75					54,478.75
4.期末余额	448,104,021.91	6,300,804.45		21,639.87	267,744,784.31	722,171,250.54
四、账面价值						
1.期末账面价值	15,767,242,250.96	4,610,328,851.93	48,217,555.06	581,608,733.46	1,702,020,251.53	22,709,417,642.94
2.期初账面价值	15,325,662,826.74	4,596,004,695.92	64,520,498.34	616,577,713.53	1,742,159,631.25	22,344,925,365.78

(2) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
房屋建筑物	327,837,326.90

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋建筑物	4,774,311,681.35	正在办理中

(4) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产清理	780,620.12	38,683.97
合计	780,620.12	38,683.97

14、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	5,726,092,238.64	5,892,871,411.67
合计	5,726,092,238.64	5,892,871,411.67

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
公园景区、商业地产等项目	5,993,418,523.19	421,844,725.91	5,571,573,797.28
其他	154,518,441.36		154,518,441.36
合计	6,147,936,964.55	421,844,725.91	5,726,092,238.64

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
公园景区、商业地产等项目	6,193,150,939.90	421,844,725.91	5,771,306,213.99
其他	121,565,197.68		121,565,197.68
合计	6,314,716,137.58	421,844,725.91	5,892,871,411.67

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数（万元）	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
南京置地项目	310,300.00	1,600,331,951.03				1,600,331,951.03
西安发展项目	460,000.00	1,145,236,271.77			15,405,270.71	1,129,831,001.06
襄阳华侨城项目	384,201.83	750,962,049.12	23,723,284.84	23,278,933.74	132,811,848.19	618,594,552.03
肇庆实业项目	300,000.00	529,665,060.85	2,228,983.85			531,894,044.70
合肥实业项目	63,575.06	397,263,305.70	1,192,238.46			398,455,544.16
武汉实业项目	263,468.00	326,016,256.05	14,968,374.66	5,451,192.83		335,533,437.88
南昌华侨城项目	430,000.00	202,851,151.06	24,631,299.66			227,482,450.72

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	计提原因
公园景区、商业地产等项目	421,844,725.91			421,844,725.91	
合计	421,844,725.91			421,844,725.91	

15、使用权资产

单位：元

项目	房屋及景区建筑物	其他	合计
一、账面原值			
1.期初余额	4,632,798,151.69	194,231,834.29	4,827,029,985.98
2.本期增加金额			
(1) 租入			
(2) 其他			
3.本期减少金额	25,633,545.70		25,633,545.70
(1) 处置或报废	25,633,545.70		25,633,545.70
(2) 其他			
4.期末余额	4,607,164,605.99	194,231,834.29	4,801,396,440.28
二、累计折旧			
1.期初余额	2,221,940,677.88	26,147,581.18	2,248,088,259.06
2.本期增加金额	235,153,968.25	6,033,999.62	241,187,967.87
(1) 计提	235,153,968.25	6,033,999.62	241,187,967.87
(2) 其他			
3.本期减少金额	10,393,014.44		10,393,014.44
(1) 处置或报废	10,393,014.44		10,393,014.44
(2) 其他			
4.期末余额	2,446,701,631.69	32,181,580.80	2,478,883,212.49
三、减值准备			
1.期初余额		109,396,625.71	109,396,625.71
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.期末余额		109,396,625.71	109,396,625.71
四、账面价值			
1.期末账面价值	2,160,462,974.30	52,653,627.78	2,213,116,602.08
2.期初账面价值	2,410,857,473.81	58,687,627.40	2,469,545,101.21

16、无形资产

单位：元

项目	土地使用权	软件	其他	合计
一、账面原值				
1.期初余额	13,500,583,814.93	204,966,264.80	447,683,632.62	14,153,233,712.35
2.本期增加金额	505,493,607.03	2,949,133.07	3,805,965.44	512,248,705.54
(1) 购置	423,320.09	2,949,133.07	2,545,116.52	5,917,569.68
(2) 在建工程转入			708,962.26	708,962.26
(3) 其他	505,070,286.94		551,886.66	505,622,173.60
3.本期减少金额		120,260.01	8,639,816.20	8,760,076.21
(1) 处置及报废		80,000.00		80,000.00
(2) 转为持有待售				
(3) 其他减少		40,260.01	8,639,816.20	8,680,076.21
4.期末余额	14,006,077,421.96	207,795,137.86	442,849,781.86	14,656,722,341.68
二、累计摊销				
1.期初余额	2,634,037,963.16	106,941,362.16	100,745,301.51	2,841,724,626.83
2.本期增加金额	183,006,895.89	8,547,651.59	6,311,939.25	197,866,486.73
(1) 计提摊销	183,006,895.89	8,547,651.59	6,311,939.25	197,866,486.73
(2) 在建工程转入				
(3) 其他				
3.本期减少金额		80,000.00		80,000.00
(1) 处置及报废		80,000.00		80,000.00
(2) 转为持有待售				
(3) 其他				
4.期末余额	2,817,044,859.05	115,409,013.75	107,057,240.76	3,039,511,113.56
三、减值准备				
1.期初余额	87,722,059.49			87,722,059.49
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
4.期末余额	87,722,059.49			87,722,059.49
四、账面价值				
1.期末账面价值	11,101,310,503.42	92,386,124.11	335,792,541.10	11,529,489,168.63
2.期初账面价值	10,778,823,792.28	98,024,902.64	346,938,331.11	11,223,787,026.03

17、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
绿化费	454,991,712.67	2,455,894.91	16,808,632.94	2,380,566.47	438,258,408.17
项目提升改造费	330,867,255.80	15,756,793.91	36,755,000.78	7,211,888.94	302,657,159.99

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	276,778,588.13	21,033,139.70	20,756,553.33	159,670,764.76	117,384,409.74
演艺创作费	18,629,107.55		2,464,911.44	5,320.37	16,158,875.74
其他	615,852,066.77	241,089,655.15	85,509,031.57	2,514,335.30	768,918,355.05
合计	1,697,118,730.92	280,335,483.67	162,294,130.06	171,782,875.84	1,643,377,208.69

18、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
土地增值税的计提、缴纳与清算	29,244,239,787.80	7,311,059,946.95
预收房款预计毛利	3,599,093,969.82	899,773,492.46
可抵扣亏损	2,452,497,448.52	613,124,362.12
减值准备	450,176,862.38	112,544,215.60
内部交易未实现利润及其他（注）	13,691,761,983.20	3,422,991,395.03
合计	49,437,770,051.72	12,359,493,412.16

(续)

项目	期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
土地增值税的计提、缴纳与清算	28,987,359,817.39	7,246,839,954.35
预收房款预计毛利	4,347,974,396.58	1,086,993,599.14
可抵扣亏损	2,437,364,356.63	609,341,089.16
减值准备	476,264,146.03	119,066,036.51
内部交易未实现利润及其他（注）	13,338,673,744.29	3,334,668,436.07
合计	49,587,636,460.92	12,396,909,115.23

注：其他主要是尚未达到支付条件的工程款、其他应付款（预提费用）等。

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
公允价值变动	1,222,415,689.04	305,603,922.26
预缴税费	192,602,818.00	48,150,704.50
借款资本化利息	57,276,197.72	14,319,049.43
其他	267,679,722.28	66,919,930.57
合计	1,739,974,427.04	434,993,606.76

(续)

项目	期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
公允价值变动	1,228,142,123.99	307,035,531.00
预缴税费	272,966,925.64	68,241,731.41
借款资本化利息	57,276,197.72	14,319,049.43
其他	226,007,452.40	56,501,863.10
合计	1,784,392,699.75	446,098,174.94

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	130,322,742.59	12,229,170,669.57	143,705,739.07	12,253,203,376.16
递延所得税负债	130,322,742.59	304,670,864.17	143,705,739.07	302,392,435.87

19、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
土地处置权益(注)	1,422,977,526.18		1,422,977,526.18	1,422,977,526.18		1,422,977,526.18
委托贷款及其他	219,467,382.53		219,467,382.53	624,835,198.35		624,835,198.35
预付土地款及土地保证金	212,840,256.00		212,840,256.00	222,840,256.00		222,840,256.00
长期资产购置预付款	55,333,463.67		55,333,463.67	118,047,925.26		118,047,925.26
合同取得成本	40,743,535.82		40,743,535.82	55,372,511.92		55,372,511.92
支付股权款	1.00		1.00	1.00		1.00
合计	1,951,362,165.20		1,951,362,165.20	2,444,073,418.71		2,444,073,418.71

注：天津华侨城在 2010 年与天津市规划和自然资源局东丽分局（下称“东丽分局”）签订建设用地使用权出让合同，取得五块宗地（商业用地 B 和 G，住宅用地 J、K1、K2），相关土地价款已经在以前年度足额支付。因 K1、K2 在生态保护区红线内和 J、B、G 地块规划调整等原因项目未如期开发。2017 年 9 月 8 日，天津华侨城与东丽分局、天津市东丽湖瑞和发展有限责任公司（以下简称“东丽湖公司”）达成协议，解除上述国有建设用地使用权，由东丽湖公司负责落实资金补偿天津华侨城退地款。为解决土地补偿款的退回问题，天津华侨城持续与东丽区政府、东丽土整中心及东丽湖街道等单位沟通及汇报方案，提出计划通过重新摘地的方式解决土地补偿款问题。经与政府相关部门沟通，初步达成天津华侨城获取 L（商业）、M（居住用地）、B（商住混合）三宗土地的意向，但因三宗地均涉及控规调整、土地征转等因素，目前正待天津市国土空间规划方案批复后，启动相关工作。

