

深圳华侨城股份有限公司

2025 年年度报告

董事长致辞

尊敬的各位股东：

2025 年，是华侨城改革发展历程中十分不易的一年。我谨代表公司董事会，向长期以来关心支持华侨城的各位股东、合作伙伴和社会各界朋友表示最诚挚的感谢！

过去一年，公司坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，认真落实四中全会部署，紧扣年度经营计划扎实推进各项工作。全年经营性净现金流稳步增长，带息负债规模有效控制，稳住了生产经营的基本盘。

展望 2026 年，公司将围绕服务国家战略，以高质量发展为主题，持续推进业务布局调整和资产结构改善；优化公司管理机制，提升经营发展效能；健全人才队伍培养体系，深入推进组织变革，打造高效敏捷型组织；加强党建与经营深度融合，以高质量党建引领企业发展。公司将以真抓实干的决心全力完成好年度工作任务，不断增强核心功能，提升核心竞争力。

在业务发展方向上，公司将以“市场化、专业化、体系化”为导向，以产品力为核心、以客户为中心，着力在产品与模式创新，高效运营与优质服务方面提升核心竞争力，充分发挥文旅和特色房地产两大主业双轮驱动的作用。

文旅业务，公司将以国家“十五五”规划“推进旅游强国建设”为发展契机，坚持“以文塑旅、以旅彰文”，打造一流文旅企业。助力推动文旅产业高质量发展，真正打造成为支柱产业、民生产业、幸福产业，积极把握扩大内需和消费升级战略机遇，持续提升文旅经营质效，做好“文旅+百业”“百业+文旅”大文章，创新“旅游+节庆”“旅游+演艺”等多种形式，积极发展都市游、康养游、银发游等多元业态。优化服务品质，推进科技赋能，强化产品创新，打造特色文旅标杆产品，为游客提供更加丰富的文旅消费体验。房地产业务，公司将持续盘活存量、做优增量，深入挖掘存量资产潜力，提升资产运营效率，不断夯实发展根基；聚焦核心城市、核心区域，抢抓城市更新等国家政策机会，加快搭建具有华侨城特色的“好房子”产品体系，打造“安全、舒适、绿色、智慧”和文商旅住共生的高品质宜居产品。

2026 年是“十五五”开局之年，也是华侨城迈向新征程的启航之年。公司将继续秉持“优质生活创想家”的初心，坚定改革的决心，以实干破解难题，以改革闯出新路，在新征程中开启华侨城的崭新篇章！

吴秉琪

深圳华侨城股份有限公司
董事长、党委书记

2025 年年度报告

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人吴秉琪、主管会计工作负责人刘宇及会计机构负责人（会计主管人员）郭志华声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求。

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目 录

第一节 重要提示、目录和释义	1
第二节 公司简介和主要财务指标	5
第三节 管理层讨论与分析	9
第四节 公司治理、环境和社会	28
第五节 重要事项	44
第六节 股份变动及股东情况	60
第七节 债券相关情况	66
第八节 财务报告	71

备查文件目录

- 一、载有董事长吴秉琪、主管会计负责人刘宇和会计机构负责人郭志华签名并盖章的财务报表；
- 二、载有立信会计师事务所(特殊普通合伙)盖章、注册会计师签名的审计报告原件；
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本和公告的原稿。

释 义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、华侨城 A	指	深圳华侨城股份有限公司
华侨城集团	指	华侨城集团有限公司
报告期	指	2025 年 1 月 1 日至 12 月 31 日（如无特殊说明）
北京欢乐谷	指	北京世纪华侨城实业有限公司欢乐谷分公司
深圳欢乐港湾	指	深圳华侨城滨海有限公司欢乐港湾运营公司
华侨城房地产	指	深圳华侨城房地产有限公司
香港华侨城	指	香港华侨城有限公司
武汉实业	指	武汉华侨城实业发展有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

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

三、信息披露及备置地点

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

四、注册变更情况

统一社会信用代码	91440300279374105B
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更
历次控股股东的变更情况（如有）	无变更

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
会计师事务所办公地址	北京市朝阳区朝阳门外大街 22 号泛利大厦 14 层
签字会计师姓名	李振、李恩丽

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

	2025年	2024年	本年比上年增减	2023年
营业收入(元)	31,381,203,946.95	54,407,299,587.95	-42.32%	55,744,151,176.17
归属于上市公司股东的净利润(元)	-14,496,107,715.32	-8,662,299,644.25	-67.35%	-6,492,441,996.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-14,386,838,867.42	-8,830,363,120.12	-62.92%	-6,456,016,514.55
经营活动产生的现金流量净额(元)	12,500,919,515.87	5,362,213,679.58	133.13%	3,422,537,369.95
基本每股收益(元/股)	-1.84	-1.10	-67.27%	-0.7916
稀释每股收益(元/股)	-1.84	-1.10	-67.27%	-0.7916
加权平均净资产收益率	-34.44%	-16.18%	下降 18.26 个百分点	-9.90%
	2025年末	2024年末	本年末比上年末增减	2023年末
总资产(元)	280,384,074,216.07	324,197,559,545.06	-13.51%	371,029,272,061.97
归属于上市公司股东的净资产(元)	38,723,300,072.04	53,188,671,102.26	-27.20%	61,952,976,675.56

注：计算基本每股收益、稀释每股收益、加权平均净资产收益率时，考虑了其他权益工具永续债的影响。

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

是 否

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

是 否

项目	2025 年	2024 年	备注
营业收入（元）	31,381,203,946.95	54,407,299,587.95	营业收入合计数
营业收入扣除金额（元）	24,717,831.49	35,992,440.26	与主营业务无关的收入
营业收入扣除后金额（元）	31,356,486,115.46	54,371,307,147.69	扣除与主营业务无关的收入后的收入净额

截至披露前一交易日的公司总股本：

截至披露前一交易日的公司总股本（股）	8,037,758,053.00
--------------------	------------------

用最新股本计算的全面摊薄每股收益：

支付的优先股股利	
支付的永续债利息（元）	154,009,722.23
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	-1.84

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

适用 不适用

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	5,362,658,900.04	5,954,618,434.70	5,707,688,143.70	14,356,238,468.51
归属于上市公司股东的净利润	-1,418,802,686.45	-1,448,931,841.10	-1,499,048,449.15	-10,129,324,738.62
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,439,880,310.91	-1,475,430,616.20	-1,544,908,840.79	-9,926,619,099.52
经营活动产生的现金流量净额	195,847,081.85	2,359,577,157.61	2,314,889,757.04	7,630,605,519.37

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

是 否

九、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2025 年金额	2024 年金额	2023 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	149,955,035.07	54,542,527.15	
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	147,336,876.01	159,903,766.11	
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	42,629,298.50	36,005,145.57	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			2,270,282.22	
债务重组损益			-37,682,938.25	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-291,972,238.24	-112,841,151.63	-236,386,692.21	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-290,192.22	1,474,511.53	21,208,048.85	
减：所得税影响额	15,920,526.21	75,355,189.38	38,115,220.76	
少数股东权益影响额（税后）	-93,519,084.14	-14,864,095.77	-1,829,599.32	
合计	-109,268,847.90	168,063,475.87	-36,425,482.00	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

适用 不适用

项目	涉及金额（元）	原因
对外委托贷款取得的损益及子公司收取少数股东或公司收取参股公司往来款资金占用费	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。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

（一）文旅业务

公司文旅业务坚持“以文塑旅、以旅彰文”，创新“旅游+节庆”“旅游+演艺”等多种形式，积极发展都市游、康养游、银发游等多元业态。主要产品形态包括：①主题公园（主题游乐类、水公园类、主题文化类、生态田园类、摩天轮类等）；②酒店；③文商旅综合体及公园式商业街区；④自然人文景区及其他；⑤旅行服务等。

（二）房地产业务

公司房地产业务聚焦核心城市、核心区域，积极落实国家关于“好房子”建设部署要求，加快搭建具有华侨城特色的“好房子”产品体系，打造“安全、舒适、绿色、智慧”的高品质住宅及文商旅住深度融合的宜居产品。主要产品形态包括：①多业态融合发展的综合性社区；②单体住宅社区；③写字楼等。

（三）公司房地产及相关业务经营情况

1、新增土地储备项目

序号	项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积（平方）	计容建筑面积（平方）	土地取得方式	权益比例	土地总价款（万元）	权益对价（万元）
1	重庆沙坪坝小龙坎项目	重庆市沙坪坝区	住宅	18,002.00	52,806.00	招拍挂	100%	45,724.00	45,724.00
合计		-	-	18,002.00	52,806.00	—	—	45,724.00	45,724.00

2、累计土地储备情况

序号	项目/区域名称	总占地面积（万平方米）	总计容建筑面积（万平方米）	剩余可开发计容建筑面积（万平方米）
1	成都信和御龙山项目	24.84	124.17	7.89
2	西安沣东华侨城项目	88.82	126.06	72.95
3	成都中国艺库项目	9.53	14.21	10.56
4	成都锦绣天府项目	16.95	9.79	6.43
5	重庆沙坪坝小龙坎项目	18.00	5.28	1.14
6	肇庆卡乐小镇项目	48.81	101.05	65.66
7	茂名电白歌美海西岸项目	17.50	38.72	21.55
8	茂名电白歌美海东岸项目	22.23	55.15	55.15
9	茂名虎头山项目	50.33	71.85	68.13
10	湛江欢乐海湾项目	20.74	60.16	27.43
11	漳州华侨城欢乐美港 D03 项目	6.56	24.93	24.93
12	上海浦江镇 P1 宗地项目	5.25	8.94	8.94
13	南京华侨城翡翠天域项目	46.15	79.77	2.23
14	宁波奉化阳光海湾项目	47.73	65.82	18.81
15	扬州瘦西湖项目	60.78	77.32	12.24
16	滁州明湖康养小镇项目	16.20	29.87	4.31
17	南京溧水项目	26.03	41.78	20.84
18	济宁市太白湖新区项目	41.71	61.15	12.53

序号	项目/区域名称	总占地面积 (万平方米)	总计容建筑面积 (万平方米)	剩余可开发计容建筑 面积 (万平方米)
19	合肥巢湖半汤温泉小镇项目	41.45	34.14	26.74
20	合肥空港小镇二期项目	60.87	74.50	62.83
21	武汉东西湖当代华侨城东岸项目	12.37	41.77	11.40
22	武汉华侨城滨江商务区红坊项目 (136号)	26.59	53.90	18.28
23	南昌华侨城象湖文化旅游综合项目	105.93	144.11	8.67
24	襄阳华侨城文旅度假区一区项目	174.74	250.90	66.15
25	武汉华侨城欢乐天际中央区项目	16.09	63.79	14.79
26	武汉华侨城滨江商务区红坊项目 (051号)	12.79	52.70	23.60
27	北京斋堂项目	9.94	9.00	8.62
28	天津华侨城东丽湖项目	114.53	115.90	20.25
29	济南章丘绣源河文旅项目	116.81	201.30	165.08
30	淄博文旅项目	37.76	50.37	28.51
31	太原煤气化项目	29.00	95.67	43.66
32	郑州华侨城中原项目	11.24	37.84	16.80
33	青岛即墨龙泉新城二期项目	10.35	17.00	12.63
34	涿州市城市客厅项目	17.31	29.52	14.60
35	丽江济海文创项目	24.19	25.68	16.29
合计		1,390.12	2,294.11	1,000.62

3、主要项目开发情况

序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (平方米)	规划计容建筑 面积(平方米)	本期竣工面积 (平方米)	累计竣工面积 (平方米)	预计总投资金 额(万元)	累计投资总金额 (万元)
1	顺德欢乐海岸 PLUS 二期项目	佛山市顺德区	文旅住宅	70%	2023年1月	在建	83%	240,603.78	301,389.71	248,797.63	248,797.63	475,805.07	311,953.76
2	佛山禅城区绿景东路地块项目	佛山市禅城区	住宅	100%	2023年9月	在建	86%	34,469.41	110,302.11	95,223.95	95,223.95	309,497.82	257,090.07
3	武汉华侨城欢乐天际中央区项目	武汉市洪山区	住宅/商业	100%	2018年12月	在建	27%	160,893.00	637,870.09	0.00	308,996.05	1,461,594.28	862,754.58
4	武汉华侨城滨江商务区红坊项目(136号)	武汉市青山区	住宅/商服	100%	2023年9月	在建	17%	265,922.00	539,083.00	57,082.00	57,082.00	1,126,152.18	755,155.07
5	武汉华侨城滨江商务区红坊项目(051号)	武汉市青山区	住宅/商服	100%	2021年2月	在建	32%	127,858.00	527,000.00	0.00	201,197.83	1,175,487.64	844,570.98
6	成都金牛国宾项目	成都市金牛区	住宅	100%	2023年10月	在建	100%	37,693.82	75,387.00	75,387.00	75,387.00	158,018.58	156,990.47
7	成都信和御龙山项目	成都市成华区	住宅/商业	80%	2012年1月	在建	90%	248,363.49	1,241,712.87	0.00	831,030.09	1,903,660.49	1,602,780.87
8	重庆沙坪坝小龙坎项目	重庆市沙坪坝区	住宅	100%	2025年5月	在建	36%	18,002.00	52,805.00	0.00	0.00	80,120.00	45,010.20
9	无锡市经开区华发东地块项目	无锡市经开区	住宅	100%	2023年8月	在建	99%	68,573.00	111,670.00	111,636.32	111,636.32	407,813.00	329,774.39
10	南京欢乐滨江项目	南京市建邺区	住宅/商业/文旅	51%	2017年8月	在建	66%	466,132.87	1,159,817.00	0.00	789,313.24	2,400,000.00	1,670,278.92

序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (平方米)	规划计容建筑 面积 (平方米)	本期竣工面积 (平方米)	累计竣工面积 (平方米)	预计总投资金 额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
11	南昌华侨城象湖文化 旅游综合项目	南昌市 西湖区	住宅/ 商业	100%	2017 年 11 月	在建	80%	1,059,311.83	1,441,135.00	113,425.17	1,149,669.92	1,933,781.74	1,698,101.46
合 计								2,727,823.20	6,198,171.78	701,552.07	3,868,334.03	11,431,930.80	8,534,460.77

