

**珠海华发综合发展有限公司(合并)**

**二〇二〇年度**

**审计报告**

**致同会计师事务所（特殊普通合伙）**

## 目 录

审计报告	1-3
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司所有者权益变动表	5-8
财务报表附注	9-94

## 审计报告

致同审字（2021）第 442A015801 号

珠海华发综合发展有限公司：

### 一、 审计意见

我们审计了珠海华发综合发展有限公司（以下简称综合发展公司）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2020 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了综合发展公司 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

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

### 三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估综合发展公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算综合发展公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督综合发展公司的财务报告过程。

#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

(6) 就综合发展公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



中国·北京

中国注册会计师

  
中国注册会计师  
40400020018

中国注册会计师

  
中国注册会计师  
樊文景  
110001540215

二〇二一年四月三十日

# 合并及公司资产负债表

2020年12月31日

编制单位：珠海华发综合发展有限公司

金额单位：元

项 目	附注	期末余额		年初余额	
		合并	公司	合并	公司
<b>流动资产：</b>					
货币资金	八、1	26,630,217,971.84	10,725,995,970.86	18,879,323,469.25	5,290,789,532.47
存放同业及其他金融机构款项					
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
衍生金融资产		7,141,875.00			
应收货币保证金					
应收质押保证金					
应收票据	八、2	255,440,000.00		964,932,100.00	
应收账款	八、3	5,903,441,889.83	530,293.87	4,977,485,755.54	400,000.00
预付款项	八、4	3,103,546,170.51	8,854,845.00	500,511,888.46	
其他应收款	八、5	2,330,165,865.50	20,623,179,216.05	640,778,726.69	25,927,937,358.20
存货	八、6	35,637,704,650.09	1,002,329.71	27,842,959,511.23	
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	八、7	2,022,177,247.96	5,044,000,000.00	1,905,913,421.62	4,485,194,150.95
<b>流动资产合计</b>		<b>75,889,835,670.73</b>	<b>36,403,562,655.49</b>	<b>55,711,904,872.79</b>	<b>35,704,321,041.62</b>
<b>非流动资产：</b>					
可供出售金融资产	八、8	15,346,368.59		15,346,368.59	
持有至到期投资					
长期应收款	八、9	152,280,807.75		16,414,405.80	
长期股权投资	八、10	20,757,506,285.86	21,193,563,091.51	15,433,397,754.36	11,840,971,116.44
投资性房地产	八、11	3,006,941,542.69		2,291,531,981.74	
固定资产	八、12	7,346,141,095.28	575,241,649.94	6,956,655,366.99	561,355,951.42
在建工程	八、13	1,288,329,360.63		492,679,481.57	
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	八、14	899,508,315.13		1,945,986,259.22	
开发支出		5,892,710.53	5,892,710.53		
商誉	八、15	18,659,622.72		18,659,622.72	
长期待摊费用	八、16	23,714,444.63		31,291,970.49	
递延所得税资产	八、17	219,588,068.53		63,761,566.28	
其他非流动资产	八、18	6,890,435.91		8,310,782.16	
<b>非流动资产合计</b>		<b>33,740,799,058.25</b>	<b>21,774,697,451.98</b>	<b>27,274,035,559.92</b>	<b>12,402,327,067.86</b>
<b>资产总计</b>		<b>109,630,634,728.98</b>	<b>58,178,260,107.47</b>	<b>82,985,940,432.71</b>	<b>48,106,648,109.48</b>



# 合并及公司资产负债表(续)

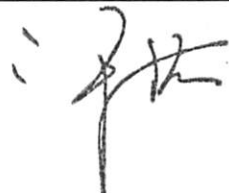
2020年12月31日

编制单位：珠海华发综合发展有限公司

金额单位：元

项 目	附注	期末余额		年初余额	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款	八、19	13,346,236,533.93	4,098,268,485.00	7,849,015,913.17	2,955,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债					
衍生金融负债					
应付货币保证金					
期货风险准备金					
应付票据	八、20			758,240,842.64	
应付账款	八、21	2,762,774,081.09	2,698,839.56	348,968,223.69	3,431,000.00
预收款项	八、22	6,256,578,140.59		491,497,416.76	
应付职工薪酬	八、23	296,570,123.71	3,340,403.71	293,403,205.20	8,507,201.98
应交税费	八、24	452,984,739.50	20,898,100.20	804,649,128.96	19,790,071.53
其他应付款	八、25	2,830,709,008.01	220,785,795.49	4,373,706,790.37	4,784,221,722.51
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	八、26	5,811,007,001.27	6,191,007,001.27	2,722,175,548.51	1,499,484,148.51
其他流动负债	八、27	18,082,989.46		15,537,899.21	
流动负债合计		31,774,942,617.56	10,536,998,625.23	17,657,194,968.51	9,270,434,144.53
非流动负债：					
长期借款	八、28	16,078,421,888.07	6,470,000,000.00	8,466,070,000.00	4,008,800,000.00
应付债券	八、29	3,491,740,192.89	3,491,740,192.89	7,472,234,494.30	7,472,234,494.30
长期应付款	八、30	77,542,628.79		114,991,748.18	
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益	八、31	1,700,000.00		1,700,000.00	
递延所得税负债	八、17	414,690,603.42		385,053,962.80	
其他非流动负债					
非流动负债合计		20,064,095,313.17	9,961,740,192.89	16,440,050,205.28	11,481,034,494.30
负债合计		51,839,037,930.73	20,498,738,818.12	34,097,245,173.79	20,751,468,638.83
所有者权益（或股东权益）：					
实收资本（或股本）	八、32	1,411,340,242.00	1,411,340,242.00	1,240,466,834.00	1,240,466,834.00
其他权益工具	八、33	9,792,960,000.00	9,792,960,000.00	10,769,140,000.00	10,769,140,000.00
其中：优先股					
永续债		9,792,960,000.00	9,792,960,000.00	10,769,140,000.00	10,769,140,000.00
资本公积	八、34	40,745,540,891.40	25,574,569,984.87	29,717,504,693.30	14,891,533,230.75
减：库存股					
其他综合收益	八、35	181,117,469.81	77,061,347.71	98,782,919.33	-5,094,149.91
其中：外币报表折算差额		1,210,478.83		127,271.61	
专项储备					
盈余公积	八、36	397,407,337.85	397,407,337.85	397,407,337.85	397,407,337.85
其中：法定公积金		397,407,337.85	397,407,337.85	397,407,337.85	397,407,337.85
任意公积金					
△一般风险准备					
未分配利润	八、37	164,375,424.69	426,182,376.92	1,821,037,891.29	61,726,217.96
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		52,692,741,365.75	37,679,521,289.35	44,044,339,675.77	27,355,179,470.65
*少数股东权益		5,098,855,432.50		4,844,355,583.15	
所有者权益（或股东权益）合计		57,791,596,798.25	37,679,521,289.35	48,888,695,258.92	27,355,179,470.65
负债和所有者权益（或股东权益）总计		109,630,634,728.98	58,178,260,107.47	82,985,940,432.71	48,106,648,109.48

企业负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

张文玉

# 合并及公司利润表

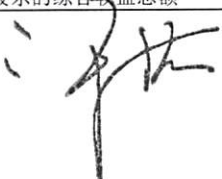
2020年度

编制单位：珠海华发综合发展有限公司

金额单位：元

项 目	附注	本期金额		上年金额	
		合并	公司	合并	公司
<b>一、营业总收入</b>		41,931,590,999.82	517,306,316.19	30,448,698,030.49	326,679,201.74
其中：营业收入	八、38	41,931,590,999.82	517,306,316.19	30,448,698,030.49	326,679,201.74
<b>二、营业总成本</b>		42,076,676,292.51	-27,707,671.61	28,452,395,624.33	-15,922,838.95
其中：营业成本	八、38	40,705,240,934.00	18,258,281.25	26,917,211,590.91	14,028,923.18
税金及附加	八、39	95,065,793.48	4,125,000.83	84,181,526.96	3,404,615.14
销售费用	八、40	96,197,323.05		100,258,325.28	
管理费用	八、41	547,513,281.15	26,299,141.84	640,328,715.97	22,026,114.97
研发费用					
财务费用	八、42	632,658,960.83	-76,390,095.53	710,415,465.21	-55,382,492.24
其中：利息支出		1,011,120,314.92	984,518,300.89	961,559,928.05	945,155,072.18
利息收入		538,911,720.69	1,093,034,859.84	422,324,422.80	1,035,106,824.36
其他					
加：其他收益	八、43	15,992,091.31	183,261.73	9,110,982.28	
投资收益（损失以“-”号填列）	八、44	1,150,000,453.42	2,008,838,036.63	463,623,597.00	1,652,077,793.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,053,410,763.74	516,064,727.71	424,295,111.72	220,270,745.29
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	八、45	62,471,872.38		17,048,692.00	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八、46	-35,144,370.54		-15,478,390.05	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八、47	-23,006.38		61,068.02	
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		1,048,211,747.50	2,554,035,286.16	2,470,668,355.41	1,994,679,833.98
加：营业外收入	八、48	9,485,555.31		6,425,300.49	
减：营业外支出	八、49	51,771,400.59	7,942,793.86	62,817,007.45	
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		1,005,925,902.22	2,546,092,492.30	2,414,276,648.45	1,994,679,833.98
减：所得税费用	八、50	145,915,332.92		795,250,699.74	
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		860,010,569.30	2,546,092,492.30	1,619,025,948.71	1,994,679,833.98
（一）按所有权归属分类					
1. 归属于母公司所有者的净利润		524,973,866.74	2,546,092,492.30	1,336,522,126.52	1,994,679,833.98
*2. 少数股东损益		335,036,702.56		282,503,822.19	
（二）按经营持续性分类					
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		860,010,569.30	2,546,092,492.30	1,619,025,948.71	1,994,679,833.98
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		82,178,320.52	82,155,497.62	-23,721,788.13	-28,898,876.85
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		82,334,550.48		-24,529,364.76	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益					
其中：1. 重新计量设定受益计划变动额					
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益					
☆3. 其他权益工具投资公允价值变动					
☆4. 企业自身信用风险公允价值变动					
5. 其他					
（二）将重分类进损益的其他综合收益		82,334,550.48	82,155,497.62	-24,529,364.76	-28,898,876.85
其中：1. 权益法下可转损益的其他综合收益		81,251,343.26	82,155,497.62	-24,656,636.37	-28,898,876.85
☆2. 其他债权投资公允价值变动					
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益					
☆4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额					
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益					
☆6. 其他债权投资信用减值准备					
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）					
8. 外币财务报表折算差额		1,083,207.22		127,271.61	
9. 其他					
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-156,229.96		807,576.63	
<b>七、综合收益总额</b>		942,188,889.82	2,628,247,989.92	1,595,304,160.58	1,965,780,957.13
归属于母公司所有者的综合收益总额		607,308,417.22		1,311,992,761.76	
*归属于少数股东的综合收益总额		334,880,472.60		283,311,398.82	

企业负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

张文玉



# 合并及公司现金流量表

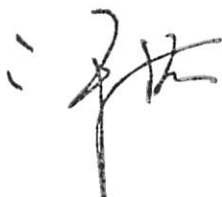
2020年度

编制单位：珠海华发综合发展有限公司

金额单位：元

项 目	附注	本期金额		上年金额	
		合并	公司	合并	公司
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>					
销售商品、提供劳务收到的现金		50,997,041,683.65	423,571,731.58	29,960,301,968.81	347,040,585.04
收到的税费返还		15,525,602.91		1,900,154.01	
收到其他与经营活动有关的现金	八、51	841,894,229.19	1,171,659,783.15	1,199,932,933.02	1,446,574,248.59
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>51,854,461,515.75</b>	<b>1,595,231,514.73</b>	<b>31,162,135,055.84</b>	<b>1,793,614,833.63</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		47,927,854,062.07	13,258,087.56	34,666,515,751.52	1,792,917.71
支付给职工及为职工支付的现金		787,886,443.58	12,749,538.23	986,049,473.56	14,164,257.40
支付的各项税费		1,202,797,166.55	32,555,407.21	637,799,407.02	14,546,454.53
支付其他与经营活动有关的现金	八、51	531,966,858.31	118,969,174.07	405,366,301.53	3,536,416.59
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>50,450,504,530.51</b>	<b>177,532,207.07</b>	<b>36,695,730,933.63</b>	<b>34,040,046.23</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,403,956,985.24</b>	<b>1,417,699,307.66</b>	<b>-5,533,595,877.79</b>	<b>1,759,574,787.40</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>					
收回投资收到的现金		179,808,550.19	1,801,000,000.00	3,857,336,273.00	4,424,680,000.00
取得投资收益收到的现金		36,350,912.00	1,436,350,912.00	71,043,748.00	1,471,043,748.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				50.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		156,679,933.28	156,478,000.00		
收到其他与投资活动有关的现金		49,980.00			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>372,889,375.47</b>	<b>3,393,828,912.00</b>	<b>3,928,380,071.00</b>	<b>5,895,723,748.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,685,690,867.16	30,828.05	1,019,532,969.51	3,650.00
投资支付的现金		5,215,165,700.00	12,473,000,000.00	5,742,283,896.25	8,220,864,200.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				46,792,890.02	
支付其他与投资活动有关的现金				104,158,560.52	
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>11,900,856,567.16</b>	<b>12,473,030,828.05</b>	<b>6,912,768,316.30</b>	<b>8,220,867,850.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-11,527,967,191.69</b>	<b>-9,079,201,916.05</b>	<b>-2,984,388,245.30</b>	<b>-2,325,144,102.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>					
吸收投资收到的现金		15,595,770,000.00	15,595,770,000.00	6,499,548,750.00	4,497,190,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				2,002,358,750.00	
取得借款收到的现金		32,989,614,532.25	14,308,455,460.00	21,318,159,370.00	9,636,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		22,418,340.67		659,436,582.71	
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>48,607,802,872.92</b>	<b>29,904,225,460.00</b>	<b>28,477,144,702.71</b>	<b>14,133,690,000.00</b>
偿还债务支付的现金		20,777,166,929.71	10,015,200,000.00	23,139,655,656.07	12,856,201,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,212,977,659.81	3,220,315,889.28	3,289,421,607.78	2,687,097,731.46
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		86,191,000.00			
支付其他与筹资活动有关的现金		6,069,941,647.07	3,574,822,980.30	1,387,822,436.26	5,631,954,081.12
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>31,060,086,236.59</b>	<b>16,810,338,869.58</b>	<b>27,816,899,700.11</b>	<b>21,175,252,812.58</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>17,547,716,636.33</b>	<b>13,093,886,590.42</b>	<b>660,245,002.60</b>	<b>-7,041,562,812.58</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		120,555.31	2,822,456.36	2,362,021.89	
五、现金及现金等价物净增加额		7,423,826,985.19	5,435,206,438.39	-7,855,377,098.60	-7,607,132,127.18
加：期初现金及现金等价物余额		17,596,414,974.14	5,290,789,532.47	25,451,792,072.74	12,897,921,659.65
六、期末现金及现金等价物余额		25,020,241,959.33	10,725,995,970.86	17,596,414,974.14	5,290,789,532.47

企业负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

张文玉

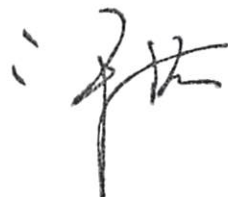
合并所有者权益变动表

编制单位：珠海华发综合发展有限公司

金额单位：元

项 目	行次	本年金额													
		归属母公司所有者权益										少数股东权益	所有者 权益合计		
		实收资本 (或股本)	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
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
一、上年年末余额	1	1,240,466,834.00		10,769,140,000.00		29,717,504,693.30		98,782,919.33		397,407,337.85		1,821,037,891.29	44,044,339,675.77	4,844,355,583.15	48,888,695,258.92
加：会计政策变更	2														
前期差错更正	3														
其他	4														
二、本年年初余额	5	1,240,466,834.00		10,769,140,000.00		29,717,504,693.30		98,782,919.33		397,407,337.85		1,821,037,891.29	44,044,339,675.77	4,844,355,583.15	48,888,695,258.92
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	170,873,408.00		-976,180,000.00		11,028,036,198.10		82,334,550.48				-1,656,662,466.60	8,648,401,689.98	254,499,849.35	8,902,901,539.33
（一）综合收益总额	7							82,334,550.48				524,973,866.74	607,308,417.22	334,880,472.60	942,188,889.82
（二）所有者投入和减少资本	8	170,873,408.00		-976,180,000.00		11,028,036,198.10							10,222,729,606.10	5,810,376.75	10,228,539,982.85
1.所有者投入资本	9	170,873,408.00				11,829,126,592.00							12,000,000,000.00		12,000,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本	10			-976,180,000.00									-976,180,000.00		-976,180,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额	11														
4.其他	12					-801,090,393.90							-801,090,393.90	5,810,376.75	-795,280,017.15
（三）专项储备提取和使用	13														
1.提取专项储备	14														
2.使用专项储备	15														
（四）利润分配	16											-2,181,636,333.34	-2,181,636,333.34	-86,191,000.00	-2,267,827,333.34
1.提取盈余公积	17														
其中：法定公积金	18														
任意公积金	19														
#储备基金	20														
#企业发展基金	21														
#利润归还投资	22														
2.提取一般风险准备	23														
3.对所有者（或股东）的分配	24											-1,455,207,000.00	-1,455,207,000.00	-86,191,000.00	-1,541,398,000.00
4.其他	25											-726,429,333.34	-726,429,333.34		-726,429,333.34
（五）所有者权益内部结转	26														
1.资本公积转增资本（或股本）	27														
2.盈余公积转增资本（或股本）	28														
3.盈余公积弥补亏损	29														
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30														
☆5.其他综合收益结转留存收益	31														
（六）其他	32														
四、本年年末余额	33	1,411,340,242.00		9,792,960,000.00		40,745,540,891.40		181,117,469.81		397,407,337.85		164,375,424.69	52,692,741,365.75	5,098,855,432.50	57,791,596,798.25