20、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末		期初	
	账面价值（万元）	受限原因	账面价值（万元）	受限原因
货币资金	135,850.65	诉讼冻结、代建项目政府专项财政资金及按揭、信用证、包含保证金等	96,441.85	诉讼冻结、代建项目政府专项财政资金及按揭、信用证、包含保证金等
存货	2,526,709.21	贷款抵押等原因	1,584,835.79	贷款抵押等原因
固定资产	394,022.17	贷款抵押等原因	408,888.65	贷款抵押等原因
投资性房地产	310,393.69	贷款抵押等原因	275,434.17	贷款抵押等原因
在建工程	30,943.00	贷款抵押等原因	107,203.40	贷款抵押等原因
无形资产	217,586.49	贷款抵押等原因	105,857.94	贷款抵押等原因
非上市公司股权	54,843.80	贷款抵押等原因	16,483.80	贷款抵押等原因
应收账款	7,808.09	贷款抵押等原因	1,672.20	贷款抵押等原因
合计	3,678,157.10		2,596,817.80	—

21、短期借款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证借款	41,921,066.67	846,472,870.83
信用借款	7,675,495,658.33	5,344,319,469.74
合计	7,717,416,725.00	6,190,792,340.57

注：短期借款期末余额中利息金额是 40,011,702.25 元。

22、应付账款**(1) 应付账款按账龄列示**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	11,355,630,028.62	13,127,856,855.31
1—2 年	8,917,236,665.45	10,304,777,305.92
2—3 年	4,922,825,870.74	5,074,413,711.34
3 年以上	2,588,109,264.03	2,746,913,092.75
合计	27,783,801,828.84	31,253,960,965.32

注：账龄超过 1 年重要应付账款主要是未完成结算的工程款。

(2) 应付账款按款项性质列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付及暂估未完成结算的工程款	26,844,428,264.56	29,003,291,408.49
应付地价款	377,990,142.52	1,404,581,338.33
其他	561,383,421.76	846,088,218.50
合计	27,783,801,828.84	31,253,960,965.32

23、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	312,050,039.76	159,074,179.42
其他应付款	49,573,529,444.08	55,420,580,381.04
合计	49,885,579,483.84	55,579,654,560.46

(1) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
子公司应付少数股东之股利	312,050,039.76	159,074,179.42
合计	312,050,039.76	159,074,179.42

注：超过 1 年的应付股利 144,827,210.82 元，系投资方尚未领取的股利。

(2) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
关联方往来	23,456,105,360.17	23,482,850,786.13
计提的土地增值税	15,652,749,933.11	19,351,057,194.97
收取的押金、保证金	2,462,326,912.92	4,326,294,599.33
其他单位往来	3,574,491,445.39	4,311,347,326.78
预提费用	1,735,469,383.53	1,717,682,357.24
购房意向金	1,174,740,734.54	835,088,311.88
其他	1,517,645,674.42	1,396,259,804.71
合计	49,573,529,444.08	55,420,580,381.04

2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预提税金—土地增值税	13,240,373,387.60	未到清算期预提土地增值税
合计	13,240,373,387.60	

24、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收购房款	37,336,611,982.99	46,217,805,715.55
服务业务	1,776,459,159.51	1,958,425,868.10
合计	39,113,071,142.50	48,176,231,583.65

账龄超过 1 年的重要合同负债

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
东莞松山湖项目	3,429,809,696.23	尚未完成交付
协跃龙胜项目	2,737,259,714.89	尚未完成交付
南昌华侨城万科项目	2,468,201,202.29	尚未完成交付
苏州侨仁桃溪澜园	2,164,878,001.57	尚未完成交付
新玺发展西岸渔人码头项目	1,878,727,627.65	尚未完成交付
信和置业御龙山项目	1,275,288,110.61	尚未完成交付
合计	13,954,164,353.24	

注：账龄超过一年的重要合同负债主要为预收房款。

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
上海唐侨盈唐镇项目	-5,632,205,451.38	结转收入
南昌华侨城万科项目	-1,393,600,549.17	结转收入
信和置业御龙山项目	1,573,389,481.62	销售
武汉天创欢乐天际项目	-1,640,401,815.61	结转收入
深圳西部置业宝辰大厦	-1,151,696,697.46	结转收入
成都樾然置业北湖揽樾项目	-1,290,114,921.01	结转收入

预售金额前五的项目收款信息

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额
南昌华侨城万科项目	5,426,973,441.67	4,033,372,892.50
东莞松山湖项目	4,621,093,289.28	4,659,175,037.94
信和置业御龙山项目	3,561,206,492.06	5,134,595,973.68
协跃龙胜项目	3,303,325,174.05	3,342,841,370.48
苏州侨仁桃溪澜园	2,543,441,401.38	2,664,734,526.78

25、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	2,528,128,624.25	1,434,481,061.78	1,612,118,969.95	2,350,490,716.08
二、离职后福利-设定提存计划	29,622,300.20	127,619,803.22	129,684,647.13	27,557,456.29
三、辞退福利	41,284,674.29	21,998,641.76	31,724,381.39	31,558,934.66
四、一年内到期的其他福利	2,424,603.69	848,774.37	1,201,712.91	2,071,665.15
合计	2,601,460,202.43	1,584,948,281.13	1,774,729,711.38	2,411,678,772.18

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	2,287,839,383.95	1,067,244,928.66	1,247,249,833.08	2,107,834,479.53
2、职工福利费	31,436,660.70	109,526,509.64	107,375,157.01	33,588,013.33
3、社会保险费	7,646,927.98	61,141,521.89	62,577,428.95	6,211,020.92
其中：医疗保险费	6,561,521.80	55,643,415.04	57,081,006.79	5,123,930.05
工伤保险费	412,156.90	3,012,376.41	2,999,218.46	425,314.85
生育保险费	673,249.28	2,485,730.44	2,497,203.70	661,776.02
4、住房公积金	7,394,728.86	95,801,343.48	94,123,913.92	9,072,158.42
5、工会经费和职工教育经费	159,812,496.16	26,363,436.61	27,084,895.53	159,091,037.24
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬	33,998,426.60	74,403,321.50	73,707,741.46	34,694,006.64
合计	2,528,128,624.25	1,434,481,061.78	1,612,118,969.95	2,350,490,716.08

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	8,354,116.84	121,569,335.54	121,448,070.06	8,475,382.32
2、失业保险费	1,943,805.03	5,155,698.01	5,020,616.87	2,078,886.17
3、企业年金缴费	19,324,378.33	894,769.67	3,215,960.20	17,003,187.80
合计	29,622,300.20	127,619,803.22	129,684,647.13	27,557,456.29

26、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,060,897,963.81	1,299,623,955.83
企业所得税	405,791,175.65	651,661,541.96
土地使用税	47,597,070.38	95,143,823.34
土地增值税	89,361,568.23	87,724,618.62
房产税	119,633,005.09	86,154,200.36
城市维护建设税	67,502,732.31	78,159,770.26
教育费附加	49,867,860.15	74,698,335.48
个人所得税	17,859,165.58	34,854,938.16
其他	124,275,960.66	142,750,609.88
合计	1,982,786,501.86	2,550,771,793.89

27、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	22,866,567,842.67	14,941,189,162.22
一年内到期的应付债券	35,218,813.00	3,959,982,429.47
一年内到期的租赁负债	698,343,561.62	604,913,636.36
合计	23,600,130,217.29	19,506,085,228.05

注：一年内到期的长期借款中利息金额是 296,939,416.16 元。

28、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	3,604,058,053.28	4,326,192,403.46
合计	3,604,058,053.28	4,326,192,403.46

29、长期借款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	5,107,590,881.46	7,699,948,944.59
抵押借款	18,366,170,980.75	16,186,855,060.50
保证借款	30,743,879,908.73	29,140,849,197.35
信用借款	71,926,201,571.81	68,215,568,815.28
小计	126,143,843,342.75	121,243,222,017.72
减：一年内到期的长期借款（详见附注七、27）	22,866,567,842.67	14,941,189,162.22
合计	103,277,275,500.08	106,302,032,855.50

30、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
公司债券	3,731,440,174.92	6,455,691,870.28
减：一年内到期的应付债券（附注五、27）	35,218,813.00	3,959,982,429.47
合计	3,696,221,361.92	2,495,709,440.81

