

深圳华侨城股份有限公司

审计报告及财务报表

二〇二五年度

深圳华侨城股份有限公司

审计报告及财务报表

(2025年01月01日至2025年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-5
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-118



审计报告

信会师报字[2026]第 ZK10018 号

深圳华侨城股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了深圳华侨城股份有限公司（以下简称华侨城股份公司）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 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，公允反映了华侨城股份公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 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《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于华侨城股份公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。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。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
(一) 房地产开发项目销售收入的确认事项	
<p>相关信息披露详见财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计（二十五）”所述的会计政策及“五、合并财务报表主要项目注释 38”。</p> <p>鉴于房地产开发项目的销售收入对华侨城股份公司的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对利润产生重大影响，因此，我们将房地产开发项目的销售收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>针对房地产开发项目的收入确认，我们实施的主要审计程序包括：</p> <p>（1）了解、评价并测试与房地产开发项目销售收入相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>（2）检查华侨城股份公司房地产标准买卖合同的条款，评价有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；</p> <p>（3）就本年确认收入的房地产开发项目，选取样本检查合同、完工验收资料、销售收款、房地产入伙通知单等可以证明房产已达到交付条件的支持性证据，评价房地产收入的确认是否已按公司的收入确认政策确认；</p> <p>（4）就资产负债表日前后确认房地产收入的项目，选取样本，检查房地产达到交付条件的支持性文件，评价收入是否在恰当的会计期间确认。</p>
(二) 存货的可变现净值的评估	
<p>相关信息披露详见财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计（十一）”所述的会计政策及“五、合并财务报表主要项目注释 5”。公司存货主要为房地产开发项目，期末按照成本与可变现净值孰低计量。在确定存货可变</p>	<p>针对房地产存货可变现净值的评估，我们实施的主要审计程序包括：</p> <p>（1）了解、评价并测试管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p>

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。

(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的数据的合理性；

(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、其他信息

华侨城股份公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括华侨城股份公司 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督华侨城股份公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（一）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。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）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。

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

(五) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、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。

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

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

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

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

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师: 李振
(项目合伙人)

中国·上海

中国注册会计师: 李恩丽

2026年3月27日

深圳华侨城股份有限公司
合并资产负债表
2025年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产:			
货币资金	五、1	23,194,601,185.85	30,902,423,552.22
交易性金融资产			
应收票据		980,000.00	
应收账款	五、2	1,117,409,074.06	1,100,533,296.19
预付款项	五、3	649,963,771.99	819,803,717.29
其他应收款	五、4	28,806,891,727.56	33,031,713,432.49
存货	五、5	128,054,574,045.99	151,008,968,429.56
其他流动资产	五、6	6,313,366,272.69	6,740,274,198.88
流动资产合计		188,137,786,078.14	223,603,716,626.63
非流动资产:			
长期应收款		159,840,000.00	160,000,000.00
长期股权投资	五、7	16,555,946,219.97	20,138,388,962.77
其他权益工具投资	五、8	555,465,639.67	650,847,457.28
其他非流动金融资产	五、9	255,011,867.61	351,650,960.99
投资性房地产	五、10	18,057,293,550.00	18,790,048,027.22
固定资产	五、11	21,899,155,579.44	23,550,945,943.56
在建工程	五、12	5,457,857,929.92	5,545,929,383.65
生产性生物资产		1,042,375.42	2,898,664.10
使用权资产	五、13	1,560,248,216.42	2,017,203,818.78
无形资产	五、14	11,187,073,937.25	12,004,331,310.05
商誉		39,749,568.15	62,857,743.26
长期待摊费用	五、15	1,703,717,644.60	1,880,562,159.69
递延所得税资产	五、16	9,556,438,809.78	10,781,919,584.96
其他非流动资产	五、17	5,257,446,799.70	4,656,258,902.12
非流动资产合计		92,246,288,137.93	100,593,842,918.43
资产总计		280,384,074,216.07	324,197,559,545.06

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

深圳华侨城股份有限公司
合并资产负债表（续）
2025年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动负债：			
短期借款	五、19	2,454,177,834.52	3,640,287,677.67
应付账款	五、20	24,245,824,915.04	28,498,298,034.99
预收款项		391,278,934.29	198,334,289.97
合同负债	五、21	23,140,655,490.66	29,446,044,084.97
应付职工薪酬	五、22	1,747,304,562.67	2,151,177,114.48
应交税费	五、23	1,572,603,946.32	2,571,229,568.26
其他应付款	五、24	50,062,738,187.35	47,002,770,408.15
一年内到期的非流动负债	五、25	35,387,920,775.03	38,370,965,465.76
其他流动负债	五、26	2,087,690,356.51	2,672,903,621.06
流动负债合计		141,090,195,002.39	154,552,010,265.31
非流动负债：			
长期借款	五、27	80,497,716,430.93	85,763,902,393.75
应付债券	五、28	1,210,305,587.53	3,696,835,805.62
租赁负债	五、29	1,569,205,239.86	2,066,354,356.17
长期应付款	五、30	309,781,288.33	309,792,296.33
递延收益	五、31	851,426,416.68	944,357,943.47
递延所得税负债	五、16	447,468,851.84	435,296,120.85
非流动负债合计		84,885,903,815.17	93,216,538,916.19
负债合计		225,976,098,817.56	247,768,549,181.50
所有者权益：			
股本	五、32	8,037,758,053.00	8,037,758,053.00
其他权益工具	五、33	3,100,000,000.00	3,100,000,000.00
其中：永续债	五、33	3,100,000,000.00	3,100,000,000.00
资本公积	五、34	4,734,078,678.33	4,456,976,271.58
其他综合收益	五、35	-2,201,371,915.03	-2,100,587,458.14
专项储备		8,428,457.47	
盈余公积	五、36	4,921,485,082.64	4,921,485,082.64
未分配利润	五、37	20,122,921,715.63	34,773,039,153.18
归属于母公司所有者权益合计		38,723,300,072.04	53,188,671,102.26
少数股东权益		15,684,675,326.47	23,240,339,261.30
所有者权益合计		54,407,975,398.51	76,429,010,363.56
负债和所有者权益总计		280,384,074,216.07	324,197,559,545.06

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳华侨城股份有限公司
 母公司资产负债表
 2025年12月31日
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产:			
货币资金		6,990,227,405.28	6,406,066,019.43
应收账款	十四、1	44,054,669.30	63,686,311.27
预付款项		20,538,266.18	21,973,854.66
其他应收款	十四、2	48,480,486,587.11	52,923,044,609.53
存货		1,221,710.47	1,693,136.88
其他流动资产		38,119,980.46	37,132,698.43
流动资产合计		55,574,648,618.80	59,453,596,630.20
非流动资产:			
长期应收款		5,418,102,012.23	6,220,782,937.25
长期股权投资	十四、3	47,444,609,074.68	49,051,307,315.16
其他权益工具投资		549,152,542.08	650,847,457.28
投资性房地产		63,153,236.68	83,237,110.39
固定资产		118,288,996.16	123,372,036.58
在建工程		261,770.02	
无形资产		56,451,974.20	61,140,325.66
长期待摊费用		163,047,722.36	170,928,713.66
递延所得税资产		6,957,344.66	5,594,969.24
其他非流动资产		30,344,177,921.13	25,034,215,288.06
非流动资产合计		84,164,202,594.20	81,401,426,153.28
资产总计		139,738,851,213.00	140,855,022,783.48

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

深圳华侨城股份有限公司
 母公司资产负债表（续）
 2025年12月31日
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动负债：			
短期借款		1,297,377,708.34	173,183,916.65
应付账款		129,208,336.87	91,217,791.51
预收款项		13,748,833.23	17,588,834.66
应付职工薪酬		83,873,180.29	95,278,404.52
应交税费		12,363,631.94	13,257,592.60
其他应付款		17,260,970,333.07	10,118,480,575.25
一年内到期的非流动负债		22,468,130,907.11	24,057,163,855.90
流动负债合计		41,265,672,930.85	34,566,170,971.09
非流动负债：			
长期借款		42,862,645,433.87	45,252,657,013.87
应付债券		1,210,305,587.53	3,696,835,805.62
租赁负债		1,268,069,474.35	1,688,401,589.83
非流动负债合计		45,341,020,495.75	50,637,894,409.32
负债合计		86,606,693,426.60	85,204,065,380.41
所有者权益：			
股本		8,037,758,053.00	8,037,758,053.00
其他权益工具		3,100,000,000.00	3,100,000,000.00
其中：永续债		3,100,000,000.00	3,100,000,000.00
资本公积		8,033,523,632.68	8,033,523,632.68
其他综合收益		-933,715,106.83	-832,020,191.63
盈余公积		4,100,896,957.50	4,100,896,957.50
未分配利润		30,793,694,250.05	33,210,798,951.52
所有者权益合计		53,132,157,786.40	55,650,957,403.07
负债和所有者权益总计		139,738,851,213.00	140,855,022,783.48

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳华侨城股份有限公司
合并利润表
2025 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入		31,381,203,946.95	54,407,299,587.95
其中: 营业收入	五、38	31,381,203,946.95	54,407,299,587.95
二、营业总成本		36,463,642,342.27	57,407,485,941.39
其中: 营业成本	五、38	28,466,433,703.85	47,304,535,881.39
税金及附加	五、39	1,202,911,597.19	2,330,008,903.22
销售费用	五、40	1,340,970,247.22	2,075,845,371.62
管理费用	五、41	1,559,047,448.26	1,875,769,372.75
研发费用			
财务费用	五、42	3,894,279,345.75	3,821,326,412.41
其中: 利息费用		4,509,217,034.72	4,663,288,527.22
利息收入		712,426,394.29	1,042,964,517.35
加: 其他收益	五、43	132,075,521.22	148,744,979.10
投资收益 (损失以“-”号填列)	五、44	-1,977,624,303.65	-2,018,539,909.18
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-2,010,459,985.80	-2,035,587,962.62
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益 (损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)		-51,864,663.33	22,290,315.46
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	五、45	-1,339,585,325.19	-272,105,936.82
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	五、46	-8,637,483,423.91	-2,097,616,199.06
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	五、47	26,930,760.24	153,245,964.66
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)		-16,929,989,829.94	-7,064,167,139.28
加: 营业外收入	五、48	48,973,215.89	67,866,378.98
减: 营业外支出	五、49	366,665,898.83	180,641,122.17
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		-17,247,682,512.88	-7,176,941,882.47
减: 所得税费用	五、50	1,771,300,806.38	2,543,911,608.72
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)		-19,018,983,319.26	-9,720,853,491.19
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		-19,018,983,319.26	-9,720,853,491.19
2. 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)		-14,496,107,715.32	-8,662,299,644.25
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)		-4,522,875,603.94	-1,058,553,846.94
六、其他综合收益的税后净额		-54,546,250.75	65,827,437.87
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-100,784,456.89	104,761,959.79
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-114,597,848.14	70,949,771.36
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		-114,597,848.14	70,949,771.36
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		13,813,391.25	33,812,188.43
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			981,535.69
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额		13,813,391.25	32,830,652.74
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		46,238,206.14	-38,934,521.92
七、综合收益总额		-19,073,529,570.01	-9,655,026,053.32
归属于母公司所有者的综合收益总额		-14,596,892,172.21	-8,557,537,684.46
归属于少数股东的综合收益总额		-4,476,637,397.80	-1,097,488,368.86
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)		-1.84	-1.10
(二) 稀释每股收益 (元/股)		-1.84	-1.10

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

深圳华侨城股份有限公司
母公司利润表
2025 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	十四、4	389,718,041.18	461,306,095.53
减：营业成本	十四、4	177,270,066.33	254,009,422.12
税金及附加		18,045,074.16	15,977,841.31
销售费用		14,444,924.99	20,363,694.26
管理费用		115,297,000.50	111,080,332.35
研发费用			
财务费用		112,553,432.24	-184,724,784.41
其中：利息费用		2,494,578,160.23	2,598,291,050.03
利息收入		2,382,360,992.10	2,783,449,300.64
加：其他收益		1,288,191.91	421,624.50
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、5	-521,175,039.54	-223,956,578.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-778,858,481.88	-544,339,999.94
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-489,423.80	-175,555,677.96
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-1,696,787,648.60	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		52,548.48	3,595.19
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-2,265,003,828.59	-154,487,446.62
加：营业外收入		2,355,135.79	1,333,442.02
减：营业外支出		1,808,661.86	1,152,108.53
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,264,457,354.66	-154,306,113.13
减：所得税费用		-1,362,375.42	-1,520,976.48
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,263,094,979.24	-152,785,136.65
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,263,094,979.24	-152,785,136.65
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-101,694,915.20	70,949,771.36
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-101,694,915.20	70,949,771.36
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		-101,694,915.20	70,949,771.36
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-2,364,789,894.44	-81,835,365.29

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳华侨城股份有限公司
合并现金流量表
2025 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	2025 年度	2024 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		27,933,493,056.09	34,816,750,737.31
收到的税费返还		379,628,019.53	503,305,432.70
收到其他与经营活动有关的现金	五、52	11,366,747,140.79	6,964,725,240.15
经营活动现金流入小计		39,679,868,216.41	42,284,781,410.16
购买商品、接受劳务支付的现金		12,710,604,054.80	16,401,680,852.33
支付给职工以及为职工支付的现金		3,094,367,986.89	3,452,178,832.63
支付的各项税费		4,671,707,580.74	8,616,615,484.90
支付其他与经营活动有关的现金	五、52	6,702,269,078.11	8,452,092,560.72
经营活动现金流出小计		27,178,948,700.54	36,922,567,730.58
经营活动产生的现金流量净额		12,500,919,515.87	5,362,213,679.58
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		610,659,803.72	838,142,084.63
取得投资收益收到的现金		153,424,902.98	137,603,400.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,979,991.01	39,374,003.51
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	五、52	83,805,929.29	767,727,305.31
投资活动现金流入小计		851,870,627.00	1,782,846,793.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		960,826,636.56	1,436,689,342.89
投资支付的现金		374,947,200.00	53,760,671.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	五、52	217,516,425.55	1,654,045,932.86
投资活动现金流出小计		1,553,290,262.11	3,144,495,946.75
投资活动产生的现金流量净额		-701,419,635.11	-1,361,649,152.89
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		154,501,162.24	42,417,620.24
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		154,256,162.24	42,417,620.24
取得借款收到的现金		63,708,678,059.54	44,415,664,260.21
收到其他与筹资活动有关的现金	五、52	144,787,446.77	1,683,938,280.75
筹资活动现金流入小计		64,007,966,668.55	46,142,020,161.20
偿还债务支付的现金		76,620,930,754.86	50,921,789,185.31
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,860,254,150.94	5,938,379,894.33
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		104,099,973.46	228,139,169.93
支付其他与筹资活动有关的现金	五、52	2,180,598,165.24	2,632,624,238.32
筹资活动现金流出小计		83,661,783,071.04	59,492,793,317.96
筹资活动产生的现金流量净额		-19,653,816,402.49	-13,350,773,156.76
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-6,484,984.86	18,747,667.61
五、现金及现金等价物净增加额		-7,860,801,506.59	-9,331,460,962.46
加：期初现金及现金等价物余额	五、53	29,849,272,010.95	39,180,732,973.41
六、期末现金及现金等价物余额	五、53	21,988,470,504.36	29,849,272,010.95

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳华侨城股份有限公司
 母公司现金流量表
 2025 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	2025 年度	2024 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		409,804,841.22	445,626,892.21
收到的税费返还			7,536,957.52
收到其他与经营活动有关的现金		22,193,563,469.08	19,915,602,387.14
经营活动现金流入小计		22,603,368,310.30	20,368,766,236.87
购买商品、接受劳务支付的现金		40,974,195.95	136,996,862.12
支付给职工以及为职工支付的现金		114,773,800.57	153,003,891.77
支付的各项税费		33,860,186.90	33,477,843.32
支付其他与经营活动有关的现金		15,115,489,668.46	17,288,850,225.65
经营活动现金流出小计		15,305,097,851.88	17,612,328,822.86
经营活动产生的现金流量净额		7,298,270,458.42	2,756,437,414.01
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		7,479,497,718.89	7,337,886,865.64
取得投资收益收到的现金		403,980,134.42	255,637,767.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		179,455.76	409,403,424.98
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			25,822,652.74
投资活动现金流入小计		7,883,657,309.07	8,028,750,710.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		19,423,546.72	37,421,525.74
投资支付的现金		6,274,921,114.61	10,848,855,132.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		67,900,000.00	
投资活动现金流出小计		6,362,244,661.33	10,886,276,657.74
投资活动产生的现金流量净额		1,521,412,647.74	-2,857,525,946.92
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		54,864,190,000.00	30,898,110,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		54,864,190,000.00	30,898,110,000.00
偿还债务支付的现金		59,990,555,740.00	32,640,368,398.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,637,746,410.40	2,854,252,100.68
支付其他与筹资活动有关的现金		661,818,007.75	656,775,104.07
筹资活动现金流出小计		63,290,120,158.15	36,151,395,602.75
筹资活动产生的现金流量净额		-8,425,930,158.15	-5,253,285,602.75
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		393,752,948.01	-5,354,374,135.66
加: 期初现金及现金等价物余额		6,367,259,736.41	11,721,633,872.07
六、期末现金及现金等价物余额		6,761,012,684.42	6,367,259,736.41

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

深圳华侨城股份有限公司
合并所有者权益变动表
2025 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	2025 年度													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			小计
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	8,037,758,053.00		3,100,000,000.00		4,456,976,271.58		-2,100,587,458.14		4,921,485,082.64		34,773,039,153.18	53,188,671,102.26	23,240,339,261.30	76,429,010,363.56
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年初余额	8,037,758,053.00		3,100,000,000.00		4,456,976,271.58		-2,100,587,458.14		4,921,485,082.64		34,773,039,153.18	53,188,671,102.26	23,240,339,261.30	76,429,010,363.56
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					277,102,406.75		-100,784,456.89	8,428,457.47			-14,650,117,437.55	-14,465,371,030.22	-7,555,663,934.83	-22,021,034,965.05
（一）综合收益总额							-100,784,456.89				-14,496,107,715.32	-14,596,892,172.21	-4,476,637,397.80	-19,073,529,570.01
（二）所有者投入和减少资本					277,102,406.75							277,102,406.75	-1,395,263,288.67	-1,118,160,881.92
1. 所有者投入的普通股													-109,498,837.76	-109,498,837.76
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他					277,102,406.75							277,102,406.75	-1,285,764,450.91	-1,008,662,044.16
（三）利润分配											-154,009,722.23	-154,009,722.23	-1,684,670,372.17	-1,838,680,094.40
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配													-1,684,670,372.17	-1,684,670,372.17
4. 其他											-154,009,722.23	-154,009,722.23		-154,009,722.23
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备								8,428,457.47				8,428,457.47	907,123.81	9,335,581.28
1. 本期提取								8,824,939.42				8,824,939.42	950,456.12	9,775,395.54
2. 本期使用								396,481.95				396,481.95	43,332.31	439,814.26
（六）其他														
四、本期期末余额	8,037,758,053.00		3,100,000,000.00		4,734,078,678.33		-2,201,371,915.03	8,428,457.47	4,921,485,082.64		20,122,921,715.63	38,723,300,072.04	15,684,675,326.47	54,407,975,398.51