企业负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

张文玉



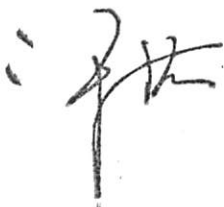
合并所有者权益变动表

编制单位：珠海华发综合发展有限公司

金额单位：元

项 目	行次	上年金额													
		归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者 权益合计	
		实收资本 (或股本)	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
15	优先股	永续债	其他	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28		
一、上年年末余额	1	1,203,424,309.20		8,769,140,000.00		26,380,638,110.12		123,312,284.09		201,861,110.37		2,378,251,821.62	39,056,627,635.40	4,004,365,863.82	43,060,993,499.22
加：会计政策变更	2														
前期差错更正	3														
其他	4														
二、本年初余额	5	1,203,424,309.20		8,769,140,000.00		26,380,638,110.12		123,312,284.09		201,861,110.37		2,378,251,821.62	39,056,627,635.40	4,004,365,863.82	43,060,993,499.22
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	37,042,524.80		2,000,000,000.00		3,336,866,583.18		-24,529,364.76		195,546,227.48		-557,213,930.33	4,987,712,040.37	839,989,719.33	5,827,701,759.70
（一）综合收益总额	7							-24,529,364.76				1,336,522,126.52	1,311,992,761.76	283,311,398.82	1,595,304,160.58
（二）所有者投入和减少资本	8	37,042,524.80		2,000,000,000.00		3,336,866,583.18							5,373,909,107.98	556,678,320.51	5,930,587,428.49
1.所有者投入资本	9	37,042,524.80				2,462,957,475.20							2,500,000,000.00	2,002,358,750.00	4,502,358,750.00
2.其他权益工具持有者投入资本	10			2,000,000,000.00									2,000,000,000.00		2,000,000,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额	11														
4.其他	12					873,909,107.98							873,909,107.98	-1,445,680,429.49	-571,771,321.51
（三）专项储备提取和使用	13														
1.提取专项储备	14														
2.使用专项储备	15														
（四）利润分配	16									195,546,227.48		-1,893,736,056.85	-1,698,189,829.37		-1,698,189,829.37
1.提取盈余公积	17									195,546,227.48		-195,546,227.48			
其中：法定公积金	18														
任意公积金	19														
#储备基金	20														
#企业发展基金	21														
#利润归还投资	22														
2.提取一般风险准备	23														
3.对所有者（或股东）的分配	24											-1,200,000,000.00	-1,200,000,000.00		-1,200,000,000.00
4.其他	25											-498,189,829.37	-498,189,829.37		-498,189,829.37
（五）所有者权益内部结转	26														
1.资本公积转增资本（或股本）	27														
2.盈余公积转增资本（或股本）	28														
3.盈余公积弥补亏损	29														
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30														
☆5.其他综合收益结转留存收益	31														
（六）其他	32														
四、本年年末余额	33	1,240,466,834.00		10,769,140,000.00		29,717,504,693.30		98,782,919.33		397,407,337.85		1,821,037,891.29	44,044,339,675.77	4,844,355,583.15	48,888,695,258.92

企业负责人：

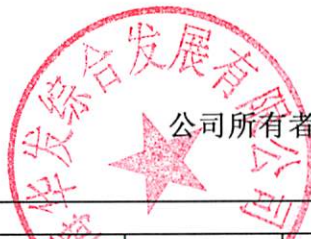


主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





### 公司所有者权益变动表

编制单位：珠海华发综合发展有限公司

金额单位：元

项 目	行次	本年金额								
		实收资本 (或股本)	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
			永续债							
栏 次	—	1	3	5	6	7	8	9	11	12
一、上年年末余额	1	1,240,466,834.00	10,769,140,000.00	14,891,533,230.75		-5,094,149.91		397,407,337.85	61,726,217.96	27,355,179,470.65
加：会计政策变更	2									
前期差错更正	3									
其他	4									
二、本年初余额	5	1,240,466,834.00	10,769,140,000.00	14,891,533,230.75		-5,094,149.91		397,407,337.85	61,726,217.96	27,355,179,470.65
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	170,873,408.00	-976,180,000.00	10,683,036,754.12		82,155,497.62			364,456,158.96	10,324,341,818.70
（一）综合收益总额	7					82,155,497.62			2,546,092,492.30	2,628,247,989.92
（二）所有者投入和减少资本	8	170,873,408.00	-976,180,000.00	10,683,036,754.12						9,877,730,162.12
1.所有者投入资本	9	170,873,408.00		11,829,126,592.00						12,000,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本	10		-976,180,000.00							-976,180,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额	11									
4.其他	12			-1,146,089,837.88						-1,146,089,837.88
（三）专项储备提取和使用	13									
1.提取专项储备	14									
2.使用专项储备	15									
（四）利润分配	16								-2,181,636,333.34	-2,181,636,333.34
1.提取盈余公积	17									
其中：法定公积金	18									
任意公积金	19									
2.提取一般风险准备	23									
3.对所有者（或股东）的分配	24								-1,455,207,000.00	-1,455,207,000.00
4.其他	25								-726,429,333.34	-726,429,333.34
（五）所有者权益内部结转	26									
1.资本公积转增资本（或股本）	27									
2.盈余公积转增资本（或股本）	28									
3.盈余公积弥补亏损	29									
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30									
☆5.其他综合收益结转留存收益	31									
6.其他	32									
（六）其他	33									
四、本年年末余额	33	1,411,340,242.00	9,792,960,000.00	25,574,569,984.87		77,061,347.71		397,407,337.85	426,182,376.92	37,679,521,289.35

企业负责人：

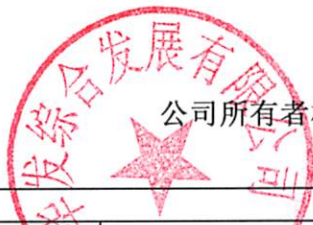
主管会计工作负责人：

罗彬  
7

会计机构负责人：

张文玉





公司所有者权益变动表

编制单位：珠海华发综合发展有限公司

金额单位：元

项 目	行次	上年金额											
		实收资本 (或股本)	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	所有者权益合计
			优先 股	永续债	其他								
栏 次	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
一、上年年末余额	1	1,203,424,309.20		8,769,140,000.00		11,993,349,535.32		23,804,726.94		201,861,110.37		-39,217,559.16	22,152,362,122.67
加：会计政策变更	2												
前期差错更正	3												
其他	4												
二、本年年初余额	5	1,203,424,309.20		8,769,140,000.00		11,993,349,535.32		23,804,726.94		201,861,110.37		-39,217,559.16	22,152,362,122.67
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	37,042,524.80		2,000,000,000.00		2,898,183,695.43		-28,898,876.85		195,546,227.48		100,943,777.12	5,202,817,347.98
（一）综合收益总额	7							-28,898,876.85				1,994,679,833.98	1,965,780,957.13
（二）所有者投入和减少资本	8	37,042,524.80		2,000,000,000.00		2,898,183,695.43							4,935,226,220.23
1.所有者投入资本	9	37,042,524.80				2,462,957,475.20							2,500,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本	10			2,000,000,000.00									2,000,000,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额	11												
4.其他	12					435,226,220.23							435,226,220.23
（三）专项储备提取和使用	13												
1.提取专项储备	14												
2.使用专项储备	15												
（四）利润分配	16									195,546,227.48		-1,893,736,056.86	-1,698,189,829.38
1.提取盈余公积	17									195,546,227.48		-195,546,227.48	
其中：法定公积金	18									195,546,227.48		-195,546,227.48	
任意公积金	19												
2.提取一般风险准备	23												
3.对所有者（或股东）的分配	24											-1,200,000,000.00	-1,200,000,000.00
4.其他	25											-498,189,829.38	-498,189,829.38
（五）所有者权益内部结转	26												
1.资本公积转增资本（或股本）	27												
2.盈余公积转增资本（或股本）	28												
3.盈余公积弥补亏损	29												
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30												
☆5.其他综合收益结转留存收益	31												
6.其他	32												
（六）其他	33												
四、本年年末余额	33	1,240,466,834.00		10,769,140,000.00		14,891,533,230.75		-5,094,149.91		397,407,337.85		61,726,217.96	27,355,179,470.65

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 财务报表附注

### 一、公司（企业）基本情况

珠海华发综合发展有限公司（原名为珠海华发资产运营管理有限公司）（以下简称“本公司”）系经珠海市人民政府国有资产监督管理委员会以珠国资[2012]134号文核准，由珠海铨创投资管理有限公司及珠海华发集团有限公司共同设立的有限责任公司，于2012年7月31日取得广东省珠海市工商行政管理局核发的注册号440400000350906号《企业法人营业执照》。根据珠海市人民政府国有资产监督管理委员会“《关于无偿划转珠海铨创投资管理有限公司等企业股权的意见》”（珠国资[2012]265号），由珠海铨创投资管理有限公司持有本公司30.00%的股权划转为珠海华发创新投资控股有限公司（原名为珠海铨创股权投资管理有限公司）持有。2016年6月21日，企业法人营业执照更改为统一社会信用代码9144040005072957XX。

根据珠海市人民政府国有资产监督管理委员会珠国资[2018]42号文件《关于珠海华发综合发展有限公司增资扩股方案的备案意见》，同意公司按照政策要求采用市场化债转股开展增资扩股工作，引入新进投资者。珠海工智股权投资基金（有限合伙）、珠海农智股权投资基金（有限合伙）通过产权交易机构成功竞得公司股权，并于2018年4月27日对公司增资，由利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具利安达验字【2018】京A2013号验资报告。

根据珠海市人民政府国有资产监督管理委员会珠国资[2019]444号文件《关于珠海华发综合发展有限公司以公开挂牌方式增资的备案意见》，同意公司通过产权交易机构实施公开挂牌方式，进行增资扩股，引入外部投资者。中银金融资产投资有限公司、农银金融资产投资有限公司、上海信银海丝投资管理有限公司通过产权交易机构成功竞得公司股权，并于2019年12月27日对公司增资，由致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具致同验字【2020】第442FC0008号验资报告。

增资后各股东持股比例具体如下：

序号	股东名称	实收资本（万元）	持股比例（%）
1	珠海华发集团有限公司	70,000.00	56.4304
2	珠海华发创新投资控股有限公司（原名珠海铨创股权投资管理有限公司）	30,000.00	24.1844
3	珠海工智股权投资基金（有限合伙）	10,171.21546	8.1995
4	珠海农智股权投资基金（有限合伙）	10,171.21546	8.1995
5	中银金融资产投资有限公司	1,481.70099	1.1945
6	农银金融资产投资有限公司	1,481.70099	1.1945
7	上海信银海丝投资管理有限公司	740.8505	0.5972
	合计	124,046.6834	100.00

根据珠海市人民政府国有资产监督管理委员会珠国资[2020]434号文件《关于对珠海华发综合发展有限公司增资不超过120亿元的备案意见》，同意珠海华发集团有限公司对本公司增资120亿元。

增资后各股东持股比例具体如下：

序号	股东名称	实收资本（万元）	持股比例（%）
1	珠海华发集团有限公司	87,087.34	61.70542
2	珠海华发创新投资控股有限公司（原名珠海铎创股权投资管理有限公司）	30,000.00	21.25639
3	珠海工智股权投资基金（有限合伙）	10,171.22	7.20678
4	珠海农智股权投资基金（有限合伙）	10,171.22	7.20678
5	中银金融资产投资有限公司	1,481.70	1.04985
6	农银金融资产投资有限公司	1,481.70	1.04985
7	上海信银海丝投资管理有限公司	740.85	0.52493
	<b>合计</b>	<b>141,134.02</b>	<b>100.00</b>

法定代表人：许继莉

注册资本：人民币141,134.0242万元

本公司经营范围：停车场经营、商铺出租、汽车租赁；物业管理（凭资质证经营）；实业投资；会展服务；营销策划；市政工程配套服务、绿化工程（以上项目须取得资质证后方可经营）；广告设计、制作、发布及代理；广告位出租；商务服务（不含许可经营项目）。

## 二、财务报表编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42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”）编制。

## 三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2020年12月31日的合并及公司财务状况以及2020年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

## 四、重要会计政策、会计估计

### 1、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

## 2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

## 3、记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

## 4、企业合并

### （1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的原账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

### （2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对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。在购买日，本公司取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

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

本公司对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，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对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，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，其他所有者权益变动应当转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

非同一控制下的企业合并购买日、出售日的确定方法：公司以取得或丧失被购买方的控制权为基础确定购买日或出售日。

合并日相关交易公允价值的确定方法：公司以资产评估结果为主要依据确定合并日相关交易的公允价值。具体确认方法见附注四、34。



## 5、合并财务报表编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及全部子公司。

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

本公司合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果和现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表中。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的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的份额，其余仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉；与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 6、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

### （1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- A、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- B、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- E、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

## （2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

## 7、现金及现金等价物

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 8、外币业务和外币报表折算

### （1）外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对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；对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，计入当期损益。

### （2）外币财务报表的折算

资产负债表日，本公司对境外子公司外币财务报表进行折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算

现金流量表所有项目均按照现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益项目下的“其他综合收益”项目

反映。

## 9、金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

### （1）金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产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资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收票据、应收账款和其他应收款等（附注四、11）。应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按成本计量。

### （2）金融负债分类和计量

本公司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

负债以及其他金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

#### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债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。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

#### 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

#### 财务担保合同

财务担保合同在初始确认时按公允价值计量，随后按照确定的预计负债的金额以及初始确认金额扣除累计摊销额后的余额两者之中的较高者进行后续计量。

#### 金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但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的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司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。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，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，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。



### （3）衍生金融工具及嵌入衍生工具

本公司衍生金融工具包括远期外汇合约、货币汇率互换合同、利率互换合同及外汇期权合同等。初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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或金融负债。

### （4）金融资产减值

本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

#### 以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

#### 可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

以成本计量的金融资产

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不得转回。

#### （5）金融资产和金融负债的利得和损失的计量基础

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。可供出售外币货币性金融资产形成的汇兑差额，计入当期损益。采用实际利率法计算的可供出售金融资产的利息，计入当期损益；可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、34。

采用实际利率法以摊余成本计量的金融资产或金融负债，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。实际利率法，是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或利息费用的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额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，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与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之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

#### （6）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

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

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情

况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

#### （7）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

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

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

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

#### （8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### （9）委托贷款

本公司于资产负债表日按委托贷款的合同本金和合同约定的名义利率计算确定应收利息，按委托贷款的摊余成本和实际利率（在实际利率与名义利率差异不大时，采用名义利率，下同）计算确定投资收益，差额计入委托贷款（利息调整）。

本公司于资产负债表日对存在减值迹象的委托贷款进行全面检查，如有证据表明委托贷款账面价值高于可收回金额的，按其差额确认资产减值损失，计提减值准备；按委托贷款的摊余成本和实际利率计算确定的利息收入确认为投资收益，并减少委托贷款减值准备，同时将按合同本金和合同约定的名义利率计算确定的应收利息金额进行表外登记。

## 10、套期工具

在初始指定套期关系时，本公司正式指定相关的套期关系，并有正式的文件记录套期关系、风险管理目标和套期策略。其内容记录包括载明套期工具、相关被套期项目或交易、所规避风险的性质，以及公司如何评价套期工具抵销被套期项目归属于所规避的风险所产生的公允价值变动的有效性。本公司预期该等套期在抵销公允价值变动方面高度有效，同时本公司会持续地对该等套期关系的有效性进行评估，以确定在其被指定为套期关系的会计报告期间内确实高度有效。

某些衍生金融工具交易在本公司风险管理的状况下虽对风险提供有效的经济套期，但因不符合上述运用套期会计的条件而作为为交易而持有的衍生金融工具处理，其公允价值变动计入损益。符合套期会计严格标准的套期按照本公司下述的政策核算。

### 公允价值套期

公允价值套期是指对本公司的已确认资产及负债、未确认的承诺，或这些项目中某部分的公允价值变动风险的套期，其中公允价值的变动是归属于某一特定风险并且会影响当期损益。对于公允价值套期，根据归属于被套期项目所规避的风险所产生的利得或损失，调整被套期项目的账面价值并计入当期损益；衍生金融工具则进行公允价值重估，相关的利得或损失计入当期损益。

对于公允价值套期中的被套期项目，若该项目原以摊余成本计量的，则采用套期会计对其账面价值所产生的调整金额在其剩余期限内摊销计入当期损益。任何对被套期金融工具的账面价值进行的调整，按实际利率法摊销计入当期损益。摊销可以在调整起开始进行，但不应迟于被套期项目停止就所规避的风险调整其公允价值的时间。

当未确认的承诺被指定为被套期项目，则归属于该承诺所规避的风险的公允价值累计后续变动，应确认为一项资产或负债，相关的利得及损失计入当期损益。套期工具的公允价值变动也计入当期损益。

当套期工具已到期、售出、终止或被行使，或套期关系不再符合套期会计的条件，又或本公司撤销套期关系的指定，本公司将终止使用公允价值套期会计。

### 现金流量套期

现金流量套期，是指对现金流量变动风险进行的套期。该类现金流量变动源于与已确认资产或负债、很可能发生的预期交易有关的某类特定风险，且将影响本公司的损益。套期工具利得或损失中属于有效套期的部分，直接确认为股东权益，属于无效套期的部分，计入当期损益。

当被套期现金流量影响当期损益时，原已直接计入股东权益的套期工具利得或损失转入当期损益。当套期工具已到期、被出售、合同终止或已被行使，或者套期关系不再符合套期会计的要求时，原已直接计入股东权益的利得或损失暂不转出，直至预期交易实际发生。如果预期交易预计不会发生，则原已直接计入股东权益中的套期工具的利得或损

失转出，计入当期损益。

## 11、应收款项

应收款项包括应收票据、应收账款、其他应收款等。

### （1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：应收账款金额达到 500 万元（含 500 万元）以上的应收款项为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

### （2）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

### （3）按组合计提坏账准备应收款项：

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

本公司对应收关联企业、政府部门、公司内部职工的款项以及备用金、保证金不计提坏账准备。

对账龄组合，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

账 龄	应收账款计提比例%	其他应收款计提比例%
1 年以内（含 1 年）	10	10
1-2 年	20	20
2-3 年	40	40
3 年以上	60	60

## 12、存货

### （1）存货的分类

本公司存货分为原材料、低值易耗品、库存商品、开发成本、开发产品、出租开发产品、发出商品、工程施工等。

## （2）存货发出的计价及摊销

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，存货取得时按实际成本计价。原材料、库存商品等发出时采用加权平均法计价；低值易耗品和周转使用的包装物、周转材料等领用时采用一次摊销法摊销。

## （3）存货跌价准备计提方法

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

## （4）存货可变现净值的确认方法

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

## 13、长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

### （1）投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，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份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，长期股权投资成本为购买日之前所持被购买方的股权投资账面价值与购买日新增投资成本之和。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

### （2）后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，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，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

本公司长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；对长期股权投资的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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。



采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

### （3）确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（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）。

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。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50%的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

#### （4）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，应当计入损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权应当改按在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

#### （5）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见附注四、23。

### 14、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

### 15、固定资产

#### （1）固定资产的确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过

一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

## （2）固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	30-50年	5-10	3.17-1.80
运输设备	5-10年	5-10	19-9.00
电子设备及其他	3-5年	5-10	31.67-18.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

## （3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、23。

## （4）融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- ②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- ③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- ④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- ⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(6) 大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

## 16、在建工程

本公司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时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注四、23。

## 17、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，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。借款费用同时满足下列条件的，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。

(2) 借款费用资本化期间

本公司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。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，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在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过 3

个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

## 18、无形资产

本公司无形资产包括软件、土地使用权、专利权等。

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日，预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注四、23。

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

## 19、研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司相应项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日转为无形资产。

## 20、长期待摊费用

本公司长期待摊费用包括：长期预付租赁费、经营租赁方式租入的固定资产改良支出等。

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

## 21、维修基金

本公司未计提维修基金准备。维修费用于实际发生时核算，若需维修的开发项目尚未销售完毕，则计入该项目的“开发成本”；若需维修的开发项目已经销售完毕，则计入“管理费用”。

## 22、质量保证金

在支付建安工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣款并在“其他应付款”科目下分单位核算。待工程验收合格后并在双方约定的质量保证期限内无质量问题时，则退还质量保证金。

## 23、资产减值

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。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。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起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，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

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，首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，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。



## 24、职工薪酬

### （1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

### （2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

### （3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

### （4）辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

### （5）其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有

关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

## 25、股份支付

### （1）股份支付的种类

本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### （2）权益工具公允价值的确定方法

本公司对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值。选用的期权定价模型考虑以下因素：A、期权的行权价格；B、期权的有效期；C、标的股份的现行价格；D、股价预计波动率；E、股份的预计股利；F、期权有效期内的无风险利率。