(2) 应付债券的增减变动

单位：元

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额
	(万元)			
21 侨城 01	200,000.00	2021/1/11	3+2 年	1,996,800,000.00
21 侨城 02	50,000.00	2021/1/11	5+2 年	499,200,000.00
21 侨城 03	150,000.00	2021/1/18	3+2 年	1,497,600,000.00
21 侨城 04	50,000.00	2021/1/18	5+2 年	499,200,000.00
21 侨城 05	26,000.00	2021/4/7	3+2 年	259,584,000.00
21 侨城 06	150,000.00	2021/4/7	5+2 年	1,497,600,000.00
24 侨城 01	120,000.00	2024/3/28	3 年	1,198,170,000.00
小计	746,000.00			7,448,154,000.00
减：一年内到期的应付债券（附注五、27）				
合计	746,000.00			7,448,154,000.00

(续)

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息
21 侨城 01	2,065,724,079.06		2,247,958.21
21 侨城 02	517,674,722.19		9,645,068.50
21 侨城 03	1,548,158,867.23		2,739,221.92

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息
21 侨城 04	517,314,017.59		9,645,068.50
21 侨城 05	266,384,646.05		2,427,616.42
21 侨城 06	1,540,435,538.16		29,381,506.85
24 侨城 01		1,200,000,000.00	3,676,073.23
小计	6,455,691,870.28	1,200,000,000.00	59,762,513.63
减：一年内到期的应付债券（附注五、27）	3,959,982,429.47		
合计	2,495,709,440.81	1,200,000,000.00	59,762,513.63

(续)

债券名称	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
21 侨城 01	985,315.78	2,068,957,353.05	
21 侨城 02	63,618.00	18,707,641.05	508,675,767.64
21 侨城 03	746,853.84	1,551,644,942.99	
21 侨城 04	63,571.92	18,722,320.45	508,300,337.56
21 侨城 05	150,039.55	268,962,302.02	
21 侨城 06	172,663.94	57,531,570.54	1,512,458,138.41
24 侨城 01	159,858.08		1,202,005,931.31
小计	2,341,921.11	3,984,526,130.10	3,731,440,174.92
减：一年内到期的应付债券（附注五、27）			35,218,813.00
合计	2,341,921.11	3,984,526,130.10	3,696,221,361.92

31、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	3,038,980,367.02	3,282,995,251.68
减：一年内到期部分（详见附注七、27）	698,343,561.62	604,913,636.36
合计	2,340,636,805.40	2,678,081,615.32

32、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	935,035,627.12	3,915,656.87	47,859,099.61	891,092,184.38	—
其他	99,552,000.00			99,552,000.00	项目未结转，与存货相关
合计	1,034,587,627.12	3,915,656.87	47,859,099.61	990,644,184.38	—

33、股本

单位：元

项目	期初余额	本期增减变动（+、-）			期末余额
		发行新股	其他	小计	
一、有限售条件股份					
1.国家持股					
2.国有法人持股	1,138,152,352.00				1,138,152,352.00
3.其他持股	3,995,200.00		997,094.00	997,094.00	4,992,294.00
其中：境内法人持股					
境内自然人持股	3,995,200.00		997,094.00	997,094.00	4,992,294.00
境外自然人持股					
有限售条件股份合计	1,142,147,552.00		997,094.00	997,094.00	1,143,144,646.00
二、无限售条件股份					
1.人民币普通股	7,059,646,363.00		-165,032,956.00	-165,032,956.00	6,894,613,407.00
无限售条件股份合计	7,059,646,363.00		-165,032,956.00	-165,032,956.00	6,894,613,407.00
三、股份总数	8,201,793,915.00		-164,035,862.00	-164,035,862.00	8,037,758,053.00

注：公司于 2024 年 1 月 23 日召开第八届董事会第十次临时会议和第八届监事会第十七次会议，并于 2 月 8 日召开 2024 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司注销回购股份并减少注册资本的议案》。同意将存放于回购专用证券账户的 164,035,862 股予以注销并相应减少注册资本，公司于 2024 年 3 月 18 日办理完成上述回购专用证券账户股份注销事宜。

34、其他权益工具

单位：元

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

注：太平洋资产管理有限责任公司设立“太平洋-深圳华侨城股份债权投资计划”，将募集之受托资金向本公司进行永续债权投资。2023 年度，本公司支付永续债利息 154,009,722.23 元。

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

35、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	5,385,278,691.05		877,479,293.83	4,507,799,397.22
其他资本公积	1,513,096.52	28,863,703.75		30,376,800.27
合计	5,386,791,787.57	28,863,703.75	877,479,293.83	4,538,176,197.49

注：本期将存放于回购专用证券账户的 164,035,862 股予以注销导致资本公积-股本溢价减少 877,479,293.83 元；处置参股公司股权，转出前期确认的资本公积-其他资本公积 28,863,703.75 元

36、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
为员工持股计划或者股权激励而收购的本公司股份	1,041,515,155.83		1,041,515,155.83	
合计	1,041,515,155.83		1,041,515,155.83	

注：本期减少详见附注七、33。

37、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期所得税前发生额	本期发生额	
			减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-880,785,973.61	-21,211,245.54		
其他权益工具投资公允价值变动	-822,883,643.64	-21,211,245.54		
其他	-57,902,329.97			
二、将重分类进损益的其他综合收益	-1,324,563,444.32	-32,438,608.97		
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-60,621,378.51			
其他	4,242,145.28			
外币财务报表折算差额	-1,268,184,211.09	-32,438,608.97		
其他综合收益合计	-2,205,349,417.93	-53,649,854.51		

(续)

项目	本期发生额			期末余额
	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益		-21,211,245.54		-901,997,219.15
其他权益工具投资公允价值变动		-21,211,245.54		-844,094,889.18
其他				-57,902,329.97
二、将重分类进损益的其他综合收益		-17,775,987.64	-14,662,621.33	-1,342,339,431.96
其中：权益法下可转损益的其他综合收益				-60,621,378.51
其他				4,242,145.28
外币财务报表折算差额		-17,775,987.64	-14,662,621.33	-1,285,960,198.73
其他综合收益合计		-38,987,233.18	-14,662,621.33	-2,244,336,651.11

38、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	4,909,916,514.32			4,909,916,514.32
任意盈余公积	11,568,568.32			11,568,568.32
合计	4,921,485,082.64			4,921,485,082.64

39、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	43,589,770,464.11	50,234,000,957.50
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		2,221,225.39
调整后期初未分配利润	43,589,770,464.11	50,236,222,182.89
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-1,056,175,272.34	-1,306,000,772.73
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
其他（注）	77,215,833.34	76,793,888.89
期末未分配利润	42,456,379,358.43	48,853,427,521.27

注：其他主要是支付永续债利息 77,215,833.34 元。

40、营业收入和营业成本

（1）营业收入和营业成本情况

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	22,937,104,929.38	19,777,315,882.91	19,395,462,088.34	15,599,413,886.34
其他业务	74,005,617.52	48,296,529.83	43,011,258.16	43,519,133.16
合计	23,011,110,546.90	19,825,612,412.74	19,438,473,346.50	15,642,933,019.50

（2）主营业务按行业分类

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
旅游综合行业	11,324,712,050.77	9,295,704,069.11	10,306,106,120.84	8,166,040,755.14
房地产行业	11,612,392,878.61	10,481,611,813.80	9,089,355,967.50	7,433,373,131.20
合计	22,937,104,929.38	19,777,315,882.91	19,395,462,088.34	15,599,413,886.34

(3) 与履约义务相关的信息

本集团向客户销售房地产，销售合同在房地产销售时订立，本集团在房地产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，并在客户取得相关商品控制权时点确认销售收入的实现。

(4) 与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

于 2024 年 6 月 30 日，本集团分摊至尚未履行（或部分未履行）履约义务的交易价格预计为人民币 393.97 亿元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格。本集团预计在未来 1-3 年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，以及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。

41、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	31,230,253.85	76,431,547.13
教育费附加	24,804,442.51	55,733,524.79
房产税	130,467,554.67	97,869,115.64
土地使用税	25,851,341.48	53,910,933.08
车船使用税	77,849.08	52,017.87
印花税	14,550,910.97	16,368,273.38
土地增值税	439,405,949.18	769,479,866.68
其他	4,980,030.44	13,890,522.14
合计	671,368,332.18	1,083,735,800.71

42、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
人工成本	481,346,073.01	517,452,991.99
折旧摊销费用	145,701,441.82	122,899,307.23
差旅交通费	7,506,318.59	9,397,864.52
行政办公费	12,912,567.66	21,339,136.39
中介费	26,346,159.63	28,610,847.52
租赁、物业费	15,583,439.70	38,471,147.11
其他	86,297,647.59	149,633,691.49
合计	775,693,648.00	887,804,986.25

43、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
人工成本	101,822,186.14	105,464,380.00
折旧摊销费用	31,441,138.37	30,547,184.96
能源费用	3,596,170.85	4,082,575.19
市场拓展费用	485,386,479.98	487,870,596.97
其他日常费用	61,207,115.22	78,002,575.60
合计	683,453,090.56	705,967,312.72

44、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	2,691,638,522.44	2,091,654,926.78
减：利息收入	722,981,565.43	756,676,525.37
加：汇兑损失	48,620,373.58	34,687,861.97
手续费	11,223,064.20	13,029,984.14
合计	2,028,500,394.79	1,382,696,247.52

