

---

**珠海华发实业股份有限公司**

**600325**

**2013 年年度报告**



**华发股份**  
Huafa Industrial Share

## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事局会议。

三、大华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人袁小波、主管会计工作负责人俞卫国及会计机构负责人（会计主管人员）何玉冰声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事局审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：

以本公司 2013 年末总股本 817,045,620.00 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 2.00 元（含税），共计分配现金股利 163,409,124.00 元（含税）。

六、前瞻性陈述的风险声明

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 目 录

第一节	释义及重大风险提示.....	1
第二节	公司简介.....	2
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	4
第四节	董事局报告.....	6
第五节	重要事项.....	19
第六节	股份变动及股东情况.....	24
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	28
第八节	公司治理.....	34
第九节	内部控制.....	37
第十节	财务报告.....	38
第十一节	备查文件目录.....	39

## 第一节 释义及重大风险提示

### 一、释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
华发股份/本公司/公司	指	珠海华发实业股份有限公司
华发集团/控股股东	指	珠海华发集团有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
报告期	指	2013 年度
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

### 二、重大风险提示：

公司已在本年度报告“董事局报告”等有关章节中详细描述公司可能面临的风险，敬请投资者予以关注。

## 第二节 公司简介

### 一、公司信息

公司的中文名称	珠海华发实业股份有限公司
公司的中文名称简称	华发股份
公司的外文名称	Huafa Industrial Co.,LTD.Zhuhai
公司的外文名称缩写	Huafa Industrial share
公司的法定代表人	袁小波

### 二、联系人和联系方式

	董事局秘书	证券事务代表
姓名	侯贵明	阮宏洲
联系地址	珠海市昌盛路 155 号	珠海市昌盛路 155 号
电话	0756-8282111	0756-8282111
传真	0756-8281000	0756-8281000
电子信箱	zqb@cnuhafas.com	zqb@cnuhafas.com

### 三、基本情况简介

公司注册地址	珠海市昌盛路 155 号
公司注册地址的邮政编码	519030
公司办公地址	珠海市昌盛路 155 号
公司办公地址的邮政编码	519030
公司网址	www.cnuhafas.com
电子信箱	zqb@cnuhafas.com

### 四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券及投资者关系管理部

### 五、公司股票简况

公司股票简况			
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码
A 股	上海证券交易所	华发股份	600325

### 六、公司报告期内注册变更情况

#### (一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

#### (二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2011 年年度报告公司基本情况。

(三) 公司上市以来, 主营业务的变化情况

公司上市以来, 主营业务未发生变化。

(四) 公司上市以来, 历次控股股东的变更情况

公司上市以来, 控股股东未发生变更。

七、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称 (境内)	名称	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	中国北京海淀区西四环中路16号院7号楼 12层
	签字会计师姓名	刘涛
		王书阁

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

##### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
营业收入	7,017,125,542.69	4,547,332,427.69	54.31	5,992,550,997.88
归属于上市公司股东的净利润	538,337,740.20	545,823,587.36	-1.37	770,053,243.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	504,476,024.73	519,981,919.06	-2.98	758,557,214.51
经营活动产生的现金流量净额	871,809,077.25	-609,397,827.20	243.06	717,681,854.67
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	6,382,322,851.55	6,624,654,692.48	-3.66	6,237,704,175.27
总资产	43,728,167,241.85	28,964,301,616.71	50.97	22,540,474,538.61

##### (二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
基本每股收益(元/股)	0.66	0.67	-1.49	0.94
稀释每股收益(元/股)	0.66	0.67	-1.49	0.94
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.62	0.64	-3.13	0.93
加权平均净资产收益率(%)	8.58	8.38	增加 0.20 个百分点	13.03
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	8.04	7.98	增加 0.06 个百分点	12.83

#### 二、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	28,582,782.69	15,926,342.55	-245,223.29
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	2,212,904.72	4,078,518.33	2,296,068.64
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本	519,792.00	4,692,573.32	8,495,659.25

小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	275,298.48	114,707.7	224,916.13
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,720,000.00		
对外委托贷款取得的损益		17,142,555.53	1,393,999.98
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,775,079.43	-7,847,185.64	2,065,284.36
少数股东权益影响额	-507,096.59	-1,254,534.2	-1,435,491.74
所得税影响额	-2,717,045.26	-7,011,309.29	-1,299,183.88
合计	33,861,715.47	25,841,668.3	11,496,029.45

三、采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
可供出售金融资产	5,666,560.38	4,404,775.68	-1,261,784.70	0
合计	5,666,560.38	4,404,775.68	-1,261,784.70	0



## 第四节 董事局报告

### 一、董事局关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

#### 1、宏观经济形势下的房地产现状

国际金融危机对世界经济的负面影响深远而持久，世界经济复苏进程艰难曲折，各国经济政策相应地做出不断调整以增加就业、刺激消费、扩大出口，贸易保护、通货膨胀重新抬头。2013 年，世界经济继续处于政策刺激下的脆弱复苏阶段，总体形势相对稳定，维持着“弱增长”格局，但各大经济体内部出现分化，美国、日本经济稳定增长，欧元区持续萎缩，主要新兴经济体增长动力不足，增速继续放缓。在全球经济增速放缓、特别是新兴国家下行明显的背景下，中央政府确立了“稳增长、调结构、促改革”的总体工作思路，在防范经济下行风险的同时，更加强调推进经济结构的调整，提高经济增长的质量与效益。在此宏观政策的影响下，2013 年 GDP 达到 56.88 万亿元，比 2012 年增长 7.7%，城镇居民人均可支配收入实际增长 7%，国民经济呈现稳中有进、稳中向好的发展态势。

房地产调控方面，2013 年房地产政策整体调控基调贯彻始终，但是调控手段发生一定的转变。继年初“国五条”出台后，中央政府并未出台新的更为严厉的行政调控政策，而是通过加快土地制度改革进度、持续推进保障安居工程、坚持实施差别化信贷政策等措施致力于形成房地产调控的长效机制，逐步以市场化的调控方式取代强制性行政调控手段。受此影响，住宅市场刚性需求和合理的改善型需求谨慎释放，加之本年度相对宽松的资金状况，报告期内全国房地产市场呈现出景气度回升的局面：根据国家统计局相关数据显示，2013 年全国商品房销售面积 13.1 亿平方米，同比增长 17.3%；商品房销售额 8.1 万亿元，同比增长 26.3%；房地产开发投资 86,013 亿元，同比增长 19.8%；商品房新开工、施工和竣工面积分别同比增长 13.5%、16.1% 和 2%；房地产销售均价亦有不同程度的上涨。

报告期内，房地产市场在呈现恢复性反弹的同时，也逐步呈现出分化的特征：一、二线城市房地产市场刚需强劲，成交量放大，房价平稳上涨；而三、四线城市商品住宅新增供应不断释放，但需求有限，因楼盘区位、设计、售价、建筑质量等的差别，导致不同项目销售情况差异很大。

针对房地产市场整体回暖、市场出现分化的趋势，公司董事局审时度势，紧跟市场发展方向，在加大楼宇销售力度、优化区域布局、优化产业结构、加大成本管控力度的基础上，逐步实施公司的战略转型升级。报告期内，公司营业收入 70.17 亿元，比上年增长 54.31%；实现归属于上市公司股东净利润 5.38 亿元，同比减少 1.37%；报告期内每股收益 0.659 元。截至 2013 年 12 月 31 日，公司总资产 437.28 亿元，比上年期末增长 50.97%。

#### 2、2013 年经营情况回顾

##### (1) 销售业绩再上新台阶

报告期内，面对复杂多变和竞争激烈的市场环境，公司通过品牌整合、多盘联动、营销创新，运用有效的价格策略和促销策略，深度挖掘市场需求，促使销售业绩比去年有较大幅度提升。报告期内，全年公司实现合同销售超 84 亿元，销售回款超 75 亿元。其中，珠海本地市场继续保持龙头地位，并呈现上升势头，全年实现销售超 58 亿元；异地市场经过多年辛勤耕耘亦进入收获期，贡献了约 30% 的合同销售金额，全面开花的良性运营局面将保证公司未来经营业绩的平稳增长。

##### (2) 区域布局优化，项目储备质地良好

报告期内，公司规划了业务拓展战略布局，明确了“珠海为战略大本营，武汉、广州、南宁等一二线城市重点突破”的战略思想。在此思想指导下，公司在珠海、武汉、南宁、威海等地积极获取土地储备。报告期内，公司通过公开竞拍及股权收购先后取得了南宁高新区项目、威海九龙湾项目、珠海唐家湾铜鼓角项目、横琴新区珠横国土储 2013-08 地块、武汉王家墩 CBD

等项目，为公司未来几年实现跨越发展的战略目标奠定了坚实的基础。

(3) 盘活存量资产，项目运作高效推进。

报告期内，公司成立了快速推进小组及快速销售小组，按照快速开工、快速推进、快速销售的原则，全面启动盘活存量资产推进工作：一是加大力度推进在建在售项目；二是全面加快盘活一批新开工项目，提升周转率和经营效益；三是加快启动一批存量项目的前期定位和设计工作。上述工作的有序推进将有助于公司提高资产周转率，并进一步公司经营效率和收益水平。

(4) 商业地产发展步伐加快，促进产业升级转型。

报告期内，公司立足于传统住宅地产业务外，亦致力于拓展能够获得长期稳定现金流以及可以增厚公司经营业绩的其它相关业务，以丰富公司经营业态，促进公司的升级转型。在商业地产领域，公司全速推进珠海市规模最大的城市综合体-华发商都的建设工作，并通过全球招商的形式加大招商推广力度，取得显著成效；华发新天地商业项目运营管理不断加强，人气逐渐积聚；华发蔚蓝堡和大连华发新城商业配套设施的招商工作取得阶段性成果，其他项目的商业配套的相关工作也全面开展；荣成一级土地开发项目正按计划稳步推进；报告期内，公司下属子公司华发文传公司成功承办“十一届珠海国际沙滩音乐节”等大型活动；容闳国际幼稚园品牌影响力不断扩大，会所管理工作不断加强。

(5) 提升管理水平，优化管理体系并加快推进

报告期内，公司聘请国际知名咨询公司对公司未来五年的战略发展提出管理咨询建议，明确了战略定位、战略目标和落地措施；加大了管理体制变革力度，完成了部分业务的分离和人员安置、逐步推行下属职能公司实施独立运作；公司持续对各项管理制度进行了梳理完善，实行审批事项分级授权，加快呈文审批制度；完善法人治理结构，加强内部稽核和法律风险控制，组织开展公司内部控制自我评价工作，完善了高级管理人员行为规范制度和新闻发言人制度。

3、2013 年相关经营数据

(1) 拟建项目情况

2013 年 1 月 1 日-2013 年 12 月 31 日

项目类型	区域	序号	项目名称	总用地面积 (m <sup>2</sup> )	计入容积率建筑面积 (m <sup>2</sup> )	公司拥有计入容积率建筑面积 (m <sup>2</sup> )
拟建项目	异地	1	中山生态庄园三期	239,780.20	92,949.56	92,949.56
			中山生态庄园四期	105,748.60	176,221.80	176,221.80
			中山生态庄园路边地	11,732.60		
		2	中山华发广场	27,300.00	213,000.00	213,000.00
		3	大连旅顺海韵路北侧项目	57,289.98	109,996.76	87,997.41
				84,302.87	145,000.94	116,000.75
		4	大连旅顺哨所地块	8,426.44	18,285.37	14,628.30
		5	大连塔河湾项目	200,000.00	240,000.00	192,000.00
		6	盘锦盘山县项目	640,661.00	2,242,313.50	2,242,313.50
		7	沈阳新南站项目	444,333.87	1,201,887.95	1,201,887.95
		8	广州永泰项目	26,591.00	93,335.00	93,335.00
		9	南宁高新区项目	33,968.37	118,889.30	118,889.30
		10	威海九龙湾项目 7 号地块	188,989.00	319,391.41	319,391.41
11	威海九龙湾项目 8 号地块	198,797.00	330,003.02	330,003.02		
12	威海九龙湾项目 9 号地块	191,185.00	347,956.70	347,956.70		
13	武汉王家墩 CBD 项目	100,780.00	369,180.00	188,281.80		

珠海	小 计		2, 559, 885. 93	5, 749, 239. 95	5, 465, 685. 13
	1	华发山庄	213, 913. 53	213, 913. 53	213, 913. 53
	2	华发水郡三期	687, 141. 83	1, 374, 283. 66	1, 374, 283. 66
	3	斗门黄杨一路项目	109, 479. 14	164, 218. 71	164, 218. 71
			151, 560. 41	227, 340. 62	227, 340. 62
	4	斗门白蕉项目	200, 000. 00	500, 000. 00	500, 000. 00
	5	唐家湾铜鼓角项目	56, 190. 72	168, 572. 16	168, 572. 16
	6	珠横国土储 2013-08 地块	129, 647. 71	318, 572. 93	318, 572. 93
	小 计		1, 547, 933. 34	2, 966, 901. 61	2, 966, 901. 61
合 计		4, 107, 819. 27	8, 716, 141. 55	8, 432, 586. 74	

注：

以上数据不包含山东威海荣成 7800 亩一级土地开发项目。

(2) 房地产开发情况表

2013 年 1 月 1 日-2013 年 12 月 31 日

项目名称	年初在建 (m <sup>2</sup> )	新开工 (m <sup>2</sup> )	竣工 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	合同销售面积 (m <sup>2</sup> )	合同销售金额 (万元)
珠海市区	881, 000	227, 000	462, 000	493, 665. 39	320, 872	548, 888
中山地区	26, 000	248, 000	—	38, 124. 00	9, 844	16, 091
斗门地区	3, 000	104, 000	3, 000	31, 223. 17	25, 653	38, 438
包头地区	252, 000	—	252, 000	187, 735. 22	43, 624	39, 692
大连地区	143, 000	147, 000	143, 000	133, 037. 98	58, 815	42, 871
沈阳地区	544, 000	193, 000	288, 000	225, 886. 44	133, 649	117, 878
广西地区	241, 000	—	—	162, 759. 86	40, 025	42, 008
盘锦地区	41, 000	52, 000	—	—	—	—
合计	2, 131, 000	971, 000	1, 148, 000	1, 272, 432. 06	632, 481	845, 866

(3) 房地产出租情况：

地区	类别	出租面积 (m <sup>2</sup> )	租金收入 (元)	平均租金 (元/m <sup>2</sup> )
珠海	写字楼	5, 988. 44	3, 805, 650. 75	635. 50
	商铺	19, 040. 66	7, 292, 158. 78	382. 98
	住宅	7, 649. 85	476, 440. 10	62. 28

	车库	82,500.00	9,074,553.62	109.99
	其他	/	351,536.00	/
	合计	115,178.95	21,000,339.25	182.33
包头	/	14,391	3,220,545.70	223.78
	总计	/	24,220,884.95	186.93

注：a 车库收入中含人防车库出租收入。

b 其他收入为只有使用权的租赁收入。

#### (4) 财务融资情况

报告期内，公司房地产业务融资均为项目融资开发及公司日常经营，主要通过银行贷款和信托融资方式实施。截止报告期末，公司房地产业务融资余额为 209.79 亿元，其中银行贷款 147.70 亿元，信托融资 40.59 亿元，其他方式融资 21.50 亿元。报告期内，公司房地产业务利息资本化金额为 17.43 亿元；加权平均融资成本年化利率为 8.31%，其中最低项目融资年利率 6.00%，最高项目融资年利率 15.00%。报告期内，公司对外担保总额 162.28 亿元（其中对子公司担保 162.27 亿元）。

### (一) 主营业务分析

#### 1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	7,017,125,542.69	4,547,332,427.69	54.31
营业成本	4,859,594,646.38	2,493,667,732.43	94.88
销售费用	188,085,629.60	165,591,865.82	13.58
管理费用	285,902,917.94	324,574,492.24	-11.91
财务费用	71,597,761.91	90,947,909.69	-21.28
经营活动产生的现金流量净额	871,809,077.25	-609,397,827.20	243.06
投资活动产生的现金流量净额	-9,040,676,590.39	-3,727,155,910.22	-142.56
筹资活动产生的现金流量净额	10,802,682,880.30	5,368,978,115.17	101.21

#### 2、收入

##### (1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期内，公司主营业务收入 68.52 亿元，比 2012 年度 44.22 亿增长 54.95%，主要是公司 2013 年度房地产交楼面积增加所致。

##### (2) 订单分析

公司房地产业务不存在订单情况。

##### (3) 主要销售客户的情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入总额 (元)	占公司全部营业收入的比例 (%)
第一名	22,764,280.00	0.32
第二名	20,950,652.00	0.30
第三名	20,772,406.00	0.30
第四名	20,408,177.00	0.29
第五名	20,408,177.00	0.29
合计	105,303,692.00	1.50

### 3、成本

#### (1) 成本分析表

单位：元 币种：人民币

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房地产业销售	土地及开发建设	4,710,800,039.13	96.94	2,374,123,452.95	95.21	98.42
其他	其他成本	148,794,607.25	3.06	119,544,279.48	4.79	24.47
分产品情况						
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房地产业销售	土地及开发建设	4,710,800,039.13	96.94	2,374,123,452.95	95.21	98.42
其他	其他成本	148,794,607.25	3.06	119,544,279.48	4.79	24.47

### 4、现金流

报告期，经营活动产生的现金流量净额增长 243.06%，主要是楼宇回款增加；投资活动产生的现金流量净额减少 142.56%，主要是投资支出增加；筹资活动产生的现金流量净额增长 101.21%，主要是银行贷款和吸收投资增加。

### 5、其它

#### (1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

报告期内，公司的利润构成及利润来源未发生重大变动，公司利润来源仍主要为房地产业。

#### (2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

公司无延续到报告期内的各类融资或重大资产重组事项。

#### (3) 发展战略和经营计划进展说明

报告期内，公司坚持“立足珠海，面向全国”的发展战略，并明确了“珠海为战略大本营，武汉、广州、南宁等一二线城市重点突破”的战略思想，逐步实施公司战略转型升级。报告期内公司经营计划进展情况详见董事局关于报告期内经营情况的讨论与分析。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产	6,852,224,630.00	4,710,800,039.13	31.25	54.97	98.42	减少 15.06
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产	6,852,224,630.00	4,710,800,039.13	31.25	54.97	98.42	减少 15.06 个百分点

2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
珠海市	4,910,910,492.00	59.12
中山市	117,570,182.00	58.04
大连市	386,927,814.00	-26.11
包头市	486,958,052.00	-33.97
沈阳市	949,858,090.00	100.00
合计	6,852,224,630.00	54.97

(三) 资产、负债情况分析

1、资产负债情况分析表

单位:元 币种:人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)
货币资金	6,417,535,971.52	14.68	3,687,053,222.67	12.73	74.06
预付款项	6,136,019,715.04	14.03	1,584,379,781.19	5.47	287.28
其他应收款	114,205,657.39	0.26	73,558,462.73	0.25	55.26
存货	30,241,894,314.78	69.16	22,971,729,063.35	79.31	31.65
长期股权投资	127,525,406.79	0.29	400,000.00	0.00	31,781.35
应付账款	2,586,226,122.26	5.91	1,791,372,915.32	6.18	44.37
应付职工薪酬	11,676,474.41	0.03	6,192,123.22	0.02	88.57
应交税费	-80,341,448.65	-0.18	555,326,401.35	1.92	-114.47
应付利息	126,796,058.55	0.29	26,904,068.50	0.09	371.29
其他应付款	2,575,996,625.85	5.89	858,859,762.15	2.97	199.93
一年内到期的非流动负债	7,183,400,000.00	16.43	3,038,700,000.00	10.49	136.40
长期借款	12,848,330,000.00	29.38	6,555,252,717.45	22.63	96.00
资本公积	1,616,111,877.85	3.70	2,314,615,012.38	7.99	-30.18
少数股东权益	3,680,451,462.63	8.42	2,123,007,517.03	7.33	73.36

- (1) 货币资金：主要系本年度公司贷款等融资净额增加及销售回笼资金增加所致。
- (2) 预付款项：主要系 2013 年新购置土地，预付的土地出让金增加所致。
- (3) 其他应收款：主要系支付往来款增加所致。
- (4) 存货：主要系开发项目增加所致。
- (5) 长期股权投资：主要原因系本期增加对珠海华发集团财务有限公司及珠海华发文化产业投资控股有限公司的投资所致。
- (6) 应付账款：主要系 2013 年结转项目增加，相应的工程款增加所致。
- (7) 应付职工薪酬：主要原因系本期计提的补充医疗保险增加所致。
- (8) 应交税费：其原因主要是本期将尚不具备清算条件的项目的土地增值税清算准备金数额超过按照预收账款征收率计算缴纳的土地增值税税款后的余额重分类到其他应付款核算。
- (9) 应付利息：主要原因系公司之子公司沈阳华纳置业有限公司应付中融国际信托有限公司的融资利息增加所致。
- (10) 其他应付款：主要是计提土地增值税清算准备金和应付少数股东借款及利息。
- (11) 一年内到期的非流动负债：长期借款中在一年内到期的借款增加所致。
- (12) 长期借款：主要原因系本公司及下属子公司融资额增加所致。
- (13) 资本公积：主要是收购少数股权所致。
- (14) 少数股东权益：少数股东增加投资所致。

2、公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

单位：元 币种：人民币

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
可供出售金融资产	5,666,560.38	-1,261,784.70	2,600,675.18		4,404,775.68
交易性金融资产					
合计	5,666,560.38	-1,261,784.70	2,600,675.18		4,404,775.68

**(四) 核心竞争力分析**

1、公司在房地产领域深耕细作 30 余年，华发品牌家喻户晓，产品品质有口皆碑，奠定了公司在珠海的区域龙头地位。

2、公司始终坚持“建筑理想家”理念，以国际化的设计思维、准确的市场定位和高品质的市场推广，打造全国性房地产同类型产品系列精品开发商形象，辅以教育、文化、设计等子品牌，全方位发挥华发品牌效应。

(五) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初账面余额	本期增减额(减少以“-”号填列)	期末账面余额	持股比例(%)
广发银行股份有限公司	100,000.00	100,000.00	-	100,000.00	0.0003024
珠海达盛股份有限公司	1,440,000.00	1,440,000.00	-	1,440,000.00	5.000
珠海华发置业有限公司	250,000.00	250,000.00	-	250,000.00	2.500
珠海市裕发实业投资有限公司	50,000.00	50,000.00	-	50,000.00	0.360
珠海华发集团财务有限公司	100,000,000.00	-	100,000,000.00	100,000,000.00	10.000
珠海华发文化产业投资控股有限公司	30,000,000.00	-	27,125,406.79	27,125,406.79	30.000
合计	131,840,000.00	1,840,000.00	127,125,406.79	128,965,406.79	

(1) 证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资金额(元)	持有数量(股)	期末账面价值(元)	占期末证券总投资比例(%)	报告期损益(元)
1	A股	601328	交通银行	1,804,100.50	1,147,077	4,404,775.68	100	275,298.48

(2) 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额(元)	持有数量(股)	占该公司股权比例(%)	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	报告期所有者权益变动(元)	会计核算科目	股份来源
广发银行股份有限公司	100,000	46,579	0.0003	100,000	0		长期股权投资	
合计	100,000	46,579	/	100,000	0		/	/

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

报告期内，公司无委托贷款事项。



(3) 其他投资理财及衍生品投资情况

报告期内，公司无其他投资理财及衍生品投资事项。

3、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、主要子公司、参股公司分析

(1) 主要子公司情况

单位：元 币种：人民币

公司名称	业务性质	注册资本	资产总计	净资产	净利润
珠海华发投资发展有限公司	房地产开发	200,000,000.00	1,825,109,471.55	681,134,250.47	39,003,429.60
珠海铎创经贸发展有限公司	房地产开发经营；商业批发、零售	975,790,000.00	4,390,093,787.52	3,226,724,585.17	7,459,264.17
珠海华融投资发展有限公司	房地产开发	650,000,000.00	2,114,066,534.71	838,430,564.78	17,292,100.16
珠海华纳投资发展有限公司	房地产开发	850,000,000.00	1,181,634,089.09	1,089,037,759.02	24,160,200.67
珠海华福商贸发展有限公司	房地产开发	800,000,000.00	5,375,578,175.27	937,669,083.13	206,904,511.96
珠海华耀商贸发展有限公司	房地产开发	1,571,428,600.00	3,255,152,403.70	1,881,086,458.04	94,388,057.80
珠海华发企业管理有限公司	房地产开发经营，企业管理；建筑材料、五金材料、化工原料的批发、零售	625,000,000.00	1,509,492,237.92	787,486,098.90	38,350,983.49
珠海华发软件有限公司	房地产开发经营，软件开发、批发和零售	350,000,000.00	580,233,600.47	400,484,315.25	24,441,989.53
珠海市华发信息咨询有限公司	房地产开发经营，社会经济咨询	475,000,000.00	1,844,450,911.86	600,797,829.80	29,530,250.42
珠海市永宏基商贸有限公司	房地产开发	150,000,000.00	807,018,783.81	181,661,569.08	38,872,813.22
珠海华茂房地产投资顾问有限公司	房地产开发	1,100,000,000.00	6,397,206,338.73	1,034,380,976.72	-44,874,898.52
珠海华明科技发展有限公司	综合	3,000,000.00	166,919,161.16	51,340,939.60	471,546.64
珠海华发商用房产管理有限公司	物业租赁	30,000,000.00	45,908,632.24	20,171,730.81	-6,478,160.18
中山市华发生态园房地产开发有限公司	房地产开发	580,000,000.00	1,353,465,640.37	810,866,934.15	-67,393,582.77
中山市紫悦山苑房地产开发有限公司	房地产开发	100,000,000.00	397,588,656.66	245,648,425.54	13,061,578.91
珠海华郡房产开发有限公司	房地产开发	550,000,000.00	2,391,941,695.54	790,180,558.63	199,691,259.45

包头市名流置业有限责任公司	房地产开发	585,000,000.00	2,103,060,418.99	684,208,119.49	60,537,266.65
大连华藤房地产开发有限公司	房地产开发	300,000,000.00	1,793,465,802.66	183,979,706.85	-45,821,395.08
珠海华发建筑设计咨询有限公司	建筑设计	6,000,000.00	742,971,490.84	196,221,509.71	5,984,598.37
珠海华发装饰工程有限公司	建筑装饰	1,109,384,167.00	5,111,724,093.65	2,369,809,597.76	15,368,063.27
珠海华发房地产营销顾问有限公司	房地产营销	7,000,000.00	307,282,152.21	85,861,572.05	4,579,582.51
珠海华发文化传播有限公司	广告	8,000,000.00	99,082,043.80	15,477,574.44	-1,059,905.08
珠海市银河房地产开发有限公司	房地产开发	1,000,000.00	264,965,394.08	36,415,249.49	45,530,374.80
广西华诚房地产投资有限公司	房地产开发	1,200,000,000.00	3,124,210,001.57	1,155,675,764.43	-24,138,071.76
沈阳华纳置业有限公司	房地产开发	1,909,900,000.00	2,754,528,094.58	1,939,626,330.83	25,960,009.64
珠海容阔国际幼稚园	教育	1,000,000.00	29,554,964.86	-1,746,548.59	-511,469.75
珠海奥特美国国际会所管理有限公司	会所经营	100,000,000.00	224,822,593.79	20,160,840.18	-3,294,556.86
盘锦华发房地产开发有限公司	房地产开发、销售	50,000,000.00	637,977,158.40	28,629,864.72	-7,228,979.04
珠海华发房地产代理有限公司	物业代理	1,000,000.00	19,596,629.52	8,937,881.96	5,179,416.84
荣成华发房地产开发有限公司	房地产开发经营	100,000,000.00	600,199,507.72	88,334,158.51	-7,589,163.96
广州华枫投资有限公司	房地产开发	1,200,000,000.00	1,279,882,981.76	1,191,990,641.58	-8,001,301.64
珠海铎国商贸有限公司	批发、零售	204,081,633.00	2,608,379,543.35	2,551,502,122.11	481,714.11
威海华发房地产开发有限公司	房地产开发经营	376,000,000.00	1,823,967,768.86	802,036,433.01	-2,863,566.99
武汉中央商务区投资开发有限公司	房地产投资、经营	627,795,306.00	2,756,250,867.22	623,937,177.53	59,977.63
合计		16,796,379,706.00	59,917,781,628.46	25,558,160,075.15	678,053,938.21

(2) 对公司利润贡献 10%以上的子公司

单位：元 币种：人民币

公司名称	营业收入	营业利润	净利润
珠海华福商贸发展有限公司	1,518,660,142.27	272,681,054.38	206,904,511.96
珠海华耀商贸发展有限公司	596,873,662.00	126,312,531.92	94,388,057.80
珠海华郡房产开发有限公司	1,087,910,986.00	265,844,808.30	199,691,259.45
包头市名流置业有限责任公司	491,370,382.76	80,890,877.84	60,537,266.65

## 5、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

## 二、董事局关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业竞争格局和发展趋势

2014 年是国家改革进入全面深化阶段的重要之年，十八届三中全会所确立的各项改革措施将会在 2014 年得到逐步实施，强调让市场发挥调节作用成为 2014 年改革的关键点之一。在此改革基调之下，2014 年房地产调控的长效机制将会逐步建立健全，房地产市场将继续保持平稳向上的增长趋势。

2014 年房地产市场将延续分化的特征并呈现出加剧的趋势，因此针对不同城市情况进行分类调控则成为 2014 年房地产调控的一大特点。同时伴随着市场分化的加剧，2014 年房企分化的格局愈加明确，房地产行业聚集度将进一步加大，房地产企业将迎来更加市场化的机遇和挑战。

面对着激烈的竞争格局和复杂的市场环境，公司将坚持一贯的稳健经营、差异化发展策略，全力推进盘活存量资产工作，不断优化市场布局、加快战略转型升级，在困难中寻找机遇，全力开创公司跨越发展的新局面。

### (二) 公司发展战略

2014 年是公司实施战略转型、加快实现跨越发展战略目标的关键之年。2014 年公司将实施精品战略升级，实现“精品 2.0”转型，即考虑项目当地市场情况，结合华发积累的精品经验，实现符合市场化的精品产品定位；在区域拓展上，扎根珠海基地，确保珠海的龙头地位；加大对广州、武汉、南宁的投资布局，努力开拓其他一线城市、重点城市的市场。

### (三) 经营计划

2014 年公司将继续密切关注政策变化和市场走向，着力改革创新，优化市场布局，积极实施战略转型升级，不断提升公司管理水平及整体竞争力，开创公司跨越发展的新局面。

#### 1、全面盘活存量资产，提高资产周转率，努力实现销售业绩新突破。

一是加快推进项目开发建设，为楼宇销售创造有利条件。按照公司盘活存量资产的总体部署和要求，制定总体经营计划和各项目开发计划，把握项目各个环节，确保各项目高效、有序、顺利推进。二是以强有力的举措，全力推动楼宇销售。制定总体销售和回款计划方案，并按项目分解指标；顺应市场变化，勇于开拓思路，实施营销创新，以符合市场的价格策略和促销策略，运用切实有效的措施和手段，全力实现销售业绩的新突破。

#### 2、坚持资金管理和成本控制两手抓，确保运营安全，提高经营效益。

一是继续推进多元化融资工作。二是加强资金统筹管理，建立健全资金计划管理体系。做好资金计划，统筹安排资金的调拨和使用，提高资金使用效率。三是建立健全成本控制体系，全方位提升成本费用控制能力。搭建成本管理体系，把成本控制贯穿到各个环节，推行限额设计，引入竞争机制，打破价格壁垒，降低开发成本；建立健全绩效考核和薪酬体系，提高单位员工产值，控制人工成本。

