

公司代码：600325

公司简称：华发股份

珠海华发实业股份有限公司

2014 年年度报告

重要提示

一、本公司董事局、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、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
独立董事	张学兵	因公务出差	江华

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、公司负责人李光宁、主管会计工作负责人何玉冰及会计机构负责人（会计主管人员）陈新云声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事局会议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2014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1.00元（含税），共计分配现金股利81,704,562.00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.....	3
第二节	公司简介.....	3
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	5
第四节	董事会报告.....	8
第五节	重要事项.....	21
第六节	股份变动及股东情况.....	30
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	33
第八节	公司治理.....	40
第九节	内部控制.....	44
第十节	财务报告.....	45
第十一节	备查文件目录.....	177

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
集团财务公司	指	珠海华发集团财务有限公司
09 华发债	指	珠海华发实业股份有限公司于 2009 年发行的 18 亿元公司债券
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	2014 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	李光宁

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》、《证券日报》、《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	变更前股票简称
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

报告期内，公司法定代表人变更为李光宁。具体内容详见公司公告（编号：2014-011）。

（一）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。

（二）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。

（三）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（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、张海龙

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	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
营业收入	7,104,302,025.48	7,017,125,542.69	1.24	4,547,332,427.69
归属于上市公司股东的净利润	646,702,088.06	538,337,740.20	20.13	545,823,587.36
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	606,070,539.77	504,476,024.73	20.14	519,981,919.06
经营活动产生的现金流量净额	2,032,121,655.76	871,809,077.25	133.09	-609,397,827.20
	2014年末	2013年末	本期末比上年同期末增减(%)	2012年末
归属于上市公司股东的净资产	6,913,804,256.29	6,382,322,851.55	8.33	6,624,654,692.48
总资产	67,431,090,991.88	43,728,167,241.85	54.21	28,964,301,616.71

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
基本每股收益(元/股)	0.79	0.66	19.70	0.67
稀释每股收益(元/股)	0.79	0.66	19.70	0.67
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.74	0.62	19.35	0.64
加权平均净资产收益率(%)	9.73	8.58	增加 1.15 个百分点	8.38
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	9.12	8.04	增加 1.08 个百分点	7.98

二、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

□适用 √不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

□适用 √不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

不适用

三、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 年金额
非流动资产处置损益	39,012,968.65	28,582,782.69	15,926,342.55
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,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	10,501,608.00	2,212,904.72	4,078,518.33
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		519,792.00	4,692,573.32
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	298,240.02	275,298.48	114,707.70
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	768,444.42		17,142,555.53
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	6,657,093.42		
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	-13,709,131.84	3,775,079.43	-7,847,185.64

其他符合非经常性损益定义的损益项目			
少数股东权益影响额	-57,379.82	-507,096.59	-1,254,534.20
所得税影响额	-2,840,294.56	-2,717,045.26	-7,011,309.29
合计	40,631,548.29	33,861,715.47	25,841,668.30

四、 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	4,404,775.68	7,800,123.60	3,395,347.92	
投资性房地产		2,270,181,900.00	2,270,181,900.00	4,992,820.07
合计	4,404,775.68	2,277,982,023.60	2,273,577,247.92	4,992,820.07

第四节 董事会报告

一、董事会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

2014年，我国经济发展进入新常态，在此形势下，房地产市场由2013年度的高速增长阶段步入全面调整阶段，并呈现出下行趋势：房地产投资增速下滑、市场出现观望情绪、市场成交降温、房价回落、库存高位运行。根据国家统计局相关数据显示，2014年全国房地产开发投资95,036亿元，同比增长10.5%；新开工面积179,592万平方米，同比下降10.7%；房地产开发企业土地购置面积33,383万平方米，同比下降14.0%；商品房销售面积120,649万平方米，同比下降7.6%；商品房销售额76,292亿元，同比下降6.3%。针对房地产市场下行的态势，各地政府陆续取消限购，截止2014年末全国46个限购城市中只剩下北京、上海、广州、深圳和三亚尚未取消限购。信贷政策方面也呈现出逐步放松趋势。2014年9月30日，中国人民银行、中国银监会联合下发《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，内容涉及加大对保障房金融支持、支持居民合理住房贷款需求、支持房企合理融资需求等多项政策。受限购松绑、信贷放宽双重因素的影响，房地产市场在2014年第四季度略有回升，但并未呈现出反转趋势，这表明新常态下的房地产市场已经进入成熟和理性的阶段。同时房地产市场差异化更加突出，市场分化趋势越来越明显：一线城市房价稳中有涨，但一些二、三、四线城市，房地产去库存化周期明显拉长，库存压力不断加大。

房地产调控方面，随着房地产市场发展进入新常态，房地产调控思路也正在发生转变，去行政化、市场化、微刺激成为2014年房地产调控政策的主基调，双向调控和分类调控的政策在2014年得到有效贯彻，限购松绑、信贷放宽成为2014年房地产调控的特点。调控政策的转变必然要求房地产市场建立起适应新常态的房地产调控长效机制。房地产调控长效机制的逐步建立既为房地产企业提供了发展机遇，同时也带来了更多的挑战。公司将充分利用市场发展机遇，加快战略转型升级，实现公司发展的战略性新突破。

报告期内，公司实现营业收入71.04亿元，同比增长1.24%；实现归属于上市公司股东净利润6.47亿元，同比增长20.13%；报告期内实现每股收益0.79元。截止2014年12月31日，公司总资产674.31亿元，比去年末增长54.21%。

2、2014年度经营情况回顾

(1) 销售业绩再创佳绩

2014年度，面对严峻的形势和激烈的竞争，公司勇于开拓，大胆创新，在做好全国销售统筹规划的基础上，实行一盘一措施，根据不同区域不同项目的特点，适时制定顺应市场走势的销售策略、价格策略和具体措施，紧紧把握各种有利的时间节点，加大力度促销，打破常规，主动出击，以快打慢，抢占先机，有效推动销售逆势而上，突出重围。报告期内，全年实现合同销售金额近86亿元，其中珠海地区（含斗门）销售势头强劲，实现销售超57亿元，继续保持龙头地位。

(2) 地域扩张迈出新步伐，区域布局进一步优化提升

按照年初总体战略部署，公司继续加大项目拓展力度，在巩固珠海大本营优势地位、加大广州、武汉重点区域投资力度的基础上，强势挺进一线城市上海。在珠海，通过公开竞拍方式成功获得十字门商务区会展四路两地块，通过股权收购取得湾仔三旧改造项目的开发主导权；在广州，相继取得荔湾区芳信路地块、海珠区宝岗大道地块、荔湾区广钢新城地块；在武汉，成功摘取汉阳区四新地块；在上海，一举夺得张江地块及杨浦地块。报告期内，公司新增项目土地计容建筑面积132万平方米，土地资源逐步向珠海及重点区域城市聚集，使公司开发项目总体布局进一步优化提升，发展后劲进一步增强，为今后几年的跨越式发展奠定了坚实基础。

(3) 盘活存量资产工作取得新成效，项目开发建设全面加速推进

按照公司2014年度盘活存量资产的总体部署和要求，公司实行销售和项目快推双管齐下，在全力推动楼宇销售的同时，加大力度全面推进项目开发建设，缩短项目开发周期，提高项目周转速度。一是适应经济发展新常态，对持有项目重新全面梳理，根据年度经营计划和总体销售安排，制定各项目进度计划；二是成立项目推进工作小组，实行项目责任人制度，并建立考核机制，狠抓落实，全面把控项目定位、设计、报建、开工、预售和竣工验收各个重要时间节点；三是抓住重点，分类推进。对一批在建在售项目重点加速推进，对一批新项目迅速展开前期定位、设计、

报建工作,促使项目如期甚至提前开工,提高项目开发效率,对一批开发难度较大的存量项目,及时调整进度计划,并想方设法破解难题,盘活资产。在各个城市公司和总部各部门的支持配合下,各项目总体进度按计划顺利推进。

(4) 商业地产发展跃上新台阶,各项配套产业同步推进

一是华发商都盛大开业取得圆满成功。华发商都的全面开业运营,开创了华发商业地产品牌,极大坚定了公司推进商业地产板块发展的信心;运营方面,公司成立了商业经营公司,并按业态类别设立了华发商都、华发新天地和华商百货三家下属公司,逐步完善整个板块的营运管理机制,为下一步加快商业地产板块发展奠定基础。二是境外拓展取得新发展,增设澳门公司,与香港公司实行业务互动,迈开了港澳销售步伐,取得了新的成效。三是根据公司战略规划,对学校、幼稚园、会所等配套产业分类处置,为盘活配套资产打下良好基础。

(5) 管控优化落地实施取得新进展,管理体系不断优化完善

报告期内,公司战略管控取得优异成果。一是召开战略落地暨管控优化成果汇报会,全面推进战略落地和管控优化实施,结合公司管理现状,对管控模式、组织架构、薪酬绩效体系等进行了优化完善,出台了投资决策、经营计划、设计、成本、招投标、工程、销售及品牌等一系列管理制度;对总部组织架构作出优化整合,设立了产品研发中心、投资拓展部和综合服务中心;对基层员工进行薪酬福利显性化。二是结合战略管理落地全面展开人力资源评价工作,在此基础上从公司长远发展出发,对部分城市公司的管理层作出了调整安排,进一步充实和加强重点区域城市的人才力量,为下一步城市公司向区域公司转型夯实基础。三是对下属职能公司业务进行优化整合,促使各职能公司向市场化运作管理方向迈进。四是继续加大成本管控力度,明确各阶段成本管理流程和审批权限。五是进一步加强内部审计和法律风险控制事前、事中和事后的监督作用,及时有效防范了公司内部运营管理可能存在的缺陷以及有效地化解可能存在的法律风险。

3、2014 年度相关经营数据

(1) 房地产开发情况表

地区	土地储备 (万m ²)	新开工 (万m ²)	竣工 (万m ²)	可售面积 (m ²)	年度销售面积 (m ²)	年度销售额 (万元)
珠海	286.1	93.77	43.28	1,404,899	473,615	574,930
沈阳	103.5	0	25.4	553,415	159,015	129,082
盘锦	141.1	5.1	0	45,353	9,532	4,626
大连	46.53	0	0	462,432	27,256	19,365
广西	0	14.00	0	263,656	63,200	53,482
中山	175.62	22.01	0	263,211	65,017	30,773
包头	0	0	0	329,920	53,847	45,789
广州	33.98	14.22	0	0	0	0
上海	11	0	0	0	0	0
武汉	47.24	0	0	0	0	0
威海	99.07	0.28	0	0	0	0
合计	944.14	149.38	68.68	3,322,886	851,482	858,047

注:土地储备面积为计容积率建筑面积。

(2) 房地产出租情况表

地区	类型	可租面积 (m ²)	出租面积 (m ²)	租金收入 (元)	平均租金 (元/m ²)
珠海	商铺	20,241.55	20,241.55	14,816,147.29	731.97
	住宅	5,229.46	5,229.46	556,269.40	106.37
	车库	82,500.00	82,500.00	5,855,109.50	70.97
	商都	111,245.00	107,903.00	23,677,692.42	219.43
	华明科技写字楼	5,226.87	5,226.87	3,289,284.00	629.30
包头	车库	41,380.00	20,060.20	3,581,670.34	178.55
合计	—	265,822.88	241,161.08	51,776,172.95	1,936.59

(3) 财务融资情况

报告期内，公司房地产业务融资均为项目开发融资及公司日常经营，主要通过银行贷款和信托方式实施。截止报告期末，公司房地产业务融资余额为 380.43 亿元，其中银行贷款 121.85 亿元，其他方式融资 258.58 亿元。报告期内，公司房地产业务利息资本化金额为 30.27 亿元；加权平均融资成本年化利率为 9.55%，其中最低项目融资年利率 5.60%，最高项目融资年利率 15.00%。

(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 人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	7,104,302,025.48	7,017,125,542.69	1.24
营业成本	4,665,820,294.57	4,859,594,646.38	-3.99
销售费用	240,821,919.19	188,085,629.60	28.04
管理费用	342,870,842.17	285,902,917.94	19.93
财务费用	72,258,762.58	71,597,761.91	0.92
经营活动产生的现金流量净额	2,032,121,655.76	871,809,077.25	133.09
投资活动产生的现金流量净额	-21,084,648,494.59	-9,040,676,590.39	-133.22
筹资活动产生的现金流量净额	19,146,738,060.54	10,802,682,880.30	77.24
研发支出			

2 收入

(1) 订单分析

公司房地产业务不存在订单情况。

(2) 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	占公司全部营业收入的比例 (%)
第一名	22,555,534.00	0.32
第二名	15,401,688.00	0.22
第三名	12,423,000.00	0.17
第四名	9,000,000.00	0.13

第五名	8,605,496.00	0.12
合计	67,985,718.00	0.96

3 成本

(1) 成本分析表

单位：元

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 (%)	情况说明
房地产业销售	土地及开发建设	4,380,480,917.17	93.88	4,710,800,039.13	96.94	-7.01	
其他	其他成本	285,339,377.40	6.12	148,794,607.25	3.06	91.77	
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 (%)	情况说明
房地产业销售	土地及开发建设	4,380,480,917.17	93.88	4,710,800,039.13	96.94	-7.01	
其他	其他成本	285,339,377.40	6.12	148,794,607.25	3.06	91.77	

4 现金流

报告期，经营活动产生的现金流量净额增长 133.09%，主要系售楼收现增加和往来款支付减少所致；投资活动产生的现金流量净额增长 133.22%，主要是投资支出增加；筹资活动产生的现金流量净额增长 77.24%，主要是银行贷款增加所致。

5 其他

(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，广州、上海、武汉、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	6,824,272,102.05	4,380,480,917.17	35.81	-0.41	-7.01	增加 4.56 个百分点
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	6,824,272,102.05	4,380,480,917.17	35.81	-0.41	-7.01	增加 4.56 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	4,973,748,077.98	1.28
中山市	41,922,500.00	-64.34
大连市	320,694,955.00	-17.12
包头市	368,576,516.07	-24.31
沈阳市	1,119,330,053.00	17.84
合计	6,824,272,102.05	-0.41

(三) 资产、负债情况分析

1 资产负债情况分析表

单位:元

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 (%)	情况说明
应收账款	1,778,631.60	0.00	5,856,104.10	0.01	-69.63	主要系收回上期的广告业务应收账款
预付款项	8,618,161,793.72	12.78	6,136,019,715.04	14.03	40.45	主要系本期新购置土地预付土地出让金增加所致。
存货	48,026,680,150.97	71.22	30,241,894,314.78	69.16	58.81	主要系开发项目增加所致
其他流动资产	525,903,831.19	0.78	-	0.00	100.00	主要系预交税金重分类所致
可供出售金融资产	7,950,123.60	0.01	4,804,775.68	0.01	65.46	主要系本期可供出售金融资产公允价值增

						加所致。
投资性房地产	2,270,181,900.00	3.37	-	0.00	100.00	主要系以租赁为目的的长期持有物业增加所致
长期待摊费用	103,058,175.65	0.15	55,604,554.38	0.13	85.34	主要系办公经营场地装修增加所致
递延所得税资产	297,255,503.21	0.44	42,799,528.19	0.10	594.53	主要系可抵扣暂时性差异增加所致
其他非流动资产	53,200,000.00	0.08	-	0.00	100.00	主要系长期委托贷款增加所致
短期借款	5,769,810,000.00	8.56	946,900,000.00	2.17	509.34	主要系流动资金借款增加所致
应付票据	165,000,000.00	0.24	9,612,476.38	0.02	1,616.52	主要系应付银行承兑汇票增加
应付职工薪酬	16,709,365.48	0.02	11,676,474.41	0.03	43.10	主要原因系本期计提的医疗保险增加所致
应交税费	316,549,665.65	0.47	-80,341,448.65	-0.18	-494.01	主要系税费重分类导致
应付利息	69,070,750.83	0.10	126,796,058.55	0.29	-45.53	主要原因系应付融资利息减少所致
应付股利	-	0.00	493,989.00	0.00	-100.00	主要系股东红利全部支付所致
其他应付款	6,136,911,547.79	9.10	2,575,996,625.85	5.89	138.23	主要系本年部分子公司拆借资金增加、土地增值税清算备用金增加所致
一年内到期的非流动负债	12,988,150,000.00	19.26	7,183,400,000.00	16.43	80.81	主要系长期借款中在一年内到期的借款增加所致
长期借款	19,284,580,000.00	28.60	12,848,330,000.00	29.38	50.09	主要系长期融资额增加所致
递延所得税负债	18,943,855.93	0.03	5,842,980.12	0.01	224.22	主要系应纳税暂时性差异增加所致
少数股东权益	6,072,090,534.63	9.00	3,680,451,462.63	8.42	64.98	主要系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	本年增加	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	4,404,775.68		3,395,347.92	5,996,023.10		7,800,123.60
投资性房地产		2,252,393,653.18	6,657,093.42	17,788,246.82		2,270,181,900.00
合计	4,404,775.68	2,252,393,653.18	10,052,441.34	23,784,269.92		2,277,982,023.60

(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**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	5.00
珠海华发置业有限公司	250,000.00	250,000.00	-250,000.00		
珠海市裕发实业投资有限公司	50,000.00	50,000.00		50,000.00	0.36
珠海华发集团财务有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	9,888,497.72	109,888,497.72	10.00
珠海华发文化产业投资控股有限公司	30,000,000.00	27,125,406.79	-1,853,763.60	25,271,643.19	30.00
合计	131,840,000.00	128,965,406.79	7,784,734.12	136,750,140.91	

(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	7,800,123.60	100	298,240.02
合计				1,804,100.50	/	7,800,123.60	100	298,240.02

(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	100,000.00	46,579	0.00030 24	100,000.00	0.00		可 供 出 售 金 融 资 产	
珠海华发 集团财务 有限公司	100,000,000.00		10.00	109,888,497.72	9,888,497.72	110,073,511.31	长 期 股 权 投 资	
合计	100,100,000.00	46,579	/	109,988,497.72	9,888,497.72	110,073,511.31	/	/

1、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托贷款情况

单位:万元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	借款用途	抵押物或担保人	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	关联关系	预期收益	投资盈亏
大连嘉华颐和投资管理有限公司	5,320	30 个月	10%		大连民勇集团股份有限公司	否	否	否	否	否	其他		768,444.42

(2) 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。

2、募集资金使用情况**(1) 募集资金总体使用情况**

□适用 √不适用

(2) 募集资金承诺项目情况

□适用 √不适用

(3) 募集资金变更项目情况

□适用 √不适用

3、主要子公司、参股公司分析

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
珠海横琴华发房地产投资有限公司	房地产	19,607,800.00	7,225,854,430.28	4,813,433.40	-15,187,613.61
珠海华亿投资有限公司	房地产	1,500,000,000.00	7,193,449,152.52	1,458,125,303.09	-41,102,072.34
珠海华福商贸发展有限公司	房地产	800,000,000.00	6,549,072,860.25	938,710,798.73	1,041,715.60
珠海华茂房地产投资顾问有限公司	房地产	1,100,000,000.00	5,932,735,060.95	1,691,566,594.99	657,185,618.27
珠海铎创经贸发展有限公司	房地产	1,295,140,000.00	5,426,078,709.41	4,271,712,193.80	-5,012,391.37

4、非募集资金项目情况

□适用 √不适用

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**

我国经济发展目前已进入新常态，正从前些年的高速增长转向未来几年的中高速增长，经济发展方式正从规模速度型粗放增长转向质量效率型集约增长。2014年12月召开的中央经济工作会议明确指出保持经济运行在合理区间，强调深化改革，做到“调速不减势，量增质更优”。经济发展进入新常态，是一种更有质量、更有效率的增长，为国内房地产市场的未来持续、健康发展提供了良好的宏观环境。

房地产方面，随着近几年房地产调控政策的实施，以及房地产行业的自我调整，我国房地产市场的投机需求得到了有效遏制，行业发展趋于健康和理性。房地产调控政策方面，限购限贷等行政手段逐渐退出，调节回归市场化，信贷政策的放松，房地产调控长效机制的逐步建立，为居民家庭合理的购房需求及房地产开发企业的合理融资需求均提供了有力支持，有利于房地产行业的持续健康发展。2015年房地产市场将步入平稳有序发展的新常态阶段。

(二) 公司发展战略

2015年，公司在战略转型升级取得良好开局的基础上，加大实施战略转型升级力度；区域布局上，在巩固珠海龙头地位的基础上，加大广州、上海、武汉等重点区域城市的拓展力度，争取在尚未进入的一线城市实现战略突破，同时对尚未进入的重点二线城市保持密切关注。

(三) 经营计划

2015 年是公司加快发展战略提升的攻坚之年，公司工作开展的总体思路是：以科学发展战略统揽全局，坚持速度与效益并重的原则，深化改革创新，推进战略提升，盘活资产，优化布局，强化管理，提高效益，促进经营业绩持续增长。

1、推动楼宇销售与项目开发齐头并进，加快盘活存量资产，促进经营业绩持续增长。

(1) 全力以赴推动楼宇销售。根据公司总体经营计划，科学合理制定整体销售计划，有目标、讲策略、定举措。善于把握市场形势，敢于转变思路，紧抓销售节点，创新营销手段，多措施并举、多渠道联动，全力以赴促进销售业绩持续增长，争取 2015 年销售额实现新的突破。一是突出重点，主攻年内推出市场销售的珠海横琴首府、峰景湾、绿洋湾，广州华发四季、武汉上城和华发四季一期、上海张江项目、威海九龙湾住宅项目等几大直接拉动销售业绩和产生效益的关键项目，充分准备，精准发力，力争掀起销售高潮；二是灵活处理在售项目的楼宇销售，加速清空尾盘；三是制定回款计划，加大力度促进资金回笼；四是继续做好车库销售和二手代理业务。

(2) 加速推进项目开发建设。根据公司总体经营计划和整体销售计划，制定各个快推项目开发进度计划，统一部署，把控环节，分类推进，实现快速开发、快速销售、良性周转。一是重点加速推进上述关键项目，为销售创造充分条件；二是加快推进在售项目，确保按时保质交付使用；三是加快拟开发储备项目的定位、设计、报建等前期工作。此外，继续推进商业、教育、会所以及展示中心等长期持有资产的整合盘活力度。

2、坚持创新融资与严控成本双管齐下，大力优化资金运作，确保运营安全平稳。

(1) 进一步科学优化融资工作。一是全面启动非公开发行资本市场再融资工作；二是做好年度放贷还贷维护工作；三是优化融资结构，搭建更多融资主体；四是拓宽融资渠道，拓展股权性融资。

(2) 精细化提高资金管理水平。采取降低融资成本、以需定求控制融资节奏避免资金闲置，以及加强产品创新等有力举措加强资金管理，主动跟进，分类管理，合理安排项目资金，通过精细化的管理提高资金使用效率。制订合理的资金预算考核机制，将资金预算、经营效益考核列入城市公司考核指标，降低资金闲置率，提升经营利润空间。

(3) 严控成本费用，增收节支，实现降本增效。严格执行成本控制流程和制度体系，全面把握项目从拿地、定位、设计、招投标和采购各环节成本，继续推行限额设计，通过竞争机制打破价格壁垒，全面降低开发成本。不断强化预算执行意识，加强财务管理，健全考核机制，同时厉行节约，严控三项费用支出。

3、推进区域布局和产业布局同步提升，促进产业结构多元化发展。

(1) 逐步推进区域布局的全面升级。一是继续加强巩固珠海区域市场龙头地位，加大广州、上海、武汉等重点区域城市的拓展力度，促进区域市场规模不断扩大；二是不断优化提升总体布局，逐步实现城市公司向区域公司的转变，构建珠海（包括斗门）、广州（包括中山、南宁），上海（包括武汉），沈阳（包括包头、大连和盘锦），威海（包括荣成）为核心的区域布局体系；三是审慎投资，稳步拓展，密切关注公开土地市场动态，找准时机争取在北京、深圳两个尚未进入的一线城市取得项目突破，同时对尚未进入的重点二线城市保持密切关注，择机而动。

(2) 加快商业地产板块的发展步伐。一是全面加强华发商都和华发新天地的运营管理，做好财务制度、招商收租、薪酬体系等各项工作；二是完善商业经营公司的管理职能，组织架构、团队建设和流程体系，发挥其对整个商业地产板块的统管职能，并不断做实下属三家子公司的运作。

(3) 进一步推动其他配套产业发展。巩固深化全价值链，打造更为多元和健康的产业结构。一是文传业务要立足珠海，走向全国，向外开拓更大的市场；实行市场化运作，推进文传公司不断做大做强；二是提升信息化水平，组建互联网公司并进入实体运作，开展华发大数据的研究和应用，建立信息与交易平台，并以华发横琴首府为试点，打造智慧社区的样板工程；三是继续与集团各大板块加强协作，推进珠海各城市运营项目，以及威海、沈阳等各项业务的发展；四是拓展港澳市场的同时，并努力迈出华发国际化业务的实质步伐。

4、全面推进战略落地及管控优化向纵深开展，不断提升管理能力和水平。

一是按照公司发展战略，在进一步优化构建总部组织架构和职能划分的基础上，逐步对各城市公司和职能公司管理架构进行优化提升，进一步明确总部与下属公司管理职责，建立高效运营管理体系；二是加快推进产品标准化建设，实施“精品 2.0”战略提升，顺应市场需求，制定不同定位区间产品的标准化模块，提炼完善产品线的标准化体系；三是继续推行制度建设，按管控