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳华侨城股份有限公司
合并所有者权益变动表（续）
2025 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	2024 年度													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			小计
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	8,201,793,915.00		3,100,000,000.00		5,386,791,787.57	1,041,515,155.83	-2,205,349,417.93		4,921,485,082.64		43,589,770,464.11	61,952,976,675.56	24,081,488,960.00	86,034,465,635.56
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年年初余额	8,201,793,915.00		3,100,000,000.00		5,386,791,787.57	1,041,515,155.83	-2,205,349,417.93		4,921,485,082.64		43,589,770,464.11	61,952,976,675.56	24,081,488,960.00	86,034,465,635.56
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-164,035,862.00				-929,815,515.99	-1,041,515,155.83	104,761,959.79				-8,816,731,310.93	-8,764,305,573.30	-841,149,698.70	-9,605,455,272.00
（一）综合收益总额							104,761,959.79				-8,662,299,644.25	-8,557,537,684.46	-1,097,488,368.86	-9,655,026,053.32
（二）所有者投入和减少资本	-164,035,862.00				-929,815,515.99	-1,041,515,155.83						-52,336,222.16	960,038,764.41	907,702,542.25
1. 所有者投入的普通股	-164,035,862.00				-877,479,293.83	-1,041,515,155.83							878,211,880.21	878,211,880.21
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他					-52,336,222.16							-52,336,222.16	81,826,884.20	29,490,662.04
（三）利润分配											-154,431,666.68	-154,431,666.68	-703,700,094.25	-858,131,760.93
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配													-703,700,094.25	-703,700,094.25
4. 其他											-154,431,666.68	-154,431,666.68		-154,431,666.68
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	8,037,758,053.00		3,100,000,000.00		4,456,976,271.58	-2,100,587,458.14			4,921,485,082.64		34,773,039,153.18	53,188,671,102.26	23,240,339,261.30	76,429,010,363.56

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
 公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳华侨城股份有限公司
 母公司所有者权益变动表
 2025 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	2025 年度										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	8,037,758,053.00		3,100,000,000.00		8,033,523,632.68		-832,020,191.63		4,100,896,957.50	33,210,798,951.52	55,650,957,403.07
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	8,037,758,053.00		3,100,000,000.00		8,033,523,632.68		-832,020,191.63		4,100,896,957.50	33,210,798,951.52	55,650,957,403.07
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-101,694,915.20			-2,417,104,701.47	-2,518,799,616.67
（一）综合收益总额							-101,694,915.20			-2,263,094,979.24	-2,364,789,894.44
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-154,009,722.23	-154,009,722.23
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他										-154,009,722.23	-154,009,722.23
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	8,037,758,053.00		3,100,000,000.00		8,033,523,632.68		-933,715,106.83		4,100,896,957.50	30,793,694,250.05	53,132,157,786.40

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳华侨城股份有限公司
 母公司所有者权益变动表（续）
 2025 年度
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	2024 年度										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	8,201,793,915.00		3,100,000,000.00		8,907,039,412.81	1,041,515,155.83	-902,969,962.99		4,100,896,957.50	33,518,015,754.85	55,883,260,921.34
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	8,201,793,915.00		3,100,000,000.00		8,907,039,412.81	1,041,515,155.83	-902,969,962.99		4,100,896,957.50	33,518,015,754.85	55,883,260,921.34
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-164,035,862.00				-873,515,780.13	-1,041,515,155.83	70,949,771.36			-307,216,803.33	-232,303,518.27
（一）综合收益总额							70,949,771.36			-152,785,136.65	-81,835,365.29
（二）所有者投入和减少资本	-164,035,862.00				-873,515,780.13	-1,041,515,155.83					3,963,513.70
1. 所有者投入的普通股	-164,035,862.00				-877,479,293.83	-1,041,515,155.83					
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					3,963,513.70						3,963,513.70
（三）利润分配										-154,431,666.68	-154,431,666.68
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他										-154,431,666.68	-154,431,666.68
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	8,037,758,053.00		3,100,000,000.00		8,033,523,632.68		-832,020,191.63		4,100,896,957.50	33,210,798,951.52	55,650,957,403.07

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

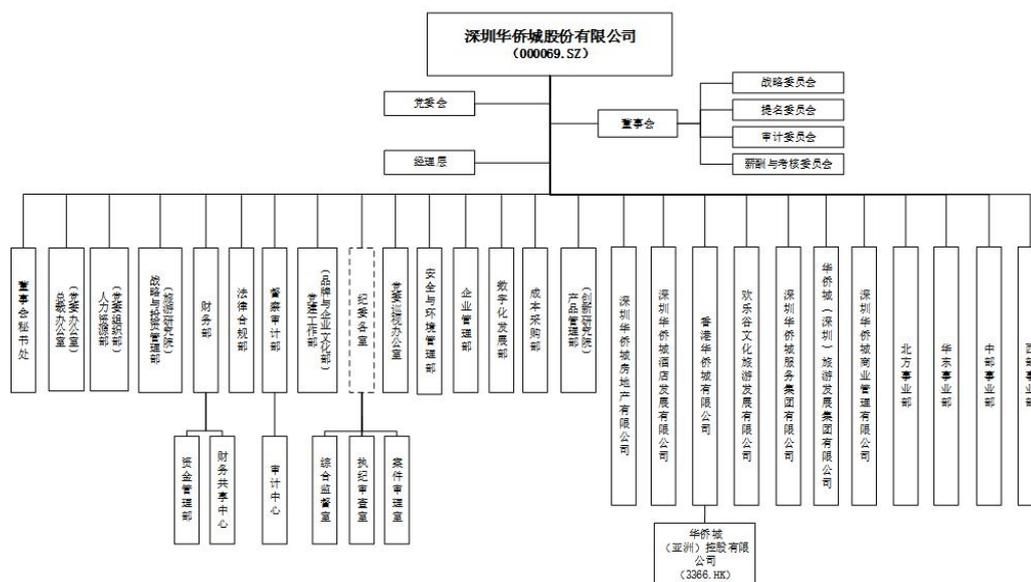
深圳华侨城股份有限公司 二〇二五年度财务报表附注 (除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

深圳华侨城股份有限公司(原名深圳华侨城控股股份有限公司,以下简称本公司,在包含子公司时统称本集团)是经国务院侨务办公室侨经发(1997)第03号文及深圳市人民政府深府函[1997]第37号文批准,由华侨城经济发展总公司(国有独资,现名华侨城集团有限公司)经重组其属下部分优质旅游及旅游配套资产独家发起设立的、从事旅游业及相关产业经营的股份有限公司。本公司于1997年8月4日向社会公开发行人民币普通股5,000万股(含内部职工股442万股),发行价每股人民币6.18元。1997年9月2日,本公司在深圳市工商行政管理局注册登记,营业执照注册号为440301103282083,执照号为深司字N32726,注册资本为人民币19,200万元,注册地为深圳市南山区华侨城指挥部大楼103、105、107、111、112室。1997年9月10日,社会公众股(除内部职工股外)在深圳证券交易所上市交易,股票简称“华侨城A”,股票代码“000069”。

经过历年的派送红股、配股、转增股本、增发新股及注销库存股,截至2025年12月31日,本公司累计发行股本总数8,037,758,053.00股(每股面值1元),注册资本为8,037,758,053.00元。

本集团属旅游、地产行业,主要经营主题公园、酒店服务、房地产开发等。组织架构如下:



本集团 2025 年度纳入合并范围的子公司共 248 户，详见本附注七“在其他主体中的权益”。本集团本年度合并范围比上年度增加 2 户，减少 2 户，详见本附注六“合并范围的变更”。

本集团财务报告于 2026 年 3 月 27 日经批准报出。

本报告中提及的公司名称简称对照表如下：

公司简称	公司全称
华侨城集团	华侨城集团有限公司
华侨城房地产	深圳华侨城房地产有限公司
西安实业	西安华侨城实业有限公司
侨城加油站	深圳市侨城加油站有限公司
侨香加油站	深圳市侨香加油站有限公司
高尔夫	深圳市华侨城高尔夫俱乐部有限公司
北京四方投资	北京四方投资管理有限公司
天津华侨城	天津华侨城实业有限公司
曲江发展	西安曲江华侨城投资发展有限公司
创意园	深圳华侨城创意园文化发展有限公司
招商华侨城	深圳招商华侨城投资有限公司
顺德实业	广东顺德华侨城实业发展有限公司
深圳城更	深圳华侨城城市更新投资有限公司
协跃	深圳市协跃房地产开发有限公司
鸿怡达	深圳市鸿怡达房地产开发有限公司

深圳华侨城股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

公司简称	公司全称
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
佛山城更	佛山南海区华侨城更新置业发展有限公司
东莞城市发展	东莞华侨城城市发展有限公司
南京置地	南京华侨城置地有限公司
陕西商业	陕西华侨城商业投资有限公司
沃泰实业	深圳华侨城沃泰实业有限公司
深圳置业投资	深圳华侨城置业投资有限公司
惠州帝豪	惠州帝豪置业有限公司
惠州利华	惠州市利华房地产有限公司
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
南粤投资	深圳华侨城南粤投资发展有限公司
深圳华侨城商业管理	深圳华侨城商业管理有限公司
顺德欢乐海岸	广东顺德欢乐海岸商业运营管理有限公司
江门华侨城	江门华侨城投资发展有限公司
肇庆实业	肇庆华侨城实业发展有限公司
肇庆小镇文旅	肇庆华侨城小镇文旅开发有限公司
肇庆小镇实业	肇庆华侨城小镇实业发展有限公司
肇庆小镇开发	肇庆华侨城小镇开发有限公司
丽江华侨城	丽江华侨城投资发展有限公司
中山华侨城	中山华侨城实业发展有限公司
华侨城粤西（广东）	华侨城粤西（广东）投资发展有限公司
茂名滨海	茂名华侨城滨海旅游发展有限公司
合恒投资	深圳市华侨城合恒投资有限公司
深圳华侨城会展管理	深圳华侨城会展管理有限公司
东莞保华	东莞保华置业投资有限公司
佛山华沥	佛山市南海区华沥置业投资有限公司
昆明城更	昆明华侨城城市更新投资有限公司
昆明春晖	昆明呈贡区春晖城市建设有限公司
深汕华侨城	广东深汕华侨城投资有限公司
广州文旅小镇	广州华侨城文旅小镇投资有限公司
广州实业	广州华侨城实业发展有限公司

深圳华侨城股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

公司简称	公司全称
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
深圳城市更新	华侨城（深圳）城市更新投资有限公司
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
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
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
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

深圳华侨城股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

公司简称	公司全称
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
襄阳华侨城	襄阳华侨城文旅发展有限公司
襄阳度假区	襄阳华侨城奇幻度假区动物园管理有限公司
武汉当代	武汉当代华侨城实业发展有限公司
武汉文旅	武汉华侨城文旅发展有限公司
武汉滨江	武汉华侨城滨江置业有限公司
武汉华滨	武汉华滨置业有限公司
武汉天创	武汉天创置业有限公司
武汉森亿	武汉森亿青城文旅创业发展中心（有限合伙）
花橙科技	深圳华侨城花橙科技有限公司
华侨城大酒店	深圳华侨城大酒店有限公司
海景酒店	深圳华侨城海景酒店有限公司
深圳滨海	深圳华侨城滨海有限公司
南京实业	南京华侨城实业发展有限公司
南京龙西	南京龙西置业有限公司
南京威丰	南京威丰房地产开发有限公司
南京华劲	南京华劲房地产开发有限公司
南京华颐	南京华颐房地产开发有限公司
南京尚宸	南京尚宸房地产开发有限公司
南京新侨	南京新侨文化旅游发展有限公司
苏州侨仁	苏州侨仁置业有限公司
南京溧水	南京溧水华侨城实业有限公司
南京侨劲地产	南京侨劲房地产开发有限公司
国酒管	深圳市华侨城国际酒店管理有限公司
香港华侨城	香港华侨城有限公司
华侨城旅游投资	OCT Travel Investment Ltd（华侨城旅游投资）

深圳华侨城股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

公司简称	公司全称
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
群陞发展	群陞发展有限公司
信和置业	信和置业(成都)有限公司
华侨城(亚洲)	华侨城(亚洲)控股有限公司
翠恒	Verdant Forever Ltd (翠恒)
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)
华力控股	华力控股有限公司
创力发展	创力发展有限公司
锐振	Excel Founder Ltd (锐振)
港亚控股	深圳华侨城港亚控股发展有限公司
华友投资	深圳市华友投资有限公司
华鑫股权投资	深圳市华侨城华鑫股权投资管理有限公司
华京投资	深圳市华京投资有限公司
常熟投资	华侨城(常熟)投资发展有限公司
财富冠	Fortune crown international Ltd (财富冠国际)
荣添投资	荣添投资有限公司
港华投资	深圳华侨城港华投资控股有限公司
奇石发展	Miracle Stone Development Ltd (奇石发展)
汇骏发展	Barwin Development Ltd (汇骏发展)
兴永投资	Hanmax Investment Ltd (兴永投资)
惠州华力	华侨城(惠州)产业园管理有限公司
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

深圳华侨城股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

公司简称	公司全称
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
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
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
尚璟瑞峰	北京尚璟瑞峰置业发展有限公司
涿州华侨城	华侨城涿州文化旅游开发有限公司
成都投资	华侨城（成都）投资有限公司
宜宾三江置业	宜宾华侨城三江置业有限公司
成都洛带	成都洛带华侨城文化旅游开发有限公司
四川齐盛	四川齐盛艺库文化旅游发展有限责任公司
成都东盛开发	成都市东盛房屋开发有限责任公司
成都华鑫侨盛	成都华鑫侨盛实业有限公司
成都天府实业	成都天府华侨城实业发展有限公司
成都天府公园	成都天府华侨城公园广场管理有限公司

深圳华侨城股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

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

深圳华侨城股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

公司简称	公司全称
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
深圳瑞湾发展	深圳华侨城瑞湾发展有限公司
侨创投资	侨创投资有限公司
衡阳侨城乐园	衡阳侨城乐园旅游发展有限公司
深圳世界之窗	深圳世界之窗有限公司
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
国寿侨城	国寿侨城（深圳）投资合伙企业（有限合伙）
城投低碳发展	深圳华侨城城投低碳发展有限公司
湖北交投襄阳	湖北交投襄阳文旅发展有限公司
郑州都市置业	郑州华侨城都市置业有限公司
重庆悦岚	重庆悦岚房地产开发有限公司
成都锦华	成都锦华悦投资有限公司
成都地润	成都地润置业发展有限公司
西安招商嘉时	西安招商嘉时房地产有限公司
宁波弘福	宁波弘福房地产咨询有限公司
民生教育	民生教育集团有限公司
资汇控股	资汇控股有限公司
中山禹鸿	中山禹鸿房地产开发有限公司
招商蛇口	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
上海鹏鲲	上海鹏鲲置业有限公司
昆明湖山半岛	昆明湖山半岛置业有限公司
宜宾叙华	宜宾叙华置地有限公司
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
南昌华侨城文旅	南昌华侨城文化旅游管理有限公司
深圳新玺物业	深圳华侨城新玺物业服务服务有限公司
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
华侨城旅发	华侨城（深圳）旅游发展集团有限公司

公司简称	公司全称
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
西安置地	西安华宜置地有限公司
华侨城江壕置业	深圳坪山华侨城江壕置业有限公司
武汉风尚	武汉风尚青城文旅创业发展中心（有限合伙）
共享运营	深圳市华侨城共享运营有限公司
太原置业	太原侨君置业有限公司
武汉置业	武汉侨滨置业有限公司
重庆锦宸里	重庆锦宸里置业有限公司
张家口崇礼华旅发展	张家口崇礼区华旅发展有限公司
东丽湖公司	天津市东丽湖瑞和发展有限责任公司

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。

(二) 持续经营

本集团对自 2025 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。本财务报表以持续经营为基础列报。

三、 重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

(二) 会计期间

本集团的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

(三) 营业周期

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

(四) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

本集团之境外子公司香港华侨城有限公司及所属公司根据其经营所处的主要经济环境自行决定其记账本位币，本集团在编制本财务报表时按照本附注三、（九）所述方法折算为人民币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：本集团作为合并方，在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：本集团作为购买方，合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。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差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行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。

(六) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1、 控制的判断标准

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

2、 合并程序

本集团将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务

报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本集团不一致的，在编制合并财务报表时，按本集团的会计政策、会计期间进行必要的调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

本集团的合营安排为合营企业。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。本集团对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“三、（十四）长期股权投资”。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

本集团现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过 3 个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

(九) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

本集团外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为记账本位币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益；收到投资者以外币投入的资本，采用交易发生日即期汇率折算，外币投入资本与相应的货币性项目的记账本位币金额之间不产生外币资本折算差额。

2、 外币财务报表的折算

本集团在编制合并财务报表时将境外经营的财务报表折算为人民币，其中：外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益

类项目除“未分配利润”外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用交易当期平均汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在其他综合收益项目中列示。外币现金流量采用交易当期平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

(十) 金融工具

1、 金融工具的确认和终止确认

本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即将之前确认的金融资产从资产负债表中予以转出：1）收取金融资产现金流量的权利届满；2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。

2、 金融资产分类和计量方法

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。当且仅当本集团改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

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

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

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的

应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

1) 以摊余成本计量的金融资产

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

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本集团不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，该指定一经作出，不得撤销。本集团仅将相关股利收入（明确作为投资成本部分收回的股利收入除外）计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。本集团该分类的金融资产为其他权益工具投资。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类或指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，本集团将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此类金融资产按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动计入当期损益。本集团该分类的金融资产主要包括：其他非流动金融资产。

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

只有能够消除或显著减少会计错配时，本集团才将金融资产在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。按照上述条件，本集团指定的这类金融资产主要包括本集团持有对的对合伙企业的股权投资，本集团在初始确认时将上述金融资产及金融负债均指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

3、 金融负债分类、确认依据和计量方法

除了签发的财务担保合同、以低于市场利率贷款的贷款承诺及由于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债以外，本集团的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负

债、以摊余成本计量的金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

1) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

4、 金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资、合同资产、租赁应收款、贷款承诺及财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

1) 预期信用损失的计量

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

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内(若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期)可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

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

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

信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。

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

①应收款项的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

②按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

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

③按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

本集团以共同信用风险特征为依据，除单项计提信用损失准备的应收款项外，对其他应收款项分为低风险组合及正常风险组合。

2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

对于金融资产转移交易，本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债，未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值，与因转移而收到的对价及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产同时符合下列条件：①集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。）之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产同时符合下列条件：①集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。）之和，与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

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

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。

本集团根据所发行的优先股、永续债的合同条款及其所反映的经济实质，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将这些金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

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。

6、 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。

(十一) 存货

1、 存货的分类和成本

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

2、 存货的初始计量

存货按照成本进行初始计量。房地产存货成本包括土地成本、前期工程费、主体建安工程费、室外工程费、公共配套设施费、工程建设其他费、项目预备费、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。为开发房地产物业而发生的借款费用的会计政策详见本附注三、（十八）借款费用相关内容。非房地产存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

3、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4、 存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。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。

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。

(十二) 合同资产

1、 合同资产的确认方法及标准

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本集团已向客户转让商品或提供服务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）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合

同负债以净额列示。本集团拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

2、 合同资产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及会计处理方法详见本附注“三、（十）金融工具减值”。