#### 3、以发展战略引领优化布局，推进各项产业全面发展。

一是扎根珠海，拓展异地，不断优化区域布局。继续扩大珠海本地土地储备规模，巩固珠海区域市场龙头地位；在此基础上，根据公司发展战略，以一二线城市为核心，利用城市选择指标，结合现有城市布局，优先考虑进入集聚效应进一步扩大、区位优势较为明显的城市。二是加快推进商业地产发展，不断优化产业布局。加速推进华发商都的建设和招商工作，全面做好开业及运营管理各项工作，把华发商都打造成为独具特色并具有影响力的标杆商业品牌；加强商业管理团队建设，建立完善商业运营管理体系，加大对各项目配套商业招商工作力度，促进商业地产全面发展。三是促进配套产业不断发展。加强与华发集团之间的教育产业整合工作，提高教育产业的运营效益；加强各项目配套会所的经营管理，不断提高管理效益；继续推进文

化传播事业的发展，积极发挥《优生活》杂志、优家网及华发网站的平台作用，加大宣传推广力度，促进品牌影响力不断扩大。

4、推进战略规划实施，促进管理体系不断优化。

一是实施精品战略升级。将“精品 1.0”升级到“精品 2.0”把项目市场实际与华发积累精品经验相结合，建立符合市场化的精品定位。二是推进产品标准化建设。以设计为主导，市场、营销、工程、成本、招采等部门协同，全面总结现有经验，逐步建立产品标准化体系，形成产品系列，制定分产品、分模块的标准化体系；综合考虑采购、成本等因素，对成功产品进行快速复制，并适时增加创新产品。三是加快战略实施支撑体系建设。改进组织结构，调整管理模式，明确公司总部与下属公司的责权利关系，建立高效运营管控体系；继续对现有流程进行梳理完善，通过流程再造，提升营运效率。四是加快建立市场化的人力资源管理体系，建立健全薪酬激励机制和考核机制，加强人才储备、人员培训、薪酬激励工作，提高企业对人才的吸引力，激发员工工作的主动性和积极性，增强企业凝聚力，促进企业文化建设不断发展。

**(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求**

为完成 2014 年度的经营计划和工作目标，预计公司的资金需求较大，公司将通过自有资金、销售资金回笼、商业银行贷款及资本市场融资等途径和方式来解决。

**(五) 可能面对的风险**

1、政策风险。2014 年国家对于房地产行业的调控趋向将更加重视长效机制的建设。然而在有利于房地产行业健康发展的长效机制成熟之前，现行的调控模式仍然占主导地位，预期未来一段时间内房地产调控政策都不会放松，房地产市场发展仍面临政策不确定性风险。公司董事局将密切关注政策动向，根据各区域不同调控政策及时调整公司各个项目的经营策略，积极应对调控带来的不确定性因素；积极开展战略研究，探索新的盈利模式。

2、市场风险。2014 年房地产行业的集中度将进一步提高，行业的分化将更加突出。面对市场分化的趋势，公司董事局将加快公司战略转型升级，积极优化产业布局，全面推进盘活存量资产工作，加大销售力度，加快项目开发进度，提高项目周转率。

3、资金风险。2014 年房地产信贷政策将会呈现出收紧的状态，融资渠道受限和融资成本上升将导致房地产企业资金链压力渐增。公司将加强融资统筹力度，拓宽融资渠道；加强资金统筹管理，建立健全资金计划管理体系，提高资金使用效率；加快销售回款力度，提高资金周转率，减少资金营运风险，确保公司运转顺畅。

**三、董事局对会计师事务所“非标准审计报告”的说明**

**(一) 董事局、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明**

√ 不适用

**(二) 董事局对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明**

√ 不适用

**(三) 董事局对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明**

√ 不适用

**四、利润分配或资本公积金转增预案**

**(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况**

2013 年 5 月 6 日，本公司 2012 年度股东大会审议通过了 2012 年度利润分配方案：以 2012 年末总股本 817,045,620.00 股为基数，每 10 股派发现金红利 1 元（含税），共计分配现金股利 81,704,562.00 元（含税），并于 2013 年 7 月实施了分配。

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和广东证监局《关于进一步落实上市公司分红相关规定的通知》等相关监管规定，《公司章程》第一百八十条明确

提出"公司的利润分配应当重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性。公司最近三年以现金方式累计分配的利润应当不少于最近三年公司实现的年均可分配利润的 30%，确因特殊原因不能达到上述比例的，董事局应当向股东大会作特别说明。"的现金分红政策。同时，公司制定了《分红管理制度》进一步明确了分红原则及政策。

2014 年 4 月 9 日，本公司第八届董事局第三十二次会议审议通过了 2013 年度利润分配预案：本公司 2013 年度实现归属于母公司股东的净利润 538,337,740.20 元；母公司实现的净利润 19,168,731.35 元，加上年初未分配利润 700,762,578.18 元，扣除本期提取的法定盈余公积金 0.00 元及分配 2012 年度现金股利 81,704,562.00 元后，可供股东分配的利润为 638,226,747.53 元，拟以本公司 2013 年末总股本 817,045,620.00 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 2.00 元（含税），共计分配现金股利 163,409,124.00 元（含税）。

**(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划**

√ 不适用

**(三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案**

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数(元)（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2013 年		2.0		163,409,124.00	538,337,740.20	30.35
2012 年		1.0		81,704,562.00	545,823,587.36	14.97
2011 年		1.0		81,704,562.00	770,053,243.96	10.61

## 五、积极履行社会责任的工作情况

### (一) 社会责任工作情况

公司 2013 年度社会责任报告于 2014 年 4 月 11 日刊登在上海证券交易所网站上。

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

### 二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

### 三、破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

### 四、资产交易、企业合并事项

#### (一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
2013年2月27日, 本公司第七届董事局第九十一次会议审议批准, 公司以现金方式收购长安国际信托股份有限公司持有的珠海华发装饰工程有限公司49.15%的股权, 收购价格为不超过人民币616,445,000元。	该事项的详细内容见公司于2013年3月1日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》披露的公告(公告编号为: 2013-003)。
2013年3月21日, 本公司第七届董事局第九十四次会议审议批准, 公司以不超过人民币1,323,055,555.56元的价格收购大连华信信托股份有限公司持有的珠海华发装饰工程有限公司46.82%的股权。	该事项的详细内容见公司于2013年3月22日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》披露的公告(公告编号为: 2013-005)。
2013年3月25日, 本公司第七届董事局第九十五次会议审议批准, 公司受让珠海市斗门区世荣实业有限公司持有的珠海市世荣房产开发有限公司40%股权, 受让价格为人民币928,476,912.16元。	该事项的详细内容见公司于2013年3月26日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》披露的公告(公告编号为: 2013-007)。
2013年11月1日, 本公司第八届董事局第十四次会议审议批准, 公司对受让珠海市斗门区世荣实业有限公司持有的珠海市世荣房产开发有限公司40%股权价格进行重新确定, 依据评估审计报告, 双方确定上述40%股权价格为人民币1,066,465,789.68元, 公司需向世荣实业支付受让目标公司40%股权的股权受让价差额为人民币137,988,877.52元。	该事项的详细内容见公司于2013年11月2日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》披露的公告(公告编号为: 2013-046)。
2013年11月6日, 本公司第八届董事局第十五次会议审议批准, 公司向沈阳承基投资有限公司转让公司持有的沈阳华樾置业有限公司100%的股权, 转让价格为人民币108,805,211.16元。	该事项的详细内容见公司于2013年11月7日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》披露的公告(公告编号为: 2013-048)。
2013年11月8日, 本公司第八届董事局第十六次会议审议批准, 公司下属子公司武汉华发鸿瑞房地产开发公司、武汉华茂长盛房地产开发公司	该事项的详细内容见公司于2013年11月9日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》披露的公告(公告编号为:

采取增资入股的形式获得武汉中央商务区投资开发有限公司 51%的股权，华发鸿瑞和华茂长盛取得目标公司共计 51%股权而投入资金共计为人民币 1,366,539,331.81 元。	2013-052)。
------------------------------------------------------------------------------------------	------------

**五、公司股权激励情况及其影响**

√ 不适用

**六、重大关联交易**

**(一) 与日常经营相关的关联交易**

**1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

事项概述	查询索引
公司拟与珠海华发集团财务有限公司（筹）签订《金融服务协议》，协议有效期三年，协议有效期内，每一日公司及其子公司向集团财务公司存入最高存款结余（包括应计利息）不超过人民币 15 亿元。	详见公司 2013 年 4 月 10 日于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站披露的《关于与集团财务公司持续关联交易公告》（公告编号为：2013-011）。
公司下属子公司珠海华发装饰工程有限公司、珠海铎国商贸有限公司拟分别向珠海华发集团财务有限公司申请贷款人民币 2 亿元，贷款期限 1 年，贷款利率为银行基准利率。	详见公司 2013 年 10 月 31 日于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站披露的《下属子公司向珠海华发集团财务有限公司申请贷款暨关联交易公告》（公告编号为：2013-011）。

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

2013 年 4 月 8 日，公司第七届董事局第九十六次会议审议通过了《关于 2013 年度日常关联交易的议案》（详见公司 2013 年 4 月 10 日于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站披露的《关于 2013 年年度日常关联交易公告》，公告编号为：2013-011）。2014 年 4 月 9 日，公司第八届董事局第三十二次会议审议通过了《关于确认 2013 年度日常关联交易的议案》，2013 年度公司未经审议或超出预计的日常关联交易情况详见公司 2014 年 4 月 11 日于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站披露的《关于确认 2013 年度日常关联交易公告》（公告编号为：2014-013）。

**七、重大合同及其履行情况**

**(一) 托管、承包、租赁事项**

√ 不适用

**(二) 担保情况**

单位:元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联系

	的关系			签署日)				完毕						
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	购房按揭人	940,600					连带责任担保	否	否		否	否	其他
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）											940,600			
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）											940,600			
<b>公司对子公司的担保情况</b>														
报告期内对子公司担保发生额合计											16,226,600,000			
报告期末对子公司担保余额合计（B）											16,226,600,000			
<b>公司担保总额情况（包括对子公司的担保）</b>														
担保总额（A+B）											16,227,540,600			
担保总额占公司净资产的比例(%)											254.26			

**(三) 其他重大合同**

1、重大土地出让及项目合作合同

单位：元 币种：人民币

序号	合同性质	项目名称	地块名称	合同主体	签约对方	签约日期	签约金额（元）
1	土地出让合同	南宁高新区项目	南宁高新区科德路北面地块	广西华明投资有限公司	南宁市国土资源局	2013.6.4	458,572,995
2		威海九龙湾项目	威海九龙湾大庆路北疏港路西7号地块	威海华发房地产开发有限公司	威海市国土资源局	2013.7.29	524,438,000
3		威海九龙湾项目	威海九龙湾大庆路北疏港路西8号地块	威海华发房地产开发有限公司	威海市国土资源局	2013.8.12	533,778,000
4		威海九龙湾项目	威海九龙湾大庆路北疏港路西9号地块	威海华发房地产开发有限公司	威海市国土资源局	2013.8.15	521,939,600
5		唐家湾铜鼓角项目	珠国土储2013-17号地块	珠海华发实业股份有限公司	珠海市国土资源局	2013.11.4	1,938,579,840
6		横琴8号地块	珠横国土储2013-08号地块	珠海横琴华发房地产投资有限公司	珠海市国土资源局	2013.11.26	5,861,741,912



7	股权转让合同	珠海华发水郡项目、华发依山郡项目	华发水郡项目土地、华发依山郡项目土地	珠海华发实业股份有限公司	珠海市斗门区世荣实业有限公司	2013.3.25	1,066,465,789.68
8	增资协议	武汉王家墩中央商务区项目	武汉市江汉区 P(2007) 036 号地块	武汉华茂长盛房地产开发公司、武汉华发鸿瑞房地产开发公司	武汉中央商务区城建开发有限公司、武汉中央商务区投资开发有限公司	2013.11.8	1,366,539,331.81

序号 7 注：2013 年 3 月 25 日，经本公司第七届董事局第九十五次会议审议批准，本公司受让珠海市斗门区世荣实业有限公司持有的珠海市世荣房产开发有限公司 40% 股权，受让价格为人民币 928,476,912.16 元。2013 年 11 月 1 日，经本公司第八届董事局第十四次会议审议批准，公司对受让珠海市斗门区世荣实业有限公司持有的珠海市世荣房产开发有限公司 40% 股权价格进行重新确定，依据评估审计报告，双方确定上述 40% 股权价格为人民币 1,066,465,789.68 元。

#### 八、承诺事项履行情况

##### (一) 上市公司、持股 5% 以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
与股改相关的承诺	股份限售	珠海华发集团有限公司、珠海华发汽车销售有限公司、珠海华发物业管理服务有限公司	珠海华发集团有限公司、珠海华发汽车销售有限公司、珠海华发物业管理服务有限公司除满足中国证监会在《关于上市公司股权分置改革试点有关问题的通知》中要求的条件外，只有同时满足以下两个条件，才可以挂牌出售所持有的股份：(1) 自股权分置改革方案实施后的第一个交易日起满 36 个月；(2) 股权分置改革方案实施后，当且仅当出现连续 5 个交易日公司二级市场股票收盘均价达到或超过截止 2005 年 6 月 18 日前 30 个交易日公司二级市场股票的收盘均价 6.41 元上浮 50% 即 9.62 元后。	长期有效	否	是

其他承诺	解 决 同 业 竞 争	珠海华发集团有 限公司	公司控股股东珠海华发集团有限公司于 2010 年 5 月出具以下承诺：华发集团及华发集团下属企业珠海十字门中央商务区建设控股有限公司在未来十字门商务区开发过程中，若取得任何可能与本公司所从事的房地产开发业务形成竞争的项目或土地使用权，华发集团会将该等项目或土地使用权通过托管、合作方式交由本公司开发或以本公司为主开发，或按照国有资产转让的相关规定将该项目进行对外转让	长期有效	否	是
------	-------------------	----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------	---	---

### 九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	130
境内会计师事务所审计年限	2 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	60

### 十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

### 十一、其他重大事项的说明

#### 09 华发债情况

2013 年 6 月，鹏元评级在对本公司经营状况及相关行业进行综合分析评估的基础上，出具了《珠海华发实业股份有限公司 2009 年 18 亿元公司债券跟踪评级报告》，评级报告维持本公司公司债券信用等级为 AA，维持本公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。

2013 年 10 月，按照《珠海华发实业股份有限公司关于 2009 年公司债券票面利率公告》，本期“09 华发债”的票面利率为 7.00%。每手“09 华发债”面值 1000 元派发利息为 70.00 元（含税，扣税后个人债券持有人实际每 1000 元派发利息为 56.00 元）。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	817,045,620	100						817,045,620	100
1、人民币普通股	817,045,620	100						817,045,620	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	817,045,620	100						817,045,620	100

#### (二) 限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
珠海华发集团有限公司	0			0		
珠海华发	0			0		

汽车销售有限公司						
珠海华发物业管理服务有限公司	0			0		
合计	0			0	/	/

## 二、证券发行与上市情况

### (一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

### (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变化。

### (三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

## 三、股东和实际控制人情况

### (一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数		61,337	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		60,620	
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
珠海华发集团有限公司	国有法人	21.91	179,055,046	0	0	质押 87,931,500
全国社保基金一零二组合	未知	2.82	23,000,000	-5,158,431	0	无
珠海华发汽车销售有限公司	国有法人	1.48	12,068,524	0	0	质押 6,034,241
珠海华发物业管理服务有限公司	国有法人	1.48	12,068,518	0	0	质押 6,034,259
蔡华波	未知	1.46	11,934,682	11,934,682	0	无
江苏橡树资本投资有限公司	未知	0.92	7,500,000	7,500,000	0	无
全国社保基金	未	0.80	6,503,237	6,503,237	0	无

一零九组合	知					
张忠刚	未知	0.58	4,748,181	4,023,372	0	无
瑞银环球资产管理(新加坡)有限公司—瑞银卢森堡机构 SICAVII 中国 A 股机会基金	未知	0.55	4,525,614	0	0	无
招商证券—渣打—ING BANK N.V.	未知	0.39	3,168,418	3,168,418	0	无
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量			
珠海华发集团有限公司	179,055,046		人民币普通股 179,055,046			
全国社保基金一零二组合	23,000,000		人民币普通股 23,000,000			
珠海华发汽车销售有限公司	12,068,524		人民币普通股 12,068,524			
珠海华发物业管理服务有限公司	12,068,518		人民币普通股 12,068,518			
蔡华波	11,934,682		人民币普通股 11,934,682			
江苏橡树资本投资有限公司	7,500,000		人民币普通股 7,500,000			
全国社保基金一零九组合	6,503,237		人民币普通股 6,503,237			
张忠刚	4,748,181		人民币普通股 4,748,181			
瑞银环球资产管理(新加坡)有限公司—瑞银卢森堡机构 SICAVII 中国 A 股机会基金	4,525,614		人民币普通股 4,525,614			
招商证券—渣打—ING BANK N.V.	3,168,418		人民币普通股 3,168,418			
上述股东关联关系或一致行动的说明	已知第一大股东珠海华发集团有限公司、珠海华发汽车销售有限公司及珠海华发物业管理服务有限公司属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人，与其他流通股股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；未知其他流通股股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人，也未知其他流通股股东之间是否存在关联关系。					

#### 四、控股股东及实际控制人情况

##### (一) 控股股东情况

##### 1、法人

单位：元 币种：人民币

名称	珠海华发集团有限公司
单位负责人或法定代表人	李光宁
成立日期	1986年5月14日
组织机构代码	19036325-8
注册资本	1,000,000,000
主要经营业务	经营范围：房地产开发经营（凭资质证书经营）；房屋出租，轻工业品、黑金属等商品的出口和轻工业品、仪器仪表等商品的进口（具体按粤经贸进字[1993]254号文经营），保税仓储业务（按海关批准项目），转口贸易（按粤经贸进字[1995]256号文经营）；建筑材料、五金、工艺美术品、服装、纺织品的批发、零售；项目投资及投资管理。
经营成果	2012年，净利润58420万元。
财务状况	截止2012年12月31日，总资产488.44亿元，总负债294.00亿元，净资产194.44亿元
现金流和未来发展策略	2012年，现金流26.11亿元
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	交通银行 蓉胜超微

- 2、报告期内控股股东变更情况索引及日期  
本报告期内公司控股股东没有发生变更。

**(二) 实际控制人情况**

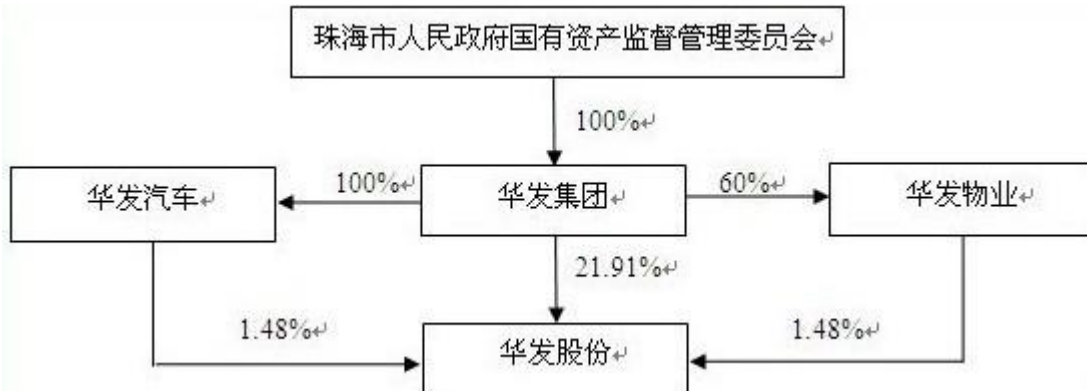
1、法人

单位：元 币种：人民币

名称	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
----	--------------------

- 2、报告期内实际控制人变更情况索引及日期  
本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

3、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



**五、其他持股在百分之十以上的法人股东**

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额（万元）（税前）	报告期从股东单位获得的应付报酬总额（万元）
袁小波	董事局主席	男	61	2013年7月16日	2016年7月16日					275.62	0
李光宁	董事局副主席、总裁	男	42	2013年7月16日	2016年7月16日	723	723			247.03	0
刘亚非	董事局副主席	男	57	2013年7月16日	2016年7月16日					247.03	0
刘克	董事局副主席、	男	55	2013年7月16日	2016年7月16日					247.03	0
王沛	董事、副总裁	女	50	2013年7月16日	2016年7月16日					247.03	0
俞卫国	董事、财务总监	男	47	2013年7月16日	2016年7月16日					247.03	0
吴东生	董事	男	54	2013年7月16日	2016年7月16日	10,850	10,850			247.03	0
张学兵	独立董事	男	49	2013年7月16日	2016年7月16日					20	0
王全洲	独立董事	男	54	2013年7月16日	2016年7月16日					20	0
陈世敏	独立董事	男	55	2013年7月16日	2016年7月16日					10	0
江华	独立董事	男	50	2013年7月16日	2016年7月16日					10	0

景旭	独立董事	男	44	2010年 4月13 日	2013年 7月16 日					10	0
陈杰平	独立董事	男	61	2010年 4月13 日	2013年 7月16 日					10	0
陈茵	副总裁	女	43	2013年 7月16 日	2016年 7月16 日					247.03	0
阳静	副总裁	女	46	2013年 7月16 日	2016年 7月16 日	13,182	13,182			247.03	0
赵晖	副总裁	男	46	2013年 7月16 日	2016年 7月16 日					247.03	0
汤建军	副总裁	男	44	2013年 8月19 日	2016年 7月16 日					42.44	0
侯贵明	董事局 秘书	男	41	2013年 7月16 日	2016年 7月16 日					247.03	0
余淑玲	法律事 务总监	女	50	2013年 7月16 日	2016年 7月16 日	10,000	10,000			247.03	0
张延	总工程 师	男	45	2013年 7月16 日	2016年 7月16 日					247.03	0
林悟彪	监事长	男	58	2013年 7月16 日	2013年 11月 22日					247.03	0
葛志红	监事长	女	54	2013年 11月 22日	2016年 7月16 日					9.69	0
张葵红	监事	女	44	2013年 11月 22日	2016年 7月16 日					0	0
阮宏洲	监事	男	41	2013年 7月16 日	2016年 7月16 日	2,171	2,171			75.21	0
李建伟	监事	男	41	2013年 7月16 日	2013年 11月 22日					0	0
合计	/	/	/	/	/	36,926	36,926		/	3,694.35	0

袁小波：曾任珠海市劳动局局长、珠海市政府副秘书长。2001年2月起历任华发集团法定代表人、董事长、总经理及本公司董事，2009年4月卸任华发集团总经理，2012年5月卸任华发集团法定代表人、董事长。2004年10月起任本公司董事局主席。2008年12月当选广东省第十届政协委员。2012年6月当选为中国企业联合会、中国企业家协会副会长。

李光宁：1993年7月起历任华发集团助理总经理、副总经理，本公司董事局秘书、董事。2009年4月起任华发集团总经理，2012年5月起任华发集团法定代表人、董事长。2005年1月起任本公司董事局副主席，2012年9月起兼任本公司总裁。珠海市第八届人民代表大会代表，中国共产党珠海市第七届委员会候补委员。

刘亚非：曾任内蒙古自治区驻珠海办事处主任、珠海市政府驻北京办事处主任。现任华发



集团副董事长、副总经理。2009 年 1 月起任本公司董事局副主席。

刘克：曾任深圳发展银行总行办公室主任、董事局首席秘书、深圳发展银行珠海支行行长、招商银行广州分行流花支行及人民中路支行行长，2001 年 5 月起任本公司董事兼总裁，2004 年 10 月起兼任本公司董事局副主席，2012 年 9 月卸任本公司总裁。

王沛：曾任珠海德联造价事务所有限公司副董事长兼副总经理，2001 年 5 月起任本公司董事兼副总裁。

俞卫国：曾任珠海市审计局基本建设审计科副科长，2001 年 5 月起任本公司财务总监，2005 年 2 月起任本公司董事。

吴东生：曾任安徽省淮南市规划设计院市政室主任、珠海规划设计研究院高级工程师，2001 年 5 月起任本公司董事。

张学兵：1988 年加入司法部中国法律事务中心，1992 年任该中心海南办事处主任，1993 年发起设立北京市中伦律师事务所并任主任。现任北京市中伦律师事务所合伙人、第八届北京市律师协会会长。2009 年 7 月起任本公司独立董事。

王全洲：曾任北京市财政局会计处副处长、北京会计公司总经理（正处级）、北京注册会计师协会副会长、北京资产评估师协会副会长，现任北京兴华会计师事务所董事长、主任会计师。2010 年 4 月起任本公司独立董事。

陈世敏：曾任香港理工大学会计及金融学院的副主任及副教授。现任中欧国际工商学院会计学教授、副教授长及 MBA 主任，兼任中国高速传动设备集团、上海东方明珠股份有限公司、杭州顺网科技、赛晶电子电力集团独立董事。2013 年 7 月起任本公司独立董事。

江华：1993 年获得中国证监会和司法部颁发的首批证券律师资格。历任中国人民大学法学院、律师学院法律硕士专业学位研究生兼职导师、北京市中银律师事务所合伙人律师、北京市大成律师事务所合伙人律师、北京市同维律师事务所主任、合伙人律师。现任北京市康达律师事务所合伙人律师，兼任海康威视数字技术股份有限公司、大恒新纪元科技股份有限公司、中化岩土工程股份有限公司独立董事。2013 年 7 月起任本公司独立董事。

景旭：2001 年起任北京市君都律师事务所合伙人，兼任北京市律师协会国企改革专业委员会委员、欧美同学会中国留美青年委员会理事等职务。2007 年 7 月起任本公司独立董事。2013 年 7 月卸任本公司独立董事。

陈杰平：曾任香港城市大学会计系副主任、主任、署理系主任、香港会计学会主席。现任中欧国际工商学院会计系教授、副教授长、EMBA 主任，上海天玑科技股份有限公司、中银国际证券有限公司和兴业证券股份有限公司独立董事。2007 年 7 月起任本公司独立董事。2013 年 7 月卸任本公司独立董事。

陈茵：曾任珠海英格仕房产开发有限公司总经理助理兼工程业务部经理，本公司销售部经理、总经理助理。本公司副总裁。

阳静：曾任四川省成都市建筑设计研究院助理工程师、珠海市建筑设计院高级建筑师、珠海华发实业股份有限公司规划报建部副经理、经理、总经理助理、设计咨询公司总经理。本公司副总裁。

赵晖：曾任珠海丹田集团市场营销部经理，珠海市燊荣房地产开发有限公司副总经理，本公司总裁助理，兼任市场研发部经理。2007 年 5 月起任本公司副总裁。

汤建军：历任珠海市香洲区唐家镇镇长、镇人大主席、镇委书记、珠海市大学园区工作委员会副主任、珠海市政府副秘书长、佛山市政府副秘书长、佛山市南海区常委、组织部长、区编委办主任、人才办主任、佛山市委副秘书长、珠海市国资委正处级干部。2013 年 8 月起任本公司副总裁。

侯贵明：曾任中国工商银行珠海市新洲支行业务部经理，深圳市海欣创业投资担保有限公司总经理，珠海铎创投资担保公司总经理，珠海铎创投资担保有限公司董事长。2010 年 1 月起任本公司董事局秘书。

余淑玲：曾任全国青联委员、第四届全国律师协会常务理事、第一届全国女律师协会第一副会长、珠海市青联副主席、珠海市青年志愿者协会会长、珠海市妇联执委。现任民革珠海市

委副主委、珠海市政协常委、珠海市台联会常务副会长、广东省律协民法专委会副主任，在珠海市从事专职律师工作。2010 年 1 月起任本公司法律事务总监。

张延：曾任珠海市建设局政策法规科科长、珠海建设局勘察设计公司科长，2006 年 12 月至 2010 年 5 月任珠海市房地产和城乡规划建设局总工程师。2010 年 5 月起任本公司总工程师。

林悟彪：男，1955 年出生，大学本科学历。历任珠海劳动监察大队副大队长、办公室主任、吉大办事处主任，华发集团总经办主任。2004 年 4 月起任本公司监事长。2013 年 11 月辞去本公司监事职务。

葛志红：曾任珠海华发集团有限公司财务部副经理、经理、总经理助理，现任珠海华发集团有限公司监事会副主席、珠海容闳学校董事长、珠海十字门中央商务区建设控股有限公司副董事长。2013 年 11 月起任职本公司监事长。

张葵红：2006 年至今任珠海市国资委财务总监、专职董事监事。2013 年 11 月起任职本公司监事。

阮宏洲：2000 年 2 月起任本公司证券部副经理兼本公司监事，2004 年 2 月起任本公司证券部经理兼本公司监事。

李建伟：曾任格力集团董事、财务总监，珠海港集团董事、财务总监，中航通用飞机有限公司监事，格力地产股份有限公司监事，现任珠海市国资委财务总监、专职董事监事。2011 年 12 月起任本公司监事。2013 年 11 月辞去本公司监事职务。

## 二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一) 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务
李光宁	珠海华发集团有限公司	董事长
刘亚非	珠海华发集团有限公司	副董事长、副总经理、党委副书记
葛志红	珠海华发集团有限公司	监事会副主席
李建伟	珠海华发集团有限公司	董事、财务总监

### (二) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务
张学兵	北京市中伦律师事务所	合伙人
王全洲	北京兴华会计师事务所	董事长、主任会计师
陈世敏	中欧国际工商学院	会计学教授
江华	北京市康达律师事务所	合伙人
景旭	北京市君都律师事务所	合伙人
陈杰平	中欧国际工商学院	会计学教授

## 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事、高级管理人员报酬决策程序依据公司管理制度确定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事、监事、高级管理人员报酬采取年薪制。公司独立董事薪酬由股东大会确定。
董事、监事和高级管理人员报酬	公司董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况见上表“现任及报

的应付报酬情况	告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况”。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	公司董事、监事、高级管理人员报酬按照公司管理制度发放，独立董事津贴按照股东大会确定金额发放。

#### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
陈世敏	独立董事	聘任	股东大会选举
江华	独立董事	聘任	股东大会选举
葛志红	监事	聘任	监事会选举
张葵红	监事	聘任	监事会选举
汤建军	副总裁	聘任	董事局聘任
景旭	独立董事	离任	任期届满
陈杰平	独立董事	离任	任期届满
林悟彪	监事	离任	工作原因辞去监事职务
李建伟	监事	离任	工作原因辞去监事职务

#### 五、公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内，公司核心技术团队或关键技术人员（非董事、监事、高级管理人员）等对公司核心竞争力有重大影响的人员为发生变动。

#### 六、母公司和主要子公司的员工情况

##### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	204
主要子公司在职员工的数量	1,855
在职员工的数量合计	2,059
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	6
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	509
销售人员	432
技术人员	663
财务人员	138
行政人员	317
合计	2,059
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大学本科及以上	1,098
大专	569
中专、技校及高中	392
合计	2,059