优化的要求不断健全公司各项管理制度，优化审批权限和流程，使内部管理程序化、制度化；四是全面加强人力资源的统一规划和系统管理，不断完善人力资源体系，加大专业技术人才引进力度，完善薪酬激励体系和绩效考核机制，提升人均产出能力；五是加强内控检查和风险管控，形成内控的长效机制，加强对公司经营过程中重大风险的预测和应对，对法律风险事先防范、事中控制、事后补救，切实维护公司利益。

(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 2015 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、宏观调控政策风险

国家根据房地产行业发展状况利用行政、金融等多种手段对房地产的需求和供给进行调节，已经成为一种常态，这对房地产开发企业的发展态势必然产生影响。此外房地产信贷政策的变化影响房地产市场的供求关系，也会对公司的房地产开发造成影响。

2、市场风险

(1) 销售风险

房地产产品的销售不仅取决于产品的质量和价格，还直接受项目的市场定位、经济发展状况、居民收入水平、同类楼盘的供给情况的影响。同时，国家关于房地产行业的政策，如住房消费信贷、住房供应结构、交易税金等相关政策的调整，也对公司楼盘的销售产生较大的影响。

(2) 市场竞争风险

房地产属于资金密集型行业，行业技术门槛较低，投资回收期较短，因此吸引了一大批资金实力雄厚的企业进军房地产业，行业竞争日益激烈。随着房地产市场分化趋势日益明显，市场集中度进一步提高，将会使公司面临较大的竞争压力。

3、资金风险

房地产业是资金密集型行业，充足的现金流对企业的发展至关重要。随着公司业务的高速发展，经营规模快速扩张，对公司的融资能力提出了更高的要求。融资能力体现在两方面，即不仅要及时足额筹集到发展所需资金，而且要支付较低的资金成本。如果国家经济政策、产业政策及银行贷款政策发生变化，也将可能导致筹措不到所需资金或者需要支付较高的资金成本。

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

适用 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

适用 不适用

公司董事局对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明详见报表附注四。

(三) 董事局对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 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

1、报告期内现金分红政策的执行情况

2014年5月6日，本公司2013年度股东大会审议通过了《关于2013年度利润分配方案的议案》：以2013年末总股本817,045,620股为基数，每10股派发现金红利2元（含税），共计分配现金股利163,409,124.00元（含税）。上述利润分配方案于2014年6月实施完成。

2、2014年度利润分配预案

2015年2月16日，本公司第八届董事局第五十二次会议审议通过了2014年度利润分配预案：本公司2014年度实现归属于母公司股东的净利润646,702,088.06元；母公司实现的净利润84,889,330.06元，加上年初未分配利润638,226,747.53元，扣除本期提取的法定盈余公积金1,853,634.05元及分配2013年度现金股利163,409,124.00元后，可供股东分配的利润为557,853,319.54元，拟以本公司2014年末总股本817,045,620股为基数，向全体股东每10股派发现金股利1元（含税），共计分配现金股利81,704,562.00元（含税）。

3、2014年度利润分配预案情况说明

公司2014年度拟分配现金红利总额与当年归属于上市公司股东的净利润之比低于30%，其原因如下：公司正处于调结构、转方式的关键发展阶段，公司目前在建及拟建的房地产开发项目较多，处于持续投入阶段，资金需求量较大，同时后续发展势头良好。因此，公司留存未分配利润的主要用途为满足后续项目的资金投入及日常营运资金的需求，支持生产经营和业务发展的正常需要。

4、独立董事关于2014年度利润分配预案合理性的独立意见

(1)公司2014年度利润分配预案的制定考虑了公司所处的房地产行业特点、公司的发展阶段、自身经营模式和资金需求等多方面因素，符合公司实际情况。

(2)公司2014年度现金分红金额占当年合并报表归属于上市公司股东净利润的12.63%，保持了公司利润分配政策的连续性，符合公司章程规定的现金分红政策，既能使投资者获得合理的投资回报，又能兼顾公司的正常经营和可持续发展，不存在损害公司和股东利益的情况。

综上，我们认为公司2014年度利润分配预案是合理的，同意该利润分配预案。

(二) 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（%）
2014年		1		81,704,562.00	646,702,088.06	12.63
2013年		2		163,409,124.00	538,337,740.20	30.35
2012年		1		81,704,562.00	545,823,587.36	14.97

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2014年度社会责任报告于2015年2月17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

适用 不适用

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

三、资产交易、企业合并事项

适用 不适用

(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
公司将珠海唐家湾铜鼓角项目的特定资产收益权转让给五矿国际信托有限公司，五矿信托以此特定资产收益权发起设立“五矿信托-珠海华发特定资产收益权投资集合资金信托计划”（以下简称“信托计划”），通过该信托计划融资人民币 10 亿元。公司下属子公司珠海铨国商贸发展有限公司以其持有的对公司 11.08 亿元的债权认购该信托计划的次级信托单位。	详见公司于 2014 年 4 月 8 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2014-010）。
公司与珠海市中泰投资有限公司（以下简称“目标公司”）及其股东陈春丽（以下简称“乙方”）、林建荫（以下简称“丙方”）签订《珠海市中泰投资有限公司股权转让及增资协议》（以下简称“增资协议”），公司对目标公司增资人民币 2,121,213,569.37 元，其中 270,000,000.00 元用于增加目标公司的注册资本；剩余 1,851,213,569.37 元用于增加目标公司的资本公积金。增资完成后将持有目标公司 90% 的股权。	详见公司于 2014 年 7 月 9 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号为：2014-034）。
公司收购上海金元惠理资产管理有限公司持有的威海华发房地产开发有限公司 49% 的股权，收购价格为人民币 637,800,000.00 元。	详见公司于 2014 年 10 月 18 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号为：2014-052）。
公司收购中融国际信托有限公司持有的珠海铨国商贸有限公司 49% 的股权，收购价格为人民币 1,270,000,000.00 元。	详见公司于 2014 年 12 月 13 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号为：2014-067）。

(二) 临时公告未披露或有后续进展的情况

1、收购资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润 (适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
大连森垒房地产有限公司	大连华藤房地产开发有限公司20%股权	2014年10月	5,493.30			否	依据评估结果协商确定	是	是		
盘锦华垒房地产开发有限公司	珠海铎创经贸发展有限公司18.94%的股权	2014年9月	59,700.00			否	依据评估结果协商确定	是	是		
上海钊锐投资中心(有限合伙)	中山市华屹房地产开发有限公司49%的股权	2014年9月	37,143.75			否	依据评估结果协商确定	是	是		
上海金元百利资产管理有限公司	广州华昊房地产开发有限公司49%股权	2014年11月	25,774.94			否	依据评估结果协商确定	是	是		

收购资产情况说明

注:经2013年股东大会授权批准,本公司收购盘锦华垒房地产开发有限公司(以下简称盘锦华垒)持有的本公司之子公司珠海铎创经贸发展有限公司(以下简称铎创经贸)3.79%的股权,收购价格为119,463,000.00元;本公司之子公司珠海华发投资发展有限公司(以下简称“华发投资”)收购盘锦华垒持有铎创经贸15.15%的股权,收购价格为477,537,000.00元。公司及子公司华发投资合计收购铎创经贸18.94%的股权。

2、 出售资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
沈阳辉山农业高新区建设开发有限公司	沈阳珠华保障房建设开发有限公司100%股权	2014年8月14日	15,150.25		3,472.86	否		是	是	5.52	

出售资产情况说明

根据2011年保障性住房合作协议,2014年8月本公司将持有的沈阳珠华保障房建设开发有限公司(以下简称保障房公司)100%股权转让给合作方下属公司。根据合作协议约定的服务内容及双方协商确认的价格为作价依据,转让价款151,502,500.00元,2014年8月14日完成工商变更登记手续,且于2014年8月14日收到全部股权转让价款。根据规定,股权处置的日期为2014年8月14日。

四、公司股权激励情况及其影响

□适用 √不适用

五、重大关联交易

√适用 □不适用

(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
确认 2013 年度日常关联交易	详见公司于 2014 年 4 月 11 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2014-013）。
公司拟通过珠海华发集团财务有限公司向下属子公司大连华藤房地产开发有限公司提供委托贷款，贷款金额为人民币 3,200 万元，贷款期限为 2 年，贷款年利率为 15%。	详见公司于 2014 年 8 月 16 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2014-039）。
公司拟通过珠海华发集团财务有限公司向下属子公司武汉中央商务区投资开发有限公司提供委托贷款，贷款金额为人民币 7,650 万元，贷款期限为 1 年，贷款年利率为 12%。	详见公司于 2014 年 9 月 6 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2014-043）。

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

(1) 公司于 2014 年 4 月 9 日召开的第八届董事局第三十二次会议审议通过了《关于 2014 年度日常关联交易的议案》，公司对 2014 年度可能与控股股东珠海华发集团有限公司（包括其全资、控股子公司）发生的日常关联交易进行了预计，预计情况详见公司于 2014 年 4 月 11 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2014-014）。报告期内公司日常关联交易进展情况详见本报告财务报表附注“十一、关联方及关联交易”。

(2) 经公司第八届董事局第三十二次会议审议通过并经公司 2013 年度股东大会批准，2014 年度授权公司及下属子公司（含控股子公司）向珠海华发集团财务有限公司申请贷款及授信额度总计为人民币 15 亿元，具体情况详见公司于 2014 年 4 月 11 日、2014 年 5 月 7 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2014-015、2014-023）。报告期内公司与集团财务公司关联交易情况详见本报告财务报表附注“十一、关联方及关联交易”。

六、重大合同及其履行情况**1 托管、承包、租赁事项**

□适用 √不适用

2 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 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	被担保方	担保金额	担保发生日期	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完	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	关联关系

	公司的关系			(协议签署日)				毕					
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	购房按揭人	59.81				连带责任担保	否	否		否	否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）										0			
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）										59.81			
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计										2,763,101.00			
报告期末对子公司担保余额合计（B）										2,763,101.00			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）										2,763,160.81			
担保总额占公司净资产的比例（%）										399.66			
其中：													
未到期担保可能承担连带清偿责任说明										无			

3 其他重大合同

1、重大土地出让及项目合作合同

序号	合同性质	地块名称	地块位置	合同主体	签约对方	签约日期	金额（万元）
1	土地出让合同	广州海珠区地块	海珠区宝岗大道地块	广州华晟房地产开发有限公司	广州市国土资源和房屋管理局	2014.1.28	29,191
2		广州芳信路地块	荔湾区秀水涌以北、郭村路以南、芳信路以西	广州华昊房地产开发有限公司	广州市国土资源和房屋管理局	2014.1.28	142,301
3		广州广钢新城地块	荔湾区芳村大道南以西、鹤洞路以南	广州华枫投资有限公司	广州市国土资源和房屋管理局	2014.2.21	291,570
4		武汉 P(2014)003 号	武汉汉阳区四新南路与梅林东路交叉口东北角	武汉华发中城房地产开发有限公司	武汉市国土资源和规划局	2014.3.28	49,700
5		武汉 P(2014)049 号	武汉汉阳区江城大道与四新南路交叉口东北角	武汉华发置业有限公司	武汉市国土资源和规划局	2014.7.3	21600
6		上海张江 A1-05 号	浦东新区张江南区配套生活基地	上海铨发创盛置业有限公司	上海市规划和国土资源管理局	2014.9.12	237,000
7		珠国土储 2014-31	珠海十字门商务区湾仔	珠海奥华企业管理咨询有限	珠海市国土资源管理局	2014.10.21	231,472

		号	片区、会展四路东侧	公司			
8		珠国土储2014-32号	珠海十字门商务区湾仔片区、会展四路东侧	珠海铎创经贸发展有限公司	珠海市国土资源管理局	2014.10.21	102,779
9		上海定海社区 B5-5 地块	上海定海社区 B5-5 地块	珠海华发置业发展有限公司	上海市规划和国土资源管理局	2014.11.13	60,700
10	增资协议	珠海华发峰景湾项目	香洲区湾仔南湾南路3003号	珠海华发实业股份有限公司	陈春丽、林建荫	2014.7.7	212,121

七、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

(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
------	--------	------------	--	------	---	---

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目否 达到原盈利预测及其原因作出说明

八、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	
	原聘任	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		4 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

九、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、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

十一、执行新会计准则对合并财务报表的影响

1 长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响

单位：元 币种：人民币

被投资单位	交易基本信息	2013年1月1日 归属于母公司 股东权益 (+/-)	2013年12月31日		
			长期股权投资 (+/-)	可供出售金融 资产 (+/-)	归属于母公司 股东权益 (+/-)
广发银行 股份有限 公司			-100,000.00	100,000.00	
珠海达盛 股份有限 公司*1			-	-	
珠海华发 置业有限 公司			-250,000.00	250,000.00	
珠海市裕 发实业投 资有限公 司			-50,000.00	50,000.00	
合计	/		-400,000.00	400,000.00	

*1 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 1,440,000.00 元全额计提减值准备。

2 准则其他变动的的影响

本公司根据修订后的《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》，对原资本公积中归属于其他综合收益的部分及外币报表折算差额予以调整，根据列报要求作为其他综合收益项目列报，并对年初数采用追溯调整法进行调整列报，追溯调整影响如下：

项目	2013 年 1 月 1 日		2013 年 12 月 31 日	
	调整前	调整后	调整前	调整后
资本公积	2,896,844.91	-	1,950,506.39	
外币报表折算差额	-	-	-461,884.60	
其他综合收益	-	2,896,844.91	-	1,488,621.79
合计	2,896,844.91	2,896,844.91	1,488,621.79	1,488,621.79

十二、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

“09 华发债”情况

2014 年 6 月，鹏元资信评估有限公司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 2014 年跟踪信用评级报告》，评级报告维持本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。

2014 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）。公司已于 2014 年 10 月 16 日实施了上述派息方案。

2014 年 10 月，按照《珠海华发实业股份有限公司关于“09 华发债”票面利率调整公告》， “09 华发债”的票面利率自 2014 年 10 月 16 日起上调 60 个基点至 7.60%，并在债券存续期后 3 年固定不变。具体内容详见公司于 2014 年 9 月 25 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2014-050）。

根据《珠海华发实业股份有限公司公开发行公司债券募集说明书》所设定的公司债券回售条款，本公司发行的珠海华发实业股份有限公司 2009 年公司债券（证券代码：122028，证券简称：“09 华发债”）的债券持有人在债券存续期间的第 5 个计息年度的付息日（2014 年 10 月 16 日）可将其持有的债券全部或部分按面值回售给本公司。具体回售方案详见公司于 2014 年 9 月 25 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2014-049）。本公司已于 2014 年 10 月 16 日对本次有效申报回售的“09 华发债”债券实施回售，具体回售结果详见公司于 2014 年 10 月 15 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2014-057）。

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

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）
不适用

3、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容
无

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、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	66,288
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	65,342

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限 售条件 股份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
珠海华发集团有限公司	0	179,055,046	21.91	0	质押	76,931,500	国有 法人
珠海华发汽车销售有限公司	0	12,068,524	1.48	0	质押	6,034,241	国有 法人
珠海华发物业管理服务有限公司	0	12,068,518	1.48	0	质押	6,034,259	国有 法人

中国工商银行—广发策略优选混合型证券投资基金	8,469,117	8,469,117	1.03	0	未知		未知
江苏橡树资本投资有限公司	500,000	8,000,000	0.98	0	未知		未知
谢可平	6,320,014	7,946,000	0.97	0	未知		未知
张忠刚	61,015	4,809,196	0.59	0	未知		未知
张沐城	4,560,000	4,560,000	0.56	0	未知		未知
中国农业银行股份有限公司—新华优选成长股票型证券投资基金	4,226,928	4,226,928	0.52	0	未知		未知
广州市泰奇食品有限公司	995,487	3,995,525	0.49	0	未知		未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
珠海华发集团有限公司	179,055,046	人民币普通股	179,055,046				
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				
中国工商银行—广发策略优选混合型证券投资基金	8,469,117	人民币普通股	8,469,117				
江苏橡树资本投资有限公司	8,000,000	人民币普通股	8,000,000				
谢可平	7,946,000	人民币普通股	7,946,000				
张忠刚	4,809,196	人民币普通股	4,809,196				
张沐城	4,560,000	人民币普通股	4,560,000				
中国农业银行股份有限公司—新华优选成长股票型证券投资基金	4,226,928	人民币普通股	4,226,928				
广州市泰奇食品有限公司	3,995,525	人民币普通股	3,995,525				
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>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。</p>						

四、控股股东及实际控制人变更情况

(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）；房屋租赁，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。
未来发展战略	华发集团确立了“3+1+2+X”业务组合布局：“3”表示3大核心业务——城市运营、房产开发、金融投资；“1”表示重点培育的业务——商贸物流，“2”表示2个配套业务——文教旅游、现代服务；“X”表示未来将要进入的潜在业务领域。

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及实际控制人没有发生变更。

(二) 实际控制人情况

1 法人

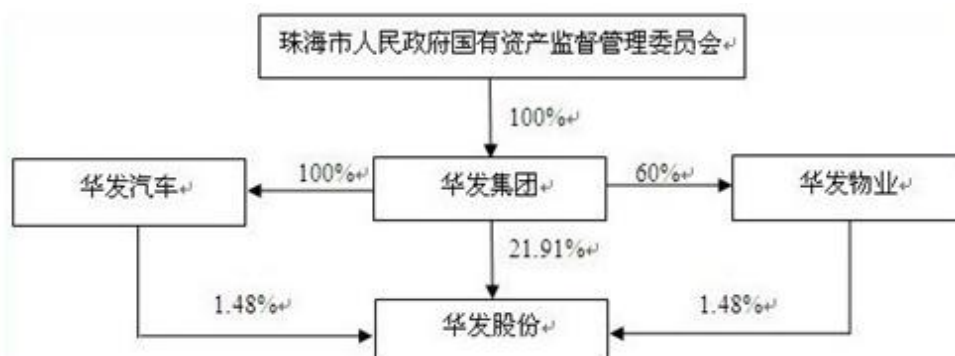
单位：元 币种：人民币

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



第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(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(注)	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)	报告期在其股东单位领薪情况
李光宁	董事局主席、总裁	男	43	2013年7月16日	2016年7月16日	723	723	0		307.35	
袁小波	董事局主席	男	62	2013年7月16日	2014年4月9日	0	0	0		105.48	
刘亚非	董事局副主席	男	58	2013年7月16日	2016年7月16日	0	0	0		243.49	
刘克	董事局副主席、	男	56	2013年7月16日	2016年7月16日	0	0	0		243.35	
王沛	董事、副总裁	女	51	2013年7月16日	2015年2月3日	0	0	0		243.35	
俞卫国	董事、副总裁	男	48	2013年7月16日	2016年7月16日	0	0	0		243.35	
吴东生	董事	男	55	2013年7月16日	2016年7月16日	10,850	10,850	0		243.35	
谢伟	董事	男	40	2014年5月6日	2016年7月16日	0	0	0		0	
张学兵	独立董事	男	50	2013年7月16日	2016年7月16日	0	0	0		20	
王全洲	独立董事	男	55	2013年7月16日	2016年7月16日	0	0	0		20	

陈世敏	独立董事	男	56	2013年7月16日	2016年7月16日	0	0	0		20	
江 华	独立董事	男	51	2013年7月16日	2016年7月16日	0	0	0		20	
陈 茵	副总裁	女	44	2013年7月16日	2016年7月16日	0	45,700	45,700	二级市场增持	243.35	
阳 静	副总裁	女	47	2013年7月16日	2016年7月16日	13,182	28,182	15,000	二级市场增持	243.35	
赵 晖	副总裁	男	47	2013年7月16日	2016年7月16日	0	0	0		243.35	
汤建军	副总裁	男	45	2013年8月19日	2016年7月16日	0	20,000	20,000	二级市场增持	159.91	
向 宇	副总裁	男	43	2014年5月7日	2016年7月16日	0	0	0		12.86	
侯贵明	董事局秘书	男	42	2013年7月16日	2016年7月16日	0	120,001	120,001	二级市场增持	243.35	
余淑玲	首席法务官	女	51	2013年7月16日	2016年7月16日	10,000	55,000	45,000	二级市场增持	243.35	
张 延	总工程师	男	46	2013年7月16日	2016年7月16日	0	30,000	30,000	二级市场增持	243.35	
何玉冰	首席财务官	女	38	2014年4月9日	2016年7月16日	0	25,017	25,017	二级市场增持	128.30	
葛志红	监事长	女	54	2013年11月22日	2016年7月16日	0	10,000	10,000	二级市场增持	124.57	
张葵红	监事	女	45	2013年11月22日	2016年7月16日	0	0	0		0	
阮宏洲	监事	男	42	2013年7月16日	2016年7月16日	2,171	2,171	0		86.70	
合计	/	/	/	/	/	36,926	347,644	310,718	/	3,682.16	/

姓名	最近 5 年的主要工作经历
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。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局长，2012 年 9 月起兼任本公司总裁。2014 年 4 月起任本公司董事局主席。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。
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。2014 年 4 月因年龄原因辞去董事局主席及在董事局所担任的一切职务。2014 年 4 月被授予珠海华发实业股份有限公司“董事局名誉主席”称号。
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局长。
刘 克	曾任深圳发展银行总行办公室主任、董事会首席秘书、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局长，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 月至 2015 年 2 月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 月至 2014 年 4 月任本公司财务总监，2005 年 2 月起任本公司董事。2014 年 4 月起兼任本公司副总裁。
吴东生	历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。
谢 伟	历任珠海华发实业股份有限公司董事局秘书、珠海铨创投资管理有限公司董事长、珠海铨创担保有限公司董事长、珠海铨创股权投资管理有限公司董事长、珠海金融投资控股有限公司副总经理、珠海华发集团有限公司总经理助理。现任珠海华发集团有限公司副总经理、珠海金融投资控股有限公司董事、总经理。2014 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	历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	历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	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、中成进出口股份有限公司、郑州煤矿机械集团股份有限公司、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。
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，珠海市繁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。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。
向 宇	历任武汉市住宅开发公司副总经理、武汉汉飞投资控股集团有限公司常务副总经理、武汉中央商务区城建开发有限公司总经理、武汉中央商务区投资开发有限公司董事长、武汉中央商务区资产经营管理有限公司董事长、武汉中央商务区投资开发有限公司总经理、武汉中央商务区投资控股集团有限公司副总经理、武汉中央商务区城建开发有限公司董事长。2014年5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，珠海铨创投资担保公司总经理，珠海铨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月起任本公司首席法务官。
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科科长，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。
何玉冰	曾任珠海华发集团有限公司财务部副经理，2007年9月起担任本公司计划财务部经理。2014年4月起任本公司首席财务官。
葛志红	历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。

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、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

适用 不适用

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
葛志红	珠海华发集团有限公司	监事会副主席
谢 伟	珠海华发集团有限公司	副总经理

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务
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

上述人员其他兼职情况详见其工作经历。

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。公司董事、监事薪酬由股东大会确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	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
李光宁	董事局主席	选举	董事局选举
袁小波	董事局主席	离任	年龄原因离任
谢伟	董事	选举	股东大会选举
俞卫国	副总裁	聘任	董事局聘任
向宇	副总裁	聘任	董事局聘任
何玉冰	首席财务官	聘任	

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	267
主要子公司在职员工的数量	2,492
在职员工的数量合计	2,759
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	4
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	689
销售人员	579
技术人员	910
财务人员	162
行政人员	419
合计	2,759
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大学本科及以上	1,404
大专	984
中专、技校及高中	371
合计	2,759

(二) 薪酬政策

1、完善现有员工薪酬体系：为缓冲股份公司部门主管与部门副总监的总薪酬差距，畅通股份公司内部员工晋升通道，参考同业薪酬数据，于现有薪酬体系中“部门主管”和“部门副总监”之间增设“业务经理”职系。符合公司总体薪酬策略，现有员工晋升，可平稳套入，不会造成人力成本的极大增加；对外招聘，提供有一定竞争力的薪酬。

2、优化基层员工薪酬结构：为构建适合的薪酬结构，满足员工高现金性收入需求，降低外部招聘难度，在保持总薪酬不变的前提下，2014年对股份公司基层员工的薪酬结构予以优化，提高了员工满意度。

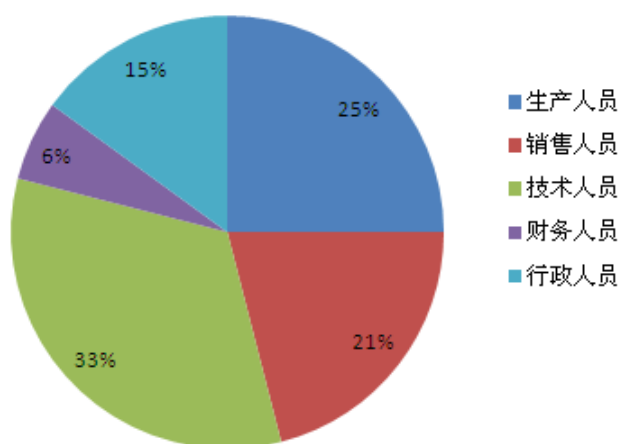
3、开展人力资源盘点工作，通过业绩考核和员工素质评价结果，对公司现有人员分为明星员工、良好员工、合格员工、需改进员工，为下一步人才选拔和干部任用等人力资源提升提供基础数据。