(十三) 与合同成本有关的资产

1、 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本集团与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。根据其流动性，合同履约成本分别列报在存货和其他非流动资产中，合同取得成本分别列报在其他流动资产和其他非流动资产中。

合同履约成本，即本集团为履行合同发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；该成本预期能够收回。

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

2、 与合同成本有关的资产的摊销

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

3、 与合同成本有关的资产的减值

本集团与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本集团将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：1）企业因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；2）为转让该相关商品估计将要发生的成本。计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项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。

(十四) 长期股权投资

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

1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本集团与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本集团的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本集团能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本集团联营企业。

2、 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，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对价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时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，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。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，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初始投资成本。

（2）通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

3、 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

本集团对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

本集团对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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。

本集团按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动（简称“其他所有者权益变动”），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、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，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，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

本集团与联营企业、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公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

本集团对合营企业或联营企业发生的净亏损，除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合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

(十五) 投资性房地产

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

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

(十六) 固定资产

1、 固定资产的确认和初始计量

本集团固定资产是为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，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；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

2、 折旧方法

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

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

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

3、 固定资产处置

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。

(十七) 在建工程

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

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

(十八) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

本集团发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是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者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

3、 暂停资本化期间

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、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

(十九) 无形资产

本集团无形资产包括土地使用权、软件等，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值

不公允的，按公允价值确定实际成本。但对非同一控制下合并中取得被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产，在进行初始确认时，按公允价值确认计量。

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

(二十) 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、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在减值迹象时，本集团进行减值测试。对商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到预定可使用状态的开发支出无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。

1、 除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

本集团在进行减值测试时，按照资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者确定其可收回金额。减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失。

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

公允价值减去处置费用后的净额，参考计量日发生的有序交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

2、 商誉减值

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

上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十一) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

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

(二十二) 职工薪酬

本集团职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他。

1、 短期薪酬的会计处理方法

本集团在职工为本集团提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本集团为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本集团提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

本集团发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本集团按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本集团提供服务的会计期间，按以当地规定的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。此外，本集团还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本集团按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本集团根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本集团以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3、 辞退福利的会计处理方法

本集团向职工提供辞退福利的，在下列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：公司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；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(二十三) 预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本集团将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本集团承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本集团；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

在确定最佳估计数时，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。对于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。

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

本集团在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(二十四) 优先股、永续债等其他金融工具

本集团根据所发行优先股/永续债的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

本集团发行的永续债/优先股等金融工具满足以下条件之一，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为金融负债：

- (1) 存在本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产履行的合同义务；
- (2) 包含交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；
- (3) 包含以自身权益进行结算的衍生工具（例如转股权等），且该衍生工具不以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产进行结算；

(4) 存在间接地形成合同义务的合同条款；

(5) 发行方清算时永续债与发行方发行的普通债券和其他债务处于相同清偿顺序的。

不满足上述任何一项条件的永续债/优先股等金融工具，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为权益工具。

(二十五) 收入

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

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控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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

交易价格是指本集团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以及预期将退还给客户的款项。本集团根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本集团以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确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本集团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，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，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：

- 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品。
- 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期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，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本集团考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当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，本集团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，本集团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，本集团考虑下列迹象：

- 本集团就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本集团已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本集团已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

本集团根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本集团的身份是主要责任人还是代理人。本集团在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本集团为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本集团为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

2、按照业务类型披露具体收入确认方式及计量方法

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

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

（1）房地产销售收入

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

（2）商品销售收入

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

（3）物业管理、门票、酒店、旅游团费等提供服务收入

本集团在提供相关服务时确认收入。

（二十六）政府补助

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

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

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

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本。与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

(二十七) 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之间的差额、以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的计税基础与其账面价值之间的差额产生的(暂时性差异)计算确认。

本集团对除以下情形外的所有应纳税暂时性差异确认递延所得税负债：（1）暂时性差异产生于商誉的初始确认或既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认；（2）与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，本集团能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的。

本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，对除以下情形外产生的可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减确认递延所得税资产：（1）暂时性差异产生于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认；（2）与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，不能同时满足以下条件的：暂时性差异在可预见的未来很可能转回、未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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

于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

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

(二十八) 租赁

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。如果合同中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。

合同中同时包含多项单独租赁的，本集团将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

1、 本集团作为承租人

(1) 使用权资产

在租赁期开始日，本集团对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

租赁负债的初始计量金额；

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

本集团发生的初始直接费用；

本集团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，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本集团后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本集团按照本附注“三、（二十）长期资产减值”所述原则来确定使用权资产

是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

（2）租赁负债

在租赁期开始日，本集团对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；

根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项；

购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；

行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本集团采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本集团的增量借款利率作为折现率。

本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本集团重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本集团按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；

当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本集团按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

本集团选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债的，将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。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。

（4）租赁变更

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

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；
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。

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，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更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。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应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。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

2、 本集团作为出租人

在租赁开始日，本集团将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本集团作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

（1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本集团将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，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。

（2）融资租赁会计处理

在租赁开始日，本集团对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本集团对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

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。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、（十）金融工具”进行会计处理。未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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：

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；
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。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本集团分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，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；

假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本集团按照本附注“三、（十）金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

售后租回交易

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

(二十九) 持有待售

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

本集团将同时符合下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的需要获得相关批准。本集团持有的非流动资产或处置组（除金融资产、递延所得税资产、以公允价值计量的投资性房地产、职工薪酬形成的资产外）账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

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

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

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

(三十) 终止经营

终止经营，是指本集团满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

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

(三十一) 公允价值计量

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

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

(三十二) 重要性标准确定方法和选择依据

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

项目	在本财务报表附注中的披露位置	重要性标准
重要的应收款项核销	五、2	单项应收账款总额占应收账款年末总额的10%以上且金额超过10,000万元
账龄超过1年的重要预付款项	五、3	单项账龄超过1年的预付款项余额占预付款项总额的1%以上且金额超过20,000万元
重要的合营企业、联营企业	五、7	单项长期股权投资账面价值占长期股权投资总账面价值的1%以上或单家合营企业、联营企业本年按权益法核算确认的投资收益占本集团合并净利润10%以上
重要的在建工程	五、12	单项在建工程账面价值占在建工程年末总额的2%以上且金额超过20,000万元
账龄超过1年的重要合同负债	五、21	单项账龄超过1年的合同负债余额占合同负债总额的1%以上且金额超过100,000万元
合同负债账面价值发生重大变动的金额	五、21	金额超过100,000万元

项目	在本财务报表附注中的披露位置	重要性标准
重要的非全资子公司	七、1	净利润占本集团合并净利润 10%以上

(三十三) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

本公司本年无重要会计政策变更。

2、 重要会计估计变更

本公司本年无重要会计估计变更。

四、 税项

1. 主要税种及税率

增值税	<p>应税收入按 3%、5%、6%、9%、13% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。具体情况如下：</p> <p>①商品销售收入按 13% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。</p> <p>②水电公司供水采用简易办法计缴增值税，税率为 6%。</p> <p>③房地产销售：2016 年 4 月 30 日前开工的项目，适用简易征收方式，税率 5%；2016 年 4 月 30 日后开工的项目，以扣减土地价款后的收入为计税额，适用一般征收方式，税率 9%。</p> <p>④不动产租赁：2016 年 4 月 30 日前取得的房产，适用简易征收方式，税率 5%；2016 年 4 月 30 日后取得的房产，适用一般征收方式，税率 9%。</p> <p>⑤动产租赁：适用于融资性租赁及经营性租赁，税率 13%。</p> <p>⑥公园门票、文化创意服务：适用体育文化服务或旅游娱乐服务的简易征收或一般征收方式，税率 3% 或 6%。</p> <p>⑦旅游团费：以取得的全部价款和价外费用扣除代旅游者支付给其他单位或者个人的住宿费、餐费、交通费、旅游景点门票和支付给其他接团旅游企业的旅游费后的余额为计税营业额，税率 6%。</p> <p>⑧住宿、餐饮、物业等生活服务：适用一般征收方式，税率 6%。</p> <p>⑨交通运输业务：适用于其他陆路运输服务，税率为 9%。</p> <p>⑩策划规划业务等应税劳务：适用于其他现代服务，税率 6%。</p>
城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加	<p>城市维护建设税按实际缴纳流转税额的 1%、5%、7% 计缴；教育费附加按实际缴纳流转税额的 3% 计缴，地方教育附加按实际缴纳流转税额的 2% 计缴。</p>
企业所得税	<p>本集团依据注册地不同按照不同的税率计缴企业所得税，其中：于中国境内注册的企业之企业所得税适用税率为 25%；注册地在香港的公司按 16.5% 缴纳利得税。</p>
土地使用税	<p>采用定额税率，每个幅度税额的差距规定为 20 倍，每平方米年税额如下：大城市 50 万人口以上，每平方米 1.5 元至 30 元；中等城市人口 20-50 万，每平方米 1.2 元至 24 元；小城市人口 20 万以下，每平方米 0.9 元至 18 元；县城、建制镇、工矿区每平方米 0.6 元至 12 元。</p> <p>经省、自治区、直辖市人民政府批准，经济落后地区的土地使用税适用税额标准可以在税法规定的最低税额的 30% 以内适当降低；经济发达地区的适用税额标准可以适当提高，但须报财政部批准。</p>
土地增值税	<p>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。</p>
房产税	<p>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%。</p>
文化事业建设费	<p>游戏机、高尔夫、歌舞厅及音乐茶座按经营收入的 3% 征收。</p>

2. 税收优惠

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

按照《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号）规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

五、 合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指 2025 年 1 月 1 日，“年末”系指 2025 年 12 月 31 日，“本年”系指 2025 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，“上年”系指 2024 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，货币单位为人民币元。

1. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	624,212.72	863,215.23
银行存款	23,020,149,272.24	30,569,083,370.86
其他货币资金	173,827,700.89	332,476,966.13
合计	23,194,601,185.85	30,902,423,552.22
其中：存放在境外的款项总额	30,905,407.96	46,623,746.60

注：①其他货币资金主要包括保函、信用证、按揭保证金等 143,061,180.50 元，代建项目政府专项财政资金 15,638,607.71 元，存出投资款 12,347,081.57 元，存放第三方平台款项等 2,780,831.11 元。

②银行存款中受限资金 1,046,354,819.56 元，主要为工程款纠纷导致的司法冻结；其他货币资金中的受限资金为 159,775,861.93 元，主要为保证金及代建项目政府专项财政资金，合计 1,206,130,681.49 元。

2. 应收账款

(1) 应收账款按账龄列示

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	750,575,864.72	774,932,121.82
1-2 年	265,432,435.95	230,667,283.72
2-3 年	91,062,713.65	117,753,262.23
3 年以上	151,415,325.19	91,317,689.16
其中: 3-4 年	65,042,176.92	34,124,830.08
4-5 年	31,126,057.06	10,995,382.73
5 年以上	55,247,091.21	46,197,476.35
小计	1,258,486,339.51	1,214,670,356.93
减: 坏账准备	141,077,265.45	114,137,060.74
合计	1,117,409,074.06	1,100,533,296.19

(2) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	25,989,672.79	2.07	25,107,241.02	96.60	882,431.77
按组合计提坏账准备	1,232,496,666.72	97.93	115,970,024.43	9.41	1,116,526,642.29
合计	1,258,486,339.51	100.00	141,077,265.45	11.21	1,117,409,074.06

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	26,247,199.83	2.16	25,411,138.83	96.81	836,061.00
按组合计提坏账准备	1,188,423,157.10	97.84	88,725,921.91	7.47	1,099,697,235.19
合计	1,214,670,356.93	100.00	114,137,060.74	9.40	1,100,533,296.19

1) 应收账款按单项计提坏账准备

名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
按单项计提坏账准备	25,989,672.79	25,107,241.02	96.60	预计无法全部收回
合计	25,989,672.79	25,107,241.02	96.60	—

(续)

名称	年初余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
按单项计提坏账准备	26,247,199.83	25,411,138.83	96.81	预计无法全部收回
合计	26,247,199.83	25,411,138.83	96.81	—

2) 应收账款按组合计提坏账准备

类别	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
正常风险组合	749,703,281.57	115,487,231.04	15.40
其中：1 年以内（含 1 年）	421,538,913.02	8,334,210.22	1.98
1-2 年	148,693,042.90	14,294,881.77	9.61
2-3 年	77,131,654.17	24,004,853.68	31.12
3 年以上	102,339,671.48	68,853,285.37	67.28
低风险组合	482,793,385.15	482,793.39	0.10
合计	1,232,496,666.72	115,970,024.43	9.41

注：①本集团采用的共同信用风险特征包括债务人类别等。

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

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

3) 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	本年变动金额	
		计提	收回或转回
按单项计提坏账准备	25,411,138.83	4,050,987.25	
按组合计提坏账准备	88,725,921.91	42,182,158.51	12,358,450.48
合计	114,137,060.74	46,233,145.76	12,358,450.48

(续)

类别	本年变动金额		年末余额
	转销或核销	其他减少	
按单项计提坏账准备	4,354,885.06		25,107,241.02
按组合计提坏账准备	1,878,280.52	701,324.99	115,970,024.43
合计	6,233,165.58	701,324.99	141,077,265.45

4) 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 295,840,566.09 元，占应收账款年末余额合计数的比例 23.51%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额 990,363.34 元。

3. 预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	458,424,642.89	70.53	419,022,375.48	51.11
1—2 年	99,814,701.35	15.36	108,320,110.61	13.21
2—3 年	40,583,041.33	6.24	51,278,273.80	6.25
3 年以上	51,141,386.42	7.87	241,182,957.40	29.43
合计	649,963,771.99	100.00	819,803,717.29	100.00

注：账龄超过 1 年的预付款项主要为合同预付款，尚未达到结算条件。

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

本年按预付对象归集的年末余额前五名预付款项汇总金额 99,313,639.48 元，占预付款项年末余额合计数的比例 15.28%。

4. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利	248,200,000.00	248,200,000.00
其他应收款	28,558,691,727.56	32,783,513,432.49
合计	28,806,891,727.56	33,031,713,432.49

注：年末无逾期利息。

4.1 应收股利

(1) 应收股利分类

被投资单位	年末余额	年初余额
惠州市利华房地产开发有限公司	248,200,000.00	248,200,000.00
合计	248,200,000.00	248,200,000.00

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

被投资单位	年末余额	账龄	未收回原因	是否发生减值及其判断依据
惠州市利华房地产开发有限公司	248,200,000.00	3-4 年	尚未结算	预计可收回
合计	248,200,000.00	—	—	—

4.2 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
项目投资款	25,833,929,177.79	26,735,293,301.12
保证金、押金等	2,393,039,999.88	2,775,071,145.77
其他	2,101,506,923.96	3,737,840,054.99
减：坏账准备	1,769,784,374.07	464,691,069.39
合计	28,558,691,727.56	32,783,513,432.49

(2) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	11,021,321,620.52	10,362,743,520.12
1-2 年	3,770,228,634.32	3,233,589,586.32
2-3 年	2,521,641,104.10	5,686,972,636.15

深圳华侨城股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

账龄	年末余额	年初余额
3 年以上	13,015,284,742.69	13,964,898,759.29
其中：3-4 年	4,274,133,309.20	4,906,538,316.46
4-5 年	4,647,844,921.18	2,307,677,358.04
5 年以上	4,093,306,512.31	6,750,683,084.79
小计	30,328,476,101.63	33,248,204,501.88
减：坏账准备	1,769,784,374.07	464,691,069.39
合计	28,558,691,727.56	32,783,513,432.49

(3) 其他应收款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	1,889,798,915.68	6.23	1,213,981,947.42	64.24	675,816,968.26
按组合计提坏账准备	28,438,677,185.95	93.77	555,802,426.65	1.95	27,882,874,759.30
合计	30,328,476,101.63	100.00	1,769,784,374.07	5.84	28,558,691,727.56

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	67,672,515.61	0.20	65,831,573.65	97.28	1,840,941.96
按组合计提坏账准备	33,180,531,986.27	99.80	398,859,495.74	1.20	32,781,672,490.53
合计	33,248,204,501.88	100.00	464,691,069.39	1.40	32,783,513,432.49

1) 其他应收款按单项计提坏账准备

名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
按单项计提坏账准备	1,889,798,915.68	1,213,981,947.42	64.24	预计无法全部收回
合计	1,889,798,915.68	1,213,981,947.42	64.24	

(续)

名称	年初余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
按单项计提坏账准备	67,672,515.61	65,831,573.65	97.28	预计无法全部收回
合计	67,672,515.61	65,831,573.65	97.28	—

2) 其他应收款按组合计提坏账准备

类别	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
正常风险组合	1,047,153,715.46	529,213,844.50	50.54
其中：1 年以内（含 1 年）	289,537,940.39	6,167,264.74	2.13
1-2 年	92,010,796.49	9,237,716.04	10.04
2-3 年	66,940,009.17	19,914,720.13	29.75
3 年以上	598,664,969.41	493,894,143.59	82.50
其中：3-4 年	72,145,429.73	36,072,714.86	50.00
4-5 年	35,157,199.98	17,578,599.99	50.00
5 年以上	491,362,339.70	440,242,828.74	89.60
低风险组合	27,391,523,470.49	26,588,582.15	0.10
合计	28,438,677,185.95	555,802,426.65	1.95

注：①本集团采用的共同信用风险特征包括债务人类别等。

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

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

3) 其他应收款按照预期信用损失一般模型计提坏账准备

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)	
2025 年 1 月 1 日余额	398,859,495.74	---	65,831,573.65	464,691,069.39
本年计提	171,932,822.78		1,148,150,373.77	1,320,083,196.55
本年转回	14,620,697.15			14,620,697.15
本年转销	369,194.72			369,194.72
本年核销				
其他增加				
2025 年 12 月 31 日余额	555,802,426.65		1,213,981,947.42	1,769,784,374.07

(4) 其他应收款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额	
		计提	收回或转回
按单项计提坏账准备	65,831,573.65	1,148,150,373.77	
按组合计提坏账准备	398,859,495.74	171,932,822.78	14,620,697.15
合计	464,691,069.39	1,320,083,196.55	14,620,697.15

(续)

类别	本年变动金额		年末余额
	转销或核销	其他增加	
按单项计提坏账准备			1,213,981,947.42
按组合计提坏账准备	369,194.72		555,802,426.65
合计	369,194.72		1,769,784,374.07

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

本集团本年按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款汇总金额为 9,017,905,922.20 元，占其他应收款年末余额合计数的比例为 29.73%。

5. 存货

(1) 存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
房地产存货			
其中：开发成本	93,476,129,971.30	12,207,972,605.46	81,268,157,365.84
开发产品	51,772,790,719.39	5,174,157,633.02	46,598,633,086.37
小计	145,248,920,690.69	17,382,130,238.48	127,866,790,452.21
非房地产存货	192,416,216.83	4,632,623.05	187,783,593.78
合计	145,441,336,907.52	17,386,762,861.53	128,054,574,045.99

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
房地产存货			
其中：开发成本	107,605,229,077.52	6,265,911,819.83	101,339,317,257.69
开发产品	55,524,520,565.96	6,045,130,340.19	49,479,390,225.77
小计	163,129,749,643.48	12,311,042,160.02	150,818,707,483.46
非房地产存货	193,767,667.17	3,506,721.07	190,260,946.10
合计	163,323,517,310.65	12,314,548,881.09	151,008,968,429.56