### （3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

### （4）实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

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

## 26、应付债券

本公司对外发行的债券按照公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并在债券存续期间采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

利息费用除在符合借款费用资本化条件时予以资本化外，直接计入当期损益。

## 27、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

## 28、优先股、永续债等其他金融工具

本公司发行的金融工具按照金融工具准则进行初始确认和计量；其后，于每个资产负债表日计提利息或分派股利，按照相关具体企业会计准则进行处理。即以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都作为本公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

本公司发行金融工具，其发生的手续费、佣金等交易费用，如分类为债务工具且以摊余成本计量的，计入所发行工具的初始计量金额；如分类为权益工具的，从权益中扣除。

## 29、收入的确认原则

销售商品收入：在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

房地产销售收入：已将房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，不再对该房产保留

通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签定了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对已通知买方在规定时间内（60天）办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在通知所规定的时限结束后确认收入的实现。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

物业出租收入：按本公司与承租方签定的出租物业、物业管理协议约定的租金和管理费按期确认收入的实现。

提供劳务：本公司以劳务已经提供，相关的成本能够可靠地计量，其经济利益能够流入，确认收入的实现。

利息收入和利息支出：对于所有以摊余成本计量的金融工具及可供出售金融资产中计息的金融工具，利息收入或利息支出于产生时以实际利率计量。实际利率是指按金融工具的预计存续期间或更短期间将其预计未来现金流入或流出折现至其金融资产或金融负债账面净值的利率。实际利率的计算需要考虑金融工具的合同条款并且包括所有归属于实际利率组成部分的费用和所有交易成本，但不包括未来贷款损失。如果本公司对未来收入或支出的估计发生改变，金融资产或负债的账面价值亦可能随之调整。由于调整后的账面价值是按照原实际利率计算而得，变动也记入利息收入或利息支出。

金融资产发生减值后，利息收入应当按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

手续费及佣金收入：本公司通过向客户提供各类服务收取手续费及佣金。手续费收入主要分为两类：

① 通过在特定时点或一定期间内提供服务收取的手续费和佣金主要包括结算手续费、清算手续费、佣金、资产管理费、托管费以及其他管理咨询费。此类手续费和佣金收入在提供服务时，按权责发生制原则确认。

② 通过提供交易服务收取的手续费

因协商、参与协商第三方交易，例如收购股份或其他债券、买卖业务而获得的手续费和佣金于相关交易完成时确认收入。与交易服务的业绩相关的手续费和佣金在达到实际约定的标准后才确认收入。

### 30、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额1元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

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。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

### 31、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。



于资产负债表日，本公司对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，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

## 32、租赁

### （1）租赁业务的分类

本公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁（无论所有权最终是否转移）确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

满足以下一项或数项标准的租赁，应当认定为融资租赁：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；
- ②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；
- ③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；
- ④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- ⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

### （2）公司作为承租人对经营租赁业务的会计处理

经营租赁的租金支出，在租赁期内的各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；

公司发生的初始直接费用，计入当期损益。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

### （3）公司作为承租人对融资租赁业务的会计处理

在租赁期开始日，本公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中较低者作为融资租入固定资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。

租赁谈判和签订租赁合同过程中公司发生的，可归属于租赁项目的印花税、佣金、律师费、差旅费、谈判费等初始直接费用，应当计入租入资产价值。

未确认融资费用应当在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

对租赁资产按照与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

#### （4）公司作为出租人对经营租赁业务的会计处理

经营租赁的租金收入，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；

对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。

或有租金应当在实际发生时计入当期损益。

对于经营租赁租出的资产，按资产的性质包括在资产负债表中的相关项目内。对于经营租赁资产中的固定资产，按照公司对类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销。

#### （5）公司作为出租人对融资租赁业务的会计处理

在租赁期开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

### 33、持有待售及终止经营

#### （1）持有待售的非流动资产或处置组的分类与计量

本公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，该非流动资产或处置组被划分为持有待售类别。

上述非流动资产不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、金融资产、递延所得税资产及保险合同产生的权利。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉等。

同时满足下列条件的非流动资产或处置组被划分为持有待售类别：根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在当前状况下即可立即出售；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。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，无论出售后本公司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，在个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，账面价值高于公允价值减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产或处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值不得转回。

持有待售的非流动资产和持有待售的处置组中的资产不计提折旧或进行摊销；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。被划分为持有待售的联营企业或合营企业的全部或部分投资，对于划分为持有待售的部分停止权益法核算，保留的部分（未被划分为持有待售类别）则继续采用权益法核算；当本公司因出售丧失对联营企业和合营企业的重大影响时，停止使用权益法。

某项非流动资产或处置组被划分为持有待售类别，但后来不再满足持有待售类别划分条件的，本公司停止将其划分为持有待售类别，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划分为持有待售类别之前的账面价值，按照其假定在没有被划分为持有待售类别的情况下本应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②可收回金额。

## （2）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被企业处置或被企业划归为持有待售的类别的能够单独区分的组成部分：

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计划的一部分。

③ 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

## （3）列报

本公司在资产负债表中将持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产列报于“持有待售资产”，将持有待售的处置组中的负债列报于“持有待售负债”。

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

拟结束使用而非出售且满足终止经营定义中有关组成部分的条件的处置组，自其停止使用日起作为终止经营列报。

对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，原来作为持续经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中，原来作为终止经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

### 34、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量的资产和负债包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产、投资性房地产以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折价等。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照下列规定处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，应当计入当期损益。②可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

采用公允价值模式计量的投资性房地产，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

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，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资

产或负债的不可观察输入值。

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

### 35、资产证券化业务

本公司将部分金融资产证券化，将金融资产出售给特殊目的实体，再由其发行金融资产支持证券给投资者。本公司所转移的资产其中有部分或全部的资产可能符合终止确认的条件，详见有关金融资产及金融负债的终止确认的会计政策。

本公司所保留的证券化资产的权益主要为持有次级资产支持证券，资产证券化所产生的损益计入本年损益。资产证券化所产生的损益为被终止确认的资产及保留资产的账面价值及其于转移当日的公允价值之差。

## 五、会计政策、会计估计变更及差错更正

### （一）会计政策变更

1、财政部于2019年12月发布了《企业会计准则解释第13号》（财会〔2019〕21号）（以下简称“解释第13号”）。

解释第13号修订了构成业务的三个要素，细化了业务的判断条件，对非同一控制下企业合并的购买方在判断取得的经营资产或资产的组合是否构成一项业务时，引入了“集中度测试”的方法。

解释第13号明确了企业的关联方包括企业所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业，以及对企业实施共同控制的投资方的合营企业或联营企业等。

解释13号自2020年1月1日起实施，本公司采用未来适用法对上述会计政策变更进行会计处理。

采用解释第13号未对本公司财务状况、经营成果和关联方披露产生重大影响。

2、财政部于2020年6月发布了《关于印发〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉的通知》（财会〔2020〕10号），可对新冠肺炎疫情相关租金减让根据该会计处理规定选择采用简化方法。

本公司未选择采用该规定的简化方法，因此该规定未对本公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

### （二）会计估计变更

本年未发生会计估计变更。

### （三）前期重大差错更正

本年未发生前期重大差错更正。

## 六、税项

### （一）主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
土地增值税	项目完工时,按房地产销售收入减去扣除项目金额后余额	超率累进税率30%-60%
企业所得税*	应纳税所得额	25%、15%

### （二）优惠税负及批文

根据财税《关于横琴新区企业所得税优惠目录增列旅游产业项目的通知》（[2019]63号），对设立在横琴新区的六大类 80 项鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税。珠海横琴新区三江人力资源综合服务中心有限公司符合“以承接服务外包方式从事人力资源服务”类企业，获得企业所得税减免优惠。

## 七、企业合并及合并财务报表

### （一）本期纳入合并报表范围的子公司基本情况

#### 1、本公司子企业情况

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
1	珠海华发现代服务投资控股有限公司	珠海	珠海	服务业	100.00		投资设立
2	珠海十字门国际会展中心管理有限公司	珠海	珠海	服务业		100.00	投资设立
3	珠海横琴新区三江人力资源综合服务中心有限公司	珠海	珠海	服务业		70.00	投资设立
4	珠海华发国际酒店管理有限公司	珠海	珠海	酒店管理		100.00	投资设立
5	珠海华发国际会展管理有限公司	珠海	珠海	会展中心管理		100.00	投资设立
6	珠海华发招商运营管理有限公司	珠海	珠海	招商、运营, 综合服务		96.78	投资设立
7	珠海华发商用资产运营服务有限公司	珠海	珠海	综合服务		100.00	投资设立
8	珠海华发商贸控股有限公司	珠海	珠海	商品销售	80.00		投资设立
9	珠海华发绿化工程有限公司	珠海	珠海	园林绿化		80.00	投资设立
10	珠海联安建筑工程材料有限公司	珠海	珠海	商品销售		80.00	投资设立
11	珠海华瓴建设工程有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		96.78	投资设立
12	珠海华发港口物流有限公司	珠海	珠海	服务业		80.00	投资设立



珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	企业名称	注册地	主要经营地	主要业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
13	珠海广科电子技术有限公司	珠海	珠海	生产和销售		80.00	投资设立
14	珠海华发汽车销售有限公司	珠海	珠海	商品销售		80.00	投资设立
15	珠海市华发上众汽车有限公司	珠海	珠海	商品销售		80.00	投资设立
16	珠海市华发锐达汽车有限公司	珠海	珠海	商品销售		80.00	投资设立
17	珠海创华国际商贸有限公司	珠海	珠海	商品销售		80.00	投资设立
18	珠海致华国际商贸有限公司	珠海	珠海	商品销售		80.00	投资设立
19	珠海华发华盛建设有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		96.78	投资设立
20	珠海华昕开发建设有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		96.78	投资设立
21	珠海华发华毓投资建设有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		96.78	投资设立
22	珠海华发城市运营投资控股有限公司	珠海	珠海	项目投资	96.78		投资设立
23	珠海华发保障房建设控股有限公司	珠海	珠海	保障房开发		96.78	投资设立
24	珠海华发人才公馆保障房建设有限公司	珠海	珠海	保障房开发		96.78	投资设立
25	珠海华发沁园保障房建设有限公司	珠海	珠海	保障房开发		96.78	投资设立
26	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	珠海	珠海	十字门商务区建设		92.72	投资设立
27	珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	珠海	珠海	十字门商务区建设		92.72	投资设立
28	珠海华发高新建设控股有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		48.39	投资设立
29	珠海华发城市之心建设控股有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		96.78	投资设立
30	珠海华金开发建设有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		96.78	投资设立
31	珠海华浩开发建设有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		96.78	投资设立
32	珠海华保开发建设有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		96.78	投资设立
33	珠海华鑫投资管理有限公司	珠海	珠海	项目投资、投资管理		77.42	投资设立
34	珠海华宸开发建设有限公司	珠海	珠海	项目开发		96.78	投资设立
35	珠海华发高新港口物流有限公司	珠海	珠海	服务业		48.39	投资设立
36	珠海华发珠澳发展有限公司	珠海	珠海	项目运营		96.78	投资设立
37	广州铎发汽车贸易有限公司	广州	广州	汽车销售		80.00	投资设立
38	珠海市华平建设管理有限公司	珠海	珠海	项目建设	90.00		投资设立
39	西藏华昇物流发展有限公司	西藏	西藏林芝	物流业		80.00	投资设立
40	珠海华勤开发建设有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		100.00	投资设立
41	珠海华港建设投资有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		96.78	投资设立
42	珠海华发智谷投资运营有限公司	珠海	珠海	办公楼及商业用房开发		96.78	投资设立
43	珠海华建联合投资控股有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		49.36	投资设立
44	珠海华发国际会展有限公司	珠海	珠海	服务业		100.00	投资设立
45	珠海华浩医疗项目管理有限公司	珠海	珠海	珠海市西部医疗项目		91.94	投资设立
46	珠海华发汇炬济康建设有限公司	珠海	珠海	香洲区人民医院改扩建		87.10	投资设立
47	华发城市运营（香港）有限公司	香港	香港	项目开发建设		96.78	投资设立
48	华发城市运营（以色列）有限公司	以色列	以色列	服务业		96.78	投资设立
49	珠海市珠海大会堂管理有限公司	珠海	珠海	电影放映、戏剧		100.00	非同一控制下的企业合并
50	珠海市高新总部基地建设发展有限公司	珠海	珠海	项目开发		48.39	非同一控制下的企业合并

珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
51	珠海华发德和汽车有限公司	珠海	珠海	商品销售		80.00	非同一控制下的企业合并
52	珠海华发天成汽车有限公司	珠海	珠海	商品销售		80.00	非同一控制下的企业合并
53	珠海富山工业园投资开发有限公司	珠海	珠海	项目建设	100.00		非同一控制下的企业合并
54	珠海一通电器有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		77.42	非同一控制下的企业合并
55	广东富源实业集团有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		100.00	同一控制下的企业合并
56	珠海富铨物业管理有限公司	珠海	珠海	服务业		100.00	同一控制下的企业合并
57	珠海富铨置业有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		100.00	同一控制下的企业合并
58	上海昭华国际商贸有限公司	上海	上海	商品销售		80.00	投资设立
59	南通曜华国际商贸有限公司	南通	南通	商品销售		80.00	投资设立
60	武汉沁华国际商贸有限公司	武汉	武汉	商品销售		80.00	投资设立

(1) 子公司的持股比例不超过 50% 纳入合并原因为:

① 部分公司由本公司控制的子公司投资设立,直接表决权比例超过 51%,本公司间接控制故纳入合并范围。

② 部分公司通过董事会或投资决策委员会中表决权比例超过 51%,能够对其财务和经营决策实施控制,将其纳入合并范围。

(二) 本期新纳入合并范围的子公司

名称	纳入原因
上海昭华国际商贸有限公司	设立
南通曜华国际商贸有限公司	设立
武汉沁华国际商贸有限公司	设立

根据珠海华发集团有限公司 2020 年第十五次董事会会议决议,珠海华发商贸控股有限公司在上海、南通、武汉三地分别出资 1,000 万元设立全资子公司。截至 2020 年 12 月 31 日,出资均已到位。

(三) 本期不再纳入合并范围的主体

名称	不再纳入原因
珠海华熠开发建设有限公司*1	已转让
珠海富晟建设工程有限公司*2	已注销

\*1 根据珠海市国资委珠国资[2020]243 号文“《关于启动公开挂牌转让珠海华熠开发建设有限公司 100% 股权经济行为的意见》”,同意本公司启动公开挂牌转让持有的珠海华熠开发建设有限公司 100% 股权经济行为。截至 2020 年 12 月 31 日,已完成转让手续。

\*2 根据珠海华发集团有限公司 2020 年第四十一次董事会决议,广东富源实业集团有限公司将其全资子公司珠海富晟建设工程有限公司进行清算。截至 2020 年 12 月 31 日,公司已完成注销手续。

（四）本期发生的主要非同一控制下企业合并情况

无。

## 八、财务报表主要项目注释

### 1、货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	150,225.70	135,783.51
银行存款	26,110,633,832.15	18,086,413,636.41
其他货币资金	519,433,913.99	792,774,049.33
<b>合计</b>	<b>26,630,217,971.84</b>	<b>18,879,323,469.25</b>

截止2020年12月31日，期末余额中除1,609,976,012.51元受限资金外，其他无因质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

2020年12月31日受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额
银行承兑汇票保证金	1,407,066,900.00
保函保证金	40,000,000.00
信用证保证金	137,727,916.08
期货保证金	25,181,196.43
<b>合计</b>	<b>1,609,976,012.51</b>

### 2、应收票据

#### （1）应收票据分类

票据种类	期末数			年初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	255,440,000.00		255,440,000.00	964,932,100.00		964,932,100.00
<b>合计</b>	<b>255,440,000.00</b>		<b>255,440,000.00</b>	<b>964,932,100.00</b>		<b>964,932,100.00</b>

（2）期末无质押的应收票据。

（3）期末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

票据种类	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	4,944,879,277.05	
<b>合计</b>	<b>4,944,879,277.05</b>	

珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（4）期末公司无因出票人未履约而将其转应收账款的票据。

（5）期末无商业承兑汇票，本年无坏账准备发生。

（6）本期无核销的应收票据。

### 3、应收账款

项目	期末数			年初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	5,865,986,625.39	61,183,050.69	5,804,803,574.70	4,956,413,011.08	28,229,641.92	4,928,183,369.16
按组合计提坏账准备的应收账款	84,498,169.48	7,994,772.81	76,503,396.67	19,592,011.31	7,365,292.80	12,226,718.51
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	22,748,442.34	613,523.88	22,134,918.46	37,075,667.87		37,075,667.87
<b>合计</b>	<b>5,973,233,237.21</b>	<b>69,791,347.38</b>	<b>5,903,441,889.83</b>	<b>5,013,080,690.26</b>	<b>35,594,934.72</b>	<b>4,977,485,755.54</b>

#### （1）坏账准备计提情况

应收账款按种类披露：

种类	期末数			
	账面余额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	5,865,986,625.39	98.20	61,183,050.69	1.04
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	84,498,169.48	1.41	7,994,772.81	9.46
其中：关联方组合	22,874,849.52	0.38		
政府款项组合	41,925,212.30	0.70		
账龄组合	19,698,107.66	0.33	7,994,772.81	40.59
组合小计	84,498,169.48	1.41	7,994,772.81	9.46
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	22,748,442.34	0.39	613,523.88	2.70
<b>合计</b>	<b>5,973,233,237.21</b>	<b>100.00</b>	<b>69,791,347.38</b>	<b>1.17</b>

珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

应收账款按种类披露（续）：

种类	账面余额	年初数		
		比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	4,956,413,011.08	98.87	28,229,641.92	0.57
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	19,592,011.31	0.39	7,365,292.80	37.59
其中：账龄组合	19,592,011.31	0.39	7,365,292.80	37.59
组合小计	19,592,011.31	0.39	7,365,292.80	37.59
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	37,075,667.87	0.74		
<b>合计</b>	<b>5,013,080,690.26</b>	<b>100.00</b>	<b>35,594,934.72</b>	<b>0.71</b>

A、期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
珠海市富山工业园管理委员会	2,009,770,982.08		1年以内 553,033,345.68 元； 1-2年 853,963,810.16 元；2-3年 602,773,826.24 元		单独减值测试后不存在坏账
珠海市金湾区财政局	1,953,847,047.78		1年以内 161,291,014.27 元； 1-2年 1,792,556,033.51 元		单独减值测试后不存在坏账
珠海高新技术产业开发区发展和改革和财政局	854,652,069.16		1年以内 854,652,069.16 元		单独减值测试后不存在坏账
珠海保税区管理委员会	487,569,932.11		1年以内 308,153,912.11 元； 1-2年 29,444,295.67 元；2-3年 149,971,724.33 元		单独减值测试后不存在坏账
广东建星建造集团有限公司	169,654,569.09		1年以内 146,145,875.35 元； 1-2年 23,508,693.74 元		单独减值测试后不存在坏账
上海泽侓石油化工有限公司	143,286,297.64	42,985,889.29	2-3年	30.00	单独减值测试存在坏账
珠海市正路建设工程有限公司	38,035,243.26		1年以内		单独减值测试后不存在坏账
番禺珠江钢管(珠海)有限公司	32,574,444.84		1年以内		单独减值测试后不存在坏账
葛洲坝集团物流有限公司	25,995,944.86	18,197,161.40	1-2年 5,989,315.96 元；5年以上 20,006,628.90 元	70.00	单独减值测试存在坏账
广州建筑股份有限公司	25,369,130.51		1年以内		单独减值测试后不存在坏账
江苏省华建建设股份有限公司珠海分公司	28,085,070.98		1年以内		单独减值测试后不存在坏账

珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
国基建集团有限公司	24,510,231.61		1年以内		单独减值测试后不存在坏账
珠海中易建设工程有限公司	22,256,948.04		1年以内		单独减值测试后不存在坏账
江苏南通六建建设集团有限公司	36,993,040.02		1年以内		单独减值测试后不存在坏账
华实中建新科技(珠海)有限公司	7,296,188.01		1年以内 6,386,339.62元; 1-2年 909,848.39元		单独减值测试后不存在坏账
广东省基础工程集团有限公司	6,089,485.40		1年以内		单独减值测试后不存在坏账
<b>合计</b>	<b>5,865,986,625.39</b>	<b>61,183,050.69</b>			

B、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

a、采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数		坏账准备
	账面余额		
	金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	7,578,509.32	10	757,850.93
1至2年		20	
2至3年	174,185.62	40	69,674.25
3年以上	11,945,412.72	60	7,167,247.63
<b>合计</b>	<b>19,698,107.66</b>		<b>7,994,772.81</b>

b、组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	应收账款	年末余额	
		坏账准备	计提比例(%)
关联方组合	22,874,849.52		
政府款项组合	41,925,212.30		
<b>合计</b>	<b>64,800,061.82</b>		

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
珠海市富山工业园管理委员会	2,009,770,982.08	33.65	



珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
珠海市金湾区财政局	1,953,847,047.78	32.71	
珠海高新技术产业开发区发展改革和财政局	854,652,069.16	14.31	
珠海保税区管理委员会	487,569,932.11	8.16	
广东建星建造集团有限公司	169,654,569.09	2.84	
<b>合计</b>	<b>5,475,494,600.22</b>	<b>91.67</b>	

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末数		坏账准备	年初数		坏账准备
	账面余额			账面余额		
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内 (含1年)	2,963,965,411.60	95.50		268,255,610.08	53.60	
1年以上	139,580,758.91	4.50		232,256,278.38	46.40	
<b>合计</b>	<b>3,103,546,170.51</b>	<b>100.00</b>		<b>500,511,888.46</b>	<b>100.00</b>	

(2) 账龄超过1年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
珠海华发华盛建设有限公司	中国民用航空珠海空中交通管理站	71,697,100.00	3年以上	拆迁补偿款未结算
珠海华昕开发建设有限公司	珠海太平洋建设有限公司	36,000,000.00	1-2年	工程款未决算
珠海一通电器有限公司	广州建筑股份有限公司	15,250,087.30	1-2年	工程款未决算
珠海华发华盛建设有限公司	珠海市香洲区财政局	10,000,000.00	3年以上	拆迁补偿款未结算
华发城市运营(以色列)有限公司	Zohar Sella Construction Ltd	1,592,514.78	1-2年	装修款未决算
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	珠海奥华企业管理咨询有限公司	1,600,000.00	2-3年	拆迁补偿款未结算
珠海华发华盛建设有限公司	珠海市中邦建设工程有限公司	1,029,170.12	3年以上	工程款未决算
<b>合计</b>		<b>137,168,872.20</b>		

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
珠海市香洲区财政局	2,758,600,104.25	88.89	

珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
中国民用航空珠海空中交通管理站	71,697,100.00	2.31	
珠海太平洋建设有限公司	43,779,250.91	1.41	
江苏沙钢三中国际贸易有限公司	39,184,828.60	1.26	
珠海华欣投资发展有限公司	34,113,468.86	1.10	
<b>合计</b>	<b>2,947,374,752.62</b>	<b>94.97</b>	

5、其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息	160,178,762.96	44,560,060.79
应收股利	116,920,656.79	
其他应收款项	2,053,066,445.75	596,218,665.90
<b>合计</b>	<b>2,330,165,865.50</b>	<b>640,778,726.69</b>

(1) 应收利息

项目	期末余额	年初余额
应收借款利息	160,178,762.96	44,560,060.79
<b>小计:</b>	<b>160,178,762.96</b>	<b>44,560,060.79</b>
减: 坏账准备		
<b>合计</b>	<b>160,178,762.96</b>	<b>44,560,060.79</b>

(2) 应收股利

项目	期末余额	年初余额
珠海华发投资控股集团有限公司	116,920,656.79	
<b>合计</b>	<b>116,920,656.79</b>	

(3) 其他应收款项

其他应收款项按种类披露

种类	期末数			
	账面余额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项	1,996,765,177.08	96.63	10,000,000.00	0.50
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	62,343,743.67	3.02	167,383.24	0.27
其中: 关联方组合	29,297,273.57	1.42		
政府款项组合	17,379,896.38	0.84		

珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

种 类	期末数			
	账面余额	比例%	坏账准备	比例%
公司内部职工的款项以及备用金、保证金组合	13,995,141.39	0.68		
账龄组合	1,671,432.33	0.08	167,383.24	10.01
组合小计	62,343,743.67	3.02	167,383.24	0.27
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项	7,337,786.74	0.35	3,212,878.50	43.79
<b>合 计</b>	<b>2,066,446,707.49</b>	<b>100.00</b>	<b>13,380,261.74</b>	<b>0.65</b>

其他应收款项按种类披露（续）

种 类	年初数			
	账面余额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项	556,308,438.67	91.28	10,000,000.00	1.80
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	5,701,614.17	0.94	3,262,908.50	57.23
其中：账龄组合	5,701,614.17	0.94	3,262,908.50	57.23
组合小计	5,701,614.17	0.94	3,262,908.50	57.23
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项	47,471,521.56	7.78		
<b>合 计</b>	<b>609,481,574.40</b>	<b>100.00</b>	<b>13,262,908.50</b>	<b>2.18</b>

A、期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
珠海市富山工业园管理委员会	1,213,300,036.20		1年以内 1,198,143,497.12元； 1-2年 15,156,539.08元		单独减值测试后不存在坏账
珠海华发海岛投资开发有限公司	320,000,000.00		1年以内 106,000,000.00元；1-2年 199,000,000.00元； 2-3年 15,000,000.00元		单独减值测试后不存在坏账
阳江华阳开发建设有限公司	133,448,000.00		1年以内 9,870,000.00元；1-2年 32,770,000.00元； 2-3年 90,808,000.00元		单独减值测试后不存在坏账

珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
珠海市物业维修资金管理办公室	60,872,063.30		1年以内 38,792,957.50元；1-2 年 22,079,105.80 元；		单独减值测试 后不存在坏账
珠海经济特区南屏 企业集团公司	54,200,000.00		1-2年 19,200,000.00 元；3年以上 35,000,000.00元		单独减值测试 后不存在坏账
百瑞信托有限责任 公司	40,000,000.00		1年以内 30,000,000.00元；1-2 年 10,000,000.00 元；		单独减值测试 后不存在坏账
珠海华聚开发建设 有限公司	27,068,782.00		1-2年 9,400,000.00 元；2-3年 6,800,000.00元；3 年以上 10,868,782.00 元		单独减值测试 后不存在坏账
珠海友利实业股份 有限公司	27,000,000.00		1-2年		单独减值测试 后不存在坏账
江苏省国际信托有 限责任公司	20,000,000.00		1年以内 14,800,000.00元；1-2 年 1,000,000.00元； 2-3年 4,200,000.00 元		单独减值测试 后不存在坏账
珠海粤裕丰钢铁有 限公司	18,444,701.03		1年以内		单独减值测试 后不存在坏账
珠海华莘生态科技 有限公司	13,174,638.33		1年以内 1,200,000.00元；1-2 年 11,000,000.00元； 2-3年 974,638.33元		单独减值测试 后不存在坏账
渤海国际信托股份 有限公司	12,580,000.00		1-2年		单独减值测试 后不存在坏账
广东省集美设计工 程有限公司	10,618,769.06		1年以内		单独减值测试 后不存在坏账
光大兴陇信托有限 责任公司	10,000,000.00		1年以内		单独减值测试 后不存在坏账

珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
珠海世嘉文化传播 发展有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	3年以上	100.00	欠款回收可能性不大
交银国际信托有限 公司	9,010,000.00		1年以内 10,000.00 元; 2-3年 9,000,000.00元		单独减值测试 后不存在坏账
珠海市斗门区财政 局	8,555,757.00		1年以内		单独减值测试 后不存在坏账
中国人民财产保险 股份有限公司广东 省分公司	8,492,430.16		1年以内 7,473,974.98元; 1-2 年 1,018,455.18元		单独减值测试 后不存在坏账
<b>合计</b>	<b>1,996,765,177.08</b>	<b>10,000,000.00</b>	--	--	--

B、按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

a、采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项

账龄	期末数		坏账准备
	账面余额 金额	坏账计提比例(%)	
1年以内(含1年)	1,670,952.33	10	167,095.24
1至2年		20	
2至3年		40	
3年以上	480.00	60	288.00
<b>合计</b>	<b>1,671,432.33</b>		<b>167,383.24</b>

b、组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	年末余额		计提比例(%)
	其他应收款	坏账准备	
关联方组合	29,297,273.57		
政府款项组合	17,379,896.38		
公司内部职工的款项以及 备用金、保证金组合	13,995,141.39		
<b>合计</b>	<b>60,672,311.34</b>		

珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

⑤按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例	坏账准备
珠海市富山工业园管理委员会	代垫工程款	1,213,300,036.20	1年以内 1,198,143,497.12元；1-2年 15,156,539.08元	58.71	
珠海华发海岛投资开发有限公司	往来款	320,000,000.00	1年以内 106,000,000.00元；1-2年 199,000,000.00元；2-3年 15,000,000.00元	15.49	
阳江华阳开发建设有限公司	往来款	133,448,000.00	1年以内 9,870,000.00元；1-2年 32,770,000.00元；2-3年 90,808,000.00元	6.46	
珠海市物业维修资金管理办公室	专项维修基金	60,872,063.30	1年以内 38,792,957.50元；1-2年 22,079,105.80元	2.95	
珠海经济特区南屏企业集团公司	履约保证金	54,200,000.00	1-2年 19,200,000.00元；3年以上 35,000,000.00元	2.62	
<b>合计</b>		<b>1,781,820,099.50</b>		<b>86.23</b>	

6、存货

(1) 存货分类

项 目	期末数			年初数		
	账面余额	跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	79,463.89		79,463.89	66,638.03		66,638.03
低值易耗品	2,692,827.40		2,692,827.40	2,711,937.22		2,711,937.22
库存商品	262,154,336.62	684,907.86	261,469,428.76	676,050,004.61	23,639,228.70	652,410,775.91
开发成本	34,846,142,646.74		34,846,142,646.74	26,963,702,823.88		26,963,702,823.88
开发产品	226,349,442.17		226,349,442.17			
出租开发产品	55,840,520.85		55,840,520.85			
发出商品	243,801,004.31		243,801,004.31	222,738,020.22		222,738,020.22
工程施工	1,329,315.97		1,329,315.97	1,329,315.97		1,329,315.97
<b>合计</b>	<b>35,638,389,557.95</b>	<b>684,907.86</b>	<b>35,637,704,650.09</b>	<b>27,866,598,739.93</b>	<b>23,639,228.70</b>	<b>27,842,959,511.23</b>



珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 存货跌价准备

存货种类	年初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回	转销	
库存商品	23,639,228.70	830,604.64			23,784,925.48	684,907.86
<b>合计</b>	<b>23,639,228.70</b>	<b>830,604.64</b>			<b>23,784,925.48</b>	684,907.86

(3) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额(万元)	年末余额	年初余额
1.十字门中央商务区(二级开发)	2009	2025	7,470,300.00	19,202,213,070.64	16,255,104,395.93
2.十字门中央商务区(一级开发)	2009	2023	816,000.00	1,638,419,751.54	1,265,128,045.22
3.华发艺术馆	2012	2021	35,100.00	320,215,067.72	268,052,346.31
4.富山产业新城	2015	2024	600,000.00	724,277,481.70	1,240,855,151.20
5.华发未来城悦花园	2020		145,300.00	42,284,416.67	
6.华发未来四季园	2020			33,826,567.81	
7.华发未来叠翠园	2019	2024	85,700.00	115,728,908.09	
8.科技创新海岸(北围)片区项目	2015	2025	593,000.00	131,955,220.95	3,450,500.00
9.斗门“一河两岸”综合开发项目	2015	2024	200,000.00	447,622,435.27	458,285,058.52
10.珠海中学	2018	2020	154,100.00		338,363,753.57
11.金湾航空城项目	2013	2024	350,000.00	171,570,295.65	581,891,013.97
12.城市之心一期工程	2020	2027	1,924,900.00	689,383,173.02	440,441,481.74
13.横琴国际金融大厦项目	2013	2021	261,580.00	2,489,368,311.30	2,481,672,253.83
14.珠海保税区二期项目	2015	2025	250,900.00	12,507,525.62	39,156,134.93
15.高新唐家总部基地项目	2011	2021	66,600.00	1,588,840,764.01	396,051,350.71
16.南屏科技工业园配套项目	2016	2021	5,600.00	78,434,531.64	63,158,030.29
17.北山区域城市更新	2019	2026	1,510,000.00	1,438,671,223.18	1,260,752,823.72
18.华发智谷圆芯广场	2018	2021	176,300.00	694,350,480.90	327,816,366.92
19.高栏港综合保税区市政道路工程	2019	2021	20,000.00	30,911,008.98	20,881,029.21
20.富山工业园产业服务中心	2018	2021	48,891.00	124,971,603.48	359,435,354.95
21.珠海市富山工业园起步区科创中心	2018		129,303.00	290,700,484.19	209,373,893.27
22.珠海市富山工业园起步区邻里中心	2020	2021	10,282.00	69,729,695.11	13,607,639.02
23.富山工业园智造小镇生活中心	2019	2024	236,785.00	1,112,360,266.15	780,594,549.18
24.拱北检验综合楼				5,612,468.34	5,612,468.34
25.圣博立科创园项目	2019	2021	62,000.00	268,219,692.09	88,502,352.22
26.工人文化宫综合体项目	2020	2024	550,000.00	3,075,814,310.92	
27.沁园保障房					57,492,254.01
28.其他				48,153,891.77	8,024,576.82
<b>合计</b>				<b>34,846,142,646.74</b>	<b>26,963,702,823.88</b>

珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(4) 开发产品

项目名称	首期竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	年末余额
1.横琴国际金融大厦项目	2020		226,349,442.17		226,349,442.17
<b>合计</b>			<b>226,349,442.17</b>		<b>226,349,442.17</b>

(5) 出租开发产品明细表

出租项目名称	竣工时间	年初余额		本期增加金额	本期摊销金额	本期减少金额	期末余额	
		原值	累计摊销				原值	累计摊销
1.沁园保障房	2016			60,974,751.65	5,134,230.80			60,974,751.65 5,134,230.80

注 1: 上述存货中有 8,298,460,344.56 元的存货为本公司及下属子公司的借款设定抵押。

7、其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
委托贷款	426,000,000.00	543,015,000.00
预交税费	107,369,460.64	339,496.33
待抵扣进项税额	676,284,047.32	550,034,905.29
拆出资金	812,523,740.00	812,523,740.00
其他		280.00
<b>合计</b>	<b>2,022,177,247.96</b>	<b>1,905,913,421.62</b>

8、可供出售金融资产

项目	期末余额			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
可供出售债务工具	15,346,368.59		15,346,368.59	15,346,368.59		15,346,368.59
可供出售权益工具						
按公允价值计量的						
按成本计量的						
其他						
<b>合计</b>	<b>15,346,368.59</b>		<b>15,346,368.59</b>	<b>15,346,368.59</b>		<b>15,346,368.59</b>

说明：该可供出售债务工具为应收珠海市益力集团有限公司账款债权包，由珠海市益力集团有限公司以位于珠海市富山工业园起步区富山大道南的自有土地使用权提供抵押担保。目前公司已向法院申请恢复执行。

珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

9、长期应收款

项 目	期末余额		年初余额			期末折 现率区
	账面余额	坏账准 备	账面价值	账面余额	坏账准 备	
其他	152,280,807.75		152,280,807.75	16,414,405.80		16,414,405.80
小 计	152,280,807.75		152,280,807.75	16,414,405.80		16,414,405.80
减：1年内到期的 长期应收款						
合 计	152,280,807.75		152,280,807.75	16,414,405.80		16,414,405.80

说明：长期应收款是本期新增的珠海市香洲区人民医院改扩建PPP项目、平沙人民医院PPP项目的建设款。

10、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	净 值	账面余额	减值准备	净 值
对未合并子公司投资	13,034,200.00		13,034,200.00	13,034,200.00		13,034,200.00
其他股权投资	20,744,472,085.86		20,744,472,085.86	15,420,363,554.36		15,420,363,554.36
合 计	20,757,506,285.86		20,757,506,285.86	15,433,397,754.36		15,433,397,754.36

(2) 对子公司投资

被投资单位名称	投资成本	年初余额	本期增减变动	期末余额	持股比例
珠海华聚开发建设有限公 司（原名珠海华兆生态科 技有限公司）*1	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100%
珠海华兆投资有限公司 （原名珠海市住房租赁发 展投资有限公司）*1	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100%
珠海华莘生态科技有限公 司（原名珠海华发安怡保 障房建设有限公司）*1	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100%
珠海城轨地下交通换乘中 心建设有限公司*1	10,034,200.00	10,034,200.00		10,034,200.00	100%
合 计	13,034,200.00	13,034,200.00		13,034,200.00	

\*1 为代建市政项目，项目所需资金由财政承担，本公司不享有经营收益和承担经营风险，因此不纳入财务报表合并范围。

珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（3）其他股权投资

被投资单位名称	年初余额	本年增减变动	年末余额	持股比例
中冶华发公共综合管廊有限公司	100,534,995.60	1,262,273.18	101,797,268.78	50.00%
珠海城际轨道实业有限公司	73,387,994.24	940,589.55	74,328,583.79	49.90%
珠海智慧产业园发展有限公司	21,571,662.41	-104,364.41	21,467,298.00	50.00%
珠海市金湾东部供电有限公司	7,842,703.76	4,845.90	7,847,549.66	39.00%
珠海华发集团财务有限公司	1,352,675,909.39	199,024,954.98	1,551,700,864.37	30.00%
珠海市海川地产有限公司*1	222,873,735.54	2,969,132,706.57	3,192,006,442.11	49.75%
珠海十字门城建有限公司 *2	2,573,683,496.72	704,210,696.28	3,277,894,193.00	25.00%
珠海华青开发建设有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00	0.10%
珠海华发投资控股集团有限公司*3	10,549,479,605.90	1,452,732,928.77	12,002,212,534.67	42.26%
珠海华发实业股份有限公司	487,264,489.67		487,264,489.67	4.29%
珠海华发新科技投资控股有限公司	26,048,961.13	903,900.68	26,952,861.81	30.00%
珠海市富源投资有限公司	4,000,000.00	-4,000,000.00		
<b>合 计</b>	<b>15,420,363,554.36</b>	<b>5,324,108,531.50</b>	<b>20,744,472,085.86</b>	