45、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
企业补贴收入	60,434,567.98	65,502,633.27
其他补贴收入	4,560,827.12	14,737,163.34
合计	64,995,395.10	80,239,796.61

46、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-245,262,792.08	-91,273,337.64
处置长期股权投资产生的投资收益	-2,498,497.06	-242,006.31
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		14,618,644.06
其他	1,025,395.08	
合计	-246,735,894.06	-76,896,699.89

47、公允价值变动损益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产	-32,338,408.65	
合计	-32,338,408.65	

48、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-652,094.38	-101,431.56
其他应收款坏账损失	-67,304.38	-8,774.34
合计	-719,398.76	-110,205.90

49、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失		-442,891,992.83
合计		-442,891,992.83

50、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
出售划分为持有待售的非流动资产	153,057,896.03	
固定资产处置损益	13,843.40	8,747,675.27
合计	153,071,739.43	8,747,675.27

51、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	10,158,092.60	5,372,900.00	10,158,092.60
非流动资产毁损报废利得	62,121.43	3,252,649.83	62,121.43
罚款净收入	5,861,324.21	4,998,552.95	5,861,324.21
赔偿费收入	252,938.45	1,021,275.73	252,938.45
违约金收入	14,959,871.86	8,999,542.84	14,959,871.86
减免税费及其他	5,045,537.82	11,004,301.06	5,045,537.82
合计	36,339,886.37	34,649,222.41	36,339,886.37

52、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠		12,847.56	
非流动资产毁损报废损失	2,629,374.00	29,279,350.75	2,629,374.00
罚款支出	686,298.49	3,780,668.35	686,298.49

赔偿费支出	8,861,388.33	4,022,970.84	8,861,388.33
其他支出	25,561,527.48	1,444,585.19	25,561,527.48
合计	37,738,588.30	38,540,422.69	37,738,588.30

53、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	386,599,832.28	831,882,491.74
递延所得税费用	26,311,134.89	-151,824,157.49
合计	412,910,967.17	680,058,334.25

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	-1,036,642,600.24
按法定/适用税率计算的所得税费用	-259,160,650.06
子公司适用不同税率的影响	92,050,970.54
调整以前期间所得税的影响	30,242,108.47
非应税收入的影响	61,059,349.24
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	37,306,847.95
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-80,091,470.75
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	535,671,132.52
其他	-4,167,320.74
所得税费用	412,910,967.17

54、其他综合收益

详见附注七、37。

55、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	221,374,203.81	276,704,665.95
押金、保证金	801,454,736.21	7,645,728,911.18
补贴收入	24,687,831.13	31,864,300.89

往来款项	1,309,116,372.61	2,355,108,752.11
其他	815,742,334.26	1,833,250,195.54
合计	3,172,375,478.02	12,142,656,825.67

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
银行手续费	11,223,064.20	13,029,984.14
押金、保证金、备用金	415,478,849.00	8,842,191,891.21
往来款项	1,095,321,953.31	2,156,189,306.68
其他付现费用	2,087,751,481.29	2,035,256,848.47
合计	3,609,775,347.80	13,046,668,030.50

(2) 与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回对合营及联营公司项目的前期垫款等	301,591,533.02	712,903,160.29
合计	301,591,533.02	712,903,160.29

支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付合营及联营公司项目的前期垫款及其他	1,419,736,672.07	366,523,576.73
合计	1,419,736,672.07	366,523,576.73

(3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
项目公司收到的非控股股东前期垫款及其他	910,293,692.01	1,781,639,059.00
合计	910,293,692.01	1,781,639,059.00

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
项目公司支付的非控股股东前期垫款及其他	753,891,253.79	1,055,649,813.01
支付的租赁款	279,598,995.38	272,400,682.52
支付购买子公司少数股权投资款	15,451,436.00	
合计	1,048,941,685.17	1,328,050,495.53

56、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-1,449,553,567.41	-1,379,524,981.47
加：资产减值准备	719,398.76	443,002,198.73
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,077,572,004.83	1,123,325,610.88
使用权资产折旧	241,187,967.87	273,187,980.03
无形资产摊销	197,866,486.73	203,406,038.60
长期待摊费用摊销	162,294,130.06	159,604,567.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-153,071,739.43	-8,747,675.27
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	2,567,252.57	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	32,338,408.65	
财务费用（收益以“-”号填列）	1,731,604,204.74	1,451,982,112.20
投资损失（收益以“-”号填列）	246,735,894.06	76,896,699.89
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	24,032,706.59	-338,397,510.30
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	2,278,428.30	184,244,773.52
存货的减少（增加以“-”号填列）	14,198,684,232.69	2,245,767,693.90
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-457,019,897.52	-594,570,769.41
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-18,690,663,717.97	-3,749,321,193.94
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,832,427,806.48	90,855,545.17
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	35,226,612,242.61	43,777,618,293.63
减：现金的期初余额	39,180,732,973.41	41,312,470,675.87
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-3,954,120,730.80	2,465,147,617.76

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

本期未发生取得子公司支付的现金。

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

本期未发生处置子公司收到的现金。

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	35,226,612,242.61	39,180,732,973.41
其中：库存现金	1,162,388.13	1,344,938.81
可随时用于支付的银行存款	35,213,094,575.75	39,167,533,556.00
可随时用于支付的其他货币资金	12,355,278.73	11,854,478.60
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	35,226,612,242.61	39,180,732,973.41

(5) 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	仍属于现金及现金等价物的理由
预售监管资金	11,336,911,873.60	10,512,774,436.29	---
合计	11,336,911,873.60	10,512,774,436.29	

(6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
诉讼被冻结资金及其他	990,028,176.05	158,703,410.43	使用权受到限制
保函、信用证、按揭专项财政资金	228,117,150.95	261,980,846.31	使用权受到限制
代建项目政府专项财政资金	140,361,165.16	79,500,000.00	使用权受到限制
合计	1,358,506,492.16	500,184,256.74	

57、外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	286,727,040.83		262,211,127.54
其中：港币	286,644,107.28	0.9127	261,620,076.71
美元	82,933.55	7.1268	591,050.82
短期借款	4,487,431,528.32		4,095,678,755.90

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
其中：港币	4,487,431,528.32	0.9127	4,095,678,755.90
应付账款	122,714.91		112,001.90
其中：港币	122,714.91	0.9127	112,001.90
其他应付款	1,803,145,129.36		1,652,826,631.75
其中：港币	1,802,003,198.56	0.9127	1,644,688,319.33
美元	1,141,930.80	7.1268	8,138,312.43
应交税费	433,500.00		395,655.45
其中：港币	433,500.00	0.9127	395,655.45
一年内到期的非流动负债	1,163,253,215.23		1,061,701,209.54
其中：港币	1,163,253,215.23	0.9127	1,061,701,209.54
合计	7,741,113,128.65		7,072,925,382.08

八、合并范围的变更

1、其他原因的合并范围变动

本期洛阳三彩小镇、Grand Signal Ltd、广州小镇运营、东部茶艺、东门实业、深圳华高因注销等原因不纳入合并。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