##### (二) 薪酬政策

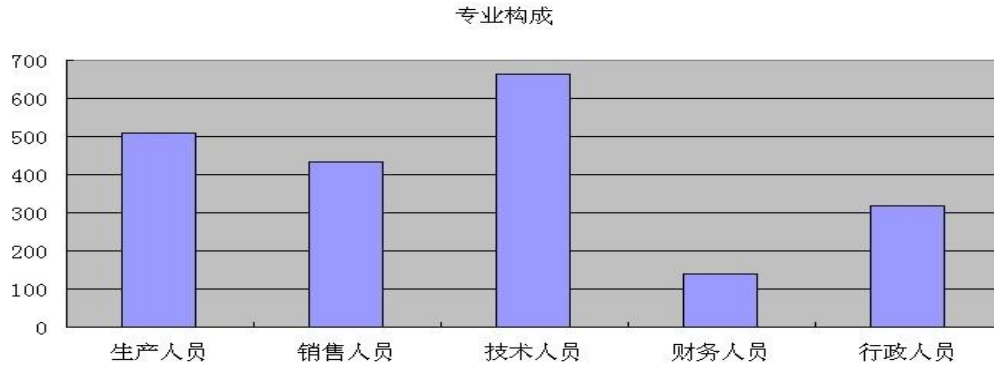
1、公司薪酬政策遵循以下原则：（1）内部公平性原则，以岗定薪，个人薪酬与绩效、能力紧密挂钩；（2）外部竞争性原则，员工薪酬标准在依据岗位价值、个人绩效、工作能力等因素的同时，还将参照外部劳动力市场水平，确保薪酬的外部竞争优势；（3）员工收入与企业效益结合的原则，公司将依据企业经营效益，定期或不定期调整员工薪酬水平；（4）合法性原则，员工薪酬标准不低于国家和地方规定的最低工资标准。

2、员工收入结构：总部及各分、子公司依据行业特色确定工资构成及工资基数，一般可分为岗位工资及绩效浮动奖励。（1）岗位工资依据职位对组织的价值和影响、员工素质与能力核定；（2）绩效浮动奖励根据企业经营绩效、员工个人绩效考核结果发放。

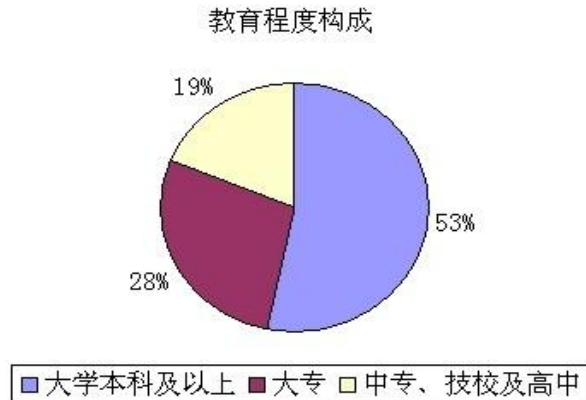
**(三) 培训计划**

公司 2014 年的培训重点是根据公司发展战略和全员培训要求，完善现有的培训体系，设计和开发专业技能和管理技能提升的课程体系，计划组织新员工入职、应届毕业生训练营、骨干员工业务技能、中高层管理技能培训及财务人员专项培训。

**(四) 专业构成统计图：**



**(五) 教育程度统计图：**



**(六) 劳务外包情况**

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

## 第八节 公司治理

### 一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》等相关的法律法规、规范性文件的原则和要求，制定了《高级管理人员工作规则》和《高级管理人员职业道德准则》、《内部控制评价管理办法》、《新闻发言人制度》等一系列制度，进一步优化了公司现有业务的操作流程和内部控制管理制度，强化了公司的法人治理结构。

1、关于股东与股东大会：报告期内，公司召开了 1 次年度股东大会及 2 次临时股东大会。根据《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》及公司制定的《股东大会议事规则》召集、召开股东大会。公司认真接待股东来访和来电咨询，保证所有股东对公司重大事项都有知情权。公司能够平等对待所有股东，特别是中小股东与大股东享有平等地位，能够充分行使自己的权利。

2、关于控股股东与上市公司的关系：公司具有独立的业务及自主经营能力，公司控股股东严格规范自己的行为，通过股东大会行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，公司与控股股东进行的关联交易公平合理，公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务做到了五独立，公司董事局、监事会和内部机构能够独立运作。公司上市以来得到了控股股东在资金、人才和资源等各方面的大力支持和帮助，未发生过大股东占用上市公司资金和资产的情况。公司已建立防止控股股东及其附属企业占用上市公司资金、侵害上市公司利益的长效机制，并在《公司章程》中明确了“占用即冻结”的相关条款。

3、关于董事和董事局：公司董事局由 11 名董事组成，其中 4 名为独立董事，人数和人员构成符合法律法规的要求。公司董事均能够认真负责，勤勉尽职，诚信行事，熟悉有关法律法规，以公司最佳利益为前提履行职责，切实维护公司和全体股东的利益。董事局已按照相关规定组建了战略发展委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会、提名委员会等。报告期内，公司共召开董事局会议 33 次，公司董事局的召集、召开严格按照《公司章程》及《董事局议事规则》规定进行，有效的发挥了董事局的决策机制。

4、关于监事和监事会：报告期内，公司共召开了 8 次监事会。公司监事会严格执行《公司法》、《公司章程》的有关规定，人数和人员构成符合法律、法规的要求，能够依据《监事会工作制度》等制度，认真履行自己的职责，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法性进行监督，并独立发表意见。

5、关于绩效评价与激励约束机制：公司正逐步建立公正、透明的董事、监事、高级管理人员的绩效评价标准与激励约束机制。

6、关于信息披露与透明度：公司指定董事局秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询，指定《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》为公司信息披露的报纸；公司严格按照有关法律法规及《信息披露管理制度》要求，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息。

7、关于投资者关系及相关利益者：公司以更加透明、公开、热情的态度，通过各种渠道进一步加强投资者关系管理工作。通过现场实地考察、坦诚的座谈和热线电话交流，就投资者普遍关心的行业前景、市场变化、公司开发销售情况、公司市场开拓计划等事项进行了阐述，细致专业地建立了与投资者的沟通渠道，提高了公司在资本市场的透明度，维护了公司形象和投资者利益。

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2012 年度股东大会	2013 年 5 月 6 日	关于《2012 年年度董事局工作报告》的议案；关于《2012 年年度监事会工作报告》的议案；关于《2012 年年度报告》全文及摘要的议案；关于《2012 年年度财务决算报告》的议案；关于《2013 年年度财务预算报告》的议案；关于 2012 年年度利润分配方案的议案；关于《2012 年年度社会责任报告书》的议案；关于《独立董事述职报告》的议案；关于公司向银行申请贷款及综合授信的议案；关于公司为下属子公司银行贷款及综合授信提供担保的议案；关于续聘会计师事务所的议案；关于与集团财务公司持续关联交易的议案	全部议案通过	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>	2013 年 5 月 7 日
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 7 月 16 日	关于董事局换届选举的议案；关于监事会换届选举的议案	全部议案通过	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>	2013 年 7 月 17 日
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 11 月 22 日	关于 2012 年度公司董事薪酬或津贴的议案；关于 2012 年度公司监事薪酬的议案；关于更换监事的议案；关于下属子公司向集团财务公司申请贷款的议案	全部议案通过	<a href="http://www.sse.com.cn/">www.sse.com.cn/</a>	2013 年 11 月 23 日

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事局和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事局情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事局次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数

袁小波	否	33	33	31	0	0	否	3
李光宁	否	33	33	31	0	0	否	2
刘亚非	否	33	33	31	0	0	否	2
刘克	否	33	33	31	0	0	否	3
王沛	否	33	33	31	0	0	否	2
俞卫国	否	33	33	31	0	0	否	3
吴东生	否	33	33	31	0	0	否	2
张学兵	是	33	33	31	0	0	否	2
王全洲	是	33	33	31	0	0	否	2
陈世敏	是	19	19	18	0	0	否	1
江华	是	19	19	18	0	0	否	1
景旭	是	14	13	13	1	1	否	0
陈杰平	是	14	13	13	1	1	否	0

年内召开董事局会议次数	33
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	31
现场结合通讯方式召开会议次数	0

**(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况**

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事局议案及其他非董事局议案事项提出异议。

**四、董事局下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议**

公司制定的《公司独立董事工作细则》对独立董事的任职条件、任职程序、行使职权原则、享有的权利、在审查关联交易中的义务、年报编制和披露过程中的责任和义务等作出了规定，按照上述工作细则及《董事局下设各专门委员会工作细则》、《审计委员会年度财务报告审计工作规程》的具体要求，公司独立董事认真行使公司所赋予的权利，及时了解公司的生产经营信息，全面关注公司的发展状况，积极出席公司 2013 年召开的相关会议，对公司董事局审议的相关事项发表了独立客观的意见，忠实履行职责，充分发挥独立董事的独立作用，积极维护公司全体股东尤其是中小股东的合法权益。独立董事履职情况具体见《独立董事述职报告》。

**五、监事会发现公司存在风险的说明**

监事会对报告期内的监督事项无异议。

**六、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况**

在报告期内，由薪酬与考核委员会审定相关方案，并已提交董事局审议通过。

## 第九节 内部控制

### 一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

公司内部控制的目的是合理保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进企业实现发展战略目标。公司董事局的责任是建立和完善内部控制制度，履行在公司治理中的重要作用。董事局根据《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制配套指引》等有关文件精神，建立了较为完善的内控体系和管理制度。《公司内部控制的自我评估报告》于 2014 年 4 月 11 日刊登在上海证券交易所网站上。

内部控制自我评价报告详见附件

### 二、内部控制审计报告的相关情况说明

公司聘请了大华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2013 年度财务报告内部控制实施情况进行审计，并出具了《内部控制审计报告》。《内部控制审计报告》于 2014 年 4 月 11 日刊登在上海证券交易所网站上。

内部控制审计报告详见附件

### 三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司已制定并严格实施《年报信息披露重大差错责任追究制度》，制度规定了年报信息披露重大差错责任追究的形式及种类。报告期内，公司及相关人员未发生制度所指的未正确履行职责及其他个人原因对公司造成重大经济损失或造成不良社会影响时的情况。



## 第十节 财务报告

公司年度财务报告已经大华会计师事务所(特殊普通合伙)注册会计师刘涛、王书阁审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

(一) 审计报告(附后)

(二) 财务报表(附后)

## 第十一节 备查文件目录

- (一) 载有董事局主席签名的 2013 年年度报告文本。
- (二) 载有董事局主席、财务总监、财务部经理签名并盖章的财务报告文本。
- (三) 报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件文本。

董事局主席：袁小波  
珠海华发实业股份有限公司  
2014 年 4 月 9 日

珠海华发实业股份有限公司

审计报告

大华审字[2014]004636号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

# 珠海华发实业股份有限公司

## 审计报告及财务报表

(2013年1月1日至2013年12月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-2
二、	已审财务报表	
	合并资产负债表	3-4
	合并利润表	5
	合并现金流量表	6-7
	合并股东权益变动表	8-11
	母公司资产负债表	12-13
	母公司利润表	14
	母公司现金流量表	15
	母公司股东权益变动表	16-19
	财务报表附注	1-81

# 审计报告

大华审字[2014] 004636号

**珠海华发实业股份有限公司全体股东：**

我们审计了后附的珠海华发实业股份有限公司(以下简称华发股份公司)财务报表,包括 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2013 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表,以及财务报表附注。

## 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是华发股份公司管理层的责任,这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(2)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。

## 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则,计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,以设计

恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为，华发股份公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了华发股份公司 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2013 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：刘涛

中国·北京

中国注册会计师：王书阁

二〇一四年四月九日

## 合并资产负债表

2013年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金	五、注释 1	6,417,535,971.52	3,687,053,222.67
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	五、注释 2	5,856,104.10	5,090,641.20
预付款项	五、注释 3	6,136,019,715.04	1,584,379,781.19
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、注释 4	114,205,657.39	73,558,462.73
存货	五、注释 5	30,241,894,314.78	22,971,729,063.35
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		42,915,511,762.83	28,321,811,171.14
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产	五、注释 6	4,404,775.68	5,666,560.38
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、注释 7	127,525,406.79	400,000.00
投资性房地产			
固定资产	五、注释 8	518,272,716.43	494,007,980.50
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
无形资产	五、注释 9	64,048,497.55	59,871,542.35
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、注释 10	55,604,554.38	47,136,736.70
递延所得税资产	五、注释 11	42,799,528.19	35,407,625.64
其他非流动资产			
非流动资产合计		812,655,479.02	642,490,445.57
资产总计		43,728,167,241.85	28,964,301,616.71

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

## 合并资产负债表（续）

2013年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注	期末余额	期初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款	五、注释 13	946,900,000.00	946,500,000.00
交易性金融负债			
应付票据	五、注释 14	9,612,476.38	
应付账款	五、注释 15	2,586,226,122.26	1,791,372,915.32
预收款项	五、注释 16	5,656,436,931.00	4,645,030,472.16
应付职工薪酬	五、注释 17	11,676,474.41	6,192,123.22
应交税费	五、注释 18	-80,341,448.65	555,326,401.35
应付利息	五、注释 19	126,796,058.55	26,904,068.50
应付股利	五、注释 20	493,989.00	
其他应付款	五、注释 21	2,575,996,625.85	858,859,762.15
一年内到期的非流动负债	五、注释 22	7,183,400,000.00	3,038,700,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		19,017,197,228.80	11,868,885,742.70
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	五、注释 23	12,848,330,000.00	6,555,252,717.45
应付债券	五、注释 24	1,794,022,718.75	1,786,472,468.75
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	五、注释 11	5,842,980.12	6,028,478.30
其他非流动负债			
非流动负债合计		14,648,195,698.87	8,347,753,664.50
负债合计		33,665,392,927.67	20,216,639,407.20
<b>股东权益：</b>			
股本	五、注释 25	817,045,620.00	817,045,620.00
资本公积	五、注释 26	1,616,111,877.85	2,314,615,012.38
减：库存股			
盈余公积	五、注释 27	204,345,021.99	204,345,021.99
一般风险准备			
未分配利润	五、注释 28	3,745,282,216.31	3,288,649,038.11
外币报表折算差额		-461,884.60	
归属于母公司股东权益合计		6,382,322,851.55	6,624,654,692.48
少数股东权益		3,680,451,462.63	2,123,007,517.03
股东权益合计		10,062,774,314.18	8,747,662,209.51
负债和股东权益总计		43,728,167,241.85	28,964,301,616.71

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 合并利润表

2013年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、营业总收入</b>	五、注释 29	7,017,125,542.69	4,547,332,427.69
其中：营业收入	五、注释 29	7,017,125,542.69	4,547,332,427.69
利息收入			
<b>二、营业总成本</b>		6,193,411,369.36	3,738,306,269.70
其中：营业成本	五、注释 29	4,859,594,646.38	2,493,667,732.43
利息支出			
营业税金及附加	五、注释 30	773,545,098.61	659,539,619.01
销售费用	五、注释 31	188,085,629.60	165,591,865.82
管理费用	五、注释 32	285,902,917.94	324,574,492.24
财务费用	五、注释 33	71,597,761.91	90,947,909.69
资产减值损失	五、注释 34	14,685,314.92	3,984,650.51
加：公允价值变动收益			
投资收益	五、注释 35	26,293,399.09	33,340,570.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益			
<b>三、营业利润</b>		850,007,572.42	842,366,728.28
加：营业外收入	五、注释 36	11,056,905.72	20,776,876.58
减：营业外支出	五、注释 37	4,859,040.70	20,009,935.08
其中：非流动资产处置损失		311,191.13	161,945.09
<b>四、利润总额</b>		856,205,437.44	843,133,669.78
减：所得税费用	五、注释 38	308,527,338.00	255,783,658.42
<b>五、净利润</b>		547,678,099.44	587,350,011.36
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
归属于母公司所有者的净利润		538,337,740.20	545,823,587.36
少数股东损益		9,340,359.24	41,526,424.00
<b>六、每股收益：</b>			
(一) 基本每股收益		0.659	0.668
(二) 稀释每股收益		0.659	0.668
<b>七、其他综合收益</b>	五、注释 39	-1,408,223.12	395,741.57
<b>八、综合收益总额</b>		546,269,876.32	587,745,752.93
归属于母公司所有者的综合收益总额		536,929,517.08	546,219,328.93
归属于少数股东的综合收益总额		9,340,359.24	41,526,424.00

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 合并现金流量表

2013年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,863,631,088.85	4,488,689,309.87
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、注释 40	451,175,081.69	447,510,102.57
经营活动现金流入小计		8,314,806,170.54	4,936,199,412.44
购买商品、接受劳务支付的现金		4,150,804,466.90	3,671,153,004.37
支付给职工以及为职工支付的现金		414,120,964.34	391,034,377.28
支付的各项税费		965,880,750.15	959,355,991.51
支付其他与经营活动有关的现金	五、注释 40	1,912,190,911.90	524,053,866.48
经营活动现金流出小计		7,442,997,093.29	5,545,597,239.64
经营活动产生的现金流量净额		871,809,077.25	-609,397,827.20
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资所收到的现金			350,000,000.00
取得投资收益收到的现金		275,298.48	17,257,262.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		18,771.90	24,420.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净		78,745,944.03	70,992,679.90
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		79,040,014.41	438,274,362.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,131,590,001.30	3,086,564,283.85
投资支付的现金		1,988,126,603.50	1,078,865,989.17
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		9,119,716,604.80	4,165,430,273.02
投资活动产生的现金流量净额		-9,040,676,590.39	-3,727,155,910.22
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		2,224,700,000.00	1,709,237,700.00
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现		2,224,700,000.00	1,709,237,700.00
金			
取得借款收到的现金		16,688,567,103.42	8,933,921,473.50

发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		18,913,267,103.42	10,643,159,173.50
偿还债务支付的现金		6,250,389,820.87	4,312,014,835.13
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,860,194,402.25	962,166,223.20
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			84,995,562.19
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		8,110,584,223.12	5,274,181,058.33
筹资活动产生的现金流量净额		10,802,682,880.30	5,368,978,115.17
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-465,017.85	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		2,633,350,349.31	1,032,424,377.75
加：年初现金及现金等价物余额		3,687,053,222.67	2,654,628,844.92
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		6,320,403,571.98	3,687,053,222.67

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 合并股东权益变动表

2013年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额									
		归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计	
		股本	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额		817,045,620.00	2,314,615,012.38	-	-	204,345,021.99	-	3,288,649,038.11	-	2,123,007,517.03	8,747,662,209.51
加: 会计政策变更		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额		817,045,620.00	2,314,615,012.38	-	-	204,345,021.99	-	3,288,649,038.11	-	2,123,007,517.03	8,747,662,209.51
三、本年增减变动金额		-	-698,503,134.53	-	-	-	-	456,633,178.20	-461,884.60	1,557,443,945.60	1,315,112,104.67
(一) 净利润								538,337,740.20		9,340,359.24	547,678,099.44
(二) 其他综合收益	五、注释 39		-946,338.52						-461,884.60		-1,408,223.12
上述(一)和(二)小计		-	-946,338.52	-	-	-	-	538,337,740.20	-461,884.60	9,340,359.24	546,269,876.32
(三) 股东投入和减少资本		-	-697,556,796.01	-	-	-	-	-	-	1,548,103,586.36	850,546,790.35
1. 股东投入资本										2,224,700,000.00	2,224,700,000.00
2. 股份支付计入股东权益的金额											-
3. 其他			-697,556,796.01							-676,596,413.64	-1,374,153,209.65

(四) 利润分配		-	-	-	-	-	-	-81,704,562.00	-	-	-81,704,562.00
1. 提取盈余公积								-			-
2. 提取一般风险准备											-
3. 对股东的分配								-81,704,562.00			-81,704,562.00
4. 其他											-
(五) 股东权益内部结转		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本											-
2. 盈余公积转增资本股本											-
3. 盈余公积弥补亏损											-
4. 其他											-
(六) 专项储备		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(七) 其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、本年期末余额</b>		817,045,620.00	1,616,111,877.85	-	-	204,345,021.99	-	3,745,282,216.31	-461,884.60	3,680,451,462.63	10,062,774,314.18

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

项目	附注									上期金	
		归属于母公司股东（或股东）权益								少数股东权益	股东权益合计
		实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额		817,045,620.00	2,391,783,520.53	-	-	204,345,021.99	-	2,824,530,012.75	-	714,212,520.51	6,951,916,695.78
加：会计政策变更		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额		817,045,620.00	2,391,783,520.53	-	-	204,345,021.99	-	2,824,530,012.75	-	714,212,520.51	6,951,916,695.78
三、本年增减变动金额		-	-77,168,508.15	-	-	-	-	464,119,025.36	-	1,408,794,996.52	1,795,745,513.73
（一）净利润								545,823,587.36		41,526,424.00	587,350,011.36
（二）其他综合收益	五、注 释 39		395,741.57								395,741.57
上述（一）和（二）小计		-	395,741.57	-	-	-	-	545,823,587.36	-	41,526,424.00	587,745,752.93
（三）股东投入和减少资本		-	-77,564,249.72	-	-	-	-	-	-	1,452,264,134.71	1,374,699,884.99
1. 股东投入资本										1,709,237,700.00	1,709,237,700.00
2. 股份支付计入股东权益的金额											-
3. 其他			-77,564,249.72							-256,973,565.29	-334,537,815.01
（四）利润分配		-	-	-	-	-	-	-81,704,562.00	-	-84,995,562.19	-166,700,124.19
1. 提取盈余公积		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3. 对股东的分配		-	-	-	-		-	-81,704,562.00	-	-84,995,562.19	-166,700,124.19
4. 其他		-	-	-	-		-	-	-	-	-
(五) 股东权益内部结转		-	-	-	-		-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本				-	-		-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本股本				-	-		-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损		-	-	-	-		-	-	-	-	-
4. 其他				-	-		-	-	-	-	-
(六) 专项储备		-	-	-	-		-	-	-	-	-
1. 本期提取		-	-	-	-		-	-	-	-	-
2. 本期使用		-	-	-	-		-	-	-	-	-
(七) 其他		-	-	-	-		-	-	-	-	-
<b>四、本年年末余额</b>		817,045,620.00	2,314,615,012.38	-	-	204,345,021.99	-	3,288,649,038.11	-	2,123,007,517.03	8,747,662,209.51

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 母公司资产负债表

2013年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		2,277,427,728.17	673,374,142.96
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十一 (一)	5,573,921.88	
预付款项		1,009,493,831.93	420,929.14
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十一 (二)	5,425,203,704.82	2,805,442,064.02
存货		233,491,918.03	234,312,655.41
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		8,951,191,104.83	3,713,549,791.53
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产		4,404,775.68	5,666,560.38
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十一 (三)	12,194,956,951.57	7,433,155,663.23
投资性房地产			
固定资产		115,175,751.89	120,603,939.21
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
无形资产		15,377,104.09	15,644,849.89
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		16,443,620.48	9,315,473.93
其他非流动资产		634,800,000.00	634,800,000.00
非流动资产合计		12,981,158,203.71	8,219,186,486.64
资产总计		21,932,349,308.54	11,932,736,278.17

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



## 母公司资产负债表（续）

2013年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注	期末余额	期初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款			600,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		64,926,113.64	71,289,851.07
预收款项		8,275,961.41	9,423,014.75
应付职工薪酬		7,594,556.92	2,777,595.28
应交税费		17,480,747.49	12,517,546.24
应付利息		26,250,000.00	26,250,000.00
应付股利		493,989.00	
其他应付款		12,474,867,804.89	4,286,900,770.29
一年内到期的非流动负债		789,400,000.00	319,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		13,389,289,173.35	5,328,158,777.63
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		2,374,730,000.00	380,000,000.00
应付债券		1,794,022,718.75	1,786,472,468.75
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		650,168.79	965,614.97
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,169,402,887.54	2,167,438,083.72
负债合计		17,558,692,060.89	7,495,596,861.35
<b>股东权益：</b>			
股本		817,045,620.00	817,045,620.00
资本公积		2,714,039,858.13	2,714,986,196.65
减：库存股			
盈余公积		204,345,021.99	204,345,021.99
一般风险准备			
未分配利润		638,226,747.53	700,762,578.18
股东权益合计		4,373,657,247.65	4,437,139,416.82
负债和股东权益总计		21,932,349,308.54	11,932,736,278.17

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 母公司利润表

2013年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、营业收入</b>	十一(四)	83,193,154.79	49,651,543.02
减: 营业成本	十一(四)	16,566,753.78	15,345,306.88
营业税金及附加		15,556,034.62	-9,185,858.50
销售费用		2,617,465.37	2,992,287.90
管理费用		83,378,782.80	96,146,590.31
财务费用		50,028,248.65	34,854,226.68
资产减值损失		28,530,774.21	2,458,300.58
加: 公允价值变动收益			
投资收益	十一(五)	125,571,566.38	123,895,686.56
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
<b>二、营业利润</b>		12,086,661.74	30,936,375.73
加: 营业外收入		64,871.00	
减: 营业外支出		110,947.94	22,306.24
其中: 非流动资产处置损失			
<b>三、利润总额</b>		12,040,584.80	30,914,069.49
减: 所得税费用		-7,128,146.55	13,302,105.54
<b>四、净利润</b>		19,168,731.35	17,611,963.95
<b>五、其他综合收益</b>		-946,338.52	395,741.57
<b>六、综合收益总额</b>		18,222,392.83	18,007,705.52

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

## 母公司现金流量表

2013年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		29,869,418.96	7,674,237.50
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		6,052,059,527.31	3,396,757,146.96
经营活动现金流入小计		6,081,928,946.27	3,404,431,384.46
购买商品、接受劳务支付的现金		11,159,551.95	18,187,935.42
支付给职工以及为职工支付的现金		67,056,395.84	75,131,952.80
支付的各项税费		14,284,593.20	123,403,747.88
支付其他与经营活动有关的现金		204,759,966.44	119,347,041.05
经营活动现金流出小计		297,260,507.43	336,070,677.15
经营活动产生的现金流量净额		5,784,668,438.84	3,068,360,707.31
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资所收到的现金		-	300,000,000.00
取得投资收益收到的现金		96,817,798.48	123,895,686.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		78,753,767.90	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		175,571,566.38	423,895,686.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		969,630,820.00	1,160,800.00
投资支付的现金		5,013,271,894.16	3,005,265,989.17
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		5,982,902,714.16	3,006,426,789.17
投资活动产生的现金流量净额		-5,807,331,147.78	-2,582,531,102.61
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		2,784,230,000.00	1,723,500,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		2,784,230,000.00	1,723,500,000.00
偿还债务支付的现金		919,100,000.00	1,592,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		258,413,705.85	210,143,697.09
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		1,177,513,705.85	1,802,143,697.09
筹资活动产生的现金流量净额		1,606,716,294.15	-78,643,697.09
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
		-	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		1,584,053,585.21	407,185,907.61
加: 年初现金及现金等价物余额		673,374,142.96	266,188,235.35
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		2,257,427,728.17	673,374,142.96

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

## 母公司股东权益变动表

2013年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额							
		股本	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额		817,045,620.00	2,714,986,196.65	-	-	204,345,021.99	-	700,762,578.18	4,437,139,416.82
加: 会计政策变更									-
前期差错更正									-
其他									-
二、本年初余额		817,045,620.00	2,714,986,196.65	-	-	204,345,021.99	-	700,762,578.18	4,437,139,416.82
三、本年增减变动金额		-	-946,338.52	-	-	-	-	-62,535,830.65	-63,482,169.17
(一) 净利润								19,168,731.35	19,168,731.35
(二) 其他综合收益			-946,338.52						-946,338.52
上述(一)和(二)小计		-	-946,338.52	-	-	-	-	19,168,731.35	18,222,392.83
(三) 股东投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本									-
2. 股份支付计入股东权益的金额									-
3. 其他									-
(四) 利润分配		-	-	-	-	-	-	-81,704,562.00	-81,704,562.00

1. 提取盈余公积								-	-
2. 提取一般风险准备									-
3. 对股东的分配								-81,704,562.00	-81,704,562.00
4. 其他									-
(五) 股东权益内部结转		-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本									-
2. 盈余公积转增资本股本									-
3. 盈余公积弥补亏损									-
4. 其他									-
(六) 专项储备		-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取									-
2. 本期使用									-
(七) 其他									-
四、本年期末余额		817,045,620.00	2,714,039,858.13	-	-	204,345,021.99	-	638,226,747.53	4,373,657,247.65

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

项目	附注	上期金额							
		股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
<b>一、上年年末余额</b>		817,045,620.00	2,714,590,455.08	-	-	204,345,021.99	-	764,855,176.23	4,500,836,273.30
加：会计政策变更		-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正		-	-	-	-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	-	-	-	-
<b>二、本年初余额</b>		817,045,620.00	2,714,590,455.08	-	-	204,345,021.99	-	764,855,176.23	4,500,836,273.30
<b>三、本年增减变动金额</b>		-	395,741.57	-	-	-	-	-64,092,598.05	-63,696,856.48
（一）净利润		-	-	-	-	-	-	17,611,963.95	17,611,963.95
（二）其他综合收益		-	395,741.57	-	-	-	-	-	395,741.57
上述（一）和（二）小计		-	395,741.57	-	-	-	-	17,611,963.95	18,007,705.52
（三）股东投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本		-	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东权益的金额		-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他		-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配		-	-	-	-	-	-	-81,704,562.00	-81,704,562.00
1. 提取盈余公积		-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备		-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配		-	-	-	-	-	-	-81,704,562.00	-81,704,562.00
4. 其他		-	-	-	-	-	-	-	-

(五) 股东权益内部结转		-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本				-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本股本			-	-	-		-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损		-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他				-	-	-	-		-
(六) 专项储备		-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取		-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用		-	-	-	-	-	-	-	-
(七) 其他		-	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、本年年末余额</b>		817,045,620.00	2,714,986,196.65	-	-	204,345,021.99	-	700,762,578.18	4,437,139,416.82

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 珠海华发实业股份有限公司

### 2013 年度财务报表附注

#### 一、 公司基本情况

##### (一) 公司历史沿革

珠海华发实业股份有限公司（以下简称本公司或者公司）前身系珠海华发集团有限公司（以下简称华发集团）的全资子公司珠海经济特区华发房地产公司。1992 年 4 月 20 日，经珠海市经济体制改革委员会珠体改委[1992]50 号文批准，在珠海经济特区华发房地产公司的基础上改组设立为珠海经济特区华发房地产股份有限公司。1992 年 10 月 6 日，经珠海市经济体制改革委员会珠体改委[1992]93 号文批准更名为现名，并于 1994 年 12 月 30 日经广东省经济体制改革委员会粤体改[1994]140 号文确认。经中国证券监督管理委员会证监发行[2004]7 号文批准，2004 年 2 月 25 日，本公司发行之 A 股在上海证券交易所上市，本公司发行 A 股完成后，注册资本为人民币 200,000,000 元。

经过历年派送红股、配售新股、转增股本等，截至 2013 年 12 月 31 日止，本公司注册资本增至人民币 817,045,620 元。经广东省珠海市工商行政管理局核准，本公司取得了注册号为 440400000065217 号的企业法人营业执照。法定代表人：袁小波。公司总部住所：珠海市昌盛路 155 号。公司注册地点：珠海市。本公司的母公司为珠海华发集团有限公司；最终控制人为珠海市国有资产监督管理委员会。

##### (二) 行业性质

本公司属于房地产开发与经营行业。

##### (三) 经营范围

房地产经营、物业管理；批发零售、代购代销：建筑材料、金属材料（不含金）、建筑五金、五金工具、电子产品及通讯设备（不含移动通讯终端设备）、化工原料（不含化学危险品）、五金交电、化工。

##### (四) 主要产品、劳务

本公司主要产品是住宅、车库及商铺等。

#### 二、 主要会计政策、会计估计和前期差错

##### (一) 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。编制符合企业会计准则要求的财务报表需要使用估计和假设，这些估计和假设



会影响到财务报告日的资产、负债和或有负债的披露，以及报告期间的收入和费用。

## **(二) 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 2013 年 12 月 31 日的财务状况、2013 年度的经营成果、现金流量和股东权益等有关信息。

此外，本公司的财务报表同时符合中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）2010 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