(三) 培训计划

公司2015年的培训重点将根据公司战略目标和发展的需求，重点围绕现任管理人员管理与领导力培养、管理人才梯队建设、专业提升与解决问题类培训、职业化素养和应届生培养五大方面展开。

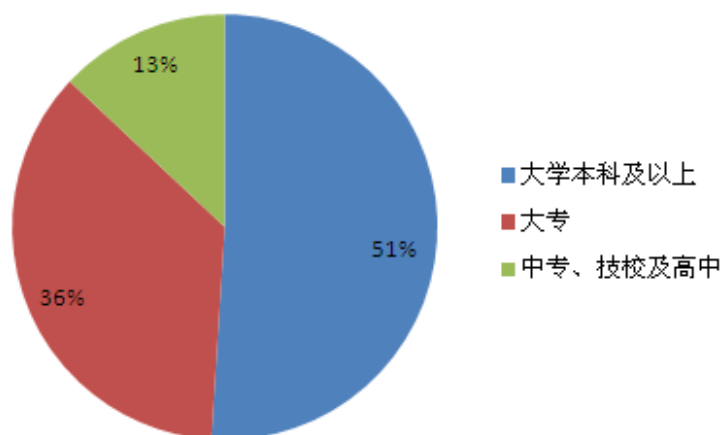
(四) 专业构成统计图

专业构成比例



(五) 教育程度统计图

教育程度构成比例



(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《投资者投诉处理制度》、《资金管理小组工作细则》，修订了《公司章程》、《监事会议事规则》和《内部控制评价管理办法》等一系列制度，进一步规范了公司运作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 1 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 29 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 5 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合规性进行监督，并独立发表意见。

5、关于绩效评价与激励约束机制：公司正逐步建立健全公正、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》、《证券日报》、《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。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异；如有差异，应当说明原因不适用

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
2013 年度股东大会	2014 年 5 月 6 日	关于《2013 年度董事局工作报告》的议案；关于《2013 年度监事会工作报告》的议案；关于《2013 年度报告》全文及摘要的议案；关于《2013 年度财务决算报告》的议案；关于《2014 年度财务预算报告》的议案；关于 2013 年度利润分配方案的议案；关于《2013 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；关于公司向金融机构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；关于公司向集团财务公司申请贷款及综合授信的议案；关于公司为下属子公司向集团财务公司贷款及综合授信提供担保的议案；关于授权公司经营班子开展对外投资的议案；关于授权公司经营班子开展土地购置的议案；关于续	全部议案通过	http://www.sse.com.cn/	2014 年 5 月 7 日

		聘会计师事务所的议案；关于修改《监事会议事规则》的议案；关于修改《公司章程》的议案；关于增补公司董事的议案；关于修改《董事局议事规则》的议案；			
2014 年第一次临时股东大会	2014 年 9 月 29 日	关于 2013 年度公司董事薪酬或津贴的议案；关于 2013 年度公司监事薪酬的议案	全部议案通过	http://www.sse.com.cn/	2014 年 5 月 7 日

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况 出席股东大会的次数
		本年应参加董事会次数	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	
李光宁	否	29	29	28	0	0	否	2
袁小波	否	13	13	12	0	0	否	0
刘亚非	否	29	29	28	0	0	否	0
刘克	否	29	29	28	0	0	否	0
王沛	否	29	29	28	0	0	否	0
俞卫国	否	29	29	28	0	0	否	2
吴东生	否	29	29	28	0	0	否	0
谢伟	否	13	13	13	0	0	否	1
张学兵	是	29	29	28	0	0	否	0
王全洲	是	29	29	28	0	0	否	0
陈世敏	是	29	29	28	0	0	否	0
江华	是	29	29	28	0	0	否	1

年内召开董事会会议次数	29
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	28
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、董事会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 2014 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。独立董事履职情况及审计委员会履职情况详见公司于 2015 年 2 月 17 日在上海证券交易所网站上披露的《独立董事述职报告》及《审计委员会 2014 年度履职报告》。

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《内部控制评价报告》于 2015 年 2 月 17 日刊登在上海证券交易所网站上。

是否披露内部控制自我评价报告：是

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 2014 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 2015 年 2 月 17 日刊登在上海证券交易所网站上。

是否披露内部控制审计报告：是

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

审计报告

大华审字[2015]001552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2014年12月31日的合并及母公司资产负债表,2014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 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2014 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：张海龙

二〇一五年二月十六日

一、财务报表

合并资产负债表
2014 年 12 月 31 日

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	六、注释 1	6,644,985,860.37	6,417,535,971.52
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、注释 2	1,778,631.60	5,856,104.10
预付款项	六、注释 3	8,618,161,793.72	6,136,019,715.04
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、注释 4	108,931,838.83	114,205,657.39
买入返售金融资产			
存货	六、注释 5	48,026,680,150.97	30,241,894,314.78
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、注释 6	525,903,831.19	
流动资产合计		63,926,442,106.68	42,915,511,762.83
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	六、注释 7	7,950,123.60	4,804,775.68
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、注释 8	135,160,140.91	127,125,406.79
投资性房地产	六、注释 9	2,270,181,900.00	
固定资产	六、注释 10	557,236,927.36	518,272,716.43
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、注释 11	80,606,114.47	64,048,497.55
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、注释 12	103,058,175.65	55,604,554.38
递延所得税资产	六、注释 13	297,255,503.21	42,799,528.19
其他非流动资产	六、注释 14	53,200,000.00	

非流动资产合计		3,504,648,885.20	812,655,479.02
资产总计		67,431,090,991.88	43,728,167,241.85
流动负债:			
短期借款	六、注释 15	5,769,810,000.00	946,900,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	六、注释 16	165,000,000.00	9,612,476.38
应付账款	六、注释 17	2,743,458,536.75	2,586,226,122.26
预收款项	六、注释 18	5,136,733,478.53	5,656,436,931.00
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	六、注释 19	16,709,365.48	11,676,474.41
应交税费	七、注释 20	316,549,665.65	-80,341,448.65
应付利息	六、注释 21	69,070,750.83	126,796,058.55
应付股利	六、注释 22		493,989.00
其他应付款	六、注释 23	6,136,911,547.79	2,575,996,625.85
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	六、注释 24	12,988,150,000.00	7,183,400,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		33,342,393,345.03	19,017,197,228.80
非流动负债:			
长期借款	六、注释 25	19,284,580,000.00	12,848,330,000.00
应付债券	六、注释 26	1,799,279,000.00	1,794,022,718.75
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	六、注释 13	18,943,855.93	5,842,980.12
其他非流动负债			
非流动负债合计		21,102,802,855.93	14,648,195,698.87
负债合计		54,445,196,200.96	33,665,392,927.67
所有者权益			
股本	六、注释 27	817,045,620.00	817,045,620.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、注释 28	1,651,351,729.65	1,614,161,371.46

减：库存股			
其他综合收益	六、注释 29	12,486,704.28	1,488,621.79
专项储备			
盈余公积	六、注释 30	206,198,656.04	204,345,021.99
一般风险准备			
未分配利润	六、注释 31	4,226,721,546.32	3,745,282,216.31
归属于母公司所有者权益合计		6,913,804,256.29	6,382,322,851.55
少数股东权益		6,072,090,534.63	3,680,451,462.63
所有者权益合计		12,985,894,790.92	10,062,774,314.18
负债和所有者权益总计		67,431,090,991.88	43,728,167,241.85

法定代表人：李光宁 主管会计工作负责人：何玉冰 会计机构负责人：陈新云

母公司资产负债表

2014 年 12 月 31 日

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		2,680,903,196.49	2,277,427,728.17
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十六、注释 1	24,129.29	5,573,921.88
预付款项		376,843,156.36	1,009,493,831.93
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十六、注释 2	10,666,267,581.34	5,425,203,704.82
存货		2,360,532,576.66	233,491,918.03
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		59,860,000.00	
流动资产合计		16,144,430,640.14	8,951,191,104.83
非流动资产：			
可供出售金融资产		7,950,123.60	4,804,775.68
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六、注释 3	19,008,950,829.73	12,194,556,951.57
投资性房地产			
固定资产		111,333,411.57	115,175,751.89
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			

油气资产			
无形资产		16,008,753.87	15,377,104.09
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		28,860,863.89	16,443,620.48
其他非流动资产		77,000,000.00	634,800,000.00
非流动资产合计		19,250,103,982.66	12,981,158,203.71
资产总计		35,394,534,622.80	21,932,349,308.54
流动负债：			
短期借款		1,191,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		57,331,739.13	64,926,113.64
预收款项		8,205,391.41	8,275,961.41
应付职工薪酬		15,468,173.60	7,594,556.92
应交税费		18,437,025.30	17,480,747.49
应付利息		28,488,584.17	26,250,000.00
应付股利			493,989.00
其他应付款		24,032,411,738.77	12,474,867,804.89
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		2,474,700,000.00	789,400,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		27,826,042,652.38	13,389,289,173.35
非流动负债：			
长期借款		1,470,030,000.00	2,374,730,000.00
应付债券		1,799,279,000.00	1,794,022,718.75
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		1,499,005.78	650,168.79
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,270,808,005.78	4,169,402,887.54
负债合计		31,096,850,658.16	17,558,692,060.89
所有者权益：			
股本		817,045,620.00	817,045,620.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,712,089,351.74	2,712,089,351.74
减：库存股			
其他综合收益		4,497,017.32	1,950,506.39

专项储备			
盈余公积		206,198,656.04	204,345,021.99
未分配利润		557,853,319.54	638,226,747.53
所有者权益合计		4,297,683,964.64	4,373,657,247.65
负债和所有者权益总计		35,394,534,622.80	21,932,349,308.54

法定代表人：李光宁 主管会计工作负责人：何玉冰 会计机构负责人：陈新云

合并利润表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	六、注释 32	7,104,302,025.48	7,017,125,542.69
其中：营业收入		7,104,302,025.48	7,017,125,542.69
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		6,314,824,842.43	6,193,411,369.36
其中：营业成本	六、注释 32	4,665,820,294.57	4,859,594,646.38
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	六、注释 33	992,282,458.06	773,545,098.61
销售费用	六、注释 34	240,821,919.19	188,085,629.60
管理费用	六、注释 35	342,870,842.17	285,902,917.94
财务费用	六、注释 36	72,258,762.58	71,597,761.91
资产减值损失	六、注释 37	770,565.86	14,685,314.92
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	六、注释 38	6,657,093.42	
投资收益（损失以“－”号填列）	六、注释 39	48,580,038.53	26,293,399.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		844,714,315.00	850,007,572.42
加：营业外收入	六、注释 40	17,127,770.72	11,056,905.72

其中：非流动资产处置利得			1,280.00
减：营业外支出	六、注释 41	20,800,945.88	4,859,040.70
其中：非流动资产处置损失		465,651.32	311,191.13
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		841,041,139.84	856,205,437.44
减：所得税费用	六、注释 42	212,280,112.05	308,527,338.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		628,761,027.79	547,678,099.44
归属于母公司所有者的净利润		646,702,088.06	538,337,740.20
少数股东损益		-17,941,060.27	9,340,359.24
六、其他综合收益的税后净额	六、注释 43	10,998,082.49	-1,408,223.12
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		10,998,082.49	-1,408,223.12
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		10,998,082.49	-1,408,223.12
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		2,546,510.93	-946,338.52
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额		103,206.51	-461,884.60
6.			
7.投资性房地产初始公允价值变动		8,348,365.05	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		639,759,110.28	546,269,876.32
归属于母公司所有者的综合收益总额		657,700,170.55	536,929,517.08
归属于少数股东的综合收益总额		-17,941,060.27	9,340,359.24
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.79	0.66
（二）稀释每股收益(元/股)		0.79	0.66

定代表人：李光宁 主管会计工作负责人：何玉冰 会计机构负责人：陈新云

母公司利润表
2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十六、注 释 4	165,317,697.83	83,193,154.79
减: 营业成本	十六、注 释 4	14,815,156.65	16,566,753.78
营业税金及附加		21,694,880.48	15,556,034.62
销售费用		1,897,418.22	2,617,465.37
管理费用		199,226,789.54	83,378,782.80
财务费用		-83,548,060.24	50,028,248.65
资产减值损失		49,668,973.65	28,530,774.21
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)	十六、注 释 5	112,921,143.27	125,571,566.38
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		74,483,682.80	12,086,661.74
加: 营业外收入		4,971.62	64,871.00
其中: 非流动资产处置利得			
减: 营业外支出		2,016,567.77	110,947.94
其中: 非流动资产处置损失		51,820.79	110,947.94
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		72,472,086.65	12,040,584.80
减: 所得税费用		-12,417,243.41	-7,128,146.55
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		84,889,330.06	19,168,731.35
五、其他综合收益的税后净额		2,546,510.93	-946,338.52
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		2,546,510.93	-946,338.52
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		2,546,510.93	-946,338.52
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		87,435,840.99	18,222,392.83

法定代表人: 李光宁 主管会计工作负责人: 何玉冰 会计机构负责人: 陈新云

合并现金流量表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		8,111,518,834.61	7,863,631,088.85
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、注释 44.1	1,430,501,441.59	451,175,081.69
经营活动现金流入小计		9,542,020,276.20	8,314,806,170.54
购买商品、接受劳务支付的现金		4,617,947,044.40	4,150,804,466.90
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		490,086,450.03	414,120,964.34
支付的各项税费		1,517,648,651.56	965,880,750.15
支付其他与经营活动有关的现金	六、注释 44.2	884,216,474.45	1,912,190,911.90
经营活动现金流出小计		7,509,898,620.44	7,442,997,093.29
经营活动产生的现金流量净额		2,032,121,655.76	871,809,077.25
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		5,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		1,066,684.44	275,298.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		258,830.00	18,771.90
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		151,439,864.23	78,745,944.03
收到其他与投资活动有关的现金	六、注释 44.3	7,956,654.12	
投资活动现金流入小计		165,722,032.79	79,040,014.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		18,035,787,621.24	7,131,590,001.30
投资支付的现金		3,214,582,906.14	1,988,126,603.50
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		21,250,370,527.38	9,119,716,604.80
投资活动产生的现金流量净额		-21,084,648,494.59	-9,040,676,590.39
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		5,400,000,000.00	2,224,700,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		5,400,000,000.00	2,224,700,000.00
取得借款收到的现金		28,397,460,000.00	16,688,567,103.42
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		33,797,460,000.00	18,913,267,103.42
偿还债务支付的现金		11,334,271,000.00	6,250,389,820.87
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,316,450,939.46	1,860,194,402.25
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		14,650,721,939.46	8,110,584,223.12
筹资活动产生的现金流量净额		19,146,738,060.54	10,802,682,880.30
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		190,580.68	-465,017.85
五、现金及现金等价物净增加额		94,401,802.39	2,633,350,349.31
加：期初现金及现金等价物余额		6,320,403,571.98	3,687,053,222.67
六、期末现金及现金等价物余额		6,414,805,374.37	6,320,403,571.98

法定代表人：李光宁 主管会计工作负责人：何玉冰 会计机构负责人：陈新云

母公司现金流量表

2014年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		26,144,839.66	29,869,418.96
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		7,898,768,017.21	6,052,059,527.31
经营活动现金流入小计		7,924,912,856.87	6,081,928,946.27
购买商品、接受劳务支付的现金		9,249,605.26	11,159,551.95
支付给职工以及为职工支付的现金		150,282,333.31	67,056,395.84
支付的各项税费		25,525,515.26	14,284,593.20
支付其他与经营活动有关的现金		1,229,364,259.17	204,759,966.44
经营活动现金流出小计		1,414,421,713.00	297,260,507.43
经营活动产生的现金流量净额		6,510,491,143.87	5,784,668,438.84
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		954,345,815.53	
取得投资收益收到的现金		47,234,330.02	96,817,798.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,680.00	

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		151,502,500.00	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		1,153,084,325.55	175,571,566.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,029,748,205.20	969,630,820.00
投资支付的现金		7,685,806,199.87	5,013,271,894.16
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		8,715,554,405.07	5,982,902,714.16
投资活动产生的现金流量净额		-7,562,470,079.52	-5,807,331,147.78
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,246,000,000.00	2,784,230,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,246,000,000.00	2,784,230,000.00
偿还债务支付的现金		1,275,121,000.00	919,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		495,424,596.03	258,413,705.85
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		1,770,545,596.03	1,177,513,705.85
筹资活动产生的现金流量净额		1,475,454,403.97	1,606,716,294.15
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		423,475,468.32	1,584,053,585.21
加：期初现金及现金等价物余额		2,257,427,728.17	673,374,142.96
六、期末现金及现金等价物余额		2,680,903,196.49	2,257,427,728.17

法定代表人：李光宁 主管会计工作负责人：何玉冰 会计机构负责人：陈新云

合并所有者权益变动表
2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积			一般风险准备	未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	817,045,620.00				1,614,161,371.46		1,488,621.79		204,345,021.99		3,745,282,216.31	3,680,451,462.63	10,062,774,314.18
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	817,045,620.00				1,614,161,371.46		1,488,621.79		204,345,021.99		3,745,282,216.31	3,680,451,462.63	10,062,774,314.18
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					37,190,358.19		10,998,082.49		1,853,634.05		481,439,330.01	2,391,639,072.00	2,923,120,476.74
（一）综合收益总额							10,998,082.49				646,702,088.06	-17,941,060.27	639,759,110.28
（二）所有者投入和减少资本					37,190,358.19							2,409,580,132.27	2,446,770,490.46
1. 股东投入的普通股												5,400,000,000.00	5,400,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					37,190,358.19							-2,990,419,867.73	-2,953,229,509.54
（三）利润分配									1,853,634.05		-165,262,758.05		-163,409,124.00
1. 提取盈余公积									1,853,634.05		-1,853,634.05		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-163,409,124.00		-163,409,124.00

4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	817,045,620.00			1,651,351,729.65		12,486,704.28		206,198,656.04		4,226,721,546.32	6,072,090,534.63	12,985,894,790.92

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	817,045,620.00				2,311,718,167.47		2,896,844.91		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													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	817,045,620.00				2,311,718,167.47		2,896,844.91		204,345,021.99		3,288,649,038.11	2,123,007,517.03	8,747,662,209.51
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-697,556,796.01		-1,408,223.12				456,633,178.20	1,557,443,945.60	1,315,112,104.67
(一) 综合收益总额							-1,408,223.12				538,337,740.20	9,340,359.24	546,269,876.32
(二) 所有者投入和减少资本					-697,556,796.01							1,548,103,586.36	850,546,790.35

1. 股东投入的普通股										2,224,700,000.00	2,224,700,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他				-697,556,796.01						-676,596,413.64	-1,374,153,209.65
(三) 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. 对所有者(或股东)的分配									-81,704,562.00		-81,704,562.00
4. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	817,045,620.00			1,614,161,371.46	1,488,621.79	204,345,021.99	3,745,282,216.31	3,680,451,462.63		10,062,774,314.18	

法定代表人：李光宁 主管会计工作负责人：何玉冰 会计机构负责人：陈新云

母公司所有者权益变动表
2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	817,045,620.00				2,712,089,351.74		1,950,506.39		204,345,021.99	638,226,747.53	4,373,657,247.65
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	817,045,620.00				2,712,089,351.74		1,950,506.39		204,345,021.99	638,226,747.53	4,373,657,247.65
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							2,546,510.93		1,853,634.05	-80,373,427.99	-75,973,283.01
（一）综合收益总额							2,546,510.93			84,889,330.06	87,435,840.99
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									1,853,634.05	-165,262,758.05	-163,409,124.00
1. 提取盈余公积									1,853,634.05	-1,853,634.05	
2. 对所有者（或股东）的分配										-163,409,124.00	-163,409,124.00
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或											

股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	817,045,620.00				2,712,089,351.74		4,497,017.32		206,198,656.04	557,853,319.54	4,297,683,964.64

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	817,045,620.00				2,712,089,351.74		2,896,844.91		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、本年期初余额	817,045,620.00				2,712,089,351.74		2,896,844.91		204,345,021.99	700,762,578.18	4,437,139,416.82
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-946,338.52			-62,535,830.65	-63,482,169.17
(一) 综合收益总额							-946,338.52			19,168,731.35	18,222,392.83
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配										-81,704,562.00	-81,704,562.00
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的										-81,704,562.00	-81,704,562.00

分配										
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	817,045,620.00			2,712,089,351.74		1,950,506.39		204,345,021.99	638,226,747.53	4,373,657,247.65

法定代表人：李光宁 主管会计工作负责人：何玉冰 会计机构负责人：陈新云

二、公司基本情况

1. 公司概况

(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。

经过历年派送红股、配售新股、转增股本等，截至2014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：李光宁。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) 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。

(三) 公司业务性质和主要经营活动

本公司属于房地产开发与经营行业。主要产品是住宅、车库及商铺等。

(四) 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于2015年2月16日批准报出。

2. 合并财务报表范围

本报告期纳入合并财务报表范围的子公司以及本部共计94家，子公司具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
1、中山市华发房地产开发有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
2、珠海奥特美康体企业管理有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
3、珠海华发投资发展有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
4、珠海华发建筑设计咨询有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
5、珠海华发房地产营销顾问有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
6、珠海华发文化传播有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
7、珠海华发装饰工程有限公司	控股子公司	一级子公司	53.18	53.18
8、珠海华纳投资发展有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
9、珠海华融投资发展有限公司	控股子公司	一级子公司	60.86	60.86
10、珠海华福商贸发展有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
11、珠海华耀商贸发展有限公司	控股子公司	二级子公司	70	70
12、珠海华发园林工程有限公司	控股子公司	二级子公司	51	51
13、中山市华屹房地产开发有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
14、中山市华晟房地产开发有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
15、珠海华发房地产开发有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
16、珠海奥华企业管理咨询有限公司	控股子公司	二级子公司	51	51
17、珠海容阔国际幼稚园	全资子公司	二级子公司	100	100
18、包头市华发置业有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
19、大连华发房地产开发有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
20、珠海市华荣房产开发有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
21、珠海华发商用房产管理有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
22、广西华诚房地产投资有限公司	控股子公司	一级子公司	75	75
23、沈阳华纳置业有限公司	控股子公司	一级子公司	65.97	65.97
24、沈阳华耀置业有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
25、重庆华发投资有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
26、武汉华发置业有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
27、成都华发投资有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
28、大连华枫房地产开发有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
29、沈阳华远置业有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
30、沈阳华荣置业有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
31、威海华发投资有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
32、荣成华发房地产开发有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
33、沈阳华畅置业有限公司	控股子公司	一级子公司	51	51
34、沈阳华博置业有限公司	控股子公司	一级子公司	51	51
35、沈阳华灏置业有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
36、沈阳华壤置业有限公司	控股子公司	一级子公司	51	51
37、珠海华发房地产代理有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
38、珠海华发文化俱乐部	全资子公司	一级子公司	100	100
39、珠海市奥特美职业培训学校	全资子公司	二级子公司	100	100
40、珠海斗门容阔国际幼稚园	全资子公司	三级子公司	100	100
41、广州华枫投资有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
42、珠海铎图商贸有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
43、珠海华亿投资有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
44、盘锦华发教育投资有限公司	控股子公司	二级子公司	50	66.67
45、珠海华焯装饰设计工程有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
46、珠海铎国商贸有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
47、华发实业（香港）有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
48、广州华发澳娱投资有限公司	控股子公司	一级子公司	51	51
49、广西华明投资有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
50、威海华发房地产开发有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
51、北京铎富永盛投资有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
52、珠海华发购物中心经营有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
53、珠海华商百货有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
54、广州华荣房地产开发有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
55、广州华昊房地产开发有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
56、广州华晟房地产开发有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
57、武汉华发鸿瑞房地产开发有限公司	控股子公司	二级子公司	99	99
58、武汉华茂茂盛房地产开发有限公司	控股子公司	二级子公司	99	99
59、珠海横琴华发房地产投资有限公司	控股子公司	一级子公司	51	51
60、珠海华发置业发展有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
61、珠海华发软件有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
62、珠海华发企业管理有限公司	控股子公司	二级子公司	96	96
63、珠海市华发信息咨询有限公司	控股子公司	二级子公司	94.74	94.74
64、珠海铎创经贸发展有限公司	控股子公司	一级子公司	75.35	75.35
65、珠海华茂房地产投资顾问有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
66、珠海华郡房产开发有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
67、包头市名流置业有限责任公司	全资子公司	二级子公司	100	100
68、珠海市永宏基商贸有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
69、中山市华发生态园房地产开发有限公司	控股子公司	一级子公司	91.379	91.379
70、中山市紫悦山苑房地产开发有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
71、大连华藤房地产开发有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
72、珠海华明科技发展有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
73、珠海市银河房地产开发有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
74、大连华坤房地产开发有限公司	控股子公司	一级子公司	80	80
75、盘锦华发房地产开发有限公司	控股子公司	一级子公司	50	60
76、珠海市浩丰贸易有限公司	控股子公司	一级子公司	60.60	60.60
77、武汉中央商务区投资开发有限公司	控股子公司	二级子公司	50.49	50.49
78、武汉华发中城房地产开发有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
79、广州华宁房地产开发有限公司	控股子公司	二级子公司	51	51
80、广州华创房地产开发有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
81、沈阳华地商业投资有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
82、武汉华耀房地产开发有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
83、上海铨发创盛置业有限公司	控股子公司	一级子公司	52.63	52.63
84、铨创置业（澳门）一人有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
85、天津华发置业有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
86、珠海市中泰投资有限公司	控股子公司	一级子公司	90	90
87、上海铨福创盛置业有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
88、武汉华发商都商业管理有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
89、上海铨鹏置业发展有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
90、珠海华发景龙建设有限公司	控股子公司	一级子公司	50	60
91、珠海华海置业有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
92、珠海华发商业经营管理有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
93、珠海华发新天地商业经营有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100