单位：元

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	
北京四方投资	北京	北京	投资公司	-	70.00%	同一控制下企业合并
天津华侨城	天津	天津	旅游业、房地产业	40.00%	60.00%	同一控制下企业合并
北京华侨城	北京	北京	旅游业、房地产业	29.28%	36.94%	投资设立
北京投资	北京	北京	商业服务业	100.00%	-	投资设立
北京斋堂	北京	北京	房地产业	-	100.00%	非同一控制下企业合并
涿州华侨城	涿州	涿州	商务服务业	-	60.00%	投资设立
天津投资	天津	天津	商务服务业	100.00%	-	投资设立
河南华侨城	郑州	郑州	房地产业	-	100.00%	投资设立
济南华侨城	济南	济南	旅游业、房地产业	-	100.00%	投资设立
济南天桥	济南	济南	房地产业	-	100.00%	投资设立
济南侨圣	济南	济南	房地产业	-	100.00%	投资设立
天津泽洋	天津	天津	房地产业	-	100.00%	投资设立
荥阳文旅	荥阳	荥阳	房地产业	-	51.00%	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
天津都市建设	天津	天津	房地产业	-	70.00%	投资设立
淄博实业	淄博	淄博	商务服务业	-	80.00%	投资设立
淄博和鸣	淄博	淄博	房地产业	-	100.00%	投资设立
淄博来仪	淄博	淄博	房地产业	-	100.00%	投资设立
淄博于飞	淄博	淄博	房地产业	-	100.00%	投资设立
太原侨鼎	太原	太原	房地产业	-	67.00%	投资设立
太原侨冠	太原	太原	房地产业	-	67.00%	投资设立
青岛华侨城投资	青岛	青岛	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
侨城加油站	深圳	深圳	商务服务业	-	60.00%	投资设立
侨香加油站	深圳	深圳	商务服务业	-	60.00%	投资设立
招商华侨城	深圳	深圳	房地产业	-	50.00%	非同一控制下企业合并
顺德实业	顺德	顺德	旅游业、房地产业	-	70.00%	投资设立
深圳城更	深圳	深圳	房地产业	-	51.00%	非同一控制下企业合并
协跃	深圳	深圳	房地产业	-	100.00%	非同一控制下企业合并
鸿怡达	深圳	深圳	房地产业	-	100.00%	非同一控制下企业合并
新南水门	深圳	深圳	房地产业	-	80.00%	非同一控制下企业合并
东莞城更	东莞	东莞	租赁和商务服务业	-	80.00%	投资设立
中联嘉信	深圳	深圳	房地产业	-	67.00%	非同一控制下企业合并
汇富投资	深圳	深圳	资本市场服务	-	67.00%	投资设立
佛山城更	佛山	佛山	房地产业	-	67.00%	投资设立
东莞城市发展	东莞	东莞	商务服务业	-	67.00%	投资设立
沃泰实业（a）	深圳	深圳	房地产业	-	35.00%	投资设立
深圳置业投资	深圳	深圳	房地产业	-	100.00%	投资设立
惠州帝豪	惠州	惠州	房地产业	-	100.00%	非同一控制下企业合并
佛山华侨城	佛山	佛山	房地产业	-	100.00%	投资设立
新玺发展	深圳	深圳	房地产业	-	60.00%	投资设立
文化置业投资	深圳	深圳	商务服务业	-	51.00%	投资设立
潮州投资	潮州	潮州	房地产业	-	100.00%	投资设立
南粤投资	深圳	深圳	商务服务业	-	60.00%	投资设立
江门华侨城	江门	江门	商务服务业	-	100.00%	投资设立
肇庆实业	肇庆	肇庆	商务服务业	-	57.00%	投资设立
肇庆小镇实业	肇庆	肇庆	房地产业	-	70.00%	投资设立
肇庆小镇开发	肇庆	肇庆	房地产业	-	100.00%	投资设立
中山华侨城	中山	中山	房地产业	-	100.00%	投资设立
华侨城粤西（广东）	茂名	茂名	房地产业	-	100.00%	投资设立
茂名滨海	茂名	茂名	旅游服务	-	60.00%	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
合恒投资（a）	深圳	深圳	商务服务业	-	40.00%	投资设立
深圳华侨城会展管理	深圳	深圳	建筑装饰和其他建筑业	-	100.00%	投资设立
东莞保华（a）	东莞	东莞	房地产业	-	40.00%	投资设立
佛山华沥	佛山	佛山	房地产企业	-	100.00%	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
广州实业	广州	广州	房地产业	-	100.00%	投资设立
东莞华湖	东莞	东莞	房地产业	-	100.00%	投资设立
东莞华实	东莞	东莞	房地产业	-	90.00%	投资设立
东莞实业	东莞	东莞	房地产业	-	100.00%	投资设立
和城房地产	深圳	深圳	房地产业	-	55.00%	非同一控制下企业合并
福美投资	深圳	深圳	商务服务业	-	51.00%	投资设立
广州十亩国际	广州	广州	商务服务业	-	51.00%	投资设立
江门侨新置业	江门	江门	房地产业	-	50.00%	投资设立
海南实业	海口	海口	房地产业	-	51.00%	同一控制下企业合并
广州华侨城置业	广州	广州	房地产业	-	68.00%	投资设立
广州置业发展	广州	广州	房地产业	-	57.60%	投资设立
漳州华侨城	漳州	漳州	房地产业	-	70.00%	投资设立
湛江华侨城	湛江	湛江	房地产业	-	51.00%	非同一控制下企业合并
东莞旗华	东莞	东莞	房地产业	-	90.00%	非同一控制下企业合并
东莞上江	东莞	东莞	房地产业	-	100.00%	投资设立
东部置业	深圳	深圳	房地产业	-	100.00%	投资设立
东部开发	深圳	深圳	房地产业	-	51.00%	投资设立
万霖投资	深圳	深圳	房地产业	-	100.00%	非同一控制下企业合并
东部城市发展	深圳	深圳	房地产业	-	51.00%	同一控制下企业合并
东部都市投资	深圳	深圳	房地产业	-	51.00%	投资设立
深圳低碳发展	深圳	深圳	房地产业	-	51.00%	投资设立
华侨城水电	深圳	深圳	水电服务业	-	100.00%	同一控制下企业合并
华侨城售电	深圳	深圳	电力、热力生产和供应业	71.83%	28.17%	同一控制下企业合并
华侨城综合能源	佛山	佛山	电力、热力生产和供应业	-	100.00%	投资设立
招华实业	深圳	深圳	房地产业	50.00%	-	投资设立
深圳华腾	深圳	深圳	房地产业	100.00%	-	投资设立
深圳西部置业	深圳	深圳	房地产业	-	100.00%	投资设立
深圳瑞湾发展	深圳	深圳	房地产业	-	100.00%	投资设立
中山欢乐海岸	中山	中山	娱乐业	-	100.00%	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
东莞松山湖华侨城	东莞	东莞	房地产业	-	51.00%	投资设立
深圳华馨商业	深圳	深圳	房地产业	-	100.00%	投资设立
海南华侨城新能源	海南	海南	电力、热力生产和供应业	61.89%	28.10%	同一控制下企业合并
招华会展能源科技	深圳	深圳	科技推广和应用服务业	-	50.00%	投资设立
深圳东岸	深圳	深圳	房地产业	-	60.00%	投资设立
佛山文旅	深圳	深圳	公共设施管理业	-	70.00%	投资设立
佛山侨悦	深圳	深圳	房地产业	-	100.00%	投资设立
旅游策划	深圳	深圳	商务服务业	100.00%	-	非同一控制下企业合并
置业发展	深圳	深圳	房地产业	-	60.00%	投资设立
南京置地	南京	南京	房地产业	-	51.00%	投资设立
宁波华侨城	宁波	宁波	旅游业、房地产业	100.00%	-	投资设立
宁波置业	宁波	宁波	房地产业	-	100.00%	投资设立
宁波投资	宁波	宁波	房地产业	-	100.00%	投资设立
宁波创东华远(a)	宁波	宁波	房地产业	-	40.00%	非同一控制下企业合并
上海华侨城	上海	上海	旅游业、房地产业	100.00%	-	投资设立
无锡实业	无锡	无锡	商务服务业	-	100.00%	投资设立
滁州康金	滁州	滁州	房地产业	-	51.00%	同一控制下企业合并
常熟沙家浜	常熟	常熟	商务服务业	-	60.00%	投资设立
上海唐侨盈	上海	上海	房地产业	-	100.00%	投资设立
济宁华侨城	济宁	济宁	房地产业	-	57.25%	投资设立
苏州虎丘(a)	苏州	苏州	商务服务业	-	40.00%	投资设立
上海天祥	上海	上海	房地产业	-	100.00%	同一控制下企业合并
上海侨嵘	上海	上海	房地产业	-	100.00%	投资设立
上海浦深	上海	上海	投资公司	-	100.00%	同一控制下企业合并
南京实业	南京	南京	旅游业、房地产业	100.00%	-	投资设立
南京龙西	南京	南京	房地产业	-	51.00%	非同一控制下企业合并
南京威丰(a)	南京	南京	房地产业	-	40.00%	投资设立
南京华劲	南京	南京	房地产业	-	51.00%	投资设立
南京尚宸(a)	南京	南京	房地产业	-	40.00%	投资设立
南京新侨	南京	南京	商务服务业	-	100.00%	非同一控制下企业合并
苏州侨仁(a)	苏州	苏州	房地产业	-	34.00%	投资设立
南京溧水	南京	南京	房地产业	-	90.00%	投资设立
南京侨劲地产	南京	南京	房地产业	-	51.00%	投资设立
上海置地	上海	上海	房地产业	-	100.00%	同一控制下企业合并
上海首驰	上海	上海	商务服务业	-	100.00%	投资设立
合肥环巢	巢湖	巢湖	房地产业	-	51.00%	投资设立
合肥实业	合肥	合肥	房地产业	-	51.00%	投资设立
宁波华投	宁波	宁波	房地产业	100.00%	-	投资设立