## **(三) 会计期间**

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## **(四) 记账本位币**

本公司以人民币为记账本位币。

## **(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法**

**1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：**

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

### **2. 同一控制下的企业合并**

对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### **3. 非同一控制下的企业合并**

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方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。通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 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；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益（例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同）转入当期投资收益。

(2) 在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前

持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

购买方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；购买方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。

购买方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。购买方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，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

#### **（六）合并财务报表的编制方法**

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时合并范围内的所有重大内部交易和往来业已抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直是一体化存续下来的，对合并资产负债表的期初数进行调整，同时对比较报表的相关项目进行调整。

#### **（七）现金及现金等价物的确定标准**

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司的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。

#### **（八）外币业务和外币报表折算**

##### **1. 外币业务**

本公司对发生的外币业务，采用业务发生当月月初的中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折合为人民币记账。资产负债表日，外币货币性项目按中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算，由此产生的汇兑损益，除可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，应当予以资本化计入相关资产成本外，其余计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算，不改变其记账本位币金额。对以公允价值计量的外币非货币性项目，按公

允价值确定日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算，由此产生的汇兑损益作为公允价值变动损益，计入当期损益或股东权益。

## 2. 外币财务报表折算

本公司对合并范围内境外经营实体的财务报表(含采用不同于本公司记账本位币的境内子公司、合营企业、联营企业、分支机构等)，折算为人民币财务报表进行编报。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。外币现金流量采用现金流量发生日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，按比例转入处置当期损益。

## (九) 金融工具

### 1. 金融工具的分类、确认依据和计量方法

金融资产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资产、应收款项(相关说明见附注二之(十))、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

#### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。本公司在持有该等金融资产期间取得的利息或现金股利，于收到时确认为投资收益。

资产负债表日，将该等金融资产的公允价值变动计入当期损益。处置该等金融资产时，该等金融资产公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

#### (2) 持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

本公司购入的固定利率国债、浮动利率公司债券等持有至到期投资，按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率确认利息

收入，计入投资收益。实际利率在取得持有至到期投资时确定，在随后期间保持不变。实际利率与票面利率差别很小的，也可按票面利率计算利息收入，计入投资收益。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额确认为投资收益。

如本公司因持有意图或能力发生改变，使某项投资不再适合作为持有至到期投资，则将其重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。重分类日，该投资的账面价值与公允价值之间的差额计入所有者权益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。

### （3）可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，即本公司没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。

本公司可供出售金融资产按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利，于收到时确认为投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产按公允价值计量，其公允价值变动计入资本公积—其他资本公积。

处置可供出售金融资产时，将取得的价款和该金融资产的账面价值之间的差额，计入投资收益，同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资收益。

金融负债包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

#### （1）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直接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，该类金融负债按公允价值计价，并不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用。如不适合按公允价值计量时，本公司将该类金融负债改按摊余成本计量。

#### （2）其他金融负债

其他金融负债是指除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。主要包括企业发行的债券、因购买商品产生的应付账款、长期应付款等。其他金融负债按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

本公司拥有的其他不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同等，按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。在初始计量后按《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额，和按《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额两者中的较高者进行后续计量。

## 2. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司的金融资产转移，包括下列两种情形：

(1) 将收取金融资产现金流量的权利转移给另一方；

(2) 将金融资产转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的权利，并承担将收取的现金流量支付给最终收款方的义务，同时满足下列条件：

A. 从该金融资产收到对等的现金流量时，才有义务将其支付给最终收款方。企业发生短期垫付款，但有权全额收回该垫付款并按照市场上同期银行贷款利率计收利息的，视同满足本条件。

B. 根据合同约定，不能出售该金融资产或作为担保物，但可以将其作为对最终收款方支付现金流量的保证。

C. 有义务将收取的现金流量及时支付给最终收款方。企业无权将该现金流量进行再投资，但按照合同约定在相邻两次支付间隔期内将所收到的现金流量进行现金或现金等价物投资的除外。企业按照合同约定进行再投资的，应当将投资收益按照合同约定支付给最终收款方。

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

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

(1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

(2) 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。

## 3. 金融负债终止确认条件

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。金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

## 4. 金融工具的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃期市场的报价确定其公允价值，活跃市场的报价包括易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易额的价格；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

## 5.金融资产减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查。

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

对于可供出售金融资产，如果其公允价值出现持续大幅度降低，且预期该降低为非暂时性的，具体表现为，资产负债表日公允价值低于其投资成本的 50%，且一个会计年度内的公允价值均低于其投资成本核算的，则预期该下降为“严重”与“非暂时性”的，则根据其初始投资成本扣除已收回本金和已摊销金额及当期公允价值后的差额计算确认减值损失；在计提减值损失时将原直接计入所有者权益的公允价值降低形成的累计损失一并转出，计入“资产减值损失”。

### （十）应收款项

应收款项（包括应收账款和其他应收款）按合同或协议价款作为初始入账金额。

#### 1.坏账损失的确认标准

（1）债务人被依法宣告破产、撤销，依照法律清偿程序清偿后其剩余财产确实不足清偿的应收款项；（2）债务人死亡或依法被宣告死亡、失踪，其财产或遗产不足清偿的应收款项；（3）债务人遭受重大自然灾害或意外事故，损失巨大，以其财产确实无法清偿的应收款项；（4）债务人逾期未履行偿债义务，经法院裁决，确定无法清偿的应收款项。当债务人无能力履行偿债义务时，经本公司董事局审核批准，将该等应收款项列为坏账损失。

#### 2.单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

本公司将单项金额 500 万元（含 500 万元）以上的应收款项，确定为单项金额重大的应收款项。

在资产负债表日，本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备。对单项测试未减值的应收款项，汇同对单项金额非重大的应收款项，按类似的信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

#### 3.按组合计提坏账准备的应收款项

本公司应收款项按款项性质分为：

(1) 组合 1: 本公司以及下属子公司对非关联方以及非控制关联方的应收款项, 根据债务单位的财务状况、现金流量等情况, 采用账龄分析法计提坏账准备, 具体比例为:

账龄	计提比例
1 年以内 (含 1 年)	10%
1—2 年 (含 2 年)	20%
2—3 年 (含 3 年)	40%
3 年以上	60%

(2) 组合 2: 本公司对下属控股公司以及下属控股公司之间的应收款项, 采用余额百分比法计提坏账准备, 具体比例为: 按期末余额的 1% 计提坏账准备。

#### 4. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

对于单项金额低于 500 万元的应收款项若按上述类似信用风险特征组合不能合理确定减值损失的, 亦应单项进行减值测试, 按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 确定减值损失, 计提坏账准备。

本公司以应收债权向银行等金融机构转让、质押或贴现等方式融资时, 根据相关合同的约定, 当债务人到期未偿还该项债务时, 若负有向金融机构还款的责任, 则该应收债权作为质押贷款处理; 若没有向金融机构还款的责任, 则该应收债权作为转让处理, 并确认债权的转让损益。

本公司收回应收款项时, 将取得的价款和应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

### (十一) 存货

#### 1. 存货分类

本公司存货分为房地产开发类和非开发类存货。房地产开发类存货包括开发产品、开发成本、出租开发产品; 非开发类存货包括原材料、库存商品、低值易耗品。

#### 2. 存货的计量

(1) 存货的取得以成本进行初始计量, 包括采购成本、加工成本和其他成本。存货在取得时, 以实际成本计价, 领用或发出存货时按加权平均法计价; 低值易耗品于领用时一次性摊销。

(2) 开发用土地使用权的核算方法: 购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权, 在尚未投入开发前, 作为无形资产核算; 土地投入开发时, 将土地使用权的账面价值全部转入开发成本。

(3) 公共配套设施费的核算方法: 公共配套设施系经国土规划部门批准的某开发项目的公共配套设施, 如道路、球场、游泳池等, 其所发生的支出计入该开发项目的“开发成本”, 按成本核算对象和成本项目进行明细成本核算。但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施, 其所发生的支出单独核算, 完工时, 转入“开发产品”、“出租开发产品”或“固定资产”

核算。

(4) 出租开发产品的摊销方法：根据预计尚可使用年限采用年限平均法摊销。

### **3.存货盘存制度**

采用永续盘存制。

### **4.存货跌价准备**

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。年末，在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因被淘汰、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因导致成本高于可变现净值的部分，以及在建开发项目预计存在的亏损部分，房地产开发类存货按照单个存货项目计提存货跌价准备，非房地产开发类存货按照单个或者类别计提存货跌价准备。可变现净值，指存货在资产负债表日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。

## **(十二) 长期股权投资**

本公司的长期股权投资包括对子公司的投资、对合营企业、联营企业的投资和其他长期股权投资。

### **1.投资成本的确定**

本公司对子公司的投资按照初始投资成本计价，控股合并形成的长期股权投资的初始计量参见本附注二之（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，均按照初始投资成本计价。

### **2.后续计量及损益确认方法**

本公司对子公司的投资的后续计量采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。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，按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，后续计量采用权益法核算。长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。



本公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，后续计量采用成本法核算。

### 3.确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业；重大影响，是指对一个企业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。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

### 4.减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若因市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因使长期股权投资存在减值迹象时，根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## （十三）投资性房地产

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

一般情况下，本公司对投资性房地产的后续支出采用成本模式进行后续计量，按照固定资产或无形资产的会计政策，计提折旧或进行摊销。资产负债表日，投资性房地产的可收回金额低于账面价值的部分计提减值准备。投资性房地产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

如有确凿证据表明公司相关投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的，则对该等投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，并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。

当本公司改变投资性房地产用途，如用于自用时，将相关投资性房地产转入其他资产。

本公司根据管理层主要意图或目的确认投资性房地产。本公司作为存货的房地产，管理层主要意图或目的是出售，次要目的是取得临时性的租金，基于管理层的主要意图、以及会计处理方法的一贯性，本公司报告期内无投资性房地产。

## （十四） 固定资产

### 1. 固定资产确认

固定资产指公司为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一年的房屋建筑物、机器设备、运输工具及其他与经营有关的工器具等。于该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，以及该固定资产的成本能够可靠地计量时予以确认。

### 2. 固定资产初始计量

固定资产按成本进行初始计量。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

### 3. 固定资产后续计量

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。折旧方法采用年限平均法。

根据固定资产的性质和使用情况，确定其使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

本公司的固定资产类别、预计使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	30	10	3
运输工具	10	10	9
办公设备及其他	5	10	18

### 4. 固定资产减值准备

资产负债表日，固定资产按照账面价值与可收回金额孰低计量。固定资产的可收回金额低于账面价值的部分计提减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## （十五） 在建工程

在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。在建工程达到设定用途并交付使用时按实际成本转入固定资产；已交付使用但尚未办理工程竣工决算的，自交付使用起按照工程预算、造价或者工程实际成本等数据估价转入固定资产，并计提折旧。待竣工决算办理完毕后，按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

资产负债表日，在建工程按照账面价值与可收回金额孰低计量，按单项工程可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## （十六） 借款费用

本公司借款费用包括因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借

款而发生的汇兑差额。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，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

同时满足下列条件时借款费用开始资本化：（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。

本公司为房地产开发项目所借入资金发生的利息及相关费用在开发项目尚未竣工验收前计入该项目的开发成本；待该项目竣工验收后计入当年度损益。在资本化期间内，每一会计期间的资本化金额，为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。但利息资本化金额，不应当超过当期相关借款实际发生的利息金额。

**资本化的暂停：**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。在中断期间发生的借款费用应当确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用继续资本化。

**资本化的停止：**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达到合同规定的可移交状态时，借款费用停止资本化。

### （十七）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按照成本进行初始计量。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内采用直线法摊销，并在年度终了，对其使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。使用寿命不确定的无形资产不予摊销，在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

资产负债表日，无形资产按照其账面价值与可收回金额孰低计量，按可收回金额低于账

面价值的差额计提减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

本公司购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，作为无形资产核算，并按照土地使用权使用年限平均摊销计入当年度损益类账项；土地投入开发时，将土地使用权的账面价值全部转入开发成本。

#### **（十八） 商誉**

商誉为非同一控制下企业合并成本超过应享有的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

在财务报表中单独列示的商誉至少在每年年终进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值根据企业合并的协同效应分摊至受益的资产组或资产组组合。

#### **（十九） 长期待摊费用**

长期待摊费用按形成时发生的实际成本计量，并在项目受益期限内分期平均摊销。

#### **（二十） 维修基金**

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

#### **（二十一） 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。

#### **（二十二） 预计负债**

本公司如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，将其确认为负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）该义务的履行可能导致经济利益的流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。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时，或者补偿金额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。

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。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。因时间推移导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

#### **（二十三） 股份支付及权益工具**

##### **1. 股份支付的种类**

本公司的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

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：（1）期权的行权价格；（2）期权的有效期；（3）标的股份的现行价格；（4）股价预计波动率；（5）股份的预计股利；（6）期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

## 3. 确定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，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。

若在等待期内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。

## （二十四） 收入

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权；收入的金额能够可靠地计量；相关经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将要发生的成本能够可靠地计量时，确认收入的实现。

### **1. 房地产销售收入的确认原则**

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

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

### **2. 物业出租收入的确认原则**

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

### **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，采用完工百分比法确认提供劳务收入，根据已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度（完工百分比）。本公司系以劳务已经提供，相关的成本能够可靠计量，其经济利益能够流入，确认收入的实现。

## **（二十五） 政府补助**

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。

与资产相关的政府补助，本公司确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还的，存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

## （二十六）递延所得税资产/递延所得税负债

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产和递延所得税负债。

在资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量；对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司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应纳税所得额为限。对子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，予以确认，但同时满足能够控制应纳税暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认；对子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，该可抵扣暂时性差异同时满足在可预见的未来很可能转回即在可预见的将来有处置该项投资的明确计划，且预计在处置该项投资时，除了有足够的应纳税所得以外，还有足够的投资收益用以抵扣可抵扣暂时性差异时，予以确认。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。除企业合并、直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的所得税外，将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益。

## （二十七）经营租赁、融资租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

### 1. 本公司作为出租人

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

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。发生的初始直接费用，计入当期损益。

### 2. 本公司作为承租人

融资租赁中，在租赁开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提

租赁资产折旧。

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计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益。

#### （二十八） 成本费用的确认原则

本公司在生产经营中发生的各项费用，以实际发生数计入成本、费用。期间费用直接计入当期损益，成本计入所生产的产品、提供劳务的成本。

#### （二十九） 利润分配

根据《中华人民共和国公司法》和本公司《章程》规定，税后利润按下列顺序进行分配：

- （1）弥补以前年度亏损；
- （2）提取法定盈余公积金 10%，当法定公积金累计额为公司注册资本的 50%以上时以不再提取；
- （3）提取任意盈余公积金；
- （4）分配利润。

#### （三十） 主要会计政策、会计估计的变更

##### 1. 会计政策变更

本报告期内主要会计政策未发生变更。

##### 2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

#### （三十一） 前期重要会计差错更正

本报告期未发生前期重要会计差错更正。

### 三、 税项

#### （一） 公司主要税种和税率

##### 1、 主要税种、税率

税 种	计税依据	税率
营业税	预收售楼款、出租楼宇收入等	5%
	建筑装饰收入	3%
城市维护建设税	应交流转税	7%
教育费附加	应交流转税	3%
地方教育附加	应交流转税	2%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%
	预缴计税依据：预收售楼款	注释 1
企业所得税	应纳税所得额	注释 2



房产税	房产原值（包含地价）的 70%	1.2%
	房产租金	12%
增值税	广告收入、建筑设计收入	注释 3

注释 1:

根据 2010 年 9 月 1 日珠海市地方税务局修订《珠海市房地产开发企业土地增值税预征办法（暂行）》的公告（2010），本公司及珠海地区子公司从 2010 年 10 月 1 日起，预缴土地增值税比率由 1%调整为 2%-3%。本公司所属其他地区的子公司根据当地税务机关规定的预缴税率预缴土地增值税。

注释 2:

除子公司华发实业（香港）有限公司所得税税率为 16.5%外，本公司及其余的子公司所得税率均为 25%。

注释 3:

自 2012 年 11 月起，广告收入和建筑设计收入由营业税改增值税，税率为 6%。

## 2、 个人所得税

员工个人所得税由本公司代扣代缴。

## 四、 企业合并及合并财务报表

### （一） 子公司情况

（下述注册资本及年末实际出资额金额单位均为人民币万元）

#### 1、 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称（全称）	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	法定代表人	主要经营范围
1、中山市华发房地产开发有限公司	全资子公司	中山市	房地产开发	800	刘克	房地产开发；销售建筑材料、家电、五金
2、珠海奥特美国际会所管理有限公司	全资子公司	珠海市	会所经营	10000	文仕钊	会所经营管理；业余艺术培训；商业批发、零售（需其他行政许可项目除外，法律、法规禁止的不得经营）；美容，游泳服务、健身、西餐制作、棋牌（限分支机构经营）。
3、珠海华发投资发展有限公司	全资子公司	珠海市	房地产开发	20000	刘克	房地产投资；房地产开发经营；批发、零售；五金交电、化工原料（不含危险及易制毒化学品）、建材。
4、珠海华发建筑设计咨询有限公司	全资子公司	珠海市	建筑设计	600	阳静	建筑工程设计、室内装饰设计、市政工程设计、建筑技术咨询、房地产投资策划
5、珠海华发房地产营销顾问有限公司	全资子公司	珠海市	房地产营销	700	梁晓东	房地产信息咨询、房地产投资咨询、物业代理、企业策划、市场调查（需其他行政许可项目除外，法律法规禁止的不得经营）。
6、珠海华发文化传播有限公司	全资子公司	珠海市	广告	800	郭云飞	组织群众文化活动、会议展览服务；设计、制作、发布、代理国内外各类广告，综合文艺表演；

						信息服务业务(仅限互联网信息服务和移动网信息服务业务,并按增值电信业务经营许可证粤B2-20080023号经营)。
7、珠海华发装饰工程有限公司	控股子公司	珠海市	建筑装饰	110938.4167	黄卫明	建筑装饰装修工程的设计与施工、园林绿化工程、建筑幕墙工程、空调设备安装、建筑智能化工程、金属门窗工程、消防设施工程(以上项目凭资质证经营);装饰材料批发、零售;工程项目管理服务(凭资质证经营)。
8、珠海华纳投资发展有限公司	全资子公司	珠海市	房地产开发	85000	刘克	房地产投资,五金材料、建筑材料的批发、零售
9、珠海华融投资发展有限公司	全资子公司	珠海市	房地产开发	65000	刘克	房地产投资;房地产开发经营;建筑材料、五金材料的批发、零售。
10、珠海华福商贸发展有限公司	全资子公司	珠海市	房地产开发	80000	王煜伟	房地产开发经营;五金交电、建筑材料、化工原料的批发、零售
11、珠海华耀商贸发展有限公司	控股子公司	珠海市	房地产开发	157142.86	王煜伟	房地产开发经营;建筑材料、五金材料的批发、零售;建筑装饰装修的设计与施工、园林绿化工程、建筑幕墙工程、空调设备安装、建筑智能化工程、金属门窗工程、消防设施工程;装饰材料的批发、零售。
12、珠海华发园林工程有限公司	全资子公司	珠海市	园林工程	5000	许明烛	园林景观设计,园林绿化工程、建筑装饰工程;苗木、花卉种植及销售;园林材料的批发、零售
13、中山市华屹房地产开发有限公司	控股子公司	中山市	房地产开发	40000	刘克	房地产开发经营
14、中山市华晟房地产开发有限公司	全资子公司	中山市	房地产开发	5000	王辉	房地产开发经营
15、珠海华发房地产开发有限公司	全资子公司	珠海市	房地产开发	1000	王煜伟	房地产开发;五金交电、建筑材料、化工原料的批发、零售
16、珠海奥华企业管理咨询有限公司	全资子公司	珠海市	咨询	10	刘克	企业管理咨询
17、珠海容阔国际幼稚园	全资子公司	珠海市	教育	100	李毅	学前教育
18、包头市华发置业有限公司	全资子公司	包头市	房地产开发	1000	吴东生	房地产开发经营;五金交电、化工原料、建筑材料的销售
19、大连华发房地产开发有限公司	全资子公司	大连市	房地产开发	1000	刘克	房地产开发、销售
20、珠海市华荣房产开发有限公司	全资子公司	珠海市	房地产开发	480	王辉	单项房地产开发经营
21、珠海华发商用房产管理有限公司	全资子公司	珠海市	物业租赁	3000	陈茵	物业租赁;物业代理;物业管理(凭资质证经营);企业管理;实业投资;房地产咨询;清洁服务;园林绿化;设计、制作、发布、代理国内外各类广告;企业策划;商务服务(不含许可经营项目);会议、展览服务
22、广西华诚房地产投资有限公司	控股子公司	南宁市	房地产开发	120000	商林	房地产开发;对房地产、交通能源、建筑业、公路、桥梁、高新技术企业、学校、酒店、旅游业的投资
23、沈阳华纳置业有限公司	控股子公司	沈阳	房地产开发	190990	王沛	房地产开发,商品房销售;自有房屋租赁

24、沈阳华耀置业有限公司	全资子公司	沈阳	房地产开发	15000	王沛	房地产开发, 商品房销售
25、辽宁华发投资有限公司	全资子公司	沈阳	项目投资与管理	1000	王沛	项目投资与管理; 房地产开发, 商品房销售; 自有房屋租赁, 物业管理; 建材、五金、化工产品(危险化学品除外)批发零售。企业利用自有资金对外投资。(以上经营范围国家法律、法规禁止经营的不得经营; 应经审批而未获审批前不得经营)
26、重庆华发投资有限公司	全资子公司	重庆	投资	1000	刘克	房地产开发; 对商业的投资(国家有专项规定的项目经审批后或凭有效的许可证方可经营)。
27、武汉华发置业有限公司	全资子公司	武汉	房地产开发	1000	张驰	项目投资
28、成都华发投资有限公司	全资子公司	成都	项目投资	1000	阳静	房地产开发、销售, 物业管理服务(以上凭资质证经营)
29、大连华枫房地产开发有限公司	控股子公司	大连	房地产开发	800	姜权	商品房销售; 自有房屋租赁
30、沈阳华远置业有限公司	全资子公司	沈阳	房地产开发	2000	王沛	商品房销售; 自有房屋租赁
31、沈阳华荣置业有限公司	全资子公司	沈阳	房地产开发	50000	王沛	商品房销售; 自有房屋租赁
32、威海华发投资有限公司	全资子公司	荣成市	房地产项目投资管理	1000	赵晖	房地产项目的投资管理
33、荣成华发房地产开发有限公司	全资子公司	荣成市	房地产开发经营	10000	张驰	房地产开发经营、房屋租赁
34、沈阳华畅置业有限公司	全资子公司	沈阳	房地产开发	20000	王沛	房地产开发, 商品房销售、自有房屋租赁
35、沈阳华博置业有限公司	全资子公司	沈阳	房地产开发	20000	王沛	房地产开发, 商品房销售、自有房屋租赁
36、沈阳华灏置业有限公司	全资子公司	沈阳	房地产开发	20000	王沛	房地产开发, 商品房销售、自有房屋租赁
37、沈阳华壤置业有限公司	全资子公司	沈阳	房地产开发	20000	王沛	房地产开发, 商品房销售、自有房屋租赁
38、沈阳珠华保障房建设开发有限公司	全资子公司	沈阳	保障房开发	10000	王沛	保障房开发, 商品房销售, 自有房屋租赁
39、珠海华发房地产代理有限公司	全资子公司	珠海	物业代理	100	黄坚德	物业代理、房地产项目策划与销售、物业管理咨询服务
40、珠海华发文化俱乐部	全资子公司	珠海	文体活动	3	梁晓东	开展文化体育及公益活动
41、珠海市奥特美职业培训学校	全资子公司	珠海	美容师培训	10	文仕钊	美容师(初、中、高)级培训
42、珠海斗门容闳国际幼稚园	全资子公司	珠海	教育	100	李毅	学前教育
43、广州华枫投资有限公司	全资子公司	广州	房地产开发	120000	伍德业	利用自有资金对外进行项目投资(法律、行政法规禁止的项目除外); 房地产开发
44、珠海铎图商贸有限公司	全资子公司	珠海	批发、零售	900	刘克	商业批发、零售(不含许可经营项目)
45、珠海华亿投资有限公司	全资子公司	珠海	房地产投资、经营	150000	王煜伟	房地产投资、房地产开发经营
46、盘锦华发教育投资有限公司	控股子公司	盘锦	教育投资	3000	魏亚夫	教育投资
47、珠海华焯装饰设计工程有限公司	全资子公司	珠海	室内外装饰	500	黄卫明	室内外装饰工程设计、施工、园林绿化工程设计、工程管理服务(以上项目凭资质证经营); 家具设计

珠海华发实业股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

48、珠海铎国商贸有限公司	控股子公司	珠海	批发、零售	20408.1633	俞卫国	商业批发、零售；进出口贸易(凭资质证经营)
49、华发实业(香港)有限公司	全资子公司	香港	地产贸易	7678 万港币	李光宁	房地产营销推广
50、广州华发澳娱投资有限公司	控股子公司	广州	房地产开发	5000	李光宁	以自有资金进行对外投资, 房地产开发
51、广西华明投资有限公司	全资子公司	南宁	房地产开发	5000	商林	对房地产、交通能源、建筑业、公路、桥梁、高新技术产业、学校、酒店、旅游业的投资, 房地产开发经营
52、威海华发房地产开发有限公司	控股子公司	威海	房地产开发	50000	赵晖	房地产投资、凭资质从事房地产开发与经营。(以上经营范围法律、行政法规、国务院规定禁止的项目除外; 法律、行政法规、国务院规定限制项目的, 须取得许可证后方可经营)
53、北京铎富永盛投资有限公司	全资子公司	北京	房地产开发	1000	刘亚非	房地产开发
54、珠海华发购物中心经营有限公司	全资子公司	珠海	批发、零售	500	陈茵	商业地产项目的咨询、策划、经营与管理等; 物业租赁; 物业代理; 物业管理(凭资质证经营); 实业投资; 商务服务(不含许可经营项目); 清洁服务; 园林绿化; 设计、制作、发布、代理国内外各类广告; 会议、展览服务; 百货、批发、零售业务。
55、珠海华商百货有限公司	全资子公司	珠海	批发、零售	1000	陈茵	日用百货、服装鞋帽、珠宝首饰、化妆品、礼品、食品、农副产品、农畜产品、酒类、烟类、文化体育用品、玩具、钟表、眼镜、照相器材、通讯器材、五金交电、办公设备、家具、健身器材、国内版图书、报纸、期刊零售业务; 工艺品的购销及其他商品的批发零售
56、广州华荣房地产开发有限公司	全资子公司	广州	房地产开发	1000	伍德业	房地产开发, 物业管理, 利用自有资金进行对外投资(法律、行政法规禁止投资的项目除外), 技术进出口(法律、行政法规禁止投资的项目除外; 法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营)
57、广州华昊房地产开发有限公司	全资子公司	广州	房地产开发	1000	伍德业	房地产开发, 物业管理, 利用自有资金进行对外投资(法律、行政法规禁止投资的项目除外), 技术进出口(法律、行政法规禁止投资的项目除外; 法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营)
58、广州华晟房地产开发有限公司	全资子公司	广州	房地产开发	1000	伍德业	房地产开发, 物业管理, 利用自有资金进行对外投资(法律、行政法规禁止投资的项目除外), 技术进出口(法律、行政法规禁止投资的项目除外; 法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营)

珠海华发实业股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

59、武汉华发鸿瑞房地产开发有限公司	控股子公司	武汉	房地产开发	1000	阳静	房地产开发及商品房销售;对商业项目的投资
60、武汉华茂长盛房地产开发有限公司	控股子公司	武汉	房地产开发	1000	候贵明	房地产开发、商品房销售、对商业的投资。(国家有专项规定需经审批的项目,经审批后或凭有效许可证方可经营)
61、珠海横琴华发房地产投资有限公司	全资子公司	珠海	房地产开发	1000	王煜伟	房地产投资、房地产开发经营
62、珠海华发置业发展有限公司	全资子公司	珠海	房地产开发	1000	王煜伟	房地产投资、房地产开发经营

续:

子公司名称(全称)	持股比例(%)		表决权比例(%)	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	是否合并
	直接	间接				
1、中山市华发房地产开发有限公司	90	10	100	800.00	无	是
2、珠海奥特美国国际会所管理有限公司	90	10	100	10,000.00	无	是
3、珠海华发投资发展有限公司	80	20	100	20,000.00	无	是
4、珠海华发建筑设计咨询有限公司	90	10	100	600.00	无	是
5、珠海华发房地产营销顾问有限公司	90	10	100	700.00	无	是
6、珠海华发文化传播有限公司	70	30	100	800.00	无	是
7、珠海华发装饰工程有限公司	26.14	27.04	53.18	91,862.67	无	是
8、珠海华纳投资发展有限公司	50	50	100	84,985.70	无	是
9、珠海华融投资发展有限公司	50	50	100	64,990.58	无	是
10、珠海华福商贸发展有限公司	-	100	100	80,000.00	无	是
11、珠海华耀商贸发展有限公司	-	70	70	110,000.00	无	是
12、珠海华发园林工程有限公司	-	100	100	5,000.00	无	是
13、中山市华屹房地产开发有限公司	-	51	51	1,000.00	无	是
14、中山市华晟房地产开发有限公司	-	100	100	5,000.00	无	是
15、珠海华发房地产开发有限公司	100	-	100	1,000.00	无	是
16、珠海奥华企业管理咨询有限公司	-	100	100	10.00	无	是
17、珠海容茵国际幼稚园	-	100	100	100.00	无	是
18、包头市华发置业有限公司	90	10	100	1,000.00	无	是
19、大连华发房地产开发有限公司	-	100	100	1,000.00	无	是
20、珠海市华荣房产开发有限公司	-	100	100	480.00	无	是
21、珠海华发商用房产管理有限公司	60	40	100	3,000.00	无	是
22、广西华诚房地产投资有限公司	74.17	0.83	75	90,000.00	无	是
23、沈阳华纳置业有限公司	65.97	-	65.97	145,301.43	无	是

珠海华发实业股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

24、沈阳华耀置业有限公司	100	-	100	16,574.53	无	是
25、辽宁华发投资有限公司	100	-	100	1,000.00	无	是
26、重庆华发投资有限公司	100	-	100	1,000.00	无	是
27、武汉华发置业有限公司	100	-	100	1,000.00	无	是
28、成都华发投资有限公司	100	-	100	1,000.00	无	是
29、大连华枫房地产开发有限公司	-	80	80	640.00	无	是
30、沈阳华远置业有限公司	50	50	100	2,000.00	无	是
31、沈阳华荣置业有限公司	50	50	100	50,000.00	无	是
32、威海华发投资有限公司	100	-	100	1,000.00	无	是
33、荣成华发房地产开发有限公司	100	-	100	10,000.00	无	是
34、沈阳华畅置业有限公司	51	49	100	20,000.00	无	是
35、沈阳华博置业有限公司	51	49	100	20,000.00	无	是
36、沈阳华灏置业有限公司	51	49	100	20,000.00	无	是
37、沈阳华壤置业有限公司	51	49	100	20,000.00	无	是
38、沈阳珠华保障房建设开发有限公司	50	50	100	10,000.00	无	是
39、珠海华发房地产代理有限公司	100	-	100	100.00	无	是
40、珠海华发文化俱乐部	100	-	100	3.00	无	是
41、珠海市奥特美职业培训学校	-	100	100	10.00	无	是
42、珠海斗门容闳国际幼稚园	-	100	100	100.00	无	是
43、广州华枫投资有限公司	20	80	100	120,000.00	无	是
44、珠海铎图商贸有限公司	20	80	100	900	无	是
45、珠海华亿投资有限公司	80	20	100	150,000.00	无	是
46、盘锦华发教育投资有限公司	-	50	66.67	1,500	无	是
47、珠海华焯装饰设计工程有限公司	-	100	100	500	无	是
48、珠海铎国商贸有限公司	-	51	51	130,102.04	无	是
49、华发实业（香港）有限公司	100	-	100	6,082.86	无	是
50、广州华发澳娱投资有限公司	51	-	51	2,550.00	无	是
51、广西华明投资有限公司	100	-	100	5,000.00	无	是
52、威海华发房地产开发有限公司	10.20	40.80	51	20,490.00	无	是
53、北京铎富永盛投资有限公司	20	80	100	1,000.00	无	是
54、珠海华发购物中心经营有限公司	-	100	100	500.00	无	是
55、珠海华商百货有限公司	-	100	100	1,000.00	无	是
56、广州华荣房地产开发有限公司	-	100	100	1,000.00	无	是