子公司的持股比例不同于表决权比例的原因、以及持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据说明详见“附注八、在其他主体中的权益（一）在子公司中权益”。

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 16 户，减少 2 户，其中：

1. 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	变更原因
1、武汉华发中城房地产开发有限公司	新设
2、广州华宁房地产开发有限公司	新设
3、广州华创房地产开发有限公司	新设
4、沈阳华地商业投资有限公司	新设
5、武汉华耀房地产开发有限公司	新设
6、上海铨发创盛置业有限公司	新设
7、铨创置业（澳门）一人有限公司	新设
8、天津华发置业有限公司	新设
9、珠海市中泰投资有限公司	非同一控制下企业合并
10、上海铨福创盛置业有限公司	新设
11、武汉华发商都商业管理有限公司	新设
12、上海铨鹏置业发展有限公司	新设
13、珠海华发景龙建设有限公司	新设
14、珠海华海置业有限公司	新设
15、珠海华发商业经营管理有限公司	新设

名称	变更原因
16、珠海华发新天地商业经营有限公司	新设

2. 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过委托经营或出租等方式丧失控制权的经营实体

名称	变更原因
1、沈阳珠华保障房建设开发有限公司	出售
2、辽宁华发投资有限公司	注销

合并范围变更主体的具体信息详见“附注七、合并范围的变更”。

三、财务报表的编制基础

1. 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，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(2014年修订)的规定，编制财务报表。

2. 持续经营

本公司自报告期末起12个月不存在对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

四、重要会计政策及会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。境外子公司以其经营所处的主要经济环境中的货币为记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

4. 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

(1) 个别财务报表

公司以支付现金、转让非现金资产、承担债务方式或以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益；与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润；与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，作为计入债务性工具的初始确认金额。

被合并方存在合并财务报表，则以合并日被合并方合并财务报表中归属于母公司的所有者权益为基础确定长期股权投资的初始投资成本。

(2) 合并财务报表

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

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，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性工具或债务性工具的公允价值。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

本公司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；本公司作为合并对价发行的权益性工具或债务性工具的交易费用，计入权益性工具或债务性工具的初始确认金额。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。本公司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。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，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，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，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；

合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

(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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期投资收益。

5. 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括母公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余部分仍应当冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司以及业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司以及业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司以及业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，本公司处置子公司以及业务，则该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

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

本公司因购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，对于新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，应当调整合并财务报表中的资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）的余额不足冲减的，调整留存收益。

6. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

- (1) 合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。
- (2) 合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。
- (3) 其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2. 共同经营会计处理方法

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

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；

- (2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

7. 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

8. 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。

9. 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类

管理层根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将金融资产和金融负债分为不同类别：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（或金融负债）；持有至到期投资；应收款项（相关说明见附注四之（十））；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2. 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或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资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- 1) 取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；
- 2) 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；
- 3) 属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

- 1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；
- 2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；
- 3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；
- 4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的

混合工具。

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或金融负债，在取得时以公允价值(扣除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)作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其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性金融资产。

本公司对持有至到期投资，在取得时按公允价值(扣除已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产；重分类日，该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入其他综合收益，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。但是，遇到下列情况可以除外：

1) 出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内)，且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

2) 根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

3) 出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

(3) 可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

本公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值(扣除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)和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产的公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

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

(4) 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。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4. 金融负债终止确认条件

金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（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。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给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。

5. 金融工具的公允价值确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（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) 确定其公允价值; 初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债, 以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

6. 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”。

10. 应收款项

(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额在 500 万元 (含 500 万元) 以上的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	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。

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项:

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
采用账龄分析法计提坏账准备的	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,
采用余额百分比法计提坏账准备的	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,

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的
 适用 不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
----	--------------	---------------

1 年以内（含 1 年）	10	10
1—2 年	20	20
2—3 年	40	40
3 年以上	60	60

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的
适用 不适用

组合名称	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
本公司对下属控股公司的应收款项	1	1
本公司下属控股公司之间的应收款项	1	1

组合中，采用其他方法计提坏账准备的
适用 不适用

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	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。
坏账准备的计提方法	根据应收款项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。

(4). 其他

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。

11. 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。

3.出租开发产品

本公司出租开发产品核算本公司作为存货的房地产，该等物业管理层主要意图或目的是出售，次要目的是取得临时性租金。

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。

4.存货盘存制度

采用永续盘存制。

5.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。

12. 长期股权投资

1. 投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四 / (四) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认方法

(1) 成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

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，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

(2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

本公司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和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3. 长期股权投资核算方法的转换

(1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

(2)公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

(3)权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

(4)成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

(5)成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

4.长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、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。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，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，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相应对享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，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，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(2) 在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

5.共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同

控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：（1）在被投资单位的董事局或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

6.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。

13. 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事局作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本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。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以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。

投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的依据为：①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

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

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

14. 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). 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	30	10	3
运输工具	年限平均法	10	10	9
办公设备及其他	年限平均法	5	10	18

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。

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- (1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- (2) 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- (3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

(4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值, 几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

(5) 租赁资产性质特殊, 如果不作较大改造, 只有本公司才能使用。

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

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的, 在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的, 在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(4) 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中, 外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费, 以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本, 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。投资者投入的固定资产, 按投资合同或协议约定的价值作为入账价值, 但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。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。

(5) 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出, 符合固定资产确认条件的, 计入固定资产成本; 不符合固定资产确认条件的, 在发生时计入当期损益。

(2) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时, 终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(6) 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。

15. 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。

16. 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。

17. 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。

18. 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。

19. 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。

20. 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

(1)、短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

(2)、离职后福利的会计处理方法

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

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

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

(3)、辞退福利的会计处理方法

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在发生当期计入当期损益。

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

21. 维修基金

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

22. 质量保证金

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

23. 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。

24. 股份支付

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。

5. 对于存在修改条款和条件的情况的，本期的修改情况及相关会计处理

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。

25. 优先股、永续债等其他金融工具

本公司按照金融工具准则的规定，根据所发行优先股、永续债等金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具：

1. 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

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

2. 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

- (1) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债合同义务；
- (2) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

3. 会计处理方法

对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理，手续费、佣金等交易费用从权益中扣除；

对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益，手续费、佣金等交易费用计入所发行工具的初始计量金额。

26. 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。

27. 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。

(1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

(2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

28. 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。

29. 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)、经营租赁的会计处理方法

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。

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。

(2)、融资租赁的会计处理方法

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。

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。

30. 其他重要的会计政策和会计估计

(1)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。

(2)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%以上时可以不再

提取：

(3) 提取任意盈余公积金；

(4) 分配利润

31. 重要会计政策和会计估计的变更

(1)、重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注 (受重要影响的报表项目名称和金额)
对持有的对被投资单位不具有控制、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权益性投资调整到可供出售金融资产中进行核算	公司第八届董事局第四十四次会议	
对原资本公积中归属于其他综合收益的部分及外币报表折算差额进行调整，作为其他综合收益项目列报	公司第八届董事局第四十四次会议	
投资性房地产后续支出由成本模式变更为公允价值模式	公司第八届董事局第四十四次会议	

其他说明

(1) 长期股权投资

本公司根据新修订的《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》，将原成本法核算的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的权益性投资纳入可供出售金融资产核算，其中：在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具按照成本进行后续计量，其他权益工具按公允价值进行后续计量。上述会计政策变更追溯调整影响如下：

被投资单位	持股比例(%)	2013 年 1 月 1 日 归属于母公司股东权益	2013 年 12 月 31 日		
			长期股权投资	可供出售金融资产	归属于母公司股东权益
广发银行股份有限公司	0.0003024	-	-100,000.00	100,000.00	-
珠海达盛股份有限公司*1	5.00	-	-	-	-
珠海华发置业有限公司	2.50	-	-250,000.00	250,000.00	-
珠海市裕发实业投资有限公司	0.36	-	-50,000.00	50,000.00	-
合计	-	-	-400,000.00	400,000.00	-

*1 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 1,440,000.00 元全额计提减值准备。

(2) 财务报表列报准则变动对于合并财务报表的影响

本公司根据修订后的《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》，对原资本公积中归属于其他综合收益的部分及外币报表折算差额予以调整，根据列报要求作为其他综合收益项目列报，并对年初数采用追溯调整法进行调整列报，追溯调整影响如下：

项目	2013 年 1 月 1 日		2013 年 12 月 31 日	
	调整前	调整后	调整前	调整后
资本公积	2,896,844.91	-	1,950,506.39	
外币报表折算差额	-	-	-461,884.60	
其他综合收益	-	2,896,844.91	-	1,488,621.79
合计	2,896,844.91	2,896,844.91	1,488,621.79	1,488,621.79

(3) 投资性房地产

经本公司第八届董事局第四十四次会议审议通过，本公司自 2014 年 7 月 1 日起对投资性房地产的后续计量由原来的成本模式改为公允价值模式，由于本公司 2013 年度无投资性房地产，因此此会计政策的变更对 2013 年财务报表不产生影响。

(2)、重要会计估计变更

适用 不适用

五、税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	预收售楼款、出租楼宇收入等	5%
营业税	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%
土地增值税	预缴计税依据：预收售楼款	本公司及所属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
企业所得税	应纳税所得额	*1
房产税	房产原值（包含地价）的 70%	1.2%
房产税	房产租金	12%
增值税	广告收入、建筑设计收入、商品销售收入	6%、17%

*1

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
华发实业（香港）有限公司	16.5%
铨创置业（澳门）一人有限公司	12%

除子公司华发实业（香港）有限公司所得税税率为 16.5%、子公司铨创置业（澳门）一人有限公司所得税税率为 12%外，本公司及其余的子公司所得税税率均为 25%。

六、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	109,673.37	144,383.17
银行存款	6,642,272,440.72	6,416,884,832.91
其他货币资金	2,603,746.28	506,755.44
合计	6,644,985,860.37	6,417,535,971.52
其中：存放在境外的款项总额	57,747,560.83	53,301,399.70

受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
商业承兑汇票保证金	-	7,737,290.16
银行承兑汇票保证金	66,000,000.00	-
信用证保证金	2,603,746.28	231,067.38
银行按揭贷款保证金	21,325,086.96	69,164,042.00
银行借款及履约保证金	140,251,652.76	20,000,000.00
合计	230,180,486.00	97,132,399.54

截止 2014 年 12 月 31 日，存放在境外的货币资金为港币 44,356,037.30 元、人民币 22,617,359.72 元、澳门币 104,560.90 元、欧元 7,752.52 元(上述货币资金折合人民币合计金额为 57,747,560.83 元)。

2、应收账款

(1). 应收账款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,137,558.53	100.00	358,926.93	16.79	1,778,631.60	6,570,590.00	100.00	714,485.90	10.87	5,856,104.10
单项金额重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	2,137,558.53	/	358,926.93	/	1,778,631.60	6,570,590.00	/	714,485.90	/	5,856,104.10

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内			
其中：			
1年以内	1,649,884.53	164,937.33	10.00
1年以内小计	1,649,884.53	164,937.33	10.00
1至2年	5,400.00	1,080.00	20.00
2至3年	482,274.00	192,909.60	40.00
3年以上	-	-	60.00
合计	2,137,558.53	358,926.93	-

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

无

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额-355,558.97元；本期收回或转回坏账准备金额0元。

(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
广东客商汇实业有限公司	535,500.00	25.05	53,550.00
中央电视台	250,000.00	11.70	100,000.00
珠海市广兴昌房地产开发有限公司	180,000.00	8.42	18,000.00

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
绵阳中学资阳育才学校	153,000.00	7.16	15,300.00
珠海国基房地产开发有限公司	78,240.00	3.66	7,824.00
合计	1,196,740.00	55.99	194,674.00

其他说明：

- (1) 上述应收账款主要是应收广告制作、服务费收入。
- (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) 期末应收账款中无应收关联方账款。

3、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	7,634,330,197.29	88.58	4,785,036,321.90	77.98
1 至 2 年	17,106,756.27	0.20	959,376,960.48	15.64
2 至 3 年	760,586,534.50	8.83	205,722,035.40	3.35
3 年以上	206,138,305.66	2.39	185,884,397.26	3.03
合计	8,618,161,793.72	100.00	6,136,019,715.04	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

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	2-3 年	*1
盘山县国土资源局	340,353,120.00	2-3 年 160,622,120.00 元；3 年以上 179,731,000.00 元	*2
盘锦市土地交易中心	76,687,880.00	2-3 年	*2
合计	927,041,000.00		

*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 2014 年 12 月 31 日相关的拆迁工作尚在进行中。

*2 本公司下属子公司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 2014 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，以致于盘山县国土资源局未能按规定如期交付该等土地。

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
------	--------	----	----	-------

广州市财政局	无关联	2,355,464,443.00	2014 年度	预付土地出让金
珠海市公共资源交易中心	无关联	2,185,155,655.38	2014 年度	预付土地出让金
珠海市财政局	无关联	1,157,362,305.00	2014 年度	预付土地出让金
上海市规划和国土资源管理局	无关联	607,000,000.00	2014 年度	预付土地出让金
广州市房地产交易登记中心	无关联	583,140,000.00	2014 年度	预付土地出让金
合计		6,888,122,403.38		

其他说明

(1) 预付账款期末账面余额较期初账面余额增加 40.45%，主要系 2014 年新购置土地，预付的土地出让金增加所致。

(2) 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。

4、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	19,247,736.36	12.71	3,849,773.62	20.00	15,397,962.74	19,247,736.36	12.55	3,849,773.62	20.00	15,397,962.74
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	129,387,610.77	85.48	36,403,734.68	28.14	92,983,876.09	131,416,230.97	85.67	33,158,536.32	25.23	98,257,694.65
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	2,736,610.00	1.81	2,186,610.00	79.90	550,000.00	2,736,610.00	1.78	2,186,610.00	79.90	550,000.00
合计	151,371,957.13	/	42,440,118.30	/	108,931,838.83	153,400,577.33	/	39,194,919.94	/	114205657.39

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例	
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
合计	19,247,736.36	3,849,773.62	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内			
其中：			
1年以内	42,301,635.21	4,230,163.52	10.00
1年以内小计	42,301,635.21	4,230,163.52	10.00
1至2年	49,163,484.88	9,832,696.98	20.00
2至3年	2,063,101.13	825,240.45	40.00
3年以上	35,859,389.55	21,515,633.73	60.00
合计	129,387,610.77	36,403,734.68	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

□适用√不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

□适用√不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 1,126,138.86 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

(3). 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金、押金及备用金	38,198,539.43	18,102,404.09
代垫工程及业主款项	27,172,336.64	48,849,656.94
暂付工程款	19,247,736.36	19,247,736.36
往来款	23,500,000.00	23,500,000.00
社会保障费	16,910,888.00	12,692,660.00
维修基金	13,894,073.40	21,942,082.66
农民工工资保障金	8,834,916.00	7,963,008.00
其他	3,613,467.30	1,103,029.28
合计	151,371,957.13	153,400,577.33

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
珠海中美工程设计装修有限公司	往来款	23,500,000.00	1-2 年	15.52	4,700,000.00
珠海市基础工程直属管理处	暂付工程款	19,247,736.36	3 年以上	12.72	3,849,773.62
包头市建设工程社会保障费管理办公室	社会保障费押金	16,910,888.00	1 年以内 4,218,228.00 元、3 年以上 12,692,660.00 元	11.17	8,037,418.80
包头市治理拖欠工程款及农民工工资办公室	农民工工资保障金	5,800,000.00	3 年以上	3.83	3,480,000.00
沈阳市浑南新区质检站	质保金	5,000,000.00	1 年以内 4,500,000.00 元、1-2 年 500,000.00 元	3.30	550,000.00
合计	/	70,458,624.36	/	46.54	20,617,192.42

其他说明:

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

5、 存货

(1). 存货分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	10,826,829.25	-	10,826,829.25	13,989,305.28	-	13,989,305.28
在产品						
库存商品	17,105,633.44	-	17,105,633.44	-	-	-
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	43,557,025,329.20	21,077,162.29	43,535,948,166.91	26,885,773,064.96	21,077,162.29	26,864,695,902.67
开发产品	3,857,852,183.09	-	3,857,852,183.09	3,131,070,950.28	-	3,131,070,950.28
出租开发产品	604,947,338.28	-	604,947,338.28	232,138,156.55	-	232,138,156.55
合计	48,047,757,313.26	21,077,162.29	48,026,680,150.97	30,262,971,477.07	21,077,162.29	30,241,894,314.78

(2). 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	21,077,162.29	-	-	-	-	21,077,162.29
合计	21,077,162.29	-	-	-	-	21,077,162.29

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。

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率(%)
			出售减少	其他减少		
开发成本	1,420,295,907.38	3,027,168,160.09	-	1,176,482,031.54	3,270,982,035.93	9.55
开发产品	164,571,778.58	672,491,265.72	555,039,913.07	-	282,023,131.23	-
出租开发产品	12,185,357.46	32,077,052.33	-	1,311,148.78	42,951,261.01	-
合计	1,597,053,043.42	3,731,736,478.14	555,039,913.07	1,177,793,180.32	3,595,956,428.17	

(4) 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.中山华发生态庄园三期及后期*2	2013	2016	474,654.42	710,926,332.40	415,507,603.73
2.珠海华发水郡花园三期A期及后期*1*2	2013	2023	966,650.57	2,495,242,104.54	468,889,338.86
3.珠海华发依山郡(黄杨项目)*2	2014	2016	282,000.00	998,441,331.74	983,060,995.28
4.中山华发广场*2	2014	2019	154,472.49	458,043,679.88	429,001,367.59
5.中山华发观山水*2	2013	2017	468,890.88	1,568,020,953.60	1,382,462,780.88
6.珠海华发新城六期	2010	2014	505,665.22	-	1,961,301,380.25
7.包头华发新城*2	2010	2015	169,000.00	250,398,893.75	448,525,853.95
8.珠海华发山庄*2	2012	2017	439,267.97	1,947,923,132.31	1,910,236,301.32
9.珠海华发·峰景名苑*1	2011	2015	40,917.32	139,526,776.94	102,977,049.01
10.珠海华发·四季名苑	2011	2015	263,489.48	366,323,735.98	1,432,932,577.92
11.珠海华发蔚蓝堡风情庄园*1	2010	2015	305,431.63	784,388,132.09	794,892,085.63
12.大连华发新城*2	2010	2015	325,500	463,293,297.21	605,247,249.65

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
13.大连华发四季	2014	2017	190,114.00	329,770,774.66	142,635,273.90
14.大连华发绿洋山庄*1*2	2014	2017	281,307.00	857,263,029.30	856,160,029.30
15.沈阳首府*2	2011	2015	398,476.48	986,898,240.58	1,285,308,726.87
16.沈阳岭南荟*2	2011	2014	131,843.07	-	617,686,383.92
17.沈阳保障房	2011	-	91,954.40	-	374,673,532.29
18.沈阳华发新城南站项目*2	2014	2019	620,000.00	1,639,545,960.83	1,521,029,642.58
19.南宁华发新城*2	2012	2018	589,321.00	3,339,073,581.46	2,970,444,436.45
20.盘锦华发新城	2014	2015	573,600.00	115,442,561.13	23,532,009.00
21.荣成华发百合湾项目	2013	2021	204,828.00	157,214,462.96	77,735,534.68
22.珠海华发峰尚花园*1*2	2014	2017	338,462.00	1,065,593,061.69	1,036,228,939.67
23.珠海华发水岸*2	2013	2017	348,960.00	2,141,930,997.71	1,484,541,947.80
24.盘锦学校项目	2012	2015	20,000.00	165,899,823.59	51,329,192.66
25.广州华发四季*2	2014	2017	182,790.45	1,396,822,160.12	1,211,525,977.67
26.南宁华发四季*2	2014	2017	98,505.38	643,190,102.44	523,338,155.73
27.威海九龙湾项目	2014	2021	1,074,820.00	1,787,938,291.79	1,026,673,491.22
28.珠海绿洋湾花园*2	2014	2018	417,721.50	2,135,552,913.58	11,019,243.40
29.珠海华发首府*2	2014	2018	943,621.94	6,494,772,898.38	3,494,311.00
30.武汉中央商务区项目*1	2014	2018	431,501.00	2,966,204,856.74	2,732,984,212.75
31.广州芳信路项目*2	2014	2016	233,963.00	1,609,614,125.61	-
32.广州宝钢项目*2	2014	2017	47,200.73	320,381,529.99	-
33.广州广钢项目	2014	2017	389,647.54	82,441,681.29	-
34.珠海峰景湾花园*1	2014	2018	282,671.47	2,196,313,229.05	-
35.上海张江华发四季	2014	2017	379,732.00	2,397,743,756.54	-
36.珠海奥华企管项目	2014	2019	503,553.88	1,563,142.30	-
37.珠海铎创项目	2014	2019	237,410.44	874,836.70	-
38.武汉华发四季	2014	2018	316,500.00	522,201,644.07	-
39.其他	-	-	-	20,249,296.25	397,440.00
合计				43,557,025,329.20	26,885,773,064.96

(5) 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.珠海鸿景花园	2000	26,707,314.58	-	-	26,707,314.58
2.珠海华景花园	2003	10,483,628.24	-	128,118.28	10,355,509.96
3.珠海美景山庄	1996	5,970,957.43	-	-	5,970,957.43
4.珠海群景花园	2002	3,088,102.13	-	-	3,088,102.13
5.珠海华发新城一期	2003	50,795,876.76	-	675,763.97	50,120,112.79
6.珠海华发新城二期	2004	25,555,960.49	-	1,357,869.75	24,198,090.74
7.珠海华发新城三期	2006	31,751,761.29	-	2,573,127.01	29,178,634.28

8.珠海华发新城四期	2008	19,063,726.70	-	2,506,771.05	16,556,955.65
9.珠海华发新城五期	2009	46,041,798.36	-	11,311,550.74	34,730,247.62
10.珠海华发新城六期	2012	310,286,977.49	531,593,997.69	656,798,152.99	185,082,822.19
11.珠海华发九洲三期	2008	14,402,247.07	375,286.52	941,363.91	13,836,169.68
12.中山华发生态庄园二期	2009	301,267,982.10	-	28,258,527.40	273,009,454.70
13.珠海华发世纪城二期	2008	39,465,709.87	-	32,963,457.93	6,502,251.94
14.珠海华发世纪城三期	2010	380,772.97	15,187.36	-	395,960.33
15.珠海华发世纪城四期	2010	65,343,070.96	-	26,050,549.68	39,292,521.28
16.珠海华发水郡花园二期*1	2013	113,190,931.71	-	76,959,475.56	36,231,456.15
17.珠海华发蔚蓝堡风情庄园*1	2012	727,316,278.01	215,581,631.75	252,927,767.62	689,970,142.14
18.包头华发新城一期	2012	92,681,240.45	7,094,124.92	21,955,660.54	77,819,704.83
19.包头华发新城二期*2	2013	567,363,242.46	515,443,458.20	295,933,554.82	786,873,145.84
20.大连华发新城一期*2	2012	349,764,971.60	559,151,930.41	308,956,001.51	599,960,900.50
21.珠海华发峰景名苑*1	2013	35,614,090.17	-	23,686,648.02	11,927,442.15
22.沈阳首府一期*2	2013	103,292,722.96	648,835,444.10	409,886,463.47	342,241,703.59
23.沈阳岭南荟一期	2013	191,241,586.48	725,775,568.48	501,015,598.62	416,001,556.34
24.珠海华发四季名苑	2014	-	2,100,940,424.77	1,923,139,398.52	177,801,026.25
合计		3,131,070,950.28	5,304,807,054.20	4,578,025,821.39	3,857,852,183.09

(6) 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.珠海华景花园	2003	10,281,477.39	186,340.31	-	341,240.92	-	10,281,477.39	527,581.23
2.珠海美景山庄	1996	2,985,471.60	447,820.79	-	42,649.60	-	2,985,471.60	490,470.39
3.珠海群景花园*2	2002	6,355,073.20	690,555.74	-	90,786.76	-	6,355,073.20	781,342.50
4.珠海华发新城一期	2003	1,747,200.00	1,148,511.96	-	24,960.00	-	1,747,200.00	1,173,471.96
5.珠海华发新城二期	2004	16,146,178.00	5,651,162.36	-	807,308.92	-	16,146,178.00	6,458,471.28
6.珠海华发世纪城二期	2008	35,534,708.55	7,106,912.46	-	1,776,735.56	-	35,534,708.55	8,883,648.02
7.珠海华发世纪城三期	2010	66,518,439.87	7,483,330.34	-	3,325,926.80	-	66,518,439.87	10,809,257.14
8.珠海华发世纪城四期	2012	1,657,120.93	209,093.77	-	5,974.11	1,442,053.05	-	-
9.大连华发新城一期	2013	14,063,071.40	176,313.82	2,831,661.16	432,730.21	-	16,894,732.56	609,044.03
10.珠海鸿景凯旋门广场	2013	4,889,161.56	34,922.58	-	69,845.16	-	4,889,161.56	104,767.74
11.包头华发新城	2013	100,100,229.66	5,005,011.48	-	5,005,011.48	-	100,100,229.66	10,010,022.96
12.珠海世纪城销售中心	2014	-	-	33,035,025.43	882,507.16	-	33,035,025.43	882,507.16
13.珠海华发新城六期	2014	-	-	69,832,795.70	763,579.30	-	69,832,795.70	763,579.30
14.珠海华发蔚蓝堡风情庄园*1	2014	-	-	34,838,610.62	468,260.89	-	34,838,610.62	468,260.89
15.沈阳华发首府一期	2014	-	-	119,441,250.40	3,001,589.77	-	119,441,250.40	3,001,589.77
16.沈阳华发岭南荟一期	2014	-	-	131,860,418.21	549,420.10	-	131,860,418.21	549,420.10
合计		260,278,132.16	28,139,975.61	391,839,761.52	17,588,526.74	1,442,053.05	650,460,772.75	45,513,434.47

