

华侨城集团有限公司
2024 年度
审计报告

索引	页码
审计报告	1-4
公司财务报表	
— 合并资产负债表	1-2
— 母公司资产负债表	3-4
— 合并利润表	5
— 母公司利润表	6
— 合并现金流量表	7
— 母公司现金流量表	8
— 合并所有者权益变动表	9-10
— 母公司所有者权益变动表	11-12
— 财务报表附注	13-177



信永中和会计师事务所

ShineWing
certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街
8号富华大厦A座9层

9/F, Block A, Fu Hua Mansion,
No.8, Chaoyangmen Beidajie,
Dongcheng District, Beijing,
100027, P.R.China

联系电话: +86 (010) 6554 2288
telephone: +86 (010) 6554 2288

传真: +86 (010) 6554 7190
facsimile: +86 (010) 6554 7190

审计报告

XYZH/2025SZAA8B0190

华侨城集团有限公司

华侨城集团有限公司董事会:

一、 审计意见

我们审计了华侨城集团有限公司（以下简称华侨城集团）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了华侨城集团 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

1. 营业收入的确认	
关键审计事项	审计中的应对
如财务报表附注“四、重要会计政策和会计估计”注释（三十）所述的会计政策及“八、合并财务报表重要项目的说明”注释（五十一）所述。 华侨城集团 2024 年度营业收入 720.92 亿元，主要包括旅游综合业务、房地产业务、电子科技业务和其他业务收入。由于营业收入对于财务报表整体	（1）了解、评价并测试与营业收入相关的关键内部控制的设计和运行有效性； （2）获取并检查公司签订的销售合同，分析销售合同相关条款，评价公司收入确认政策是否符合企业会计准则的相关要求； （3）就本年确认收入的房地产开发项目，选取样本检查合同、完工验收资料、销售收款、房



的重要性，且存在管理层为了达到特定目标或期望而操控收入确认的错报风险，我们将营业收入的确认作为关键审计事项。	地产入伙通知单等可以证明房产已达到交付条件的支持性证据，评价房地产开发项目是否已按公司的收入确认政策确认； （4）检查重要销售合同、订单、发票、货权转移凭证、银行收款凭证、发票等资料，评价收入的真实性、完整性和准确性； （5）根据客户交易的特点和性质，选取重要客户对交易金额及往来款余额进行函证；查询重要客户的工商信息资料，识别客户与公司是否存在关联关系； （6）对收入和成本执行分析性程序，评价销售收入及销售毛利率变动的合理性； （7）就资产负债表日前后确认收入的项目，选取样本，评价收入是否在恰当的会计期间确认。
2. 存货-房地产开发项目的可变现净值的评估事项	
关键审计事项 如财务报表附注“四、重要会计政策和会计估计”注释（十）所述的会计政策及“八、合并财务报表重要项目的说明”注释（八）所述。 华侨城集团于2024年12月31日存货账面余额2,052.64亿元、跌价准备余额181.06亿元，账面价值1,871.57亿元，主要为房地产开发项目，包括在建开发产品和已完工开发产品。存货年末按照成本与可变现净值孰低计量，在确定存货可变现净值过程中，管理层需分析每个项目的估计售价、至完工状态时将要发生的建造成本、未来销售费用以及相关税金等。由于存货对公司资产的重要性及可变现净值涉及重大的管理层判断和估计，我们将房地产存货的可变现净值评估作为关键审计事项。	审计中的应对 （1）了解、评价并测试管理层与编制和监督预算管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性； （2）结合房地产存货项目的实地检查，观察和了解项目的开发建设进度、销售情况等； （3）复核管理层的存货可变现净值估计，将管理层估计的售价与已签署销售合同/认购协议的产品价格、实际成交数据以及市场可获取数据进行比较，结合公司的经营策略和销售计划分析预计销售价格的合理性；将管理层估计的至完工时将要发生的成本同内部成本预算进行比较，将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较，分析管理层计算存货可变现净值时所使用数据的合理性； （4）复核管理层存货可变现净值相关计算过程和会计处理，关注计算结果是否存在重大差异。



四、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督华侨城集团的财务报告过程。

五、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2） 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3） 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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



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

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

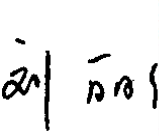
信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：




中国注册会计师：




中国 北京

二〇二五年四月十八日





合并资产负债表
2024年12月31日

编制单位：华侨城集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	八、（一）	41,035,091,664.00	53,403,385,197.01
交易性金融资产	八、（二）	346,077,256.89	533,775,431.80
衍生金融资产		-	-
应收票据	八、（三）	179,175,176.16	534,861,162.37
应收账款	八、（四）	14,230,958,873.00	15,020,624,643.51
应收款项融资	八、（五）	63,943,324.53	173,396,326.14
预付款项	八、（六）	1,760,588,115.67	2,453,270,591.29
其他应收款	八、（七）	41,425,677,512.77	40,368,333,212.10
其中：应收股利		248,200,000.00	249,141,482.38
存货	八、（八）	187,157,312,485.33	216,615,653,603.39
合同资产	八、（九）	89,969,902.38	80,377,729.22
持有待售资产	八、（十）	-	3,515,284,857.13
一年内到期的非流动资产	八、（十一）	-	12,570,785,511.48
其他流动资产	八、（十二）	10,064,105,999.80	12,001,164,984.81
流动资产合计		296,352,900,310.53	357,270,913,250.25
非流动资产：			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款	八、（十三）	168,000,000.00	168,000,000.00
长期股权投资	八、（十四）	73,692,040,721.63	70,743,464,853.26
其他权益工具投资	八、（十五）	2,670,254,605.84	2,638,354,956.68
其他非流动金融资产	八、（十六）	3,662,415,334.78	3,983,560,843.66
投资性房地产	八、（十七）	23,496,994,164.69	21,051,066,616.96
固定资产	八、（十八）	35,021,676,762.31	34,588,762,264.66
其中：固定资产原价		61,588,827,875.74	59,636,372,181.74
累计折旧		25,472,514,779.83	23,835,234,007.23
固定资产减值准备		1,094,758,062.24	1,212,415,591.62
在建工程	八、（十九）	12,104,655,285.76	12,444,576,248.03
生产性生物资产	八、（二十）	114,624,464.52	50,489,200.17
油气资产		-	-
使用权资产	八、（二十一）	2,539,783,104.18	3,075,157,675.23
无形资产	八、（二十二）	18,297,813,486.75	17,840,205,680.78
开发支出		-	-
商誉	八、（二十三）	756,586,291.45	774,176,450.97
长期待摊费用	八、（二十四）	3,082,922,062.77	2,975,836,269.66
递延所得税资产	八、（二十五）	13,965,997,413.32	15,940,675,000.94
其他非流动资产	八、（二十六）	10,214,738,902.45	8,046,791,611.16
非流动资产合计		199,788,502,600.45	194,321,117,672.16
资 产 总 计		496,141,402,910.98	551,592,030,922.41

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

高张
印振

姚威

刘宇





合并资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：华侨城集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	八、（二十七）	12,929,290,495.01	15,151,359,679.11
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据	八、（二十八）	1,211,419,654.67	1,062,497,409.94
应付账款	八、（二十九）	39,445,808,264.64	42,271,061,696.16
预收款项	八、（三十）	293,131,098.94	379,365,803.31
合同负债	八、（三十一）	32,535,977,656.01	52,075,176,949.10
应付职工薪酬	八、（三十二）	3,319,376,006.96	4,133,247,981.92
应交税费	八、（三十三）	4,954,190,562.82	5,396,329,295.22
其他应付款	八、（三十四）	47,280,959,763.82	56,729,060,798.11
其中：应付股利		801,972,194.02	457,140,314.73
持有待售负债		-	1,413,074,869.24
一年内到期的非流动负债	八、（三十五）	75,210,517,797.07	41,887,406,850.38
其他流动负债	八、（三十六）	13,424,153,855.72	7,478,854,157.07
流动负债合计		230,604,825,155.66	227,977,435,489.56
非流动负债：			
长期借款	八、（三十七）	117,684,868,263.39	160,026,676,741.03
应付债券	八、（三十八）	23,478,448,549.47	18,469,466,838.08
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债	八、（三十九）	2,519,281,961.37	3,216,466,245.57
长期应付款	八、（四十）	2,190,869,554.68	2,101,665,233.71
长期应付职工薪酬	八、（四十一）	27,493,122.93	33,240,169.73
预计负债	八、（四十二）	479,789,794.42	682,306,337.68
递延收益	八、（四十三）	1,657,982,930.49	1,803,589,850.86
递延所得税负债	八、（二十五）	588,933,216.71	491,518,568.70
其他非流动负债	八、（四十四）	10,073,533,880.99	10,005,093,871.17
非流动负债合计		158,701,201,274.45	196,830,023,856.53
负 债 合 计		389,306,026,430.11	424,807,459,346.09
所有者权益：			
实收资本	八、（四十五）	12,000,000,000.00	12,000,000,000.00
其他权益工具	八、（四十六）	26,069,850,000.00	29,368,350,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		26,069,850,000.00	29,368,350,000.00
资本公积	八、（四十七）	2,442,928,994.10	2,140,302,101.20
减：库存股		-	-
其他综合收益		-1,279,624,378.41	-1,978,971,799.81
其中：外币报表折算差额		-600,737,738.57	-619,651,137.78
专项储备	八、（四十八）	5,147,418.88	4,137,086.21
盈余公积	八、（四十九）	2,501,646,152.32	2,442,630,837.86
未分配利润	八、（五十）	-4,240,979,773.12	4,228,363,391.22
归属于母公司所有者权益合计		37,498,968,413.77	48,204,811,616.68
少数股东权益		69,336,408,067.10	78,579,759,959.64
所有者权益合计		106,835,376,480.87	126,784,571,576.32
负债和所有者权益总计		496,141,402,910.98	551,592,030,922.41

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司资产负债表

2024年12月31日

编制单位：华侨城集团有限公司

单位：人民币元

项	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		1,973,666,397.40	2,300,355,702.41
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	十二、（一）	-	-
应收款项融资		-	-
预付款项		11,146,573.64	22,611,616.71
其他应收款	十二、（二）	3,148,270,190.06	3,048,494,796.13
其中：应收股利		363,241,966.92	363,241,966.92
存货		1,022,243,491.23	1,648,467,600.41
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		23,449,690,851.85	20,856,314,063.42
其他流动资产		19,915,645.94	14,991,921.98
流动资产合计		29,624,933,150.12	27,891,235,701.06
非流动资产：		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	十二、（三）	89,658,781,321.11	86,989,355,001.22
其他权益工具投资		906,891,566.39	906,891,566.39
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产		140,554,396.07	154,324,175.82
其中：固定资产原价		440,469,771.72	440,382,432.85
累计折旧		299,915,375.65	286,058,257.03
固定资产减值准备		-	-
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		9,599,576.83	25,211,039.59
无形资产		85,466,782.21	89,925,277.00
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		184,855.20	343,302.48
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		22,883,540,357.47	16,031,098,784.27
非流动资产合计		113,685,018,855.28	104,197,149,146.77
资产总计		143,309,952,005.40	132,088,384,847.83

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并利润表
2024年度

编制单位：华侨城集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		72,092,358,991.81	80,478,635,643.76
其中：营业收入	八、（五十一）	72,092,358,991.81	80,478,635,643.76
二、营业总成本		80,520,129,089.01	87,315,952,348.47
其中：营业成本	八、（五十一）	63,435,631,370.41	68,296,498,758.72
税金及附加	八、（五十二）	2,855,977,915.67	3,483,668,787.23
销售费用	八、（五十三）	3,154,187,412.38	3,949,339,653.55
管理费用	八、（五十四）	3,475,700,774.63	4,544,496,470.86
研发费用	八、（五十五）	482,606,134.11	626,320,319.00
财务费用	八、（五十六）	7,116,025,481.81	6,415,628,359.11
其中：利息费用		8,389,968,965.11	8,608,887,823.05
利息收入		1,489,921,017.15	2,410,579,345.91
加：其他收益	八、（五十七）	379,646,404.67	626,828,363.07
投资收益（损失以“-”号填列）	八、（五十八）	1,585,662,999.75	2,169,923,325.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,292,273,481.15	1,315,345,461.69
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-4,519,585.64	-4,507,260.06
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	八、（五十九）	-345,846,827.21	-307,605,762.43
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八、（六十）	-1,305,196,917.02	-830,586,557.95
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八、（六十一）	-5,086,201,920.61	-6,037,459,811.94
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八、（六十二）	176,152,194.75	245,451,593.52
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-13,023,554,162.87	-10,970,765,555.08
加：营业外收入	八、（六十三）	467,574,354.86	183,664,170.84
其中：政府补助		2,191,793.44	9,171,852.05
减：营业外支出	八、（六十四）	416,226,498.21	604,880,157.69
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-12,972,206,306.22	-11,391,981,541.93
减：所得税费用	八、（六十五）	3,079,818,299.72	2,908,885,065.95
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-16,052,024,605.94	-14,300,866,607.88
（一）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		-7,221,708,664.18	-6,634,568,509.66
少数股东损益		-8,830,315,941.76	-7,666,298,098.22
（二）按经营持续性分类			
持续经营净利润		-16,052,024,605.94	-14,300,870,767.95
终止经营净利润		-	4,160.07
六、其他综合收益的税后净额		709,962,131.72	201,513,067.68
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	八、（六十六）	699,347,421.40	375,947,340.74
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		31,221,050.72	186,371,612.86
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		31,221,050.72	186,371,612.86
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		668,126,370.68	189,575,727.88
1.权益法下可转损益的其他综合收益		649,124,580.31	219,927,565.95
2.其他债权投资公允价值变动		-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4.其他债权投资信用减值准备		-	-
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		-	-
6.外币财务报表折算差额		18,913,399.21	-30,351,838.07
7.其他		88,391.16	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		10,614,710.32	-174,434,273.06
七、综合收益总额		-15,342,062,474.22	-14,099,353,540.20
归属于母公司所有者的综合收益总额		-6,522,361,242.78	-6,258,621,168.92
归属于少数股东的综合收益总额		-8,819,701,231.44	-7,840,732,371.28

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

高张
印振

姚威

刘宇





母公司利润表
2024年度

编制单位：华侨城集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	十二、（四）	270,345,145.51	209,110,485.94
减：营业成本	十二、（四）	2,499,696.96	26,195,123.14
税金及附加		24,434,650.01	27,869,325.24
销售费用		-	-
管理费用		67,161,849.79	131,585,418.75
研发费用		-	-
财务费用		1,582,599,505.72	1,442,292,790.65
其中：利息费用		2,929,150,192.44	2,670,082,459.95
利息收入		1,367,084,801.98	1,252,287,504.37
加：其他收益		4,645,833.09	4,402,302.40
投资收益（损失以“-”号填列）	十二、（五）	2,613,979,965.98	2,852,744,394.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,634,183,900.00	2,639,943,900.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
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）		550,352.49	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-626,224,109.18	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		586,601,485.41	1,438,314,525.30
加：营业外收入		3,569,051.12	5,200.00
其中：政府补助		-	-
减：营业外支出		17,391.90	17,459,655.23
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		590,153,144.63	1,420,860,070.07
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		590,153,144.63	1,420,860,070.07
（一）持续经营净利润		590,153,144.63	1,420,860,070.07
（二）终止经营净利润		-	-
五、其他综合收益的税后净额		614,730,600.00	201,568,500.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
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		-	-
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		614,730,600.00	201,568,500.00
1.权益法下可转损益的其他综合收益		614,730,600.00	201,568,500.00
2.其他债权投资公允价值变动		-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4.其他债权投资信用减值准备		-	-
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		-	-
6.外币报表折算差额		-	-
7.其他		-	-
六、综合收益总额		1,204,883,744.63	1,622,428,570.07

单位负责人：

高张
印振

主管会计工作负责人：

姚威

会计机构负责人：

刘宇



合并现金流量表

2024年度

编制单位：华侨城集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
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		51,267,888,302.18	77,268,357,276.09
收到的税费返还		727,859,099.22	1,923,689,174.01
收到其他与经营活动有关的现金		10,724,865,917.23	23,482,609,055.86
经营活动现金流入小计		62,720,613,318.63	102,674,655,505.96
购买商品、接受劳务支付的现金		27,903,127,958.75	48,236,636,147.68
支付给职工及为职工支付的现金		6,530,072,193.49	7,148,055,311.64
支付的各项税费		10,019,917,752.77	17,544,691,340.55
支付其他与经营活动有关的现金		12,142,005,416.44	25,721,415,467.41
经营活动现金流出小计		56,595,123,321.45	98,650,798,267.28
经营活动产生的现金流量净额	八、(七十)	6,125,489,997.18	4,023,857,238.68
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,011,782,082.06	4,073,087,417.44
取得投资收益收到的现金		1,325,140,036.35	1,419,363,399.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		97,768,745.83	2,072,150,267.27
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		52,002,462.00	319,845,179.27
收到其他与投资活动有关的现金		1,359,702,472.91	2,561,071,471.99
投资活动现金流入小计		4,846,395,799.15	10,445,517,735.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,366,679,239.46	4,264,292,616.94
投资支付的现金		525,203,134.82	239,169,432.23
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	212,035,910.40
支付其他与投资活动有关的现金		1,952,130,577.96	3,233,804,260.34
投资活动现金流出小计		4,844,012,952.24	7,949,302,219.91
投资活动产生的现金流量净额		2,382,846.91	2,496,215,516.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		178,474,917.54	10,353,409,615.83
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		178,474,917.54	90,119,615.83
取得借款收到的现金		113,254,753,086.75	124,894,978,500.56
收到其他与筹资活动有关的现金		2,353,590,802.88	3,047,118,726.68
筹资活动现金流入小计		115,786,818,807.17	138,295,506,843.07
偿还债务支付的现金		115,704,296,045.80	109,810,669,569.57
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		11,081,159,588.24	12,288,748,886.70
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		221,870,954.60	61,460,330.18
支付其他与筹资活动有关的现金		8,480,568,709.41	28,753,988,220.45
筹资活动现金流出小计		135,266,024,343.45	150,853,406,676.72
筹资活动产生的现金流量净额		-19,479,205,536.28	-12,557,899,833.65
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		27,633,549.33	11,313,469.46
五、现金及现金等价物净增加额	八、(七十)	-13,323,699,142.86	-6,026,513,609.51
加：期初现金及现金等价物余额	八、(七十)	51,168,278,554.96	57,194,792,164.47
六、期末现金及现金等价物余额	八、(七十)	37,844,579,412.10	51,168,278,554.96

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：




母公司现金流量表

2024年度

编制单位：华侨城集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
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		117,769,094.49	111,875,381.70
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		10,647,064,829.87	6,008,940,170.06
经营活动现金流入小计		10,764,833,924.36	6,120,815,551.76
购买商品、接受劳务支付的现金		129,188.28	2,910,903.07
支付给职工及为职工支付的现金		73,906,527.38	102,832,204.45
支付的各项税费		27,634,226.15	30,578,552.78
支付其他与经营活动有关的现金		10,205,130,219.39	6,067,124,249.83
经营活动现金流出小计		10,306,800,161.20	6,203,445,910.13
经营活动产生的现金流量净额	十二、（六）	458,033,763.16	-82,630,358.37
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		10,040,775,484.69	8,927,097,075.99
取得投资收益收到的现金		951,862,787.14	956,718,076.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6,070.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1.00	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	738,040,325.88
投资活动现金流入小计		10,992,644,342.83	10,621,855,478.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,263,521.00	10,565,270.46
投资支付的现金		18,568,749,149.76	9,477,520,161.27
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		18,575,012,670.76	9,488,085,431.73
投资活动产生的现金流量净额		-7,582,368,327.93	1,133,770,047.01
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		-	10,275,250,000.00
取得借款收到的现金		87,594,944,166.68	56,646,462,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		87,594,944,166.68	66,921,712,500.00
偿还债务支付的现金		73,459,179,400.00	48,090,940,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,031,387,806.21	4,390,927,010.50
支付其他与筹资活动有关的现金		3,306,158,767.74	16,006,000,000.00
筹资活动现金流出小计		80,796,725,973.95	68,487,867,010.50
筹资活动产生的现金流量净额		6,798,218,192.73	-1,566,154,510.50
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	十二、（六）	-326,116,372.04	-515,014,821.86
加：期初现金及现金等价物余额	十二、（六）	2,299,782,769.44	2,814,797,591.30
六、期末现金及现金等价物余额	十二、（六）	1,973,666,397.40	2,299,782,769.44

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

高张
印振

姚威

刘宇





合并所有者权益变动表
2024年度

项	本年金额										单位：人民币元	
	实收资本	其他权益工具		资本公积	归属于母公司所有者权益			未分配利润	小计	少数股东权益	所有者 权益合计	
		优先股	永续债		其他综合收益	专项储备	盈余公积					
一、上年年末余额	12,000,000,000.00	29,368,350,000.00	-	2,140,302,101.20	-1,978,971,799.81	4,137,086.21	2,442,630,837.86	4,228,363,391.22	48,204,811,616.68	78,579,769,959.64	126,784,571,576.32	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年年初余额	12,000,000,000.00	29,368,350,000.00	-	2,140,302,101.20	-1,978,971,799.81	4,137,086.21	2,442,630,837.86	4,228,363,391.22	48,204,811,616.68	78,579,769,959.64	126,784,571,576.32	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-3,298,500,000.00	-	302,626,892.90	699,347,421.40	1,010,332.67	59,015,314.46	-8,460,343,164.94	-10,705,843,202.91	-9,243,351,892.54	-19,949,195,095.45	
（一）综合收益总额	-	-	-	-	699,347,421.40	-	-	-7,221,708,664.18	-6,522,351,242.78	-8,819,701,231.44	-15,342,062,474.22	
（二）所有者投入和减少资本	-	-3,298,500,000.00	-	302,626,892.90	-	-	-	-	-2,995,873,107.10	374,819,718.75	-2,621,053,388.35	
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	932,468,687.51	932,468,687.51	
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-3,298,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-3,298,500,000.00	-	-3,298,500,000.00	
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	508,790.26	-	-	-	-	508,790.26	-	508,790.26	
4.其他	-	-	-	302,118,102.64	-	-	-	-	302,118,102.64	-657,648,968.76	-265,530,866.12	
（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	1,010,332.67	2,731,977.09	3,742,309.76	
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	1,010,332.67	-	-	3,142,649.64	3,279,716.07	6,422,364.71	
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-2,132,316.98	-	-	-2,132,316.98	-547,737.98	-2,680,054.96	
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	59,015,314.46	-1,247,634,500.15	-1,188,619,185.70	-801,202,356.94	-1,989,821,542.64	
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	59,015,314.46	-59,015,314.46	-	-	-	
2.对所有者分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-801,202,356.94	-801,202,356.94	
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-1,188,619,185.70	-1,188,619,185.70	-	-1,188,619,185.70	
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	12,000,000,000.00	26,069,850,000.00	-	2,442,928,994.10	-1,279,624,378.41	5,147,418.88	2,501,646,152.32	-4,240,979,773.12	37,498,968,413.77	69,336,408,067.10	106,835,376,480.87	

单位负责人：

主管会计工作负责人：

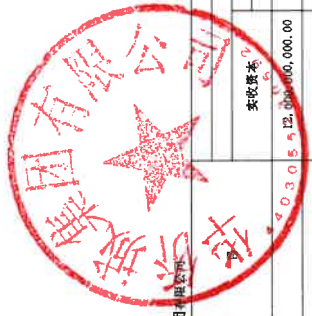
会计机构负责人：

刘子

姚威

高张印





合并所有者权益变动表(续)

2024年度

单位:人民币元

编制单位:华胜集团

项	上年金额							所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具 永续债	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	12,000,000.00	35,062,542,245.29	3,112,845,021.58	-2,354,919,140.55	2,438,817.33	2,300,544,830.85	12,517,603,415.57	62,641,655,190.07
加:会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	12,000,000.00	35,062,542,245.29	3,112,845,021.58	-2,354,919,140.55	2,438,817.33	2,300,544,830.85	12,517,603,415.57	62,641,655,190.07
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-5,694,192,245.29	-972,542,920.38	375,947,340.74	1,698,268.88	142,086,007.01	-8,289,240,024.35	-14,436,243,573.39
(一)综合收益总额	-	-	-	375,947,340.74	-	-	-6,634,666,509.66	-6,258,021,168.92
(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	-	-5,694,192,245.29	-	-	-	-	-	-5,694,192,245.29
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-973,051,710.17	-	-	-	-	-973,051,710.17
(三)专项储备提取和使用	-	-	-	-	1,698,268.88	-	-	1,698,268.88
1.提取专项储备	-	-	-	-	2,399,769.75	-	-	2,399,769.75
2.使用专项储备	-	-	-	-	-701,500.87	-	-	-701,500.87
(四)利润分配	-	-	-	-	-	142,086,007.01	-1,654,671,514.69	-1,512,585,507.68
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	142,086,007.01	-142,086,007.01	-
2.对所有者分配	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-1,512,585,507.68	-1,512,585,507.68
(五)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-
3.资产亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	12,000,000.00	29,368,350,000.00	2,140,302,101.20	-1,978,971,799.81	4,137,086.21	2,442,630,837.86	4,228,363,391.22	48,204,811,616.68

单位负责人:

主管会计工作负责人:

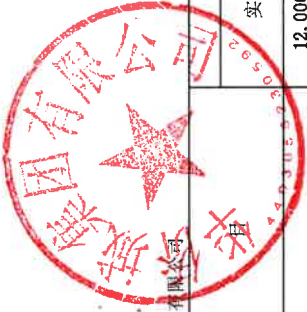
会计机构负责人:

刘宇

姚威

高张印振





母公司所有者权益变动表
2024年度

项		本年金额						所有者权益合计
		实收资本	其他权益工具 永续债	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额		12,000,000,000.00	29,368,350,000.00	1,134,583,469.59	121,579,950.00	4,457,250,495.51	5,135,286,339.87	52,217,050,254.97
加：会计政策变更		-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正		-	-	-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额		12,000,000,000.00	29,368,350,000.00	1,134,583,469.59	121,579,950.00	4,457,250,495.51	5,135,286,339.87	52,217,050,254.97
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-	-3,298,500,000.00	-1,500,000.00	614,730,600.00	59,015,314.46	-657,481,355.53	-3,283,735,441.07
（一）综合收益总额		-	-	-	614,730,600.00	-	590,153,144.63	1,204,883,744.63
（二）所有者投入和减少资本		-	-3,298,500,000.00	-1,500,000.00	-	-	-	-3,300,000,000.00
1.所有者投入的普通股		-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本		-	-3,298,500,000.00	-	-	-	-	-3,298,500,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额		-	-	-	-	-	-	-
4.其他		-	-	-1,500,000.00	-	-	-	10,933,765,088.94
（三）专项储备提取和使用		-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备		-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备		-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配		-	-	-	-	59,015,314.46	-1,247,634,500.16	-1,188,619,185.70
1.提取盈余公积		-	-	-	-	59,015,314.46	-59,015,314.46	-
2.对所有者的分配		-	-	-	-	-	-	-
3.其他		-	-	-	-	-	-1,188,619,185.70	-1,188,619,185.70
（五）所有者权益内部结转		-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本		-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本		-	-	-	-	-	-	-
3.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		-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额		12,000,000,000.00	26,069,850,000.00	1,133,083,469.59	736,310,550.00	4,516,265,809.97	4,477,804,984.34	48,933,314,813.90

单位负责人：

高张印振

主管会计工作负责人：

姚威

会计机构负责人：

刘宇





母公司所有者权益变动表（续）
2024年度

编制单位：华侨城集团有限公司

单位：人民币元

项 目	上年金额					所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具 永续债	资本公积	其他综合收益	盈余公积	
一、上年年末余额	12,000,000,000.00	35,062,542,245.29	2,150,204,514.87	-79,988,550.00	4,315,164,488.50	58,896,333,170.32
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	12,000,000,000.00	35,062,542,245.29	2,150,204,514.87	-79,988,550.00	4,315,164,488.50	58,896,333,170.32
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-5,694,192,245.29	-1,015,621,045.28	201,568,500.00	142,086,007.01	-6,679,282,915.35
（一）综合收益总额	-	-	-	201,568,500.00	-	1,622,428,570.07
（二）所有者投入和减少资本	-	-5,694,192,245.29	-1,015,621,045.28	-	-	-6,709,813,290.57
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-5,694,192,245.29	-	-	-	-5,694,192,245.29
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-1,015,621,045.28	-	-	-1,015,621,045.28
（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	142,086,007.01	-1,733,984,201.86
2.对所有者的分配	-	-	-	-	142,086,007.01	-142,086,007.01
3.其他	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-
3.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	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	12,000,000,000.00	29,368,350,000.00	1,134,583,469.59	121,579,950.00	4,457,250,495.51	52,217,050,254.97

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

高张印振

姚威

刘宇



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

一、公司的基本情况

(一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

华侨城集团有限公司（以下简称“本公司”，在包含子公司时统称“本集团”），原名为“深圳华侨城经济发展总公司”，系经国务院侨务办公室和国务院特区办公室（85）侨秘会字 002 号文批准成立的外向型经济开发区全民所有制企业。本公司成立时注册资本为 300.00 万元。

1986 年 5 月 13 日，经深圳市人民政府办公厅深办函（1986）90 号文《关于同意成立深圳特区华侨城经济发展公司的复函》批准，本公司于 1987 年 12 月 7 日领取了注册号为粤内进法字 057 号的企业法人营业执照。1988 年至 1995 年期间，本公司实收资本从 300.00 万元增加至 20,000.00 万元。

1996 年 11 月 14 日，经对外贸易经济合作部[1996]外经贸政审函字第 2689 号文《关于同意深圳特区华侨城经济发展总公司更名的批复》批准，本公司更名为“华侨城经济发展总公司”，并换领了注册号为 19034617-5 号企业法人营业执照。

1997 年 11 月 12 日，经国家经济贸易委员会国经贸企[1997]745 号文《关于同意成立华侨城集团的批复》批准，本公司更名为“华侨城集团公司”，并以本公司为核心企业组建华侨城集团。1997 年 10 月 22 日，经广东省工商行政管理局核准，本公司换领了注册号为 4400001007882 号的企业法人营业执照。

1999 年根据中央关于企业与主管机关脱钩的精神，本公司与国务院侨务办公室脱钩，隶属中央大型企业工委管理，财务关系在财政部单列。

2001 年 11 月 20 日，本公司换领了注册号为 4403011062068 号、执照号为深企法字 07362 号的企业法人营业执照。

2003 年 3 月，国家机构改革后，本公司的隶属关系变更为国务院国有资产监督管理委员会。

2006 年，本公司以资本公积、盈余公积转增实收资本至 200,000.00 万元，转增业经国务院国有资产监督管理委员会国资评价[2006]74 号文批复。

2010 年，本公司以资本公积、盈余公积、未分配利润转增实收资本至 545,000.00 万元，转增业经国务院国有资产监督管理委员会国资评价[2010]1122 号文批复。

2011 年 3 月，以货币资金增加实收资本至 560,000.00 万元，增资业经国务院国有资产监督管理委员会国资收益[2010]813 号批复。

2012 年 1 月，以货币资金增加实收资本 50,000.00 万元，增资后的实收资本变更为 610,000.00 万元。增资业经国务院国有资产监督管理委员会国资收益[2011]1368 号文批复。



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2012 年 9 月 26 日，以货币资金增加实收资本 20,000.00 万元，本公司于 2013 年 4 月 22 日完成增资后的实收资本变更为 630,000.00 万元。增资业经国务院国有资产监督管理委员会国资收益[2012]982 号文批复。

2016 年 4 月 21 日，以货币资金增加实收资本 500,000.00 万元，本公司于 2016 年 4 月 21 日完成增资后的实收资本变更为 1,130,000.00 万元。增资业经国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2016]293 号文批复。

2017 年 11 月 20 日国务院国有资产监督管理委员会以国资改革[2017]1223 号文批复同意本公司由全民所有制改制为国有独资企业，改制后公司名称为“华侨城集团有限公司”，改制基准日为 2016 年 12 月 31 日，以经审计的净资产为出资，注册资本为 120 亿元。