\*1 根据珠海市国资委珠国资[2020]421号文“关于对珠海市海川地产有限公司增资不超过50亿元的意见”，同意本公司子公司珠海华发城市运营投资控股有限公司和珠海市城市建设集团有限公司对珠海市海川地产有限公司同比例增资不超过50亿元，其中：珠海华发城市运营投资控股有限公司出资不超过49.5025亿元，2020年已增资29.7015亿元。

\*2 2020年珠海十字门城建有限公司的控股股东珠海华亿投资有限公司对控股子公司珠海十字门城建有限公司（以下简称“十字门城建”）进行现金增资，本次增资前，本公司子公司珠海十字门中央商务区建设控股有限公司持有十字门城建50%股权；增资完成后，十字门城建注册资本由2,000万元增加至4,000万元，本公司对十字门城建持股比例变更为25%。根据广东联信资产评估土地房地产估价有限公司出具的联信评报字[2020]第A0425号《评估报告》，本次增资价款为人民币707,068.81万元。

\*3 根据珠海市国资委珠国资[2020]420号文“关于对珠海华发投资控股集团有限公司增资不超过150亿元的意见”，同意本公司和珠海华发集团有限公司对珠海华发投资控股集团有限公司同比例增资不超过150亿元，其中：本公司出资不超过63.39亿元，2020年已增资21.13亿元。

## 11、投资性房地产

### 以公允价值计量

项 目	年初公允价值	购置	本年增加		本年减少		年末公允价值
			自用房地产 或存货转入	公允价值变 动计入损益	处置	转为自用 房地产	
一、成本合计	2,247,475,969.84		653,128,282.60				2,900,604,252.44
其中：房屋、建筑物	2,247,475,969.84		653,128,282.60				2,900,604,252.44
二、公允价值变动合计	44,056,011.90			62,281,278.35			106,337,290.25
其中：房屋、建筑物	44,056,011.90			62,281,278.35			106,337,290.25
三、账面价值合计	2,291,531,981.74						3,006,941,542.69
其中：房屋、建筑物	2,291,531,981.74						3,006,941,542.69

### （1）投资性房地产情况

①公司的投资性房地产位于城市的核心区域，具备成熟活跃的房地产交易市场和良好的商业环境，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，具有可操作性。

②本公司确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑资产状况、所在位置、交易情况、交易日期等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

③为了更加客观、公允地反映投资性房地产的价值，本公司委托专业评估机构北京中和谊资产评估有限公司对投资性房地产 2020 年 12 月末的公允价值进行了评估，并取得了相应的评估报告以评估报告确认的评估值作为公允价值进行后续计量。

（2）本期新增的投资性房地产主要是珠海十字门会展商务组团配套商业绸带一期的主体结构项目完工转入。

（3）本公司期末投资性房地产均未受限。

（4）未办妥产权证书的投资性房地产

项 目	公允价值	原因
珠海十字门会展商务组团配套商业绸带二期	310,429,501.92	正在办理中
珠海十字门会展商务组团配套商业绸带一期	852,685,135.00	正在办理中
小 计	1,163,114,636.92	

珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

12、固定资产

项 目	期末账面价值	年初账面价值
固定资产	7,346,124,281.15	6,951,851,965.58
固定资产清理	16,814.13	4,803,401.41
<b>合 计</b>	<b>7,346,141,095.28</b>	<b>6,956,655,366.99</b>

(1) 固定资产情况

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
<b>固定资产原值合计:</b>	8,177,939,572.38	664,531,930.56	1,718,181.76	8,840,753,321.18
其中: 房屋及建筑物	7,876,372,004.93	466,948,577.15		8,343,320,582.08
运输设备	17,033,255.23	2,157,663.23	247,099.99	18,943,818.47
电子设备及其他	284,534,312.22	195,425,690.18	1,471,081.77	478,488,920.63
<b>累计折旧合计:</b>	1,226,087,606.80	269,968,957.37	1,427,524.14	1,494,629,040.03
其中: 房屋及建筑物	1,013,154,644.42	169,268,933.21		1,182,423,577.63
运输设备	10,831,675.50	2,782,731.38	114,636.49	13,499,770.39
电子设备及其他	202,101,286.88	97,917,292.78	1,312,887.65	298,705,692.01
<b>固定资产账面净值合计:</b>	6,951,851,965.58			7,346,124,281.15
其中: 房屋及建筑物	6,863,217,360.51			7,160,897,004.45
运输设备	6,201,579.73			5,444,048.08
电子设备及其他	82,433,025.34			179,783,228.62
<b>固定资产减值准备合计:</b>				
其中: 房屋及建筑物				
运输设备				
电子设备及其他				
<b>固定资产账面价值合计:</b>	6,951,851,965.58			7,346,124,281.15
其中: 房屋及建筑物	6,863,217,360.51			7,160,897,004.45
运输设备	6,201,579.73			5,444,048.08
电子设备及其他	82,433,025.34			179,783,228.62

- ① 本期增加的固定资产主要是富山工业园产业服务中心一期项目及西藏华昇产业园项目完工转固。
- ② 公司固定资产中有账面价值 1,824,230,298.76 元为本公司下属子公司的借款设定抵押。
- ③ 期末无暂时闲置的固定资产情况。
- ④ 期末未办妥产权证书的固定资产情况



珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2020年末账面价值	原因
富山工业园产业服务中心一期	299,431,069.50	尚未办理产权证书
西藏华昇产业园	168,610,083.47	尚未办理产权证书
<b>小计</b>	<b>468,041,152.97</b>	

(2) 固定资产清理

项目	期末账面价值	年初账面价值	转入清理的原因
酒店设备		4,803,401.41	处置
其他	16,814.13		处置
<b>合计</b>	<b>16,814.13</b>	<b>4,803,401.41</b>	-

13、在建工程

项目	期末余额			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
在建工程	1,288,329,360.63		1,288,329,360.63	492,679,481.57		492,679,481.57
工程物资						
<b>合计</b>	<b>1,288,329,360.63</b>		<b>1,288,329,360.63</b>	<b>492,679,481.57</b>		<b>492,679,481.57</b>

(1) 在建工程情况

项目	期末余额			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
代建项目	1,146,915,283.41		1,146,915,283.41	209,009,158.62		209,009,158.62
华发新经济总部大厦				152,633,733.24		152,633,733.24
华发（林芝）商贸物流园	18,524,734.88		18,524,734.88	91,463,328.54		91,463,328.54
十字门装修工程	75,738,155.90		75,738,155.90	26,409,270.00		26,409,270.00
金融中心大厦办公及餐饮装修工程	27,857,050.28		27,857,050.28			
金融产业发展基地三期	18,508,502.83		18,508,502.83	8,723,895.80		8,723,895.80
其他	785,633.33		785,633.33	4,440,095.37		4,440,095.37
<b>合计</b>	<b>1,288,329,360.63</b>		<b>1,288,329,360.63</b>	<b>492,679,481.57</b>		<b>492,679,481.57</b>

(2) 本期无计提在建工程减值准备情况。

珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

14、无形资产

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
原值				
土地使用权	2,186,648,611.42	3,877,560,493.00	5,009,896,713.89	1,054,312,390.53
软件	23,489,757.02	7,135,657.73		30,625,414.75
合计	2,210,138,368.44	3,884,696,150.73	5,009,896,713.89	1,084,937,805.28
累计摊销				
土地使用权	254,198,909.39	11,667,154.83	97,676,813.94	168,189,250.28
软件	9,953,199.83	7,287,040.04		17,240,239.87
合计	264,152,109.22	18,954,194.87	97,676,813.94	185,429,490.15
无形资产减值准备				
土地使用权				
软件				
合计				
账面价值				
土地使用权	1,932,449,702.03			886,123,140.25
软件	13,536,557.19			13,385,174.88
合计	1,945,986,259.22			899,508,315.13

注：截止 2020 年 12 月 31 日，期末无受限的无形资产。

15、商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
珠海市高新总部基地建设发展有限公司	18,181,742.15			18,181,742.15
珠海华发德和、天成汽车有限公司	477,880.57			477,880.57
合计	18,659,622.72			18,659,622.72

16、长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	期末余额
装修费	30,839,637.97	6,493,987.26	13,668,018.08	23,665,607.15
其他	452,332.52		403,495.04	48,837.48
合计	31,291,970.49	6,493,987.26	14,071,513.12	23,714,444.63

17、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额		年初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
<b>一、递延所得税资产</b>				
资产减值准备	20,025,284.53	80,268,227.31	11,534,895.45	46,341,570.93
固定资产折旧差异	48,396,836.12	193,585,904.48	52,200,214.58	208,800,858.33
衍生工具公允价值变动			26,456.25	105,825.00
可弥补亏损	151,165,947.88	604,663,791.53		
<b>小 计</b>	<b>219,588,068.53</b>	<b>878,517,923.32</b>	<b>63,761,566.28</b>	<b>255,248,254.26</b>
<b>二、递延所得税负债</b>				
非同一控制企业合并增值	10,473,740.49	41,894,961.96	16,176,317.39	64,705,269.56
存货的账面价值高于计税基础	311,207,908.87	1,244,831,635.49	311,207,908.87	1,244,831,635.49
投资性房地产公允价值变动	85,077,949.30	340,311,797.21	57,669,736.54	230,678,946.16
其他	7,931,004.76	31,724,019.04		
<b>小 计</b>	<b>414,690,603.42</b>	<b>1,658,762,413.70</b>	<b>385,053,962.80</b>	<b>1,540,215,851.21</b>

18、其他非流动资产

项 目	期末余额	年初余额
汽车 4S 店建筑	6,890,435.91	8,310,782.16
<b>合 计</b>	<b>6,890,435.91</b>	<b>8,310,782.16</b>

19、短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	期末余额	年初余额
抵押借款	3,901,013,845.01	2,998,005,413.17
保证借款	4,081,222,688.92	2,181,010,500.00
质押借款	1,000,000,000.00	
信用借款	4,364,000,000.00	2,670,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>13,346,236,533.93</b>	<b>7,849,015,913.17</b>

(2) 抵押、质押及担保情况见附注八.6、附注八.12 附注九、1。

(3) 公司本期末无已逾期未偿还的短期借款。

20、应付票据

类别	期末余额	年初余额
商业承兑汇票		90,000,000.00
信用证		668,240,842.64
<b>合计</b>		<b>758,240,842.64</b>

21、应付账款

账龄	期末余额	年初余额
1年以内（含1年）	2,605,149,550.76	182,303,648.86
1年以上	157,624,530.33	166,664,574.83
<b>合计</b>	<b>2,762,774,081.09</b>	<b>348,968,223.69</b>

账龄超过1年的重要应付账款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
绸带二期暂估工程款	54,041,692.97	工程款未决算
上海宝冶集团有限公司	30,577,751.51	工程款未决算
沁园保障房暂估工程款	17,159,482.98	工程款未决算
斯毕士舞台设备技术(杭州)有限公司	14,998,515.00	工程款未决算
深圳市奥雅装饰工程有限公司	4,755,527.39	工程款未决算
广州比索数码科技有限公司	3,434,205.00	工程款未决算
广东恒安织造有限公司	3,282,315.00	工程款未决算
<b>合计</b>	<b>128,249,489.85</b>	

22、预收款项

(1) 预收款项账龄情况

账龄	期末余额	年初余额
1年以内（含1年）	6,186,592,801.64	487,211,785.62
1年以上	69,985,338.95	4,285,631.14
<b>合计</b>	<b>6,256,578,140.59</b>	<b>491,497,416.76</b>

(2) 1年以上主要的预收账款

款项性质	预收金额	账龄	未结转原因
珠海市横琴新区管理委员会财政局	48,437,075.91	1-2年	土地分成款未决算
珠海市南辰土石方工程有限公司	10,800,000.00	1-2年	工程款未决算

珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

款项性质	预收金额	账龄	未结转原因
珠海高新技术产业开发区发展改革和财政局	7,268,946.92	1-2年	土地分成款未决算
郴州市富恒贸易有限公司	600,000.00	1-2年	货款
合计	67,106,022.83	—	—

23、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	252,630,470.35	746,913,921.88	740,109,378.97	259,435,013.26
离职后福利-设定提存计划	40,772,734.85	42,718,671.97	46,381,277.46	37,110,129.36
辞退福利		1,420,768.24	1,395,787.15	24,981.09
一年内到期的其他福利				
其他				
合计	293,403,205.20	791,053,362.09	787,886,443.58	296,570,123.71

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	247,228,727.66	658,501,911.52	651,253,014.52	254,477,624.66
职工福利费	10,974.40	26,966,973.75	26,977,948.15	
社会保险费		9,077,294.10	9,073,200.42	4,093.68
其中：医疗保险费		7,777,162.20	7,773,400.74	3,761.46
工伤保险费		78,234.39	78,234.39	
生育保险费		1,221,897.51	1,221,565.29	332.22
其他				
住房公积金	27,057.00	32,914,334.26	32,771,284.26	170,107.00
工会经费和职工教育经费	5,363,711.29	16,250,218.70	16,830,742.07	4,783,187.92
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
其他短期薪酬		3,203,189.55	3,203,189.55	
合计	252,630,470.35	746,913,921.88	740,109,378.97	259,435,013.26

(3) 设定提存计划列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	1,724.38	5,488,158.21	5,476,137.75	13,744.84
失业保险费		484,658.83	484,658.83	
企业年金缴费	40,771,010.47	36,745,854.93	40,420,480.88	37,096,384.52
<b>合 计</b>	<b>40,772,734.85</b>	<b>42,718,671.97</b>	<b>46,381,277.46</b>	<b>37,110,129.36</b>

24、应交税费

项 目	年初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	23,918,327.76	302,093,648.17	182,902,023.48	143,109,952.45
企业所得税	743,161,984.77	266,666,980.50	725,471,357.10	284,357,608.17
城市维护建设税	1,655,125.49	13,268,673.25	13,943,703.80	980,094.94
房产税	4,771,770.58	30,922,014.58	33,677,944.60	2,015,840.56
个人所得税	3,309,888.88	60,727,523.20	60,044,730.73	3,992,681.35
印花税	4,621,890.16	40,960,870.60	38,096,044.07	7,486,716.69
土地使用税	28,997.08	9,714,304.78	9,743,301.86	
土地增值税	21,917,408.32	100,666,030.84	112,284,128.64	10,299,310.52
教育费附加	1,182,232.52	9,476,909.95	9,959,074.62	700,067.85
代扣代缴税款及其他	81,503.40	108,838,505.10	108,877,541.53	42,466.97
<b>合 计</b>	<b>804,649,128.96</b>	<b>943,335,460.97</b>	<b>1,294,999,850.43</b>	<b>452,984,739.50</b>

25、其他应付款

类 别	期末余额	年初余额
应付利息	352,838,486.61	515,169,316.51
应付股利		
其他应付款项	2,477,870,521.40	3,858,537,473.86
<b>合 计</b>	<b>2,830,709,008.01</b>	<b>4,373,706,790.37</b>

(1) 应付利息

项 目	期末余额	年初余额
企业债券利息	219,080,993.78	269,541,984.69
其他利息	133,757,492.83	245,627,331.82
<b>合 计</b>	<b>352,838,486.61</b>	<b>515,169,316.51</b>

(2) 其他应付款

项 目	期末余额	年初余额
其他应付款	2,477,870,521.40	3,858,537,473.86
<b>合 计</b>	<b>2,477,870,521.40</b>	<b>3,858,537,473.86</b>

账龄超过1年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
香港华发投资控股有限公司	1,551,192,337.00	未到偿还期
珠海华发集团有限公司	501,711,952.29	未到偿还期
珠海高新技术产业开发区发展改革和财政局	76,374,989.80	未到偿还期
瑞德青春（珠海）健康管理有限公司	5,170,910.19	未到偿还期
中国人民财产保险股份有限公司广东省分公司	3,922,847.74	未到偿还期
<b>合 计</b>	<b>2,138,373,037.02</b>	

26、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	年初余额
1年内到期的长期借款	1,819,600,000.00	1,222,691,400.00
1年内到期的应付债券	3,991,407,001.27	1,499,484,148.51
<b>合 计</b>	<b>5,811,007,001.27</b>	<b>2,722,175,548.51</b>

27、其他流动负债

项 目	期末余额	年初余额
待转销项税及其他	18,082,989.46	15,537,899.21
<b>合 计</b>	<b>18,082,989.46</b>	<b>15,537,899.21</b>

28、长期借款

借款类别	期末余额	年初余额
质押借款	615,190,000.00	695,470,000.00
抵押借款	2,783,471,427.97	3,207,400,000.00
保证借款	14,291,360,460.10	5,377,200,000.00
信用借款	208,000,000.00	408,691,400.00
<b>小 计</b>	<b>17,898,021,888.07</b>	<b>9,688,761,400.00</b>
<b>减：一年内到期的长期借款</b>	<b>1,819,600,000.00</b>	<b>1,222,691,400.00</b>
<b>合 计</b>	<b>16,078,421,888.07</b>	<b>8,466,070,000.00</b>

说明：抵押、质押及担保情况见附注八.6、附注八.12及附注九、1。



珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

29、应付债券

(1) 应付债券

项目	期末余额	年初余额
公司债券	7,483,147,194.16	8,971,718,642.81
<b>小 计</b>	<b>7,483,147,194.16</b>	<b>8,971,718,642.81</b>
减：一年内到期的应付债券	3,991,407,001.27	1,499,484,148.51
<b>合 计</b>	<b>3,491,740,192.89</b>	<b>7,472,234,494.30</b>

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额(亿元)	年初余额	本期发行	按面值计提利息	折溢价摊销	本期偿还	期末余额
15 珠海华发 MTN001	100.00	2015/1/21	5 年	8.00	799,807,233.28		42,800,000.00	192,766.72	800,000,000.00	
15 珠海华发 MTN002	100.00	2015/3/10	5 年	7.00	699,676,915.23		38,150,000.00	323,084.77	700,000,000.00	
16 华综 01	100.00	2016/3/14	3+2 年	25.00	2,486,877,459.28		109,691,956.00	5,129,655.82		2,492,007,115.10
16 华综 02	100.00	2016/3/14	5 年	15.00	1,496,305,064.81		53,550,000.00	3,094,821.36		1,499,399,886.17
绿色债 G18 华综 1	100.00	2018/3/30	3+2 年	10.00	1,000,000,000.00		52,700,000.00			1,000,000,000.00
18 华综 01	100.00	2018/8/17	3+2 年	20.00	1,991,023,418.47		93,600,000.00	2,319,912.44		1,993,343,330.91
绿色债 G19 华综 1	100.00	2019/12/4	5 年	5.00	498,028,551.74		20,850,000.00	368,310.24		498,396,861.98
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>8,971,718,642.81</b>		<b>411,341,956.00</b>	<b>11,428,551.35</b>	<b>1,500,000,000.00</b>	<b>7,483,147,194.16</b>

30、长期应付款

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款项				
专项应付款	114,991,748.18	439,666,599.49	477,115,718.88	77,542,628.79
<b>合 计</b>	<b>114,991,748.18</b>	<b>439,666,599.49</b>	<b>477,115,718.88</b>	<b>77,542,628.79</b>

(1) 专项应付款

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.代建金湾航空城项目专项资金		438,975,206.30	438,975,206.30	

珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
2.海绵城市专项资金	81,188,697.63		29,073,734.97	52,114,962.66
3.代建航空城小学专项资金	29,706,609.11		8,631,777.61	21,074,831.50
4.金湾航空城国际商务中心专项资金	4,096,441.44		435,000.00	3,661,441.44
5.珠海大会堂供电供冷设备改造工程		691,393.19		691,393.19
<b>合 计</b>	<b>114,991,748.18</b>	<b>439,666,599.49</b>	<b>477,115,718.88</b>	<b>77,542,628.79</b>

31、递延收益

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	1,700,000.00			1,700,000.00
<b>合 计</b>	<b>1,700,000.00</b>			<b>1,700,000.00</b>

其中：递延收益-政府补助情况

补助项目	期初余额	本期新增补助	本期计入损益金	本期计入损益	本期返还	其他	期末	与资产相关/ 与收益相关	本期返还 的原因
		金额	额	的列报项目	的金额	变动			
省级现代服务业发展引导 专项资金	800,000.00						800,000.00	与资产相关	
商贸流通业发展专项资金	600,000.00						600,000.00	与资产相关	
可再生专项资金	300,000.00						300,000.00	与资产相关	
<b>合 计</b>	<b>1,700,000.00</b>						<b>1,700,000.00</b>		

32、实收资本

投资者名称	年初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
珠海华发集团有限公司	700,000,000.00	56.4304	170,873,408.00		870,873,408.00	61.70542
珠海锋创股权投资管理有限公司	300,000,000.00	24.1844			300,000,000.00	21.25639
珠海工智股权投资基金（有限合伙）	101,712,154.60	8.1995			101,712,154.60	7.20678
珠海农智股权投资基金（有限合伙）	101,712,154.60	8.1995			101,712,154.60	7.20678
中银金融资产投资有限公司	14,817,009.90	1.1945			14,817,009.90	1.04985
上海信银海丝投资管理有限公司	7,408,505.00	0.5972			7,408,505.00	0.52493
农银金融资产投资有限公司	14,817,009.90	1.1945			14,817,009.90	1.04985
<b>合 计</b>	<b>1,240,466,834.00</b>	<b>100.00</b>	<b>170,873,408.00</b>		<b>1,411,340,242.00</b>	<b>100.00</b>

珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

### 33、其他权益工具

发行在外的金融工 具	年初余额		本期增加		本期减少		年末余额	
	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-15 珠海华 发 MTN003	28,000,000	2,769,140,000.00			28,000,000.00	2,769,140,000.00		
永续债-16 珠海华 发 MTN001	20,000,000	2,000,000,000.00					20,000,000	2,000,000,000.00
永续债-16 珠海华 发 MTN002	22,000,000	2,200,000,000.00					22,000,000	2,200,000,000.00
上信永续信托		1,800,000,000.00				1,800,000,000.00		
农行委托债权		2,000,000,000.00						2,000,000,000.00
20 华综 Y1			10,000,000	997,600,000.00			10,000,000	997,600,000.00
20 华综 Y2			10,000,000	997,600,000.00			10,000,000	997,600,000.00
20 华综 Y3			6,000,000	598,560,000.00			6,000,000	598,560,000.00
20 华综 Y4			10,000,000	999,200,000.00			10,000,000	999,200,000.00
合计		<b>10,769,140,000.00</b>		<b>3,592,960,000.00</b>		<b>4,569,140,000.00</b>		<b>9,792,960,000.00</b>

注：根据合同或募集说明书约定，上述永续债权没有明确的到期期限，在本公司行使赎回权之前可以长期存续，本公司拥有递延支付本金及递延支付利息的权利，因此根据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》相关规定，本公司将该永续债权计入其他权益工具。

### 34、资本公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本公积	29,717,504,693.30	12,208,374,123.85	1,180,337,925.75	40,745,540,891.40
合 计	<b>29,717,504,693.30</b>	<b>12,208,374,123.85</b>	<b>1,180,337,925.75</b>	<b>40,745,540,891.40</b>

注：（1）资本公积本年增加的主要原因为：①珠海城轨地下交通换乘中心的资产本期完工结转转入增加资本公积 26,422,152.51 元；②联营企业珠海十字门城建有限公司增资扩股后，公司享有净资产份额的差异增加资本公积 352,806,365.55 元；③珠海华发集团有限公司本期对公司溢价出资，增加资本公积 11,829,126,592 元；④公司本期转让珠海华熠开发建设有限公司股权，增加资本公积 19,013.79 元。

（2）资本公积本年减少的主要原因为：①对联营企业珠海华发投资控股集团有限公司权益法核算减少 1,140,932,915.55 元；②子公司珠海华发高新总部基地有限公司土地收回，转出原评估增值影响减少资本公积 8,545,010.20 元；③公司本期偿还永续债，支付永续债发行费用冲减资本公积 30,860,000 元。

珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

35、其他综合收益

项目	年初数	本年发生额			税后归属于少数股东	年末数	
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用			税后归属于母公司
<b>以后能重分类进损益的其他综合收益：</b>							
其中：1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-4,268,267.68	81,095,113.30			81,251,343.26	-156,229.96	76,983,075.58
2、可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失		-					
3、外币报表折算差额	127,271.61	1,083,207.22			1,083,207.22		1,210,478.83
4、投资性房地产初始公允价值变动	102,923,915.40						102,923,915.40
其他综合收益合计	<b>98,782,919.33</b>	<b>82,178,320.52</b>			<b>82,334,550.48</b>	<b>-156,229.96</b>	<b>181,117,469.81</b>

36、盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	397,407,337.85			397,407,337.85
<b>合计</b>	<b>397,407,337.85</b>			<b>397,407,337.85</b>

37、未分配利润

项目	本期金额	上年金额
本期年初余额	1,821,037,891.29	2,378,251,821.62
本期增加额	524,973,866.74	1,336,522,126.52
其中：本期归母净利润转入	524,973,866.74	1,336,522,126.52
本期减少额	2,181,636,333.34	1,893,736,056.85
其中：本期提取盈余公积数		195,546,227.48
应付普通股股利	1,455,207,000.00	1,200,000,000.00
其他利润分配	726,429,333.34	498,189,829.37
<b>本期期末余额</b>	<b>164,375,424.69</b>	<b>1,821,037,891.29</b>

珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

38、营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务				
物业服务			279,806,758.22	216,388,909.15
汽车销售	290,171,832.80	270,505,205.89	428,675,966.44	397,289,183.71
土地一级开发	2,521,490,040.75	1,452,652,592.39	4,456,577,433.78	1,371,538,253.79
大宗商品批发	38,370,996,975.92	38,253,634,203.47	24,397,864,747.14	24,305,404,627.26
租赁收入	98,457,564.68	95,115,765.54	74,990,491.24	69,937,159.14
会展及酒店业	151,689,889.74	400,268,862.61	345,296,220.43	318,047,200.29
房地产业销售			19,933,009.48	19,987,702.43
其他	103,333,407.50	148,257,868.44	124,475,713.98	131,678,977.07
主营业务小计	41,536,139,711.39	40,620,434,498.34	30,127,620,340.71	26,830,272,012.84
2、其他业务				
其他业务小计	395,451,288.43	84,806,435.66	321,077,689.78	86,939,578.07
合 计	<b>41,931,590,999.82</b>	<b>40,705,240,934.00</b>	<b>30,448,698,030.49</b>	<b>26,917,211,590.91</b>

39、税金及附加

项 目	本期发生额	上年发生额
城市维护建设税	10,188,185.40	6,184,622.50
教育费附加	7,276,808.10	4,508,531.00
土地使用税	3,642,104.52	4,284,333.42
土地增值税	340,934.54	398,660.19
房产税	30,914,024.48	38,280,651.76
印花税	40,972,694.35	19,516,626.00
其他	1,731,042.09	11,008,102.09
合 计	<b>95,065,793.48</b>	<b>84,181,526.96</b>

40、销售费用

项 目	本期发生额	上年发生额
职工薪酬	35,876,100.30	41,227,751.61
车辆费用	425,341.95	1,394,698.37
办公费	687,737.82	673,948.87
差旅费	861,910.05	708,355.63

珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上年发生额
租赁费	5,743,328.76	5,522,856.62
水电费	1,109,484.16	990,665.98
业务宣传费	32,426,222.01	28,943,146.11
广告费	6,555,742.08	6,030,347.98
销售服务费	2,743,056.86	2,237,780.24
外包费用	717,242.83	3,630,816.80
其他	9,051,156.23	8,897,957.07
<b>合 计</b>	<b>96,197,323.05</b>	<b>100,258,325.28</b>

41、管理费用

项 目	本期发生额	上年发生额
职工薪酬	420,976,954.93	473,674,588.93
车辆费用	1,190,374.00	1,577,892.69
办公费	5,738,986.81	5,829,070.81
差旅费	1,720,617.52	4,845,427.93
水电费	6,607,698.46	8,461,840.87
折旧费	8,652,231.91	9,605,016.57
长期资产摊销	8,195,681.97	10,786,890.27
物料消耗	2,329,462.83	778,670.49
业务招待费	4,910,473.65	9,579,784.71
广告宣传费	6,953,748.23	11,983,366.19
中介机构费	34,974,303.99	31,510,239.06
劳务费	131,137.08	21,660,644.15
物业管理费	19,383,332.47	15,919,638.51
党组织工作经费	4,850,969.45	14,576,454.29
日常维修费	6,290,541.13	7,276,413.13
其他	14,606,766.72	12,262,777.37
<b>合 计</b>	<b>547,513,281.15</b>	<b>640,328,715.97</b>

42、财务费用

项 目	本期发生额	上年发生额
利息费用	1,011,120,314.92	961,559,928.05
减：利息收入	538,911,720.69	422,324,422.80
汇兑损益	9,699,246.85	-6,404,133.14

珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上年发生额
手续费	25,759,369.75	8,363,238.77
其他	124,991,750.00	169,220,854.33
<b>合 计</b>	<b>632,658,960.83</b>	<b>710,415,465.21</b>

43、其他收益

项 目	本期发生额	上年发生额
政府补助	15,992,091.31	9,110,982.28
<b>合 计</b>	<b>15,992,091.31</b>	<b>9,110,982.28</b>

（1）计入其他收益的政府补助

项 目	本期发生额	与资产相关/与收益相关
总部经济鼓励金	580,000.00	与收益相关
扩大进口项目补贴	1,000,000.00	与收益相关
大型展览运营补助	1,123,200.00	与收益相关
税款手续费返还	2,399,610.87	与收益相关
稳岗补贴	1,514,229.36	与收益相关
人才租赁补贴	4,702,795.65	与收益相关
以工代训补贴	791,500.00	与收益相关
增值税进项加计抵扣	1,254,589.31	与收益相关
其他	2,626,166.12	与收益相关
<b>合 计</b>	<b>15,992,091.31</b>	

44、投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,053,410,763.74	424,295,111.72
处置长期股权投资产生的投资收益	59,702,907.20	7,548,657.28
以成本法核算的被投资单位宣告分派的利润	36,350,912.00	31,807,048.00
其他	535,870.48	-27,220.00
<b>合 计</b>	<b>1,150,000,453.42</b>	<b>463,623,597.00</b>

45、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上年发生额
衍生金融资产	190,594.03	
衍生金融负债		-105,825.00

珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上年发生额
按公允价值计量的投资性房地产	62,281,278.35	17,154,517.00
<b>合计</b>	<b>62,471,872.38</b>	<b>17,048,692.00</b>

46、资产减值损失

项 目	本期发生额	上年发生额
坏账损失	-34,313,765.90	8,160,838.65
存货跌价损失	-830,604.64	-23,639,228.70
<b>合 计</b>	<b>-35,144,370.54</b>	<b>-15,478,390.05</b>

47、资产处置收益

项 目	本期发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置利得（损失以“-”号填列）	-23,006.38	61,068.02	-23,006.38
<b>合 计</b>	<b>-23,006.38</b>	<b>61,068.02</b>	<b>-23,006.38</b>

48、营业外收入

项 目	本期发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约及罚款收入	105,504.04	41,000.00	105,504.04
其他	9,380,051.27	6,384,300.49	9,380,051.27
<b>合 计</b>	<b>9,485,555.31</b>	<b>6,425,300.49</b>	<b>9,485,555.31</b>

49、营业外支出

项 目	本期发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产报废损失	21,205.17	10,093,841.29	21,205.17
捐赠、赞助支出	15,330,280.49	42,057,761.03	15,330,280.49
违约补偿金		2,399,292.63	
罚款及滞纳金	32,794,501.33		32,794,501.33
非常损失		428,249.43	
其他	3,625,413.60	7,837,863.07	3,625,413.60
<b>合 计</b>	<b>51,771,400.59</b>	<b>62,817,007.45</b>	<b>51,771,400.59</b>



50、所得税费用

项 目	本期发生额	上年发生额
当期所得税费用	272,105,194.55	778,927,488.12
递延所得税调整	-126,189,861.63	16,323,211.62
<b>合 计</b>	<b>145,915,332.92</b>	<b>795,250,699.74</b>

51、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上年发生额
利息收入	423,293,018.52	280,555,663.81
政府补助	15,992,091.31	9,110,982.28
资金往来	393,125,767.03	594,532,868.34
其他	9,483,352.33	315,733,418.59
<b>合计</b>	<b>841,894,229.19</b>	<b>1,199,932,933.02</b>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上年发生额
付现费用	190,786,898.31	359,366,301.53
资金往来	341,179,960.00	46,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>531,966,858.31</b>	<b>405,366,301.53</b>

52、合并现金流量表相关事项

(1) 现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上年发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:	—	—
净利润	860,010,569.30	1,619,025,948.71
加: 资产减值损失	35,144,370.54	15,478,390.05
固定资产折旧	269,968,957.37	233,925,199.52
无形资产摊销	18,954,194.87	65,821,206.07
长期待摊费用摊销	15,521,253.76	10,613,488.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	23,006.38	-61,068.02
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	21,205.17	10,093,841.29
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-62,471,872.38	-17,048,692.00

珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上年发生额
财务费用（收益以“-”号填列）	1,136,112,064.92	1,096,275,469.72
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,150,000,453.42	-463,623,597.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-155,826,502.25	10,308,475.73
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	29,636,640.62	4,220,550.99
存货的减少（增加以“-”号填列）	-3,917,184,645.86	-4,656,541,337.34
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,867,657,629.01	-588,151,212.59
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	6,191,705,825.23	-2,873,932,540.96
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,403,956,985.24	-5,533,595,877.79
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	25,020,241,959.33	17,596,414,974.14
减: 现金的期初余额	17,596,414,974.14	25,451,792,072.74
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	<b>7,423,826,985.19</b>	<b>-7,855,377,098.60</b>

(2) 本年取得子公司和收到处置子公司的现金净额

项 目	金额
一、本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物:	
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	
二、本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	156,478,000.00
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	1,848,230.72
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	2,050,164.00
处置子公司收到的现金净额	156,679,933.28

(3) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	年初余额
一、现金	25,020,241,959.33	17,596,414,974.14
其中: 库存现金	150,225.70	135,783.51

珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	年初余额
可随时用于支付的银行存款	24,993,921,050.27	17,486,413,636.41
可随时用于支付的其他货币资金	26,170,683.36	109,865,554.22
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	25,020,241,959.33	17,596,414,974.14
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		

53、所有权和使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,609,976,012.51	保证金见附注八、1
存货	8,298,460,344.56	抵押
固定资产	1,824,230,298.76	抵押

九、或有事项

1、或有负债

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

无

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截止 2020 年 12 月 31 日，本公司与下属子公司银行借款提供担保明细如下：

被担保单位名称	担保金额	单位：万元	
		担保开始日	担保结束日
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	500.00	2019/01/10	2024/01/10
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	15,000.00	2019/01/10	2024/01/10
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	4,500.00	2019/01/10	2024/01/10
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	56,000.00	2019/01/10	2024/01/10
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	500.00	2018/12/14	2028/12/14
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	13,500.00	2018/12/14	2028/12/14
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	1,880.00	2018/1/19	2037/7/28
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	56,400.00	2018/1/19	2037/7/28
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	36,080.00	2018/1/19	2037/7/28
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	47,000.00	2018/1/19	2037/7/28
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	25,987.14	2020/11/30	2023/11/16

珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被担保单位名称	担保金额	担保开始日	担保结束日
珠海华发商贸控股有限公司	50,000.00	2020/1/13	2025/1/12
珠海华发商贸控股有限公司	20,000.00	2018/8/16	2023/12/31
珠海华发商贸控股有限公司	19,965.44	2018/8/16	2023/12/31
珠海华发商贸控股有限公司	29,000.00	2017/1/22	2025/2/21
珠海华发商贸控股有限公司	30,000.00	2017/1/22	2025/2/21
珠海华发商贸控股有限公司	9,000.00	2017/1/22	2025/2/21
珠海华发商贸控股有限公司	32,000.00	2017/1/22	2025/2/21
珠海华发商贸控股有限公司	20,000.00	2019/11/7	2022/11/6
珠海华发商贸控股有限公司	40,000.00	2019/11/7	2022/11/6
珠海华发商贸控股有限公司	16,529.40	2017/7/7	2022/6/29
珠海华发商贸控股有限公司	3,429.62	2018/12/4	2024/12/31
珠海华发商贸控股有限公司	19,240.73	2020/4/7	2021/4/7
珠海创华国际商贸有限公司	10,000.00	2020/3/5	2021/3/5
珠海创华国际商贸有限公司	10,000.00	2020/3/12	2021/3/12
珠海创华国际商贸有限公司	30,000.00	2020/3/19	2021/3/19
珠海致华国际商贸有限公司	30,000.00	2020/3/25	2021/3/25
珠海致华国际商贸有限公司	20,000.00	2020/8/3	2021/7/13
本公司	20,000.00	2017/10/23	2022/10/22
本公司	20,000.00	2017/10/23	2022/10/22
本公司	30,135.94	2017/10/23	2022/10/22
本公司	30,000.00	2020/2/21	2025/2/21
本公司	10,000.00	2020/2/21	2025/2/21
本公司	20,000.00	2018/12/4	2024/12/31
本公司	10,000.00	2018/12/4	2024/12/31
本公司	30,240.00	2020/1/20	2021/1/20
本公司	18,950.90	2020/3/19	2021/3/19
珠海市华平建设管理有限公司	2,000.00	2017/6/21	2026/11/20
珠海市华平建设管理有限公司	2,000.00	2017/6/21	2026/11/20
珠海市华平建设管理有限公司	1,300.00	2017/6/21	2026/11/20
珠海市华平建设管理有限公司	2,000.00	2017/6/21	2026/11/20
珠海华金开发建设有限公司	9,117.00	2017/11/3	2031/8/7
珠海华金开发建设有限公司	45,102.00	2017/11/3	2031/8/7
<b>合计</b>	<b>897,358.17</b>		

除存在上述或有事项外，截止 2020 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

(3) 其他质押情况

① 子公司珠海华平有限公司以平沙医院项目应收账款质押向国家开发银行广东省分行借款 7,300 万元。

②子公司珠海华金开发建设有限公司以土地开发协议及补充协议应收款质押向中国农业发展银行珠海分行借款 54,219 万元，并由珠海华发集团有限公司提供保证担保。

## 十、公司债券

本公司发行债券情况如下：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额(亿元)
16 华综 01	100.00	2016/3/14	3+2 年	24.93
16 华综 02	100.00	2016/3/14	5 年	15.00
绿色债 G18 华综 1	100.00	2018/3/30	3+2 年	10.00
18 华综 01	100.00	2018/8/17	3+2 年	20.00
绿色债 G19 华综 1*1	100.00	2019/12/4	5 年	5.00
合计				74.93