(2) 存货跌价准备

项目	年初余额	本年计提	本年转销及其他减少	年末余额
房地产开发项目：				
开发成本	6,265,911,819.83	7,328,642,785.02	1,386,581,999.39	12,207,972,605.46
开发产品	6,045,130,340.19	754,869,702.43	1,625,842,409.60	5,174,157,633.02
小计	12,311,042,160.02	8,083,512,487.45	3,012,424,408.99	17,382,130,238.48
非房地产开发项目	3,506,721.07	1,419,745.98	293,844.00	4,632,623.05
合计	12,314,548,881.09	8,084,932,233.43	3,012,718,252.99	17,386,762,861.53

注：其他减少主要为项目竣工后存货跌价准备余额从开发成本转入开发产品。

(3) 存货跌价准备计提依据及本年转回或转销原因

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

(4) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资 (亿元)	年末账面余额	年初账面余额
武汉华滨项目	2023 年 9 月	2026 年 4 月	70.62	7,369,705,311.25	7,765,971,182.02
信和置业项目	2022 年 7 月	2026 年 12 月	176.00	5,524,601,769.98	5,314,325,631.93
武汉都市项目	2019 年 12 月	/	94.70	5,659,094,943.27	5,300,889,950.52
武汉置业项目	2021 年 9 月	/	127.19	4,994,547,282.16	5,193,937,684.28
合肥实业项目	2022 年 4 月	2026 年 12 月	204.45	5,338,375,874.94	4,849,717,097.79
济南华侨城项目	2019 年 9 月	/	75.44	2,460,132,149.61	3,553,991,273.74
广州置业发展项目	2020 年 4 月	2026 年 6 月	75.50	3,534,563,667.38	3,519,449,060.99
佛山文旅项目	2023 年 8 月	2026 年	49.06	895,889,849.16	3,030,779,424.84
肇庆实业项目	2021 年 2 月	/	17.97	3,243,082,789.94	3,007,378,683.22
深圳华腾项目	2020 年 6 月	/	65.80	2,879,730,772.53	2,875,402,781.52
襄阳华侨城项目	2021 年 1 月	2026 年 3 月	75.20	2,673,811,860.71	2,606,867,240.28
深圳城更项目	2025 年 12 月	/	/	2,675,776,420.69	2,567,197,695.92
武汉天创项目	2025 年 5 月	2027 年	140.10	2,647,887,200.81	2,556,759,731.36
西安沣东项目	2023 年 2 月	/	124.11	2,450,734,430.35	2,515,887,952.14
南昌华侨城项目	2017 年 11 月	/	121.77	858,978,133.15	2,491,538,959.63
南京置地项目	2020 年 8 月	/	238.76	1,762,302,912.23	2,427,573,221.76
佛山侨悦项目	2023 年 8 月	2026 年	32.49	979,096,265.47	2,389,259,282.20

深圳华侨城股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资 (亿元)	年末账面余额	年初账面余额
太原置业项目	2025 年 5 月	2027 年 8 月	47.40	2,005,620,053.91	1,887,558,563.22
南京溧水项目	2021 年 7 月	/	67.06	1,790,098,251.72	1,790,466,772.64
湛江华侨城项目	2021 年 7 月	/	55.64	1,554,661,913.06	1,755,661,792.74
武汉当代项目	2019 年 1 月	/	70.10	1,688,112,954.07	1,696,177,435.55
合肥环巢项目	2019 年 10 月	/	22.13	1,644,024,935.02	1,614,534,588.70
陕西商业项目	2018 年 3 月	/	67.68	1,635,494,184.89	1,579,739,025.29
太原侨鼎项目	2025 年 6 月	/	16.01	1,386,524,052.52	1,391,737,786.89
宜宾三江置业项目	2019 年 12 月	/	60.17	1,195,785,961.72	1,386,702,922.78
漳州华侨城项目	2021 年 10 月	/	49.20	1,377,878,171.54	1,377,878,171.54
华侨城粤西（广东）项目	2019 年 12 月	/	128.22	1,537,510,120.85	1,359,147,326.55
广州实业项目	2020 年 5 月	2026 年 6 月	19.79	1,347,516,139.14	1,292,260,666.83
济宁华侨城项目	2021 年 7 月	2026 年 12 月	36.75	882,335,940.74	1,278,117,801.09
上海置地项目	2012 年 6 月	/	166.31	1,017,585,931.33	1,210,984,988.75
天津华侨城项目	2021 年 4 月	/	106.15	1,192,576,260.06	1,183,323,283.65
宁波华投项目	2020 年 9 月	/	15.04	1,107,915,236.42	1,090,202,632.00
深圳低碳发展项目	2021 年 9 月	/	88.70	1,110,882,179.07	1,023,945,650.35
扬州实业项目	2023 年 3 月	/	111.51	688,421,158.09	1,008,711,003.49
武汉滨江项目	2020 年 9 月	/	80.00	822,259,625.17	834,210,698.07
天津泽沣项目	2020 年 10 月	/	11.14	855,395,571.54	809,447,114.89

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资 (亿元)	年末账面余额	年初账面余额
潮州投资项目	2019 年 5 月	2026 年 12 月	43.42	774,137,679.52	779,794,559.41
南京实业项目	2021 年 5 月	2026 年 4 月	86.37	499,676,992.68	1,039,578,295.33
重庆锦宸里项目	2025 年 3 月	/	/	455,897,912.84	
其他项目		/	/	10,957,507,111.77	18,248,121,143.62
合计	—	—	—	93,476,129,971.30	107,605,229,077.52

(5) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
新玺发展项目	2022 年 12 月	6,341,748,731.23		635,736,840.56	5,706,011,890.67
深圳西部置业项目	2023 年 6 月	3,738,945,637.66	258,075,097.21	1,038,937,075.58	2,958,083,659.29
招华实业项目	2024 年 11 月	2,301,844,192.95		609,720,580.01	1,692,123,612.94
深圳瑞湾发展项目	2022 年 12 月	2,194,547,498.14	90,928,890.25	229,512,750.88	2,055,963,637.51
协跃项目	2024 年 11 月	2,070,660,023.13	2,380,761,583.00	1,366,721,393.81	3,084,700,212.32
招商华侨城项目	2016 年 12 月	1,933,241,326.51		59,000,358.47	1,874,240,968.04
上海置地项目	2022 年 12 月	1,734,667,999.11	184,457,033.61	271,280,580.22	1,647,844,452.50
信和置业项目	2023 年 9 月	1,591,134,321.46		117,327,960.46	1,473,806,361.00
合肥实业项目	2024 年 12 月	1,459,103,251.05		310,878,334.16	1,148,224,916.89
肇庆实业项目	2024 年 12 月	1,458,540,913.64	9,992,169.97	346,203,573.92	1,122,329,509.69
东莞华湖项目	2024 年 11 月	1,305,379,191.15		734,522,414.46	570,856,776.69
重庆实业项目	2024 年 12 月	1,305,014,689.31		597,431,428.76	707,583,260.55

深圳华侨城股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

项目名称	竣工时间	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
济宁华侨城项目	2025 年 6 月	1,141,309,967.97	427,476,180.20	1,185,915,037.29	382,871,110.88
和城房地产项目	2022 年 12 月	1,081,635,152.62		69,229,028.45	1,012,406,124.17
淄博来仪项目	2023 年 8 月	1,057,587,328.59	21,554,595.93	204,933,775.03	874,208,149.49
东莞上江项目	2023 年 12 月	1,030,048,485.12		868,010,499.81	162,037,985.31
海南实业项目	2021 年 12 月	1,010,360,528.67	15,375,346.37	272,126,676.86	753,609,198.18
南京置地项目	2024 年 7 月	969,863,837.74	377,746,336.00	533,287,561.56	814,322,612.18
深汕华侨城项目	2022 年 6 月	941,208,361.67	123,260.09	84,361,015.03	856,970,606.73
中山华侨城项目	2023 年 6 月	934,478,622.71	122,094,328.16	255,716,426.02	800,856,524.85
成都樾然项目	2023 年 12 月	924,268,210.64		476,695,119.51	447,573,091.13
成都华鑫侨盛项目	2023 年 6 月	914,957,980.43		256,246,757.52	658,711,222.91
郑州华侨城项目	2023 年 10 月	885,591,866.25		440,962,669.11	444,629,197.14
青岛华侨城投资项目	2022 年 12 月	809,247,170.46		74,942,389.42	734,304,781.04
万霖投资项目	2023 年 10 月	761,646,428.37	65.02		761,646,493.39
广州置业发展项目	2024 年 4 月	760,128,027.98		71,803,579.22	688,324,448.76
武汉实业项目	2020 年 11 月	732,239,908.70		122,324,836.85	609,915,071.85
南京威丰项目	2023 年 12 月	711,068,185.54	57,820,410.84	543,822,009.09	225,066,587.29
华侨城房地产项目	2019 年 9 月	706,749,260.58		37,558,768.31	669,190,492.27
宜宾三江置业项目	2022 年 12 月	664,367,386.46		156,915,521.93	507,451,864.53
襄阳华侨城项目	2025 年 6 月	660,313,485.66	348,103,150.86	491,447,023.59	516,969,612.93
顺德实业项目	2022 年 12 月	619,482,469.77		7,493,635.63	611,988,834.14
南京实业项目	2024 年 4 月	602,855,458.04	787,148,014.99	514,459,384.34	875,544,088.69

深圳华侨城股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

项目名称	竣工时间	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
华侨城粤西（广东）项目	2021 年 12 月	557,733,711.71		174,738,763.23	382,994,948.48
深圳置业投资项目	2020 年 12 月	518,067,422.73		28,704,462.47	489,362,960.26
南昌华侨城项目	2019 年 12 月	492,460,087.32	1,898,381,705.95	1,629,029,691.65	761,812,101.62
常熟沙家浜项目	2023 年 12 月	444,296,200.49	528,324.29	48,546,876.03	396,277,648.75
成都天府实业项目	2018 年 8 月	366,420,260.05	1,601,901,473.76	277,547,659.30	1,690,774,074.51
佛山侨悦项目	2025 年 11 月		1,850,452,276.39		1,850,452,276.39
无锡泓昇项目	2025 年 12 月		3,444,937,496.97	2,260,111,557.95	1,184,825,939.02
佛山文旅项目	2025 年 4 月		3,160,753,542.36	2,339,100,490.77	821,653,051.59
济南华侨城项目	2025 年 8 月	216,752,223.77	1,346,849,960.11	953,488,685.73	610,113,498.15
东莞松山湖项目	2024 年 10 月		804,582,398.28	117,392,598.63	687,189,799.65
其他项目		7,574,554,760.58	2,675,965,323.24	4,803,553,018.80	5,446,967,065.02
合计		55,524,520,565.96	21,866,008,963.85	25,617,738,810.42	51,772,790,719.39

(6) 存货年末余额中的利息资本化金额为 7,132,026,096.25 元。本年度用于确认借款利息费用的资本化率为 2.80%。

6. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预缴及留抵税费	5,929,356,320.37	6,179,200,363.77
合同取得成本	384,009,952.32	561,073,835.11
合计	6,313,366,272.69	6,740,274,198.88

7. 长期股权投资

被投资单位	年初余额		本年增减变动			
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合计	20,138,388,962.77	918,472,630.86	7,573,492.25	1,369,585,621.22	-1,574,743,841.49	
一、合营企业	7,787,804,816.92	14,160,630.76	7,230,492.25	829,000,000.00	-223,981,204.11	
其中,重要的合营企业:						
重庆悦岚	1,188,004,092.19		626,292.25		-50,841,488.48	
苏州华湖	1,757,548,038.77			751,500,000.00	14,824,420.84	
国际低碳城开发	967,481,412.70				-7,893,580.89	
南京华颐	545,836,262.75				13,857,643.08	
国寿侨城	575,050,045.88			73,500,000.00	50,365,268.05	
惠州利华	535,706,884.69				-1,267,973.62	
上海鹏鲲	510,903,984.96				-66,156.74	
深圳世界之窗	236,119,400.58				27,405,421.85	
云南华侨城置地	365,314,558.63				-175,905,503.69	
成都锦华	217,829,121.07				-37,773,305.61	
二、联营企业	12,350,584,145.85	904,312,000.10	343,000.00	540,585,621.22	-1,350,762,637.38	
其中,重要的联营企业:						

深圳华侨城股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

被投资单位	年初余额		本年增减变动			
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
渤海证券	2,716,586,578.20				43,794,533.10	
招华国际会展发展	2,392,323,124.41				-583,581,489.79	
招华会展置地	1,449,997,588.39				-214,951,957.85	
杭州锦杭	812,538,976.53				18,242,179.28	
资汇控股	643,018,753.13				16,191,523.08	
湖北交投襄阳	508,873,890.96				7,555,566.45	
宁波弘福	450,385,260.77				-157,447.18	
民生教育	528,569,861.47				-16,530,071.03	
成都地润	328,973,349.26				-63,097,259.33	
中山禹鸿	242,125,224.83				-3,086,987.83	
宜宾叙华	238,168,430.88				-18,497,908.26	
德盈控股	117,781,934.07				-9,690,872.13	
宁波泓生羲和	104,232,003.15					

(续)

被投资单位	本年增减变动	年末余额
-------	--------	------

深圳华侨城股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

	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	账面价值	减值准备
合计		-264,351,964.61	378,147,980.03	-3,186,827.70	16,555,946,219.97	696,620,610.89
一、合营企业		-115,369,800.14	197,903,984.96		6,428,780,319.96	212,064,615.72
其中,重要的合营企业:						
重庆悦岚					1,137,788,895.96	
苏州华湖		-40,080,000.00			980,792,459.61	
国际低碳城开发					959,587,831.81	
南京华颐					559,693,905.83	
国寿侨城		-10,800,000.00			541,115,313.93	
惠州利华					534,438,911.07	
上海鹏鲲			197,903,984.96		312,933,843.26	197,903,984.96
深圳世界之窗		-57,836,535.16			205,688,287.27	
云南华侨城置业					189,409,054.94	
成都锦华					180,055,815.46	
二、联营企业		-148,982,164.47	180,243,995.07	-3,186,827.70	10,127,165,900.01	484,555,995.17
其中,重要的联营企业:						
渤海证券					2,760,381,111.30	
招华国际会展发展					1,808,741,634.62	
招华会展置地					1,235,045,630.54	

深圳华侨城股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

被投资单位	本年增减变动				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	账面价值	减值准备
杭州锦杭					830,781,155.81	
资汇控股					659,210,276.21	
湖北交投襄阳					516,429,457.41	
宁波弘福					450,227,813.59	
民生教育			180,243,995.07		331,795,795.37	180,243,995.07
成都地润					265,876,089.93	
中山禹鸿					239,038,237.00	
宜宾叙华					219,670,522.62	
德盈控股					108,091,061.94	
宁波泓生羲和					104,232,003.15	

8. 其他权益工具投资

项目	年初余额	计入其他综合收益的利得	其他（注）	年末余额	本年确认的股利收入	累计计入其他综合收益的损失	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
招商蛇口	650,847,457.28	-101,694,915.20		549,152,542.08	12,336,286.01	-950,847,457.12	计划长期持有上市公司的股权，在投资之初，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。
禹洲集团		-18,188,515.56	24,501,613.15	6,313,097.59		-18,188,515.56	计划长期持有的上市公司的股权，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
合计	650,847,457.28	-119,883,430.76	24,501,613.15	555,465,639.67	12,336,286.01	-969,035,972.68	—

注：其他为因被动稀释，丧失重大影响，该投资由权益法转为金融资产核算。该投资拟长期持有、无近期出售计划、非交易性，故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。

9. 其他非流动金融资产

项目	年末余额	年初余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	255,011,867.61	351,650,960.99
其中：权益工具投资	255,011,867.61	351,650,960.99
合计	255,011,867.61	351,650,960.99

10. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物及其他	合计
一、账面原值		
1.年初余额	23,573,006,199.98	23,573,006,199.98
2.本年增加金额	455,113,036.83	455,113,036.83
(1) 外购	152,914,961.92	152,914,961.92
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	152,827,984.48	152,827,984.48
(3) 持有待售转回		
(4) 其他增加	149,370,090.43	149,370,090.43
3.本年减少金额	274,386,347.66	274,386,347.66
(1) 处置或报废	1,948,459.66	1,948,459.66
(2) 其他转出	272,437,888.00	272,437,888.00
4.年末余额	23,753,732,889.15	23,753,732,889.15
二、累计折旧和累计摊销		
1.年初余额	4,567,578,764.40	4,567,578,764.40
2.本年增加金额	849,789,293.37	849,789,293.37
(1) 计提或摊销	818,232,077.92	818,232,077.92
(2) 持有待售转回		
(3) 其他增加	31,557,215.45	31,557,215.45
3.本年减少金额	55,464,262.03	55,464,262.03
(1) 处置或报废	293,055.59	293,055.59
(2) 其他转出	55,171,206.44	55,171,206.44
4.年末余额	5,361,903,795.74	5,361,903,795.74
三、减值准备		
1.年初余额	215,379,408.36	215,379,408.36
2.本年增加金额	119,224,380.56	119,224,380.56

深圳华侨城股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

项目	房屋、建筑物及其他	合计
(1) 其他增加	119,224,380.56	119,224,380.56
3.本年减少金额	68,245.51	68,245.51
(1) 其他减少	68,245.51	68,245.51
4.年末余额	334,535,543.41	334,535,543.41
四、账面价值		
1.年末账面价值	18,057,293,550.00	18,057,293,550.00
2.年初账面价值	18,790,048,027.22	18,790,048,027.22

(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
房屋、建筑物	1,645,034,316.47	正在办理中
合计	1,645,034,316.47	

11. 固定资产

项目	年末余额	年初余额
固定资产	21,893,859,138.91	23,550,927,593.36
固定资产清理	5,296,440.53	18,350.20
合计	21,899,155,579.44	23,550,945,943.56

(1) 固定资产情况

项目	房屋及景区建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值						
1.年初余额	25,018,706,705.58	11,416,302,159.29	259,115,123.54	1,738,589,447.70	3,353,552,204.69	41,786,265,640.80
2.本年增加金额	575,909,706.26	109,377,176.39	15,097,320.47	41,989,213.33	202,317,834.57	944,691,251.02
(1) 购置		32,904,677.12	7,300,409.08	17,991,485.51	48,761,620.09	106,958,191.80
(2) 存货/在建工程转入	452,675,931.69	26,774,846.61	6,474,592.05	12,101,136.41	116,980,740.21	615,007,246.97
(3) 其他增加	123,233,774.57	49,697,652.66	1,322,319.34	11,896,591.41	36,575,474.27	222,725,812.25
3.本年减少金额	871,797,854.83	319,743,069.26	30,026,483.60	64,366,852.48	48,839,000.54	1,334,773,260.71
(1) 处置或报废	151,516,283.45	212,321,640.65	21,671,027.48	53,590,487.20	18,851,455.63	457,950,894.41
(2) 其他减少	720,281,571.38	107,421,428.61	8,355,456.12	10,776,365.28	29,987,544.91	876,822,366.30
4.年末余额	24,722,818,557.01	11,205,936,266.42	244,185,960.41	1,716,211,808.55	3,507,031,038.72	41,396,183,631.11
二、累计折旧						
1.年初余额	8,173,323,245.71	6,842,134,057.53	206,468,369.33	1,191,722,610.47	1,184,848,754.99	17,598,497,038.03
2.本年增加金额	907,900,684.56	516,701,942.55	15,239,691.33	82,988,232.55	285,533,073.96	1,808,363,624.95
(1) 计提	731,647,173.32	514,831,576.57	14,592,966.71	82,546,348.42	284,758,528.60	1,628,376,593.62
(2) 其他增加	176,253,511.24	1,870,365.98	646,724.62	441,884.13	774,545.36	179,987,031.33
3.本年减少金额	138,382,018.13	290,442,654.98	29,781,187.66	57,038,013.86	25,733,305.56	541,377,180.19
(1) 处置或报废	22,139,949.48	192,462,347.85	21,501,341.99	49,430,630.77	16,896,903.33	302,431,173.42
(2) 其他减少	116,242,068.65	97,980,307.13	8,279,845.67	7,607,383.09	8,836,402.23	238,946,006.77