57、广州华昊房地产开发有限公司	-	100	100	1,000.00	无	是
58、广州华晟房地产开发有限公司	-	100	100	1,000.00	无	是
59、武汉华发鸿瑞房地产开发有限公司	-	99	99	990.00	无	是
60、武汉华茂长盛房地产开发有限公司	-	99	99	990.00	无	是
61、珠海横琴华发房地产投资有限公司	80	20	100	1,000.00	无	是
62、珠海华发置业发展有限公司	80	20	100	1,000.00	无	是

续：

子公司名称（全称）	企业类型	组织机构代码	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
1、中山市华发房地产开发有限公司	有限公司	75833304-4	-	-	-
2、珠海奥特美国国际会所管理有限公司	有限公司	76656489-7	-	-	-
3、珠海华发投资发展有限公司	有限公司	76734582-1	-	-	-
4、珠海华发建筑设计咨询有限公司	有限公司	76930338-5	-	-	-
5、珠海华发房地产营销顾问有限公司	有限公司	78298524-5	-	-	-
6、珠海华发文化传播有限公司	有限公司	78295185-4	-	-	-
7、珠海华发装饰工程有限公司	有限公司	77306723-1	-	-	-
8、珠海华纳投资发展有限公司	有限公司	79299580-X	-	-	-
9、珠海华融投资发展有限公司	有限公司	79299579-7	-	-	-
10、珠海华福商贸发展有限公司	有限公司	79299585-0	-	-	-
11、珠海华耀商贸发展有限公司	有限公司	79299577-0	56,432.59	-	-
12、珠海华发园林工程有限公司	有限公司	79930628-8	-	-	-
13、中山市华屹房地产开发有限公司	有限公司	66815829-7	26,870.30	-	-
14、中山市华晟房地产开发有限公司	有限公司	66815844-9	-	-	-
15、珠海华发房地产开发有限公司	有限公司	66651691-9	-	-	-
16、珠海奥华企业管理咨询有限公司	有限公司	66651692-7	-	-	-
17、珠海容阔国际幼稚园	民办非企业单位	67881843-9	-	-	-
18、包头市华发置业有限公司	有限公司	67692521-4	-	-	-
19、大连华发房地产开发有限公司	有限公司	67995417-6	-	-	-
20、珠海市华荣房产开发有限公司	有限公司	69810662-3	-	-	-
21、珠海华发商用房产管理有限公司	有限公司	68642491-5	-	-	-
22、广西华诚房地产投资有限公司	有限公司	69761476-5	-	-	-
23、沈阳华纳置业有限公司	有限公司	69653274-1	-	-	-
24、沈阳华耀置业有限公司	有限公司	69653272-5	-	-	-
25、辽宁华发投资有限公司	有限公司	55076561-4	-	-	-
26、重庆华发投资有限公司	有限公司	70949830-1	-	-	-
27、武汉华发置业有限公司	有限公司	56234953-8	-	-	-
28、成都华发投资有限公司	有限公司	56716057-4	-	-	-
29、大连华枫房地产开发有限公司	有限公司	56550248-9	154.52	-	-
30、沈阳华远置业有限公司	有限公司	56468263-3	-	-	-
31、沈阳华荣置业有限公司	有限公司	56468261-7	-	-	-
32、威海华发投资有限公司	有限公司	58450223-0	-	-	-
33、荣成华发房地产开发有限公司	有限公司	58451235-9	-	-	-
34、沈阳华畅置业有限公司	有限公司	58388944-5	-	-	-
35、沈阳华博置业有限公司	有限公司	58388941-0	-	-	-

36、沈阳华灏置业有限公司	有限公司	58388943-7	-	-	-
37、沈阳华壤置业有限公司	有限公司	58388940-2	-	-	-
38、沈阳珠华保障房建设开发有限公司	有限公司	57837844-8	-	-	-
39、珠海华发房地产代理有限公司	有限公司	58143739-X	-	-	-
40、珠海华发文化俱乐部	有限公司	58295800-7	-	-	-
41、珠海市奥特美职业培训学校	民办非企业单位	5900723-4	-	-	-
42、珠海斗门容闳国际幼稚园	民办非企业单位	57974857-5	-	-	-
43、广州华枫投资有限公司	有限公司	05656601-1	-	-	-
44、珠海铎图商贸有限公司	有限公司	05683833-9	-	-	-
45、珠海华亿投资有限公司	有限公司	05377727-8	-	-	-
46、盘锦华发教育投资有限公司	有限公司	05179782-2	1,475.41	-	-
47、珠海华焯装饰设计工程有限公司	有限公司	05072770-X	-	-	-
48、珠海铎国商贸有限公司	有限公司	06218240-1	125,023.60	-	-
49、华发实业（香港）有限公司	有限公司		-	-	-
50、广州华发澳娱投资有限公司	有限公司	06334493-5	2,360.86	-	-
51、广西华明投资有限公司	有限公司	07060226-9	-	-	-
52、威海华发房地产开发有限公司	有限公司	07131479-5	59,859.70	-	-
53、北京铎富永盛投资有限公司	有限公司	07166578-X	-	-	-
54、珠海华发购物中心经营有限公司	有限公司	06674333-3	-	-	-
55、珠海华商百货有限公司	有限公司	07352825-2	-	-	-
56、广州华荣房地产开发有限公司	有限公司	07653577-3	-	-	-
57、广州华昊房地产开发有限公司	有限公司	07653574-9	-	-	-
58、广州华晟房地产开发有限公司	有限公司	07653578-1	-	-	-
59、武汉华发鸿瑞房地产开发有限公司	有限公司	07770211-5	10.00	-	-
60、武汉华茂长盛房地产开发有限公司	有限公司	07772890-5	10.00	-	-
61、珠海横琴华发房地产投资有限公司	有限公司	08257970-5	-	-	-
62、珠海华发置业发展有限公司	有限公司	08257966-8	-	-	-

## 2、同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称（全称）	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	法人代表	经营范围
1、珠海华发软件有限公司	全资子公司	珠海市	房地产开发经营，软件研发、批发和零售	35000	王煜伟	房地产开发经营，软件研发、批发和零售
2、珠海华发企业管理有限公司	控股子公司	珠海市	房地产开发经营，企业管理；建筑材料、五金材料、化工原料的批发、零售	62500	王煜伟	企业管理；建筑材料、五金材料、化工原料（不含危险化学品及易制毒化学品）的批发、零售；房地产开发经营（凭资质证经营）。（具体以工商行政管理部门核定为准）。
3、珠海市华发信息咨询有限公司	控股子公司	珠海市	房地产开发经营，社会经济咨询	47500	王煜伟	社会经济咨询（不含许可经营项目），房地产开发经营（凭资质证经营）。（具体以工商行政管理部门核定为准）。
4、珠海铎创经贸发展有限公司	控股子公司	珠海市	房地产开发经营；商业批发、零售	97579	刘克	房地产开发经营，商业批发、零售

续：

子公司名称（全称）	持股比例	表决权	期末实际投资额	实质上构成对子公司净	是否
-----------	------	-----	---------	------------	----



	(%)		比例 (%)		投资的其他项目余额	合并
	直接	间接				
1、珠海华发软件有限公司	-	100	100	37,665.02	无	是
2、珠海华发企业管理有限公司	-	96	96	71,269.92	无	是
3、珠海市华发信息咨询有限公司	-	94.74	94.74	56,225.08	无	是
4、珠海铎创经贸发展有限公司	16.21	64.85	81.06	79,086.26	无	是

续：

子公司名称 (全称)	企业类型	组织机构代码	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
1、珠海华发软件有限公司	有限公司	78647320-4	-	-	-
2、珠海华发企业管理有限公司	有限公司	78647321-2	-	-	-
3、珠海市华发信息咨询有限公司	有限公司	78647322-0	-	-	-
4、珠海铎创经贸发展有限公司	有限公司	76840040-7	61,114.16	-	-

### 3、非同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称 (全称)	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	法人代表	经营范围
1、珠海华茂房地产投资顾问有限公司	全资子公司	珠海市	房地产开发	110000	王煜伟	房地产开发经营 (凭许可证书经营)、房地产投资咨询、房地产信息咨询; 建筑装修装饰工程的设计与施工、园林绿化工程、建筑幕墙工程、空调设备安装、建筑智能化工程、金属门窗工程、消防设施工程; 装饰材料的批发、零售。
2、珠海华郡房产开发有限公司 (曾用名珠海市世荣房产开发有限公司)	全资子公司	珠海市	房地产开发	55000	王辉	单项房产开发经营
3、包头市名流置业有限责任公司	全资子公司	包头市	房地产开发	58500	吴东生	餐饮; 一般经营项目: 房地产开发与经营; 房屋租赁; 建筑装潢; 建材、钢材的销售。
4、珠海市永宏基商贸有限公司	全资子公司	珠海市	房地产开发	15000	王煜伟	商业批发、零售; 按珠建房[2007]32号文开发经营商品房屋。
5、中山市华发生态园房地产开发有限公司	控股子公司	中山市	房地产开发	58000	刘克	房地产开发经营; 销售灯具、家具、装饰材料、家电、五金饰品
6、中山市紫悦山苑房地产开发有限公司	全资子公司	中山市	房地产开发	10000	刘克	房地产开发经营
7、大连华藤房地产开发有限公司	控股子公司	大连市	房地产开发	30000	姜权	房地产开发、销售, 物业管理
8、珠海华明科技发展有限公司	全资子公司	珠海市	综合	300	刘克	医疗软件、净化设备的开发、销售; 一类医疗器械、仪器仪表、建筑材料的批发、零售; 社会信息咨询 (不含许可经营项目); 自由物业租赁、办公设备租赁。
9、珠海市银河房地产开发有限公司	全资子公司	珠海市	房地产开发	100	王煜伟	房地产开发经营

珠海华发实业股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

10、大连华坤房地产开发有限公司	控股子公司	大连市	房地产开发	800	姜权	房地产开发、销售
11、盘锦华发房地产开发有限公司	控股子公司	盘锦市	房地产开发、销售	5000	阳静	房地产开发、房屋销售
12、珠海市浩丰贸易有限公司	全资子公司	珠海市	商业批发零售、房地产开发	320	王煜伟	商业批发、零售（不含许可经营项目）；房地产开发（凭资质经营）
13、武汉中央商务区投资开发有限公司	控股子公司	武汉市	房地产投资、经营	62779.5306	阳静	房地产投资、开发、建设、商品房销售；市政道路给排水施工；建筑及装饰工程设计与施工、园林绿化；建筑装饰材料批零兼营；物业管理；房地产投资咨询及策划；房地产信息咨询。

续：

子公司名称（全称）	持股比例（%）		表决权比例（%）	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	是否合并
	直接	间接				
1、珠海华茂房地产投资顾问有限公司	100	-	100	120,963.96	无	是
2、珠海华郡房产开发有限公司	100	-	100	166,811.12	无	是
3、包头市名流置业有限责任公司	-	100	100	58,500.00	无	是
4、珠海市永宏基商贸有限公司	100	-	100	22,644.90	无	是
5、中山市华发生态园房地产开发有限公司	90.345	1.034	91.379	80,757.17	无	是
6、中山市紫悦山苑房地产开发有限公司	-	100	100	19,106.93	无	是
7、大连华藤房地产开发有限公司	80	-	80	24,000.00	无	是
8、珠海华明科技发展有限公司	100	-	100	4,895.16	无	是
9、珠海市银河房地产开发有限公司	100	-	100	1,388.60	无	是
10、大连华坤房地产开发有限公司	80	-	80	586.11	无	是
11、盘锦华发房地产开发有限公司	50	-	60	2,500.00	无	是
12、珠海市浩丰贸易有限公司	100	-	100	97,303.41	无	是
13、武汉中央商务区投资开发有限公司	-	50.49	50.49	32,396.45	无	是

续：

子公司名称（全称）	企业类型	组织机构代码	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
1、珠海华茂房地产投资顾问有限公司	有限公司	79469067-1	-	-	-
2、珠海华郡房产开发有限公司	有限公司	77831858-9	-	-	-
3、包头市名流置业有限责任公司	有限公司	66097310-7	-	-	-
4、珠海市永宏基商贸有限公司	有限公司	74707390-2	-	-	-
5、中山市华发生态园房地产开发有限公司	有限公司	75834197-6	-	-	-

6、中山市紫悦山苑房地产开发有限公司	有限公司	76844962-2	-	-	-
7、大连华藤房地产开发有限公司	有限公司	67995411-7	3,679.59	-	-
8、珠海华明科技发展有限公司	有限公司	68240810-9	-	-	-
9、珠海市银河房地产开发有限公司	有限公司	68056917-9	-	-	-
10、大连华坤房地产开发有限公司	有限公司	68707932-4	153.95		
11、盘锦华发房地产开发有限公司	有限公司	55816009-7	1,431.49		
12、珠海市浩丰贸易有限公司	有限公司	69816030-4	-	-	-
13、武汉中央商务区投资开发有限公司	有限公司	66954552-0	31,128.97		

根据本公司与上述公司少数股东的约定以及交易实质，本公司将该等少数股权划分为权益或者负债。

#### 4、其他说明

本公司持有盘锦华发房地产开发有限公司 50%的股权比例，基于本公司在盘锦华发房地产开发有限公司董事会五名董事中占有三名（表决权比例为 60%）及其下属全资子公司盘锦华发教育投资有限公司董事会三名董事中占有二名（表决权比例为 66.67%），能够对其财务和经营决策实施控制，因此将其纳入合并范围。

#### (二) 合并范围发生变更的说明

本报告期内，本公司纳入合并范围子公司以及本部共计 80 家，比上一年度增加 16 家子公司，减少 1 家子公司。其中 15 家子公司为新设公司，另外 1 家子公司为非同一控制下的企业合并取得。

#### (三) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

##### 1、 本期新纳入合并范围的子公司

名称	变更原因	期末净资产	本期净利润
珠海铎国商贸有限公司	新设立	2,551,502,122.11	481,714.11
华发实业（香港）有限公司	新设立	60,875,644.46	508,905.06
广州华发澳娱投资有限公司	新设立	48,180,824.77	-1,819,175.23
广西华明投资有限公司	新设立	49,971,347.50	-28,652.50
威海华发房地产开发有限公司	新设立	802,036,433.01	-2,863,566.99
北京铎富永盛投资有限公司	新设立	9,862,293.29	-137,706.71
珠海华发购物中心经营有限公司	新设立	1,925,036.29	-3,074,963.71
珠海华商百货有限公司	新设立	9,933,719.61	-66,280.39
广州华荣房地产开发有限公司	新设立	9,999,130.30	-869.70
广州华昊房地产开发有限公司	新设立	9,999,130.30	-869.70
广州华晟房地产开发有限公司	新设立	9,999,130.30	-869.70
武汉华发鸿瑞房地产开发有限公司	新设立	9,996,529.09	-3,470.91
武汉华发长盛房地产开发有限公司	新设立	9,992,390.22	-7,609.78
珠海横琴华发房地产投资有限公司	新设立	10,001,047.01	1,047.01

名称	变更原因	期末净资产	本期净利润
珠海华发置业发展有限公司	新设立	9,999,148.39	-851.61
武汉中央商务区投资开发有限公司	收购	623,937,177.53	59,977.63

## 2、 本期因出售股权而不再纳入合并范围的主体

名称	变更原因	处置日净资产	期初至处置日净利润
沈阳华樾置业有限公司	出售	49,861,074.08	-80,704.90

本期出售沈阳华樾置业有限公司股权情况详见附注五、注释 35 所述。

## 3、 报告期内发生的非同一控制下企业合并

经 2013 年 11 月 8 日本公司第八届董事局第十六次会议审议批准，公司下属子公司武汉华发鸿瑞房地产开发公司（以下简称“华发鸿瑞”）、武汉华茂长盛房地产开发公司（以下简称“华茂长盛”）以增资入股的形式取得武汉中央商务区投资开发有限公司 51%的股权，增资价格为 323,964,474.00 元，华发鸿瑞与华茂长盛于 2013 年 11 月 12 日支付完毕全部股权受让价款，并办理了工商变更登记手续。根据规定，本次增资完成日为 2013 年 11 月 12 日。

## 4、 境外经营实体主要报表项目的折算汇率

截止 2013 年 12 月 31 日，合并财务报表中包含的香港子公司的财务报表已折算为人民币列示，折算汇率为中国人民银行 2013 年 12 月 31 日公布的港币对人民币的汇率，具体为港币 1 元 =人民币 0.78623 元。

## 五、 合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

### 注释1. 货币资金

项 目	期末余额			期初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金	-	-	-	-	-	-
人民币	-	-	144,382.59	-	-	110,325.94
港币	0.74	0.78623	0.58	-	-	-
小计	-	-	144,383.17	-	-	110,325.94
银行存款	-	-	-	-	-	-
人民币	-	-	6,363,583,433.79	-	-	3,686,942,896.73
港币	67,793,647.05	0.78623	53,301,399.12	-	-	-
小计	-	-	6,416,884,832.91	-	-	3,686,942,896.73
其他货币资金	-	-	-	-	-	-
人民币	-	-	506,755.44	-	-	-
港币	-	-	-	-	-	-
小计	-	-	506,755.44	-	-	-
合计	-	-	6,417,535,971.52	-	-	3,687,053,222.67

(1) 货币资金期末账面余额较期初账面余额增长 74.06%，主要系本年度公司贷款等融资净额增加及销售回笼资金增加所致。

(2) 截止 2013 年 12 月 31 日，货币资金中使用权受限的金额为 97,132,399.54 元。存放在境外的货币资金为港币 67,793,647.79 元（折合人民币为 53,301,399.70 元）。

## 注释2. 应收账款

### 1、应收账款按种类披露

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		净额
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款					
组合 1	6,570,590.00	100.00	714,485.90	10.87	5,856,104.10
组合 2	-	-	-	-	-
组合小计	6,570,590.00	100.00	714,485.90	10.87	5,856,104.10
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	6,570,590.00	100.00	714,485.90	10.87	5,856,104.10

(续)

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		净额
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款					
组合 1	5,656,268.00	100.00	565,626.80	10.00	5,090,641.20
组合 2	-	-	-	-	-
组合小计	5,656,268.00	100.00	565,626.80	10.00	5,090,641.20
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	5,656,268.00	100.00	565,626.80	10.00	5,090,641.20

上述应收账款主要是应收广告制作、服务费收入及售楼款。

组合 1，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额			
	账面余额		坏账准备	净额
	金额	比例(%)		
1 年以内	6,001,321.00	91.34	600,632.10	5,400,688.90
1-2 年	569,269.00	8.66	113,853.80	455,415.20

2-3 年	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-
合计	6,570,590.00	100.00	714,485.90	5,856,104.10

(续)

账龄	期初余额			
	账面余额		坏账准备	净额
	金额	比例 (%)		
1 年以内	5,656,268.00	100.00	565,626.80	5,090,641.20
1-2 年	-	-	-	-
2-3 年	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-
合计	5,656,268.00	100.00	565,626.80	5,090,641.20

2、期末应收账款中无持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

3、应收账款中欠款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
中国石油化工股份有限公司抚顺石油化工研究院	非关联方	2,437,236.00	1 年以内	37.09
珠海市文体旅游局	非关联方	1,200,000.00	1 年以内	18.26
珠海市住房和城乡建设局	非关联方	600,000.00	1 年以内	9.13
湖南华凯创意展览服务有限公司	非关联方	568,800.00	1 年以内	8.66
珠海横琴新区华文传媒有限公司	非关联方	360,000.00	1 年以内	5.48
合计		5,166,036.00		78.62

4、期末应收账款中无应收关联方账款。

### 注释3. 预付款项

#### 1、预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	4,785,036,321.90	77.98	1,066,500,118.64	67.31
1 至 2 年	959,376,960.48	15.64	205,942,035.40	13.00
2 至 3 年	205,722,035.40	3.35	311,504,270.00	19.66
3 年以上	185,884,397.26	3.03	433,357.15	0.03
合计	6,136,019,715.04	100.00	1,584,379,781.19	100.00

预付账款期末账面余额较期初账面余额增加 287.28%，主要系 2013 年新购置土地，预付的土地出让金增加所致。

## 2、预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
珠海市横琴新区管理委员会财金事务局	无关联	2,930,870,956.00	2013 年	预付土地出让金
珠海市公共资源交易中心	无关联	969,289,920.00	2013 年	预付土地出让金
威海市国土资源局经济技术开发区分局	无关联	531,279,600.00	2013 年	预付土地出让金
荣成市财政局	无关联	510,000,000.00	2012 年	预付项目保证金和预付拆迁补偿款
盘山县国土资源局	无关联	464,594,460.00	2011-2012 年	预付土地出让金
合计		5,406,034,936.00		

## 3、账龄超过一年、金额较大的预付款项明细如下：

单位名称	期末账面余额	账龄	未及时结算原因
荣成市财政局	510,000,000.00	1-2 年	*1
盘山县国土资源局	464,594,460.00	1-2 年 284,863,460.00 元； 2-3 年 179,731,000.00 元	*2
大连市旅顺口区土地储备交易中心	204,266,314.00	2-3 年为 18,800,000.00 元， 3 年以上 185,466,314.00 元	*2
盘锦市土地交易中心	80,296,540.00	1-2 年	*2
合计	1,259,157,314.00		

\*1 公司之子公司荣成华发房地产开发有限公司预付荣成市财政局的项目保证金和拆迁补偿款，截止 2013 年 12 月 31 日相关的拆迁工作尚在进行中。

\*2 账龄超过一年、金额较大的预付款项明细如上述，本公司下属子公司大连华枫房地产开发有限公司预付大连市旅顺口区土地储备交易中心土地出让金、盘锦华发房地产开发有限公司预付盘山县国土资源局、盘锦市土地交易中心土地出让金，截止 2013 年 12 月 31 日，已支付相关土地的全部土地出让金，由于该等地段不符合交付条件，以致于大连市国土资源局、盘山县国土资源局未能按规定如期交付该等土地。

## 4、期末预付款项中无持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

### 注释4. 其他应收款

#### 1、其他应收款按种类披露：

种类	期末余额				净额
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	19,247,736.36	12.55	3,849,773.62	20.00	15,397,962.74
按组合计提坏账准备的其他应收款		-			-
组合 1	131,416,230.97	85.67	33,158,536.32	25.23	98,257,694.65
组合 2		-			-
组合小计	131,416,230.97	85.67	33,158,536.32	25.23	98,257,694.65

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	2,736,610.00	1.78	2,186,610.00	79.90	550,000.00
合计	153,400,577.33	100.00	39,194,919.94	25.55	114,205,657.39

(续)

种类	期初余额				净额
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	19,247,736.36	19.59	1,924,773.64	10.00	17,322,962.72
按组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
组合 1	74,100,768.49	75.43	18,425,268.48	24.87	55,675,500.01
组合 2	-	-	-	-	-
组合小计	74,100,768.49	75.43	18,425,268.48	24.87	55,675,500.01
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	4,886,610.00	4.98	4,326,610.00	88.54	560,000.00
合计	98,235,114.85	100.00	24,676,652.12	25.12	73,558,462.73

其他应收款期末账面余额较期初账面余额增加 56.16%，主要系支付往来款增加所致。

组合 1，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			
	账面余额		坏账准备	净额
	金额	比例(%)		
1 年以内	69,806,683.51	45.51	6,980,668.36	62,826,015.15
1—2 年	15,973,056.97	10.41	3,194,611.38	12,778,445.59
2—3 年	21,993,188.59	14.34	8,797,275.44	13,195,913.15
3 年以上	23,643,301.90	15.41	14,185,981.14	9,457,320.76
合计	131,416,230.97	85.67	33,158,536.32	98,257,694.65

(续)

账龄	期初余额			
	账面余额		坏账准备	净额
	金额	比例(%)		
1 年以内	25,308,781.35	25.76	2,410,381.14	22,898,400.21
1—2 年	23,544,713.97	23.97	4,708,942.79	18,835,771.18
2—3 年	19,212,096.76	19.56	7,684,838.70	11,527,258.06
3 年以上	6,035,176.41	6.14	3,621,105.85	2,414,070.56
合计	74,100,768.49	75.43	18,425,268.48	55,675,500.01

2、期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备金额	计提比例(%)	计提理由
珠海市基础工程直属管理处	19,247,736.36	3,849,773.62	20.00	预计可收回金额



珠海市建设局	650,000.00	100,000.00	15.38	预计可收回金额
广西防城港市建筑工程总公司	2,086,610.00	2,086,610.00	100.00	时间较长，预计难以收回
合计	21,984,346.36	6,036,383.62		

\*本公司期初应收珠海市建设局款项 2,800,000.00 元，并计提坏账准备 2,240,000.00 元，本期收回 2,150,000.00 元。

### 3、期末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

### 4、其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
珠海中美工程设计装修有限公司	无关联	23,500,000.00	1 年以内	15.32	往来款
珠海市基础工程直属管理处	无关联	19,247,736.36	3 年以上	12.55	暂付市政工程款
包头市建设工程社会保障费管理办公室	无关联	12,692,660.00	2-3 年 6,365,318.00 元；3 年以上 6,327,342.00 元	8.27	社会保障费押金
包头市物业管理处	无关联	12,216,680.00	1 年以内 345,160.00 元；1-2 年 101,620.00 元；2-3 年 6,769,900.00 元；3 年以上 5,000,000.00 元	7.96	暂付维修基金
史基摩欧文美尔建筑设计咨询（上海）有限公司	无关联	9,039,600.00	1 年以内 5,071,600.00 元；1-2 年 3,968,000.00 元	5.89	暂付设计费
合计		76,696,676.36		49.99	

## 注释5. 存货

### 1、存货分类

项 目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	3,131,070,950.28	-	3,131,070,950.28
开发成本	26,885,773,064.96	21,077,162.29	26,864,695,902.67
其中：利息资本化金额	1,420,295,907.38	-	1,420,295,907.38
出租开发产品	232,138,156.55	-	232,138,156.55
原材料	13,989,305.28	-	13,989,305.28
低值易耗品	-	-	-
合计	30,262,971,477.07	21,077,162.29	30,241,894,314.78
项 目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	1,456,543,981.16	-	1,456,543,981.16
开发成本	21,420,466,407.31	21,077,162.29	21,399,389,245.02
其中：利息资本化金额	817,060,754.33	-	817,060,754.33
出租开发产品	114,079,342.51	-	114,079,342.51
原材料	1,346,752.27	-	1,346,752.27

低值易耗品	369,742.39	-	369,742.39
合计	22,992,806,225.64	21,077,162.29	22,971,729,063.35

存货期末账面余额较期初账面余额增长 31.62%，主要系开发项目增加所致。

(1) 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.华发生态庄园三期及后期*2	2013	2016	474,654.42	415,507,603.73	306,262,161.86
2.华发世纪城综合项目	2007.03	2013	-	-	30,619,795.49
3.华发水郡花园二期*1*2	2009.11	2013	130,905.18	-	197,543,891.60
4.华发又一城*1*2	2013	2017	966,650.57	468,889,338.86	394,973,059.27
5.华发依山郡（黄杨项目）*2	2014	2016	282,000.00	983,060,995.28	976,574,988.11
6.中山华发广场	2014	2019	154,472.49	429,001,367.59	422,966,849.60
7.中山华发观山水*2	2013	2017	468,890.88	1,382,462,780.88	1,232,263,302.31
8.华发新城六期*2	2010	2014	499,919.66	1,961,301,380.25	2,133,878,253.31
9.包头华发新城*2	2010	2016	313,800.00	448,525,853.95	905,427,586.19
10.珠海华发山庄	2012	2017	423,276.83	1,910,236,301.32	1,849,070,807.02
11.华发·峰景名苑*1	2011	2014	42,414.78	102,977,049.01	171,358,891.34
12.华发·四季名苑	2011	2014	283,144.18	1,432,932,577.92	783,527,103.49
13.华发蔚蓝堡*1	2010	2014	318,133.76	794,892,085.63	1,532,041,570.25
14.大连华发新城*2	2010	2017	360,000.00	605,247,249.65	867,438,454.68
15.大连华发四季	2014	2016	190,114.00	142,635,273.90	15,853,830.24
16.大连华发绿洋山庄*1*2	2015	2017	281,307.00	856,160,029.30	854,780,029.30
17.沈阳首府*2	2011.6	2016.12	398,476.48	1,285,308,726.87	1,205,990,974.50
18.沈阳岭南荟**2	2011.8	2014.12	131,843.07	617,686,383.92	651,483,504.32
19.沈阳保障房	2011.8	2016	91,954.40	374,673,532.29	359,672,897.50
20.沈阳华发新城*2	2014.6	2019	740,000.00	1,521,029,642.58	1,517,002,664.08
21.沈阳华发商厦	2013	2013	-	-	17,894,259.12
22.南宁华发新城*2	2012	2018	589,321.00	2,970,444,436.45	2,641,487,077.76
23.盘锦华发新城	2012	2018	573,600.00	23,532,009.00	9,562,629.48
24.荣成华发百合湾项目	2013	2021	204,828.00	77,735,534.68	2,158,091.87
25.华发峰尚花园*1	2014	2017	338,462.00	1,036,228,939.67	1,027,009,147.67
26.珠海华发水岸*2	2013	2017	342,331.93	1,484,541,947.80	1,312,881,511.95
27.盘锦学校项目	2012	2014	20,000.00	51,329,192.66	110,000.00
28.广州华发四季	2014	2016	219,296.75	1,211,525,977.67	633,075.00
29.南宁华发四季	2014	2017	98,505.38	523,338,155.73	-
30.威海九龙湾项目*2	2014	2021	1,092,246.00	1,026,673,491.22	-
31.珠海绿洋湾花园	2014	2017	429,705.94	11,019,243.40	-
32.珠海华发首府	2014	2017	1,048,409.74	3,494,311.00	-

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
33.武汉中央商务区项目*1	2014	2016	554,384.00	2,732,984,212.75	-
34.其他	-	-	-	397,440.00	-
合计				26,885,773,064.96	21,420,466,407.31

(2) 开发产品:

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
1.鸿景花园	2000.03	31,596,476.14	-	4,889,161.56	26,707,314.58
2.华景花园	2003	20,956,059.33	-	10,472,431.09	10,483,628.24
3.美景山庄	1996.1	5,970,957.43	-	-	5,970,957.43
4.群景花园	2002.11	3,088,102.13	-	-	3,088,102.13
5.华发新城一期	2003.05	51,089,104.95	-	293,228.19	50,795,876.76
6.华发新城二期	2004.12	26,560,171.47	-	1,004,210.98	25,555,960.49
7.华发新城三期	2006.12	32,936,488.72	-	1,184,727.43	31,751,761.29
8.华发新城四期	2008.03	20,501,745.70	-	1,438,019.00	19,063,726.70
9.华发新城五期	2009.12	52,603,679.04	-	6,561,880.68	46,041,798.36
10.华发新城六期	2012.12	185,076,915.72	1,509,427,759.67	1,384,217,697.90	310,286,977.49
11.华发九洲三期	2008.03	20,829,574.35	-	6,427,327.28	14,402,247.07
12.华发生态庄园二期*2	2009.1	347,455,708.19	29,497,717.85	75,685,443.94	301,267,982.10
13.华发世纪城二期	2008.12	6,583,898.98	32,881,810.89	-	39,465,709.87
14.华发世纪城三期	2010.03	390,279.60	-	9,506.63	380,772.97
15.华发世纪城四期	2010.12	89,130,482.70	-	23,787,411.74	65,343,070.96
16.华发水郡花园二期*1	2009.12	161,015,464.65	642,046,411.08	689,870,944.02	113,190,931.71
17.华发蔚蓝堡风情庄园*1	2012.12	145,748,389.20	1,591,861,779.21	1,010,293,890.40	727,316,278.01
18.包头华发新城一期	2012.12	74,317,175.54	165,597,950.96	147,233,886.05	92,681,240.45
19.包头华发新城二期	2013.9	-	763,354,808.94	195,991,566.48	567,363,242.46
20.大连华发新城一期	2012.12	180,693,307.32	498,879,475.79	329,807,811.51	349,764,971.60
21.华发峰景名苑*1	2013.12	-	250,085,973.39	214,471,883.22	35,614,090.17
22.沈阳首府一期	2013.3	-	752,531,274.93	649,238,551.97	103,292,722.96
23.沈阳岭南荟一期	2013.12	-	396,112,946.16	204,871,359.68	191,241,586.48
合计		1,456,543,981.16	6,632,277,908.87	4,957,750,939.75	3,131,070,950.28

(3) 出租开发产品

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.华景花园	2003	129,342.00	14,795.97	10,152,135.39	171,544.34	-	10,281,477.39	186,340.31
2.美景山庄	1996.1	2,985,471.60	405,171.19	-	42,649.60	-	2,985,471.60	447,820.79
3.群景花园	2002.11	6,355,073.20	599,768.98	-	90,786.76	-	6,355,073.20	690,555.74

4.华发新城一期	2003.05	1,747,200.00	1,123,551.96	-	24,960.00	-	1,747,200.00	1,148,511.96
5.华发新城二期	2004.12	16,146,178.00	4,843,853.44	-	807,308.92	-	16,146,178.00	5,651,162.36
6.华发世纪城二期	2008.12	35,534,708.55	5,330,176.90	-	1,776,735.56	-	35,534,708.55	7,106,912.46
7.华发世纪城三期	2010.03	66,518,439.87	4,157,403.54	-	3,325,926.80	-	66,518,439.87	7,483,330.34
8.华发世纪城四期	2012	1,279,286.57	141,635.30	377,834.36	67,458.47	-	1,657,120.93	209,093.77
9.大连华发新城一期	2013.9	-	-	14,063,071.40	176,313.82	-	14,063,071.40	176,313.82
10.鸿景凯旋门广场	2013.9	-	-	4,889,161.56	34,922.58	-	4,889,161.56	34,922.58
11.包头华发新城	2013.9	-	-	100,100,229.66	5,005,011.48	-	100,100,229.66	5,005,011.48
合计		130,695,699.79	16,616,357.28	129,582,432.37	11,523,618.33	-	260,278,132.16	28,139,975.61

\*1 珠海华郡房产开发有限公司所开发的华发水郡项目及华发又一城项目、珠海市永宏基商贸有限公司所开发的华发·峰景名苑项目、珠海市银河房地产开发有限公司所开发的华发蔚蓝堡项目、珠海市浩丰贸易有限公司所开发的华发峰尚花园、大连华坤房地产开发有限公司所开发的大连华发绿洋山庄项目以及武汉中央商务区投资开发有限公司所开发的项目基于合并财务报表的公允价值调整，该等在建项目开发成本以调整后的公允价值列报。

\*2 该等项目中有 16,263,513,195.43 元的土地使用权、在建工程及出租开发产品为本公司及下属子公司的长期借款、一年内到期的长期借款及短期借款设定抵押。

## 2、存货跌价准备

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
开发成本	21,077,162.29	-	-	-	21,077,162.29
开发产品	-	-	-	-	-
出租开发产品	-	-	-	-	-
合计	21,077,162.29	-	-	-	21,077,162.29

## 3、存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例
开发成本	以单项房地产项目账面价值高于按单项房地产项目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的差额计提存货跌价准备。	-	-

## 注释6. 可供出售金融资产

项目	期末账面余额		期初账面余额	
	初始成本	公允价值	初始成本	公允价值
可供出售债券	-	-	-	-

可供出售权益工具	1,804,100.50	4,404,775.68	1,804,100.50	5,666,560.38
其他	-	-	-	-
合计	1,804,100.50	4,404,775.68	1,804,100.50	5,666,560.38
减：可供出售金融资产减值准备	-	-	-	-
净额	1,804,100.50	4,404,775.68	1,804,100.50	5,666,560.38

## 注释7. 长期股权投资

### 1、长期股权投资分项列示如下：

被投资单位	核算方法	投资成本	期初账面余额	本期增减额（减少以“-”号填列）	期末账面余额
广发银行股份有限公司	成本法	100,000.00	100,000.00	-	100,000.00
珠海达盛股份有限公司	成本法	1,440,000.00	1,440,000.00	-	1,440,000.00
珠海华发置业有限公司	成本法	250,000.00	250,000.00	-	250,000.00
珠海市裕发实业投资有限公司	成本法	50,000.00	50,000.00	-	50,000.00
珠海华发集团财务有限公司	成本法	100,000,000.00	-	100,000,000.00	100,000,000.00
珠海华发文化产业投资控股有限公司	权益法	30,000,000.00	-	27,125,406.79	27,125,406.79
合计		131,840,000.00	1,840,000.00	127,125,406.79	128,965,406.79
被投资单位	持股比例（%）	表决权比例（%）	减值准备金额	本期计提减值准备金额	本期现金红利
广发银行股份有限公司	0.0003024	-	-	-	-
珠海达盛股份有限公司	5.000	-	1,440,000.00	-	-
珠海华发置业有限公司	2.500	-	-	-	-
珠海市裕发实业投资有限公司	0.360	-	-	-	-
珠海华发集团财务有限公司	10.000	-	-	-	-
珠海华发文化产业投资控股有限公司	30.000	-	-	-	-
合计			1,440,000.00	-	-

由于珠海达盛股份有限公司自 1999 年度经营状况恶化，至今无好转的迹象，本公司已于 1999 年对其投资额全额计提减值准备。

经 2011 年 3 月 9 日本公司第七届董事局第三十次会议审议批准，本公司出资 10,000 万元参股珠海华发集团财务有限公司，本公司占 10%的股权比例。

经 2012 年 10 月 29 日本公司第七届董事局第八十次会议审议批准，本公司下属公司珠海华发文化传播有限公司出资 3000 万元参股珠海华发文化产业投资控股有限公司，占 30%

的股权比例。

2、本公司投资变现及投资收益的汇回不存在重大限制。

#### 注释8. 固定资产原价及累计折旧

项 目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	583,901,470.24	55,230,799.93		2,104,933.49	637,027,336.68
其中：房屋及建筑物	460,634,257.53	38,466,790.03		-	499,101,047.56
办公设备及其他	69,843,508.11	7,820,428.81		1,546,833.49	76,117,103.43
运输工具	53,423,704.60	8,943,581.09		558,100.00	61,809,185.69
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	89,893,489.74	30,572,414.93	30,224,739.44	1,711,284.42	118,754,620.25
其中：房屋及建筑物	40,069,672.18	14,672,067.92	14,672,067.92	-	54,741,740.10
办公设备及其他	32,689,298.44	10,643,288.01	10,504,057.12	1,344,392.76	41,988,193.69
运输工具	17,134,519.12	5,257,059.00	5,048,614.40	366,891.66	22,024,686.46
三、固定资产账面净值合计	494,007,980.50	-		-	518,272,716.43
其中：房屋及建筑物	420,564,585.35	-		-	444,359,307.46
办公设备及其他	37,154,209.67	-		-	34,128,909.74
运输工具	36,289,185.48	-		-	39,784,499.23
四、减值准备合计	-	-		-	-
其中：房屋及建筑物	-	-		-	-
办公设备及其他	-	-		-	-
运输工具	-	-		-	-
五、固定资产账面价值合计	494,007,980.50	-		-	518,272,716.43
其中：房屋及建筑物	420,564,585.35	-		-	444,359,307.46
办公设备及其他	37,154,209.67	-		-	34,128,909.74
运输工具	36,289,185.48	-		-	39,784,499.23

本期计提折旧额 30,224,739.44 元。

1、截止 2013 年 12 月 31 日，本公司无暂时闲置固定资产。

2、截止 2013 年 12 月 31 日，本公司固定资产不存在账面价值高于可变现净值的情形，故未计提减值准备。

3、本公司及下属子公司固定资产中办公楼账面净额有 24,903,508.73 元已为本公司及下属子公司短期借款、长期借款、一年内到期的长期借款设定抵押。

#### 注释9. 无形资产

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
1.账面原值合计	65,501,159.26	2,695,974,953.82	2,690,500,769.85	70,975,343.23
(1)土地使用权	65,451,959.26	2,694,115,308.74	2,690,500,769.85	69,066,498.15

(2)软件	49,200.00	1,859,645.08	-	1,908,845.08
2.累计摊销合计	5,629,616.91	1,297,228.77	-	6,926,845.68
(1)土地使用权	5,590,786.85	1,191,775.13	-	6,782,561.98
(2)软件	38,830.06	105,453.64	-	144,283.70
3.无形资产账面净值合计	59,871,542.35	-	-	64,048,497.55
(1)土地使用权	59,861,172.41	-	-	62,283,936.17
(2)软件	10,369.94	-	-	1,764,561.38
4.减值准备合计	-	-	-	-
(1)土地使用权	-	-	-	-
(2)软件	-	-	-	-
5.无形资产账面价值合计	59,871,542.35	-	-	64,048,497.55
(1)土地使用权	59,861,172.41	-	-	62,283,936.17
(2)软件	10,369.94	-	-	1,764,561.38

本期摊销额 1,297,228.77 元。

截止 2013 年 12 月 31 日，本公司上述无形资产不存在账面价值高于可变现净值的情形，故未计提减值准备。

#### 注释10. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
办公楼装修费	19,035,087.90	5,151,661.74	3,202,969.58	-	20,983,780.06
广告展板	539,952.44	293,326.95	456,866.34	-	376,413.05
物业配套设施	27,204,822.71	3,848,531.37	1,512,175.94	-	29,541,178.14
会所装饰	-	5,137,557.52	1,254,489.58	-	3,883,067.94
其他	356,873.65	854,460.99	391,219.45	-	820,115.19
合计	47,136,736.70	15,285,538.57	6,817,720.89	-	55,604,554.38

#### 注释11. 递延所得税资产和递延所得税负债

##### 1、已确认的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	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
<b>递延所得税资产：</b>				
资产减值准备	39,909,405.84	9,972,124.98	25,242,278.92	6,310,569.77
土地增值税	10,531,768.32	2,632,942.08	10,531,768.32	2,632,942.08
存货内部利润	120,777,844.52	30,194,461.13	105,856,455.16	26,464,113.79
小计	171,219,018.68	42,799,528.19	141,630,502.40	35,407,625.64
<b>递延所得税负债：</b>	<b>应纳税暂时性差异</b>	<b>递延所得税负债</b>	<b>应纳税暂时性差异</b>	<b>递延所得税负债</b>
非同一控制企业合并增值	20,771,245.32	5,192,811.33	20,251,453.33	5,062,863.33
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	2,600,675.18	650,168.79	3,862,459.88	965,614.97
小计	23,371,920.50	5,842,980.12	24,113,913.21	6,028,478.30

## 2、未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	期初余额
(1) 可抵扣暂时性差异	21,077,162.29	21,077,162.29
(2) 可抵扣亏损	-	-
合计	21,077,162.29	21,077,162.29

因对中山市华屹房地产开发有限公司、中山市华晟房地产开发有限公司开发项目土地使用权计提减值准备，考虑到上述公司无法合理预计将来产生足够的应纳税所得额用以利用可抵扣暂时性差异的影响，故未确认其递延所得税资产。

## 注释12. 资产减值准备

项 目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转 回	转 出	
坏账准备	25,242,278.92	16,405,314.92	1,720,000.00	18,188.00	39,909,405.84
存货跌价准备	21,077,162.29	-	-	-	21,077,162.29
可供出售金融资产减值准备	-	-	-	-	-
长期股权投资减值准备	1,440,000.00	-	-	-	1,440,000.00
投资性房地产减值准备	-	-	-	-	-
固定资产减值准备	-	-	-	-	-
无形资产减值准备	-	-	-	-	-
商誉减值准备	-	-	-	-	-
合计	47,759,441.21	16,405,314.92	1,720,000.00	18,188.00	62,426,568.13

本期转出的坏账准备是本报告期内将确实无法收回的款项作坏账损失处理。

## 注释13. 短期借款

### 1、短期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
质押借款*1	296,900,000.00	600,000,000.00
抵押借款*2	100,000,000.00	46,500,000.00
保证借款*3	550,000,000.00	300,000,000.00
合计	946,900,000.00	946,500,000.00

\*1 该等借款质押物是本公司下属部分子公司的股权以及收益权，保证情况如附注七（三）所述。

\*2 该等借款抵押物及保证情况如附注五中注释 5、注释 8 及附注七（三）所述。

\*3 该等借款由本公司提供连带责任保证担保。

本公司无逾期借款情况。

## 注释14. 应付票据



种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	-	-
商业承兑汇票	9,612,476.38	-
合计	9,612,476.38	-

下一会计期间将到期的票据金额 9,612,476.38 元。

#### 注释15. 应付账款

项目	期末余额	期初余额
一年以内	1,652,719,072.70	839,813,376.80
一年以上	933,507,049.56	951,559,538.52
合计	2,586,226,122.26	1,791,372,915.32

应付账款期末账面余额较期初账面余额增加 44.37%，主要系 2013 年结转项目增加，相应的工程款增加所致。

- 1、期末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。
- 2、期末余额中无欠关联方款项。
- 3、账龄超过一年的大额应付账款：

单位名称	金额	未结转原因	备注
华发世纪城四期	176,165,039.59	未决算	工程款
华发新城六期	102,837,590.64	未决算	工程款
华发水郡花园二期	100,384,285.27	未决算	工程款
大连华发新城一期	95,072,233.06	未决算	工程款
包头华发新城一期	90,810,502.14	未决算	工程款
合计	565,269,650.70		

#### 注释16. 预收款项

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
华发新城二期	7,157,872.57	7,321,950.91	2004.12	97
华发世纪城二期	40,655,728.81	41,681,238.15	2008.12	99
华发世纪城三期	12,702,316.68	12,039,187.51	2010.03	99
华发世纪城四期	17,879,370.98	4,851,681.00	2010.12	99.94
华发生态庄园二期 A、B 区	10,896,100.00	13,000,000.00	-	79.21
华发生态庄园二期二阶段	11,111,099.00	14,038,840.00	-	
包头华发新城一期	82,909,360.30	224,545,027.00	2012	94.27
包头华发新城二期	67,906,786.00	96,265,875.00	2013	42.19
华发水郡花园二期 A、B、C 区	19,908,694.70	589,209,570.70	2009.12	95.70
大连华发新城一期	239,425,140.53	174,613,121.53	2012	63.83
华发蔚蓝堡	47,180,081.00	728,096,016.00	2012	49.28
华发新城六期	508,385,768.71	1,592,947,632.00	2012	95.30
华发峰景名苑	29,869,910.00	192,850,502.00	2013	99.69

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
华发首府一期	404,274,194.00	503,459,249.30	2013	69.60
华发岭南荟一期	365,775,459.00	190,546,414.00	2013	62.17
沈阳珠华保障房一期	170,000,000.00	110,000,000.00	2014	33.75
华发会所及幼稚园	28,082,335.40	24,046,969.23	-	-
华发四季名苑	3,088,365,838.00	-	2014	88.87
华发首府二期	87,338,610.00	-	2015	19.92
南宁华发新城一期	144,622,265.00	-	2015	24.91
暂收款	271,990,000.32	125,517,197.83	-	-
合计	5,656,436,931.00	4,645,030,472.16		

- 1、期末余额中无预收持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。
- 2、期末余额中无预收关联方款项。
- 3、账龄超过一年的大额预收款项情况的说明：

项目名称	金额	未结转原因	备注
新城六期 A 区	219,915,499.00	房产未交付	
沈阳珠华保障房一期	110,000,000.00	房产未交付	
包头华发新城一期	58,440,015.11	房产未交付	
世纪城二期	39,326,612.16	房产未交付	
峰景名苑	20,320,593.00	房产未交付	
华发水郡二期	18,853,118.70	房产未交付	
蔚蓝堡二期	16,123,408.00	房产未交付	
华发新城六期 C 区	12,043,580.00	房产未交付	
合计	495,022,825.97		

#### 注释17. 应付职工薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	28,464.96	331,676,018.36	331,670,589.61	33,893.71
(2) 职工福利费	-	19,907,358.05	19,907,358.05	-
(3) 社会保险费	-	31,145,437.49	31,140,873.19	4,564.30
其中：医疗保险费	-	7,932,439.01	7,930,958.70	1,480.31
基本养老保险费	-	13,220,731.70	13,218,264.51	2,467.19
年金缴费	-	6,687,083.85	6,687,083.85	-
失业保险费	-	1,322,073.17	1,321,826.45	246.72
工伤保险费	-	1,057,658.54	1,057,461.16	197.38
生育保险费	-	925,451.22	925,278.52	172.70
(4) 住房公积金	-	23,292,677.78	23,292,677.78	-
(5) 辞退福利	-	-	-	-
(6) 工会经费和职工教育经费	428,583.69	7,706,555.80	7,050,369.63	1,084,769.86
(7) 非货币性福利	-	-	-	-

(8)除辞退福利外其他因解除劳动关系给予的补偿	-	-	-	-
(9) 补充医疗保险	5,735,074.57	5,196,271.97	378,100.00	10,553,246.54
(10) 其他	-	680,996.08	680,996.08	-
合计	6,192,123.22	419,605,315.53	414,120,964.34	11,676,474.41

期末应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

#### 注释18. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
营业税	-209,370,378.25	-173,898,168.82
城市维护建设税	-14,679,747.20	-12,032,507.27
企业所得税	175,171,915.38	92,408,350.06
土地增值税	-25,240,917.89	654,537,966.06
教育费附加	-6,137,130.12	-5,205,045.55
代扣代缴税费款	1,799,077.56	1,614,962.78
堤围费	-1,782,928.46	-1,991,832.32
文化事业建设费	89,548.29	250,681.40
个人所得税	4,907,929.93	3,190,800.24
其他	-7,190,815.67	-5,204,596.34
增值税	2,091,997.78	1,655,791.11
合计	-80,341,448.65	555,326,401.35

(1) 本公司上述税项的法定税率详见附注三。

(2)截止2013年12月31日应交税费账面余额比2012年12月31日账面余额减少114.47%，其原因主要是本期公司及下属子公司将尚不具备清算条件的项目，但根据企业会计准则的规定以及土地增值税清算口径计提的土地增值税清算准备金数额超过按照预收账款征收率计算缴纳的土地增值税税款后的余额重分类到其他应付款核算。

#### 注释19. 应付利息

项目	期末余额	期初余额
企业债券利息 *1	26,250,000.00	26,250,000.00
其他应付利息 *2	100,546,058.55	654,068.50
合计	126,796,058.55	26,904,068.50

\*1 该企业债券利息系本公司发行的09华发债2013年末应计提的利息费用。

\*2 本公司下属控股子公司沈阳华纳置业有限公司应付中融国际信托有限公司的融资利息。

#### 注释20. 应付股利

单位名称	期末余额	期初余额	超过一年未支付原因
社会公众股	493,989.00	-	-

单位名称	期末余额	期初余额	超过一年未支付原因
合计	493,989.00	-	-

#### 注释21. 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内	2,223,648,131.41	556,360,560.71
1 年以上	352,348,494.44	302,499,201.44
合 计	2,575,996,625.85	858,859,762.15

其他应付款期末账面余额较期初账面余额增加 199.93%，其主要原因是由于本附注第 4 项中\*1 及\*2 所述事项导致。

1、期末余额中无欠持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

2、期末余额中无欠关联方款项。

3、账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	金额	未偿还原因	备注
大连嘉华颐和投资管理有限公司	168,375,541.64	未到偿还期	往来款
沈阳宏天投资有限公司*	54,439,163.94	未到偿还期	其中 40,585,880.00 元往来款、13,853,283.94 元为股权收购款
维修基金	17,285,704.11	代收代付款项	代收维修基金
契税	16,363,081.60	代收代付款项	代收契税
广东省华侨建设工程有限公司	4,783,275.40	工程质保期未结束	保证金和履约金
汕头市潮阳第二建筑总公司	4,535,800.00	工程质保期未结束	保证金和履约金
合计	265,782,566.69		

\*沈阳宏天投资有限公司原名沈阳（国际）会展中心有限公司。

4、金额较大的其他应付款

单位名称	金额	性质或内容	备注
武汉中央商务区城建开发有限公司	1,057,429,522.60	合作地块借款及利息	*1
土地增值税准备金	797,214,514.61	土地增值税准备金	*2
大连嘉华颐和投资管理有限公司	168,375,541.64	往来款	
广东粤财信托有限公司	75,693,445.00	待付款	
暂存款	59,179,825.80	待退楼款	
沈阳宏天投资有限公司	54,439,163.94	有 40,585,880.00 元为往来款、13,853,283.94 元为股权收购款	
契税	33,226,634.28	代收代付契税	
维修基金	30,322,130.10	维修基金	
合计	2,275,880,777.97		

\*1 为本公司之子公司武汉中央商务区投资开发有限公司向其少数股东的借款及利息。

\*2 根据国税发 [2006] 187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（“187 号文”）有关规定，本公司及下属子公司部分项目尚未达到土地增值税清算条件，但根据会计准则的相关要求并按照 187 号文的计算基础计提了土地增值税清

算准备金 797,214,514.61 元，以合理反映公司的利润情况。

考虑到土地增值税清算金额有可能受到对相关涉税事项认定的影响，因此实际的缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额。

## 注释22. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	7,183,400,000.00	3,038,700,000.00
一年内到期的应付债券	-	-
一年内到期的长期应付款	-	-
合 计	7,183,400,000.00	3,038,700,000.00

### 1、一年内到期的长期借款

#### (1) 一年内到期的长期借款

项 目	期末余额	期初余额
质押借款 *1	650,000,000.00	-
抵押借款 *2	3,990,400,000.00	2,642,700,000.00
保证借款 *3	2,543,000,000.00	396,000,000.00
合 计	7,183,400,000.00	3,038,700,000.00

\*1 该等借款质押物是本公司下属的部分子公司的股权以及收益权，保证情况如附注七（三）所述。

\*2 该等借款抵押物及保证情况如附注五中注释 5、注释 8 及附注七（三）所述。

\*3 本公司为下属子公司以及下属子公司之间的一年内到期的长期借款提供连带责任保证的情况如附注七（三）所述。

期末一年内到期的长期借款中无属于逾期借款获得展期的金额。

#### (2) 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末账面余额
广东粤财信托有限公司	2013.11.13	计划 2014 年年末前	人民币	固定利率	500,000,000.00
华润深国投信托有限公司	2012.11.2	2014.7.1	人民币	固定利率	500,000,000.00
上海国际信托有限公司	2013.7.31	计划 2014 年年末前	人民币	固定利率	500,000,000.00
广东粤财信托有限公司	2013.5.6	2014.11.6	人民币	固定利率	460,000,000.00
华润深国投信托有限公司	2013.4.19	计划 2014 年年末前	人民币	固定利率	400,000,000.00
合 计					2,360,000,000.00

#### (3) 一年内到期的长期借款中无逾期借款。

2、一年内到期的非流动负债期末余额较期初余额增长 136.40%，系长期借款中一年内到期的借款增加所致。

## 注释23. 长期借款

### 1、长期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款 *1	4,764,030,000.00	-
抵押借款 *2	6,213,300,000.00	5,483,252,717.45
保证借款 *3	1,871,000,000.00	1,072,000,000.00
合计	12,848,330,000.00	6,555,252,717.45

\*1 该等借款质押物是本公司下属部分子公司的股权以及收益权，抵押物及保证情况如附注五注释 5、附注七（三）、六（四）6 所述。

\*2 该等借款抵押物及保证情况如附注五注释 5、注释 8 及附注七（三）所述。

\*3 本公司与下属子公司、子公司之间以及珠海华发集团有限公司为本公司与下属子公司的长期借款提供连带责任保证的情况如附注七（三）、六（四）6 所述。

### 2、金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末账面余额
浦发银行珠海分行	2013.4.1	2015.3.26	人民币	固定利率	900,000,000.00
中信银行股份有限公司珠海分行	2013.4.26	2016.3.29	人民币	固定利率	590,000,000.00
农行珠海香洲支行	2013.12.4	2015.6.4	人民币	固定利率	500,000,000.00
广东顺德农村商业银行股份有限公司	2013.12.4	2015.12.4	人民币	固定利率	500,000,000.00
民生银行深圳分行	2013.5.17	2016.5.17	人民币	浮动利率	414,130,000.00
合计					2,904,130,000.00

## 注释24. 应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额 (亿元)	期初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
09 华发债	100	2009-10-16	8 年	18	26,250,000.00	126,000,000.00	126,000,000.00	26,250,000.00	1,794,022,718.75
合计					26,250,000.00	126,000,000.00	126,000,000.00	26,250,000.00	1,794,022,718.75

09 华发债证券代码“122028”，票面年利率 7%，按年付息、到期一次还本。债券持有人有权在债券存续期间的第 5 个计息年度的付息日（亦即回售支付日）将其持有的债券全部或部分按面值回售给本公司。本期债券未提供担保。公司债券信用等级为 AA。

## 注释25. 股本

项 目	期初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
1. 有限售条件股份							
(1)国家持股	-	-	-	-	-	-	-
(2)国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
(3)其他内资持股	-	-	-	-	-	-	-
其中:							
境内法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境内自然人持股	-	-	-	-	-	-	-
(4). 外资持股	-	-	-	-	-	-	-
其中:							
境外法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	-	-	-	-	-	-	-
2. 无限售条件流通股份							
(1). 人民币普通股	817,045,620.00	-	-	-	-	-	817,045,620.00
(2)境内上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-
(3)境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-
(4)其他	-	-	-	-	-	-	-
无限售条件流通股份合计	817,045,620.00	-	-	-	-	-	817,045,620.00
合计	817,045,620.00	-	-	-	-	-	817,045,620.00

上述股本于 2008 年 5 月 21 日业经天健华证中洲（北京）会计师事务所有限公司以天健华证中洲验(2008)GF 字第 010012 号验资报告验证在案。

#### 注释26. 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.股本溢价	2,253,586,541.18	-	697,556,796.01	1,556,029,745.17
2.其他资本公积	61,028,471.20	-	946,338.52	60,082,132.68
合计	2,314,615,012.38	-	698,503,134.53	1,616,111,877.85

##### 1、资本溢价增减变动情况：

(1) 本年度公司收购长安国际信托股份有限公司持有的珠海华发装饰工程有限公司 49.15%的股权以及珠海市斗门区世荣实业有限公司持有的珠海华郡房产开发有限公司 40%的股权，根据《企业会计准则解释第 2 号》（财政部财会[2008]11 号）的规定，在编制合并财务报表时，因本期新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有珠海华发装饰工程有限公司、珠海华郡房产开发有限公司自购买日开始持续计算的净资产份额之间的差额为 779,700,038.94 元，相应累计调减资本公积—股本溢价 779,700,038.94 元。

(2) 本公司下属控股子公司威海华发房地产开发有限公司引入新股东上海金元惠理资

产管理有限公司、中山市华屹房地产开发有限公司引入新股东上海钊锐投资中心（有限合伙）、珠海铨国商贸有限公司引入新股东中融国际信托有限公司等，增资完成日增资价款与增资价款折算的持股比例相对应享受的相关子公司净资产份额之间的差额为 82,143,242.93 元，相应累计调增资本公积—股本溢价 82,143,242.93 元。

2、其他资本公积本期增减变动如附注五注释 6 和附注五注释 11 所述，系可供出售金融资产公允价值变动金额及其递延所得税负债相应变动。

#### 注释27. 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	197,634,914.13	-	-	197,634,914.13
任意盈余公积	6,710,107.86	-	-	6,710,107.86
合 计	204,345,021.99	-	-	204,345,021.99

#### 注释28. 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	3,288,649,038.11	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	
调整后期初未分配利润	3,288,649,038.11	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	538,337,740.20	
减：提取法定盈余公积	-	
提取任意盈余公积	-	
提取一般风险准备	-	
应付普通股股利	81,704,562.00	
转作股本的普通股股利	-	
期末未分配利润	3,745,282,216.31	

\*2013 年 5 月 6 日，本公司 2012 年度股东大会审议通过了 2012 年度利润分配方案：以 2012 年末总股本为基数，每 10 股派发现金红利 1 元（含税），于 2013 年 7 月实施分配。

\*子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额 71,614,495.25 元。

#### 注释29. 营业收入和营业成本

##### 1、营业收入、营业成本分类情况

项 目	本期发生额	上期发生额
营业收入	7,017,125,542.69	4,547,332,427.69
其中：主营业务收入	6,852,224,630.00	4,421,784,748.17
其他业务收入	164,900,912.69	125,547,679.52
营业成本	4,859,594,646.38	2,493,667,732.43
其中：主营业务成本	4,710,800,039.13	2,374,123,452.95
其他业务成本	148,794,607.25	119,544,279.48

其他业务收入主要是与房产开发相关的物业代理、设计、广告、工程管理、物业相关服务、房屋租赁收入以及体育健身、教育服务等收入。

##### 2、主营业务（分行业）



行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产业销售	6,852,224,630.00	4,710,800,039.13	4,421,784,748.17	2,374,123,452.95
合计	6,852,224,630.00	4,710,800,039.13	4,421,784,748.17	2,374,123,452.95

### 3、主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
珠海市	4,910,910,492.00	3,200,138,393.96	3,086,273,356.17	1,338,835,928.10
中山市	117,570,182.00	65,654,237.71	74,393,433.00	58,842,139.78
大连市	386,927,814.00	282,996,811.85	523,672,728.00	441,348,795.28
包头市	486,958,052.00	309,167,525.89	737,445,231.00	535,096,589.79
沈阳市	949,858,090.00	852,843,069.72	-	-
合计	6,852,224,630.00	4,710,800,039.13	4,421,784,748.17	2,374,123,452.95

### 4、公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
第一名	22,764,280.00	0.32
第二名	20,950,652.00	0.30
第三名	20,772,406.00	0.30
第四名	20,408,177.00	0.29
第五名	20,408,177.00	0.29
合计	105,303,692.00	1.50

### 注释30. 营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	368,071,478.65	240,881,814.39	如附注三所述
城市维护建设税	25,925,958.26	16,912,097.20	如附注三所述
教育费附加	11,177,602.88	8,008,496.27	如附注三所述
土地增值税	349,381,118.25	386,259,979.72	如附注三所述
文化事业建设费	307,288.31	440,144.96	如附注三所述
其他	18,681,652.26	7,037,086.47	
合计	773,545,098.61	659,539,619.01	

### 注释31. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告及业务宣传费	90,241,210.08	83,108,984.93
职工薪酬	47,438,135.44	43,889,777.66
营销代理费	12,880,348.68	7,050,245.33
物业管理费	9,917,616.73	6,477,627.99