本公司通过永续信托、永续中票、可续期债券等接受以下权益工具融资如下

发行在外的金融工具	发行时间	发行金额（万元）	账面金额（万元）	到期日或续期情况
农业银行-永续信托	2019/6/28	127,086.12	127,086.12	2+N
农业银行-永续信托	2019/7/12	25,000.00	25,000.00	2+N
农业银行-永续信托	2019/8/2	47,913.88	47,913.88	2+N
116 珠海华发 MTN001-永续中票	2016 /9/28	200,000.00	200,000.00	5+N
16 珠海华发 MTN002-永续中票	2016/12/5	220,000.00	220,000.00	5+N
20 华综 Y1	2020/3/16	100,000.00	99,760.00	3+N
20 华综 Y2	2020/8/3	100,000.00	99,760.00	3+N
20 华综 Y3	2020/9/28	60,000.00	59,856.00	3+N
20 华综 Y4	2020/12/7	100,000.00	99,920.00	1+N
合计		980,000.00	979,296.00	

划分为权益工具的依据：

根据合同或募集说明书约定，上述永续债权没有明确的到期期限，在本公司行使赎回权之前可以长期存续，本公司拥有递延支付本金及递延支付利息的权利，因此根据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》相关规定，本公司将发行的永续债权计入其他权益工具。

## 十一、资产负债表日后事项

- 1、根据珠海市国资委珠国资[2020]420号文“关于对珠海华发投资控股集团有限公司增资不超过150亿元的意见”同意本公司和珠海华发集团有限公司对珠海华发投资控股集团有限公司同比例增资不超过150亿元，其中：本公司出资不超过63.39亿元，2020年已增资21.13亿元，2021年2月再次增资8.452亿元。
- 2、根据珠海市国资委珠国资〔2021〕47号文“关于启动协议转让珠海市高新总部基地建设发展有限公司100%股权至珠海华发城市运营投资控股有限公司的经济行为的意见”，同意珠海华发高新建设控股有限公司将持有珠海市高新总部基地建设发展有限公司100.00%的股权转让给珠海华发城市运营投资控股有限公司。转让价格根据广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司出具的《财兴资评字（2020）第287号》资产评估报告确定，为人民币152,172.70万元。截至审计报告日，款项尚未支付。
- 3、截至报告日，本公司发行债券16华综01、16华综02已到期偿还，归还本金39.93亿元。
- 4、截至报告日，本公司不存在除以上上述事项外的其他应披露的资产负债表日后事项。

## 十二、关联方关系及其交易

### 1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	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（%）
珠海华发集团有限公司	珠海市	82.96	82.96

### 2、本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见附注七、（一）。

### 3、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
珠海市横琴新区华金国际酒店管理有限公司	同一实际控制人
珠海市横琴新区华金国际会展服务有限公司	同一实际控制人
珠海市纺织工业集团公司	同一实际控制人
珠海铎灏投资控股有限公司	同一实际控制人

关联方名称	与本公司关系
珠海铎创投资管理有限公司	同一实际控制人
珠海华金资产管理有限公司	同一实际控制人
珠海华金融资担保有限公司	同一实际控制人
珠海华金启元基金管理有限公司	同一实际控制人
珠海华濠国际会展有限公司	同一实际控制人
珠海华发中演剧院管理有限公司	同一实际控制人
珠海华发新科技投资控股有限公司	同一实际控制人
珠海华发物业管理服务有限公司	同一实际控制人
珠海华发文教旅游产业发展有限公司	同一实际控制人
珠海华发投资控股集团有限公司	同一实际控制人
珠海华发体育运营管理有限公司	同一实际控制人
珠海华发体育发展有限公司	同一实际控制人
珠海华发市政综合服务有限公司	同一实际控制人
珠海华发实体产业投资控股有限公司	同一实际控制人
珠海华发拍卖有限公司	同一实际控制人
珠海华发集团财务有限公司	同一实际控制人
珠海华发海岛投资开发有限公司	同一实际控制人
珠海华发供应链金融服务有限公司	同一实际控制人
珠海华发城市艺术发展有限公司	同一实际控制人
珠海华发产业园运营管理有限公司	同一实际控制人
珠海横琴新区丰铎股权投资基金管理有限公司	同一实际控制人
珠海横琴华发七弦琴知识产权服务有限公司	同一实际控制人
珠海发展投资基金管理有限公司	同一实际控制人
珠海城市建设集团有限公司	同一实际控制人
珠海城市发展基金管理有限公司	同一实际控制人
珠海城建市政建设有限公司	同一实际控制人
珠海产权交易中心有限责任公司	同一实际控制人
裕发(澳门)有限公司	同一实际控制人
香港华发投资控股有限公司	同一实际控制人
华金资产管理(深圳)有限公司	同一实际控制人
华金证券股份有限公司	同一实际控制人
华金期货有限公司	同一实际控制人
华金金融(国际)控股有限公司	同一实际控制人
华金国际商业保理(珠海)有限公司	同一实际控制人
横琴国际知识产权交易中心有限公司	同一实际控制人
珠海华发实业股份有限公司(以下简称华发股份)	同一实际控制人
珠海华金资本股份有限公司(以下简称华金资本)	实际控制人施加重大影响的企业

关联方名称	与本公司关系
珠海智慧产业园发展有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
珠海华兆投资有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
珠海情侣海岸建设有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
珠海力合环保有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
珠海铎盈投资有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
珠海华兆投资有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
珠海华聚开发建设有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
珠海华莘生态科技有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
珠海华润银行股份有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
珠海华金领盛基金管理有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
珠海横琴新区稀贵商品交易中心有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
阳江华阳招商咨询顾问有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
阳江华阳开发建设有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
阳江华创开发建设管理有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
横琴人寿保险有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
横琴华通金融租赁有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
广东联合产权交易中心有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
广东金融资产交易中心有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
北京仲量联行物业管理服务有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
珠海农村商业银行股份有限公司	实际控制人施加重大影响的企业

#### 4、关联交易情况

##### (1) 关联采购与销售情况

##### A、采购商品、接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
华发股份及其子公司	设计、工程、顾问服务	1,658,298,856.56	231,448,080.66
华金证券股份有限公司	债券承销服务	3,033,962.27	6,590,564.15
珠海华发集团财务有限公司	贷款利息支出	79,963,391.00	62,238,705.06
香港华发投资控股有限公司	资金拆借利息费用	121,525,192.05	121,193,156.00
珠海华发集团有限公司	资金拆借利息费用	102,689,265.59	51,355,064.38
珠海华发物业管理服务有限公司	物业管理服务	20,819,105.33	22,444,762.70
香港华发投资控股有限公司	大宗商品	323,837,252.17	
华金资本及其子公司	服务	2,901,068.63	3,330,000.00
<b>合计</b>		<b>2,313,068,093.60</b>	<b>498,600,332.95</b>



B、出售商品、提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
华发集团及其子公司	服务	212,057,303.58	127,664,222.65
华发集团及其子公司	资金占用费	15,795,400.40	109,957,883.92
珠海华发集团财务有限公司	存款利息	172,421,948.53	269,877,820.47
珠海华润银行股份有限公司	存款利息	13,662,986.97	
珠海农村商业银行股份有限公司	存款利息	2,095,804.57	
华金资本及其子公司	服务	1,059,634.94	23,342,720.84
其他合营联营企业	租赁服务	7,460,167.34	12,886,407.35
<b>合计</b>		<b>424,553,246.33</b>	<b>543,729,055.23</b>

C、出售子公司

本公司与华发股份签约，将持有的珠海华熠开发建设有限公司 100%股权作价 15,647.80 万元转让给华发股份子公司珠海华发房地产开发有限公司，确认投资收益 5,642.24 万元。

D、与关联方货币资金往来

关联方名称	期末余额	上期期末余额
珠海华发集团财务有限公司*1	12,705,100,832.35	8,110,584,977.26
珠海华润银行股份有限公司*2	27,480,275.04	29,352,726.56
珠海农村商业银行股份有限公司*3	255,165.05	36,530.60

\*1 本公司及下属公司本年度在珠海华发集团财务有限公司的货币资金存款发生额增加 327,908,111,126.84 元，发生额减少 332,502,626,981.93 元。由于本公司及下属公司银行开立账户较多，上述发生额中包括各银行账户之间相互划转等情况的金额。

\*2 本公司及下属公司本年度在珠海华润银行股份有限公司的货币资金存款发生额增加 129,978,665.71 元，发生额减少 131,851,117.23 元。由于本公司及下属公司银行开立账户较多，上述发生额中包括各银行账户之间相互划转等情况的金额。

\*3 本公司及下属公司本年度在珠海农村商业银行股份有限公司的货币资金存款发生额增加 9,479,418.73 元，发生额减少 9,260,784.28 元。由于本公司及下属公司银行开立账户较多，上述发生额中包括各银行账户之间相互划转等情况的金额。

珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（2）关联担保

A 本公司作为被保证担保方

担保方	债务类型	担保余额 (万元)	担保起始日	担保终止日
珠海华发集团有限公司	借款	26,800.00	2019/11/28	2023/11/27
珠海华发集团有限公司	借款	49,900.00	2019/11/28	2023/11/27
珠海华发集团有限公司	借款	29,000.00	2019/11/28	2023/11/27
珠海华发集团有限公司	借款	50,000.00	2020/1/13	2025/1/12
珠海华发集团有限公司	借款	20,000.00	2017/10/23	2022/10/22
珠海华发集团有限公司	借款	20,000.00	2017/10/23	2022/10/22
珠海华发集团有限公司	借款	19,965.44	2017/10/23	2022/10/22
珠海华发集团有限公司	借款	500.00	2019/1/10	2024/1/10
珠海华发集团有限公司	借款	15,000.00	2019/1/10	2024/1/10
珠海华发集团有限公司	借款	4,500.00	2019/1/10	2024/1/10
珠海华发集团有限公司	借款	56,000.00	2019/1/10	2024/1/10
珠海华发集团有限公司	借款	500.00	2018/12/14	2028/12/14
珠海华发集团有限公司	借款	13,500.00	2018/12/14	2028/12/14
珠海华发集团有限公司	借款	42,500.00	2017/3/30	2024/12/29
珠海华发集团有限公司	借款	2,000.00	2017/3/30	2024/12/29
珠海华发集团有限公司	借款	20,000.00	2017/3/30	2024/12/29
珠海华发集团有限公司	借款	20,000.00	2017/3/30	2024/12/29
珠海华发集团有限公司	借款	15,000.00	2017/3/30	2024/12/29
珠海华发集团有限公司	借款	25,987.14	2020/11/30	2023/11/16
珠海华发集团有限公司	借款	21,000.00	2020/12/25	2023/12/24
珠海华发集团有限公司	借款	931.25	2020/6/24	2023/7/22
珠海华发集团有限公司	借款	28,500.00	2020/6/24	2023/7/22
珠海华发集团有限公司	借款	30,000.00	2020/2/21	2025/2/21
珠海华发集团有限公司	借款	10,000.00	2020/2/21	2025/2/21
珠海华发集团有限公司	借款	29,000.00	2017/1/22	2025/2/21
珠海华发集团有限公司	借款	30,000.00	2017/1/22	2025/2/21
珠海华发集团有限公司	借款	9,000.00	2017/1/22	2025/2/21
珠海华发集团有限公司	借款	32,000.00	2017/1/22	2025/2/21
珠海华发集团有限公司	借款	17,000.00	2017/7/7	2022/6/29
珠海华发集团有限公司	借款	40,000.00	2017/7/7	2022/6/29

珠海华发综合发展有限公司

财务报表附注

2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

担保方	债务类型	担保余额 (万元)	担保起始日	担保终止日
珠海华发集团有限公司	借款	16,529.40	2017/7/7	2022/6/29
珠海华发集团有限公司	借款	20,000.00	2018/12/4	2024/12/31
珠海华发集团有限公司	借款	10,000.00	2018/12/4	2024/12/31
珠海华发集团有限公司	借款	3,429.62	2018/12/4	2024/12/31
珠海华发集团有限公司	借款	48,000.00	2020/12/30	2023/12/30
珠海华发集团有限公司	借款	1,000.00	2020/12/30	2023/12/30
珠海华发集团有限公司	借款	1,000.00	2020/12/30	2023/12/30
珠海华发集团有限公司	借款	11,807.60	2020/11/19	2035/8/16
珠海华发集团有限公司	借款	60,000.00	2020/11/13	2025/11/13
珠海华发集团有限公司	借款	80,000.00	2020/11/13	2025/11/13
珠海华发集团有限公司	借款	20,000.00	2020/12/25	2021/12/25
珠海华发集团有限公司	借款	15,000.00	2020/11/30	2030/11/30
珠海华发集团有限公司	借款	39,000.00	2019/04/01	2022/04/01
珠海华发集团有限公司	借款	20,000.00	2019/04/01	2022/04/01
珠海华发集团有限公司	借款	20,000.00	2019/04/01	2022/04/01
珠海华发集团有限公司	借款	30,000.00	2020/2/21	2021/3/12
珠海华发集团有限公司	借款	20,000.00	2020/2/21	2021/3/12
珠海华发集团有限公司	借款	20,000.00	2020/3/9	2025/3/9
珠海华发集团有限公司	借款	20,000.00	2020/3/9	2025/3/9
珠海华发集团有限公司	借款	10,000.00	2020/3/9	2025/3/9
珠海华发集团有限公司	信用证	9,869.80	2020/12/23	2021/12/23
珠海华发集团有限公司	信用证	1,162.15	2020/12/23	2021/12/23
珠海华发集团有限公司	信用证	10,422.18	2017/6/1	2022/6/1
珠海华发集团有限公司	信用证	1,069.84	2017/6/1	2022/6/1
珠海华发集团有限公司	借款	1,161.24	2019/1/28	2024/1/28
珠海华发集团有限公司	借款	50,000.00	2019/1/28	2024/1/28
珠海华发集团有限公司	借款	25,000.00	2019/1/28	2024/1/28
珠海华发集团有限公司	借款	29,860.00	2018/12/27	2023/2/28
珠海华发集团有限公司	借款	50,000.00	2018/12/27	2023/2/28
珠海华发集团有限公司	借款	50,000.00	2018/12/27	2023/2/28
珠海华发集团有限公司	借款	70,000.00	2018/12/27	2023/2/28
珠海华发集团有限公司	借款	100,000.00	2020/3/27	2023/3/27

珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

担保方	债务类型	担保余额 (万元)	担保起始日	担保终止日
珠海华发集团有限公司	借款	50,000.00	2020/3/27	2023/3/27
珠海华发集团有限公司	借款	50,000.00	2020/3/27	2023/3/27
珠海华发集团有限公司	借款	100,000.00	2020/3/31	2023/3/31
珠海华发集团有限公司	借款	50,000.00	2019/4/30	2021/4/30
珠海华发集团有限公司	借款	10,000.00	2019/12/18	2021/2/2
珠海华发集团有限公司	借款	100,000.00	2019/9/24	2023/9/23
珠海华发集团有限公司	借款	50,000.00	2019/9/24	2023/9/23
珠海华发集团有限公司	借款	9,117.00	2017/11/3	2031/8/7
珠海华发集团有限公司	借款	45,102.00	2017/11/3	2031/8/7
珠海华发集团有限公司	应付债券	100,000.00	2018/3/30	2024/12/4
珠海华发集团有限公司	应付债券	50,000.00	2018/3/30	2024/12/4
珠海华发集团有限公司	借款	148,000.00	2018/11/29	2023/2/25
珠海华发集团有限公司	借款	90,000.00	2018/11/30	2023/11/30
珠海华发集团有限公司	借款	100.00	2018/11/30	2023/11/30
珠海华发集团有限公司	借款	10,000.00	2019/1/23	2020/12/23
珠海华发集团有限公司	借款	10,000.00	2019/1/23	2020/12/23
珠海华发集团有限公司	借款	109.33	2020/12/4	2030/6/24
珠海华发集团有限公司	借款	627.87	2020/12/4	2030/6/24
<b>合计</b>		<b>2,415,951.86</b>		

B 本公司作为抵押担保方

被担保方	债务类型	抵押资产	担保余额 (万元)	担保起始日	担保终止日
珠海华发集团有限公司	借款	横琴地块 2	20,000.00	2018/6/28	2022/3/11
珠海华发集团有限公司	借款	横琴地块 2	30,000.00	2018/6/28	2022/3/11
珠海华发集团有限公司	借款	横琴地块 5	30,000.00	2017/1/23	2022/1/23
珠海华发集团有限公司	借款	横琴地块 5	27,000.00	2017/1/23	2022/1/23
珠海华发集团有限公司	借款	横琴地块 3	40,000.00	2018/2/11	2023/2/11
珠海华发集团有限公司	借款	横琴地块 10	58,000.00	2019/12/27	2024/12/26
珠海华发集团有限公司	借款	湾仔地块 S2	50,000.00	2019/12/27	2024/12/26
珠海华发集团有限公司	借款	湾仔地块 S2	50,000.00	2019/12/27	2024/12/26
珠海华发集团有限公司	借款	湾仔地块 S2	30,000.00	2019/12/27	2024/12/26
珠海华发集团有限公司	借款	湾仔地块 S2	20,000.00	2019/12/27	2024/12/26
珠海华发集团有限公司	借款	横琴地块 9	10,000.00	2016/12/30	2026/10/12

珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被担保方	债务类型	抵押资产	担保余额 (万元)	担保起始日	担保终止 日
珠海华发集团有限公司	借款	横琴地块 9	11,000.00	2016/12/30	2026/10/12
珠海华发投资控股集团有限公司	借款	横琴地块 11	50,000.00	2020/12/30	2021/12/30
合计			426,000.00		

5、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
应收账款	珠海情侣海岸建设有限公司	7,231,300.16	6,196,208.15
应收账款	珠海华发体育发展有限公司	4,033,465.08	1,516,013.47
应收账款	珠海华发中演剧院管理有限公司	2,300,000.00	4,060,959.40
应收账款	珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	2,014,250.49	2,106,200.00
应收账款	珠海华发海岛投资开发有限公司	1,854,754.88	827,886.62
应收账款	珠海华发集团有限公司	1,185,517.30	22,102,215.36
应收账款	珠海华发投资控股集团有限公司	940,411.39	704,820.57
应收账款	珠海华发市政综合服务有限公司	938,643.00	
应收账款	珠海市横琴新区华金国际会展服务有限公司	875,514.50	
应收账款	珠海铎创投资管理有限公司	371,442.84	230,483.20
应收账款	珠海华发实体产业投资控股有限公司	197,803.21	68,828.52
应收账款	珠海华金启元基金管理有限公司	157,911.86	
应收账款	横琴人寿保险有限公司	92,544.00	32,044.00
应收账款	珠海华发产业园运营管理有限公司	83,921.52	81,081.00
应收账款	珠海华兆投资有限公司	65,347.23	
应收账款	珠海华聚开发建设有限公司	55,734.26	4,014.38
应收账款	横琴国际知识产权交易中心有限公司	50,645.01	124,243.01
应收账款	华金资产管理（深圳）有限公司	46,976.00	134,844.00
应收账款	珠海华发供应链金融服务有限公司	36,404.00	
应收账款	珠海华发物业管理服务有限公司	36,102.25	
应收账款	珠海华发集团财务有限公司	31,231.00	865.00
应收账款	珠海铎灏投资控股有限公司	26,078.00	35,627.68
应收账款	珠海华发体育运营管理有限公司	25,000.00	40,540.16

珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
应收账款	珠海华发新科技投资控股有限公司	24,840.00	24,840.00
应收账款	珠海产权交易中心有限责任公司	22,865.00	34,539.00
应收账款	华金期货有限公司	20,194.66	63,663.38
应收账款	裕发(澳门)有限公司	18,561.69	
应收账款	阳江华创开发建设管理有限公司	18,006.42	
应收账款	珠海铎盈投资有限公司	17,069.00	
应收账款	珠海发展投资基金管理有限公司	17,069.00	909.00
应收账款	珠海华金领盛基金管理有限公司	14,734.89	
应收账款	华金国际商业保理（珠海）有限公司	11,372.00	
应收账款	阳江华阳开发建设有限公司	10,242.38	10,242.38
应收账款	北京仲量联行物业管理服务有限公司	8,000.00	
应收账款	珠海横琴新区丰铎股权投资基金管理有限公司	7,242.00	6,992.00
应收账款	珠海城市发展基金管理有限公司	5,460.00	
应收账款	珠海横琴华发七弦琴知识产权服务有限公司	3,801.00	7,742.50
应收账款	珠海城市建设集团有限公司	2,747.00	
应收账款	珠海华金融资担保有限公司	865.00	10,032.38
应收账款	珠海市横琴新区华金国际酒店管理有限公司		18,313,678.43
应收账款	横琴华通金融租赁有限公司		8,681.01
应收账款	珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司		13,172.86
应收账款	珠海华兆投资有限公司		72.52
应收账款	香港华发投资控股有限公司		46,274.00
应收账款	华金国际商业保理（珠海）有限公司		1,730.00
应收账款	珠海华莘生态科技有限公司		23,516.90
应收账款	珠海华发拍卖有限公司		2,027.00
应收账款	广东金融资产交易中心有限公司		1,033.00
其他应收款	珠海华发海岛投资开发有限公司	320,000,000.00	214,000,000.00
其他应收款	阳江华阳开发建设有限公司	133,448,000.00	128,018,000.00
其他应收款	珠海华聚开发建设有限公司	27,068,782.00	27,068,782.00
其他应收款	珠海华兆投资有限公司	13,174,638.33	
其他应收款	裕发(澳门)有限公司	3,987,645.56	3,955,836.19
其他应收款	珠海华兆投资有限公司	1,447,753.72	1,447,753.72
其他应收款	珠海华发中演剧院管理有限公司	37,464.22	

珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
其他应收款	珠海华发实体产业投资控股有限公司	26,459.57	
其他应收款	珠海华金资产管理有限公司	19,443.25	
其他应收款	珠海市横琴新区华金国际会展服务有限公司	296.06	
其他应收款	珠海华莘生态科技有限公司		11,974,638.33
其他应收款	珠海市横琴新区华金国际酒店管理有限公司		71,735.90
其他应收款	珠海华发体育运营管理有限公司		5,112.10
其他应收款	珠海智慧产业园发展有限公司		30.00
其他应收款	广东联合产权交易中心有限公司		2,810,000.00
其他应收款	珠海发展投资基金管理有限公司		2,796.33
预付款项	珠海华发集团财务有限公司	27,863,920.56	
预付款项	珠海华发新科技投资控股有限公司	8,720,388.36	
预付款项	珠海产权交易中心有限责任公司	1,000.00	
预付款项	珠海华发集团财务有限公司		
应收利息	珠海市纺织工业集团公司	90,540,983.00	
委托贷款	阳江华阳开发建设有限公司	426,000,000.00	426,000,000.00
其他流动资产	珠海市纺织工业集团公司	502,523,740.00	

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
应付账款	华发股份及其子公司	659,931,975.18	
应付账款	珠海市横琴新区华金国际会展服务有限公司	18,316,505.66	6,760,062.25
应付账款	香港华发投资控股有限公司	5,647,227.78	
应付账款	珠海华发物业管理服务有限公司	2,825,855.43	1,051,460.49
应付账款	北京仲量联行物业管理服务有限公司	991,232.02	
应付账款	华金金融（国际）控股有限公司	504,984.00	
应付账款	珠海市横琴新区华金国际酒店管理有限公司	2,364.10	2,002,981.90
应付账款	珠海华发体育运营管理有限公司		9,100.00
应付账款	广东金融资产交易中心有限公司		3,217.00
应付账款	广东联合产权交易中心有限公司		2,800,000.00
应付账款	珠海华发城市艺术发展有限公司		606,516.00
应付账款	珠海华发新科技投资控股有限公司		910,826.37
应付账款	珠海华发中演剧院管理有限公司		24,768.00

珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
其他应付款	香港华发投资控股有限公司	1,637,163,181.88	1,550,702,197.35
其他应付款	珠海华发集团有限公司	521,681,719.48	2,090,316,244.86
其他应付款	珠海华发文教旅游产业发展有限公司	1,857,924.76	1,857,924.76
其他应付款	珠海华发体育运营管理有限公司	1,851,720.40	
其他应付款	横琴国际知识产权交易中心有限公司	1,215,696.00	1,198,292.53
其他应付款	珠海产权交易中心有限责任公司	1,071,378.70	1,071,718.00
其他应付款	珠海华发物业管理服务有限公司	877,240.06	
其他应付款	横琴人寿保险有限公司	694,308.77	694,308.77
其他应付款	横琴华通金融租赁有限公司	584,524.54	
其他应付款	珠海发展投资基金管理有限公司	513,099.26	
其他应付款	珠海市横琴新区华金国际酒店管理有限公司	443,337.48	
其他应付款	珠海华发集团财务有限公司	364,000.00	364,000.00
其他应付款	北京仲量联行物业管理服务有限公司	127,370.00	
其他应付款	珠海华濠国际会展有限公司	110,748.91	
其他应付款	珠海华发新科技投资控股有限公司	46,457.33	11,457.33
其他应付款	华金证券股份有限公司	34,831.76	35,716.77
其他应付款	珠海华发市政综合服务有限公司	17,052.37	17,052.37
其他应付款	珠海城建市政建设有限公司	1,487.20	
其他应付款	珠海市横琴新区华金国际会展服务有限公司		1,699,703.94
其他应付款	珠海华润银行股份有限公司		360,000.00
其他应付款	广东金融资产交易中心有限公司		364,000.00
其他应付款	珠海横琴新区稀贵商品交易中心有限公司		647,400.00
其他应付款	珠海华发中演剧院管理有限公司		9,822.90
预收账款	珠海力合环保有限公司	663,660.10	
预收账款	广东金融资产交易中心有限公司	4,171.00	
预收账款	阳江华阳招商咨询顾问有限公司	150.00	
预收账款	横琴华通金融租赁有限公司		2,434.00
应付利息	香港华发投资控股有限公司	105,795,704.93	226,927,919.54
应付利息	珠海华发集团有限公司	23,941,555.57	1,415,138.89
应付利息	珠海华发集团财务有限公司		984,102.77
应付利息	珠海华润银行股份有限公司		1,416,666.67
短期借款	珠海华发集团财务有限公司	4,155,000,000.00	2,670,000,000.00



### 十三、母公司主要财务报表项目注释

#### 1、应收账款

项目	期末数			年初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款						
按组合计提坏账准备的应收账款	1,000,000.00	600,000.00	400,000.00	1,000,000.00	600,000.00	400,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	130,293.87		130,293.87			
<b>合计</b>	<b>1,130,293.87</b>	<b>600,000.00</b>	<b>530,293.87</b>	<b>1,000,000.00</b>	<b>600,000.00</b>	<b>400,000.00</b>

#### (1) 坏账准备计提情况

应收账款按种类披露：

种类	期末数			
	账面余额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,000,000.00	88.47	600,000.00	60
其中：账龄组合	1,000,000.00	88.47	600,000.00	60
组合小计	1,000,000.00	88.47	600,000.00	60
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	130,293.87	11.53		
<b>合计</b>	<b>1,130,293.87</b>	<b>100.00</b>	<b>600,000.00</b>	<b>53.08</b>

应收账款按种类披露（续）：

种类	年初数			
	账面余额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,000,000.00	100.00	600,000.00	60.00

珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

种 类	年初数			
	账面余额	比例%	坏账准备	比例%
其中：账龄组合	1,000,000.00	100.00	600,000.00	60.00
组合小计	1,000,000.00	100.00	600,000.00	60.00
单项金额虽不重大但单项 计提坏账准备的应收账款				
<b>合 计</b>	<b>1,000,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>600,000.00</b>	<b>60.00</b>

A、期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

B、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

a、采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
3年以上	1,000,000.00	100.00	600,000.00
<b>合 计</b>	<b>1,000,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>600,000.00</b>

(2) 按欠款方归集的主要应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的 比例(%)	坏账准备
珠海汇华基础设施投资有限公司	1,000,000.00	88.47	600,000.00
<b>合 计</b>	<b>1,000,000.00</b>	<b>88.47</b>	<b>600,000.00</b>

2、其他应收款

项 目	期末余额	年初余额
应收利息	124,997,737.16	
应收股利	116,920,656.79	
其他应收款项	20,381,260,822.10	25,927,937,358.20
<b>合 计</b>	<b>20,623,179,216.05</b>	<b>25,927,937,358.20</b>

(1) 应收利息

项 目	期末余额	年初余额
应收借款利息	124,997,737.16	
<b>小 计</b>	<b>124,997,737.16</b>	

珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	年初余额
减：坏账准备		
<b>合 计</b>	<b>124,997,737.16</b>	

(1) 应收股利

项 目	期末余额	年初余额
珠海华发投资控股集团有限公司	116,920,656.79	
<b>合 计</b>	<b>116,920,656.79</b>	

(2) 其他应收款项

其他应收款项按种类披露

种 类	账面余额	期末数		
		比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项	20,381,239,344.76	100		
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项				
其中：账龄组合				
组合小计				
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项	21,477.34			
<b>合 计</b>	<b>20,381,260,822.10</b>	<b>100</b>		

其他应收款项按种类披露（续）

种 类	账面余额	年初数		
		比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项	25,925,104,180.86	99.99		
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项				
其中：账龄组合				
组合小计				
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项	2,833,177.34	0.01		
<b>合 计</b>	<b>25,927,937,358.20</b>	<b>100.00</b>		

## 珠海华发综合发展有限公司

## 财务报表附注

2020年(除特别注明外,金额单位为人民币元)

## A、期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	4,079,226,914.73		1年以内		单独减值测试后不存在坏账
珠海华瓴建设工程有限公司	3,061,450,000.00		1年以内		单独减值测试后不存在坏账
珠海华金开发建设有限公司	2,277,000,000.00		1年以内 2,145,800,000.00元;1-2年 131,200,000.00元		单独减值测试后不存在坏账
珠海华勤开发建设有限公司	1,343,423,990.69		1年以内 686,823,990.69元;1-2年 425,000,000.00元;2-3年 231,600,000.00元		单独减值测试后不存在坏账
珠海华发华毓投资建设有限公司	1,180,330,959.45		1年以内 588,500,000.00元;1-2年 591,830,959.45元		单独减值测试后不存在坏账
珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	960,200,000.00		1年以内 654,200,000.00元;1-2年 306,000,000.00元		单独减值测试后不存在坏账
珠海华发城市之心建设控股有限公司	3,352,738,707.54		1年以内 2,973,700,000.00元;1-2年 120,738,707.54元;2-3年 136,500,000.00元;3年以上 121,800,000.00元		单独减值测试后不存在坏账
珠海一通电器有限公司	495,550,820.00		1年以内 436,050,820.00元;1-2年 59,500,000.00元		单独减值测试后不存在坏账
珠海华昕开发建设有限公司	493,712,302.50		1年以内 124,000,000.00元;1-2年 122,336,902.50元;2-3年 247,375,400.00元		单独减值测试后不存在坏账
珠海华浩开发建设有限公司	259,000,000.00		1年以内		单独减值测试后不存在坏账
珠海华发沁园保障房建设有限公司	377,274,741.78		1年以内 23,989,000.00元;1-2年 20,941,590.78元;2-3年 36,250,000.00元;3年以上 296,094,151.00元		单独减值测试后不存在坏账
珠海华发人才公馆保障房建设有限公司	344,182,400.00		1年以内 2,182,400.00元;2-3年 11,000,000.00元;3年以上 331,000,000.00元;		单独减值测试后不存在坏账
珠海华发现代服务投资控股有限公司	335,948,097.74		3年以上		单独减值测试后不存在坏账
珠海华发海岛投资开发有限公司	320,000,000.00		1年以内 106,000,000.00元;1-2年 199,000,000.00元;2-3年 15,000,000.00元		单独减值测试后不存在坏账
珠海华发珠澳发展有限公司	237,000,000.00		1年以内 3,895,515.35元;1-2年 20,000,000.00元;2-3年 213,104,484.65元		单独减值测试后不存在坏账
珠海华保开发建设有限公司	200,000,000.00		3年以上		单独减值测试后不存在坏账
珠海华发保障房建设控股有限公司	192,517,710.00		1年以内 16,000,000.00元;1-2年 18,517,710.00元;2-3年 4,836,953.33元;3年以上 153,163,046.67元		单独减值测试后不存在坏账
阳江华阳开发建设有限公司	133,448,000.00		1年以内 9,870,000.00元;1-2年 32,770,000.00元;2-3年 90,808,000.00元		单独减值测试后不存在坏账
珠海华发智谷投资运营有限公司	111,400,000.00		1-2年 86,500,000.00元;2-3年 24,900,000.00元		单独减值测试后不存在坏账

珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
珠海华发华盛建设有限公司	115,281,280.00		1年以内 17,000,000.00 元;1-2年 11,481,280.00 元;2-3年 2,800,000.00 元;3年以上 84,000,000.00 元		单独减值测试后不存在坏账
广东富源实业集团有限公司	319,800,000.00		1年以内 242,700,000.00 元;1-2年 77,100,000.00 元		单独减值测试后不存在坏账
百瑞信托有限责任公司	40,000,000.00		1年以内 27,000,000.00 元;1-2年 10,000,000.00 元;2-3年 3,000,000.00 元		单独减值测试后不存在坏账
珠海华港建设投资有限公司	37,500,000.00		1年以内 2,700,000.00 元;1-2年 6,500,000.00 元;2-3年 28,300,000.00 元		单独减值测试后不存在坏账
珠海华发汽车销售有限公司	30,000,000.00		3年以上		单独减值测试后不存在坏账
珠海华聚开发建设有限公司	27,068,782.00		1-2年 9,400,000.00 元;2-3年 6,800,000.00 元;3年以上 10,868,782.00 元		单独减值测试后不存在坏账
江苏省国际信托有限责任公司	20,000,000.00		1年以内 14,800,000.00 元;1-2年 1,000,000.00 元;2-3年 4,200,000.00 元		单独减值测试后不存在坏账
珠海华莘生态科技有限公司	13,174,638.33		1年以内 1,200,000.00 元;1-2年 11,000,000.00 元;2-3年 974,638.33 元		单独减值测试后不存在坏账
光大兴陇信托有限责任公司	10,000,000.00		1年以内		单独减值测试后不存在坏账
交银国际信托有限公司	9,010,000.00		1年以内 10,000.00 元;2-3年 9,000,000.00 元		单独减值测试后不存在坏账
中信信托有限责任公司	5,000,000.00		1-2年		单独减值测试后不存在坏账
<b>合计</b>	<b>20,381,239,344.76</b>				

B、本期无按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	往来款	4,079,226,914.73	1年以内	20.01	
珠海华发城市之心建设控股有限公司	往来款	3,352,738,707.54	1年以内 2,973,700,000.00 元;1-2年 120,738,707.54 元;2-3年 136,500,000.00 元;3年以上 121,800,000.00 元	16.45	
珠海华瓴建设工程有限公司	往来款	3,061,450,000.00	1年以内	15.02	
珠海华金开发建设有限公司	往来款	2,277,000,000.00	1年以内 2,145,800,000.00 元;1-2年 131,200,000.00 元	11.17	
珠海华勤开发建设有限公司	往来款	1,343,423,990.69	1年以内 686,823,990.69 元;1-2年 425,000,000.00 元;2-3年 231,600,000.00 元	6.59	
<b>合计</b>		<b>14,113,839,612.96</b>		<b>69.24</b>	

珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资及减值准备

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	净 值	账面余额	减值准备	净 值
对子公司投资	8,682,618,769.17		8,682,618,769.17	782,655,358.46		782,655,358.46
其他股权投资	12,510,944,322.34		12,510,944,322.34	11,058,315,757.98		11,058,315,757.98
合 计	<b>21,193,563,091.51</b>		<b>21,193,563,091.51</b>	<b>11,840,971,116.44</b>		<b>11,840,971,116.44</b>

(2) 对子公司投资

被投资单位名称	投资成本	年初数	本年增减变动	期末数	占被投资单位注册资本比例
珠海华发现代服务投资控股有限公司	5,964,310.34	5,964,310.34		5,964,310.34	100
珠海华发城市运营投资控股有限公司	8,048,956,088.11	48,956,088.11	8,000,000,000.00	8,048,956,088.11	97.02
珠海华发商贸控股有限公司	567,060,933.86	567,060,933.86		567,060,933.86	80
珠海市华平建设管理有限公司	45,000,000.00	45,000,000.00		45,000,000.00	90
珠海华熠开发建设有限公司	100,036,589.29	100,036,589.29	-100,036,589.29		
珠海富山工业园投资开发有限公司	5,603,236.86	5,603,236.86		5,603,236.86	100
珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司	10,034,200.00	10,034,200.00		10,034,200.00	100
合 计	<b>8,782,655,358.46</b>	<b>782,655,358.46</b>	<b>7,899,963,410.71</b>	<b>8,682,618,769.17</b>	

珠海华发综合发展有限公司  
 财务报表附注  
 2020年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(3) 其他股权投资

被投资单位名称	投资成本	年初数	本年增减变动	年末数	占被投资单位注册 资本比例
珠海华发实业股份有限公司	487,264,489.67	487,264,489.67		487,264,489.67	4.29%
珠海华发投资控股集团有限公司	11,994,700,000.00	10,549,479,605.90	1,452,732,928.77	12,002,212,534.67	42.26%
珠海智慧产业园发展有限公司	25,000,000.00	21,571,662.41	-104,364.41	21,467,298.00	50%
<b>合 计</b>	<b>12,506,964,489.67</b>	<b>11,058,315,757.98</b>	<b>1,452,628,564.36</b>	<b>12,510,944,322.34</b>	

4、营业收入与营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务				
租赁收入	5,458,367.93	13,470,564.32	7,689,377.95	14,028,923.18
主营业务小计	<b>5,458,367.93</b>	<b>13,470,564.32</b>	<b>7,689,377.95</b>	<b>14,028,923.18</b>
2、其他业务				
其他业务小计	511,847,948.26	4,787,716.93	318,989,823.79	
<b>合 计</b>	<b>517,306,316.19</b>	<b>18,258,281.25</b>	<b>326,679,201.74</b>	<b>14,028,923.18</b>

5、投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
以成本法核算的被投资单位宣告分派的利润	1,436,350,912.00	1,431,807,048.00
权益法核算的长期股权投资收益	516,064,727.71	220,270,745.29
处置长期股权投资产生的投资收益	56,422,396.92	
<b>合 计</b>	<b>2,008,838,036.63</b>	<b>1,652,077,793.29</b>