*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、武汉中央商务区投资开发有限公司所开发的项目以及珠海市中泰投资有限公司所开发的珠海绿景湾花园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 26,122,345,038.47 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。

6、其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预交税费	525,903,831.19	-
		-
合计	525,903,831.19	-

其他说明

截止 2014 年 12 月 31 日其他流动资产较 2013 年 12 月 31 日增加 525,903,831.19 元，其主要原因见附注六、注释 20 所述。

7、可供出售金融资产

(1). 可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：	-	-	-	-	-	-
可供出售权益工具：	-	-	-	-	-	-
按公允价值计量的	7,800,123.60	-	7,800,123.60	4,404,775.68	-	4,404,775.68
按成本计量的	1,590,000.00	1,440,000.00	150,000.00	1,840,000.00	1,440,000.00	400,000.00
合计	9,390,123.60	1,440,000.00	7,950,123.60	6,244,775.68	1,440,000.00	4,804,775.68

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	1,804,100.50		1,804,100.50
公允价值	7,800,123.60		7,800,123.60
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	5,996,023.10		5,996,023.10
已计提减值金额	-		

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
广发银行股份有限公司	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	-	-	1,440,000.00	5	
珠海华发置业有限公司	250,000.00	-	250,000.00	-	-	-	-	-	2.5	
珠海市裕发实业投资有限公司	50,000.00	-	-	50,000.00	-	-	-	-	0.36	
合计	1,840,000.00	-	250,000.00	1,590,000.00	1,440,000.00	-	-	1,440,000.00	/	

(4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
期初已计提减值余额	1,440,000.00	-	1,440,000.00
本期计提	-	-	-
其中：从其他综合收益转入	-	-	-
本期减少	-	-	-
其中：期后公允价值回升转回	/	-	-
期末已计提减值金余额	1,440,000.00	-	1,440,000.00

其他说明

本公司根据新修订的《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》，将原成本法核算的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的权益性投资纳入可供出售金融资产核算，该会计政策变更采用追溯调整法进行调整，详见本附注四（三十二）主要会计政策、会计估计的变更。

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。

8、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业						-	-	-	-		-
珠海华发集团财务有限公司	100,000,000.00	-	-	9,888,497.72	-					109,888,497.72	
珠海华发文化产业投资控股有限公司	27,125,406.79	-	-	-1,853,763.60	-	-	-	-	-	25,271,643.19	
小计	127,125,406.79	-	-	8,034,734.12	-	-	-	-	-	135,160,140.91	
合计	127,125,406.79			8,034,734.12	-	-	-	-	-	135,160,140.91	

其他说明

截止 2014 年 12 月 31 日，本公司持有珠海华发集团财务有限公司（以下简称财务公司）10%的股权，但报告期内本公司在财务公司董事局中占有席位，因此本公司对财务公司具有重大影响。

9、投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	-	-	-	-
二、本期变动	2,270,181,900.00	-	-	2,270,181,900.00
加：外购	-	-	-	-
存货\固定资产\ 在建工程转入	2,252,393,653.18	-	-	2,252,393,653.18
企业合并增加	-	-	-	-
减：处置	-	-	-	-
其他转出	-	-	-	-
公允价值变动	17,788,246.82	-	-	17,788,246.82
三、期末余额	2,270,181,900.00	-	-	2,270,181,900.00

其他说明

经本公司第八届董事局第四十四次会议审议通过，本公司自 2014 年 7 月 1 日起对投资性房地产的后续计量由原来的成本模式改为公允价值模式，由于本公司 2013 年度无投资性房地产，因此此会计政策的变更对 2013 年财务报表不产生影响。

10、固定资产

(1). 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	运输工具	机器设备	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	499,101,047.56	61,809,185.69	76,117,103.43	637,027,336.68
2. 本期增加金额	47,133,352.40	11,807,035.40	15,161,078.72	74,101,466.52
(1) 购置	23,071,370.06	11,807,035.40	15,021,506.72	49,899,912.18
(2) 在建工程转入	-	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	139,572.00	139,572.00
其他转入	24,061,982.34	-	-	24,061,982.34
3. 本期减少金额	-	1,447,210.00	2,552,986.93	4,000,196.93
(1) 处置或报废	-	877,250.00	2,497,176.93	3,374,426.93
(2) 其他转出	-	569,960.00	55,810.00	625,770.00
4. 期末余额	546,234,399.96	72,169,011.09	88,725,195.22	707,128,606.27
二、累计折旧				
1. 期初余额	54,741,740.10	22,024,686.46	41,988,193.69	118,754,620.25
2. 本期增加金额	15,982,069.39	6,335,067.22	11,652,587.19	33,969,723.80
(1) 计提	15,982,069.39	6,335,067.22	11,543,665.88	33,860,802.49
企业合并增加	-	-	108,921.31	108,921.31
3. 本期减少金额	-	537,983.95	2,294,681.19	2,832,665.14
(1) 处置或报废	-	402,171.02	2,267,047.59	2,669,218.61

(2)其他转出	-	135,812.93	27,633.60	163,446.53
4. 期末余额	70,723,809.49	27,821,769.73	51,346,099.69	149,891,678.91
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额				
四、账面价值	475,510,590.47	44,347,241.36	37,379,095.53	557,236,927.36
1. 期末账面价值	475,510,590.47	44,347,241.36	37,379,095.53	557,236,927.36
2. 期初账面价值	444,359,307.46	39,784,499.23	34,128,909.74	518,272,716.43

(1) 截止 2014 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。

(2) 本公司及下属子公司固定资产中办公楼账面净额有 109,283,936.68 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。

(3) 截止 2014 年 12 月 31 日，本公司无暂时闲置固定资产。

11、无形资产

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	69,066,498.15			1,908,845.08	70,975,343.23
2. 本期增加金额	14,840,758,009.91			19,491,612.00	14,860,249,621.91
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	14,840,758,009.91			-	14,840,758,009.91
(1) 处置	-			-	-
其他转出	14,840,758,009.91			-	14,840,758,009.91
4. 期末余额	69,066,498.15			21,400,457.08	90,466,955.23
二、累计摊销					
1. 期初余额	6,782,561.98			144,283.70	6,926,845.68
2. 本期增加金额	1,234,620.84			1,699,374.24	2,933,995.08

(1) 计提	1,234,620.84			1,699,374.24	2,933,995.08
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	8,017,182.82			1,843,657.94	9,860,840.76
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值	61,049,315.33			19,556,799.14	80,606,114.47
1. 期末账面价值	61,049,315.33			19,556,799.14	80,606,114.47
2. 期初账面价值	62,283,936.17			1,764,561.38	64,048,497.55

截止 2014 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。

12、长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公经营场所装修	24,866,848.00	62,719,242.54	13,859,090.94	-	73,726,999.60
广告展板	376,413.05		128,847.60		247,565.45
物业配套设施	29,541,178.14	167,854.08	1,673,748.32		28,035,283.90
其他	820,115.19	435,183.75	206,972.24	-	1,048,326.70
合计	55,604,554.38	63,322,280.37	15,868,659.10	-	103,058,175.65

13、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

单位：元 币种：人民币

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
资产减值准备	42,265,690.75	10,648,249.51	39,909,405.84	9,972,124.98
土地增值税准备金	432,217,449.44	108,054,362.36	10,531,768.32	2,632,942.08
存货内部利润	303,737,525.60	75,934,381.40	120,777,844.52	30,194,461.13

预收账款之预计利润	379,869,660.08	94,967,415.02	-	-
无形资产摊销	391,631.16	97,907.79	-	-
广告费用	30,212,748.52	7,553,187.13	-	-
合计	1,188,694,705.55	297,255,503.21	171,219,018.68	42,799,528.19

(2). 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	20,771,245.32	5,192,811.33	20,771,245.32	5,192,811.33
可供出售金融资产公允价值变动	5,996,023.10	1,499,005.78	2,600,675.18	650,168.79
投资性房地产	49,008,155.24	12,252,038.82	-	-
合计	75,775,423.66	18,943,855.93	23,371,920.50	5,842,980.12

(3). 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
存货跌价准备*1	21,077,162.29	21,077,162.29
合计	21,077,162.29	21,077,162.29

*1 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。

其他说明：

截止 2014 年 12 月 31 日递延所得税资产较上年增加 594.53%，其主要原因是由于本年预收账款预计毛利及土地增值税准备金确认的递延所得税资产增加所导致。

为更加准确的反映可抵扣时间性差异与应交税费之间的勾稽关系，本公司对所属公司纳税调增的预收账款预计毛利及土地增值税清算准备金所形成的预期于未来年度能够实现的可抵扣暂时性差异计提了递延所得税资产，此纳税调增部分计提的所得税费用计入当期所得税费用。

14、其他非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	53,200,000.00	-
合计	53,200,000.00	-

15、短期借款

(1). 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款*1	847,000,000.00	296,900,000.00
抵押借款*2	2,180,000,000.00	100,000,000.00
保证借款*3	2,242,810,000.00	550,000,000.00
信用借款	500,000,000.00	-
合计	5,769,810,000.00	946,900,000.00

短期借款分类的说明：

*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，保证情况如附注十三（二）所述。

*2 该等借款抵押物及保证情况如附注六中注释 5、注释 10 及附注十三（二）所述。

*3 该等借款由本公司及下属部分子公司提供连带责任保证担保。

本公司无逾期借款情况

16、应付票据

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	-	9,612,476.38
银行承兑汇票	165,000,000.00	-
合计	165,000,000.00	9,612,476.38

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

应付票据的说明：

(1) 截止 2014 年 12 月 31 日应付票据余额较 2013 年 12 月 31 日增加 1616.52%，主要原因是由于公司之子公司珠海华发装饰工程有限公司本期开具银行承兑汇票增加所致。

(2) 上述银行承兑汇票分别由本公司提供连带责任担保、公司之子公司珠海华发装饰工程有限公司支付 40% 的保证金进行担保。

17、应付账款

(1). 应付账款列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付材料款	152,739.34	245,129.95
应付工程款	2,738,597,153.64	2,581,119,704.61
应付设计费	3,819,500.00	4,195,379.00
应付其他	889,143.77	665,908.70
合计	2,743,458,536.75	2,586,226,122.26

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
珠海华发新城六期	278,821,261.27	工程款未决算
珠海华发水郡花园一期	164,962,358.62	工程款未决算
沈阳首府一期	141,103,037.02	工程款未决算
珠海华发蔚蓝堡风情庄园	108,373,194.41	工程款未决算
中山生态园二期	69,041,580.26	工程款未决算
合计	762,301,431.58	/

其他说明

- (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。

18、预收款项

(1). 预收账款项列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收楼款	5,096,482,411.07	5,628,354,595.60
其他预收款	40,251,067.46	28,082,335.40
合计	5,136,733,478.53	5,656,436,931.00

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
南宁华发新城一期	144,622,265.00	房产未交付
沈阳华发首府二期	83,677,021.00	房产未交付
沈阳华发首府一期	70,423,466.84	房产未交付
包头华发新城一期	66,709,839.43	房产未交付
珠海华发世纪城二期	38,233,002.81	房产未交付
合计	403,665,595.08	/

(3). 预收楼款明细

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
珠海华发新城二期	6,707,302.57	7,157,872.57	2004	97
珠海华发世纪城二期	38,233,002.81	40,655,728.81	2008	99
珠海华发世纪城三期	14,958,978.36	12,702,316.68	2010	99
珠海华发世纪城四期	6,968,113.18	17,879,370.98	2010	100
中山华发生态庄园二期 A、B 区	3,000,000.00	10,896,100.00	2010	72.32
中山华发生态庄园二期二阶段	700,000.00	11,111,099.00	2012	65.12
中山华发生态庄园三期一阶段	159,236,152.00	-	2016	33.16

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
包头华发新城一期	73,019,147.96	82,909,360.30	2012	94.27
包头华发新城二期	103,078,495.00	67,906,786.00	2013	55.64
珠海华发水郡花园二期 A、B、C 区	40,516,680.00	19,908,694.70	2013	100
珠海华发水郡花园三期 A 区	525,980,061.00	-	2017	66.54
大连华发新城一期	47,822,629.54	239,425,140.53	2012	63.83
大连华发新城二期	26,221,345.00	-	2016	3.78
珠海华发蔚蓝堡风情庄园	125,031,077.00	47,180,081.00	2012	59.63
珠海华发新城六期	15,709,304.00	508,385,768.71	2012	99.90
珠海华发峰景名苑	8,630,259.00	29,869,910.00	2013	100.00
沈阳华发首府一期	147,257,450.70	404,274,194.00	2014	82.78
沈阳华发岭南荟一期	106,337,969.12	365,775,459.00	2014	82.09
沈阳珠华保障房一期	-	170,000,000.00	-	-
珠海华发四季名苑	823,225,566.00	3,088,365,838.00	2014	98.25
沈阳华发首府二期	673,211,668.00	87,338,610.00	2015	45.53
南宁华发新城一期	445,276,707.00	144,622,265.00	2015	53.59
珠海华发水岸	1,558,913,733.00	-	2015	41.50
盘锦华发新城	15,798,927.00	-	2014	18.66
南宁华发四季	33,182,556.00	-	2017	22.60
暂收款	97,465,286.83	271,990,000.32	-	-
合计	5,096,482,411.07	5,628,354,595.60		

其他说明

- (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。

19、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示:

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	11,673,760.50	468,994,585.18	463,959,835.41	16,708,510.27
二、离职后福利-设定提存计划	2,713.91	26,124,755.92	26,126,614.62	855.21
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	11,676,474.41	495,119,341.10	490,086,450.03	16,709,365.48

(2). 短期薪酬列示:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	33,893.71	393,276,144.22	393,251,661.55	58,376.38
二、职工福利费	-	20,063,449.66	20,063,449.66	-
三、社会保险费	10,555,096.93	17,921,002.55	13,153,258.19	15,322,841.29
其中: 医疗保险费	1,480.31	10,450,963.91	10,451,977.75	466.47
工伤保险费	197.38	1,393,461.86	1,393,597.04	62.20
生育保险费	172.70	1,219,279.12	1,219,397.40	54.42
补充医疗保险	10,553,246.54	4,857,297.66	88,286.00	15,322,258.20
四、住房公积金	-	27,552,929.60	27,361,750.99	191,178.61
五、工会经费和职工教育经费	1,084,769.86	9,814,718.20	9,763,374.07	1,136,113.99
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
其他短期薪酬	-	366,340.95	366,340.95	-
合计	11,673,760.50	468,994,585.18	463,959,835.41	16,708,510.27

(3). 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	2,467.19	17,418,273.19	17,419,962.92	777.46
2、失业保险费	246.72	1,741,827.32	1,741,996.29	77.75
3、企业年金缴费	-	6,964,655.41	6,964,655.41	-
合计	2,713.91	26,124,755.92	26,126,614.62	855.21

其他说明:

期末应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

20、应交税费

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
营业税	6,654,102.11	-209,370,378.25
城市维护建设税	754,247.58	-14,679,747.20
企业所得税	274,137,279.84	175,171,915.38
土地增值税	16,376,797.94	-25,240,917.89
教育费附加	546,953.49	-6,137,130.12
代扣代缴税费款	2,172,849.32	1,799,077.56
个人所得税	3,612,837.62	4,907,929.93
其他	10,085,609.06	-7,190,815.67
增值税	1,783,561.06	2,091,997.78
堤围费	343,564.01	-1,782,928.46

文化事业建设费	81,863.62	89,548.29
合计	316,549,665.65	-80,341,448.65

其他说明：

本公司上述税项的法定税率详见附注五。

截止 2014 年 12 月 31 日应交税费账面余额比 2013 年 12 月 31 日账面余额增加 494.01%，其原因主要是本期公司为了更加准确反映资产与负债情况，将下属各公司预交的税费在其他流动资产中进行了重分类列示。

21、应付利息

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	40,582,166.66	100,546,058.55
企业债券利息	28,488,584.17	26,250,000.00
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	69,070,750.83	126,796,058.55

其他说明：

*1 该企业债券利息系本公司发行的 09 华发债 2014 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。

22、应付股利

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		493,989.00
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
	-	
合计	-	493,989.00

23、其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质保金	63,416,656.07	64,319,002.43
押金及保证金	186,523,088.99	164,065,185.74
拆借款	4,786,049,341.63	1,225,805,064.24
土地增值税准备金	900,837,207.99	797,214,514.61
代收款	71,212,479.61	70,732,758.87
股权转让款	41,390,283.94	13,853,283.94
拆迁补偿款	11,284,943.04	40,585,880.00
往来款	-	40,585,880.00
待付款	-	75,693,445.00
其他	76,197,546.52	83,141,611.02
合计	6,136,911,547.79	2,575,996,625.85

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
武汉中央商务区城建开发有限公司	1,057,392,437.60	未到偿还期
荣成市源进商贸有限公司	656,593,266.83	*1
土地增值税准备金	454,493,520.65	尚未进行土地增值税清算
大连嘉华颐和投资管理有限公司	168,375,541.64	未到偿还期
珠海市斗门大益利实业有限公司益利酒楼	98,550,000.00	*1
珠海市维多富力企业管理服务有限公司	97,045,776.00	*1
珠海市斗门珍珠湾水产养殖有限公司	75,300,000.00	*1
斗门区井岸镇亿兆达建筑材料店	56,636,290.00	*1
珠海市鸿森投资策划有限公司	52,264,206.80	*1
珠海市石景山旅游中心有限公司	47,950,000.00	*1
珠海横琴中磊投资有限公司	33,500,000.00	*1
珠海市有丰商贸有限公司	31,251,745.90	*1
契税	26,453,241.34	代收代付款项
合计	2,855,806,026.76	/

*1 上述款项是珠海市中泰投资有限公司被收购前所形成的资金拆借款项，尚未到偿还期。
其他说明

(1) 其他应付款期末账面余额较期初账面余额增加 138.23%，其主要原因是由于本年部分子公司拆借资金增加、土地增值税清算准备金增加所致。

(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 900,837,207.99 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。

(3) 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。

(4) 期末余额中无欠关联方款项。

24、1 年内到期的非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	12,988,150,000.00	7,183,400,000.00
1 年内到期的应付债券	-	-
1 年内到期的长期应付款	-	-
合计	12,988,150,000.00	7,183,400,000.00

其他说明：

(1) 截止 2014 年 12 月 31 日，上述一年内到期的长期借款的质押、抵押、担保情况详见附注六中注释 5、注释 10、附注十一（五）及附注十三（二）所述。

(2) 截止 2014 年 12 月 31 日，一年内到期的非流动负债期末余额较期初余额增长 80.81%，系长期借款中一年内到期的借款增加所致。

(3) 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。

(4) 一年内到期的长期借款中无逾期借款。

25、长期借款

(1). 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	2,027,000,000.00	4,764,030,000.00
抵押借款	15,524,880,000.00	6,213,300,000.00
保证借款	232,700,000.00	1,871,000,000.00
信用借款	1,500,000,000.00	-
合计	19,284,580,000.00	12,848,330,000.00

长期借款分类的说明：

*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，保证情况如附注六、注释 46、十一（五）、十三（二）所述。

*2 该等借款抵押物及保证情况如附注六中注释 5、注释 10 及附注十三（二）所述。

*3 该等借款由本公司及下属部分子公司提供连带责任保证担保。

截止 2014 年 12 月 31 日，长期借款中无属于逾期借款获得展期的金额。

26、应付债券

(1). 应付债券

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应付债券	1,799,279,000.00	1,794,022,718.75
减：一年到期的应付债券	-	-
合计	1,799,279,000.00	1,794,022,718.75

(2). 应付债券的增减变动:

单位: 元 币种: 人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
09 华发债	100	2009-10-16	8 年	1,800,000,000.00	1,794,022,718.75	-	128,238,584.17	5,977,281.25	721,000.00	1,799,279,000.00
合计	/	/	/	1,800,000,000.00	1,794,022,718.75	-	128,238,584.17	5,977,281.25	721,000.00	1,799,279,000.00

09 华发债证券代码“122028”，根据公司第八届董事局第四十三次会议通过《关于<“09 华发债”票面利率调整及回售方案>的议案》，本公司根据实际情况和当前的市场环境决定自 2014 年 10 月 16 日起上调债券票面利率 60 个基点至 7.60%，并在债券存续期后 3 年固定不变，按年付息、到期一次还本。

27、股本

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	817,045,620.00						817,045,620.00

股本变动情况说明：

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。

28、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	1,556,029,745.17	37,190,358.19	-	1,593,220,103.36
其他资本公积	58,131,626.29	-	-	58,131,626.29
合计	1,614,161,371.46	37,190,358.19	-	1,651,351,729.65

1. 期初数调整

本公司根据修订后的《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》，对原资本公积中属于可供出售金融资产公允价值变动的部分在其他综合收益中予以列报，并对年初数采用追溯调整法进行调整列报。本年年初从资本公积中调整到其他综合收益中列报的金额为 1,950,506.39 元。

2. 股本溢价增减变动情况

本年度资本公积变动情况详见附注八（二）所述。

29、其他综合收益

单位：元 币种：人民币

项目	期初 余额	本期发生金额					期末 余额
		本期所得税前发生额	减：前期 计入其他 综合收益 当期转入 损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后 归属 于 少 数 股 东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动							
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	1,488,621.79	14,629,707.83	-	3,631,625.34	10,998,082.49	-	12,486,704.28
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
可供出售金融资产公允价值变动损益							
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有							

效部分							
外币财务报表折算差额	-461,884.60	103,206.51	-	-	103,206.51	-	-358,678.09
可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失	1,950,506.39	3,395,347.92	-	848,836.99	2,546,510.93	-	4,497,017.32
投资性房地产初始公允价值变动	-	11,131,153.40	-	2,782,788.35	8,348,365.05	-	8,348,365.05
其他综合收益合计	1,488,621.79	14,629,707.83	-	3,631,625.34	10,998,082.49	-	12,486,704.28

30、 盈余公积

单位：元 币种：人民币

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	1,853,634.05	-	199,488,548.18
任意盈余公积	6,710,107.86	-	-	6,710,107.86
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	204,345,021.99	1,853,634.05	-	206,198,656.04

31、 未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	3,745,282,216.31	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	3,745,282,216.31	3,288,649,038.11
加：本期归属于母公司所有者的净利润	646,702,088.06	538,337,740.20
减：提取法定盈余公积	1,853,634.05	
提取任意盈余公积	-	
提取一般风险准备	-	
应付普通股股利	163,409,124.00	81,704,562.00
转作股本的普通股股利	-	
期末未分配利润	4,226,721,546.32	3,745,282,216.31

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。
- 6、未分配利润的其他说明

*1 2014 年 5 月 6 日，本公司 2013 年度股东大会审议通过了 2013 年度利润分配方案：以本公司 2013 年末总股本 817,045,620 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 2 元（含税），共计分配现金股利 163,409,124.00 元（含税），于 2014 年 6 月实施分配。

*2 子公司 2014 年度提取的盈余公积归属于母公司的金额为 82,158,170.13 元。

32、营业收入和营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	6,824,272,102.05	4,380,480,917.17	6,852,224,630.00	4,710,800,039.13
其他业务	280,029,923.43	285,339,377.40	164,900,912.69	148,794,607.25
合计	7,104,302,025.48	4,665,820,294.57	7,017,125,542.69	4,859,594,646.38

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	4,973,748,077.98	2,793,170,319.04	4,910,910,492.00	3,200,138,393.96
中山市	41,922,500.00	22,788,323.18	117,570,182.00	65,654,237.71
大连市	320,694,955.00	261,870,688.18	386,927,814.00	282,996,811.85
包头市	368,576,516.07	321,908,339.11	486,958,052.00	309,167,525.89
沈阳市	1,119,330,053.00	980,743,247.66	949,858,090.00	852,843,069.72
合计	6,824,272,102.05	4,380,480,917.17	6,852,224,630.00	4,710,800,039.13

33、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	370,574,567.28	368,071,478.65
城市维护建设税	26,423,826.44	25,925,958.26
教育费附加	18,897,674.56	11,177,602.88
土地增值税	564,882,172.86	349,381,118.25
文化事业建设费	390,767.88	307,288.31
其他	11,113,449.04	18,681,652.26
合计	992,282,458.06	773,545,098.61

其他说明：

本年度营业税金及附加较上年度增加 28.28%，其主要原因是由于计提的土地增值税准备金增加所致。

34、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告及业务宣传费	123,531,127.24	90,241,210.08
职工薪酬	56,290,520.12	47,438,135.44
营销代理费	15,218,558.96	12,880,348.68
物业管理费	16,274,555.68	9,917,616.73
其他	29,507,157.19	27,608,318.67
合计	240,821,919.19	188,085,629.60