4、主要项目销售情况

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	已取证计容建 筑面积 (m ²)	已取证总可售 面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面 积 (m ²)	本期销售金 额 (万元)
1	佛山市	顺德欢乐海岸 PLUS 二期项目	顺德区	住宅/商业/车位	70%	275,940.8	275,940.8	260,429.0	63,741.0	150,464.1
2	武汉市	武汉华侨城滨江商务区红坊项目 (136 号)	青山区	住宅/车位/商业	100%	202,206.9	202,206.9	166,737.0	82,365.4	132,910.0
3	无锡市	无锡市经开区华发东地块项目	经开区	住宅	100%	111,467.9	111,467.9	96,329.7	33,030.5	105,446.8
4	佛山市	佛山禅城区绿景东路地块项目	禅城区	住宅/车位/商业	100%	108,926.6	108,926.6	68,792.8	32,744.4	90,088.5
5	深圳市	深圳宝辰大厦项目	宝安区	写字楼/商业	100%	92,530.0	92,530.0	64,627.7	18,051.7	86,247.3
6	南昌市	南昌华侨城象湖文化旅游综合项目	西湖区	综合体	100%	1,114,275.4	1,223,330.3	1,093,580.8	22,164.7	67,072.2
7	重庆市	重庆华侨城地产项目	渝北区	综合体/车位	100%	1,477,969.2	1,897,739.9	1,580,207.8	36,964.1	63,912.6
8	深圳市	深圳龙胜项目	龙华区	住宅/商业/公寓	51%	135,677.0	135,677.0	89,496.3	13,865.0	63,551.3
9	东莞市	东莞高埗项目	高埗镇	住宅	100%	199,960.3	199,960.3	199,529.4	38,754.5	60,560.7
10	宜宾市	宜宾华侨城三江口 CBD 一期项目	叙州区	综合体	55%	349,243.5	422,365.8	404,953.6	58,120.3	56,899.0
11	太原市	太原煤气化 1844 地块项目	万柏林区	住宅/车位/商业	100%	105,822.7	105,822.7	45,491.3	45,491.3	53,707.9
12	济宁市	济宁市太白湖新区项目	太白湖区	住宅/商业	57%	359,105.4	359,105.4	332,869.7	58,762.0	52,928.0
13	襄阳市	襄阳华侨城文旅度假区项目	东津新区	综合体	51%	749,491.0	808,314.5	689,139.9	62,743.0	49,436.1
14	成都市	成都金牛国宾项目	金牛区	住宅/车位	100%	75,133.3	75,133.3	74,737.0	19,487.0	47,733.0
15	东莞市	东莞麻涌项目	麻涌镇	住宅	100%	107,481.2	107,481.2	100,711.8	43,572.5	43,785.1
16	重庆市	重庆沙坪坝小龙坎项目	沙坪坝区	住宅/车位	100%	43,560.0	43,560.0	24,025.9	24,025.9	42,395.4
17	成都市	成都成华区北湖 136 亩地项目	成华区	住宅	51%	144,156.6	144,156.6	127,741.8	24,014.0	42,119.8
18	潮州市	潮州意溪镇石牌区项目	湘桥区	住宅/商业/车位	51%	332,491.1	368,545.7	330,232.8	65,654.7	40,418.2

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	已取证计容建筑面积 (m ²)	已取证总可售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	本期销售金额 (万元)
19	武汉市	武汉华侨城滨江商务区红坊项目 (051 号)	青山区	住宅/车位/商业	100%	202,355.8	202,355.8	198,177.1	24,770.9	39,545.0
20	湛江市	湛江欢乐海湾项目	赤坎区	综合体	51%	171,090.6	171,090.6	168,245.8	30,212.2	39,049.2
21	合肥市	合肥空港小镇项目	经开区	住宅/商业/车位	36%	587,903.9	634,643.6	538,273.4	30,793.3	38,223.6
22	深圳市	深圳渔人码头项目	南山区	办公/公寓/商业	60%	45,082.7	45,082.7	43,834.7	3,041.6	27,981.3
23	南京市	南京华侨城翡翠天域项目	栖霞区	综合体	100%	618,805.5	618,805.5	599,688.8	19,488.6	26,581.4
24	成都市	成都投资青白江项目	青白江区	住宅	100%	230,552.0	278,752.6	251,361.4	37,173.0	23,912.0
25	中山市	中山欢乐海岸项目	中山市石岐区	综合体	100%	188,378.9	197,418.6	169,946.0	18,316.6	23,657.3
26	肇庆市	肇庆卡乐小镇项目	肇庆新区	综合体	40%	508,337.0	508,337.0	397,352.8	32,672.0	20,232.2
27	深圳市	深圳瑞湾大厦项目	宝安区	写字楼/商业/酒店	100%	67,325.7	67,325.7	24,669.8	4,851.4	19,566.9
28	武汉市	武汉华侨城欢乐天际中央区项目	洪山区	综合体	100%	331,423.0	331,423.0	304,722.6	14,087.9	18,153.0
29	海口市	海口曦海岸项目	秀英区	住宅/公寓/商业	51%	372,629.0	373,849.0	319,579.1	19,063.3	17,213.2
30	东莞市	东莞松山湖 203 亩文旅综合项目	东城区	综合体	51%	117,530.6	117,530.6	112,124.7	9,097.5	16,200.4
31	深圳市	深圳招华国际会展中心项目	宝安区	综合体	50%	380,999.5	380,999.5	315,985.7	5,637.0	16,122.8
32	太原市	太原煤气化 1846 地块项目	万柏林区	住宅/商业	67%	398,034.3	398,034.3	350,613.3	10,739.2	13,942.4
33	淄博市	淄博文旅项目	高新区	住宅	80%	131,281.7	131,281.7	87,288.6	21,567.4	13,299.4
34	成都市	成都信和御龙山项目	成华区	综合体	80%	1,122,768.6	1,451,606.8	1,165,455.7	6,337.8	12,476.1
35	济南市	济南章丘绣源河文旅项目	章丘绣源河	住宅	100%	319,158.0	319,158.0	306,842.4	19,901.3	12,304.8
36	丽江市	丽江济海文创项目	古城区	住宅	51%	67,893.1	67,893.1	52,029.2	15,168.3	10,729.6
37	苏州市	苏州姑苏区胥江路项目	姑苏区	住宅	34%	74,876.2	74,876.2	74,876.2	2,709.9	9,874.3
38	扬州市	扬州瘦西湖项目	邗江区	综合体	70%	503,141.8	607,409.2	512,629.3	9,697.0	8,332.7
39	深圳市	深圳坪山和城里项目	坪山区	住宅/公寓/商业	51%	116,383.0	116,383.0	115,892.8	2,276.0	7,493.7
40	茂名市	茂名电白歌美海岸项目	电白区	住宅	100%	131,231.3	131,231.3	66,863.1	15,533.6	7,233.9
41	涿州市	涿州市城市客厅项目	涿州市	住宅/车位	60%	89,352.1	95,251.2	69,638.6	9,620.9	6,753.7
42	广州市	广州增城区石滩镇郑田村地块	增城区	住宅	100%	55,272.0	55,272.0	35,015.5	5,405.5	6,671.2
43	汕尾市	深汕华侨城启动区项目	深汕合作区	综合体	100%	130,476.0	130,476.0	77,955.6	6,514.2	6,539.2
44	西安市	西安沣东华侨城文化旅游综合项目	西咸新区沣东	公寓/商业	33%	102,849.9	102,849.9	74,602.5	4,623.8	5,809.2

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	已取证计容建筑面积 (m ²)	已取证总可售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	本期销售金额 (万元)
			新城							
45	武汉市	武汉青山红坊 088 项目	青山区	住宅/商业	100%	186,766.2	186,766.2	172,997.7	5,345.6	5,806.8
46	南京市	南京江北新区丰字河项目	浦口区	住宅/车位	40%	251,287.3	251,287.3	250,471.8	3,784.1	5,394.2
47	江门市	江门鹤山古劳水乡项目	鹤山市	住宅/车位	100%	102,811.0	102,811.0	63,715.0	10,882.6	5,159.9
48	青岛市	青岛即墨龙泉新城项目	即墨区	住宅	100%	71,811.3	71,811.3	58,832.1	9,264.1	5,106.7
49	天津市	天津华侨城东丽湖项目	东丽湖	综合体	100%	751,665.0	751,665.0	668,110.5	5,829.5	5,062.3
50	成都市	成都华侨城地产尾盘	金牛区	住宅/公寓/车位	100%	1,741,623.3	1,741,623.3	1,552,272.4	8,521.8	4,932.8
51	宁波市	宁波奉化阳光海湾项目	奉化区	综合体	100%	206,815.6	206,815.6	189,150.9	6,174.0	4,648.6
52	其他项目					8,050,784.0	9,208,977.8	8,163,735.4	32,869.7	39,660.2
合计						24,414,134.9	26,813,359.3	23,302,584.7	1,205,523.6	1,773,346.0

5、主要项目出租情况

序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
1	顺德欢乐海岸 PLUS 项目	广东省佛山市顺德区	商业	70%	181,339	161,392	89%
2	深圳华侨城创意文化园项目	广东省深圳市南山区	厂房	100%	153,062	113,571	74%
3	深圳欢乐海岸项目	广东省深圳市南山区	商业/写字楼	100%	108,759	87,778	81%
4	成都华侨城欢乐里项目	四川省成都市金牛区	商业	100%	102,118	93,938	92%
5	宁波欢乐海岸项目	浙江省宁波市鄞州区	商业	100%	88,498	64,790	73%
6	常熟华侨城双创产业园项目	江苏省常熟市梅李镇	厂房	71%	79,142	79,003	100%
7	惠州华侨城双创产业园项目	广东省惠州市惠阳区	厂房	71%	75,372	71,325	95%
8	深圳红山 6979 项目	广东省深圳市龙华区	商业	50%	62,404	59,469	95%
9	深圳欢乐港湾项目	广东省深圳市宝安区	商业	100%	51,449	44,295	86%
10	深圳华生活馆项目	广东省深圳市南山区	商业	100%	39,170	33,140	85%
11	襄阳华侨城文旅度假区奇妙镇项目	湖北省襄阳市襄州区	商业	51%	32,424	15,747	49%
12	上海浦江华侨城项目	上海市闵行区	商业/写字楼	100%	28,674	23,098	81%
13	深圳汉唐大厦项目	广东省深圳市南山区	写字楼	100%	28,162	18,965	67%
14	济南欢乐荟项目	山东省济南市章丘区	商业	100%	28,031	15,462	55%
15	深圳招华国际会展中心项目	广东省深圳市宝安区	商业	50%	25,693	12,935	50%

序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
16	上海宝格丽公寓项目	上海市静安区	写字楼	100%	25,031	20,275	81%
17	深圳欢乐时光项目	广东省深圳市南山区	商业	100%	23,363	21,480	92%
18	成都华侨城创想中心项目	四川省成都金牛区	写字楼	100%	20,288	9,681	48%
19	上海华侨城苏河湾项目	上海市静安区	商业	100%	19,616	14,263	73%
20	南昌玩美公园项目	江西省南昌市西湖区	商业	100%	15,683	12,141	88%
21	成都洛带中国艺库项目	四川省成都市龙泉驿区	商业	51%	15,286	8,846	58%
22	深圳创想大厦商业物业项目	广东省深圳市龙华区	商业	100%	8,974	4,042	45%
23	香港观塘写字楼物业项目	香港特别行政区观塘区	写字楼	71%	1,850	1,838	99%
24	深圳华侨城片区租赁住宅	广东省深圳市南山区	住宅	100%	131,644	124,971	95%
25	深圳华侨城片区社区商业	广东省深圳市南山区	商业	100%	105,835	94,258	89%
合计					1,451,867	1,206,703	83%

土地一级开发情况

适用 不适用

6、融资途径

融资途径	期末融资余额 (万元)	平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	10,133,747	3.25%	2,818,460	1,679,994	2,830,048	2,805,244
债券	370,000	3.89%	250,000	120,000	-	-
非银行类贷款	1,352,836	5.78%	614,213	297,028	289,978	151,616
合计	11,856,583	-	3,682,674	2,097,023	3,120,027	2,956,860

7、公司实施房地产项目的跟投

公司实施房地产项目的跟投，以全面提升项目的质量、效益、资金和成本管理，同步调动项目团队的积极性，实现项目团队与公司收益共享，风险共担。截至 2025 年末，本公司开展的跟投项目中，累计跟投认购总额 2.65 亿元，占跟投资项目资金峰值 0.32%。截至报告期末，已有 27 个项目返还跟投资本金，合计 1.21 亿元；3 个项目分配跟投收益，分配收益 575.96 万元，参与主体未涉及公司董事、监事、高级管理人员。

8、向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

本公司按行业惯例为购房客户的按揭贷款提供担保，主要为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至客户所购产品的房地产证办出及抵押登记手续办妥并交付银行执管之日止。截至报告期末，本公司为客户的按揭贷款提供担保总额约 202.39 亿元。本公司过去从未因上述担保蒙受任何重大损失。

9、董事、高级管理人员与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董事、高级管理人员）

适用 不适用

二、报告期内公司所处行业情况

2025 年我国经济规模再上新台阶，根据国家统计局初步核算，国内生产总值达到 140.2 万亿元，首次跃上 140 万亿元新大关，比上年增长 5.0%。增速在全球主要经济体中保持领先，对全球经济增长的贡献率继续稳定在 30%左右。就业、物价形势总体平稳，全年城镇新增就业 1267 万人，城镇调查失业率平均值为 5.2%；居民消费价格指数（CPI）全年持平，核心 CPI 上涨 0.7%，涨幅较上年扩大。

（一）旅游行业：2025 年，我国旅游市场繁荣发展，居民出游热情持续增长、消费活力不断释放。国内居民出游人次 65.22 亿，国内居民出游花费 6.30 万亿元。中央及地方陆续出台了一系列鼓励旅游业发展的政策措施，为行业持续发展提供了有力支撑。旅游业在拉动消费、扩大内需、促进就业等方面发挥着越来越重要的作用。

（二）房地产行业：2025 年，新建商品房销售面积 8.8 亿平方米，比上年下降 8.7%，其中住宅销售面积下降 9.2%；新建商品房销售额 8.4 万亿元，比上年下降 12.6%，其中住宅销售额下降 13.0%；全国房地产开发投资 8.3 万亿元，比上年下降 17.2%；房屋竣工面积 6.0 亿平方米，比上年下降 18.1%，其中，住宅竣工面积 4.3 亿平方米，下降 20.2%。

三、核心竞争力分析

公司深耕文旅及房地产行业多年，旅游业务市场知名度较高，房地产业务打造了天鹅堡、纯水岸等一系列知名品牌，积累了较好的品牌声誉。公司旗下欢乐谷、欢乐海岸等产品线在核心城市、核心板块占据区位优势。文旅和房地产两大主业相互赋能，构建起了多元化、差异化的产品竞争力，在资源获取、业态布局、协同发展上为公司可持续发展提供有力支撑。

四、主营业务分析

1、概述

（一）报告期内公司经营情况回顾

1、公司经营情况概述

2025 年，公司实现营业收入 313.81 亿元，同比减少 42.32%，实现归母净利润-144.96 亿元，同比减少 67.35%，增亏的主要原因是公司根据年度经营策略，主动适应市场环境变化，通过资产转让等方式全力推动存量业务销售去化与现金流改善，相关交易形成亏损，项目结转收入金额和毛利率较同比下降等。报告期内，公司扎实推进降本增效，加强全面预算过程管控，销售费用、管理费用合计同比下降 27%；公司统筹资金收支，持续加强现金流管控，2025 年实现经营活动净现金流 125.01 亿元，较 2024 年增加 71.39 亿元，连续三年为正，经营活动净现金流稳步增长；公司秉承稳健的财务策略，在合理控制有息负债规模的同时，充分把握融资环境改善的窗口期和政策优势，拓宽融资渠道，持续推进债务结构优化，截至 2025 年末，有息负债总额 1,185 亿元，其中中长期借款占比 69%，平均融资成本呈逐年下降趋势。

2、聚焦高质量发展，提升主营业务运营效率

（1）文旅业务

公司以市场需求为指引，积极锤炼专业化发展能力，为游客带来多元化、高品质的消费体验。报告期内，公司旗下文旅项目共计接待游客 7,970 万人次。

①聚焦产品升级与体验焕新，多业态并举推动高质量发展

公司坚持以市场需求为导向，持续推动产品供给提档升级。主题公园板块 2025 年完成深圳欢乐谷、襄阳奇趣童年等重点项目的更新改造，深圳锦绣中华大型华夏综艺史诗《龙凤舞中华》、北京欢乐谷光影装置秀《齐天大圣》等文化演艺焕新上演，有效提升游客体验感与产品吸引力。酒店板块创新推出“酒店+创意园”融合型住宿产品——创意园嘉途酒店，将艺术展览、文创市集等多元业态与旅居场景深度结合，为游客打造兼具文化内涵与沉浸感的特色旅居体验。商业板块坚持内容驱动与场景创新，深化头部 IP 合作及自主 IP “福禄兽”开发，打造沉浸式消费场景以增强客户黏性；同时强化首店引进与品牌矩阵优化，精准匹配品质化需求，全面提升项目场景吸引力与市场竞争力。