2019 年 8 月 19 日本公司依据《财政部人力资源社会保障部国资委关于划转中国石油天然气集团有限公司等 35 家中央企业部分国有资本有关问题的通知》，将国务院国有资产监督管理委员会持有本公司股权的 10%一次性划转给社保基金会持有。划转后，国务院国有资产监督管理委员会持有本公司股权的 90%，社保基金会持有本公司股权的 10%。截至 2024 年 12 月 31 日，股权划转尚未完成工商变更。

(二) 企业的业务性质和和主要经营活动

本公司系文化及相关产业（按国家统计局《文化及相关产业分类(2012)》），旅游及相关产业（按国家统计局《国家旅游及相关产业统计分类(2015)》），房地产及相关产业（按国家统计局《国民经济行业分类(GB/T4754-2011)》），通信设备、计算机及其他电子设备制造业与配套产业，科学研究和专业技术服务业，卫生和社会工作，教育，零售业，居民服务业，公共设施管理业，商业服务业，生态保护和环境治理业等跨区域、跨行业的大型中央企业集团。本集团主要业务板块为旅游综合业务、房地产业务、电子科技业务和其他业务。

(三) 母公司以及集团总部的名称

本公司的控股股东为国务院国有资产监督管理委员会，本公司最终控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

本公司设有董事会及总经理办公会，对公司重大决策和日常工作实施管理和控制。

(四) 财务报告的批准报出

本财务报告已于 2025 年 4 月 18 日经本公司董事会批准报出。

(五) 本报告中提及的公司名称简称对照表

公司简称	公司全称
华侨城股份	深圳华侨城股份有限公司
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



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

公司简称	公司全称
西安实业	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
佛山华侨城	佛山华侨城置业有限公司
新玺发展	深圳市华侨城新玺发展有限公司
文化置业投资	深圳华侨城文化置业投资有限公司
潮州投资	潮州华侨城投资发展有限公司
置业发展（深圳）	华侨城置业发展（深圳）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



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

公司简称	公司全称
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
广州置业发展	广州华侨城置业发展有限公司
漳州华侨城	漳州华侨城置业有限公司
湛江华侨城	湛江华侨城欢乐海湾投资发展有限公司
东莞旗华	东莞市旗华房地产开发有限公司
深圳华锦	深圳世纪华锦商业管理有限公司
深圳华纯	深圳市华纯商业管理有限公司



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

公司简称	公司全称
东莞上江	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
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
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
上海唐侨盈	上海唐侨盈置业有限公司
济宁华侨城	济宁华侨城文化旅游发展有限公司
苏州虎丘	苏州虎丘华泓投资有限公司
上海天祥	上海天祥华侨城投资有限公司
上海侨嵘	上海侨嵘置业有限公司
上海浦深	上海浦深投资管理有限公司
武汉实业	武汉华侨城实业发展有限公司
武汉都市	武汉华侨城都市发展有限公司



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

公司简称	公司全称
襄阳华侨城	襄阳华侨城文旅发展有限公司
襄阳度假区	襄阳华侨城奇幻度假区旅游管理有限公司
武汉当代	武汉当代华侨城实业发展有限公司
武汉文旅	武汉华侨城文旅发展有限公司
武汉滨江	武汉华侨城滨江置业有限公司
武汉华滨	武汉华滨置业有限公司
武汉天创	武汉天创置业有限公司
武汉森亿	武汉森亿青城文旅创业发展中心（有限合伙）
花橙科技	深圳华侨城花橙科技有限公司
华侨城大酒店	深圳华侨城大酒店有限公司
海景酒店	深圳华侨城海景酒店有限公司
深圳滨海	深圳华侨城滨海有限公司
南京实业	南京华侨城实业发展有限公司
南京龙西	南京龙西置业有限公司
南京威丰	南京威丰房地产开发有限公司
南京华劲	南京华劲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
南昌华侨城	华侨城（南昌）实业发展有限公司
华侨城企业	华侨城企业有限公司
深圳港威置业	深圳港威置业策划有限公司
群陞发展	群陞发展有限公司



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

公司简称	公司全称
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	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
合肥实业	合肥华侨城实业发展有限公司



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

公司简称	公司全称
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
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
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
深圳华投	深圳市华侨城投资有限公司
重庆实业	重庆华侨城实业发展有限公司
成都盈创	成都华侨城盈创实业有限责任公司
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



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

公司简称	公司全称
成都天府公园	成都天府华侨城公园广场管理有限公司
成都天府剧院	成都天府华侨城大剧院管理有限公司
成都都市娱乐	成都天府华侨城都市娱乐有限公司
成都天府酒店	成都天府华侨城酒店管理有限公司
成都商业广场	成都天府华侨城商业广场管理有限公司
成都纯水岸	成都天府华侨城纯水岸商业管理有限公司
成都万汇商城	成都天府华侨城万汇商城管理有限公司
成都创展商业	成都天府华侨城创展商业区管理有限公司
成都樾然	成都樾然置业有限公司
自贡彩灯	自贡华侨城彩灯文旅有限公司
西安发展	华侨城（西安）发展有限公司
西安沣东	西安沣东华侨城发展有限公司
西安康兴	西安康兴置业有限公司
昆明置地	昆明华侨城置地有限公司
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



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

公司简称	公司全称
欢乐谷文旅	欢乐谷文化旅游发展有限公司
洛阳三彩小镇	洛阳三彩小镇文旅开发有限公司
乐欢文旅	乐清市乐欢文旅发展有限公司
杭州华侨城	杭州华侨城投资发展有限公司
杭州兰侨	杭州兰侨置业有限公司
宁波弘禄	宁波弘禄房地产信息咨询有限公司
杭州龙颐	杭州龙颐房地产开发有限公司
深圳华腾	深圳华侨城华腾投资有限公司
深圳西部置业	深圳华侨城西部置业有限公司
深圳海上田园	深圳市海上田园水上街市运营发展有限公司
深圳瑞湾发展	深圳华侨城瑞湾发展有限公司
侨创投资	侨创投资有限公司
衡阳侨城乐园	衡阳侨城乐园旅游发展有限公司
国际低碳城开发	深圳华城国际低碳城开发建设有限公司
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
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
荷坳发展	深圳华城荷坳发展有限公司
重庆悦岚	重庆悦岚房地产开发有限公司
成都锦华	成都华侨城锦华投资有限公司
湖滨商业	成都天府华侨城湖滨商业管理有限公司
保鑫泉盛	成都市保鑫泉盛房地产开发有限公司
西安大明宫	西安大明宫建材家居股份有限公司
杨凌欢乐田园	杨凌欢乐田园文化旅游有限公司
宁波弘福	宁波弘福房地产咨询有限公司
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
广州粤科	广州粤科人才创业投资中心（有限合伙）
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



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

公司简称	公司全称
招商蛇口	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
江通动画股份	江通动画股份有限公司
江通传媒股份	武汉江通动画传媒股份有限公司
太原侨诺	太原侨诺置业有限公司
太原侨隆	太原侨隆置业有限公司
太原侨硕	太原侨硕置业有限公司
同程艺龙控股	同程艺龙控股有限公司
远致富海十号	深圳远致富海十号投资企业（有限合伙）
远致富海新兴	深圳远致富海新兴产业投资企业（有限合伙）
上海利保华辰投	上海利保华辰投资中心（有限合伙）
天津东丽湖	天津东丽湖华侨城旅游投资有限公司
成都洛带置地	成都洛带华侨城置地发展有限公司
兴侨科技	深圳市华侨城兴侨科技发展有限公司
中山欢乐海岸	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
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



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

公司简称	公司全称
西安置地	西安华宜置地有限公司
电子科技	深圳康佳电子科技有限公司
海门康佳	南通市海门康佳智能科技有限公司
成都康佳智能	成都康佳智能科技有限公司
成都康佳电子	成都康佳电子有限公司
南通康电	南通康电智能科技有限公司
深圳康城	深圳康城科技创新发展有限公司
小佳科技	深圳小佳科技有限公司
辽阳康顺智能	辽阳康顺智能科技有限公司
辽阳康顺再生	辽阳康顺再生资源有限公司
南京康佳	南京康佳电子有限公司
滁州康佳	滁州康佳精密智造科技有限公司
兴达鸿业	广东兴达鸿业电子有限公司
康佳电路	深圳市康佳电路有限责任公司
康佳柔性电子	遂宁康佳柔性电子科技有限公司
康佳鸿业电子	遂宁康佳鸿业电子有限公司
博康精密	博罗康佳精密科技有限公司
博罗康佳	博罗康佳印制板有限公司
安徽同创	安徽康佳同创电器有限公司
江苏康佳智能	江苏康佳智能电器有限公司
安徽电器	安徽康佳电器科技有限公司
新飞制冷	河南新飞制冷器具有限公司
新飞电器	河南新飞电器有限公司
新飞家电	河南新飞家电有限公司
新飞智家	河南新飞智家科技有限公司
康佳投资	深圳市康佳投资控股有限公司
宜宾康佳产业园	宜宾康佳科技产业园运营有限公司
康佳资本	深圳康佳资本股权投资管理有限公司
康佳穗甬	康佳穗甬投资（深圳）有限公司
晟兴实业	深圳康佳晟兴实业有限公司
智通科技	深圳市康佳智通科技有限公司
康佳电子材料	康佳电子材料科技（深圳）有限公司



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

公司简称	公司全称
北京康佳电子	北京康佳电子有限公司
天津康佳	天津康佳科技有限公司
遂宁康佳产业园	遂宁康佳产业园区开发有限公司
遂宁电子科创	遂宁康佳电子科创有限公司
上海康佳	上海康佳实业有限公司
烟台康金	烟台康金科技发展有限公司
移动互联	深圳市康佳移动互联科技有限公司
四川康佳	四川康佳智能终端科技有限公司
宜宾智慧	宜宾康佳智慧科技有限公司
深圳康芯威	深圳康芯威半导体有限公司
重庆康佳	重庆康佳科技发展有限公司
芯盈半导体	康佳芯盈半导体科技（深圳）有限公司
芯盈半导体（香港）	康佳芯盈半导体科技（香港）有限公司
康佳芯云半导体	康佳芯云半导体科技（盐城）有限公司
康佳跨境（河北）	康佳跨境（河北）科技发展有限公司
深圳年华	深圳年华企业管理有限公司
康佳华中	康佳华中（湖南）科技有限公司
万凯达	深圳市万凯达科技有限公司
深圳创智电器	深圳市康佳创智电器有限公司
遂宁佳润置业	遂宁佳润置业有限公司
安徽康佳	安徽康佳电子有限公司
康智商贸	安徽康智商贸有限公司
通信科技	深圳康佳通信科技有限公司
香港通信	香港康佳通信有限公司
东莞康佳	东莞康佳电子有限公司
遂宁康佳智能	遂宁康佳智能科技有限公司
重庆光电科技	重庆康佳光电科技有限公司
宜宾康润	宜宾康润环境科技有限公司
宜宾康润医疗	宜宾康润医疗废弃物集中处理有限公司
宜宾康润环保	宜宾康润环保发电有限公司
宁波康韩瑞电器	宁波康韩瑞电器有限公司
江西康佳	江西康佳新材料科技有限公司



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

公司简称	公司全称
江西高透基板	江西高透基板材料科技有限公司
新凤微晶	江西新凤微晶玉石有限公司
康佳环嘉（河南）	康佳环嘉（河南）环保科技有限公司
陕西康佳智能	陕西康佳智能家电有限公司
鹏润科技	深圳康佳鹏润科技产业有限公司
佳鑫科技	佳鑫科技有限公司
康佳融合	康佳融合产业科技(浙江)有限公司
重庆康兴瑞	重庆康兴瑞环保科技有限公司
康佳利丰	深圳市康佳利丰科技有限责任公司
佳利国际	佳利国际（香港）有限公司
康佳通	四川康佳通科技有限公司
康鸿（烟台）环保	康鸿（烟台）环保科技有限公司
江康（上海）科技	江康（上海）科技有限公司
康佳智造	深圳市康佳智造科技有限公司
海南康佳科技	海南康佳科技有限公司
康佳创投	康佳创投发展（深圳）有限公司
宜宾康佳孵化器	宜宾康佳孵化器管理有限公司
烟台康佳	烟台康佳健康产业创业服务有限公司
成都安仁	成都安仁康佳文创孵化器管理有限公司
康佳创业服务	贵阳康佳创业服务有限公司
康佳生态发展	深圳康佳生态发展投资有限公司
欧洲康佳	康佳（欧洲）有限责任公司
香港康佳	香港康佳有限公司
康电贸易	康电国际贸易有限公司
北美康佳	Konka North America LLC
康好科技	康好科技股份公司
康电投资	康电投资发展有限公司
中康存储科技	中康存储科技有限公司
中康半导体（绍兴）	中康半导体（绍兴）有限公司
康捷通	康捷通（香港）有限公司
重庆芯源半导体	重庆芯源半导体有限公司
安陆康佳	安陆康佳产业运营服务有限公司



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

公司简称	公司全称
康宏东晟	深圳康宏东晟投资合伙企业（有限合伙）
贵州康佳新材料	贵州康佳新材料科技有限公司
贵州康贵能源	贵州康贵能源有限公司
广东芯威	广东芯威半导体有限公司
贵州康贵材料	贵州康贵材料有限公司
南通康海	南通康海科技产业发展有限公司
重庆康易云	重庆康易云商业运营管理有限公司
江西康佳科技园	江西康佳科技园区运营管理有限公司
上饶康佳电子科创	上饶康佳电子科创有限公司
贵州康佳新能源	贵州康佳新能源材料科技有限公司
浙江康佳电子	浙江康佳电子有限公司
浙江康佳科技产业	浙江康佳科技产业发展有限公司
西安康佳智能	西安康佳智能家电有限公司
西安康佳网络	西安康佳网络科技有限公司
西安康鸿科技产业	西安康鸿科技产业发展有限公司
西安康佳智能科技	西安康佳智能科技发展有限公司
安徽康佳低碳	安徽康佳低碳科技有限公司
康宏信通	深圳康宏信通投资合伙企业（有限合伙）
松阳产业运营	松阳康佳智慧产业运营管理有限公司
康盐科技	深圳市康盐科技有限公司
康佳光伏科技	康佳光伏科技有限公司
松阳康佳智能	松阳康佳智能科技发展有限公司
康佳华北	康佳华北（天津）科技有限公司
中山康鸿	中山市康鸿电子科技有限公司
数字科技	深圳康佳数字科技发展有限公司
重庆康兴瑞汽车回收	重庆康兴瑞报废汽车回收有限公司
康兴瑞再生	重庆康兴瑞再生资源有限公司
重庆方秉置业	重庆方秉置业有限公司
华夏演出	深圳华夏演出有限公司
华夏文化	深圳市南山区华夏文化艺术培训学校
文创投资	深圳华侨城文创投资有限公司
产业私募	深圳华侨城产业私募股权投资基金管理有限公司



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

公司简称	公司全称
深圳文化演艺	深圳华侨城文化演艺有限公司
华侨城文体产业	深圳华侨城文体产业管理有限公司
世博旅游	云南世博旅游控股集团有限公司
云南旅游	云南旅游股份有限公司
世界恐龙谷	云南世界恐龙谷旅游股份有限公司
世博旅游文投	云南世博旅游文化投资有限公司
云南国际旅社	云南省国际旅行社有限公司
华侨城世博	云南华侨城世博文化科技有限公司
世博旅游景投	云南世博旅游景区投资管理有限公司
云南旅游汽车	云南旅游汽车有限公司
任我行国际社	昆明任我行国际旅行社有限公司
吉迈斯旅游	西双版纳吉迈斯旅游汽车有限公司
古城汽运	大理古城旅游汽车客运站服务有限公司
滇越旅游	云南滇越旅游开发有限公司
华宴欢喜谷	中山华宴欢喜谷餐饮文化管理有限公司
世博会议中心	昆明世博会议中心有限公司
华侨城文旅科	深圳华侨城文化旅游科技集团有限公司
卡乐技术	深圳华侨城卡乐技术有限公司
卡乐星球	深圳卡乐星球数字娱乐有限公司
常德卡乐文化	常德华侨城卡乐文化旅游发展有限公司
Oct Vision Inc.	Oct Vision Inc.
文旅科股权投资	深圳华侨城文旅科技股权投资管理有限公司
文旅建设	深圳华侨城文化旅游建设有限公司
黄石卡乐文化	黄石华侨城卡乐文化旅游发展有限公司
旅游互联网	深圳华侨城旅游互联网产业发展有限公司
世博康旅	云南世博康旅产业投资有限公司
深圳世博兴云	深圳市世博兴云旅游投资中心（有限合伙）
东城明珠	贵州东城明珠综合休闲管理有限责任公司
朱家花园	云南朱家花园旅游开发有限公司
金临安旅游	云南金临安旅游开发有限公司
云南海外旅社	云南海外国际旅行社有限公司
昆明饭店	昆明饭店有限公司



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

公司简称	公司全称
世博新区	昆明世博新区开发建设有限公司
云南饭店	云南饭店有限公司
丽江旅投	丽江市旅游投资有限公司
轿子山旅游	昆明轿子山旅游开发有限公司
子山投资	昆明子山投资有限公司
世博园艺	云南世博园艺有限公司
江南园林	江南园林有限公司
安仁世博	成都安仁华侨城世博景观工程有限公司
世博文化产业	云南世博旅游文化产业有限公司
世博兴泰	云南世博兴泰投资发展有限公司
博丽酒店	丽江博丽酒店管理有限公司
临安酒店	建水县临安酒店有限公司
世博九乡旅游	宜良世博九乡旅游有限责任公司
世博九乡文旅小镇	宜良世博九乡文化旅游小镇有限公司
九乡置业	宜良世博九乡置业有限公司
巍山文旅	巍山华侨城文旅开发有限公司
腾冲荷花温泉	腾冲荷花温泉旅游有限公司
腾冲石墙温泉	腾冲石墙温泉度假村有限公司
腾越翡翠城	云南腾越翡翠城有限公司
世博花园	云南世博花园酒店有限公司
云南文化控股	云南文化产业投资控股集团有限责任公司
云南演艺集团	云南演艺集团有限公司
云南演艺股份	云南演艺股份有限公司
梦幻腾冲	腾冲梦幻腾冲文化发展有限公司
云南杂技团公司	云南省杂技团有限公司
云南艺术剧院	云南艺术剧院有限公司
云南歌舞剧院	云南省歌舞剧院
圆通影剧院	云南圆通影剧院
云南杂技团	云南省杂技团
吴哥国际文化	柬埔寨吴哥国际文化投资发展有限公司
云南创意文化	云南创意文化产业投资有限公司
保山文投	保山文投旅游投资开发有限责任公司



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

公司简称	公司全称
云南城商文投	云南文产城市商业文化综合投资有限公司
东云实业	腾冲东云实业发展有限公司
史密斯文创	思纳史密斯文化创意产业投资（上海）有限公司
湖州丝绸小镇	浙江湖州丝绸小镇投资管理有限公司
云南大剧院	云南大剧院有限公司
云南文创	云南文产创业投资有限责任公司
华文康旅	云南华文康旅发展有限责任公司
云文影业投资	云文（北京）影业投资有限责任公司
云南文投建设	云南文投建设投资有限公司
云南文投开发	云南文投开发投资有限公司
文滇置业	云南文滇置业有限公司
祥云文旅	云文投（祥云）文化旅游开发有限公司
文投云滇	云南文投云滇投资有限公司
嘉逸健康	大理嘉逸健康产业有限责任公司
昆明华侨城投资	昆明华侨城投资有限公司
华侨城普洱茶	华侨城（云南）普洱茶产业发展有限公司
昆明美丽乡村	昆明华侨城美丽乡村发展有限公司
古城投资	大理古城华侨城投资开发有限公司
古城实业	大理古城华侨城实业有限公司
古城运营	大理古城华侨城运营管理有限公司
德宏云侨	德宏云侨城市建设有限公司
德宏美好生活	德宏美好生活置业有限公司
德宏创想生活	德宏创想生活置业有限公司
普洱美好生活	普洱美好生活投资开发有限公司
普洱创想生活	普洱创想生活投资开发有限公司
版纳华云	西双版纳华云城市运营投资有限公司
版纳美好新城	西双版纳美好新城投资开发有限公司
版纳美好生活	西双版纳美好生活投资开发有限公司
龙熙房地产	弥勒龙熙房地产开发有限公司
云旅交通	云南云旅交通投资开发有限公司
光明华创置业	深圳市光明华创置业发展有限公司
云南佳园物业管理	云南佳园物业管理有限公司



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

公司简称	公司全称
云南文旅产业	华侨城（云南）文旅产业发展有限公司
滁州卡乐	滁州卡乐智能装备制造有限公司
黄龙溪投资	成都华侨城黄龙溪投资发展有限公司
安仁文化旅游	成都安仁华侨城文化旅游开发有限公司
仁里文化旅游	成都安仁华侨城仁里文化旅游开发有限公司
仁嘉文化旅游	成都安仁华侨城仁嘉文化旅游开发有限公司
喜进文化旅游	成都喜进文化旅游开发有限公司
安仁金桂公馆	成都安仁金桂公馆酒店有限公司
沃天文化产业	成都安仁华侨城沃天文化产业发展有限公司
嘉宏文化旅游	成都嘉宏文化旅游开发有限公司
林芝市旅游开发	林芝市藏南桃谷旅游开发有限公司
世博兴云	云南世博兴云房地产有限公司
昆明佳园	昆明佳园幼儿教育有限责任公司
眉山中法华欧	眉山中法华欧文化旅游开发有限公司
中法农业	眉山中法农业科技园开发有限公司
西岭上景	成都西岭上景建设开发有限责任公司
海口文旅	海口华侨城文化旅游发展有限公司
游客中心	海南华侨城市民游客中心建设管理有限公司
曦联投资	海南曦联投资有限公司
海南全域旅游	海南华侨城全域旅游发展有限公司
文化演艺	海南华侨城文化演艺有限公司
中视文旅	华侨城中视文旅发展有限公司
文昌华侨城	文昌华侨城文化旅游发展有限公司
欢乐东岸	三亚华侨城欢乐东岸文旅发展有限公司
光明（深圳）	华侨城光明（深圳）投资有限公司
城市发展	华侨城城市发展（深圳）有限公司
晨光乳业	深圳市晨光乳业有限公司
龙门晨光乳业	龙门晨光乳业奶源基地有限公司
平远县晨光牧业	平远县晨光牧业有限公司
光明都市发展	华侨城光明都市发展（深圳）有限公司
光明农业高科技园	深圳市光明农业高科技园有限公司
宝明洁物业	深圳市宝明洁物业管理有限公司



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

公司简称	公司全称
光明华侨	深圳市光明华侨经济发展有限公司
光侨食品	深圳光侨食品有限公司
光明鸽餐饮文化	深圳市光明鸽餐饮文化投资发展有限公司
迺口（深圳）文创	华侨城迺口（深圳）文创发展有限公司
实业发展	华侨城实业发展（深圳）有限公司
宝鸽养殖	揭阳市宝鸽养殖有限公司
晨光前进	甘肃晨光前进牧业有限公司
泰州华侨城	泰州华侨城有限公司
无锡侨盛	无锡侨盛置业有限公司
江苏省房地产	江苏省房地产投资有限责任公司
南京国信	南京国信地产开发有限公司
江苏国信象山	江苏国信象山地产有限公司
江苏汇远	江苏汇远房地产发展有限责任公司
无锡国信	无锡国信置业有限公司
镇江国信嘉源	镇江国信嘉源房地产开发有限公司
镇江国信置业	镇江国信置业有限责任公司
江苏国信华安	江苏国信华安房地产开发有限公司
新沂市国信置业	新沂市国信置业有限公司
龙沐湾投资	国信（海南）龙沐湾投资控股有限公司
海南特区投资	海南特区投资控股有限公司
江苏国信物业	江苏国信物业管理有限公司
南京国信保安服务	南京国信保安服务有限公司
江苏百泽投资	江苏百泽投资控股有限公司
国信中南投资	国信中南投资控股有限公司
湖南昭山晴岚酒店	湖南昭山晴岚酒店有限公司
湖南昭山晴岚置业	湖南昭山晴岚置业有限公司
龙沐湾八爪鱼	国信（海南）龙沐湾八爪鱼酒店有限公司
国信新城	徐州国信新城房地产开发有限公司
舜天国际	江苏舜天国际集团置业有限公司
舜天恒泰	江苏舜天恒泰房地产开发有限公司
国信嘉源	丹阳国信嘉源房地产开发有限公司
融德置业	江苏融德置业有限公司



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

公司简称	公司全称
华隆置业	江苏华隆置业有限公司
丰盈投资	天津丰盈投资管理有限公司
天津华侨城文化	天津华侨城文化发展有限公司
涿州华侨城投资	华侨城涿州投资开发有限公司
湖南华侨城	湖南华侨城文旅投资有限公司
青山古镇置业	武汉青山古镇置业有限责任公司
衡阳飞雁	衡阳飞雁置业有限公司
征雁置业	衡阳征雁置业有限责任公司
松雁置业	衡阳松雁置业有限责任公司
合雁置业	衡阳合雁置业有限责任公司
康控私募	深圳华侨城康控私募基金管理有限公司
滁州康佳科技	滁州康佳科技产业发展有限公司
滁州康云	滁州康云科技产业发展有限公司
深圳华数	深圳华侨城数字产业投资有限公司
深圳易数云	深圳易数云科技有限公司
康实企业	杭州康实企业管理咨询合伙企业（有限合伙）
康控投资	深圳侨城康控投资合伙企业（有限合伙）
华夏艺术中心	深圳华夏艺术中心有限公司
嘉隆投资	嘉隆投资有限公司
欢乐海岸	深圳华侨城欢乐海岸投资有限公司
康佳视讯	深圳市康佳视讯系统工程有限公司
华侨城医院	深圳华侨城医院
文化集团	深圳华侨城文化集团有限公司
深圳东部投资	深圳华侨城东部投资有限公司
资本投资	深圳华侨城资本投资管理有限公司
云南投资	华侨城（云南）投资有限公司
西部投资	华侨城西部投资有限公司
华南投资	华侨城华南投资有限公司
欢乐田园	华侨城欢乐田园发展有限公司
华康创展	深圳华康创展科技控股集团有限公司
文产投资母基金	深圳华侨城文化产业股权投资母基金合伙企业（有限合伙）
深圳产业投资	深圳华侨城产业投资有限公司



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

公司简称	公司全称
私募基金	华侨城私募基金管理有限公司
中保投	中保投华侨城（深圳）旅游文化城市更新股权投资基金合伙企业（有限合伙）
优世创想	优世创想（天津）投资合伙企业（有限合伙）
侨易数字化	深圳市侨易数字化科技有限公司
芜湖星鹏	芜湖星鹏基石股权投资合伙企业（有限合伙）
易平方	重庆市易平方科技有限公司
易平方（海南）	易平方（海南）网络科技有限公司
易平方（重庆）	易平方（重庆）网络科技有限公司
华东投资	华侨城华东投资有限公司
北方投资	华侨城北方投资有限公司
中部集团	华侨城中部集团有限公司
创新研究院	深圳华侨城创新研究院有限公司
文化发展	深圳华侨城文化发展有限公司
资产管理分公司	深圳华侨城股份有限公司资产管理分公司
武汉风尚	武汉风尚青城文旅创业发展中心（有限合伙）
深圳西部投资	深圳华侨城西部投资有限公司
海南集团	华侨城（海南）集团有限公司
光明集团	深圳市光明集团有限公司
兴华拉链	深圳兴华拉链服装配件有限公司
共享运营	深圳市华侨城共享运营有限公司
华侨城江壕置业	深圳坪山华侨城江壕置业有限公司
深圳康佳半导体	深圳康佳半导体科技有限公司
吉安康佳	吉安康佳科技产业发展有限公司
山西智家	康佳智家(山西)产业发展有限公司
坂田文体中心管理	深圳华侨城坂田文体中心管理有限公司
鹏城发展	深圳华侨城鹏城发展有限公司
东部城建	深圳华侨城东部城建有限公司
东部发展	深圳华侨城东部发展有限公司
（陆河）发展	华侨城（陆河）发展有限公司
钻创投资	广州华侨城钻创投资有限公司
华秀投资	广州华秀投资发展有限公司



华侨城集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

公司简称	公司全称
昆仑投资	深圳华侨城昆仑投资有限公司
东部联合投资	深圳坪山区华侨城东部联合投资发展有限公司
科技产业发展	深圳康佳科技产业发展有限公司。
光大银行	中国光大银行股份有限公司
华能资本	华能资本服务有限公司
国投高新	中国国投高新产业投资有限公司
江苏国信	江苏国信股份有限公司
广州华侨城置业	广州华侨城置业有限公司
华夏教培中心	深圳市南山区华夏艺教培训中心
深圳文旅小镇	深圳华侨城文旅小镇发展有限公司
大鹏较场尾民宿	深圳市大鹏较场尾民宿管理有限公司

二、财务报表的编制基础

本集团财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注四、“重要会计政策和会计估计”所述会计政策和估计编制。

三、遵循企业会计准则的声明

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

四、重要会计政策和会计估计

(一) 会计期间

本集团会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

(二) 记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

(三) 记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础，除交易性金融资产等以公允价值计量外，以历史成本为计价原则。

(四) 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024年1月1日至2024年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为本集团在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和（通过多次交换交易分步实现的企业合并，其合并成本为每一单项交易的成本之和）。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，经复核后，合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，将其差额计入合并当期营业外收入。

通过非同一控制下企业合并取得子公司控制权的，本集团将同时满足下列条件之日确定为购买日：企业合并合同或协议已获股东大会等通过；企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准；参与合并各方已办理了必要的财产权转移手续；本集团已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项；本集团实际上已经控制了被合并方或被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

（五）合并财务报表的编制方法

1. 合并范围的确定原则

本集团将所有控制的子公司及结构化主体纳入合并财务报表范围。

2. 合并财务报表编制的原则、程序及方法

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。

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

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

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，视同在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整，在编制比较报表时，以不早于本集团和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限，将被合并方的有关资产、负债并入本集团合并财务报表的比较报表中，并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

益项下的相关项目。为避免对被合并方净资产的价值进行重复计算，本集团在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与本集团和被合并方处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他净资产变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益和当期损益。

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

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

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

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

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的投资损益。

(六) 合营安排分类及共同经营的会计处理方法

本集团的合营安排为合营企业，本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、(十三)“长期股权投资”2.中所述的会计政策处理。

(七) 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系指持有期限不超过 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。

(八) 外币业务和外币报表折算



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024年1月1日至2024年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

1. 外币交易

本集团外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。

2. 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的平均汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在所有者权益“其他综合收益”项目中列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

(九) 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。本集团于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（a）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（b）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。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

1. 金融资产

(1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

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



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024年1月1日至2024年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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。

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。

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。本集团该类的金融资产主要包括：应收账款、应收票据、其他应收款等。

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。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中转出，计入当期损益。本集团该类的金融资产主要包括：应收款项融资等。

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，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。

本集团按照实际利率法确认利息收入。该利息收入根据金融资产账面余额（未扣减减值准备）乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，本集团将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用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。本集团该类的金融资产主要包括：交易性金融资产、其他非流动金融资产等。



本集团在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

(2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

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。

(3) 金融工具减值

1) 适用范围

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、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产、贷款承诺及财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本集团选择运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

2) 预期信用损失的确定方法及会计处理

除上述采用简化计量方法以外的金融资产、贷款承诺及财务担保合同，本集团在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准



备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本集团基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。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。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 应收票据

项目	共同风险特征及预期信用损失确定方法
银行承兑汇票	承兑人为信用等级较高、风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分（同应收账款）

② 应收账款

项目	共同风险特征及预期信用损失确定方法
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
正常风险组合	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，按预期信用损失对本组合的应收账款计提信用损失准备

③ 其他应收款

项目	共同风险特征及预期信用损失确定方法
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
正常风险组合	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，按预期信用损失对本组合的应收账款计提信用损失准备

2. 金融负债

（1）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。



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。

金融负债的后续计量取决于其分类：

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，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）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。

以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。本集团与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。本集团对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

3. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本集团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。

