

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 2017 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
董事	谢伟	因公务出差	俞卫国
董事	许继莉	因公务出差	陈茵

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俞卫国及会计机构负责人（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、经董事局审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

拟以公司2017年度利润分配实施股权登记日的总股本为基数，向全体股东每10股派发现金红利3元（含税）。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

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

九、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第四节经营情况讨论与分析中关于公司未来发展中可能面对的风险因素及对策部分的内容。

十、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要.....	8
第四节	经营情况讨论与分析.....	10
第五节	重要事项.....	35
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	55
第七节	优先股相关情况.....	62
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	63
第九节	公司治理.....	71
第十节	公司债券相关情况.....	75
第十一节	财务报告.....	83
第十二节	备查文件目录.....	271

第一节 释义

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
华发汽车	指	珠海华发汽车销售有限公司
华发物业	指	珠海华发物业管理服务有限公司
华发综合	指	珠海华发综合发展有限公司
珠海金控	指	珠海金融投资控股集团有限公司
集团财务公司	指	珠海华发集团财务有限公司
华金资本	指	珠海华金资本股份有限公司
华金国际资本	指	华金国际资本控股有限公司
华发华宜	指	珠海华发华宜投资控股有限公司
华发景龙	指	珠海华发景龙建设有限公司
设计公司	指	珠海华发建筑设计咨询有限公司
营销公司	指	珠海华发房地产营销顾问有限公司
商管公司	指	珠海华发商业经营管理有限公司
文传公司	指	珠海华发文化传播有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
中证登上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
珠海市国资委	指	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
报告期	指	2017年1月1日—2017年12月31日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

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@cnhuafas.com	zqb@cnhuafas.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.cnhuafas.com
电子信箱	zqb@cnhuafas.com

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《中国证券报》、《证券日报》、《证券时报》、 《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事局秘书处

五、 公司股票简况

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

六、 其他相关资料

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

七、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	2017年	2016年	本期比上年同期增减(%)	2015年
营业收入	19,916,813,945.71	13,298,911,112.74	49.76	8,308,344,527.88
归属于上市公司股东的净利润	1,620,376,315.55	1,018,381,912.11	59.11	680,131,692.08
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,596,926,181.87	1,006,785,204.57	58.62	621,622,027.65
经营活动产生的现金流量净额	11,299,253,591.83	19,069,066,786.01	-40.75	277,869,985.73
	2017年末	2016年末	本期末比上年同期末增减(%)	2015年末
归属于上市公司股东的净资产	11,882,683,922.33	12,989,478,884.61	-8.52	11,740,812,703.59
总资产	139,682,652,827.40	113,796,835,130.23	22.75	93,466,884,218.29

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2017年	2016年	本期比上年同期增减(%)	2015年
基本每股收益(元/股)	0.77	0.48	60.42	0.45
稀释每股收益(元/股)	0.77	0.48	60.42	0.45
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.76	0.48	58.33	0.41
加权平均净资产收益率(%)	12.65	8.30	增加4.35个百分点	8.88
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	12.47	8.20	增加4.27个百分点	8.12

根据 2017 年 4 月 28 日召开的 2016 年度股东大会决议通过的利润分配方案，公司以股权登记日的总股本 1,176,840,620 股（包括 2017 年实施限制性股票股权激励计划已完成授予登记的 7,795,000 股）为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 8 元（含税），同时向全体股东实施资本公积金转增股本，每 10 股转增 8 股。利润分配方案实施完毕后，公司总股本由 1,176,840,620 股增加至 2,118,313,116 股。报告期内，公司根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订），每股收益按照最新股数予以重述。

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、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:

适用 不适用

九、2017 年分季度主要财务数据

单位: 元 币种: 人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	4,208,463,000.85	2,792,792,296.03	5,739,360,980.69	7,176,197,668.14
归属于上市公司股东的净利润	420,697,238.19	147,939,558.52	297,211,395.56	754,528,123.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	417,950,514.15	146,417,666.44	293,908,064.46	738,649,936.82
经营活动产生的现金流量净额	144,791,507.41	1,748,222,928.26	4,556,668,501.11	4,849,570,655.05

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、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	2017 年金额	附注(如适用)	2016 年金额	2015 年金额
非流动资产处置损益	24,628,359.60		-459,256.07	47,152,620.45
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	16,519,453.85		5,899,617.70	1,960,433.14
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			-3,195,825.76	-4,797,062.09
除同公司正常经营业务相关的	4,411,533.47		309,710.79	309,710.79

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				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				3,849,773.62
对外委托贷款取得的损益	9,639,124.69		6,634,850.07	23,356,208.19
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	7,604,109.66		9,907,616.74	7,833,979.99
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-34,456,603.40		2,753,230.92	-5,741,390.75
少数股东权益影响额	8,669.85		-2,762,381.78	6,585,596.67
所得税影响额	-4,904,514.04		-7,490,855.07	-22,000,205.58
合计	23,450,133.68		11,596,707.54	58,509,664.43

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

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
交通银行	6,618,634.29	7,123,348.17	504,713.88	-
和谐并购安华私募投资基金	549,564,574.01	305,358,332.03	-244,206,241.98	-
投资性房地产	2,360,555,700.00	2,368,159,809.66	7,604,109.66	7,604,109.66
合计	2,916,738,908.30	2,680,641,489.86	-236,097,418.44	7,604,109.66

十二、 其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司主营业务为房地产开发与经营，拥有房地产一级开发资质。公司房地产经营模式以自主开发销售为主，并逐步开展合作开发等多种经营模式。公司主要开发产品为住宅、车库及商铺。公司业务范围主要集中在珠海、上海、武汉、广州、苏州、南京、中山、威海，其中珠海为公司战略大本营，上海、武汉、广州等一线城市及重点二线城市为公司战略发展方向。

2017 年，我国经济实现了增长平稳、就业扩大、结构优化等多重目标，经济发展步伐稳健有力，GDP 增速比上年加快 0.2 个百分点，是 2011 年以来经济增速首次回升。“雄安新区”、“粤港澳大湾区”的逐步落地；自贸区开发建设、“一带一路”战略的纵深推进；国企改革等措施的深入部署，为经济发展注入了新动力。

2017 年，国家对房地产行业坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”总基调，并提出了“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”的要求，实行“因城施策去库存”的指导原则，调控政策持续加强，因城施策逐渐落实。全国一、二线城市及部分三、四线城市重启限购限贷调控政策，严格限制房产投机、投资属性，强调回归房屋居住属性。在加强对房地产调控政策的同时，政策层面的长效机制也处于加速推进阶段，其中大力发展住房租赁市场成为建立房地产调控长效机制的重要组成部分。

房地产调控政策影响下，房地产投资性需求受到抑制，房地产市场发展趋于平稳健康，但分化态势依然明显，结构性差异出现变化：一线城市房价稳中回落；二线城市量跌价稳，总体投机需求得到遏制；三线城市量价齐升，去库存态势良好。国家统计局公布的数据显示，2017 年 12 月，一线城市新建商品住宅价格同比涨幅连续 15 个月回落；二线城市新建商品住宅价格同比涨幅比上月扩大 0.4 个百分点；三线城市新建商品住宅价格同比涨幅与上月相同。“分类调控、因城施策”房地产市场调控政策效果继续显现，70 个大中城市中 15 个热点城市新建商品住宅环比价格均在平稳区间内变动，房地产市场总体继续保持稳定。

行业竞争方面，根据《2018 中国房地产百强企业研究报告》显示，2017 年百强企业销售业绩实现了跨越式增长，销售总额、销售面积分别达 63,760.7 亿元、49,795.9 万平方米，同比增长 32.8%和 23.7%；百强企业市场份额快速上升至 47.7%，较上年提高 7.9 个百分点，行业集中度加速提升。国家统计局数据显示，2017 年全国商品房销售面积 169,408 万平方米，增长 7.7%，其中住宅销售面积增长 5.3%；全国商品房销售额 133,701 亿元，增长 13.7%，其中住宅销售额增长 11.3%。

标杆房企销售规模继续扩大，大型百强企业规模效应凸显，盈利能力加速分化，行业资源加速向更大规模的企业集聚，行业集中度进一步提升，行业两极化格局愈加明显。在此背景下，房地产行业转型加速，大型房企谋局多元化发展版图，中小企业寻求转型出路或退出，强强联合、行业并购或将成为房地产行业发展的特点之一。

从房企表现看，一线房企受益于市场因素，利用其资源布局优势和品牌号召力加大销售力度，推动其市场份额进一步提高，行业集中度不断提升；而中小型房企资源分布相对较弱，库存去化速度较缓，储备增量空间受限较大，与一线房企差距进一步拉大。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

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，并逐渐取得已进入城市市场的认可。

2、公司始终坚持“建筑理想家”的理念，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，辅以商业运营、文化、设计、园林、建筑新材料、定制装修等子品牌，全方位发挥华发品牌效应。

3、公司拥有设计、园林、装修、营销等各个房地产开发产业链。依托上述产业链，积极开拓相关领域，开创性提出新一代优+生活人居战略，以六大优+体系全面优化提升产品服务体系，全力打造高品质产品及服务。

4、战略发展方向方面，公司坚持“立足珠海、面向全国”的发展战略，积极推进“珠海为战略大本营，上海、广州、武汉、南京等一线城市及重点二线城市突破”的战略思想，目前已经形成以珠海为战略大本营，上海、广州、武汉、南京等核心城市为重点的区域布局并取得显著成效。

5、业务发展方向上，公司在坚持房地产为主营业务的基础上，延伸地产业务产业链和价值深挖，逐步向商业地产、住房租赁、定制装修等领域扩张，并积极开拓与房地产业务相关的产业股权投资等业务，推动公司多元化业务格局发展。

6、激励机制与团队建设方面，公司限制性股票激励计划已经落地实施，进一步完善了公司长效激励机制；项目拓展奖激励方案已经落地，项目跟投方案已经制定并积极实施中；优+领军人才计划全面启动，中高层管理人员内部选聘工作、优+人才培养项目等项目取得较好成效，推动人才实现内部良性互动。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

报告期内，公司在董事局的领导下，公司经营业绩保持平稳发展。报告期内，公司实现营业收入 199.17 亿元，同比增长 49.76%；归属于上市公司股东净利润 16.20 亿元，同比增长 59.11%；截止报告期末，公司总资产为 1,396.83 亿元，同比增长 22.75%。报告期内，公司新开工面积 220.47 万平方米；竣工 215.28 万平方米，同比增长 61.12%。截止报告期末，公司拥有的土地储备建筑面积为 877.11 万平方米；在建面积 715.35 万平方米，同比增长 26.10%。

（一）销售格局显著优化，核心城市重点突破

报告期内，面对复杂的市场形势，公司积极应对市场变化，灵活调整营销策略，在确保珠海市场平稳去化的基础上，上海、广州、武汉等核心城市重点突破，带动公司实现签约销售金额 310.17 亿元，签约销售面积 133.76 万平方米。华南区域（珠海、中山、广州、南宁）实现签约销售 134.39 亿元，其中珠海实现签约销售 69.01 亿元，占总签约销售金额的 22.25%；华东区域（上海、苏州）实现签约销售 60.32 亿元，在华东地区打响了品牌知名度，其中上海签约销售额达到 51.06 亿元，占总签约销售金额的 16.46%；华中区域（武汉）实现签约销售 89.29 亿元，占总签约销售金额的 28.79%，成为公司新的利润贡献点。在深耕珠海市场的基础上，实现了核心城市的重点突破，推动公司市场格局的显著优化和全面发展。

（二）项目拓展强强联合，城市更新稳步推进

报告期内，公司通过公开竞购、合作开发、城市更新等多种方式，在继续深耕上海、武汉、广州、苏州等已布局城市的基础上，成功开辟南京、佛山、嘉兴等市场，并不断深化新进城市的项目储备，扩大公司的品牌影响力，开启公司新一轮的投资布局。报告期内，公司新增土地储备计容积率建筑面积 277.65 万平方米(权益面积)，并与多家行业标杆企业的建立良好的合作关系。

报告期内，公司城市更新工作稳步推进。珠海区域，珠海广昌项目顺利动工，湾仔银坑村项目拆迁工作正式启动；上海闵行区浦江镇召稼楼特色小镇、青浦区徐泾城中村改造、北京廊坊旧城改造等异地更新项目也已全面展开，佛山、中山城市更新工作已稳步推进。

（三）精心培育新兴产业，加快实现多元化业务格局

商业板块提质增效，全国布局不断加快。华发商都积极优化招商业态，继续引领珠海商业潮流。华发水岸、未来荟项目招商稳步推进。华商百货继续拓宽海外精品货源，提升内在品质。阅潮书店已形成旗舰店+社区店+服务店的格局。

新兴产业加快提升。公装、定制精装、设计、软装四大业务加快拓展，目前已进入上海、威海、广州、南宁、武汉等城市；华发优生活等新媒体平台用户量迅速上涨，影响广泛，成为提升华发产品销售的助推器；华发中建珠海 PC 厂建设加快推进并顺利试产，在开拓华发水郡花园、华发城建国际海岸花园等内部项目的基础上，加快拓展体系外优质客户；华发华宜投资平台不断夯实，组建了珠海知行并进文化产业基金、珠海华金文化传媒专项股权投资基金，进一步开拓了股权投资业务。

积极探索住房租赁业务。依托国家政策支持，结合公司现有项目情况，全面开展探索住房租赁业务的研究工作，并加快制定长租公寓方案。

（四）信息建设全面推进，优+产品迭代升级

报告期内，公司信息化建设不断完善，整体 IT 规划逐步落地。新房地产营销管理系统功能不断完善，顺利完成部分全国项目房源、客户、销售等各类数据的迁移工作，推动营销工作进入大数据时代；客服管理系统试点上线，有效提升客服工作的及时性和准确性；档案管理系统、法务管理系统、商业租赁管理系统等专项信息化项目正全速推进。

成本管理方面，加强成本招采联动。以战略采购为依托，切实把握产品质量与价格之间的平衡，全面提升产品品质和美誉度；积极更新完善战略集采产品库，在整体材料、人工成本不断上升的大环境下，战略涂料、弱电箱、开关插座面板、道闸等项目成本均有所下降；产品价值库不断完善，成本管理大数据交互式的分享平台正在积极筹建。

产品研发方面，拆分产品研发与设计管控职能，组建产品研发中心，加快优+产品的迭代升级，从优+产品到优+体系，提升品牌价值；积极推进、绿色建筑、装配式建筑、华发绿色建筑技术服务指南、华东片区精品豪宅手册、小面积底层高密度产品等新产品、新工艺、新材料的研究研发工作；顺利完成《华发股份开发项目幼儿园设计管控导则》、《华发股份住宅户型设计指引》等标准编制工作，继续完善产品标准体系。

（五）拓展融资渠道，改善融资结构

报告期间，在整体融资成本上升的大环境下，公司积极拓展融资渠道，改善融资结构，将公司融资成本保持在较低水平。

资本运作方面，50 亿元中期票据在中国银行间市场交易商协会注册通过，并顺利完成三期合计 40 亿元的发行工作，进一步拓展了公司融资渠道；“09 华发债”及“15 华发 01”等公司债券继续维持“AA+”的评级结果，为公司的融资工作提供了强大助力；同时非公开发行 25 亿元公司债券工作已取得上交所无异议函，购房尾款资产支持计划正有序推进中。

资产负债结构方面，公司继续贯彻执行调结构、降成本的战略方针，通过积极销售、加强回款等措施，推动公司资产负债结构进一步优化。截至报告期末，公司持有货币资金 111.93 亿元，预收账款 281.20 亿元。

（六）管控体系整合优化，周转提速全面启动

在管控架构方面，组织架构不断优化，明确责权体系，上下衔接更为紧密，工作推进更为高效；管控模式不断优化，开展战略运营管控提升工作，组建华东区域、华南区域、华中区域、北方区域、山东区域五大区域公司，加快探索由二级管控向三级管控模式转变；风控体系全面强化，法务直管成效显著，内部审计机制不断健全，财务管控加快向管理会计转型，为业务发展提供有力支撑。

工程质量把控方面，全力抓好全国施工标段开发建设的管理工作，事前抓审核、定标准，事中抓巡查，事后抓考核，严格落实企业安全生产主体责任；编制《华发股份建设工程项目综合验收总指引》及《各专项指引》，全面整改项目验收工作，确保产品质量，进一步提升客户满意度。

周转机制方面，明确总部与城市公司职责，工程项目由串联审批改为并联同步推进，工作效率明显改善；大数据分享平台正式上线，全面分享百余份成本研究成果。

（七）深化激励机制改革，推动人才要素迸发新效能

人力资源管控更加规范。《职位管理制度》、《华发股份干部选拔任免管理办法》等新制度加快实施，人力资源管控各环节不断规范；人才培养机制加快全覆盖，优+经理人培训、75 计划、85 计划等活动全面实施，积极培养内部人才。

专业人才梯队更加完备。外部招聘与内部选聘相结合，社会招聘与高校招聘互补充，促进公司人才梯队进一步完善。

激励机制更具活力。强化绩效考核措施，推动新版考核方案落地，绩效管理不断提升。专项激励机制频频推出，限制性股票激励计划落地实施，进一步完善了公司长效激励机制；项目跟投制度、董事局专项奖励基金等全面实施，进一步激发了员工的积极性。

二、报告期内主要经营情况

报告期内主要经营情况详见本章节“一、经营情况讨论与分析”。

(一) 主营业务分析

利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	19,916,813,945.71	13,298,911,112.74	49.76
营业成本	14,304,962,822.18	9,006,272,970.39	58.83
销售费用	536,065,478.25	489,991,922.83	9.40
管理费用	592,969,744.63	423,057,008.62	40.16
财务费用	68,344,343.08	59,302,402.95	15.25
经营活动产生的现金流量净额	11,299,253,591.83	19,069,066,786.01	-40.75
投资活动产生的现金流量净额	-33,906,457,971.92	-9,969,523,620.00	-240.10
筹资活动产生的现金流量净额	17,950,296,687.68	-1,395,795,872.95	1,386.03

1. 收入和成本分析

√适用 □不适用

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

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 (%)
房地产业销售	19,007,739,466.29	13,571,082,351.46	28.60	51.57	62.21	减少 4.69 个百分点
其他	909,074,479.42	733,880,470.72	19.27	19.86	14.64	增加 3.67 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 (%)
房地产业销售	19,007,739,466.29	13,571,082,351.46	28.60	51.57	62.21	减少 4.69 个百分点
其他	909,074,479.42	733,880,470.72	19.27	19.86	14.64	增加 3.67 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	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 (%)
珠海地区	15,028,550,771.17	10,022,624,031.74	33.31	59.95	87.55	减少 9.81 个

						百分点
两广地区 (不含珠海)	1,868,473,928.77	1,842,298,169.83	1.40	8.21	5.04	增加 2.97个 百分点
辽宁地区	569,036,138.14	386,482,667.51	32.08	-50.22	-62.95	增加 23.34个 百分点
内蒙古地区	100,124,362.60	72,374,809.30	27.72	-63.59	-67.87	增加 9.65个 百分点
山东地区	1,441,554,265.61	1,247,302,673.08	13.48			
合计	19,007,739,466.29	13,571,082,351.46	28.60	51.57	62.21	减少 4.69个 百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

适用 不适用

2017年度公司的营业收入珠海地区占比79.07%，两广地区(不含珠海)占比9.83%，辽宁地区占比2.99%，内蒙古地区占比0.53%，山东地区占比7.58%。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 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	房产开发	13,571,082,351.46	94.87	8,366,118,478.25	92.89	62.21	
其他	其他成本	733,880,470.72	5.13	640,154,492.14	7.11	14.64	
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	房产开发	13,571,082,351.46	94.87	8,366,118,478.25	92.89	62.21	
其他	其他成本	733,880,470.72	5.13	640,154,492.14	7.11	14.64	

成本分析其他情况说明

适用 不适用

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额 7,250.06 万元，占年度销售总额 0.38%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 163,206.49 万元，占年度采购总额 19.06%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

2. 费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)	变动原因
销售费用	536,065,478.25	489,991,922.83	9.40	主要系公司销售规模扩大相应费用增加所致
管理费用	592,969,744.63	423,057,008.62	40.16	主要系公司规模扩大相应费用增加所致
财务费用	68,344,343.08	59,302,402.95	15.25	主要系利息收入减少所致

3. 研发投入

研发投入情况表

适用 不适用

情况说明

适用 不适用

4. 现金流

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	11,299,253,591.83	19,069,066,786.01	-40.75	主要系预收售楼回款减少所致
投资活动产生的现金流量净额	-33,906,457,971.92	-9,969,523,620.00	-240.10	主要系直接土地款投资及股权投资增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	17,950,296,687.68	-1,395,795,872.95	1,386.03	主要系融资款净流入增加所致

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

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	12,057,062.08	0.01	5,683,191.31	-	112.15	主要系应收服务费增加所致
预付款项	5,520,055,799.54	3.95	4,033,457,607.01	3.54	36.86	主要系预付土地出让金所致
其他应收款	783,941,025.71	0.56	222,794,554.89	0.20	251.87	主要系合营公司往来款及竞买保证金增加所致
一年内到期的非流动资产	-		53,200,000.00	0.05	-100.00	主要系一年内到期的长期委托贷款减少所致
其他流动资产	9,472,090,517.41	6.78	3,699,145,829.87	3.25	156.06	主要系对联营合营公司等拆借款增加所致
可供出售金融资产	730,031,680.20	0.52	556,283,208.30	0.49	31.23	主要系支付基金投资增加所致
长期股权投资	4,717,248,744.10	3.38	2,578,589,218.20	2.27	82.94	主要系联营合营公司的投资增加所致
无形资产	119,516,861.67	0.09	58,754,590.47	0.05	103.42	主要系土地使用权增加所致
递延所得税资产	1,651,210,941.14	1.18	1,089,237,664.24	0.96	51.59	主要系可抵扣暂时性差异增加所致
短期借款	9,036,187,245.29	6.47	2,928,000,000.00	2.57	208.61	主要系增加借款所致
应付股利	-	-	701,233.80	-	-100.00	主要系本期支付上期股东股利所致
其他应付款	8,557,423,672.44	6.13	3,674,191,100.18	3.23	132.91	主要系计提的土地增值税准备金及合作项目股东拆借款增加所致
应付债券	13,956,608,034.54	9.99	9,933,852,422.46	8.73	40.50	主要系发行中期票据所致
递延收益	540,000.00		23,254,893.34	0.02	-97.68	主要系原子公司转为合营公司致政府补助减少所致
股本	2,118,313,116.00	1.52	1,169,045,620.00	1.03	81.20	主要系资本公积转增股本增加所致
资本公积	3,144,188,977.41	2.25	5,627,231,911.33	4.94	-44.13	主要系资本公积转增股本及收回少数股东股权所致
库存股	63,451,300.00	0.05	-			主要系股权激励回购义务增加所致
其他综合收益	132,477,228.67	0.09	320,949,272.58	0.28	-58.72	主要系可供出售金融资产公允价值变动所致
盈余公积	597,732,075.27	0.43	383,481,610.96	0.34	55.87	主要系计提盈余公积所致

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	受限资产期末账面价值	受限原因
货币资金	183,173,492.75	保证金
存货	27,052,558,980.46	设定抵押
投资性房地产	2,368,159,809.66	设定抵押
合计	29,603,892,282.87	

3. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

2017年1-12月份，全国房地产开发投资10.98万亿元，同比名义增长7%，比2016年全年下滑0.9个百分点，其中住宅投资比重为68.4%；全国商品房销售面积169,408万平方米，增长7.7%，其中住宅销售面积增长5.3%。全国商品房销售额133,701亿元，增长13.7%，其中住宅销售额增长11.3%。12月末，全国商品房待售面积58,923万平方米，比上年末下降15.3%。（数据来源：国家统计局）

(1) 珠海房地产市场情况

2017年，珠海市经济运行态势运行平稳，全市实现GDP 2,564.73亿元，同比增长9.2%。全年固定资产投资约1,662.02亿元，同比增长19.6%；全年房地产开发投资666.12亿元，同比增长3.9%；商品房施工面积3,253.98万平方米，同比增长23.1%；商品房竣工面积422.80万平方米，同比增长17.1%；商品房销售面积509.65万平方米，同比下降22%。（数据来源：珠海市统计局）

(2) 广州房地产市场情况

2017年，广州市实现地区生产总值（GDP）21,503.15亿元，同比增长7%，增幅与上年同期持平。房地产开发投资完成2,702.89亿元，同比增长6.4%。商品住宅施工面积6,399.47万平方米，同比增长4.8%。全年房地产土地成交建筑面积2,878.81万平方米，同比上升105.37%；商品房成交建筑面积1,232.49万平方米，同比下降28.36%；其中，住宅供应面积963.09万平方米，同比下降14.86%，成交面积1,097.11万平方米，同比下降31.24%，成交均价16,956元/平方米，同比上升1.49%。（数据来源：广州市统计局和克而瑞）。

2017年，广州限购加紧，自“317”、“330”新政实施以来，广州市商品住宅市场开始进入交投平淡期，成交量明显回落，成交均价整体亦呈现下滑态势，商品住宅市场成交回落明显。7月份以来，楼市政策相对稳定，租购同权逐渐进入公众视野，租赁市场也成为企业未来发展的重点领域。

(3) 上海市场

2017 年，上海市全年生产总值 30,133.86 亿元，比上年增长 6.9%，增速与上年持平。房地产开发投资完成 3,856.53 亿元，比上年增长 4.0%。其中，住宅投资 2,152.40 亿元，增长 9.5%。商品房施工面积 15,362.25 万平方米，增长 1.7%；竣工面积 3,387.56 万平方米，增长 32.8%。商品房销售面积 1,691.60 万平方米，下降 37.5%。其中，住宅销售面积 1,341.62 万平方米，下降 33.6%。全年商品房销售额 4,026.67 亿元，下降 39.9%。其中，住宅销售额 3,336.09 亿元，下降 36.3%。全年存量房买卖登记面积 1,563.53 万平方米，下降 54.0%。（数据来源：上海市统计局）

2017 年，上海市房地产市场交易冷清，市场化新建住宅交易量大幅萎缩，新增供应大幅下降。随着全国各地调控政策出台，市场观望气氛更加浓厚，传统的“金九银十”行情并未出现，全年房地产市场呈现“量缩价稳”的总体态势。

(4) 武汉市场

2017 年，武汉市实现地区生产总值 13,410.34 亿元，同比增长 8.0%。全年完成固定资产投资（不含农户）7,817.21 亿元，比上年增长 11.0%，同比提高 13.8 个百分点。房地产开发投资 2,686.34 亿元，同比增长 6.7%；房地产施工面积 11,912.98 万平方米，同比增长 0.9%；房地产竣工面积 776.30 万平方米，同比减少 4.5%；商品房销售金额 4,148.65 亿元，同比增长 26.8%。（数据来源：武汉市统计局和克而瑞）

在放宽落户门槛、供应不足、需求强劲等多重因素作用下，武汉住宅成交量同比呈现较大幅度增长。2017 年下半年，武汉市陆续颁布了“汉十条”、发展租赁市场等新政策，推动武汉房地产市场理性健康发展。

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的名称	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1.	珠海	依山郡后续开发用地	158,061		261,857	否	-	-
2.	珠海	金湾华发商都中心	58,483		73,361	否	-	-
3.	珠海	保税区宝顺路南侧、宝珠路西侧	15,268		38,170	否	-	-
4.	珠海	金湾航空城山湖海北侧、	22,833		68,499	否	-	-

		金鑫路西侧						
5.	珠海	科技创新海岸北围新沙五路北、新沙八路东侧	20,309		60,926	是	60,926	80
6.	珠海	科技创新海岸北围新沙五路北、新沙八路东侧	54,168		162,501	是	162,501	80
7.	珠海	珠海大道北、珠海大桥东侧	81,546		179,400	是	179,400	50
8.	珠海	金湾区西湖片区启动区省道 S272 西侧、山湖海路南侧	84,346		210,864	是	210,864	50
9.	珠海	金湾区三灶镇丹凤四路东侧	36,588		65,859	是	65,859	36.7
10.	珠海	金湾区三灶镇丹凤四路东侧	28,753		51,753	是	51,753	36.7
11.	珠海	斗门区白蕉镇白蕉路以北、胜利河以西	20,934		41,868	否	-	-
12.	珠海	科技创新海岸北围片区兴中路南、新湾七路东侧	11,488		34,465	否	-	-
13.	珠海	科技创新海岸北围片区兴中路南、北站西一路东侧	15,345		46,036	否	-	-
14.	中山	生态庄园六-九期用地	161,943		505,979	否	-	-
15.	中山	观山水二期及后期用地	243,542		432,758	否	-	-
16.	广州	海珠区宝岗大道地块	7,600		24,300	否	-	-
17.	佛山	佛山市禅城区亲仁路	26,909		107,634	否	-	-
18.	南宁	华发新城 B 地块	67,800		136,800	否	-	-
19.	武汉	华发首府 S2 地块	21,497		66,082	是	66,082	51
20.	武汉	青岛路地块	77,200		121,500	是	121,500	51