深圳华侨城股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

项目	房屋及景区建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
4.年末余额	8,942,841,912.14	7,068,393,345.10	191,926,873.00	1,217,672,829.16	1,444,648,523.39	18,865,483,482.79
三、减值准备						
1.年初余额	382,361,375.75	6,300,804.45		21,639.87	248,157,189.34	636,841,009.41
2.本年增加金额						
3.本年减少金额						
（1）处置或报废						
4.年末余额	382,361,375.75	6,300,804.45		21,639.87	248,157,189.34	636,841,009.41
四、账面价值						
1.年末账面价值	15,397,615,269.12	4,131,242,116.87	52,259,087.41	498,517,339.52	1,814,225,325.99	21,893,859,138.91
2.年初账面价值	16,463,022,084.12	4,567,867,297.31	52,646,754.21	546,845,197.36	1,920,546,260.36	23,550,927,593.36

(2) 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
房屋、建筑物	4,871,154,319.87	正在办理中
合计	4,871,154,319.87	—

12. 在建工程

项目	年末余额	年初余额
在建工程	5,457,857,929.92	5,545,929,383.65
工程物资		
合计	5,457,857,929.92	5,545,929,383.65

(1) 在建工程情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
公园景区、商业地产等项目	5,984,705,729.32	542,393,084.11	5,442,312,645.21	5,956,565,251.84	421,844,725.91	5,534,720,525.93
其他	15,545,284.71		15,545,284.71	11,208,857.72		11,208,857.72
合计	6,000,251,014.03	542,393,084.11	5,457,857,929.92	5,967,774,109.56	421,844,725.91	5,545,929,383.65

(2) 重要在建工程项目本年变动情况

工程名称	预算数 (万元)	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
				转入固定资产	其他减少	
南京置地项目	419,269.78	1,486,994,205.38	443,165,118.37			1,930,159,323.75
西安沣东项目	441,294.00	1,054,892,250.22	383,025,980.17		8,429,805.98	1,429,488,424.41
合肥实业项目	272,846.78	403,756,020.92	50,785,834.34		268,571.43	454,273,283.83
襄阳华侨城项目	550,400.00	676,705,823.96	37,271,288.64	12,115,717.71	424,711,759.91	277,149,634.98
南昌华侨城项目	613,400.00	267,636,385.25	22,549,476.24	11,717,512.19	12,766,604.91	265,701,744.39

13. 使用权资产

项目	房屋及景区建筑物	其他	合计
一、账面原值			
1.年初余额	4,646,896,529.71	232,119,649.27	4,879,016,178.98

深圳华侨城股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

项目	房屋及景区建筑物	其他	合计
2.本年增加金额	21,222,635.88	25,827,114.07	47,049,749.95
（1）租入	19,726,662.47	25,827,114.07	45,553,776.54
（2）其他	1,495,973.41		1,495,973.41
3.本年减少金额	67,162,151.06		67,162,151.06
（1）处置或报废	43,742,773.73		43,742,773.73
（2）其他	23,419,377.33		23,419,377.33
4.年末余额	4,600,957,014.53	257,946,763.34	4,858,903,777.87
二、累计折旧			
1.年初余额	2,696,633,046.54	55,782,687.95	2,752,415,734.49
2.本年增加金额	478,872,949.05	4,163,919.72	483,036,868.77
（1）计提	478,872,949.05	4,146,031.01	483,018,980.06
（2）其他		17,888.71	17,888.71
3.本年减少金额	46,193,667.52		46,193,667.52
（1）处置或报废	28,746,839.68		28,746,839.68
（2）其他	17,446,827.84		17,446,827.84
4.年末余额	3,129,312,328.07	59,946,607.67	3,189,258,935.74
三、减值准备			
1.年初余额		109,396,625.71	109,396,625.71
2.本年增加金额			

项目	房屋及景区建筑物	其他	合计
3.本年减少金额			
4.年末余额		109,396,625.71	109,396,625.71
四、账面价值			
1.年末账面价值	1,471,644,686.46	88,603,529.96	1,560,248,216.42
2.年初账面价值	1,950,263,483.17	66,940,335.61	2,017,203,818.78

14. 无形资产

(1) 无形资产明细

项目	土地使用权	软件	其他	合计
一、账面原值				
1.年初余额	14,641,181,852.94	216,424,089.39	454,176,796.58	15,311,782,738.91
2.本年增加金额	39,112,399.28	26,670,935.88	24,287,742.02	90,071,077.18
(1) 购置	33,515,443.24	7,663,729.15	24,190,249.43	65,369,421.82
(2) 存货/在建工程转入		9,345,396.22		9,345,396.22
(3) 其他	5,596,956.04	9,661,810.51	97,492.59	15,356,259.14
3.本年减少金额	463,280,379.70	1,119,116.50	1,521,654.45	465,921,150.65
(1) 处置或报废		248,706.42		248,706.42
(2) 其他	463,280,379.70	870,410.08	1,521,654.45	465,672,444.23
4.年末余额	14,217,013,872.52	241,975,908.77	476,942,884.15	14,935,932,665.44

深圳华侨城股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

项目	土地使用权	软件	其他	合计
二、累计摊销				
1.年初余额	2,997,769,543.27	109,661,888.60	133,414,488.50	3,240,845,920.37
2.本年增加金额	359,887,587.55	23,914,457.75	30,375,400.18	414,177,445.48
(1) 计提	359,887,587.55	23,435,555.30	30,375,400.18	413,698,543.03
(2) 其他		478,902.45		478,902.45
3.本年减少金额	1,468,696.40	724,139.79	1,323,987.10	3,516,823.29
(1) 处置或报废		248,706.42		248,706.42
(2) 其他	1,468,696.40	475,433.37	1,323,987.10	3,268,116.87
4.年末余额	3,356,188,434.42	132,852,206.56	162,465,901.58	3,651,506,542.56
三、减值准备				
1.年初余额	66,605,508.49			66,605,508.49
2.本年增加金额	30,746,677.14			30,746,677.14
3.本年减少金额				
(1) 其他				
4.年末余额	97,352,185.63			97,352,185.63
四、账面价值				
1.年末账面价值	10,763,473,252.47	109,123,702.21	314,476,982.57	11,187,073,937.25
2.年初账面价值	11,576,806,801.18	106,762,200.79	320,762,308.08	12,004,331,310.05

15. 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	本年其他减少	年末余额
绿化费	417,678,092.60	19,872,327.83	32,436,892.61	9,394,049.43	395,719,478.39
项目提升改造费	620,169,249.21	79,930,517.54	109,938,716.37	17,135,638.56	573,025,411.82
装修费	248,965,658.02	82,992,469.42	63,641,195.56	6,744,783.12	261,572,148.76
演艺创作费	25,025,431.81	32,621,275.12	31,925,077.81	501,991.08	25,219,638.04
其他	568,723,728.05	159,048,894.12	266,372,585.78	13,219,068.80	448,180,967.59
合计	1,880,562,159.69	374,465,484.03	504,314,468.13	46,995,530.99	1,703,717,644.60

16. 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	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
土地增值税的计提、缴纳与清算	24,934,646,420.56	6,233,661,605.14
内部交易未实现利润	4,297,900,495.21	1,074,475,123.80
预收房款预计毛利	1,831,674,982.16	457,918,745.54
可抵扣亏损	3,983,402,869.31	995,850,717.33
减值准备	295,198,689.28	73,799,672.32
其他（注）	5,277,135,680.44	1,319,283,920.11
合计	40,619,959,136.96	10,154,989,784.24

（续）

项目	年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
土地增值税的计提、缴纳与清算	29,042,911,454.12	7,260,727,863.53
内部交易未实现利润	5,127,604,668.20	1,281,901,167.05
预收房款预计毛利	3,237,418,691.60	809,354,672.90
可抵扣亏损	1,848,007,939.12	462,001,984.78
减值准备	311,782,676.04	77,945,669.01
其他（注）	6,727,618,267.96	1,681,904,566.99
合计	46,295,343,697.04	11,573,835,924.26

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

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
公允价值变动	1,567,294,203.48	391,823,550.87
预缴税费	141,198,653.28	35,299,663.32
借款资本化利息	52,757,655.92	13,189,413.98
其他	2,422,828,792.52	605,707,198.13
合计	4,184,079,305.20	1,046,019,826.30

（续）

项目	年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
公允价值变动	1,506,389,188.64	376,597,297.16
预缴税费	192,484,790.28	48,121,197.57
借款资本化利息	53,316,522.52	13,329,130.63
其他	3,156,659,339.16	789,164,834.79
合计	4,908,849,840.60	1,227,212,460.15

(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	598,550,974.46	9,556,438,809.78
递延所得税负债	598,550,974.46	447,468,851.84

17. 其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
委托贷款	3,146,658,816.26	2,960,258,756.04
土地处置权益（注）	1,872,451,923.12	1,422,977,526.18
预付土地款及土地保证金	192,771,211.05	212,840,256.00
长期资产购置预付款	18,658,270.03	33,258,260.46
合同取得成本	26,906,578.24	26,924,102.44
支付股权款	1.00	1.00
合计	5,257,446,799.70	4,656,258,902.12

注：天津华侨城、广州文旅小镇项目土地处置权益款。其中，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。

18. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末		年初	
	账面价值 (万元)	受限原因	账面价值 (万元)	受限原因
货币资金	120,613.07	诉讼冻结、代建项目政府专项财政资金及保函、信用证、按揭保证金等	105,315.15	诉讼冻结、代建项目政府专项财政资金及保函、信用证、按揭保证金等
存货	3,336,473.14	贷款抵押、企业申请资产保全	2,633,862.91	贷款抵押、企业申请资产保全
固定资产	301,388.88	贷款抵押	380,749.89	贷款抵押、贷款担保
投资性房地产	1,138,668.43	贷款抵押	639,930.39	贷款抵押、法院查封
在建工程	302,779.43	贷款抵押	60,972.97	贷款抵押
无形资产	431,425.80	贷款抵押	207,812.78	贷款抵押
非上市公司股权	628,456.67	贷款质押	514,178.36	贷款质押
应收账款	6,743.63	贷款质押	14,318.99	贷款质押
合计	6,266,549.05	—	4,557,141.44	—

19. 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	2,454,177,834.52	3,640,287,677.67
合计	2,454,177,834.52	3,640,287,677.67

注：短期借款年末余额中利息金额是 43,662,832.82 元。

(2) 已逾期未偿还的短期借款

年末无已逾期未偿还的短期借款。

20. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
应付及预计工程款	22,451,786,810.88	25,568,355,616.39
应付地价款	377,990,142.52	1,830,588,890.79
其他	1,416,047,961.64	1,099,353,527.81
合计	24,245,824,915.04	28,498,298,034.99

注：账龄超过 1 年重要应付账款主要是未结算的工程款。

21. 合同负债

(1) 合同负债情况

项目	年末余额	年初余额
预收购房款	21,398,983,087.33	27,559,643,630.69
服务业务	1,741,672,403.33	1,886,400,454.28
合计	23,140,655,490.66	29,446,044,084.97

(2) 账龄超过 1 年的重要合同负债

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
信和置业项目	5,132,526,129.20	尚未完成交付
佛山文旅项目	1,059,649,184.81	尚未完成交付
成都天府项目	1,045,473,298.53	尚未完成交付
佛山侨悦项目	869,186,896.52	尚未完成交付
南昌实业项目	228,615,275.90	尚未完成交付
合计	8,335,450,784.96	

(3) 本年账面价值发生重大变动情况

项目	变动金额	变动原因
佛山文旅项目	-3,180,211,267.74	结转收入
南昌实业项目	-2,567,444,164.75	结转收入
无锡泓昇项目	-2,249,853,223.94	结转收入
合计	-7,997,508,656.43	—

(4) 预收房款前五大的项目

项目	年末余额	年初余额
信和置业项目	5,239,403,327.06	5,134,779,404.05
新玺发展项目	2,455,765,674.52	2,499,022,261.67
佛山文旅项目	2,190,202,605.77	3,904,915,720.79
佛山侨悦项目	1,695,585,981.03	869,186,896.52
武汉华滨项目	1,598,127,980.73	1,206,474,084.34

22. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	2,072,169,473.94	2,536,211,011.93	2,930,114,489.79	1,678,265,996.08
离职后福利-设定提存计划	29,042,727.63	269,003,850.95	271,456,016.83	26,590,561.75
辞退福利	48,461,391.63	87,047,825.35	93,175,294.87	42,333,922.11
一年内到期的其他福利	1,503,521.28		1,389,438.55	114,082.73
合计	2,151,177,114.48	2,892,262,688.23	3,296,135,240.04	1,747,304,562.67

(2) 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	1,829,133,923.24	1,858,263,662.20	2,238,911,365.01	1,448,486,220.43
职工福利费	33,838,149.23	147,861,823.44	159,251,656.89	22,448,315.78
社会保险费	6,319,886.08	121,958,020.13	121,426,596.51	6,851,309.70
其中：医疗保险费及生育保险费	5,920,553.32	114,868,450.29	114,439,929.51	6,349,074.10
工伤保险费	399,332.76	7,089,569.84	6,986,667.00	502,235.60
住房公积金	8,372,422.31	173,259,826.02	172,722,703.23	8,909,545.10
工会经费和职工教育经费	165,897,923.02	45,476,841.62	44,426,572.32	166,948,192.32
其他短期薪酬	28,607,170.06	189,390,838.52	193,375,595.83	24,622,412.75
合计	2,072,169,473.94	2,536,211,011.93	2,930,114,489.79	1,678,265,996.08

(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	10,589,789.43	258,770,097.26	257,284,331.48	12,075,555.21
失业保险费	966,976.21	10,233,753.69	10,623,045.82	577,684.08
企业年金缴费	17,485,961.99		3,548,639.53	13,937,322.46
合计	29,042,727.63	269,003,850.95	271,456,016.83	26,590,561.75

23. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	587,491,471.65	1,047,203,449.17
企业所得税	415,011,305.47	712,832,706.21
土地增值税	194,802,611.07	382,976,270.99
房产税	87,601,356.43	107,574,021.82
城市维护建设税	52,056,593.24	73,413,960.63
教育费附加	56,174,714.22	54,247,532.09
土地使用税	29,865,400.07	47,326,972.01
个人所得税	39,078,604.87	25,730,039.27
其他	110,521,889.30	119,924,616.07
合计	1,572,603,946.32	2,571,229,568.26

24. 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利	435,767,006.01	446,388,658.26
其他应付款	49,626,971,181.34	46,556,381,749.89
合计	50,062,738,187.35	47,002,770,408.15

注：年末无逾期利息。

24.1 应付股利

项目	年末余额	年初余额
子公司应付少数股东股利	435,767,006.01	446,388,658.26
合计	435,767,006.01	446,388,658.26

注：超过 1 年的应付股利 435,767,006.01 元，系投资方尚未领取的股利。

24.2 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

款项性质	年末余额	年初余额
关联方往来	19,697,203,954.66	20,916,258,818.20
计提的土地增值税	13,621,068,369.03	14,891,538,277.78
其他单位往来	9,564,602,705.63	4,306,621,529.34
预提费用	2,295,149,710.72	2,048,561,556.55

款项性质	年末余额	年初余额
收取的押金、保证金	1,855,075,427.11	1,828,237,965.04
购房意向金	1,708,212,620.63	1,697,396,986.39
其他	885,658,393.56	867,766,616.59
合计	49,626,971,181.34	46,556,381,749.89

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
预提税金—土地增值税	12,997,429,398.91	未到清算期预提土地增值税
合计	12,997,429,398.91	—

25. 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	32,178,611,159.21	37,559,475,799.74
一年内到期的租赁负债	613,833,953.47	703,805,099.56
一年内到期的应付债券	2,595,475,662.35	107,684,566.46
合计	35,387,920,775.03	38,370,965,465.76

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 48,870,159.53 元。

26. 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税额	2,087,690,356.51	2,672,903,621.06
合计	2,087,690,356.51	2,672,903,621.06

27. 长期借款

借款类别	年末余额	年初余额
信用借款	51,810,984,498.69	71,540,145,657.50
抵押借款	36,577,314,804.59	23,499,261,058.68
保证借款	17,140,442,540.33	22,724,965,375.42
质押借款	7,147,585,746.53	5,559,006,101.89
减：一年内到期的长期借款（详见附注五、25）	32,178,611,159.21	37,559,475,799.74
合计	80,497,716,430.93	85,763,902,393.75

28. 应付债券

(1) 应付债券分类

项目	年末余额	年初余额
公司债券	3,805,781,249.88	3,804,520,372.08
减：一年内到期的应付债券（附注五、25）	2,595,475,662.35	107,684,566.46
合计	1,210,305,587.53	3,696,835,805.62

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额
	(元)			
24 侨城 01	1,200,000,000.00	2024-3-28	3 年	1,198,170,000.00
21 侨城 02	500,000,000.00	2021-1-11	5+2 年	499,200,000.00
21 侨城 04	500,000,000.00	2021-1-18	5+2 年	499,200,000.00
21 侨城 06	1,500,000,000.00	2021-4-7	5+2 年	1,497,600,000.00
小计	3,700,000,000.00	—	—	3,694,170,000.00
减：一年内到期的应付债券（附注五、25）	---	—	—	---
合计	3,700,000,000.00	—	—	3,694,170,000.00

(续)

债券名称	年初余额	本年发行	按面值计提利息
24 侨城 01	1,233,495,368.37		45,100,273.97
21 侨城 02	514,335,645.56		19,450,000.01
21 侨城 04	514,333,182.33		19,450,000.02
21 侨城 06	1,542,356,175.82		60,369,954.12
小计	3,804,520,372.08		144,370,228.12
减：一年内到期的应付债券（附注五、25）	107,684,566.46		
合计	3,696,835,805.62		144,370,228.12

(续)

债券名称	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
24 侨城 01	632,299.63	45,600,000.00	1,233,627,941.97
21 侨城 02	133,318.36	19,450,000.00	514,468,963.93
21 侨城 04	133,221.80	19,450,000.00	514,466,404.15
21 侨城 06	362,038.01	59,870,228.12	1,543,217,939.83
小计	1,260,877.80	144,370,228.12	3,805,781,249.88

深圳华侨城股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

债券名称	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
减：一年内到期的应付债券（附注五、25）	---	---	2,595,475,662.35
合计	1,260,877.80	144,370,228.12	1,210,305,587.53

29. 租赁负债

项目	年末余额	年初余额
租赁付款额	2,183,039,193.33	2,770,159,455.73
减：一年内到期的租赁负债（详见附注五、25）	613,833,953.47	703,805,099.56
合计	1,569,205,239.86	2,066,354,356.17