本集团以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，不存在主要市场的，以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次，即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。本集团优先使用第一层次输入值，最后再使用第三层次输入值。公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

本集团对权益工具的投资以公允价值计量。但在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

4. 金融资产和金融负债的抵销

本集团的金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件时，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：（1）本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；（2）本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

5. 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本集团按照以下原则区分金融负债与权益工具：（1）如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。（2）如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本集团须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本集团自身权益工具的市场价格以外的变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

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

本集团发行的永续债没有到期日到期后本集团有权不限次数展期，对于永续债票面利息，本集团有权递延支付，本集团并无合同义务支付现金或其他金融资产，分类为权益工具。

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。

（十）存货



1. 存货的分类

本集团存货分为房地产存货和非房地产存货两大类。房地产存货主要包括在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品等；非房地产存货包括原材料、在产品、库存商品、低值易耗品等。

2. 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计量。

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，项目完工时上述成本转入住宅等可售物业的成本。为开发房地产物业而发生的借款费用的会计政策详见附注四、（十七）“借款费用”。

非房地产存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时采用加权平均法确定其实际成本。低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

3. 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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

4. 存货的盘存制度为永续盘存制。

（十一）合同资产

1. 合同资产的确认方法及标准

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

2. 合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法，参照上述四、（九）“1.金融资产（3）金融工具减值”关于应收票据及应收款项相关内容描述。



本集团在资产负债表日计算合同资产预期信用损失，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，本集团将其差额确认为减值损失，借记“资产减值损失”，贷记“合同资产减值准备”。相反，本集团将差额确认为减值利得，做相反的会计记录。

本集团实际发生信用损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销的，根据批准的核销金额，借记“合同资产减值准备”，贷记“合同资产”。若核销金额大于已计提的损失准备，按其差额借记“资产减值损失”。

(十二) 合同成本

1. 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本集团与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

合同履约成本，即本集团为履行合同发生的成本，不属于其他企业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；该资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。增量成本，是指本集团不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。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

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

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

(十三) 长期股权投资



1. 确定对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的判断

本集团长期股权投资主要包括本集团持有的能够对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

控制是指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。

共同控制是指按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。合营安排是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有的权利的合营安排。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能控制或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，本集团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。本集团持有被投资单位 20%以下表决权的，如本集团在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表的/或参与被投资单位财务和经营政策制定过程的/或与被投资单位之间发生重要交易的/或向被投资单位派出管理人员的/或向被投资单位提供关键技术资料等（或综合考虑以上多种事实和情况），本集团认为对被投资单位具有重大影响。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，本集团一方面会考虑本集团直接或间接持有的被投资单位的表决权股份，同时考虑本集团和其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资单位的股权后产生的影响，如被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

2. 长期股权投资成本确定、后续计量及损益确认方法

以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并：本集团按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。



除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，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作为投资成本；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；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本；以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，按相关会计准则的规定确定投资成本。

本集团对能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对合营企业及联营企业的投资采用权益法核算。

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的利润或现金股利确认为投资收益。

采用权益法核算时，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；投资方按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资企业的部分的基础上确认投资收益，但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，除本集团负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。被投资单位以后实现净利润的，本集团在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

3. 长期股权投资核算方法的转换

对因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的，原持有的按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（财会[2017]7 号）》确认和计量的股权投资的公允价值加上为取得新增投资而支付对价的公允价值，作为改按权益法核算的初始投资成本。上述计算所得的初始投资成本，与按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，前者大于后者的，不调整长期股权投资的账面价值；前者小于后者的，差额调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

对因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的长期股权投资，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本



法核算的初始投资成本。购买日之前有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资为指定以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具，原计入其他综合收益的累计公允价值变动不得转入当期损益。

本集团对因处置部分股权投资等原因对被投资单位不再具有共同控制或重大影响，处置后的剩余股权适用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（财会[2017]7 号）》确认和计量的，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

本集团因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，在编制个别财务报表时对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；在合并财务报表中，对剩余股权按照丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或重大影响，适用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（财会[2017]7 号）》确认和计量的，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

5. 长期股权投资的减值

长期股权投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注四、（二十二）“非金融长期资产减值”。

（十四）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。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。

本集团投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本集团对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率计提折旧或摊销。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（二十二）“非金融长期资产减值”。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

（十五）固定资产

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

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备和其他，按其取得时的成本作为入账的价值，其中，外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账；融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，对于被替换的部分，终止确认其账面价值；不符合固定资产确认条件的，于发生时计入当期损益。

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，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本集团固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限（年）	预计残值率（%）	年折旧率（%）
1	房屋建筑物	5-40	0.00-10.00	2.25-20.00
2	机器设备	5-30	0.00-10.00	3.00-20.00
3	运输设备	3-10	0.00-10.00	9.00-33.33
4	电子设备	3-10	0.00-10.00	9.00-33.33
5	其他设备	2-10	0.00-10.00	9.00-50.00

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。



当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

固定资产减值测试方法及减值准备计提方法参见附注四、(二十二)“非金融长期资产减值”。

(十六) 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工程支出、工程达到预定可使用状态前的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转入固定资产，次月起开始计提折旧。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、(二十二)“非金融长期资产减值”。

(十七) 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，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；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，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。

(十八) 使用权资产

使用权资产，是指本集团作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

1. 初始计量

在租赁期开始日，本集团按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项：

①租赁负债的初始计量金额；



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024年1月1日至2024年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额,存在租赁激励的,扣除已享受的租赁激励相关金额;

③发生的初始直接费用,即为达成租赁所发生的增量成本;

④为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本,属于为生产存货而发生的除外。

2.后续计量

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

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

3.使用权资产的折旧

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

本集团在确定使用权资产的折旧方法时,根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式做出决定,以直线法对使用权资产计提折旧。

本集团在确定使用权资产的折旧年限时,遵循以下原则:能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧;无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

4.使用权资产减值

如果使用权资产发生减值,本集团按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值,进行后续折旧。

(十九) 生物资产

1.生物资产的分类及确认

生物资产是指有生命的动物和植物,分为消耗性生物资产、生产性生物资产和公益性生物资产。消耗性生物资产,包括为出售而持有的、或在将来收获为农产品的生物资产。生产性生物资产,包括为产出农产品、提供劳务或出租等目的而持有的生物资产。公益性生物资产,包括以防护、环境保护为主要目的的生物资产。

生物资产在同时满足下列条件的,予以确认:

①因过去的交易或事项而拥有或者控制的该生物资产;②与该生物资产有关的经济利益或服务潜能和可能流入本集团;③该生物资产的成本能够可靠计量。

2.生物资产的初始计量

生物资产按照成本进行初始计量。



3.生产性生物资产折旧

奶牛、种鸽、经济林木等生产性生物资产参照固定资产的核算方式，在入账时根据相关规定，分别设置折旧年限及残值率。本集团的生产性生物资产年限和预计净残值率如下：

序号	类别	折旧年限（年）	预计残值率（%）	年折旧率（%）
1	奶牛	6	---	16.67
2	种鸽	4	8.00 元/只	25.00
3	经济林木	10	3.00	10.00

本集团于年度终了对奶牛、种鸽、经济林木的使用寿命、预计净值和折旧方法进行复核，若发现奶牛、种鸽、经济林木的使用寿命或预计净残值的预期数与原先估计数有差异的，或者有关经济利益预期实现方式有重大改变的，将调整奶牛、种鸽、经济林木的使用寿命或预计净残值。

4.生物资产减值

本集团于每年年度终了对消耗性生物资产和生产性生物资产进行检查，有确凿证据表明由于遭受自然灾害、病虫害、动物疫病侵袭或市场需求变化等原因，使消耗性生物资产的可变现净值低于其成本或账面价值的，按照可变现净值低于成本或账面价值的差额，计提消耗性生物资产减值准备，计入当期损益。当消耗性生物资产减值的影响因素已经消失的，减记金额予以恢复，并在原已计提的减值准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

公益性生物资产不计提减值准备。

（二十）无形资产

1.无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。本集团无形资产主要包括土地使用权、专利技术、非专利技术等，按照成本进行初始计量，其中，外购的无形资产，按购买价款、相关税费和直接归属于使该项资产达到预定用途所发生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。

2.无形资产的摊销

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；专利技术、非专利技术和其他无形资产等按预计使用年限、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。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。



3.研究与开发支出

本集团的研究开发支出根据其性质以及研发活动最终形成无形资产是否具有较大不确定性，分为研究阶段支出和开发阶段支出。研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

(3) 运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场；

(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出不在以后期间确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产列报。

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注四、(二十二)“非金融长期资产减值”。

(二十一) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。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。

(二十二) 非金融长期资产减值

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非金融长期资产进行检查，当存在减值迹象时，本集团进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

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

出现减值的迹象如下：

1.资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024年1月1日至2024年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2.企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

3.市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

4.有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

5.资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

6.企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；

7.其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

（二十三）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。

（二十四）职工薪酬

本集团职工薪酬是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

1.短期薪酬，是指本集团在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。本集团的短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤和非货币性福利等。

本集团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，并根据职工提供服务的受益对象计入当期损益或相关资产成本。短期薪酬为非货币性福利的，按照公允价值计量。

2.离职后福利，是指本集团为获得职工提供的服务而在职工退休或与本集团解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，属于短期薪酬和辞退福利的除外。

本集团的设定提存计划，是指按相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险以及企业年金等，在职工为本集团提供服务的会计期间，按缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本集团建立企业年金，企业年金资金由本集团和个人共同缴纳。

3.辞退福利，是指本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。对于职工虽然没有与本集团解除劳动合同，但未来不再为本集团提供服务，不能为本集团带来经济利益，本集团承诺提供实质上具有辞退福利性质的经



经济补偿的，如发生“内退”的情况，在其正式退休日期之前应当比照辞退福利处理，在其正式退休日期之后，按照离职后福利处理。

本集团向职工提供辞退福利的，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、本集团确认涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

对于辞退福利预期在年度报告期间期末后十二个月内不能完全支付的辞退福利，实质性辞退工作在一年内实施完毕但补偿款项超过一年支付的辞退计划，本集团选择恰当的折现率，以折现后的金额计量应计入当期损益的辞退福利金额。

(二十五) 租赁负债

1. 初始计量

本集团按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

(1) 租赁付款额

租赁付款额，是指本集团向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

①固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；

③本集团合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；

④租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；

⑤根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

(2) 折现率

在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率，该利率是指使出租人的租赁收款额的现值与未担保余值的现值之和等于租赁资产公允价值与出租人的初始直接费用之和的利率。本集团因无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

2. 后续计量

在租赁期开始日后，本集团按以下原则对租赁负债进行后续计量：

①确认租赁负债的利息时，增加租赁负债的账面金额；

②支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额；

③因重估或租赁变更等原因导致租赁付款额发生变动时，重新计量租赁负债的账面价值。



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

3.重新计量

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

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

(二十六) 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。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

(二十七) 股份支付

1.股份支付的类别

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2.股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(1) 以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024年1月1日至2024年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础,按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时,在授予日计入相关成本或费用,相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日,本集团根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计,修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用,并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付,如果其他方服务的公允价值能够可靠计量,按照其他方服务在取得日的公允价值计量,如果其他方服务的公允价值不能可靠计量,但权益工具的公允价值能够可靠计量的,按照权益工具在服务取得日的公允价值计量,计入相关成本或费用,相应增加股东权益。

(2) 以现金结算的股份支付

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

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

3.修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本集团对股份支付计划进行修改时,若修改增加了所授予权益工具的公允价值,按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式,则仍继续对取得的服务进行会计处理,视同该变更从未发生,除非本集团取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内,如果取消了授予的权益工具,本集团对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理,将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益,同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的,本集团将其作为授予权益工具的取消处理。

(二十八) 应付债券

本集团应付债券初始确认时按公允价值计量,相关交易费用计入初始确认金额。后续按摊余成本计量。

债券支付价格与债券面值总额的差额作为债券溢价或折价,在债券存续期间内按实际利率法于计提利息时摊销,并按借款费用的处理原则处理。

(二十九) 优先股、永续债等其他金融工具



本集团将符合权益工具的优先股、永续债判断为权益工具外，其他归类为金融负债，相关会计政策详见本附注四、（九）5“金融负债与权益工具的区分及相关处理方法”。

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。

（三十）收入

本集团的营业收入主要包括商品销售收入、房地产销售收入、酒店收入、门票收入、旅游团费收入、物业管理、物业出租及其他提供劳务服务收入。

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。

合同中包含两项或多项履约义务的，在合同开始时，按照个单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为负债不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

（1）客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益。

（2）客户能够控制公司履约过程中在建的商品。

（3）在公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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



- ①就该商品或服务享有现时收款权利。
- ②已将该商品的法定所有权转移给客户。
- ③已将该商品的实物转移给客户。
- ④已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户。
- ⑤客户已接受该商品或服务。

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) 商品销售收入

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

(2) 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。

(3) 酒店、门票、旅游团费、物业管理和物业出租等提供劳务服务收入

本集团在提供相关服务时确认收入。

(三十一) 政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。政府补助在本集团能够满足其所附的条件以及能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照实际收到或应收的金额计量。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。

本集团的政府补助区分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。其中，与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象，本集团按照以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，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，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益（但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益），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，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024年1月1日至2024年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

本集团已确认的政府补助需要退回的,在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理:

- (1) 初始确认时冲减相关资产账面价值的,调整资产账面价值;
- (2) 存在相关递延收益的,冲减相关递延收益账面余额,超出部分计入当期损益;
- (3) 属于其他情况的,直接计入当期损益。

(三十二) 递延所得税资产和递延所得税负债

本集团递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损和税款抵减,确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异,不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异,不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限,确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对与子公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异,确认递延所得税负债,除非本集团能够控制该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。对与子公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且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时,确认递延所得税资产。

对已确认的递延所得税资产,当预计到未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产时,应当减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时,减记的金额予以转回。

(三十三) 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。



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

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

2. 本集团作为承租人

(1) 租赁确认

在租赁期开始日，本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产和租赁负债的确认和计量见四、(十八)“使用权资产”以及四、(二十五)“租赁负债”。

(2) 租赁变更

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

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围或延长了租赁期限；

②增加的对价与租赁范围扩大部分或租赁期限延长部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本集团按照租赁准则有关规定对变更后合同的对价进行分摊，重新确定变更后的租赁期；并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，本集团采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，本集团采用租赁变更生效日的承租人增量借款利率作为折现率。就上述租赁负债调整的影响，本集团区分以下情形进行会计处理：

①租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人应当调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

②其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，承租人相应调整使用权资产的账面价值。

(3) 短期租赁和低价值资产租赁

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项租赁资产为全新资产时价值较低的低价值资产租赁，本集团选择不确认使用权资产和租赁负债。本集团将短期租赁和低价值资产租赁的租



赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

3. 本集团为出租人

在 1. 评估的该合同为租赁或包含租赁的基础上，本集团作为出租人，在租赁开始日，本集团将租赁分为融资租赁和经营租赁。

如果一项租赁实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬，出租人将该项租赁分类为融资租赁，除融资租赁以外的其他租赁分类为经营租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本集团通常将其分类为融资租赁：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权；③资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分（不低于租赁资产使用寿命的 75%）；④在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值（不低于租赁资产公允价值的 90%）；⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本集团也可能将其分类为融资租赁：①若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担；②资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人；③承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

(1) 融资租赁会计处理

① 初始计量

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

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

② 后续计量

本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。该周期性利率，是指确定租赁投资净额采用内含折现率（转租情况下，若转租的租赁内含利率无法确定，采用原租赁的折现率（根据与转租有关的初始直接费用进行调整），或者融资租赁的变更未作为一



项单独租赁进行会计处理,且满足假如变更在租赁开始日生效,该租赁会被分类为融资租赁条件时按相关规定确定的修订后的折现率。

③租赁变更的会计处理

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

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

(2) 经营租赁的会计处理

①租金的处理

在租赁期内各个期间,本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

②提供的激励措施

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

③初始直接费用

本集团发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化至租赁标的资产的成本,在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。

④折旧

对于经营租赁资产中的固定资产,本集团采用类似资产的折旧政策计提折旧;对于其他经营租赁资产,采用系统合理的方法进行摊销。

⑤可变租赁付款额

本集团取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额,在实际发生时计入当期损益。

⑥经营租赁的变更

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

(三十四) 持有待售

1.本集团将同时符合下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售: (1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例,在当前状况下即可立即出售; (2) 出售极可能发生,即已



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺,预计出售将在一年内完成。有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的需要获得相关批准。本集团将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前,按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时,其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的,将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益,同时计提持有待售资产减值准备。

2.本集团专为转售而取得的非流动资产或处置组,在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件,且短期(通常为3个月)内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的,在取得日将其划分为持有待售类别。在初始计量时,比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额,以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外,由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额,计入当期损益。

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

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

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

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

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

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

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

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



(三十五) 公允价值计量

1. 公允价值初始计量

本集团对于以公允价值进行计量的资产和负债，考虑该资产或负债的特征，采用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计量公允价值。以公允价值计量相关资产或负债时，市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行。不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行；采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

2. 估值技术

本集团以公允价值计量相关资产或负债，采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法，在应用估值技术时，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

3. 公允价值层次划分

本集团根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定公允价值计量结果所属的层次：第一层次输入值是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。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

(三十六) 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。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

(一) 会计政策变更及影响

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称“解释第 18 号”），该解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，应当根据《企业会计准则第 13 号--或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。企业在首次执行该解释内容时，如原计提保证类质量保证时计入“销售费用”等的，应当按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》等有关规定，将上述保证类质量保证会计处理涉及的会计科目和报表列报项目的变更作为会计政策变更进行追溯调整。

根据解释第 18 号的相关规定，本集团受重要影响的报表项目名称和金额如下：

受影响的项目	2023 年度		
	调整前	调整金额	调整后
利润表项目：			
营业成本	68,116,444,056.75	180,054,701.97	68,296,498,758.72
销售费用	4,129,394,355.52	-180,054,701.97	3,949,339,653.55

(二) 会计估计变更及影响

本集团本年未发生需要披露的重大会计估计变更事项。

(三) 重要前期差错更正及影响

本集团本年未发生需要披露的重大前期差错更正事项。

六、税项

(一) 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按 1%、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，其中适用简易征收方式的增值税不抵扣进项税额。 具体情况如下： ①商品销售收入按 13% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。 ②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%。 ③水电公司供水采用简易办法计缴增值税，税率为 6%。 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%。 ⑤动产租赁：适用于融资性租赁及经营性租赁，税率 13%。 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%。 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%。



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别说明外，均以人民币元列示）

税种	具体税率情况
	⑧住宿、餐饮、物业等生活服务：适用一般征收方式，税率 6%。 ⑨策划规划业务等应税劳务：适用于其他现代服务，税率 6%。 ⑩交通运输业务：适用于其他陆路运输服务，税率 9%。
城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加	城市维护建设税按实际缴纳流转税额的 1%、5%、7%计缴，教育费附加按实际缴纳流转税额的 3%计缴，地方教育费附加按实际缴纳流转税额的 2%计缴。
房产税	从价计征的，以房产原值的 70%为计税依据，适用税率为 1.2%；从租计征的，以房产租金收入为计税依据，税率为 12%。
企业所得税	②本集团于中国境内注册的企业之企业所得税适用税率为 25%。 ②中康存储科技、香港康佳、康电贸易、佳利国际、康捷通、佳鑫科技、康电投资、香港通信、芯盈半导体（香港）税率为 16.5%；欧洲康佳税率为 15%；康好科技税率为 22.5%；北美康佳税率为 21%。
土地增值税	本集团房地产收入之土地增值税按超率累进税率或核定征收率计算。
土地使用税	定额税率，每个幅度税额的差距规定为 20 倍，每平方米年税额如下：大城市 50 万人口以上，每平方米 1.5 元至 30 元；中等城市人口 20-50 万，每平方米 1.2 元至 24 元；小城市人口 20 万以下，每平方米 0.9 元至 18 元；县城、建制镇、工矿区每平方米 0.6 元至 12 元。 经省、自治区、直辖市人民政府批准，经济落后地区的土地使用税适用税额标准可以在税法规定的最低税额的 30%以内适当降低；经济发达地区的适用税额标准可以适当提高，但须报财政部批准。
文化事业建设费	游戏机、高尔夫、歌舞厅及音乐茶座按经营收入的 3%征收。

（二）税收优惠及批文

（1）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。

（2）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



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024年1月1日至2024年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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、地方教育附加。

(3) 2022 年 10 月 18 日，康佳集团之子公司安徽康佳取得安徽省科学技术厅、安徽省财政厅、国家税务总局安徽省税务局联合颁发的《高新技术企业证书》，证书编号为 GR202234002272；

2022 年 11 月 4 日，康佳集团之子公司新风微晶获得江西省科学技术厅、江西省财政厅、国家税务总局江西省税务局联合颁发的《高新技术企业证书》，证书编号为 GR202236000999；

2022 年 10 月 18 日，康佳集团之子公司安徽同创获得安徽省科学技术厅、安徽省财政厅、国家税务总局安徽省税务局联合颁发的《高新技术企业证书》，证书编号为 GR202234000798；

2022 年 12 月 22 日，康佳集团之子公司博康精密获得广东省科学技术厅、广东省财政厅、国家税务总局广东省税务局联合颁发的《高新技术企业证书》，证书编号为 GR202244017658；

2022 年 12 月 19 日，康佳集团之子公司电子科技收到深圳市科技创新委员会、深圳市财政局、国家税务总局深圳市税务局联合颁发的《高新技术企业证书》，证书编号为 GR202244205867；

2024 年 11 月 19 日，康佳集团之子公司兴达鸿业获得广东省科学技术厅、广东省财政厅、国家税务总局广东省税务局联合颁发的《高新技术企业证书》，证书编号为 GR202444002600；

2022 年 12 月 19 日，康佳集团之子公司小佳科技收到深圳市科技创新委员会、深圳市财政局、国家税务总局深圳市税务局联合颁发的《高新技术企业证书》，证书编号为 GR202244203274；

2023 年 11 月 29 日，康佳集团之子公司陕西康佳收到陕西省科学技术厅、陕西省财政厅、国家税务总局陕西省税务局联合颁发的《高新技术企业证书》，证书编号为 GR202361002167；

2023 年 11 月 6 日，康佳集团之子公司江苏康佳智能收到江苏省科学技术厅、江苏省财政厅、国家税务总局江苏省税务局联合颁发的《高新技术企业证书》，证书编号为 GR202332008044；

根据相关税收规定，自取得证书起连续三年享受关于高新技术企业的相关税收优惠政策，按照 15% 的优惠税率缴纳企业所得税。



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(4) 根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部税务总局国家发展改革委公告 2020 年第 23 号)对设在西部地区以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其当年度主营业务收入占企业收入总额 60%以上的企业，可减按 15%的税率征收企业所得税。康佳集团之子公司成都康佳电子享受西部大开发税收优惠政策。

(5) 根据财政部、国家税务总局公布的财税[2011]100 号文，对增值税一般纳税人销售其自行开发生产的软件产品，按 13%税率征收增值税后，对其增值税实际税负超过 3%的部分实行即征即退政策。康佳集团之子公司电子科技、安徽同创享有此优惠政策。

(6) 根据《财政部 税务总局 国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部公告 2020 年第 23 号)一、自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15%的税率征收企业所得税。本条所称鼓励类产业企业是指以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其主营业务收入占企业收入总额 60%以上的企业。本公告所称西部地区包括内蒙古自治区、广西壮族自治区、重庆市、四川省、贵州省、云南省、西藏自治区、陕西省、甘肃省、青海省、宁夏回族自治区、新疆维吾尔自治区和新疆生产建设兵团。本集团下属公司云南世博园艺有限公司、成都安仁华侨城世博景观工程有限公司、宜良世博九乡旅游有限责任公司、云南旅游汽车有限公司、云南世博旅游景区投资管理有限公司、云南世界恐龙谷旅游股份有限公司、腾冲梦幻腾冲文化发展有限公司、云南省杂技团有限公司经主管税务机关认定为西部地区的鼓励类产业企业，享受减按 15%的税率征收企业所得税的税收优惠政策。

(7) 根据昆明市发展和改革委员会(昆发改规划〔2019〕235 号)文件，《关于昆明子山投资有限公司等 6 家企业相关主营业务属于国家鼓励类产业的确认书》，本集团下属公司昆明子山投资有限公司从 2018 年 1 月 1 日从事的相关主营业务收入符合国家发改委《产业结构调整指导目录(2013 年修订版)(2011 年本)》，“鼓励类”第三十四项“旅游业”第 2 款“乡村旅游、生态旅游、森林旅游、工业旅游、体育旅游、红色旅游、民族风情及其他旅游资源综合开发服务”，享受减按 15%的税率征收企业所得税的税收优惠政策。

(8) 本集团下属公司深圳华侨城文化旅游科技集团有限公司为高新技术企业，2021 年度至 2024 年度均享受高新技术企业的所得税优惠政策，本年企业所得税税率为 15%。本集团子公司深圳华侨城卡乐技术有限公司为高新技术企业，2022 年度至 2025 年度均享受高新技术企业的所得税优惠政策，本年企业所得税税率为 15%。



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024年1月1日至2024年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(9) 本集团下属公司云南省国际旅行社有限公司、云南世博旅游景区投资管理有限公司、云南世界恐龙谷旅游股份有限公司、云南旅游汽车有限公司、丽江博丽酒店管理有限公司、云南金临安旅游开发有限公司、云南朱家花园旅游开发有限公司、宜良世博九乡旅游有限责任公司、丽江市旅游投资有限公司根据《财政部税务总局关于支持新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控有关税收政策的公告》(2020年第8号)，自2020年1月1日起，受疫情影响较大的困难行业企业2020年度发生的亏损，最长结转年限由5年延长至8年。

(10) 根据财政部、国家税务总局《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第1号)规定，对于月销售额10万元以下(含本数)的增值税小规模纳税人，免征增值税。根据《财政部、国家税务总局关于进一步支持对于小型微利和个体工商户发展有关税费的公告》(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。本集团下属公司保山文投旅游投资开发有限责任公司、云南文产创业投资有限责任公司、云南文产城市商业文化综合投资有限公司及大理古城华侨城运营管理有限公司本年享受该优惠政策。

(11) 本集团下属公司德宏云侨城市建设有限公司及德宏美好生活置业有限公司根据《国务院关于支持延边重点地区开发开放若干政策措施的意见》(国发〔2015〕72号)、《云南瑞丽重点开发开放试验区建设实施方案》(国办函〔2012〕103号)和《云南省人民政府关于加快推进瑞丽重点开发开放试验区建设的若干政策》(云政发〔2013〕52号)等优惠政策，对入驻瑞丽市试验区的新办企业，除国家禁止和限制的产业外，应缴纳企业所得税地方分享部分实行“五免五减半”优惠，即自取得生产经营第一笔收入年度起，前5年免征、后5年减半征收企业所得税地方分享部分。地方分享部分免征，即企业可享受40%作为税收优惠政策，实际所得税税率为15%。

(12) 根据财政部、税务总局、中央宣传部《关于文化体制改革中经营性文化事业单位转制为企业税收政策的公告》(财政部 税务总局 中央宣传部公告2024年第20号)规定，经营性文化事业单位于2022年12月31日前转制为企业的，自转制注册之日起至2027年12月31日免征企业所得税。本集团下属子公司云南演艺集团有限公司满足上述文件中规定的税收优惠条件，本年享受免征企业所得税政策。

(13) 根据《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第538号)第十五条下列项目免征增值税：(一)农业生产者销售的自产农产品；根据《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(中华人民共和国财政部国家税务总局令 第50号)第三十五条条例第十五条规定的部分免税项目的范围，限定如下：(一)第一款(一)项所称农业，是指种植业、养殖业、林



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

业、牧业、水产业，农业生产者，包括从事农业生产的单位和个人。本集团下属公司云南世博园艺有限公司、成都安仁华侨城世博景观工程有限公司、江南园林有限公司、云南腾越翡翠城有限公司销售自产花卉及苗木免征增值税。



七、企业合并及合并财务报表

(一) 纳入合并报表范围的子公司基本情况

序号	企业名称	级次	企业类型	主要经营地	注册地	业务性质	实收资本 (万元)	认缴持 股比例 (%)	实缴持 股比例 (%)	享有 表决权 (%)	投资额 (万元)	取得 方式
1	华侨城股份①	二级	1	深圳	深圳	旅游业、地产业	803,775.81	49.76	49.76	49.76	1,001,783.68	1
2	康佳集团②	二级	1	深圳	深圳	电子业	240,794.54	30.00	30.00	30.00	111,597.62	3
3	嘉隆投资③	二级	3	香港	香港	投资与资产管理	HKD157,700.00	100.00	100.00	100.00	HKD157,700.00	1
4	欢乐海岸④	二级	1	深圳	深圳	投资兴办业、服务业	25,600.00	100.00	100.00	100.00	25,600.00	1
5	康佳视讯⑤	二级	1	深圳	深圳	电子业	1,500.00	100.00	100.00	100.00	24,768.78	1
6	华侨城医院⑥	二级	4	深圳	深圳	社会福利业	---	100.00	100.00	100.00	---	4
7	文化集团⑦	二级	1	深圳	深圳	文化、娱乐业	128,000.00	100.00	100.00	100.00	158,000.00	1
8	深圳东部投资⑧	二级	1	深圳	深圳	投资兴办旅游业	98,933.00	100.00	100.00	100.00	98,933.00	1
9	资本投资⑨	二级	1	深圳	深圳	投资管理、受托资产管理	1,000,000.00	100.00	100.00	100.00	1,000,000.00	1
10	云南投资⑩	二级	1	云南	云南	项目投资与管理	1,000,000.00	100.00	100.00	100.00	1,000,000.00	1



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

序号	企业名称	级次	企业类型	主要经营地	注册地	业务性质	实收资本 （万元）	认缴持 股比例 （%）	实缴持 股比例 （%）	享有 表决权 （%）	投资额 （万元）	取得 方式
11	西部投资⑪	二级	1	成都	成都	项目投资、地产业	245,500.00	100.00	100.00	100.00	293,500.00	1
12	海南集团⑫	二级	1	海口	海口	房地产业	119,200.00	100.00	100.00	100.00	119,200.00	1
13	光明集团⑬	二级	1	深圳	深圳	农副产品生产 销售、房地 产业	10,204.08	51.00	51.00	51.00	5,204.08	3
14	兴华拉链⑭	二级	1	深圳	深圳	橡胶和塑料 制品业	1,164.90	100.00	100.00	100.00	1,000.49	3
15	深圳西部投资⑮	二级	1	深圳	深圳	项目投资、地产业	3,000.00	100.00	100.00	100.00	3,000.00	1
16	华东投资⑯	二级	1	上海	上海	投资管理	141,686.80	100.00	100.00	100.00	141,686.80	1
17	北方投资⑰	二级	1	天津	天津	投资管理	82,000.00	100.00	100.00	100.00	82,000.00	1
18	中部集团⑱	二级	1	武汉	武汉	项目投资与 管理	464,200.00	100.00	100.00	100.00	464,200.00	1
19	华南投资⑲	二级	1	深圳	深圳	商务服务业	3,000.00	100.00	100.00	100.00	3,000.00	1
20	欢乐田园⑳	二级	1	海南	海南	商务服务业	4,900.00	100.00	100.00	100.00	4,900.00	1
21	华康创展㉑	二级	1	深圳	深圳	商务服务业	421,000.00	100.00	100.00	100.00	421,000.00	1
22	文化发展㉒	二级	1	深圳	深圳	文化、娱乐 业	10,000.00	100.00	100.00	100.00	10,207.38	1

注：企业类型：1 境内非金融子企业；2 境内金融子企业；3 境外子企业；4 事业单位；5 基建单位。



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024年1月1日至2024年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

取得方式: 1 投资设立; 2 同一控制下的企业合并; 3 非同一控制下的企业合并; 4 其他。

①华侨城股份经中国证券监督管理委员会批准发行人民币普通股股票(A股)。在深圳证券交易所上市交易,主要经营主题公园、酒店服务、房地产开发等。

②康佳集团经中国人民银行深圳特区分行批准发行普通股股票(A股及B股),在深圳证券交易所上市,主营业务属于电子行业。

③嘉隆投资系经香港特别行政区公司注册处核准登记,于2015年4月10日领取登记证号码64601597-000-04-15-1的法人团体。注册资本为港币157,700.00万元,本公司以货币资金出资港币157,700.00万元,占注册资本的100.00%。