21.	武汉	新洲区阳逻街马山村和余岗村	126,416		265,500	是	265,500	80
22.	武汉	新洲区阳逻街潘庙村	55,005		121,011	否	-	-
23.	武汉	新洲区阳逻街施岗村	78,477.38	-	156,955	是	156,955	50.49
24.	武汉	新洲区阳逻街万山村	177,262		354,524	是	354,524	50.49
25.	武汉	东西湖区径河街九通路以东、三店南路以南	53,037		185,630	否	-	-
26.	武汉	黄陂区盘龙城经济开发区庆云路以南、宋家岗东路以东	118,620		164,308	否	-	-
27.	上海	闵行新城	22,234		86,712	是	86,712	50
28.	嘉兴	嘉兴市南湖区七星街道,东至规划道路、南至规划道路、西至亚太路、北至灵湖北路	95,564		124,235	是	124,235	34
29.	太仓	科教新城十洲路北、文昌路西、梅村路南	142,169		192,684	是	192,684	49
30.	太仓	科教新城十洲路南、文昌路西、文治路北						
31.	南京	高新区龙王山东侧 pkb01307-06 地块	63,270		155,470	是	155,470	10
32.	南京	栖霞区经五路一期东侧地块	129,504		552,236	是	552,236	50
33.	南京	站西片区 8-9-17-18-23-24-28 号地块	108,522		404,517	是	404,517	14.28
34.	南京	栖霞区经五路纬一路交叉口西北角	48,078		256,784	是	256,784	50

		地块						
35.	南京	江宁区麒麟街道东麒路以东、宁杭公路以南 B 地块	36, 554		94, 958	是	94, 958	50
36.	南京	NO. 2016G84 地块	426, 439	-	541, 303	是	541, 303	20
37.	威海	九龙湾四期	99, 595. 35		179, 074. 75	否	-	-
38.	威海	商业街二期	75, 067		118, 078. 1	否	-	-
39.	威海	九龙湾中心 CBD	74, 343. 82		205, 646. 3	否	-	-
40.	威海	万豪酒店	90, 705. 15		20, 845. 36	否	-	-
41.	威海	悦湖路南侧、云光南路东侧	165, 649		224, 000	否	-	-
42.	威海	威海市经区滨海大道北、九龙湾西	10, 860		22, 806	否	-	-
43.	大连	大连塔河湾地块项目	150, 000		273, 300	是	273, 300	80
44.	大连	大连船厂地块项目	200, 000		240, 000	否	-	-
45.	沈阳	华发新城	414, 000		1, 035, 000	否	-	-
46.	包头	华发新天地	12, 000		104, 900	否	-	-
47.	北京	朝阳区将台乡铁路大环内一级开发项目	—	350, 000		是	350, 000	51

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	珠海	华发首府一期	住宅	竣工	57,278	143,790	177,662	0	177,662	1,098,414	102,850
2	珠海	华发首府二期	住宅	在建	53,277	132,660	214,632	214,632	0		
3	珠海	华发首府三期	综合	在建	19,092	42,185	71,865	71,865	0		
4	珠海	华发绿洋湾	住宅	在建	56,191	172,601	210,342	210,342	0	423,197	47,335
5	珠海	华发山庄 S1	住宅	竣工	106,957	171,131	277,485	0	277,485	439,268	38,559
6	珠海	华发山庄 S2	别墅	在建	106,956	42,782	82,280	82,280	0		
7	珠海	华发峰景湾一期	住宅	竣工	60,376	218,610	296,229	0	296,229	323,500	36,677
8	珠海	华发新城左岸	住宅	在建	9,025	17,847	25,057	25,057	0	37,843	6,045
9	珠海	华发国际海岸花园 A1 地块	住宅	在建	68,948	97,860	122,037	122,037	0	422,637	45,251

10	珠海	华发国际海岸花园 A3 地块	住宅	在建		33,129	45,715	45,715	0		
11	珠海	华发国际海岸花园 A6 地块	住宅	在建		76,433	107,830	107,830	0		
12	珠海	华发国际海岸花园 A4 地块	商业、公建	在建	6,595	9,892	12,695	12,695	0		
13	珠海	华发国际海岸花园 A8 地块	商业、公寓	在建	25,865	142,255	202,940	202,940	0	337,180	15,150
14	珠海	华发广场 41、43 号地	商业、公寓	新开工	62,819	253,668	395,653	395,653	0		
15	珠海	华发广场 48、49 号地块	住宅	在建	61,602	190,315	285,117	285,117	0	1,500,000	63,523
16	珠海	华发广场 50 号地	商业	在建	25,900	51,800	79,084	79,084	0		
17	珠海	华发又一城项目 B 区一标	住宅/商业	竣工	69,574	191,891	248,350.43	0	248,350.43	202,886	149,991
18	珠海	华发又	住宅	在建	62,155	136,358	173,210.25	173,210.25	0		

		一城项目 B 区二标									
19	珠海	华发又一城 C 区一标 A 区	住宅	新开工	72,833	145,670	190,340	190,340	0	109,071	34,400
20	珠海	华发又一城项目 D 区小学幼儿园	小学、幼儿园	新开工	34,413	22,402	48,780	48,780	0	26,789	13,889
21	珠海	金湾华发国际商务中心住宅区	住宅	新开工	50,745	54,544	79,841	79,841	0	61,814	28,821
22	珠海	华发峰尚一期	住宅	竣工	64,390	193,981	242,861	0	242,861	125,146	105,290
23	珠海	华发峰尚二期	住宅	在建	44,480	149,092	182,354	182,354	0	91,497	62,270
24	珠海	华发峰尚三期	住宅	新开工	44,894	156,927	186,036	186,036	0	96,737	41,254
25	珠海	华发依山郡一期	住宅	在建	102,978	129,720	171,354	171,354	0	111,800	92,443
26	中山	华发生态庄园四期（华发四季二	住宅	在建	55,161	177,890	232,327	232,327	0	68,886	16,109

		期)									
27	中山	华发生 态庄园 五期 (华发 四季三 期)	住宅	在建	37,114	167,944	216,213	216,213	0	69,653	22,354
28	中山	华发生 态庄园 幼儿园	幼儿园	在建	5,607	4,599	4,599	4,599	0	3,692	881
29	中山	华发观 山水花 园(西 侧别 墅)	住宅	竣工	59,247	43,090	55,778	0	55,778	47,935	9,409
30	中山	华发观 山水花 园(西 侧高 层)	住宅	在建	33,504	125,581	170,676	170,676	0	61,233	14,662
31	中山	华发观 山水花 园(西 侧山 地叠 拼别 墅)	别墅	新开工	61,262	45,219	82,812	82,812	0	63,175	19,813
32	中山	华发观 山水花 园(东 侧别 墅)	住宅	在建	51,792	39,152	59,267	59,267	0	42,339	7,525

33	中山	华发观山水花园（商业）	商业	在建	12,454	11,749	11,749	11,749	0	11,937	2,002
34	中山	华发广场	住宅/商业	在建	27,300	139,078	194,739	194,739	0	154,472	8,596
35	广州	华发四季	住宅/商业	竣工	26,591	93,335	141,050	0	141,050	224,485	12,131
36	广州	华发荔湾荟	住宅/商业	竣工	33,105	91,217	113,290	31,323	81,967	261,740	16,273
37	广州	华发中央公园	住宅/商业/幼儿园/小学	在建	62,296.4	236,741	353,137	353,137	0	577,346	58,841
38	武汉	华发未来荟一期	住宅/幼儿园	在建	36,927	126,285	161,873	161,873	0	134,500	110,028
39	武汉	华发未来荟二期	住宅/商业	在建	42,013	159,625	214,305	214,305	0	182,000	98,439
40	武汉	华发外滩首府S1地块	住宅	新开工	20,098	112,424	144,085	144,085	0	586,855	489,362
41	武汉	华发外滩首府S3地块	住宅	新开工	22,055	119,695	156,954	156,954	0		
42	武汉	华发中城荟4号地块	商业综合体	在建	44,506	141,948	200,492	185,044	0	764,077	61,142
43	武汉	华发中城荟5	住宅、办公	在建	51,356	233,586	316,250	316,250	0		

		号地块									
44	南宁	国宾壹号二期	住宅	在建	30,941	111,097	135,354	135,354	0	114,708	12,769
45	南宁	国宾壹号三期	住宅	新开工	7,986	23,959	37,968	37,968	0	18,060	3,886
46	南宁	国宾壹号四期	住宅	新开工	67,766	136,848	198,510	198,510	0	189,727	6,070
47	南宁	华发未来荟 (华发四季)	住宅	竣工	33,968	117,319	146,696	0	146,696	128,018	10,210
48	上海	华发四季	住宅	竣工	45,992	91,984	140,620	44,401	96,219	379,732	58,207
49	上海	华发公馆	综合	在建	7,200	18,000	25,384	25,384	0	94,197	11,700
50	上海	华发静安府	住宅	在建	87,197	231,073	357,103	357,103	0	1,266,079	74,785
51	苏州	姑苏院子	住宅	新开工	84,738	116,623	219,943.72	151,322.7	0	500,000	32,756
52	苏州	公园首府	住宅	新开工	36,767	66,181	106,727	106,727	0	250,000	22,434
53	威海	华发九龙湾住宅一期	住宅	在建	145,736	271,256.4	368,557.41	122,827.35	245,730.06	212,900	53,300
54	威海	华发九龙湾住宅二期	住宅	新开工	28,893	64,653.34	78,282.22	78,282.22	0	40,950	11,956
55	威海	华发九龙湾住宅三期	住宅	新开工	55,108.83	113,865.28	154,223.09	154,223.09	0	94,800	9,827
56	威海	商业街	商业	新开工	75,067	118,078.1	162,473.62	162,473.62	0	134,000	5,441

		二期									
57	大连	华发新城二期	住宅	在建	117,536.53	235,836.66	299,092.66	156,370.09	142,722.57	123,560	93,086

注：以上项目面积根据政府最新规划审批结果得出，规划尤其是分期规划的调整会导致上述数据出现变化。

3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
	珠海	华发山庄	住宅	10,182	2,969
	珠海	未来荟	住宅	2,352	416
	珠海	华发左岸	住宅	17,736	137
	珠海	华发峰尚一期	住宅	65	
	珠海	华发峰尚二期	住宅	59,157	22,045
	珠海	华发依山郡	住宅	93,853	54,698
	珠海	华发水郡二期	别墅	297	
	珠海	华发水郡三期	别墅	4,333	2,498
	珠海	华发又一城二期	住宅	24,950	19,192
	珠海	华发又一城三期	住宅	55,904	10,830
	中山	华发观山水	联排别墅	2,220	1,332
	中山	华发观山水	叠拼别墅	2,818	703
	中山	华发观山水	住宅	94,474	58,444
	中山	华发四季一期	住宅	1,440	378
	中山	华发四季二期	住宅	74,428	70,887
	中山	华发四季三期	住宅	69,848	61,471
	中山	华发生态庄园二期A区	别墅	2,522	1,488
	中山	华发生态庄园二期B区、二期二阶段	别墅	7,192	4,795
	广州	华发荔湾荟	商业公寓	8,918	
	广州	华发荔湾荟	住宅	75,942	50,111
	广州	华发四季	多层住宅	3,395	3,395
	广州	华发四季	高层住宅	20,054	19,635
	南宁	未来荟	住宅	74,786	36,029
	南宁	国宾壹号一期	住宅	46,655	18,985
	南宁	国宾壹号二期	住宅	103,246	45,549
	南宁	国宾壹号三期	住宅	23,623	10,864
	上海	华发四季	多层住宅	6,185	5,747
	上海	华发四季	高层住宅	7,538	7,008
	上海	静安府华府	住宅	33,253	30,484
	上海	静安府润府	住宅	18,707	17,641
	苏州	姑苏院子	住宅	28,297	13,511
	苏州	姑苏院子	叠墅	33,653	7,734
	苏州	姑苏院子	合院	7,266	1,148
	武汉	华发外滩首府	住宅	135,881	118,448
	武汉	华发未来荟一期	住宅	113,265	112,390
	武汉	华发未来荟二期	住宅	58,583	57,796

	武汉	中城荟二期	住宅	97,620	58,494
	威海	华发九龙湾一期	住宅	33,415	33,243
	威海	华发九龙湾二期	住宅	64,755	64,267
	威海	华发九龙湾三期	住宅	113,747	59,491
	沈阳	华发首府	住宅	29,600	25,355
	沈阳	华发岭南荟	多层住宅	869	303
	沈阳	华发岭南荟	高层住宅	175	175
	大连	华发新城一期	高层住宅	7,295	4,863
	大连	华发新城一期	小高层住宅	8,464	6,980
	大连	华发新城一期	住宅公寓	7,128	6,164
	大连	华发新城二期	高层住宅	41,323	8,254
	大连	华发新城二期	小高层住宅	28,492	25,967
	包头	华发新城	住宅	18,263	6,236
	盘锦	华发新城	住宅	2,775	1,492
	盘锦	华发新城	商业	15,005	270

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	珠海	华发商都	购物中心	104,210.46	186,096,348.79	是	8

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
7,413,731.45	5.75	357,860.42

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

报告期内，公司长期股权投资余额为 47.17 亿元。具体内容请详见财务报表附注“七、长期股权投资”。

(1) 重大的股权投资

□适用 √不适用

(2) 重大的非股权投资

√适用 □不适用

1、公司全资子公司珠海华发华宜投资控股有限公司（以下简称“华发华宜”）与珠海华金领创基金管理有限公司（以下简称“华金领创”）、珠海铎盈投资有限公司（以下简称“珠海铎盈”）共同发起设立华金文化传媒专项股权投资基金（以下简称“基金”），基金认缴出资规模为人民币 2,745 万元，其中，华发华宜作为有限合伙人认缴出资 1,745 万元。具体内容详见公司于 2017 年 5 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》、《证券时报》披露的公告（公告编号：2017-062）。

2、经公司第九届董事局第十六次会议审议通过，公司全资子公司华发华宜与珠海华金创新投资有限公司、珠海华金阿尔法一号基金合伙企业（有限合伙）共同参与投资珠海知行并进文化产业投资基金（有限合伙）（以下简称“基金”）。华发华宜作为新增有限合伙人，认缴出资 6 亿元。具体内容详见公司于 2017 年 8 月 10 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》、《证券时报》披露的公告（公告编号：2017-100）。

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润影响的金额
交通银行	6,618,634.29	7,123,348.17	504,713.88	-
和谐并购安华私募投资基金	549,564,574.01	305,358,332.03	-244,206,241.98	-

(六) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

公司全资子公司武汉华发长盛房地产开发有限公司（以下简称“华发长盛”）引进国民信托有限公司（以下简称“国民信托”）为新股东，国民信托向华发长盛增资人民币 15 亿元。具体内容详见公司于 2017 年 6 月 17 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》、《证券时报》披露的公告（公告编号：2017-082）

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司名称	业务性质	净资产	资产总计	净利润
珠海市中泰投资有限公	房地产			

司		1,514,312,705.87	3,073,978,776.21	647,921,794.92
珠海铎创经贸发展有限公司	房地产	3,679,467,512.25	6,986,893,380.23	477,316,488.03
珠海华耀商贸发展有限公司	房地产	2,271,706,302.59	5,788,349,999.07	463,109,935.54
珠海市海川地产有限公司	房地产	1,203,144,011.46	2,988,151,328.36	429,296,576.04
珠海华郡房产开发有限公司	房地产	3,168,568,813.18	9,436,373,615.74	392,844,808.93

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

2018年是长效机制建设关键期，房地产政策仍会延续“房子是用来住的，不是用来炒的”这一明确主线，不断推动住房观念变化和住房居住属性强化，促进长效机制继续深化发展，为房地产市场稳定建立更稳固的基础。同时稳定房地产市场、化解泡沫风险将作为今年房地产调控工作的另一重点。重点城市在调控政策下，房地产市场趋于稳定。标杆房企销售规模继续扩大，大型百强企业规模效应凸显，盈利能力加速分化，行业资源加速向更大规模的企业集聚，行业集中度进一步提升，行业两极化格局愈加明显。在此背景下，房地产行业转型加速，大型房企谋局多元化发展，中小企业寻求转型出路或退出，强强联合、行业并购或将成为房地产行业发展的特点之一。未来，行业分化将会加剧，竞争也将更为激烈。

2018年，国家将大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的房地产制度，推动长效机制的建立健全。2017年中央政治局会议分析研究2018年经济工作指出，2018年要引导和稳定预期，提高保障和改善民生水平，要加快住房制度改革和长效机制建设。随房地产调控长效机制措施逐步落地，“租购并举”将成为行业趋势，多元化住房体系将逐步形成。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

1、积极实施精品战略升级，全力推进优+生活体系建设，推动产品品质及竞争力不断提升。

2、区域拓展上，扎根珠海，确保珠海的龙头地位；加大对上海、广州、武汉等地的投资布局，努力开拓其他一线及二线重点城市的市场；采取聚焦战略，围绕粤港澳大湾区、环渤海经济区、长江中下游地区等核心城市群形成区域布局；项目拓展以核心城市、核心地段的城区盘为主；项目拓展方式上，强化合作开发、项目并购、城市更新等多种方式。

3、在定制装修取得良好成效的基础上，逐步开创探索房地产开发的新模式，加快实施战略转型升级，不断提高房地产开发能力和市场份额，进一步扩大品牌优势，形成独具特色的核心竞争力。

4、积极探索发展“长租房”项目，拓展租赁市场，构建“租购并举”新模式。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

随着房地产调控效果不断深入，预计 2018 年房地产开发和固定资产投资对宏观经济的拉动作用依然较弱。金融去杠杆政策持续，社会融资增速快速回落。伴随房地产调控持续，标杆房企的销售业绩逆势上涨，行业集中度进一步提升。“房住不炒”大思路下，加之货币政策持续紧缩，预计 2018 年成交量价延续平稳走势。在存量市场上，随着“租购并举”住房制度的持续推进，房地产资产证券化将进入快速发展通道。

2018 年是公司未来三年战略规划的开局之年，公司将致力于提高销售业绩、增加土地储备、推动战略转型三个工作重点，抓住“粤港澳大湾区”建设的新机遇，着力强化资金、管理、人才三大核心支撑，积极拓展租赁市场，全力推进各项工作再上新台阶。

(1) 抓好销售及回款工作，确保全年销售稳步提升

2018 年，公司将坚持因城施策、一盘一策，力争销售业绩实现突破。一是要继续深耕华南区域市场，推进珠海华发广场、华发首府、华发绿洋湾、金湾国际商务中心、中山观山水、广州中央公园、南宁国宾四期等项目的销售工作。二是华东区域要提速增效、加大推售，推动上海静安华府、华发公馆、苏州华发公园首府、南京燕子矶 G29、南京南站 G31 等项目的销售。三是华中区域要持续发力，推动武汉阳逻 133、阳逻 104、东西湖 162 等项目快速形成销售。四是北方区域要以沈阳华发新城为龙头全面助推销售工作。五是山东区域要以威海九龙湾项目为支点持续发力，在威海区域打响品牌。

(2) 丰富投拓渠道，提升投拓格局

2018 年，公司将坚持战略引领，丰富投拓渠道，完善投拓工作体制，加快提升区域布局。一是深耕珠海、上海、武汉等现有核心城市，积极开拓深圳、北京等新的核心城市及周边卫星城市，优化土储布局。二是加大公开市场投拓力度，丰富项目获取方式，加强与业内优秀企业的合作，寻找项目合作、棚户区改造、城市更新、一二级联动等机会，积极寻找并购标的，推动企业快速上规模；三是加快推动已有城市更新项目，力争湾仔银坑村全面完成清拆工作，城市之心核心区签订拆补协议。四是调整优化总部投拓部门架构，组建投资拓展中心，强化城市公司投拓力量。

(3) 提高项目推进效率，全面实行高周转

全力落实快推新标准，切实提高项目推进效率。一是尽快制定合理、细化的高周转标准和考核办法，落实城市公司主体责任，科学安排项目快推时序，全面提升项目推进效率。二是加快完善管控优化提升方案。三是全面梳理设计、成本、招采等业务条线的工作流程及成果，尽快完善

模块化、标准化、系列化运作模式，加快推行并联同步推进的工作机制。四是加强信息化建设，初步完成核心业务管控系统全覆盖。

(4) 严格把控产品开发全流程，促进品质与服务双提升

2018 年，公司将抓好产品创新与设计，抓实工程建设，抓细客户服务，增强公司核心竞争力。一是继续抓好产品定位及设计，做好产品与服务的采购，确保产品品质。二是加强工程管理，抓好过程管控，规范工程台账档案管理，做好内部验收和后评价工作，确保全年工程进度目标圆满落地。三是建立健全三级客服工作体系，建立客服工作标准和流程，全面提升客户服务水平。四是推进优+产品的总结提升与迭代研究、概念房的深化研究，持续推动新产品、新技术、新材料创新研发。

(5) 深耕资本市场，提升资金和财务管理水平

2018 年，公司充分利用资本市场的有利时机，继续加大资本市场融资力度，进一步改善公司的资产负债结构。一是加快 ABS（购房尾款专项支持计划）项目落地实施；二是适时启动 10 亿元中期票据的发行工作；三是积极探索符合公司实际情况的融资方式。

资金和财务管理方面，公司将重点落实以下工作：一是通过快速周转，把现有资产快速形成产品、快速实现销售、快速回笼资金、快速进行再投资，做好资金保障。二是财务管理要加快从核算会计向管理会计提升，着重提升财务运作、资金资本用活、税收筹划等方面的能力。

(6) 抓好多元产业运营管理，夯实住宅主业发展根基

2018 年，公司将在依托现有业务格局、夯实住宅主业发展根基的基础上，积极适应新形势，研究行业新动态，加快实现多元化业务格局。

一是结合粤港澳大湾区、一带一路等国家战略，积极研究探索养老地产、物流地产、工业地产、长租公寓以及产业地产等新业务，择机突破。

二是提升商管公司自身专业能力，提高效益产出，树立商业品牌，努力打造成为珠三角西岸商业的领头羊。

三是要加快提升新兴产业。华发景龙要加快拓展全国市场，扩大定制精装销售覆盖率，提升服务质量；华发中建要丰富产品线，拓展体系外市场；股权投资要布局好项目，形成新收益。

四是深化职能公司的发展潜力。提升设计公司业务能力，满足公司业务快增、项目快推的需要；做大做强营销公司，加强租售业务全国化布局；提升文传公司广告能力及宣传能力，持续深耕珠海展览活动市场；按照公司发展战略完成园林公司业务调整等。

(7) 推进人力资源体系建设，完善公司人才梯队

2018 年，公司将继续聚焦人力资源管控、人才团队、薪酬绩效、员工关系等核心工作，提高人力资源的现代化管理水平。

一是继续加快人力资源工作，完善人力资源建设规划，建立关键岗位人才梯队。

二是调整优化薪酬体系，做好股权激励、跟投制度、投拓奖励、董事局专项奖励等奖励措施落地执行。

三是全面实施市场化的组织绩效考核和个人考核体系，发挥激励与约束作用，支撑项目快推工作。

四是通过业绩考核着力提拔一批骨干和年轻优秀员工，充实人才团队。

五是加强博士后创新实践基地建设，力争在珠海保税区与知名大学合作设立博士后基地。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

(1) 政策风险

房地产行业是受国家宏观调控政策影响较大的行业，随着经济结构的调整及供给侧改革的深入，房地产政策也将面临更多不确定性，公司将继续加强政策跟踪与分析研究，依据政策导向不断优化业务发展方向，做好政策风险的应对工作。

(2) 市场风险

2018 年，标杆房企销售规模继续扩大，大型百强企业规模效应凸显，盈利能力加速分化，行业资源加速向更大规模的企业集聚，行业集中度进一步提升，行业两极化格局愈加明显。不同城市房地产市场进一步分化，导致一线城市及重点城市土地市场竞争异常激烈。公司将积极加快战略转型升级，进一步优化区域布局，积极发展租赁业务，探索创新业务和盈利模式，不断提高公司行业地位和品牌影响力。

(3) 资金风险

房地产行业属于资金密集型行业，项目开发需要长期且充足的资金支持。随着央行货币政策及金融监管政策的出台，房地产行业整体的融资难度和利率水平不断上升，加上公司业务的高速发展，将对公司的经营效率、资金流动性、销售回款速度等提出更高的要求。公司将加快销售回款，拓宽融资渠道，探索新的融资模式，并充分利用资本市场上的优势加大再融资力度，同时加强资金管理，努力降低资金成本，提高资金使用效率，确保现金流安全。

(五) 其他

适用 不适用

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股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

适用 不适用

1、报告期内现金分红政策的执行情况

2017 年 4 月 28 日，本公司 2016 年度股东大会审议通过了《关于 2016 年度利润分配方案的议案》：以 2016 年度利润分配实施股权登记日的总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 8 元（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 8 股，共计分配现金红利 941,472,496 元（含税），转增 941,472,496 股。上述利润分配方案于 2017 年 6 月实施完毕。

2、2017 年度利润分配预案

2018 年 4 月 11 日，本公司第九届董事局第二十九次会议审议通过了 2017 年度利润分配预案：公司 2017 年度实现归属于母公司股东的净利润 1,620,376,315.55 元；母公司实现的净利润 2,142,504,643.10 元，加上年初未分配利润 1,863,951,555.44 元，扣除本期提取的法定盈余公积金 214,250,464.31 元及分配 2016 年度现金股利 941,472,496.00 元后，可供股东分配的利润为 2,850,733,238.23 元。拟以公司 2017 年度利润分配实施股权登记日的总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3 元（含税）。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、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普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2017 年	0	3	0	635,375,134.80	1,620,376,315.55	39.21
2016 年	0	8	8	941,472,496.00	1,018,381,912.11	92.45
2015 年	0	1.5	0	175,356,843.00	708,014,186.78	24.77

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

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	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	长期有效	否	是

		有限公司、珠海华发物业管理服务有限公司	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。			
与再融资相关的承诺	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 2015 年 6 月就公司 2015 年非公开发行股票事宜出具以下承诺： (1) 华发集团及下属企业的保障性住房建设项目仅于在珠海区域范围内；此外，若华发股份明确表示在珠海区域内进行经营性保障性住房的开发、建设业务，则华发集团将停止或对外转让保障性住房的建设项目，或者按照法律、法规或国有资产的相关规定将保障性住房建设项目转让给华发股份或以合作方式由华发股份为主开发；(2) 华发集团及下属企业的土地一级开发业务仅于在广东省行政区域范围内；此外，若华发股份明确表示将在广东省区域内进行土地一级开发业务，则华发集团将停止或对外转让土地一级开发业务，或者按照法律、法规或国有资产的相关规定将土地一级开发业务转让给华发股份或以合作方式由华发股份为主进行开发经营。	长期有效	否	是
	其他	珠海市国有资产监督管理委员会	珠海市国有资产监督管理委员会于 2015 年 6 月就公司 2015 年非公开发行股票事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份	长期有效	否	是

			有限公司关于房地产项目涉及用地及销售的自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任，履行相应赔偿义务。			
其他	珠海华发集团有限公司		珠海华发集团有限公司于 2015 年 6 月就公司 2015 年非公开发行股票事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产项目涉及用地及销售的自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是
其他	珠海华发集团有限公司		珠海华发集团有限公司于 2015 年 8 月就公司 2015 年公开发行公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券之房地产业务自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是
其他	珠海市国有资产监督管理委员会		珠海市国有资产监督管理委员会于 2015 年 8 月就公司 2015 年公开发行公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份存在《自查报告》未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法	长期有效	否	是

			规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。			
其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2015 年 12 月就公司非公开发行 2016 年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是	
其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2016 年 4 月就公司公开及非公开发行 2016 年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是	
其他	珠海市国有资产监督管理委员会	珠海市国有资产监督管理委员会于 2015 年 12 月就公司非公开 2016 年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是	
其他	珠海市国有资产监督管理委员会	珠海市国有资产监督管理委员会于 2016 年 4 月就公	长期有效	否	是	

		理委员会	司公开及非公开发行 2016 年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份存在《珠海华发实业股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。			
	股份限售	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司认购的本次非公开发行的股票自发行结束之日起 36 个月内不得转让	2015. 11. 25 至 2018. 11. 25	是	是
其他对公司中小股东所作承诺	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，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

