

珠海华发综合发展有限公司
二〇二一年度
审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码：	110101562022542014566
报告名称：	珠海华发综合发展有限公司二〇二一年度 审计报告
报告文号：	致同审字（2022）第 442A015837 号
被审（验）单位名称：	珠海华发综合发展有限公司
会计师事务所名称：	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
业务类型：	财务报表审计
报告意见类型：	无保留意见
报告日期：	2022 年 04 月 29 日
报备日期：	2022 年 04 月 29 日
签字人员：	王淑燕(440400020018)， 樊文景(110001540215)
 （可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息）	

说明：本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备，不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。

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	9-110

审计报告

致同审字（2022）第 442A015837 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 2021 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2021 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 2021 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2021 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  

二〇二二年四月二十九日

合并及公司资产负债表

2021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		期初余额	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	八、1	21,455,344,699.86	1,294,758,473.88	26,687,420,940.13	10,725,995,970.86
交易性金融资产	八、2	300,081,250.00			
衍生金融资产				7,141,875.00	
应收票据					
应收账款	八、3	3,845,198,899.13	5,030,337.76	3,039,018,838.59	530,293.87
应收款项融资	八、4	133,000,000.00		255,440,000.00	
预付款项	八、5	3,020,776,367.63	5,533,347.00	3,069,432,701.65	8,854,845.00
其他应收款	八、6	538,987,590.41	12,785,804,130.95	2,272,962,897.21	20,623,179,216.05
其中：应收股利				116,920,656.79	116,920,656.79
存货	八、7	45,133,679,244.69	1,000,850.24	35,637,704,650.09	1,002,329.71
合同资产	八、8	1,392,040,537.66		2,864,423,051.24	
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	八、9	2,517,349,600.88	896,000,000.00	2,022,177,247.96	5,044,000,000.00
流动资产合计		78,336,458,190.26	14,988,127,139.83	75,855,722,201.87	36,403,562,655.49
非流动资产：					
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款	八、10	101,931,427.53		152,280,807.75	
长期股权投资	八、11	50,303,812,265.71	55,503,091,125.84	20,758,348,963.69	21,194,754,721.44
其他权益工具投资					
其他非流动金融资产	八、12	1,265,875,083.66	2,128,715.07	15,346,368.59	
投资性房地产	八、13	1,247,006,384.79		3,006,941,542.69	
固定资产	八、14	6,810,783,753.23	562,327,881.31	7,346,141,095.28	575,241,649.94
在建工程	八、15	1,226,356,316.50		1,288,329,360.63	
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产	八、16	108,097,374.51	578,777.67	130,898,473.25	894,474.58
无形资产	八、17	838,615,917.76		899,508,315.13	
开发支出	八、18	19,884,036.00	19,884,036.00	5,892,710.53	5,892,710.53
商誉	八、19	18,659,622.72		18,659,622.72	
长期待摊费用	八、20	62,143,130.68		23,714,444.63	
递延所得税资产	八、21	127,857,744.92		219,588,068.53	
其他非流动资产	八、22	318,406,214.53		41,003,904.77	
非流动资产合计		62,449,429,272.54	56,088,010,535.89	33,906,653,678.19	21,776,783,556.49
资 产 总 计		140,785,887,462.80	71,076,137,675.72	109,762,375,880.06	58,180,346,211.98

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并及公司资产负债表（续）

2021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		期初余额	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款	八、23	14,062,489,938.15	6,098,294,600.00	13,347,423,432.93	4,098,268,485.00
交易性金融负债					
衍生金融负债		29,904,540.00			
应付票据	八、24	984,342,594.97			
应付账款	八、25	3,271,566,432.04	1,000.00	2,762,774,081.09	2,698,839.56
预收款项	八、26	5,951,850.44	2,510.00	14,896,899.92	
合同负债	八、27	13,029,386,524.23		5,878,576,828.34	
应付职工薪酬	八、28	394,266,102.65	3,143,212.52	296,570,123.71	3,340,403.71
应交税费	八、29	291,639,005.27	8,298,339.51	452,984,739.50	20,898,100.20
其他应付款	八、30	4,419,261,454.35	2,688,999,275.71	2,607,607,781.90	1,704,801.71
其中：应付股利					
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	八、31	2,336,959,613.43	1,594,265,516.39	6,063,004,071.61	6,410,403,691.99
其他流动负债	八、32	1,118,511,295.24		381,187,401.79	
流动负债合计		39,944,279,350.77	10,393,004,454.13	31,805,025,360.79	10,537,314,322.17
非流动负债：					
长期借款	八、33	24,441,154,915.71	6,977,000,000.00	16,078,421,888.07	6,470,000,000.00
应付债券	八、34	3,397,258,469.05	3,397,258,469.05	3,491,740,192.89	3,491,740,192.89
租赁负债	八、35	97,962,975.75	263,080.73	100,815,730.02	578,777.64
长期应付款	八、36	759,933,845.25		77,542,628.79	
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益	八、37	1,700,000.00		1,700,000.00	
递延所得税负债	八、22	344,516,820.59		414,690,603.42	
其他非流动负债					
非流动负债合计		29,042,527,026.35	10,374,521,549.78	20,164,911,043.19	9,962,318,970.53
负 债 合 计		68,986,806,377.12	20,767,526,003.91	51,969,936,403.98	20,499,633,292.70
所有者权益：					
实收资本	八、38	1,696,118,827.00	1,696,118,827.00	1,411,340,242.00	1,411,340,242.00
其他权益工具	八、39	2,593,760,000.00	2,593,760,000.00	9,792,960,000.00	9,792,960,000.00
其中：优先股					
永续债		2,593,760,000.00	2,593,760,000.00	9,792,960,000.00	9,792,960,000.00
资本公积	八、40	60,615,738,361.08	45,405,812,214.73	40,745,540,891.40	25,574,569,984.87
减：库存股					
其他综合收益	八、41	58,826,488.51	45,480,315.49	117,893,248.11	13,836,095.03
其中：外币报表折算差额		1,283,350.28		1,210,478.83	
专项储备					
盈余公积	八、42	494,478,316.93	494,478,316.93	397,407,337.85	397,407,337.85
未分配利润	八、43	491,130,452.33	72,961,997.66	228,493,736.49	490,599,259.53
归属于母公司所有者权益合计		65,950,052,445.85	50,308,611,671.81	52,693,635,455.85	37,680,712,919.28
*少数股东权益		5,849,028,639.83		5,098,804,020.23	
所有者权益合计		71,799,081,085.68	50,308,611,671.81	57,792,439,476.08	37,680,712,919.28
负债和所有者权益总计		140,785,887,462.80	71,076,137,675.72	109,762,375,880.06	58,180,346,211.98

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并及公司利润表

2021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		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
一、营业总收入	八、44	60,095,252,746.06	507,334,413.67	41,931,590,999.82	517,306,316.19
二、营业总成本		58,611,682,845.40	263,144,112.42	42,076,676,292.51	-27,707,671.61
其中：营业成本	八、44	55,799,665,666.94	13,816,707.85	40,705,240,934.00	18,258,281.25
税金及附加	八、45	1,141,447,377.52	14,744,291.79	95,065,793.48	4,125,000.83
销售费用	八、46	335,540,371.76		96,197,323.05	
管理费用	八、47	760,304,268.31	13,734,947.77	547,513,281.15	26,299,141.84
研发费用	八、48	15,038,528.71			
财务费用	八、49	559,686,632.16	220,848,165.01	632,658,960.83	-76,390,095.53
其中：利息费用		934,582,213.80	923,069,689.23	1,011,120,314.92	984,518,300.89
利息收入		548,837,402.10	717,159,602.05	538,911,720.69	1,093,034,859.84
加：其他收益	八、50	23,327,852.89	20,231.60	15,992,091.31	183,261.73
投资收益（损失以“-”号填列）	八、51	951,065,122.61	727,770,542.88	1,150,000,453.42	2,008,838,036.63
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		908,604,660.67	536,875,766.88	1,053,410,763.74	516,064,727.71
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益					
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）					
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	八、52	37,294,644.44	-871,284.93	62,471,872.38	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八、53	-42,889,206.93	-400,000.00		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八、54	-752,523.44		-35,144,370.54	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八、55	21,220,628.59		-23,006.38	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,472,836,418.82	970,709,790.80	1,048,211,747.50	2,554,035,286.16
加：营业外收入	八、56	6,459,252.49		9,485,555.31	
减：营业外支出	八、57	3,849,164.79		51,771,400.59	7,942,793.86
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,475,446,506.52	970,709,790.80	1,005,925,902.22	2,546,092,492.30
减：所得税费用	八、58	440,593,098.67		145,915,332.92	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,034,853,407.85	970,709,790.80	860,010,569.30	2,546,092,492.30
（一）按所有权归属分类					
1.归属于母公司所有者的净利润		1,652,709,985.41	970,709,790.80	524,973,866.74	2,546,092,492.30
*2.少数股东损益		382,143,422.44		335,036,702.56	
（二）按经营持续性分类					
1.持续经营净利润		2,034,853,407.85	970,709,790.80	860,010,569.30	2,546,092,492.30
2.终止经营净利润					
六、其他综合收益的税后净额		-63,537,501.29	31,644,220.46	82,178,320.52	82,155,497.62
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-60,792,976.50	31,644,220.46	82,334,550.48	82,155,497.62
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-844,632.32	-990,662.03		
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		-844,632.32			
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		-59,948,344.18	32,634,882.49	82,334,550.48	82,155,497.62
1.权益法下可转损益的其他综合收益		38,498,504.04	32,634,882.49	81,251,343.26	82,155,497.62
2.其他债权投资公允价值变动					
3.投资性房地产公允价值变动损益		-98,519,719.670			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额					
5.其他债权投资信用减值准备					
6.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）					
7.外币财务报表折算差额		72,871.45		1,083,207.22	
8.其他					
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-2,744,524.79		-156,229.96	
七、综合收益总额		1,971,315,906.56	1,002,354,011.26	942,188,889.82	2,628,247,989.92
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,591,917,008.91	1,002,354,011.26	607,308,417.22	2,628,247,989.92
*归属于少数股东的综合收益总额		379,398,897.65		334,880,472.60	

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并及公司现金流量表

2021年度

编制单位：珠海华发综合发展有限公司

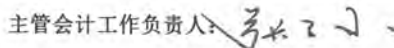
金额单位：元

项 目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金		77,854,204,862.54	656,338,958.65	50,997,041,683.65	423,571,731.58
收到的税费返还		16,885,639.63		15,525,602.91	
收到其他与经营活动有关的现金	八、59	1,792,836,726.92	717,763,169.44	841,894,229.19	1,171,659,783.15
经营活动现金流入小计		79,663,927,229.09	1,374,102,128.09	51,854,461,515.75	1,595,231,514.73
购买商品、接受劳务支付的现金		64,437,065,709.71	3,076,037.68	47,927,854,062.07	13,258,087.56
支付给职工及为职工支付的现金		906,421,009.88	5,785,311.36	787,886,443.58	12,749,538.23
支付的各项税费		2,390,993,474.70	55,704,178.28	1,202,797,166.55	32,555,407.21
支付其他与经营活动有关的现金	八、59	1,019,298,872.33	37,484,404.46	531,966,858.31	118,969,174.07
经营活动现金流出小计		68,753,779,066.62	102,049,931.78	50,450,504,530.51	177,532,207.07
经营活动产生的现金流量净额		10,910,148,162.47	1,272,052,196.31	1,403,956,985.24	1,417,699,307.66
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		1,661,000,000.00	6,153,000,000.00	179,808,550.19	1,801,000,000.00
取得投资收益收到的现金		677,576,679.90	800,819,830.59	36,350,912.00	1,436,350,912.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,191,335.25			
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		5,787,208.09		49,980.00	
投资活动现金流入小计		2,347,555,223.24	6,953,819,830.59	372,889,375.47	3,393,828,912.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,140,567,365.39	2,850.00	6,685,690,867.16	30,828.05
投资支付的现金		31,700,945,025.00	36,124,000,000.00	5,215,165,700.00	12,473,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		120,031,933.03			
支付其他与投资活动有关的现金		989,163.61	904,982.40		
投资活动现金流出小计		34,962,533,487.03	36,124,907,832.40	11,900,856,567.16	12,473,030,828.05
投资活动产生的现金流量净额		-32,614,978,263.79	-29,171,088,001.81	-11,527,967,191.69	-9,079,201,916.05
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		21,005,000,000.00	20,000,000,000.00	15,595,770,000.00	15,595,770,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,005,000,000.00			
取得借款收到的现金		34,203,078,806.96	10,967,078,475.67	32,989,614,532.25	14,308,455,460.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,844,805,931.96	10,298,796,928.49	22,418,340.67	
筹资活动现金流入小计		57,052,884,738.92	41,265,875,404.16	48,607,802,872.92	29,904,225,460.00
偿还债务支付的现金		29,019,899,822.89	13,249,572,485.00	20,777,166,929.71	10,015,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,938,004,129.37	2,336,206,801.46	4,212,977,659.81	3,220,315,889.28
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		627,750,000.00		86,191,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金		7,934,502,321.45	7,212,036,737.00	6,069,941,647.07	3,574,822,980.30
筹资活动现金流出小计		40,892,406,273.71	22,797,816,023.46	31,060,086,236.59	16,810,338,869.58
筹资活动产生的现金流量净额		16,160,478,465.21	18,468,059,380.70	17,547,716,636.33	13,093,886,590.42
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-267,943.00	-261,072.18	120,555.31	2,822,456.36
五、现金及现金等价物净增加额		-5,544,619,579.11	-9,431,237,496.98	7,423,826,985.19	5,435,206,438.39
加：期初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
六、期末现金及现金等价物余额		19,475,622,380.22	1,294,758,473.88	25,020,241,959.33	10,725,995,970.86

企业负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

金额单位：元

2021年度

项	行次	本年金额													所有者权益合计
		归属于母公司所有者权益													
		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	小计	少数股东权益		
		优先股	永续债	其他											
栏	次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
一、上年年末余额	1	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	
加：会计政策变更	2							-63,224,221.70			64,118,311.80	894,090.10	-51,412.28	842,677.82	
前期差错更正	3														
其他	4														
二、本年初余额	5	1,411,340,242.00		9,792,960,000.00		40,745,540,891.40		117,893,248.11		397,407,337.85	228,493,736.49	52,693,635,455.85	5,098,804,020.22	57,792,439,476.07	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	284,778,585.00		-7,199,200,000.00		19,870,197,469.68		-59,066,759.60		97,070,979.08	262,636,715.84	13,256,416,990.00	750,224,619.61	14,006,641,609.61	
（一）综合收益总额	7							-50,792,976.50			1,652,709,985.41		379,398,897.65	1,971,315,906.57	
（二）所有者投入和减少资本	8	284,778,585.00				19,870,197,469.68						12,955,776,054.68	998,575,721.96	13,954,351,776.64	
1.所有者投入的普通股	9	284,778,585.00				19,715,221,415.00						20,000,000,000.00	1,005,000,000.00	21,005,000,000.00	
2.其他权益工具持有者投入资本	10											-7,199,200,000.00		-7,199,200,000.00	
3.股份支付计入所有者权益的金额	11														
4.其他	12					154,976,054.68						154,976,054.68	-6,424,278.04	148,551,776.63	
（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														
1.提取盈余公积	17									97,070,979.08	-1,388,347,052.67	-1,291,276,073.59	-627,750,000.00	-1,919,026,073.59	
其中：法定公积金	18									97,070,979.08	-97,070,979.08				
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														
4.其他	25														
（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														
四、本年年末余额	33	1,696,118,827.00		2,593,760,000.00		60,615,738,361.08		58,826,488.51		494,478,316.93	491,130,452.33	65,950,052,445.85	5,849,028,639.83	71,799,081,085.68	

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表(续)

金额单位: 元

2021年度

项 目		上年金额													
		归属于母公司所有者权益													
		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	小计	少数股东权益	所有者权益合计	
		优先股	永续债	其他											
行次	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26		
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		-1,556,662,466.60	-1,556,662,466.60	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				11,028,036,198.10						10,222,729,606.10	5,810,376.75	10,228,539,982.85	
1.所有者投入的普通股	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	
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														
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														
4.其他	25														
（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														
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:

公司所有者权益变动表

编制单位:珠海华发综合发展股份有限公司 2021年度 金额单位:元

项 次	本年金额											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	未分配利润		
		优先股	永续债	其他								
1	1,411,340,242.00	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
一、上年年末余额			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	
加：会计政策变更							-63,225,252.68			54,416,882.61	1,191,629.93	
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	1,411,340,242.00		9,792,960,000.00		25,574,569,984.87		13,836,095.03		397,407,337.85	490,599,259.53	37,680,712,919.28	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	284,778,585.00		-7,199,200,000.00		19,831,242,229.86		31,644,220.46		97,070,979.08	-417,637,261.87	12,627,898,752.53	
（一）综合收益总额							31,644,220.46			970,709,790.80	1,002,354,011.26	
（二）所有者投入和减少资本	284,778,585.00		-7,199,200,000.00		19,831,242,229.86						12,916,820,814.86	
1.所有者投入的普通股	284,778,585.00				19,715,221,415.00						20,000,000,000.00	
2.其他权益工具持有者投入资本											-7,199,200,000.00	
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他					116,020,814.86						116,020,814.86	
（三）专项储备提取和使用												
1.提取专项储备												
2.使用专项储备												
（四）利润分配												
1.提取盈余公积									97,070,979.08	-1,388,347,052.67	-1,291,276,073.59	
其中：法定公积金									97,070,979.08	-97,070,979.08		
任意公积金												
2.提取一般风险准备												
3.对所有者（或股东）的分配												
4.其他												
（五）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）										-730,315,240.25	-730,315,240.25	
2.盈余公积转增资本（或股本）										-560,960,833.34	-560,960,833.34	
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
四、本年年末余额	1,596,118,827.00		2,593,760,000.00		45,405,812,214.73		45,480,315.49		494,478,316.93	72,961,997.66	50,308,611,671.81	