其他说明：

本年度销售费用较上年度增加 28.04%，其主要原因是由于本年新开楼盘增加，相应的广告费

及业务宣传费增加所导致。

35、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	180,056,361.72	164,037,594.46
中介顾问费	15,825,421.37	6,884,229.36
物业管理费	23,009,704.69	17,874,119.42
折旧费	22,313,520.87	20,211,800.32
税费	18,790,606.94	15,122,085.41
差旅费	10,795,617.37	9,827,731.25
其他	72,079,609.21	51,945,357.72
合计	342,870,842.17	285,902,917.94

36、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	125,873,655.37	113,760,138.21
减：利息收入	-59,684,543.23	-45,734,297.53
汇兑损益	383,017.70	-4,315.34
手续费	5,686,632.74	3,576,236.57
合计	72,258,762.58	71,597,761.91

37、资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	770,565.86	14,685,314.92
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	770,565.86	14,685,314.92

38、公允价值变动收益

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	6,657,093.42	-
合计	6,657,093.42	-

39、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	8,034,734.12	-2,874,593.21
处置长期股权投资产生的投资收益	34,728,619.97	28,892,693.82
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益	298,240.02	275,298.48
处置可供出售金融资产取得的投资收益	4,750,000.00	-
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他	768,444.42	-
合计	48,580,038.53	26,293,399.09

其他说明：

本公司投资收益汇回不存在重大限制。

40、营业外收入

单位：元 币种：人民币

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
非流动资产处置利得合计	-	1,280.00	-
其中：固定资产处置利得	-	1,280.00	-
无形资产处置			

利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	10,501,608.00	2,212,904.72	10,501,608.00
违约金	6,467,064.30	8,211,344.00	6,467,064.30
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	-
其他	159,098.42	111,585.00	159,098.42
合计	17,127,770.72	11,056,905.72	17,127,770.72

计入当期损益的政府补助

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
财政资助款	8,490,000.00	695,000.00	8,490,000.00
发展贡献企业奖励	1,406,308.00	528,465.72	1,406,308.00
政府资金扶持款	595,300.00	989,439.00	595,300.00
其他	10,000.00	-	10,000.00
合计	10,501,608.00	2,212,904.72	/

41、营业外支出

单位：元 币种：人民币

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
非流动资产处置损失合计	465,651.32	311,191.13	465,651.32
其中：固定资产处置损失	465,651.32	311,191.13	465,651.32
无形资产处置损失	-	-	-
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	5,875,000.00	3,308,000.00	5,875,000.00
违约及赔偿支出	13,448,862.94	1,143,111.96	13,448,862.94
其他	1,011,431.62	96,737.61	1,011,431.62
合计	20,800,945.88	4,859,040.70	20,800,945.88

42、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

当期所得税费用		
递延所得税费用	-244,986,724.55	-7,261,954.55
按税法及相关规定计算的当期所得税	457,266,836.60	315,789,292.55
合计	212,280,112.05	308,527,338.00

(2) 会计利润与所得税费用调整过程:

项目	本期发生额
利润总额	841,041,139.84
按法定/适用税率计算的所得税费用	210,260,284.97
子公司适用不同税率的影响	-272,133.28
调整以前期间所得税的影响	16,023,465.97
非应税收入的影响	-2,546,684.44
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	11,150,796.56
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-22,335,617.73
所得税费用	212,280,112.05

本年所得税费用较上年减少 31.20%，其主要原因是由于本年应纳税所得额减少所导致。

43、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	3,395,347.92	-1,261,784.70
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	848,836.99	-315,446.18
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	2,546,510.93	-946,338.52
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	103,206.51	-461,884.60
减：处置境外经营当期转入损益的净额	-	-
小计	103,206.51	-461,884.60
5.投资性房地产公允价值变动	11,131,153.40	-

减：投资性房地产公允价值变动产生的所得税影响	2,782,788.35	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	8,348,365.05	-
合计	10,998,082.49	-1,408,223.12

44、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	59,684,543.23	45,734,297.53
租金收入	106,310,706.18	23,049,493.32
物业代理收入	22,439,046.61	17,555,469.15
广告收入	31,895,967.59	22,918,901.37
管理及服务费收入	117,532,491.45	98,272,348.50
违约金	6,467,064.30	8,211,344.00
政府补助	10,501,608.00	2,212,904.72
往来款	1,075,670,014.23	233,220,323.10
合计	1,430,501,441.59	451,175,081.69

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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	448,521,791.18	389,777,128.19
经营性受限货币资金	133,048,086.46	97,132,399.54
往来款流出	302,646,596.81	1,425,281,384.17
合计	884,216,474.45	1,912,190,911.90

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非同一控制下企业合并前现金及现金等价物余额	7,956,654.12	-
合计	7,956,654.12	-

45、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	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	628,761,027.79	547,678,099.44
加：资产减值准备	770,565.86	14,685,314.92
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	33,860,802.49	30,224,739.44
无形资产摊销	2,933,995.08	1,297,228.77
长期待摊费用摊销	15,868,659.10	6,817,720.89
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）	465,651.32	309,911.13
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）	-6,657,093.42	-
财务费用（收益以“-”号填列）	125,873,655.37	113,760,138.21
投资损失（收益以“-”号填列）	-48,580,038.53	-26,293,399.09
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-254,455,975.02	-7,391,902.55
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	9,469,250.47	129,948.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	-511,266,487.03	-2,906,587,054.05
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-603,559,228.42	955,308,486.36
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,638,636,870.70	2,141,869,845.78
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	2,032,121,655.76	871,809,077.25
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	6,414,805,374.37	6,320,403,571.98
减：现金的期初余额	6,320,403,571.98	3,687,053,222.67
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	94,401,802.39	2,633,350,349.31

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	151,502,500.00
其中：沈阳珠华保障房建设开发有限公司	151,502,500.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	62,635.77
其中：沈阳珠华保障房建设开发有限公司	62,635.77
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-

处置子公司收到的现金净额	151,439,864.23
--------------	----------------

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	6,414,805,374.37	6,320,403,571.98
其中：库存现金	109,673.37	144,383.17
可随时用于支付的银行存款	6,414,695,701.00	6,319,983,500.75
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	6,414,805,374.37	6,320,403,571.98
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	230,180,486.00	97,132,399.54

目	期末余额
期末货币资金余额	6,644,985,860.37
减：使用受到限制的存款	230,180,486.00
期末现金及现金等价物余额	6,414,805,374.37

46、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	230,180,486.00	保证金
存货	26,122,345,038.47	设定抵押
固定资产	109,283,936.68	设定抵押
合计	26,461,809,461.15	/

47、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目：

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			35,130,201.11
其中：美元			
欧元	7,752.52	7.45560	57,799.69
港币	44,356,037.30	0.78887	34,991,147.14
澳门元	104,560.90	0.77710	81,254.28
预付账款	-	-	1,270,031.83
其中：欧元	110,970.00	7.45560	827,347.93
港币	5,220.00	0.78887	4,117.90

瑞士法郎	69,930.00	6.27150	438,566.00
其他应收款	-	-	2,348,920.83
其中：港币	2,977,576.57	0.78887	2,348,920.83
应付账款	-	-	372,317.01
其中：港币	471,962.44	0.78887	372,317.01
其他应付款	-	-	271,054.55
其中：港币	284,493.70	0.78887	224,428.55
澳门元	60,000.00	0.77710	46,626.00

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用 不适用

七、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
珠海市中泰投资有限公司	2014年7月7日	2,121,213,569.37	90.00	增资入股的方式收购	2014年7月7日	*1	-	-659,484.41

其他说明：

*1 2014年7月本公司以增资入股的形式取得珠海市中泰投资有限公司（以下简称中泰投资公司）90%的股权，本次增资入股以北京龙源智博资产评估有限责任公司出具的龙源智博评报字（2014）第1015号评估报告评估确认的中泰投资公司2014年4月30日净资产为基础，确定增资价格为2,121,213,569.37元。根据《股权转让及增资协议》中所约定的出资日期，本公司于2014年7月7日修改了中泰投资公司章程，并于2014年7月8日办理了工商登记变更手续。根据规定，本次股权增资的合并日为2014年7月7日。截止2014年12月31日本公司已累计支付增资款1,139,855,436.00元。

(2). 合并成本及商誉

单位：元 币种：人民币

合并成本	
--现金	2,121,213,569.37
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	

—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
—其他	
合并成本合计	2,121,213,569.37
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	2,121,213,569.37
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元 币种：人民币

	中泰投资公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	2,338,393,093.97	1,324,395,605.63
货币资金	7,956,654.12	7,956,654.12
应收款项	126,065,950.90	126,065,950.90
存款		
固定资产	30,650.69	30,650.69
无形资产		
存货	2,204,339,838.26	1,190,342,349.92
负债：	2,102,702,697.37	2,102,702,697.37
借款		
应付款项	2,102,702,697.37	2,102,702,697.37
递延所得税负债		
净资产	235,690,396.60	-778,307,091.74
减：少数股东权益	235,690,396.60	-778,307,091.74
取得的净资产*1	0	0

*1 根据 2014 年 7 月 7 日公司与自然人陈春丽、林建荫签订的《股权转让协议》，公司以增资的形式取得中泰投资公司 90% 的股权，所取得 90% 股权的合并成本作价依据为中泰投资公司 2014 年 4 月 30 日净资产评估值/10%*90% 来确定。因此本公司取得的净资产与支付的合并对价均为 2,121,213,569.37 元。

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

根据北京龙源智博资产评估有限责任公司出具的龙源智博评报字（2014）第 1015 号评估报告来确定中泰投资公司可辨认资产、负债公允价值，净资产评估值 235,690,396.60 元，评估增值 1,013,997,488.34 元。

本公司通过收购方式新增的中泰投资公司的商业实质是购买其拥有的拟开发土地。

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

2、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用□不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
沈阳珠华保障房建设开发有限公司	151,502,500.00	100.00	出售	2014年8月14日	*1	34,728,619.97						

其他说明:

*1 根据 2011 年保障性住房合作协议，2014 年 8 月本公司将持有的沈阳珠华保障房建设开发有限公司（以下简称保障房公司）100%股权转让给合作方下属公司。根据合作协议约定的服务内容及双方协商确认的价格为作价依据，转让价款 151,502,500.00 元，2014 年 8 月 14 日完成工商变更登记手续，且于 2014 年 8 月 14 日收到全部股权转让价款。根据规定，股权处置的日期为 2014 年 8 月 14 日。此事项属于 2013 年股东大会授权范围内的事项。

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□适用√不适用

3、其他原因的合并范围变动

1. 其他原因导致合并范围变动的情况详见附注二所述

2. 合并范围的减少

2014年5月本公司全资子公司辽宁华发投资有限公司（以下简称“辽宁华发”）进行注销，2014年9月17日取得沈阳市浑南区工商行政管理局下发的准予注销登记通知书（（沈08）登记内销字【2014】第1400299087号）已办理完毕工商登记注销手续，注销日辽宁华发净资产为9,545,815.53元，自2014年1月1日至注销日，辽宁华发净利润为-361,212.09元。此事项属于2013年股东大会授权范围内的事项。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
1、中山市华发房地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发	90	10	设立
2、珠海奥特美康体企业管理有限公司	珠海市	珠海市	会所经营	90	10	设立
3、珠海华发投资发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	80	20	设立
4、珠海华发建筑设计咨询有限公司	珠海市	珠海市	建筑设计	90	10	设立
5、珠海华发房地产营销顾问有限公司	珠海市	珠海市	房地产营销	90	10	设立
6、珠海华发文化传播有限公司	珠海市	珠海市	广告	70	30	设立
7、珠海华发装饰工程有限公司	珠海市	珠海市	建筑装饰	26.14	27.04	设立
8、珠海华发投资发	珠海市	珠海市	房地产开发	50	50	设立

展有限公司						
9、珠海华融投资发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	30.43	30.43	设立
10、珠海华福商贸发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	100	设立
11、珠海华耀商贸发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	70	设立
12、珠海华发园林工程有限公司	珠海市	珠海市	园林工程	-	51	设立
13、中山市华屹房地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发	49	51	设立
14、中山市华晟房地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发	-	100	设立
15、珠海华发房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	100	-	设立
16、珠海奥华企业管理咨询有限公司	珠海市	珠海市	咨询、房地产开发	-	51	设立
17、珠海容闳国际幼稚园	珠海市	珠海市	教育	-	100	设立
18、包头市华发置业有限公司	包头市	包头市	房地产开发	90	10	设立
19、大连华发房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发	-	100	设立
20、珠海市华荣房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	100	设立
21、珠海华发商用房	珠海市	珠海市	物业租赁	60	40	设立

产管理有 限公司						
22、广西华 诚房地产 投资有限 公司	南宁市	南宁市	房地产开发	74.17	0.83	设立
23、沈阳华 纳置业有 限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	65.97	-	设立
24、沈阳华 耀置业有 限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100	-	设立
25、重庆华 发投资有 限公司	重庆市	重庆市	投资	100	-	设立
26、武汉华 发置业有 限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	100	-	设立
27、成都华 发投资有 限公司	成都市	成都市	项目投资	100	-	设立
28、大连华 枫房地产 开发有限 公司	大连市	大连市	房地产开发	-	100	设立
29、沈阳华 远置业有 限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100	-	设立
30、沈阳华 荣置业有 限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100	-	设立
31、威海华 发投资有 限公司	荣成市	荣成市	房地产项目 投资管理	100	-	设立
32、荣成华 发房地产 开发有限 公司	荣成市	荣成市	房地产开发 经营	100	-	设立
33、沈阳华 畅置业有 限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	51	-	设立
34、沈阳华 博置业有 限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	51	-	设立
35、沈阳华 灏置业有 限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100	-	设立
36、沈阳华 壤置业有 限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	51	-	设立

37、珠海华发房地产代理有限公司	珠海市	珠海市	物业代理	100	-	设立
38、珠海华发文化俱乐部	珠海市	珠海市	文体活动	100	-	设立
39、珠海市奥特美职业培训学校	珠海市	珠海市	美容师培训	-	100	设立
40、珠海斗门容闳国际幼稚园	珠海市	珠海市	教育	-	100	设立
41、广州华枫投资有限公司	广州市	广州市	房地产开发	20	80	设立
42、珠海铎图商贸有限公司	珠海市	珠海市	批发、零售	20	80	设立
43、珠海华亿投资有限公司	珠海市	珠海市	房地产投资、经营	80	20	设立
44、盘锦华发教育投资有限公司	盘锦市	盘锦市	教育投资	-	50	设立
45、珠海华焯装饰设计工程有限公司	珠海市	珠海市	室内外装饰	-	100	设立
46、珠海铎国商贸有限公司	珠海市	珠海市	批发、零售	49	51	设立
47、华发实业(香港)有限公司	香港	香港	地产贸易	100	-	设立
48、广州华发澳娱投资有限公司	广州市	广州市	房地产开发	51	-	设立
49、广西华明投资有限公司	南宁市	南宁市	房地产开发	100	-	设立
50、威海华发房地产开发有限公司	威海市	威海市	房地产开发	59.2	40.8	设立
51、北京铎富永盛投	北京市	北京市	房地产开发	20	80	设立

资有限公司						
52、珠海华发购物中心经营有限公司	珠海市	珠海市	批发、零售	-	100	设立
53、珠海华商百货有限公司	珠海市	珠海市	批发、零售	-	100	设立
54、广州华荣房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发	-	100	设立
55、广州华昊房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发	49	51	设立
56、广州华晟房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发	-	100	设立
57、武汉华发鸿瑞房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	99	设立
58、武汉华茂长盛房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	99	设立
59、珠海横琴华发房地产投资有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	40.8	10.2	设立
60、珠海华发置业发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	80	20	设立
61、珠海华发软件有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	100	同一控制下企业合并
62、珠海华发企业管理有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	96	同一控制下企业合并
63、珠海市华发信息咨询有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	94.74	同一控制下企业合并
64、珠海铎创经贸发	珠海市	珠海市	房地产开发	15.07	60.28	同一控制下企业合并

展有限公司						
65、珠海华茂房地产投资顾问有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	100	-	非同一控制下企业合并
66、珠海华郡房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	100	-	非同一控制下企业合并
67、包头市名流置业有限责任公司	包头市	包头市	房地产开发	-	100	非同一控制下企业合并
68、珠海市永宏基商贸有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	100	-	非同一控制下企业合并
69、中山市华发生态园房地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发	90.345	1.034	非同一控制下企业合并
70、中山市紫悦山苑房地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发	-	100	非同一控制下企业合并
71、大连华藤房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发	100	-	非同一控制下企业合并
72、珠海华明科技发展有限公司	珠海市	珠海市	综合	100	-	非同一控制下企业合并
73、珠海市银河房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	100	-	非同一控制下企业合并
74、大连华坤房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发	80	-	非同一控制下企业合并
75、盘锦华发房地产开发有限公司	盘山县	盘山县	房地产开发	50	-	非同一控制下企业合并
76、珠海市浩丰贸易	珠海市	珠海市	房地产开发	60.60	-	非同一控制下企业合并

有限公司						
77、武汉中央商务区投资开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产投资、经营	-	50.49	非同一控制下企业合并
78、武汉华中城房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	100	设立
79、广州华宁房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发	-	51	设立
80、广州华创房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发	-	100	设立
81、沈阳华地商业投资有限公司	沈阳市	沈阳市	商业投资	100	-	设立
82、武汉华耀房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	100	设立
83、上海铎发创盛置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	52.63	-	设立
84、铎创置业(澳门)一人有限公司	澳门	澳门	地产贸易	-	100	设立
85、天津华发置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100	-	设立
86、珠海市泰中泰投资有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	90	-	非同一控制下企业合并
87、上海铎福创盛置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发经营	100	-	设立
88、武汉华发商都商业管理有限公司	武汉市	武汉市	房地产项目咨询	-	100	设立
89、上海铎鹏置业发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发经营	-	100	设立

司						
90、珠海华发景龙建设有限公司	珠海市	珠海市	建筑工程、室内外装饰及设计	50	-	设立
91、珠海华发海置业有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发经营	-	100	设立
92、珠海华发商业经营管理有限公司	珠海市	珠海市	物业管理	100	-	设立
93、珠海华发新天地商业经营有限公司	珠海市	珠海市	物业管理	-	100	设立

子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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。

本公司持有珠海华发景龙建设有限公司 50%的股权比例，基于本公司在珠海华发景龙建设有限公司董事会五名董事中占有三名（表决权比例为 60%），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。

其他说明：

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

(2). 重要的非全资子公司

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
珠海铎创经贸发展有限公司	23.48	-796,005.65	-	1,002,998,023.10
珠海华耀商贸发展有限公司	30.00	3,065,480.08	-	567,391,417.49
珠海华发园林工程有限公司	49.00	5,487,665.68	-	1,100,044,510.85
珠海市浩丰贸易有限公司	39.40	-253,863.62	-	779,018,770.51

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
珠海铎创经贸发展有限公司	316,234.17	226,373.70	542,607.87	59,436.65	56,000.00	115,436.65	214,192.89	224,816.49	439,009.38	116,336.92	-	116,336.92
珠海华耀商贸发展有限公司	206,266.99	127.09	206,394.08	17,263.60	-	17,263.60	325,451.63	63.61	325,515.24	89,406.59	48,000.00	137,406.59
珠海华发园林工程有限公司	229,614.96	17.38	229,632.34	5,133.47	-	5,133.47	59,430.18	44.77	59,474.95	42,305.88	12,900.00	55,205.88
珠海市浩丰贸易有限公司	135,790.40	0.76	135,791.16	1,675.33	-	1,675.33	40,094.20	-	40,094.20	5,912.09	-	5,912.09

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
珠海铎创经贸发展有限公司	7,771.07	-501.24	-	-69,260.77	8,114.98	745.93	-	113,376.63
珠海华耀商贸发展有限公司	4,192.10	1,021.83	-	29,318.50	59,687.37	9,438.81	-	-32,350.87
珠海华发园林工程有限公司	1,546.20	740.01	-	-209,907.74	-	-478.16	-	-11,739.77
珠海市浩丰贸易有限公司	-	-66.28	-	-100,050.84	-	18.72	-	54.62

2、子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明:

子公司名称	变动前持股比例 (%)	变动后持股比例 (%)	变动原因
珠海铎创经贸发展有限公司	81.06	75.35	吸收及收购少数股东投资
珠海华融投资发展有限公司	100.00	60.86	吸收少数股东投资
珠海华发园林工程有限公司	100.00	51.00	吸收少数股东投资
沈阳华博置业有限公司	100.00	51.00	吸收少数股东投资
沈阳华壤置业有限公司	100.00	51.00	吸收少数股东投资
沈阳华畅置业有限公司	100.00	51.00	吸收少数股东投资
珠海市浩丰贸易有限公司	100.00	60.60	吸收少数股东投资
中山市华屹房地产开发有限公司	51.00	100.00	收购少数股东股权
大连华藤房地产开发有限公司	80.00	100.00	收购少数股东股权
大连华枫房地产开发有限公司	80.00	100.00	收购少数股东股权
珠海铎国商贸有限公司	51.00	100.00	收购少数股东股权
威海华发房地产开发有限公司	51.00	100.00	收购少数股东股权
广州华昊房地产开发有限公司	100.00	100.00	吸收及收购少数股东投资

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响:

单位:元 币种:人民币

项目	珠海铎创经贸发展有限公司		珠海华融投资发展有限公司	珠海华发园林工程有限公司	沈阳华博置业有限公司
现金	1,000,000,000.00	597,000,000.00	550,000,000.00	1,100,000,000.00	500,000,000.00
非现金资产的公允价值		-			
购买成本/处置对价合计	1,000,000,000.00	597,000,000.00	550,000,000.00	1,100,000,000.00	500,000,000.00
减: 按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	1,002,242,133.29	609,589,740.98	548,974,554.93	1,094,556,845.17	499,469,968.10
差额	-2,242,133.29	-12,589,740.98	1,025,445.07	5,443,154.83	530,031.90
其中: 调整资本公积	-2,242,133.29	12,589,740.98	1,025,445.07	5,443,154.83	530,031.90
调整盈余公积	-	-	-	-	-
调整未分配利润	-	-	-	-	-

续上表

项目	沈阳华壤置业有限公司	沈阳华畅置业有限公司	珠海市浩丰贸易有限公司	中山市华屹房地产开发有限公司	大连华藤房地产开发有限公司
现金	500,000,000.00	500,000,000.00	1,000,000,000.00	371,437,500.00	54,932,961.70
非现金资产的公允价值				-	-
购买成本/处置对价合计	500,000,000.00	500,000,000.00	1,000,000,000.00	371,437,500.00	54,932,961.70
减: 按取得/处置的股权比	499,419,684.05	499,493,154.78	779,272,634.13	268,698,475.67	28,674,874.13

项目	沈阳华壤置业有限公司	沈阳华畅置业有限公司	珠海市浩丰贸易有限公司	中山市华屹房地产开发有限公司	大连华藤房地产开发有限公司
例计算的子公司净资产份额					
差额	580,315.95	506,845.22	220,727,365.87	102,739,024.33	26,258,087.57
其中：调整资本公积	580,315.95	506,845.22	220,727,365.87	-102,739,024.33	-26,258,087.57
调整盈余公积	-	-	-	-	-
调整未分配利润	-	-	-	-	-

续上表

项目	大连华枫房地产开发有限公司	珠海铎国商贸有限公司	威海华发房地产开发有限公司	广州华昊房地产开发有限公司	
现金	-	1,270,000,000.00	637,800,000.00	250,000,000.00	257,749,444.44
非现金资产的公允价值	-	-	-	-	-
购买成本/处置对价合计	-	1,270,000,000.00	637,800,000.00	250,000,000.00	257,749,444.44
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-57,741.74	1,252,387,144.39	590,906,367.83	249,574,780.32	248,915,157.84
差额	57,741.74	17,612,855.61	46,893,632.17	425,219.68	8,834,286.60
其中：调整资本公积	-57,741.74	-17,612,855.61	-46,893,632.17	425,219.68	-8,834,286.60
调整盈余公积	-	-	-	-	-
调整未分配利润	-	-	-	-	-

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1). 重要的合营企业或联营企业

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
珠海华发集团财务有限公司	珠海	珠海市	金融服务业	10	-	权益法
珠海华发文化产业投资控股有限公司	珠海	珠海市	文化服务业	-	30	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

截止 2014 年 12 月 31 日，本公司持有珠海华发集团财务有限公司（以下简称财务公司）10% 的股权，但报告期内本公司在财务公司董事会中占有席位，因此本公司对财务公司具有重大影响。

(2). 重要联营企业的主要财务信息

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	珠海华发集团财务 有限公司	珠海华发文化 产业投资控股 有限公司	珠海华发集团财务 有限公司	珠海华发文化 产业投资控股 有限公司
流动资产	7,064,164,712.82	84,684,774.46	4,698,561,252.25	93,805,064.18
非流动资产	10,062,370.28	226,571.48	31,317,666.87	287,569.88
资产合计	7,074,227,083.10	84,911,345.94	4,729,878,919.12	94,092,634.06
流动负债	5,933,801,266.51	672,535.30	3,677,266,933.45	3,674,611.42
非流动负债	14,957,453.29	-	37,217,133.68	-
负债合计	5,948,758,719.80	672,535.30	3,714,484,067.13	3,674,611.42
少数股东权益				
归属于母公司股东 权益	1,125,468,363.30	84,238,810.64	1,015,394,851.99	90,418,022.64
按持股比例计算的 净资产份额	112,546,836.33	25,271,643.19	101,539,485.20	27,125,406.79
调整事项	2,658,338.61			
--商誉				
--内部交易未实现 利润	2,658,338.61	-		
--其他				
对联营企业权益投 资的账面价值	109,888,497.72	25,271,643.19	100,000,000.00	27,125,406.79
存在公开报价的联 营企业权益投资的 公允价值				
营业收入	191,812,562.56	-	36,476,984.70	1,947,000.00
净利润	110,073,511.31	-6,179,212.00	15,394,851.99	-9,581,977.36
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	110,073,511.31	-6,179,212.00	15,394,851.99	-9,581,977.36
本年度收到的来自 联营企业的股利				