1、2017 年 10 月 26 日，公司召开第九届董事局第十八次会议及第九届监事会第十二次会议，审议通过了《关于公司应收款项坏账准备会计估计变更的议案》。具体内容详见公司于 2017 年 10 月 27 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》、《证券时报》披露的公告（公告编号：2017-121）。

2、2018 年 4 月 11 日，公司召开第九届董事局第二十九次会议及第九届监事会第十六次会议，审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》。具体内容详见公司于 2018 年 4 月 12 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》、《证券时报》披露的公告（公告编号：2018-045）。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	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	215
境内会计师事务所审计年限	7

	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）	70

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

2017 年第一次股权激励计划

激励方式:限制性股票

标的股票来源:向激励对象发行股份

权益工具公允价值的计量方法、参数的选取标准及结果

计量方法	在授予日（2017 年 2 月 13 日），按照差价计提方法进行估值，授予的每股限制性股票的股份支付公允价值=公司股票的市场价格-授予价格。
参数名称	授予日市场价格为 13.30 元/股，授予价格为 8.94 元/股。
计量结果	公司实际向 160 名激励对象授予 779.5 万股限制性股票。2017 年-2022 年限制性股票成本摊销总金额为 3398.62 万元。其中，2017 年摊销费用为 999.52 万元、2018 年摊销费用为 1090.39 万元、2019 年摊销费用为 700.97 万元、2020 年摊销费用为 405.95 万元、2021 年摊销费用为 187.63 万元以及 2022 年摊销费用为 14.16 万元。

其他说明

适用 不适用

1、2015 年 7 月 10 日，公司召开了第八届董事局第六十一次会议和第八届监事会第十四次会议，分别审议通过了《关于公司〈限制性股票激励计划（草案）〉及摘要的议案》等相关议案。公司独立董事发表了独立意见，公司监事会对本次激励计划激励对象名单发表了核查意见。具体详

见公司于 2015 年 7 月 11 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。

2、2017 年 1 月 20 日，公司收到控股股东珠海华发集团有限公司转来的珠海市国有资产监督管理委员会《关于珠海华发实业股份有限公司实施股权激励计划的批复》（珠国资【2017】34 号），经报请广东省人民政府国有资产监督管理委员会审核，广东省国资委出具了《关于珠海华发实业股份有限公司实施股权激励计划的复函》（粤国资函【2017】86 号），原则同意公司实施限制性股票激励计划。具体详见公司于 2017 年 1 月 24 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。

3、2017 年 1 月 23 日，公司召开了第九届董事局第四次会议和第九届监事会第三次会议，分别审议通过了《关于公司〈限制性股票激励计划（草案修订稿）〉及摘要的议案》等相关议案，公司独立董事发表了独立意见。具体详见公司于 2017 年 1 月 24 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。

4、2017 年 1 月 24 日，公司通过内部网站对激励对象名单进行了公示，公示时间为自 2017 年 1 月 24 日起至 2017 年 2 月 3 日。公示期间，公司监事会未接到任何对公司本次激励计划拟激励对象提出的异议。公司监事会对激励计划激励对象名单进行了核查，并于 2017 年 2 月 4 日出具了《关于公司限制性股票激励计划激励对象名单核查意见及公示情况的说明》。

5、2017 年 2 月 9 日，公司召开 2017 年第一次临时股东大会，审议并通过《关于公司〈限制性股票激励计划（草案修订稿）〉及摘要的议案》、《关于〈限制性股票激励计划实施考核管理办法（修订稿）〉的议案》、《关于提请股东大会授权董事局全权办理本次股权激励计划相关事宜的议案》，并于同日披露了《关于限制性股票激励计划内幕信息知情人买卖公司股票情况的自查报告》。具体详见公司于 2017 年 2 月 10 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。

6、2017 年 2 月 13 日，公司召开了第九届董事局第五次会议和第九届监事会第四次会议，分别审议通过了《关于向公司限制性股票激励计划激励对象授予限制性股票的议案》，确定以 2017 年 2 月 13 日作为激励计划的授予日，向符合条件的 181 名激励对象授予 817 万股限制性股票。具体详见公司于 2017 年 2 月 14 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。

7、2017 年 3 月 16 日，公司召开了第九届董事局第七次会议和第九届监事会第六次会议，分别审议通过了《关于调整公司限制性股票激励计划激励对象名单及授予数量的议案》，鉴于《珠海华发实业股份有限公司限制性股票激励计划（草案修订稿）》中确定的 21 名激励对象由于个人原因自愿放弃认购限制性股票，合计 37.5 万股，根据公司 2017 年第一次临时股东大会授权，董事局对激励对象人数及授予限制性股票数量进行调整。调整后，公司本次限制性股票激励计划授予的激励对象由 181 人调整为 160 人，授予限制性股票数量由 817 万股调整为 779.5 万股。公司独立董事发表了独立意见，公司监事会对本次激励计划调整事项发表了核查意见。具体详见公司

于 2017 年 3 月 17 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。

8、2017 年 3 月 24 日，公司限制性股票登记手续已经完成，中证登上海分公司于 2017 年 3 月 27 日向公司出具了《证券变更登记证明》。具体详见公司于 2017 年 3 月 28 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。

9、2018 年 1 月 24 日，公司召开了第九届董事局第二十四次会议及第九届监事会第十五次会议，分别审议通过了《关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，决定将已不符合激励条件的 8 名激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票合计 396,000 股进行回购注销。公司独立董事发表了独立意见，公司监事会对本次回购注销发表了核查意见。具体详见公司于 2018 年 1 月 26 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。因预计可解锁的限制性股票数量变更，2017 年-2022 年限制性股票成本摊销总金额调减至 3,302.70 万元，其中 2017 年摊销费用为 971.31 万元。

10、2018 年 2 月 12 日，公司召开 2018 年第一次临时股东大会，审议并通过《关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》。具体详见公司于 2018 年 2 月 13 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。

员工持股计划情况
适用 不适用

其他激励措施
适用 不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
确认 2016 年年度关联交易	详见公司于 2017 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：2017-038）。
与珠海华发集团财务有限公司签订《金融服务协议》	详见公司于 2017 年 1 月 24 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：2017-006）。

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

公司于 2017 年 4 月 7 日召开的第九届董事局第九次会议审议通过了《关于 2017 年度日常关联交易的议案》，公司对 2017 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。关于 2017 年度日常关联交易执行情况，详见公司于 2018 年 4 月 12 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：2018-042）。

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
<p>珠海华发集团财务有限公司（本公司持股 10%，以下简称“财务公司”）根据经营发展需要进行增资扩股。本次增资以财务公司 2016 年度审计报告为依据，即每 1 元注册资本对应的净资产值为 1.57095984 元。公司按持股比例对财务公司进行等比例增资。增资完成后财务公司的注册资本由 150,000 万元增加至 200,000 万元。上述事项已经公司第九届董事局第十七次会议审议通过。</p>	<p>详见公司于 2017 年 8 月 31 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：2017-108）。</p>
<p>公司全资子公司珠海华发华宜投资控股有限公司（以下简称“华发华宜”）拟与珠海华金创新投资有限公司（以下简称“华金投资”）、珠海华金阿尔法一号基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“阿尔法一号”）共同参与投资珠海知行并进文化产业投资基金（有限合伙）（以下简称“基金”）。目前该基金已经完成设立，规模拟定为 50.5 亿元人民币，现已认缴出资 15.15 亿元，本次拟新增认缴出资 10.10 亿元，完成后累计认缴出资规模为 25.25 亿元。其中华金投资作为新增普通合伙人，累计认缴出资不超过 505.05 万元（本期追缴出资 252.5253 万元），华发华宜、阿尔法一号作为新增有限合伙人，分别认缴出资 6 亿元、4 亿元。本次交易已经公司第九届董事局第十六次会议、2017 年第四次临</p>	<p>详见公司于 2017 年 8 月 10 日、2017 年 8 月 26 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：2017-100、2017-106）。</p>

时股东大会审议通过。	
<p>公司全资子公司珠海华发新科技投资控股有限公司（以下简称“新科技公司”）拟引进珠海华金资本股份有限公司（以下简称“华金资本”）、珠海金融投资控股集团有限公司（以下简称“珠海金控”）、珠海华发现代服务投资控股有限公司（以下简称“现代服务”）、珠海华发商贸投资控股有限公司（以下简称“华发商贸”）为新股东。新科技公司目前注册资本为人民币 2,000 万元，本次新增注册资本人民币 8,000 万元，其中公司拟增加其 1,000 万元注册资本，其他四家主体拟共同增加其 7,000 万元注册资本，增资完成后新科技公司注册资本增加至人民币 10,000 万元。本次交易已经公司第九届董事局第十七次会议审议通过。</p>	<p>详见公司于 2017 年 8 月 31 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：2017-109）。</p>

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

珠海华发实业股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司珠海华发华宜投资控股有限公司（以下简称“华发华宜”）与珠海华金领创基金管理有限公司（以下简称“华金领创”）、珠海铎盈投资有限公司（以下简称“珠海铎盈”）共同发起设立华金文化传媒专项股权投资基金（以下简称“基金”），基金认缴出资规模为人民币 2,745 万元，其中，华金领创作为普通合伙人认缴出资 200 万元，华发华宜、珠海铎盈作为有限合伙人分别认缴出资 1,745 万元、800 万元。具体内容详见公司于 2017 年 5 月 13 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告（公告编号：2017-062）。

基金已取得工商营业执照并在中国证券投资基金业协会完成备案。具体内容详见公司于 2017 年 10 月 31 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告（公告编号：2017-123）。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
<p>经公司第九届董事局第八次会议审议通过全资子公司华发实业（香港）有限公司（以下简称“华发实业（香港）”）拟向香港华发投资控股有限公司（以下简称“香港华发”）申请借款美元 1 亿元，期限为 3 年，借款年利率为 6%，可按资金需求分批次提款。</p>	<p>具体内容详见公司于 2017 年 3 月 25 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告（公告编号：2017-033）。</p>

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

经公司第九届董事局第九次会议审议通过并经公司 2016 年年度临时股东大会批准，2017 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 30 亿元，具体情况详见公司于 2017 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：2017-042）。

经公司第九届董事局第十四次会议审议通过并经公司 2017 年第三次临时股东大会批准，公司拟在集团财务公司的贷款额度由 30 亿元增加至 80 亿元。除上述额度增加外，2016 年度股东大会批准的向集团财务公司申请贷款及综合授信事项均保持不变。具体情况详见公司于 2017 年 6 月 3 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：2017-075）。

截止报告期末，公司向集团财务公司借款余额为人民币 74.3 亿元。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 其他

适用 不适用

经珠海华发实业股份有限公司（以下简称“公司”）第八届董事局第一百零六次会议及 2016 年第四次临时股东大会审议通过，2016 年 11 月 15 日公司全资子公司珠海华发城市更新投资控股有限公司（以下简称“城市更新公司”）与珠海华发城市运营投资控股有限公司（以下简称“城市运营公司”）签订了《城市更新改造项目咨询服务年度合作协议》（以下简称“《年度合作协议》”），由城市更新公司为城市运营公司或其下属子公司提供城市更新改造咨询服务，并授权公司经营班子在年度合作协议所达成的合作条件下结合单个项目具体情况，具体研究并决定签署单个项目咨询服务协议等相关事宜。具体内容详见公司于 2016 年 10 月 26 日披露的公告（公告编号：2016-077）。

依据《年度合作协议》的约定，并经公司 2016 年第四次临时股东大会授权，城市更新公司与城市运营公司的全资子公司珠海华发华毓投资建设有限公司（以下简称“华毓投资”）、珠海华发城市之心建设控股有限公司（以下简称“城市之心公司”）就单个更新项目签订了具体的《咨询服务协议》。具体内容详见公司于 2017 年 5 月 17 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：2017-063）。

十五、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 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	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	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
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	购房按揭人	16.00				连带责任担保	否	否		否	否	其他
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海琴发实业有限公司	105,000.00	2015-9-29	2015.9.30	2018.9.30	连带责任担保	否	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海琴发实业有限公司	87,633.00	2015-11-26	2015.11.26	2018.11.26	连带责任担保	否	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海琴发实业有限公司	93,000.00	2016-9-13	2016.9.13	2018.9.30	连带责任担保	否	否		否	否	合营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）						285,649.00							
公司及其子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						2,650,224.30							
报告期末对子公司担保余额合计（B）						4,582,734.30							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）						4,868,383.30							

担保总额占公司净资产的比例 (%)	203.56
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	0
担保情况说明	报告期末对子公司担保余额包含子公司为本公司提供担保余额。

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、委托理财情况

(1). 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2). 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3). 委托理财减值准备

适用 不适用

2、委托贷款情况

(1). 委托贷款总体情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
委托贷款	自有资金	52,000,000.00	52,000,000.00	-

其他情况

适用 不适用

(2). 单项委托贷款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

受托人	委托贷款类型	委托贷款金额	委托贷款起始日期	委托贷款终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托贷款计划	减值准备计提金额(如有)
交通银行股份有限公司珠海分行	其他	52,000,000.00	2017-5-26	2018-5-26	自有资金	流动资金	手续费为月费率0.01%	10%		2,848,008.39	未到期	是	否	

其他情况

适用 不适用

(3). 委托贷款减值准备

适用 不适用

3、其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

(1) 发行2017年度中期票据

2017年6月20日，公司发行了2017年第一期中期票据（简称：17华发实业MTN001，代码：101752020），本期发行规模为人民币10亿元，期限5年，每张面值100元，票面利率为5.27%，扣除承销费后的募集资金净额已于2017年6月22日到帐。

2017年7月25日，公司发行了2017年第二期中期票据（简称：17华发实业MTN002，代码：101752023），发行规模为人民币10亿元，期限5年，每张面值100元，票面利率为5.28%，扣除承销费后的募集资金净额已于2017年7月27日到帐。

2017年9月26日，公司发行了2017年第三期中期票据（简称：17华发实业MTN003，代码：101752034），发行规模为人民币20亿元，期限5年，每张面值100元，票面利率为5.37%，扣除承销费后的募集资金净额已于2017年9月28日到帐。

本期中期票据由中国农业银行股份有限公司担任主承销商，兴业银行股份有限公司担任联席主承销商，通过簿记建档、集中配售的方式在银行间市场公开发售。2017年度中期票据（第二期、第三期）发行的有关文件已在中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com）上刊登。

具体内容详见公司于2017年7月29日及2017年9月29日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》上披露的有关公告（公告编号：2017-095、2017-117）。

(2) 与华润合作开发南京三宗地块

公司全资子公司威海华发房地产开发有限公司、大连华藤房地产开发有限公司、上海铎福创盛置业有限公司分别与华润置地有限公司全资子公司上海泓喆房地产开发有限公司、华润置地（苏州）发展有限公司签署了《南京 NO. 2017G29 项目投资合作框架协议》、《南京 NO. 2017G35 项目投资合作框架协议》、《南京 NO. 2017G32 项目投资合作框架协议》，约定合作开发南京 NO. 2017G29、NO. 2017G35、NO. 2017G32 等三宗地块。

具体内容详见公司于 2017 年 8 月 9 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》上披露的有关公告（公告编号：2017-098）。

(3) 与万科合作南京、上海地块

公司全资子公司上海铎昭置业有限公司（以下简称“上海铎昭”）、上海铎福创盛置业有限公司（以下简称“上海铎福”）分别与南京万科置业有限公司（以下简称“南京万科”）、上海泓喆房地产开发有限公司（以下简称“上海泓喆”）签署了《南京南站站西综合体地块（2017G31）合作开发协议》（以下简称“《合作开发协议》”）、《七宝生态商务区 18-01（A、B）地块投资合作协议书》（以下简称“《投资合作协议》”），约定合作开发南京 NO. 2017G31 地块和上海七宝生态商务区 18-01（A、B）地块。

具体内容详见公司于 2017 年 11 月 29 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》上披露的有关公告（公告编号：2017-132）。

(4) 与碧桂园合作开发珠海两宗地块，与碧桂园及湖北清能合作开发珠海两宗地块

公司全资子公司珠海华发房地产开发有限公司（以下简称“珠海华发”）、珠海华郡房产开发有限公司（以下简称“珠海华郡”）就合作开发 17199 地块、17191 地块分别与鹤山碧桂园签署了《关于珠海市香洲区珠海大道北 17199 地块合作开发协议》（以下简称“《17199 地块合作协议》”）及《补充协议一》、《关于珠海市金湾区西湖片区启动区 17191 地块合作开发协议》（以下简称“《17191 地块合作协议》”）及《补充协议一》；同时就合作开发 17196 地块、17197 地块事宜，珠海华郡分别与鹤山碧桂园及湖北清能投资发展集团有限公司（以下简称“湖北清能”）分别签署了《关于珠海市金湾区三灶 17196 地块合作开发协议》（以下简称“《17196 地块合作协议》”）及《关于珠海市金湾区三灶 17197 地块合作开发协议》（以下简称“《17197 地块合作协议》”）。详见公司于 2017 年 12 月 15 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告（公告编号：2017-134）。

经合作各方友好协商，各方就合作开发上述四宗地块事宜进行了补充约定，并分别签署了《关于珠海市香洲区珠海大道北 17199 地块合作开发协议补充协议二》、《关于珠海市金湾区西湖片区启动区 17191 地块合作开发协议补充协议二》、《关于珠海市金湾区三灶 17196 地块合作开发协议补充协议一》及《关于珠海市金湾区三灶 17197 地块合作开发协议补充协议一》。具体内容详见公司于 2017 年 12 月 16 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告（公告编号：2017-136）。

(5) 华发集团质押本公司部分无限售流通股

本公司控股股东华发集团于 2017 年 8 月 9 日将其所持有的本公司 2,000 万股无限售流通股质押给广发银行股份有限公司珠海南屏支行，质押期限自 2017 年 8 月 9 日至质押登记解除日止，并于 2017 年 8 月 9 日在中国证券登记结算有限责任公司办理了股份质押登记手续。本次质押后，华发集团累计质押本公司股票 2,000 万股，占华发集团所持本公司股份总数的 3.90%，占公司总股本的 0.94%。

具体内容详见公司于2017年8月12日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》上披露的有关公告（公告编号：2017-104）。

十七、积极履行社会责任的工作情况

(一) 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

(二) 社会责任工作情况

适用 不适用

公司 2017 年度社会责任报告于 2017 年 4 月 12 日刊登在上海证券交易所网站上。

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司

适用 不适用

3. 其他说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

(一) 转债发行情况

适用 不适用

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

适用 不适用

(三) 报告期转债变动情况

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

(四) 转股价格历次调整情况

适用 不适用

(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

适用 不适用

(六) 转债其他情况说明

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	105,600,000	9.03	7,795,000		90,716,000		98,511,000	204,111,000	9.64
二、无限售条件流通股	1,063,445,620	90.97	-		850,756,496		850,756,496	1,914,202,116	90.36
三、股份总数	1,169,045,620	100	7,795,000		941,472,496		949,267,496	2,118,313,116	100

2、普通股股份变动情况说明

√适用 □不适用

(1) 2017年3月24日，公司限制性股票激励计划完成股票登记工作，公司总股本由报告期初的1,169,045,620股增加至1,176,840,620股。具体情况详见公司于2017年3月28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：2017-035）。

(2) 2017年6月9日，公司2016年度利润分配方案暨资本公积转增股本方案实施完毕，实施完成后公司总股本由1,176,840,620股增加至2,118,313,116股。有关本次利润分配方案暨资本公积转增股本方案详见公司于2017年6月2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：2017-072）。

3、普通股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）

√适用 □不适用

根据2017年4月28日召开的2016年度股东大会决议通过的利润分配方案，公司以股权登记日的总股本1,176,840,620股（包括2017年实施限制性股票股权激励计划已完成授予登记的7,795,000股）为基数，向全体股东每10股派发现金红利8元（含税），同时向全体股东实施资本公积转增股本，每10股转增8股。利润分配方案实施完毕后，公司总股本由1,176,840,620股增加至2,118,313,116股。报告期内，公司根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9

号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订），每股收益按照最新股数予以重述。重述后的每股收益情况详见本报告第二节“七、近三年主要会计数据和财务指标”。

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
珠海华发集团有限公司	105,600,000	0	84,480,000	190,080,000	认购非公开发行股份	2018 年 11 月 25 日
公司董事（不包括外部董事）、高级管理人员及中层管理人员共 160 人	0	0	14,031,000	14,031,000	参与限制性股票激励计划	*1
合计	105,600,000	0	98,511,000	204,111,000	/	/

*1 本次限制性股票具体解锁安排详见于 2017 年 3 月 28 日披露的公告（编号：2017-035）。

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
中期票据	2017-6-20	5.27%	1,000,000,000	2017-06-23	1,000,000,000	2022-06-21
中期票据	2017-7-25	5.28%	1,000,000,000	2017-07-28	1,000,000,000	2022-07-26
中期票据	2017-9-26	5.37%	2,000,000,000	2017-09-29	2,000,000,000	2022-09-27

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

1、珠海华发实业股份有限公司（以下简称“公司”）于 2016 年 12 月 9 日召开的 2016 年第五次临时股东大会审议通过了《关于注册发行中期票据的议案》，同意公司向中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）申请注册发行中期票据。2017 年 4 月 20 日，公司收到交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注【2017】MTN213 号），载明交易商协会决定接受本公司中期票据注册。公司中期票据注册金额为 50 亿元，注册额度自本通知书落款之日起 2 年内有效。

2017 年 6 月 20 日，公司发行了 2017 年第一期中期票据（简称：17 华发实业 MTN001，代码：101752020），本期发行规模为人民币 10 亿元，期限 5 年，每张面值 100 元，票面利率为 5.27%，扣除承销费后的募集资金净额已于 2017 年 6 月 22 日到账。

2017 年 7 月 25 日，公司发行了 2017 年第二期中期票据（简称：17 华发实业 MTN002，代码：101752023），本期发行规模为人民币 10 亿元，期限 5 年，每张面值 100 元，票面利率为 5.28%，扣除承销费后的募集资金净额已于 2017 年 7 月 27 日到账。

2017 年 9 月 26 日，公司发行了 2017 年度第三期中期票据（简称：17 华发实业 MTN003，代码：101752034），本期发行规模为人民币 20 亿元，期限 5 年，每张面值 100 元，票面利率为 5.37%，扣除承销费后的募集资金净额已于 2017 年 9 月 28 日到账。

本期中期票据由中国农业银行股份有限公司担任主承销商，兴业银行股份有限公司担任联席主承销商，通过簿记建档、集中配售的方式在银行间市场公开发行。

(二) 公司普通股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

√适用 □不适用

报告期内，公司股份总数及股东结构变动情况详见本节“一、普通股股本变动情况”，未对公司最近一期的财务状况和经营成果构成重大影响。

(三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	59,110
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	66,920

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（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	227,724,037	512,379,083	24.19	190,080,000	质押	20,000,000	国有 法人
中央汇金资产 管理有限责任 公司	29,438,720	66,237,120	3.13	0	无		国有 法人
中国证券金融 股份有限公司	49,048,771	56,957,187	2.69	0	无		国有 法人
珠海华发综合 发展有限公司	21,080,269	47,430,605	2.24	0	无		国有 法人

全国社保基金一一四组合	15,118,311	42,816,439	2.02	0	无	其他
广东恒健资本管理有限公司	-2,628,064	37,655,410	1.78	0	无	未知
国华人寿保险股份有限公司一万能三号	-2,938,753	26,449,002	1.25	0	无	境内非国有法人
珠海华发汽车销售有限公司	9,654,819	21,723,343	1.03	0	无	国有法人
珠海华发物业管理服务有限公司	9,654,814	21,723,332	1.03	0	无	国有法人
安邦资管—招商银行—安邦资产—共赢3号集合资产管理产品	9,419,358	21,193,555	1.00	0	无	其他

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	322,299,083	人民币普通股	322,299,083
中央汇金资产管理有限责任公司	66,237,120	人民币普通股	66,237,120
中国证券金融股份有限公司	56,957,187	人民币普通股	56,957,187
珠海华发综合发展有限公司	47,430,605	人民币普通股	47,430,605
全国社保基金一一四组合	42,816,439	人民币普通股	42,816,439
广东恒健资本管理有限公司	37,655,410	人民币普通股	37,655,410
国华人寿保险股份有限公司一万能三号	26,449,002	人民币普通股	26,449,002
珠海华发汽车销售有限公司	21,723,343	人民币普通股	21,723,343
珠海华发物业管理服务有限公司	21,723,332	人民币普通股	21,723,332
安邦资管—招商银行—安邦资产—共赢3号集合资产管理产品	21,193,555	人民币普通股	21,193,555
上述股东关联关系或一致行动的说明	珠海华发综合发展有限公司、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为珠海华发集团有限公司下属子公司；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。		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	

1	珠海华发集团有限公司	190,080,000	2018年11月25日	0	定向增发锁定三年
2	刘亚非	540,000		0	股权激励限售
3	刘克	540,000		0	股权激励限售
4	陈茵	540,000		0	股权激励限售
5	俞卫国	486,000		0	股权激励限售
6	郭凌勇	450,000		0	股权激励限售
7	张延	450,000		0	股权激励限售
8	侯贵明	450,000		0	股权激励限售
9	张驰	450,000		0	股权激励限售
10	吴东生	450,000		0	股权激励限售
上述股东关联关系或一致行动的说明		刘亚非、刘克、陈茵、俞卫国、郭凌勇、张延、侯贵明、张驰、吴东生等人因参与公司股权激励计划所授予的限制性股票具体解锁安排详见公司于2017年3月28日披露的公告（编号2017-035）。			

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

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
主要经营业务	经营范围：房地产开发经营（凭资质证书经营）；房屋出租，轻工业品、黑金属等商品的出口和轻工业品、仪器仪表等商品的进口（具体按粤经贸进字[1993]254号文经营），保税仓储业务（按海关批准项目），转口贸易（按粤经贸进字[1995]256号文经营）；建筑材料、五金、工艺美术品、服装、纺织品的批发、零售；项目投资及投资管理。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有华金资本（股票代码：000532）28.45%股份，持有华金国际资本（股票代码：00982）36.88%股份。

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

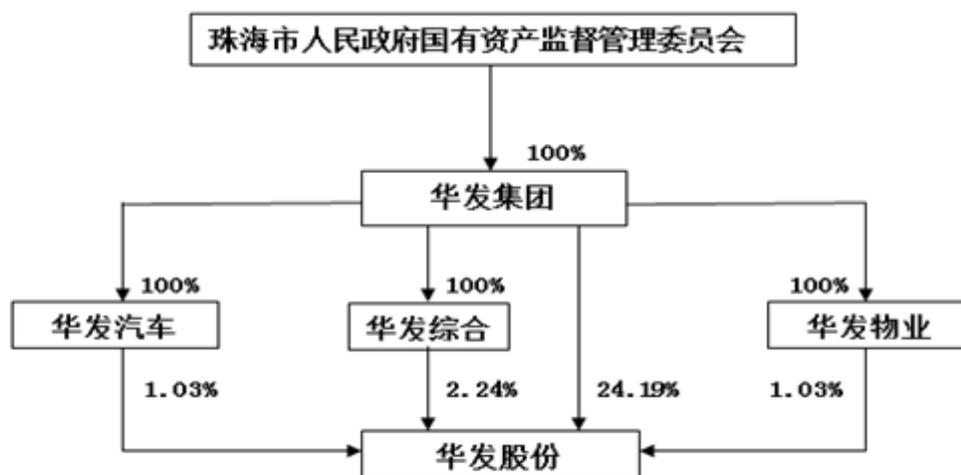
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

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

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

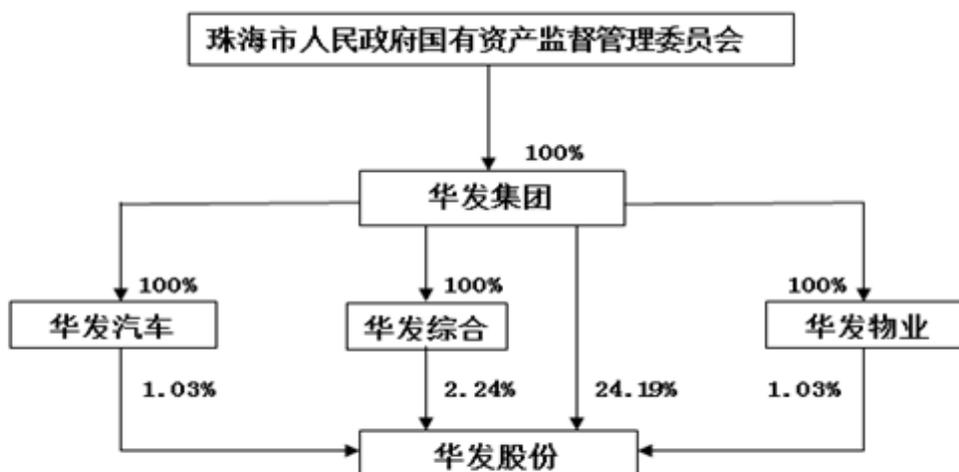
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