②深化 IP 融合创新，强化沉浸式游玩体验

公司秉持“常看常新、常玩常新”理念，持续深化 IP 引进与内容共创，释放文旅融合乘数效应，全面激发市场消费活力。欢乐谷公司明确“城市 IP 娱乐主场”运营定位，推动 IP 从产品端到消费端的全链条落地。在产品打造方面，襄阳华侨城奇幻度假区落地“超级飞侠探索基地”，携手国产动漫 IP “超级飞侠”，通过沉浸式场景还原与“超级能量棒”等互动玩法深度融合，为亲子家庭营造高品质沉浸体验。在节庆活动方面，先后引入王者荣耀、英雄联盟、葫芦兄弟等 10 余个头部 IP，丰富主题内容供给，提升园区话题热度与复游吸引力。通过多维度 IP 运营，公司不断强化产品内容力与品牌记忆点，持续巩固文旅主业核心竞争力。

③稳步推进项目拓展及建设

报告期内，公司持续拓展轻资产运营服务，欢乐谷公司轻资产代建乐清水公园、酒店公司首个有限服务酒店样板创意园嘉途于年内顺利开业运营，旅发公司签约市场化项目 7 个。

（2）房地产业务

报告期内，公司累计实现签约销售面积 120.6 万平方米，签约销售金额 177.3 亿元。公司围绕产品打造、营销去化、服务提升，积极提升专业化水平。

①持续提升房地产产品竞争力，加大销售去化力度

公司持续提升产品品质与居住体验。**重庆小龙坎**精益设计打造四代宅产品，高品质展示区获得市场认可。**成都国宾熙成里**通过优化架空层会所、地下室车库光厅等设计及实施，进一步提升产品实景呈现效果。**武汉云麓公馆**从文化色彩、定制化居住体验、艺术化核心公园、烟火气生活化商业氛围、休闲体验美学空间等多方面优化，以“百年武钢，生活十坊”的都市花园为概念，营造使居住者沉浸其中的生活场所。**无锡雲湖别院**、**济宁纯水岸**等多个项目老盘新做，通过优化实景归家展示区、升级样板房软装、公区大堂空间局部提升等系列措施，保持项目市场竞争力。

公司不断提升营销管理能力，积极把握市场政策机遇，丰富营销去化手段，动态优化营销策略、价格机制等，持续推

动项目销售去化。顺德天鹅堡二期抢抓市场节点，创新营销举措，全年销售金额位列佛山市前五。武汉青山红坊组团强化营销统筹，加大品牌推广力度，销售面积位列武汉市前五，销售金额及面积位列青山区第一。无锡云湖别院强化价值传递与节点营销，全年销售金额位列无锡市前三。重庆小龙坎、南昌象湖等多个项目销售表现也位列区域市场前列。

②完善服务与品牌体系建设，提升物管业务市场竞争力

物业管理板块近年来紧扣专业化与市场化发展主线，聚焦三大维度持续锻造综合竞争力。一是精进服务品质，构建标准化物业服务管理体系，以智慧物业系统为支撑，深度响应客户核心需求，实现服务质量的有效提升；二是攻坚市场外拓，稳步扩大优质项目储备，持续优化业务版图；三是深耕增值服务，围绕资产运营、平台服务、社区生活等关键场景，推动业务结构不断升级。

凭借扎实的服务能力、稳健的市场拓展及多元的增值布局，报告期内华侨城服务荣膺“2025 中国物业服务力百强企业（第 28 名）”等多项荣誉，品牌影响力和行业认可度稳步增强。

2、收入与成本

（1）营业收入构成

单位：元

	2025 年		2024 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	31,381,203,946.95	100%	54,407,299,587.95	100%	-42.32%
分行业					
旅游综合行业	21,371,968,020.76	68.10%	27,299,478,753.27	50.18%	-21.71%
房地产行业	9,848,293,376.69	31.39%	26,914,123,272.09	49.47%	-63.41%
其他	160,942,549.50	0.51%	193,697,562.59	0.35%	-16.91%
分地区					
华东地区	6,764,339,031.77	21.56%	13,690,858,422.27	25.16%	-50.59%
华南地区	12,803,485,425.08	40.80%	22,237,287,881.27	40.87%	-42.42%
其他地区	11,652,436,940.60	37.13%	18,285,455,721.82	33.61%	-36.27%
其他业务	160,942,549.50	0.51%	193,697,562.59	0.36%	-16.91%

（2）占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
旅游综合行业	21,371,968,020.76	19,270,457,354.50	9.83%	-21.71%	-17.59%	减少 4.51 个百分点
房地产行业	9,848,293,376.69	9,098,026,025.25	7.62%	-63.41%	-61.78%	减少 3.92 个百分点
分地区						
华东地区	6,764,339,031.77	6,634,690,220.75	1.92%	-50.59%	-48.46%	减少 4.05 个百分点

华南地区	12,803,485,425.08	10,871,176,852.03	15.09%	-42.42%	-42.12%	减少 0.45 个百分点
其他地区	11,652,436,940.60	10,862,616,306.97	6.78%	-36.27%	-30.08%	减少 8.26 个百分点

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2025 年	2024 年	同比增减
房地产及旅游综合可售物业	销售面积	万平方米	120.6	173	-30.29%

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

单位：元

行业分类	项目	2025 年		2024 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
旅游综合行业	旅游综合业务	19,270,457,354.50	67.70%	23,383,609,756.90	49.43%	-17.59%
房地产行业	房地产业务	9,098,026,025.25	31.96%	23,806,913,948.24	50.33%	-61.78%
其他	其他业务	97,950,324.10	0.34%	114,012,176.25	0.24%	-14.09%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

公司报告期内合并范围发生变动的情况详见本报告第八节“财务报告”中“六、合并范围的变更”。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	2,510,635,748.84
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	8.00%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	960,125,099.94	3.06%

2	客户二	615,602,791.12	1.96%
3	客户三	525,105,668.24	1.67%
4	客户四	216,012,057.80	0.69%
5	客户五	193,790,131.74	0.62%
合计	--	2,510,635,748.84	8.00%

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	4,011,360,908.18
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	11.00%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	1,492,077,153.12	4.09%
2	供应商二	894,787,494.04	2.45%
3	供应商三	713,301,755.14	1.96%
4	供应商四	461,194,505.88	1.26%
5	供应商五	450,000,000.00	1.23%
合计	--	4,011,360,908.18	11.00%

3、费用

单位：元

	2025 年	2024 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	1,340,970,247.22	2,075,845,371.62	-35.40%	随销售规模下降，市场拓展费同比减少
管理费用	1,559,047,448.26	1,875,769,372.75	-16.88%	践行精益管理压降日常费用等
财务费用	3,894,279,345.75	3,821,326,412.41	1.91%	

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2025 年	2024 年	同比增减
经营活动现金流入小计	39,679,868,216.41	42,284,781,410.16	-6.16%
经营活动现金流出小计	27,178,948,700.54	36,922,567,730.58	-26.39%
经营活动产生的现金流量净额	12,500,919,515.87	5,362,213,679.58	133.13%
投资活动现金流入小计	851,870,627.00	1,782,846,793.86	-52.22%
投资活动现金流出小计	1,553,290,262.11	3,144,495,946.75	-50.60%
投资活动产生的现金流量净额	-701,419,635.11	-1,361,649,152.89	-48.49%

项目	2025 年	2024 年	同比增减
筹资活动现金流入小计	64,007,966,668.55	46,142,020,161.20	38.72%
筹资活动现金流出小计	83,661,783,071.04	59,492,793,317.96	40.63%
筹资活动产生的现金流量净额	-19,653,816,402.49	-13,350,773,156.76	47.21%
现金及现金等价物净增加额	-7,860,801,506.59	-9,331,460,962.46	-15.76%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

- 1、2025 年公司统筹资金收支，持续加强现金流管控，推动销售回款和降本增效，实现经营活动净现金流持续改善；
- 2、2025 年投资活动现金流量净额同比上升，主要是本期支付的其他与投资活动有关的现金同比减少所致；
- 3、2025 年筹资活动现金流量净额同比下降，主要是本期偿还借款流出同比上升所致。

五、非主营业务分析

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	-1,977,624,303.65	11.47%	主要为联合营公司投资收益	否
公允价值变动损益	-51,864,663.33	0.30%	持有的非流动金融资产公允价值变动	否
资产减值	-9,977,068,749.10	57.85%	应收款项、存货等减值损失	否
营业外收入	48,973,215.89	-0.28%	资产处置利得及政府补助	否
营业外支出	366,665,898.83	-2.13%	资产处置损失及其他非经营性支出	否

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2025 年末		2025 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	23,194,601,185.85	8.27%	30,902,423,552.22	9.53%	-1.26%	
应收账款	1,117,409,074.06	0.40%	1,100,533,296.19	0.34%	0.06%	
存货	128,054,574,045.99	45.67%	151,008,968,429.56	46.58%	-0.91%	
投资性房地产	18,057,293,550.00	6.44%	18,790,048,027.22	5.80%	0.64%	
长期股权投资	16,555,946,219.97	5.90%	20,138,388,962.77	6.21%	-0.31%	
固定资产	21,899,155,579.44	7.81%	23,550,945,943.56	7.26%	0.55%	
在建工程	5,457,857,929.92	1.95%	5,545,929,383.65	1.71%	0.24%	
使用权资产	1,560,248,216.42	0.56%	2,017,203,818.78	0.62%	-0.06%	
短期借款	2,454,177,834.52	0.88%	3,640,287,677.67	1.12%	-0.24%	
合同负债	23,140,655,490.66	8.25%	29,446,044,084.97	9.08%	-0.83%	
长期借款	80,497,716,430.93	28.71%	85,763,902,393.75	26.45%	2.26%	
租赁负债	1,569,205,239.86	0.56%	2,066,354,356.17	0.64%	-0.08%	

2、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1. 其他权益工具投资	650,847,457.28		-969,035,972.68				24,501,613.15	555,465,639.67
2. 其他非流动金融资产	351,650,960.99	-51,864,663.33					-44,774,430.05	255,011,867.61
上述合计	1,002,498,418.27	-51,864,663.33	-969,035,972.68	-	-	-	-20,272,816.90	810,477,507.28

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

详见第八节“财务报告”中“五、合并财务报表主要项目注释”，“18.所有权或使用权受到限制的资产”。

七、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（万元）	上年同期投资额（万元）	变动幅度
1,221,905.15	1,523,974.95	-19.82%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期其他增加金额(注)	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	001979	招商蛇口	1,499,999,999.20	公允价值计量	650,847,457.28		-950,847,457.12			12,336,286.01	549,152,542.08	其他权益工具投资	自有资金
境内外股票	HK01628	禹洲集团	/	公允价值计			-18,188,515.56	24,501,613.15			6,313,097.59	其他权益工具投资	自有资金
期末持有的其他证券投资				--								--	--
合计			1,499,999,999.20	--	650,847,457.28		-969,035,972.68	24,501,613.15		12,336,286.01	555,465,639.67	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期			不适用										
证券投资审批股东会公告披露日期(如有)			不适用										

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。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
华侨城房地产	子公司	房地产及旅游综合	10,000,000,000.00	95,991,000,820.55	27,509,136,741.23	11,062,471,639.07	-2,366,589,987.75	-2,939,867,668.37
武汉实业	子公司	房地产及旅游综合	1,178,604,500.00	35,278,144,360.72	-5,423,722,700.39	2,545,068,680.29	-6,863,500,917.91	-7,146,893,230.24
香港华侨城	子公司	房地产	9,718,789,000.00	20,561,157,493.88	9,447,459,907.42	3,148,565,833.91	-2,123,219,675.18	-2,476,767,821.17

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

(一) 公司展望

在业务发展方向上，公司将以“市场化、专业化、体系化”为导向，以产品力为核心、以客户为中心，着力在产品与模式创新，高效运营与优质服务方面提升核心竞争力，充分发挥文旅和特色房地产两大主业双轮驱动的作用。

文旅业务，公司以国家“十五五”规划“推进旅游强国建设”为发展契机，坚持“以文塑旅、以旅彰文”，打造一流文旅企业。助力推动文旅产业高质量发展，真正打造成为支柱产业、民生产业、幸福产业，积极把握扩大内需和消费升级战略机遇，持续提升文旅经营质效，做好“文旅+百业”“百业+文旅”大文章，创新“旅游+节庆”“旅游+演艺”等多种形式，积极发展都市游、康养游、银发游等多元业态。优化服务品质，推进科技赋能，强化产品创新，打造特色文旅标杆产品，为游客提供更加丰富的文旅消费体验。房地产业务，公司将持续盘活存量、做优增量，深入挖掘存量资产潜力，提升资产运营效率，不断夯实发展根基；聚焦核心城市、核心区域，抢抓城市更新等国家政策机会，加快搭建具有华侨城特色的“好房子”产品体系，打造“安全、舒适、绿色、智慧”和文商旅住共生的高品质宜居产品。

（二）公司 2026 年经营计划

1、提升市场化经营质效，重塑文旅业务核心竞争力

（1）强化产品迭代与科技赋能，提升核心竞争力

主题公园板块依托欢乐谷、玛雅海滩水公园等核心产品，坚持内容驱动，打造适配新内容和新玩法的娱乐主场场景，力争通过产品力提升实现市场规模增长；持续引入无人机、机器人及 AI 智能导览等新科技，以创新科技赋能沉浸式体验。酒店板块持续强化自有品牌建设，以“嘉途”品牌为重点，构建统一品牌认知体系，同时以游客需求为导向持续开展产品升级改造，系统化提升市场竞争力。自然景区板块持续夯实规划策划及运营能力，深化体验内容及业态创新，形成可复制、可输出的产品服务体系，为对外拓展提供有力支撑。商业板块持续引入优质品牌资源，围绕核心客群精准优化项目定位，提升差异化优势；丰富品牌资源储备，完善品牌孵化机制；同时深化文旅资源协同联动，提升项目独特体验价值。

（2）统筹存量提质增效，加快增量拓展布局

有序推进存量更新改造，稳步拓展外部增量，打造标准化标杆产品，积极丰富都市游、康养游、银发游等业态，推动标准化经营和品牌化发展良性循环。主题公园板块围绕“城市 IP 娱乐主场”定位，研发创新项目与业态，推进东部华侨城、成都欢乐谷等存量项目更新改造。酒店板块聚焦度假酒店产品组合、主题客房及智能科技应用深化创新，依托“嘉途”品牌加强外部市场拓展。自然景区板块发挥专业化管理优势，积极推进轻资产项目拓展落地。

2、优化资源配置结构，推动房地产业务高质量稳健发展

（1）深挖存量资源价值，精准布局优质增量

坚持深耕核心区域、城市及地段，增强优质资源获取能力，优化资源布局，发挥投资对高质量发展的支撑作用，持续夯实主业发展空间。紧密把握各级政府收储、调规及置换等政策窗口期，加快存量项目盘活，以资源结构的持续优化，推动房地产开发业务实现质的有效提升和量的合理增长。