九、与金融工具相关的风险

本公司的经营活动会面临各种金融风险：信用风险、流动风险和市场风险（主要为外汇风险和利率风险）。本公司整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本公司财务业绩的潜在不利影响。

（一）信用风险

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款等。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司持有的货币资金，主要存放于商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。本公司采取限额政策以规避对任何金融机构的信贷风险。

对于应收账款、其他应收款和应收票据，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

截止 2014 年 12 月 31 日，本公司的前五大客户的应收款占本公司应收款项总额 46.68% (2013 年：51.17%)。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产(包括衍生金融工具)的账面金额。除附注十三所载本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。于资产负债表日就上述财务担保承受的最大信用风险敞口已在附注十三披露。

（二）流动性风险

流动性风险是指本公司无法及时获得充足资金,满足业务发展需要或偿付到期债务以及其他支付义务的风险。

本公司资金管理部门持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

截止 2014 年 12 月 31 日，本公司各项金融资产及金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额				
	账面价值	总值	1 年以内	1-5 年	5 年以上
货币资金	6,644,985,860.37	6,644,985,860.37	6,644,985,860.37	-	-
应收款项	110,710,470.43	153,509,515.66	131,525,169.30	19,897,736.36	2,086,610.00
小计	6,755,696,330.80	6,798,495,376.03	6,776,511,029.67	19,897,736.36	2,086,610.00

项目	期末余额				
	账面价值	总值	1年以内	1-5年	5年以上
借款	38,042,540,000.00	42,768,507,992.78	21,533,924,821.32	21,234,583,171.46	-
应付债券	1,799,279,000.00	2,181,026,027.83	136,745,204.00	2,044,280,823.83	-
应付款项	9,062,079,450.02	9,359,086,373.40	6,822,277,111.26	2,536,809,262.14	-
应付利息	69,070,750.83	69,070,750.83	69,070,750.83	-	-
小计	48,972,969,200.85	54,377,691,144.84	28,562,017,887.41	25,815,673,257.43	-

续:

项目	期初余额				
	账面价值	总值	1年以内	1-5年	5年以上
货币资金	6,417,535,971.52	6,417,535,971.52	6,417,535,971.52	-	-
应收款项	120,061,761.49	159,971,167.33	137,986,820.97	19,897,736.36	2,086,610.00
小计	6,537,597,733.01	6,577,507,138.85	6,555,522,792.49	19,897,736.36	2,086,610.00
借款	20,978,630,000.00	23,833,097,573.32	8,357,069,003.42	15,476,028,569.90	-
应付债券	1,794,022,718.75	2,277,750,000.00	126,000,000.00	2,151,750,000.00	-
应付款项	5,183,511,698.90	5,624,801,522.03	3,339,377,353.51	2,285,424,168.52	-
应付利息	126,796,058.55	126,796,058.55	126,796,058.55	-	-
小计	28,082,960,476.20	31,862,445,153.90	11,949,242,415.48	19,913,202,738.42	-

(三) 市场风险

1. 外汇风险

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本公司已确认的外币资产和负债及未来的外币交易（外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元与港币）依然存在外汇风险。本公司财务部门负责监控公司外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险。

敏感性分析：

截止 2014 年 12 月 31 日，本公司各类美元及港币金融资产和美元及港币金融负债占公司总资产的比例较低，因此汇率的变动不会对本公司造成重大影响。

2. 利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款等。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司资金管理部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整来降低利率风险。

(1) 截止 2014 年 12 月 31 日, 本公司长期带息债务主要为人民币计价的固定或浮动利率合同, 金额为 21,083,859,000.00 元, 详见附注六注释 25 与注释 26 所述。

(2) 敏感性分析:

截止 2014 年 12 月 31 日, 如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点, 而其他因素保持不变, 本公司的净利润及股东权益会减少或增加约 36,460,229.86 元 (2013 年度约 35,313,500.00 元)。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生利率变动, 并且已应用于本公司所有按浮动利率获得的借款。

十、公允价值的披露

本公司按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具于 2014 年 12 月 31 日的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时, 依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下:

第 1 层次: 是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价;

第 2 层次: 是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值;

第二层次输入值包括: 1) 活跃市场中类似资产或负债的报价; 2) 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价; 3) 除报价以外的其他可观察输入值, 包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等; 4) 市场验证的输入值等。

第 3 层次: 是相关资产或负债的不可观察输入值。

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
1. 交易性金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 可供出售金融资产	7,800,123.60			7,800,123.60
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	7,800,123.60			7,800,123.60
(3) 其他				

(三) 投资性房地产		2,270,181,900.00		2,270,181,900.00
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物		2,270,181,900.00		2,270,181,900.00
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(四) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	7,800,123.60	2,270,181,900.00		2,277,982,023.6
(五) 交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
(六) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、一年内到期的非流动负债和长期借款、在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

十一、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
珠海华发集团有限公司	珠海市	*1	100,000	21.91	21.91

*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。

本企业的母公司情况的说明：

珠海华发集团有限公司系国有控股公司，法定代表人为李光宁

本企业最终控制方是珠海市国有资产监督管理委员会

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1 在子公司中的权益

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3 在合营企业或联营企业中的权益

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

合营或联营企业名称	与本企业关系
珠海华发集团财务有限公司	本公司的联营企业
珠海华发文化产业投资控股有限公司	本公司的联营企业

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
珠海华发物业管理服务有限公司	股东的子公司
珠海华发汽车销售有限公司	股东的子公司
珠海市华发卉鑫咨询有限责任公司	股东的子公司
珠海铎创股权投资管理有限公司	股东的子公司
珠海华发商贸控股有限公司绿洋山庄康体中心*1	股东的子公司
珠海华发建材有限公司	股东的子公司
珠海市华发上众汽车有限公司	股东的子公司
珠海市华发锐达汽车有限公司	股东的子公司
珠海铎创投资管理有限公司	股东的子公司
深圳铎创股权投资基金管理有限公司	股东的子公司
珠海市华发电梯工程有限公司	股东的子公司
珠海容闳学校	股东的子公司
珠海市华发对外交流培训学校	股东的子公司
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	股东的子公司
珠海十字门商用物业建设有限公司	股东的子公司
珠海华发资产运营管理有限公司	股东的子公司
珠海加林山纪念公园建设管理有限公司	股东的子公司
珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司	股东的子公司
珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	股东的子公司
珠海情侣海岸建设有限公司	股东的子公司
珠海华发金山保障房建设有限公司	股东的子公司
珠海华发连湾保障房建设有限公司	股东的子公司
珠海华发安怡保障房建设有限公司	股东的子公司
珠海金融投资控股有限公司	股东的子公司
珠海市横琴新区三江人力资源综合服务	股东的子公司

中心有限公司	
珠海华发保障房建设控股有限公司	股东的子公司
珠海华发投资控股有限公司	股东的子公司
珠海华发文教旅游产业发展有限公司	股东的子公司
北京九郡房地产开发有限公司	股东的子公司
珠海华发商品混凝土有限公司	股东的子公司
珠海华发人才公馆保障房建设有限公司	股东的子公司
珠海华发城市之心建设控股有限公司	股东的子公司
珠海华发商贸控股有限公司	股东的子公司
珠海华发沁园保障房建设有限公司	股东的子公司
香港华发投资控股有限公司	股东的子公司
珠海华金开发建设有限公司	股东的子公司
珠海市华发河岸建设有限公司	股东的子公司
珠海铎创融资担保有限公司	股东的子公司
珠海华富开发建设有限公司	股东的子公司
珠海美华建设投资有限公司	股东的子公司
珠海华发城市运营投资控股有限公司	股东的子公司
珠海华发华毓投资建设建设有限公司	股东的子公司
珠海华发华盛建设有限公司	股东的子公司
珠海华港建设投资有限公司	股东的子公司
珠海华发高新建设控股有限公司	股东的子公司
珠海市高新总部基地建设发展有限公司	股东的子公司
珠海华发港口物流有限公司	股东的子公司
珠海市海川地产有限公司	股东的子公司
珠海华发商务招商运营管理有限公司	股东的子公司
珠海华发绿化工程有限公司	股东的子公司
珠海产权交易中心有限责任公司	股东的子公司
珠海华发国际酒店管理有限公司	股东的子公司
珠海华发现代服务投资控股有限公司金融街服务中心	股东的子公司
珠海金控高新创业投资有限公司	股东的子公司
阳江华阳投资控股有限公司	股东的子公司
阳江华阳招商咨询顾问有限公司	股东的子公司
珠海华发中演剧院管理有限公司	股东的子公司
珠海十字门国际会展中心管理有限公司	股东的子公司
华金证券有限责任公司	股东的子公司

*1 珠海华发商贸控股有限公司绿洋山庄康体中心曾用名珠海华发建材有限公司绿洋山庄会所。

5、 交易情况

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

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海华发集团财务有限公司	利息支出	33,189,999.94	1,083,333.34
珠海华发集团财务有限公司	手续费	21,386.00	-

珠海华发汽车销售有限公司	购买汽车、车辆维修	2,950,772.50	1,062,220.00
珠海市华发锐达汽车有限公司	购买汽车、车辆维修	161,044.00	2,606.00
珠海市华发上众汽车有限公司	购买汽车、车辆维修	147,504.00	154,070.96
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	51,806,224.37	42,318,559.14
珠海容闳学校	付新城销售中心场地使用费	375,060.00	375,060.00
珠海市华发电梯工程有限公司	电梯保养费	704,197.00	28,345.00
珠海华发商贸控股有限公司绿洋山庄康体中心	服务费	310,141.00	1,376,604.00
珠海容闳学校	业主子女补贴	1,582,000.00	1,858,160.00
珠海华发集团有限公司	担保费	-	2,480,000.00
珠海铎创投资管理有限公司	财务顾问费	-	22,500,000.00
珠海华发资产运营管理有限公司	资产管理费	-	93,600.00
珠海华发文教旅游产业发展有限公司	广告费	429,000.00	279,000.00
珠海华发文教旅游产业发展有限公司	购书	93,400.00	-
珠海华发文教旅游产业发展有限公司	咨询费	142,625.00	-
珠海华发文教旅游产业发展有限公司	服务费	5,900,000.00	-
珠海华发商品混凝土有限公司	电费	22,561.00	7,828.80
珠海华发文化产业投资控股有限公司	活动费	-	1,947,000.00
珠海市横琴新区三江人力资源综合服务中心有限公司	招聘服务费	798,802.46	192,300.00
珠海华发现代服务投资控股有限公司金融街服务中心	服务费	284,034.00	-
珠海华发中演剧院管理有限公司	票款、演出费	1,985,440.00	-
珠海十字门国际会展中心管理有限公司	餐费	30,270.00	-
华金证券有限责任公司	购车牌	200,000.00	-
合计		101,134,461.27	75,758,687.24

出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海华发集团有限公司	设计、广告服务费	100,000.00	1,523,442.00

珠海华发集团有限公司	服务费	22,800.00	95,000.40
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	商品采购	1,079,100.00	-
珠海华发集团财务有限公司	利息收入	6,355,574.07	2,307,612.26
珠海华发物业管理服务有限公司	设计、广告服务费	-	140,000.00
珠海华发物业管理服务有限公司	代收水电费	112,854.78	-
珠海华发物业管理服务有限公司	代收停车费	-	241,268.07
珠海铎创投资管理有限公司	服务费	-	72,677.00
珠海华发汽车销售有限公司	设计、广告服务费	25,500.00	5,000.00
珠海华发汽车销售有限公司	活动服务费	-	1,136.00
珠海华发汽车销售有限公司	场地管理费	5,000.00	-
珠海容闳学校	设计、广告服务费	-	1,010,240.00
珠海容闳学校	服务费	-	27,689.00
珠海容闳学校	卖车款	249,000.00	-
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	设计、广告服务费	-	2,907,492.00
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	服务费	9,494,593.00	124,926.60
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	水电费	408,814.36	-
珠海十字门商用物业建设有限公司	设计、广告服务费	-	61,800.00
珠海华发投资控股有限公司	服务费	-	6,633.00
珠海华发建材有限公司	服务费	-	87,611.00
珠海金融投资控股有限公司	设计、广告服务费	-	446,934.00
珠海金融投资控股有限公司	服务费	50,400.00	-
珠海华发人才公馆保障房建设有限公司	设计、广告服务费	-	2,805,535.00
珠海华发人才公馆保障房建设有限公司	服务费	-	5,562.00
珠海情侣海岸建设有限公司	服务费	-	23,251.00
珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	服务费	-	15,064.50
珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司	服务费	-	10,161.00
珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司	设计费	-	34,732.00

珠海市华发对外交流培训学校	服务费	-	26,266.90
珠海市华发对外交流培训学校	设计、广告服务	-	280,000.00
珠海市华发对外交流培训学校	水电费	2,532.70	-
珠海华发保障房建设控股有限公司	广告服务	-	18,762.00
珠海华发保障房建设控股有限公司	服务费	-	8,000.00
珠海华发连湾保障房建设有限公司	服务费	-	7,787.60
珠海华发金山保障房建设有限公司	服务费	-	12,018.60
珠海华发安怡保障房建设有限公司	服务费	-	18,546.00
珠海华发资产运营管理有限公司	服务费	-	23,242.50
珠海华发资产运营管理有限公司	设计、广告服务	75,000.00	134,103.00
珠海市华发上众汽车有限公司	服务费	-	2,206.00
北京九郡房地产开发有限公司	设计费	-	300,000.00
珠海华发商品混凝土有限公司	设计费	9,800.00	88,200.00
珠海华发沁园保障房建设有限公司	设计费	-	4,171,830.27
珠海华发商贸控股有限公司	培训费	-	312,000.00
珠海华发城市之心建设控股有限公司	设计费	2,126,672.05	8,232,486.85
珠海华发城市之心建设控股有限公司	工程服务费	-	6,185,232.18
珠海华金开发建设有限公司	设计费	30,000.00	-
珠海华金开发建设有限公司	服务费	1,931,810.30	-
珠海市华发河岸建设有限公司	工程服务费	708,000.00	-
珠海华发华毓投资建设有限公司	设计费	6,328,565.69	-
珠海华发文教旅游产业发展有限公司	设计费	70,000.00	-
珠海产权交易中心有限责任公司	制作费	21,556.37	-
阳江华阳投资控股有限公司	服务费	361,000.00	-

珠海华发中演剧院管理有限公司	服务费	25,790.00	-
合计		29,594,363.32	31,774,448.73

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

单位: 元 币种: 人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/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	其他资产托管	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售售楼款项的1%收取销售佣金。	1,373,652.26

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

单位: 元 币种: 人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	房屋建筑物	3,890,970.00	4,274,336.80
珠海容闳学校	房屋建筑物	294,480.00	311,220.00
珠海铎创投资管理有限公司	房屋建筑物	1,218.00	
珠海市华发对外交流培训学校	房屋建筑物	69,230.00	57,780.00
珠海华发文教旅游产业发展有限公司	房屋建筑物	4,759.70	
合计		4,260,657.70	4,643,336.80

本公司作为承租方:

单位: 元 币种: 人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
珠海华发文教旅游产业发展有限公司	房屋建筑物	6,800.00	
珠海华发中演剧院管理有限公司	场地租赁	195,000.00	
珠海十字门国际会展中心管理有限公司	会议厅	60,500.00	
珠海十字门中央商	土地使用权	300,000.00	300,000.00

务区建设控股有限 公司			
合计		562,300.00	300,000.00

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元 币种：人民币

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	900,000,000.00	2013-04-01	2015-03-26	否
珠海华发集团有 限公司	500,000,000.00	2013-12-04	2015-12-04	否
珠海华发集团有 限公司	248,000,000.00	2013-01-28	2015-12-19	否
珠海华发集团有 限公司	300,000,000.00	2013-12-13	2015-12-13	否
珠海华发集团有 限公司	25,000,000.00	2013-12-13	2015-12-13	否
珠海华发集团有 限公司	50,000,000.00	2013-12-05	2015-12-05	否
珠海华发集团有 限公司	300,000,000.00	2013-04-01	2015-03-26	否
珠海华发集团有 限公司	25,000,000.00	2013-12-13	2015-12-13	否
珠海华发集团有 限公司	100,000,000.00	2014-01-29	2016-01-29	否
珠海华发集团有 限公司	200,000,000.00	2014-02-25	2016-02-25	否

(5). 关联方资金拆借

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
珠海华发集团财务 有限公司	150,000,000.00	2014.10.10	2015.10.9	固定利率
珠海华发集团财务 有限公司	200,000,000.00	2014.11.24	2015.11.23	固定利率
珠海华发集团财务 有限公司	50,000,000.00	2014.10.14	2015.10.13	固定利率
合计	400,000,000.00			
拆出				

(6). 关键管理人员报酬

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	3,682.16	3,694.35

(7). 其他关联交易**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商标。

6、其他**关联方往来款项余额**

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
货币资金：			
本公司	珠海华发集团财务有限公司	1,484,930,003.00	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	690,861.76	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	194,874.25	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	1,719,293.79	39,750.52
珠海华发园林工程有限公司	珠海华发集团财务有限公司	1,337,629.40	-
珠海华茂房地产投资顾问有限公司	珠海华发集团财务有限公司	5,447,234.59	-
珠海华发商用房产管理有限公司	珠海华发集团财务有限公司	1,218.00	-
中山市华发生态园房地产开发有限公司	珠海华发集团财务有限公司	73,883.25	-
大连华藤房地产开发有限公司	珠海华发集团财务有限公司	6,332.53	-
珠海华发建筑设计咨询有限公司	珠海华发集团财务有限公司	80.76	-
珠海华发房地产营销顾问有限公司	珠海华发集团财务有限公司	667.79	-
珠海华亿投资有限公司	珠海华发集团财务有限公司	33,774.31	-
武汉中央商务区投资开发有限公司	珠海华发集团财务有限公司	5,405,722.03	-
珠海市中泰投资有限公司	珠海华发集团财务有限公司	312,202.75	-

*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。

十二、 股份支付**1、 股份支付总体情况**

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、其他

本报告期未发生股份支付事项。

十三、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

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。

2、截止 2014 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 21,600 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 2014 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。

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

(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 2014 年 12 月 31 日，业主未偿还银行按揭贷款金额为 59.81 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 2014 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、应付票据提供担保的余额为 276.3101 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
珠海华发实业股份有限公司	短期借款	21,000,000.00	2014.9.22-2015.9.22
	短期借款	10,450,000.00	2014.9.30-2015.9.30
	短期借款	44,550,000.00	2014.10.11-2015.10.11
	短期借款	20,000,000.00	2014.11.3-2015.11.3
	短期借款	30,000,000.00	2014.10.11-2015.10.11
	短期借款	35,000,000.00	2014.10.21-2015.10.21
	短期借款	30,000,000.00	2014.10.31-2015.10.31
珠海华发投资发展有限公司	短期借款	65,000,000.00	2014.7.29-2015.7.29
珠海华福商贸发展有限公司	短期借款	242,810,000.00	2014.8.22-2015.8.22
	短期借款	150,000,000.00	2014.9.26-2015.9.26
	短期借款	750,000,000.00	2014.1.27-2015.1.27
	短期借款	200,000,000.00	2014.5.26-2015.5.26
珠海华郡房产开发有限公司	短期借款	100,000,000.00	2014.10.16-2015.4.16
	短期借款	30,000,000.00	2014.10.16-2015.4.16
	短期借款	50,000,000.00	2014.11.5-2015.4.16
珠海华茂房地产投资顾问有限公司	短期借款	230,000,000.00	2014.3.14-2015.3.14
	短期借款	70,000,000.00	2014.3.18-2015.3.18
珠海铎创经贸发展有限公司	短期借款	26,300,000.00	2014.6.13-2015.6.13
	短期借款	15,320,000.00	2014.7.4-2015.7.4
	短期借款	18,880,000.00	2014.7.17-2015.7.17
珠海华发园林工程有限公司	短期借款	50,000,000.00	2014.10.14-2015.10.13
珠海华发装饰工程有限公司	短期借款	150,000,000.00	2014.10.10-2015.10.9
	短期借款	200,000,000.00	2014.11.24-2015.11.23
	短期借款	50,000,000.00	2014.8.4-2015.8.4
	短期借款	200,000,000.00	2014.10.17-2015.4.17
	短期借款	50,000,000.00	2014.10.28-2015.10.28
	短期借款	100,000,000.00	2014.6.30-2015.6.26
珠海铎国商贸有限公司	短期借款	100,000,000.00	2014.4.30-2015.4.28
包头市名流置业有限责任公司	短期借款	48,500,000.00	2014.11.21-2015.11.21
	短期借款	100,000,000.00	2014.12.3-2015.12.3
	短期借款	34,100,000.00	2014.12.18-2015.12.18

被担保单位名称	债务类型	担保金额	担保期限
	短期借款	47,900,000.00	2014.12.26-2015.12.26
广州华昊房地产开发有限公司	短期借款	502,000,000.00	2014.9.22-2015.9.22
	短期借款	498,000,000.00	2014.10.16-2015.10.16
珠海华发装饰工程有限公司	应付票据	100,000,000.00	2014.9.4-2015.3.4
珠海华发实业股份有限公司	一年内到期的非流动负债	119,500,000.00	2012.10.11-2015.10.11
	一年内到期的非流动负债	70,500,000.00	2012.11.29-2015.11.29
	一年内到期的非流动负债	500,000,000.00	2013.11.13-2015.11.13
	一年内到期的非流动负债	36,500,000.00	2013.11.25-2015.11.25
	一年内到期的非流动负债	50,000,000.00	2013.11.5-2015.11.5
	一年内到期的非流动负债	148,200,000.00	2013.4.26-2015.10.26
珠海华福商贸发展有限公司	一年内到期的非流动负债	165,000,000.00	2012.12.20-2015.12.20
	一年内到期的非流动负债	335,000,000.00	2012.12.24-2015.12.20
	一年内到期的非流动负债	500,000,000.00	2013.7.31-2015.1.30
	一年内到期的非流动负债	500,000,000.00	2013.12.4-2015.6.4
珠海华郡房产开发有限公司	一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	2014.11.25-2015.11.15
	一年内到期的非流动负债	250,000,000.00	2014.5.23-2015.11.23
	一年内到期的非流动负债	150,000,000.00	2012.10.9-2015.4.8
	一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	2012.12.31-2015.12.30
珠海华茂房地产投资顾问有限公司	一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	2013.1.5-2015.12.30
	一年内到期的非流动负债	10,000,000.00	2012.12.20-2015.12.19
	一年内到期的非流动负债	111,000,000.00	2012.12.21-2015.12.19
	一年内到期的非流动负债	21,000,000.00	2012.12.28-2015.12.19
	一年内到期的非流动负债	90,000,000.00	2013.1.1-2015.12.19
	一年内到期的非流动负债	80,000,000.00	2013.12.10-2015.11.30
	一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	2013.12.13-2015.11.30
珠海华亿投资有限公司	一年内到期的非流动负债	60,000,000.00	2013.12.18-2015.12.21
	一年内到期的非流动负债	30,000,000.00	2014.3.28-2015.9.21
	一年内到期的非流动负债	1,000,000.00	2014.5.15-2015.4.22
	一年内到期的非流动负债	28,000,000.00	2014.4.18-2015.10.18
	一年内到期的非流动负债	15,500,000.00	2014.4.18-2015.10.18
珠海华发企业管理有限公司	一年内到期的非流动负债	113,625,000.00	2013.12.31-2015.12.31
	一年内到期的非流动负债	250,000,000.00	2014.3.27-2015.12.31
	一年内到期的非流动负债	198,500,000.00	2014.4.4-2015.12.31
珠海市华发信息咨询有限公司	一年内到期的非流动负债	300,000,000.00	2013.12.13-2015.12.13
	一年内到期的非流动负债	113,625,000.00	2013.12.31-2015.12.31
	一年内到期的非流动负债	250,000,000.00	2014.3.27-2015.12.31
	一年内到期的非流动负债	198,500,000.00	2014.4.4-2015.12.31
珠海市永宏基商贸有限公司	一年内到期的非流动负债	160,000,000.00	2012.12.21-2015.12.20
中山市华发生态园房地产开发有限公司	一年内到期的非流动负债	366,300,000.00	2014.1.26-2015.7.26
	一年内到期的非流动负债	33,700,000.00	2014.7.25-2015.7.26
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	120,000,000.00	2014.3.20-2015.9.20