④欢乐海岸系经深圳市工商行政管理局核准登记,于2008年6月25日领取注册号为440301103449292的企业法人营业执照。截止2024年12月31日,注册资本25,600.00万元,实收资本25,600.00万元,本公司实际出资25,600.00万元,占比100.00%。

⑤2014年6月13日本公司与康佳集团签订股权转让协议,康佳集团将所持有的康佳视讯100%的股权以24,768.78万元的转让给本公司。于2014年6月23日在深圳市市场监督管理局办理股权变更登记,本公司已经支付所有股权转让款项,转让后本公司对康佳视讯控制,自2014年7月1日开始本公司直接持股。截止2024年12月31日,注册资本1,500.00万元,实收资本1,500.00万元,本公司实际出资24,768.78万元,占比100.00%。

⑥华侨城医院系根据深圳特区华侨城建设指挥部侨城发字(1986)102号文批准成立的非营利性医疗机构,于1987年在深圳市卫生局取得PDY51013-244030513A1002号核准证书,准予执业。

⑦文化集团经深圳市市场监督管理局核准登记,于2016年8月11日成立,统一社会信用代码为91440300MA5DJ1QQ2U。截止2024年12月31日,注册资本500,000.00万元,实收资本128,000.00万元,本公司实际出资158,000.00万元,占比100.00%。

⑧深圳东部投资经深圳市市场监督管理局核准登记,于2016年10月27日成立,统一社会信用代码为91440300MA5DN7XY0J。截止2024年12月31日,注册资本500,000.00万元,实收资本98,933.00万元,本公司实际出资98,933.00万元,占比100.00%。

⑨资本投资经深圳市市场监督管理局核准登记,于2016年3月14日成立,统一社会信用代码为91440300MA5D8D779Q。截止2024年12月31日,注册资本1,000,000.00万元,实收资本1,000,000.00万元,本公司实际出资1,000,000.00万元,占比100.00%。



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024年1月1日至2024年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

⑩云南投资经盘龙区市场监督管理局核准登记,于2016年8月17日成立,统一社会信用代码为91530103MA6K7B3Y14。截止2024年12月31日,注册资本1,000,000.00万元,实收资本1,000,000.00万元,本公司实际出资1,000,000.00万元,占比100.00%。

⑪西部投资经金牛区市场和质量监督管理局核准登记,于2016年8月26日成立,统一社会信用代码为91510106MA61XCLEX1。截止2024年12月31日,注册资本1,000,000.00万元,实收资本245,500.00万元,本公司实际出资293,500.00万元,占比100.00%。

⑫海南集团经三亚市工商行政管理局核准登记,于2016年12月6日成立,统一社会信用代码为91460200MA5RDLDH0L。截止2024年12月31日,注册资本1,000,000.00万元,实收资本119,200.00万元,本公司实际出资119,200.00万元,占比100.00%。

⑬2017年12月13日本公司与深圳市光明新区管理委员会(以下简称:光明新区管委会)、光明集团签订《关于深圳市光明集团有限公司之增资扩股协议》。光明新区管委会同意将光明集团的注册资本由人民币5,000万元增加到人民币10,204.0816万元,其中新增注册资本为人民币5,204.0816万元,光明新区管委会确认放弃对光明集团增注册资本认缴出资的优先权。增资扩股完成后,光明新区管委会对光明集团的出资金额为人民币5,000.00万元,出资比例(持股比例)为49.00%;本公司对光明集团的出资额为人民币5,204.0816万元,出资比例(持股比例)为51.00%。于2018年4月26日,光明集团股东大会、董事会成员进行变更重选,变更后本公司对光明集团具有实质控制,自2018年4月26日开始本公司将其纳入合并范围。截止2024年12月31日,注册资本1,000,000.00万元,实收资本119,200.00万元,本公司实际出资119,200.00万元,占比100.00%。

⑭2018年本公司与兴美拉链厂有限公司签订股权转让协议,兴美拉链厂有限公司将所持有的兴华拉链100.00%的股权以1,000.49万元转让给本公司。于2018年6月25日在深圳市市场监督管理局办理股权变更登记,本公司已经支付所有股权转让款项,转让后本公司对兴华拉链控制,自2018年6月25日开始本公司将其纳入合并范围。截止2024年12月31日,注册资本1,164.9万元,实收资本1,164.90万元,本公司实际出资1,000.49万元,占比100.00%。

⑮深圳西部投资经深圳市市场监督管理局核准登记,于2016年12月14日成立,统一社会信用代码为91440300MA5DQLY46D。截止2024年12月31日,注册资本500,000.00万元,实收资本3,000.00万元,本公司实际出资3,000.00万元,占比100.00%。

⑯华东投资经上海市静安区市场监管局核准登记,于2017年1月20日成立,统一社会信用代码为91310106MA1FY5GL53。截止2024年12月31日,注册资本1,000,000.00万元,实收资本141,686.80万元,本公司实际出资141,686.80万元,占比100.00%。



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

⑰北方投资经天津市西青区市场和质量监督管理局核准登记,于 2017 年 5 月 3 日成立,统一社会信用代码为 91120111MA05QC7C96。截止 2024 年 12 月 31 日,注册资本 1,000,000.00 万元,实收资本 82,000.00 万元,本公司实际出资 82,000.00 万元,占比 100.00%。

⑱中部集团经武汉市洪山区工商行政管理和质量技术监督局核准登记,于 2017 年 12 月 7 日成立,统一社会信用代码为 91420111MA4KX8LWX9。截止 2024 年 12 月 31 日,注册资本 1,000,000.00 万元,实收资本 464,200.00 万元,本公司实际出资 464,200.00 万元,占比 100.00%。

⑲华南投资经深圳市市场监督管理局核准登记,于 2018 年 7 月 13 日成立,统一社会信用代码为 91440300MA5F7PXY4K。截止 2024 年 12 月 31 日,注册资本 1,000,000.00 万元,实收资本 3,000.00 万元,本公司实际出资 3,000.00 万元,占比 100.00%。

⑳欢乐田园经三亚市市场监督管理局核准登记,于 2019 年 4 月 22 日成立,统一社会信用代码为 91530121MA6NQ6KT14。截止 2024 年 12 月 31 日,注册资本 100,000.00 万元,实收资本 4,900.00 万元,本公司实际出资 4,900.00 万元,占比 100.00%。

㉑华康创展经深圳市市场监督管理局核准登记,于 2020 年 4 月 14 日成立,统一社会信用代码为 91440300MA5G4XCC7G。截止 2024 年 12 月 31 日,注册资本 421,000.00 万元,实收资本 421,000.00 万元,本公司实际出资 421,000.00 万元,占比 100.00%。

㉒文化发展经深圳市市场监督管理局核准登记,于 2004 年 8 月 9 日成立,统一社会信用代码为 9144030076636115XH,本公司以货币资金出资 10,207.38 万元从二级子公司文化集团取得,占 100.00%股权,截止 2024 年 12 月 31 日,注册资本 10,000.00 万元,实收资本 10,000.00 万元。



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

1. 华侨城股份的子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
华侨城房地产	深圳	深圳	房地产业	100.00	---	同控合并
北京四方投资	北京	北京	投资公司	---	70.00	同控合并
天津华侨城	天津	天津	旅游业、房地产业	40.00	60.00	同控合并
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	非同控合并
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
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
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	非同控合并
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	非同控合并



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
协跃	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	非同控合并
鸿怡达	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	非同控合并
新南水门	深圳	深圳	房地产业	---	80.00	非同控合并
东莞城更	东莞	东莞	租赁和商务服务业	---	80.00	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（注）	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	非同控合并
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
合恒投资（注）	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（注）	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



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
东莞华实	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	非同控合并
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	同控合并
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	非同控合并
东莞旗华	东莞	东莞	房地产业	---	90.00	非同控合并
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	非同控合并
东部城市发展	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	同控合并
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	同控合并
华侨城售电	深圳	深圳	电力、热力生产和供应业	71.83	28.17	同控合并
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
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	同控合并



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
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	佛山	佛山	房地产业	---	70.00	投资设立
佛山侨悦	佛山	佛山	房地产业	---	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
旅游策划	深圳	深圳	商务服务业	100.00	---	非同控合并
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（注）	宁波	宁波	房地产业	---	40.00	非同控合并
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	房地产业	---	100.00	投资设立
滁州康金	滁州	滁州	房地产业	---	51.00	同控合并
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（注）	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	投资设立
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	投资设立
南京实业	南京	南京	旅游业、房地产业	100.00	---	投资设立
南京龙西	南京	南京	房地产业	---	51.00	非同控合并
南京威丰（注）	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（注）	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	非同控合并



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别说明外，均以人民币元列示）

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	
苏州侨仁（注）	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	同控合并
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
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	非同控合并
杭州龙颐	杭州	杭州	房地产业	---	100.00	非同控合并
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	同控合并
北京物业	北京	北京	房地产业	---	100.00	同控合并
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	同控合并
昆明世博物业	昆明	昆明	房地产业	---	100.00	同控合并
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	---	100.00	非同控合并
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
深圳体育文化中心	深圳	深圳	体育	---	100.00	非同控合并
深圳体育健身服务	深圳	深圳	体育	---	100.00	非同控合并
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



华侨城集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
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	同控合并
海景酒店	深圳	深圳	酒店住宿业	---	100.00	同控合并
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	---	同控合并
华侨城发展	深圳	深圳	商务服务业	100.00	---	投资设立
智能科技（注）	深圳	深圳	其他服务业务	---	40.00	非同控合并
深圳国旅	深圳	深圳	旅游业	---	100.00	投资设立
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	---	100.00	同控合并
创意园	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	同控合并
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	投资设立
曲江发展	西安	西安	房地产业	---	60.00	投资设立
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	非同控合并
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



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别说明外，均以人民币元列示）

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	
四川齐盛	成都	成都	商务服务业	---	85.00	非同控合并
成都东盛开发	成都	成都	房地产业	---	85.00	非同控合并
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	24.19	75.81	投资设立
成都天府公园	成都	成都	商务服务业	---	100.00	投资设立
成都天府剧院	成都	成都	剧院	---	100.00	投资设立
成都都市娱乐	成都	成都	娱乐	---	100.00	投资设立
成都天府酒店	成都	成都	酒店	---	100.00	投资设立
成都商业广场	成都	成都	商务服务业	---	100.00	投资设立
成都纯水岸	成都	成都	商务服务业	---	100.00	投资设立
成都万汇商城	成都	成都	商务服务业	---	100.00	投资设立
成都创展商业	成都	成都	商务服务业	---	100.00	投资设立
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	非同控合并
香港华侨城	香港	香港	房地产业	100.00	---	同控合并
华侨城旅游投资	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	同控合并
宽利发展	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	同控合并
定佳管理	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	同控合并
Pacific Climax Ltd	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	同控合并
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	同控合并
共享运营	深圳	深圳	投资	---	100.00	同控合并
群陞发展	香港	香港	投资	---	100.00	同控合并
华侨城（亚洲）	香港	英属开曼群岛	投资	---	70.94	同控合并



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别说明外，均以人民币元列示）

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	
翠恒	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	同控合并
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	同控合并
华侨城投资	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	同控合并
耀豪国际	香港	香港	投资	---	100.00	同控合并
盈丰	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	同控合并
华力控股	香港	香港	投资	---	100.00	同控合并
锐振	香港	香港	投资	---	100.00	同控合并
港亚控股	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	同控合并
华友投资	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	同控合并
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	同控合并
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	同控合并
荣添投资	香港	香港	投资	---	100.00	同控合并
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	同控合并
汇骏发展	香港	香港	投资	---	100.00	同控合并
兴永投资	香港	香港	投资	---	100.00	同控合并
惠州华力	惠州	惠州	制造加工	---	100.00	同控合并
华港	香港	香港	投资	---	100.00	同控合并
常熟实业	常熟	常熟	房地产业	---	100.00	同控合并
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



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
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	同控合并
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	非同控合并
云南华侨城	昆明	昆明	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	房地产业、旅游业、酒店业、商业租赁业	---	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
武汉置业	武汉	武汉	房地产业	---	100.00	投资设立
太原置业	太原	太原	房地产业	---	100.00	投资设立
华侨城江壕置业	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	投资设立
武汉风尚	武汉	武汉	娱乐业	---	100.00	投资设立

注：该等公司由华侨城股份与外部投资方出资设立，华侨城股份对其持股比例低于50.00%，鉴于外部投资方让渡其表决权至华侨城股份，华侨城股份达到控制将其纳入合并范围。



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

2. 康佳集团的子公司

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	
康佳创投	深圳	深圳	企业管理咨询、孵化管理、房屋租赁等	51.00	---	投资设立
烟台康佳	烟台	烟台	其他专业咨询与调查	---	51.00	投资设立
康佳创业服务	贵阳	贵阳	企业管理咨询	---	51.00	投资设立
宜宾康佳孵化器	宜宾	宜宾	商务服务业	---	51.00	投资设立
安徽康佳	滁州	滁州	制造业	78.00	---	投资设立
康智商贸	滁州	滁州	批发业	---	78.00	投资设立
康佳电子材料	深圳	深圳	其他科技推广服务业	100.00	---	投资设立
康佳利丰	深圳	深圳	贸易与服务	51.00	---	投资设立
佳利国际	香港	香港	贸易与服务	---	51.00	投资设立
东莞康佳	东莞	东莞	制造业	75.00	25.00	投资设立
遂宁康佳智能	遂宁	遂宁	批发业	---	100.00	投资设立
欧洲康佳	法兰克福	法兰克福	国际贸易	100.00	---	投资设立
通信科技	深圳	深圳	制造业	75.00	25.00	投资设立
香港通信	香港	香港	商业	---	100.00	投资设立
科技产业发展	深圳	深圳	商业	100.00	---	投资设立
四川康佳	宜宾	宜宾	制造业	---	100.00	投资设立
宜宾智慧	宜宾	宜宾	制造业	---	100.00	投资设立
安徽同创	滁州	滁州	制造业	100.00	---	投资设立
安徽电器	滁州	滁州	制造业	---	51.00	投资设立
新飞制冷	新乡	新乡	制造业	---	51.00	非同控合并
新飞智家	新乡	新乡	制造业	---	51.00	投资设立
新飞电器	新乡	新乡	制造业	---	51.00	非同控合并
新飞家电	新乡	新乡	制造业	---	51.00	非同控合并
江苏康佳智能	常州	常州	制造业	---	51.00	投资设立



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
康佳通	宜宾	宜宾	贸易与服务	100.00	---	投资设立
鹏润科技	深圳	深圳	贸易与服务	51.00	---	投资设立
佳鑫科技	香港	香港	贸易与服务	---	51.00	投资设立
北京康佳电子	北京	北京	家电销售	100.00	---	投资设立
天津康佳	天津	天津	服务业	---	100.00	投资设立
康佳电路	深圳	深圳	制造业	100.00	---	投资设立
博康精密	博罗	博罗	制造业	---	100.00	投资设立
香港康佳	香港	香港	国际贸易	100.00	---	投资设立
康电投资	香港	香港	投资控股	---	100.00	投资设立
中康存储科技	香港	香港	国际贸易	---	51.00	投资设立
中康半导体(绍兴)	绍兴	绍兴	贸易与服务	---	51.00	投资设立
康捷通	香港	香港	贸易与服务	---	51.00	投资设立
康电贸易	香港	香港	国际贸易	---	100.00	投资设立
康好科技	开罗	开罗	国际贸易	---	67.00	投资设立
北美康佳	加州	加州	国际贸易	---	100.00	投资设立
康佳投资	深圳	深圳	资本市场服务	100.00	---	投资设立
宜宾康佳产业园	宜宾	宜宾	产业园开发建设及经营管理	---	100.00	投资设立
康佳资本	深圳	深圳	资本市场服务	---	100.00	投资设立
康佳穗甬	深圳	深圳	商务服务业	---	51.00	投资设立
晟兴实业	深圳	深圳	商务服务业	---	51.00	投资设立
智通科技	深圳	深圳	软件和信息技术服务业	---	51.00	投资设立
电子科技	深圳	深圳	制造业	100.00	---	投资设立
深圳康城	深圳	深圳	软件和信息技术服务业	---	100.00	投资设立
小佳科技	深圳	深圳	零售业	---	100.00	投资设立
海门康佳	南通	南通	贸易与服务	---	100.00	投资设立
成都康佳电子	成都	成都	制造业	---	100.00	投资设立
兴达鸿业	中山	中山	制造业	---	51.00	非同控合并
辽阳康顺智能	辽阳	辽阳	批发业	---	100.00	投资设立



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
辽阳康顺再生	辽阳	辽阳	再生资源综合利用业	---	100.00	投资设立
南京康佳	南京	南京	批发业	---	100.00	投资设立
上海康佳	上海	上海	房地产业	100.00	---	投资设立
烟台康金	烟台	烟台	房地产业	---	62.80	投资设立
江西康佳	九江	九江	生产制造加工	51.00	---	非同控合并
新凤微晶	南昌	南昌	生产制造加工	---	51.00	非同控合并
深圳年华	深圳	深圳	商务服务业	100.00	---	投资设立
深圳康佳半导体	深圳	深圳	半导体	100.00	---	投资设立
重庆康佳	重庆	重庆	软件和信息技术服务业	---	100.00	投资设立
吉安康佳	吉安	吉安	商务服务业	51.00	---	投资设立
遂宁康佳产业园	遂宁	遂宁	产业园开发建设及经营管理	100.00	---	投资设立
康佳融合	嘉兴	嘉兴	批发和零售业	51.00	---	投资设立
遂宁电子科创	遂宁	遂宁	商务服务业	100.00	---	投资设立
深圳创智电器	深圳	深圳	批发业	100.00	---	投资设立
重庆光电科技	重庆	重庆	研究和试验发展	70.00	5.00	投资设立
芯盈半导体	深圳	深圳	计算机、通信和其他电子设备制造业	100.00	---	投资设立
康佳芯云半导体	盐城	盐城	计算机、通信和其他电子设备制造业	---	100.00	投资设立
江康（上海）科技	上海	上海	研究和试验发展	51.00	---	投资设立
宁波康韩瑞电器	宁波	宁波	电气机械和器材制造业	60.00	---	投资设立
遂宁佳润置业	遂宁	遂宁	房地产业	100.00	---	投资设立
宜宾康润	宜宾	宜宾	生态保护和环境治理业	67.00	---	投资设立
海南康佳科技	海口	海口	商务服务业	100.00	---	投资设立



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
江西高透基板	九江	九江	生产制造加工	---	51.00	非同控合并
南通康电	南通	南通	计算机、通信和其他电子设备制造业	---	100.00	投资设立
滁州康佳	滁州	滁州	制造业	---	94.90	投资设立
康佳柔性电子	遂宁	遂宁	制造业	---	97.50	投资设立
康佳鸿业电子	遂宁	遂宁	制造业	---	95.05	投资设立
芯盈半导体（香港）	香港	香港	计算机、软件及辅助设备批发	---	100.00	投资设立
康佳跨境（河北）	邯郸	邯郸	批发业	100.00	---	投资设立
康佳华中	长沙	长沙	商务服务业	100.00	---	投资设立
宜宾康润医疗	宜宾	宜宾	生态保护和环境治理业	---	63.65	投资设立
陕西康佳智能	西安	西安	家用清洁卫生电器具制造	---	51.00	投资设立
重庆芯源半导体	重庆	重庆	科技推广和应用服务业	---	75.00	投资设立
安陆康佳	安陆	安陆	软件和信息技术服务业	---	100.00	投资设立
康宏东晟	深圳	深圳	商务服务业	---	95.09	投资设立
贵州康佳新材料	黔南州	黔南州	生产制造加工	---	51.00	投资设立
山西智家	晋城	晋城	计算机、通信和其他电子设备制造业	---	100.00	投资设立
贵州康贵材料	黔南州	黔南州	生产制造加工	70.00	---	投资设立
南通康海	南通	南通	房地产业	51.00	---	投资设立
重庆康易云	重庆	重庆	房地产业	80.00	---	投资设立
江西康佳科技园	上饶	上饶	商务服务业	100.00	---	投资设立
上饶康佳电子科创	上饶	上饶	研究和试验发展	100.00	---	投资设立
浙江康佳电子	绍兴	绍兴	研究和试验发展	100.00	---	投资设立
浙江康佳科技产业	绍兴	绍兴	商务服务业	51.00	49.00	投资设立



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别说明外，均以人民币元列示）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
西安康佳智能	西安	西安	批发业	---	51.00	投资设立
西安康佳网络	西安	西安	计算机、通信和其他电子设备制造业	---	100.00	投资设立
西安康鸿科技产业	西安	西安	商务服务业	40.00	60.00	投资设立
西安康佳智能科技	西安	西安	零售业	100.00	---	投资设立
松阳产业运营	丽水	丽水	软件和信息技术服务业	---	51.00	投资设立
康盐科技	深圳	深圳	计算机、通信和其他电子设备制造业	---	100.00	投资设立
松阳康佳智能	丽水	丽水	批发业	100.00	---	投资设立
康佳华北	天津	天津	电气机械和器材制造业	100.00	---	投资设立
数字科技	深圳	深圳	软件和信息技术服务业	---	100.00	投资设立

3. 文化集团的子公司

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	
文创投资	深圳	深圳	文化小镇运营	58.00	---	投资设立
坂田文体中心管理	深圳	深圳	文化、娱乐业	100.00	---	同控合并

4. 深圳东部投资的子公司

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	
鹏城发展	深圳	深圳	旅游业	51.00	---	投资设立
东部城建	深圳	深圳	房地产业	51.00	---	投资设立
东部发展	深圳	深圳	房地产业	51.00	---	投资设立
（陆河）发展	汕尾	汕尾	旅游业、酒店服务业	90.00	---	投资设立
深圳文旅小镇	深圳	深圳	旅游业	100.00	---	投资设立



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
大鹏较场尾民宿	深圳	深圳	商业	100.00	---	投资设立

5. 资本投资的子公司

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	
产业私募	深圳	深圳	基金投资	100.00	---	同控合并
文产投资母基金	深圳	深圳	租赁和商务服务业	77.81	22.19	同控合并
深圳产业投资	深圳	深圳	投资	100.00	---	投资设立
私募基金	深圳	深圳	商业	100.00	---	同控合并
中保投	深圳	深圳	投资	100.00	---	投资设立
湖滨商业	深圳	深圳	投资	---	51.00	投资设立
侨易数字化	深圳	深圳	软件和信息技术服务	100.00	---	投资设立
芜湖星鹏	芜湖	芜湖	商务服务业	1.11	98.89	非同控合并
易平方（注）	深圳	深圳	软件和信息技术服务	---	35.00	同控合并
易平方（海南）	海口	海口	软件和信息技术服务	---	100.00	同控合并
易平方（重庆）	重庆	重庆	软件和信息技术服务	---	100.00	同控合并
深圳华数	深圳	深圳	资本市场服务	---	100.00	投资设立
深圳易数云	深圳	深圳	软件和信息技术服务业	---	70.00	投资设立
创新研究院	深圳	深圳	商务服务业	100.00	---	同控合并

注：康佳集团持有易平方 25.1935%的股权，本集团合计拥有易平方半数以上表决权，达到控制，并将其纳入合并范围。



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

6. 云南投资的子公司

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	
世博旅游	昆明	昆明	旅游	51.00	---	非同控合并
云南旅游（注①）	云南	昆明	园艺展览、展览展销	---	35.74	投资设立
世界恐龙谷	楚雄州	楚雄州	景区景点开发经营	---	63.25	非同控合并
世博旅游文投	昆明	昆明	商务服务业	---	100.00	投资设立
云南国际旅社	昆明	昆明	旅行社	---	51.00	投资设立
华侨城世博	昆明	昆明	旅游开发项目策划咨询	41.00	---	投资设立
世博旅游景投	昆明	昆明	景区景点开发经营	---	100.00	投资设立
云南旅游汽车	昆明	昆明	交通运输	---	100.00	投资设立
任我行国际社	昆明	昆明	旅游咨询	---	100.00	投资设立
吉迈斯旅游	景洪	景洪	交通运输	---	77.03	投资设立
古城汽运	大理州	大理州	交通运输	---	51.00	投资设立
滇越旅游	红河州	红河州	交通运输	---	51.00	投资设立
世博会议中心	上海	上海	商务服务业	---	74.00	投资设立
华侨城文旅科	深圳	深圳	软件和信息技术服务业	---	100.00	同控合并
卡乐技术	深圳	深圳	软件和信息技术服务业	---	100.00	投资设立
卡乐星球	深圳	深圳	广播、电视、电影和影视录音制作业	---	100.00	投资设立
常德卡乐文化	常德	常德	商务服务业	---	100.00	投资设立
Oct Vision Inc.	美国	美国	技术研发及国际市场信息的收集	---	100.00	投资设立
文旅科股权投资	深圳	深圳	资本市场服务	---	51.00	同控合并
文旅建设	深圳	深圳	房屋建筑业	---	100.00	非同控合并
黄石卡乐文化	黄石	黄石	公共设施管理	---	100.00	投资设立
旅游互联网	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	投资设立



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
世博康旅	昆明	昆明	投资管理	---	100.00	投资设立
深圳世博兴云	深圳	深圳	投资管理	100.00	---	投资设立
东城明珠	贵阳	贵阳	酒店业	---	55.00	非同控合并
朱家花园	红河州	红河州	景区景点开发经营	70.00	---	非同控合并
金临安旅游	德州	德州	林木育种	70.00	---	非同控合并
云南海外旅社	昆明	昆明	旅行社	---	100.00	投资设立
昆明饭店	昆明	昆明	酒店业	---	100.00	投资设立
世博新区	昆明	昆明	商业服务业	51.79	---	同控合并
云南饭店	昆明	昆明	筹建期间未经营	---	100.00	投资设立
丽江旅投	丽江	丽江	旅游投资	---	54.87	投资设立
轿子山旅游	禄劝	昆明	景区景点开发经营	100.00	---	投资设立
子山投资	昆明	昆明	旅游服务	---	45.05	投资设立
世博园艺	昆明	昆明	工程施工	---	100.00	投资设立
江南园林	常州	常州	公共设施管理、工程施工	---	80.00	非同控合并
安仁世博	成都	成都	公共设施管理、工程施工	---	51.00	投资设立
世博文化产业	昆明	昆明	旅游文化业	---	100.00	投资设立
世博兴泰	昆明	昆明	投资管理	---	60.00	投资设立
博丽酒店	丽江	丽江	酒店业	---	80.00	非同控合并
临安酒店	建水	建水	酒店业	---	67.00	非同控合并
世博九乡旅游（注②）	宜良	宜良	景区景点开发经营	51.00	---	非同控合并
世博九乡文旅小镇	昆明	昆明	景区景点开发经营	---	63.00	投资设立
九乡置业	昆明	昆明	房地产业	---	100.00	投资设立
巍山文旅	大理州	大理州	房地产业	---	100.00	投资设立
腾冲荷花温泉	腾冲	腾冲	旅游业	100.00	---	非同控合并



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
腾冲石墙温泉	腾冲	腾冲	景区开发经营、旅游地产	---	100.00	投资设立
腾越翡翠城	腾冲	腾冲	房地产业	---	67.00	非同控合并
世博花园	昆明	昆明	住宿业	100.00	---	投资设立
云南文化控股	昆明	昆明	文化项目投资	51.00	---	非同控合并
云南演艺集团	昆明	昆明	演艺	---	100.00	投资设立
云南演艺股份	昆明	昆明	演艺	---	100.00	投资设立
梦幻腾冲	腾冲	腾冲	演艺	---	100.00	投资设立
云南杂技团公司	昆明	昆明	演艺	---	100.00	投资设立
云南艺术剧院	昆明	昆明	演艺	---	100.00	投资设立
云南歌舞剧院	昆明	昆明	演艺	---	100.00	其他
圆通影剧院	昆明	昆明	演艺	---	100.00	其他
云南杂技团	昆明	昆明	演艺	---	100.00	其他
吴哥国际文化	暹粒	暹粒	项目投资	---	100.00	投资设立
云南创意文化	昆明	昆明	项目投资	100.00	---	投资设立
保山文投	保山	保山	项目投资	---	51.00	投资设立
云南城商文投	香格里拉	香格里拉	商务服务业	---	100.00	投资设立
东云实业	腾冲	腾冲	文旅综合	---	50.00	投资设立
史密斯文创	上海	上海	项目投资	---	51.00	非同控合并
湖州丝绸小镇	湖州	湖州	文旅综合	---	100.00	投资设立
云南文创	昆明	昆明	投资咨询	---	67.21	投资设立
华文康旅	昆明	昆明	房地产业	100.00	---	投资设立
云文影业投资	北京	北京	影视拍摄	---	76.00	投资设立
云南文投建设	昆明	昆明	项目建设	---	100.00	投资设立
文滇置业	昆明	昆明	房地产业	---	80.00	投资设立
文投云滇	昆明	昆明	商务服务业	---	93.00	投资设立
嘉逸健康	大理州	大理州	商务服务业	---	70.00	非同控合并
昆明华侨城投资(注③)	昆明	昆明	房地产业	26.00	---	投资设立
华侨城普洱茶	昆明	昆明	茶叶种植、加工、销售	51.00	24.99	投资设立



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
昆明美丽乡村	昆明	昆明	旅游项目的投资、开发、建设、运营管理	51.00	---	投资设立
古城实业	大理州	大理州	房地产业	---	100.00	投资设立
古城运营	大理州	大理州	园区管理服务	78.26	---	非同控合并
德宏云侨	德宏州	德宏州	房地产业	100.00	---	投资设立
德宏美好生活	德宏州	德宏州	房地产业	100.00	---	投资设立
德宏创想生活	德宏州	德宏州	房地产业	---	100.00	投资设立
普洱美好生活	普洱	普洱	房地产业	72.59	9.26	投资设立
普洱创想生活	普洱	普洱	房地产业	80.00	10.20	投资设立
版纳华云	西双版纳州	西双版纳州	房地产业	100.00	---	投资设立
版纳美好新城	西双版纳州	西双版纳州	房地产业	61.00	---	投资设立
版纳美好生活	西双版纳州	西双版纳州	房地产、租赁、物业	80.00	---	投资设立
龙熙房地产	红河州	红河州	房地产业	51.00	---	非同控合并
云旅交通	昆明	昆明	旅游交通项目投资	---	100.00	投资设立
云南文旅产业	云南	昆明	商务服务业	100.00	---	投资设立
滁州卡乐	滁州	滁州	软件和信息技术服务业	100.00	---	投资设立

注①：云南投资直接持有云南旅游 35.74%的股权，本公司直接持有云南旅游 18.14%，本集团合计持有云南旅游 53.88%的股权，拥有该公司半数以上表决权，达到控制将其纳入合并范围。

注②：本公司拥有该公司 51.00%股权，达到控制将其纳入合并范围。

注③：云南投资直接持有昆明华侨城 26.00%股权，西部投资持有昆明华侨城 25.00%股权，云南投资与西部投资为一致行为人，达到控制将其纳入合并范围。

7. 西部投资的子公司

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	
黄龙溪投资	成都	成都	旅游业	100.00	---	投资设立
安仁文化旅游	成都	成都	旅游业	100.00	---	投资设立



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
仁里文化旅游	成都	成都	旅游业	---	100.00	投资设立
仁嘉文化旅游	成都	成都	旅游业	---	100.00	投资设立
喜进文化旅游	成都	成都	旅游业	---	100.00	投资设立
安仁金桂公馆	成都	成都	旅游业	---	100.00	非同控合并
沃天文化产业	成都	成都	旅游业	---	51.00	投资设立
嘉宏文化旅游	成都	成都	旅游业	---	51.00	投资设立
世博兴云	昆明	昆明	房地产	55.00	---	同控合并
云南佳园物业管理	昆明	昆明	房地产	---	55.00	同控合并
杨凌欢乐田园	杨凌示范区	杨凌示范区	商务服务业	---	51.00	投资设立
眉山中法华欧	眉山	眉山	公共设施管理业	100.00	---	投资设立
中法农业	眉山	眉山	旅游业	99.00	---	非同控合并
西岭上景	成都	成都	房地产业	100.00	---	非同控合并