（2）加强产品体系建设，提升产品竞争力

积极响应城市高质量发展要求，紧扣“安全、舒适、绿色、智慧”的好房子建设导向，坚守“花园筑城”初心，坚持“园中建城、城中有园、推窗见绿、出门见园”的整体发展理念，凭借公司生态、文旅、人文深度融合的独特优势，淬炼“好房子”核心特质和样板，打造文商旅住共生的高品质宜居标杆。

（3）聚焦营销攻坚提速，全力加快资产去化

紧密跟踪行业与政策变化，精准把握市场窗口期与重要营销节点，持续提升市场敏锐度与反应效率。进一步强化营销全过程管控，深化市场研判及对标，优化定价与推广策略，创新营销模式与去化路径，全力以赴提速去化，支撑企业稳健运营。

（4）深耕物业标准体系，推动规模与客户价值双提升

物业管理板块持续推动标准化服务体系在多业态场景下的精准落地与标准升级。聚焦社区生活、资产运营、资产经纪等重点增值服务业务，深挖业主全生命周期需求，持续提升客户便捷度与居住幸福感。依托专业化服务能力，力争实现物管规模稳步提升，并在社区增值服务领域取得实质性突破。

（三）公司可能面临的风险

效益风险。受市场波动等因素影响，房地产项目销售及盈利水平存在一定不确定性，盈利空间面临收窄压力，对公司整体经营业绩带来挑战。文旅业务易受消费能力及出行意愿等因素影响，客流量与经营收入存在波动可能，进而对整体盈利稳定性产生影响。

财务风险。房地产业务资金投入大、开发周期长，对资金统筹管理要求较高，若行业环境变化导致销售回款放缓，可能带来阶段性流动性压力。文旅项目投资规模较大、投资回收周期较长，若融资结构与项目运营周期匹配不够合理，可能形成短期偿债压力，对财务稳健运行产生影响。

市场风险。当前房地产行业整合加速、市场竞争日趋激烈，企业在综合实力、产品品质、运营能力等方面的竞争进一步加剧。文旅业务方面，行业同质化竞争较为突出，公司文旅项目面临国内外优质文旅品牌的竞争压力，若内容创新、产品升级及服务体验提升不及时，可能对市场份额和竞争力产生不利影响。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2025年3月31日	全景网	网络平台线上交流	其他	全体投资者	围绕业务发展规划、有息负债规模和结构、偿债计划、轻资产运营发展思路、经营效率提升等，未提供资料。	详见巨潮资讯网
2025年5月22日	深圳	电话沟通	机构	兴业证券、中国人保资产、中宏人寿保险、禾永投资管理、浙商证券、华泰保兴基金、新华基金、中加基金、鲸域资产管理、平安资产管理、泰信基金、上海德汇集团、广东正圆私募基金、上海途灵资产管理	围绕专项债收储、拿地计划、市值管理措施、债务偿还工作、文旅业务运营情况、资产盘活方式等，未提供资料。	详见巨潮资讯网
2025年5月30日	深圳、上海	其他	机构	中泰证券、中国人保资管、太平洋资管、中加基金、英大资产、太平养老、永赢基金、上银基金、万家基金、伟晟投资、同泰基金、米利都私募、太平基金、东方证券、英大保险资管、中国中信金融资管、海富通基金、诺德基金、广发基金、大成基金、中信建投基金、国联安基金、华商基金、华泰资产、中银基金、重阳投资、平安资管、泰信基金、路博迈基金、博时基金、中国人寿养老、中金汇理资管、天弘基金、中国人寿资管、浦泓私募、诺德基金、华商基金、深圳创华投资、深圳德讯证顾、幸福阶乘基金、昭华基金、亿峰资产、个人投资者杨彪、国泰海通证券	围绕存货计提减值标准、压降债务规模和成本的计划、集团资金支持、平均融资成本、旅游业务和 IP 运用的举措、拿地计划、房地产产品设计思路、集团增持情况等，未提供资料。	详见巨潮资讯网

十三、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

是 否

公司是否披露了估值提升计划。

是 否

公司于 2025 年 3 月 26 日召开第九届董事会第四次会议，审议通过了《关于制定〈深圳华侨城股份有限公司市值管理制度〉的议案》《关于制定〈深圳华侨城股份有限公司估值提升计划〉的议案》，具体内容详见公司于 2025 年 3 月 29 日在巨潮资讯网上披露的《深圳华侨城股份有限公司估值提升计划》。

十四、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

是 否

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司治理的基本状况

公司严格遵循《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规要求，持续完善法人治理结构，健全内部控制体系，扎实开展投资者关系管理工作。报告期内，公司修订了《深圳华侨城股份有限公司章程》《深圳华侨城股份有限公司董事会议事规则》《深圳华侨城股份有限公司审计委员会实施细则》《深圳华侨城股份有限公司投资管理制度》等制度文件，进一步提升公司治理水平，推动公司规范运营。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面均已做到完全分开。

- （一）业务方面：公司具有独立完整的业务及自主经营能力；
- （二）人员方面：公司有独立的劳动、人事及工资管理制度；
- （三）资产方面：公司与控股股东产权关系明晰，公司的资产与控股股东明确分开；
- （四）机构设置：公司有一套完整、独立的机构设置，与控股股东及其职能部门之间没有上下级关系；
- （五）财务方面：公司设有独立的财会部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立在银行开设账户。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、董事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）	股份增减变动的原因
吴秉琪	男	54	董事长	现任	2025年9月19日	2027年6月18日	0	0	0	0	0	-
邓金栋	男	62	独立董事	现任	2026年1月28日	2027年6月18日	0	0	0	0	0	-
沙振权	男	66	独立董事	现任	2020年4月8日	2027年6月18日	0	0	0	0	0	-
宋丁	男	71	独立董事	现任	2020年4月8日	2027年06月18日	0	0	0	0	0	-
关山	男	55	副总裁	现任	2025年4月25日	2027年6月18日	232,204	0	0	0	232,204	-
刘宇	女	46	副总会计师	现任	2023年8月29日	2027年6月18日	0	0	0	0	0	-
侯瑞芳	女	44	董事会秘书	现任	2024年8月28日	2027年6月18日	0	0	0	0	0	-
张振高	男	63	董事长	离任	2022年4月29日	2025年9月19日	0	0	0	0	0	-
刘凤喜	男	54	副董事长、 总裁	离任	2021年9月10日	2025年9月19日	0	0	0	0	0	-
李茂惠	男	63	独立董事	离任	2024年6月19日	2026年1月28日	0	0	0	0	0	-
丁新	男	58	监事长	离任	2024年6月19日	2025年9月19日	0	0	0	0	0	-

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股数（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）	股份增减变动的原因
李峥	男	47	监事	离任	2021年4月20日	2025年4月25日	0	0	0	0	0	-
彭华	男	55	监事	离任	2021年11月9日	2025年9月19日	0	0	0	0	0	-
笪云平	男	43	监事	离任	2025年4月25日	2025年9月19日	0	0	0	0	0	-
倪明涛	男	57	副总裁	离任	2020年7月21日	2026年1月21日	0	0	0	0	0	-
合计	--	--	--	--	--	--	232,204	0	0	0	232,204	--

公司董事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
吴秉琪	董事长	聘任	2025年9月19日	聘任
张振高	董事长	离任	2025年9月19日	退休
刘凤喜	副董事长、总裁	离任	2025年9月19日	工作调动
李茂惠	独立董事	离任	2026年1月28日	辞职
丁新	监事长	离任	2025年9月19日	撤销监事会
李峥	监事	离任	2025年4月25日	工作调动
彭华	监事	离任	2025年9月19日	撤销监事会
笪云平	监事	选举产生	2025年4月25日	2024年年度股东大会选举产生
		离任	2025年9月19日	撤销监事会
关山	副总裁	聘任	2025年4月25日	聘任
倪明涛	副总裁	离任	2026年1月21日	辞职

2、任职情况

(1) 董事

吴秉琪，男，1971 年出生，大学学历，正高级工程师。曾任华润物业有限公司董事、副总经理，华润营造（控股）有限公司董事、副总经理，华润置地有限公司副总裁、战略总监、成都大区总经理、高级副总裁，华润置地有限公司党委副书记、总裁，中国建筑集团有限公司党组成员、副总经理，华侨城集团有限公司党委副书记、董事、总经理。现任华侨城集团有限公司党委书记、董事长、总经理，深圳华侨城股份有限公司党委书记、董事长，兼任第十三届广东省政协常委、外事侨务委员会副主任。

(2) 独立董事

邓金栋，男，1964 年出生，研究生学历，高级会计师。曾任中国长城计算机集团公司纪检审计办公室副主任、财务部副部长，中国长城计算机深圳股份有限公司监事、市场销售部副经理、北京分公司副经理，国家信息中心财务总监兼中经网数据有限公司财务总监，泰康人寿保险股份有限公司高级稽核经理，中国医药集团总公司财务部主任、总会计师，党委委员、副总经理，第十二届、十三届北京市政协委员。现任深圳华侨城股份有限公司独立董事。

沙振权，男，1959 年出生，研究生学历。历任广州华南工学院（现华南理工大学）数力系助教、管理工程系讲师，华南理工大学工商管理学院副教授、教授（博士生导师）。曾为中国人民政治协商会议第十二届全国委员会委员，并于 2019 年 3 月至 2024 年 5 月受聘为广东省政府参事。2014 年 12 月起至 2025 年 7 月任粤丰环保电力有限公司独立董事（1381.HK），2018 年 9 月起任中国秦发集团有限公司独立董事（0866.HK）。现任深圳华侨城股份有限公司独立董事。

宋丁，男，1955 年出生，研究生学历。是国际著名社会学家费孝通教授亲自指导的首届研究生，于 1984 年毕业，获硕士学位。历任国家高端智库·中国（深圳）综合开发研究院研究部副部长、旅游与地产研究中心主任、研究员，兼任中国城市经济学会理事，央视、凤凰卫视、环球时报等主流媒体特约嘉宾，广东省房地产业协会专家等职。现任深圳华侨城股份有限公司独立董事。

(3) 高级管理人员

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

刘宇，女，1980 年出生，大学学历，高级会计师。曾任深圳华侨城股份有限公司财务部高级经理，深圳锦绣中华发展有限公司财务总监，华侨城集团有限公司财务运营部副总经理、常务副总经理、总经理。现任深圳华侨城股份有限公司副总会计师。

侯瑞芳，女，1981 年出生，大学学历。曾任康佳集团股份有限公司企业管理部、营运管理部经理，华侨城集团有限公司集团办公室副总经理、董事会办公室副总经理、董事会办公室总经理。现任深圳华侨城股份有限公司董事会秘书。

控股股东、实际控制人同时担任上市公司董事长和总经理的情况

适用 不适用

在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	在股东单位是否领取报酬津贴
吴秉琪	华侨城集团有限公司	董事长、党委书记	2025 年 9 月 19 日	是

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	在其他单位是否领取报酬津贴
关山	广东省旅游协会	副会长	2022 年 10 月	否

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	在其他单位是否领取报酬津贴
	中国旅游景区协会	副理事长	2025 年 9 月	否
沙振权	华南理工大学工商管理学院	教授	2003 年 4 月	是
	中国秦发集团有限公司	独立董事	2018 年 9 月	是

公司现任及报告期内离任董事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

3、董事、高级管理人员薪酬情况

董事、高级管理人员薪酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

(1) 董事、高级管理人员报酬的决策程序及确定依据

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

(2) 实际支付情况

①2025 年底，董事及高级管理人员中，11 人按照所任职务在公司领取报酬；根据国资委规定，3 人在股东单位华侨城集团有限公司领取报酬。

②报告期内，副总裁关山及监事笪云平于 2025 年 4 月起在公司领取报酬。

③在公司领取报酬的董事及高级管理人员报酬合计 391.46 万元。

(3) 报告期内对高管人员的考评、激励机制与相关奖励制度的建立、实施情况

公司高级管理人员的报酬主要包括基本年薪、绩效年薪、任期激励、津贴福利等。绩效年薪由董事会每年根据高管人员对公司中长期发展战略目标的实施情况和年度经营目标的实际完成情况来确定，按一定比例发放。任期激励由董事会根据高管人员对公司中长期发展战略目标的实施情况和任期经营目标的实际完成情况确定，按一定比例在 3 年任期结束后发放，本年度有任期激励兑现。

公司报告期内董事和高级管理人员薪酬情况

单位：万元

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
吴秉琪	男	54	董事长	现任	0.00	是
沙振权	男	66	独立董事	现任	11.00	否
宋丁	男	71	独立董事	现任	12.00	否
关山	男	55	副总裁	现任	39.76	否
刘宇	女	46	副总会计师	现任	60.35	否
侯瑞芳	女	44	董事会秘书	现任	53.39	否
张振高	男	63	董事长	离任	0.00	是
刘凤喜	男	54	副董事长、总裁	离任	0.00	是
李茂惠	男	63	独立董事	离任	13.57	否
丁新	男	58	监事长	离任	48.63	否
李峥	男	47	监事	离任	14.73	否
彭华	男	55	监事	离任	50.18	否
笪云平	男	43	监事	离任	21.85	否
倪明涛	男	57	副总裁	离任	66.00	否

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
合计	--	--	--	--	391.46	--

报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据	根据公司相关制度执行
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核完成情况	根据董事、高级管理人员对公司中长期发展战略目标的实施情况和年度经营目标的实际完成情况执行考核
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	董事、高级管理人员递延支付安排依据具体规章制度审核确定，公司按照相关规定发放
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	不适用

其他情况说明

适用 不适用

五、报告期内董事履行职责的情况

1、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
吴秉琪	3	1	2	0	0	否	1
张振高	4	1	3	0	0	否	1
刘凤喜	4	1	3	0	0	否	1
李茂惠	7	2	4	0	1	否	2
沙振权	7	2	5	0	0	否	2
宋 丁	7	2	5	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会的说明

2、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

3、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司董事严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》《公司章程》等法律法规及公司制度的规定，依法履行职责，对提交董事会审议的各项议案各抒己见、深入讨论，为公司的健康发展建言献策，并在决策时充分考虑中小股东的利益和诉求，切实增强了董事会决策的科学性与可行性。独立董事积极了解公司的运作情况并充分发表意见，在董事会召开前，独立董事能够做到仔细阅读各项议案，对董事会决策事项能够全面、深入了解。报告期内，独立董事按照监管要求，对公司拟发生的重大关联交易等重要事项召开独立董事专门会议，独立、

客观、审慎地审议后将相关议案提交公司董事会。董事会审议过程中，积极参与讨论并运用自身的专业能力和丰富经验对决策事项提出合理的意见或建议并做出独立判断，为促进公司科学决策、维护公司及公司股东尤其是中小股东的利益发挥了积极作用。