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	
扬州实业	扬州	扬州	房地产业	70.00%	-	投资设立
江苏控股	泰州	泰州	房地产业	100.00%	-	投资设立
杭州华侨城	杭州	杭州	房地产业	100.00%	-	投资设立
杭州兰侨	杭州	杭州	房地产业	-	100.00%	投资设立
宁波弘禄	宁波	宁波	房地产业	-	50.00%	非同一控制下企业合并
杭州龙颐	杭州	杭州	房地产业	-	100.00%	非同一控制下企业合并
无锡泓昇	无锡	无锡	房地产业	-	100.00%	投资设立
深圳华服	深圳	深圳	房地产业	100.00%	-	投资设立
华侨城物业	深圳	深圳	房地产业	-	100.00%	同一控制下企业合并
北京物业	北京	北京	房地产业	-	100.00%	同一控制下企业合并
扬州物业	扬州	扬州	房地产业	-	51.00%	投资设立
会所管理	深圳	深圳	体育	-	100.00%	同一控制下企业合并
昆明世博物业	昆明	昆明	房地产业	-	100.00%	同一控制下企业合并
东部物业	深圳	深圳	房地产业	-	100.00%	投资设立
深圳侨城汇	深圳	深圳	商务服务业	-	79.00%	非同一控制下企业合并
深圳侨城里	深圳	深圳	商务服务业	-	100.00%	投资设立
深圳新玺物业	深圳	深圳	房地产业	-	51.00%	投资设立
龙华华侨城实业	深圳	深圳	商务服务业	-	60.00%	投资设立
深圳体育文化中心	深圳	深圳	体育	-	100.00%	非同一控制下企业合并
深圳体育健身服务	深圳	深圳	体育	-	100.00%	非同一控制下企业合并
武汉纯水岸健身	武汉	武汉	体育	-	100.00%	非同一控制下企业合并
花橙科技	深圳	深圳	软件和信息技术服务业	-	100.00%	投资设立
欢乐谷文旅	深圳	深圳	管理服务业	100.00%	-	投资设立
乐欢文旅	乐清	乐清	管理服务业	-	51.00%	投资设立
衡阳侨城乐园	衡阳	衡阳	商务服务业	-	51.00%	投资设立
南昌华侨城文旅	南昌	南昌	旅游服务	-	100.00%	投资设立
深圳主题公园	深圳	深圳	管理服务业	-	100.00%	投资设立
东部华侨城	深圳	深圳	旅游业、房地产业	-	100.00%	投资设立
华侨城大酒店	深圳	深圳	酒店住宿业	-	100.00%	同一控制下企业合并
海景酒店	深圳	深圳	酒店住宿业	-	100.00%	同一控制下企业合并
深圳滨海	深圳	深圳	旅游业、房地产业	-	100.00%	投资设立
国酒管	深圳	深圳	商务服务业	100.00%	-	同一控制下企业合并
华侨城发展	深圳	深圳	商务服务业	100.00%	-	投资设立
智能科技(a)	深圳	深圳	其他服务业务	-	40.00%	非同一控制下企业合并
深圳国旅	深圳	深圳	旅游业	100.00%	-	投资设立
国旅湖北	武汉	武汉	旅游业	-	100.00%	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
华侨城旅发	深圳	深圳	商务服务业	100.00%	-	投资设立
高尔夫	深圳	深圳	娱乐业	10.00%	90.00%	同一控制下企业合并
创意园	深圳	深圳	商务服务业	-	100.00%	同一控制下企业合并
深圳华侨城商业管理	深圳	深圳	商务服务业	100.00%	-	投资设立
顺德欢乐海岸	佛山	佛山	商务服务业	-	100.00%	投资设立
深圳华锦	深圳	深圳	商务服务业	-	100.00%	投资设立
深圳华纯	深圳	深圳	商务服务业	-	100.00%	投资设立
扬州华侨城	扬州	扬州	商务服务业	-	100.00%	投资设立
西安实业	西安	西安	房地产业	-	100.00%	同一控制下企业合并
曲江发展	西安	西安	房地产业	-	60.00%	同一控制下企业合并
陕西商业	西安	西安	房地产业	-	100.00%	投资设立
信和置业	成都	成都	房地产业	-	80.00%	非同一控制下企业合并
重庆实业	重庆	重庆	旅游业、房地产业	100.00%	-	投资设立
成都盈创	成都	成都	房地产业	-	100.00%	投资设立
成都投资	成都	成都	房地产业	100.00%	-	投资设立
宜宾三江置业	宜宾	宜宾	房地产业	-	55.00%	投资设立
成都洛带	成都	成都	租赁和商务服务业	-	60.00%	投资设立
四川齐盛	成都	成都	商务服务业	-	85.00%	非同一控制下企业合并
成都东盛开发	成都	成都	房地产业	-	85.00%	非同一控制下企业合并
成都华鑫侨盛	成都	成都	房地产业	-	100.00%	投资设立
成都天府实业	成都	成都	旅游业、房地产业	24.20%	75.80%	同一控制下企业合并
成都天府公园	成都	成都	商务服务业	-	100.00%	同一控制下企业合并
成都天府剧院	成都	成都	剧院	-	100.00%	同一控制下企业合并
成都都市娱乐	成都	成都	娱乐	-	100.00%	同一控制下企业合并
成都天府酒店	成都	成都	酒店	-	100.00%	同一控制下企业合并
成都商业广场	成都	成都	商务服务业	-	100.00%	同一控制下企业合并
成都纯水岸	成都	成都	商务服务业	-	100.00%	同一控制下企业合并
成都万汇商城	成都	成都	商务服务业	-	100.00%	同一控制下企业合并
成都创展商业	成都	成都	商务服务业	-	100.00%	同一控制下企业合并
成都樾然	成都	成都	房地产业	-	51.00%	投资设立
自贡彩灯	自贡	自贡	商务服务业	-	60.00%	投资设立
西安发展	西安	西安	房地产业	51.00%	-	投资设立
西安沣东	西安	西安	房地产业	-	65.00%	投资设立
西安康兴	西安	西安	房地产业	-	100.00%	投资设立
西咸文茂	西安	西安	房地产业	-	50.00%	非同一控制下企业合并

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	
香港华侨城	香港	香港	旅游业、房地产业	100.00%		同一控制下企业合并
华侨城旅游投资	香港	英属维尔京群岛	投资	-	100.00%	同一控制下企业合并
宽利发展	香港	英属维尔京群岛	投资	-	100.00%	同一控制下企业合并
定佳管理	香港	英属维尔京群岛	投资	-	100.00%	同一控制下企业合并
Pacific Climax Ltd	香港	英属维尔京群岛	投资	-	100.00%	同一控制下企业合并
亿骏(亚洲)	香港	香港	投资	-	100.00%	投资设立
华侨城企业	香港	香港	投资	-	100.00%	同一控制下企业合并
共享运营	深圳	深圳	投资	-	100.00%	同一控制下企业合并
群陞发展	香港	香港	投资	-	100.00%	同一控制下企业合并
华侨城(亚洲)	香港	英属开曼群岛	投资	-	70.94%	同一控制下企业合并
翠恒	香港	英属维尔京群岛	投资	-	100.00%	同一控制下企业合并
侨城(亚洲)	香港	香港	商务服务业	-	100.00%	投资设立
豪科投资	香港	香港	投资	-	100.00%	同一控制下企业合并
华侨城投资	香港	英属维尔京群岛	投资	-	100.00%	同一控制下企业合并
耀豪国际	香港	香港	投资	-	100.00%	同一控制下企业合并
盈丰	香港	英属维尔京群岛	投资	-	100.00%	同一控制下企业合并
华力控股	香港	香港	投资	-	100.00%	同一控制下企业合并
创力发展	香港	香港	投资	-	100.00%	同一控制下企业合并
锐振	香港	香港	投资	-	100.00%	同一控制下企业合并
港亚控股	深圳	深圳	商务服务业	-	100.00%	同一控制下企业合并
华友投资	深圳	深圳	商务服务业	-	100.00%	同一控制下企业合并
华鑫股权投资	深圳	深圳	金融业	-	100.00%	投资设立
华京投资	深圳	深圳	房地产业	-	100.00%	同一控制下企业合并
常熟投资	常熟	常熟	房地产业	-	100.00%	投资设立
财富冠	香港	英属维尔京群岛	投资	-	100.00%	同一控制下企业合并
荣添投资	香港	香港	投资	-	100.00%	同一控制下企业合并
港华投资	深圳	深圳	商务服务业	-	100.00%	投资设立
奇石发展	香港	英属维尔京群岛	投资	-	100.00%	同一控制下企业合并
汇骏发展	香港	香港	投资	-	100.00%	同一控制下企业合并
兴永投资	香港	香港	投资	-	100.00%	同一控制下企业合并
惠州华力	惠州	惠州	制造加工	-	100.00%	同一控制下企业合并

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	
华港	香港	香港	投资	-	100.00%	同一控制下企业合并
常熟实业	常熟	常熟	房地产业	-	100.00%	同一控制下企业合并
华秦发展	香港	英属维尔京群岛	投资	-	100.00%	投资设立
华昌国际	香港	香港	投资	-	100.00%	投资设立
HNW 基金	香港	开曼群岛	投资	-	98.00%	购买
港名	香港	香港	投资	-	98.00%	购买
西安置地	西安	西安	房地产业	-	98.00%	购买
肇庆小镇文旅	肇庆	肇庆	房地产业	-	51.00%	投资设立
丽江华侨城	丽江	丽江	房地产业	-	51.00%	同一控制下企业合并
昆明城更	昆明	昆明	房地产业	-	65.00%	投资设立
昆明春晖	昆明	昆明	房地产业	-	65.00%	非同一控制下企业合并
云南华侨城	云南	云南	旅游业、房地产业	50.00%	20.00%	投资设立
昆明置地	昆明	昆明	房地产业	-	51.00%	投资设立
武汉实业	武汉	武汉	旅游业、房地产业	66.06%	33.94%	投资设立
武汉都市	武汉	武汉	房地产业	-	100.00%	投资设立
襄阳华侨城	襄阳	襄阳	商务服务业	-	51.00%	投资设立
襄阳度假区	襄阳	襄阳	商务服务业	-	100.00%	投资设立
武汉当代	武汉	武汉	房地产业	-	50.50%	投资设立
武汉文旅	武汉	武汉	商务服务业	-	70.00%	投资设立
武汉滨江	武汉	武汉	房地产业	-	100.00%	投资设立
武汉华滨	武汉	武汉	房地产业	-	100.00%	投资设立
武汉天创	武汉	武汉	房地产业	-	100.00%	投资设立
武汉森亿	武汉	武汉	商务服务业	-	99.96%	投资设立
南昌华侨城	南昌	南昌	租赁和商务服务业、房地产开发经营	-	100.00%	投资设立
郑州华侨城	郑州	郑州	房地产业	-	100.00%	投资设立
侨创投资	武汉	武汉	商务服务业	100.00%	-	投资设立
青岛华侨城	青岛	青岛	旅游业、房地产业	60.00%	40.00%	投资设立