30. 长期应付款

项目	年末余额	年初余额
长期应付款	65,514,668.17	65,514,668.17
专项应付款	244,266,620.16	244,277,628.16
合计	309,781,288.33	309,792,296.33

30.1 专项应付款

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
安置拆迁单位租金	230,704,126.09			230,704,126.09
确权专项工作经费	12,529,454.07			12,529,454.07
文化产业发展专项资金	1,000,000.00			1,000,000.00
其他	44,048.00		11,008.00	33,040.00
合计	244,277,628.16		11,008.00	244,266,620.16

31. 递延收益

(1) 递延收益分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
政府补助	844,805,943.47	11,045,959.00	103,977,485.79	751,874,416.68	—
其他	99,552,000.00			99,552,000.00	项目未结转，与存货相关
合计	944,357,943.47	11,045,959.00	103,977,485.79	851,426,416.68	—

(2) 政府补助项目

负债项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额	本年冲减成本费用金额	其他变动	年末余额	与资产相关/与收益相关
欢乐谷项目产业扶持资金	783,860,074.82			93,741,597.24			690,118,477.58	与资产相关
中国艺库创意文化产业园项目	20,523,607.61						20,523,607.61	与收益相关
“两园一带”生态绿地及配套项目	13,085,235.01			4,948,230.11			8,137,004.90	与收益相关
其他项目	27,337,026.03	11,045,959.00		4,774,544.99	513,113.45		33,095,326.59	与资产/收益相关
合计	844,805,943.47	11,045,959.00		103,464,372.34	513,113.45		751,874,416.68	—

32. 股本

项目	年初余额	本年变动增减(+、-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	8,037,758,053.00	---	---	---			8,037,758,053.00

33. 其他权益工具

发行在外的金融工具	年初		本年增加		本年减少		年末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债	3,100,000,000.00	3,100,000,000.00	---	---	---	---	3,100,000,000.00	3,100,000,000.00
合计	3,100,000,000.00	3,100,000,000.00	---	---	---	---	3,100,000,000.00	3,100,000,000.00

注：太平洋资产管理有限责任公司设立“太平洋-深圳华侨城股份债权投资计划”，将募集之受托资金向本公司进行永续债权投资。2025 年度，本公司支付永续债利息 154,009,722.23 元。

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

34. 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	4,422,635,957.61			4,422,635,957.61
其他资本公积	34,340,313.97	277,123,315.58	20,908.83	311,442,720.72

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
合计	4,456,976,271.58	277,123,315.58	20,908.83	4,734,078,678.33

注：①资本公积-其他资本公积本年增加 277,123,315.58 元：（A）本期因购买子公司少数股东股权导致增加资本公积 277,123,315.58 元。

②资本公积-其他资本公积本年减少 20,908.83 元：（A）处置参股公司股权转出以前年度确认的资本公积-其他资本公积 20,908.83 元。

35. 其他综合收益

项目	年初余额	本年所得税前发生额	本年发生额				年末余额	
			减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		税后归属于少数股东
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-809,836,202.25	-119,883,430.76				-114,597,848.14	-5,285,582.62	-924,434,050.39
其中：其他权益工具投资公允价值变动	-751,933,872.28	-119,883,430.76				-114,597,848.14	-5,285,582.62	-866,531,720.42
其他	-57,902,329.97							-57,902,329.97
二、将重分类进损益的其他综合收益	-1,290,751,255.89	65,337,180.01				13,813,391.25	51,523,788.76	-1,276,937,864.64
其中：权益法下可转损益的其他综合	-59,639,842.82							-59,639,842.82

深圳华侨城股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

项目	年初 余额	本年所得税前发生 额	本年发生额					年末 余额
			减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：前期计入其 他综合收益当期 转入留存收益	减：所 得税费 用	税后归属于母公 司	税后归属于少数 股东	
收益								
其他	4,242,145.28							4,242,145.28
外币财务报表折 算差额	-1,235,353,558.35	65,337,180.01				13,813,391.25	51,523,788.76	-1,221,540,167.10
其他综合收益合计	-2,100,587,458.14	-54,546,250.75				-100,784,456.89	46,238,206.14	-2,201,371,915.03

36. 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	4,909,916,514.32			4,909,916,514.32
任意盈余公积	11,568,568.32			11,568,568.32
合计	4,921,485,082.64			4,921,485,082.64

37. 未分配利润

项目	年末余额	年初余额
上年年末余额	34,773,039,153.18	43,589,770,464.11
加：年初未分配利润调整数		
本年年初余额	34,773,039,153.18	43,589,770,464.11
加：本年归属于母公司所有者的净利润	-14,496,107,715.32	-8,662,299,644.25
减：其他（注）	154,009,722.23	154,431,666.68
本年年末余额	20,122,921,715.63	34,773,039,153.18

注：其他是支付永续债利息 154,009,722.23 元。

38. 营业收入、营业成本

（1）营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	31,220,261,397.45	28,368,483,379.75	54,213,602,025.36	47,190,523,705.14
其他业务	160,942,549.50	97,950,324.10	193,697,562.59	114,012,176.25
合计	31,381,203,946.95	28,466,433,703.85	54,407,299,587.95	47,304,535,881.39

（2）主营业务按行业分类

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
旅游综合行业	21,371,968,020.76	19,270,457,354.50	27,299,478,753.27	23,383,609,756.90
房地产行业	9,848,293,376.69	9,098,026,025.25	26,914,123,272.09	23,806,913,948.24
合计	31,220,261,397.45	28,368,483,379.75	54,213,602,025.36	47,190,523,705.14

（3）与履约义务相关的信息

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

(4) 与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

截至 2025 年 12 月 31 日，本集团分摊至尚未履行（或部分未履行）履约义务的交易价格合计为人民币 235.32 亿元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格。本集团预计在未来 1-3 年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，以及在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

(5) 前五名客户营业收入情况

期间	前五名客户营业收入合计	占同期营业收入的比例 (%)
2025 年	2,510,635,748.84	8.00
2024 年	2,021,081,866.67	3.71

(6) 营业收入扣除情况表

单位：万元

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	3,138,120.39		5,440,729.96	
营业收入扣除项目合计金额	2,471.78		3,599.24	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	0.08%	—	0.07%	—

一、与主营业务无关的业务收入

1.正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	2,471.78	销售材料、包装物以及水电等收入	3,599.24	销售材料、包装物以及水电等收入
2.不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。	---	—		
3.本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。	---	---	---	---
4.与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。	---	---	---	---
5.同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。	---	---	---	---
6.未形成或难以形成稳定业务模式	---	---	---	---

深圳华侨城股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计	2,471.78	—	3,599.24	—
二、不具备商业实质的收入				
1.未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。	---	---	---	---
2.不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。	---	---	---	---
3.交易价格显失公允的业务产生的收入。	---	---	---	---
4.本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。	---	---	---	---
5.审计意见中非标准审计意见涉及的收入。	---	---	---	---
6.其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。	---	---	---	---
不具备商业实质的收入小计	---	---	---	---
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入	---	---	---	---
营业收入扣除后金额	3,135,648.61	—	5,437,130.72	—

39. 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	623,638,970.12	1,723,624,330.58
房产税	328,570,799.39	287,057,106.03
土地使用税	135,392,801.27	96,938,175.43
城市维护建设税	44,823,590.98	95,485,611.21
教育费附加	33,823,538.81	70,817,047.81
印花税	26,851,908.52	37,157,536.59
其他	9,809,988.10	18,929,095.57
合计	1,202,911,597.19	2,330,008,903.22

40. 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
市场拓展费用	967,922,298.03	1,554,916,831.35
其中：广告费	53,200,760.59	129,295,168.67
人工成本	170,742,867.03	205,383,649.09

深圳华侨城股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

项目	本年发生额	上年发生额
能源费用	8,564,158.90	16,890,595.92
其他日常费用	193,740,923.26	298,654,295.26
合计	1,340,970,247.22	2,075,845,371.62

41. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
人工成本	1,002,962,101.74	1,084,203,073.93
折旧摊销费用	321,011,696.39	321,808,342.86
中介费	49,884,413.72	91,511,321.01
行政办公费	24,025,081.02	33,559,971.06
差旅交通费	13,252,617.59	19,313,103.28
其他	147,911,537.80	325,373,560.61
合计	1,559,047,448.26	1,875,769,372.75

42. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息费用	4,509,217,034.72	4,663,288,527.22
减：利息收入	712,426,394.29	1,042,964,517.35
加：汇兑损失	77,127,889.74	162,061,578.58
手续费及其他	20,360,815.58	38,940,823.96
合计	3,894,279,345.75	3,821,326,412.41

43. 其他收益

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
文化旅游产业扶持资金和奖励金	103,464,372.34	107,626,483.65
企业补贴收入	1,276,588.04	19,812,937.28
增值税进项税额加计扣除	78,953.67	1,474,511.53
其他	27,255,607.17	19,831,046.64
合计	132,075,521.22	148,744,979.10

44. 投资收益

深圳华侨城股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-2,010,459,985.80	-2,035,587,962.62
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,197,794.21	-3,291,076.23
其他	34,033,476.36	20,339,129.67
合计	-1,977,624,303.65	-2,018,539,909.18

45. 信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
其他应收款坏账损失	-1,305,462,499.40	-232,324,009.91
应收账款坏账损失	-33,874,695.28	-36,818,704.93
其他非流动资产坏账损失	-248,130.51	-2,963,221.98
合计	-1,339,585,325.19	-272,105,936.82

46. 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失	-8,084,932,233.43	-2,097,616,199.06
在建工程减值损失	-120,548,358.20	
无形资产减值损失	-30,746,677.14	
商誉减值损失	-23,108,175.11	
长期股权投资减值损失	-378,147,980.03	
合计	-8,637,483,423.91	-2,097,616,199.06

47. 资产处置收益

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置收益	26,930,760.24	153,245,964.66
合计	26,930,760.24	153,245,964.66

48. 营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
罚款、违约金及赔偿收入	34,822,505.20	56,096,074.60	34,822,505.20
与企业日常活动无关的政府补助	696,799.83	66,408.44	696,799.83
非流动资产毁损报废利得	334,386.06	1,219,247.97	334,386.06
其他	13,119,524.80	10,484,647.97	13,119,524.80
合计	48,973,215.89	67,866,378.98	48,973,215.89

49. 营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	26,789,873.83	55,633,098.81	26,789,873.83
违约金、滞纳金及赔偿等支出	328,366,705.69	75,006,598.29	328,366,705.69
对外捐赠支出	7,000,000.00	7,065,887.84	7,000,000.00
其他支出	4,509,319.31	42,935,537.23	4,509,319.31
合计	366,665,898.83	180,641,122.17	366,665,898.83

50. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当年所得税费用	565,749,408.39	853,956,949.81
递延所得税费用	1,205,551,397.99	1,689,954,658.91
合计	1,771,300,806.38	2,543,911,608.72

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
本年合并利润总额	-17,247,682,512.88
按法定/适用税率计算的所得税费用	-4,311,920,628.22
子公司适用不同税率的影响	-280,232,972.30
调整以前期间所得税的影响	34,484,892.33
非应税收入的影响	1,594,394,448.93
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	24,121,565.27
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	233,662,044.77
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	4,476,791,455.60
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
其他	
所得税费用	1,771,300,806.38

51. 其他综合收益

详见本附注“五、35 其他综合收益”相关内容。

52. 现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
押金、保证金、备用金	634,794,851.94	4,899,180,894.61
往来款项	10,206,391,245.25	1,297,045,352.27
利息收入	174,749,114.43	418,124,315.62
补贴收入	13,019,346.87	41,860,221.62
其他	337,792,582.30	308,514,456.03
合计	11,366,747,140.79	6,964,725,240.15

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
押金、保证金、备用金	3,468,267,096.72	5,746,512,003.89
其他付现费用	2,613,260,864.02	2,196,102,784.47
往来款项	558,374,966.30	492,330,755.18
银行手续费	62,366,151.07	17,147,017.18
合计	6,702,269,078.11	8,452,092,560.72

(2) 与投资活动有关的现金

1) 收到的其他的与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收回对合营及联营公司项目的前期垫款等	83,805,929.29	766,567,820.70
其他		1,159,484.61
合计	83,805,929.29	767,727,305.31

2) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
支付合营及联营公司项目的前期垫款及其他	217,516,425.55	1,654,045,932.86
合计	217,516,425.55	1,654,045,932.86

(3) 与筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
项目公司收到的非控股股东前期垫款及其他	144,787,446.77	1,683,938,280.75
合计	144,787,446.77	1,683,938,280.75

2) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
项目公司支付的非控股股东前期垫款及其他	1,438,845,363.70	1,877,926,836.79
支付的租赁款	741,752,801.54	754,697,401.53
合计	2,180,598,165.24	2,632,624,238.32

53. 现金流量表补充资料

(1) 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	-19,018,983,319.26	-9,720,853,491.19
加: 资产减值准备	8,637,483,423.91	2,097,616,199.06
信用减值损失	1,339,585,325.19	272,105,936.82
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,446,608,671.54	2,251,411,689.83
使用权资产折旧	483,018,980.06	526,538,898.54
无形资产摊销	413,698,543.03	424,167,814.65
长期待摊费用摊销	504,314,468.13	338,976,394.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	-26,930,760.24	-153,245,964.66
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	26,455,487.77	54,413,850.84
公允价值变动损失(收益以“-”填列)	51,864,663.33	-22,290,315.46
财务费用(收益以“-”填列)	4,490,897,183.09	4,014,520,644.46
投资损失(收益以“-”填列)	1,977,624,303.65	2,018,539,909.18
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	1,225,480,775.18	1,557,050,973.93
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	12,172,730.99	132,903,684.98
存货的减少(增加以“-”填列)	22,954,394,383.57	26,143,850,583.04
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	3,601,950,199.53	4,290,010,309.43
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-16,618,715,543.60	-28,863,503,438.02
其他		---
经营活动产生的现金流量净额	12,500,919,515.87	5,362,213,679.58
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	---	---

深圳华侨城股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

项目	本年金额	上年金额
融资租入固定资产	---	---
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	21,988,470,504.36	29,849,272,010.95
减: 现金的年初余额	29,849,272,010.95	39,180,732,973.41
加: 现金等价物的年末余额	-	---
减: 现金等价物的年初余额	-	---
现金及现金等价物净增加额	-7,860,801,506.59	-9,331,460,962.46

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
现金	21,988,470,504.36	29,849,272,010.95
其中: 库存现金	624,212.72	863,215.23
可随时用于支付的银行存款	21,973,794,452.68	29,825,395,842.09
可随时用于支付的其他货币资金	14,051,838.96	23,012,953.63
现金等价物		---
其中: 三个月内到期的债券投资		---
年末现金和现金等价物余额	21,988,470,504.36	29,849,272,010.95
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	---	---

(3) 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况

项目	本年金额	上年金额	属于现金及现金等价物的理由
预售监管资金	8,855,150,526.12	12,871,860,944.01	—
合计	8,855,150,526.12	12,871,860,944.01	—

(4) 不属于现金及现金等价物的货币资金

项目	本年金额	上年金额	不属于现金及现金等价物的理由
诉讼被冻结资金及其他	1,047,430,893.28	743,687,528.77	—
保函、信用证、按揭专项财政资金	143,061,180.50	175,648,426.65	—
代建项目政府专项财政资金	15,638,607.71	133,815,585.85	—
合计	1,206,130,681.49	1,053,151,541.27	—

54. 外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金	18,034,450.34	—	17,059,854.53
其中：美元	125,887.91	7.0288	884,840.94
港币	17,908,562.43	0.9032	16,175,013.59
短期借款	1,091,452,608.66	—	985,799,996.14
其中：港币	1,091,452,608.66	0.9032	985,799,996.14
合计	1,109,487,059.00	—	1,002,859,850.67

55. 租赁

(1) 本集团作为承租方

项目	本年发生额
租赁负债利息费用	131,883,072.07
计入当期损益的采用简化处理的短期/低价值资产租赁费用	17,817,559.84
与租赁相关的总现金流出	741,752,801.54

(2) 本集团作为出租方

1) 本集团作为出租人的经营租赁

项目	租赁收入
租赁收入	1,868,421,143.58

六、 合并范围的变更

1. 其他原因的合并范围变动

(1) 合并范围的增加

因投资设立，本年将重庆锦宸里置业有限公司、张家口崇礼区华旅发展有限公司纳入合并范围。

(2) 合并范围的减少

因西咸新区文茂房地产有限公司、深圳市侨城里商业管理有限公司本年注销，本年不再纳入合并范围。

七、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

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

深圳华侨城股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

子公司名称	注册资本	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	10,000,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	100.00	---	同一控制下企业合并
北京四方投资	11,500,000.00	北京	北京	投资公司	---	70.00	同一控制下企业合并
天津华侨城	1,000,000,000.00	天津	天津	旅游业、房地产业	40.00	60.00	同一控制下企业合并
北京华侨城	519,486,216.00	北京	北京	旅游业、房地产业	29.28	33.97	投资设立
北京投资	500,000,000.00	北京	北京	商业服务业	100.00	---	投资设立
尚璟瑞峰	300,000,000.00	北京	北京	房地产业	---	100.00	非同一控制下企业合并
涿州华侨城	500,000,000.00	涿州	涿州	房地产业	---	60.00	投资设立
天津投资	4,162,500,000.00	天津	天津	商务服务业	100.00	---	投资设立
河南华侨城	988,000,000.00	郑州	郑州	房地产业	---	100.00	投资设立
济南华侨城	1,800,000,000.00	济南	济南	旅游业、房地产业	---	100.00	投资设立
济南天桥	400,000,000.00	济南	济南	房地产业	---	100.00	投资设立
济南侨圣	600,000,000.00	济南	济南	房地产业	---	100.00	投资设立
天津泽洋	100,000,000.00	天津	天津	房地产业	---	100.00	投资设立
荥阳文旅	200,000,000.00	荥阳	荥阳	房地产业	---	51.00	投资设立
天津都市建设	50,000,000.00	天津	天津	房地产业	---	70.00	投资设立
淄博实业	200,000,000.00	淄博	淄博	房地产业	---	80.00	投资设立
淄博和鸣	10,000,000.00	淄博	淄博	房地产业	---	100.00	投资设立
淄博来仪	10,000,000.00	淄博	淄博	房地产业	---	100.00	投资设立
淄博于飞	10,000,000.00	淄博	淄博	房地产业	---	100.00	投资设立
太原侨鼎	20,000,000.00	太原	太原	房地产业	---	67.00	投资设立
太原侨冠	100,000,000.00	太原	太原	房地产业	---	67.00	投资设立
青岛华侨城投资	200,000,000.00	青岛	青岛	房地产业	---	100.00	投资设立
侨城加油站	770,000.00	深圳	深圳	商务服务业	---	60.00	投资设立
侨香加油站	2,000,000.00	深圳	深圳	商务服务业	---	60.00	投资设立
招商华侨城	100,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	---	50.00	非同一控制下企业合并
顺德实业	1,000,000,000.00	顺德	顺德	旅游业、房地产业	---	70.00	投资设立
深圳城更	1,050,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	非同一控制下企业合并
协跃	600,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	非同一控制下企业合并
鸿怡达	110,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	非同一控制下企业合并
新南水门	10,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	---	80.00	非同一控制下企业合并
东莞城更	36,000,000.00	东莞	东莞	租赁和商务服务业	---	80.00	投资设立
佛山城更	200,000,000.00	佛山	佛山	房地产业	---	67.00	投资设立