六、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
第九届战略委员会	张振高、刘凤喜、李茂惠	5	2025年3月26日	审核《关于战略委员会 2024 年度履职情况的报告》《关于深圳华侨城股份有限公司 2025 年投资计划的议案》	战略委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《战略委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用
	张振高、刘凤喜、李茂惠		2025年4月25日	审核《关于深圳华侨城股份有限公司 2025 年一季度投资完成情况的报告》	战略委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《战略委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用
	张振高、刘凤喜、李茂惠		2025年8月28日	审核了《关于深圳华侨城股份有限公司 2025 年上半年投资完成情况的报告》	战略委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《战略委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用
	吴秉琪、李茂惠、宋丁		2025年9月19日	明确由公司董事长吴秉琪担任第九届董事会战略委员会主任委员，其任期与第九届董事会一致	战略委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《战略委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用
	吴秉琪、李茂惠、宋丁		2025年10月29日	审核《关于深圳华侨城股份有限公司 2025 年前三季度投资完成情况的报告》	战略委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《战略委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用
第九届董事会审计委员会	李茂惠、沙振权、宋丁	5	2025年3月14日	审核《关于公司 2024 年度财务报告审计工作安排的报告》《关于对公司 2024 年度财务快报的说明》	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
	李茂惠、沙振权、宋 丁		2025 年 3 月 25 日	审核《公司 2024 年度审计报告》《信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）关于深圳华侨城股份有限公司 2024 年度审计工作的总结报告》《公司 2024 年度内部控制审计报告》《董事会审计委员会对会计师事务所 2024 年度履职情况评估及履行监督职责情况报告》《公司 2024 年度内部控制评价报告》《董事会审计委员会 2024 年度履职情况报告》	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用
	李茂惠、沙振权、宋 丁		2025 年 4 月 25 日	审核《公司 2025 年第一季度报告》	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用
	李茂惠、沙振权、宋 丁		2025 年 8 月 27 日	审核《公司 2025 年半年度报告》《关于变更会计师事务所的议案》	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用
	李茂惠、沙振权、宋 丁		2025 年 10 月 29 日	审核《公司 2025 年第三季度报告》	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
第九届提名委员会	宋丁、刘凤喜、李茂惠	3	2025年3月25日	审议《提名委员会2024年度履职情况报告》	提名委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《提名委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用
	宋丁、刘凤喜、李茂惠		2025年4月25日	审议《关于聘任公司副总裁的议案》	提名委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《提名委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用
	宋丁、刘凤喜、李茂惠		2025年9月8日	审议《关于提名公司非独立董事人选的议案》	提名委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《提名委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用
第九届董事会薪酬与考核委员会	沙振权、刘凤喜、宋丁	2	2025年3月25日	审议《薪酬与考核委员会2024年度履职情况的报告》	薪酬与考核委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《薪酬与考核委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用
	沙振权、吴秉琪、宋丁		2025年12月11日	审议《关于〈深圳华侨城股份有限公司负责人2024年度、2022-2024任期考核与薪酬方案〉的议案》	薪酬与考核委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《薪酬与考核委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	不适用	不适用

七、审计委员会工作情况

审计委员会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

八、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	72
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	16,406
报告期末在职员工的数量合计（人）	16,478
当期领取薪酬员工总人数（人）	16,478
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	343
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	4,195
销售人员	4,699
技术人员	5,162
财务人员	1,222
行政人员	1,200
合计	16,478
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士研究生	9
硕士研究生	721
本科生	5,085
大专生	4,684
中专生及以下	5,979
合计	16,478

2、薪酬政策

（1）公司基于业务发展及行业动态，建立与劳动力市场基本适应、企业效益相挂钩的差异化薪酬策略。动态调整优化与公司发展阶段、战略定位相匹配的薪酬体系。公司坚持“奖优罚劣”“以价值贡献付薪”的原则，严格考核刚性兑现，持续推进薪酬水平与个人能力贡献相协调的分配机制。

（2）强化及时激励与过程激励。探索创新企业考核机制，差异化设置考核模式和周期，调整优化员工薪酬结构，发挥企业薪酬制度的激励引导作用。聚焦任务目标，在地产板块实施了实施了地产营销激励、资产盘活奖励、回款奖励等激励机制；在文旅板块实施了超额业绩分享、景区销售提成；在物业板块实施了业务拓展奖励等激励机制。进一步调动员工主动性、积极性和创新性，持续激发企业活力动力。

3、培训计划

(1) 持续健全人才培养体系，落实常态化培养机制。公司构建分工明确、各有侧重、优势互补的“总部-二级企业-三级企业”三级人才培养体系，依托“五航”系列人才培养品牌，围绕公司高质量发展需要和业务需求，分领域、分专题、分层级开展人才培养工作。

(2) 持续加强人才能力建设，开展多种形式人才培养。在后备人才培养赋能方面，举办公司优秀年轻干部培训班，综合运用“专题授课、学员座谈、成才交流、专业沙龙、互动教学”等多种教学手段，配套开展“问题共答、共创话题、即兴问答”等多维研讨，推动学员在学思践悟中激活思维、锻造本领，系统提升政治能力、治企能力与履职能力；举办“启航·2025”校招新员工培训，培训内容涵盖企业文化、行业知识、职业素养等模块，通过项目沙龙对话、职场交流分享、项目实地参访、项目游学打卡等环节，帮助 2025 届校招新员工认识侨城、融入侨城。立足业务需要，围绕旅游、房地产、酒店、物业和商业等业务，统筹指导专业子公司开展专业人才赋能。开展成本、产品力等房地产专业条线培训，举办新媒体传播实战营、人工智能职训营，“护航·2025”科技人才培训班，持续塑造专业人才核心能力。

4、劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	5,075,005
劳务外包支付的报酬总额（元）	157,325,145.34

九、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

十、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

十一、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

公司已按照企业内部控制规范体系及相关监管要求，建立健全内部控制体系，持续优化内控制度与业务流程，强化制度刚性执行，全面提升内控管理水平与风险防控能力，内部控制体系整体运行规范有效。公司常态化开展内部控制评价工作，围绕房地产开发、旅游运营等核心业务关键环节与管理节点，实施全流程内控“体检”，持续强化全员风控合规意识。

根据公司《2025 年度内部控制评价报告》和《2025 年度内部控制审计报告》，公司不存在财务报告内部控制重大缺陷、重要缺陷，也不存在非财务报告内部控制重大缺陷、重要缺陷。公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求，在所有重大方面保持了有效的内部控制。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十二、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
重庆锦宸里置业有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
张家口崇礼区华旅发展有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用

对子公司的管理控制存在异常

是 否

十三、内部控制评价报告或内部控制审计报告

1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2026年3月31日	
内部控制评价报告全文披露索引	深圳华侨城股份有限公司 2025 年度内部控制评价报告	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>重大缺陷是指存在可能导致不能防止或发现并纠正财务报告重大错报的一个或多个控制缺陷的组合；重要缺陷是指财务报告内部控制中存在的、其严重程度和经济后果低于重大缺陷，但仍可能导致偏离控制目标的一个或多个缺陷的组合；一般缺陷为财务报告内部控制中存在除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他缺陷。</p>	<p>(一) 重大缺陷:1、控制环境无效；2、内部监督无效；3、直接影响战略规划的实施；4、直接影响投资决策的失误；5、直接导致财务报告的重大错报或漏报；6、负面消息在全国范围内流传，引起政府部门或监管机构关注并展开调查，对企业的负面影响在较长时间内无法消除；7、违反法律、法规、规章、政府政策、其他规范性文件等，导致中央政府或监管机构的调查，并被处以罚款或罚金，同时被限令行业退出、吊销营业执照、强制关闭等；8、重大诉讼（仲裁）案件的起诉或应诉，因违反诉讼（仲裁）时效的规定、遗失关键证据、诉讼（仲裁）策略不当、未采取或未及时采取诉讼（仲裁）保全措施等，导致公司无法持续经营。</p> <p>(二) 重要缺陷：1、间接影响战略规划的实施；2、间接影响投资决策的失误；3、间接导致财务报告的重大错报或漏报；4、重要制度或者流程指引的缺失；5、全国性媒体对负面消息进行报道，企业声誉受到严重损害；6、违反法律、法规、规章、政府政策、其他规范性文件等，导致地方政府或监管机构的调查，并被处以罚款或罚金，同时被责令停业整顿等；7、重大诉讼（仲裁）案件的起诉或应诉，因违反诉讼（仲裁）时效的规定、遗失关键证据、诉讼（仲裁）策略不当、未采取或未及时采取诉讼（仲裁）保全措施等，对公司持续经营造成严重影响。(三) 一般缺陷:除重大缺陷、重要缺陷以外的其他控制缺陷。</p>

定量标准	<p>(一) 利润总额潜在错报: 1、一般缺陷: 小于或等于利润总额的 3%; 2、重要缺陷: 大于利润总额的 3%且小于等于利润总额的 5%; 3、重大缺陷: 大于利润总额的 5%。</p> <p>(二) 营业收入潜在错报: 1、一般缺陷: 小于或等于营业收入的 1%; 2、重要缺陷: 大于营业收入的 1%且小于等于营业收入的 3%; 3、重大缺陷: 大于营业收入的 3%。</p> <p>(三) 资产总额潜在错报: 1、一般缺陷: 小于或等于资产总额的 1%; 2、重要缺陷: 大于资产总额的 1%且小于等于资产总额的 3%; 3、重大缺陷: 大于资产总额的 3%。</p>	<p>(一) 利润总额潜在错报: 1、一般缺陷: 小于或等于利润总额的 3%; 2、重要缺陷: 大于利润总额的 3%且小于等于利润总额的 5%; 3、重大缺陷: 大于利润总额的 5%。</p> <p>(二) 营业收入潜在错报: 1、一般缺陷: 小于或等于营业收入的 1%; 2、重要缺陷: 大于营业收入的 1%且小于等于营业收入的 3%; 3、重大缺陷: 大于营业收入的 3%。</p> <p>(三) 资产总额潜在错报: 1、一般缺陷: 小于或等于资产总额的 1%; 2、重要缺陷: 大于资产总额的 1%且小于等于资产总额的 3%; 3、重大缺陷: 大于资产总额的 3%。</p>
财务报告重大缺陷数量 (个)		0
非财务报告重大缺陷数量 (个)		0
财务报告重要缺陷数量 (个)		0
非财务报告重要缺陷数量 (个)		0

2、内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审计意见段	
<p>深圳华侨城股份有限公司全体股东:</p> <p>按照《企业内部控制审计指引》及中国注册会计师执业准则的相关要求, 我们审计了深圳华侨城股份有限公司 (以下简称华侨城股份) 2025 年 12 月 31 日财务报告内部控制的有效性。</p> <p>一、企业对内部控制的责任</p> <p>按照《企业内部控制基本规范》《企业内部控制应用指引》《企业内部控制评价指引》的规定, 建立健全和有效实施内部控制, 并评价其有效性是华侨城股份董事会的责任。</p> <p>二、注册会计师的责任</p> <p>我们的责任是在实施审计工作的基础上, 对财务报告内部控制的有效性发表审计意见, 并对注意到的非财务报告内部控制的重大缺陷进行披露。</p> <p>三、内部控制的固有局限性</p> <p>内部控制具有固有局限性, 存在不能防止和发现错报的可能性。此外, 由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当, 或对控制政策和程序遵循的程度降低, 根据内部控制审计结果推测未来内部控制的有效性具有一定风险。</p> <p>四、财务报告内部控制审计意见</p> <p>我们认为, 华侨城股份于 2025 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。</p>	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2026 年 3 月 31 日
内部控制审计报告全文披露索引	《深圳华侨城股份有限公司 2025 年内部控制审计报告》
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

十四、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用。

十五、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

是 否

十六、社会责任情况

2025 年，公司持续深化社会公益实践，聚焦公共健康、文化惠民、社区服务等重点领域，通过空间开放、活动赋能与资源支持，切实回应社会关切，助力共建共享美好生活。报告期内，公司各级青年志愿团队累计开展志愿服务达 494 次，参与公益爱心行动超 4660 人次。

案例：北京欢乐谷“生日免票”传递品牌温度

北京欢乐谷持续实施“生日当天免票入园”惠民政策，将简单优惠转化为情感连接的重要纽带，强化“创造欢乐记忆”的品牌内涵。2025 年，该政策共惠及 4.8 万人次，优惠金额达 1400 万元，在切实让利于民的同时，有效提升了公众认同感与品牌忠诚度，实现了社会效益与品牌价值的双赢，成为主题公园行业践行“以人为本”运营理念的生动范例。

案例：深圳欢乐港湾以公益激活城市公共空间

2025 年，深圳欢乐港湾充分发挥城市公共文化空间功能，联动政府及专业机构高质量开展 30 余场公益活动。项目联合宝安区文体局、民政局举办“‘深’爱鹏城 见‘圳’甜蜜”甜蜜经济高质量发展服务月活动，将情感体验融入消费场景，助力培育新型消费业态；携手宝安区卫健局及三大中医院开展“中医药养生游园会暨 2025 年宝安膏方节”，推动中医药文化普及与健康生活方式倡导；举办“吾城吾歌”新时代城市民谣歌汇，以音乐联结社区，丰富市民精神文化生活。

十七、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

公司将巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接作为重大政治任务，结合帮扶县所需、华侨城所长，助力贵州省黔东南州三穗县、天柱县守牢不发生规模性返贫的底线，为乡村全面振兴贡献央企力量。报告期内，投入无偿和有偿帮扶资金 1035.18 万元。

1. 助力乡村产业

公司立足定点帮扶县资源禀赋、产业基础和发展规划，结合国家产业经济政策，积极布局特色优势产业项目，培育壮大农业产业化龙头企业，助力定点帮扶县特色产业提档升级、提质增效。

• 做强特色产业。助力建设雪洞镇瓶装水项目，更新老旧设备、提升产能与品质；盘活寨头村食用油加工厂，带动村民增收 80 万元；同时，扶持蜂蜜产业发展，壮大村集体经济。

• 建设美丽乡村。发挥公司主业优势，扎实推进三穗县“颇洞美村”、天柱县“天柱美村”三期建设，助力两县打造优质乡村旅游目的地，推动农文旅深度融合。

• 推进消费帮扶。在自有电商平台“侨易购”开设助农专区；组织挂职干部携当地供应商参与“迎春行动”“兴农周”等展销活动。

2. 培育乡村人才

把人才培养作为产业发展和项目建设的重点，以人才驱动激发帮扶县致富发展内生动力。

• 育强骨干。开展村“两委”班子成员乡村振兴进修班、基层干部乡村振兴能力提升示范培训班。

• 增强技能。聚焦产业发展需求，组织文旅负责人能力提升、农业管理等专题培训，围绕实用技能与文化传承开展培

训。全年累计培训各类人才 1,102 人次。

3. 活化乡村文化

搭建文化传承载体，开展文化节庆活动，探索非遗文化传承路径。

- 深挖红色文化。盘活杨至成将军故居，建设集展览、教育、体验于一体的现代化红色故事展播厅。
- 打造文化活动。举办“二月二”民族文化旅游节，打造苗族侗族风情演艺团队，推动传统技艺产业化。

4. 改善乡村环境

公司围绕农村“两不愁三保障”，努力建设宜居宜业和美乡村。

- 美化环境。实施人居环境整治，推进农村厕所改造、生活垃圾和污水治理，通过文创彩绘提升村口及道路两侧景观。
- 保障民生。与天柱县残联共建残疾人康复中心，修缮石洞镇卫生院，实施残疾儿童抢救性康复救助；在公闪村青木寨安装高位水箱、消防栓及管网，保障住房安全。
- 完善设施。在铁厂村建设不锈钢水箱及蓄水池，解决饮水及消防用水问题；于坪地镇中学修建蓄水池、铺设安全供水管道，惠及 341 名师生。

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

3、公司涉及业绩承诺

适用 不适用

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

五、董事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

公司报告期合并报表范围发生变化的情况详见本报告第八节“财务报告”中“六、合并范围的变更”。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬（万元）	250
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	李振、李恩丽
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	1

当期是否改聘会计师事务所

是 否

是否在审计期间改聘会计师事务所

是 否

更换会计师事务所是否履行审批程序

是 否

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

根据《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》等相关规定，综合考虑公司业务发展情况和整体审计的需要，经审慎评估及友好沟通，公司改聘立信会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司 2025 年度财务审计和内部控制审计机构。