8. 海南集团的子公司

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	
海口文旅	海口	海口	房地产	100.00	---	投资设立
游客中心	海口	海口	旅游	---	80.00	投资设立
曦联投资	海口	海口	房地产	---	100.00	投资设立
海南全域旅游	三亚	三亚	旅游	100.00	---	投资设立
文化演艺	三亚	三亚	旅游、演艺	100.00	---	投资设立
中视文旅	海口	海口	旅游、投资	---	55.00	投资设立
文昌华侨城	文昌	文昌	旅游、房地产	100.00	---	投资设立
欢乐东岸	三亚	三亚	旅游、房地产	100.00	---	投资设立

9. 光明集团的子公司

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	
光明（深圳）	深圳	深圳	新型城镇化、产业园区及城市更新项目	100.00	---	同控合并



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
迳口（深圳）文创	深圳	深圳	物业租赁	60.00	---	投资设立
实业发展	深圳	深圳	房产开发	51.00	---	投资设立
华侨城光明置业	深圳	深圳	房产开发	51.00	---	投资设立
晨光乳业	深圳	深圳	乳制品生产及销售	100.00	---	投资设立
龙门晨光乳业	惠州	惠州	奶牛饲养	100.00	---	投资设立
平远县晨光牧业	梅州	梅州	奶牛饲养	100.00	---	投资设立
晨光前进	甘肃	甘肃	奶牛饲养	51.00	---	投资设立
光明鸽餐饮文化	深圳	深圳	餐饮管理及服务	100.00	---	投资设立
宝鸽养殖	揭阳	揭阳	养殖	51.00	---	非同控合并
光明华创置业	深圳	深圳	租赁和商务服务业	100.00	---	并购
光明农业高科技园	深圳	深圳	休闲及生态农业的示范、开发；农产品开发及销售；旅游项目开发及经营	100.00	---	投资设立
宝明洁物业	深圳	深圳	物业管理	100.00	---	投资设立
光明都市发展	深圳	深圳	基础设施及市政设施建设运营、房地产开发	100.00	---	投资设立
光明华侨	深圳	深圳	物业管理	100.00	---	投资设立
光侨食品	深圳	深圳	食品生产及销售	75.00	---	投资设立

10. 华东投资的子公司

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	
泰州华侨城	泰州	泰州	旅游、酒店、房地产	100.00	---	同控合并



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
江苏省房地产	南京	南京	房地产	51.00	---	无偿划拨
南京国信	南京	南京	房地产	---	100.00	无偿划拨
江苏国信象山	南京	南京	房地产	---	100.00	无偿划拨
江苏汇远	南京	南京	房地产	---	100.00	无偿划拨
无锡国信	无锡	无锡	房地产	---	60.00	无偿划拨
镇江国信嘉源	镇江	镇江	房地产	---	71.99	无偿划拨
镇江国信置业	镇江	镇江	房地产	---	100.00	无偿划拨
江苏国信华安	徐州	徐州	房地产	---	70.00	无偿划拨
新沂市国信置业	徐州	徐州	房地产	---	70.00	无偿划拨
龙沐湾投资	三亚	三亚	酒店	---	99.21	无偿划拨
海南特区投资	乐东	乐东	房地产	---	59.53	无偿划拨
江苏国信物业	南京	南京	房地产	---	100.00	无偿划拨
南京国信保安服务	南京	南京	服务	---	100.00	无偿划拨
江苏百泽投资	南京	南京	房地产	---	51.00	无偿划拨
国信中南投资	湘潭	湘潭	资本市场服务	---	100.00	无偿划拨
湖南昭山晴岚酒店	湘潭	湘潭	酒店	---	100.00	无偿划拨
湖南昭山晴岚置业	湘潭	湘潭	房地产	---	100.00	无偿划拨
龙沐湾八爪鱼	三亚	三亚	酒店	---	99.00	无偿划拨
舜天国际	南京	南京	房地产	---	60.50	无偿划拨
舜天恒泰	南京	南京	房地产	---	60.05	无偿划拨
国信嘉源	丹阳	丹阳	房地产	---	72.00	无偿划拨
融德置业	南京	南京	房地产	---	100.00	无偿划拨
华隆置业	句容	句容	房地产	---	50.1	无偿划拨

11. 北方投资的子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
天津华侨城文化	西青区	西青区	文创园	100.00	---	投资设立
涿州华侨城投资	涿州市	涿州市	房地产	60.00	---	投资设立

12. 中部集团的子公司



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
湖南华侨城	衡阳	衡阳	房地产	51.00	---	非同控合并
青山古镇置业	衡阳	衡阳	房地产	100.00	---	投资设立
衡阳飞雁	衡阳	衡阳	房地产	---	51.00	投资设立
征雁置业	衡阳	衡阳	房地产	---	51.00	投资设立
松雁置业	衡阳	衡阳	房地产	---	51.00	投资设立
合雁置业	衡阳	衡阳	房地产	---	51.00	投资设立

13. 华康创展的子公司

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	
康控私募	深圳	深圳	投资	50.00	---	投资设立
滁州康佳科技	滁州	滁州	科技推广和应用服务业	51.00	---	同控合并
滁州康云	滁州	滁州	科技推广和应用服务业	---	51.00	同控合并
康实企业	杭州	杭州	企业管理和企业 管理咨询	---	65.00	投资设立
康控投资	深圳	深圳	投资	---	100.00	投资设立

14. 文化发展的子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
深圳文化演艺	深圳	深圳	文化、娱乐业	100.00	---	同控合并
华侨城文体产业	深圳	深圳	商务服务业	70.00	---	投资设立
华夏教培中心	深圳	深圳	文化艺术业	90.00	10.00	同控合并
华夏艺术中心	深圳	深圳	文化、娱乐业	100.00	---	同控合并

（二）拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因

序号	企业名称	认缴持股比例（%）	享有的表决权（%）	注册资本（万元）	投资额（万元）	级次	纳入合并范围原因
1	华侨城股份	49.76	49.76	803,775.81	1,001,783.68	二级	注①
2	康佳集团	30.00	30.00	240,794.54	111,597.62	二级	注②



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

注①：本公司为华侨城股份第一大股东，且本公司在华侨城股份董事会除独立董事外占多数表决权，故本公司对华侨城股份拥有实际控制权。

注②：本公司为康佳集团第一大股东，且本公司在康佳集团董事会除独立董事外占多数表决权，故本公司对康佳集团拥有实际控制权。

(三) 直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权但未能对其形成控制的原因

序号	企业名称	认缴持股比例 (%)	享有表决权 (%)	注册资本 (万元)	投资额 (万元)	级次	未纳入合并范围原因
1	深圳市港中旅信息咨询有限公司	95.00	95.00	300.00	200.00	二级	注①
2	天津华锦万吉	60.00	60.00	16,666.67	3,000.00	四级	注②
3	天津嘉运置业	51.00	51.00	10,000.00	1,173.00	四级	注②
4	自贡华侨城	51.00	51.00	30,000.00	15,300.00	四级	注②
5	华侨城城投低碳发展	60.00	60.00	100,000.00	11,915.89	四级	注②
6	丽江文产投资开发有限公司	51.00	51.00	50,000.00	25,500.00	四级	注②
7	苏州华湖	50.01	50.01	300,000.00	150,300.00	五级	注②
8	无锡嘉合	51.00	51.00	1,000.00	510.00	四级	注②
9	厦门侨润	75.00	75.00	80,002.00	12,114.89	八级	注②
10	深圳侨恒一号	75.00	75.00	95,900.00	49,605.00	八级	注②
11	南京华颐	51.00	51.00	75,000.00	38,250.00	四级	注②
12	张家口侨园	51.00	51.00	8,000.00	4,080.00	四级	注②

注①：深圳市港中旅信息咨询有限公司系经深圳市人民政府深府办[1998]1373 号文批准成立的国有企业，按照有关协议，本公司仅名义持股，不满足企业会计准则关于控制的定义，因此未将其纳入合并范围。

注②：根据公司章程约定，本集团无法控制该公司股东会及董事会，故未纳入合并范围。

(四) 重要非全资子公司情况

1. 少数股东

序号	子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东支付的股利	年末累计少数股东权益
1	华侨城股份	50.24	-4,708,911,141.65	---	27,725,740,199.82



2. 主要财务信息

项目	本年金额（万元）	上年金额（万元）
	华侨城股份	华侨城股份
流动资产	22,360,371.66	27,731,070.95
非流动资产	10,059,384.29	9,371,856.26
资产合计	32,419,755.95	37,102,927.21
流动负债	15,455,201.03	17,188,473.96
非流动负债	9,321,653.89	11,311,006.68
负债合计	24,776,854.92	28,499,480.64
营业收入	5,440,729.96	5,574,415.12
净利润	-972,085.35	-843,501.82
综合收益总额	-965,502.61	-872,879.80
经营活动现金流量	536,221.37	342,253.74

（五）本年合并范围的变化

1. 本年新纳入合并范围的主体情况

因取得控制权，本年将武汉置业、武汉风尚和太原置业纳入合并范围。

2. 本年不再纳入合并范围的主体

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例（%）	表决权比例（%）	未纳入合并范围原因
1	中联嘉信	深圳	房地产业	67.00	67.00	注销
2	汇富投资	深圳	资本市场服务	67.00	67.00	注销
3	广州华侨城置业	广州	房地产业	68.00	68.00	注销
4	置业发展（深圳）	深圳	房地产业	60.00	60.00	注销
5	龙华华侨城实业	深圳	商务服务业	60.00	60.00	注销
6	武汉纯水岸健身	武汉	体育	100.00	100.00	注销
7	洛阳三彩小镇	洛阳	管理服务业	65.00	65.00	注销
8	国旅湖北	武汉	旅游业	100.00	100.00	注销
9	Grand Signal Ltd	英属维尔京群岛	投资	100.00	100.00	注销
10	创力发展	香港	投资	100.00	100.00	注销
11	成都安仁	成都	企业孵化管理	51.00	51.00	注销
12	万凯达	深圳	软件开发	100.00	100.00	注销



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比 例 (%)	未纳入合并范 围原因
13	博罗康佳	博罗	制造业	100.00	100.00	注销
14	成都康佳智能	成都	贸易与服务	100.00	100.00	注销
15	康佳环嘉	大连	再生资源加工 贸易	51.00	51.00	清算
16	康佳环嘉（河南）	兰考	再生资源加工 贸易	51.00	51.00	清算
17	康佳智造	深圳	研究和试验发 展	51.00	51.00	注销
18	贵州康佳新能源	凯里	非金属矿物制 品业	98.00	98.00	注销
19	安徽康佳低碳	马鞍山	批发业	55.00	55.00	注销
20	康宏信通	深圳	商务服务业	95.09	95.09	注销
21	康佳光伏科技	杭州	科技推广和应 用服务业	60.00	60.00	注销
22	华夏文化	深圳	教育	100.00	100.00	清算
23	昆仑投资	深圳	房地产业	51.00	51.00	注销
24	东部联合投资	深圳	房地产业	70.00	70.00	注销
25	钻创投资	深圳	商务服务业	100.00	100.00	注销
26	华秀投资	深圳	商务服务业	100.00	100.00	注销
27	优世创想	昆明	商业	20.03	20.03	注销
28	云南大剧院	昆明	展览展示	100.00	100.00	清算
29	祥云文旅	大理	商务服务业	100.00	100.00	吸收合并
30	云南文投开发	大理	商务服务业	100.00	100.00	吸收合并
31	古城投资	大理	景区开发与建 设	100.00	100.00	吸收合并
32	华宴欢喜谷	昆明	商务服务业	51.00	51.00	清算
33	林芝市旅游开发	林芝	旅游业	75.00	75.00	处置
34	昆明佳园	昆明	教育	60.00	60.00	处置
35	昆山康盛	昆山市	商务服务业	100.00	100.00	处置
34	上海中江	上海	房地产业	60.00	60.00	清算
35	丰盈投资	天津	投资	100.00	100.00	清算

(六) 处置对子公司投资即丧失控制权的主要情况



华侨城集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	股权处置 价款 (万元)	股权处置 比例 (%)	股权处 置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时 点的确定依据	处置价款与处 置投资对应的 合并财务报表 层面享有该子 公司净资产份 额的差额 (万元)
昆山康盛	25,161.65	60.00	转让	2024 年 12 月 31 日	标的股权相关 权利义务均已 转移	831.39
林芝市旅游 开发	4,875.00	37.50	转让	2024 年 11 月 8 日	标的股权相关 权利义务均已 转移	7,733.30
昆明佳园	78.24	60.00	转让	2024 年 8 月 12 日	标的股权相关 权利义务均已 转移	7.50

八、合并财务报表重要项目的说明

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指 2024 年 1 月 1 日，“年末”系指 2024 年 12 月 31 日，“本年”系指 2024 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，“上年”系指 2023 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，除另有注明外，货币单位为人民币元。

(一) 货币资金

1. 货币资金余额

项目	年末余额	年初余额
库存现金	1,883,706.67	1,581,025.74
银行存款	40,076,863,617.31	52,289,283,979.61
其他货币资金	956,344,340.02	1,112,520,191.66
合计	41,035,091,664.00	53,403,385,197.01
其中：存放在境外的款项总额	76,573,977.74	574,269,861.34

2. 受限制的货币资金明细

项目	年末余额
银行存款	1,787,078,741.14
其中：诉讼冻结	1,034,854,037.93
质押的定期存款	748,742,422.74
其他	3,482,280.47
其他货币资金	923,358,284.81



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	年末余额
其中：保函、银行承兑汇票、信用证等保证金	742,699,553.22
共管账户	42,038,618.34
代建项目政府专项财政资金	133,815,585.85
其他	4,804,527.40
合计	2,710,437,025.95

（二）交易性金融资产

项目	年末公允价值	年初公允价值
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	346,077,256.89	533,775,431.80
其中：权益工具投资	346,077,256.89	533,775,431.80
合计	346,077,256.89	533,775,431.80

注：年末交易性金融资产减少主要是康佳集团处置楚天龙股份有限公司股权及本年对投资标的采取公允价值计量综合所致。

（三）应收票据

1. 应收票据分类

票据种类	年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	148,019,004.66	---	148,019,004.66
商业承兑汇票	32,107,157.52	950,986.02	31,156,171.50
合计	180,126,162.18	950,986.02	179,175,176.16

（续）

票据种类	年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	519,448,580.51	---	519,448,580.51
商业承兑汇票	15,733,546.18	320,964.32	15,412,581.86
合计	535,182,126.69	320,964.32	534,861,162.37



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

2. 应收票据坏账准备

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备	180,126,162.18	100.00	950,986.02	0.53	179,175,176.16
其中：银行承兑汇票	148,019,004.66	82.18	---	---	148,019,004.66
商业承兑汇票	32,107,157.52	17.82	950,986.02	2.96	31,156,171.50
合计	180,126,162.18	100.00	950,986.02	0.53	179,175,176.16

（续）

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备	535,182,126.69	100.00	320,964.32	0.06	534,861,162.37
其中：银行承兑汇票	519,448,580.51	97.06	---	---	519,448,580.51
商业承兑汇票	15,733,546.18	2.94	320,964.32	2.04	15,412,581.86
合计	535,182,126.69	100.00	320,964.32	0.06	534,861,162.37

（1）按组合计提坏账准备的应收票据

名称	年末数		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)
银行承兑汇票	148,019,004.66	---	---
商业承兑汇票	32,107,157.52	950,986.02	2.96
合计	180,126,162.18	950,986.02	0.53

（2）本年计提、收回或转回的应收票据坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动情况				年末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
商业承兑汇票	320,964.32	957,153.90	327,132.20	---	---	950,986.02



华侨城集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

类别	年初余额	本年变动情况				年末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
合计	320,964.32	957,153.90	327,132.20	---	---	950,986.02

3. 年末已质押的应收票据

种类	年末已质押金额
银行承兑汇票	15,900,000.00
合计	15,900,000.00

4. 年末已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的应收票据

种类	年末终止确认金额	年末未终止确认金额
银行承兑汇票	1,317,732,411.95	---
商业承兑汇票	---	22,820,620.61
合计	1,317,732,411.95	22,820,620.61

(四) 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	2,184,649,505.86	74,331,417.73	2,978,325,532.06	71,664,846.56
1-2 年	1,182,703,611.52	98,529,120.02	2,097,460,351.99	99,145,291.11
2-3 年	1,798,342,782.66	179,065,503.94	2,673,400,229.85	166,949,590.33
3 年以上	12,338,967,996.37	2,921,778,981.72	10,103,350,644.62	2,494,152,387.01
合计	17,504,663,896.41	3,273,705,023.41	17,852,536,758.52	2,831,912,115.01

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,915,920,999.54	10.95	1,697,671,722.64	88.61	218,249,276.90
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	15,588,742,896.87	89.05	1,576,033,300.77	10.11	14,012,709,596.10



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
其中：低风险组合	12,073,978,745.09	68.97	591,641,714.48	4.90	11,482,337,030.61
正常风险组合	3,514,764,151.78	20.08	984,391,586.29	28.01	2,530,372,565.49
合计	17,504,663,896.41	100.00	3,273,705,023.41	18.70	14,230,958,873.00

（续）

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	2,054,241,899.06	11.51	1,836,161,581.30	89.38	218,080,317.76
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	15,798,294,859.46	88.49	995,750,533.71	6.30	14,802,544,325.75
其中：低风险组合	11,929,491,647.32	66.82	114,000.00	0.00	11,929,377,647.32
正常风险组合	3,868,803,212.14	21.67	995,636,533.71	25.74	2,873,166,678.43
合计	17,852,536,758.52	100.00	2,831,912,115.01	15.86	15,020,624,643.51

3. 年末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
上海华信国际集团有限公司	298,855,950.30	298,855,950.30	100.00	预计无法收回
永州湘源文化旅游有限公司	207,619,929.23	112,335,508.99	54.11	预计无法全部收回
宏图三胞高科技技术有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00	100.00	预计无法收回
深圳市耀德科技股份有限公司	147,734,652.40	147,734,652.40	100.00	预计无法收回
广安欧奇仕电子科技有限公司	113,139,940.86	110,965,942.46	98.08	预计无法全部收回
中福天工建设集团有限公司	71,289,096.65	71,289,096.65	100.00	预计无法收回
中交一航局第一工程有限公司	65,221,300.00	65,221,300.00	100.00	预计无法收回
国美定制（天津）家电有限公司	57,021,975.73	57,021,975.73	100.00	预计无法收回



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
兴达鸿业（香港）有限公司	51,902,301.95	51,902,301.95	100.00	预计无法收回
东莞市高能高分子材料有限公司	50,699,037.70	32,893,535.66	64.88	预计无法全部收回
中能源（上海）实业有限公司	49,993,564.16	49,993,564.16	100.00	预计无法收回
三好国际实业有限公司	47,352,434.86	47,352,434.86	100.00	预计无法收回
深圳康泓兴智能科技有限公司	37,920,747.53	37,920,747.53	100.00	预计无法收回
深圳俊星通讯科技有限公司	27,903,771.04	27,903,771.04	100.00	预计无法收回
河南广播电视网络股份有限公司	26,847,370.00	26,847,370.00	100.00	预计无法收回
其他	462,418,927.13	359,433,570.91	77.73	预计无法全部收回
合计	1,915,920,999.54	1,697,671,722.64	88.61	—

4. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

（1）正常风险组合

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)
1 年以内（含 1 年）	1,871,812,014.91	46,971,855.76	2.51
1-2 年	594,170,861.92	61,355,549.37	10.33
2-3 年	140,499,058.96	36,230,753.55	25.79
3 年以上	908,282,215.99	839,833,427.61	92.46
合计	3,514,764,151.78	984,391,586.29	28.01

（续）

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)
1 年以内（含 1 年）	2,331,631,624.87	55,210,259.33	2.37
1-2 年	341,418,094.69	25,508,347.47	7.47
2-3 年	143,390,469.64	32,972,714.56	23.00
3 年以上	1,052,363,022.94	881,945,212.35	83.81
合计	3,868,803,212.14	995,636,533.71	25.74



华侨城集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

5. 应收账款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年增加金额	
		计提	其他原因增加
应收账款坏账准备	2,831,912,115.01	845,791,452.82	5,733,392.41
合计	2,831,912,115.01	845,791,452.82	5,733,392.41

(续)

类别	本年减少金额			年末余额
	收回或转回	转销或核销	合并减少额	
应收账款坏账准备	54,503,081.20	49,004,568.40	306,224,287.23	3,273,705,023.41
合计	54,503,081.20	49,004,568.40	306,224,287.23	3,273,705,023.41

6. 本年度实际核销的应收账款

项目	核销金额
实际核销的应收账款	49,004,568.40

7. 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额 13,169,323,439.41 元，占应收账款年末余额合计数的比例 75.23%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额 1,165,730,417.64 元。

(五) 应收款项融资

种类	年末余额	年初余额
应收票据	63,943,324.53	173,396,326.14
合计	63,943,324.53	173,396,326.14

(六) 预付款项

1. 预付款项账龄

账龄	年末余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	611,667,994.07	34.58	29,297.34
1-2 年	150,419,735.83	8.50	22,227.60
2-3 年	57,261,478.99	3.24	129,444.70
3 年以上	949,364,623.44	53.68	7,944,747.02
合计	1,768,713,832.33	100.00	8,125,716.66



华侨城集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(续)

账龄	年初余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	1,054,602,020.47	42.85	36,462.86
1-2 年	244,553,607.58	9.94	---
2-3 年	187,764,373.21	7.63	118,591.23
3 年以上	974,330,094.78	39.58	7,824,450.66
合计	2,461,250,096.04	100.00	7,979,504.75

2. 账龄超过 1 年的大额预付款项

债权单位	债务单位	年末余额	账龄	未结算原因
国信中南投资控股有限公司	湘潭昭山示范区土地储备交易中心	333,000,000.00	3 年以上	未到结算期
惠州帝豪置业有限公司	深圳市福田建安建设集团有限公司	180,179,758.48	3 年以上	未到结算期
国信（海南）龙沐湾投资控股有限公司	海南兆和信实业发展有限公司	123,593,122.00	3 年以上	未到结算期
合计		636,772,880.48	—	—

3. 按欠款方归集的年末余额前五名的预付款项

本集团按预付对象归集的年末余额前五名预付款项汇总金额为 764,056,911.48 元，占预付款项年末余额合计数的比例为 43.20%。

(七) 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	247,728,399.74	245,825,735.28
应收股利	248,200,000.00	249,141,482.38
其他应收款项	40,929,749,113.03	39,873,365,994.44
合计	41,425,677,512.77	40,368,333,212.10

1. 应收利息

(1) 应收利息分类

项目	年末余额	年初余额
委托贷款	1,507,184,546.24	1,499,742,957.63
其他	---	4,449,540.15



华侨城集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
小计	1,507,184,546.24	1,504,192,497.78
减：减值准备	1,259,456,146.50	1,258,366,762.50
合计	247,728,399.74	245,825,735.28

注：本年应收利息主要为公司之子公司云南投资对丽江文产投资开发有限公司、云南文产香格里拉市巴拉格宗旅游开发有限公司等公司的应收利息。

(2) 应收利息本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收利息坏账准备	1,258,366,762.50	4,300,500.00	3,211,116.00	---	1,259,456,146.50
合计	1,258,366,762.50	4,300,500.00	3,211,116.00	---	1,259,456,146.50

(3) 应收利息坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
年初余额	21,485,658.34	---	1,236,881,104.16	1,258,366,762.50
本年计提	4,300,500.00	---	---	4,300,500.00
本年转回	---	---	3,211,116.00	3,211,116.00
年末余额	25,786,158.34	---	1,233,669,988.16	1,259,456,146.50

2. 应收股利

项目	年末余额	年初余额	未收回原因	是否发生减值及其判断依据
账龄 1 年以内的应收股利	---	941,482.38	—	—
其中：深圳杰伦特科技有限公司	---	941,482.38	—	—
账龄 1 年以上的应收股利	248,200,000.00	248,200,000.00	—	—
其中：惠州市利华房地产有限公司	248,200,000.00	248,200,000.00	尚未结算	预计可收回
合计	248,200,000.00	249,141,482.38	—	—

3. 其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

账龄	年末余额	
	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	13,272,651,295.78	98,353,958.55
1-2 年	4,671,110,012.18	143,481,933.65
2-3 年	6,351,933,188.26	126,362,601.81
3 年以上	22,242,676,440.80	5,240,423,329.98
合计	46,538,370,937.02	5,608,621,823.99

（续）

账龄	年初余额	
	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	11,266,531,159.51	86,426,917.12
1-2 年	9,456,194,837.21	52,785,069.43
2-3 年	6,746,211,321.45	199,080,831.96
3 年以上	16,839,482,292.87	4,096,760,798.09
合计	44,308,419,611.04	4,435,053,616.60

（2）其他应收款项按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
关联方往来款	24,569,790,124.44	25,060,106,480.53
项目往来款	6,036,311,576.82	7,027,637,616.32
保证金、押金	4,358,095,191.36	5,710,606,189.44
其他（注）	11,574,174,044.40	6,510,069,324.75
小计	46,538,370,937.02	44,308,419,611.04
减：坏账准备	5,608,621,823.99	4,435,053,616.60
合计	40,929,749,113.03	39,873,365,994.44

注：其他增加主要是合并范围变化、土地收储等导致。



华侨城集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(3) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款	7,517,457,039.80	16.15	4,531,617,673.13	60.28	2,985,839,366.67
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	39,020,913,897.22	83.85	1,077,004,150.86	2.76	37,943,909,746.36
其中：低风险组合	36,724,955,152.72	78.92	70,196,693.61	0.19	36,654,758,459.11
正常风险组合	2,295,958,744.50	4.93	1,006,807,457.25	43.85	1,289,151,287.25
合计	46,538,370,937.02	100.00	5,608,621,823.99	12.05	40,929,749,113.03

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款	6,004,113,414.59	13.55	3,443,347,057.32	57.35	2,560,766,357.27
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	38,304,306,196.45	86.45	991,706,559.28	2.59	37,312,599,637.17
其中：低风险组合	33,935,167,591.18	76.59	8,135,846.03	0.02	33,927,031,745.15
正常风险组合	4,369,138,605.27	9.86	983,570,713.25	22.51	3,385,567,892.02
合计	44,308,419,611.04	100.00	4,435,053,616.60	10.01	39,873,365,994.44

(4) 年末单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
康佳环嘉环保科技有限公司	1,744,736,434.49	1,744,736,434.49	100.00	预计无法收回
云南文产香格里拉市巴拉格宗旅游开发有限公司	1,253,595,557.68	194,955,926.25	15.55	预计无法全部收回
丽江文产投资开发有限公司	1,390,618,196.01	377,017,570.68	27.11	预计无法全部收回



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
江苏骏湖投资管理有限公司	755,241,287.81	755,241,287.81	100.00	预计无法收回
海盈科技集团（香港）有限公司	651,106,256.27	400,817,319.27	61.56	预计无法全部收回
汕头市美森科技有限公司	267,200,511.44	129,367,790.33	48.42	预计无法全部收回
安庆市华翔置业有限公司	237,027,457.13	118,513,728.57	50.00	预计无法全部收回
重庆蓝绿摩码房地产开发有限公司	236,698,102.31	17,677,972.27	7.47	预计无法全部收回
烟台康悦投资有限公司	171,069,706.45	73,609,697.70	43.03	预计无法全部收回
其他	810,163,530.21	719,679,945.76	88.83	预计无法全部收回
合计	7,517,457,039.80	4,531,617,673.13	60.28	—

（5）按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

组合	年末余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)
正常风险组合	2,295,958,744.50	1,006,807,457.25	43.85
其中：1 年以内（含 1 年）	481,381,426.15	9,514,554.95	1.98
1-2 年	198,972,531.62	15,196,814.91	7.64
2-3 年	158,326,828.01	37,064,882.65	23.41
3 年以上	1,457,277,958.72	945,031,204.74	64.85
低风险组合	36,724,955,152.72	70,196,693.61	0.19
合计	39,020,913,897.22	1,077,004,150.86	2.76

（续）

组合	年初余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)
正常风险组合	4,369,138,605.27	983,570,713.25	22.51
其中：1 年以内（含 1 年）	1,731,231,318.49	55,645,206.64	3.21
1-2 年	632,203,323.63	29,389,636.99	4.65
2-3 年	968,322,875.00	156,108,131.19	16.12
3 年以上	1,037,381,088.15	742,427,738.43	71.57
低风险组合	33,935,167,591.18	8,135,846.03	0.02



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

组合	年初余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)
合计	38,304,306,196.45	991,706,559.28	2.59

（6）按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款项情况

本集团本年按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款汇总金额为 9,751,796,699.24 元，占其他应收款年末余额合计数的比例为 20.95%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额 2,322,072,765.53 元。

（7）其他应收款项按照预期信用损失一般模型计提坏账准备

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)	
年初余额	502,502,867.76	489,203,691.52	3,443,347,057.32	4,435,053,616.60
年初余额在本年	-467,097.89	-256,828,529.36	257,295,627.25	---
--转入第二阶段	-450,083.09	450,083.09	---	---
--转入第三阶段	-17,014.80	-257,278,612.45	257,295,627.25	---
--转回第二阶段	---	---	---	---
--转回第一阶段	---	---	---	---
本年计提	236,793,518.35	149,872,858.88	293,721,476.01	680,387,853.24
本年转回	10,289,233.85	13,842,087.45	65,834,693.11	89,966,014.41
本年转销	---	---	---	---
本年核销	---	20,452,741.38	96,000.00	20,548,741.38
其他变动	765,153.01	-254,248.73	603,184,205.66	603,695,109.94
年末余额	729,305,207.38	347,698,943.48	4,531,617,673.13	5,608,621,823.99

（8）其他应收款项坏账准备计提情况

类别	年初余额	本年增加金额		
		计提	合并增加额	其他原因增加
其他应收款坏账准备	4,435,053,616.60	680,387,853.24	595,477,971.39	8,217,138.55
合计	4,435,053,616.60	680,387,853.24	595,477,971.39	8,217,138.55



华侨城集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(续)

类别	本年减少金额		年末余额
	收回或转回	转销或核销	
其他应收款坏账准备	89,966,014.41	20,548,741.38	5,608,621,823.99
合计	89,966,014.41	20,548,741.38	5,608,621,823.99

(9) 本年度实际核销的其他应收款项

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	20,548,741.38

(八) 存货

1. 存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产在建开发产品	142,743,404,013.32	11,102,615,147.51	131,640,788,865.81
房地产已完工开发产品	59,118,408,926.51	6,326,252,250.65	52,792,156,675.86
库存商品	2,296,576,725.34	506,007,369.51	1,790,569,355.83
原材料	821,357,650.00	120,065,679.30	701,291,970.70
在产品	119,322,377.31	46,698,095.85	72,624,281.46
合同履约成本	90,624,852.31	---	90,624,852.31
其他	73,893,415.91	4,636,932.55	69,256,483.36
合计	205,263,587,960.70	18,106,275,475.37	187,157,312,485.33

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产在建开发产品	159,541,045,269.68	10,937,265,539.57	148,603,779,730.11
房地产已完工开发产品	71,745,009,880.18	6,907,185,738.86	64,837,824,141.32
库存商品	2,781,038,666.18	496,670,700.16	2,284,367,966.02
原材料	764,960,289.90	103,996,431.98	660,963,857.92
在产品	110,610,139.24	46,082,422.10	64,527,717.14
合同履约成本	103,292,622.10	---	103,292,622.10
其他	64,550,314.10	3,652,745.32	60,897,568.78
合计	235,110,507,181.38	18,494,853,577.99	216,615,653,603.39



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

注：被抵押、质押等所有权或使用权受到限制的存货情况详见附注八、（七十二）“所有权和使用权受到限制的资产”。

2. 存货年末余额中借款费用资本化情况

项目	年末借款资本化余额
房地产在建开发产品	9,355,336,905.95
房地产已完工开发产品	1,869,071,921.48
合计	11,224,408,827.43