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(续)

金额单位: 元

2021年度

项 目	行次	上年金额						
		2021年度			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
		12	13	14	15	16	17	18
			优先股	永续债	其他			
一、上年年末余额	1	1,240,466,834.00		10,769,140,000.00		14,891,533,230.75		61,726,217.96
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		61,726,217.96
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		364,456,158.96
(一) 综合收益总额	7							2,546,092,492.30
(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.所有者投入的普通股	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
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							
1.提取盈余公积	17							-2,181,636,333.34
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							
4.其他	25							
(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							
四、本年年末余额	33	1,411,340,242.00		9,792,960,000.00		25,574,569,984.87		426,182,376.92

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，由珠海铎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“《关于无偿划转珠海铎创投资管理有限公司等企业股权的意见》”（珠国资[2012]265 号），由珠海铎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（原名为珠海铎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（原名珠海铎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	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	740.84	0.52493
合计		141,134.02	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[2021]312 号文件《关于对珠海华发综合发展有限公司增资不超过 200 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 200 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	115,565.20	68.13509
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	17.68744
3	珠海工智股权投资基金（有限合伙）	10,171.22	5.99676
4	珠海农智股权投资基金（有限合伙）	10,171.22	5.99676
5	中银金融资产投资有限公司	1,481.70	0.87358
6	农银金融资产投资有限公司	1,481.70	0.87358
7	上海信银海丝投资管理有限公司	740.84	0.43679
合计		169,611.88	100.00

注册资本：人民币 169,611.8827 万元

法定代表人：许继莉

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列报，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 2021 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2021 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。除投资性房地产及某些金融工具外，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，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入留存收益。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、36。

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，其余额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方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）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。

（2）金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

但是，对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

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；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（3）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、以摊余成本计量的金融负债。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。

以摊余成本计量的金融负债

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。

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。

（4）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，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，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。

（5）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、36。

（6）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；

- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义合同资产；
- 租赁应收款；
- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

• 预期信用损失的计量

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

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

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

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当信用风险特征显著不同且可以合理成本评估预期信用损失的信息时，按单项金融工具评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，计量预期信用损失。本公司对涉诉、财务状况恶化的票据或款项等单项计提减值准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收票据、应收账款和合同资产划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组

合的依据如下：

A、应收票据

- 应收票据组合 1：银行承兑汇票
- 应收票据组合 2：商业承兑汇票

B、应收账款

- 应收账款组合 1：合并范围内公司、合营及联营等关联方组合
- 应收账款组合 2：集团体系内既是客户又是供应商的组合
- 应收账款组合 3：土地竞买保证金组合
- 应收账款组合 4：应收政府款项
- 应收账款组合 5：应收内部职工款项、备用金、保证金组合
- 应收账款组合 6：除组合 1、2、3、4、5 外的应收账款(账龄组合)

C、合同资产

- 合同资产组合 1：基建建设项目
- 合同资产组合 2：土地一级开发项目

其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 其他应收款组合 1：合并范围内公司、合营及联营等关联方组合
- 其他应收款组合 2：土地竞买保证金组合
- 其他应收款组合 3：应收政府款项
- 其他应收款组合 4：应收内部职工款项、备用金、保证金组合
- 其他应收款组合 5：除组合 1、2、3、4 外的其他应收款(账龄组合)

应收款项信用风险特征组合及预期信用损失确定方法

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，公司依据类似信用风险特征将应收款项（应收账款和其他应收款）划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	预期信用损失的确定方法
组合 1: 合并范围内公司、合营及联营等关联方组合	合并范围内的公司、合营企业、联营企业款项之间的应收款项不能收回的风险极低	预期信用损失为 0
组合 2: 集团体系内既是客户又是供应商的组合	同一客户在集团内公司应收账款和应付账款同时挂账，不能收回的风险极低	预期信用损失为 0
组合 3: 土地竞买保	应收政府部门土地竞买保证金	预期信用损失为 0

组合名称	确定组合的依据	预期信用损失的确定方法
证金组合	不能收回的风险极低	
组合 4: 应收政府款项	应收政府部门除土地竞买保证金以外的款项	按该款项整个存续期预期信用损失率对照表计算
组合 5: 应收内部职工款项、备用金、保证金组合	应收公司内部职工的款项以及备用金、保证金组合	按该款项整个存续期预期信用损失率对照表计算
组合 6: 除组合 1、2、3、4、5 外的应收款项(账龄组合)	相同账龄的应收款项具有类似的信用风险特征	按应收款项账龄与未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率对照表计算

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（7）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。

（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。

10、套期会计

在初始指定套期关系时，本公司正式指定套期工具和被套期项目，并有正式的书面文件记录套期关系、风险管理策略和风险管理目标。其内容记录包括载明套期工具、被套期项目、被套期风险的性质以及套期有效性评估方法。

本公司持续地对套期有效性进行评价，判断该套期在套期关系被指定的会计期间内是否满足运用套期会计对于有效性的要求。如果不满足，则终止运用套期关系。运用套期会计，应当符合下列套期有效性的要求：

- ①被套期项目和套期工具之间存在经济关系。
- ②被套期项目和套期工具经济关系产生的价值变动中，信用风险的影响不占主导地位。
- ③套期关系的套期比率，应当等于企业实际套期的被套期项目数量与对其进行套期的套期工具实际数量之比，但不应当反映被套期项目和套期工具相对权重的失衡，这种失衡会导致套期无效，并可能产生与套期会计目标不一致的会计结果。

本公司发生下列情形之一的，终止运用套期会计：

- ①因风险管理目标发生变化，导致套期关系不再满足风险管理目标。
- ②套期工具已到期、被出售、合同终止或已行使。
- ③被套期项目与套期工具之间不再存在经济关系，或者被套期项目和套期工具经济关系产生的价值变动中，信用风险的影响开始占主导地位。
- ④套期关系不再满足运用套期会计方法的其他条件。

（1）公允价值套期

公允价值套期是指对本公司的已确认资产或负债、尚未确认的确定承诺，或上述项目组成部分的公允价值变动风险敞口进行的套期，该公允价值变动源于特定风险，且将影响企业的损益或其他综合收益。

对于公允价值套期，套期工具产生的利得或损失计入当期损益。被套期项目因被套期风险敞口形成的利得或损失计入当期损益，同时调整未以公允价值计量的已确认被套期项目的账面价值。

被套期项目为以摊余成本计量的金融工具（或其组成部分）的，对被套期项目账面价值所作的调整按照开始摊销日重新计算的利率进行摊销，并计入当期损益。

被套期项目为尚未确认的确定承诺（或其组成部分）的，其在套期关系指定后因被套期风险引起的公允价值累计变动额确认为一项资产或负债，相关的利得或损失计入各相关期间损益。当履行确定承诺而取得资产或承担负债时，调整该资产或负债的初始确认金额，以包括已确认的被套期项目的公允价值累计变动额。

（2）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。该现金流量变动源于与已确认资产或负债、极可能发生的预期交易，或与上述项目组成部分有关的特定风险，且将影响企业的损益。

套期工具产生的利得或损失中属于套期有效的部分，作为现金流量套期储备，计入其他综合收益。属于套期无效的部分（即扣除计入其他综合收益后的其他利得或损失），计入当期损益。

对于现金流量套期，被套期项目为预期交易，且该预期交易使本公司随后确认一项非金融资产或非金融负债的，或者非金融资产或非金融负债的预期交易形成一项适用于公允价值套期会计的确定承诺时，本公司将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入该资产或负债的初始确认金额。

对于不属于上述情况的现金流量套期，本公司在被套期的预期现金流量影响损益的相同期间，将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入当期损益。

如果在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额是一项损失，且该损失全部或部分预计在未来会计期间不能弥补的，本公司在预计不能弥补时，将预计不能弥补的部分从其他综合收益中转出，计入当期损益。

当本公司对现金流量套期终止运用套期会计时，若被套期的未来现金流量预期仍然会发生的，在其他综合收益中确认的累计现金流量套期储备的金额予以保留，直至预期交易实际发生时，再按上述现金流量套期的会计政策处理。如果被套期的未来现金流量预期不再发生的，在其他综合收益中确认的累计现金流量套期储备的金额从其他综合收益中转出，计入当期损益。被套期的未来现金流量预期不再极可能发生但可能预期仍然会发生，在预期仍然会发生的情况下，累计现金流量套期储备的金额予以保留，直至预期交易实际发生时，再按上述现金流量套期的会计政策处理。

11、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。

房地产的存货主要包括库存材料、在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。存货按实际成本进行初始计量。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

（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。

12、合同资产

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、9、（6）金融资产减值。

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。原股权分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

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。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

（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、24。

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	0-10	3.33-1.8
运输设备	5-10 年	0-10	20-9
电子设备及其他	3-10 年	0-10	33.33-9

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、24。

（4）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。

（5）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、24。

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、使用权资产

（1）使用权资产确认条件

本公司使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司作为承租人按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

（2）使用权资产的折旧方法

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

本公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

（3）使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、24。

19、无形资产

本公司无形资产包括软件、土地使用权等。

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

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。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
土地使用权	50	直线法摊销	
软件	10	直线法摊销	

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、24。

20、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。

21、长期待摊费用

本公司长期待摊费用包括：经营租赁方式租入的固定资产装修费、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。

22、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，则计入当期损益。

23、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。

24、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、固定资产、在建工程、无形资产、使用权资产、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。

25、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。

26、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。

27、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。

28、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。

29、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。

30、收入

（1）收入确认的一般原则

公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，确认收入。

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

交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。有权收取的对价是非现金形式时，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

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

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；
- ③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑的迹象：

- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- ③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- ⑤客户已接受该商品或服务。
- ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利(且该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值准备。本公司拥有的、无条件(仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

（2）收入确认的具体方法

①房地产销售

房地产销售在房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明，达到销售合同约定的交付条件，客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。

②建造合同

本公司在履行履约义务的时段内按履约进度确认收入，并根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度。

③提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，公司根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，其中已完成劳务的进度根据已经发生的成本占预计总成本的比例确定。

31、合同成本

（1）合同取得成本

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

（2）合同履约成本

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

- ①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- ②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；
- ③该成本预期能够收回。

（3）合同成本摊销

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

（4）合同成本减值

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- ①本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- ②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

32、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，计入当期损益或冲减相关成本；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或冲减相关成本。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，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，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。

33、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。

34、租赁

（1）租赁的识别

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

（2）本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

①使用权资产

使用权资产的会计政策见附注四、18。

②租赁负债

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额按照增量借款利率计算的现值进行初始计量。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

③短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

本公司将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

④低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

本公司将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

（3）本公司作为出租人

本公司作为出租人时，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。

①融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本公司作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

②经营租赁

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

（4）售后回租

承租人和出租人按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；出租人根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据本准则对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理；出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

35、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对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

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。

36、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、投资性房地产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产所产生的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益，直至该金融资产终止确认或被重分类。但是，采用实际利率法计算的该金融资产的利息应当计入当期损益。在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。③对于指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，除了获得的股利计入当期损益外，其他相关的利得或损失均应计入其他综合收益，且后续不得转入当期损益。当其终止确认时，计入留存收益。

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。

37、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。

38、国有独资或全资企业之间无偿划拨子公司

（1）划入企业的会计处理

本公司在取得被划拨企业的控制权之日，根据国资监管部门批复的有关金额，借记“长期股权投资”科目，贷记“资本公积（资本溢价）”科目（若批复明确作为资本金投入的，记入“实收资本”科目，下同）。

本公司的合并资产负债表以被划拨企业经审计等确定并经国资监管部门批复的资产和负债的账面价值及其在被划拨企业控制权转移之前发生的变动为基础，对被划拨企业的资产负债表进行调整，调整后应享有的被划拨企业资产和负债之间的差额，计入资本公积（资本溢价）。

本公司取得被划拨企业的控制权当期的合并利润表包含被划拨企业自国资监管部门批复的基准日起至控制权转移当期期末发生的净利润。

本公司取得被划拨企业的控制权当期的合并现金流量表包含被划拨企业自国资监管部门批复的基准日起至控制权转移当期期末产生的现金流量。

本公司合并所有者权益变动表包含被划拨企业自国资监管部门批复的基准日起至控制权转移当期期末的所有者权益变动情况。合并所有者权益变动表可以根据合并资产负债表和合并利润表编制。

（2）划出企业的会计处理

本公司在丧失对被划拨企业的控制权之日，按照对被划拨企业的长期股权投资的账面价值，借记“资本公积（资本溢价）”科目（若批复明确冲减资本金的，应借记“实收资本”科目，下同），贷记“长期股权投资（被划拨企业）”科目；资本公积（资本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

本公司在丧失对被划拨企业的控制权之日，不再将被划拨企业纳入合并财务报表范围，终止确认原在合并财务报表中反映的被划拨企业相关资产、负债、少数股东权益以及其他权益项目，相关差额冲减资本公积（资本溢价），资本公积（资本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。同时，本公司与被划拨企业之间在控制权转移之前发生的未实现内部损益，应转入资本公积（资本溢价），资本公积（资本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

五、会计政策、会计估计变更及差错更正

（一）会计政策变更

1、新金融工具准则

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（修订）》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（修订）》、《企业会计准则第 24 号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（修订）》（统称“新金融工具准则”），本公司及下属子公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行了调整。变更后的会计政策参见附注四、9。

新金融工具准则要求根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。混合合同包含的主合同属于金融资产的，不应从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而应当将该混合合同作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。

新金融工具准则以“预期信用损失法”替代了原金融工具准则规定的、根据实际已发生减值损失确认减值准备的方法。“预期信用损失法”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；
- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；
- 租赁应收款；
- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

本公司按照新金融工具准则的规定，除某些特定情形外，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2021 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2021 年年初留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

于 2021 年 1 月 1 日，金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比如下：

原金融工具准则			新金融工具准则		
项 目	类别	账面价值	项 目	类别	账面价值
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	15,346,368.59	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	15,346,368.59
应收票据	摊余成本	255,440,000.00	应收款项融资	摊余成本	255,440,000.00
其他应收款	摊余成本	57,202,968.29	货币资金	摊余成本	57,202,968.29
			短期借款	摊余成本	1,186,899.00
其他应付款	摊余成本	223,101,226.11	一年内到期的非流动负债	摊余成本	221,914,327.11

于 2021 年 1 月 1 日，执行新金融工具准则时金融工具分类和账面价值调节表如下：

项 目	调整前账面金额 (2020年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2021年1月1日)
资产：				
货币资金	26,630,217,971.84	57,202,968.29		26,687,420,940.13
应收票据	255,440,000.00	-255,440,000.00		
应收款项融资		255,440,000.00		255,440,000.00
其他应收款	2,330,165,865.50	-57,202,968.29		2,272,962,897.21

项 目	调整前账面金额 (2020年12月31 日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2021年1月1 日)
可供出售金融资产	15,346,368.59	-15,346,368.59		
其他非流动金融资产		15,346,368.59		15,346,368.59
负债:				
短期借款	13,346,236,533.93	1,186,899.00		13,347,423,432.93
其他应付款	2,830,709,008.01	-223,101,226.11		2,607,607,781.90
一年内到期的非流动负债	5,811,007,001.27	221,914,327.11		6,032,921,328.38

2、新收入准则

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》（以下简称“新收入准则”），本公司及下属子公司自 2021 年 1 月 1 日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。变更后的会计政策参见附注四、30。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。在满足一定条件时，本公司属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素作为合同资产列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

本公司根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整本公司 2021 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，未对比较财务报表数据进行调整。本公司仅对在 2021 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数调整本公司 2021 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额 (2021 年 1 月 1 日)
因执行新收入准则，本公司将与销售商品及提供劳务相关、不满足无条件收款权的收取对价的权利计入合同资产；将与基建建设、部分制造与安装业务及提供劳务相关、不满足无条件收款权的已完工未结算、长期应收款计入合同资产和其他非流动资产；将与基建建设、部分制造与安装业务相关的已结算未完工、销售商品及与提供劳务相关的预收款项重分类至合同负债。	合同资产	2,864,423,051.24
	其他非流动资产	34,113,468.86
	应收账款	-2,864,423,051.24
	预付账款	-34,113,468.86
	合同负债	5,867,776,828.34
	预收款项	-6,230,881,240.67
	其他流动负债	363,104,412.33

3、新租赁准则

财政部于 2018 年颁布了《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）》（以下简称“新租赁准则”），本公司及下属子公司自 2021 年 1 月 1 日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。变更后的会计政策参见附注四、34。

作为承租人

新租赁准则要求承租人对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外，并分别确认折旧和利息费用。

对于首次执行日前已存在的合同，本公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

新租赁准则允许承租人选择下列方法之一对租赁进行衔接会计处理：

- 按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定采用追溯调整法处理。
- 根据首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

本公司按照新租赁准则的规定，对于首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异追溯调整入 2021 年年初留存收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

- 对于首次执行日之前的融资租赁，本公司按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；
- 对于首次执行日之前的经营租赁，本公司根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并对于所有租赁按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。在首次执行日，本公司按照附注四、24 对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

本公司对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于 12 个月内完成的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。

本公司对于首次执行日之前的经营租赁，采用了下列简化处理：

- 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁可采用同一折现率；使用权资产的计量可不包含初始直接费用；
- 存在续租选择权或终止租赁选择权的，本公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 作为使用权资产减值测试的替代，本公司评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- 首次执行日前的租赁变更，本公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日资产负债表项目的影响如下：

项 目	调整前账面金额 (2020年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2021年1月1日)
资产：				
使用权资产	--		130,898,473.25	130,898,473.25
资产总额			130,898,473.25	130,898,473.25
负债				
一年内到期的非流动负债			30,622,081.13	30,622,081.13
租赁负债			100,276,392.12	100,276,392.12
负债总额			130,898,473.25	130,898,473.25