1、公司 2015 年非公开发行新增股份 352,000,000 股，本次发行新增股份已于 2015 年 11 月 25 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记托管相关事宜。本次发行新增股份为有限售条件的流通股，华发集团认购的本次非公开发行的股票自发行结束之日起 36 个月内不得转让；其他发行对象认购的股份，自本次非公开发行结束之日起，12 个月内不得转让。关于本次发行的具体情况详见公司于 2015 年 11 月 28 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《华发股份非公开发行股票发行情况报告书》及《珠海华发实业股份有限公司非公开发行股票发行结果暨股本变动公告》(公告编号:2015-138)

2、公司于 2017 年 2 月 13 日向 160 名激励对象授予 779.5 万股限制性股票。中证登上海分公司已于 2017 年 3 月 24 日完成了对公司限制性股票激励计划（以下简称“激励计划”）股份授予的审核与登记工作。本计划自限制性股票授予后即行锁定。本计划授予的限制性股票自授予之日起 24 个月内为锁定期。锁定期内，激励对象根据本激励计划持有的限制性股票将被锁定且不得以任何形式转让。具体情况详见公司于 2017 年 3 月 28 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《华发股份非公开发行股票发行情况报告

书》及《珠海华发实业股份有限公司非公开发行股票发行结果暨股本变动公告》（公告编号：2017-035）

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 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

√适用 □不适用

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	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
李光宁	董事局主席	男	46	2016年11月10日	2019年11月10日	723	1,301	578	资本公积转增股本	383	否
刘亚非	董事局副局长	男	61	2016年11月10日	2019年11月10日	0	540,000	540,000	参与股权激励; 资本公积转增股本	504	否
刘克	董事局副局长	男	59	2016年11月10日	2019年11月10日	0	540,000	540,000	参与股权激励; 资本公积转增股本	349	否
陈茵	董事、总裁	女	47	2016年11月10日	2019年11月10日	45,700	622,260	576,560	参与股权激励; 资本公积转增股本	352	否
俞卫国	董事、常务执行副总裁、财务总监	男	51	2016年11月10日	2019年11月10日	0	486,000	486,000	参与股权激励; 资本公积转增股本	332	否
谢伟	董事	男	43	2016年11月10日	2019年11月10日	0	0	0		0	是
许继莉	董事	女	46	2016年11月10日	2019年11月10日	0	0	0		0	是
陈世敏	独立董事	男	59	2016年11	2019年11	0	0	0		20	否

				月 10 日	月 10 日						
江 华	独立董事	男	54	2016 年 11 月 10 日	2019 年 11 月 10 日	0	0	0		20	否
谭劲松	独立董事	男	52	2016 年 11 月 10 日	2019 年 11 月 10 日	0	0	0		20	否
张利国	独立董事	男	52	2016 年 11 月 10 日	2019 年 11 月 10 日	0	0	0		20	否
张葵红	监事	女	48	2016 年 11 月 10 日	2019 年 11 月 10 日	0	0	0		0	否
张 勇	监事	男	49	2016 年 11 月 10 日	2017 年 6 月 19 日	0	0	0		150	否
阮宏洲	监事	男	45	2016 年 11 月 10 日	2017 年 3 月 10 日	2,171	3,908	1,737	资本公积转增股本	106	否
郭凌勇	执行副总裁	男	44	2016 年 11 月 10 日	2019 年 11 月 10 日	0	450,000	450,000	参与股权激励；资本公积转增股本	226	否
侯贵明	董事局秘书	男	45	2016 年 11 月 10 日	2019 年 11 月 10 日	120,001	666,002	546,001	参与股权激励；资本公积转增股本	280	否
张 延	执行副总裁	男	49	2016 年 11 月 10 日	2019 年 11 月 10 日	30,000	504,000	474,000	参与股权激励；资本公积转增股本	332	否
张 驰	执行副总裁	男	52	2017 年 6 月 2 日	2019 年 11 月 10 日	0	450,000	450,000	参与股权激励；资本公积转增股本	300	否
仝鑫鑫	监事	男	30	2017 年 3 月 10 日	2019 年 11 月 10 日	0	0	0		23	否
陈振环	监事	男	34	2017 年 6 月 19 日	2019 年 11 月 10 日	0	0	0		29	否
合计	/	/	/	/	/	198,595	4,263,471	4,064,876	/	3,446	/

说明：1、李光宁主席年度总薪酬含 37.46 万任期激励金未发。

2、刘亚非同志总薪酬情况说明：（1）刘亚非同志 2017 年在美国公司任职，2017 年薪酬按当地市场水平定薪，为 45 万美元/年；（2）刘亚非同志奖金为 2016 年度奖金，金额为 176.3 万元，在 2017 年度发放；（3）综上，加上 2016 年企业年金及补贴，刘亚非同志 2017 年实际获得税前薪酬总额为 504 万元。

姓名	主要工作经历
李光宁	曾任珠海华发集团有限公司总经理助理、副总经理，本公司董事局秘书、董事。现任珠海华发集团有限公司法定代表人、董事长、总经理，珠海金融投资控股集团有限公司法定代表人、董事长，华金资本股份有限公司董事长，本公司法定代表人、董事局主席。
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，珠海华发集团有限公司副董事长、副总经理。现任本公司董事局副主席。
刘克	曾任深圳发展银行总行办公室主任，董事局首席秘书，深圳发展银行珠海支行行长，招商银行广州分行流花支行及人民中路支行行长、本公司总裁。现任本公司董事局副主席。
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、副总裁。现任本公司董事、总裁，华发实业（香港）有限公司董事，铨创置业（澳门）一人有限公司董事。
俞卫国	曾任珠海市审计局基本建设审计科副科长。现任本公司董事、常务执行副总裁兼财务总监。
谢伟	曾任深圳市国际企业股份有限公司董事局秘书、投资部经理，珠海华发集团有限公司总经理助理，珠海金融投资控股集团有限公司副总经理，珠海华发集团财务有限公司董事长、珠海铨创投资管理有限公司董事长，珠海铨创投资担保有限公司董事长，本公司董事局秘书。现任珠海华发集团有限公司常务副总经理，珠海金融投资控股集团有限公司董事、总经理，华金资本股份有限公司副董事长，华金国际资本执行董事、行政总裁，本公司董事。
许继莉	曾任中国农业银行珠海市分行副行长、兴业银行珠海分行副行长。现任珠海华发集团有限公司资金管理部总监、战略投资管理中心副主任、风控合规部总监，兼任珠海华发集团财务有限公司董事长、珠海华发商贸控股有限公司董事长、珠海金融投资控股有限公司董事、和辉集团有限公司董事、成发企业有限公司董事，本公司董事。
陈世敏	曾任 Clarion University of Pennsylvania 副教授，香港岭南大学副教授，The university of Louisiana at Lafayette 副教授，香港理工大学会计及金融学院副主任及副教授。现任中欧国际工商学院会计学教授、副教授及 MBA 主任，兼任上海东方明珠新媒体股份有限公司、杭州顺网科技股份有限公司、浙江我武生物科技股份有限公司、中国高速传动设备集团、赛晶电子电力集团、上海国际信托有限公司及华发股份独立董事，上海浦东发展银行股份有限公司监事。本公司独立董事。
江华	曾任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，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、中化岩土工程股份有限公司、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。本公司独立董事。
谭劲松	现任中山大学管理学院教授，同时担任保利地产（集团）股份有限公司、中国南方航空股份有限公司、广州恒运企业集团股份有限公司独立董事。本公司独立董事。
张利国	现任北京国枫律师事务所主任、上海证券交易所复审委员会委员、国家科技成果转化引导基金理事会理事，同时担任广州恒运企业集团股份有限公司、国投新集能源股份有限公司、汉王科技股份有限公司独立董事。本公司独立董事。

张葵红	2006 年至今任珠海市国资委财务总监、专职董事监事。现任本公司监事长。
张 勇	历任珠海市人民检察院反贪污贿赂局副局长、科长、副局长。现任本公司纪委书记、内部稽核室总监。2017 年 6 月 1 日起卸任本公司监事职务。
阮宏洲	2000 年 2 月起任本公司证券部副经理兼本公司监事。现任公司董秘处主任。2017 年 3 月 10 日起卸任本公司职工监事职务。
郭凌勇	历任珠海华发实业股份有限公司市场部经理，珠海十字门中央商务区建设控股公司常务副总经理、总经理、董事长，珠海华发文教旅游产业发展有限公司董事长，珠海华发集团有限公司总经理助理，珠海华发集团有限公司副总经理，珠海华发城市运营投资控股有限公司董事长等职务。2016 年 10 月起任本公司执行副总裁。
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经理，铨创投资担保董事长。现任本公司董事局秘书。
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，珠海市房地产和城乡规划建设局总工程师。现任本公司执行副总裁。
张 驰	历任广州方圆地产控股有限公司常务副总经理、广州保利达地产有限公司总经理（中国）、辽宁华发投资有限公司副总经理、沈阳华纳置业有限公司总经理、威海华发房地产开发有限公司总经理、荣成华发房地产开发有限公司董事长、珠海华发新科技投资控股有限公司董事长、本公司市场营销部总监、副总裁职务。现任公司执行副总裁。
仝鑫鑫	现担任本公司董事局秘书处经理职务。本公司职工监事。
陈振环	曾任北京诺亚舟财务咨询有限公司高级咨询顾问，广东铭泰集团审计经理。现任本公司内部稽核室审计主管，本公司监事。

其它情况说明

√适用 □不适用

1、2017 年 3 月 3 日，公司职工监事阮宏洲先生因工作原因申请辞去职工监事职务。经公司于 2017 年 3 月 10 日召开的 2017 年度第一次职工代表大会，选举仝鑫鑫先生为公司第九届监事会职工监事，任期与公司第九届监事会任期一致。

2、2017 年 6 月 1 日，公司监事会收到监事张勇先生的书面辞职报告，张勇先生因工作原因申请辞去公司第九届监事会监事职务。经公司于 2017 年 6 月 19 日召开的 2017 年第三次临时股东大会选举，陈振环先生当选为公司第九届监事会监事，任期与公司第九届监事会任期一致。

3、2017 年 6 月 2 日，公司召开第九届董事局第十四次会议，同意聘任张驰先生为公司执行副总裁，任期自董事局审议通过之日起至本届经营班子届满之日止。

(二) 董事、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

单位:股

姓名	职务	年初持有限制性股票数量	报告期新授予限制性股票数量	限制性股票的授予价格(元)	已解锁股份	未解锁股份	期末持有限制性股票数量	报告期末市价(元)
刘亚非	董事	0	300,000	8.94	0	540,000	540,000	7.36
刘克	董事	0	300,000	8.94	0	540,000	540,000	7.36
陈茵	董事	0	300,000	8.94	0	540,000	540,000	7.36
俞卫国	董事	0	270,000	8.94	0	486,000	486,000	7.36
郭凌勇	高管	0	250,000	8.94	0	450,000	450,000	7.36
张延	高管	0	250,000	8.94	0	450,000	450,000	7.36
侯贵明	高管	0	250,000	8.94	0	450,000	450,000	7.36
张驰	高管	0	250,000	8.94	0	450,000	450,000	7.36
合计	/	0	2,170,000	/	0	3,906,000	3,906,000	/

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

√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、总经理
谢伟	珠海华发集团有限公司	董事、常务副总经理、战略投资管理中心主任
许继莉	珠海华发集团有限公司	资金管理总监、战略投资管理中心副主任、风控合规部总监
张葵红	珠海华发集团有限公司	董事、财务总监

(二) 在其他单位任职情况

√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
李光宁	珠海金融投资控股集团有限公司，香港华发投资控股有限公司，华金国际资本控股有限公司，华金资本股份有限公司。	珠海金融投资控股集团有限公司董事长，香港华发投资控股有限公司副董事长，华金国际资本控股有限公司董事长，华金资本股份有限公司董事长。
谢伟	珠海金融投资控股集团有限公司，珠海农村商业银行股份有限公司，华金资本股份有限公司，华金国际资本控股有限公司。	珠海金融投资控股集团有限公司董事、总经理，珠海农村商业银行股份有限公司董事，华金资本股份有限公司副董事长，华金国际资本控股有限公司执行董事、行政总裁。
谭劲松	中山大学管理学院，保利地产（集团）股份有限公司、中国南方航空股份有限公司、广州恒运企业集团股份有限公司。	中山大学管理学院教授，保利地产（集团）股份有限公司、中国南方航空股份有限公司、广州恒运企业集团股份有限公司独立董事。
陈世敏	中欧国际工商学院，上海东方明珠股份有限公司、杭州顺网科技股份有限公司、浙江我武生物科技股份有限公司、上海国际信托有限公司，上海浦东发展银行股份有限公司。	中欧国际工商学院会计学教授、副教授及 MBA 主任，兼任上海东方明珠股份有限公司、杭州顺网科技股份有限公司、浙江我武生物科技股份有限公司、上海国际信托有限公司独立董事，上海浦东发展银行股份有限公司监事。
江华	北京市康达律师事务所，中化岩土工程股份有限公司、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。	北京市康达律师事务所合伙人，中化岩土工程股份有限公司、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独立董事。
张利国	北京国枫律师事务所，上海证券交易所，广州恒运企业集团股份有限公司、国投新集能源股份有限公司、汉王科技股份有限公司。	北京国枫律师事务所主任，上海证券交易所复审委员会委员，广州恒运企业集团股份有限公司、国投新集能源股份有限公司、汉王科技股份有限公司独立董事。
张葵红	珠海金控、珠海华润银行股份有限公司、华金国际资本控股有限公司。	珠海金控董事、财务总监，珠海华润银行股份有限公司监事，华金国际资本控股有限公司非执行董事。

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

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实际支付情况	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、监事和高级管理人员实际获得的报酬情况见上表“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”。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形
张勇	监事	离任
阮宏洲	监事	离任
仝鑫鑫	监事	选举
陈振环	监事	选举
张驰	执行副总裁	聘任

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

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	353
主要子公司在职员工的数量	3,354
在职员工的数量合计	3,707
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	17
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	1,115
销售人员	907
技术人员	1,018
财务人员	254
行政人员	413
合计	3,707
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	11
研究生	361
本科	2,063
大专及以下	1,272
合计	3,707

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

1、优化现有薪酬体系，建立具有较强市场竞争力的薪酬激励体系

2017年，根据薪酬回顾的结果，针对目前个别公司个别岗位薪酬水平低于市场水平，竞争力不足，薪酬结构与市场薪酬结构存在一定的偏差的问题，进行了一系列的调研，研究，结合公司战略定位以及新的职位职级体系，对标市场 P75 薪酬水平，对现有薪酬体系进行了优化调整，建立具有较强市场竞争力的薪酬体系，吸引和保留优秀人才。

2、优化人才激励手段，形成多样化的激励措施

(1) 建立项目跟投机制，实现员工与企业共创、共担、共享，激发企业活力，提高员工的工作积极性，加快公司资金周转、缩短项目开发周期。

(2) 建立项目拓展激励机制，充分调动员工拓展新项目的积极性，奖励为公司获取优质土地项目的员工，为实现公司未来发展战略提供可持续发展的土地储备。

(3) 设立董事局奖励基金，对公司经营业绩提升，管理提升，产品创新有突出贡献的人员进行奖励。

(4) 股权激励计划落地实施，进一步完善了公司长效激励机制。

3、形成经营绩效导向的个人绩效考核机制，强化收入与个人绩效、组织绩效的关联

结合公司战略发展定位，为进一步提升经营业绩，对现有考核体系进行优化，完善考核评估流程，建立 KPI 指标库，形成完善的绩效考核制度，个人绩效考核以经营绩效为导向，实行个人绩效与浮动收入以及组织绩效的强关联，推行员工绩效强制排布比例。

(三) 培训计划

适用 不适用

公司始终高度重视人才培养与发展，高度关注人力资本的投入和增值，努力实现员工与企业共同成长。2017 年，围绕公司战略发展重点，重点开展针对项目总、中基层骨干人员、核心专业骨干（营销、成本、人力、财务）开展培养，有效提升了人才队伍能力。同时，结合工作坊、在线学习等新型学习方式，促进公司内部知识沉淀，全力打造学习型组织。2018 年，公司将继续全力推进人才培养与发展工作，整合内外部优质资源，持续提升员工与组织能力。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

1、关于股东与股东大会：报告期内，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》，公司共召集、召开了 1 次年度股东大会及 4 次临时股东大会。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 19 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 12 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：公司已经建立了公正、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。2017 年 3 月，公司限制性股票激励计划实施完毕；投拓奖励机制、项目跟投制度、董事局专项奖励基金、销售奖励、回款奖励等全面实施，进一步完善了公司长效激励机制与专项激励制度相结合的激励体系。

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。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2017 年第一次临时股东大会	2017 年 2 月 9 日	详见公司于 2017 年 2 月 10 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：2017-011）。	2017 年 2 月 10 日
2017 年第二次临时股东大会	2017 年 3 月 13 日	详见公司于 2017 年 3 月 14 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：2017-025）。	2017 年 3 月 14 日

2016 年年度股东大会	2017 年 4 月 28 日	详见公司于 2017 年 4 月 29 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：2016-042）。	2017 年 4 月 29 日
2017 年第三次临时股东大会	2017 年 6 月 19 日	详见公司于 2017 年 6 月 20 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：2017-083）。	2017 年 6 月 20 日
2017 年第四次临时股东大会	2017 年 8 月 25 日	详见公司于 2017 年 8 月 26 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：2017-106）。	2017 年 8 月 26 日

股东大会情况说明

适用 不适用

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
		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	出席股东大会的次数
李光宁	否	19	19	18	0	0	否	0
刘亚非	否	19	19	18	0	0	否	0
刘克	否	19	19	18	0	0	否	2
陈茵	否	19	19	18	0	0	否	5
俞卫国	否	19	19	18	0	0	否	4
谢伟	否	19	19	18	0	0	否	0
许继莉	否	19	19	18	0	0	否	3
陈世敏	是	19	19	18	0	0	否	0
江华	是	19	19	18	0	0	否	0
谭劲松	是	19	19	18	0	0	否	1
张利国	是	19	19	18	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	19
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	18
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

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

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，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

就解决同业竞争问题，控股股东华发集团已向公司出具承诺函，具体承诺内容详见本报告第五节“重要事项”中的“二、承诺事项履行情况”。

七、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

适用 不适用

公司限制性股票激励计划实施情况详见本报告第五节“重要事项”中的“十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励情况及其影响”。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司内部控制自我评价报告已于 2018 年 4 月 12 日在上海证券交易所网站上披露。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

大华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2017 年 12 月 31 日的财务报告内部控制有效性进行了审计，并出具了标准无保留的审计报告。内部控制审计报告于 2018 年 4 月 12 日在上海证券交易所网站上进行披露。

是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

一、公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所
2015 年珠海华发实业股份有限公司公司债券（第一期）	15 华发 01	136057	2015 年 11 月 26 日	2020 年 11 月 26 日	30	4.5	本期公司债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
2009 年珠海华发实业股份有限公司公司债券	09 华发债	122028	2009 年 10 月 16 日	2017 年 10 月 16 日	17.99	7.6	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所
珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）	16 华发 01	135266	2016 年 3 月 2 日	2021 年 3 月 3 日	5	4.8	本期公司债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）	16 华发 02	135267	2016 年 3 月 2 日	2019 年 3 月 3 日	15	4.39	本期公司债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期）	16 华发 03	135329	2016 年 3 月 21 日	2021 年 3 月 21 日	15	4.6	本期公司债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所

珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期）	16 华发 04	135330	2016 年 3 月 21 日	2019 年 3 月 21 日	15	4.27	本期公司债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第三期）	16 华发 05	135834	2016 年 9 月 9 日	2021 年 9 月 12 日	20	3.85	本期公司债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

1、公司已于 2017 年 10 月 16 日向全体“09 华发债”债券持有人兑付了 2016 年 10 月 16 日至 2017 年 10 月 15 日期间的利息，并于 2017 年 10 月 16 日完成本期债券的本金兑付及摘牌工作。有关本期债券兑付本息及摘牌的具体情况详见公司于 2017 年 9 月 28 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：2017-115）。

2、公司已于 2017 年 11 月 27 日向全体“15 华发 01”债券持有人支付了 2016 年 11 月 26 日至 2017 年 11 月 25 日期间的利息。有关本次还本付息的情况详见公司于 2017 年 11 月 21 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：2017-128）。

3、报告期内，公司未发生需执行债券发行人或投资者选择权条款、可交换条款的情况。

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

投资者适当性安排：

“15 华发 01”采取网下面向合格投资者簿记建档方式发行；“09 华发债”采取网下协议发行和网上公开发行相结合的方式发行。报告期内，联合评级和鹏元评级分别就“15 华发 01 和“09 华发债”出具了跟踪评级报告，对公司主体长期信用等级及债项信用等级的评级结果均为“AA+”，上述跟踪评级事项对投资者适当性安排没有影响。

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	国金证券股份有限公司
	办公地址	上海市浦东新区芳甸路 1088 号 23 楼
	联系人	解明、王玮
	联系电话	021-68826802

资信评级机构	名称	联合信用评级有限公司
	办公地址	天津市南开区水上公园北道 38 号爱丽园公寓 508
资信评级机构	名称	鹏元资信评估有限公司
	办公地址	深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

其他说明：

适用 不适用

1、“09 华发债”的评级机构为鹏元资信评估有限公司，“15 华发 01”的评级机构为联合信用评级有限公司。

2、“09 华发债”、“15 华发 01”、“16 华发 01”、“16 华发 02”、“16 华发 03”、“16 华发 04”、“16 华发 05”的债券受托管理人均为国金证券股份有限公司。报告期内，公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构未发生变更。

3、报告期内，“09 华发债”、“15 华发 01”、“16 华发 01”、“16 华发 02”、“16 华发 03”、“16 华发 04”、“16 华发 05”均未发生触发及执行投资者选择权条款、可交换条款、提前偿还条款等情形。

三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

1、2015 年珠海华发实业股份有限公司公司债券募集资金使用情况：

2015 年 11 月，公司取得中国证券监督管理委员会出具的《关于核准珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可〔2015〕2612 号），于当月发行 30 亿元公司债券。募集资金到位前公司根据相关法律法规的规定在中国建行珠海分行开设了募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。根据《珠海华发实业股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书》中的约定，本次债券募集资金中 14.5 亿元用于偿还银行贷款，剩余募集资金用于补充流动资金。其中，拟偿还的银行贷款为 2015 年 11 月 27 日到期的广发银行股份有限公司珠海分行南屏支行的 14.5 亿元贷款，并约定若募集资金到位时间与公司预计不符，公司将本着有利于优化债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排偿还所借银行贷款。考虑到资金成本及自身业务经营需要，该笔银行贷款已在公司债券募集资金到位前进行了偿还。为此，公司于 2015 年 12 月 3 日召开第八届董事局第八十一次会议，决定将该部分 14.5 亿元的募集资金用于补充流动资金。

截至 2015 年 12 月 21 日，募集资金全部使用完毕。本次公司债券募集资金的管理和使用，与公司债券募集说明书承诺的用途、使用计划和其他约定一致，符合公司债券募集资金使用的各项规定。

2、2009 年珠海华发实业股份有限公司公司债券募集资金使用情况：

根据公开披露的《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》，公司本次募集资金使用计划具体如下：

(1) 公司拟用 5 亿元募集资金偿还银行贷款；

(2) 剩余资金用于补充公司流动资金。

本期公司债券募集资金 18 亿元扣除证券承销费、托管费、审计费、律师费以及其他发行费用后净额为 176,224.875 万元。截至 2010 年 12 月 31 日，公司已经用其中的 50,000 万元偿还银行贷款，剩下的 126,224.875 万元已补充公司流动资金。截至本报告期末，本次债券募集资金已使用完毕。本次公司债券募集资金的管理和使用，与公司债券募集说明书承诺的用途、使用计划和其他约定一致，符合公司债券募集资金使用的各项规定。

3、珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集资金使用情况

2016 年 2 月 2 日，上海证券交易所核发了《关于对珠海华发实业股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议函》上证函[2016]182 号，认定发行人面向合格投资者非公开发行总额不超过 50 亿元的公司债券符合上海证券交易所的挂牌转让条件。其中第一期募集资金净额为 19.82 亿元。

根据公开披露的《珠海华发实业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券募集说明书》，公司本次募集资金中 30 亿元用于偿还银行贷款，剩余募集资金 20 亿元用于补充流动资金。截至本报告期末，本次债券募集资金已使用完毕。本次公司债券募集资金的管理和使用，与公司债券募集说明书承诺的用途、使用计划和其他约定一致，符合公司债券募集资金使用的各项规定。

4、珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期）募集资金使用情况

2016 年 2 月 2 日，上海证券交易所核发了《关于对珠海华发实业股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议函》上证函[2016]182 号，认定发行人面向合格投资者非公开发行总额不超过 50 亿元的公司债券符合上海证券交易所的挂牌转让条件。其中第二期募集资金净额为 29.73 亿元。

根据公开披露的《珠海华发实业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券募集说明书》，公司本次募集资金中 30 亿元用于偿还银行贷款，剩余募集资金 20 亿元用于补充流动资金。截至本报告期末，本次债券募集资金已使用完毕。本次公司债券募集资金的管理和使用，与公司债券募集说明书承诺的用途、使用计划和其他约定一致，符合公司债券募集资金使用的各项规定。

5、珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第三期）募集资金使用情况

2016 年 9 月 1 日，上海证券交易所核发了《关于对珠海华发实业股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函【2016】1699 号），认定发行人面向合格投资者非公开发行总额不超过 20 亿元的公司债券符合上海证券交易所的挂牌转让条件。

根据公开披露的《珠海华发实业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第三期）募集说明书》，本次债券的募集资金在扣除发行费用后将全部用于偿还公司金融机构借款。截至本报告期末，本次债券募集资金已使用完毕。本次公司债券募集资金的管理和使用，与公司债券募集说明书承诺的用途、使用计划和其他约定一致，符合公司债券募集资金使用的各项规定。

四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

1、2015 年珠海华发实业股份有限公司公司债券资信评级机构情况

根据监管部门和联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本次债券存续期内，在公司年度审计报告出具后的两个月内进行一次定期跟踪评级。

联合评级将密切关注公司的相关状况，如发现公司或本次债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次债券的信用等级。

跟踪评级结果将在联合评级网站和上海证券交易所网站予以公布，并同时报送珠海华发实业股份有限公司、监管部门等。

2017 年 6 月 6 日，联合评级就本次债券出具了跟踪评级报告，跟踪评级结果为：公司主体长期信用等级为“AA+”，评级展望维持“稳定”；同时“15 华发 01”的债项信用等级为“AA+”。公司已于 2017 年 6 月 8 日在上海证券交易所网站上披露了跟踪评级报告全文。具体内容详见公司于 2017 年 6 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：2017-080）。

报告期内，鹏元资信评估有限公司（以下简称“鹏元评级”）对公司主体长期信用进行了跟踪评级，评级结果与联合评级对公司主体长期信用的评级结果一致，均为“AA+”，评级结论不存在差异。

注：

根据联合评级对信用等级的定义，“AA”级别的含义为“偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低”，“AA+”级别为略高于“AA”级别。

根据鹏元评级对信用等级的定义，“AA”级别的含义为“债务安全性很高，违约风险很低”，“AA+”级别的含义为略高于“AA”级别。

2、2009 年珠海华发实业股份有限公司公司债券资信评级机构情况

根据监管部门和鹏元评级对跟踪评级的有关要求，鹏元评级将在本次债券存续期内，在每年公司年度审计报告出具后的两个月内进行一次定期跟踪评级。

鹏元评级将密切关注公司的相关状况，如发现公司或本次债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，鹏元评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次债券的信用等级。

跟踪评级结果将在鹏元评级网站和上海证券交易所网站予以公布，并同时报送珠海华发实业股份有限公司、监管部门等。

2017 年 6 月 6 日，鹏元评级就本期债券出具了跟踪评级报告，评级结果为：本期债券信用等级为“AA+”，发行主体长期信用等级为“AA+”，评级展望维持为稳定。公司已于 2017 年 6 月 8

日在上海证券交易所网站上披露了报告全文。详见公司于 2017 年 6 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：2017-079）。

报告期内，联合评级对公司主体长期信用进行了跟踪评级，评级结果与鹏元评级对公司主体长期信用的评级结果一致，均为“AA+”，评级结论不存在差异。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

1、公司发行的公司债券报告期内未采取增信措施。

2、报告期内公司债券偿债计划及其他保障措施未发生变更，亦未发生需要执行相关偿债计划和措施的情形。

3、公司偿债能力良好，公司债券偿债资金将主要来源于公司资本积累、日常的盈利积累及经营活动所产生的现金流。公司的收入规模扩大和盈利积累，较大程度上保证了公司按期偿本付息的能力。