（九）合同资产

1. 合同资产情况

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
已结算项目非无条件付款的应收款项	66,776,576.58	848,979.29	65,927,597.29
工程服务合同履约形成的合同资产	22,657,104.31	318,559.76	22,338,544.55
未结算广告款	1,766,388.66	62,628.12	1,703,760.54
合计	91,200,069.55	1,230,167.17	89,969,902.38

（续）

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
已结算项目非无条件付款的应收款项	67,735,264.96	3,010,622.26	64,724,642.70
工程服务合同履约形成的合同资产	13,563,426.02	56,809.98	13,506,616.04
未结算广告款	2,190,276.00	43,805.52	2,146,470.48
合计	83,488,966.98	3,111,237.76	80,377,729.22

2. 合同资产减值准备

项目	年初余额	本年计提	本年转回	其他变动	年末余额
已结算项目非无条件付款的应收款项	3,010,622.26	1,592,796.40	3,754,439.37	---	848,979.29
工程服务合同履约形成的合同资产	56,809.98	261,749.78	---	---	318,559.76
未结算广告款	43,805.52	65,029.83	46,207.23	---	62,628.12
合计	3,111,237.76	1,919,576.01	3,800,646.60	---	1,230,167.17

（十）持有待售资产和持有待售负债



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

1. 上海首驰项目

持有待售资产

项目	年末余额	年初余额
货币资金	---	3,914,340.28
其他流动资产	---	2,177,298.05
投资性房地产	---	1,916,350,257.17
合计	---	1,922,441,895.50

持有待售负债

项目	年末余额	年初余额
长期借款	---	1,380,000,000.00
合同负债	---	16,965,520.00
一年内到期的长期负债	---	10,000,000.00
其他	---	6,109,349.24
合计	---	1,413,074,869.24

注：因原交易协议履约情况发生变化且相关资产不再满足持有待售确认条件，经审慎评估后，本年度将原划分为持有待售资产及持有待售负债转回。

2. 苏河湾项目

持有待售资产

项目	年末余额	年初余额
固定资产	---	757,361,081.33
无形资产	---	835,481,880.30
合计	---	1,592,842,961.63

注：本年处置苏河湾项目导致减少持有待售资产。

（十一）一年内到期的非流动资产

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的委托贷款	---	12,570,785,511.48
合计	---	12,570,785,511.48

（十二）其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预缴以及待抵扣税金	7,458,558,139.69	8,221,301,553.26
委托贷款	1,884,541,364.52	2,988,998,251.15
合同取得成本	653,833,367.11	727,510,409.55
其他	67,173,128.48	63,354,770.85



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	年末余额	年初余额
合计	10,064,105,999.80	12,001,164,984.81

（十三）长期应收款

项目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
项目投资款	160,000,000.00	---	160,000,000.00
分期收款提供劳务	12,678,959.94	12,678,959.94	---
融资租赁保证金	8,000,000.00	---	8,000,000.00
小计	180,678,959.94	12,678,959.94	168,000,000.00
减：一年内到期的长期应收款（附注八、（十一））	---	---	---
合计	180,678,959.94	12,678,959.94	168,000,000.00

（续）

项目	年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
项目投资款	160,000,000.00	---	160,000,000.00
分期收款提供劳务	12,678,959.94	12,678,959.94	---
融资租赁保证金	8,000,000.00	---	8,000,000.00
小计	180,678,959.94	12,678,959.94	168,000,000.00
减：一年内到期的长期应收款（附注八、（十一））	---	---	---
合计	180,678,959.94	12,678,959.94	168,000,000.00

（十四）长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对合营企业投资	10,022,523,490.22	---	1,392,989,961.72	8,629,533,528.50
对联营企业投资	62,423,747,096.35	7,030,446,063.03	1,159,782,097.73	68,294,411,061.65
小计	72,446,270,586.57	7,030,446,063.03	2,552,772,059.45	76,923,944,590.15
减：长期股权投资减值准备	1,702,805,733.31	1,529,098,135.21	---	3,231,903,868.52
合计	70,743,464,853.26	—	—	73,692,040,721.63



华侨城集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动			
			追加投资/减少投资	成本法转权益法	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合计	8,110,546,863.99	70,743,464,853.26	3,385,099,402.65	354,891,387.17	1,876,609,069.07	649,249,522.02
一、合营企业	7,421,730,219.13	9,492,026,713.37	177,654,433.68	---	-992,648,703.83	---
其中：重要的合营企业						
苏州华湖	1,503,000,000.00	1,637,616,654.90	---	---	119,931,383.87	---
重庆悦岚	6,000,000.00	1,242,943,498.63	---	---	-54,939,406.44	---
国际低碳城开发	1,000,000,000.00	820,718,386.29	150,000,000.00	---	-3,236,973.59	---
二、联营企业	50,688,816,644.86	61,251,438,139.89	3,207,444,968.97	354,891,387.17	2,869,257,772.90	649,249,522.02
其中：重要的联营企业						
光大银行	18,933,544,987.56	30,754,834,581.82	---	---	2,634,183,900.00	614,730,600.00
华能资本	5,545,346,440.38	7,630,874,593.73	---	---	437,210,709.23	34,945,736.53
国投高新	2,993,410,795.10	3,160,103,762.29	---	---	78,862,635.69	1,075,207.59
江苏国信	2,902,543,390.84	4,044,001,219.12	-297,456,604.88	---	343,772,585.22	-2,692,371.30
渤海证券	2,432,262,856.68	2,650,489,636.81	---	---	62,205,986.80	---
招华国际会展发展	3,450,000,000.00	269,264,724.42	2,700,000,000.00	---	-577,014,159.12	---
招华会展置地	1,450,000,000.00	51,009,881.76	1,400,000,000.00	---	-1,012,293.37	---
毅康科技有限公司	530,550,000.00	1,130,575,773.36	---	---	-17,225,679.93	---
杭州锦杭	500,000,000.00	816,357,144.14	---	---	-3,818,167.61	---



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

（续）

被投资单位	本年增减变动				年末余额	减值准备年末余额
	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	7,002,225.83	-1,829,577,789.30	1,437,298,135.21	-57,399,813.86	73,692,040,721.63	3,231,903,868.52
一、合营企业	---	-577,995,691.57	---	---	8,099,036,751.65	14,160,630.76
其中：重要的合营企业						
苏州华湖	---	---	---	---	1,757,548,038.77	---
重庆悦岚	---	---	---	---	1,188,004,092.19	---
国际低碳城开发	---	---	---	---	967,481,412.70	---
二、联营企业	7,002,225.83	-1,251,582,097.73	1,437,298,135.21	-57,399,813.86	65,593,003,969.98	3,217,743,237.76
其中：重要的联营企业						
光大银行	---	-726,600,000.00	---	---	33,277,149,081.82	---
华能资本	16,093.26	-268,092,949.83	---	---	7,834,954,182.92	---
国投高新	-6,489,727.42	-99,913,560.26	---	---	3,133,638,317.89	---
江苏国信	---	-39,137,610.60	1,062,562,915.52	---	2,985,924,302.04	1,062,562,915.52
渤海证券	3,890,954.59	---	---	---	2,716,586,578.20	---
招华国际会展发展	72,559.11	---	---	---	2,392,323,124.41	---
招华会展置地	---	---	---	---	1,449,997,588.39	---
毅康科技有限公司	---	---	265,931,400.00	---	847,418,693.43	347,737,910.02
杭州锦杭	---	---	---	---	812,538,976.53	---



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

（十五）其他权益工具投资

1. 其他权益工具投资情况

项目	年末余额	年初余额
浙江世纪华通集团股份有限公司	1,048,833,525.10	1,052,914,589.40
招商蛇口	650,847,457.28	605,720,338.66
中央企业乡村产业投资基金股份有限公司	474,300,000.00	474,300,000.00
国新央企信用保障（北京）有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
中国国有企业混合所有制改革基金有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
其他	96,273,623.46	105,420,028.62
合计	2,670,254,605.84	2,638,354,956.68

2. 年末其他权益工具投资情况

项目名称	本期确认的股利收入	本年计入其他综合收益的利得或损失	截至年末累计计入其他综合收益的利得或损失	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
浙江世纪华通集团股份有限公司	---	-4,081,064.30	-979,795,574.90	本集团对于打算长期持有的上市公司股票或非上市公司股权投资，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。
招商蛇口	20,338,983.04	45,127,118.62	-849,152,541.92	
中央企业乡村产业投资基金股份有限公司	---	---	---	
国新央企信用保障（北京）有限公司	2,182,633.70	---	---	
中国国有企业混合所有制改革基金有限公司	---	---	---	
其他	4,737,688.26	---	-3,438,069.00	
合计	27,259,305.00	41,046,054.32	-1,832,386,185.82	



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

（十六）其他非流动金融资产

项目	年末公允价值	年初公允价值
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,662,415,334.78	3,983,560,843.66
其中：权益工具投资	3,249,999,222.54	3,431,681,806.39
债务工具投资	412,416,112.24	551,879,037.27
合计	3,662,415,334.78	3,983,560,843.66

（十七）投资性房地产

1. 按成本计量的投资性房地产

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
账面原值合计	27,047,903,770.15	4,240,521,664.07	1,405,071,748.70	29,883,353,685.52
其中：房屋、建筑物	27,047,903,770.15	4,240,521,664.07	1,405,071,748.70	29,883,353,685.52
累计折旧（摊销）合计	4,847,750,916.31	1,004,099,491.94	101,747,257.98	5,750,103,150.27
其中：房屋、建筑物	4,847,750,916.31	1,004,099,491.94	101,747,257.98	5,750,103,150.27
账面净值合计	22,200,152,853.84	—	—	24,133,250,535.25
其中：房屋、建筑物	22,200,152,853.84	—	—	24,133,250,535.25
减值准备合计	1,149,086,236.88	31,847,191.50	544,677,057.82	636,256,370.56
其中：房屋、建筑物	1,149,086,236.88	31,847,191.50	544,677,057.82	636,256,370.56
账面价值合计	21,051,066,616.96	—	—	23,496,994,164.69
其中：房屋、建筑物	21,051,066,616.96	—	—	23,496,994,164.69

2. 未办妥产权证书的投资性房地产

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
深圳都市娱乐西区度假公寓	846,087,988.56	办理中
杭州龙颐酒店	402,615,475.58	办理中
遂宁康佳电子产品标准厂房项目	371,981,941.97	办理中
云南文化产业艺术家园商铺	315,269,327.51	办理中
华侨城（南昌）实业商铺	202,936,830.52	历史遗留问题，暂未办理
成都天府华侨城实业项目	167,027,126.84	历史遗留问题，暂未办理
安仁文化旅游	141,265,432.43	办理中
江门华侨城投资发展商业街	131,780,465.88	办理中



华侨城集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
西安康鸿房屋建筑物	102,530,430.44	办理中
云南演艺房屋建筑及土地使用权	86,013,200.00	历史遗留问题，暂未办理
武汉华侨城实业房屋建筑物	75,275,447.87	办理中
云南杂技团商业综合体	72,723,000.00	办理中
昆明呈贡区春晖房屋建筑物	54,058,900.00	历史遗留问题，暂未办理
合计	2,969,565,567.60	—

(十八) 固定资产

项目	年末余额	年初余额
固定资产	35,021,555,033.67	34,588,722,582.89
固定资产清理	121,728.64	39,681.77
合计	35,021,676,762.31	34,588,762,264.66

1. 固定资产情况

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
账面原值合计	59,636,372,181.74	3,568,979,636.10	1,616,523,942.10	61,588,827,875.74
其中：房屋及建筑物	34,060,771,552.78	1,568,634,192.00	760,792,632.12	34,868,613,112.66
机器设备	16,122,504,580.97	791,703,725.35	453,597,373.35	16,460,610,932.97
运输工具	805,615,174.62	222,499,633.13	59,711,727.43	968,403,080.32
电子设备	2,126,561,624.27	63,714,941.84	123,976,887.60	2,066,299,678.51
其他	6,520,919,249.10	922,427,143.78	218,445,321.60	7,224,901,071.28
累计折旧合计	23,835,234,007.23	2,470,221,808.86	832,941,036.26	25,472,514,779.83
其中：房屋及建筑物	9,732,667,211.74	1,085,914,697.53	286,082,899.42	10,532,499,009.85
机器设备	8,713,080,341.44	828,951,750.61	265,420,587.41	9,276,611,504.64
运输工具	538,932,665.82	78,448,239.93	54,391,645.93	562,989,259.82
电子设备	1,667,628,614.07	151,895,259.81	107,344,454.45	1,712,179,419.43
其他	3,182,925,174.16	325,011,860.98	119,701,449.05	3,388,235,586.09
固定资产净值合计	35,801,138,174.51	—	—	36,116,313,095.91
其中：房屋及建筑物	24,328,104,341.04	—	—	24,336,114,102.81
机器设备	7,409,424,239.53	—	—	7,183,999,428.33
运输工具	266,682,508.80	—	—	405,413,820.50



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
电子设备	458,933,010.20	—	—	354,120,259.08
其他	3,337,994,074.94	—	—	3,836,665,485.19
固定资产减值合计	1,212,415,591.62	26,426,187.72	144,083,717.10	1,094,758,062.24
其中：房屋及建筑物	694,602,280.05	9,048,371.36	116,778,386.85	586,872,264.56
机器设备	179,763,605.63	12,764,017.42	367,604.89	192,160,018.16
运输工具	1,682,520.76	436,791.58	240,178.15	1,879,134.19
电子设备	28,322,969.88	69,076.31	2,333,205.45	26,058,840.74
其他	308,044,215.30	4,107,931.05	24,364,341.76	287,787,804.59
固定资产账面价值	34,588,722,582.89	—	—	35,021,555,033.67
其中：房屋及建筑物	23,633,502,060.99	—	—	23,749,241,838.25
机器设备	7,229,660,633.90	—	—	6,991,839,410.17
运输工具	264,999,988.04	—	—	403,534,686.31
电子设备	430,610,040.32	—	—	328,061,418.34
其他	3,029,949,859.64	—	—	3,548,877,680.60

2. 暂时闲置的固定资产

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
机器设备	994,399,872.58	610,704,433.79	106,308,066.10	277,387,372.69
房屋建筑物	263,606,918.96	151,468,025.62	7,943,313.79	104,195,579.55
电子设备	9,251,967.01	7,830,280.24	132,351.90	1,289,334.87
运输工具	3,887,229.49	3,651,820.67	20,675.15	214,733.67
其他设备	3,714,097.48	1,977,909.02	259,822.68	1,476,365.78
合计	1,274,860,085.52	775,632,469.34	114,664,229.62	384,563,386.56

3. 未办妥产权证书的固定资产

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
深圳招华会展酒店及商业	3,187,471,035.69	办理中
深圳都市娱乐西区度假公寓	1,045,917,757.62	历史遗留问题，暂未办理
重庆华侨城房屋建筑物	845,388,704.98	办理中
广东顺德欢乐海岸房屋建筑物	692,181,161.34	办理中
东部华侨城房屋建筑物	581,109,701.26	办理中
凤岗康佳智能彩电项目	411,464,398.64	办理中



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
新飞智家房屋建筑物	394,026,582.07	办理中
北京世纪房屋建筑物	337,949,180.71	历史遗留问题，暂未办理
西安沣东欢乐谷建筑物	321,495,489.05	办理中
天津华侨城房屋建筑物	307,586,871.39	办理中
武汉华侨城实业房屋建筑物	273,297,407.10	办理中
成都天府房屋建筑物	214,608,056.89	办理中
安徽康佳房屋建筑物	170,881,930.83	办理中
南京华侨城置地房屋建筑物	139,459,898.19	历史遗留问题，暂未办理
其他公司房屋建筑物	213,919,540.95	办理中
合计	9,136,757,716.71	—

（十九）在建工程

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	13,515,217,097.59	1,420,692,729.98	12,094,524,367.61
工程物资	10,130,918.15	---	10,130,918.15
合计	13,525,348,015.74	1,420,692,729.98	12,104,655,285.76

（续）

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	13,835,532,876.28	1,401,087,546.40	12,434,445,329.88
工程物资	10,130,918.15	---	10,130,918.15
合计	13,845,663,794.43	1,401,087,546.40	12,444,576,248.03



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

1. 重要在建工程本年变动情况

工程名称	预算数（万元）	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
				转入固定资产	其他减少	
世博九乡旅游项目	234,972.00	1,932,916,353.02	97,800,551.01	323,948,033.79	---	1,706,768,870.24
南京置地项目	419,269.78	1,600,331,951.03	26,122,152.54	139,459,898.19	---	1,486,994,205.38
龙沐湾投资项目	513,000.00	1,118,514,952.60	106,958.65	---	8,822,327.40	1,109,799,583.85
西安沣东项目	441,294.00	1,145,236,271.77	67,502,172.98	144,530,426.91	13,315,767.62	1,054,892,250.22
世博新区项目	107,150.00	609,344,747.00	87,642,433.93	---	---	696,987,180.93
襄阳华侨城项目	550,400.00	750,962,049.12	89,788,775.40	7,658,096.85	156,386,903.71	676,705,823.96
湖滨商业项目	65,000.00	468,284,516.59	9,011,587.61	---	---	477,296,104.20
云旅交通项目	55,000.00	425,021,722.51	3,113,181.56	---	---	428,134,904.07
合肥实业项目	272,846.78	397,263,305.70	6,492,715.22	---	---	403,756,020.92
肇庆小镇文旅项目	300,000.00	326,953,368.93	10,727,849.33	---	---	337,681,218.26
武汉实业项目	553,300.00	326,016,256.05	27,640,422.36	16,209,533.02	3,691,058.17	333,756,087.22
江西高透基板项目	32,253.80	321,902,642.76	----	---	12,847,287.53	309,055,355.23
南昌华侨城项目	613,400.00	202,851,151.06	70,787,706.06	---	6,002,471.87	267,636,385.25
康佳鸿业电子项目	31,772.74	186,680,087.66	58,262,348.29	189,734.52	6,593,683.59	238,159,017.84
吴哥国际文化项目	21,400.00	200,133,377.45	21,136,069.14	---	---	221,269,446.59
龙沐湾八爪鱼项目	130,300.84	220,138,736.80	56,455.20	---	---	220,195,192.00
合计	—	10,232,551,490.05	576,191,379.28	631,995,723.28	207,659,499.89	9,969,087,646.16



2. 本年计提在建工程减值准备情况

项目	本年计提金额	计提原因
公园景区、商业地产等项目	21,539,642.10	可收回金额低于账面价值
厂房、生产线项目	17,000,002.50	可收回金额低于账面价值
总计	38,539,644.60	—



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

（二十）生产性生物资产

1. 以成本计量的生产性生物资产

项目	年初账面价值	本年增加	本年减少	年末账面价值
账面原值	60,016,721.55	345,577,026.28	247,121,226.67	158,472,521.16
累计折旧	9,527,521.38	36,370,999.81	17,442,106.82	28,456,414.37
账面净值	50,489,200.17	—	—	130,016,106.79
减值准备	---	15,391,642.27	---	15,391,642.27
账面价值	50,489,200.17	—	—	114,624,464.52

（二十一）使用权资产

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
账面原值合计	5,642,249,995.68	200,081,238.38	215,976,808.57	5,626,354,425.49
其中：房屋及建筑物	5,343,914,063.73	135,332,591.50	190,296,819.44	5,288,949,835.79
土地使用权	75,430,072.11	36,485,562.71	---	111,915,634.82
机器设备	---	428,197.71	---	428,197.71
电子设备	279,350.52	50,199.63	---	329,550.15
其他	222,626,509.32	27,784,686.83	25,679,989.13	224,731,207.02
累计折旧合计	2,457,234,313.82	618,025,346.85	98,140,147.50	2,977,119,513.17
其中：房屋及建筑物	2,410,108,087.86	568,215,078.96	81,274,503.35	2,897,048,663.47
土地使用权	6,157,556.97	28,652,472.48	---	34,810,029.45
机器设备	---	171,279.11	---	171,279.11
电子设备	114,854.45	66,956.14	---	181,810.59
其他	40,853,814.54	20,919,560.16	16,865,644.15	44,907,730.55
账面净值合计	3,185,015,681.86	—	—	2,649,234,912.32
其中：房屋及建筑物	2,933,805,975.87	—	—	2,391,901,172.32
土地使用权	69,272,515.14	—	—	77,105,605.37
机器设备	---	—	—	256,918.60
电子设备	164,496.07	—	—	147,739.56
其他	181,772,694.78	—	—	179,823,476.47
减值准备合计	109,858,006.63	---	406,198.49	109,451,808.14
其中：房屋及建筑物	---	---	---	---
土地使用权	---	---	---	---
机器设备	---	---	---	---



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
电子设备	---	---	---	---
其他	109,858,006.63	---	406,198.49	109,451,808.14
账面价值合计	3,075,157,675.23	—	—	2,539,783,104.18
其中：房屋及建筑物	2,933,805,975.87	—	—	2,391,901,172.32
土地使用权	69,272,515.14	—	—	77,105,605.37
机器设备	---	—	—	256,918.60
电子设备	164,496.07	—	—	147,739.56
其他	71,914,688.15	—	—	70,371,668.33

（二十二）无形资产

1. 无形资产分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
原价合计	23,219,472,966.80	1,305,117,819.46	415,722,554.98	24,108,868,231.28
其中：土地使用权	21,088,430,970.38	1,180,069,493.51	359,285,561.06	21,909,214,902.83
特许权	1,160,218,273.29	31,691,079.79	---	1,191,909,353.08
软件	498,403,311.79	51,879,253.26	47,639,750.17	502,642,814.88
商标权	75,405,589.71	796,132.08	1,038,032.08	75,163,689.71
专利权	145,492,420.59	245,901.70	4,272,655.65	141,465,666.64
著作权	11,404,413.79	6,410,000.00	---	17,814,413.79
非专利技术	486,773.57	---	---	486,773.57
其他	239,631,213.68	34,025,959.12	3,486,556.02	270,170,616.78
累计摊销合计	5,050,498,346.82	695,786,221.77	138,988,469.59	5,607,296,099.00
其中：土地使用权	4,201,186,574.55	559,227,005.70	95,299,652.86	4,665,113,927.39
特许权	364,867,622.06	48,151,820.73	---	413,019,442.79
软件	281,994,420.13	54,024,882.34	38,232,635.64	297,786,666.83
商标权	25,759,343.82	9,007,209.86	1,035,984.58	33,730,569.10
专利权	89,327,311.23	3,131,220.62	4,272,655.65	88,185,876.20
著作权	2,438,185.75	4,402,248.26	---	6,840,434.01
非专利技术	486,773.57	---	---	486,773.57
其他	84,438,115.71	17,841,834.26	147,540.86	102,132,409.11
减值准备合计	328,768,939.20	6,020,680.54	131,030,974.21	203,758,645.53
其中：土地使用权	252,877,053.41	5,992,723.79	131,030,974.21	127,838,802.99



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
特许权	29,835,600.00	---	---	29,835,600.00
软件	548,058.29	27,956.75	---	576,015.04
商标权	564,705.88	---	---	564,705.88
专利权	44,943,521.62	---	---	44,943,521.62
著作权	---	---	---	---
非专利技术	---	---	---	---
其他	---	---	---	---
账面价值合计	17,840,205,680.78	—	—	18,297,813,486.75
其中：土地使用权	16,634,367,342.42	—	—	17,116,262,172.45
特许权	765,515,051.23	—	—	749,054,310.29
软件	215,860,833.37	—	—	204,280,133.01
商标权	49,081,540.01	—	—	40,868,414.73
专利权	11,221,587.74	—	—	8,336,268.82
著作权	8,966,228.04	—	—	10,973,979.78
非专利技术	---	—	—	---
其他	155,193,097.97	—	—	168,038,207.67

（二十三）商誉

被投资单位名称	商誉账面原值			
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
世博旅游	1,098,013,304.15	---	---	1,098,013,304.15
江西康佳	340,111,933.01	---	---	340,111,933.01
华侨城股份	310,215,880.52	---	---	310,215,880.52
康佳集团	291,989,368.72	---	---	291,989,368.72
云南文化控股	72,335,492.66	---	---	72,335,492.66
上海天祥	62,857,743.25	---	---	62,857,743.25
兴达鸿业	44,156,682.25	---	---	44,156,682.25
朱家花园	42,340,116.71	---	---	42,340,116.71
华隆置业	26,282,076.89	---	---	26,282,076.89
海南特区投资	23,264,484.63	---	---	23,264,484.63
融德置业	15,644,906.45	---	---	15,644,906.45
侨城汇	4,324,328.71	---	---	4,324,328.71



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

被投资单位名称	商誉账面原值			
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
大鹏较场尾民宿	1,945,253.07	---	---	1,945,253.07
新沂市国信置业	340,665.71	---	---	340,665.71
江苏百泽投资	300,596.12	---	---	300,596.12
江苏国信物业	34,075.00	---	---	34,075.00
康佳视讯	29,033.42	---	---	29,033.42
合计	2,334,185,941.27	---	---	2,334,185,941.27

（续）

被投资单位名称 或形成商誉事项	商誉减值准备			
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
世博旅游	1,098,013,304.15	---	---	1,098,013,304.15
江西康佳	340,111,933.01	---	---	340,111,933.01
华侨城股份	---	---	---	---
康佳集团	---	---	---	---
云南文化控股	72,335,492.66	---	---	72,335,492.66
上海天祥	---	---	---	---
兴达鸿业	21,959,947.14	---	---	21,959,947.14
朱家花园	---	---	---	---
华隆置业	---	---	---	---
海南特区投资	23,264,484.63	---	---	23,264,484.63
融德置业	---	15,644,906.45	---	15,644,906.45
侨城汇	4,324,328.71	---	---	4,324,328.71
大鹏较场尾民宿	---	1,945,253.07	---	1,945,253.07
新沂市国信置业	---	---	---	---
江苏百泽投资	---	---	---	---
江苏国信物业	---	---	---	---
康佳视讯	---	---	---	---
合计	1,560,009,490.30	17,590,159.52	---	1,577,599,649.82



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

（二十四）长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销
项目提升改造费	964,733,611.82	421,571,730.09	158,510,724.02
装修费	857,272,093.47	215,368,317.91	214,509,791.30
绿化费	498,375,007.47	11,262,040.17	47,113,295.93
不可售人防车位	219,468,753.75	---	6,593,164.43
项目经营权	102,371,762.26	---	18,967,867.44
其他	333,615,040.89	283,679,711.64	256,224,950.82
合计	2,975,836,269.66	931,881,799.81	701,919,793.94

（续）

项目	本年其他减少	年末余额	其他减少的原因
项目提升改造费	23,199,878.16	1,204,594,739.73	处置或报废
装修费	40,025,779.15	818,104,840.93	处置或报废
绿化费	41,238,349.16	421,285,402.55	处置或报废
不可售人防车位	4,587,913.70	208,287,675.62	本期冲减成本
项目经营权	---	83,403,894.82	—
其他	13,824,292.59	347,245,509.12	处置或报废
合计	122,876,212.76	3,082,922,062.77	—

（二十五）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
土地增值税的计提、缴纳与清算	7,312,937,749.76	29,251,750,999.03	7,401,480,405.07	29,619,654,965.86
内部交易未实现利润	2,825,528,998.13	11,313,388,978.03	3,070,150,701.79	12,424,000,773.16
可抵扣亏损	1,393,460,584.58	6,450,240,919.12	1,748,346,961.36	7,660,825,448.62
预收房款预计毛利	821,733,724.22	3,286,934,896.89	1,100,256,772.50	4,439,597,491.29
减值准备	893,503,059.51	3,953,395,511.02	986,831,546.28	4,200,518,615.58
应付职工薪酬	116,841,720.00	508,307,168.02	174,282,381.04	704,326,406.20



华侨城集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
其他	1,901,148,509.35	7,772,308,373.79	2,808,025,911.72	11,505,548,890.36
合计	15,265,154,345.55	62,536,326,845.90	17,289,374,679.76	70,554,472,591.07

2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
公允价值变动	635,576,998.62	2,538,661,670.23	612,125,655.37	2,448,502,621.41
预缴税费	53,573,540.88	214,294,163.51	69,572,358.57	278,289,434.28
借款资本化利息	13,329,130.63	53,316,522.52	14,319,049.43	57,276,197.72
合同取得成本	1,748,270.45	6,993,081.80	2,350,509.62	9,402,038.48
其他	1,183,862,208.36	4,795,024,624.75	1,141,324,267.62	4,583,908,690.78
合计	1,888,090,148.94	7,608,290,062.81	1,839,691,840.61	7,377,378,982.67

3. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和负债年末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债年末余额
递延所得税资产	1,298,348,963.47	13,965,997,413.32
递延所得税负债	1,298,348,963.47	588,933,216.71

4. 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	35,096,206,429.16	31,497,962,900.76
可抵扣亏损	41,619,735,995.73	29,992,005,690.19
合计	76,715,942,424.89	61,489,968,590.95

5. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	年末金额	年初金额	备注
2024	—	3,503,575,772.15	—
2025	6,011,396,323.04	4,824,178,798.03	—
2026	5,874,085,791.35	5,443,391,972.67	—
2027	7,300,827,800.43	6,888,636,048.78	—
2028	8,414,919,128.74	9,332,223,098.56	—



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

年份	年末金额	年初金额	备注
2029 及以后	14,018,506,952.17	—	—
合计	41,619,735,995.73	29,992,005,690.19	—

（二十六）其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
委托贷款	4,368,406,890.68	1,936,749,935.78
预付土地款及土地保证金等款项（注）	3,953,803,442.00	3,963,663,835.12
收款权利超过一年的合同资产	495,112,622.89	564,609,122.62
预付长期资产购置款	252,976,168.81	393,887,506.17
支付股权款	130,816,356.00	130,816,356.00
资管计划	121,810,000.00	146,810,000.00
其他	891,813,422.07	910,254,855.47
合计	10,214,738,902.45	8,046,791,611.16

注：其中，土地处置权益 1,422,977,526.18 元，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。

（二十七）短期借款

1. 短期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
信用借款	10,660,430,868.35	12,160,447,923.04
抵押借款（注①）	848,534,342.21	309,589,127.42
质押借款（注①）	720,363,598.65	---
保证借款（注②）	699,961,685.80	2,681,322,628.65
合计	12,929,290,495.01	15,151,359,679.11



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

注①：以定期存单、固定资产、无形资产等资产向银行进行质押、抵押借款，质押抵押资产情况详见附注八、（七十二）“所有权和使用权受到限制的资产”。

注②：保证借款见附注十一、（二）“3.关联担保情况”。

注③：短期借款年末余额中利息金额是 55,623,869.67 元。

（二十八）应付票据

类别	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	912,025,656.15	856,373,192.84
商业承兑汇票	299,393,998.52	206,124,217.10
合计	1,211,419,654.67	1,062,497,409.94

（二十九）应付账款

1. 应付账款账龄

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	16,952,224,671.85	18,505,120,518.58
1-2 年	7,897,934,585.36	11,994,425,116.47
2-3 年	6,223,391,133.20	6,541,557,832.51
3 年以上	8,372,257,874.23	5,229,958,228.60
合计	39,445,808,264.64	42,271,061,696.16

注：年末余额中账龄超过 1 年的前五名应付账款汇总金额 2,285,504,542.42 元，主要系暂估未结算的工程款。

（三十）预收款项

1. 预收款项账龄

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	168,704,695.96	230,023,270.13
1 年以上	124,426,402.98	149,342,533.18
合计	293,131,098.94	379,365,803.31

2. 账龄超过 1 年的重要预收款项

账龄	年末余额	未结转原因
上海融创房地产开发集团有限公司	30,000,000.00	未结算
合计	30,000,000.00	—



华侨城集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(三十一) 合同负债

项目	年末余额	年初余额
房产销售	30,013,520,136.97	49,458,628,663.33
服务业务	2,035,577,009.57	2,208,399,710.52
电子业务	462,140,764.47	363,174,433.89
贸易业务	24,739,745.00	44,974,141.36
合计	32,535,977,656.01	52,075,176,949.10