深圳华侨城股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
东莞城市发展	100,000,000.00	东莞	东莞	房地产业	---	67.00	投资设立
沃泰实业(注)	10,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	---	35.00	投资设立
深圳置业投资	2,000,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	投资设立
惠州帝豪	70,000,000.00	惠州	惠州	房地产业	---	100.00	非同一控制下企业合并
佛山华侨城	100,000,000.00	佛山	佛山	房地产业	---	100.00	投资设立
新玺发展	100,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	---	60.00	投资设立
文化置业投资	100,000,000.00	深圳	深圳	商务服务业	---	51.00	投资设立
潮州投资	100,000,000.00	潮州	潮州	房地产业	---	100.00	投资设立
南粤投资	5,000,000.00	深圳	深圳	商务服务业	---	60.00	投资设立
江门华侨城	100,000,000.00	江门	江门	房地产业	---	100.00	投资设立
肇庆实业	2,022,000,000.00	肇庆	肇庆	商务服务业	---	57.00	投资设立
肇庆小镇实业	2,000,000,000.00	肇庆	肇庆	房地产业	---	70.00	投资设立
肇庆小镇开发	1,237,011,400.00	肇庆	肇庆	房地产业	---	100.00	投资设立
中山华侨城	1,000,000,000.00	中山	中山	房地产业	---	100.00	投资设立
华侨城粤西(广东)	1,000,000,000.00	茂名	茂名	房地产业	---	100.00	投资设立
茂名滨海	100,000,000.00	茂名	茂名	旅游服务	---	60.00	投资设立
合恒投资(注)	10,000,000.00	深圳	深圳	商务服务业	---	40.00	投资设立
深圳华侨城会展管理	30,000,000.00	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)	500,000,000.00	东莞	东莞	房地产业	---	40.00	投资设立
佛山华沥	100,000,000.00	佛山	佛山	房地产企业	---	100.00	投资设立
深汕华侨城	2,000,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	投资设立
广州文旅小镇	1,000,000,000.00	广州	广州	商务服务业	---	51.00	投资设立
广州实业	200,000,000.00	广州	广州	房地产业	---	100.00	投资设立
东莞华湖	400,000,000.00	东莞	东莞	房地产业	---	100.00	投资设立
东莞华实	40,000,000.00	东莞	东莞	房地产业	---	90.00	投资设立
东莞实业	45,000,000.00	东莞	东莞	房地产业	---	100.00	投资设立
和城房地产	50,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	---	55.00	非同一控制下企业合并
福美投资	30,000,000.00	深圳	深圳	商务服务业	---	51.00	投资设立
广州十亩国际	100,000,000.00	广州	广州	商务服务业	---	51.00	投资设立
江门侨新置业	100,000,000.00	江门	江门	房地产业	---	50.00	投资设立
海南实业	100,000,000.00	海口	海口	房地产业	---	51.00	同一控制下企业合并

深圳华侨城股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
广州置业发展	3,623,238,000.00	广州	广州	房地产业	---	100.00	投资设立
漳州华侨城	30,000,000.00	漳州	漳州	房地产业	---	70.00	投资设立
湛江华侨城	300,000,000.00	湛江	湛江	房地产业	---	51.00	非同一控制下企业合并
东莞旗华	20,000,000.00	东莞	东莞	房地产业	---	90.00	非同一控制下企业合并
东莞上江	1,020,000.00	东莞	东莞	房地产业	---	100.00	投资设立
东部置业	10,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	投资设立
东部开发	10,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	投资设立
万霖投资	10,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	非同一控制下企业合并
东部城市发展	100,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	同一控制下企业合并
东部都市投资	100,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	投资设立
深圳低碳发展	120,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	投资设立
华侨城水电	14,541,055.00	深圳	深圳	水电服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
华侨城售电	50,000,000.00	深圳	深圳	电力、热力生产和供应业	71.83	28.17	同一控制下企业合并
华侨城综合能源	10,000,000.00	佛山	佛山	电力、热力生产和供应业	---	100.00	投资设立
招华实业	2,900,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	50.00	---	投资设立
深圳华腾	1,000,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	100.00	---	投资设立
深圳西部置业	2,050,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	投资设立
深圳瑞湾发展	1,000,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	投资设立
中山欢乐海岸	1,000,000.00	中山	中山	娱乐业	---	100.00	投资设立
东莞松山湖华侨城	100,000,000.00	东莞	东莞	房地产业	---	51.00	投资设立
深圳城市更新	100,000.00	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	投资设立
海南华侨城新能源	100,000,000.00	海南	海南	电力、热力生产和供应业	61.89	28.10	同一控制下企业合并
招华会展能源科技	60,000,000.00	深圳	深圳	科技推广和应用服务业	---	50.00	投资设立
深圳东岸	50,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	---	60.00	投资设立
佛山文旅	100,000,000.00	佛山	佛山	房地产业	---	70.00	投资设立
佛山侨悦	10,000,000.00	佛山	佛山	房地产业	---	100.00	投资设立
青岛华侨城	1,000,000,000.00	青岛	青岛	旅游业、房地产业	60.00	40.00	投资设立
旅游策划	2,000,000.00	深圳	深圳	商务服务业	100.00	---	非同一控制下企业合并
南京置地	1,000,000,000.00	南京	南京	房地产业	---	51.00	投资设立
宁波华侨城	1,000,000,000.00	宁波	宁波	旅游业、房地产业	100.00	---	投资设立
宁波置业	102,000,000.00	宁波	宁波	房地产业	---	100.00	投资设立

深圳华侨城股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
宁波投资	100,000,000.00	宁波	宁波	房地产业	---	100.00	投资设立
宁波创东华远(注)	300,000,000.00	宁波	宁波	房地产业	---	40.00	非同一控制下企业合并
上海华侨城	153,639,400.00	上海	上海	旅游业、房地产业	100.00	---	投资设立
无锡实业	100,000,000.00	无锡	无锡	房地产业	---	100.00	投资设立
滁州康金	351,910,000.00	滁州	滁州	房地产业	---	51.00	同一控制下企业合并
常熟沙家浜	200,000,000.00	常熟	常熟	商务服务业	---	60.00	投资设立
上海唐侨盈	100,000,000.00	上海	上海	房地产业	---	100.00	投资设立
济宁华侨城	2,000,000,000.00	济宁	济宁	房地产业	---	57.25	投资设立
苏州虎丘(注)	500,000,000.00	苏州	苏州	商务服务业	---	40.00	投资设立
上海天祥	713,333,856.00	上海	上海	房地产业	---	100.00	同一控制下企业合并
上海侨嵘	20,000,000.00	上海	上海	房地产业	---	100.00	投资设立
上海浦深	8,000,000.00	上海	上海	投资公司	---	100.00	同一控制下企业合并
南京实业	1,000,000,000.00	南京	南京	旅游业、房地产业	100.00	---	投资设立
南京龙西	20,000,000.00	南京	南京	房地产业	---	51.00	非同一控制下企业合并
南京威丰(注)	2,142,390,000.00	南京	南京	房地产业	---	40.00	投资设立
南京华劲	1,000,000,000.00	南京	南京	房地产业	---	51.00	投资设立
南京尚宸(注)	800,000,000.00	南京	南京	房地产业	---	40.00	投资设立
南京新侨	600,000,000.00	南京	南京	商务服务业	---	100.00	非同一控制下企业合并
苏州侨仁(注)	100,000,000.00	苏州	苏州	房地产业	---	34.00	投资设立
南京溧水	1,000,000,000.00	南京	南京	房地产业	---	90.00	投资设立
南京侨劲地产	1,000,000,000.00	南京	南京	房地产业	---	51.00	投资设立
上海置地	3,030,000,000.00	上海	上海	房地产业	---	100.00	同一控制下企业合并
上海首驰	1,000,000.00	上海	上海	商务服务业	---	100.00	投资设立
合肥环巢	400,000,000.00	巢湖	巢湖	房地产业	---	51.00	投资设立
合肥实业	10,000,000,000.00	合肥	合肥	房地产业	---	51.00	投资设立
宁波华投	100,000,000.00	宁波	宁波	房地产业	100.00	---	投资设立
扬州实业	1,000,000,000.00	扬州	扬州	房地产业	70.00	---	投资设立
江苏控股	500,000,000.00	泰州	泰州	房地产业	100.00	---	投资设立
杭州华侨城	1,000,000,000.00	杭州	杭州	房地产业	100.00	---	投资设立
杭州兰侨	100,000,000.00	杭州	杭州	房地产业	---	100.00	投资设立
宁波弘禄	800,000,000.00	宁波	宁波	房地产业	---	50.00	非同一控制下企业合并

深圳华侨城股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
杭州龙颐	800,000,000.00	杭州	杭州	房地产业	---	100.00	非同一控制下企业合并
无锡泓昇	10,000,000.00	无锡	无锡	房地产业	---	100.00	投资设立
深圳华服	200,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	100.00	---	投资设立
华侨城物业	200,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	同一控制下企业合并
北京物业	5,000,000.00	北京	北京	房地产业	---	100.00	同一控制下企业合并
扬州物业	10,000,000.00	扬州	扬州	房地产业	---	51.00	投资设立
会所管理	2,000,000.00	深圳	深圳	体育	---	100.00	同一控制下企业合并
昆明世博物业	3,000,000.00	昆明	昆明	房地产业	---	100.00	同一控制下企业合并
东部物业	5,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	投资设立
深圳侨城汇	7,142,900.00	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	非同一控制下企业合并
深圳新玺物业	5,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	投资设立
深圳体育文化中心	3,000,000.00	深圳	深圳	体育	---	100.00	非同一控制下企业合并
深圳体育健身服务	1,000,000.00	深圳	深圳	体育	---	100.00	非同一控制下企业合并
花橙科技	5,000,000.00	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	650,000,000.00	深圳	深圳	管理服务业	100.00	---	投资设立
乐欢文旅	10,000,000.00	乐清	乐清	管理服务业	---	51.00	投资设立
衡阳侨城乐园	400,000,000.00	衡阳	衡阳	商务服务业	---	51.00	投资设立
南昌华侨城文旅	10,000,000.00	南昌	南昌	旅游服务	---	100.00	投资设立
深圳主题公园	10,000,000.00	深圳	深圳	管理服务业	---	100.00	投资设立
东部华侨城	2,910,000,000.00	深圳	深圳	旅游业、房地产业	---	100.00	投资设立
华侨城大酒店	610,104,473.16	深圳	深圳	酒店住宿业	---	100.00	同一控制下企业合并
海景酒店	123,441,400.00	深圳	深圳	酒店住宿业	---	100.00	同一控制下企业合并
深圳滨海	1,999,705,882.35	深圳	深圳	旅游业、房地产业	---	100.00	投资设立
国酒管	300,000,000.00	深圳	深圳	商务服务业	100.00	---	同一控制下企业合并
华侨城发展	200,000,000.00	深圳	深圳	商务服务业	100.00	---	投资设立
智能科技(注)	20,000,000.00	深圳	深圳	其他服务业务	---	40.00	非同一控制下企业合并
深圳国旅	12,196,800.00	深圳	深圳	旅游业	100.00	---	投资设立
华侨城旅发	100,000,000.00	深圳	深圳	商务服务业	100.00	---	投资设立
高尔夫	1,000,000.00	深圳	深圳	娱乐业	---	100.00	同一控制下企业合并
创意园	5,000,000.00	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
深圳华侨城商业管理	50,000,000.00	深圳	深圳	商务服务业	100.00	---	投资设立

深圳华侨城股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
顺德欢乐海岸	5,000,000.00	佛山	佛山	商务服务业	---	100.00	投资设立
深圳华锦	1,000,000.00	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	投资设立
深圳华纯	1,000,000.00	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	投资设立
扬州华侨城	50,000,000.00	扬州	扬州	房地产业	---	100.00	投资设立
西安实业	200,000,000.00	西安	西安	房地产业	---	100.00	投资设立
曲江发展	200,000,000.00	西安	西安	房地产业	---	60.00	投资设立
陕西商业	400,000,000.00	西安	西安	房地产业	---	100.00	投资设立
信和置业	2,746,100,000.00	成都	成都	房地产业	---	80.00	非同一控制下企业合并
重庆实业	1,000,000,000.00	重庆	重庆	旅游业、房地产业	100.00	---	投资设立
成都盈创	100,000,000.00	成都	成都	房地产业	---	100.00	投资设立
成都投资	1,000,000,000.00	成都	成都	房地产业	100.00	---	投资设立
宜宾三江置业	1,000,000,000.00	宜宾	宜宾	房地产业	---	55.00	投资设立
成都洛带	500,000,000.00	成都	成都	租赁和商务服务业	---	60.00	投资设立
四川齐盛	4,000,000.00	成都	成都	商务服务业	---	85.00	非同一控制下企业合并
成都东盛开发	10,000,000.00	成都	成都	房地产业	---	85.00	非同一控制下企业合并
成都华鑫侨盛	50,000,000.00	成都	成都	房地产业	---	100.00	投资设立
成都天府实业	1,500,000,000.00	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	20,000,000.00	成都	成都	商务服务业	---	100.00	投资设立
成都天府剧院	10,000,000.00	成都	成都	剧院	---	100.00	投资设立
成都都市娱乐	10,000,000.00	成都	成都	商务服务业	---	100.00	投资设立
成都天府酒店	10,000,000.00	成都	成都	商务服务业	---	100.00	投资设立
成都商业广场	10,000,000.00	成都	成都	商务服务业	---	100.00	投资设立
成都纯水岸	10,000,000.00	成都	成都	商务服务业	---	100.00	投资设立
成都万汇商城	10,000,000.00	成都	成都	商务服务业	---	100.00	投资设立
成都创展商业	82,872,100.00	成都	成都	商务服务业	---	100.00	投资设立
成都樾然	588,610,000.00	成都	成都	房地产业	---	51.00	投资设立
自贡彩灯	200,000,000.00	自贡	自贡	商务服务业	---	60.00	投资设立
西安发展	400,000,000.00	西安	西安	房地产业	51.00	---	投资设立
西安沣东	5,000,000,000.00	西安	西安	房地产业	---	65.00	投资设立
西安康兴	1,000,000.00	西安	西安	房地产业	---	100.00	投资设立
香港华侨城	9,718,789,000.00	香港	香港	投资	100.00	---	同一控制下企业合并
华侨城旅游投	1	香港	英属维	投资	---	100.00	同一控制下企业合并

深圳华侨城股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
资			尔京群岛				
宽利发展	1	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
定佳管理	1	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
PacificClimax Ltd	1	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
亿骏（亚洲）	1	香港	香港	投资	---	100.00	投资设立
华侨城企业	1	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
共享运营	5,000,000.00	深圳	深圳	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
群陞发展	1	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
华侨城（亚洲）	74,836,000.00	香港	英属开曼群岛	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
翠恒	1	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
侨城（亚洲）	2,000,000.00	香港	香港	商务服务业	---	100.00	投资设立
豪科投资	1	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
华侨城投资	100	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
耀豪国际	1	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
盈丰	1	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
华力控股	100	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
锐振	1	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
港亚控股	180,000,000.00	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
华友投资	3,000,000.00	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
华鑫股权投资	30,000,000.00	深圳	深圳	金融业	---	100.00	投资设立
华京投资	1,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	同一控制下企业合并
常熟投资	73,000,000.00	常熟	常熟	房地产业	---	100.00	投资设立
财富冠	1	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
荣添投资	1	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
港华投资	3,070,000,000.00	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	投资设立
奇石发展	1	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	同一控制下企业合并

深圳华侨城股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
			岛				
汇骏发展	1	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
兴永投资	1	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
惠州华力	168,000,000.00	惠州	惠州	制造加工	---	100.00	同一控制下企业合并
华港	1	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
常熟实业	27,800,000.00	常熟	常熟	房地产业	---	100.00	同一控制下企业合并
华泰发展	1	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	投资设立
华昌国际	1	香港	香港	投资	---	100.00	投资设立
HNW 基金	100,000.00	香港	开曼群岛	投资	---	100.00	购买
港名	1	香港	香港	投资	---	100.00	购买
西安置地	90,000,000.00	西安	西安	房地产业	---	100.00	购买
肇庆小镇文旅	1,000,000,000.00	肇庆	肇庆	房地产业	---	51.00	投资设立
丽江华侨城	20,000,000.00	丽江	丽江	房地产业	---	51.00	同一控制下企业合并
昆明城更	250,000,000.00	昆明	昆明	房地产业	---	65.00	投资设立
昆明春晖	1,050,782,740.00	昆明	昆明	房地产业	---	65.00	非同一控制下企业合并
云南华侨城	1,000,000,000.00	昆明	昆明	旅游业、房地产业	50.00	20.00	投资设立
昆明置地	10,000,000.00	昆明	昆明	房地产业	---	51.00	投资设立
武汉实业	1,178,604,500.00	武汉	武汉	旅游业、房地产业	66.06	33.94	投资设立
武汉都市	600,000,000.00	武汉	武汉	房地产业	---	100.00	投资设立
襄阳华侨城	2,000,000,000.00	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	10,000,000.00	襄阳	襄阳	商务服务业	---	100.00	投资设立
武汉当代	100,000,000.00	武汉	武汉	房地产业	---	50.50	投资设立
武汉文旅	2,000,000,000.00	武汉	武汉	商务服务业	---	70.00	投资设立
武汉滨江	500,000,000.00	武汉	武汉	房地产业	---	100.00	投资设立
武汉华滨	500,000,000.00	武汉	武汉	房地产业	---	100.00	投资设立
武汉天创	2,000,000,000.00	武汉	武汉	房地产业	---	100.00	投资设立
武汉森亿	2,601,000,000.00	武汉	武汉	商务服务业	---	99.96	投资设立
南昌华侨城	3,550,363,421.67	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	1,000,000,000.00	郑州	郑州	房地产业	---	100.00	投资设立

深圳华侨城股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
侨创投资	700,000,000.00	武汉	武汉	商务服务业	100.00	---	投资设立
武汉置业	500,000,000.00	武汉	武汉	房地产业	---	100.00	投资设立
太原置业	10,000,000.00	太原	太原	房地产业	---	100.00	投资设立
华侨城江壕置业	20,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	投资设立
武汉风尚	2,601,000,000.00	武汉	武汉	娱乐业	---	100.00	投资设立
重庆锦宸里置业	10,000,000.00	重庆	重庆	房地产业		100.00	投资设立
张家口崇礼华旅发展	1,000,000.00	河北	河北	商务服务业		100.00	投资设立

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

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

报告期内，本公司之子公司华侨城房地产、广州置业发展与交银国际信托有限公司签订协议，持有广州华侨城的股权比例从 57.6% 变更为 100%。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

购买成本	
——现金	1,154,000,000.00
——非现金资产的公允价值	
购买成本合计	1,154,000,000.00
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	1,431,123,315.58
差额	277,123,315.58
其中：调整资本公积	277,123,315.58
调整盈余公积	
调整未分配利润	

八、政府补助

1. 年末按应收金额确认的政府补助

本年年末无按应收金额确认的政府补助。

2. 涉及政府补助的负债项目

会计科目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年转入其他收益金额
递延收益	810,149,284.75	9,088,456.00		96,999,630.31
递延收益	34,656,658.72	1,957,503.00		6,464,742.03