作为出租人

根据新租赁准则，本公司无需对其作为出租人的租赁按照衔接规定进行调整，但需自首次执行新租赁准则之日按照新租赁准则进行会计处理。

（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。

（四）首次执行新金融工具准则、新收入准则和新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

项 目	2020.12.31	2021.01.01	调整数
流动资产：			
货币资金	26,630,217,971.84	26,687,420,940.13	57,202,968.29
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计			
入当期损益的金融资产			
衍生金融资产	7,141,875.00	7,141,875.00	
应收票据	255,440,000.00		255,440,000.00
应收账款	5,903,441,889.83	3,039,018,838.59	2,864,423,051.24
应收款项融资		255,440,000.00	255,440,000.00
预付款项	3,103,546,170.51	3,069,432,701.65	34,113,468.86
其他应收款	2,330,165,865.50	2,272,962,897.21	57,202,968.29
存货	35,637,704,650.09	35,637,704,650.09	
合同资产		2,864,423,051.24	2,864,423,051.24
持有待售资产			
存出保证金			

珠海华发综合发展有限公司（合并）
 财务报表附注
 2021 年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2020.12.31	2021.01.01	调整数
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	2,022,177,247.96	2,022,177,247.96	
流动资产合计	75,889,835,670.73	75,855,722,201.87	34,113,468.86
非流动资产:			
债权投资			
可供出售金融资产	15,346,368.59		15,346,368.59
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	152,280,807.75	152,280,807.75	
长期股权投资	20,757,506,285.86	20,758,348,963.69	842,677.83
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		15,346,368.59	15,346,368.59
投资性房地产	3,006,941,542.69	3,006,941,542.69	
固定资产	7,346,141,095.28	7,346,141,095.28	
在建工程	1,288,329,360.63	1,288,329,360.63	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		130,898,473.25	130,898,473.25
无形资产	899,508,315.13	899,508,315.13	
开发支出	5,892,710.53	5,892,710.53	
商誉	18,659,622.72	18,659,622.72	
长期待摊费用	23,714,444.63	23,714,444.63	
递延所得税资产	219,588,068.53	219,588,068.53	
其他非流动资产	6,890,435.91	41,003,904.77	34,113,468.86
非流动资产合计	33,740,799,058.25	33,906,653,678.19	165,854,619.94
资 产 总 计	109,630,634,728.98	109,762,375,880.06	131,741,151.08
流动负债:			
短期借款	13,346,236,533.93	13,347,423,432.93	1,186,899.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	2,762,774,081.09	2,762,774,081.09	
预收款项	6,256,578,140.59	14,896,899.92	-6,241,681,240.67
合同负债		5,878,576,828.34	5,878,576,828.34
应付职工薪酬	296,570,123.71	296,570,123.71	
应交税费	452,984,739.50	452,984,739.50	
其他应付款	2,830,709,008.01	2,607,607,781.90	223,101,226.11
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	5,811,007,001.27	6,063,004,071.61	251,997,070.34

珠海华发综合发展有限公司（合并）
 财务报表附注
 2021 年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2020.12.31	2021.01.01	调整数
其他流动负债	18,082,989.46	381,187,401.79	363,104,412.33
流动负债合计	31,774,942,617.56	31,805,025,360.79	30,082,743.23
非流动负债：			
长期借款	16,078,421,888.07	16,078,421,888.07	
应付债券	3,491,740,192.89	3,491,740,192.89	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		100,815,730.02	100,815,730.02
长期应付款	77,542,628.79	77,542,628.79	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	1,700,000.00	1,700,000.00	
递延所得税负债	414,690,603.42	414,690,603.42	
其他非流动负债			
非流动负债合计	20,064,095,313.17	20,164,911,043.19	100,815,730.02
负 债 合 计	51,839,037,930.73	51,969,936,403.98	130,898,473.25
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,411,340,242.00	1,411,340,242.00	
国家资本			
国有法人资本	1,411,340,242.00	1,411,340,242.00	
#减：已归还投资			
实收资本（或股本）净额	1,411,340,242.00	1,411,340,242.00	
其他权益工具	9,792,960,000.00	9,792,960,000.00	
其中：优先股			
永续债	9,792,960,000.00	9,792,960,000.00	
资本公积	40,745,540,891.40	40,745,540,891.40	
减：库存股			
其他综合收益	181,117,469.81	117,893,248.11	-63,224,221.70
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	397,407,337.85	397,407,337.85	
其中：法定公积金	397,407,337.85	397,407,337.85	
未分配利润	164,375,424.69	228,493,736.49	64,118,311.80
归属于母公司所有者权益合计	52,692,741,365.75	52,693,635,455.85	894,090.10
*少数股东权益	5,098,855,432.50	5,098,804,020.23	-51,412.27
所有者权益合计	57,791,596,798.25	57,792,439,476.08	842,677.83
负债和所有者权益总计	109,630,634,728.98	109,762,375,880.06	131,741,151.08

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	2、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五大类 72 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、珠海华发国际会展管理有限公司符合“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	珠海华发城运资产管理有限公司	珠海	珠海	招商、运营，综合服务		97.94	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		97.94	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
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

珠海华发综合发展有限公司（合并）
 财务报表附注
 2021 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	
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		97.94	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		97.94	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		97.94	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	97.94		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		97.94	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		97.94	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		97.94	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		93.83	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		93.83	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		48.97	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		97.94	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		97.94	投资设立
31	珠海华瀚开发建设有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		97.94	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		97.94	投资设立
33	珠海华宸开发建设有限公司	珠海	珠海	项目开发		97.94	投资设立
34	珠海华发高新港口物流有限公司	珠海	珠海	服务业		48.97	投资设立
35	珠海华发珠澳发展有限公司	珠海	珠海	项目运营		97.94	投资设立
36	广州锦发汽车贸易有限公司	广州	广州	汽车销售		80.00	投资设立
37	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
38	西藏华昇物流发展有限公司	西藏林芝	西藏林芝	物流业		80.00	投资设立
39	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
40	珠海华港建设投资有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		97.94	投资设立
41	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		97.94	投资设立
42	珠海华建联合投资控股有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		49.95	投资设立
43	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
44	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		88.15	投资设立
45	华发城市运营（香港）有限公司	香港	香港	项目开发建设		97.94	投资设立
46	华发城市运营（以色列）有限公司	以色列	以色列	服务业		97.94	投资设立
47	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
48	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		97.94	非同一控制下的企业合并
49	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
50	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

珠海华发综合发展有限公司（合并）
 财务报表附注
 2021 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
52	珠海一通电器有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		78.35	非同一控制下的企业合并
53	广东富源实业集团有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		100.00	划拨
54	珠海富锦置业有限公司	珠海市	珠海市	项目开发建设		100.00	划拨
55	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
56	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
57	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
58	珠海华发华瑞房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		97.94	投资设立
59	珠海华发海岛投资开发有限公司	珠海市	珠海市	项目开发建设		97.94	投资设立
60	珠海华发石化能源有限公司	珠海市	珠海市	批发零售		40.00	投资设立
61	珠海华发城市研究院有限公司	珠海市	珠海市	服务业	100.00		投资设立
62	珠海华发文体会展场馆管理有限公司	珠海市	珠海市	会展管理		100.00	投资设立
63	珠海隽华商贸有限公司	珠海市	珠海市	商品销售		80.00	投资设立
64	珠海华聚开发建设有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发经营		97.94	划拨转入
65	珠海华兆发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发经营		97.94	划拨转入
66	珠海华兆投资有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发经营		97.94	划拨转入
67	华发城市运营（瓜达尔）有限公司	巴基斯坦	巴基斯坦	房地产开发经营		97.94	投资设立
68	珠海隽华一号投资合伙企业（有限合伙）	珠海市	珠海市	投资管理		16.00	投资设立
69	珠海西海岸公寓管理有限公司	珠海市	珠海市	酒店管理		100.00	投资设立
70	珠海华鑫投资管理有限公司	珠海市	珠海市	项目投资、投资管理		78.35	投资设立

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
珠海华发华瑞房地产开发有限公司	投资设立
珠海华发海岛投资开发有限公司	收购
珠海华发石化能源有限公司	投资设立
珠海华发城市研究院有限公司	投资设立
珠海华发文体会展场馆管理有限公司	投资设立
珠海隽华商贸有限公司	投资设立
珠海华聚开发建设有限公司	划拨
珠海华兆发展有限公司	划拨
珠海华兆投资有限公司	划拨

名称	纳入原因
华发城市运营（瓜达尔）有限公司	投资设立
珠海隼华一号投资合伙企业（有限合伙）	投资设立
珠海西海岸公寓管理有限公司	投资设立

（三）本期不再纳入合并范围的主体

名称	不再纳入原因
珠海华瀚医疗项目管理有限公司	已注销
珠海富铨物业管理有限公司	已注销

（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	期初余额
库存现金	297,961.70	150,225.70
银行存款	20,267,970,065.79	26,136,112,781.41
其他货币资金	1,031,780,723.24	525,985,287.03
期货保证金存款	155,295,949.13	25,172,645.99
合 计	21,455,344,699.86	26,687,420,940.13
其中：存放集团财务公司金额	9,504,843,849.30	12,705,100,832.35

截止 2021 年 12 月 31 日，期末余额中除 1,898,839,991.53 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。

截止 2021 年 12 月 31 日，期末余额中应计利息为 80,882,328.11 元，已从期末现金及现金等价物中扣除；期初余额中应计利息为 57,202,968.29 元，已从期初现金及现金等价物中扣除。

2021 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	1,045,142,000.00
监管账户保证金	175,000,000.00
保函保证金	2,402,042.40
信用证保证金	71,000,000.00
期货保证金	155,295,949.13
定期存单	450,000,000.00
合 计	1,898,839,991.53

2、交易性金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	300,081,250.00	
其中：其他-结构性存款	300,081,250.00	
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		
合 计	300,081,250.00	

3、应收账款

账 龄	期末数	期初数
1 年以内（含 1 年）	1,582,553,233.02	769,879,776.72
1 至 2 年	714,391,599.35	1,410,825,685.86
2 至 3 年	1,329,353,160.38	896,275,584.83
3 年以上	316,588,221.39	31,829,138.56
小 计	3,942,886,214.14	3,108,810,185.97
减：坏账准备	97,687,315.01	69,791,347.38
合 计	3,845,198,899.13	3,039,018,838.59

（1）按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	账 面 余 额		期 末 数		账 面 价 值
	金 额	比 例 (%)	金 额	预 期 信 用 损 失 率 (%)	
按单项计提坏账准备	160,313,031.95	4.07	83,561,862.84	52.12	76,751,169.11
按组合计提坏账准备	3,782,573,182.19	95.93	14,125,452.17	0.37	3,768,447,730.02
其中：关联方组合	144,554,906.01	3.67			144,554,906.01
政府款项	3,282,292,637.95	83.25	440,359.92	0.01	3,281,852,278.03
集团体系内组合	284,232,764.52	7.21			284,232,764.52
账龄组合	71,492,873.71	1.80	13,685,092.25	19.14	57,807,781.46
合 计	3,942,886,214.14	100.00	97,687,315.01	2.48	3,845,198,899.13

（续）

类 别	账 面 余 额		期 初 数		账 面 价 值
	金 额	比 例 (%)	金 额	预 期 信 用 损 失 率 (%)	
按单项计提坏账准备	169,282,242.50	5.45	61,183,050.69	36.14	108,099,191.81

珠海华发综合发展有限公司（合并）
 财务报表附注
 2021 年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类 别	账面余额		期初数		账面 价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用 损失率(%)	
按组合计提坏账准备	2,939,527,943.47	94.55	8,608,296.69	0.29	2,930,919,646.78
其中：关联方组合	22,854,068.02	0.74			22,854,068.02
政府款项	2,483,342,192.19	79.88			2,483,342,192.19
集团体系内组合	390,864,351.76	12.57			390,864,351.76
账龄组合	42,467,331.50	1.36	8,608,296.69	20.27	33,859,034.81
合 计	3,108,810,185.97	100.00	69,791,347.38	2.24	3,039,018,838.59

期末，按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	预期信用 损失率(%)	计提理由
葛洲坝集团物 流有限公司	17,026,734.31	11,918,714.02	2-3 年 598.93 万， 5 年以上 1103.74 万	70.00	单独减值 测试计提
上海泽侖石油 化工有限公司	143,286,297.64	71,643,148.82	3-4 年	50.00	单独减值 测试计提
合 计	160,313,031.95	83,561,862.84	—	—	—

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款：

组合计提项目：账龄组合

账龄	期末数		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内(含 1 年)	53,750,390.90	463,140.11	0.86
1 至 2 年	5,449,701.74	944,960.99	17.34
2 至 3 年			
3 年以上	12,292,781.07	12,276,991.15	99.87
合 计	71,492,873.71	13,685,092.25	19.14

续：

账龄	期初数		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内(含 1 年)	29,349,892.58	888,274.59	3.03
1 至 2 年	91,492.64		
2 至 3 年	203,436.62	71,440.05	35.12
3 年以上	12,822,509.66	7,648,582.05	59.65
合 计	42,467,331.50	8,608,296.69	20.27

组合计提项目：关联方

账龄	应收账款	期末数 坏账准备	预期信用损失率(%)
关联方组合	144,554,906.01		
合 计	144,554,906.01		

续：

账龄	应收账款	期初数 坏账准备	预期信用损失率(%)
关联方组合	22,854,068.02		
合 计	22,854,068.02		

组合计提项目：集团体系内组合

账龄	应收账款	期末数 坏账准备	预期信用损失率(%)
集团体系内组合	284,232,764.52		
合 计	284,232,764.52		

续：

账龄	应收账款	期初数 坏账准备	预期信用损失率(%)
集团体系内组合	390,864,351.76		
合 计	390,864,351.76		

组合计提项目：政府款项

账龄	应收账款	期末数 坏账准备	预期信用损失率(%)
政府款项	3,282,292,637.95	440,359.92	0.01
合 计	3,282,292,637.95	440,359.92	0.01

续：

账龄	应收账款	期初数 坏账准备	预期信用损失率(%)
政府款项	2,483,342,192.19		
合 计	2,483,342,192.19		

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类 别	期初数	本期变动金额			期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	
单项	61,183,050.69	22,378,812.15			83,561,862.84
组合:					
政府款项		440,359.92			440,359.92
账龄组合	8,608,296.69	5,076,795.56			13,685,092.25
合 计	69,791,347.38	27,895,967.63			97,687,315.01

(3) 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
珠海市金湾区财政局	2,350,817,367.78	59.62	317,360.34
珠海保税区管理委员会	908,478,214.05	23.04	122,644.56
上海泽侓石油化工有限公司	143,286,297.64	3.63	71,643,148.82
广东建星建造集团有限公司	63,728,835.13	1.62	
建泰建设有限公司	52,962,515.89	1.34	
合 计	3,519,273,230.49	89.25	72,083,153.72

4、应收款项融资

种 类	期末余额	期初余额
应收票据	133,000,000.00	255,440,000.00
合 计	133,000,000.00	255,440,000.00

(1) 应收票据分类

票据种类	期末数			期初数		
	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	133,000,000.00		133,000,000.00	255,440,000.00		255,440,000.00
合 计	133,000,000.00		133,000,000.00	255,440,000.00		255,440,000.00

(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	3,703,075,197.25	
信用证	75,116,860.00	
合 计	3,778,192,057.25	

(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，本期无坏账准备发生。

(6) 本期无核销的应收票据。

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	期末数		坏账准备	期初数		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)	178,966,890.84	5.92		2,929,851,942.74	95.45	
1 年以上	2,841,809,476.79	94.08		139,580,758.91	4.55	
合 计	3,020,776,367.63	100.00		3,069,432,701.65	100.00	

(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
珠海华发城市之心建设 控股有限公司	珠海市香洲区财政局	2,758,600,104.25	1-2 年 27.486 亿, 其他 3 年以上	拆迁补偿款 未结算
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
合 计		2,830,297,204.25	—	—

(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	91.32	
中国民用航空珠海空中交通管理站	71,697,100.00	2.37	
珠海粤裕丰钢铁有限公司	43,509,993.51	1.44	
珠海华发集团财务有限公司	28,491,467.86	0.94	
平安银行股份有限公司	15,594,204.74	0.52	
合 计	2,917,892,870.36	96.59	

6、其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		102,975,794.67
应收股利		116,920,656.79

珠海华发综合发展有限公司（合并）
 财务报表附注
 2021 年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	期初余额
其他应收款项	538,987,590.41	2,053,066,445.75
合 计	538,987,590.41	2,272,962,897.21

(1) 应收利息

项 目	期末余额	期初余额
应收集团内关联方利息		90,540,983.00
应收银行理财利息		12,434,811.67
小 计:		102,975,794.67
减: 坏账准备		
合 计		102,975,794.67

(2) 应收股利

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

(3) 其他应收款项

账 龄	期末数	期初数
1 年以内（含 1 年）	277,072,950.52	1,532,270,846.18
1 至 2 年	89,199,821.65	351,060,571.35
2 至 3 年	68,266,493.76	124,228,268.94
3 年以上	132,807,044.04	58,887,021.02
小 计	567,346,309.97	2,066,446,707.49
减: 坏账准备	28,358,719.56	13,380,261.74
合 计	538,987,590.41	2,053,066,445.75

按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例(%)	金额	坏账准备 预期信用损失 率(%)	
单项计提坏账准备的其他 应收款项	10,000,000.00	1.76	10,000,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提 坏账准备的其他应收款项	557,346,309.97	98.24	18,358,719.56	3.29	538,987,590.41
其中: 关联方组合	148,324,036.09	26.14			148,324,036.09
政府款项	75,330,030.68	13.28	9,631.15	0.01	75,320,399.53
公司内部职工的款项以及	254,831,207.76	44.92	3,245,332.72	1.27	251,585,875.04