杂志	3,847,992.06	3,418,686.81
其他	23,760,326.61	21,646,543.10
合计	188,085,629.60	165,591,865.82

### 注释32. 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	164,037,594.46	183,292,892.02
中介顾问费	6,884,229.36	31,748,142.49
业务招待费	22,930,311.35	28,697,467.57
折旧费	20,211,800.32	19,957,036.38
税费	15,122,085.41	12,015,030.99
差旅费	9,827,731.25	10,701,818.62
其他	46,889,165.79	38,162,104.17
合计	285,902,917.94	324,574,492.24

### 注释33. 财务费用

类 别	本期发生额	上期发生额
利息支出	113,760,138.21	106,504,408.11
减：利息收入	45,734,297.53	21,391,236.82
汇兑损益	-4,315.34	1,723.15
手续费	3,576,236.57	5,833,015.25
合计	71,597,761.91	90,947,909.69

财务费用本期发生额较上期发生额减少 21.28%，主要原因是本期货币资金规模增加后相应的利息收入增加。

### 注释34. 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	14,685,314.92	3,984,650.51
存货跌价损失	-	-
可供出售金融资产减值损失	-	-
长期股权投资减值损失	-	-
投资性房地产减值损失	-	-
固定资产减值损失	-	-
在建工程减值损失	-	-
无形资产减值损失	-	-
商誉减值损失	-	-
其他	-	-
合计	14,685,314.92	3,984,650.51

### 注释35. 投资收益

## 1、投资收益明细情况

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-	-
权益法核算的长期股权投资收益*1	-2,874,593.21	-
处置长期股权投资产生的投资收益*2	28,892,693.82	16,083,307.06
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	-	-
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益	-	-
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	275,298.48	114,707.70
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	-
处置持有至到期投资取得的投资收益	-	-
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-
其他	-	17,142,555.53
合 计	26,293,399.09	33,340,570.29

\*1 本期公司之子公司珠海华发文化传播有限公司按照 30%的持股比例确认对珠海华发文化产业投资控股有限公司的投资收益-2,874,593.21 元。

\*2 经 2013 年 11 月 6 日本公司第八届董事局第十五次会议审议批准，本公司将持有沈阳华樾置业有限公司（以下简称华樾置业）100%股权对外转让。本次股权转让价格以 2013 年 10 月 16 日经众华评报字【2013】第 67 号评估报告确定的净资产为作价依据，股权转让价款为 78,753,767.90 元，2013 年 12 月 30 日完成工商变更登记手续，2013 年 12 月 30 日收到全部股权转让价款。根据规定，股权处置的处置日期为 2013 年 12 月 30 日。股权转让价格与本公司所持有的股权投资价值的差额确认投资收益 28,892,693.82 元。

## 2、投资收益的说明

本公司投资收益汇回不存在重大限制。

### 注释36. 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置收益合计	1,280.00	4,980.58	1,280.00
其中：固定资产处置收益	1,280.00	4,980.58	1,280.00
违约金	8,211,344.00	5,563,589.00	8,211,344.00
政府补助	2,212,904.72	4,078,518.33	2,212,904.72
企业取得子公司的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益*	519,792.00	4,692,573.32	519,792.00
拆迁补偿	-	6,361,739.27	-
其他	111,585.00	75,476.08	111,585.00
合计	11,056,905.72	20,776,876.58	11,056,905.72

\*2012 年 2 月本公司收购珠海市斗门区兆丰集团有限公司持有的珠海市浩丰贸易有限公

司（以下简称浩丰公司）100%股权，根据 2013 年 10 月 28 日珠海市国土资源局下发的《新增建设用地有偿使用费缴款通知书》，浩丰公司未足额缴纳收购前新增建设用地有偿使用费 519,792.00 元，根据本公司与转让方的约定，按照此金额相应调减股权收购价款。

政府补助明细列示如下：

项 目	本期发生额	上期发生额	说明
财政资助款	695,000.00	412,788.22	
发展贡献企业奖励	528,465.72	193,493.61	
政府资金扶持款	989,439.00	3,439,500.00	
其他	-	32,736.50	
合计	2,212,904.72	4,078,518.33	

### 注释37. 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	311,191.13	161,945.09	311,191.13
其中：固定资产处置损失	311,191.13	161,945.09	311,191.13
无形资产处置损失	-	-	-
对外捐赠	3,308,000.00	1,868,000.00	3,308,000.00
违约、罚款及赔偿支出	1,143,111.96	17,690,558.92	1,143,111.96
其他	96,737.61	289,431.07	96,737.61
合计	4,859,040.70	20,009,935.08	4,859,040.70

### 注释38. 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	315,789,292.55	245,747,421.69
递延所得税调整	-7,261,954.55	10,036,236.73
合计	308,527,338.00	255,783,658.42

### 注释39. 其他综合收益

项 目	本期发生额	上期发生额
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	-1,261,784.70	527,655.42
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-315,446.18	131,913.85
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-946,338.52	395,741.57
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	-	-
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
3.现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额	-	-

减：现金流量套期工具产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
转为被套期项目初始确认金额的调整	-	-
小计	-	-
4.外币财务报表折算差额	-461,884.60	-
减：处置境外经营当期转入损益的净额	-	-
小计	-461,884.60	-
5.其他	-	-
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	-	-
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
合计	-1,408,223.12	395,741.57

**注释40. 现金流量表附注**

**1、收到的其他与经营活动有关的现金**

项 目	本期金额
利息收入	45,734,297.53
租金收入	23,049,493.32
物业代理收入	17,555,469.15
广告收入	22,918,901.37
管理及服务费收入	98,272,348.50
违约金	8,211,344.00
政府补助	2,212,904.72
往来款	233,220,323.10
合 计	451,175,081.69

**2、支付的其他与经营活动有关的现金**

项 目	本期金额
现金支付的营业费用、管理费用、财务手续费、营业外支出和其他业务成本	389,777,128.19
经营性受限货币资金	97,132,399.54
往来款流出	1,425,281,384.17
合 计	1,912,190,911.90

**注释41. 现金流量表补充资料**

**1、现金流量表补充资料**

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	547,678,099.44	587,350,011.36

项 目	本期金额	上期金额
加：资产减值准备	14,685,314.92	3,984,650.51
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	30,224,739.44	29,692,178.68
无形资产摊销	1,297,228.77	1,139,483.85
长期待摊费用摊销	6,817,720.89	5,479,720.28
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）	309,911.13	156,964.51
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	113,760,138.21	106,504,408.11
投资损失（收益以“-”号填列）	-26,293,399.09	-33,340,570.29
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-7,391,902.55	6,694,007.30
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	129,948.00	3,342,229.43
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,906,587,054.05	-1,907,540,122.16
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	955,308,486.36	105,896,842.85
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,141,869,845.78	481,242,368.37
其 他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	871,809,077.25	-609,397,827.20
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	6,320,403,571.98	3,687,053,222.67
减：现金的期初余额	3,687,053,222.67	2,654,628,844.92
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	2,633,350,349.31	1,032,424,377.75

## 2、本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项 目	本期金额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：	
1.取得子公司及其他营业单位的价格	323,964,474.00
2.取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	323,964,474.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	-
3.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	323,964,474.00
4.取得子公司的净资产	299,912,725.90
流动资产	2,667,667,388.39
非流动资产	794,976.71

流动负债	2,368,549,639.20
非流动负债	-
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	-
1.处置子公司及其他营业单位的价格	78,753,767.90
2.处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	78,753,767.90
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	7,823.87
3.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	78,745,944.03
4.处置子公司的净资产	49,861,074.08
流动资产	79,946,806.04
非流动资产	-
流动负债	30,085,731.96
非流动负债	-

### 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	6,320,403,571.98	3,687,053,222.67
其中：库存现金	144,383.17	110,325.94
可随时用于支付的银行存款	6,319,983,500.75	3,686,942,896.73
可随时用于支付的其他货币资金	275,688.06	-
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
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	6,320,403,571.98	3,687,053,222.67

### 4、货币资金与现金及现金等价物的调节

项目	2013 年 12 月 31 日
期末货币资金余额	6,417,535,971.52
减：使用受到限制的存款	97,132,399.54
期末现金及现金等价物余额	6,320,403,571.98

## 六、 关联方及关联交易

### (一) 本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)	本公司最终控制方	组织机构代码
珠海华发集团有限公司	母公司	国有独资	珠海市	李光宁	*1	10 亿元	21.91	21.91	珠海市国有资产监督管理委员会	19036325-8

\*1、房地产开发经营（凭资质证书经营）；房屋出租；轻工业品、黑金属等商品的出口

和轻工业品、仪器仪表等商品的进口（具体按粤经贸进字 [1993] 254 号文经营），保税仓储业务（按海关批准项目），转口贸易（按粤经贸进字 [1995] 256 号文经营）；建筑材料、五金、工艺美术品、服装、纺织品的批发、零售；项目投资及投资管理。

**(二) 本企业的子公司情况：**

子公司情况详见本附注四、企业合并及合并财务报表。

**(三) 本企业的其他关联方情况**

关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
珠海华发物业管理服务有限公司	本公司股东、持股 1.477%	19252635-6
珠海华发汽车销售有限公司	本公司股东、持股 1.477%	19258738-6
珠海市华发卉鑫咨询有限责任公司	受同一母公司控制	71472988-0
珠海铎创股权投资管理有限公司	受同一母公司控制	56459506-2
珠海华发建材有限公司绿洋山庄会所	受同一母公司控制	58632421-2
珠海华发建材有限公司	受同一母公司控制	19253445-2
珠海市华发上众汽车有限公司	受同一母公司控制	79464513-3
珠海市华发锐达汽车有限公司	受同一母公司控制	68248640-6
珠海铎创投资管理有限公司	受同一母公司控制	74707053-3
深圳铎创股权投资基金管理有限公司	受同一母公司控制	58918159-5
珠海市华发电梯工程有限公司	受同一母公司控制	73413343-5
珠海容闳学校	受同一母公司控制	74918288-9
珠海市华发对外交流培训学校	受同一母公司控制	55733804-1
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	受同一母公司控制	68865992-9
珠海十字门商用物业建设有限公司	受同一母公司控制	56255844-4
珠海华发资产运营管理有限公司	受同一母公司控制	05072957-X
珠海加林山纪念公园建设管理有限公司	受同一母公司控制	56264548-4
珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司	受同一母公司控制	68541852-3
珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	受同一母公司控制	69047203-9
珠海情侣海岸建设有限公司	受同一母公司控制	69472570-X
珠海华发金山保障房建设有限公司	受同一母公司控制	59895300-8
珠海华发连湾保障房建设有限公司	受同一母公司控制	59895311-2
珠海华发安怡保障房建设有限公司	受同一母公司控制	59895320-0
珠海金融投资控股有限公司	受同一母公司控制	05240141-2
珠海华发集团财务有限公司	受同一母公司控制	07788756-X
珠海市横琴新区三江人力资源综合服务中心有限公司	受同一母公司控制	05993934-6
珠海华发文化产业投资控股有限公司	受同一母公司控制	06147125-2
珠海华发保障房建设控股有限公司	受同一母公司控制	59409946-5
珠海华发投资控股有限公司	受同一母公司控制	58469664-5
珠海华发文教旅游产业发展有限公司	受同一母公司控制	71472988-0



北京九郡房地产开发有限公司	受同一母公司控制	60009556-8
珠海华发商品混凝土有限公司	受同一母公司控制	59011623-X
珠海华发人才公馆保障房建设有限公司	受同一母公司控制	05379383-3
珠海华发城市之心建设控股有限公司	受同一母公司控制	07347091-9
珠海华发商贸控股有限公司	受同一母公司控制	19253445-2
珠海华发沁园保障房建设有限公司	受同一母公司控制	05379382-5

#### (四) 关联方交易

1、存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

#### 2、销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易比例(%)	金额	占同类交易比例(%)
珠海华发集团有限公司	设计、广告服务	市场价格	1,523,442.00	4.79	2,552,699.10	17.17
珠海华发集团有限公司	服务费	市场价格	95,000.40	0.30	81,296.00	0.55
珠海华发集团财务有限公司	利息收入	市场价格	2,307,612.26	7.26	-	-
珠海华发物业管理服务有限公司	设计、广告服务	市场价格	140,000.00	0.44	102,000.00	0.69
珠海华发物业管理服务有限公司	代收水电费	市场价格	-	-	2,532,459.46	17.05
珠海华发物业管理服务有限公司	投标保证金	市场价格	-	-	20,000.00	0.13
珠海华发物业管理服务有限公司	代收停车费	市场价格	241,268.07	0.76	167,721.00	1.13
珠海铎创投资管理有限公司	设计、广告服务	市场价格	-	-	99,465.00	0.67
珠海铎创投资管理有限公司	服务费	市场价格	72,677.00	0.23	74,963.00	0.5
珠海铎创股权投资管理有限公司	设计、广告服务	市场价格	-	-	500,000.00	3.36
珠海华发汽车销售有限公司	设计、广告服务	市场价格	5,000.00	0.02	100,525.00	0.68
珠海华发汽车销售有限公司	活动服务费	市场价格	1,136.00	0.00	2,455.40	0.02
珠海容闳学校	设计、广告服务	市场价格	1,010,240.00	3.18	30,240.00	0.2
珠海容闳学校	服务费	市场价格	27,689.00	0.09	68,230.00	0.46
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	设计、广告服务	市场价格	2,907,492.00	9.15	4,889,928.00	32.9
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	服务费	市场价格	124,926.60	0.39	273,327.50	1.84
珠海十字门商用物业建设有限公司	设计、广告服务	市场价格	61,800.00	0.19	3,554.00	0.02

珠海华发实业股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

珠海华发投资控股有限公司	设计、广告服务	市场价格	-	-	11,900.00	0.08
珠海华发投资控股有限公司	服务费	市场价格	6,633.00	0.02	1,468.00	0.01
珠海华发建材有限公司	设计、广告服务	市场价格	-	-	7,000.00	0.05
珠海华发建材有限公司	服务费	市场价格	87,611.00	0.28	24,494.00	0.16
珠海华发建材有限公司绿洋山庄会所	设计、广告服务	市场价格	-	-	30,000.00	0.2
珠海金融投资控股有限公司	设计、广告服务	市场价格	446,934.00	1.41	568,827.00	3.83
珠海市华发卉鑫咨询有限责任公司	设计、广告服务	市场价格	-	-	500,000.00	3.36
珠海华发人才公馆保障房建设有限公司	设计、广告服务	市场价格	2,805,535.00	8.83	1,916,230.00	12.89
珠海华发人才公馆保障房建设有限公司	服务费	市场价格	5,562.00	0.02	-	-
深圳铎创股权投资基金管理有限公司	设计费	市场价格	-	-	60,000.00	0.4
珠海情侣海岸建设有限公司	服务费	市场价格	23,251.00	0.07	48,644.50	0.33
珠海加林山纪念公园建设管理有限公司	服务费	市场价格	-	-	47,480.00	0.32
珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	服务费	市场价格	15,064.50	0.05	38,699.00	0.26
珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司	服务费	市场价格	10,161.00	0.03	42,126.00	0.28
珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司	设计费	市场价格	34,732.00	0.11	-	-
珠海市华发对外交流培训学校	服务费	市场价格	26,266.90	0.08	12,000.00	0.08
珠海市华发对外交流培训学校	设计、广告服务	市场价格	280,000.00	0.88	-	-
珠海华发保障房建设控股有限公司	广告服务	市场价格	18,762.00	0.06	-	-
珠海华发保障房建设控股有限公司	服务费	市场价格	8,000.00	0.03	14,194.00	0.1
珠海华发连湾保障房建设有限公司	服务费	市场价格	7,787.60	0.02	12,180.00	0.08
珠海华发金山保障房建设有限公司	服务费	市场价格	12,018.60	0.04	12,000.00	0.08
珠海华发安怡保障房建设有限公司	服务费	市场价格	18,546.00	0.06	13,800.00	0.09
珠海华发资产运营管理有限公司	服务费	市场价格	23,242.50	0.07	4,170.00	0.03
珠海华发资产运营管理有限公司	设计、广告服务	市场价格	134,103.00	0.42	-	-
珠海市华发上众汽车有限公司	服务费	市场价格	2,206.00	0.01	-	-
北京九郡房地产开发有限公司	设计费	市场价格	300,000.00	0.94	-	-
珠海华发商品混凝土有限公司	设计费	市场价格	88,200.00	0.28	-	-
珠海华发沁园保障房建设有限公司	设计费	市场价格	4,171,830.27	13.13	-	-

珠海华发商贸控股有限公司	培训费	市场价格	312,000.00	0.98	-	-
珠海华发城市之心建设控股有限公司	设计费	市场价格	8,232,486.85	25.91	-	-
珠海华发城市之心建设控股有限公司	工程服务费	市场价格	6,185,232.18	19.47	-	-
合计			31,774,448.73	100.00	14,864,075.96	100.00

### 3. 购买商品或接受劳务

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易比例(%)	金额	占同类交易比例(%)
珠海华发集团财务有限公司	利息支出	市场价格	1,083,333.34	1.44	-	-
珠海华发汽车销售有限公司	购买汽车、车辆维修	市场价格	1,062,220.00	1.40	3,767,980.30	9.04
珠海市华发锐达汽车有限公司	购买汽车、车辆维修	市场价格	2,606.00	0.00	181,403.00	0.43
珠海市华发上众汽车有限公司	购买汽车、车辆维修	市场价格	154,070.96	0.20	2,156.60	0.01
珠海华发物业管理服务有限公司	物业管理、保安、清洁等服务费用	市场价格	42,318,559.14	55.86	31,831,897.27	76.33
珠海容闳学校	付新城销售中心场地使用费	市场价格	375,060.00	0.50	663,980.00	1.59
珠海市华发电梯工程有限公司	电梯保养费	市场价格	28,345.00	0.04	11,660.00	0.03
珠海华发建材有限公司绿洋山庄会所	服务费	市场价格	1,376,604.00	1.82	2,998,521.00	7.19
珠海容闳学校	业主子女补贴	市场价格	1,858,160.00	2.45	1,745,710.00	4.18
珠海华发集团有限公司	活动费	市场价格	-	-	500,180.00	1.2
珠海华发集团有限公司	担保费	市场价格	2,480,000.00	3.27	-	-
珠海铎创投资管理有限公司	财务顾问费	市场价格	22,500,000.00	29.70	-	-
珠海华发资产运营管理有限公司	资产管理费	市场价格	93,600.00	0.12	-	-
珠海华发文教旅游产业发展有限公司	广告费	市场价格	279,000.00	0.37	-	-
珠海华发商品混凝土有限公司	电费	市场价格	7,828.80	0.01	-	-
珠海华发文化产业投资控股有限公司	活动费	市场价格	1,947,000.00	2.57	-	-
珠海市横琴新区三江人力资源综合服务中心有限公司	招聘费	市场价格	192,300.00	0.25	-	-
合计			75,758,687.24	100.00	41,703,488.17	100.00

### 4. 商标许可使用

本公司与华发集团分别于 2001 年 7 月、2002 年 12 月签定商标转让合同，华发集团将其  
财务报表附注 第 60 页

拥有的注册号为 747207、747208、747209 的“华发”注册商标无偿转让给本公司；在转让完成后本公司许可华发集团（包括其全资子公司、控股公司）在原有范围内继续使用该商标。

## 5. 关联托管情况

### (1) 公司受托承包情况：

出包方名称	承包方名称	承包资产类型	承包起始日	承包终止日	承包收益定价依据	年度确认的承包收益
珠海华发集团有限公司	珠海华发实业股份有限公司	与房地产有关的生产经营性资产及相关业务（主要包括绿洋山庄）	2001-1-1	有关托管资产销售完毕之日	按托管资产营业收入总额向华发集团收取 8% 的托管费用，公司下属全资子公司珠海华发房地产营销顾问有限公司按预收售楼款项的 1% 收取销售佣金。	2,524,848.84
珠海华发集团有限公司	珠海华发实业股份有限公司	海景花园鸿运台别墅项目	-	-	托管服务管理费用为有关托管资产的预收售楼款项的 8%，公司下属全资子公司珠海华发房地产营销顾问有限公司按预收售楼款项的 1% 收取销售佣金。	无
珠海华发集团有限公司	珠海华发装饰工程有限公司	容闳学校初中校区教育用地建设工程	2010 年	2013 年	托管服务费为投资总额的 5%（不超过 400 万元）	4,000,000.00
珠海华发集团有限公司	珠海华发装饰工程有限公司	位于珠海市吉大水湾路 240 号 23 栋办公楼的精装修工程	2010 年	2013 年	华发集团支付的托管服务费为投资总额的 5%（不超过 100 万元）。	1,000,000.00

## 6. 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海华发集团有限公司	本公司	900,000,000.00	2013.4.1	2015.3.26	否
珠海华发集团有限公司	本公司	500,000,000.00	2013.12.4	2015.12.4	否
珠海华发集团有限公司	珠海华茂房地产投资顾问有限公司	248,000,000.00	2013.1.28	2015.12.19	否
珠海华发集团有限公司	珠海市华发信息咨询有限公司	300,000,000.00	2013.12.13	2015.12.12	否
珠海华发集团有限公司	珠海华发企业管理有限公司	25,000,000.00	2013.12.13	2015.12.12	否
珠海华发集团有限公司	中山生态园房地产开发有限公司	550,000,000.00	2013.12.5	2015.12.4	否
珠海华发集团有限公司	广西华诚房地产投资有限公司	300,000,000.00	2013.4.1	2015.3.31	否

## 7. 关联租赁情况

### (1) 公司出租情况：

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	年度确认的租赁收益
珠海华明科技发展有限公司	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	房屋建筑物	2011/1/1	2015/12/31	市场价格	4,274,336.80
珠海华发商用房产管理有限公司	珠海容闳学校	房屋建筑物	2009/10	2014/7	市场价格	311,220.00
珠海华发商用房产管理有限公司	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	房屋建筑物	-	-	市场价格	13,900.10

珠海华发商用房产管理有限公司	珠海市华发对外交流培训学校	房屋建筑物	-	-	市场价格	57,780.00
珠海华发商用房产管理有限公司	珠海华发保障房建设控股有限公司	房屋建筑物	2012/5	2017/5	市场价格	7,084.80
合计						4,664,321.70

(2) 公司承租情况:

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	年度确认的租赁费用
珠海华发集团有限公司	珠海容阔国际幼稚园	集体宿舍	-	-	市场价格	3,189.35
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	珠海华发园林工程有限公司	土地使用权	2012/9/25	2017/9/24	市场价格	300,000.00
合计						303,189.35

(五) 关键管理人员报酬

项目	本期金额(万元)	上期金额(万元)
关键管理人员	3,694.35	4,011.81

(六) 向关联方拆入资金

拆出方	拆入方	拆入金额	起始日	到期日	利率
珠海华发集团财务有限公司	珠海华发装饰工程有限公司	200,000,000.00	2013.11.25	2014.11.25	固定利率
珠海华发集团财务有限公司	珠海铎国商贸有限公司	50,000,000.00	2013.11.25	2014.11.25	固定利率
合计		250,000,000.00			

上述借款由本公司提供保证担保。

(七) 关联方往来款项余额

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
<b>货币资金:</b>			
本公司	珠海华发集团财务有限公司	1,470,759,089.96	-
珠海华耀商贸发展有限公司	珠海华发集团财务有限公司	28,535,701.59	-
珠海铎国商贸有限公司	珠海华发集团财务有限公司	39,736.85	-
珠海华发装饰工程有限公司	珠海华发集团财务有限公司	39,750.52	-

\*公司及下属子公司在珠海华发集团财务有限公司设立银行存款账户，由于资金收入与支出较频繁，因此只列示期末余额。

七、或有事项

(一) 未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

本报告期内，本公司无重大诉讼或仲裁事项。

## (二) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司为业主按揭购房向银行提供抵押贷款担保。本公司 1998-2000 年业主购房银行按揭总额为 8,938 万元，截至 2013 年 12 月 31 日，业主未偿还银行按揭贷款金额为 94.06 万元。截止本报告日，本公司不存在因该担保事项而承担担保责任的事项。

## (三) 为子公司担保

截止2013年12月31日，本公司与下属子公司、以及下属子公司之间银行借款提供担保的余额为162.266亿元，其明细如下：

被担保单位名称	债务类型	担保金额	担保期限
珠海华发装饰工程有限公司	短期借款	50,000,000.00	2013.12.26-2014.12.26
	短期借款	200,000,000.00	2013.10.18-2014.10.18
	短期借款	50,000,000.00	2013.12.11-2014.6.11
	短期借款	200,000,000.00	2013.11.25-2014.11.25
珠海铨国商贸有限公司	短期借款	50,000,000.00	2013.11.25-2014.11.25
威海华发房地产开发有限公司	短期借款	100,000,000.00	2013.12.30-2014.9.30
荣成华发房地产开发有限公司	短期借款	180,000,000.00	2013.9.12-2014.9.12
	短期借款	116,900,000.00	2013.9.17-2014.9.17
珠海华发实业股份有限公司	一年内到期的长期借款	500,000,000.00	2013.11.13-2015.11.13
	一年内到期的长期借款	119,500,000.00	2012.10.11-2015.10.11
	一年内到期的长期借款	70,500,000.00	2012.11.29-2015.11.29
	一年内到期的长期借款	49,400,000.00	2013.4.26-2016.2.26
珠海华发装饰工程有限公司	一年内到期的非流动负债	150,000,000.00	2013.2.19-2014.8.18
	一年内到期的非流动负债	189,000,000.00	2013.2.6-2015.2.6
沈阳华纳置业有限公司	一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	2013.6.29-2016.6.29
珠海市永宏基商贸有限公司	一年内到期的非流动负债	108,000,000.00	2012.10.31-2014.10.30
	一年内到期的非流动负债	32,000,000.00	2013.3.20-2014.10.30
珠海华发园林工程有限公司	一年内到期的非流动负债	129,000,000.00	2013.3.7-2014.9.7
珠海华耀商贸发展有限公司	一年内到期的非流动负债	10,000,000.00	2012.2.6-2014.12.19
	一年内到期的非流动负债	130,000,000.00	2012.3.14-2014.12.19
	一年内到期的非流动负债	70,000,000.00	2012.8.6-2014.12.19
	一年内到期的非流动负债	270,000,000.00	2012.6.29-2014.6.29
珠海华茂房地产投资顾问有限公司	一年内到期的非流动负债	40,000,000.00	2012.10.8-2015.4.8
	一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	2012.12.31-2015.12.30
珠海华福商贸发展有限公司	一年内到期的非流动负债	5,000,000.00	2011.7.6-2014.7.4
	一年内到期的非流动负债	20,000,000.00	2011.9.26-2014.7.4
	一年内到期的非流动负债	144,000,000.00	2011.11.10-2014.7.4
	一年内到期的非流动负债	10,000,000.00	2012.1.1-2014.7.4
	一年内到期的非流动负债	75,000,000.00	2012.1.4-2014.7.4
	一年内到期的非流动负债	145,000,000.00	2012.1.6-2014.7.4

被担保单位名称	债务类型	担保金额	担保期限
	一年内到期的非流动负债	20,000,000.00	2012.2.16-2014.7.4
	一年内到期的非流动负债	90,000,000.00	2012.3.2-2014.7.4
	一年内到期的非流动负债	50,000,000.00	2012.3.5-2014.7.4
	一年内到期的非流动负债	40,000,000.00	2012.6.1-2014.7.4
	一年内到期的非流动负债	30,000,000.00	2012.7.24-2014.7.4
	一年内到期的非流动负债	29,800,000.00	2012.12.4-2014.7.4
	一年内到期的非流动负债	30,200,000.00	2012.12.7-2014.7.4
	一年内到期的非流动负债	20,000,000.00	2012.12.14-2014.7.4
	一年内到期的非流动负债	37,400,000.00	2011.8.17-2014.8.16
	一年内到期的非流动负债	90,000,000.00	2011.9.9-2014.9.8
	一年内到期的非流动负债	19,300,000.00	2011.9.22-2014.9.21
	一年内到期的非流动负债	50,000,000.00	2011.9.30-2014.9.29
	一年内到期的非流动负债	60,000,000.00	2011.12.2-2014.12.1
	一年内到期的非流动负债	38,600,000.00	2011.12.27-2014.12.26
	一年内到期的非流动负债	38,900,000.00	2012.1.9-2014.12.20
	一年内到期的非流动负债	79,100,000.00	2012.1.13-2014.12.20
	一年内到期的非流动负债	60,000,000.00	2012.1.16-2014.12.20
	一年内到期的非流动负债	66,700,000.00	2012.1.18-2014.12.20
	一年内到期的非流动负债	500,000,000.00	2012.11.2-2014.7.1
	一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	2013.6.28-2014.12.28
	一年内到期的非流动负债	500,000,000.00	2013.7.31-2015.1.30
珠海华发企业管理有限公司	一年内到期的非流动负债	115,000,000.00	2011.7.29-2014.1.31
	一年内到期的非流动负债	60,000,000.00	2011.8.1-2014.1.31
	一年内到期的非流动负债	75,000,000.00	2012.6.8-2014.1.31
	一年内到期的非流动负债	60,000,000.00	2012.6.21-2014.1.31
	一年内到期的非流动负债	151,500,000.00	2013.12.31-2015.12.31
珠海华发信息咨询有限公司	一年内到期的非流动负债	50,000,000.00	2011.2.22-2014.2.21
	一年内到期的非流动负债	74,000,000.00	2011.7.5-2014.7.4
	一年内到期的非流动负债	460,000,000.00	2013.5.6-2014.11.6
	一年内到期的非流动负债	151,500,000.00	2013.12.31-2015.12.31
珠海华郡房产开发有限公司	一年内到期的非流动负债	400,000,000.00	2013.4.19-2015.4.19
包头市名流置业有限责任公司	一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	2013.1.4-2015.7.4
	一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	2013.11.13-2016.11.13
大连华藤房地产开发有限公司	一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	2013.8.16-2015.8.16
珠海华发建筑设计咨询有限公司	一年内到期的非流动负债	228,000,000.00	2012.9.20-2014.3.19
沈阳华荣置业有限公司	一年内到期的非流动负债	2,000,000.00	2013.8.27-2015.8.9
珠海华亿投资有限公司	一年内到期的非流动负债	30,000,000.00	2013.12.18-2016.12.18
珠海华发实业股份有限公司	长期借款	70,500,000.00	2012.11.29-2015.11.29
	长期借款	119,500,000.00	2012.10.11-2015.10.11