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	一年内到期的非流动负债	400,000,000.00	2013.3.8-2015.3.6
	一年内到期的非流动负债	300,000,000.00	2013.2.6-2015.2.6
大连华藤房地产开发有限公司	一年内到期的非流动负债	169,200,000.00	2014.2.27-2015.8.27
	一年内到期的非流动负债	49,100,000.00	2014.3.14-2015.9.14
	一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	2014.4.1-2015.10.1
	一年内到期的非流动负债	127,000,000.00	2014.5.20-2015.11.20
	一年内到期的非流动负债	583,000,000.00	2013.8.16-2015.8.16
	一年内到期的非流动负债	1,000,000.00	2014.7.15-2015.7.15
	一年内到期的非流动负债	40,000,000.00	2013.6.29-2016.6.29
沈阳华纳置业有限公司	一年内到期的非流动负债	70,000,000.00	2014.3.31-2016.6.29
	一年内到期的非流动负债	90,000,000.00	2014.6.26-2016.6.29
	一年内到期的非流动负债	154,000,000.00	2012.8.31-2015.8.9
沈阳华荣置业有限公司	一年内到期的非流动负债	50,000,000.00	2012.12.26-2015.8.9
	一年内到期的非流动负债	5,000,000.00	2012.12.27-2015.8.9
	一年内到期的非流动负债	40,000,000.00	2013.8.27-2015.8.9
包头市名流置业有限责任公司	一年内到期的非流动负债	400,000,000.00	2013.1.4-2015.7.4
	一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	2013.11.13-2015.10.15
珠海华发置业发展有限公司	一年内到期的非流动负债	10,000,000.00	2014.12.31-2015.12.30
珠海华发实业股份有限公司	长期借款	49,400,000.00	2013.4.26-2016.2.26
	长期借款	50,000,000.00	2013.11.5-2016.2.26
	长期借款	36,500,000.00	2013.11.25-2016.2.26
	长期借款	70,000,000.00	2014.12.30-2017.12.29
珠海华郡房产开发有限公司	长期借款	450,000,000.00	2014.3.18-2017.3.18
	长期借款	50,000,000.00	2014.4.14-2017.3.18
	长期借款	8,000,000.00	2014.11.11-2017.11.10
珠海华茂房地产投资顾问有限公司	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
珠海华亿投资有限公司	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
	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	200,000,000.00	2014.1.16-2016.12.9
	长期借款	290,000,000.00	2014.1.17-2016.12.9
	长期借款	96,000,000.00	2013.12.18-2016.12.18
	长期借款	194,000,000.00	2014.3.28-2017.3.28
	长期借款	170,000,000.00	2013.12.10-2016.12.10
	长期借款	150,000,000.00	2013.12.13-2016.12.13
	长期借款	354,700,000.00	2013.12.26-2016.12.26
	长期借款	50,000,000.00	2014.3.26-2016.12.26
	长期借款	10,000,000.00	2014.3.28-2016.12.26

被担保单位名称	债务类型	担保金额	担保期限
	长期借款	20,000,000.00	2014.3.31-2016.12.26
	长期借款	145,300,000.00	2014.6.13-2016.12.26
	长期借款	120,000,000.00	2014.12.30-2016.12.26
	长期借款	13,000,000.00	2014.5.15-2017.5.15
	长期借款	86,000,000.00	2014.5.16-2017.5.15
	长期借款	10,000,000.00	2014.5.23-2017.5.15
	长期借款	260,000,000.00	2014.6.13-2017.6.9
	长期借款	130,000,000.00	2014.6.17-2017.6.9
	长期借款	120,000,000.00	2014.6.18-2017.6.9
	长期借款	123,000,000.00	2014.6.20-2017.6.9
	长期借款	32,500,000.00	2014.6.27-2017.6.9
	长期借款	40,000,000.00	2014.9.25-2017.6.9
	长期借款	50,000,000.00	2014.9.26-2017.6.9
	长期借款	10,000,000.00	2014.9.28-2017.6.9
珠海铎创经贸发展有限公司	长期借款	560,000,000.00	2014.12.18-2016.12.18
珠海华发企业管理有限公司	长期借款	100,000,000.00	2014.1.29-2016.1.29
	长期借款	200,000,000.00	2014.2.25-2016.2.25
中山市华发生态园房地产开发有限公司	长期借款	266,350,000.00	2014.4.30-2017.4.30
大连华藤房地产开发有限公司	长期借款	52,700,000.00	2014.7.15-2016.1.15
珠海奥华企业管理咨询有限公司	长期借款	920,000,000.00	2014.12.18-2016.12.18
包头市名流置业有限责任公司	长期借款	100,000,000.00	2013.11.13-2016.11.13
珠海横琴华发房地产开发投资有限公司	长期借款	2,890,000,000.00	2014.5.19-2017.5.19
广州华枫投资有限公司	长期借款	300,000,000.00	2014.7.30-2017.7.30
	长期借款	138,000,000.00	2014.7.31-2017.7.30
	长期借款	40,000,000.00	2014.8.20-2017.7.30
	长期借款	42,000,000.00	2014.9.29-2017.7.30
	长期借款	380,000,000.00	2014.11.28-2017.7.30
	长期借款	70,000,000.00	2014.12.1-2017.11.30
珠海华发置业发展有限公司	长期借款	300,000,000.00	2014.12.31-2016.12.30
上海铎发创盛置业有限公司	长期借款	1,610,000,000.00	2014.10.24-2016.10.24
广州华宁房地产开发有限公司	长期借款	950,000,000.00	2014.6.27-2016.6.27
珠海华福商贸发展有限公司	长期借款	180,000,000.00	2014.11.25-2017.12.15
合计		27,631,010,000.00	

(四) 开出保函、信用证

本公司之子公司于 2014 年度开出信用证 2,000 万元,并向银行缴存 260 万元保证金进行担保,同时由本公司提供保证担保。

除存在上述或有事项外,截止 2014 年 12 月 31 日,本公司无其他应披露未披露的重大或有事项。

十四、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

单位：万元 币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行	2015年1月21日本公司第八届董事局第四十九次会议审议通过《关于公司非公开发行股票方案的议案》，本次非公开发行股份数量不超过51,621万股，每股面值1元，发行价格不低于定价基准日（即2015年1月22日）前20个交易日公司股票交易均价的90%，即11.41元/股。发行对象为包括珠海华发集团有限公司在内的不超过十家特定对象，华发集团有限公司承诺不超过本次拟募集资金总额上限的40%，但不低于本次拟募集资金总额上限的24.87%认购公司本次非公开发行的股份。该项议案尚需经股东大会审议通过		不确定
重要的对外投资	自2015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18,771.42万元，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	18,771.42	
重要的债务重组			
自然灾害			
外汇汇率重要变动			
重大担保事项	2015年1月21日本公司第八届董事局第四十九次会议审议通过《关于下属子公司申请贷款的议案》，本公司之子公司珠海横琴华发房地产投资有限公司（以下简称横琴华发）拟向平安银行珠海分行申请借款350,000万元，此借款拟由横琴华发持有的横琴首府项目土地使用权及在建工程抵押，同时由本公司提供连带责任担保。此借款担保事项尚需经公司股东大会审议通过		不确定

2、 利润分配情况

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	81,704,562
经审议批准宣告发放的利润或股利	81,704,562

上述利润分配预案尚须提交2014年度股东大会批准。

3、 其他资产负债表日后事项说明

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。

十五、 其他重要事项

1、 其他

(一) 公司股东股权质押

截止2014年12月31日，珠海华发集团有限公司及其下属子公司共持有本公司203,192,088股，其中89,000,000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。

(二) 其他

(1) 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，本公司下属子公司武汉华发鸿瑞房地产开发有限公司（以下简称华发鸿瑞）和武汉华茂长盛房地产开发有限公司（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，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 2014 年 12 月 31 日，根据增资协议应进行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，本次未将该等尚未剥离的资产、负债纳入合并范围。

(2) 本年度收购少数股东持有子公司股权及不丧失控制权的情况下出售子公司股权的具体情况详见附注八（二）所述。

十六、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 应收账款分类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	24,373.02	100.00	243.73	1.00	24,129.29	5,630,224.12	100.00	56,302.24	1.00	5,573,921.88
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	24,373.02	/	243.73	/	24,129.29	5,630,224.12	/	56,302.24	/	5,573,921.88

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

余额百分比	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
本公司对下属控股子公司的应收款项	24,373.02	243.73	1.00
合计	24,373.02	243.73	1.00

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额-56,058.51 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
珠海华发商用房产管理有限公司	24,373.02	100.00	243.73
合计	24,373.02	100.00	243.73

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。

2、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露：

单位：元 币种：人民币

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

单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	19,247,736.36	0.18	3,849,773.62	20.00	15,397,962.74	19,247,736.36	0.35	3,849,773.62	20.00	15,397,962.74
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	10,759,726,446.81	99.80	109,406,828.21	1.02	10,650,319,618.60	5,468,937,538.13	99.60	59,681,796.05	1.09	5,409,255,742.08
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	2,736,610.00	0.02	2,186,610.00	79.90	550,000.00	2,736,610.00	0.05	2,186,610.00	79.90	550,000.00
合计	10,781,710,793.17	/	115,443,211.83	/	10,666,267,581.34	5,490,921,884.49	/	65,718,179.67	/	5,425,203,704.82

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	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
合计	19,247,736.36	3,849,773.62		

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内	360,976.52	36,097.65	10.00
1年以内小计	360,976.52	36,097.65	10.00
1至2年			
2至3年			
3年以上	3,011,992.98	1,807,195.79	60.00
合计	3,372,969.50	1,843,293.44	54.65

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

余额百分比	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
本公司对下属控股子公司的应收款项	10,756,353,477.31	107,563,534.77	1.00
合计	10,756,353,477.31	107,563,534.77	

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 **49,725,032.16** 元；本期收回或转回坏账准备金额 **0** 元。

(3). 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	10,756,353,477.31	5,441,609,262.32
代垫款项	24,009,611.69	48,131,643.50
押金、保证金	832,626.00	671,326.00
契税	498,443.77	498,443.77
其他	16,634.40	11,208.90
合计	10,781,710,793.17	5,490,921,884.49

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
武汉中央商务区投资开发有限公司	往来款	1,187,534,335.82	1年以内 126,319,752.79元; 1-2年 1,061,214,583.03元	11.01	11,875,343.36
珠海奥华企业管理咨询有限公司	往来款	966,353,596.50	1年以内	8.96	9,663,535.97
珠海华发文化传播有限公司	往来款	959,232,576.55	1年以内	8.90	9,592,325.77
中山市华晟房地产开发有限公司	往来款	905,186,844.10	1年以内	8.40	9,051,868.44
珠海奥特美康体企业管理有限公司	往来款	894,306,227.38	1年以内	8.29	8,943,062.27
合计	/	4,912,613,580.35	/	45.56	49,126,135.81

(5). 其他应收款其他说明

- 1) 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。
- 2) 其他应收款中应收关联方的款项如下

单位名称	与本公司关系	金额	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	1,187,534,335.82	11.01
珠海奥华企业管理咨询有限公司	子公司	966,353,596.50	8.96
珠海华发文化传播有限公司	子公司	959,232,576.55	8.90
中山市华晟房地产开发有限公司	子公司	905,186,844.10	8.40
珠海奥特美康体企业管理有限公司	子公司	894,306,227.38	8.29
大连华坤房地产开发有限公司	子公司	670,012,166.54	6.21
广西华诚房地产投资有限公司	子公司	600,109,882.17	5.57
包头市华发置业有限公司	子公司	575,474,515.90	5.34
武汉华发中城房地产开发有限公司	子公司	518,672,000.00	4.81
荣成华发房地产开发有限公司	子公司	497,525,570.84	4.61
中山市华发房地产开发有限公司	子公司	456,739,064.59	4.24

珠海华发置业发展有限公司	子公司	307,410,000.00	2.85
武汉华耀房地产开发有限公司	子公司	217,461,793.00	2.02
沈阳华远置业有限公司	子公司	211,809,764.14	1.96
珠海横琴华发房地产投资有限公司	子公司	210,200,469.70	1.95
珠海华发投资发展有限公司	子公司	207,243,271.26	1.92
大连华藤房地产开发有限公司	子公司	187,730,732.03	1.74
武汉华发鸿瑞房地产开发有限公司	子公司	187,020,473.60	1.73
广西华明投资有限公司	子公司	149,814,464.87	1.39
盘锦华发教育投资有限公司	子公司	136,466,664.96	1.27
沈阳华灏置业有限公司	子公司	135,654,785.60	1.26
珠海市永宏基商贸有限公司	子公司	134,171,443.10	1.24
武汉华茂长盛房地产开发有限公司	子公司	117,826,112.00	1.09
珠海华明科技发展有限公司	子公司	116,615,579.76	1.08
珠海铧图商贸有限公司	子公司	105,922,803.32	0.98
盘锦华发房地产开发有限公司	子公司	19,539,957.56	0.18
珠海华商百货有限公司	子公司	18,306,000.00	0.17
珠海华发购物中心经营有限公司	子公司	17,887,619.45	0.17
武汉华发置业有限公司	子公司	17,759,099.64	0.16
珠海华发房地产代理有限公司	子公司	7,059,439.49	0.07
广州华晟房地产开发有限公司	子公司	6,504,026.50	0.06
珠海华发商用房产管理有限公司	子公司	4,954,191.88	0.05
珠海容闯国际幼稚园	子公司	3,733,469.99	0.03
珠海华耀商贸发展有限公司	子公司	3,249,268.87	0.03
珠海斗门容闯国际幼稚园	子公司	801,000.00	0.01
珠海市中泰投资有限公司	子公司	35,664.00	-
沈阳华耀置业有限公司	子公司	13,000.00	-
大连华发房地产开发有限公司	子公司	8,000.00	-
天津华发置业有限公司	子公司	5,802.20	-
珠海华发文化俱乐部	子公司	1,800.00	-
合计		10,756,353,477.31	99.75

3、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	18,899,062,332.01	-	18,899,062,332.01	12,094,556,951.57	-	12,094,556,951.57

对联营、合 营企业投资	109,888,497.72	-	109,888,497.72	100,000,000.00	-	100,000,000.00
合计	19,008,950,829.73	-	19,008,950,829.73	12,194,556,951.57	-	12,194,556,951.57

(1) 对子公司投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
中山市华发房地产开发有限公司	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	746,803,544.80	-	-	746,803,544.80	-	-
珠海奥特美康体企业管理有限公司	90,000,000.00	-	-	90,000,000.00	-	-
珠海华发文化传播有限公司	5,600,000.00	-	-	5,600,000.00	-	-
珠海华发房地产营销顾问有限公司	6,300,000.00	-	-	6,300,000.00	-	-
珠海华发投资发展有限公司	160,000,000.00	-	-	160,000,000.00	-	-
珠海华发建筑设计咨询有限公司	5,400,000.00	-	-	5,400,000.00	-	-
珠海华融投资发展有限公司	324,905,758.38	-	-	324,905,758.38	-	-
珠海华纳投资发展有限公司	424,857,037.17	-	-	424,857,037.17	-	-
包头市华发置业有限公司	9,000,000.00	-	-	9,000,000.00	-	-
珠海铎创经贸发展有限公司	158,113,069.11	119,463,000.00	-	277,576,069.11	-	-
珠海华茂房地产投资顾问有限公司	1,209,639,583.11	-	-	1,209,639,583.11	-	-
珠海华郡房产开发有限公司	1,668,111,192.85	-	-	1,668,111,192.85	-	-
珠海市永宏基商贸有限公司	226,448,964.96	-	-	226,448,964.96	-	-
珠海华发商用房产管理有限公司	18,000,000.00	12,000,000.00	-	30,000,000.00	-	-
大连华藤房地产开发有限公司	240,000,000.00	-	-	240,000,000.00	-	-
广西华诚房地产投资有限公司	890,000,000.00	-	-	890,000,000.00	-	-
珠海市银河房地产开发有限公司	13,886,010.47	-	-	13,886,010.47	-	-

珠海华明科技发展有限公司	48,951,574.33	-	-	48,951,574.33	-	-
沈阳华纳置业有限公司	1,453,014,343.37	-	-	1,453,014,343.37	-	-
沈阳华耀置业有限公司	165,745,304.75	-	-	165,745,304.75	-	-
辽宁华发投资有限公司	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-	-	-
重庆华发投资有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
武汉华发置业有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
成都华发投资有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
盘锦华发房地产开发有限公司	25,000,000.00	-	-	25,000,000.00	-	-
沈阳华荣置业有限公司	250,000,000.00	250,000,000.00	-	500,000,000.00	-	-
沈阳华远置业有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	-	20,000,000.00	-	-
大连华坤房地产开发有限公司	5,861,130.46	-	-	5,861,130.46	-	-
沈阳珠华保障房建设开发有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	100,000,000.00	-	-	-
珠海华发房地产代理有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
威海华发投资有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
荣成华发房地产开发有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00	-	-
珠海华发文化俱乐部	30,000.00	-	-	30,000.00	-	-
沈阳华博置业有限公司	102,000,000.00	417,750,000.00	-	519,750,000.00	-	-
沈阳华灏置业有限公司	102,000,000.00	98,000,000.00	-	200,000,000.00	-	-
沈阳华壤置业有限公司	102,000,000.00	417,650,000.00	-	519,650,000.00	-	-
沈阳华畅置业有限公司	102,000,000.00	417,800,000.00	-	519,800,000.00	-	-
珠海华发房地产开发有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
珠海市浩丰贸易有限公司	973,034,147.15	-	-	973,034,147.15	-	-
珠海华亿投资有限公司	1,200,000,000.00	-	-	1,200,000,000.00	-	-
珠海铎图商贸有限公司	1,800,000.00	-	-	1,800,000.00	-	-
广州华枫投资有限公司	240,000,000.00	-	-	240,000,000.00	-	-
珠海华发装饰工程有限公司	618,626,666.66	-	-	618,626,666.66	-	-
华发实业(香港)有限公司	60,828,624.00	-	-	60,828,624.00	-	-
广州华发澳娱投资有限公司	25,500,000.00	-	-	25,500,000.00	-	-
广西华明投资有限公司	50,000,000.00	435,000,000.00	-	485,000,000.00	-	-

威海华发房地产开发 有限公司	124,900,000.00	637,800,000.00	-	762,700,000.00	-	-
北京铎富永盛投资 有限公司	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00	-	-
珠海横琴华发房地 产投资有限公司	8,000,000.00	-	-	8,000,000.00	-	-
珠海华发置业发展 有限公司	8,000,000.00	-	-	8,000,000.00	-	-
中山市华屹房地 产开发有限公司	-	371,437,500.00	-	371,437,500.00	-	-
珠海铎国商贸有限 公司	-	1,270,000,000.00	-	1,270,000,000.00	-	-
广州华昊房地开 发有限公司	-	257,749,444.44	-	257,749,444.44	-	-
沈阳华地商业投资 有限公司	-	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-	-
珠海市中泰投资有 限公司	-	1,139,855,436.00	-	1,139,855,436.00	-	-
上海铎发创盛置业 有限公司	-	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	-	-
合计	12,094,556,951.57	6,914,505,380.44	110,000,000.00	18,899,062,332.01	-	-

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元 币种：人民币

投资 单位	期初 余额	本期增减变动							期末 余额	减 值 准 备 期 末 余 额
		追 加 投 资	减 少 投 资	权益法下确 认的投资损 益	其 他 综 合 收 益 调 整	其 他 权 益 变 动	宣 告 发 现 金 股 利 或 利 润	计 提 减 值 准 备		
合营企业										
珠海华发集 团财务有限 公司	100,000,000.00	-	-	9,888,497.72						109,888,497.72
小计	100,000,000.00	-	-	9,888,497.72						109,888,497.72
合计	100,000,000.00	-	-	9,888,497.72						109,888,497.72

• (3) 长期股权投资说明

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。

4、营业收入和营业成本：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本

主营业务	23,931,800.00	8,366,922.13	30,528,256.00	10,667,808.58
其他业务	141,385,897.83	6,448,234.52	52,664,898.79	5,898,945.20
合计	165,317,697.83	14,815,156.65	83,193,154.79	16,566,753.78

2014 年度营业收入较 2013 年度增加 98.72%，其主要原因是本公司向子公司收取的担保费增加所致。

5、投资收益

单位：元 币种：人民币

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	9,888,497.72	
处置长期股权投资产生的投资收益	55,798,315.53	28,753,767.90
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	298,240.02	275,298.48
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他 *1	46,936,090.00	96,542,500.00
合计	112,921,143.27	125,571,566.38

*1 本期发生额是本公司向子公司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 45,614,250.00 元，以及向子公司武汉中央商务区投资开发有限公司提供委托贷款取得投资收益 1,321,840.00 元。

6、其他

现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

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	84,889,330.06	19,168,731.35
加：资产减值准备	49,668,973.65	28,530,774.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,931,865.53	5,590,339.38
无形资产摊销	354,560.22	267,745.80
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）	51,820.79	110,947.94
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）	61,980,262.49	83,636,958.19
投资损失（收益以“-”号填列）	-112,921,143.27	-125,571,566.38
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-12,417,243.41	-7,128,146.55
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）	-8,864,858.29	820,737.38
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-5,285,381,482.58	-2,592,377,919.93
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	11,727,199,058.68	8,371,619,837.45
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	6,510,491,143.87	5,784,668,438.84
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	2,680,903,196.49	2,257,427,728.17
减：现金的期初余额	2,257,427,728.17	673,374,142.96
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	423,475,468.32	1,584,053,585.21

十七、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	39,012,968.65	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	10,501,608.00	
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		
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	298,240.02	

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		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益	768,444.42	
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	6,657,093.42	
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	-13,709,131.84	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-2,840,294.56	
少数股东权益影响额	-57,379.82	
合计	40,631,548.29	

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		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	9.73	0.79	0.79
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.12	0.74	0.74

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

4、会计政策变更相关补充资料

适用 不适用

公司根据财政部2014年发布的《企业会计准则第2号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的2013年1月1日、2013年12月31日合并资产负债表如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2013年1月1日	2013年12月31日	2014年12月31日
流动资产：			
货币资金	3,687,053,222.67	6,417,535,971.52	6,644,985,860.37
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	5,090,641.20	5,856,104.10	1,778,631.60

预付款项	1,584,379,781.19	6,136,019,715.04	8,618,161,793.72
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	73,558,462.73	114,205,657.39	108,931,838.83
买入返售金融资产			
存货	22,971,729,063.35	30,241,894,314.78	48,026,680,150.97
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			525,903,831.19
流动资产合计	28,321,811,171.14	42,915,511,762.83	63,926,442,106.68
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	6,066,560.38	4,804,775.68	7,950,123.60
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		127,125,406.79	135,160,140.91
投资性房地产			2,270,181,900.00
固定资产	494,007,980.50	518,272,716.43	557,236,927.36
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	59,871,542.35	64,048,497.55	80,606,114.47
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	47,136,736.70	55,604,554.38	103,058,175.65
递延所得税资产	35,407,625.64	42,799,528.19	297,255,503.21
其他非流动资产			53,200,000.00
非流动资产合计	642,490,445.57	812,655,479.02	3,504,648,885.20
资产总计	28,964,301,616.71	43,728,167,241.85	67,431,090,991.88
流动负债：			
短期借款	946,500,000.00	946,900,000.00	5,769,810,000.00
向中央银行借			

款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		9,612,476.38	165,000,000.00
应付账款	1,791,372,915.32	2,586,226,122.26	2,743,458,536.75
预收款项	4,645,030,472.16	5,656,436,931.00	5,136,733,478.53
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	6,192,123.22	11,676,474.41	16,709,365.48
应交税费	555,326,401.35	-80,341,448.65	316,549,665.65
应付利息	26,904,068.50	126,796,058.55	69,070,750.83
应付股利		493,989.00	
其他应付款	858,859,762.15	2,575,996,625.85	6,136,911,547.79
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	3,038,700,000.00	7,183,400,000.00	12,988,150,000.00
其他流动负债			
流动负债合计	11,868,885,742.70	19,017,197,228.80	33,342,393,345.03
非流动负债:			
长期借款	6,555,252,717.45	12,848,330,000.00	19,284,580,000.00
应付债券	1,786,472,468.75	1,794,022,718.75	1,799,279,000.00
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	6,028,478.30	5,842,980.12	18,943,855.93
其他非流动负债			

非流动负债合计	8,347,753,664.50	14,648,195,698.87	21,102,802,855.93
负债合计	20,216,639,407.20	33,665,392,927.67	54,445,196,200.96
所有者权益：			
股本	817,045,620.00	817,045,620.00	817,045,620.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,311,718,167.47	1,614,161,371.46	1,651,351,729.65
减：库存股			
其他综合收益	2,896,844.91	1,488,621.79	12,486,704.28
专项储备			
盈余公积	204,345,021.99	204,345,021.99	206,198,656.04
一般风险准备			
未分配利润	3,288,649,038.11	3,745,282,216.31	4,226,721,546.32
归属于母公司所有者权益合计	6,624,654,692.48	6,382,322,851.55	6,913,804,256.29
少数股东权益	2,123,007,517.03	3,680,451,462.63	6,072,090,534.63
所有者权益合计	8,747,662,209.51	10,062,774,314.18	12,985,894,790.92
负债和所有者权益总计	28,964,301,616.71	43,728,167,241.85	67,431,090,991.88

第十一节 备查文件目录

备查文件目录	载有董事局主席签名的2014年度报告全文
备查文件目录	载有董事局主席、首席财务官、财务总监签名并盖章的财务报告文本。
备查文件目录	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：李光宁

董事局批准报送日期：2015年2月16日

修订信息

报告版本号	更正、补充公告发布时间	更正、补充公告内容