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

（2）重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
华侨城(亚洲)	29.06%	-15,242,733.40	-	3,309,320,581.23

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
华侨城(亚洲)	15,507,683,442.82	4,033,341,614.68	19,541,025,057.50	8,865,973,970.94	7,833,394,752.44	16,699,368,723.38

(续)

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
华侨城(亚洲)	18,375,471,323.14	4,163,379,551.51	22,538,850,874.65	11,885,463,090.10	7,587,416,188.13	19,472,879,278.23

(续)

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
华侨城(亚洲)	597,668,148.10	-168,262,365.16	-223,217,572.27	-8,354,176.25

(续)

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
华侨城(亚洲)	193,620,896.57	-265,082,784.10	-333,397,502.10	172,579,041.15

十、政府补助

1、报告期末无按应收金额确认的政府补助

2、涉及政府补助的负债项目

单位：元

会计科目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额
递延收益	914,082,019.51	3,905,656.87	
递延收益	20,953,607.61	10,000.00	

(续)

会计科目	本期转入其他收益金额	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	47,561,998.65	267,100.96	870,158,576.77	与资产相关
递延收益	30,000.00		20,933,607.61	与收益相关

3、计入当期损益的政府补助

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
营业外收入	10,158,092.60	5,372,900.00
其他收益	12,842,569.33	11,472,694.06

十一、与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收款项、借款、应付款项等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。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。

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

（1）市场风险

1) 汇率风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受外汇风险主要与港币、美元有关，除注册地在境外的子公司外，本集团的其他主要业务活动以人民币计价结算。于 2024 年 6 月 30 日，外币货币性项目见附注七、57，该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本集团的经营业绩产生影响。本集团密切关注汇率变动对本集团外汇风险的影响。

2) 利率风险—现金流量变动风险

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

3) 价格风险

本集团以市场价格销售房地产商品，因此受到此等价格波动的影响。

（2）信用风险

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

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

(3) 流动风险

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

十二、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产			330,534,653.91	330,534,653.91
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）权益工具投资			330,534,653.91	330,534,653.91
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				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投资	558,686,440.38			558,686,440.38
（四）投资性房地产				
持续以公允价值计量的资产总额	558,686,440.38		330,534,653.91	889,221,094.29

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

上市公司股票的公允价值根据交易所于期末最后一个交易日收盘价确定。

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

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

十三、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
华侨城集团	深圳	旅游业、地产业、电子业	120 亿元	48.98%	48.98%

注：本企业的最终控制方是国务院国有资产监督管理委员会。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注 九、1、在子公司中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注 七、9、长期股权投资相关内容。

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

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	采购商品、文旅服务、工程服务等	45,660,285.57	54,741,156.02
本集团合营公司、联营公司	采购商品、文旅服务、工程服务等	51,385,133.08	2,348,252.80
其他关联方	采购商品、文旅服务、工程服务等		6,946,995.64

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	销售商品、水电、提供物业服务、管理费、酒店餐饮门票等服务	69,882,341.33	83,800,128.13
本集团合营公司、联营公司	销售商品、水电、提供物业服务、管理费、酒店餐饮门票等服务	64,493,825.78	49,675,462.03
其他关联方	销售商品、水电、提供物业服务、管理费、酒店餐饮门票等服务	1,791,136.34	5,520,868.17

(2) 关联租赁情况

本集团作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	写字楼、商铺、住宅、厂房等	45,269,054.47	40,245,815.95
本集团合营公司、联营公司	写字楼、商铺、住宅、厂房等	-	220,691.43
其他关联方	写字楼、商铺、住宅、厂房等	254,768.81	32,998.62

本集团作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁支出	上期确认的租赁支出
华侨城集团及其子公司、合营、联营企业	写字楼、商铺、住宅、厂房等	26,594,999.81	19,329,369.02
本集团之合营、联营企业	写字楼、商铺、住宅、厂房等	425,390.58	850,274.50
其他关联方	写字楼、商铺、住宅、厂房等	-	992,740.92

(3) 关联担保情况

单位：元

担保方名称	被担保方	本期发生额	本期余额
本公司及子公司	合营、联营公司	562,419,200.00	5,709,782,637.89
本公司	子公司	3,231,650,000.00	19,738,221,047.16
子公司	子公司	1,235,034,300.00	8,218,090,166.98
控股股东及其子公司	合营、联营公司		1,141,671.85
控股股东及其子公司	子公司		233,027,453.72
合计		5,029,103,500.00	33,900,262,977.60

(4) 关联方资金拆借

单位：元

拆入

拆出方	拆入方	本期拆入	本期归还
华侨城集团及其子公司	本集团	7,804,215,370.89	4,409,413,942.99
子公司之少数股东	本集团	67,501,000.00	1,022,510,596.56
合营、联营公司	本集团	345,000,000.00	683,265,500.00
其他关联方	本集团		80,000,000.00
合计		8,216,716,370.89	6,195,190,039.55

拆出

拆出方	拆入方	本期拆出	本期收回
本集团	合营、联营公司	1,336,360,000.00	1,778,396,675.29
本集团	子公司之少数股东	194,757,849.25	50,000,000.00
本集团	其他关联方	261,446.88	
本集团	华侨城集团及其子公司		
合计		1,531,379,296.13	1,828,396,675.29

(5) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	2,347,327.42	2,671,192.00

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	期末账面余额	期初账面余额
应收账款：		
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	132,234,061.88	192,766,989.90
本集团合营公司、联营公司	43,114,883.36	40,805,359.60
其他关联方	5,155,225.76	2,069,148.86
合计	180,504,171.00	235,641,498.36
预付账款：		
本集团合营公司、联营公司	6,421,090.16	6,409,494.65
其他关联方		5,000,000.00
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	6,882,831.04	3,574,905.72
合计	13,303,921.20	14,984,400.37
其他应收款：		
本集团合营公司、联营公司	12,985,992,044.77	12,739,362,966.68
其他关联方	10,125,552,274.61	10,669,361,502.83
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	3,863,437.17	3,066,820.03
合计	23,115,407,756.55	23,411,791,289.54
长期应收款：		
其他关联方	160,000,000.00	160,000,000.00
合计	160,000,000.00	160,000,000.00
其他流动资产：		
本集团合营公司、联营公司	817,569,403.20	816,527,702.50
华侨城集团及其子公司、合营、联营企业	218,007.04	
合计	817,787,410.24	816,527,702.50
一年内到期的非流动资产：		
本集团合营公司、联营公司	12,404,283,511.48	12,570,785,511.48
合计	12,404,283,511.48	12,570,785,511.48
其他非流动资产：		
本集团合营公司、联营公司	220,978,191.82	145,835,198.35
华侨城集团及其子公司、合营、联营企业	414,662.00	
合计	221,392,853.82	145,835,198.35

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	期末账面余额	期初账面余额
应付账款：		
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	357,650,883.45	306,034,976.10
本集团合营公司、联营公司	5,454,510.74	2,527,141.10
其他关联方	9,023,159.06	294,963.51
合计	372,128,553.25	308,857,080.71
预收账款：		
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	550,352.04	1,022,750.39
本集团合营公司、联营公司	116,522.65	
其他关联方	9,624,221.37	
合计	10,291,096.06	1,022,750.39
其他应付款：		
其他关联方	10,915,285,732.35	12,175,948,101.20
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	8,162,401,589.63	8,097,403,709.13
本集团合营公司、联营公司	3,664,100,015.55	3,209,498,975.80
合计	22,741,787,337.53	23,482,850,786.13
长期应付款		
其他关联方	63,987,182.99	63,987,182.99
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	1,527,485.18	1,527,485.18
合计	65,514,668.17	65,514,668.17
短期借款：		
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	128,825,011.14	126,123,981.94
合计	128,825,011.14	126,123,981.94
长期借款：		
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	10,460,000,000.00	12,110,430,000.00
其他关联方	10,000,000.00	10,000,000.00
合计	10,470,000,000.00	12,120,430,000.00
一年内到期的非流动负债：		
华侨城集团及其子公司、合营公司、联营公司	503,380,347.65	479,654,137.18
其他关联方	508,333.34	30,555.56
合计	503,888,680.99	479,684,692.74