(续)

会计科目	本年冲减成本费用金额	本年其他减少	年末余额	与资产/收益相关
递延收益	148,386.12		722,089,724.32	与资产相关
递延收益	364,727.33		29,784,692.36	与收益相关

3. 计入当期损益的政府补助

会计科目	本年发生额	上年发生额
营业外收入	696,799.83	66,408.44
其他收益	131,996,567.55	147,270,467.57

九、与金融工具相关风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收款项、借款、应付款项等，各项金融工具的详细情况说明见本附注十相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1. 各类风险管理目标和政策

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

(1) 市场风险

1) 汇率风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受外汇风险主要与港币、美元有关，除注册地在境外的子公司外，本集团的其他主要业务活动以人民币计价结算。于2025年12月31日，外币货币性项目见附注五、54，该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本集团的经营业绩产生影响。本集团密切关注汇率变动对本集团外汇风险的影响。

2) 利率风险—现金流量变动风险

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

3) 价格风险

本集团以市场价格销售房地产商品，因此受到此等价格波动的影响。

(2) 信用风险

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

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

(3) 流动风险

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

十、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	年末公允价值			
	第一层次公允价值 计量	第二层次公 允价值计量	第三层次公允价值 计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 其他非流动金融资产	---	---	255,011,867.61	255,011,867.61
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	---	---	255,011,867.61	255,011,867.61
(1) 权益工具投资	---	---	255,011,867.61	255,011,867.61
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	---	---	---	---
(1) 权益工具投资	---	---	---	---
(二) 其他债权投资	---	---	---	---

项目	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
(三) 其他权益工具投资	555,465,639.67	---	---	555,465,639.67
(四) 投资性房地产	---	---	---	---
持续以公允价值计量的资产总额	555,465,639.67	---	255,011,867.61	810,477,507.28

2. 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

上市公司股票的公允价值根据交易所于年末最后一个交易日收盘价确定。

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

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

十一、关联方及关联交易

1. 关联方关系

(1) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (亿元)	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
华侨城集团	深圳	旅游业、地产业、电子业	120.00	50.12	50.12

本公司的母公司是华侨城集团有限公司。本公司的最终控制方是国务院国有资产监督管理委员会。

(2) 本公司的子公司情况

子公司情况详见本附注“七、1. (1) 企业集团的构成”相关内容。

(3) 本企业合营企业及联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“五、7”相关内容。

(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。

2. 关联交易

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

1) 采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
华侨城集团及其子公司	文旅服务、工程服务等	169,503,136.94	329,327,179.73
华侨城集团联营、合营企业	文旅服务、工程服务等	1,748,979.44	53,015,608.82
本集团合营、联营企业	文旅服务、推广服务等	112,111,940.50	7,551,826.15
其他关联方	其他	29,668,988.00	244,535.35
合计	—	313,033,044.88	390,139,150.05

2) 销售商品/提供劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
华侨城集团及其子公司	水电、酒店住宿、提供劳务等	95,778,960.04	250,228,228.85
华侨城集团联营、合营企业	水电、酒店住宿、提供劳务等	1,583,034.80	20,965,494.95
本集团合营、联营企业	物业服务、文旅服务等	29,394,562.63	57,409,083.71
其他关联方	其他	27,987,766.05	---
合计	—	154,744,323.52	328,602,807.51

(2) 关联租赁情况

1) 出租情况

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
华侨城集团及其子公司	写字楼、商铺、住宅、厂房等	67,296,619.35	108,631,665.64
华侨城集团联营、合营企业	写字楼、商铺、住宅、厂房等	526,706.37	38,851,354.34
本集团合营、联营企业	商铺、住宅等	1,290,239.87	22,857.14
其他关联方	商铺、住宅等	34,783,824.60	1,013,269.79
合计	—	103,897,390.19	148,519,146.91

2) 承租情况

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁支出	上年确认的租赁支出
华侨城集团及其子公司	商铺、住宅、写字楼等	55,603,468.90	49,666,529.18

深圳华侨城股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁支出	上年确认的租赁支出
华侨城集团联营、合营企业	商铺、住宅、写字楼等		684,823.42
本集团合营、联营企业	住宅、写字楼等	134,300.57	210,550.44
其他关联方	厂房、住宅等		2,078,638.66
合计	—	55,737,769.47	52,640,541.70

(3) 关联担保情况

1) 作为担保方

担保方名称	被担保方	担保金额
本公司及其子公司	本公司子公司	22,741,022,554.36
本公司及其子公司	本集团合营、联营公司	4,148,869,607.33
合计	—	26,889,892,161.69

2) 作为被担保方

担保方名称	被担保方	担保金额
华侨城集团及其子公司	本公司及子公司	170,052,762.86
合计	—	170,052,762.86

(4) 关联方资金拆借

1) 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	368,000,000.00	206,905,959.29
本集团	子公司之少数股东	864,660,000.00	484,155,208.66
本集团	其他关联方		
合计	—	1,232,660,000.00	691,061,167.95

2) 作为拆入方

关联方名称		本年拆入	本年归还
拆出方:	拆入方:		
华侨城集团及其子公司	本集团	17,384,157,100.00	24,611,950,500.00
子公司之少数股东	本集团	52,185,751.00	763,279,917.58
合营、联营公司	本集团	98,039,637.54	6,795,180.18
其他关联方	本集团	395,562,888.00	392,000,000.00

关联方名称		本年拆入	本年归还
合计	—	17,929,945,376.54	25,774,025,597.76

(5) 关键管理人员薪酬

项目名称	本年发生额	上年发生额
薪酬合计	391.46万元	654.49万元

3. 关联方应收应付余额

(1) 应收项目

项目名称	年末账面余额	年初账面余额
应收账款:		
华侨城集团及其子公司	137,171,354.97	138,977,387.31
本集团合营公司、联营公司	932,774.45	17,941,885.93
本集团子公司之少数股东	4,631,391.32	201,398.40
其他关联方	43,638,636.13	194,859.97
华侨城集团联营、合营企业	32,925,359.81	83,841.39
合计	219,299,516.68	157,399,373.00
预付账款:		
本集团合营公司、联营公司	7,163,429.44	14,379,286.74
华侨城集团及其子公司	2,550,219.26	1,908,344.67
华侨城集团联营、合营企业	195,963.11	261,592.16
其他关联方	175,461.88	
合计	10,085,073.69	16,549,223.57
其他应收款:		
本集团合营公司、联营公司	11,396,007,961.04	12,585,145,150.94
本集团子公司之少数股东	6,188,992,812.63	7,285,327,997.43
其他关联方	2,807,185,853.12	3,068,556,588.52
华侨城集团及其子公司	6,832,733.18	3,607,923.00
华侨城集团联营、合营企业	641,498.83	2,928,774.81
合计	20,399,660,858.80	22,945,566,434.70
长期应收款:		
本集团合营公司、联营公司	159,840,000.00	160,000,000.00
合计	159,840,000.00	160,000,000.00

深圳华侨城股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

项目名称	年末账面余额	年初账面余额
其他流动资产：		
华侨城集团及其子公司	6,494,129.44	2,276,747.99
本集团合营公司、联营公司	358,529.46	237,735.85
本集团子公司之少数股东		202,822.65
华侨城集团联营、合营企业	2,198.90	6,596.73
合计	6,854,857.80	2,723,903.22
其他非流动资产：		
本集团合营公司、联营公司	3,146,658,816.26	2,955,259,312.20
合计	3,146,658,816.26	2,955,259,312.20

(2) 应付项目

项目名称	年末账面余额	年初账面余额
应付账款：		
华侨城集团及其子公司	412,775,328.40	162,578,802.20
华侨城集团联营、合营企业	14,936,044.37	13,423,084.74
其他关联方	125,027,320.06	10,024,806.66
本集团合营公司、联营公司	12,783,720.67	8,952,356.32
本集团子公司之少数股东	1,953,237.66	
合计	567,475,651.16	194,979,049.92
预收账款：		
华侨城集团及其子公司	1,680,474.29	566,040.68
华侨城集团联营、合营企业	10,727.00	59,524.33
本集团合营公司、联营公司	409,360.00	55,452.45
其他关联方	3.00	8,973.00
合计	2,100,564.29	689,990.46
其他应付款：		
华侨城集团及其子公司	8,575,611,551.86	8,398,786,444.64
本集团子公司之少数股东	6,161,696,625.62	6,714,147,271.86
其他关联方	3,295,618,544.15	3,239,950,717.45
本集团合营公司、联营公司	1,662,085,899.10	2,560,330,578.69
华侨城集团联营、合营企业	2,191,333.93	2,922,070.36
合计	19,697,203,954.66	20,916,137,083.00
长期应付款：		

深圳华侨城股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

项目名称	年末账面余额	年初账面余额
本集团子公司之少数股东	63,987,182.99	63,987,182.99
华侨城集团及其子公司	1,527,485.18	1,527,485.18
合计	65,514,668.17	65,514,668.17
短期借款:		
其他关联方	114,257,944.57	109,634,611.17
华侨城集团及其子公司	40,000,000.00	21,921,777.77
华侨城集团联营、合营企业	597,000,000.00	
合计	751,257,944.57	131,556,388.94
长期借款:		
华侨城集团及其子公司	1,466,500,000.00	13,400,000,000.00
华侨城集团联营、合营企业		5,009,870,000.00
合计	1,466,500,000.00	18,409,870,000.00
一年内到期的非流动负债:		
华侨城集团及其子公司	5,195,431,292.16	504,106,173.17
华侨城集团联营、合营企业	4,414,283,385.66	30,555.56
合计	9,609,714,677.82	504,136,728.73

4. 其他

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

十二、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

项目	年末余额	年初余额
建安工程合同等	23,666,075,125.79	40,811,534,986.13
合计	23,666,075,125.79	40,811,534,986.13

2. 或有事项

本集团为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截至 2025 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为 2,023,888.60 万元。

十三、资产负债表日后事项

1. 利润分配情况

本公司于 2026 年 3 月 27 日召开第九届董事会第八次会议，会议审议通过的公司 2025 年度利润分配预案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

十四、母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 应收账款按账龄列示

账龄	年末账面余额	年初账面余额
1 年以内（含 1 年）	38,258,277.55	47,086,626.25
1-2 年	1,240,723.42	15,748,397.66
2-3 年	4,110,805.36	1,673,468.57
大于 3 年	1,663,105.57	
小计	45,272,911.90	64,508,492.48
减：坏账准备	1,218,242.60	822,181.21
合计	44,054,669.30	63,686,311.27

(2) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	328,617.06	0.73	328,617.06	100.00	
按组合计提坏账准备	44,944,294.84	99.27	889,625.54	1.98	44,054,669.30
合计	45,272,911.90	100.00	1,218,242.60	2.69	44,054,669.30

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	328,617.06	0.51	328,617.06	100.00	
按组合计提坏账准备	64,179,875.42	99.49	493,564.15	0.77	63,686,311.27
合计	64,508,492.48	100.00	822,181.21	1.27	63,686,311.27

1) 应收账款按单项计提坏账准备

名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
深圳市藏巴拉餐饮管理有限公司	177,104.04	177,104.04	100.00	预计无法收回
深圳真我餐饮文化管理有限公司	46,273.05	46,273.05	100.00	预计无法收回
深圳市武则天瓷业有限公司	63,955.42	63,955.42	100.00	预计无法收回
李文梅	41,284.55	41,284.55	100.00	预计无法收回
合计	328,617.06	328,617.06	100.00	—

2) 按组合计提应收账款坏账准备

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	13,606,184.15	885,744.69	6.51
其中:			
1 年以内 (含 1 年)	10,558,619.76	211,032.94	2.00
1 至 2 年	1,239,926.42	123,993.56	10.00
2 至 3 年	1,765,503.97	529,651.19	30.00
大于 3 年	42,134.00	21,067.00	50.00
低风险组合	31,338,110.69	3,880.85	0.01
合计	44,944,294.84	889,625.54	1.98

(3) 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	本年变动金额	
		计提	收回或转回
按单项计提坏账准备	328,617.06		

类别	年初余额	本年变动金额	
		计提	收回或转回
按组合计提坏账准备	493,564.15	467,269.31	79,065.25
合计	822,181.21	467,269.31	79,065.25

(续)

类别	本年变动金额		年末余额
	转销或核销	其他	
按单项计提坏账准备			328,617.06
按组合计提坏账准备		-7,857.33	889,625.54
合计		-7,857.33	1,218,242.60

(4) 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 29,111,660.91 元，占应收账款年末余额合计数的比例 64.30%。

2. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	---	---
应收股利	272,904,353.89	339,607,403.12
其他应收款	48,207,582,233.22	52,583,437,206.41
合计	48,480,486,587.11	52,923,044,609.53

注：年末无逾期利息。

2.1 应收股利

(1) 应收股利分类

项目（或被投资单位）	年末余额	年初余额
成都天府实业	193,000,969.59	193,000,969.59
天津华侨城	79,903,384.30	79,903,384.30
海南华侨城新能源		65,677,654.15
欢乐谷文旅		1,025,395.08
合计	272,904,353.89	339,607,403.12

2.2 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
------	--------	--------

深圳华侨城股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
项目投资款	48,344,078,392.29	52,737,939,054.14
保证金、押金	35,077,352.67	2,364,531.03
其他	4,990,059.68	19,839,972.92
减：坏账准备	176,563,571.42	176,706,351.68
合计	48,207,582,233.22	52,583,437,206.41

(2) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末账面余额	年初账面余额
1 年以内 (含 1 年)	46,176,781,604.45	52,387,170,416.16
1-2 年	1,837,184,990.05	121,189,907.32
2-3 年	120,811,180.40	8,331,921.99
3 年以上	249,368,029.74	243,451,312.62
其中：3-4 年	8,125,249.26	37,004,382.28
4-5 年	34,795,850.14	621,944.69
5 年以上	206,446,930.34	205,824,985.65
小计	48,384,145,804.64	52,760,143,558.09
减：坏账准备	176,563,571.42	176,706,351.68
合计	48,207,582,233.22	52,583,437,206.41

(3) 其他应收款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	48,384,145,804.64	100.00	176,563,571.42	0.36	48,207,582,233.22
合计	48,384,145,804.64	100.00	176,563,571.42	0.36	48,207,582,233.22

(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	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备	52,760,143,558.09	100.00	176,706,351.68	0.33	52,583,437,206.41

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
账准备					
合计	52,760,143,558.09	100.00	176,706,351.68	0.33	52,583,437,206.41

1) 其他应收款按账龄组合计提坏账准备

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	184,314,303.22	173,776,549.38	94.28
其中:			
1 年以内 (含 1 年)	3,848,090.85	76,961.83	2.00
1 至 2 年	124,432.67	12,443.27	10.00
2 至 3 年	820,269.49	246,080.84	30.00
3 至 4 年	2,017,416.33	1,008,708.17	50.00
4 至 5 年	10,143,477.22	5,071,738.61	50.00
5 年以上	167,360,616.66	167,360,616.66	100.00
低风险组合	48,199,831,501.42	2,787,022.04	0.01
合计	48,384,145,804.64	176,563,571.42	0.36

2) 其他应收款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额	
		计提	收回或转回
按单项计提坏账准备	---		
按组合计提坏账准备	176,706,351.68	531,782.86	674,563.12
合计	176,706,351.68	531,782.86	674,563.12

(续)

类别	本年变动金额		年末余额
	转销或核销	其他	
按单项计提坏账准备			
按组合计提坏账准备			176,563,571.42
合计			176,563,571.42

3) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

本年按欠款方归集的年末余额前五名其他应收账款汇总金额 **19,228,083,285.05** 元，占其他应收账款年末余额合计数的比例 **39.74%**，无计提的坏账准备余额。

3. 长期股权投资

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	42,352,362,627.78	1,696,787,648.60	40,655,574,979.18	41,483,414,737.78	---	41,483,414,737.78
对联营、合营企业投资	6,804,091,816.23	15,057,720.73	6,789,034,095.50	7,582,950,298.11	15,057,720.73	7,567,892,577.38
合计	49,156,454,444.01	1,711,845,369.33	47,444,609,074.68	49,066,365,035.89	15,057,720.73	49,051,307,315.16

(1) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初账面价值	减值准备年初余额	本年增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合计	7,567,892,577.38	15,057,720.73			-778,858,481.88	
一、合营企业	967,481,412.70	---			-7,893,580.89	
其中,重要的合营企业:						
国际低碳城开发	967,481,412.70	---			-7,893,580.89	
二、联营企业	6,600,411,164.68	15,057,720.73			-770,964,900.99	
其中,重要的联营企业:						
渤海证券	2,716,586,578.20	---			43,794,533.10	
招华国际会展发展	2,392,323,124.41	---			-583,581,489.79	
招华会展置地	1,449,997,588.39	---			-214,951,957.85	

深圳华侨城股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末账面价值	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		
合计				6,789,034,095.50	15,057,720.73
一、合营企业				959,587,831.81	
其中,重要的合营企业:					
国际低碳城开发				959,587,831.81	
二、联营企业				5,829,446,263.69	15,057,720.73
其中,重要的联营企业:					
渤海证券				2,760,381,111.30	
招华国际会展发展				1,808,741,634.62	
招华会展置地				1,235,045,630.54	

4. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	377,641,433.85	177,270,066.33	441,975,429.41	253,464,728.72
其他业务	12,076,607.33		19,330,666.12	544,693.40
合计	389,718,041.18	177,270,066.33	461,306,095.53	254,009,422.12

5. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	245,347,156.33	300,170,256.96
权益法核算的长期股权投资收益	-778,858,481.88	-544,339,999.94
处置长期股权投资产生的投资收益		-125,818.31
其他	12,336,286.01	20,338,983.04
合计	-521,175,039.54	-223,956,578.25

财务报表补充资料

1. 本年非经常性损益明细表

项目	本年金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-12,562,205.55	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	133,062,513.27	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-15,105,283.09	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	---	
委托他人投资或管理资产的损益	---	
对外委托贷款取得的损益	---	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失	---	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	---	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	---	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	---	
非货币性资产交换损益	---	
债务重组损益	---	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等	---	
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响	---	
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用	---	
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益	---	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	---	
交易价格显失公允的交易产生的收益	---	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	---	
受托经营取得的托管费收入	---	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-291,972,238.24	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-290,192.22	

深圳华侨城股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

项目	本年金额	说明
小计	-186,867,405.83	
减：所得税影响额	15,920,526.21	
少数股东权益影响额（税后）	-93,519,084.14	
合计	-109,268,847.90	—

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本集团对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》（证监会公告[2023]65 号）的规定执行。

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

项目	涉及金额	原因
对外委托贷款取得的损益及子公司收取少数股东或公司收取参股公司往来款资金占用费	559,508,423.75	公司计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费是子公司收取少数股东或公司收取参股公司往来款的资金占用费，对外委托贷款取得的损益是公司通过金融机构对外贷款取得的损益，公司判断这两项业务与公司正常生产经营业务直接相关，且在未来期间持续发生，不再具有特殊性和偶发性的特点，不再界定为非经常性损益项目。

2. 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均 净资产收益率（%）	每股收益（元/股）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司普通股股东的净利润	-34.44	-1.84	-1.84
扣除非经常性损益后归属于母公司普通股股东的净利润	-34.19	-1.82	-1.82

深圳华侨城股份有限公司

二〇二六年三月二十七日