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

本年度，公司聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）为内控审计会计师事务所，内控审计费用为 60 万元。

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
华侨城集团及其子公司	母公司及同受母公司控制	销售商品、提供劳务	销售商品、水、电、提供物业服务、租赁、管理费、酒店餐饮门票等服务	市场公允价格	市场公允价格	18,055.10	25.79%	70,000	否	转账结算	是	2025年3月30日	巨潮资讯网
华侨城集团及其子公司	母公司及同受母公司控制	采购商品、接受劳务	采购商品、支付租金、设计费、管理费、商标使用费等服务	市场公允价格	市场公允价格	20,358.04	25.45%	80,000	否	转账结算	是	2025年3月30日	巨潮资讯网
合计						38,413.14	25.61%	150,000					
大额销货退回的详细情况					无								
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）					2025年1-12月实际发生38,413.14万元								
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）					无								

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的重大关联交易

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的重大关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

7、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

托管情况说明

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

(2) 承包情况

适用 不适用

(3) 租赁情况

适用 不适用

2、重大担保

适用 不适用

公司报告期不存在重大担保情况。

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	2024/3/30	3,132.92	2024/6/19	2,877.74	连带责任保证	无	无	1.5年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2018/4/27	114,075.00	2018/6/26	75,033.07	连带责任保证	无	无	17年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2019/3/30	50,000.00	2020/1/15	545.43	连带责任保证	无	无	12年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2019/3/30		2020/1/15	14,270.00	连带责任保证	无	无	12年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2019/3/30		2020/1/15	3,300.00	连带责任保证	无	无	12年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2019/3/30		2020/1/15	570.65	连带责任保证	无	无	12年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2019/3/30		2020/1/15	923.44	连带责任保证	无	无	12年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2019/3/30		2020/1/15	401.53	连带责任保证	无	无	12年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2019/3/30		2020/1/15	1,146.01	连带责任保证	无	无	12年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2019/3/30		2020/1/15	1,146.01	连带责任保证	无	无	12年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020/4/28	50,000.00	2020/11/18	227.70	连带责任保证	无	无	13年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020/4/28		2020/11/18	465.05	连带责任保证	无	无	13年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020/4/28		2020/11/18	711.23	连带责任保证	无	无	13年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2021/3/30	70,000.00	2022/4/1	67,500.00	连带责任保证	无	无	13年	否	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2022/3/31	110,000.00	2022/10/28	22,625.00	连带责任保证	无	无	18年	否	否

深圳市招华会展置地有限公司	2021/3/30	67,174.00	2021/4/28	41,118.35	连带责任保证	无	无	14年	否	否
深圳市招华会展置地有限公司	2025/12/19	100,000.00	2025/12/18	89,270.76	连带责任保证	无	无	7.5年	否	否
深圳华城国际低碳城开发建设有限公司	2024/3/30	75,000.00	2024/11/7	25,273.02	连带责任保证 抵押 质押	土地抵押 在建工程抵押 股权质押	无	13年	否	否
佛山南海祁禹置业有限公司	2024/3/30	69,000.00	2024/10/9	20,100.00	连带责任保证	无	无	8年	否	否
深圳市招华国际会展运营有限公司	2021/3/30	5,000.00	2022/3/28	-	连带责任保证	无	无	6年	是	否
深圳市招华国际会展运营有限公司	2021/3/30	5,000.00	2022/3/28	-	连带责任保证	无	无	6年	是	否
湖北交投襄阳文旅发展有限公司	2022/3/31	35,770.00	2022/11/18	12,397.00	连带责任保证	无	无	16年	否	否
郑州华侨城都市置业有限公司	2020/4/28	13,600.00	2021/3/19	-	连带责任保证 抵押	房产抵押	无	7年	是	否
郑州华侨城都市置业有限公司	2023/3/31	34,000.00	2023/12/29	-	连带责任保证 抵押	房产抵押	无	5年	是	否
郑州华侨城都市置业有限公司	2023/3/31		2024/1/26	7,809.00	连带责任保证 抵押	房产抵押	无	5年	否	否
温州华侨城投资发展有限公司	2021/3/30 2024/5/31	28,420.00	2021/4/30 2024/5/30	28,322.00	连带责任保证	无	无	8年7个月	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计 (A1)		100,000.00			报告期内对外担保实际发生额合计 (A2)			89,270.76		
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)		830,171.92			报告期末实际对外担保余额合计 (A4)			414,886.96		
公司对子公司的担保情况										
欢乐谷文化旅游发展有限公司	2024/3/30	24,560.00	2024/6/27	22,718.00	连带责任保证	无	无	10年	否	否
欢乐谷文化旅游发展有限公司	2024/3/30	40,000.00	2024/12/30	39,800.00	连带责任保证	无	无	6年	否	否
云南华侨城实业有限公司	2015/3/21	28,000.00	2015/9/10	-	连带责任保证	无	无	10年	是	否

成都天府华侨城实业发展有限公司	2020/4/28	50,000.00	2020/4/29	-	连带责任保证	无	无	5年	是	否
重庆华侨城实业发展有限公司	2020/4/28	50,000.00	2020/6/17	-	连带责任保证	无	无	5年	是	否
成都天府华侨城公园广场管理有限公司	2024/9/10	25,000.00	2024/9/9	23,330.00	连带责任保证	无	无	15年	否	否
重庆华侨城实业发展有限公司	2024/3/30	101,100.00	2025/1/10	86,760.00	连带责任保证	无	无	10年	否	否
济南华侨城实业有限公司	2024/5/27	70,000.00	2024/5/28	30,686.69	连带责任保证	无	无	6.5年	否	否
淄博来仪置业有限公司	2023/3/31	37,720.00	2023/12/29	28,120.00	连带责任保证	无	无	5.5年	否	否
香港华侨城有限公司	2024/3/30	58,709.30	2024/11/20	-	连带责任保证	无	无	8个月	是	否
深圳华侨城滨海有限公司	2019/3/30	40,000.00	2019/7/18	3,714.29	连带责任保证	无	无	15年	否	否
深圳华侨城滨海有限公司	2019/3/30	35,000.00	2019/7/18	3,464.29	连带责任保证	无	无	15年	否	否
深圳东部华侨城有限公司	2024/3/30	13,000.00	2025/4/18	13,000.00	连带责任保证	无	无	3年	否	否
深圳华侨城酒店发展有限公司	2025/3/29	27,000.00	2025/6/13	27,000.00	连带责任保证 抵押 质押	应收账款质押 房产抵押 经营收入质押	无	1年	否	否
深圳市招华会展实业有限公司	2021/3/30	95,250.00	2021/5/7	65,580.48	连带责任保证	无	无	14年	否	否
深圳市招华会展实业有限公司	2021/3/30	60,000.00	2021/8/26	5,500.00	连带责任保证	无	无	8年	否	否
深圳华侨城瑞湾发展有限公司	2024/6/15	45,000.00	2024/6/24	40,200.00	连带责任保证	无	无	7年	否	否
深圳华侨城低碳城城市发展有限公司	2021/7/22	30,600.00	2021/7/22	24,769.24	连带责任保证 质押	股权质押	无	13年	否	否
深圳华侨城低碳城城市发展有限公司	2023/3/31	56,100.00	2023/12/13	300.78	连带责任保证 质押	股权质押	无	13年	否	否
华侨城粤西（广东）投资发展有限公司	2021/3/30	17,900.00	2021/12/31	6,675.32	连带责任保证	无	无	12.5年	否	否

深圳华侨城房地产有限公司	2024/3/30	45,000.00	2025/1/22	43,241.38	连带责任保证 抵押 质押	房产抵押, 应收账款质押	无	18.4 年	否	否
深圳华侨城房地产有限公司	2024/3/30 2025/4/17	105,000.00	2025/4/16	102,500.00	连带责任保证 抵押 质押	房产抵押, 应收账款质押	无	15 年	否	否
深圳华侨城房地产有限公司	2024/3/30 2025/4/17	25,000.00	2025/4/16	24,300.00	连带责任保证 抵押 质押	房产抵押, 应收账款质押	无	8.4 年	否	否
深圳华侨城房地产有限公司	2025/3/29	114,283.00	2025/6/6	114,283.00	连带责任保证	无	无	10 年	否	否
武汉华侨城实业发展有限公司	2023/3/31	60,000.00	2023/9/14	54,000.00	连带责任保证	无	无	23 年	否	否
武汉华侨城实业发展有限公司	2024/3/30	93,195.00	2024/9/3	93,195.00	连带责任保证 抵押	房产抵押	无	18 年	否	否
武汉华侨城都市发展有限公司	2020/4/28	100,000.00	2020/5/13	-	连带责任保证	无	无	8 年	是	否
武汉华侨城都市发展有限公司	2020/4/28	200,000.00	2020/6/11	-	连带责任保证	无	无	8 年	是	否
武汉华侨城滨江置业有限公司	2020/4/28	80,000.00	2021/1/24	34,400.00	连带责任保证	无	无	8 年	否	否
武汉华滨置业有限公司	2023/3/31	120,000.00	2024/1/31	-	连带责任保证	无	无	8 年	是	否
武汉华滨置业有限公司	2023/3/31	48,700.00	2024/3/15	11,450.00	连带责任保证	无	无	8 年	否	否
武汉华滨置业有限公司	2025/3/29	50,000.00	2025/6/26	49,000.00	连带责任保证	无	无	8 年	否	否
武汉华滨置业有限公司	2025/3/29	20,000.00	2025/9/26	20,000.00	连带责任保证	无	无	8 年	否	否
武汉华滨置业有限公司	2025/3/29	30,000.00	2025/6/29	14,400.00	连带责任保证	无	无	8 年	否	否
襄阳华侨城文旅发展有限公司	2020/4/28	24,480.00	2020/12/9	15,810.00	连带责任保证	无	无	13 年	否	否
襄阳华侨城文旅发展有限公司	2021/3/30	15,300.00	2021/12/26	-	连带责任保证 抵押	房产抵押	无	6 年	是	否

襄阳华侨城文旅发展有限公司	2022/3/31	25,500.00	2022/5/7	7,650.00	连带责任保证	无	无	8年	否	否
襄阳华侨城文旅发展有限公司	2023/3/31	102,000.00	2023/11/15	87,600.37	连带责任保证	无	无	19年	否	否
华侨城（南昌）实业发展有限公司	2023/3/31	50,000.00	2024/3/29	31,500.00	连带责任保证	无	无	8年	否	否
华侨城（南昌）实业发展有限公司	2024/4/17	113,000.00	2024/4/17	77,805.31	连带责任保证、抵押	房产抵押	无	15年	否	否
华侨城（南昌）实业发展有限公司	2024/3/30	20,000.00	2024/6/26	19,300.00	连带责任保证	无	无	6年	否	否
上海华侨城投资发展有限公司	2023/3/31	170,000.00	2023/4/22	143,597.00	连带责任保证	无	无	19年	否	否
华侨城（上海）置地有限公司	2019/3/30 2025/1/17	100,000.00	2020/1/20 2025/1/16	54,389.50	连带责任保证	无	无	12年	否	否
华侨城（上海）置地有限公司	2022/3/31	126,000.00	2022/9/5	25,200.00	连带责任保证	无	无	10年	否	否
合肥华侨城环巢文旅置业发展有限公司	2020/4/28	61,200.00	2020/11/18	-	连带责任保证	无	有	8年	是	否
南京华侨城置地有限公司	2024/3/30	55,648.38	2024/12/31	-	一般保证	无	无	2024年12月31日 -2026年9月24日	否	否
扬州华侨城实业发展有限公司	2019/3/30	76,236.30	2019/9/17	29,290.63	连带责任保证	无	无	无固定日期	否	否
宁波滨海华侨城投资发展有限公司	2022/3/31 2024/3/30	30,000.00	2022/5/11 2025/4/18	29,560.00	连带责任保证	无	无	7.5年	否	否
宁波滨海华侨城投资发展有限公司	2025/12/19	7,990.00	2025/12/19	7,990.00	连带责任保证	无	无	4年	否	否
杭州兰侨置业有限公司	2023/3/31	66,000.00	2024/2/29	24,700.00	连带责任保证	无	无	23年	否	否
宁波华侨城投资发展有限公司	2025/7/2	85,000.00	2025/7/2	84,990.00	连带责任保证	无	无	15.5年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		564,273.00			报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)			671,413.88		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		3,124,471.98			报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)			1,621,771.28		
子公司对子公司的担保情况										
重庆锦宸里置业有限公司	2025/8/22	42,000.00	2025/8/20	13,865.10	抵押	房产抵押	无	4年	否	否
广州华侨城实业发展有限公司	2021/3/30	10,000.00	2021/5/13	10,000.00	连带责任保证	无	无	8年	否	否

广州华侨城实业发展有限公司	2021/3/30	20,000.00	2021/5/13	7,291.38	连带责任保证	无	无	8年	否	否
肇庆华侨城小镇实业发展有限公司	2024/3/30	25,200.00	2024/7/16	22,533.00	连带责任保证抵押	房产抵押 在建工程抵押	无	6年	否	否
肇庆华侨城小镇实业发展有限公司	2024/3/30	9,456.30	2025/1/10	6,822.90	连带责任保证抵押质押	房产抵押 股权质押 土地抵押	无	8年	否	是
广州华侨城文旅小镇投资有限公司	2020/4/28	88,485.00	2020/6/30	-	连带责任保证	无	无	12年	是	否
广州华侨城文旅小镇投资有限公司	2020/4/28	510.00	2020/5/8	-	连带责任保证	无	无	23年	是	否
东莞上江房地产开发有限公司	2023/3/31	60,000.00	2024/2/1	-	连带责任保证	无	无	5年	是	否
中山华侨城实业发展有限公司	2021/3/30	30,000.00	2021/3/31	21,850.00	连带责任保证	无	无	11年	否	否
东莞华湖房地产开发有限公司	2023/3/31	40,000.00	2023/4/4	-	连带责任保证质押	股权质押	无	3年	是	否
江门华侨城投资发展有限公司	2023/3/23	47,500.00	2023/3/23	17,100.00	连带责任保证质押	应收账款质押	无	6年	否	否
江门华侨城投资发展有限公司	2022/3/31	35,000.00	2023/1/16	7,828.50	连带责任保证	无	无	18年	否	否
江门华侨城投资发展有限公司	2022/3/31			17,614.00	连带责任保证	无	无	18年	否	否
江门华侨城投资发展有限公司	2022/3/31			3,914.25	连带责任保证	无	无	18年	否	否
江门华侨城投资发展有限公司	2023/3/31			4,892.75	连带责任保证	无	无	18年	否	否
漳州华侨城置业有限公司	2024/12/27	4,743.00	2024/12/26	2,907.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
漳州华侨城置业有限公司	2024/12/27	1,767.00	2024/12/26	1,083.00	连带责任保证	无	无	5年	否	否
潮州华侨城投资发展有限公司	2023/11/29	30,600.00	2023/12/14	12,342.18	连带责任保证	无	无	7年	否	是
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2025/10/17	15,300.00	2025/10/16	15,300.00	连带责任保证	无	无	4.5年	否	否