珠海华发综合发展有限公司（合并）
 财务报表附注
 2021 年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类 别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例(%)	金额	坏账准备 预期信用损失率(%)	
备用金、保证金组合					
账龄组合	78,861,035.44	13.90	15,103,755.69	19.15	63,757,279.75
合 计	567,346,309.97	100.00	28,358,719.56	5.00	538,987,590.41

续:

类 别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例(%)	金额	坏账准备 预期信用损失率(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	10,000,000.00	0.48	10,000,000.00	100	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	2,056,446,707.49	99.52	3,380,261.74	0.16	2,053,066,445.75
其中：关联方组合	499,210,482.71	24.16			499,210,482.71
政府款项	1,300,107,752.88	62.92			1,300,107,752.88
公司内部职工的款项以及备用金、保证金组合	208,341,041.64	10.08			208,341,041.64
账龄组合	48,787,430.26	2.36	3,380,261.74	6.93	45,407,168.52
合 计	2,066,446,707.49	100.00	13,380,261.74	0.65	2,053,066,445.75

①单项计提坏账准备的其他应收款情况

债务人名称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	
珠海世嘉文化传播发展有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	单独减值测试计提坏账
合 计	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	—

②按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

账龄组合

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额 金额	比例(%)	坏账准备	账面余额 金额	比例(%)	坏账准备
1 年以内	56,001,120.16	71.02	916,269.63	37,182,622.52	76.22	341,558.80
1 至 2 年	12,344,826.32	15.65	5,954,072.77	4,362,321.16	8.94	119,747.14
2 至 3 年	4,056,640.60	5.14	1,774,964.93	6,797,915.94	13.93	2,474,385.16
3 年以上	6,458,448.36	8.19	6,458,448.36	444,570.64	0.91	444,570.64
合 计	78,861,035.44	100.00	15,103,755.69	48,787,430.26	100.00	3,380,261.74

珠海华发综合发展有限公司（合并）
 财务报表附注
 2021 年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方组合	148,324,036.09			499,210,482.71		
政府款项	75,330,030.68	0.01	9,631.15	1,300,107,752.88		
公司内部职工的 款项以及备用 金、保证金组合	254,831,207.76	1.27	3,245,332.72	208,341,041.64		
合 计	478,485,274.53	0.68	3,254,963.87	2,007,659,277.23		

其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预 期信用损失	整个存续期预期信用 损失（未发生信用减 值）	整个存续期预期信用 损失（已发生信用减 值）	
期初余额	3,380,261.74		10,000,000.00	13,380,261.74
期初余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	14,978,457.82			14,978,457.82
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	18,358,719.56		10,000,000.00	28,358,719.56

③本期无收回或转回的坏账准备情况。

④本期无实际核销的其他应收款项情况。

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
阳江华阳开发建 设有限公司	关联往来款	140,758,000.00	1年以内7,310,000.00 元，1-2年9,870,000.00 元，2-3年32,770,000.00 元，3年以上 90,808,000.00元	24.81	

珠海华发综合发展有限公司（合并）
 财务报表附注
 2021 年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
珠海方正科技多 层电路板有限公 司	意向金	100,000,000.00	1年以内	17.63	
珠海市物业维修 资金管理办公室	专项维修基金	76,272,363.56	1年以内54,830,634.70 元，1-2年19,646,990.86 元，2-3年1,794,738.00 元	13.44	9,424.26
广东建星建造集 团有限公司	代垫工程款	40,131,769.02	1年以内	7.07	
百瑞信托有限责 任公司	信托借款保证 金	40,000,000.00	1-2年27,000,000.00元， 2-3年10,000,000.00元， 3年以上3,000,000.00元	7.05	
合 计		397,162,132.58		70.00	9,424.26

7、存货

（1）存货分类

项 目	期末数			期初数		
	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	27,646.61		27,646.61	79,463.89		79,463.89
低值易耗品	750,673.40		750,673.40	2,692,827.40		2,692,827.40
库存商品	1,425,648,139.67	880,637.00	1,424,767,502.67	262,154,336.62	684,907.86	261,469,428.76
开发成本	40,654,523,185.54		40,654,523,185.54	34,846,142,646.74		34,846,142,646.74
开发产品	2,312,228,577.24		2,312,228,577.24	226,349,442.17		226,349,442.17
出租开发产品	416,957,559.88		416,957,559.88	55,840,520.85		55,840,520.85
发出商品	321,654,772.53		321,654,772.53	243,801,004.31		243,801,004.31
工程施工	1,329,315.97		1,329,315.97	1,329,315.97		1,329,315.97
在途物资	1,440,010.85		1,440,010.85			
合 计	45,134,559,881.69	880,637.00	45,133,679,244.69	35,638,389,557.95	684,907.86	35,637,704,650.09

（2）存货跌价准备

存货种类	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回	转销	
库存商品	684,907.86	565,319.64			369,590.50	880,637.00
合 计	684,907.86	565,319.64			369,590.50	880,637.00

珠海华发综合发展有限公司（合并）
 财务报表附注
 2021 年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(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）	期末余额	期初余额
1.十字门中央商务区（二级开发）	2009	2025	7,130,370.00	23,172,335,717.12	19,202,213,070.64
2.十字门中央商务区（一级开发）	2009	2025	770,693.00	2,080,295,314.39	1,638,419,751.54
3.华发艺术馆	2012	2022	41,414.69	348,894,634.31	320,215,067.72
4.富山产业新城	2015	2024	600,000.00	899,647,634.46	724,277,481.70
5.华发未来城悦花园			53,458.00	46,868,615.43	42,284,416.67
6.华发未来四季园			42,580.00	37,175,622.39	33,826,567.81
7.华发未来叠翠园	2020	2023	85,700.00	403,676,953.43	115,728,908.09
8.科技创新海岸（北围）片区项目	2015	2025	593,000.00	265,874,520.92	131,955,220.95
9.斗门“一河两岸”综合开发项目	2015	2024	200,000.00	10,527,610.88	447,622,435.27
10.金湾航空城项目	2013	2024	350,000.00	17,483,211.03	171,570,295.65
11.城市之心一期工程	2020	2028	1,924,900.00	1,642,879,117.97	689,383,173.02
12.珠海市人民医院北二区	2021	2023	82,838.20	198,477,624.47	
13.市级殡葬服务机构迁建项目	2021	2022	43,000.00	54,410,487.03	
14.横琴国际金融大厦项目	2013	2021	316,055.00		2,489,368,311.30
15.保税区二期土地开发	2015	2025	351,378.00	43,476,024.85	12,507,525.62
16.高新唐家总部基地 C2 地块项目	2011	2021	66,600.00		461,400,096.76
17.高新唐家总部基地 A、C1 地块				1,126,133,782.02	1,127,440,667.25
18.南屏科技工业园配套项目	2016	2022	12,871.00	94,411,901.69	78,434,531.64
19.北山区域城市更新	2019	2027	1,510,000.00	2,453,403,460.84	1,438,671,223.18
20.华发智谷圆芯广场	2018	2022	176,255.30	1,033,779,444.37	694,350,480.90
21.高栏港综合保税区市政道路工程	2019		20,000.00		30,911,008.98
22.富山工业园产业服务中心	2018	2022	48,891.00	152,037,297.48	124,971,603.48
23.珠海市富山工业园起步区科创中心	2018	2022	129,303.00	456,003,029.82	290,700,484.19
24.珠海市富山工业园起步区邻里中心	2020	2022	10,282.00	84,855,484.76	69,729,695.11
25.富山工业园智造小镇生活中心	2019	2024	236,785.00	1,917,887,846.34	1,112,360,266.15
26.拱北检验综合楼				5,612,468.34	5,612,468.34
27.圣博立科创园项目	2019	2022	62,000.00	417,264,964.74	268,219,692.09
28.工人文化宫综合体项目	2020	2024	550,000.00	3,514,442,412.45	3,075,814,310.92
29.珠海市民服务中心	2021	2024	192,124.00	44,447,642.17	
30.市人民医院主体综合楼项目（一期）	2021	2025	77,600.00	18,248,722.52	
31.裕华聚酯改造项目				76,271,433.82	
32.其他				37,700,205.50	48,153,891.77
合计				40,654,523,185.54	34,846,142,646.74

注 1：上述存货中有 10,945,319,114.61 元的存货为本公司及下属子公司的借款设定抵押。

珠海华发综合发展有限公司（合并）
 财务报表附注
 2021 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		期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
	时间					
1.华发国际海岸花园 15-A#地块	2021			889,143,388.61	837,493,980.08	51,649,408.53
2.华发国际海岸花园 15-B#地块	2021			1,011,406,324.81	957,244,745.95	54,161,578.86
3.珠海中心大厦	2017			1,534,896,101.43	1,534,896,101.43	
4.横琴国际金融大厦项目	2020	226,349,442.17		2,827,038,745.40	1,330,737,014.30	1,722,651,173.27
5.富山工业园产业服务中心	2021			301,361,135.20	271,894,720.07	29,466,415.13
6.总部基地蓝湾智岛二期项目	2021			533,449,992.82	79,149,991.37	454,300,001.45
合计		226,349,442.17		7,097,295,688.27	5,011,416,553.20	2,312,228,577.24

(5) 出租开发产品明细表

出租项目名称	竣工时间	期初余额		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.横琴国际金融大厦项目	2020			85,456,618.42	1,097,728.17		85,456,618.42	1,097,728.17
2.富山工业园产业服务中心	2021			271,894,720.07	7,179,206.00		271,894,720.07	7,179,206.00
3.沁园保障房	2016	60,974,751.65	5,134,230.80		1,651,733.16		60,974,751.65	6,785,963.96
4.总部基地蓝湾智岛二期项目	2021			13,912,229.56	217,861.69		13,912,229.56	217,861.69
合 计		60,974,751.65	5,134,230.80	371,263,568.05	10,146,529.02		432,238,319.70	15,280,759.82

8、合同资产

(1) 合同资产情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
代建管理费收入	16,532,035.72	1,484.88	16,530,550.84			
TOD 项目工程	1,375,695,705.74	185,718.92	1,375,509,986.82	854,652,069.16		854,652,069.16
富山一级开发项目工程				2,009,770,982.08		2,009,770,982.08
合 计	1,392,227,741.46	187,203.80	1,392,040,537.66	2,864,423,051.24		2,864,423,051.24

(2) 合同资产减值准备

项 目	期初数	本期变动金额		期末数	原因
		计提	收回或转回 转销或核销		
代建管理费收入		1,484.88		1,484.88	
TOD 项目工程		185,718.92		185,718.92	
合 计		187,203.80		187,203.80	

9、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
委托贷款		426,000,000.00
预交税费	793,864,907.73	107,369,460.64
待抵扣进项税额	774,564,678.87	676,284,047.32
拆出资金	948,920,014.28	812,523,740.00
合 计	2,517,349,600.88	2,022,177,247.96

10、长期应收款

项 目	期末余额			期初余额			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	账面价值	
其他	101,931,427.53		101,931,427.53	152,280,807.75		152,280,807.75	
小 计	101,931,427.53		101,931,427.53	152,280,807.75		152,280,807.75	
减：1 年内 到期的长 期应收款							
合 计	101,931,427.53		101,931,427.53	152,280,807.75		152,280,807.75	

说明：长期应收款是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，本期收回了部分代垫款项。

11、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	期末余额			期初余额		
	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	10,034,200.00		10,034,200.00	13,034,200.00		13,034,200.00
联营企业投资	50,293,778,065.71		50,293,778,065.71	20,745,314,763.69		20,745,314,763.69
合 计	50,303,812,265.71		50,303,812,265.71	20,758,348,963.69		20,758,348,963.69

珠海华发综合发展有限公司（合并）
 财务报表附注
 2021 年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 对未合并子公司投资

被投资单位名称	投资成本	期初余额	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（原名珠海市住房租赁发展投资有限公司）		1,000,000.00	-1,000,000.00		
珠海华兆发展有限公司（原名珠海华兆生态科技有限公司）		1,000,000.00	-1,000,000.00		
珠海华兆投资有限公司（原名珠海华莘生态科技有限公司）		1,000,000.00	-1,000,000.00		
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	10,034,200.00	13,034,200.00	-3,000,000.00	10,034,200.00	

*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。

(3) 联营企业投资

被投资单位名称	期初余额	本期成本增减变动	本期损益变动	期末余额	持股比例 (%)
珠海华发实业股份有限公司	487,264,489.67			487,264,489.67	4.29
珠海华发投资控股集团有限公司*1	12,003,404,164.60	2,113,000,000.00	192,653,327.53	14,309,057,492.13	42.26
珠海智慧产业园发展有限公司	21,467,298.00		-316,923.13	21,150,374.87	50.00
珠海华青开发建设有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00	0.10
中冶华发公共综合管廊有限公司	101,797,268.78		1,791,285.29	103,588,554.07	50.00
珠海市海川地产有限公司*2	3,192,006,442.11	26,731,345,025.00	-25,550,750.62	29,897,800,716.49	49.75
珠海华晖房地产开发有限公司（原名珠海十字门城建有限公司）	3,277,894,193.00		191,055,763.92	3,468,949,956.92	25.00
珠海华发集团财务有限公司	1,551,351,912.27		275,073,229.81	1,826,425,142.08	30.00
珠海城际轨道实业有限公司	74,328,583.79		-2,683,511.62	71,645,072.17	49.90
珠海市金湾东部供电有限公司*3	7,847,549.66	70,200,000.00	19,734.00	78,067,283.66	39.00
珠海华发新科技投资控股有限公司	26,952,861.81		1,876,121.84	28,828,983.65	30.00
合 计	20,745,314,763.69	28,914,545,025.00	633,918,277.02	50,293,778,065.71	

*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，本公司 2020 年已增资 21.13 亿元、2021 年增资 21.13 亿元。

*2 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”，同意本公司和珠海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：本公司出资 49.5025 亿元，2020 年已增资 29.70 亿元、2021 年增资 19.8 亿元。根据珠海华发集团珠华集董会[2021]28 号珠海华发集团有限公司 2021 年第二十八次董事会会议纪要意见，同意由本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 50 亿元，其中：本公司出资 49.5025 亿元，已于 2021 年 9 月 30 日完成实缴。根据珠海市国资委国资[2021]310 号文“关于对珠海市海川地产有限公司增资不超过 200 亿元的意见”，同意本公司和珠海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 200 亿元，其中：本公司出资 198.0099 亿元，已于 2021 年 11 月完成实缴。

*3 根据珠海市金湾东部供电有限公司章程的规定，子珠海华金开发有限公司以货币出资 7,800 万元，首期已出资 800 万元，剩余出资应在 2021 年 12 月 31 日之前缴足，本期交纳剩余出资款 7,000 万元。

12、其他非流动金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
债务工具投资	1,263,746,368.59	15,346,368.59
其他	2,128,715.07	
合 计	1,265,875,083.66	15,346,368.59

13、投资性房地产

以公允价值计量

项 目	期初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购置	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	2,900,604,252.44		68,120,712.00		1,755,280,840.70		1,213,444,123.74
其中：房屋、建筑物	2,900,604,252.44		68,120,712.00		1,755,280,840.70		1,213,444,123.74
二、公允价值变动合计	106,337,290.25			15,771,035.87	88,546,065.07		33,562,261.05
其中：房屋、建筑物	106,337,290.25			15,771,035.87	88,546,065.07		33,562,261.05
三、账面价值合计	3,006,941,542.69						1,247,006,384.79
其中：房屋、建筑物	3,006,941,542.69						1,247,006,384.79

（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深圳市广衡房地产土地资产评估顾问有限公司对投资性房地产 2021 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）本期减少的投资性房地产主要是珠海十字门中央商务区建设控股有限公司位于香洲区湾仔街道银湾路 1663 号的珠海中心大厦整体出售。

（3）本公司期末投资性房地产均未受限。

（4）期末无未办妥产权证书的投资性房地产。

14、固定资产

项 目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	6,810,780,249.63	7,346,124,281.15
固定资产清理	3,503.60	16,814.13
合 计	6,810,783,753.23	7,346,141,095.28

（1）固定资产情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
固定资产原值合计:	8,840,753,321.18	27,343,595.21	530,861,519.08	8,337,235,397.31
其中：房屋及建筑物	8,343,320,582.08	7,122,628.79	524,191,236.78	7,826,251,974.09
运输设备	18,943,818.47	929,520.29	510,100.00	19,363,238.76
电子设备及其他	478,488,920.63	19,291,446.13	6,160,182.30	491,620,184.46
累计折旧合计:	1,494,629,040.03	217,609,280.37	185,783,172.72	1,526,455,147.68
其中：房屋及建筑物	1,182,423,577.63	169,216,416.77	179,520,787.25	1,172,119,207.15
运输设备	13,499,770.39	1,256,362.52	479,827.48	14,276,305.43
电子设备及其他	298,705,692.01	47,136,501.08	5,782,557.99	340,059,635.10
固定资产账面净值合计:	7,346,124,281.15			6,810,780,249.63
其中：房屋及建筑物	7,160,897,004.45			6,654,132,766.94
运输设备	5,444,048.08			5,086,933.33
电子设备及其他	179,783,228.62			151,560,549.36
固定资产减值准备合计:				
其中：房屋及建筑物				
运输设备				
电子设备及其他				
固定资产账面价值合计:	7,346,124,281.15			6,810,780,249.63
其中：房屋及建筑物	7,160,897,004.45			6,654,132,766.94
运输设备	5,444,048.08			5,086,933.33
电子设备及其他	179,783,228.62			151,560,549.36