(三十二) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	4,005,526,281.46	5,216,412,708.22	6,014,564,311.00	3,207,374,678.68
离职后福利-设定提存计划	36,393,874.68	539,137,007.74	537,382,427.65	38,148,454.77
辞退福利	91,327,825.78	141,280,479.54	158,755,431.81	73,852,873.51
合计	4,133,247,981.92	5,896,830,195.50	6,710,702,170.46	3,319,376,006.96

2. 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	3,658,825,761.32	4,088,407,245.17	4,890,793,552.82	2,856,439,453.67
职工福利费	54,544,739.33	259,451,898.71	269,740,646.98	44,255,991.06
社会保险费	9,198,831.45	253,313,538.49	254,436,234.19	8,076,135.75
其中：医疗保险费及生育保险费	8,633,653.69	239,003,451.66	240,143,126.54	7,493,978.81
工伤保险费	565,177.76	14,310,086.83	14,293,107.65	582,156.94
住房公积金	10,087,766.83	323,127,052.17	322,243,005.64	10,971,813.36
工会经费和职工教育经费	224,940,997.30	83,232,868.35	76,211,545.83	231,962,319.82
短期带薪缺勤	1,934,666.98	---	---	1,934,666.98
其他短期薪酬	45,993,518.25	208,880,105.33	201,139,325.54	53,734,298.04
合计	4,005,526,281.46	5,216,412,708.22	6,014,564,311.00	3,207,374,678.68



华侨城集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

3. 设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	13,179,064.60	519,148,646.94	515,919,331.71	16,408,379.83
失业保险费	2,245,895.82	19,833,402.45	20,758,590.07	1,320,708.20
企业年金缴费	20,968,914.26	154,958.35	704,505.87	20,419,366.74
合计	36,393,874.68	539,137,007.74	537,382,427.65	38,148,454.77

(三十三) 应交税费

项目	年末余额	年初余额
企业所得税	1,763,797,090.32	1,746,022,390.92
土地增值税	1,490,403,535.32	1,520,683,397.84
增值税	1,174,430,051.44	1,486,203,966.59
房产税	136,782,598.98	106,851,989.65
城市维护建设税	82,363,548.91	87,730,869.21
土地使用税	65,731,812.29	119,135,639.72
教育费附加	60,625,133.08	82,119,241.78
个人所得税	34,905,805.13	50,072,281.14
其他税费	145,150,987.35	197,509,518.37
合计	4,954,190,562.82	5,396,329,295.22

(三十四) 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	1,262,911,438.32	1,189,588,815.43
应付股利	801,972,194.02	457,140,314.73
其他应付款项	45,216,076,131.48	55,082,331,667.95
合计	47,280,959,763.82	56,729,060,798.11

1. 应付利息

(1) 应付利息分类

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	1,262,911,438.32	1,160,283,102.90
短期借款应付利息	---	5,484,490.59
其他利息	---	23,821,221.94



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
合计	1,262,911,438.32	1,189,588,815.43

2. 应付股利

项目	年末余额	年初余额
子公司应付少数股东之股利	801,972,194.02	457,140,314.73
合计	801,972,194.02	457,140,314.73

3. 其他应付款项

(1) 其他应付款项按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
计提的土地增值税	14,899,753,397.50	19,368,339,898.51
关联方往来	13,914,126,756.25	17,825,847,671.91
其他单位往来	6,708,168,838.33	6,732,382,539.14
收取的押金、保证金	3,171,389,171.88	5,024,068,374.74
预提费用	2,352,884,403.48	2,073,334,412.42
购房意向金	1,195,497,293.62	1,116,587,698.72
其他	2,974,256,270.42	2,941,771,072.51
合计	45,216,076,131.48	55,082,331,667.95

(2) 其他应付款项按账龄分类

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	15,067,612,392.37	18,201,164,831.55
1-2 年	7,711,901,831.92	9,799,450,018.38
2-3 年	6,181,326,768.27	15,065,817,949.74
3 年以上	16,255,235,138.92	12,015,898,868.28
合计	45,216,076,131.48	55,082,331,667.95

(3) 账龄超过 1 年的前五名其他应付款项汇总金额 16,353,022,389.93 元，主要系未到清算期的预提土增税以及参股公司盈余资金归集款。

(三十五) 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款（附注八、（三十七））	69,138,901,572.16	26,118,767,944.34
一年内到期的应付债券（附注八、（三十八））	5,116,519,722.72	14,141,473,768.44



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的租赁负债（附注八、（三十九））	818,874,203.77	713,464,944.38
一年内到期的长期应付款	132,034,899.18	102,574,170.20
一年内到期的其他非流动负债	4,187,399.24	811,126,023.02
合计	75,210,517,797.07	41,887,406,850.38

注：一年内到期的长期借款、应付债券年末余额中利息金额是 869,043,093.00 元。

（三十六）其他流动负债

1. 其他流动负债分类

项目	年末余额	年初余额
短期应付债券（注）	9,742,522,338.29	2,509,847,702.67
待转销项税额	3,156,637,073.32	4,799,490,499.73
以商业承兑汇票支付的应付账款	507,732,103.59	150,599,977.26
应付退货款	17,262,340.52	18,915,977.41
合计	13,424,153,855.72	7,478,854,157.07

注：短期应付债券年末余额中利息金额是 45,003,835.62 元。

2. 短期应付债券的情况

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
23 华侨城 SCP003	2,500,000,000.00	2023/11/14	300 日	2,499,062,500.00	2,509,847,702.67
24 华侨城 SCP001	2,500,000,000.00	2024/1/17	245 日	2,499,149,305.56	---
24 华侨城 SCP002	2,000,000,000.00	2024/7/22	180 日	1,999,500,000.00	---
24 华侨城 SCP003	1,000,000,000.00	2024/9/4	141 日	999,804,166.67	---
24 华侨城 SCP004	1,500,000,000.00	2024/10/9	165 日	1,499,656,250.00	---
24 华侨城 SCP005	2,000,000,000.00	2024/11/26	268 日	1,999,255,555.56	---
24 华侨城 SCP006	1,000,000,000.00	2024/12/11	266 日	999,630,555.56	---
24 华侨城 SCP007	1,000,000,000.00	2024/12/13	270 日	999,625,000.00	---
24 华侨城 SCP008	1,200,000,000.00	2024/12/17	268 日	1,199,553,333.33	---
合计	14,700,000,000.00	—	—	14,695,236,666.68	2,509,847,702.67

（续）

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
23 华侨城 SCP003	---	45,516,438.36	937,500.00	2,556,301,641.03	---



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
24 华侨城 SCP001	2,499,149,305.56	46,147,260.27	833,333.33	2,546,129,899.16	---
24 华侨城 SCP002	1,999,500,000.00	18,790,684.93	220,547.95	---	2,018,511,232.88
24 华侨城 SCP003	999,804,166.67	7,112,328.77	63,310.50	---	1,006,979,805.94
24 华侨城 SCP004	1,499,656,250.00	9,098,630.14	77,226.02	---	1,508,832,106.16
24 华侨城 SCP005	1,999,255,555.56	5,661,369.86	73,424.66	---	2,004,990,350.08
24 华侨城 SCP006	999,630,555.56	1,587,945.21	21,255.70	---	1,001,239,756.47
24 华侨城 SCP007	999,625,000.00	1,426,301.37	19,520.55	---	1,001,070,821.92
24 华侨城 SCP008	1,199,553,333.33	1,326,575.34	18,356.17	---	1,200,898,264.84
合计	12,196,174,166.68	136,667,534.25	2,264,474.88	5,102,431,540.19	9,742,522,338.29

（三十七）长期借款

借款类别	年末余额	年初余额
信用借款	114,397,180,462.14	115,221,849,338.37
抵押借款（注①）	30,870,033,663.76	24,398,142,219.26
保证借款（注②）	29,171,705,200.00	37,135,819,784.00
质押借款（注①）	12,384,850,509.65	9,389,633,343.74
小计	186,823,769,835.55	186,145,444,685.37
减：一年内到期部分（附注八、（三十五））	69,138,901,572.16	26,118,767,944.34
合计	117,684,868,263.39	160,026,676,741.03

注①：以定期存单、存货、固定资产、无形资产、投资性房地产等资产向银行进行质押、抵押借款，质押抵押资产情况详见附注八、（七十二）“所有权和使用权受到限制的资产”。

注②：保证借款见附注十一、（二）“3.关联担保情况”。

（三十八）应付债券

1. 应付债券分类

项目	年末余额	年初余额
中期票据	19,452,488,715.65	20,820,346,974.90
公司债券	9,142,479,556.54	11,790,593,631.62
小计	28,594,968,272.19	32,610,940,606.52
减：一年内到期部分（附注八、（三十五））	5,116,519,722.72	14,141,473,768.44
合计	23,478,448,549.47	18,469,466,838.08



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

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

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
21 华侨城 MTN001	2,000,000,000.00	2021-04-01	3 年	1,998,000,000.00	2,054,242,977.23
21 华侨城 MTN002A	1,400,000,000.00	2021-04-27	3 年	1,398,600,000.00	1,433,293,263.10
21 华侨城 MTN002B	600,000,000.00	2021-04-27	5 年	599,400,000.00	615,459,540.40
21 华侨城 MTN003A	1,000,000,000.00	2021-07-21	3 年	999,000,000.00	1,014,041,973.88
21 华侨城 MTN003B	1,000,000,000.00	2021-07-21	5 年	999,000,000.00	1,013,171,086.73
21 华侨城 MTN004	2,500,000,000.00	2021-10-11	3 年	2,497,500,000.00	2,519,231,591.80
21 华侨城 MTN006A	600,000,000.00	2021-12-08	3 年	599,400,000.00	603,056,518.38
21 华侨城 MTN006B	900,000,000.00	2021-12-08	5 年	899,100,000.00	899,725,925.71
22 华侨城 MTN001A	600,000,000.00	2022-01-12	3 年	599,400,000.00	617,627,231.25
22 华侨城 MTN001B	900,000,000.00	2022-01-12	5 年	899,100,000.00	929,664,439.00
22 华侨城 MTN005	2,000,000,000.00	2022-08-03	5 年	1,998,000,000.00	2,025,269,398.05
22 华侨城 MTN007	2,000,000,000.00	2022-11-01	5 年	1,998,800,000.00	2,010,011,439.90
23 华侨城 MTN001	1,500,000,000.00	2023-01-12	3 年	1,499,250,000.00	1,548,698,942.61
23 华侨城 MTN006	2,500,000,000.00	2023-11-27	3 年	2,497,500,000.00	2,507,201,113.51
24 华侨城 MTN001	2,100,000,000.00	2024-01-16	3 年	2,097,900,000.00	---
24 华侨城 MTN002	2,000,000,000.00	2024-02-26	3 年	1,998,000,000.00	---
24 华侨城 MTN003	2,000,000,000.00	2024-09-10	3 年	1,998,000,000.00	---
21 康佳 01	1,000,000,000.00	2021-01-08	3 年	996,500,000.00	1,043,732,777.88
21 康佳 02	500,000,000.00	2021-05-21	3 年	498,250,000.00	512,094,339.67



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
21 康佳 03	800,000,000.00	2021-07-09	3 年	797,200,000.00	814,745,303.93
22 康佳 01	1,200,000,000.00	2022-07-14	3 年	1,195,800,000.00	1,217,398,867.91
22 康佳 03	600,000,000.00	2022-09-08	3 年	597,900,000.00	605,499,371.09
22 康佳 05	600,000,000.00	2022-10-18	3 年	597,900,000.00	604,094,339.64
24 康佳 01	1,500,000,000.00	2024-01-29	3 年	1,495,200,000.00	---
24 康佳 02	400,000,000.00	2024-03-18	3 年	398,720,000.00	---
24 康佳 03	400,000,000.00	2024-03-18	3 年	398,720,000.00	---
22 湘侨 01	320,000,000.00	2022-07-07	3 年	320,000,000.00	328,613,624.52
22 湘侨 02	200,000,000.00	2022-09-15	3 年	200,000,000.00	202,791,336.72
22 云南世博 MTN001	1,000,000,000.00	2022-03-07	3 年	1,000,000,000.00	1,035,583,333.33
21 侨城 01	2,000,000,000.00	2021-01-11	3+2 年	1,996,800,000.00	2,065,724,079.06
21 侨城 02	500,000,000.00	2021-01-11	5+2 年	499,200,000.00	517,674,722.19
21 侨城 03	1,500,000,000.00	2021-01-18	3+2 年	1,497,600,000.00	1,548,158,867.23
21 侨城 04	500,000,000.00	2021-01-18	5+2 年	499,200,000.00	517,314,017.59
21 侨城 05	260,000,000.00	2021-04-07	3+2 年	259,584,000.00	266,384,646.05
21 侨城 06	1,500,000,000.00	2021-04-07	5+2 年	1,497,600,000.00	1,540,435,538.16
24 侨城 01	1,200,000,000.00	2024-03-28	3 年	1,198,170,000.00	---
小计	41,580,000,000.00	—	—	41,520,294,000.00	32,610,940,606.52
减：一年内到期部分年末余额（附注八、（三十五））	---	—	—	---	14,141,473,768.44
合计	41,580,000,000.00	—	—	41,520,294,000.00	18,469,466,838.08



华侨城集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(续)

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
21 华侨城 MTN001	---	19,200,000.00	172,734.26	2,073,615,711.49	---
21 华侨城 MTN002A	---	15,975,342.47	160,990.77	1,449,429,596.34	---
21 华侨城 MTN002B	---	23,100,000.00	122,920.40	23,221,182.02	615,461,278.78
21 华侨城 MTN003A	---	17,661,369.86	200,591.73	1,031,903,935.47	---
21 华侨城 MTN003B	---	35,200,000.00	202,706.12	33,285,592.17	1,015,288,200.68
21 华侨城 MTN004	---	68,604,794.52	646,776.83	2,588,483,163.15	---
21 华侨城 MTN006A	---	17,825,424.66	189,165.25	621,071,108.29	---
21 华侨城 MTN006B	---	31,770,000.00	180,313.06	30,124,767.77	901,551,471.00
22 华侨城 MTN001A	---	18,300,000.00	206,107.38	18,811,146.86	617,322,191.77
22 华侨城 MTN001B	---	31,050,000.00	179,790.47	31,002,617.86	929,891,611.61
22 华侨城 MTN005	---	64,000,000.00	392,322.08	64,607,027.34	2,025,054,692.79
22 华侨城 MTN007	---	64,000,000.00	233,540.04	64,602,454.11	2,009,642,525.83
23 华侨城 MTN001	---	50,400,000.00	249,908.06	50,864,186.44	1,548,484,664.23
23 华侨城 MTN006	---	98,250,000.00	803,787.76	99,001,475.13	2,507,253,426.14
24 华侨城 MTN001	2,097,900,000.00	71,487,786.89	2,024,632.61	---	2,171,412,419.50
24 华侨城 MTN002	1,998,000,000.00	55,877,595.63	1,610,833.92	---	2,055,488,429.55
24 华侨城 MTN003	1,998,000,000.00	21,411,475.41	642,995.04	---	2,020,054,470.45
21 康佳 01	---	867,222.14	---	1,044,600,000.02	---
21 康佳 02	---	7,722,222.16	183,438.12	519,999,999.95	---



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
21 康佳 03	---	16,414,444.50	440,251.60	831,600,000.03	---
22 康佳 01	---	38,760,000.00	1,320,754.71	38,760,000.00	1,218,719,622.62
22 康佳 03	---	19,800,000.00	660,377.40	19,800,000.00	606,159,748.49
22 康佳 05	---	21,000,000.00	660,377.40	21,000,000.00	604,754,717.04
24 康佳 01	1,495,200,000.00	55,500,000.00	1,752,830.14	---	1,552,452,830.14
24 康佳 02	398,720,000.00	12,622,222.19	400,335.46	---	411,742,557.65
24 康佳 03	398,720,000.00	12,716,888.86	400,335.45	---	411,837,224.31
22 湘侨 01	---	18,560,000.00	446,379.61	14,675,875.49	332,944,128.64
22 湘侨 02	---	11,600,000.00	390,895.65	15,433,876.80	199,348,355.57
22 云南世博 MTN001	---	41,999,999.99	---	42,000,000.00	1,035,583,333.32
21 侨城 01	---	2,247,958.22	985,315.78	2,068,957,353.06	---
21 侨城 02	---	19,450,000.00	128,290.44	22,917,367.07	514,335,645.56
21 侨城 03	---	2,739,221.92	746,853.84	1,551,644,942.99	---
21 侨城 04	---	19,450,000.00	128,197.52	22,559,032.78	514,333,182.33
21 侨城 05	---	2,427,616.40	150,039.55	268,962,302.00	---
21 侨城 06	---	59,250,000.00	348,189.72	57,677,552.06	1,542,356,175.82
24 侨城 01	1,198,170,000.00	34,855,890.41	469,477.96	---	1,233,495,368.37
小计	9,584,710,000.00	1,102,097,476.23	17,832,456.13	14,720,612,266.69	28,594,968,272.19
减：一年内到期部分年末余额（附注八、（三十五））	---	---	---	---	5,116,519,722.72
合计	9,584,710,000.00	1,102,097,476.23	17,832,456.13	14,720,612,266.69	23,478,448,549.47



华侨城集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(三十九) 租赁负债

项目	年末余额	年初余额
租赁付款额	3,921,148,860.53	4,690,671,558.61
减：未确认的融资费用	582,992,695.39	760,740,368.66
重分类至一年内到期的非流动负债（附注八、（三十五））	818,874,203.77	713,464,944.38
租赁负债净额	2,519,281,961.37	3,216,466,245.57

(四十) 长期应付款

项目	年末余额	年初余额
长期应付款项	1,934,313,618.46	1,862,614,111.36
专项应付款	256,555,936.22	239,051,122.35
合计	2,190,869,554.68	2,101,665,233.71

1. 长期应付款项年末余额最大的前五项

项目	年末余额	年初余额
合计	1,927,526,905.23	1,840,795,472.99
其中：单位一	1,265,296,890.00	1,265,296,890.00
单位二	390,941,200.00	476,730,000.00
单位三	200,595,176.50	---
单位四	63,987,182.99	63,987,182.99
单位五	6,706,455.74	34,781,400.00

2. 专项应付款年末余额最大的前五项

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
合计	235,286,290.51	22,459,622.07	4,575,000.00	253,170,912.58
其中：项目一	230,704,126.09	---	---	230,704,126.09
项目二	66,534.42	12,529,454.07	---	12,595,988.49
项目三	---	5,329,068.00	---	5,329,068.00
项目四	2,800,000.00	---	---	2,800,000.00
项目五	1,715,630.00	4,601,100.00	4,575,000.00	1,741,730.00



华侨城集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(四十一) 长期应付职工薪酬

项目	年末余额	年初余额
离职后福利-设定受益计划净负债	4,608,659.47	4,718,466.37
辞退福利	22,884,463.46	28,521,703.36
合计	27,493,122.93	33,240,169.73

(四十二) 预计负债

项目	年末余额	年初余额
业绩补偿	347,604,940.86	201,246,512.04
产品质量保证	80,622,199.82	101,726,574.07
未决诉讼(注)	51,049,890.68	375,849,667.81
弃置费用	---	1,644,068.13
其他	512,763.06	1,839,515.63
合计	479,789,794.42	682,306,337.68

注①：重要的未决诉讼详见附注十、“或有事项”。

②：年末余额下降主要为江南园林案件和解，对以前年度计提的预计负债进行冲回。

(四十三) 递延收益

1. 递延收益分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	其他减少	年末余额
政府补助	1,704,037,850.86	113,192,914.52	234,906,773.68	23,893,061.21	1,558,430,930.49
其他	99,552,000.00	---	---	---	99,552,000.00
合计	1,803,589,850.86	113,192,914.52	234,906,773.68	23,893,061.21	1,657,982,930.49

2. 政府补助

政府补助种类	年末账面余额	计入当年损益 金额	本年返还金 额	返还原因
	列入递延收益金额			
重庆欢乐谷项目产业扶持资金	783,860,074.82	93,741,597.24	---	—
棚改及环保中央专项资金	177,523,555.34	---	8,000,000.00	项目部分 结算返还
厂房建设补贴	101,225,904.13	2,319,532.32	---	—
节能减排奖励	42,500,000.00	7,500,000.00	---	—
产业扶持奖补资金	39,511,481.49	653,478.86	---	—



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

政府补助种类	年末账面余额	计入当年损益 金额	本年返还金 额	返还原因
	列入递延收益金额			
宜宾市高县医疗废弃物集中处理项目	33,161,658.54	2,094,420.48	---	—
河南新飞智家《支持先进制造业和现代服务业发展专项项目》奖补资金	31,510,328.22	1,179,671.78	---	—
设备类固定资产补贴	30,269,711.34	3,640,504.92	---	—
中国艺库创意文化产业园项目	20,523,607.61	---	---	—
8K 超高清显示芯片研发及产业化项目	20,000,000.00	---	---	—
重庆康佳科技土地款返还	17,541,818.31	392,727.24	---	—
Micro LED 巨量转移及修补技术开发及产业化项目财政资金	14,250,000.00	---	---	—
房产类补贴	13,963,803.80	361,912.80	---	—
“两园一带”生态绿地及配套项目	13,085,235.01	7,252,562.60	---	—
世界恐龙谷二期项目补助（含景区新建旅游公厕补助款）	11,538,297.06	2,249,099.55	---	—
云南省宜良县九乡风景名胜区管理局拨来项目补助款	9,937,227.38	62,772.62	---	—
龙门奶源基地（圳美牛场）恢复功能建设扶持资金	9,418,937.62	3,139,645.95	---	—
宜宾康佳科技产业园厂房装修补贴	8,635,292.92	1,439,215.44	---	—
保障性租赁住房补贴（第二笔）及襄阳经开区发放办公区宿舍楼认定保障性住房补助	5,465,555.31	136,020.61	---	—
其他	174,508,441.59	108,743,611.27	14,217,700.00	主要是公司注销，需返还
合计	1,558,430,930.49	234,906,773.68	22,217,700.00	—

（四十四）其他非流动负债

项目	年末余额	年初余额
中保投企业借款	9,000,000,000.00	9,000,000,000.00



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别说明外，均以人民币元列示）

项目	年末余额	年初余额
云南华侨城股权投资基金合伙企业、云旅基金公司借款及利息	592,000,000.00	638,516,320.00
一年以上的合同负债	368,068,660.83	248,259,151.43
搬迁补偿款	92,057,860.33	96,886,225.13
其他	21,407,359.83	21,432,174.61
合计	10,073,533,880.99	10,005,093,871.17

（四十五）实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
国务院国有资产监督管理委员会	10,800,000,000.00	90.00	---	---	10,800,000,000.00	90.00
全国社会保障基金理事会	1,200,000,000.00	10.00	---	---	1,200,000,000.00	10.00
合计	12,000,000,000.00	100.00	---	---	12,000,000,000.00	100.00

（四十六）其他权益工具

发行在外的金融工具	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
永续债	29,368,350,000.00	---	3,298,500,000.00	26,069,850,000.00
合计	29,368,350,000.00	---	3,298,500,000.00	26,069,850,000.00

1. 年末发行在外永续债的基本情况

项目	发行日期	年末余额
天启 21A146 类永续	2021-10-28、2021-11-24	3,000,000,000.00
天启 22A013 类永续	2022/12/23、2023/2/10	2,781,000,000.00
光信·光乾·辰熠 3 号集合资金信托计划	2020/3/31	2,000,000,000.00
23 华侨城 MTN004A	2023/7/5	1,999,000,000.00
23 华侨城 MTN002A	2023/4/10	1,998,600,000.00
22 华侨城 MTN002	2022/2/21	1,998,000,000.00
22 华侨城 MTN004	2022/7/11	1,998,000,000.00
22 华侨城 MTN006	2022/10/17	1,499,100,000.00
22 华侨城 MTN003	2022/4/13	1,498,500,000.00



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	发行日期	年末余额
23 华侨城 MTN003A	2023/4/27	1,299,090,000.00
23 华侨城 MTN005	2023/9/23	1,200,000,000.00
23 华侨城 MTN003B	2023/4/27	1,199,160,000.00
太平资管类永续（百瑞恒益 972 号集合资金信托计划）	2022/2/22	1,000,000,000.00
平安不动产类永续（百瑞恒益 923 号集合资金信托计划）	2022/2/22	700,000,000.00
百瑞恒益 972 号集合资金信托计划	2022/12/21	500,000,000.00
23 华侨城 MTN004B	2023/7/5	499,750,000.00
23 华侨城 MTN002B	2023/4/10	499,650,000.00
光大兴陇	2020-3-1、2021-7-2	400,000,000.00
合计	—	26,069,850,000.00

根据相关合同和募集说明书约定，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。

2. 其他权益工具利息支付情况

2024 年度，本公司支付永续债利息共 1,188,619,185.70 元。

（四十七）资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	1,227,244,600.44	300,324,483.72	1,500,000.00	1,526,069,084.16
其他资本公积	913,057,500.76	5,450,234.52	1,647,825.34	916,859,909.94
合计	2,140,302,101.20	305,774,718.24	3,147,825.34	2,442,928,994.10

注：（1）资本溢价本年增加 300,324,483.72 元：A.购买少数股东股权，增加资本溢价 296,583,525.13 元；B.收到少数股东业绩对赌收益，增加资本溢价 3,232,168.33 元；C.实施股权激励，增加资本溢价 508,790.26 元；

（2）本年支付永续债承销费，减少资本溢价 1,500,000.00 元；

（3）处置参股公司股权，结转前期累计确认的资本公积变动，增加其他资本公积 5,450,234.52 元；

（4）参股公司其他权益变动，减少其他资本公积 1,647,825.34 元。



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(四十八) 专项储备

项目	年初余额	本年计提	本年减少	年末余额	备注
安全生产费	4,137,086.21	3,142,649.64	2,132,316.97	5,147,418.88	—
合计	4,137,086.21	3,142,649.64	2,132,316.97	5,147,418.88	—

(四十九) 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积金	2,442,630,837.86	59,015,314.46	---	2,501,646,152.32
合计	2,442,630,837.86	59,015,314.46	---	2,501,646,152.32

注：根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

(五十) 未分配利润

项目	本年金额	上年金额
上年年末余额	4,228,363,391.22	12,517,603,415.57
年初调整金额	---	---
其中：会计政策变更	---	---
本年年初余额	4,228,363,391.22	12,517,603,415.57
本年增加	-7,221,708,664.18	-6,634,568,509.66
其中：本年净利润转入	-7,221,708,664.18	-6,634,568,509.66
其他调整因素	---	---
本年减少	1,247,634,500.16	1,654,671,514.69
其中：本年提取盈余公积	59,015,314.46	142,086,007.01
本年提取一般风险准备	---	---
本年分配现金股利	---	---
转增资本	---	---
其他减少（注）	1,188,619,185.70	1,512,585,507.68
本年年末余额	-4,240,979,773.12	4,228,363,391.22

注：其他减少项均为支付的永续债利息。

(五十一) 营业收入、营业成本



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

1. 营业收入和营业成本情况

项目	本年金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	70,699,660,786.53	62,261,083,829.68	79,323,449,719.35	67,324,933,130.09
其他业务	1,392,698,205.28	1,174,547,540.73	1,155,185,924.41	971,565,628.63
合计	72,092,358,991.81	63,435,631,370.41	80,478,635,643.76	68,296,498,758.72

2. 主营业务按行业分类

项目	本年金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
旅游综合业务	31,568,393,997.22	27,081,879,583.17	35,845,237,865.36	29,382,671,627.06
房地产业务	28,556,239,334.64	25,004,920,358.93	25,478,609,687.15	20,854,153,890.59
电子科技业务	10,415,249,826.21	10,064,649,572.17	16,947,689,627.13	16,556,939,152.56
其他业务	159,777,628.46	109,634,315.41	1,051,912,539.71	531,168,459.88
合计	70,699,660,786.53	62,261,083,829.68	79,323,449,719.35	67,324,933,130.09

（五十二）税金及附加

项目	本年金额	上年金额
土地增值税	1,970,854,400.62	2,387,931,814.14
房产税	391,671,441.15	393,369,058.12
土地使用税	177,444,015.69	250,738,849.65
城市维护建设税	119,803,587.42	202,945,822.82
教育费附加	87,937,244.17	151,555,349.98
印花税	84,509,875.53	86,882,908.67
文化事业建设费	3,058,954.98	3,587,221.65
其他	20,698,396.11	6,657,762.20
合计	2,855,977,915.67	3,483,668,787.23

（五十三）销售费用

项目	本年金额	上年金额
市场拓展费用	2,018,343,789.01	2,548,352,501.18
人工成本	677,491,885.47	771,545,485.65
折旧摊销费用	90,620,882.31	174,961,622.25
物流费	69,459,335.87	79,176,699.12



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
能源费用	19,464,251.70	14,437,463.34
保修费	16,094,333.05	35,229,392.10
其他	262,712,934.97	325,636,489.91
合计	3,154,187,412.38	3,949,339,653.55

(五十四) 管理费用

项目	本年金额	上年金额
人工成本	1,871,364,457.19	2,564,199,076.85
折旧摊销费用	910,001,332.81	949,564,826.15
中介费	122,550,081.14	212,678,417.14
租赁及物业费	87,066,703.58	85,658,415.01
系统费用	57,642,062.42	73,928,084.92
品牌建设管理费	50,823,393.36	99,905,176.86
能源费用	35,437,917.28	40,037,203.95
差旅费	26,531,931.01	35,707,674.10
修理费	21,323,636.64	42,257,042.94
办公费	12,970,263.75	24,648,935.34
其他费用	279,988,995.45	415,911,617.60
合计	3,475,700,774.63	4,544,496,470.86

(五十五) 研发费用

项目	本年金额	上年金额
人工成本	270,290,273.83	352,979,428.85
折旧及摊销费	108,046,074.06	113,592,283.59
直接投入材料	30,543,122.52	30,244,011.14
其他费用	73,726,663.70	129,504,595.42
合计	482,606,134.11	626,320,319.00

(五十六) 财务费用

项目	本年金额	上年金额
利息费用	8,389,968,965.11	8,608,887,823.05
减：利息收入	1,489,921,017.15	2,410,579,345.91
加：汇兑净损失	110,259,849.08	63,109,737.94



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	本年金额	上年金额
其他支出	105,717,684.77	154,210,144.03
合计	7,116,025,481.81	6,415,628,359.11

（五十七）其他收益

项目	本年金额	上年金额	是否为政府补助
递延收益转入	194,737,077.37	262,627,999.83	是
企业补贴收入	61,858,742.83	74,020,085.69	是
奖补资金	53,451,267.33	65,450,909.02	是
扶持资金	27,098,189.71	179,828,383.22	是
增值税进项税额加计抵减	18,733,032.55	25,063,199.32	否
软件退税	4,681,629.92	5,819,853.78	是
个税手续费返还	3,912,059.59	7,755,610.90	否
其他	15,174,405.37	6,262,321.31	是
合计	379,646,404.67	626,828,363.07	
其中：政府补助	357,001,312.53	594,009,552.85	

（五十八）投资收益

项目	本年金额	上年金额
权益法核算的长期股权投资收益	1,292,273,481.15	1,315,345,461.69
处置长期股权投资产生的投资收益	146,218,362.40	273,885,981.31
持有其他权益工具期间取得的股利收入	27,259,305.00	17,807,624.26
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	6,734,200.15	23,350,610.08
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	5,542,623.36	51,474,909.15
权益法核算的长期股权投资转为金融资产	---	574,780,174.75
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	---	372.26
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	-7,372,627.22	14,892,140.18
处置交易性金融资产取得的投资收益	-26,511,417.25	-55,975,275.41
其他	141,519,072.16	-45,638,672.91
合计	1,585,662,999.75	2,169,923,325.36



华侨城集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(五十九) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年金额	上年金额
其他非流动金融资产	-67,150,882.47	-184,779,868.18
交易性金融资产	-183,172,061.04	-41,517,899.96
预计增资补偿款	-95,523,883.70	-81,307,994.29
合计	-345,846,827.21	-307,605,762.43