7、其他

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

(2) 截至 2024 年 6 月 30 日，本集团对外提供财务资助余额为人民币 298.28 亿元，其中，公司及控股子公司对合并报表范围外单位提供财务资助余额为人民币 229.57 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 37.05%。2024 年 1-6 月新增对外财务资助金额 115.92 亿元。以上新增对外财务资助使用 2023-2024 年财务资助额度 115.92 亿元，占股东大会批准额度的 69.01%；使用 2024-2025 年财务资助额度 0 亿元，占股东大会批准额度的 0%。

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

单位：元

项目	期末余额	期初余额
已签约但未于财务报表中确认的资本承诺		
建安工程合同等	29,226,100,854.76	40,212,591,060.74
合计	29,226,100,854.76	40,212,591,060.74

截至 2024 年 6 月 30 日，本集团无需要披露的其他重大承诺事项。

2、或有事项

本集团为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截至 2024 年 6 月 30 日，尚未结清的担保金额为 3,596,101 万元。

除上述或有事项外，截至 2024 年 6 月 30 日，本集团无需要披露的其他重大或有事项。

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	43,834,585.66	52,617,487.12
1至2年	8,411,910.26	3,052,462.20
2至3年		46,954.59
3年以上		
合计	52,246,495.92	55,716,903.91

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额				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的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	52,246,495.92	100.00	211,717.25	0.41	52,034,778.67
合计	52,246,495.92	100.00	211,717.25	0.41	52,034,778.67

(续)

类别	期初余额				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的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	55,716,903.91	100.00	893,653.38	1.60	54,823,250.53
合计	55,716,903.91	100.00	893,653.38	1.60	54,823,250.53

应收账款按组合计提坏账准备

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
账龄组合	21,778,423.63	211,717.25	0.97
其中：			
1年以内（含1年）	21,778,423.63	211,717.25	0.97
1至2年			
2至3年			
低风险组合	30,468,072.29		
合计	52,246,495.92	211,717.25	0.41

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	893,653.38				681,936.13	211,717.25
合计	893,653.38				681,936.13	211,717.25

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本年按欠款方归集的期末余额前五名应收账款和合同资产汇总金额 31,942,444.21 元，占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 61.14%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 0 元。

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	272,904,353.89	273,710,535.50
其他应收款	9,496,831,985.65	9,079,453,012.20
合计	9,769,736,339.54	9,353,163,547.70

注：期末无逾期利息。

(1) 应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
成都天府实业	193,000,969.59	193,000,969.59
天津华侨城	79,903,384.30	79,903,384.30
高尔夫		806,181.61
合计	272,904,353.89	273,710,535.50

(2) 其他应收款**1) 其他应收款按款项性质分类情况**

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
项目投资款	9,474,995,916.08	9,063,805,712.24
保证金、押金	825,129.42	1,089,654.39
其他	25,472,714.27	19,065,489.68
减：坏账准备	4,461,774.12	4,507,844.11

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合计	9,496,831,985.65	9,079,453,012.20

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	8,767,285,695.04	8,356,030,520.28
1至2年	631,378,909.13	643,227,760.95
2至3年	40,932,737.01	45,613,171.14
3年以上	61,696,418.59	39,089,403.94
3至4年	22,806,585.57	625,034.95
4至5年	621,944.69	2,651,973.52
5年以上	38,267,888.33	35,812,395.47
合计	9,501,293,759.77	9,083,960,856.31

3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额				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					
按组合计提坏账准备	9,501,293,759.77	100.00	4,461,774.12	0.05	9,496,831,985.65
合计	9,501,293,759.77	100.00	4,461,774.12	0.05	9,496,831,985.65

(续)

类别	期初余额				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					
按组合计提坏账准备	9,083,960,856.31	100.00	4,507,844.11	0.05	9,079,453,012.20
合计	9,083,960,856.31	100.00	4,507,844.11	0.05	9,079,453,012.20

其他应收款按组合计提坏账准备

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
账龄组合	38,662,599.29	4,461,774.12	11.54
其中：			
1年以内（含1年）	10,643,816.81	11,142.06	0.10
1至2年	13,698,221.46	117,933.63	0.86
2至3年	14,320,561.02	4,332,698.43	30.26
3至4年			

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
4至5年			
低风险组合	9,462,631,160.48		
合计	9,501,293,759.77	4,461,774.12	0.05

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	4,507,844.11				46,069.99	4,461,774.12
合计	4,507,844.11				46,069.99	4,461,774.12

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

本公司本年按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款汇总金额 3,578,561,816.22 元，占其他应收款期末余额合计数的比例 37.66%。相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 0 元。

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	40,407,554,910.99		40,407,554,910.99	40,356,255,306.07		40,356,255,306.07
对联营、合营企业投资	3,653,969,071.53	15,057,720.73	3,638,911,350.80	3,974,518,146.73	15,057,720.73	3,959,460,426.00
合计	44,061,523,982.52	15,057,720.73	44,046,466,261.79	44,330,773,452.80	15,057,720.73	44,315,715,732.07

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
华侨城房地产	12,201,549,337.98						12,201,549,337.98	
华侨城发展	3,988,009,651.64						3,988,009,651.64	
国酒管	441,627,916.34						441,627,916.34	
香港华侨城	9,745,308,593.35						9,745,308,593.35	
北京华侨城	32,500,000.00						32,500,000.00	
招华实业	400,000,000.00						400,000,000.00	
西安发展	104,550,000.00						104,550,000.00	
深圳国旅	15,040,173.21						15,040,173.21	
云南华侨城	500,000,000.00						500,000,000.00	
南京实业	1,000,000,000.00						1,000,000,000.00	
深圳华侨城商业管理	11,717,371.06						11,717,371.06	
重庆实业	1,000,000,000.00						1,000,000,000.00	
上海华侨城	576,264,921.34						576,264,921.34	
武汉实业	1,196,787,648.60						1,196,787,648.60	
宁波华侨城	1,000,000,000.00						1,000,000,000.00	
欢乐谷文旅	607,454,900.00		51,299,604.92				658,754,504.92	
青岛华侨城	180,000,000.00						180,000,000.00	
旅游策划	2,426,150.93						2,426,150.93	
成都投资	770,000,000.00						770,000,000.00	

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
天津投资	4,162,500,000.00						4,162,500,000.00	
扬州实业	280,000,000.00						280,000,000.00	
武汉华滨	234,521,260.00						234,521,260.00	
北京投资	500,000,000.00						500,000,000.00	
深圳华腾	220,000,000.00						220,000,000.00	
深圳华服	10,000,000.00						10,000,000.00	
侨创投资	204,000,000.00						204,000,000.00	
江苏控股	200,000,000.00						200,000,000.00	
华侨城售电	36,267,622.58						36,267,622.58	
海南华侨城新能源	202,571,492.07						202,571,492.07	
华侨城旅发	59,000,000.00						59,000,000.00	
天津华侨城	400,000,000.00						400,000,000.00	
成都天府实业	74,058,266.97						74,058,266.97	
高尔夫	100,000.00						100,000.00	
合计	40,356,255,306.07						40,407,554,910.99	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动							期末余额（账面价值）	减值准备期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
合计	3,959,460,426.00	15,057,720.73			-230,676,485.81					89,872,589.39	3,638,911,350.80	15,057,720.73
一、合营企业	988,696,183.01				-17,583,786.30					89,872,589.39	881,239,807.32	
其中，重要的合营企业												
国际低碳城开发	820,718,386.29				-1,894,675.03						818,823,711.26	
二、联营企业	2,970,764,242.99	15,057,720.73			-213,092,699.51						2,757,671,543.48	15,057,720.73

投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动							期末余额（账面价值）	减值准备期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
其中，重要的联营企业												
渤海证券	2,650,489,636.81				34,062,300.49						2,684,551,937.30	
招华国际会展发展	269,264,724.42				-247,015,000.00						22,249,724.42	

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	243,530,572.24	155,486,170.35	359,084,965.67	181,886,571.86
其他业务	-52,019.53		31,950.78	
合计	243,478,552.71	155,486,170.35	359,116,916.45	181,886,571.86

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	56,583,474.93	10,000,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-230,676,485.81	-72,216,499.90
处置长期股权投资产生的投资收益	569,006.41	
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		14,618,644.06
合计	-173,524,004.47	9,942,402,144.16

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	148,005,989.80	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	75,153,487.70	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-32,338,408.65	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,989,541.96	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	40,241,293.58	
少数股东权益影响额（税后）	17,467,953.95	
合计	124,122,279.36	--

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

项目	涉及金额（元）	原因
对外委托贷款取得的损益及子公司收取少数股东或公司收取参股公司往来款资金占用费	496,344,198.82	公司计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费是子公司收取少数股东或公司收取参股公司往来款的资金占用费，对外委托贷款取得的损益是公司通过金融机构对外贷款取得的损益，公司判断这两项业务与公司正常生产经营业务直接相关，且在未来期间持续发生，不再具有特殊性和偶发性的特点，不再界定为非经常性损益项目。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-1.95%	-0.1410	-0.1410
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-2.16%	-0.1565	-0.1565