① 公司固定资产中有账面价值 2,450,325,884.83 元为本公司下属子公司的借款设定抵押。

② 期末无暂时闲置的固定资产情况。

③ 期末无未办妥产权证书的固定资产情况

(2) 固定资产清理

项目	期末账面价值	期初账面价值	转入清理的原因
其他	3,503.60	16,814.13	处置
合计	3,503.60	16,814.13	

15、在建工程

项目	期末余额		期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备
在建工程	1,226,356,316.50		1,226,356,316.50	1,288,329,360.63	
工程物资					
合 计	1,226,356,316.50		1,226,356,316.50	1,288,329,360.63	

(1) 在建工程情况

项 目	期末余额		期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备
代建项目	639,073,863.52		639,073,863.52	1,146,915,283.41	
华发(林芝)商贸物流园	64,183,882.08		64,183,882.08	18,524,734.88	
十字门装修工程	14,996,528.10		14,996,528.10	75,738,155.90	
金融中心大厦办公及餐饮装修工程	3,297,905.59		3,297,905.59	27,857,050.28	
金融产业发展基地三期	6,592,969.05		6,592,969.05	18,508,502.83	
华发东澳岛酒店	250,309,795.19		250,309,795.19		
大万山岛锦塘湾度假酒店	247,115,739.64		247,115,739.64		
其他	785,633.33		785,633.33	785,633.33	
合 计	1,226,356,316.50		1,226,356,316.50	1,288,329,360.63	

(2) 本期无计提在建工程减值准备情况。

16、使用权资产

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	130,898,473.25	28,425,980.35	11,280,530.57	148,043,923.03
其中：房屋、建筑物	130,898,473.25	28,425,980.35	11,280,530.57	148,043,923.03
二、累计折旧合计		43,755,497.94	3,808,949.42	39,946,548.52
其中：房屋、建筑物		43,755,497.94	3,808,949.42	39,946,548.52
三、使用权资产账面净值合计	130,898,473.25			108,097,374.51
其中：房屋、建筑物	130,898,473.25			108,097,374.51
四、减值准备合计				
其中：房屋、建筑物				
五、使用权资产账面价值合计	130,898,473.25			108,097,374.51
其中：房屋、建筑物	130,898,473.25			108,097,374.51

17、无形资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
原值				
土地使用权	1,054,312,390.53		38,699,100.27	1,015,613,290.26
软件	30,625,414.75	5,301,177.51	399,200.00	35,527,392.26
合计	1,084,937,805.28	5,301,177.51	39,098,300.27	1,051,140,682.52
累计摊销				
土地使用权	168,189,250.28	23,325,645.26	1,164,721.91	190,350,173.63
软件	17,240,239.87	4,934,351.26		22,174,591.13
合计	185,429,490.15	28,259,996.52	1,164,721.91	212,524,764.76
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	886,123,140.25			825,263,116.63
软件	13,385,174.88			13,352,801.13
合计	899,508,315.13			838,615,917.76

注：截止 2021 年 12 月 31 日，期末无受限的无形资产。

18、开发支出

项 目	期末余额	期初余额
信息化平台项目	19,884,036.00	5,892,710.53
合 计	19,884,036.00	5,892,710.53

19、商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	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

20、长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	期末余额
装修费	23,665,607.15	78,317,362.61	40,319,839.07	61,663,130.69
其他	48,837.48	799,999.98	368,837.47	479,999.99
合 计	23,714,444.63	79,117,362.59	40,688,676.54	62,143,130.68

21、递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额		期初余额	
	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
一、递延所得税资产				
资产减值准备	27,643,751.85	112,686,891.39	20,025,284.53	80,268,227.31
固定资产折旧差异	21,690,980.93	86,763,923.72	48,396,836.12	193,585,904.48
可弥补亏损	76,465,177.99	305,860,711.96	151,165,947.88	604,663,791.53
其他	2,057,834.15	8,231,336.58		
小 计	127,857,744.92	513,542,863.65	219,588,068.53	878,517,923.32
二、递延所得税负债				
非同一控制企业合并增值	10,237,921.11	40,951,684.44	10,473,740.49	41,894,961.96
存货的账面价值高于计税基础	320,825,357.35	1,283,301,429.39	311,207,908.87	1,244,831,635.49
投资性房地产公允价值变动	8,390,565.26	33,562,261.05	85,077,949.30	340,311,797.21
其 他	5,062,976.87	20,251,907.49	7,931,004.76	31,724,019.04
小 计	344,516,820.59	1,378,067,282.37	414,690,603.42	1,658,762,413.70

22、其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
汽车 4S 店建筑	5,439,817.82	6,890,435.91
合同取得成本	312,966,396.71	34,113,468.86
合 计	318,406,214.53	41,003,904.77

汽车 4S 店建筑摊销如下：

项目	原始金额	摊销 期限	期初数	本期增加	本期摊销	期末数	累计摊销
上众 4S 店	9,254,013.64	18 年	3,152,908.93		663,770.30	2,489,138.63	6,764,875.01
综合楼	4,663,614.04	18 年	1,553,887.29		327,134.17	1,226,753.12	3,436,860.92
雪佛兰 4S 店	7,508,598.90	18 年	2,183,639.69		459,713.62	1,723,926.07	5,784,672.83
合 计	21,426,226.58		6,890,435.91		1,450,618.09	5,439,817.82	15,986,408.76

23、短期借款

（1）短期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	543,000,000.00	1,000,000,000.00
抵押借款	2,561,301,985.01	3,901,013,845.01
保证借款	6,063,446,055.70	4,081,222,688.92
信用借款	4,890,000,000.00	4,364,000,000.00
未到期应付利息	4,741,897.44	1,186,899.00
合 计	14,062,489,938.15	13,347,423,432.93

（2）抵押、质押及担保情况见附注八.7、附注八.14 及附注九、1。

（3）公司本期末无已逾期未偿还的短期借款。

24、应付票据

类 别	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	711,000,000.00	
商业承兑汇票	100,000,000.00	
信用证	173,342,594.97	
合 计	984,342,594.97	

25、应付账款

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	2,419,412,675.50	2,605,149,550.76
1 年以上	852,153,756.54	157,624,530.33
合 计	3,271,566,432.04	2,762,774,081.09

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
会展组团一期工程款	397,675,324.54	工程款未决算
珠海中冶置业有限公司工程款	209,331,062.05	工程款未决算
保税区二期工程款	91,540,028.58	工程款未决算
西藏万林工程建设有限公司	27,061,222.26	工程款未决算
上海宝冶集团有限公司	20,770,654.82	工程款未决算
沁园保障房工程款	17,145,924.66	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
产业服务一期工程款	14,258,508.13	工程款未决算
平沙医院项目工程款	13,861,117.83	工程款未决算
金融街三期工程款	10,203,904.55	工程款未决算
合计	816,846,262.42	

26、预收款项

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	5,924,777.20	14,896,899.92
1 年以上	27,073.24	
合 计	5,951,850.44	14,896,899.92

27、合同负债

（1）合同负债情况

款项性质	期末余额	期初余额
预收楼款	12,104,591,141.84	5,703,805,589.31
项目合作开发投资款	741,141,655.66	
预收货款	156,602,529.66	109,718,014.42
土地一级开发款	5,795,094.10	55,494,305.93
代建收入	4,903,858.21	
其他	16,352,244.76	9,558,918.68
合 计	13,029,386,524.23	5,878,576,828.34

(2) 1 年以上主要的合同负债

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	5,795,094.10	2-3 年	土地一级开发款未结算
珠海市南辰土石方工程有限公司	10,800,000.00	2-3 年	工程款未决算
合 计	16,595,094.10		

28、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	259,435,013.26	915,477,317.77	832,081,997.64	342,830,333.39
离职后福利-设定提存计划	37,110,129.36	85,562,822.36	71,242,722.46	51,430,229.26
辞退福利	24,981.09	2,901,410.51	2,920,851.60	5,540.00
一年内到期的其他福利				
其他				
合 计	296,570,123.71	1,003,941,550.64	906,245,571.70	394,266,102.65

(2) 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	254,477,624.66	795,589,144.76	713,496,568.60	336,570,200.82
职工福利费		46,576,167.04	46,576,167.04	
社会保险费	4,093.68	14,256,377.20	14,245,993.98	14,476.90
其中：医疗保险费	3,761.46	12,923,030.39	12,912,839.67	13,952.18
工伤保险费		272,672.86	272,488.06	184.80
生育保险费	332.22	1,060,673.95	1,060,666.25	339.92
其他				
住房公积金	170,107.00	36,585,836.82	36,726,119.82	29,824.00
工会经费和职工教育经费	4,783,187.92	20,492,084.71	19,059,440.96	6,215,831.67
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
其他短期薪酬		1,977,707.24	1,977,707.24	
合 计	259,435,013.26	915,477,317.77	832,081,997.64	342,830,333.39

(3) 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	13,744.84	32,682,240.26	32,666,463.03	29,522.07
失业保险费		930,138.62	929,477.72	660.90
企业年金缴费	37,096,384.52	51,950,443.48	37,646,781.71	51,400,046.29
合 计	37,110,129.36	85,562,822.36	71,242,722.46	51,430,229.26

29、应交税费

项 目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	143,109,952.45	656,307,837.37	785,844,327.61	13,573,462.21
企业所得税	284,357,608.17	382,457,660.30	419,138,483.67	247,676,784.80
城市维护建设税	980,094.94	54,853,562.21	54,967,021.82	866,635.33
房产税	2,015,840.56	19,454,645.05	19,804,802.92	1,665,682.69
个人所得税	3,992,681.35	69,590,871.89	69,766,310.07	3,817,243.17
印花税	7,486,716.69	67,149,115.87	61,971,795.39	12,664,037.17
土地使用税		4,611,258.95	4,611,258.95	
土地增值税	10,299,310.52	1,001,459,191.52	1,001,127,516.99	10,630,985.05
教育费附加	700,067.85	39,188,945.62	39,267,631.60	621,381.87
代扣代缴税款及其他	42,466.97	24,769,183.14	24,688,857.13	122,792.98
合 计	452,984,739.50	2,319,842,271.92	2,481,188,006.15	291,639,005.27

30、其他应付款

类 别	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	4,419,261,454.35	2,607,607,781.90
合 计	4,419,261,454.35	2,607,607,781.90

(1) 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
其他应付款	4,419,261,454.35	2,607,607,781.90
合 计	4,419,261,454.35	2,607,607,781.90

(2) 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	1,605,102,509.70	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
中国人民财产保险股份有限公司	6,219,420.85	未到偿还期
上海宝冶集团有限公司	4,121,379.84	未到偿还期
鹏祥智慧保安有限公司	3,600,482.22	未到偿还期
国基建设集团有限公司	2,083,780.86	未到偿还期
中山大学	1,450,000.00	未到偿还期
横琴国际知识产权交易中心有限公司	1,215,696.00	未到偿还期
合 计	1,700,168,259.27	

31、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	2,017,170,977.94	1,822,433,333.33
1 年内到期的应付债券	85,775,353.70	4,210,487,995.05
1 年内到期的长期应付款	203,241,875.00	
1 年内到期的租赁负债	30,771,406.79	30,082,743.23
合 计	2,336,959,613.43	6,063,004,071.61

32、其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
待转销项税及其他	1,118,511,295.24	381,187,401.79
合 计	1,118,511,295.24	381,187,401.79

33、长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	493,910,000.00	615,190,000.00
抵押借款	3,648,856,880.10	2,783,471,427.97
保证借款	22,298,388,035.61	14,291,360,460.10
信用借款	8,000,000.00	208,000,000.00
未到期应付利息	9,170,977.94	2,833,333.33
小 计	26,458,325,893.65	17,900,855,221.40
减：一年内到期的长期借款	2,017,170,977.94	1,822,433,333.33
合 计	24,441,154,915.71	16,078,421,888.07

说明：抵押、质押及担保情况见附注八.7、附注八.14 及附注九、1。

34、应付债券

（1）应付债券

项 目	期末余额	期初余额
公司债券	3,397,258,469.05	7,483,147,194.16
未到期应付利息	85,775,353.70	219,080,993.78
小 计	3,483,033,822.75	7,702,228,187.94
减：一年内到期的应付债券	85,775,353.70	4,210,487,995.05
合 计	3,397,258,469.05	3,491,740,192.89

（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)	期初余额	本期发行	按面值计提利息	折溢价摊销	本期偿还	期末余额
16 华综 01	100.00	2016/3/14	3+2 年	25.00	2,492,007,115.10		12,418,395.33	991,884.90	2,492,999,000.00	
16 华综 02	100.00	2016/3/14	5 年	15.00	1,499,399,886.17		21,036,813.48	600,113.83	1,500,000,000.00	
绿色债 G18 华综 1	100.00	2018/3/30	3+2 年	10.00	1,000,000,000.00		49,181,107.11		103,338,000.00	896,662,000.00
18 华综 01	100.00	2018/8/17	3+2 年	20.00	1,993,343,330.91		93,600,000.00	8,472,274.20		2,001,815,605.11
绿色债 G19 华综 1	100.00	2019/12/4	5 年	5.00	498,396,861.98		20,850,000.00	384,001.96		498,780,863.94
合计	—	—	—	—	7,483,147,194.16		197,086,315.92	10,448,274.89	4,096,337,000.00	3,397,258,469.05

35、租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	150,345,527.93	157,047,312.41
减：未确认的融资费用	21,611,145.39	26,148,839.16
小 计	128,734,382.54	130,898,473.25
减：一年内到期的租赁负债	30,771,406.79	30,082,743.23
合 计	97,962,975.75	100,815,730.02

36、长期应付款

项 目	期末余额	期初余额
长期应付款项	700,000,000.00	
专项应付款	59,933,845.25	77,542,628.79
合 计	759,933,845.25	77,542,628.79

(1) 长期应付款

项 目	期末余额	期初余额
售后回租融资款	900,000,000.00	
未到期应付利息	3,241,875.00	
小 计	903,241,875.00	
减：一年内到期的长期应付款	203,241,875.00	
合 计	700,000,000.00	

(2) 专项应付款

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.中交第四航务工程勘察设计院有限公司		9,418,122.89		9418122.89
2.海绵城市专项资金	52,114,962.66		5,815,282.48	46,299,680.18
3.代建航空城小学专项资金	21,074,831.50		21,074,831.50	
4.金湾航空城国际商务中心专项资金	3,661,441.44		136,792.45	3,524,648.99
5.其他	691,393.19			691,393.19
合 计	77,542,628.79	9,418,122.89	27,026,906.43	59,933,845.25

37、递延收益

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	1,700,000.00			1,700,000.00
合 计	1,700,000.00			1,700,000.00

其中：递延收益-政府补助情况

补助项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入损益金额	本期计入损益的列报项目	本期返还的金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关	本期返还的原因
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	
合 计	1,700,000.00						1,700,000.00		

珠海华发综合发展有限公司（合并）
 财务报表附注
 2021 年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

38、实收资本

投资者名称	期初余额		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	870,873,408.00	61.70542	284,778,585.00		1,155,651,993.00	68.135084
珠海华发创新投资控股有限公司	300,000,000.00	21.25639			300,000,000.00	17.68744
珠海工智股权投资基金（有限合伙）	101,712,154.60	7.20678			101,712,154.60	5.996759
珠海农智股权投资基金（有限合伙）	101,712,154.60	7.20678			101,712,154.60	5.996759
中银金融资产投资有限公司	14,817,009.90	1.04985			14,817,009.90	0.873583
上海信银海丝投资管理有限公司	7,408,505.00	0.52493			7,408,505.00	0.436792
农银金融资产投资有限公司	14,817,009.90	1.04985			14,817,009.90	0.873583
合 计	1,411,340,242.00	100.00	284,778,585.00		1,696,118,827.00	100.00

注：实收资本变动情况详见附注一、公司基本情况。

39、其他权益工具

发行在外的金融工 具	期初余额		本期增加		本期减少		期末余额	
	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-16 珠海华 发 MTN001	20,000,000	2,000,000,000.00			20,000,000.00	2,000,000,000.00		
永续债-16 珠海华 发 MTN002	22,000,000	2,200,000,000.00			22,000,000.00	2,200,000,000.00		
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					10,000,000.00	997,600,000.00
20 华综 Y2	10,000,000	997,600,000.00					10,000,000.00	997,600,000.00
20 华综 Y3	6,000,000	598,560,000.00					6,000,000.00	598,560,000.00
20 华综 Y4	10,000,000	999,200,000.00			10,000,000.00	999,200,000.00		
合 计		9,792,960,000.00				7,199,200,000.00		2,593,760,000.00

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。

40、资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本公积	40,745,540,891.40	19,892,209,335.97	22,011,866.29	60,615,738,361.08
合 计	40,745,540,891.40	19,892,209,335.97	22,011,866.29	60,615,738,361.08

珠海华发综合发展有限公司（合并）
 财务报表附注
 2021 年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

注：（1）资本公积本期增加的主要原因为：①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 19,715,221,415 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 60,167,106.10 元；③联营企业珠海华发投资控股集团有限公司本期资本公积变动增加资本公积 116,820,814.87 元。

资本公积本期减少的主要原因为：①公司本期将珠海华聚开发建设有限公司、珠海华兆发展有限公司、珠海华兆投资有限公司纳入合并范围，合并成本与净资产份额的差异冲减资本公积 16,914,123.00 元；②公司本期同一控制下收购珠海华发海岛投资开发有限公司的股权，收购价与净资产份额的差异冲减资本公积 4,297,743.29 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 800,000.00 元。