深圳华侨城城市更新投资有限公司	2025/10/17	2,040.00	2025/10/16	2,040.00	连带责任保证	无	无	4.5年	否	否
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2025/11/26	18,940.00	2025/11/25	8,670.00	连带责任保证	无	无	4年	否	否
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2025/11/26		2025/11/25	7,369.50	连带责任保证	无	无	4年	否	否
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2025/11/26		2025/11/25	2,042.84	连带责任保证	无	无	4年	否	否
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2025/11/26		2025/11/25	857.32	连带责任保证	无	无	4年	否	否
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2020/4/28	22,950.00	2021/1/29	13,770.00	连带责任保证	无	无	8年	否	否
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2020/4/28	4,080.00	2021/1/29	1,125.47	连带责任保证	无	无	8年	否	否
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2020/4/28		2021/1/29	1,307.46	连带责任保证	无	无	8年	否	否
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2021/3/30	5,100.00	2021/5/31	5,100.00	连带责任保证	无	无	8年	否	否
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2021/3/30	5,100.00	2021/11/25	5,100.00	连带责任保证	无	无	8年	否	否
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2021/3/30	3,060.00	2022/1/18	3,060.00	连带责任保证	无	无	8年	否	否
深圳市协跃房地产开发有限公司	2016/4/22	17,850.00	2016/11/4	3,551.22	连带责任保证	无	无	/	否	否
深圳市协跃房地产开发有限公司	2025/12/23	11,475.00	2025/12/22	11,475.00	连带责任保证抵押	房产抵押	无	2年9个月	否	否
深圳市协跃房地产开发有限公司	2025/12/23	6,630.00	2025/12/22	6,630.00	连带责任保证抵押	房产抵押	无	2年9个月	否	否
深圳市协跃房地产开发有限公司	2025/12/23	1,275.00	2025/12/22	1,275.00	连带责任保证抵押	房产抵押	无	2年9个月	否	否
深圳市协跃房地产开发有限公司	2025/12/23	3,825.00	2025/12/22	3,825.00	连带责任保证抵押	房产抵押	无	2年9个月	否	否
深圳市协跃房地产开发有限公司	2025/12/27	22,700.00	2025/12/26	10,500.00	连带责任保证抵押	房产抵押	无	3年9个月	否	否

深圳市协跃房地产开发 有限公司			2025/12/26	9,300.00	连带责任 保证 抵押	房产抵押	无	3年9个月	否	否
深圳市协跃房地产开发 有限公司	2025/12/23	3,825.00	2025/12/22	3,825.00	连带责任 保证 抵押	房产抵押	无	2年9个月	否	否
深圳华侨城城市更新 投资有限公司	2021/3/30	40,800.00	2021/12/29	25,500.00	连带责任 保证	无	无	8年	否	否
深圳华侨城城市更新 投资有限公司	2022/3/31	5,100.00	2022/4/18	2,754.00	连带责任 保证	无	无	8年	否	否
深圳市鸿怡达房地产 开发有限公司	2022/3/31	10,200.00	2022/5/18	9,690.00	连带责任 保证	无	无	6年	否	否
深圳市协跃房地产开发 有限公司	2025/12/23	7,905.00	2025/12/22	7,905.00	连带责任 保证 抵押	房产抵押	无	2年9个月	否	否
深圳华侨城城市更新 投资有限公司	2022/3/31	5,100.00	2022/6/17	5,100.00	连带责任 保证	无	无	7年	否	否
深圳华侨城城市更新 投资有限公司	2022/3/31	2,295.00	2022/7/19	1,351.60	连带责任 保证	无	无	7年	否	否
深圳市协跃房地产开发 有限公司	2025/12/23	2,805.00	2025/12/22	2,805.00	连带责任 保证 抵押	房产抵押	无	2年9个月	否	否
深圳市协跃房地产开发 有限公司	2025/12/23	3,825.00	2025/12/22	3,825.00	连带责任 保证 抵押	房产抵押	无	2年9个月	否	否
深圳市协跃房地产开发 有限公司	2025/9/9	31,110.00	2025/9/8	31,110.00	连带责任 保证 抵押	房产抵押	无	6年	否	否
深圳市协跃房地产开发 有限公司	2022/3/31	22,552.09	2022/9/14	22,552.09	连带责任 保证	无	无	/	否	否
深圳市协跃房地产开发 有限公司	2025/12/23	5,865.00	2025/12/22	5,865.00	连带责任 保证 抵押	房产抵押	无	2年9个月	否	否
深圳华侨城城市更新 投资有限公司	2022/3/31	15,300.00	2023/1/20	8,950.50	连带责任 保证	无	无	8年	否	否
深圳华侨城城市更新 投资有限公司	2022/3/31		2023/1/20	5,967.00	连带责任 保证	无	无	8年	否	否
深圳市华侨城新玺发 展有限公司	2023/3/31	205,560.00	2023/9/15	150,990.00	连带责任 保证 抵押	房产抵押	无	8年	否	否

华侨城粤西（广东）投资发展有限公司	2024/3/30	24,400.00	2024/6/21	6,899.50	连带责任保证抵押	在建工程抵押 土地抵押	无	5.5年	否	否
湛江华侨城欢乐海湾投资发展有限公司	2024/5/10	28,050.00	2024/5/7	2,831.66	连带责任保证抵押	在建工程抵押	无	8年	否	否
襄阳华侨城文旅发展有限公司	2022/3/31	23,460.00	2022/12/6	19,023.00	连带责任保证抵押	房产抵押	无	15年	否	否
深圳华侨城房地产有限公司	2023/3/31	80,000.00	2023/8/30	73,043.75	连带责任保证质押	应收账款质押	无	14.8年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）		179,520.00			报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）			155,307.66		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）		1,103,738.39			报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）			652,330.98		
公司担保总额（即前三大项的合计）										
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）		843,793.00			报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）			915,992.30		
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		5,058,382.29			报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）			2,688,989.22		
全部担保余额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例					69.44%					
其中：										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）					-					
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）					1,924,278.97					
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）					752,824.22					
上述三项担保金额合计（D+E+F）					2,677,103.19					
对未到期担保合同，报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）							不适用			
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）							不适用			

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

4、其他重大合同

适用 不适用

十六、募集资金使用情况

适用 不适用

十七、其他重大事项的说明

(一) 2025 年 7 月 15 日，公司披露了《关于公司控股股东增持公司股份计划公告》，控股股东华侨城集团基于对公司长期投资价值的认可及对未来持续稳定发展的信心，为切实维护广大投资者权益和资本市场稳定，华侨城集团计划以自有资金自本公告披露之日起 6 个月内通过集中竞价或大宗交易的方式增持公司股份，本次增持金额不低于人民币 1.11 亿元且不超过 2.20 亿元。2026 年 1 月 15 日，华侨城集团关于增持公司股份的计划已实施完毕，华侨城集团通过深圳证券交易所集中竞价交易方式累计增持公司股份 43,304,697 股，占公司总股本的 0.54%。增持金额约为 111,018,585.97 元（不含交易费）。本次增持计划实施完毕后，华侨城集团持有公司股份数量为 3,963,867,203 股，持有公司股份比例为 49.32%。

(二) 2025 年 9 月 20 日，公司披露了《关于董事长、副董事长及总裁离任的公告》，公司董事会收到公司董事长张振高先生和副董事长、总裁刘凤喜先生递交的书面辞职报告，张振高先生已达法定退休年龄，即日起不再担任公司董事长、执行委员会主任委员、战略委员会主任委员等职务，离任后将不再担任公司任何职务；刘凤喜先生因工作调动，即日起不再担任公司副董事长、总裁、执行委员会委员、战略委员会委员、薪酬与考核委员会委员、提名委员会委员等职务，离任后将不再担任公司任何职务。

(三) 2025 年 9 月 19 日，公司召开 2025 年第一次临时股东会、第九届董事会第二次临时会议，选举吴秉琪先生担任公司第九届董事会董事长。任期同本届董事会任期一致。同意在总裁职位空缺期间，由董事长吴秉琪先生代行总裁职责，自本次董事会审议通过之日起至公司聘任新任总裁之日止。

同日，股东会审议通过《关于修订深圳华侨城股份有限公司章程的提案》，本次章程修订后，公司将不再设置监事会，监事会成员的职务自动免除。监事会相关职权由董事会审计委员会行使，《深圳华侨城股份有限公司监事会议事规则》等与监事会有关的制度条款相应废止。

十八、公司子公司重大事项

(一) 公司控股子公司华侨城（亚洲）控股有限公司（以下简称“华亚”）投资一支独立投资组合开曼港元基金。2020 年 12 月 30 日，华亚签署了《Subscription Agreement》及其附件。基金为独立投资组合公司（segregated portfolio company）HNW Investment Fund Series SPC（“HNW Investment Fund”，2012 年 7 月 9 日于开曼设立）下拟设立的一支独立投资组合（“Serica”，segregated portfolio）。开曼基金的目标基金规模为 8 亿至 10 亿港元，其中华亚认缴出资额不超

过 4.17 亿港元。开曼基金仅可投资目标公司港名有限公司及其附属公司（以下简称“目标集团”）及 11 个城市（包括南京、天津、成都、杭州、武汉、沈阳、苏州、西安、重庆、长沙及青岛）的其他商业房地产项目。（具体内容详见公司于 2020 年 12 月 30 日披露的《关于参与 HNW Investment Fund Series SPC - Serica Segregated Portfolio 的公告》，公告编号：2020-83）。报告期内，该基金已完成私募基金备案手续。2023 年 12 月，开曼基金管理人建银国际资产管理有限公司（以下简称“建银资管”）向全体投资人发出开曼基金赎回通知，各投资人将根据其实际持有开曼基金股份的比例，收到对应开曼基金剩余现金及 100%持有的港名有限公司股份。截止 2025 年 12 月 31 日，开曼基金已向香港华侨城分配 51 股港名有限公司股权，向华侨城（亚洲）分配 49 股港名有限公司股权，并按照 51:49 的比例向香港华侨城和华侨城（亚洲）合并分配共计 5,399,970 港币现金。开曼基金已完成清算审计工作，管理人已向开曼金管局递交基金注销申请。

（二）公司控股子公司深圳市华友投资有限公司（以下简称“华友投资”）、深圳华侨城港亚控股发展有限公司（以下简称“港亚控股”）与合作方潘兴资本管理（深圳）有限公司、上海煦翔贸易有限公司、厦门中茂益通商贸有限公司（以下简称“厦门中茂”）共同设立“厦门侨润投资合伙企业（有限合伙）”（以下简称“合伙企业”）。合伙企业的认缴总规模为人民币 8.0002 亿元，其中华友投资认缴的出资额为人民币 1 万元、港亚控股认缴的出资额为人民币 6 亿元。（具体内容详见公司于 2021 年 2 月 23 日披露的《关于设立厦门侨润投资合伙企业（有限合伙）的公告》，公告编号：2021-10）。2021 年 7 月，上海煦翔贸易有限公司将其持有合伙企业的 18.7495% 财产份额（对应合伙企业认缴出资 15000 万元）及对应权利义务全部转让给厦门中茂。

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

（四）公司控股子公司深圳市华侨城华鑫股权投资管理有限公司（以下简称“华侨城华鑫股权投资”）、深圳华侨城港亚控股发展有限公司（以下简称“港亚控股”）与合作方南通紫荆华通企业管理有限公司、南通创新发展基金（有限合伙）、南通苏通控股集团有限公司、义乌市金融控股有限公司共同设立“南通苏锡通紫荆华鑫创业投资合伙企业（有限合伙）”（以下简称“合伙企业”）。合伙企业的认缴总规模为人民币 10 亿元，其中华侨城华鑫股权投资认缴的出资额为人民币 1000 万元、港亚控股认缴的出资额为人民币 3.9 亿元。截至 2025 年 12 月 31 日，该基金正在推进清算工作中。（具体内容详见公司于 2022 年 7 月 9 日披露的《关于完成南通苏锡通紫荆华鑫创业投资合伙企业（有限合伙）的私募基金备案登记的公告》，公告编号：2022-34）。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	1,139,490,912	14.18%	0	0	0	-334,640	-334,640	1,139,156,272	14.17%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	1,138,152,352	14.16%	0	0	0	0	0	1,138,152,352	14.16%
3、其他内资持股	1,338,560	0.02%	0	0	0	-334,640	-334,640	1,003,920	0.01%
其中：境内法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境内自然人持股	1,338,560	0.02%	0	0	0	-334,640	-334,640	1,003,920	0.01%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	6,898,267,141	85.82%	0	0	0	334,640	334,640	6,898,601,781	85.83%
1、人民币普通股	6,898,267,141	85.82%	0	0	0	334,640	334,640	6,898,601,781	85.83%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	8,037,758,053	100.00%	0	0	0	0	0	8,037,758,053	100.00%

股份变动的的原因

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
高管锁定股	1,338,560	0	334,640	1,003,920	高级管理人员变动	高级管理人员离职满半年后
合计	1,338,560	0	334,640	1,003,920	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	105,228	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	96,268	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
华侨城集团有限公司	国有法人	49.14%	3,949,555,906	28,993,400	1,138,152,352	2,811,403,554	不适用	
前海人寿保险股份有限公司－海利年年	境内非国有法人	7.08%	569,366,124				不适用	
中国银行股份有限公司－富国中证旅游主题交易型开放式指数证券投资基金	其他	1.07%	85,674,172				不适用	
深圳华侨城资本投资管理有限公司	国有法人	0.98%	78,743,684				不适用	
蒋安奕	境内自然人	0.98%	78,369,771				不适用	
全国社保基金四一三组合	其他	0.72%	57,600,073	15,460,073			不适用	
香港中央结算有限公司	境外法人	0.70%	56,330,976				不适用	
上海浦东发展银行股份有限公司－易方达裕祥回报债券型证券投资基金	其他	0.34%	27,408,294	1,000,000			不适用	
中国工商银行股份有限公司－华安媒体互联网混合型证券投资基金	其他	0.33%	26,521,881				不适用	

招商银行股份有限公司－富兰克林国海恒瑞债券型证券投资基金	其他	0.32%	25,834,000				不适用	
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，国有法人股东华侨城集团与深圳华侨城资本投资管理有限公司存在关联关系，为一致行动人；除此之外，未知前十名其他股东是否存在关联关系，也未知其是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）	不适用							
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
华侨城集团有限公司	2,811,403,554	人民币普通股	2,811,403,554					
前海人寿保险股份有限公司－海利年年	569,366,124	人民币普通股	569,366,124					
中国银行股份有限公司－富国中证旅游主题交易型开放式指数证券投资基金	85,674,172	人民币普通股	85,674,172					
深圳华侨城资本投资管理有限公司	78,743,684	人民币普通股	78,743,684					
蒋安奕	78,369,771	人民币普通股	78,369,771					
全国社保基金四一三组合	57,600,073	人民币普通股	57,600,073					
香港中央结算有限公司	56,330,976	人民币普通股	56,330,976					
上海浦东发展银行股份有限公司－易方达裕祥回报债券型证券投资基金	27,408,294	人民币普通股	27,408,294					
中国工商银行股份有限公司－华安媒体互联网混合型证券投资基金	26,521,881	人民币普通股	26,521,881					
招商银行股份有限公司－富兰克林国海恒瑞债券型证券投资基金	25,834,000	人民币普通股	25,834,000					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，国有法人股东华侨城集团与深圳华侨城资本投资管理有限公司存在关联关系，为一致行动人；除此之外，未知前十名其他股东是否存在关联关系，也未知其是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	不适用							

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

是 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：中央国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
华侨城集团有限公司	吴秉琪	1985 年 11 月 11 日	91440300190346175T	纺织品、轻工业品等商品的出口和办理经特区主管部门批准的特区内自用一类商品、机械设备、轻工业品等商品的进口（按经贸部[92]外经贸管体审证字第 A19024 号文经营），开展补偿贸易，向旅游及相关文化产业（包括演艺、娱乐及其服务等）、工业、房地产、商贸、包装、装潢、印刷行业投资。本公司出口商品转内销和进口商品的内销业务。旅游、仓库出租、文化艺术、捐赠汽车保税仓，会议展览服务（涉及许可证管理的项目，须取得相关的许可证后方可经营）；汽车（含小轿车）销售。