(六十) 信用减值损失

项目	本年金额	上年金额
应收票据及应收款项坏账损失	-791,918,393.33	-263,018,590.63
其他应收款项坏账损失	-590,421,838.82	-352,290,533.61
应收利息坏账损失	-1,089,384.00	-508,169.63
预付款项坏账损失	-146,211.91	-203,737,714.94
其他非流动资产坏账损失	78,378,911.04	-1,580,139.57
长期应收款坏账损失	---	-9,451,409.57
合计	-1,305,196,917.02	-830,586,557.95

(六十一) 资产减值损失

项目	本年金额	上年金额
存货跌价损失	-3,515,181,216.42	-4,955,898,438.06
长期股权投资减值损失	-1,437,298,135.21	-312,682,609.60
在建工程减值损失	-38,539,644.60	-405,721,136.05
投资性房地产减值损失	-31,847,191.50	-118,215,564.00
固定资产减值损失	-26,480,666.47	-121,458,177.19
商誉减值损失	-17,590,159.52	-23,891,462.25
生物性资产减值损失	-15,391,642.27	---
无形资产减值损失	-6,020,680.54	-66,730,232.02
其他非流动资产减值损失	266,345.33	1,191,255.75
合同资产减值损失	1,881,070.59	1,447,732.61
长期待摊费用减值损失	---	-35,501,181.13
合计	-5,086,201,920.61	-6,037,459,811.94



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

（六十二）资产处置收益

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置收益合计	37,352,097.29	245,435,892.51	37,352,097.29
其中：固定资产处置收益	14,959,695.82	170,734,277.66	14,959,695.82
无形资产处置收益	24,846,000.01	6,685,583.06	24,846,000.01
其他	-2,453,598.54	68,016,031.79	-2,453,598.54
持有待售的非流动资产损益	138,856,359.08	---	138,856,359.08
其他	-56,261.62	15,701.01	-56,261.62
合计	176,152,194.75	245,451,593.52	176,152,194.75

注：本年资产处置收益主要核算内容为苏河湾项目的处置。

（六十三）营业外收入

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
无需支付的负债	338,884,742.77	12,652,519.62	338,884,742.77
赔偿、罚款及违约金收入	90,182,501.61	52,524,895.28	90,182,501.61
政府补助	2,191,793.44	9,171,852.05	2,191,793.44
非流动资产报废利得	1,292,408.46	7,347,430.49	1,292,408.46
其他	35,022,908.58	101,967,473.40	35,022,908.58
合计	467,574,354.86	183,664,170.84	467,574,354.86

（六十四）营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
赔偿金、违约金、业绩补偿款、存货非正常损失等支出	192,159,762.82	275,089,711.92	192,159,762.82
非流动资产毁损报废损失	72,804,911.33	153,895,961.67	72,804,911.33
对外捐赠支出	7,405,439.30	18,528,967.70	7,405,439.30
罚款支出	5,661,181.90	10,124,421.08	5,661,181.90
其他支出	138,195,202.86	147,241,095.32	138,195,202.86
合计	416,226,498.21	604,880,157.69	416,226,498.21



华侨城集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(六十五) 所得税费用

项目	本年金额	上年金额
当期所得税费用	943,068,015.33	2,161,009,182.47
递延所得税费用	2,136,750,284.39	747,875,883.48
合计	3,079,818,299.72	2,908,885,065.95



(六十六) 归属于母公司所有者的其他综合收益

1. 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项目	本年发生额			上年发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	31,221,050.72	---	31,221,050.72	186,371,612.86	---	186,371,612.86
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	---	---	---	---	---	---
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	---	---	---	---	---	---
3.其他权益工具投资公允价值变动	31,221,050.72	---	31,221,050.72	186,371,612.86	---	186,371,612.86
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	668,126,370.68	---	668,126,370.68	219,927,565.95	---	219,927,565.95
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	648,489,571.11	---	648,489,571.11	219,927,565.95	---	219,927,565.95
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	-635,009.20	---	-635,009.20	---	---	---
小计	649,124,580.31	---	649,124,580.31	219,927,565.95	---	219,927,565.95
2.其他债权投资公允价值变动	---	---	---	---	---	---
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	---	---	---	---	---	---
小计	---	---	---	---	---	---
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	---	---	---	---	---	---
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	---	---	---	---	---	---



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	本年发生额			上年发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
小计	---	---	---	---	---	---
4.其他债权投资信用减值准备	---	---	---	---	---	---
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	---	---	---	---	---	---
小计	---	---	---	---	---	---
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	---	---	---	---	---	---
减：转为被套期项目初始确认金额的调整额	---	---	---	---	---	---
前期计入其他综合收益当期转入损益	---	---	---	---	---	---
小计	---	---	---	---	---	---
6.外币财务报表折算差额	18,913,399.21	---	18,913,399.21	-30,351,838.07	---	-30,351,838.07
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	---	---	---	---	---	---
小计	18,913,399.21	---	18,913,399.21	-30,351,838.07	---	-30,351,838.07
7.其他	88,391.16	---	88,391.16	---	---	---
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	---	---	---	---	---	---
小计	88,391.16	---	88,391.16	---	---	---
三、其他综合收益合计	699,347,421.40	---	699,347,421.40	375,947,340.74	---	375,947,340.74



华侨城集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(六十七) 借款费用

项目	本年资本化率	本年资本化金额
存货	3.03%	1,521,875,051.46
投资性房地产	1.07%	59,238,701.64
在建工程	2.39%	41,874,725.36
合计	—	1,622,988,478.46

(六十八) 外币折算

项目	本年金额
计入当期损益的汇兑差额	110,259,849.08
合计	110,259,849.08

(六十九) 租赁

1.经营租赁租出资产情况

(1) 经营租赁出租人

项目	金额
1. 收入情况	2,286,093,338.64
租赁收入	2,286,093,338.64
2. 资产负债表日后将收到的未折现租赁收款额	8,953,507,013.49
第 1 年	1,544,808,577.19
第 2 年	1,464,632,549.52
第 3 年	1,473,625,745.26
第 4 年	1,471,722,961.58
第 5 年	1,466,903,247.38
5 年以上	1,531,813,932.56

2.承租人信息

项目	金额
租赁负债的利息费用	170,177,978.17
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	69,460,063.72
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用 (低价值资产的短期租赁费用除外)	---
计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁 付款额	---



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	金额
其中：售后租回交易产生部分	---
转租使用权资产取得的收入	203,197,699.92
与租赁相关的总现金流出	938,000,648.69
售后租回交易产生的相关损益	---
售后租回交易现金流入	---
售后租回交易现金流出	---
其他	---

（七十）合并现金流量表

1. 合并现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-16,052,024,605.94	-14,300,866,607.88
加：资产减值准备	5,086,201,920.61	6,037,459,811.94
信用减值损失	1,305,196,917.02	830,586,557.95
固定资产折旧、投资性房地产折旧、生产性生物资产折旧	3,338,088,902.67	3,355,777,968.93
使用权资产折旧	618,025,346.85	636,383,046.19
无形资产摊销	695,786,221.77	702,420,435.27
长期待摊费用摊销	701,919,793.94	742,250,087.05
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）	-176,152,194.75	-245,451,593.52
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	71,512,502.87	146,548,531.18
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	345,846,827.21	307,605,762.43
财务费用（收益以“—”号填列）	7,484,961,529.12	7,426,054,647.01
投资损失（收益以“—”号填列）	-1,585,662,999.75	-2,169,923,325.36
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	2,039,335,636.38	923,696,899.72
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	97,414,648.01	-175,821,016.23
存货的减少（增加以“—”号填列）	27,071,415,549.11	16,731,453,986.77
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	1,212,025,750.97	-607,354,822.90
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-26,128,401,748.91	-16,316,963,129.87
其他	---	---



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	本年金额	上年金额
经营活动产生的现金流量净额	6,125,489,997.18	4,023,857,238.68
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	37,844,579,412.10	51,168,278,554.96
减：现金的期初余额	51,168,278,554.96	57,194,792,164.47
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	-13,323,699,142.86	-6,026,513,609.51

2. 本年收到的处置子公司的现金净额

项目	本年金额
本年处置子公司于本年收到的现金及现金等价物	177,074,435.40
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	125,071,973.40
加：以前期间处置子公司于本年收到的现金及现金等价物	---
处置子公司收到的现金净额（注①）	52,002,462.00

注①：其中，处置子公司收到的现金净额-405,396.09 元，重分类列报于“支付其他与投资活动有关的现金”。

3. 现金和现金等价物

项目	本年金额	上年金额
现金	37,844,579,412.10	51,168,278,554.96
其中：库存现金	1,883,706.67	1,581,025.74
可随时用于支付的银行存款	37,809,709,650.22	51,144,071,321.43
可随时用于支付的其他货币资金	32,986,055.21	22,626,207.79
现金等价物	---	---
其中：三个月内到期的债券投资	---	---
期末现金及现金等价物余额	37,844,579,412.10	51,168,278,554.96
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	---	---



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(七十一) 外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
短期借款	3,543,516,849.32	—	3,281,438,343.14
其中：港币	3,543,516,849.32	0.9260	3,281,438,343.14
其他应收款	220,847,974.44	—	865,636,885.92
其中：美元	108,590,920.77	7.1884	780,594,974.86
埃及镑	108,000.00	0.1414	15,271.20
港币	90,749,053.67	0.9260	84,037,253.66
日元	21,400,000.00	0.0462	989,386.20
应付账款	163,250,587.75	—	183,967,830.83
其中：美元	9,699,285.05	7.1884	69,722,340.65
埃及镑	35,620,358.59	0.1414	5,036,718.70
港币	117,930,944.11	0.9260	109,208,771.48
货币资金	130,432,363.87	—	416,442,586.02
其中：美元	48,771,291.43	7.1884	350,587,551.33
欧元	6,687.64	7.5257	50,329.17
埃及镑	15,867,184.95	0.1414	2,243,619.95
英镑	1.32	9.0765	11.98
港币	62,621,185.55	0.9260	57,989,722.67
加元	6.96	5.0498	35.15
兹罗提	3,166,006.02	1.7597	5,571,315.77
应收账款	89,908,289.10	—	640,295,770.89
其中：美元	88,520,081.39	7.1884	636,317,753.06
欧元	380,971.00	7.5257	2,867,073.45
港币	957,472.71	0.9260	886,658.03
澳大利亚元	49,764.00	4.5070	224,286.35
长期借款	11,575,000.00	—	83,205,730.00
其中：美元	11,575,000.00	7.1884	83,205,730.00
其他应付款	7,571,506.25	—	31,387,265.49
其中：美元	3,835,873.97	7.1884	27,573,796.45
欧元	112,867.40	7.5257	849,406.19
埃及镑	498,014.80	0.1414	70,419.29
港币	3,124,750.08	0.9260	2,893,643.56
一年内到期的非流动负债	5,979.54	—	42,983.33
其中：美元	5,979.54	7.1884	42,983.33



华侨城集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(七十二) 所有权和使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值(万元)	受限原因
存货	3,596,717.14	用于贷款抵押
长期股权投资	3,241,998.22	用于贷款质押、用于贷款抵押
投资性房地产	779,831.25	用于贷款抵押、融资租赁等
固定资产	696,054.70	用于贷款抵押等
无形资产	282,505.41	用于贷款抵押
货币资金	271,043.70	诉讼冻结、定期存款、代建项目政府专项财政资金及按揭、信用证、保函保证金等
在建工程	194,721.08	用于贷款抵押
应收账款	14,498.87	用于贷款质押、用于贷款抵押
应收票据	1,590.00	用于贷款质押
合计	9,078,960.37	—

九、或有事项

(一) 截至 2024 年 12 月 31 日，本集团为其他单位提供担保情况

被担保单位	担保类型	担保金额
一、集团内		
本集团内部担保(注①)	连带/按份担保	60,259,034,215.76
集团内担保小计	—	60,259,034,215.76
二、集团外		
其中：本集团对合并范围外关联方担保(注②)	连带/按份担保	5,322,309,827.72
本集团对无股权关系企业的担保	连带担保	549,300,000.00
集团外担保小计	—	5,871,609,827.72
合计	—	66,130,644,043.49

注①：集团内担保详见附注十一、(二) 3. (1) 作为担保方。

注②：集团外担保详见附注十一、(二) 3. (1) 作为担保方。

(二) 截至 2024 年 12 月 31 日，本集团重要的未决诉讼、仲裁形成情况

1. 康佳集团收购江西康佳前，江西康佳及其子公司新凤微晶、江西高透基板(原名：纳米微晶)为江西康佳之原控股股东的关联方江西新鑫建安工程有限公司、江西中益装饰材料有限公司、江西闪石科技公司向南昌农村商业银行股份有限公司的借款提供连带担保，后南昌农村商业银行股份有限公司将债权转让给中国长城资产管理股份有限公司江西省分公司。因江西新



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

鑫建安工程有限公司、江西中益装饰材料有限公司、江西闪石科技公司未及时还款，长城资产江西省分公司提起诉讼，要求江西新鑫建安工程有限公司、江西中益装饰材料有限公司、江西闪石科技公司合计偿还借款本金 3 亿元及支付违约金和利息，要求担保人江西康佳、江西高透基板、新风微晶对上述债务承担连带保证责任。

2019 年 10 月 31 日，江西省高级人民法院一审判决江西新鑫建安工程有限公司、江西中益装饰材料有限公司及江西闪石科技自判决生效之日起 10 日内向长城资产江西省分公司偿还借款本金合计人民币 3 亿元及利息和违约金；江西康佳、朱新明、冷素敏、纳米微晶、新风微晶对上述判决确定的全部债务承担连带清偿责任；各被告不服一审判决，已提起上诉，最高人民法院已受理本案件。2021 年 3 月 24 日，中华人民共和国最高人民法院做出裁定：一、撤销江西省高级人民法院（2018）赣民初 110 号民事判决；二、本案发回江西省高级人民法院重审。截至本报告出具日，案件重审一审已判决，且已提起上诉，案件重审二审中。

江西康佳原实际控制人朱新明及配偶冷素敏、江西新子欣地产有限公司、朱子龙、朱清明、曾小红作为担保人就上述借款向长城资产提供了合计约 1.43 亿元的房产抵押担保，朱新明、冷素敏同时提供了连带责任保证担保。为避免本案对康佳集团的不利影响，康佳集团已在江西康佳、新风微晶、纳米微晶的收购协议中约定江西康佳、新风微晶、纳米微晶因上述担保而产生的或有债务均由江西康佳原股东以连带责任方式予以承担。江西新子欣地产有限公司已将持有合计约 2.43 亿元的房产资产作为该案件的反担保抵押给本公司并办理了抵押登记手续。

(三) 截至 2024 年 12 月 31 日，本集团其它事项形成的或有负债情况

项目	年末余额
已签约但尚未于财务报表中确认的	
—对外投资合同	32,334,354,284.28
—大额发包合同	24,755,540,915.07
—购建长期资产承诺	3,469,486,194.66
合计	60,559,381,394.01

(四) 截至 2024 年 12 月 31 日，本集团或有资产的情况

无。

(五) 除存在上述或有事项外，截至 2024 年 12 月 31 日，本集团无其他重大或有事项。



十、资产负债表日后事项

（一）为推进央企之间专业化整合，优化资源配置，拟由其他央企集团对子公司康佳集团实施专业化整合。本次整合或将导致康佳集团控股股东发生变更，但实际控制人仍为国务院国有资产监督管理委员会。

（二）2024 年 8 月 2 日，海南省第二中级人民法院裁定受理龙沐湾投资、龙沐湾八爪鱼的破产重整申请。2025 年 1 月 27 日，债权人会议及出资人组会议表决通过管理人制定的《国信（海南）龙沐湾投资控股有限公司重整计划草案》和《国信（海南）龙沐湾八爪鱼酒店有限公司重整计划草案》，同日，海南省第二中级人民法院裁定批准龙沐湾投资、龙沐湾八爪鱼的重整计划并终止重整程序。

（三）除存在上述资产负债表日后事项外，本集团无其他重大资产负债表日后事项。

十一、关联方关系及其交易

（一）关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

本集团隶属国务院国有资产监督管理委员会。

2. 子企业

详见附注七、企业合并及合并财务报表。

3. 合营企业及联营企业

本集团的合营企业、联营企业有关信息详见本附注八、（十四）“长期股权投资披露的相关信息”。

4. 其他关联方

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

（二）关联交易

1. 购买商品、接受劳务

关联方类型	本年		上年	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
合营及联营企业	155,439,897.12	0.25	347,853,031.82	0.40
其他关联关系方	223,083,559.90	0.35	364,670,342.50	0.42
合计	378,523,457.02	0.60	712,523,374.32	0.82



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

2. 销售商品、提供劳务

关联方类型	本年		上年	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
合营及联营企业	88,426,289.34	0.12	174,523,963.14	0.22
其他关联关系方	510,919,799.00	0.71	309,450,305.67	0.39
合计	599,346,088.34	0.83	483,974,268.81	0.61

3. 关联担保情况

担保方名称	被担保方	担保金额
本集团	本集团合营、联营公司	5,322,309,827.72
本集团	本集团	60,259,034,215.76
本集团合营、联营公司	本集团	150,000,000.00

4. 关联方资金拆借

（1）本集团作为拆出方

关联方名称		本年拆出	本年收回
拆出方	拆入方		
本集团	合营、联营公司	611,457,726.78	1,304,280,654.64
本集团	子公司之少数股东	478,787,849.25	480,240,888.73
本集团	其他关联方	261,446.88	29,091,567.34
合计		1,090,507,022.91	1,813,613,110.71

（2）本集团作为拆入方

关联方名称		本年拆入	本年归还
拆入方	拆出方		
本集团	子公司之少数股东	787,090,287.78	2,447,277,687.79
本集团	合营、联营公司	400,000,000.00	1,573,445,500.00
本集团	其他关联方	---	161,610,657.44
合计		1,187,090,287.78	4,182,333,845.23



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

（三）关联方往来余额

1. 关联方应收账款

关联方	年末余额	年初余额
合营企业及联营企业	29,416,744.43	64,092,995.57
其他关联关系方	12,733,334.83	17,482,481.73
减：坏账准备	18,469.15	114,000.00
合计	42,131,610.11	81,461,477.30

2. 关联方其他应收款项

关联方	年末余额	年初余额
合营企业及联营企业	14,484,850,149.64	13,962,702,598.86
其他关联关系方	10,386,412,202.38	11,097,403,881.67
减：坏账准备	22,999,085.12	860,000.00
合计	24,848,263,266.90	25,059,246,480.53

3. 关联方预付款项

关联方	年末余额	年初余额
合营企业及联营企业	49,608,413.40	7,203,676.53
其他关联关系方	45,000,000.00	5,007,764.63
合计	94,608,413.40	12,211,441.16

4. 关联方应付账款

关联方	年末余额	年初余额
合营企业及联营企业	33,607,627.24	67,818,187.77
其他关联关系方	113,004,955.12	126,803,303.71
合计	146,612,582.36	194,621,491.48

5. 关联方其他应付款项

关联方	年末余额	年初余额
合营企业及联营企业	2,983,407,264.87	3,659,987,923.28
其他关联关系方	10,901,046,590.89	14,165,859,748.63
合计	13,884,453,855.76	17,825,847,671.91



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

6. 关联方预收款项		
关联方	年末余额	年初余额
合营企业及联营企业	647,651.06	645,424.37
其他关联关系方	141,456.45	---
合计	789,107.51	645,424.37

（四）其他

本公司之子公司华侨城股份与深圳国寿侨城投资有限公司、深圳国寿侨城商业有限公司、深圳侨城商业有限公司、深圳中侨商业有限公司、深圳国侨商业有限公司于 2019 年 3 月签订华侨城大厦整租协议，协议约定租赁期间为 2019 年 3 月至 2029 年 3 月，租赁期限为 10 年，租赁价款总额为 614,247.36 万元（含税）。

中国人寿保险股份有限公司（以下简称“甲方”）与本公司之子公司华侨城股份、华侨城地产（以下合称“乙方”）、以及深圳国寿侨城投资有限公司等（以下简称“丙方”）签订《关于华侨城大厦项目的多方协议》（以下简称“本协议”），若乙方在第 5 个租赁年度转租华侨城大厦所应收取租金低于应付给丙方的租金，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%。本公司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。

十二、母公司主要财务报表项目注释

（一）应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	---	---	---	---
1-2 年	---	---	---	---
2-3 年	---	---	---	---
3 年以上	7,137,645.84	7,137,645.84	7,137,645.84	7,137,645.84
合计	7,137,645.84	7,137,645.84	7,137,645.84	7,137,645.84

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的 应收账款	3,518,534.15	100.00	3,518,534.15	100.00	---
按信用风险特征组合计 提坏账准备的应收账款	3,619,111.69	100.00	3,619,111.69	100.00	---
其中：低风险组合	---	---	---	---	---
正常风险组合	3,619,111.69	100.00	3,619,111.69	100.00	---
合计	7,137,645.84	100.00	7,137,645.84	100.00	---

（续）

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的 应收账款	3,518,534.15	100.00	3,518,534.15	100.00	---
按信用风险特征组合计 提坏账准备的应收账款	3,619,111.69	100.00	3,619,111.69	100.00	---
其中：低风险组合	---	---	---	---	---
正常风险组合	3,619,111.69	100.00	3,619,111.69	100.00	---
合计	7,137,645.84	100.00	7,137,645.84	100.00	---

（二）其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	---	---
应收股利	363,241,966.92	363,241,966.92
其他应收款项	2,785,028,223.14	2,685,252,829.21
合计	3,148,270,190.06	3,048,494,796.13

1. 应收股利



华侨城集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额	未收回原因	是否发生减值 及其判断依据
账龄 1 年以上的应收股利	---	---	—	—
其中：				
华侨城（海南）集团 有限公司	345,590,770.95	345,590,770.95	尚未结算	否
嘉隆投资有限公司	17,625,909.13	17,625,909.13	尚未结算	否
华侨城欢乐田园发展 有限公司	25,286.84	25,286.84	尚未结算	否
合计	363,241,966.92	363,241,966.92	—	—

2. 其他应收款项

(1) 其他应收款项按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
关联方往来款	2,780,518,797.21	2,674,714,438.09
保证金、押金	1,802,071.87	1,792,071.87
项目往来款	1,151,498.07	2,738,474.69
其他	8,630,962.93	13,633,303.99
小计	2,792,103,330.08	2,692,878,288.64
减：坏账准备	7,075,106.94	7,625,459.43
合计	2,785,028,223.14	2,685,252,829.21

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款	6,183,722.34	0.22	6,183,722.34	100.00	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,785,919,607.74	99.78	891,384.60	0.03	2,785,028,223.14
其中：低风险组合	2,782,962,526.98	99.67	---	---	2,782,962,526.98
正常风险组合	2,957,080.76	0.11	891,384.60	30.14	2,065,696.16
合计	2,792,103,330.08	100.00	7,075,106.94	0.25	2,785,028,223.14

(续)



华侨城集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款	6,183,722.34	0.23	6,183,722.34	100.00	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,686,694,566.30	99.77	1,441,737.09	0.05	2,685,252,829.21
其中：低风险组合	2,676,506,509.96	99.39	---	---	2,676,506,509.96
正常风险组合	10,188,056.34	0.38	1,441,737.09	14.15	8,746,319.25
合计	2,692,878,288.64	100.00	7,625,459.43	0.28	2,685,252,829.21

(3) 按账龄披露其他应收款项

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	313,469,587.39	369,690,370.05
1-2 年	276,816,426.23	2,268,892,659.27
2-3 年	2,154,817,350.29	18,153,496.52
3 年以上	46,999,966.17	36,141,762.80
小计	2,792,103,330.08	2,692,878,288.64
减：坏账准备	7,075,106.94	7,625,459.43
合计	2,785,028,223.14	2,685,252,829.21

(4) 年末单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
深圳锦绣中华发展有限公司	2,942,003.27	2,942,003.27	100.00	预计难以收回
兴宁华中电力有限公司	3,241,719.07	3,241,719.07	100.00	破产清算
合计	6,183,722.34	6,183,722.34	100.00	—



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

（5）其他应收款项坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
年初余额	1,441,737.09	---	6,183,722.34	7,625,459.43
本期转回	550,352.49	---	---	550,352.49
年末余额	891,384.60	---	6,183,722.34	7,075,106.94

（6）按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款项

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例（%）	坏账准备
华南投资	资金往来	1,176,000,000.00	2-3 年	42.22	---
西部投资	资金往来	769,216,314.11	1 年以内、1-2 年、2-3 年	27.62	---
中部集团	资金往来	401,220,052.92	1 年以内、1-2 年、2-3 年	14.41	---
资产管理分公司	租金	73,633,200.82	1 年以内、1-2 年、2-3 年	2.64	---
华侨城房地产	租金	53,709,972.47	1 年以内、2-3 年、3-4 年	1.93	---
合计	—	2,473,779,540.32	—	88.82	---

（三）长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司的投资	56,279,520,419.40	267,111,819.89	165,000,000.00	56,381,632,239.29
对合营企业投资	---	---	---	---
对联营企业投资	30,754,834,581.82	3,248,914,500.00	726,600,000.00	33,277,149,081.82
小计	87,034,355,001.22	3,516,026,319.89	891,600,000.00	89,658,781,321.11
减：长期股权投资减值准备	45,000,000.00	---	45,000,000.00	---
合计	86,989,355,001.22	—	—	89,658,781,321.11

（1）对子公司的投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
华侨城股份	9,852,798,752.90	165,038,068.14	---	10,017,836,821.04
资本投资	10,000,000,000.00	---	---	10,000,000,000.00
云南投资	10,000,000,000.00	---	---	10,000,000,000.00



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
中部集团	4,642,000,000.00	---	---	4,642,000,000.00
光明集团	4,263,824,391.00	---	---	4,263,824,391.00
华康创展	4,210,000,000.00	---	---	4,210,000,000.00
西部投资	2,935,000,000.00	---	---	2,935,000,000.00
文化集团	1,580,000,000.00	---	---	1,580,000,000.00
华东投资	1,416,868,033.60	---	---	1,416,868,033.60
嘉隆投资	1,263,551,900.00	---	---	1,263,551,900.00
云南旅游	1,210,449,400.00	---	---	1,210,449,400.00
海南集团	1,192,000,000.00	---	---	1,192,000,000.00
康佳集团	1,115,976,241.90	---	---	1,115,976,241.90
深圳东部投资	989,330,000.00	---	---	989,330,000.00
北方投资	820,000,000.00	---	---	820,000,000.00
欢乐海岸	256,000,000.00	---	---	256,000,000.00
康佳视讯	247,687,800.00	---	---	247,687,800.00
文化发展	---	102,073,751.75	---	102,073,751.75
欢乐田园	49,000,000.00	---	---	49,000,000.00
深圳西部投资	30,000,000.00	---	---	30,000,000.00
华南投资	30,000,000.00	---	---	30,000,000.00
兴华拉链	10,004,900.00	---	---	10,004,900.00
华侨城医院	29,000.00	---	---	29,000.00
华夏艺术中心	70,000,000.00	---	70,000,000.00	-
创新研究院	50,000,000.00	---	50,000,000.00	---
合计	56,234,520,419.40	267,111,819.89	120,000,000.00	56,381,632,239.29



(2) 对联营单位的投资

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动			
			权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	宣告发放现金股利或利润	年末余额
光大银行	18,933,544,987.56	30,754,834,581.82	2,634,183,900.00	614,730,600.00	-726,600,000.00	33,277,149,081.82
合计	18,933,544,987.56	30,754,834,581.82	2,634,183,900.00	614,730,600.00	-726,600,000.00	33,277,149,081.82



华侨城集团有限公司财务报表附注
 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

（四）营业收入及成本

项目	本年金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务小计	---	---	24,209,988.99	23,695,426.18
其他业务小计	270,345,145.51	2,499,696.96	184,900,496.95	2,499,696.96
合计	270,345,145.51	2,499,696.96	209,110,485.94	26,195,123.14

（五）投资收益

产生投资收益的来源	本年金额	上年金额
权益法核算的长期股权投资收益	2,634,183,900.00	2,639,943,900.00
成本法核算的长期股权投资收益	99,277,877.94	144,682,908.86
持有其他权益工具期间取得的股利收入	4,207,673.24	2,659,980.20
处置长期股权投资产生的投资收益	-123,689,485.20	65,457,605.68
合计	2,613,979,965.98	2,852,744,394.74

（六）母公司现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	590,153,144.63	1,420,860,070.07
加：资产减值准备	626,224,109.18	---
信用减值损失	-550,352.49	---
固定资产折旧	14,472,876.03	15,034,996.87
使用权资产折旧	15,611,462.76	21,623,348.49
无形资产摊销	17,341,192.67	13,609,115.72
长期待摊费用摊销	158,447.28	448,934.02
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）	---	---
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	17,391.40	---
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	---	---
财务费用（收益以“—”号填列）	1,637,551,248.66	1,522,753,329.12
投资损失（收益以“—”号填列）	-2,613,979,965.98	-2,852,744,394.74
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	---	---
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	---	---
存货的减少（增加以“—”号填列）	---	23,695,426.18



华侨城集团有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-219,429,419.30	499,753,374.52
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	390,463,628.32	-747,664,558.62
其他	---	---
经营活动产生的现金流量净额	458,033,763.16	-82,630,358.37
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	1,973,666,397.40	2,299,782,769.44
减：现金的期初余额	2,299,782,769.44	2,814,797,591.30
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	-326,116,372.04	-515,014,821.86

1. 现金和现金等价物

项目	本年金额	上年金额
现金	1,973,666,397.40	2,299,782,769.44
其中：库存现金	1,437.68	1,516.45
可随时用于支付的银行存款	1,973,614,387.44	2,299,613,501.25
可随时用于支付的其他货币资金	50,572.28	167,751.74
现金等价物	---	---
其中：三个月内到期的债券投资	---	---
期末现金及现金等价物余额	1,973,666,397.40	2,299,782,769.44
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	---	---





姓 名	古范球
Full name	
性 别	男
Sex	
出 生 日 期	1970 年 08 月 28 日
Date of birth	
工 作 单 位	深圳力城会计师事务所
Working unit	
身 份 证 号 码	310101700828443
Identity card No.	

记

格，继续有效一年。
id for another year after

姓名: 古范球
证书编号: 440300180348



证书编号: 4403A0348

[illegible]

发证日期: 1999 年 10 月 01 日
Date of Issuance

古范球
440300180348
深圳市注册会计师协会

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

2010年4月24日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，有效期为一年。
This certificate is valid for another year after
its renewal.

2007.6.19

440300180348

二〇〇七年四月廿九日

注册会计帅工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出

CPAs 事務所

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

CPAS
事務所

转 入 协 会 盖 章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

II

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

会

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal

2000年11月14日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意調出

事務所

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2009年10月26日

同意調入
across the holder to be transferred to

事務所

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2000年10月26日

P/

70



姓名: 刘丽红 [2023]
证书编号: 110101301101

年 / 月 / 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

姓 名 刘丽红
Full name
性 别 女
Sex
出生日期 1981-09-27
Date of birth
工作单位 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 广东分所
Working unit
身份证号码 432524198109276781
Identity card No.



注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
201 年 10 月 24 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
201 年 10 月 24 日

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 / 月 / 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 / 月 / 日

证书编号: 110101301101

No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2017

Date of Issuance

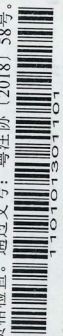
03 年 08 月 / 日



刘丽红(110101301101), 已通过广东省注册会计师协会2020年任职资格审查。通过文号: 粤注协(2020)132号。



刘丽红(110101301101), 已通过广东省注册会计师协会2018年任职资格审查。通过文号: 粤注协(2018)58号。



证书序号: 0014624

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 谭小青

主任会计师:

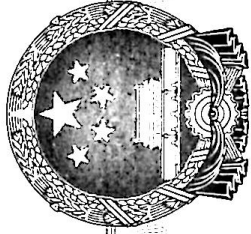
经营场所: 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010136

批准执业文号: 京财会许可[2011]0056号

批准执业日期: 2011年07月07日



营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码

91110101592354581W



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李晓英、朱朝等

出资额 6000 万元

成立日期 2012 年 03 月 02 日

主要经营场所

北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦
A座8层

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

登记机关



2025年 01月 24日