41、其他综合收益

项 目	期初数	本期所得 税前发生额	本期发生额				期末数
			减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益 或留存收益	减：所 得税费 用	税后归属于 母公司	税后归属 于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益							
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		-986,040.86	-2,024,492.06		881,584.58	156,866.62	881,584.58
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							
二、将重分类进损益的其他综合收益							
1.权益法下可转损益的其他综合收益	13,758,853.88	39,678,327.70			38,498,504.04	1,179,823.66	52,257,357.92
2.其他债权投资公允价值变动							
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额							
4.其他债权投资信用减值准备							
5.现金流量套期储备							
6.外币财务报表折算差额	1,210,478.83	72,871.45			72,871.45		1,283,350.28
7、投资性房地产初始公允价值变动	102,923,915.40	108,521.71	102,923,915.40	27,130.43	-98,519,719.67	-4,322,804.45	4,404,195.73
其他综合收益合计	117,893,248.11	38,873,680.00	100,899,423.34	27,130.43	-59,066,759.60	-2,986,114.17	58,826,488.51

42、盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	397,407,337.85	97,070,979.08		494,478,316.93
合 计	397,407,337.85	97,070,979.08		494,478,316.93

43、未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
上年期末余额	164,375,424.69	1,821,037,891.29
期初调整金额	64,118,311.80	
本期期初余额	228,493,736.49	1,821,037,891.29
本期增加额	1,652,709,985.41	524,973,866.74
其中：本期净利润转入	1,652,709,985.41	524,973,866.74
其他调整因素		
本期减少额	1,390,073,269.57	2,181,636,333.34
其中：本期提取盈余公积	97,070,979.08	
本期提取一般风险准备		
本期分配普通股股利	730,315,240.25	1,455,207,000.00
其他利润分配	560,960,833.34	726,429,333.34
其他变动	1,726,216.90	
本期期末余额	491,130,452.33	164,375,424.69

44、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				
汽车销售	306,928,980.58	281,286,037.26	290,171,832.80	270,505,205.89
土地一级开发	1,738,064,346.52	1,150,952,319.31	2,521,490,040.75	1,452,652,592.39
大宗商品批发	48,148,217,196.77	47,999,801,183.91	38,370,996,975.92	38,253,634,203.47
租赁收入	117,129,174.50	79,738,686.45	98,457,564.68	95,115,765.54
会展及酒店业务	339,519,839.55	270,862,790.39	151,689,889.74	400,268,862.61
房地产业销售	8,228,650,953.58	4,796,858,540.29		
代建业务	946,663,458.78	969,168,708.83	12,074,273.68	15,725,476.83
其他	94,503,254.08	81,886,106.73	91,259,133.82	132,532,391.61
主营业务小计	59,919,677,204.36	55,630,554,373.17	41,536,139,711.39	40,620,434,498.34
2、其他业务				
其他业务小计	175,575,541.70	169,111,293.77	395,451,288.43	84,806,435.66
合 计	60,095,252,746.06	55,799,665,666.94	41,931,590,999.82	40,705,240,934.00

珠海华发综合发展有限公司（合并）
 财务报表附注
 2021 年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

45、税金及附加

项 目	本期发生额	上年发生额
城市维护建设税	40,894,307.66	10,188,185.40
教育费附加	29,082,820.81	7,276,808.10
土地使用税	4,513,098.79	3,642,104.52
土地增值税	979,286,674.74	340,934.54
房产税	19,249,813.21	30,914,024.48
印花税	67,432,396.57	40,972,694.35
其他	988,265.74	1,731,042.09
合 计	1,141,447,377.52	95,065,793.48

46、销售费用

项 目	本期发生额	上年发生额
职工薪酬	46,839,695.20	35,876,100.30
车辆费用	417,123.90	425,341.95
办公费	708,048.35	687,737.82
差旅费	1,049,927.27	861,910.05
租赁费	3,071,923.01	5,743,328.76
水电费	1,158,129.05	1,109,484.16
业务宣传费	35,775,792.75	32,426,222.01
广告费	1,868,162.50	6,555,742.08
销售服务费	208,074,216.26	2,743,056.86
折旧及摊销	19,426,723.05	3,223,372.47
物业管理费	4,661,106.21	2,660,787.19
其他	12,489,524.21	3,884,239.40
合 计	335,540,371.76	96,197,323.05

47、管理费用

项 目	本期发生额	上年发生额
职工薪酬	564,427,555.74	420,976,954.93
车辆费用	1,322,499.26	1,190,374.00
办公费	5,058,321.90	5,738,986.81
差旅费	2,316,284.35	1,720,617.52
水电费	25,931,319.54	18,506,248.43

珠海华发综合发展有限公司（合并）
 财务报表附注
 2021 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
折旧及摊销	51,399,771.81	16,847,913.88
业务招待费	5,934,719.39	4,910,473.65
广告宣传费	12,354,651.03	6,953,748.23
中介机构费	35,228,724.89	34,974,303.99
物业管理费	22,779,366.64	19,383,332.47
党组织工作经费	3,658,856.52	4,850,969.45
日常维修费	8,882,216.36	6,290,541.13
其他	21,009,980.88	5,168,816.66
合 计	760,304,268.31	547,513,281.15

48、研发费用

项 目	本期发生额	上年发生额
职工薪酬	14,682,184.15	
中介机构费	260,118.15	
委外费	96,226.41	
合 计	15,038,528.71	

49、财务费用

项 目	本期发生额	上年发生额
利息费用	934,582,213.80	1,011,120,314.92
减：利息收入	548,837,402.10	538,911,720.69
汇兑损益	1,417,463.36	9,699,246.85
手续费	14,746,527.52	25,759,369.75
其他	157,777,829.58	124,991,750.00
合 计	559,686,632.16	632,658,960.83

50、其他收益

项 目	本期发生额	上年发生额
政府补助	23,327,852.89	15,992,091.31
合 计	23,327,852.89	15,992,091.31

(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	9,328,225.00	与收益相关

项 目	本期发生额	与资产相关/与收益相关
大型展览运营补助	7,970,780.00	与收益相关
税款手续费返还	1,415,025.06	与收益相关
稳岗补贴	567,440.90	与收益相关
人才租赁补贴	495,750.00	与收益相关
增值税进项加计抵扣	1,513,639.37	与收益相关
其他	2,036,992.56	与收益相关
合 计	23,327,852.89	

51、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	908,604,660.67	1,053,410,763.74
处置长期股权投资产生的投资收益		59,702,907.20
以成本法核算的被投资单位宣告分派的利润	40,894,776.00	36,350,912.00
其他	1,565,685.94	535,870.48
合 计	951,065,122.61	1,150,000,453.42

52、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
套期损益	-1,362,981.23	190,594.03
交易性金融资产	22,886,589.80	
按公允价值计量的投资性房地产	15,771,035.87	62,281,278.35
合计	37,294,644.44	62,471,872.38

53、信用减值损失

项 目	本期发生额	上年发生额
坏账损失	-42,889,206.93	
合 计	-42,889,206.93	

54、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
存货跌价损失	-565,319.64	-830,604.64
合同资产减值损失	-187,203.80	
合 计	-752,523.44	-35,144,370.54

55、资产处置收益

项 目	本期发生额	上年发生额
固定资产处置利得(损失以“-” 号填列)	21,220,628.59	-23,006.38
合 计	21,220,628.59	-23,006.38

56、营业外收入

项 目	本期发生额	上年发生额
违约及罚款收入	1,537,465.53	105,504.04
其他	4,921,786.96	9,380,051.27
合 计	6,459,252.49	9,485,555.31

57、营业外支出

项 目	本期发生额	上年发生额
固定资产报废损失	78,342.99	21,205.17
捐赠、赞助支出	519,250.00	15,330,280.49
违约补偿金	78,342.99	
罚款及滞纳金	3,952.00	32,794,501.33
其他	3,169,276.81	3,625,413.60
合 计	3,849,164.79	51,771,400.59

58、所得税费用

项 目	本期发生额	上年发生额
当期所得税费用	382,715,369.12	272,105,194.55
递延所得税调整	57,877,729.55	-126,189,861.63
合 计	440,593,098.67	145,915,332.92

59、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	322,977,807.02	423,293,018.52
政府补助	23,327,852.89	15,992,091.31
资金往来	1,446,531,067.01	402,609,119.36
合计	1,792,836,726.92	841,894,229.19

(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	428,853,766.35	190,786,898.31
资金往来	590,445,105.98	341,179,960.00
合 计	1,019,298,872.33	531,966,858.31

60、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	2,034,853,407.85	860,010,569.30
加：信用减值损失	42,889,206.93	
资产减值损失	752,523.44	35,144,370.54
固定资产折旧	217,609,280.36	269,968,957.37
无形资产摊销	28,259,996.52	18,954,194.87
使用权资产摊销	43,755,497.94	
长期待摊费用摊销	40,688,676.54	15,521,253.76
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）	-21,220,628.59	23,006.38
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	78,342.99	21,205.17
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-37,294,644.44	-62,471,872.38
财务费用（收益以“-”号填列）	1,092,360,043.38	1,136,112,064.92
投资损失（收益以“-”号填列）	-951,065,122.61	-1,150,000,453.42
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	91,730,323.61	-155,826,502.25
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-33,852,594.06	29,636,640.62
存货的减少（增加以“-”号填列）	-9,495,974,594.60	-3,917,184,645.86
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	2,126,451,121.16	-1,867,657,629.01
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	15,730,127,326.05	6,191,705,825.23
其他		
经营活动产生的现金流量净额	10,910,148,162.47	1,403,956,985.24
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	19,475,622,380.22	25,020,241,959.33

珠海华发综合发展有限公司（合并）
 财务报表附注
 2021 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
减：现金的期初余额	25,020,241,959.33	17,596,414,974.14
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	-5,544,619,579.11	7,423,826,985.19

(2) 本期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：	208,380,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	88,348,066.97
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	120,031,933.03
二、本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	

(3) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	19,475,622,380.22	25,020,241,959.33
其中：库存现金	297,961.70	150,225.70
可随时用于支付的银行存款	19,475,244,267.95	24,993,921,050.27
可随时用于支付的其他货币资金	80,150.57	26,170,683.36
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	19,475,622,380.22	25,020,241,959.33
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		

61、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	1,898,839,991.53	保证金见附注八、1
存货	10,945,319,114.61	借款设定抵押
固定资产	2,450,325,884.83	借款设定抵押
合 计	15,294,484,990.97	

九、承诺及或有事项

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 2021 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：

单位：人民币万元			
被担保单位名称	担保余额	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	46,000.00	2020/2/13	2024/1/10
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	464.28	2018/12/14	2028/12/14
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	12,535.72	2019/1/3	2028/12/14
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	45,000.00	2021/4/26	2026/4/26
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	45,000.00	2021/5/27	2026/5/27
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	53,800.00	2018/2/13	2037/7/28
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	34,693.33	2018/4/12	2037/7/28
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	44,833.33	2018/4/18	2037/7/28
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	120,000.00	2021/12/17	2039/10/25
珠海华发商贸控股有限公司	40,000.00	2021/3/26	2022/3/25
珠海华发商贸控股有限公司	9,924.65	2021/7/29	2022/7/19
珠海华发商贸控股有限公司	19,408.80	2021/4/30	2022/4/20
珠海华发商贸控股有限公司	29,796.75	2021/9/27	2022/9/15
珠海华发商贸控股有限公司	10,000.00	2021/10/19	2022/8/19
珠海华发商贸控股有限公司	40,000.00	2021/3/25	2022/3/25
珠海华发商贸控股有限公司	11,000.00	2021/6/9	2022/6/9
珠海华发商贸控股有限公司	9,159.30	2021/6/25	2022/6/15
珠海华发商贸控股有限公司	9,659.00	2021/7/16	2022/7/7
珠海创华国际商贸有限公司	10,000.00	2021/4/16	2022/4/15
珠海创华国际商贸有限公司	10,000.00	2021/4/23	2022/4/22
珠海创华国际商贸有限公司	19,000.00	2021/4/30	2022/4/30
珠海创华国际商贸有限公司	9,500.00	2021/6/28	2022/6/28
珠海创华国际商贸有限公司	10,000.00	2021/2/24	2022/2/24
珠海创华国际商贸有限公司	15,000.00	2021/10/29	2022/10/8
珠海创华国际商贸有限公司	800.00	2021/3/25	2022/3/24
珠海致华国际商贸有限公司	20,000.00	2021/5/24	2022/5/23
本公司	20,000.00	2021/7/21	2022/7/21
本公司	20,000.00	2021/3/30	2022/3/30
本公司	8,000.00	2021/7/22	2022/7/22
本公司	8,000.00	2021/7/20	2022/7/19

被担保单位名称	担保余额	担保开始日	担保结束日
本公司	19,829.46	2021/6/11	2022/5/23
珠海华瓴建设工程有限公司	47.93	2021/9/29	2026/9/29
珠海华瓴建设工程有限公司	20,000.00	2021/10/26	2026/9/29
珠海华瓴建设工程有限公司	17,000.00	2021/11/26	2026/9/29
珠海华勤开发建设有限公司	11,807.60	2020/11/19	2035/8/16
珠海华勤开发建设有限公司	2,833.37	2021/1/12	2035/8/16
珠海华勤开发建设有限公司	870.11	2021/1/4	2035/8/16
珠海华金开发建设有限公司	8,289.00	2017/11/3	2031/8/7
珠海华金开发建设有限公司	41,102.00	2017/11/3	2031/8/7
合计	853,354.63		

除存在上述或有事项外，截止 2021 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子公司珠海十字门中央商务区建设控股有限公司以十字门-瑞吉酒店未来物业运营收入的应收账款质押向 CMBS 借款 120,000 万元；扣除 CMBS 自持之次级份额后的净融资额为 114,000 万元，并由珠海华发集团有限公司提供差额补足增信；

②子公司珠海十字门中央商务区建设控股有限公司以喜来登和行政公寓租金收入的应收账款质押向中信银行股份有限公司珠海分行借款 133,326.67 万元，并以喜来登酒店、行政公寓作为抵押担保及本公司提供保证担保；

③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 49,391 万元，并由珠海华发集团有限公司提供保证担保；

④子公司珠海创华国际商贸有限公司以 100%大额定期存单质押向东莞农商行横琴分行融资 28,500 万元；

⑤子公司珠海创华国际商贸有限公司以 100%大额定期存单质押向广东华兴银行股份有限公司珠海分行融资 10,000 万元；

⑥子公司珠海创华国际商贸有限公司以 100%大额定期存单质押向广东顺德农村商业银行股份有限公司广东自贸试验区横琴分行融资 15,000 万元；

⑦子公司珠海创华国际商贸有限公司以 100%大额定期存单质押向广发银行股份有限公司珠海南屏支行融资 800 万元。

2、承诺事项

截至 2021 年 12 月 31 日，子公司已签署的正在或准备履行的土地出让合同未支付的款项余额 68.70 亿元，剩余款项支出需在合同方履行合同规定的责任与义务的同时，按期支付。

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)
绿色债 G18 华综 1	100.00	2018/3/30	3+2 年	8.97
18 华综 01	100.00	2018/8/17	3+2 年	20
绿色债 G19 华综 1	100.00	2019/12/4	5 年	5
合计				33.97

本公司通过可续期债券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
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
合计		260,000.00	259,376.00	

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、截至报告日，经中国证券监督管理委员会及证监许可【2021】【3044】号文件核准，本公司获准发行【70】亿元公司债券。2022 年 1 月 20 日，公司发行了珠海华发综合发展有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)（简称：22 华综 01），本期发行规模为 10 亿元，期限 3+2 年，票面利率为 3.39%。

2、截至报告日，除上述事项外，本公司不存在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
珠海裕华聚酯有限公司	同一实际控制人
珠海市望海楼（珠海市人民政府第一招待所）	同一实际控制人
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
珠海市工程监理有限公司	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
珠海铎寿开发建设有限公司	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
珠海铎创投资管理有限公司	同一实际控制人
珠海华宜生态科技有限公司	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
珠海华金普惠金融控股有限公司	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
珠海华发智汇湾运营管理有限公司	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
珠海华发实体产业研究院有限公司	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
珠海华发楼宇电梯工程有限公司	同一实际控制人

关联方名称	与本公司关系
珠海华发集团科技研究院有限公司	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
珠海华发产业园运营管理有限公司	同一实际控制人
珠海华发餐饮管理服务服务有限公司	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
珠海城建资产经营管理有限公司	同一实际控制人
珠海城建投资开发有限公司	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
珠海城建地产开发有限公司	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
深圳市维业装饰集团股份有限公司（以下简称“维业股份”）及其子公司	同一实际控制人
上海华锴股权投资有限公司	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
华发物业服务集团有限公司（以下简称“华发物业服务”）及其子公司	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”）及其子公司	同一实际控制人
北京迪信通商贸股份有限公司（以下简称“迪信通”）及其子公司	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
广东城智科技有限公司	同一实际控制人
珠海正汉置业有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
珠海市前沿技术研究院有限公司	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
珠海市建设安全科学研究中心有限公司	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
珠海琴发实业有限公司	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
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
珠海华实医疗器械有限公司	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
珠海华金资产管理有限公司	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
珠海横琴煤炭交易中心有限公司	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
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
武汉华发中城荟商业管理有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
金埔园林股份有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
华实中建新科技（珠海）有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
珠海华金资本股份有限公司（以下简称“华金资本”）及其子公司	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
武汉中央商务区投资开发有限公司	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	885,228,088.88	1,658,298,856.56
维业股份及其子公司	工程服务	3,735,602,252.61	
珠海华发集团财务有限公司	贷款利息支出	89,317,606.95	79,963,391.00
香港华发投资控股有限公司	资金拆借利息支出	120,466,827.16	121,525,192.05
珠海华发集团有限公司	资金拆借利息支出	32,600,744.05	102,689,265.59
香港华发投资控股有限公司	采购商品	171,045,675.66	323,837,252.17
华发物业服务及其子公司	服务费	56,603,035.42	20,819,105.33

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
其他华发集团及其子公司	服务费	49,392,660.14	3,033,962.27
华金资本及其子公司	服务费		2,901,068.63
合计		5,140,256,890.87	2,313,068,093.60