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：中央国资管理机构

实际控制人类型：法人

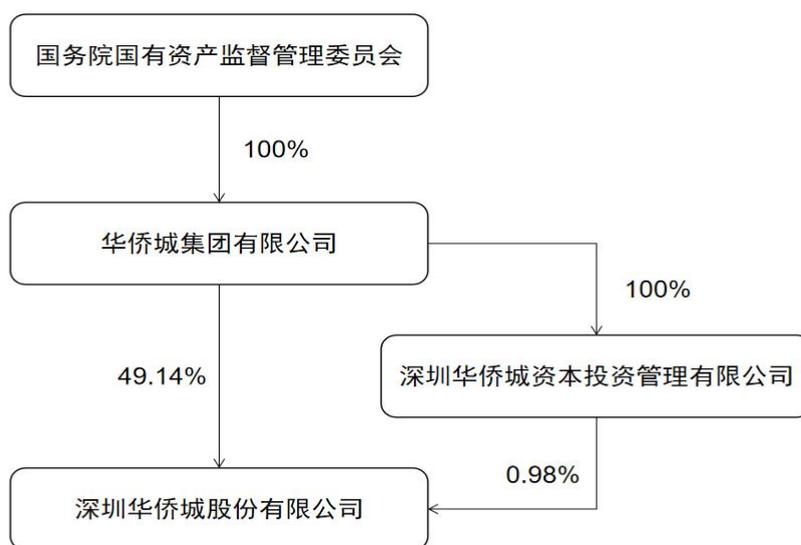
实际控制人名称	法定代表人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
华侨城集团有限公司	吴秉琪	1985 年 11 月 11 日	91440300190346175T	纺织品、轻工业品等商品的出口和办理经特区主管部门批准的特区内自用一类商品、机械设备、轻工业品等商品的进口（按经贸部[92]外经贸管体审证字第 A19024 号文经营），开展补偿贸易，向旅游及相关文化产业（包括演艺、娱乐及其服务等）、工业、房地产、商贸、包装、装潢、印刷行业投资。本公司出口商品转内销和进口商品的内销业务。旅游、仓库出租、文化艺术、捐赠汽车保税仓，会议展览服务（涉及许可证管理的项目，须取得相关的许可证后方可经营）；汽车（含小轿车）销售。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	与一致行动人共同持有云南旅游 54,556.37 万股，占总股本的 53.88%；持有天视文化艺术发展集团股份有限公司 3,680 万股，持股比例 35.6%。			

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

报告期内，公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

五、优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第七节 债券相关情况

一、企业债券

适用 不适用

报告期公司不存在企业债券。

二、公司债券

适用 不适用

1、公司债券基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	21 侨城 02	149343	2021 年 01 月 08 日	2021 年 01 月 11 日	2026 年 01 月 11 日	50,000	3.89%	每年付息一次, 到期一次还本	深圳证券交易所
深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	21 侨城 04	149354	2021 年 01 月 15 日	2021 年 01 月 18 日	2026 年 01 月 18 日	50,000	3.89%	每年付息一次, 到期一次还本	深圳证券交易所
深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)	21 侨城 06	149439	2021 年 04 月 02 日	2021 年 04 月 07 日	2026 年 04 月 07 日	150,000	3.95%	每年付息一次, 到期一次还本	深圳证券交易所

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
深圳华侨城股份有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	24 侨城 01	133811	2024 年 03 月 28 日	2024 年 03 月 28 日	2027 年 03 月 28 日	120,000	3.80%	每年付息一次, 到期一次还本	深圳证券交易所
投资者适当性安排(如有)	公司债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格 A 股证券账户的合格投资者公开发行。								
适用的交易机制	公募: 匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交及协议成交; 私募: 点击成交、询价成交、竞买成交及协议成交。								

逾期未偿还债券

适用 不适用

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
21 侨城 02、21 侨城 04、21 侨城 06、24 侨城 01	兴业证券股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门外大街甲 6 号 32 层	-	张慧芳、张宁	010-50911203
21 侨城 02、21 侨城 04、21 侨城 06、24 侨城 01	中信证券股份有限公司	广东省深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦 21 层	-	王宏峰、陈天涯、屈耀辉、张陈灵、冯诗洋	0755-23835451
21 侨城 02、21 侨城 04、21 侨城 06	中泰证券股份有限公司	北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 5 层	-	孙雄飞、李越、廖青云、丛正菲、张津	010-59013946

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
24 侨城 01	中国国际金融股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层	-	王超、陈小东、向河伟	010-65051166
24 侨城 01	国泰海通证券股份有限公司	北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦	-	朱琳君	010-56535910
24 侨城 01	光大证券股份有限公司	北京市西城区复兴门外大街 6 号光大大厦 15 层	-	高健、张海钢、钟铎、罗玉立、余金刚	010-58377869
21 侨城 02、21 侨城 04、21 侨城 06	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 5-11 层	刘剑华、申玲芝	顾仁荣	010-88095588
24 侨城 01	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层	廖晓鸿、罗玉成、詹妙灵	谭小青	010-65542288
21 侨城 02、21 侨城 04、21 侨城 06	上海市锦天城律师事务所	上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 11、12 楼	-	王宇、李鸣晗	021-20511000
24 侨城 01	北京市中伦律师事务所	北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心南塔 22-24 层及 27-31 层	-	汪华、薛祯	010-59572288
21 侨城 02、21 侨城 04、21 侨城 06、24 侨城 01	联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层	-	赵兮、罗星驰	010-85679696

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

4、募集资金使用情况

单位：万元

债券代码	债券简称	募集资金总金额	募集资金约定用途	已使用金额	募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	每类实际使用资金情况	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
149343	21 侨城 02	50,000	用于偿还公司债券	50,000	用于偿还公司债券	已足额使用	0	无	无	是
149354	21 侨城 04	50,000	用于偿还公司债券	50,000	用于偿还公司债券	已足额使用	0	无	无	是
149439	21 侨城 06	150,000	用于偿还公司债券	150,000	用于偿还公司债券	已足额使用	0	无	无	是
133811	24 侨城 01	120,000	用于偿还公司债券	120,000	用于偿还公司债券	已足额使用	0	无	无	是

募集资金用于建设项目

适用 不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

适用 不适用

5、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

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

适用 不适用

三、非金融企业债务融资工具

适用 不适用

报告期公司不存在非金融企业债务融资工具。

四、可转换公司债券

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

项目名称	亏损情况	亏损原因	对公司生产经营和偿债能力的影响
公司整体业务	报告期内公司实现归属于上市公司股东净利润-144.96 亿元，占上年末归母净资产的-27.25%。	1、公司地产业务收入结转金额和毛利率有所下降；2、公司主动适应市场环境变化，通过资产转让等方式全力推动存量业务销售去化与现金流改善，相关交易形成亏损。	公司整体经营情况正常，通过销售回款和多渠道融资能够保证现金流正常，预计不会对公司生产经营和偿债能力产生重大影响。

六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

七、报告期内是否有违反规章制度的情况

是 否

八、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.33	1.45	-8.28%
资产负债率	80.60%	76.43%	增加 4.17 个百分点
速动比率	0.38	0.43	-11.63%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	-1,881,619.54	-987,405.29	-90.56%
EBITDA 全部债务比	-7.50%	1.70%	下降 9.20 个百分点
利息保障倍数	-2.49	-0.43	-479.07%
现金利息保障倍数	2.61	1.07	143.93%
EBITDA 利息保障倍数	-1.74	0.38	-557.89%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	
利息偿付率	100.00%	100.00%	

第八节 财务报告

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: 吴秉琪

主管会计工作负责人: 刘宇

会计机构负责人: 郭志华

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：吴秉琪

主管会计工作负责人：刘宇

会计机构负责人：郭志华

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: 吴秉琪

主管会计工作负责人: 刘宇

会计机构负责人: 郭志华

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：吴秉琪

主管会计工作负责人：刘宇

会计机构负责人：郭志华

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: 吴秉琪

主管会计工作负责人: 刘宇

会计机构负责人: 郭志华

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：吴秉琪

主管会计工作负责人：刘宇

会计机构负责人：郭志华

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：吴秉琪

主管会计工作负责人：刘宇

会计机构负责人：郭志华

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：吴秉琪

主管会计工作负责人：刘宇

会计机构负责人：郭志华

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	-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
（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：吴秉琪

主管会计工作负责人：刘宇

会计机构负责人：郭志华

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：吴秉琪

主管会计工作负责人：刘宇

会计机构负责人：郭志华

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：吴秉琪

主管会计工作负责人：刘宇

会计机构负责人：郭志华

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：吴秉琪

主管会计工作负责人：刘宇

会计机构负责人：郭志华

深圳华侨城股份有限公司

二〇二五年度财务报表附注

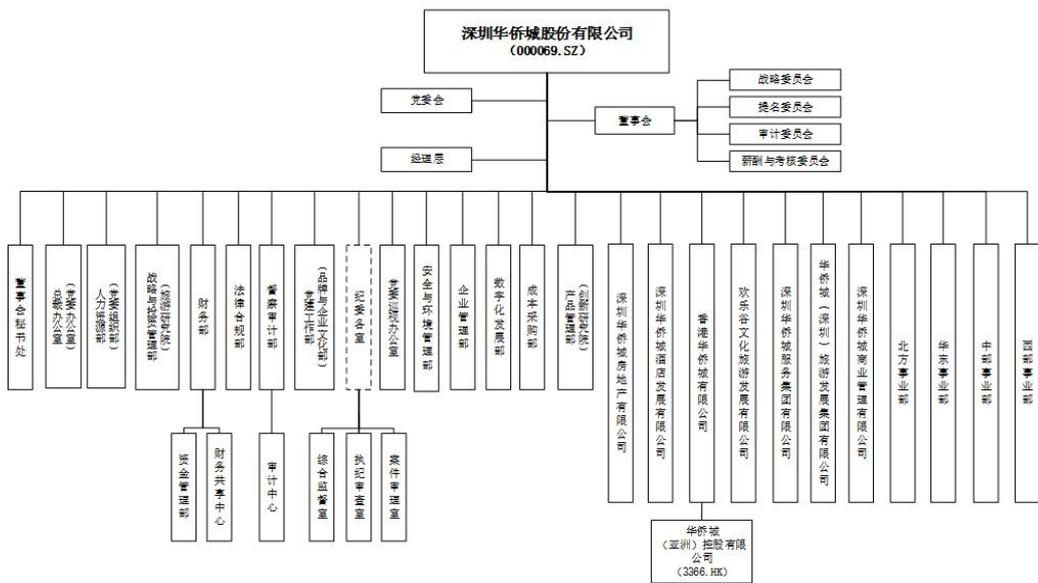
(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

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
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

公司简称	公司全称
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
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

公司简称	公司全称
东莞上江	东莞上江房地产开发有限公司
宁波华侨城	宁波华侨城投资发展有限公司
宁波置业	宁波欢乐海岸置业有限公司
宁波投资	宁波欢乐海岸投资发展有限公司
杭州锦杭	杭州锦杭企业管理有限责任公司
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
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

公司简称	公司全称
武汉华滨	武汉华滨置业有限公司
武汉天创	武汉天创置业有限公司
武汉森亿	武汉森亿青城文旅创业发展中心（有限合伙）
花橙科技	深圳华侨城花橙科技有限公司
华侨城大酒店	深圳华侨城大酒店有限公司
海景酒店	深圳华侨城海景酒店有限公司
深圳滨海	深圳华侨城滨海有限公司
南京实业	南京华侨城实业发展有限公司
南京龙西	南京龙西置业有限公司
南京威丰	南京威丰房地产开发有限公司
南京华劲	南京华劲房地产开发有限公司
南京华颐	南京华颐房地产开发有限公司
南京尚宸	南京尚宸房地产开发有限公司
南京新侨	南京新侨文化旅游发展有限公司
苏州侨仁	苏州侨仁置业有限公司
南京溧水	南京溧水华侨城实业有限公司
南京侨劲地产	南京侨劲房地产开发有限公司
国酒管	深圳市华侨城国际酒店管理有限公司
香港华侨城	香港华侨城有限公司
华侨城旅游投资	OCT Travel Investment Ltd（华侨城旅游投资）
宽利发展	Widen Profit Development Ltd（宽利发展）
定佳管理	Sure Best Management Ltd（定佳管理）
Pacific Climax Ltd	Pacific Climax Ltd
亿骏(亚洲)	亿骏（亚洲）有限公司
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）

公司简称	公司全称
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
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

公司简称	公司全称
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
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

公司简称	公司全称
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
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

公司简称	公司全称
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
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

公司简称	公司全称
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
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	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。
企业所得税	本集团依据注册地不同按照不同的税率计缴企业所得税，其中：于中国境内注册的企业之企业所得税适用税率为 25%；注册地在香港的公司按 16.5% 缴纳利得税。
土地使用税	<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	本集团房地产收入之土地增值税按超率累进税率或核定征收率计算。
房产税	从价计征的，以房产原值的 70% 为计税依据，适用税率为 1.2%；从租计征的，以房产租金收入为计税依据，税率为 12%。
文化事业建设费	游戏机、高尔夫、歌舞厅及音乐茶座按经营收入的 3% 征收。

2. 税收优惠

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

按照《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

账龄	年末余额	年初余额
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			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
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
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	28,438,677,185.95	93.77	555,802,426.65	1.95	27,882,874,759.30

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 (%)	
坏账准备					
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 (%)

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

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

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

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:						

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	
	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	

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
招华国际会展发展					1,808,741,634.62	
招华会展置地					1,235,045,630.54	
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

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

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
2.本年增加金额	21,222,635.88	25,827,114.07	47,049,749.95

项目	房屋及景区建筑物	其他	合计
(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			
3.本年减少金额			

项目	房屋及景区建筑物	其他	合计
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
二、累计摊销				

项目	土地使用权	软件	其他	合计
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

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
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

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	
其中：权益法下可转 损益的其他综合收 益	-59,639,842.82							-59,639,842.82
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	---	---	---	---

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
能源费用	8,564,158.90	16,890,595.92

项目	本年发生额	上年发生额
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

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

项目	本年发生额	上年发生额
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	---	---

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	
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

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	
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
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

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
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

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	
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
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

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
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

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	
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
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

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	
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
华侨城旅游投资	1	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
宽利发展	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

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	
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
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
华秦发展	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
侨创投资	700,000,000.00	武汉	武汉	商务服务业	100.00	---	投资设立

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	
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

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	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，将信用风险控制在此限定的范围内。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	---	---	---	---
(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

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
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
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

担保方名称	被担保方	担保金额
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
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:		

项目名称	年末账面余额	年初账面余额
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
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：		
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

项目名称	年末账面余额	年初账面余额
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（以下合称“乙方”）、华侨城集团（以下简称“丙方”）以及深圳国寿侨城投资有限公司等（以下简称“丁方”）签订《关于华侨城大厦项目的多方协议》（以下简称“本协议”），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 (%)	
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

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		
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
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

账龄	年末账面余额	年初账面余额
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				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	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				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备	52,760,143,558.09	100.00	176,706,351.68	0.33	52,583,437,206.41
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

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
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	

(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	
小计	-186,867,405.83	

项目	本年金额	说明
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

二〇二六年三月三十一日