4、公司已按照“09 华发债”《募集说明书》中的要求在工商银行珠海莲花支行设立了专项偿债账户，并按照《募集说明书》中所要求的资金进度在专项偿债账户储备相应的资金。公司已于 2017 年 10 月 16 日兑付 2016 年 10 月 16 日至 2017 年 10 月 15 日期间最后一个年度利息和本期债券的本金。详见公司于 2017 年 9 月 28 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：2017-115）。

六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

1、报告期内，公司债券受托管理人履行职责时不存在利益冲突的情形。

2、“09 华发债”共出具了 8 份受托管理事务报告，2016 年度债券受托管理事务报告已于 2017 年 6 月 30 日披露于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

3、“15 华发 01”共出具了 2 份受托事务管理报告，2016 年度债券受托管理事务报告已于 2017 年 6 月 30 日披露于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2017 年	2016 年	本期比上年同期增	变动原因

			减 (%)	
息税折旧摊销前利润	2,825,217,022.93	2,290,840,671.25	23.33	
流动比率	2.12	2.48	-14.52	
速动比率	0.44	0.56	-21.43	
资产负债率 (%)	82.88	79.60	3.28	
EBITDA 全部债务比	0.02	0.03	-33.33	主要系债务增加所致
利息保障倍数	0.72	0.49	46.94	主要系税前利润增加所致
现金利息保障倍数	4.44	5.47	-18.83	主要系经营活动现金净现金流减少所致
EBITDA 利息保障倍数	0.74	0.50	48.00	主要系税前利润增加所致
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00		
利息偿付率 (%)	100.00	100.00		

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

适用 不适用

十、公司报告期内的银行授信情况

适用 不适用

截止 2017 年 12 月 31 日，公司共获得授信额度 1052.01 亿元，使用 588.075 亿元，未使用 463.935 亿元。报告期内公司均按时偿还银行贷款，不存在逾期、展期及减免等情况。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

适用 不适用

“09华发债”及“15华发01”、“16华发01”、“16华发02”、“16华发03”、“16华发04”、“16华发05”募集说明书中约定的承诺如下：

在预计不能到期偿付债券本息以及不能偿付到期本息时，公司将至少采取以下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

报告期内，“09华发债”、“15华发01”、“16华发01”、“16华发02”、“16华发03”、“16华发04”、“16华发05”均未发生需要执行上述承诺的情形。

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

适用 不适用

截至 2017 年 12 月 31 日，公司 2017 年累计新增借款超过 2016 年末经审计净资产的 60%，主要系金融机构借款及发行公司债券所致，属于公司正常经营活动范围，对公司偿债能力无重大影响。公司已对上述重大事项进行了披露，具体内容详见公司于 2018 年 1 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：2018-002）。

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

大华审字[2018]005486号

珠海华发实业股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了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 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2017 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相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了华发股份公司 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2017 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。

我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

1、房地产开发销售收入

2、存货可变现净值的确定

(一) 房地产开发销售收入

1. 事项描述

2017 年度华发股份公司收入确认会计政策及账面金额的信息请参阅合并财务报表附注五/(二十八)及附注七/注释 33。

2017 年度华发股份公司营业收入 19,916,813,945.71 元,其中房地产开发销售收入 19,007,739,466.29 元,占营业收入的比例在 95%以上。华发股份公司在与客户签署了买卖合同,

收取了买方价款或者首期款并且已确认余下房款的付款安排，以及房产达到了买卖合同约定的交付条件后确认房地产开发项目收入。

由于房地产开发销售收入对华发股份公司具有重要性，且收入确认取决于华发股份公司对房产交付时点与交付条件的认定，导致收入是否在恰当的财务报表期间入账可能存在潜在错报，因此我们将房地产开发销售收入的确认作为关键审计事项。

2. 审计应对

(1) 评价与房地产开发销售收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 通过检查房产买卖合同的相关条款，了解和评估房地产开发销售收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

(3) 针对 2017 年度确认房地产开发销售收入的项目，选取样本，检查房产买卖合同及业主确认签收房产的房屋交付凭单等支持性文件，以评价相关房地产开发销售收入是否已按照华发股份公司的收入确认政策予以确认；

(4) 对资产负债表日前后确认房地产开发销售收入的项目，选取样本，检查房产买卖合同以及业主确认签收房产的房屋交付凭单等支持性文件，以评价相关房地产开发销售收入是否记录在恰当的会计期间；

(5) 获取业务部门销售台账及房产管理部门备案信息等资料，以判断实际销售情况，以及与财务数据是否相符；

(6) 评估管理层对房地产开发销售收入的财务报表披露是否恰当。

根据我们实施的审计程序和获得的审计证据，我们未发现华发股份公司与房地产开发销售收入确认相关的重大不符事项。

(二) 存货可变现净值的确定

1. 事项描述

2017 年度华发股份公司确认会计政策及账面金额的信息请参阅合并财务报表附注五/(十二)及附注七/注释 5。

截止 2017 年 12 月 31 日，华发股份公司财务报表列报存货账面余额 102,410,400,241.81 元，占资产总额的比重为 73.32%，列报存货跌价准备为 2,976,492.66 元，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

当存货成本高于其可变现净值时，华发股份公司根据成本与其可变现净值的差额计提存货跌价准备。可变现净值的确定涉及重大会计估计，包括对预计售价、销售费用及未来需投入的开发成本等进行预估，且该等估计存在重大不确定性。由于存货金额较大，且可变现净值的确定涉及重大的管理层判断和估计，因此将存货可变现净值的确定作为关键审计事项。

2. 审计应对

(1) 了解并评估华发股份公司与存货相关的内部控制，并对相关的关键控制点进行测试；

(2) 在抽样的基础上对存货项目进行实地观察；

(3) 对存货可变现净值中使用的主要参数实施以下程序：

对预计售价与该项目实际预售价格/销售价格以及周边类似项目售价进行比较；

对预计销售费用占销售收入的比例与华发股份公司近期实际销售费用占比情况进行比较；

对未来需投入的开发成本，将其与华发股份公司制定的项目预控成本进行比较。

根据我们实施的审计程序和获得的审计证据，我们未发现华发股份公司可变现净值的确定存在重大不符事项。

四、其他信息

华发股份公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2017 年报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督华发股份公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

6. 就华发股份公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

(项目合伙人)

中国·北京

中国注册会计师：

二〇一八年四月十一日

二、财务报表

合并资产负债表

2017 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	七、注释 1	11,193,432,982.81	15,846,964,167.40
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	七、注释 2	12,057,062.08	5,683,191.31
预付款项	七、注释 3	5,520,055,799.54	4,033,457,607.01
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	七、注释 4	783,941,025.71	222,794,554.89
买入返售金融资产			
存货	七、注释 5	102,407,423,749.15	82,513,059,213.91
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、注释 6		53,200,000.00
其他流动资产	七、注释 7	9,472,090,517.41	3,699,145,829.87
流动资产合计		129,389,001,136.70	106,374,304,564.39
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	七、注释 8	730,031,680.20	556,283,208.30
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、注释 9	4,717,248,744.10	2,578,589,218.20
投资性房地产	七、注释 10	2,368,159,809.66	2,360,555,700.00
固定资产	七、注释 11	615,805,961.19	682,054,185.24
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	七、注释 12	119,516,861.67	58,754,590.47
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、注释 13	91,677,692.74	97,055,999.39
递延所得税资产	七、注释 14	1,651,210,941.14	1,089,237,664.24
其他非流动资产			
非流动资产合计		10,293,651,690.70	7,422,530,565.84

资产总计		139,682,652,827.40	113,796,835,130.23
流动负债:			
短期借款	七、注释 15	9,036,187,245.29	2,928,000,000.00
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			
应付账款	七、注释 16	3,699,984,843.51	3,018,256,161.80
预收款项	七、注释 17	28,120,210,322.64	24,028,480,460.93
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、注释 18	24,724,125.78	32,928,064.69
应交税费	七、注释 19	822,843,771.89	928,970,201.86
应付利息	七、注释 20	292,939,963.15	243,282,713.99
应付股利	七、注释 21		701,233.80
其他应付款	七、注释 22	8,557,423,672.44	3,674,191,100.18
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			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、注释 23	10,458,980,218.00	8,124,613,113.04
其他流动负债			
流动负债合计		61,013,294,162.70	42,979,423,050.29
非流动负债:			
长期借款	七、注释 24	40,685,539,004.84	37,487,443,945.98
应付债券	七、注释 25	13,956,608,034.54	9,933,852,422.46
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	七、注释 26	540,000.00	23,254,893.34
递延所得税负债	七、注释 14	110,648,779.03	157,377,834.69
其他非流动负债			
非流动负债合计		54,753,335,818.41	47,601,929,096.47
负债合计		115,766,629,981.11	90,581,352,146.76
所有者权益			
股本	七、注释 27	2,118,313,116.00	1,169,045,620.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、注释 28	3,144,188,977.41	5,627,231,911.33
减：库存股	七、注释 29	63,451,300.00	

其他综合收益	七、注释 30	132,477,228.67	320,949,272.58
专项储备			
盈余公积	七、注释 31	597,732,075.27	383,481,610.96
一般风险准备			
未分配利润	七、注释 32	5,953,423,824.98	5,488,770,469.74
归属于母公司所有者权益合计		11,882,683,922.33	12,989,478,884.61
少数股东权益		12,033,338,923.96	10,226,004,098.86
所有者权益合计		23,916,022,846.29	23,215,482,983.47
负债和所有者权益总计		139,682,652,827.40	113,796,835,130.23

法定代表人：李光宁 主管会计工作负责人：俞卫国 会计机构负责人：陈新云

母公司资产负债表

2017 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		1,971,078,437.75	5,707,159,778.17
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			
预付款项		2,222,798.38	1,092,277.63
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十七、注释 1	37,135,184,721.17	27,061,983,875.97
存货		3,574,689,572.51	3,112,394,234.78
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,039,299,007.10	2,434,580.41
流动资产合计		43,722,474,536.91	35,885,064,746.96
非流动资产：			
可供出售金融资产		7,223,348.17	6,718,634.29
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、注释 2	37,480,818,645.53	32,863,372,564.86
投资性房地产			
固定资产		98,412,368.17	102,255,102.96
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		24,226,091.20	15,493,718.36
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		133,307.02	
递延所得税资产		86,778,285.49	88,714,300.27
其他非流动资产			60,000,000.00
非流动资产合计		37,697,592,045.58	33,136,554,320.74
资产总计		81,420,066,582.49	69,021,619,067.70
流动负债：			
短期借款		971,000,000.00	
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		38,476,916.24	38,151,162.70
预收款项		6,527,891.94	7,038,214.74
应付职工薪酬		21,713,598.33	29,312,753.45
应交税费		26,405,371.54	19,232,338.47
应付利息		292,939,963.15	243,282,713.99
应付股利			701,233.8
其他应付款		50,819,332,657.93	43,529,751,213.88
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		374,500,000.00	2,509,279,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		52,550,896,399.13	46,376,748,631.03
非流动负债：			
长期借款		3,954,800,000.00	2,929,000,000.00
应付债券		13,956,608,034.54	9,933,852,422.46
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		1,329,811.92	1,203,633.45
其他非流动负债			
非流动负债合计		17,912,737,846.46	12,864,056,055.91
负债合计		70,463,634,245.59	59,240,804,686.94
所有者权益：			
股本		2,118,313,116.00	1,169,045,620.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		5,461,260,089.53	6,331,127,136.57
减：库存股		63,451,300.00	
其他综合收益		-4,556,332.10	821,507.50
专项储备			

盈余公积		594,133,525.24	383,481,610.96
未分配利润		2,850,733,238.23	1,896,338,505.73
所有者权益合计		10,956,432,336.90	9,780,814,380.76
负债和所有者权益总计		81,420,066,582.49	69,021,619,067.70

法定代表人：李光宁 主管会计工作负责人：俞卫国 会计机构负责人：陈新云

合并利润表

2017 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		19,916,813,945.71	13,298,911,112.74
其中：营业收入	七、注释 33	19,916,813,945.71	13,298,911,112.74
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		17,439,164,427.91	11,398,513,276.89
其中：营业成本	七、注释 33	14,304,962,822.18	9,006,272,970.39
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			
税金及附加	七、注释 34	1,937,200,881.50	1,423,431,364.60
销售费用	七、注释 35	536,065,478.25	489,991,922.83
管理费用	七、注释 36	592,969,744.63	423,057,008.62
财务费用	七、注释 37	68,344,343.08	59,302,402.95
资产减值损失	七、注释 38	-378,841.73	-3,542,392.50
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	七、注释 39	7,604,109.66	9,907,616.74
投资收益（损失以“－”号填列）	七、注释 40	41,548,399.90	51,585,824.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,049,471.47	44,641,263.38
资产处置收益（损失以“－”号填列）	七、注释 41	38,891.54	2,388.24
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
其他收益	七、注释 42	15,600,592.51	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		2,542,441,511.41	1,961,893,665.07
加：营业外收入	七、注释 43	12,699,242.51	25,999,527.39
减：营业外支出	七、注释 44	46,784,355.37	17,808,323.08
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		2,508,356,398.55	1,970,084,869.38
减：所得税费用	七、注释 45	730,711,395.72	542,400,833.85

五、净利润（净亏损以“－”号填列）		1,777,645,002.83	1,427,684,035.53
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		1,777,645,002.83	1,427,684,035.53
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.少数股东损益		157,268,687.28	409,302,123.42
2.归属于母公司股东的净利润		1,620,376,315.55	1,018,381,912.11
六、其他综合收益的税后净额	七、注释 46	-188,472,043.91	304,209,597.17
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-188,472,043.91	304,209,597.17
（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		-188,472,043.91	304,209,597.17
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		-5,425,937.51	-2,789,392.84
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-182,776,146.08	299,097,024.32
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		-269,960.32	7,901,965.69
6.其他			
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		1,589,172,958.92	1,731,893,632.70
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,431,904,271.64	1,322,591,509.28
归属于少数股东的综合收益总额		157,268,687.28	409,302,123.42
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.77	0.48
（二）稀释每股收益(元/股)		0.77	0.48

法定代表人：李光宁 主管会计工作负责人：俞卫国 会计机构负责人：陈新云

母公司利润表
2017 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	十七、注 释 3	73,534,746.21	108,622,500.07
减：营业成本	十七、注 释 3	11,732,713.31	12,422,075.82
税金及附加		2,965,751.47	7,354,041.29
销售费用		7,708,571.93	5,353,553.35
管理费用		283,144,610.33	224,326,663.35
财务费用		37,211,734.82	-44,875,144.77
资产减值损失		-271,321,273.83	43,494,471.53
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）	十七、注 释 4	2,152,657,338.88	1,202,610,562.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		5,338,554.27	21,836,183.43
资产处置收益（损失以“-”号填列）		1,180.27	
其他收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,154,751,157.33	1,063,157,401.99
加：营业外收入		10,596.74	520,028.68
减：营业外支出		10,321,096.19	3,399,915.74
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,144,440,657.88	1,060,277,514.93
减：所得税费用		1,936,014.78	-30,079,776.33
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,142,504,643.10	1,090,357,291.26
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,142,504,643.10	1,090,357,291.26
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-5,377,839.60	-3,365,799.03
（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		-5,377,839.60	-3,365,799.03
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		-5,756,375.01	-2,789,392.84
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		378,535.41	-576,406.19
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		2,137,126,803.50	1,086,991,492.23
七、每股收益：			

(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：李光宁 主管会计工作负责人：俞卫国 会计机构负责人：陈新云

合并现金流量表
2017 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		23,585,512,762.40	28,591,791,025.39
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	七、注释 47.1	1,900,841,185.35	2,304,977,132.36
经营活动现金流入小计		25,486,353,947.75	30,896,768,157.75
购买商品、接受劳务支付的现金		8,549,299,544.58	7,387,394,808.58
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		1,003,856,437.50	769,138,775.54
支付的各项税费		3,069,013,239.40	2,854,959,917.77
支付其他与经营活动有关的现金	七、注释 47.2	1,564,931,134.44	816,207,869.85
经营活动现金流出小计		14,187,100,355.92	11,827,701,371.74
经营活动产生的现金流量净额		11,299,253,591.83	19,069,066,786.01
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		99,684,778.92	105,000,000.00
取得投资收益收到的现金		8,656,286.13	7,190,385.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		620,306.53	12,134.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		4,492,021.82	
收到其他与投资活动有关的现金	七、注释		

	47.3		
投资活动现金流入小计		113,453,393.40	112,202,519.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		20,978,123,034.67	7,801,784,499.63
投资支付的现金		12,325,043,987.89	2,279,941,640.00
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		714,435,592.76	
支付其他与投资活动有关的现金	七、注释 47.4	2,308,750.00	
投资活动现金流出小计		34,019,911,365.32	10,081,726,139.63
投资活动产生的现金流量净额		-33,906,457,971.92	-9,969,523,620.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		4,625,403,972.83	4,529,400,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,555,716,772.83	4,529,400,000.00
取得借款收到的现金		44,572,435,549.03	37,631,833,163.14
发行债券收到的现金		3,984,784,800.00	6,934,100,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、注释 47.5	22,677,062.00	28,094,938.00
筹资活动现金流入小计		53,205,301,383.86	49,123,428,101.14
偿还债务支付的现金		30,211,732,619.72	46,009,903,746.77
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,978,962,076.46	4,492,638,227.32
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		334,050,000.00	30,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七、注释 47.6	64,310,000.00	16,682,000.00
筹资活动现金流出小计		35,255,004,696.18	50,519,223,974.09
筹资活动产生的现金流量净额		17,950,296,687.68	-1,395,795,872.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		6,733,165.36	5,241,446.95
五、现金及现金等价物净增加额		-4,650,174,527.05	7,708,988,740.01
加：期初现金及现金等价物余额		15,660,434,017.11	7,951,445,277.10
六、期末现金及现金等价物余额		11,010,259,490.06	15,660,434,017.11

法定代表人：李光宁 主管会计工作负责人：俞卫国 会计机构负责人：陈新云

母公司现金流量表

2017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		9,168,544.00	34,664,376.16
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		13,806,007,946.58	15,295,086,476.27
经营活动现金流入小计		13,815,176,490.58	15,329,750,852.43

购买商品、接受劳务支付的现金		174,588,285.92	268,469,586.21
支付给职工以及为职工支付的现金		228,722,427.28	157,390,378.75
支付的各项税费		9,667,880.54	29,493,789.44
支付其他与经营活动有关的现金		9,029,147,226.26	16,151,409,755.34
经营活动现金流出小计		9,442,125,820.00	16,606,763,509.74
经营活动产生的现金流量净额		4,373,050,670.58	-1,277,012,657.31
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		90,000,000.00	272,382,951.79
取得投资收益收到的现金		2,210,706,279.62	1,181,315,625.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,120.00	6,520.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		26,460,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		2,327,167,399.62	1,453,705,097.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,968,083.62	1,550,853.00
投资支付的现金		10,052,292,107.49	3,135,870,686.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		10,062,260,191.11	3,137,421,539.00
投资活动产生的现金流量净额		-7,735,092,791.49	-1,683,716,441.61
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		69,687,200.00	
取得借款收到的现金		4,070,182,400.00	10,663,100,000.00
发行债券收到的现金		3,984,784,800.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		8,124,654,400.00	10,663,100,000.00
偿还债务支付的现金		6,518,979,000.00	4,604,130,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,971,004,619.51	713,460,413.88
支付其他与筹资活动有关的现金		8,710,000.00	1,682,000.00
筹资活动现金流出小计		8,498,693,619.51	5,319,272,413.88
筹资活动产生的现金流量净额		-374,039,219.51	5,343,827,586.12
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		-3,736,081,340.42	2,383,098,487.20
加：期初现金及现金等价物余额		5,556,659,778.17	3,173,561,290.97
六、期末现金及现金等价物余额		1,820,578,437.75	5,556,659,778.17

法定代表人：李光宁 主管会计工作负责人：俞卫国 会计机构负责人：陈新云

合并所有者权益变动表

2017 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	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	1,169,045,620.00				5,627,231,911.33		320,949,272.58		383,481,610.96		5,488,770,469.74	10,226,004,098.86	23,215,482,983.47
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	1,169,045,620.00				5,627,231,911.33		320,949,272.58		383,481,610.96		5,488,770,469.74	10,226,004,098.86	23,215,482,983.47
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	949,267,496.00				-2,483,042,933.92	63,451,300.00	-188,472,043.91		214,250,464.31		464,653,355.24	1,807,334,825.10	700,539,862.82
(一)综合收益总额							-188,472,043.91				1,620,376,315.55	157,268,687.28	1,589,172,958.92
(二)所有者投入和减少资本	7,795,000.00				-1,541,570,437.92	63,451,300.00						1,984,116,137.82	386,889,399.90
1. 股东投入的普通股	7,795,000.00				61,892,300.00	63,451,300.00						4,844,034,180.47	4,850,270,180.47
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					9,713,148.96								9,713,148.96

的金额													
4. 其他					-1,613,175,886.88							-2,859,918,042.65	-4,473,093,929.53
(三) 利润分配									214,250,464.31		-1,155,722,960.31	-334,050,000.00	-1,275,522,496.00
1. 提取盈余公积									214,250,464.31		-214,250,464.31		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配											-941,472,496.00	-334,050,000.00	-1,275,522,496.00
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转	941,472,496.00				-941,472,496.00								
1. 资本公积转增资本(或股本)	941,472,496.00				-941,472,496.00								
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	2,118,313,116.00				3,144,188,977.41	63,451,300.00	132,477,228.67		597,732,075.27		5,953,423,824.98	12,033,338,923.96	23,916,022,846.29

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	盈余公积	一	未分配利润			

		优先股	永续债	其他			项储备		般风险准备				
一、上年期末余额	1,169,045,620.00				5,476,050,396.59		16,739,675.41		274,445,881.53		4,784,783,945.61	7,248,675,644.48	18,969,741,163.62
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并					49,750,000.00						-30,002,815.55	45,697,845.69	65,445,030.14
其他													
二、本年期初余额	1,169,045,620.00				5,525,800,396.59		16,739,675.41		274,445,881.53		4,754,781,130.06	7,294,373,490.17	19,035,186,193.76
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					101,431,514.74		304,209,597.17		109,035,729.43		733,989,339.68	2,931,630,608.69	4,180,296,789.71
（一）综合收益总额							304,209,597.17				1,018,381,912.11	409,302,123.42	1,731,893,632.70
（二）所有者投入和减少资本					101,431,514.74							2,552,328,485.27	2,653,760,000.01
1. 股东投入的普通股												4,529,400,000.00	4,529,400,000.00
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					101,431,514.74							-1,977,071,514.73	-1,875,639,999.99
（三）利润分配								109,035,729.43		-284,392,572.43		-30,000,000.00	-205,356,843.00
1. 提取盈余公积								109,035,729.43		-109,035,729.43			
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配										-175,356,843.00		-30,000,000.00	-205,356,843.00
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	1,169,045,620.00				5,627,231,911.33		320,949,272.58		383,481,610.96		5,488,770,469.74	10,226,004,098.86	23,215,482,983.47

法定代表人：李光宁 主管会计工作负责人：俞卫国 会计机构负责人：陈新云

母公司所有者权益变动表
2017 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	1,169,045,620.00				6,331,127,136.57		821,507.50		383,481,610.96	1,896,338,505.73	9,780,814,380.76
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他									-3,598,550.03	-32,386,950.29	-35,985,500.32
二、本年期初余额	1,169,045,620.00				6,331,127,136.57		821,507.50		379,883,060.93	1,863,951,555.44	9,744,828,880.44
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	949,267,496.00				-869,867,047.04	63,451,300.00	-5,377,839.60		214,250,464.31	986,781,682.79	1,211,603,456.46
（一）综合收益总额							-5,377,839.60			2,142,504,643.10	2,137,126,803.50

(二) 所有者投入和减少资本	7,795,000.00				71,605,448.96	63,451,300.00				15,949,148.96
1. 股东投入的普通股	7,795,000.00				61,892,300.00	63,451,300.00				6,236,000.00
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					9,713,148.96					9,713,148.96
4. 其他										
(三) 利润分配								214,250,464.31	-1,155,722,960.31	-941,472,496.00
1. 提取盈余公积								214,250,464.31	-214,250,464.31	
2. 对所有者(或股东)的分配									-941,472,496.00	-941,472,496.00
3. 其他										
(四) 所有者权益内部结转	941,472,496.00				-941,472,496.00					
1. 资本公积转增资本(或股本)	941,472,496.00				-941,472,496.00					
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	2,118,313,116.00				5,461,260,089.53	63,451,300.00	-4,556,332.10	594,133,525.24	2,850,733,238.23	10,956,432,336.90

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	1,169,045,620.00				6,587,095,848.49		4,187,306.53		274,445,881.53	1,090,373,786.90	9,125,148,443.45

加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	1,169,045,620.00			6,587,095,848.49	4,187,306.53	274,445,881.53	1,090,373,786.90	9,125,148,443.45	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				-255,968,711.92	-3,365,799.03	109,035,729.43	805,964,718.83	655,665,937.31	
（一）综合收益总额					-3,365,799.03		1,090,357,291.26	1,086,991,492.23	
（二）所有者投入和减少资本				-255,968,711.92				-255,968,711.92	
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				-255,968,711.92				-255,968,711.92	
（三）利润分配						109,035,729.43	-284,392,572.43	-175,356,843.00	
1. 提取盈余公积						109,035,729.43	-109,035,729.43		
2. 对所有者（或股东）的分配							-175,356,843.00	-175,356,843.00	
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、本期末余额	1,169,045,620.00			6,331,127,136.57	821,507.50	383,481,610.96	1,896,338,505.73	9,780,814,380.76	

法定代表人：李光宁 主管会计工作负责人：俞卫国 会计机构负责人：陈新云

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

(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，现持有统一社会信用代码为9144040019256618XC的营业执照。

经过历年派送红股、配售新股、转增股本、增发新股、非公开发行股票等，截止2016年12月31日，本公司注册资本为1,169,045,620元。

根据本公司2017年第一次临时股东大会审议通过的《珠海华发实业股份有限公司限制性股票激励计划（草案修订稿）》及其摘要，并经公司第九届董事局第五次会议及第九届监事会第四次会议审议通过，公司以2017年2月13日为授予日，向符合条件的181名激励对象授予817万股限制性股票；鉴于部分激励对象自愿放弃认购限制性股票，根据公司2017年第一次临时股东大会授权，并经公司第九届董事局第七次会议及第九届监事会第六次会议审议通过，本次限制性股票激励计划授予的激励对象由181人调整为160人，授予限制性股票数量由817万股调整为779.5万股。截至2017年3月15日止，公司已收到160名自然人以货币资金缴纳的股款合计人民币69,687,300.00元，其中：计入股本人民币7,795,000.00元，计入资本公积-股本溢价人民币61,892,300.00元。股权激励资本金到位情况业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具“大华验字[2017]000109号”《验资报告》验证，限制性股票登记手续已于2017年3月24日完成，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司于2017年3月27日向公司出具了《证券变更登记证明》，授予完成后公司股本变更为1,176,840,620元。

根据公司2017年4月28日召开的2016年度股东大会决议，公司以股权登记日的总股本1,176,840,620股为基数，每10股转增8股，向全体股东实施资本公积金转增股本，本期增加股本941,472,496.00元。本次转增股本后，公司注册资本变更为2,118,313,116元。资本公积转增股本业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具“瑞华验字[2017]40030008号”《验资报告》验证。

截止2017年12月31日，本公司注册资本为2,118,313,116元，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、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 2018 年 4 月 11 日批准报出。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

(1) 本报告期纳入合并财务报表范围的子公司以及本部共计 166 户，增加 40 户，减少 8 户，子公司具体情况详见“附注九、在其他主体中的权益（一）在子公司中权益”。

(2) 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、珠海华翰投资有限公司	新设
2、华发实业（美国东部）有限公司	新设
3、北京华发置业有限公司	新设
4、深圳华发鹏泰投资有限公司	新设
5、佛山华枫房地产开发有限公司	新设
6、华光投资控股有限公司	新设
7、珠海华发运达房地产开发有限公司	新设
8、华智商业投资控股有限公司	新设
9、华智地产代理有限公司	新设
10、华智建筑设计咨询有限公司	新设
11、华兴投资控股有限公司	新设
12、华发地产代理（香港）有限公司	新设
13、华发建筑设计咨询（香港）有限公司	新设
14、武汉华铄房地产开发有限公司	新设
15、武汉华璟房地产开发有限公司	新设
16、南宁市青秀区容茵幼儿园	新设
17、珠海市香洲区容茵水岸幼儿园	新设
18、华隆投资控股有限公司	新设
19、华隆置地（香港）有限公司	新设
20、上海铎曦房地产开发有限公司	新设
21、南京华帛钜盛房地产开发有限公司	新设
22、南京华铎房地产开发有限公司	新设