珠海华发实业股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

被担保单位名称	债务类型	担保金额	担保期限
	长期借款	197,600,000.00	2013.4.26-2016.2.26
	长期借款	100,000,000.00	2013.11.5-2016.2.26
	长期借款	73,000,000.00	2013.11.25-2016.2.26
珠海华发装饰工程有限公司	长期借款	300,000,000.00	2013.2.6-2015.2.6
	长期借款	400,000,000.00	2013.3.8-2015.3.6
沈阳华纳置业有限公司	长期借款	40,000,000.00	2013.6.29-2016.6.29
珠海市永宏基商贸有限公司	长期借款	180,000,000.00	2012.12.21-2015.12.20
	长期借款	98,000,000.00	2013.5.10-2018.5.10
广西华诚房地产投资有限公司	长期借款	80,000,000.00	2013.5.16-2018.5.10
	长期借款	22,000,000.00	2013.5.23-2018.5.10
	长期借款	200,000,000.00	2013.7.3-2018.5.10
	长期借款	200,000,000.00	2013.9.10-2018.5.10
	长期借款	150,000,000.00	2012.10.8-2015.4.8
	长期借款	10,000,000.00	2012.12.20-2015.12.19
	长期借款	111,000,000.00	2012.12.21-2015.12.19
珠海华茂房地产投资顾问有限公司	长期借款	91,000,000.00	2012.12.28-2015.12.19
	长期借款	90,000,000.00	2013.1.1-2015.12.19
	长期借款	110,000,000.00	2013.3.29-2016.3.29
	长期借款	590,000,000.00	2013.4.26-2016.3.29
	长期借款	200,000,000.00	2013.1.5-2015.12.30
珠海华福商贸发展有限公司	长期借款	165,000,000.00	2012.12.20-2015.12.20
	长期借款	335,000,000.00	2012.12.24-2015.12.20
	长期借款	500,000,000.00	2013.12.4-2015.6.4
珠海华发信息咨询有限公司	长期借款	300,000,000.00	2013.12.13-2015.12.13
珠海华郡房产开发有限公司	长期借款	49,000,000.00	2013.8.7-2016.8.7
	长期借款	60,000,000.00	2013.9.4-2016.8.7
包头市名流置业有限责任公司	长期借款	400,000,000.00	2013.1.4-2015.7.4
	长期借款	300,000,000.00	2013.11.13-2016.11.13
大连华藤房地产开发有限公司	长期借款	383,000,000.00	2013.8.16-2015.8.16
	长期借款	168,000,000.00	2012.8.31-2015.8.9
沈阳华荣置业有限公司	长期借款	50,000,000.00	2012.12.26-2015.8.9
	长期借款	5,000,000.00	2012.12.27-2015.8.9
	长期借款	38,000,000.00	2013.8.27-2015.8.9
	长期借款	250,000,000.00	2013.12.10-2016.12.10
	长期借款	250,000,000.00	2013.12.13-2016.12.13
珠海华亿投资有限公司	长期借款	354,700,000.00	2013.12.26-2016.12.26
	长期借款	300,000,000.00	2013.12.9-2016.12.9
	长期借款	300,000,000.00	2013.12.10-2016.12.9
	长期借款	350,000,000.00	2013.12.11-2016.12.9



被担保单位名称	债务类型	担保金额	担保期限
	长期借款	200,000,000.00	2013.12.24-2016.12.9
	长期借款	160,000,000.00	2013.12.27-2016.12.9
	长期借款	156,000,000.00	2013.12.18-2016.12.18
合计		16,226,600,000.00	

除存在上述或有事项外，截止 2013 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重大或有事项。

## 八、 重大承诺事项

1、经 2011 年 12 月 15 日本公司 2011 年第三次临时股东大会审议批准，深圳铎融精品城市化股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称铎融投资）对珠海华耀商贸发展有限公司（以下简称华耀商贸）增资不超过 30%的股权，截止 2013 年 12 月 31 日铎融投资累计增资 63,098.77 万元。增资完成后华耀商贸注册资本为 157,142.86 万元，其股权结构为：珠海铎创经贸发展有限公司（以下简称铎创经贸）出资 88,000 万元、出资比例 56%，珠海华发房地产营销顾问有限公司（以下简称华发营销）出资 22,000 万元、出资比例 14%，铎融投资出资 47,142.86 万元、出资比例 30%。同时，华耀商贸原股东华发营销和铎创经贸承诺在下列任一情况满足之日起 60 日内购买铎融投资持有的华耀商贸的全部股权：（1）华发山庄和华发新城项目已经出售的销售面积（以已经签署的商品房买卖合同约定的销售面积为准）超过本合同约定的可销售面积的 85%；（2）铎融投资持有华耀商贸股权满 28 个月。此外，考虑到房地产市场形势的变化和房地产企业融资现状，本公司向铎融投资及其普通合伙人深圳铎融股权投资基金管理有限公司出具承诺函，承诺若铎融基金按约定条件退出华耀商贸时收益率低于 12%/年，本公司承担补足义务。该承诺事项亦经本公司 2011 年第三次临时股东大会审议通过。根据约定，2013 年 11 月华耀商贸代股东华发营销和铎创经贸向铎融投资预付股权转让价款 151,437,048 元，后续股权转让事项正在协商、确认中。

2、截止 2013 年 12 月 31 日，本公司及下属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 390,016 万元，剩余款项支出需在合同他方履行合同规定的责任与义务的同时，按期支付。

除上述事项外，截至 2013 年 12 月 31 日止，本公司概无其他已批准并签约和已批准未签约的重要承诺事项。

## 九、 资产负债表日后事项

### （一）资产负债表日后对外投资

1、2014年1月3日第八届董事局第二十次会议审议通过了《关于与北京中盛富通投资有限公司共同出资设立公司的议案》，本公司拟设立北京华宇永盛置业有限公司（暂定名，最终名以工商登记为准），注册资本为人民币9,000万元，其中本公司出资4,590万元，占注册资本比例为51%。

2、2014年3月7日第八届董事局第二十九次会议审议通过本公司全资子公司武汉华发置业有限公司拟出资设立武汉华发中城房地产开发有限公司（暂定名，最终名以工商局登记为准），注册资本为人民币1000万元，占注册资本比例为100%。

### （二）资产负债表日后利润分配情况说明：

2014年4月9日，本公司第八届第三十二次董事局会议审议通过2013年度利润分配预案：本公司2013年度实现归属于母公司股东的净利润538,337,740.20元；母公司实现的净利润19,168,731.35元，加上年初未分配利润700,762,578.18元，扣除本期提取的法定盈余公积金0.00元及分配2012年度现金股利81,704,562.00元后，可供股东分配的利润为638,226,747.53元，拟以本公司2013年末总股本817,045,620.00股为基数，向全体股东每10股派发现金股利2.00元（含税），共计分配现金股利163,409,124.00元（含税）。

上述利润分配预案尚须提交2013年度股东大会批准。

### （三）其他

1、经2014年1月22日本公司第八届董事局第二十二次会议审议批准，本公司之子公司珠海华茂房地产投资顾问有限公司收购大连森垒房地产有限公司持有的大连华藤房地产开发有限公司20%股权，收购价格为54,932,961.70元。目前该事项正在进行中。

2、自2014年1月1日至本报告日止，本公司下属子公司通过公开挂牌取得土地使用权，签署的土地出让合同累计金额512,762万元，需在合同他方履行合同规定的责任与义务的同时，按期支付。

除存在上述资产负债表日后事项外，截止财务报告日，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

## 十、 其他重要事项说明

### （一）以公允价值计量的资产和负债

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
可供出售金融资产	5,666,560.38	-1,261,784.70	2,600,675.18	-	4,404,775.68
交易性金融资产	-	-	-	-	-
合计	5,666,560.38	-1,261,784.70	2,600,675.18	-	4,404,775.68

### （二） 公司股东股权质押

截止2013年12月31日，华发集团及其下属子公司共持有本公司203,192,088股，其中10,000万股股权已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了股权质押登记手续。

### （三） 其他

1、如附注四（三）、3所述，本公司下属子公司华发鸿瑞和华茂长盛以增资入股的形式取得武汉中央商务区投资开发有限公司51%的股权，根据本公司与武汉中央商务区投资开发

有限公司原股东武汉中央商务区城建开发有限公司(以下简称中城公司)签订的《增资协议》，约定：1) 在取得中投公司 51%股权时，中投公司将未纳入双方合作范围的资产与负债进行剥离，剥离资产及负债从增资日起两年内完成剥离，因剥离资产与债务所产生的成本、费用及税费由中城公司承担；2) 剥离资产金额合计 505,517,537.30 元，负债金额合计 505,517,537.30 元，净资产金额 0 元。截止 2013 年 12 月 31 日，根据增资协议应剥离的资产负债情况：货币资金 1,884,610.00 元、其他应收款 46,251,055.30 元、存货 427,381,872.00 元、长期股权投资 30,000,000.00 元、其他应付款 505,517,537.30 元，由于该等剥离资产及其对应的负债实际上由中城公司进行日常管理、处置与控制，本次未将该等拟剥离的资产、负债纳入合并范围。

2、经 2013 年 3 月 25 日本公司第七届董事局第九十五次会议审议批准，本公司收购珠海市斗门区世荣实业有限公司持有的珠海华郡房产开发有限公司（以下简称华郡公司）40% 的股权，股权收购价款 928,476,912.16 元，收购完成后本公司持有华郡公司 100% 的股权，并完成董事会成员的更换，本公司于 2013 年 3 月 28 日支付股权收购价款 464,238,456.08 元，并于同日办理完毕工商变更登记手续。根据规定，本次股权收购的收购日为 2013 年 3 月 28 日。2013 年 5 月 9 日支付剩余股权收购价款 464,238,456.08 元。根据双方签订的《股权转让合同》，经 2013 年 11 月 1 日第八届董事局第十四次会议审议批准，双方重新核定股权收购价款是 1,066,465,789.68 元，根据多退少补原则，本公司于 2013 年 11 月 13 日补充支付股权转让价款 137,988,877.52 元。

3、经 2013 年 2 月 27 日本公司第七届董事局第九十一次会议审议批准，本公司收购长安国际信托股份有限公司持有本公司之子公司珠海华发装饰工程有限公司(以下简称华发装饰) 49.15% 股权，收购价格 618,626,666.66 元，于 2013 年 3 月 21 日办理完毕工商变更登记手续。股权收购款分别于 2013 年 3 月 7 日支付 618,113,333.33 元，2013 年 3 月 14 日支付剩余款项 513,333.33 元。根据规定，本次股权收购的收购日为 2013 年 3 月 7 日。

## 十一、 母公司财务报表主要项目注释

### (一) 应收账款

#### 1、应收账款按种类披露

种类	期末余额				净额
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款					
组合 1	-	-	-	-	-
组合 2	5,630,224.12	100.00	56,302.24	1.00	5,573,921.88
组合小计	5,630,224.12	100.00	56,302.24	1.00	5,573,921.88

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	5,630,224.12	100.00	56,302.24	1.00	5,573,921.88

(续)

种类	期初余额				净额
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款					
组合 1	-	-	-	-	-
组合 2	-	-	-	-	-
组合小计	-	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-

2、期末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

3、应收账款中欠款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
珠海华发商用房产管理有限公司	子公司	5,630,224.12	1 年以内	100
合计		5,630,224.12		

(二) 其他应收款

1、其他应收款按种类披露:

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	19,247,736.36	0.35	3,849,773.62	20.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合 1	27,328,275.81	0.50	5,265,703.43	19.27
组合 2	5,441,609,262.32	99.10	54,416,092.62	1.00
组合小计	5,468,937,538.13	99.60	59,681,796.05	1.09
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	2,736,610.00	0.05	2,186,610.00	79.90
合计	5,490,921,884.49	100.00	65,718,179.67	1.20

(续)

种类	期初余额	
	账面余额	坏账准备

	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	19,247,736.36	0.68	1,924,773.64	10.00
按组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
组合 1	14,321,142.65	0.50	2,968,027.35	20.72
组合 2	2,804,248,470.71	98.65	28,042,484.71	1.00
组合小计	2,818,569,613.36	99.15	31,010,512.06	1.10
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	4,886,610.00	0.17	4,326,610.00	88.54
合计	2,842,703,959.72	100.00	37,261,895.70	1.31

组合 1 中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	14,695,489.31	0.27	1,469,548.93	11,118,567.31	0.39	1,111,856.73
1—2 年	9,458,793.52	0.17	1,891,758.70	-	-	-
2—3 年				326,872.93	0.01	130,749.17
3 年以上	3,173,992.98	0.06	1,904,395.80	2,875,702.41	0.10	1,725,421.45
合计	27,328,275.81	0.50	5,265,703.43	14,321,142.65	0.50	2,968,027.35

## 2、期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提：

单位名称	账面余额	坏账准备金额	计提比例 (%)	计提理由
与下属子公司往来款	5,441,609,262.32	54,416,092.62	1.00	如附注二（十）
珠海市基础工程直属管理处	19,247,736.36	3,849,773.62	20.00	预计可收回金额
珠海市建设局	650,000.00	100,000.00	15.38	预计可收回金额
广西防城港市建筑工程总公司	2,086,610.00	2,086,610.00	100.00	时间较长，预计难以收回
合计	5,463,593,608.68	60,452,476.24		

## 3、本报告期其他应收款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

## 4、其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	性质或内容	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
武汉中央商务区投资开发有限公司	子公司	往来款	1,061,214,583.03	一年以内	19.33
珠海华茂房地产投资顾问有限公司	子公司	往来款	1,059,812,703.72	一年以内	19.30
大连华坤房地产开发有限公司	子公司	往来款	670,010,166.54	一年以内、1-2 年	12.20
珠海华耀商贸发展有限公司	子公司	往来款	648,562,500.00	一年以内	11.81
广西华明投资有限公司	子公司	往来款	545,833,333.33	一年以内	9.94
合计			3,985,433,286.62		72.58

## 5、其他应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
珠海华茂房地产投资顾问有限公司	子公司	1,059,812,703.72	19.30
大连华坤房地产开发有限公司	子公司	670,010,166.54	12.20
武汉中央商务区投资开发有限公司	子公司	1,061,214,583.03	19.33
珠海华耀商贸发展有限公司	子公司	648,562,500.00	11.81
广西华明投资有限公司	子公司	545,833,333.33	9.94
中山市华发生态园房地产开发有限公司	子公司	502,951,388.89	9.16
广西华诚房地产投资有限公司	子公司	436,666,666.67	7.95
珠海华郡房产开发有限公司	子公司	405,833,333.33	7.39
珠海市永宏基商贸有限公司	子公司	107,000,000.00	1.95
珠海奥特美国会所管理有限公司	子公司	877,849.51	0.02
中山市华发房地产开发有限公司	子公司	811,110.29	0.01
珠海斗门容闳国际幼稚园	子公司	800,000.00	0.01
珠海铎图商贸有限公司	子公司	500,000.00	0.01
北京铎富永盛投资有限公司	子公司	394,586.28	0.01
重庆华发投资有限公司	子公司	307,986.93	0.01
华发实业（香港）有限公司	子公司	13,252.80	-
大连华发房地产开发有限公司	子公司	8,000.00	-
成都华发投资有限公司	子公司	4,001.00	-
珠海华发房地产营销顾问有限公司	子公司	3,000.00	-
珠海华发投资发展有限公司	子公司	2,000.00	-
珠海华明科技发展有限公司	子公司	1,000.00	-
珠海华发房地产代理有限公司	子公司	1,000.00	-
珠海华发文化俱乐部	子公司	800.00	-
合计		5,441,609,262.32	99.10

### （三） 长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	年初账面余额	本年增减额（减少以“-”号填列）	年末账面余额
广发银行股份有限公司	成本法	100,000.00	100,000.00	-	100,000.00
珠海达盛股份有限公司	成本法	1,440,000.00	1,440,000.00	-	1,440,000.00
珠海华发置业有限公司	成本法	250,000.00	250,000.00	-	250,000.00
珠海市裕发实业投资有限公司	成本法	50,000.00	50,000.00	-	50,000.00
珠海华发集团财务有限公司	成本法	100,000,000.00	-	100,000,000.00	100,000,000.00
中山市华发房地产开发有限公司	成本法	7,200,000.00	7,200,000.00	-	7,200,000.00
中山市华发生态园房地产开发有限公司	成本法	746,803,544.80	246,803,544.80	500,000,000.00	746,803,544.80
珠海奥特美国会所管理有限公司	成本法	90,000,000.00	90,000,000.00	-	90,000,000.00

珠海华发实业股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

珠海华发文化传播有限公司	成本法	5,600,000.00	5,600,000.00	-	5,600,000.00
珠海华发房地产营销顾问有限公司	成本法	6,300,000.00	6,300,000.00	-	6,300,000.00
珠海华发投资发展有限公司	成本法	160,000,000.00	160,000,000.00	-	160,000,000.00
珠海华发建筑设计咨询有限公司	成本法	5,400,000.00	5,400,000.00	-	5,400,000.00
珠海华融投资发展有限公司	成本法	324,905,758.38	324,905,758.38	-	324,905,758.38
珠海华纳投资发展有限公司	成本法	424,857,037.17	424,857,037.17	-	424,857,037.17
包头市华发置业有限公司	成本法	9,000,000.00	9,000,000.00	-	9,000,000.00
珠海铨创经贸发展有限公司	成本法	158,113,069.11	158,113,069.11	-	158,113,069.11
珠海华茂房地产投资顾问有限公司	成本法	1,209,639,583.11	1,209,639,583.11	-	1,209,639,583.11
珠海华郡房产开发有限公司	成本法	1,668,111,192.85	601,645,403.17	1,066,465,789.68	1,668,111,192.85
珠海市永宏基商贸有限公司	成本法	226,448,964.96	226,448,964.96	-	226,448,964.96
珠海华发商用房产管理有限公司	成本法	18,000,000.00	18,000,000.00	-	18,000,000.00
大连华藤房地产开发有限公司	成本法	240,000,000.00	240,000,000.00	-	240,000,000.00
广西华诚房地产投资有限公司	成本法	890,000,000.00	40,000,000.00	850,000,000.00	890,000,000.00
珠海市银河房地产开发有限公司	成本法	13,886,010.47	13,886,010.47	-	13,886,010.47
珠海华明科技发展有限公司	成本法	48,951,574.33	48,951,574.33	-	48,951,574.33
沈阳华纳置业有限公司	成本法	1,453,014,343.37	1,453,014,343.37	-	1,453,014,343.37
沈阳华耀置业有限公司	成本法	165,745,304.75	165,745,304.75	-	165,745,304.75
辽宁华发投资有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00
重庆华发投资有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00
武汉华发置业有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00
成都华发投资有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00
盘锦华发房地产开发有限公司	成本法	25,000,000.00	25,000,000.00	-	25,000,000.00
沈阳华荣置业有限公司	成本法	250,000,000.00	250,000,000.00	-	250,000,000.00
沈阳华远置业有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00
大连华坤房地产开发有限公司	成本法	5,861,130.46	5,861,130.46	-	5,861,130.46
沈阳珠华保障房建设开发有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00	-	50,000,000.00
珠海华发房地产代理有限公司	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00	-	1,000,000.00
威海华发投资有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00
荣成华发房地产开发有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00
珠海华发文化俱乐部	成本法	30,000.00	30,000.00	-	30,000.00
沈阳华博置业有限公司	成本法	102,000,000.00	102,000,000.00	-	102,000,000.00
沈阳华樾置业有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00	-50,000,000.00	-
沈阳华灏置业有限公司	成本法	102,000,000.00	102,000,000.00	-	102,000,000.00

珠海华发实业股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

沈阳华壤置业有限公司	成本法	102,000,000.00	102,000,000.00	-	102,000,000.00
沈阳华畅置业有限公司	成本法	102,000,000.00	102,000,000.00	-	102,000,000.00
珠海华发房地产开发有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00
珠海市浩丰贸易有限公司	成本法	973,034,147.15	973,553,939.15	-519,792.00	973,034,147.15
珠海华亿投资有限公司	成本法	1,200,000,000.00	40,000,000.00	1,160,000,000.00	1,200,000,000.00
珠海铎图商贸有限公司	成本法	1,800,000.00	1,800,000.00	-	1,800,000.00
广州华枫投资有限公司	成本法	240,000,000.00	2,000,000.00	238,000,000.00	240,000,000.00
珠海华发装饰工程有限公司	成本法	618,626,666.66	-	618,626,666.66	618,626,666.66
华发实业（香港）有限公司	成本法	60,828,624.00	-	60,828,624.00	60,828,624.00
广州华发澳娱投资有限公司	成本法	25,500,000.00	-	25,500,000.00	25,500,000.00
广西华明投资有限公司	成本法	50,000,000.00	-	50,000,000.00	50,000,000.00
威海华发房地产开发有限公司	成本法	124,900,000.00	-	124,900,000.00	124,900,000.00
北京铎富永盛投资有限公司	成本法	2,000,000.00	-	2,000,000.00	2,000,000.00
珠海横琴华发房地产投资有限公司	成本法	8,000,000.00	-	8,000,000.00	8,000,000.00
珠海华发置业发展有限公司	成本法	8,000,000.00	-	8,000,000.00	8,000,000.00
合计		12,246,396,951.57	7,434,595,663.23	4,761,801,288.34	12,196,396,951.57
	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	减值准备金额	本年计提减值准备金额	本年现金红利
广发银行股份有限公司	0.0003024	-	-	-	-
珠海达盛股份有限公司	5.000	-	1,440,000.00	-	-
珠海华发置业有限公司	2.500	-	-	-	-
珠海市裕发实业投资有限公司	0.360	-	-	-	-
珠海华发集团财务有限公司	10.00	10.00	-	-	-
中山市华发房地产开发有限公司*1	90.00	100.00	-	-	-
中山市华发生态园房地产开发有限公司*1	90.345	91.379	-	-	-
珠海奥特美国国际会所管理有限公司*1	90.00	100.00	-	-	-
珠海华发文化传播有限公司*1	70.00	100.00	-	-	-
珠海华发房地产营销顾问有限公司*1	90.00	100.00	-	-	-
珠海华发投资发展有限公司*1	80.00	100.00	-	-	-
珠海华发建筑设计咨询有限公司*1	90.00	100.00	-	-	-
珠海华融投资发展有限公司*1	50.00	100.00	-	-	-
珠海华纳投资发展有限公司*1	50.00	100.00	-	-	-
包头市华发置业有限公司*1	90.00	100.00	-	-	-
珠海铎创经贸发展有限公司	16.21	81.06	-	-	-



珠海华发实业股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

*1					
珠海华茂房地产投资顾问有限公司	100.00	100.00	-	-	-
珠海华郡房产开发有限公司	100.00	100.00	-	-	-
珠海市永宏基商贸有限公司	100.00	100.00	-	-	-
珠海华发商用房产管理有限公司*1	60.00	100.00	-	-	-
大连华藤房地产开发有限公司	80.00	80.00	-	-	-
广西华诚房地产投资有限公司*1	74.17	75.00	-	-	-
珠海市银河房地产开发有限公司	100.00	100.00	-	-	-
珠海华明科技发展有限公司	100.00	100.00	-	-	-
沈阳华纳置业有限公司	65.97	65.97	-	-	-
沈阳华耀置业有限公司	100.00	100.00	-	-	-
辽宁华发投资有限公司	100.00	100.00	-	-	-
重庆华发投资有限公司	100.00	100.00	-	-	-
武汉华发置业有限公司	100.00	100.00	-	-	-
成都华发投资有限公司	100.00	100.00	-	-	-
盘锦华发房地产开发有限公司*2	50.00	60.00	-	-	-
沈阳华荣置业有限公司*1	50.00	100.00	-	-	-
沈阳华远置业有限公司*1	50.00	100.00	-	-	-
大连华坤房地产开发有限公司	80.00	80.00	-	-	-
沈阳珠华保障房建设开发有限公司*1	50.00	100.00	-	-	-
珠海华发房地产代理有限公司	100.00	100.00	-	-	-
威海华发投资有限公司	100.00	100.00	-	-	-
荣成华发房地产开发有限公司	100.00	100.00	-	-	-
珠海华发文化俱乐部	100.00	100.00	-	-	-
沈阳华博置业有限公司*1	51.00	100.00	-	-	-
沈阳华樾置业有限公司	-	-	-	-	-
沈阳华灏置业有限公司*1	51.00	100.00	-	-	-
沈阳华壤置业有限公司*1	51.00	100.00	-	-	-
沈阳华畅置业有限公司*1	51.00	100.00	-	-	-
珠海华发房地产开发有限公司	100.00	100.00	-	-	-
珠海市浩丰贸易有限公司	100.00	100.00	-	-	-
珠海华亿投资有限公司*1	80.00	100.00	-	-	-
珠海铎图商贸有限公司*1	20.00	100.00	-	-	-
广州华枫投资有限公司*1	20.00	100.00	-	-	-

珠海华发装饰工程有限公司*1	26.14	53.18	-	-	-
华发实业（香港）有限公司	100.00	100.00	-	-	-
广州华发澳娱投资有限公司	51.00	51.00	-	-	-
广西华明投资有限公司	100.00	100.00	-	-	-
威海华发房地产开发有限公司*1	10.20	51.00	-	-	-
北京铎富永盛投资有限公司*1	20.00	100.00	-	-	-
珠海横琴华发房地产投资有限公司*1	80.00	100.00	-	-	-
珠海华发置业发展有限公司*1	80.00	100.00	-	-	-
合计			1,440,000.00	-	-

\*1 通过直接持股和间接持股计算，本公司对上述被投资单位的持股比例与表决权比例一致。

\*2 持股比例与表决权比例不一致的原因见附注四（一）。

本报告期长期股权投资新增情况如附注四所述。

#### （四） 营业收入及营业成本

##### 1、营业收入、营业成本

项 目	本期发生额	上期发生额
营业收入	83,193,154.79	49,651,543.02
其中：主营业务收入	30,528,256.00	6,194,000.00
其他业务收入	52,664,898.79	43,457,543.02
营业成本	16,566,753.78	15,345,306.88
其中：主营业务成本	10,667,808.58	14,366,310.59
其他业务成本	5,898,945.20	978,996.29

##### 2、主营业务（分行业）

项 目	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	30,528,256.00	10,667,808.58	6,194,000.00	14,366,310.59
合 计	30,528,256.00	10,667,808.58	6,194,000.00	14,366,310.59

#### （五） 投资收益

##### 1、投资收益按来源列示如下：

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-	84,995,562.19
权益法核算的长期股权投资收益	-	-
处置长期股权投资产生的投资收益	28,753,767.90	-

持有交易性金融资产期间取得的投资收益	-	-
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	275,298.48	114,707.70
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	-
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-
其他 *	96,542,500.00	38,785,416.67
合计	125,571,566.38	123,895,686.56

\*本期发生额是本公司向大连华藤房地产开发有限公司提供委托贷款取得投资收益 96,542,500.00 元。

#### (六) 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	19,168,731.35	17,611,963.95
加：资产减值准备	28,530,774.21	2,458,300.58
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,590,339.38	5,771,452.93
无形资产摊销	267,745.80	267,874.11
长期待摊费用摊销	-	-
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）	110,947.94	22,306.24
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-	-
财务费用（收益以“－”号填列）	83,636,958.19	44,989,384.70
投资损失（收益以“－”号填列）	-125,571,566.38	-123,895,686.56
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-7,128,146.55	13,302,105.54
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“－”号填列）	820,737.38	3,958,034.97
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-2,592,377,919.93	-137,667,134.64
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	8,371,619,837.45	3,241,542,105.49
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	5,784,668,438.84	3,068,360,707.31
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	2,257,427,728.17	673,374,142.96
减：现金的期初余额	673,374,142.96	266,188,235.35

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	1,584,053,585.21	407,185,907.61

## 十二、补充资料

### (一) 当期非经常性损益明细表

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益 (2008)》(“中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号”)，本公司非经常性损益如下：

项目	备注	本期金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	五、注释 35 五、注释 36 五、注释 37	28,582,782.69
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	五、注释 36	2,212,904.72
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	五、注释 36	519,792.00
非货币性资产交换损益		-
委托他人投资或管理资产的损益		-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		-
债务重组损益		-
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	五、注释 35	275,298.48
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	五、注释 4	1,720,000.00
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		-
受托经营取得的托管费收入		-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	五、注释 36 五、注释 37	3,775,079.43

项目	备注	本期金额
其他符合非经常性损益定义的损益项目		-
非经常性损益合计（影响利润总额）		37,085,857.32
减：所得税影响额		2,717,045.26
非经常性损益净额（影响净利润）		34,368,812.06
减：少数股东权益影响额		507,096.59
归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益		33,861,715.47
扣除非经常性损益后的归属于母公司普通股股东净利润		504,476,024.73

## （二）基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

本公司按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》（“中国证券监督管理委员会公告[2010]2 号）、《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号”）要求计算的每股收益如下：

### 1、计算结果

报告期利润	本期数		上期数	
	基本每股收益	稀释每股收益	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润（I）	0.66	0.66	0.67	0.67
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润（II）	0.62	0.62	0.64	0.64

### 2、每股收益的计算过程

项目	序号	本期数	上期数
<b>分子：</b>			
归属于本公司普通股股东的净利润	1	538,337,740.20	545,823,587.36
扣除所得税影响后归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益	2	33,861,715.47	25,841,668.30
归属于本公司普通股股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	504,476,024.73	519,981,919.06
<b>分母：</b>			
年初股份总数	4	817,045,620.00	817,045,620.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	5	-	-
配股、发行新股或债转股等增加股份数	6	-	-
配股、发行新股或债转股等增加股份下一月份起至报告期年末的月份数	7	-	-
报告期因回购或缩股等减少股份数	8	-	-

项目	序号	本期数	上期数
减少股份下一月份起至报告期年末的月份数	9	-	-
报告期月份数	10	12	12
发行在外的普通股加权平均数	$11=4+5+6\times7\div10-8\times9\div10$	817,045,620.00	817,045,620.00
基本每股收益 (I)	$12=1\div11$	0.66	0.67
基本每股收益 (II)	$13=3\div11$	0.62	0.64

(1) 基本每股收益

基本每股收益 =  $P0 \div S$

$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

(2) 稀释每股收益

稀释每股收益 =  $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

(三) 净资产收益率及每股收益：

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	8.58	0.66	0.66
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.04	0.62	0.62

(四) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

1. 资产负债表

报表项目	期末余额	期初余额	变动比率	变动原因
货币资金	6,417,535,971.52	3,687,053,222.67	74.06	见附注五、注释 1
预付款项	6,136,019,715.04	1,584,379,781.19	287.28	见附注五、注释 3
其他应收款	114,205,657.39	73,558,462.73	55.26	见附注五、注释 4

报表项目	期末余额	期初余额	变动比率	变动原因
存货	30,241,894,314.78	22,971,729,063.35	31.65	见附注五、注释 5
长期股权投资	127,525,406.79	400,000.00	31781.35	主要原因系本期增加对珠海华发集团财务有限公司及珠海华发文化产业投资控股有限公司的投资所致。
应付账款	2,586,226,122.26	1,791,372,915.32	44.37	见附注五、注释 15
应付职工薪酬	11,676,474.41	6,192,123.22	88.57	主要原因系本期计提的补充医疗保险增加所致
应交税费	-80,341,448.65	555,326,401.35	-114.47	见附注五、注释 18
应付利息	126,796,058.55	26,904,068.50	371.29	主要原因系公司之子公司沈阳华纳置业有限公司应付中融国际信托有限公司的融资利息增加所致
其他应付款	2,575,996,625.85	858,859,762.15	199.93	见附注五、注释 21
一年内到期的非流动负债	7,183,400,000.00	3,038,700,000.00	136.40	见附注五、注释 22
长期借款	12,848,330,000.00	6,555,252,717.45	96.00	主要原因系本公司及下属子公司融资额增加所致
资本公积	1,616,111,877.85	2,314,615,012.38	-30.18	见附注五、注释 26

## 2. 利润表

报表项目	本期金额	上期金额	变动比率	变动原因
营业收入	7,017,125,542.69	4,547,332,427.69	54.31	主要原因系房地产交楼面积增加所致
营业成本	4,859,594,646.38	2,493,667,732.43	94.88	主要原因系房地产交楼面积增加以及营业成本增加所致
资产减值损失	14,685,314.92	3,984,650.51	268.55	计提坏账准备增加所致
营业外收入	11,056,905.72	20,776,876.58	-46.78	主要原因系本年无拆迁补偿所致
营业外支出	4,859,040.70	20,009,935.08	-75.72	主要原因系本年违约金支出减少所致

## 十三、财务报表的批准报出

本财务报表业经本公司董事局于 2014 年 4 月 9 日批准报出。

根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

法定代表人：袁小波

主管会计工作的负责人：俞卫国

会计机构负责人：何玉冰

珠海华发实业股份有限公司  
(公章)

二〇一四年四月九日