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
维业股份及其子公司	销售商品	306,670,892.54	
华发股份及其子公司	销售商品	60,525,040.43	
迪信通及其子公司	销售商品	576,792.92	
华实中新建科技（珠海）有限公司	销售商品	15,871,448.95	
华发集团其他子公司	资金占用费	46,196,662.02	15,795,400.40
阳江华阳开发建设有限公司	资金占用费	23,944,665.74	22,164,389.20
珠海华发集团财务有限公司	存款利息	164,451,427.71	172,421,948.53
珠海华润银行股份有限公司	存款利息	5,442,087.63	13,662,986.97
珠海农村商业银行股份有限公司	存款利息	978.54	2,095,804.57
其他华发集团及其子公司	服务费	172,469,703.04	212,057,303.58
华金资本及其子公司	服务费	1,264,200.98	1,059,634.94
其他合营联营企业	服务费	22,499,879.55	7,460,167.34
合计		819,913,780.05	446,717,635.53

C、购买子公司

子公司珠海华发城市运营投资控股有限公司与珠海华发文教旅游产业发展公司（以下简称文教公司）签约，作价 20,838 万元受让文教公司持有的珠海华发海岛投资开发有限公司 100% 股权。上述股权转让事宜已经国有资产监督管理机构批复，并办妥工商变更登记手续。

(2) 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	9,504,843,849.30	12,705,100,832.35
珠海华润银行股份有限公司*2	125,834.15	27,480,275.04
珠海农村商业银行股份有限公司*3	52,035.41	255,165.05

*1 本公司及下属公司本期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 426,819,664,045.27 元，发生额减少 430,019,921,028.32 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期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 5,487,333,062.14 元，发生额减少 5,514,687,503.03 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期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 7,990,676.54 元，发生额减少 8,193,806.18 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）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	28,800.00	2020/11/27	2023/11/27
珠海华发集团有限公司	借款	800.00	2021/5/31	2024/5/31
珠海华发集团有限公司	借款	30,000.00	2021/7/1	2024/7/1
珠海华发集团有限公司	借款	40,000.00	2021/3/26	2022/3/25
珠海华发集团有限公司	借款	60,000.00	2021/6/29	2022/6/28
珠海华发集团有限公司	借款	20,000.00	2021/7/19	2022/7/18
珠海华发集团有限公司	借款	9,924.65	2021/7/29	2022/7/19
珠海华发集团有限公司	借款	19,408.80	2021/4/30	2022/4/20
珠海华发集团有限公司	借款	29,796.75	2021/9/27	2022/9/15
珠海华发集团有限公司	借款	46,000.00	2020/2/13	2024/1/10
珠海华发集团有限公司	借款	464.28	2018/12/14	2028/12/14
珠海华发集团有限公司	借款	12,535.72	2019/1/3	2028/12/14
珠海华发集团有限公司	借款	8,000.00	2021/7/22	2022/7/22
珠海华发集团有限公司	借款	8,000.00	2021/7/20	2022/7/19
珠海华发集团有限公司	借款	47.93	2021/9/29	2026/9/29
珠海华发集团有限公司	借款	20,000.00	2021/10/26	2026/9/29
珠海华发集团有限公司	借款	17,000.00	2021/11/26	2026/9/29
珠海华发集团有限公司	借款	39,924.00	2020/2/28	2024/2/28
珠海华发集团有限公司	借款	1,870.00	2020/6/8	2024/6/8
珠海华发集团有限公司	借款	18,700.00	2020/7/29	2024/7/29
珠海华发集团有限公司	借款	18,700.00	2020/11/12	2024/11/12
珠海华发集团有限公司	借款	14,080.00	2020/12/29	2024/12/29
珠海华发集团有限公司	借款	15,960.00	2021/1/28	2025/1/28

珠海华发综合发展有限公司（合并）
 财务报表附注
 2021 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	24,362.95	2020/11/30	2023/11/16
珠海华发集团有限公司	借款	40,000.00	2021/1/4	2024/1/4
珠海华发集团有限公司	借款	8,700.00	2021/6/30	2024/1/3
珠海华发集团有限公司	借款	30,000.00	2021/1/1	2023/12/21
珠海华发集团有限公司	借款	10,000.00	2021/2/1	2023/12/21
珠海华发集团有限公司	借款	1,000.00	2021/7/13	2023/12/21
珠海华发集团有限公司	借款	740.00	2021/8/19	2023/12/21
珠海华发集团有限公司	借款	769.46	2021/10/20	2023/12/21
珠海华发集团有限公司	借款	18,900.00	2020/12/25	2023/12/24
珠海华发集团有限公司	借款	36,000.00	2021/2/9	2023/12/24
珠海华发集团有限公司	借款	32,940.00	2021/3/24	2023/12/24
珠海华发集团有限公司	借款	7,200.00	2021/4/21	2023/12/24
珠海华发集团有限公司	借款	9,900.00	2021/5/25	2023/12/24
珠海华发集团有限公司	借款	19,900.00	2021/8/30	2024/8/29
珠海华发集团有限公司	借款	9,900.00	2021/10/29	2024/8/29
珠海华发集团有限公司	借款	9,900.00	2021/11/25	2024/8/29
珠海华发集团有限公司	借款	14,590.94	2021/1/1	2023/12/31
珠海华发集团有限公司	借款	30,000.00	2021/5/31	2024/5/31
珠海华发集团有限公司	借款	40,000.00	2021/7/5	2024/7/4
珠海华发集团有限公司	借款	40,000.00	2021/9/27	2024/9/26
珠海华发集团有限公司	借款	40,000.00	2021/6/9	2022/6/9
珠海华发集团有限公司	借款	10,000.00	2021/10/19	2022/8/19
珠海华发集团有限公司	借款	40,000.00	2021/3/25	2022/3/25
珠海华发集团有限公司	借款	11,000.00	2021/6/9	2022/6/9
珠海华发集团有限公司	借款	37,000.00	2021/7/21	2022/7/20
珠海华发集团有限公司	借款	22,797.10	2021/6/11	2022/6/9
珠海华发集团有限公司	借款	12,399.75	2021/2/5	2022/1/31
珠海华发集团有限公司	借款	47,800.00	2020/12/30	2023/12/30
珠海华发集团有限公司	借款	49,900.00	2021/4/30	2024/4/30
珠海华发集团有限公司	借款	20,000.00	2021/9/30	2024/9/30
珠海华发集团有限公司	借款	57,300.00	2021/5/31	2024/5/31
珠海华发集团有限公司	借款	35,000.00	2021/11/30	2024/11/30

珠海华发综合发展有限公司（合并）
 财务报表附注
 2021 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	900.00	2020/12/30	2023/12/30
珠海华发集团有限公司	借款	900.00	2020/12/30	2023/12/30
珠海华发集团有限公司	借款	19,900.00	2021/1/29	2024/1/29
珠海华发集团有限公司	借款	14,900.00	2021/6/29	2024/6/29
珠海华发集团有限公司	借款	29,900.00	2021/6/29	2024/6/29
珠海华发集团有限公司	借款	24,900.00	2021/8/27	2024/8/27
珠海华发集团有限公司	借款	20,000.00	2021/8/31	2024/8/31
珠海华发集团有限公司	借款	30,000.00	2021/9/30	2024/9/30
珠海华发集团有限公司	借款	30,000.00	2021/10/22	2024/10/22
珠海华发集团有限公司	借款	5,000.00	2021/7/1	2024/6/30
珠海华发集团有限公司	借款	13,000.00	2021/4/30	2024/4/25
珠海华发集团有限公司	借款	20,000.00	2021/7/13	2024/4/25
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	2,833.37	2021/1/12	2035/8/16
珠海华发集团有限公司	借款	870.11	2021/1/4	2035/8/16
珠海华发集团有限公司	借款	60,000.00	2020/11/24	2023/11/24
珠海华发集团有限公司	借款	80,000.00	2020/11/13	2023/11/13
珠海华发集团有限公司	借款	50,000.00	2021/12/17	2026/12/17
珠海华发集团有限公司	借款	20,000.00	2021/12/17	2022/6/17
珠海华发集团有限公司	借款	20,000.00	2021/6/8	2022/6/7
珠海华发集团有限公司	借款	19,500.00	2021/7/15	2022/7/14
珠海华发集团有限公司	借款	30,000.00	2021/6/1	2022/5/31
珠海华发集团有限公司	借款	45,000.00	2021/1/25	2024/1/24
珠海华发集团有限公司	借款	10,000.00	2021/11/23	2022/5/23
珠海华发集团有限公司	借款	11,000.00	2021/9/17	2022/3/17
珠海华发集团有限公司	借款	50,000.00	2021/7/15	2022/7/14
珠海华发集团有限公司	借款	30,000.00	2021/3/9	2022/3/8
珠海华发集团有限公司	借款	10,000.00	2021/10/19	2022/10/18
珠海华发集团有限公司	借款	10,000.00	2021/2/8	2022/2/8
珠海华发集团有限公司	借款	50,000.00	2019/1/29	2022/1/29
珠海华发集团有限公司	借款	50,000.00	2019/11/26	2022/11/26
珠海华发集团有限公司	借款	70,000.00	2020/2/28	2023/2/28

珠海华发综合发展有限公司（合并）
 财务报表附注
 2021 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	100,000.00	2020/3/27	2023/3/27
珠海华发集团有限公司	借款	120,000.00	2021/4/29	2024/4/29
珠海华发集团有限公司	借款	10,000.00	2021/8/25	2024/8/25
珠海华发集团有限公司	借款	49,800.00	2020/3/27	2023/3/27
珠海华发集团有限公司	借款	99,900.00	2020/3/31	2023/3/31
珠海华发集团有限公司	借款	20,000.00	2021/4/13	2022/4/13
珠海华发集团有限公司	借款	15,000.00	2021/4/26	2022/4/26
珠海华发集团有限公司	借款	50,000.00	2021/5/12	2022/5/12
珠海华发集团有限公司	借款	30,000.00	2021/1/25	2022/1/24
珠海华发集团有限公司	借款	20,000.00	2021/4/1	2022/4/1
珠海华发集团有限公司	信用证	18,999.59	2021/11/19	2022/2/28
珠海华发集团有限公司	借款	100,000.00	2019/9/24	2022/9/23
珠海华发集团有限公司	借款	50,000.00	2020/9/22	2023/9/22
珠海华发集团有限公司	借款	8,289.00	2017/11/3	2031/8/7
珠海华发集团有限公司	借款	41,102.00	2017/11/3	2031/8/7
珠海华发集团有限公司	应付债券	89,666.20	2018/3/30	2023/3/30
珠海华发集团有限公司	应付债券	50,000.00	2019/12/4	2024/12/4
珠海华发集团有限公司	应付债券	200,000.00	2018/8/17	2023/8/17
珠海华发集团有限公司	借款	148,000.00	2020/2/25	2023/2/25
珠海华发集团有限公司	借款	100,000.00	2021/9/10	2024/9/10
珠海华发集团有限公司	借款	10,000.00	2021/10/21	2022/10/20
珠海华发集团有限公司	借款	10,000.00	2021/4/7	2022/4/6
珠海华发集团有限公司	借款	10,000.00	2021/2/5	2022/2/4
珠海华发集团有限公司	保函	8,066.87	2021/3/10	2025/1/31
珠海华发集团有限公司	保函	42,129.43	2021/3/15	2025/1/31
珠海华发集团有限公司	借款	9,700.00	2021/6/28	2026/6/27
珠海华发集团有限公司	借款	30,000.00	2021/8/27	2026/6/27
珠海华发集团有限公司	借款	108.23	2020/12/4	2030/6/3
珠海华发集团有限公司	借款	621.59	2020/12/25	2030/6/24
珠海华发集团有限公司	借款	485.58	2021/1/22	2030/5/5
珠海华发集团有限公司	借款	30,736.09	2021/1/8	2030/5/5
珠海华发集团有限公司	借款	1,224.78	2021/1/22	2030/5/5

珠海华发综合发展有限公司（合并）
 财务报表附注
 2021 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	1,225.19	2021/2/3	2030/5/5
合计		3,543,477.96		

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	粤房地权证珠字第 0100271024 号	20,000.00	2020/1/3	2022/1/3
珠海华发集团有限公司	借款	粤（2021）珠海市不动产权第 0109566 号	58,000.00	2021/4/13	2022/4/12
珠海华发集团有限公司	借款	粤（2021）珠海市不动产权第 0109566 号	12,000.00	2021/11/24	2022/10/7
珠海华发集团有限公司	借款	珠字第 0100083110	30,000.00	2021/2/10	2022/2/10
珠海华发集团有限公司	借款	珠字第 0100083110	50,000.00	2021/2/9	2022/2/9
珠海华发集团有限公司	借款	珠字第 0100083110	30,000.00	2021/8/20	2022/8/20
珠海华发集团有限公司	借款	珠字第 0100083110	50,000.00	2021/10/29	2022/10/29
珠海华发集团有限公司	借款	粤（2020）珠海市不动产权第 0095828 号	8,500.00	2021/6/18	2022/5/27
珠海华发集团有限公司	借款	粤（2020）珠海市不动产权第 0095828 号	5,000.00	2021/6/1	2022/5/27
珠海华发集团有限公司	借款	粤（2020）珠海市不动产权第 0095828 号	5,000.00	2021/6/7	2022/5/27
珠海华发集团有限公司	借款	粤（2020）珠海市不动产权第 0095828 号	3,000.00	2021/5/24	2022/4/22

珠海华发综合发展有限公司（合并）
 财务报表附注
 2021 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	粤（2020）珠海市不动产权第0095828	5,000.00	2021/5/25	2022/4/22
珠海华发集团有限公司	借款	粤（2020）珠海市不动产权第0095828	12,000.00	2021/5/26	2022/4/22
珠海华发集团有限公司	借款	粤（2020）珠海市不动产权第0095828	30,000.00	2017/6/16	2022/1/23
珠海华发集团有限公司	借款	粤（2020）珠海市不动产权第0095828	26,000.00	2017/1/23	2022/1/23
珠海华发集团有限公司	借款	粤（2021）珠海市不动产权第0111418号	20,000.00	2021/6/18	2022/6/17
珠海华发投资控股集团有限公司	借款	珠字第0100271026	45,000.00	2020/12/30	2023/12/30
珠海华发投资控股集团有限公司	借款	珠字第0100271026	20,000.00	2021/2/24	2024/2/24
合计			429,500.00		

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	期初余额
应收账款	维业控股及子公司	52,959,478.89	
应收账款	珠海铎创投资管理有限公司	21,847,741.29	371,442.84
应收账款	华实中新建科技（珠海）有限公司	16,567,382.87	
应收账款	珠海华发中演剧院管理有限公司	11,395,231.80	2,300,000.00
应收账款	珠海华发体育运营管理有限公司	11,008,941.93	25,000.00
应收账款	珠海华发集团财务有限公司	5,995,197.21	31,231.00
应收账款	珠海华金普惠金融控股有限公司	3,586,307.33	
应收账款	珠海华发投资控股集团有限公司	3,384,168.29	940,411.39

珠海华发综合发展有限公司（合并）
 财务报表附注
 2021 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	期初余额
应收账款	珠海横琴煤炭交易中心有限公司	3,126,290.32	
应收账款	珠海市望海楼（珠海市人民政府第一招待所）	2,707,248.92	
应收账款	华金国际商业保理（珠海）有限公司	2,674,977.63	11,372.00
应收账款	珠海产权交易中心有限责任公司	2,470,382.54	22,865.00
应收账款	珠海铎灏投资控股有限公司	1,758,959.54	26,078.00
应收账款	华金资产管理（深圳）有限公司	1,270,668.05	46,976.00
应收账款	珠海琴发实业有限公司	957,000.00	
应收账款	珠海华发实体产业投资控股有限公司	788,321.93	197,803.21
应收账款	珠海华发集团有限公司	533,319.66	1,185,517.30
应收账款	珠海华发物业管理服务有限公司	490,359.69	36,102.25
应收账款	广东金融资产交易中心有限公司	422,674.35	
应收账款	珠海华发智汇湾运营管理有限公司	168,000.00	
应收账款	珠海华发产业园运营管理有限公司	81,533.49	83,921.52
应收账款	珠海横琴新区丰铎股权投资基金管理有限公司	75,600.00	7,242.00
应收账款	珠海市横琴新区华金国际会展服务有限公司	47,700.00	875,514.50
应收账款	珠海华发实体产业研究院有限公司	39,612.17	
应收账款	华金期货有限公司	34,655.46	20,194.66
应收账款	珠海市横琴新区华金国际酒店管理有限公司	34,274.52	
应收账款	珠海城建资产经营管理有限公司	18,742.00	
应收账款	珠海正汉置业有限公司	18,114.40	
应收账款	珠海城市建设集团有限公司	16,902.00	2,747.00
应收账款	珠海发展投资基金管理有限公司	16,126.35	17,069.00
应收账款	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	13,500.00	
应收账款	珠海华宜生态科技有限公司	10,317.61	
应收账款	珠海华发集团科技研究院有限公司	8,400.00	
应收账款	珠海城建地产开发有限公司	7,801.25	
应收账款	华金证券股份有限公司	7,230.40	
应收账款	横琴人寿保险有限公司	5,530.00	92,544.00
应收账款	珠海市工程监理有限公司	2,940.00	
应收账款	阳江华创开发建设管理有限公司	1,959.12	18,006.42
应收账款	珠海华金融资担保有限公司	865.00	865.00
应收账款	珠海城建投资开发有限公司	450.00	