名称	变更原因
23、上海铂璟置业有限公司	新设
24、珠海华以建设有限公司	新设
25、珠海华嘉房产开发有限公司	新设
26、珠海华和建设有限公司	新设
27、珠海铂智地产代理有限公司	新设
28、华发英飞（香港）投资有限公司	新设
29、嘉兴新锦置业有限公司	非同一控制下合并
30、中山华泰更新置业有限公司	新设
31、珠海华薇投资有限公司	新设
32、珠海华发西部置业有限公司	新设
33、上海铂昭置业有限公司	新设
34、珠海市香洲区容闳山庄幼儿园	新设
35、武汉华禾置业有限公司	新设
36、珠海铂隆建筑设计咨询有限公司	新设
37、杭州泰禾锦岚置业有限公司	非同一控制下合并
38、太仓禾发房地产开发有限公司	非同一控制下合并
39、杭州泰禾锦轩置业有限公司	非同一控制下合并
40、武汉临江兴城房地产开发有限公司	非同一控制下合并

(3) 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、盘锦华发房地产开发有限公司	丧失控制权
2、盘锦华发教育投资有限公司	丧失控制权
3、广州华发澳娱投资有限公司	出售
4、珠海华发新科技投资控股有限公司	丧失控制权
5、盘锦华发国际学校	丧失控制权
6、深圳优家邦科技有限公司	丧失控制权
7、珠海华发宜居生活服务有限公司	丧失控制权
8、珠海市奥特美职业培训学校	注销

合并范围变更主体的具体信息详见“附注八、合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司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

适用 不适用

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价,未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此,本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

适用 不适用

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。

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. 营业周期

适用 不适用

本公司主要业务为开发用于出售及出租的房地产产品,其营业周期通常从购买土地起到建成开发产品并出售或出租,且收回相应的现金或现金等价物为止的期间。营业周期通常大于 12 个月。

4. 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。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

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

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

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。

3. 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

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

通过多次交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，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；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。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。

为合并发生的相关费用

为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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

1. 合并范围

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（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

2. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

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。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

(1) 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或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；将子公司或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，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或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；该子公司或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。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司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以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(2) 处置子公司或业务

1) 一般处理方法

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，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或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2) 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，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，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

A.这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

- B.这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- C.一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- D.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。

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，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资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）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

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。

8. 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

9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

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。在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

10. 金融工具

√适用 □不适用

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

本公司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，在初始确认时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；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) 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的债权（不包括在活跃市场上有报价的债务工具），包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(3) 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。

(4) 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. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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；活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

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。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

资产负债表日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，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- (5) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (6) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (7) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (8) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- (9) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (10) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其

所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

(11) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

(12) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

(1) 可供出售金融资产的减值准备

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过一年（含一年）的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，本公司会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。

上段所述成本按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、原已计入损益的减值损失确定；在活跃市场有报价的可供出售权益工具投资的公允价值根据证券交易所期末收盘价确定，除非该项可供出售权益工具投资存在限售期。对于存在限售期的可供出售权益工具投资，按照证券交易所期末收盘价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该权益工具的风险而要求获得的补偿金额后确定

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失从其他综合收益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回计入当期损益；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不得转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备

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。

7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

(1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

(2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

11. 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

√适用 □不适用

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。
单项金额重大并单独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。单项测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

√适用 □不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
组合 1：合并范围内关联方组合	纳入合并范围内的公司之间的应收款项不能收回的风险极低，无需计提坏账准备
组合 2：合营、联营企业往来款组合	应收合营企业、联营企业款项不能收回的风险极低，无需计提坏账准备
组合 3：土地竞买保证金组合	应收政府部门土地竞买保证金不能收回的风险极低，无需计提坏账准备
组合 4：除组合 1、2、3 外的应收款项	相同账龄的应收款项具有类似的信用风险特征，按账龄分析法计提坏账准备

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）	5	5
1—2 年	10	10
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：

√适用 □不适用

单项计提坏账准备的理由	对于单项金额低于 500 万元，但与债务人存在争议、产生纠纷或涉及仲裁、诉讼的应收款项，以
-------------	---

	及已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项，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。单项测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

(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，则该应收债权作为借款质押物处理；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。

12. 存货

√适用 □不适用

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。

13. 持有待售资产

√适用 □不适用

划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

- (1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- (2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议，且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

确定的购买承诺，是指本公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

2. 持有待售核算方法

本公司对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。

14. 长期股权投资

√适用 □不适用

初始投资成本的确定

(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五 / (五) 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

(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会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。

15. 投资性房地产

(1). 如果采用公允价值计量模式的：

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。

16. 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- 1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- 2) 该固定资产的生产成本能够可靠计量。

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

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。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产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

√适用 □不适用

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。

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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

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，发生时计入当期损益。

(6) 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

(7) 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

17. 在建工程

√适用 □不适用

1. 在建工程初始计量

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。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再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。

3. 在建工程减值准备

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。

18. 借款费用

√适用 □不适用

1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在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前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的期末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。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

19. 生物资产

适用 不适用

20. 油气资产

适用 不适用

21. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

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。

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

22. 长期资产减值

适用 不适用

23. 长期待摊费用

适用 不适用

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。

24. 职工薪酬

(1)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

√适用 不适用

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

√适用 不适用

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

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

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 不适用

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。

25. 预计负债

√适用 不适用

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。

26. 股份支付

√适用 □不适用

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. 会计处理方法

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

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

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

27. 优先股、永续债等其他金融工具

√适用 □不适用

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。

28. 收入

√适用 □不适用

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；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。

29. 政府补助

政府补助，是指本公司从政府无偿取得的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。政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照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

√适用 不适用

与资产有关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

(2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

√适用 不适用

与收益有关的政府补助是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本

费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

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

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

30. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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。

31. 租赁

(1)、经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

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√适用 不适用

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

1.本公司作为出租人

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

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

2.本公司作为承租人

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

32. 其他重要的会计政策和会计估计√适用 不适用**(1) 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。

(2) 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”。

本公司根据项目所在地的相关政策，代业主垫付的维修基金在缴纳时计入“其他应收款”，并按本公司坏账准备计提政策计提坏账准备。待向业主收取垫付的维修基金时，冲减相应的“其他应收款”。

(3) 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。

(4) 终止经营

本公司将满足下列条件之一的，且该组成部分已经处置或划归为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分确认为终止经营组成部分：

- (a) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。
- (b) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关计划的一部分。
- (c) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益在利润表中列示。

(5) 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。

(6) 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：

- (a) 弥补以前年度亏损；
- (b) 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；
- (c) 提取任意盈余公积金；
- (d) 分配利润。

33. 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)
2017 年 5 月 10 日，财政部公布了修订后的《企业会计准则第 16 号—政府补助》，该准则修订自 2017 年 6 月 12 日起施行，同时要求企业对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理，对 2017 年 1 月 1 日至该准则施行日之间新增的政府补助根据修订后的准则进行调整。	公司第九届董事局第二十九次会议及第九届监事会第十六次会议审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》，同意本次会计政策变更。	本公司自 2017 年 6 月 12 日开始采用该修订后的准则，上述会计政策变化的主要内容为：与本公司日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益，影响 2017 年度利润表“其他收益”项目增加 15,600,592.51 元，“营业外收入”项目减少 15,600,592.51 元。本公司按照新准则的衔接规定采用未来适用法，不对比较财务报表进行调整。
2017 年 4 月 28 日，财政		2017 年度利润表“资产处

<p>部发布了《企业会计准则第 42 号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，该准则自 2017 年 5 月 28 日起施行。本公司根据该准则及财政部《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30 号）的规定，在利润表中新增了“资产处置收益”项目，并对净利润按经营持续性进行分类列报。</p>		<p>置收益”项目增加 38,891.54 元，“营业外收入”项目减少 38,891.54 元；利润表列示持续经营净利润 1,777,645,002.83 元，终止经营净利润 0 元。本公司按照《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整，2016 年度利润表“资产处置收益”项目调增 2,388.24 元，“营业外收入”项目调减 2,388.24 元；利润表列示持续经营净利润 1,427,684,035.53 元，终止经营净利润 0 元。</p>
--	--	---

(2)、重要会计估计变更

√适用 □不适用

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
<p>应收款项坏账准备</p>	<p>公司第九届董事局第十八次会议及第九届监事会第十二次会议，审议通过了《关于公司应收款项坏账准备会计估计变更的议案》，同意本次会计估计变更。</p>	<p>2017 年 9 月 1 日</p>	<p>由于上述会计估计变更，2017 年 12 月 31 日应收账款坏账准备减少 403,697.10 元；其他应收款坏账准备减少 22,554,447.07 元；递延所得税资产减少 5,739,536.04 元；2017 年度资产减值损失减少 22,958,144.17 元；所得税费用增加 5,739,536.04 元。</p>

其他说明

会计估计变更说明：

(1) 根据公司现行业务情况，合并范围内关联方往来款项、合营、联营企业往来款项、土地竞买保证金款项发生违约风险的概率极低。为了更加客观、公允的反映公司的财务状况和经营成果，本公司进一步细化了应收款项信用风险特征组合类别及相应的坏账准备计提比例，于 2017 年 9 月 1 日起，对应收款项计提坏账准备的会计估计作如下变更：

根据公司的风险属性和公司的信用政策，将应收款项在划分信用风险特征组合时由原来的 2 个，变更为 4 个。

变更前会计估计		变更后会计估计	
信用风险特征组合	坏账计提方法	信用风险特征组合	坏账计提方法
纳入合并范围内公司组合	余额百分比法	合并范围内关联方组合	不计提坏账准备
非关联方组合及非控制关联方组合	账龄分析法	合营、联营企业往来款组合	不计提坏账准备
		土地竞买保证金组合	不计提坏账准备
		除上述 3 项外其他应收款项组合	账龄分析法

同时参考同行业上市公司可比信息，结合公司应收款项风险管控实际，对采用账龄分析法计提坏账准备的计提比例进行如下变更：

账龄 1 年以内的：计提比例由原来的 10% 变更为 5%；

账龄 1-2 年的：计提比例由原来的 20% 变更为 10%。

34. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	3%、5%、6%、11%、17%
消费税	不适用	不适用
营业税	应税收入（营改增之前）	3%、5%
城市维护建设税	应交流转税	7%
企业所得税	应纳税所得额	注释 2
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	注释 1
房产税	房产原值（包含地价）的 70%	1.2%
房产税	房产租金	12%

注释 1:

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。

注释 2:

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

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

华发地产代理（香港）有限公司	16.5
华发建筑设计咨询（香港）有限公司	16.5
华隆置地（香港）有限公司	16.5
华发英飞（香港）投资有限公司	16.5

华发实业(美国)有限公司、华发世纪有限公司、Palo Alto Properties Investment,LLC、华发实业（美国东部）有限公司、华光投资控股有限公司、华智商业投资控股有限公司、华智地产代理有限公司、华智建筑设计咨询有限公司、华兴投资控股有限公司、华隆投资控股有限公司按所在国（地）税收政策缴纳。

除上述公司外，本公司及其余子公司所得税税率均为 25%。

2. 税收优惠

适用 不适用

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	77,264.54	92,028.19
银行存款	11,191,660,965.27	15,846,760,511.87
其他货币资金	1,694,753.00	111,627.34
合计	11,193,432,982.81	15,846,964,167.40
其中：存放在境外的款项总额	431,367,300.09	89,530,830.57

其他说明

其中受限制的货币资金明细如下：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	-	20,000.00
银行按揭贷款保证金	22,598,337.56	25,184,899.55
银行借款及履约保证金	160,575,155.19	161,325,250.74
合计	183,173,492.75	186,530,150.29

截止 2017 年 12 月 31 日，存放在境外的货币资金为港币 145,112,866.09 元、人民币 30,243,076.83 元、澳门币 59,702,632.13 元、欧元 1,721.12 元、美元 35,383,677.35 元（上述货币资金折合人民币合计金额为 431,367,300.09 元）。

2、 应收账款

(1). 应收账款分类披露

√适用 □不适用

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	12,640,393.10	98.06	583,331.02	4.61	12,057,062.08	6,688,875.90	100.00	1,005,684.59	15.04	5,683,191.31
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	250,000.00	1.94	250,000.00	100.00	-	-	-	-	-	-
合计	12,890,393.10	100.00	833,331.02	6.46	12,057,062.08	6,688,875.90	100.00	1,005,684.59	15.04	5,683,191.31

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

□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 年以内分项			
1 年以内小计	6,339,809.66	316,990.48	5.00
1 至 2 年	313,161.37	31,316.14	10.00
2 至 3 年	170,000.00	68,000.00	40.00
3 年以上	278,374.00	167,024.40	60.00
合计	7,101,345.03	583,331.02	

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：

√适用 □不适用

组合中，无需计提坏账准备的应收账款

单位名称	计提方法	期末余额	备注
合营、联营企业往来款组合	无需计提坏账准备	5,539,048.07	
合计		5,539,048.07	

单独计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
其他	250,000.00	250,000.00	100.00
合计	250,000.00	250,000.00	

(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 0 元; 本期转回坏账准备金额 172,353.57 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

适用 不适用

1、按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

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
盘锦华发房地产开发有限公司	3,739,048.07	29.01	-
通州建总集团有限公司	2,050,031.58	15.90	102,501.58
盘锦华发教育投资有限公司	1,800,000.00	13.96	-
珠海经济特区园景绿化工程有限公司	308,402.30	2.39	15,420.12
其他	250,000.00	1.94	250,000.00
合计	8,147,481.95	63.20	367,921.70

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款:

适用 不适用

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

(1) 上述应收账款主要是应收设计、广告制作、装修工程款等收入。

(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) 截止 2017 年 12 月 31 日, 应收账款余额较 2016 年 12 月 31 日增加 92.71%, 其主要原因是由于本年度公司丧失对盘锦华发房地产开发有限公司及盘锦华发教育投资有限公司控制权而不再纳入合并范围, 应收该等公司的款项未进行抵销所致。

(4) 期末应收账款中应收关联方款项明细如下:

单位名称	期初余额	本年增加		本年减少	期末余额
		由于合并范围变化而增加*1	其他增加		
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	2,899,331.30	-	-	2,899,331.30	-
盘锦华发房地产开发有限公司	-	3,739,048.07	-	-	3,739,048.07
盘锦华发教育投资有限公司	-	1,800,000.00	-	-	1,800,000.00
合计	2,899,331.30	5,539,048.07	-	2,899,331.30	5,539,048.07

*1 本年度公司对盘锦华发房地产开发有限公司丧失控制权,因此不再将该公司以及该公司之子公司盘锦华发教育投资有限公司纳入合并范围,而按照合营企业采用权益法进行核算。

3、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

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	5,378,442,359.80	97.43	1,425,981,287.40	35.35
1至2年	67,032,800.26	1.21	2,018,597,932.24	50.05
2至3年	6,946,228.52	0.13	72,717,993.76	1.80
3年以上	67,634,410.96	1.23	516,160,393.61	12.80
合计	5,520,055,799.54	100.00	4,033,457,607.01	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
珠海香洲湾仔街道办事处	67,334,130.00	3年以上	*1
日立电梯(中国)有限公司	34,368,073.20	1年以上	项目尚未完工
上海三菱电梯有限公司	26,139,848.99	1年以上	项目尚未完工
合计	127,842,052.19		

*1 公司之子公司珠海市中泰投资有限公司预付珠海香洲湾仔街道办事处居民回迁房建设专项资金,截止2017年12月31日相关的回迁工作及其决算尚未完成。

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
武汉市新洲区财政局非税收入财政专户	无关联	1,615,200,000.00	2017年度	预付土地出让金
武汉市东西湖区国土资源和规划局	无关联	1,307,900,000.00	2017年度	预付土地出让金
武汉市黄陂区国土资源和规划局	无关联	679,000,000.00	2017年度	预付土地出让金
珠海市公共资源交易中心	无关联	590,000,000.00	2017年度	预付土地出让金

武汉市公共资源交易管理办公室	无关联	380,000,000.00	2017 年度	预付土地出让金
合计		4,572,100,000.00		

其他说明

√适用 □不适用

(1) 截止 2017 年 12 月 31 日预付款项较 2016 年 12 月 31 日增加 36.86%，其主要原因是由于本期预付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。

(3) 期末预付款项中预付关联方款项明细如下：

单位名称	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
珠海华发新科技投资控股有限公司	-	1,350,943.39	60,000.00	1,290,943.39
合计	-	1,350,943.39	60,000.00	1,290,943.39

4、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	843,430,404.77	99.53	59,489,379.06	7.05	783,941,025.71	299,600,621.31	99.09	77,326,066.42	25.81	222,274,554.89
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	3,989,480.70	0.47	3,989,480.70	100.00		2,736,610.00	0.91	2,216,610.00	81.00	520,000.00
合计	847,419,885.47	100.00	63,478,859.76	7.49	783,941,025.71	302,337,231.31	100.00	79,542,676.42	26.31	222,794,554.89

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

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 年以内分项			
1 年以内小计	304,093,575.80	15,204,678.79	5.00
1 至 2 年	53,472,199.77	5,347,219.98	10.00
2 至 3 年	57,422,843.69	22,969,137.47	40.00
3 年以上	26,613,904.73	15,968,342.82	60.00
合计	441,602,523.99	59,489,379.06	

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

组合中，无需计提坏账准备的其他应收款

单位名称	计提方法	期末余额	备注
合营、联营企业往来款组合	无需计提坏账准备	196,947,880.78	
土地竞买保证金组合	无需计提坏账准备	204,880,000.00	
合计		401,827,880.78	

单独计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
中国建筑第八工程局有限公司	1,902,870.70	1,902,870.70	100.00
广西防城港市建筑工程总公司	2,086,610.00	2,086,610.00	100.00
合计	3,989,480.70	3,989,480.70	

(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 0 元；本期转回坏账准备金额 655,344.89 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

□适用 √不适用

□适用 √不适用

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
代业主垫付的维修基金	126,636,559.00	97,607,587.43
保证金、押金及备用金	170,246,822.12	107,184,584.98
信托保障金	64,310,000.00	22,677,062.00
社会保障费	21,608,131.52	17,508,192.47
代垫工程及业主款项	43,603,369.56	23,526,119.39
往来款项	196,947,880.78	23,500,000.00
土地竞买保证金	204,880,000.00	-
其他	19,187,122.49	10,333,685.04
合计	847,419,885.47	302,337,231.31

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

√适用 □不适用

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
武汉市公共资源交易管理办公室	土地竞拍保证金	204,880,000.00	1年以内	24.18	-
盘锦华发房地产开发有限公司	往来款	196,580,442.21	1-3年	23.20	-
珠海市唐家湾镇鸡山第五经济合作社	保证金	50,000,000.00	1年以内	5.90	2,500,000.00
西部信托有限公司	信托保障金	43,600,000.00	1年以内	5.15	2,180,000.00
中建一局集团第三建筑有限公司	社会保障费	21,240,502.51	1年以内	2.51	1,062,025.13
合计		516,300,944.72		60.94	5,742,025.13

(6). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款:

□适用 √不适用

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额:

□适用 √不适用

其他说明:

√适用 □不适用

(1) 截止 2017 年 12 月 31 日其他应收款账面余额较 2016 年 12 月 31 日增加 180.29%，其主要原因是由于本年度公司对盘锦华发房地产开发有限公司丧失控制权，不再将其纳入合并范围，应收其款项未进行抵销，以及本年度公司支付的土地竞拍保证金增加所致。

(2) 截止 2017 年 12 月 31 日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。

(3) 本年度公司丧失对盘锦华发房地产开发有限公司、珠海华发新科技投资控股有限公司控制权、处置广州华发澳娱投资有限公司股权而未将该等公司纳入合并范围；通过非同一控制下企业合并嘉兴新锦置业有限公司而将其纳入合并范围，具体详见附注八、合并范围的变更。由于上述合并范围的变化等原因导致本期减少坏账准备 15,408,471.77 元。

(4) 截止 2017 年 12 月 31 日，其他应收款中应收关联方往来单位款项如下：

项 目	期初余额	本期增加		本期减少	期末余额
		由于合并范围变化而增加*1	其他增加		
盘锦华发房地产开发有限公司	-	196,526,442.21	54,000.00	-	196,580,442.21
珠海琴发实业有限公司	-	-	367,435.40	-	367,435.40
珠海华发凤凰房产开发有限公司	-	-	3.17	-	3.17
珠海华发新科技投资控股有限公司	-	540,000.00	-	540,000.00	-
合 计	-	197,066,442.21	421,438.57	540,000.00	196,947,880.78

*1 本年度公司对盘锦华发房地产开发有限公司、珠海华发新科技投资控股有限公司丧失控制权，因此不再将该等公司纳入合并范围，而按照合营企业采用权益法进行核算。

5、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

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	93,466,600.80	-	93,466,600.80	107,197,148.37	-	107,197,148.37
库存商品	28,943,236.19	2,029,819.67	26,913,416.52	26,652,648.25	2,608,585.30	24,044,062.95
开发成本	91,573,507,330.33	-	91,573,507,330.33	73,941,383,773.65	-	73,941,383,773.65
开发产品	9,576,476,570.27	946,672.99	9,575,529,897.28	7,402,120,784.80	6,984,439.63	7,395,136,345.17
出租开发产品	1,138,006,504.22	-	1,138,006,504.22	1,045,297,883.77	-	1,045,297,883.77
合计	102,410,400,241.81	2,976,492.66	102,407,423,749.15	82,522,652,238.84	9,593,024.93	82,513,059,213.91

(2). 存货跌价准备

√适用 □不适用

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	
库存商品	2,608,585.30	448,856.73		1,027,622.36		2,029,819.67
开发产品	6,984,439.63	-	-	6,037,766.64		946,672.99
合计	9,593,024.93	448,856.73	-	7,065,389.00		2,976,492.66

存货跌价准备说明：

(1) 公司的开发成本按单项房地产项目预计完工后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作为确定可变现净值的具体依据。

(2) 公司的开发产品按预计销售价格减去预计的销售费用以及相关税费后的金额作为确定可变现净值的具体依据。

(3) 公司的库存商品按预计销售价格减去预计的销售费用以及相关税费后的金额作为确定可变现净值的具体依据。

(4) 开发产品中期初计提存货跌价准备的大连华发新城项目，本期交付时相应的存货跌价准备也予以转销，本期转销金额为 6,037,766.64 元；本公司之子公司珠海华商百货有限公司期初计提存货跌价准备的部分库存商品在本期已销售，相应计提的存货跌价准备也予以转销，本期转销金额为 1,027,622.36 元。

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

√适用 □不适用

本公司存货年末余额中含有借款费用资本化的金额 12,706,999,495.38 元（2016 年为 10,955,538,324.23 元）。本公司本年度用于确定借款利息费用的资本化率为 5.75%（2016 年为 6.85%）。

(4) 开发成本

单位：元 币种：人民币

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.中山华发生态园	2013	2021	474,654.42	1,016,147,746.36	626,473,377.57
2.珠海华发水郡花园*1*2	2013	2023	992,902.13	2,318,229,228.95	2,653,158,564.23
3.珠海华发依山郡花园	2014	2022	318,471.47	1,568,030,413.25	1,290,149,034.22
4.中山华发广场*2	2014	2021	154,472.49	615,888,413.01	545,053,949.05
5.中山华发观山水*2	2013	2020	468,890.88	1,861,616,757.82	2,094,232,109.28
6.包头华发新城	2010	2019	169,000.00	275,367,199.95	311,277,336.13
7.珠海华发山庄*2	2012	2019	439,267.97	1,406,043,889.67	1,409,188,141.89
8.大连华发新城	2010	2020	325,500.00	431,639,774.75	322,390,799.95
9.大连华发四季*2	2014	2019	190,114.00	350,704,872.05	350,029,785.29

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
10.大连华发绿洋山庄*1	2014	2019	281,307.00	861,198,685.58	860,289,251.62
11.沈阳华发新城	2014	2019	620,000.00	1,712,061,966.16	1,698,981,982.16
12.南宁华发新城	2012	2020	589,321.00	2,770,132,580.97	2,523,060,870.79
13.盘锦华发新城及后期*3	2014	2032	573,600.00	-	505,503,970.64
14.荣成华发百合湾项目	2013	2021	204,828.00	190,459,775.65	190,371,198.07
15.珠海华发峰尚花园*1	2014	2019	313,380.90	1,125,904,718.13	1,659,496,208.08
16.珠海华发水岸	2013	2017	365,194.17	-	146,390,928.76
17.盘锦学校项目*3	2012	2018	20,000.00	-	32,251,005.17
18.广州华发四季	2014	2017	221,841.72	-	269,815,440.09
19.南宁华发四季*2	2014	2017	128,018.27	-	1,033,146,996.19
20.威海华发九龙湾项目*2	2014	2019	1,074,820.00	2,263,375,404.56	2,763,159,334.01
21.珠海绿洋湾花园	2014	2020	423,197.03	3,084,231,649.22	2,785,286,235.78
22.珠海横琴华发首府*2	2014	2019	1,098,414.07	4,963,948,990.50	8,427,522,358.44
23.武汉华发中城荟*1*2	2014	2019	764,076.59	4,533,584,278.83	3,911,879,894.85
24.广州华发荔湾荟*2	2014	2017	261,740.04	651,889,448.06	2,149,020,417.13
25.广州宝岗项目*2	2014	2020	62,000.00	346,670,655.43	346,158,910.53
26.广州广钢项目	2014	2019	577,345.53	4,508,631,642.24	3,927,580,143.93
27.珠海华发峰景湾花园*1	2014	2018	323,499.57	937,025,169.27	3,020,329,458.28
28.上海张江华发四季*2	2014	2018	379,732.00	3,770,080,157.11	3,247,357,726.74
29.珠海华发十字门国际花园*2	2014	2022	759,817.03	4,831,276,890.02	4,413,737,618.40
30.武汉华发四季	2014	2019	316,500.00	2,080,745,115.52	1,612,140,639.26
31.上海静安府*2	2015	2019	1,266,079.00	11,163,323,890.77	10,178,957,973.87
32.上海杨浦华发公馆*2	2015	2018	94,196.65	893,712,781.32	793,676,946.64
33.珠海华发左岸公寓	2015	2018	37,843.48	291,274,807.53	236,291,449.88
34.珠海华发城建未来荟国际花园	2014	2017	286,573.43	48,391,299.22	120,346,079.30
35.珠海金湾国际商务中心*2	2016	2021	252,636.13	532,296,319.37	380,066,305.78
36.武汉华发外滩首府	2016	2020	586,855.00	4,771,005,688.92	101,620,143.03
37.苏州华发公园首府*2	2016	2018	250,000.00	2,066,838,845.53	1,867,346,233.73
38.武汉华发外滩荟	2016	2019	696,945.00	1,751,723,162.56	1,624,343,466.34
39.苏州姑苏院子*2	2016	2019	500,000.00	3,748,650,613.71	3,325,146,044.69
40.美国项目	2017	2020	34,685.00	158,032,495.58	162,512,446.58
41.珠海金湾华发商都中心	2017	2020	190,358.95	558,266,658.61	332,496.20
42.佛山亲仁路项目	2017	2020	198,400.00	1,425,411,656.98	-
43.上海七宝生态商务区项目	2017	2020	342,902.00	2,363,286,191.49	-
44.珠海华发创业大厦	2017	2020	136,518.31	558,962,644.19	-
45.荣成华发樱花湖	2017	-	-	222,548,446.85	-
46.苏州太仓院子	2017	2020	350,000.00	979,974,539.10	-
47.武汉临江新城项目*1	-	-	-	760,242,987.46	-

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
48.嘉兴鹭栖庭院*1	2017	2019	218,188.91	1,306,179,050.70	-
49.南京华憬 G35 项目	2017	2019	253,677.00	1,779,783,822.99	-
50.南京华铎 G29 项目	2017	2020	1,240,650.00	7,306,506,487.14	-
51.北京将台乡项目	2017	2018	177,744.45	343,727,167.51	364,972.60
52.其他	-	-	-	68,482,349.74	24,945,528.48
合计				91,573,507,330.33	73,941,383,773.65

(5) 开发产品

单位：元 币种：人民币

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.珠海华发新城一期	2003	49,832,113.32	-	148,180.73	49,683,932.59
2.珠海华发新城二期	2004	21,882,293.44	-	490,192.32	21,392,101.12
3.珠海华发新城三期	2006	27,621,481.31	-	1,126,137.53	26,495,343.78
4.珠海华发新城四期	2008	15,811,092.71	-	513,394.37	15,297,698.34
5.珠海华发新城五期	2009	31,366,284.35	-	608,993.98	30,757,290.37
6.珠海华发新城六期	2012	118,635,169.67	-	1,346,664.38	117,288,505.29
7.中山华发生态园	2015	356,294,528.93	2,374,445.53	61,795,774.72	296,873,199.74
8.珠海华发世纪城二期	2008	8,788,010.19	-	-	8,788,010.19
9.珠海华发世纪城三期	2010	44,023,540.92	-	-	44,023,540.92
10.珠海华发世纪城四期	2010	30,904,116.93	-	1,190,043.38	29,714,073.55
11.珠海华发水郡花园*1	2015	92,020,562.50	1,118,422,539.68	950,109,037.50	260,334,064.68
12.珠海华发蔚蓝堡风情庄园	2012	188,517,130.21	-	28,009,530.31	160,507,599.90
13.包头华发新城一期	2012	108,889,755.42	12,016,772.43	3,601,518.72	117,305,009.13
14.包头华发新城二期	2013	260,398,071.92	11,552,611.88	68,773,290.58	203,177,393.22
15.大连华发新城一期	2012	294,313,775.88	6,456,589.37	101,027,073.10	199,743,292.15
16.大连华发新城二期	2015	211,136,523.53	2,462,137.37	177,226,054.91	36,372,605.99
17.珠海华发峰景名苑*1	2013	94,408,154.57	4,144,204.50	24,230,614.53	74,321,744.54
18.沈阳华发首府	2013	489,528,864.25	28,960,481.99	248,582,682.96	269,906,663.28
19.沈阳华发岭南荟	2013	143,917,497.65	4,292,600.85	11,658,939.68	136,551,158.82
20.珠海华发四季名苑	2014	145,072,492.95	3,068,329.33	-	148,140,822.28
21.盘锦华发新城*3	2015	86,034,808.83	-	86,034,808.83	-
22.珠海华发水岸花园	2015	114,738,401.38	257,712,241.58	26,643,379.91	345,807,263.05
23.珠海华发山庄	2016	930,832,042.99	253,400,614.57	770,213,440.42	414,019,217.14
24.南宁华发新城	2016	805,086,592.87	17,765,140.99	320,146,414.95	502,705,318.91
25.珠海华发城建未来荟国际花园	2016	983,083,813.49	173,892,240.18	1,014,220,747.58	142,755,306.09
26.广州华发四季	2016	1,696,658,034.91	522,207,149.43	1,401,674,913.34	817,190,271.00
27.南宁华发四季	2017	-	1,203,168,199.63	301,437,462.21	901,730,737.42
28.威海九龙湾项目	2017	-	1,421,642,577.57	1,247,302,673.08	174,339,904.49

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
29.珠海横琴华发首府花园	2017	-	4,677,922,659.74	4,324,793,679.44	353,128,980.30
30.中山华发观山水	2017	-	721,941,837.25	33,820,816.79	688,121,020.46
31.珠海华发峰景湾花园*1	2017	-	2,725,124,443.39	1,789,146,216.27	935,978,227.12
32.珠海华发峰尚花园*1	2017	-	1,128,514,726.47	1,016,533,372.70	111,981,353.77
33.广州荔湾荟项目	2017	-	1,889,975,527.54	-	1,889,975,527.54
34.其他	-	52,325,629.68	-	256,236.58	52,069,393.10
合计		7,402,120,784.80	16,187,018,071.27	14,012,662,285.80	9,576,476,570.27

(6) 出租开发产品

单位：元 币种：人民币

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	1,210,063.07	-	341,240.91	-	10,281,477.39	1,551,303.98
2.珠海美景山庄	1996	2,985,471.60	575,769.59	-	42,649.59	-	2,985,471.60	618,419.18
3.珠海群景花园	2002	6,355,073.20	962,916.02	-	90,786.75	-	6,355,073.20	1,053,702.77
4.珠海华发新城一期	2003	1,747,200.00	1,223,391.96	-	24,960.00	-	1,747,200.00	1,248,351.96
5.珠海华发新城二期	2004	16,146,178.00	8,073,089.12	-	807,308.91	-	16,146,178.00	8,880,398.03
6.珠海华发世纪城二期	2008	32,153,796.20	11,253,801.28	-	1,528,471.81	-	32,153,796.20	12,782,273.09
7.珠海华发世纪城三期	2010	11,099,646.70	2,893,413.53	-	537,759.14	-	11,099,646.70	3,431,172.67
8.大连华发新城一期	2013	59,422,905.45	3,272,671.69	476,242.92	1,807,968.98	-	59,899,148.37	5,080,640.67
9.大连华发新城二期	2016	3,343,642.65	53,922.85	2,462,137.37	131,560.59	-	5,805,780.02	185,483.44
10.珠海鸿景凯旋门广场	2013	4,889,161.56	244,458.06	-	69,845.16	-	4,889,161.56	314,303.22
11.包头华发新城一期	2013	36,430,911.26	16,231,204.44	-	2,178,913.11	834,035.68	35,596,875.58	18,410,117.55
12.包头华发新城二期	2013	28,656,668.35	8,973,062.67	-	847,877.22	1,823,673.28	26,832,995.07	9,820,939.89
13.珠海世纪城销售中心	2014	39,883,372.80	3,275,787.28	-	1,176,457.91	-	39,883,372.80	4,452,245.19
14.珠海华发新城六期	2014	62,617,772.70	5,084,649.05	-	1,702,154.09	-	62,617,772.70	6,786,803.14
15.珠海华发蔚蓝堡风情庄园	2014	45,864,996.75	1,689,143.42	-	923,120.08	14,575,835.50	31,289,161.25	2,612,263.50
16.沈阳华发首府一期	2014	75,177,031.15	11,732,863.04	20,154,457.82	4,712,103.84	-	95,331,488.97	16,444,966.88
17.沈阳华发首府二期	2015	31,468,169.87	655,585.27	8,806,024.17	1,725,702.46	-	40,274,194.04	2,381,287.73
18.沈阳华发岭南荟	2014	57,785,555.35	9,842,488.23	4,292,600.85	2,985,367.09	-	62,078,156.20	12,827,855.32
19.珠海华发峰景名苑*1	2015	8,057,809.91	410,351.48	-	223,828.08	-	8,057,809.91	634,179.56
20.珠海华发四季名苑	2015	29,626,221.46	644,368.68	-	736,488.60	-	29,626,221.46	1,380,857.28
21.盘锦华发新城*3	2015	7,691,363.76	78,832.70	-	-	7,612,531.06	-	-
22.珠海华发水岸花园	2016	561,995,291.09	-	-	5,973,017.74	161,226,518.71	400,768,772.38	5,973,017.74
23.广州华发四季	2017	-	-	181,059,631.49	2,801,965.82	-	181,059,631.49	2,801,965.82
24.中山华发生态园	2017	-	-	52,649,904.18	2,108,677.55	-	52,649,904.18	2,108,677.55
25.南宁华发四季	2017	-	-	42,867,676.49	509,235.18	-	42,867,676.49	509,235.18
合计		1,133,679,717.20	88,381,833.43	312,768,675.29	33,987,460.61	186,072,594.23	1,260,296,965.56	122,290,461.34

*1 珠海华郡房产开发有限公司所开发的华发水郡项目、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武汉华发中城荟项目、珠海市中泰投资有限公司所开发的珠海峰景湾花园项目、嘉兴新锦置业有限公司所开发的嘉兴鹭栖庭院项目以及武汉临江兴城房地产开发有限公司所开发的项目基于合并财务报表的公允价值调整，该等项目存货以调整后的公允价值列报。

*2 该等项目中有 27,052,558,980.46 元的土地使用权、在建工程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设定抵押。

*3 公司本年度对盘锦华发房地产开发有限公司（以下简称盘锦华发公司）丧失控制权（详见附注八、（四）所述），盘锦华发公司所开发的盘锦华发新城项目及其子公司盘锦华发国际学校所拥有的盘锦学校项目未包含在本年末资产负债表中。

6、一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

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

7、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预交税费	1,547,194,617.47	1,372,921,829.87
委托贷款	52,000,000.00	-
拆出款项	7,872,895,899.94	2,326,224,000.00
合计	9,472,090,517.41	3,699,145,829.87

其他说明

（1）截止 2017 年 12 月 31 日其他流动资产较 2016 年 12 月 31 日增加 156.06%，其主要原因是由于本年度公司向合营、联营企业拆出资金增加所致。

（2）上述拆出款项中公司之子公司上海华泓尚隆房地产开发有限公司向其股东拆出的借款 20,000.00 万元；与合营、联营公司的往来款情况详见附注十二（五）所述。

8、可供出售金融资产

（1）可供出售金融资产情况

√适用 □不适用

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	312,481,680.20		312,481,680.20	556,183,208.30		556,183,208.30
按成本计量的	419,040,000.00	1,490,000.00	417,550,000.00	1,590,000.00	1,490,000.00	100,000.00
合计	731,521,680.20	1,490,000.00	730,031,680.20	557,773,208.30	1,490,000.00	556,283,208.30

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

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	151,804,100.50	-		151,804,100.50
公允价值	312,481,680.20	-		312,481,680.20
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	160,677,579.70	-		160,677,579.70
已计提减值金额				

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	5.00	
珠海市裕发实业投资有限公司	50,000.00	-	-	50,000.00	50,000.00	-	-	50,000.00	0.36	
珠海华金文化传媒专项股权投资基金	-	17,450,000.00	-	17,450,000.00	-	-	-	-	63.57	
珠海知行并进文化产业投资基金	-	400,000,000.00	-	400,000,000.00	-	-	-	-	23.80	
合计	1,590,000.00	417,450,000.00	-	419,040,000.00	1,490,000.00	-	-	1,490,000.00		

(4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

√适用 □不适用

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	1,490,000.00			1,490,000.00
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	1,490,000.00			1,490,000.00

(5). 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明：

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

(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 年对其投资额全额计提减值准备。

(2) 由于珠海市裕发实业投资有限公司已被工商局吊销营业执照，本公司对其投资额全额计提减值准备。

(3) 截止 2017 年 12 月 31 日，可供出售金融资产账面价值较 2016 年 12 月 31 日增加 31.23%，其主要原因是由于公司之子公司珠海华发华宜投资控股有限公司本年度认购珠海华金文化传媒专项股权投资基金及珠海知行并进文化产业投资基金所致。

9、长期股权投资

√适用 □不适用

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											
珠海琴发投资有限公司	36,140,627.38			4,221,790.98						40,362,418.36	
珠海华发银坑房产开发有限公司		1,020,000.00		-54,543.80						965,456.20	
珠海华发婆石房产开发有限公司				-722.18						-722.18	
珠海华发桂园房产开发有限公司		510,000.00		-2,076.92						507,923.08	
珠海华发弘业房地产开发有限公司		5,000,000.00		-2,309.18						4,997,690.82	
珠海华发广昌房产开发有限公司		5,000,000.00		-66,204.34						4,933,795.66	
珠海正汉置业有限公司		51,000,000.00		-24,750.10						50,975,249.90	
珠海华发五福房产开发有限公司		510,000.00		-139,811.05						370,188.95	
珠海华发凤凰房产开发有限公司		1,020,000.00		-150,641.08						869,358.92	

南京华崧房地产开发有限公司		675,000,000.00		-977,366.84	330,437.50					674,353,070.66	
珠海华秀房产开发有限公司				-242.50						-242.50	
南京荟合置业有限公司		142,800,000.00		14,180.52						142,814,180.52	
盘锦华发房地产开发有限公司		25,000,000.00		-17,711,003.46		-32,288,996.54			25,000,000.00		
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司		500,000,000.00								500,000,000.00	
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司		73,400,000.00								73,400,000.00	
珠海市碧湖房地产开发有限公司		500,000,000.00								500,000,000.00	
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司		55,050,000.00								55,050,000.00	
珠海华发新科技投资控股有限公司		10,799,450.00		-280,335.29		-2,577,273.78			20,000,000.00	27,941,840.93	
小计	36,140,627.38	2,046,109,450.00		-15,174,035.24	330,437.50	-34,866,270.32	-	-	45,000,000.00	2,077,540,209.32	
二、联营企业											
珠海华发集团财务有限公司	235,643,975.94	78,547,992.00		30,651,011.78	-5,756,375.01					339,086,604.71	
珠海华发文化产业投资	25,171,631.98			185,498.37						25,357,130.35	

控股有限公司										
上海华泓钜盛房地产开发 有限公司	2,238,955,562.60			-9,156,455.74						2,229,799,106.86
广东华发中建新科技投 资控股有限公司	39,603,881.26			-1,777,889.97						37,825,991.29
珠海华发中联工程机 械设备租赁有限公 司	3,073,539.04			-244,072.09						2,829,466.95
上海临港华发企业发 展有限公司		4,000,000.00		31,204.16						4,031,204.16
仁恒生态岛投资有限公 司		487.97		778,542.49						779,030.46
小计	2,542,448,590.82	82,548,479.97	-	20,467,839.00	-5,756,375.01					2,639,708,534.78
合计	2,578,589,218.20	2,128,657,929.97	-	5,293,803.76	-5,425,937.51	-34,866,270.32			45,000,000.00	4,717,248,744.10

本年度公司对盘锦华发房地产开发有限公司、珠海华发新科技投资控股有限公司丧失控制权，因此不再将该等公司纳入合并范围，而按照合营企业采用权益法进行核算。

其他说明

(1)截止 2017 年 12 月 31 日，本公司持有珠海华发集团财务有限公司（以下简称华发财务公司）10%的股权，但报告期内本公司在华发财务公司董事会中占有席位，因此本公司对华发财务公司具有重大影响。

(2)截止 2017 年 12 月 31 日，本公司持有南京荟合置业有限公司（以下简称荟合置业公司）14.28%的股权，但报告期内本公司在荟合置业公司董事会中占有席位，根据荟合置业公司章程，董事会、股东会职权的所有事项必须经全体董事、全体股东一致同意方可通过。因此本公司能对荟合置业公司实施共同控制。

(3) 本公司对盘锦华发房地产开发有限公司（以下简称盘锦华发公司）持有 50%的股权，根据 2017 年 11 月 25 日盘锦华发公司股东会决议，从签署本股东会决议之日起盘锦华发公司经营权由双方股东实施共管。本公司不能对其进行控制，长期股权投资改为权益法核算。

(4) 本公司对珠海华发新科技投资控股有限公司（以下简称华发新科技公司）原持有 100%的股权，根据 2017 年 8 月 15 日华发新科技公司股东会决议，华发新科技公司进行增资扩股引入新股东。增资完成后，本公司持有华发新科技公司 30%的股权，且根据修改后的公司章程，股东会作出的决议必须经半数及以上表决权股份通过。本公司不能对其进行控制，长期股权投资改为权益法核算。

10、 投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用公允价值计量模式的投资性房地产

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	2,360,555,700.00	-	-	2,360,555,700.00
二、本期变动	7,604,109.66	-	-	7,604,109.66
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动	7,604,109.66	-	-	7,604,109.66
三、期末余额	2,368,159,809.66	-	-	2,368,159,809.66

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

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

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

为了更加客观、公允地反映投资性房地产的价值，本公司委托专业评估机构北京华信众合资产评估有限公司对投资性房地产 2017 年末的公允价值进行了评估，并取得了相应的评估报告（华信众合评报字[2018]第 Z-102 号），并以评估报告确认的评估值作为公允价值进行后续计量。

(3) 公司本年末公允价值扣除本年度账面价值变动金额后与 2016 年 12 月 31 日公允价值的差额计入公允价值变动损益。

资产名称	本年末公允价值	本年度账面价值变动	上年末公允价值	本年度公允价值变动
华发商都	2,368,159,809.66	-	2,360,555,700.00	7,604,109.66

(4) 公司投资性房地产中有 2,368,159,809.66 元为本公司及下属子公司的一年内到期的长期借款及长期借款设定抵押。

11、 固定资产

(1). 固定资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备及其他	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	690,759,128.29	72,324,311.83	111,964,788.49	875,048,228.61
2. 本期增加金额	130,621,672.06	8,348,099.98	17,305,653.74	156,275,425.78
(1) 购置	-	8,348,099.98	17,305,653.74	25,653,753.72
(2) 在建工程转入	130,621,672.06			130,621,672.06
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	189,739,474.61	4,882,188.70	12,827,424.29	207,449,087.60
(1) 处置或报废	-	1,945,445.70	3,827,845.73	5,773,291.43
(2) 处置子公司*1	189,739,474.61	2,936,743.00	8,999,578.56	201,675,796.17
4. 期末余额	631,641,325.74	75,790,223.11	116,443,017.94	823,874,566.79
二、累计折旧				
1. 期初余额	89,813,660.74	34,590,164.55	68,590,218.08	192,994,043.37
2. 本期增加金额	21,589,848.52	6,181,202.93	10,648,997.44	38,420,048.89
(1) 计提	21,589,848.52	6,181,202.93	10,648,997.44	38,420,048.89
3. 本期减少金额	12,962,061.73	3,116,024.87	7,267,400.06	23,345,486.66
(1) 处置或报废	-	1,603,099.86	3,172,667.67	4,775,767.53
(2) 处置子公司*1	12,962,061.73	1,512,925.01	4,094,732.39	18,569,719.13
4. 期末余额	98,441,447.53	37,655,342.61	71,971,815.46	208,068,605.60
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				
1. 期末账面价值	533,199,878.21	38,134,880.50	44,471,202.48	615,805,961.19
2. 期初账面价值	600,945,467.55	37,734,147.28	43,374,570.41	682,054,185.24

*1 上述固定资产原值与累计折旧的减少，其原因是由于本年度公司丧失对盘锦华发房地产开发有限公司及珠海华发新科技投资控股有限公司的控制权，按照合营企业采用权益法进行核算。

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	105,283,010.36	产权证书正在办理之中
运输工具	240,849.06	尚未办理过户手续
合计	105,523,859.42	

其他说明：

√适用 □不适用

截止 2017 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。

12、 无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	47,797,422.71	30,249,706.19	78,047,128.90
2. 本期增加金额	18,918,083,788.64	12,551,404.04	18,930,635,192.68
(1) 购置	18,918,083,788.64	12,551,404.04	18,930,635,192.68
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额	18,862,467,605.00	7,119,250.08	18,869,586,855.08
(1) 处置			
(2) 处置子公司*1	-	7,119,250.08	7,119,250.08
(3) 其他转出	18,862,467,605.00	-	18,862,467,605.00
4. 期末余额	103,413,606.35	35,681,860.15	139,095,466.50
二、累计摊销			
1. 期初余额	7,443,634.56	11,848,903.87	19,292,538.43
2. 本期增加金额	1,339,064.86	4,234,274.96	5,573,339.82
(1) 计提	1,339,064.86	4,234,274.96	5,573,339.82
3. 本期减少金额		5,287,273.42	5,287,273.42
(1) 处置			
(2) 处置子公司*1	-	5,287,273.42	5,287,273.42
(3) 其他转出			
4. 期末余额	8,782,699.42	10,795,905.41	19,578,604.83
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			
1. 期末账面价值	94,630,906.93	24,885,954.74	119,516,861.67
2. 期初账面价值	40,353,788.15	18,400,802.32	58,754,590.47

*1 上述无形资产原值与累计摊销的减少，其原因是由于本年度公司丧失对珠海华发新科技投资控股有限公司的控制权，按照合营企业采用权益法进行核算。

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

(1) 截止 2017 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。

(2) 截止 2017 年 12 月 31 日无形资产账面价值较 2016 年 12 月 31 日增加 103.42%，其主要原因是由于公司开发产品结转固定资产，相应的土地使用权结转无形资产所致。

13、 长期待摊费用

适用 不适用

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
经营租入固定资产改良支出	92,778,430.93	20,152,376.66	25,218,754.49	426,680.61	87,285,372.49
其他	4,277,568.46	2,136,135.37	2,021,383.58	-	4,392,320.25
合计	97,055,999.39	22,288,512.03	27,240,138.07	426,680.61	91,677,692.74

14、 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

适用 不适用

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	65,649,723.08	16,412,430.77	80,548,361.01	19,987,110.63
内部交易未实现利润	1,942,834,827.48	485,708,706.88	1,052,936,607.27	263,234,151.82
可抵扣亏损	181,616,314.76	45,404,078.69	439,229,257.12	109,807,314.28

预收账款之预计利润	2,977,742,494.04	744,435,623.51	2,357,228,346.32	589,307,086.58
广告费用	7,548,385.20	1,887,096.30	109,043,067.44	27,260,766.86
可抵扣亏损	1,315,937,430.00	328,984,357.50	317,221,630.36	79,305,407.59
股权激励费用	9,713,148.96	2,428,287.24	-	-
其他	103,801,441.00	25,950,360.25	1,343,305.93	335,826.48
合计	6,604,843,764.52	1,651,210,941.14	4,357,550,575.45	1,089,237,664.24

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
可供出售金融资产公允价值变动	160,677,579.70	40,169,394.93	404,379,107.80	101,094,776.95
投资性房地产	281,917,536.40	70,479,384.10	204,360,985.64	51,090,246.41
合计	442,595,116.10	110,648,779.03	629,511,338.76	157,377,834.69

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

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	946,672.99	9,593,024.93
合计	946,672.99	9,593,024.93

*1 考虑到已计存货跌价准备的项目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。

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

(1) 截止 2017 年 12 月 31 日递延所得税资产较 2016 年 12 月 31 日增加 51.59%，其主要原因是由于①本年度可抵扣亏损增加，按照可抵扣亏损确认的递延所得税资产增加；②本年度土地增值税准备金较上年度有大幅度增加，按照土地增值税准备金计提的递延所得税资产也相应增加；③本年度预收款项较上年度有大幅度增加，按照预收账款之预计利润确认的递延所得税资产也相应增加。

(2) 截止 2017 年 12 月 31 日递延所得税负债较 2016 年 12 月 31 日减少 29.69%，其主要原因是由于公司之子公司珠海华发华宜投资控股有限公司所认购和谐并购安华私募投资基金期末公允价值变动而确认的递延所得税负债减少所致。

15、 短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	57,174,250.00	-
保证借款	5,648,012,995.29	2,928,000,000.00
信用借款	3,331,000,000.00	-
合计	9,036,187,245.29	2,928,000,000.00

短期借款分类的说明：

(1) 上述质押借款由本公司所开立的保函提供质押担保。

(2) 上述保证借款由本公司及下属部分子公司提供连带责任保证担保，保证情况如附注十四(二)所述。其中有 20,000 万元同时由广东省融资再担保有限公司提供保证担保。

(3) 本公司无逾期借款情况。

16、 应付账款

(1). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付材料款	115,911,212.94	19,952,669.03
应付工程款	3,561,733,669.02	2,983,920,692.03
应付设计费及其他	22,339,961.55	14,382,800.74
合计	3,699,984,843.51	3,018,256,161.80

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
珠海华发山庄	268,312,183.47	工程款未决算
珠海华发水岸花园	232,642,876.17	工程款未决算
珠海华发水郡花园	219,737,657.36	工程款未决算
珠海华发城建未来荟国际花园	209,211,554.17	工程款未决算
珠海华发新城六期	108,446,849.45	工程款未决算
合计	1,038,351,120.62	

其他说明

√适用 □不适用

(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。

17、 预收款项

(1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收楼款	27,994,527,785.49	23,885,854,779.44
预收装修款	21,232,303.00	49,753,659.40
预收租金及其他	104,450,234.15	92,872,022.09
合计	28,120,210,322.64	24,028,480,460.93

(2). 预收楼款明细

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末余额	期初余额	预计首期竣工时间	已售比例 (%)
上海张江华发四季	3,291,241,358.00	1,847,983,760.00	2018	41
珠海横琴华发首府	2,501,330,924.75	6,066,137,820.60	2017	59
珠海华发山庄	59,561,089.00	1,613,843,539.00	2016	66
珠海华发峰景名苑	7,600,000.00	51,431,958.00	2013	92
珠海华发峰景湾花园	528,186,115.62	2,415,787,106.00	2017	79
中山华发生态园	1,373,942,891.85	644,133,376.40	2010	96
中山华发观山水花园	437,259,450.00	218,280,215.00	2017	79
包头华发新城	109,030,028.11	126,565,205.19	2012	96
大连华发新城	40,020,534.54	46,154,576.39	2012	81
南宁华发新城	622,172,999.00	134,861,668.00	2016	65
沈阳华发首府	194,645,219.63	169,820,204.63	2014	97
沈阳华发岭南荟	50,836,653.22	48,380,758.84	2014	94
珠海峰尚花园	244,017,472.00	1,605,566,203.00	2017	84
广州华发四季	549,588,527.00	1,195,337,172.00	2017	72
威海华发九龙湾项目	2,081,461,159.00	1,681,916,363.00	2017	36
武汉华发中城荟	3,871,238,328.00	2,278,178,822.00	2018	51
珠海华发水岸	14,595,876.00	1,619,159.00	2015	92
珠海华发城建未来荟国际花园	4,385,472.00	1,953,287,723.40	2016	96
珠海华发水郡花园	155,573,719.00	1,610,899,192.00	2015	79
南宁华发四季	106,819,974.50	159,927,169.00	2016	43
珠海华发十字门国际花园	1,730,800,563.90	-	2018	37
广州华发荔湾荟	795,908,320.00	-	2017	48

项目名称	期末余额	期初余额	预计首期竣工时间	已售比例 (%)
武汉华发四季	2,377,750,347.00	-	2018	53
武汉华发外滩首府	3,477,031,033.43	-	2019	50
上海静安府	2,383,319,378.00	-	2018	9
苏州姑苏院子	363,689,652.02	-	2019	16
珠海华发依山郡花园	618,630,113.00	-	2018	58
其他	3,890,586.92	15,742,787.99	-	-
合计	27,994,527,785.49	23,885,854,779.44	-	-

(3). 账龄超过 1 年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海张江华发四季	1,443,257,598.00	房产未交付
珠海横琴华发首府	1,036,543,151.00	房产未交付
中山华发生态园四期	643,807,184.40	房产未交付
威海华发九龙湾项目一期	388,697,362.00	房产未交付
中山华发观山水花园	195,981,992.00	房产未交付
合计	3,708,287,287.40	

其他说明

√适用 □不适用

- (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。

18、 应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示：

√适用 □不适用

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	32,928,064.69	946,749,769.16	954,953,708.07	24,724,125.78
二、离职后福利-设定提存计划	-	48,902,729.43	48,902,729.43	-
合计	32,928,064.69	995,652,498.59	1,003,856,437.50	24,724,125.78

(2). 短期薪酬列示：

√适用 □不适用

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	12,911,677.76	824,731,253.24	831,715,698.21	5,927,232.79

贴和补贴				
二、职工福利费	-	37,804,862.79	37,804,862.79	-
三、社会保险费	17,605,317.81	30,050,211.46	30,867,842.08	16,787,687.19
其中：医疗保险费	729.51	23,073,337.48	23,067,099.19	6,967.80
工伤保险费	-	3,076,445.00	3,076,445.00	-
生育保险费	-	2,691,889.37	2,691,889.37	-
补充医疗保险	17,604,588.30	1,208,539.61	2,032,408.52	16,780,719.39
四、住房公积金	169.37	32,182,955.75	32,164,620.85	18,504.27
五、工会经费和职工教育经费	2,410,899.75	21,539,108.70	21,959,306.92	1,990,701.53
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	-	441,377.22	441,377.22	-
合计	32,928,064.69	946,749,769.16	954,953,708.07	24,724,125.78

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

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
1、基本养老保险	-	38,455,562.47	38,455,562.47	-
2、失业保险费	-	3,845,556.25	3,845,556.25	-
3、企业年金缴费	-	6,601,610.71	6,601,610.71	-
合计	-	48,902,729.43	48,902,729.43	-

其他说明：

√适用 □不适用

期末应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

19、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
城市维护建设税	2,120,981.23	3,018,379.02
企业所得税	725,104,281.93	852,401,082.99
土地增值税	13,248,633.39	11,445,363.87
教育费附加	1,559,421.60	2,187,985.25
代扣代缴税费款	2,729,630.70	1,617,154.70
堤围费	128,912.46	194,645.38
文化事业建设费	128,198.52	383,029.57
个人所得税	7,134,683.69	6,701,089.32
增值税	52,124,098.04	37,302,782.98

其他	18,564,930.33	13,718,688.78
合计	822,843,771.89	928,970,201.86

其他说明：

本公司上述税项的法定税率详见附注六。

20、 应付利息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
企业债券利息	292,939,963.15	243,282,713.99
合计	292,939,963.15	243,282,713.99

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

该企业债券利息系本公司发行的 15 华发 01、16 华发 01、16 华发 02、16 华发 03、16 华发 04 及 16 华发 05、17 华发实业 MTN001、17 华发实业 MTN002、17 华发实业 MTN003 在 2017 年末计提未支付的利息费用。