珠海华发综合发展有限公司（合并）
 财务报表附注
 2021 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	期初余额
应收账款	珠海情侣海岸建设有限公司		7,231,300.16
应收账款	珠海华发体育发展有限公司		4,033,465.08
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
应收账款	珠海华发海岛投资开发有限公司		1,854,754.88
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	珠海华金启元基金管理有限公司		157,911.86
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
应收账款	横琴国际知识产权交易中心有限公司		50,645.01
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	珠海华发新科技投资控股有限公司		24,840.00
应收账款	裕发(澳门)有限公司		18,561.69
应收账款	珠海铎盈投资有限公司		17,069.00
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	阳江华阳开发建设有限公司		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
其他应收款	阳江华阳开发建设有限公司	140,758,000.00	133,448,000.00
其他应收款	裕发(澳门)有限公司	3,955,836.19	3,987,645.56
其他应收款	珠海华发物业管理服务有限公司	1,711,281.40	
其他应收款	珠海华发中演剧院管理有限公司	936,529.84	37,464.22
其他应收款	珠海华发产业园运营管理有限公司	742,315.21	
其他应收款	武汉中央商务区投资开发有限公司	169,248.15	
其他应收款	武汉华发中城荟商业管理有限公司	45,825.30	
其他应收款	华实中新建科技（珠海）有限公司	5,000.00	
其他应收款	珠海华发海岛投资开发有限公司		320,000,000.00
其他应收款	珠海华聚开发建设有限公司		27,068,782.00
其他应收款	珠海华兆投资有限公司		14,622,392.05
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

珠海华发综合发展有限公司（合并）
 财务报表附注
 2021 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	期初余额
预付款项	珠海华发集团财务有限公司	28,491,467.86	27,863,920.56
预付款项	珠海华发新科技投资控股有限公司	6,553,955.73	8,720,388.36
预付款项	珠海产权交易中心有限责任公司	123,826.40	1,000.00
预付款项	广东城智科技有限公司	1,550,973.41	
预付款项	横琴人寿保险有限公司	61,298.93	
预付款项	武汉华发中城荟商业管理有限公司	27,288.90	
合同资产	珠海铎寿开发建设有限公司	277,603.99	
其他非流动资产	华发股份及其子公司	312,966,396.71	
其他流动资产	阳江华阳开发建设有限公司		426,000,000.00
其他流动资产	珠海市纺织工业集团公司	638,920,014.28	593,064,723.00

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	维业股份及其子公司	1,203,223,869.55	
应付账款	珠海裕华聚酯有限公司	73,240,823.73	
应付账款	珠海华发物业管理服务有限公司	2,398,302.06	2,825,855.43
应付账款	华发股份及其子公司	1,600,000.00	659,931,975.18
应付账款	北京仲量联行物业管理服务有限公司	744,839.04	991,232.02
应付账款	珠海市横琴新区华金国际会展服务有限公司	548,000.00	18,316,505.66
应付账款	珠海华发市政综合服务有限公司	202,838.00	
应付账款	珠海华发楼宇电梯工程有限公司	46,648.21	
应付账款	珠海华宜生态科技有限公司	9,423.61	
应付账款	珠海华发餐饮管理服务有限公司	6,548.67	
应付账款	珠海华实医疗器械有限公司	1,220.40	
应付账款	横琴国际知识产权交易中心有限公司	1,000.00	
应付账款	香港华发投资控股有限公司		5,647,227.78
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
应付票据	珠海华发集团有限公司	100,000,000.00	
其他应付款	香港华发投资控股有限公司	1,842,876,881.23	1,742,958,886.81
其他应付款	珠海华发集团有限公司	1,369,269,946.55	545,623,275.05
其他应付款	华发股份及其子公司	130,272,566.53	

珠海华发综合发展有限公司（合并）
 财务报表附注
 2021 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	期初余额
其他应付款	珠海情侣海岸建设有限公司	1,642,503.00	
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	1,215,696.00
其他应付款	横琴人寿保险有限公司	694,256.40	694,308.77
其他应付款	珠海市横琴新区华金国际酒店管理有限公司	374,313.93	443,337.48
其他应付款	珠海市前沿技术研究院有限公司	226,000.00	
其他应付款	珠海产权交易中心有限责任公司	186,447.70	1,071,378.70
其他应付款	上海华锴股权投资有限公司	184,229.20	
其他应付款	北京仲量联行物业管理服务有限公司	91,950.00	
其他应付款	珠海华发楼宇电梯工程有限公司	66,877.36	
其他应付款	珠海华发新科技投资控股有限公司	40,448.43	46,457.33
其他应付款	珠海华发市政综合服务有限公司	4,716.98	17,052.37
其他应付款	珠海城建市政建设有限公司	1,487.20	1,487.20
其他应付款	金埔园林股份有限公司	21,314.47	
其他应付款	珠海市工程监理有限公司	18,225.00	
其他应付款	珠海市建设安全科学研究中心有限公司	5,266.52	
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
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	珠海华发物业管理服务有限公司		877,240.06
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	珠海华发集团财务有限公司		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	华金证券股份有限公司		34,831.76
预收款项	珠海情侣海岸建设有限公司	2,262,991.04	
预收账款	珠海力合环保有限公司	666,500.10	663,660.10
预收款项	珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	661,763.75	
预收款项	珠海市建设安全科学研究中心有限公司	7,169.61	
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
短期借款	珠海华发集团财务有限公司	4,240,000,000.00	4,155,000,000.00
租赁负债	华发股份及其子公司	6,112,409.68	6,362,078.44

珠海华发综合发展有限公司（合并）
 财务报表附注
 2021 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	期初余额
租赁负债	珠海华发集团有限公司	2,726,066.46	519,236.29
租赁负债	武汉中央商务区投资开发有限公司	651,455.41	
一年内到期的非流动负债	华发股份及其子公司	3,250,122.67	2,200,243.28
一年内到期的非流动负债	珠海华发集团有限公司	1,483,459.99	315,696.94
一年内到期的非流动负债	武汉中央商务区投资开发有限公司	599,761.57	

十三、母公司主要财务报表项目注释

1、应收账款

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	5,023,974.76	130,293.87
1 至 2 年	6,363.00	
2 至 3 年		
3 年以上	1,000,000.00	1,000,000.00
小 计	6,030,337.76	1,130,293.87
减：坏账准备	1,000,000.00	600,000.00
合 计	5,030,337.76	530,293.87

（1）按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)		金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	6,030,337.76	100.00	1,000,000.00	16.58	5,030,337.76	1,130,293.87	100.00	600,000.00	53.08	530,293.87
其中：										
关联方组合						108,149.79	9.57			108,149.79
账龄组合	6,030,337.76	100.00	1,000,000.00	16.58	5,030,337.76	1,022,144.08	90.43	600,000.00	58.70	422,144.08
合 计	6,030,337.76	100.00	1,000,000.00	16.58	5,030,337.76	1,130,293.87	100.00	600,000.00	53.08	530,293.87

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款：

组合计提项目：账龄组合

	应收账款	期末余额	
		坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内(含 1 年)	5,023,974.76		
1 至 2 年	6,363.00		
2 至 3 年			
3 年以上	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00
合 计	6,030,337.76	1,000,000.00	16.58

续：

	应收账款	期初余额	
		坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内(含 1 年)	22,144.08		
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上	1,000,000.00	600,000.00	60.00
合 计	1,022,144.08	600,000.00	58.70

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类 别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
单项					
组合：					
账龄组合	600,000.00	400,000.00			1,000,000.00
合 计	600,000.00	400,000.00			1,000,000.00

(3) 本期无实际核销的应收账款情况。

(4) 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
上海宝冶集团有限公司	4,928,154.55	81.72	
珠海汇华基础设施投资有限公司	1,000,000.00	16.58	1,000,000.00
珠海市香洲福中嘉商行	15,769.00	0.26	
珠海梦之旅国际旅行社有限公司	21,901.00	0.36	
珠海市岐关观光巴士有限公司	42,021.21	0.70	
合 计	6,007,845.76	99.62	1,000,000.00

2、其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		116,920,656.79
其他应收款项	12,785,804,130.95	20,506,258,559.26
合 计	12,785,804,130.95	20,623,179,216.05

(1) 其他应收款

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	7,210,810,576.28	20,139,037,138.93
1 至 2 年	5,207,772,134.34	249,570,000.00
2 至 3 年	249,570,000.00	117,651,420.33
3 年以上	117,651,420.33	
小 计	12,785,804,130.95	20,506,258,559.26
减：坏账准备		
合 计	12,785,804,130.95	20,506,258,559.26

按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	账 面 余 额		期 末 余 额		账 面 价 值
	金 额	比 例 (%)	金 额	坏 账 准 备 预期信用损 失率 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备 的其他应收款项	12,785,804,130.95	100.00			12,785,804,130.95
关联方	12,688,482,653.61	99.24			12,688,482,653.61
押金、保证金组合	97,300,000.00	0.76			97,300,000.00
账龄组合	21,477.34	0.00			21,477.34
合 计	12,785,804,130.95	100.00			12,785,804,130.95

续：

类 别	账 面 余 额		期 初 余 额		账 面 价 值
	金 额	比 例 (%)	金 额	坏 账 准 备 预期信用损 失率 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备 的其他应收款项	20,506,258,559.26	100.00			20,506,258,559.26
关联方	20,422,227,081.92	99.59			20,422,227,081.92

珠海华发综合发展有限公司（合并）
 财务报表附注
 2021 年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类 别	账 面 余 额		期 初 余 额		账 面 价 值
	金 额	比 例 (%)	金 额	坏 账 准 备 预期信用损 失率 (%)	
押金、保证金组合	84,010,000.00	0.41			84,010,000.00
账龄组合	21,477.34	0.00			21,477.34
合 计	20,506,258,559.26	100.00			20,506,258,559.26

① 单项计提坏账准备的其他应收款情况

② 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

关联方组合

组合名称	期 末 余 额			期 初 余 额		
	账 面 余 额	计 提 比 例 (%)	坏 账 准 备	账 面 余 额	计 提 比 例 (%)	坏 账 准 备
关联方	12,688,482,653.61	99.24		20,422,227,081.92	99.59	
合 计	12,688,482,653.61	99.24		20,422,227,081.92	99.59	

押金、保证金组合

组合名称	期 末 余 额			期 初 余 额		
	账 面 余 额	计 提 比 例 (%)	坏 账 准 备	账 面 余 额	计 提 比 例 (%)	坏 账 准 备
押金、保证金	97,300,000.00	0.76		84,010,000.00	0.41	
合 计	97,300,000.00	0.76		84,010,000.00	0.41	

账龄组合

账 龄	期 末 余 额			期 初 余 额		
	账 面 余 额 金 额	比 例 (%)	坏 账 准 备	账 面 余 额 金 额	比 例 (%)	坏 账 准 备
1 年以内（含 1 年）				21,477.34	100.00	
1-2 年	21,477.34	100.00				
合 计	21,477.34	100.00		21,477.34	100.00	

其他应收款坏账准备计提情况：

无

③ 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
珠海华发城市之心建设控股有限公司	往来款	2,311,975,149.60	1 年以内	18.08	

珠海华发综合发展有限公司（合并）
 财务报表附注
 2021 年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
珠海华勤开发建设有限公司	往来款	2,170,443,990.69	1年以内10.7702亿元,余额1-2年	16.98	
珠海华金开发建设有限公司	往来款	1,982,110,000.00	1年以内9.3511亿元,余额1-2年	15.50	
珠海华发华毓投资建设有限公司	往来款	1,051,330,959.45	1年以内2.68亿元,余额1-2年	8.22	
广东富源实业集团有限公司	往来款	795,130,000.00	1年以内4.7533亿元,余额1-2年	6.22	
合 计		8,310,990,099.74		65.00	

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			期初余额		
	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	40,685,618,769.17		40,685,618,769.17	8,682,618,769.17		8,682,618,769.17
其他股权投资	14,817,472,356.67		14,817,472,356.67	12,512,135,952.27		12,512,135,952.27
合 计	55,503,091,125.84		55,503,091,125.84	21,194,754,721.44		21,194,754,721.44

（2）对子公司投资

被投资单位名称	投资成本	期初数	本期增减变动	期末数	持股比例
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*1	40,048,956,088.11	8,048,956,088.11	32,000,000,000.00	40,048,956,088.11	97.94
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
珠海华发城市研究院有限公司*2	3,000,000.00	0.00	3,000,000.00	3,000,000.00	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	40,685,618,769.17	8,682,618,769.17	32,003,000,000.00	40,685,618,769.17	

1*根据珠海市国资委珠国资[2020]360 号文“关于对珠海华发城市运营投资控股有限公司增资不超过 100 亿元的意见”，同意本公司对珠海华发城市运营投资控股有限公司增资

不超过 100 亿元。根据珠海市国资委珠国资[2020]422 号文“关于对珠海华发城市运营投资控股有限公司增资不超过 50 亿元的意见”，同意本公司对珠海华发城市运营投资控股有限公司增资不超过 50 亿元。根据珠海市国资委珠国资[2021]311 号文“关于对珠海华发城市运营投资控股有限公司增资不超过 200 亿元的意见”，同意本公司对珠海华发城市运营投资控股有限公司增资不超过 200 亿元，本公司 2021 年合计增资 320 亿元。

2*根据珠海华发集团有限公司 2020 年第二十九次董事会会议决议，同意本公司出资 2000 万元设立华发城市研究院有限公司。新设公司章程规定 2025 年 12 月 31 日前缴足出资，截至 2021 年 12 月 31 日，已出资 300 万元。

（3）其他股权投资

被投资单位名称	投资成本	期初数	本期增减变动	期末数	持股比例
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*3	14,107,700,000.00	12,003,404,164.60	2,305,653,327.53	14,309,057,492.13	42.26%
珠海智慧产业园发展有限公司	25,000,000.00	21,467,298.00	-316,923.13	21,150,374.87	50%
合 计	14,619,964,489.67	12,512,135,952.27	2,305,336,404.40	14,817,472,356.67	

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，本公司 2020 年已增资 21.13 亿元、2021 年增资 21.13 亿元。

4、营业收入与营业成本

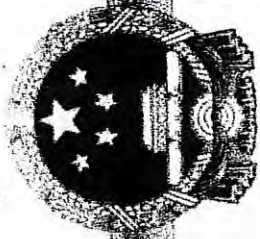
项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	14,147,557.88	13,815,228.38	5,458,367.93	13,470,564.32
租赁业务	13,578,689.98	13,815,228.38	5,458,367.93	13,470,564.32
广告宣传收入	568,867.90			
其他业务小计	493,186,855.79	1,479.47	511,847,948.26	4,787,716.93
利息收入	474,856,311.88		507,012,354.16	
其他	18,330,543.91	1,479.47	4,835,594.10	4,787,716.93
合 计	507,334,413.67	13,816,707.85	517,306,316.19	18,258,281.25

珠海华发综合发展有限公司（合并）
 财务报表附注
 2021 年（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	190,894,776.00	1,436,350,912.00
权益法核算的长期股权投资收益	536,875,766.88	516,064,727.71
处置长期股权投资产生的投资收益		56,422,396.92
合 计	727,770,542.88	2,008,838,036.63

珠海华发综合发展有限公司
 二〇二二年四月二十九日



统一社会信用代码

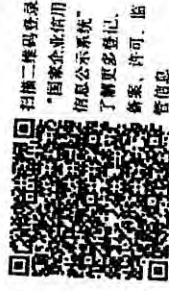
91110105592343655N

此件仅供业务报告使用，复印无效

营业执照

(20-1)

(副本)



名称 致同会计师事务所(普通合伙)
类型 特殊普通合伙
经营范围 代理记账、税务咨询、资产评估、验资、审计、清算、财务顾问、企业管理咨询、法律、法规规定的其他经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。

成立日期 2011年12月22日
合伙期限 2011年12月22日至长期
主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层



登记机关

2022年03月10日

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0014469

此件仅用于业务报告使用, 复印无效



会计师事务所

执业证书



名称: 普通合伙企业 (特殊普通合伙)
首席合伙人:
主任会计师:
经营场所: 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010156

批准执业文号: 京财会许可[2011]0130号

批准执业日期: 2011年12月13日

说明

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

发证机关:



二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制

证书编号:
No. of Certificate 440400020018
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 广东省注册会计师协会
发证日期:
Date of Issuance 2000 年 02 月 18 日
2019 年 4 月 换发



年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This Certificate is valid for another year after this renewal.



姓名
Full name 王淑芳
性别
Sex 女
出生日期
Date of birth 1971-06-22
工作单位
Working unit 瑞华会计师事务所
(特殊普通合伙) 珠海分所
身份证号码
Identity card No. 370633197106220024

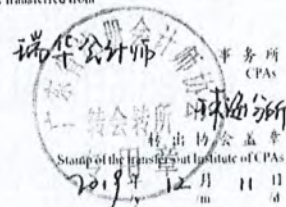
年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

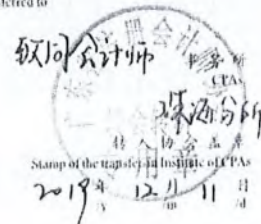
年 月 日
y m d

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



证书编号: 110001540215
No. of Certificate

批准注册协会: 广东注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008 年 08 月 08 日
Date of Issuance

2018年3月换发





年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



刘文贵(110001540215), 已通过广东省注册会计师协会2021年度年检资格检查, 通过文号: 粤注协(2021) 268号。



姓名: 刘文贵
Full name: 刘文贵

性别: 男
Sex: 男

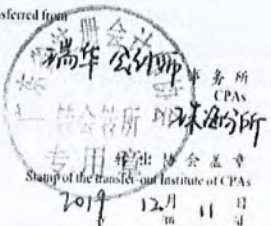
出生日期: 1979-02-15
Date of birth: 1979-02-15

工作单位: 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit: 珠海分所

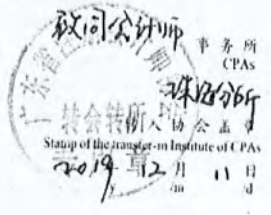
身份证号码: 412731197902154651
Identity card No. 412731197902154651

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer out Institute of CPAs

年 月 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
y m d