21、 应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	-	701,233.80
合计	-	701,233.80

22、 其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	550,057,580.60	411,891,377.17
拆借款	5,835,215,836.59	1,973,361,694.03
土地增值税准备金	1,942,834,827.48	1,052,936,607.27
代收款	94,792,033.28	95,215,227.22
股权转让款	-	27,537,000.00
拆迁补偿款	3,665,167.32	5,163,907.92
限制性股票回购义务	63,451,300.00	-
其他	67,406,927.17	108,085,286.57
合计	8,557,423,672.44	3,674,191,100.18

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
土地增值税准备金	1,042,000,285.89	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
斗门区井岸镇亿兆达建筑材料店	56,636,290.00	*1
珠海横琴中磊投资有限公司	39,500,000.00	*1
珠海市斗门大益利实业有限公司 益利酒楼	101,250,000.00	*1
珠海市维多富力企业管理服务有限公司	97,045,776.00	*1
珠海市有丰商贸有限公司	43,241,745.90	*1
梁建荣	57,236,915.68	*1
合计	1,605,286,555.11	

*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

√适用 □不适用

(1) 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 1,942,834,827.48 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。

(2) 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。

(3) 截止 2017 年 12 月 31 日其他应付款余额较 2016 年 12 月 31 日增加 132.91%，主要原因是由于本年度合作项目公司收到其他股东的拆借款增加以及本年度计提的土地增值税清算准备金增加所致。

(4) 期末余额中欠关联方款项情况如下：

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
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	80,000,000.00	-	80,000,000.00	-
合计	80,000,000.00	-	80,000,000.00	-

23、 1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

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	10,458,980,218.00	6,325,334,113.04
1 年内到期的应付债券	-	1,799,279,000.00
合计	10,458,980,218.00	8,124,613,113.04

其他说明：

(1) 截止 2017 年 12 月 31 日，上述一年内到期的长期借款的质押、抵押、担保情况详见附注七中注释 5、注释 10、附注九（一）及附注十四（二）所述。其中：有 600,000,000.00 元同时由项目合作方提供保证担保。

(2) 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。

(3) 一年内到期的长期借款中无逾期借款。

24、 长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款 *1	579,000,000.00	2,051,157,545.98
抵押借款 *2	22,145,800,000.00	27,746,886,400.00
保证借款 *3	14,160,000,000.00	5,370,400,000.00
信用借款	3,800,739,004.84	2,319,000,000.00
合计	40,685,539,004.84	37,487,443,945.98

长期借款分类的说明：

*1 该等借款质押物主要是本公司下属部分子公司的股权以及收益权，具体的质押与保证情况如九（一）、十四（二）所述。

*2 该等借款的抵押物、质押物及保证情况如附注七中注释 5、注释 10、九（一）、及十四（二）所述。其中有 17,600 万元同时由项目合作方提供保证担保。

*3 该等借款由本公司及下属部分子公司、其他公司提供连带责任保证担保的情况见本附注十四（二）所述。其中有 37,000 万元同时由广东省融资再担保有限公司提供保证担保。

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

截止 2017 年 12 月 31 日，长期借款中无属于逾期借款获得展期的金额。

25、 应付债券

(1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他应付债券	13,956,608,034.54	11,733,131,422.46
减：一年到期的应付债券	-	-1,799,279,000.00
合计	13,956,608,034.54	9,933,852,422.46

(2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

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*1	100	2009-10-16	8 年	1,800,000,000.00	1,799,279,000.00	-	108,256,619.83	-	1,799,279,000.00	-
15 华发 01 *2	100	2015-11-26	3+2 年	3,000,000,000.00	2,980,858,888.86	-	135,000,000.00	9,986,666.64	-	2,990,845,555.50
16 华发 01 *3	100	2016-3-2	3+2 年	500,000,000.00	496,602,785.27	-	24,000,000.00	1,578,867.88	-	498,181,653.15
16 华发 02 *3	100	2016-3-2	2+1 年	1,500,000,000.00	1,491,745,835.74	-	65,850,000.00	7,069,103.78	-	1,498,814,939.52
16 华发 03 *3	100	2016-3-21	3+2 年	1,500,000,000.00	1,489,570,089.77	-	69,000,000.00	4,736,603.78	-	1,494,306,693.55
16 华发 04 *3	100	2016-3-21	2+1 年	1,500,000,000.00	1,491,388,436.55	-	64,050,000.00	7,069,103.77	-	1,498,457,540.32
16 华发 05 *4	100	2016-9-9	3+2 年	2,000,000,000.00	1,983,686,386.27	-	77,000,000.00	5,898,113.19	-	1,989,584,499.46

17 华发实业 MTN001 *5	100	2017-6-20	5 年	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	27,667,500.00	-3,719,147.17	-	996,280,852.83
17 华发实业 MTN002 *5	100	2017-7-25	5 年	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	22,733,333.33	-3,352,765.20	-	996,647,234.80
17 华发实业 MTN003 *5	100	2017-9-26	5 年	2,000,000,000.00	-	2,000,000,000.00	27,745,000.00	-6,510,934.59	-	1,993,489,065.41
合计				15,800,000,000.00	11,733,131,422.46	4,000,000,000.00	621,302,453.16	22,755,612.08	1,799,279,000.00	13,956,608,034.54

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明:

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明:

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

*1 公司 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。2017 年 10 月 15 日此债券到期，并于 2017 年 10 月 16 日从上海证券交易所摘牌。

*2 经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2612 号核准，本公司于 2015 年 11 月 27 日公开发行人名称为珠海华发实业股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）的公司债券（债券代码 136057，简称 15 华发 01）。公司实际发行 30 亿元，票面利率为 4.50%，债券期限为 5 年，附第三年末发行人上调票面利率和投资者回售选择权。

*3 根据公司 2015 年 12 月 9 日召开的第八届董事局第八十二次会议及 2015 年 12 月 25 日召开的 2015 年第七次临时股东大会，审议通过了非公开发行公司债券的议案，面向投资者非公开发行总额不超过 50 亿元的公司债券。经上海证券交易所上证函[2016]182 号《关于对珠海华发实业股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》获准公司发行债券 50 亿元。

第一期基础发行规模 10 亿元，可超额配售不超过 10 亿元。截止 2016 年 3 月 2 日，公司实际发行 20 亿元，其中：债券期限为 5 年期且附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权的品种实际发行 5 亿元，票面利率为 4.8%；债券期限为 3 年期且附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权的品种实际发行 15 亿元，票面利率为 4.39%。

第二期基础发行规模 20 亿元，可超额配售 10 亿元。截止 2016 年 3 月 21 日，公司实际发行 30 亿，其中：债券期限为 5 年期且附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权的品种实际发行 15 亿元，票面利率为 4.6%；债券期限为 3 年期且附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权的品种实际发行 15 亿元，票面利率为 4.27%。

*4 根据公司 2016 年 4 月 19 日召开的第八届董事局第九十四次会议及 2016 年 5 月 6 日召开的 2016 年第二次临时股东大会，审议通过了非公开发行公司债券的议案。经上海证券交易所上证

函[2016]1699号《关于对珠海华发实业股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》获准公司发行不超过20亿元的公司债券。截止2016年9月9日，公司实际发行20亿元，票面利率为3.85%，期限为5年在第3年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

*5 根据公司2016年11月23日召开的第九届董事局第三次会议以及2016年12月9日召开的2016年第五次临时股东大会，审议通过了《关于注册发行中期票据的议案》。经中国银行间市场交易商协会出具《接受注册通知书》（中市协注[2017]MTN213号）接受公司中期票据注册。公司中期票据注册金额为50亿元。2017年6月20日，公司发行了2017年度第一期中期票据（简称：17华发实业MTN001），本期发行规模为10亿元，期限5年，票面利率为5.27%，扣除承销费后的募集资金净额已于2017年6月22日到账；2017年7月25日，公司发行了2017年度第二期中期票据（简称：17华发实业MTN002），本期发行规模为10亿元，期限5年，票面利率为5.28%，扣除承销费后的募集资金净额已于2017年7月27日到账；2017年9月26日，公司发行了2017年度第三期中期票据（简称：17华发实业MTN003），本期发行规模为20亿元，期限5年，票面利率为5.37%，扣除承销费后的募集资金净额已于2017年9月28日到账。

26、 递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

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	形成原因
与资产相关的政府补助	23,254,893.34	-	22,714,893.34	540,000.00	见下述说明
合计	23,254,893.34	-	22,714,893.34	540,000.00	/

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
教育设施建设补贴款	22,534,893.34	-	720,592.51	21,814,300.83	-	与资产相关
装修补贴款	720,000.00	-	180,000.00	-	540,000.00	与资产相关
合计	23,254,893.34	-	900,592.51	21,814,300.83	540,000.00	

其他说明：

√适用 □不适用

(1) 根据2017年11月25日，盘锦华发房地产开发有限公司（以下简称盘锦华发公司）股东会决议，本公司与盘锦华发房地产开发有限公司（以下简称盘锦华发公司）对盘锦华发公司的经营、财务等实施共管。因此本公司不能对盘锦华发公司实施控制，改为权益法核算。2017年1月至11月摊销计入其他收益的教育设施建设补贴款金额为720,592.51元。

(2) 2016 年度公司之子公司珠海华发阅潮文化有限公司收到阅潮社区书店一次性装修补贴 900,000.00 元, 按照资产预计使用年限分期确认计入损益, 2017 年计入其他收益的金额为 180,000.00 元。

27、 股本

√适用 □不适用

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	1,169,045,620.00	7,795,000.00	-	941,472,496.00	-	949,267,496.00	2,118,313,116.00

其他说明:

本年度公司股本变动情况见附注三。

28、 资本公积

√适用 □不适用

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)	5,569,100,285.04	61,892,300.00	2,554,648,382.88	3,076,344,202.16
其他资本公积	58,131,626.29	9,713,148.96	-	67,844,775.25
合计	5,627,231,911.33	71,605,448.96	2,554,648,382.88	3,144,188,977.41

其他说明, 包括本期增减变动情况、变动原因说明:

1、本年度资本公积-股本溢价增加的原因详见附注三。

2、本年度资本公积-股本溢价减少的原因主要是(1)公司以现金方式收购下属子公司少数股东持有的股权, 购买成本与交易日按新取得的股权比例计算确定应享有子公司自交易日开始持续计算的可辨认净资产份额的差额影响资本公积-股本溢价; 公司下属子公司引入少数股东进行增资, 增资完成日增资价款与增资价款折算的持股比例相对应享受的相关子公司净资产份额之间的差额影响资本公积-股本溢价, 上述事项共计调减资本公积-股本溢价 1,613,175,886.88 元。(2) 根据本公司 2017 年 4 月 12 日召开的第九届董事局第十次会议及 2017 年 4 月 28 日召开的 2016 年度股东大会审议通过《珠海华发集团有限公司关于珠海华发实业股份有限公司 2016 年度利润分配方案的提案》, 以公司 2016 年度利润分配实施股权登记日的总股本为基数, 以资本公积向全体股东每 10 股转增 8 股, 上述事项调减资本公积-股本溢价 941,472,496.00 元。

3、本年度资本公积-其他资本公积增加 9,713,148.96 元, 其原因是公司向职工发行限制性股票而计提的本期股权激励费用。

29、 库存股

√适用 □不适用

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
限制性股份支付	-	69,687,300.00	6,236,000.00	63,451,300.00
合计	-	69,687,300.00	6,236,000.00	63,451,300.00

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

公司就本期授予激励对象的限制性股权的回购义务全额确认为负债并作为库存股处理，增加库存股 69,687,300.00 元；因分配给限制性股票持有者现金股利而减少的库存股 6,236,000.00 元。

30、其他综合收益

√适用 □不适用

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	320,949,272.58	-249,397,425.93	-	-60,925,382.02	-188,472,043.91	-	132,477,228.67
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益	-2,789,392.84	-5,425,937.51	-	-	-5,425,937.51	-	-8,215,330.35

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	303,284,330.85	-243,701,528.10	-	-60,925,382.02	-182,776,146.08	-	120,508,184.77
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	12,105,969.52	-269,960.32	-	-	-269,960.32	-	11,836,009.20
投资性房地产初始公允价值变动	8,348,365.05	-	-	-	-	-	8,348,365.05
其他综合收益合计	320,949,272.58	-249,397,425.93	-	-60,925,382.02	-188,472,043.91	-	132,477,228.67

31、 盈余公积

√适用 □不适用

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	376,771,503.10	214,250,464.31	-	591,021,967.41
任意盈余公积	6,710,107.86	-	-	6,710,107.86
合计	383,481,610.96	214,250,464.31	-	597,732,075.27

32、 未分配利润

√适用 □不适用

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	5,488,770,469.74	4,784,783,945.61
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-30,002,815.55
调整后期初未分配利润	5,488,770,469.74	4,754,781,130.06
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,620,376,315.55	1,018,381,912.11
减：提取法定盈余公积	214,250,464.31	109,035,729.43
应付普通股股利	941,472,496.00	175,356,843.00
期末未分配利润	5,953,423,824.98	5,488,770,469.74

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、2017 年 4 月 28 日，本公司 2016 年度股东大会审议通过了 2016 年度利润分配方案：以本公司 2016 年度利润分配实施股权登记日的总股本 1,176,840,620.00 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 8 元（含税），共计分配现金股利 941,472,496.00 元（含税）。

33、 营业收入和营业成本

√适用 □不适用

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	19,007,739,466.29	13,571,082,351.46	12,540,438,091.67	8,366,118,478.25
其他业务	909,074,479.42	733,880,470.72	758,473,021.07	640,154,492.14
合计	19,916,813,945.71	14,304,962,822.18	13,298,911,112.74	9,006,272,970.39

主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产业销售	19,007,739,466.29	13,571,082,351.46	12,540,438,091.67	8,366,118,478.25
合计	19,007,739,466.29	13,571,082,351.46	12,540,438,091.67	8,366,118,478.25

主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

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
珠海地区	15,028,550,771.17	10,022,624,031.74	9,395,768,844.95	5,343,885,777.91
两广地区(不含珠海)	1,868,473,928.77	1,842,298,169.83	1,726,714,731.75	1,753,828,565.83
辽宁地区	569,036,138.14	386,482,667.51	1,142,989,704.50	1,043,138,109.58
内蒙古地区	100,124,362.60	72,374,809.30	274,964,810.47	225,266,024.93
山东地区	1,441,554,265.61	1,247,302,673.08	-	-
合计	19,007,739,466.29	13,571,082,351.46	12,540,438,091.67	8,366,118,478.25

营业收入的说明

(1) 其他业务收入主要是与房产开发相关的装饰、代理、设计、广告、工程管理、物业相关服务、房屋租赁收入以及体育健身等收入。

(2) 2017 年度营业收入较 2016 年度增加 49.76%，其主要原因是由于 2017 年度交付房屋结转的销售收入增加所致。

(3) 2017 年度营业成本较 2016 年度增加 58.83%，其主要原因是由于随着 2017 年度结转销售收入的增加，相应结转的成本也增加。

34、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	371,067,608.03	367,115,471.70
城市维护建设税	67,640,570.73	51,126,156.21
教育费附加	48,385,057.89	36,991,166.40
土地增值税	1,381,983,434.31	902,469,293.46
文化事业建设费	612,040.93	785,898.30
房产税	33,272,660.90	27,185,004.25
土地使用税	3,068,231.80	1,173,618.62
车船使用税	146,038.54	122,642.88
印花税	25,243,468.24	27,285,703.20
其他	5,781,770.13	9,176,409.58
合计	1,937,200,881.50	1,423,431,364.60

其他说明：

2017 年度税金及附加较 2016 年度增加 36.09%，其主要原因是由于本年度营业收入增加相应计提的土地增值税也增加所致。

35、 销售费用

√适用 □不适用

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	177,035,176.46	200,442,451.64
职工薪酬	160,688,710.15	147,636,660.32
营销代理费	96,591,385.80	64,008,530.69
物业管理费	65,427,483.24	45,289,921.90
其他	36,322,722.60	32,614,358.28
合计	536,065,478.25	489,991,922.83

36、 管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	344,053,669.19	243,611,108.00
中介顾问费	83,406,184.70	41,542,642.55
物业管理费	36,541,542.32	28,930,918.73
折旧费	17,190,063.27	18,072,969.83
差旅费	14,025,614.59	11,799,932.85
股份支付	9,713,148.96	-
其他	88,039,521.60	79,099,436.66
合计	592,969,744.63	423,057,008.62

其他说明：

公司 2017 年度管理费用较 2016 年度增加 40.16%，其主要原因是由于随着公司规模增加职工薪酬也大幅度增加所致。

37、 财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	245,627,097.60	250,044,540.18
减：利息收入	-192,824,467.30	-203,824,087.20
汇兑损益	5,708,983.67	971,873.29
手续费	9,832,729.11	12,110,076.68
合计	68,344,343.08	59,302,402.95

38、 资产减值损失

√适用 □不适用

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	-827,698.46	14,876,184.49
二、存货跌价损失	448,856.73	-18,468,576.99
三、可供出售金融资产减值损失	-	50,000.00
合计	-378,841.73	-3,542,392.50

其他说明：

2017 年度资产减值损失较 2016 年度增加 89.31%，其主要原因是由于上期转回以前期间开发产品计提的存货跌价准备以及本年度坏账准备计提会计估计变更所致。

39、 公允价值变动收益

√适用 □不适用

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
按公允价值计量的投资性房地产	7,604,109.66	9,907,616.74
合计	7,604,109.66	9,907,616.74

40、 投资收益

√适用 □不适用

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	2,049,471.47	44,641,263.38
处置长期股权投资产生的投资收益	25,136,838.86	-
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	311,431.41	309,710.79
处置可供出售金融资产取得的投资收益	4,411,533.47	-
其他*1	9,639,124.69	6,634,850.07
合计	41,548,399.90	51,585,824.24

*1 本期发生额是本公司提供委托贷款而实现的投资收益。

其他说明：

本公司投资收益汇回不存在重大限制。

41、 资产处置收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得	38,891.54	2,388.24
合计	38,891.54	2,388.24

42、其他收益

(1) 其他收益明细情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	15,600,592.51	-
合计	15,600,592.51	-

(2) 计入其他收益的政府补助

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
			2017 广东旅游文化节活动
教育实施建设补贴款	720,592.51	-	与资产相关
装修补贴款	180,000.00	-	与资产相关
合计	15,600,592.51	-	

43、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

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
违约金	10,156,800.47	18,806,256.47	10,156,800.47
与日常活动无关的政府补助	918,861.34	5,899,617.70	918,861.34
其他	1,623,580.70	1,293,653.22	1,623,580.70
合计	12,699,242.51	25,999,527.39	12,699,242.51

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

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	353,706.80	1,150,000.00	与收益相关
政府资金扶持款	-	3,138,400.00	与收益相关
社保局稳定岗位补贴	474,310.91	586,359.54	与收益相关

递延收益摊销	-	966,100.92	与资产相关
其他	90,843.63	58,757.24	与收益相关
合计	918,861.34	5,899,617.70	

其他说明：

适用 不适用

2017 年度营业外收入较 2016 年度减少 51.16%，其主要原因是由于本年度公司按照《企业会计准则第 16 号—政府补助》的规定将与日常活动相关的政府补助在其他收益中列示所致。

44、 营业外支出

适用 不适用

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			
其中：固定资产处置损失			
非流动资产毁损报废损失	547,370.80	461,644.31	547,370.80
对外捐赠	10,667,511.00	8,834,405.00	10,667,511.00
违约及赔偿支出	18,694,337.38	7,710,294.05	18,694,337.38
非常损失	15,436,677.40	-	15,436,677.40
其他	1,438,458.79	801,979.72	1,438,458.79
合计	46,784,355.37	17,808,323.08	46,784,355.37

其他说明：

2017 年度营业外支出较 2016 年度增加 162.71%，其主要原因是由于本年的违约及赔偿支出与非常损失增加所致。

45、 所得税费用

(1) 所得税费用表

适用 不适用

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	1,282,264,568.02	1,294,025,660.01
递延所得税费用	-551,553,172.30	-751,624,826.16
合计	730,711,395.72	542,400,833.85

(2) 会计利润与所得税费用调整过程:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额
利润总额	2,508,356,398.55
按法定/适用税率计算的所得税费用	627,089,099.64
子公司适用不同税率的影响	-44,310,583.59
调整以前期间所得税的影响	6,738,727.49
非应税收入的影响	33,818,585.41
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	113,847,437.87
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-42,045,192.68
未确认的暂时性差异	35,573,321.58
所得税费用	730,711,395.72

其他说明:

□适用 √不适用

46、 其他综合收益

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

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	-243,701,528.10	398,796,032.42
减:可供出售金融资产产生的所得税影响	-60,925,382.02	99,699,008.10
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-182,776,146.08	299,097,024.32
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	-5,425,937.51	-2,789,392.84
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	-5,425,937.51	-2,789,392.84
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	-269,960.32	7,901,965.69
减:处置境外经营当期转入损益的净额	-	-
小计	-269,960.32	7,901,965.69
5.投资性房地产公允价值变动	-	-
减:投资性房地产公允价值变动产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-

小计	-	-
合计	-188,472,043.91	304,209,597.17

47、 现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	151,823,633.97	111,541,604.09
租金及零售收入	377,171,845.56	330,699,760.97
物业代理收入	39,627,557.97	43,702,018.73
文化传播及会展收入	96,717,537.41	30,961,692.74
管理及服务费收入	289,272,156.53	301,484,205.44
违约金	10,156,800.47	18,806,256.47
政府补助	15,618,861.34	5,833,516.78
往来款	917,096,134.56	610,709,300.10
经营性受限货币资金	3,356,657.54	851,238,777.04
合计	1,900,841,185.35	2,304,977,132.36

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金:

√适用 □不适用

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	821,138,967.11	716,907,343.75
往来款流出	743,792,167.33	99,300,526.10
合计	1,564,931,134.44	816,207,869.85

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收购武汉临江兴城房地产开发有限公司支付的服务费	2,308,750.00	-
合计	2,308,750.00	-

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回信托保障基金	22,677,062.00	28,094,938.00
合计	22,677,062.00	28,094,938.00

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付信托保障金	64,310,000.00	15,000,000.00
债券发行费用	-	1,682,000.00
合计	64,310,000.00	16,682,000.00

48. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

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	1,777,645,002.83	1,427,684,035.53
加：资产减值准备	-378,841.73	-3,542,392.50
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	38,420,048.89	36,632,088.36
无形资产摊销	5,573,339.82	6,665,045.61
长期待摊费用摊销	27,240,138.07	27,414,127.72
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）	-38,891.54	459,256.07
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	547,370.80	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-7,604,109.66	-9,907,616.74
财务费用（收益以“-”号填列）	251,336,081.27	251,016,413.47
投资损失（收益以“-”号填列）	-41,548,399.90	-51,585,824.24
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-565,749,498.66	-771,589,840.62
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	14,196,326.36	19,965,014.46
存货的减少（增加以“-”号填列）	5,040,372,259.36	452,961,183.47

经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-894,354,946.89	573,426,832.79
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	5,643,884,563.85	17,109,468,462.63
其他	9,713,148.96	-
经营活动产生的现金流量净额	11,299,253,591.83	19,069,066,786.01
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	11,010,259,490.06	15,660,434,017.11
减：现金的期初余额	15,660,434,017.11	7,951,445,277.10
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	-4,650,174,527.05	7,708,988,740.01

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	720,502,204.01
其中：嘉兴新锦置业有限公司	68,000,000.00
杭州泰禾锦岚置业有限公司	10,002,204.01
武汉临江兴城房地产开发有限公司	642,500,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	6,066,611.25
其中：嘉兴新锦置业有限公司	909,357.29
杭州泰禾锦岚置业有限公司	494,731.80
武汉临江兴城房地产开发有限公司	4,662,522.16
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	714,435,592.76

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	24,960,000.00
其中：广州华发澳娱投资有限公司	24,960,000.00
盘锦华发房地产开发有限公司	-
珠海华发新科技投资控股有限公司	-
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	20,467,978.18
其中：广州华发澳娱投资有限公司	869,687.80
盘锦华发房地产开发有限公司	17,481,209.57
珠海华发新科技投资控股有限公司	2,117,080.81

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	4,492,021.82

(4) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	11,010,259,490.06	15,660,434,017.11
其中：库存现金	77,264.54	92,028.19
可随时用于支付的银行存款	11,008,487,472.52	15,660,230,361.58
可随时用于支付的其他货币资金	1,694,753.00	111,627.34
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	11,010,259,490.06	15,660,434,017.11
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		

其他说明：

□适用 √不适用

49、 所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	183,173,492.75	保证金
存货	27,052,558,980.46	设定抵押
投资性房地产	2,368,159,809.66	设定抵押
合计	29,603,892,282.87	

50、 外币货币性项目**(1). 外币货币性项目：**

√适用 □不适用

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			436,283,828.84
其中：美元	40,796,479.93	6.5342	266,572,359.16
欧元	1,721.12	7.8023	13,428.69
港币	145,112,866.59	0.83591	121,301,296.31
澳门元	59,702,632.13	0.81063	48,396,744.68
人民币			

应收账款			
其中：美元			
欧元			
港币			
人民币			
人民币			
长期借款			900,739,470.00
其中：美元	137,850,000.00	6.5342	900,739,470.00
欧元			
港币			
人民币			
人民币			
一年内到期的非流动负债			142,380,218.00
美元	21,790,000.00	6.5342	142,380,218.00
人民币			
预付账款			199,253.57
美元	30,493.95	6.5342	199,253.57
人民币			
其他应收款			424,383,273.93
港元	5,182,317.36	0.83591	4,331,950.90
澳门元	2,537,848.00	0.81063	2,057,255.72
美元	63,970,197.93	6.5342	417,994,067.31
应付账款			58,848.06
港元	70,400.00	0.83591	58,848.06
其他应付款			454,265,591.05
港元	5,078,567.90	0.83591	4,245,225.69
澳门元	2,570,877.00	0.81063	2,084,030.02
美元	68,552,590.27	6.5342	447,936,335.34

(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

51、政府补助

1. 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
2017 广东旅游文化节活动补贴款	14,700,000.00	计入其他收益的政府补助	14,700,000.00
教育实施建设补贴款	720,592.51	计入其他收益的政府补助	720,592.51
装修补贴款	180,000.00	计入其他收益的政府补助	180,000.00
社保局稳定岗位补贴	474,310.91	计入营业外收入的政府补助	474,310.91
财政资助款	353,706.80	计入营业外收入的政府补助	353,706.80

其他	90,843.63	计入营业外收入的政府补助	90,843.63
九龙湾小学等项目建设资金	47,401,996.10	冲减成本费用的政府补助	47,401,996.10

2. 政府补助退回情况

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并

适用 不适用

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
嘉兴新锦置业有限公司	2017.10.11	68,000,000.00	34	股权收购	2017.10.11	*1	-	-1,475,425.70
杭州泰禾锦岚置业有限公司	2017.12.28	10,002,204.01	100	股权收购	2017.12.28	*2	-	-
太仓禾发房地产开发有限公司			49					
杭州泰禾锦轩置业有限公司			100					
武汉临江兴城房地产开发有限公司	2017.12.28	642,500,000.00	80	股权收购	2017.12.28	*3	-	-162,280.22

其他说明：

*1 2017 年 10 月本公司通过股权收购的方式取得嘉兴新锦置业有限公司（以下简称嘉兴新锦公司）34%的股权，本次股权收购以嘉兴新锦公司 2017 年 8 月 31 日为基准日的实收资本为基础，确定股权转让价格为 6,800 万元。根据《投资合作协议书》，本公司于 2017 年 9 月 20 日修改了嘉兴新锦公司章程，2017 年 9 月 30 日办理了工商登记变更手续，并于 2017 年 10 月 11 日支付了股权收购款 6,800 万元。根据规定，本次股权收购的合并日为 2017 年 10 月 11 日。

*2 杭州泰禾锦岚置业有限公司（以下简称泰禾锦岚公司）持有杭州泰禾锦轩置业有限公司（以下简称泰禾锦轩公司）100%的股权，而泰禾锦轩公司持有太仓禾发房地产开发有限公司（以下简称太仓禾发公司）49%的股权。2017 年 12 月本公司通过股权收购的方式取得泰禾锦岚公司 100%的股权，从而间接持有泰禾锦轩公司 100%股权、持有太仓禾发公司 49%股权。本次股权收购以大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大信专审字[2017]第 15-00009 号审计报告确认的泰禾锦岚公司 2017 年 12 月 12 日净资产 2,204.01 元以及实缴的注册资本为基础，确定股权转让价款为

10,002,204.01 元。根据《股权转让协议》的约定，本公司于 2017 年 12 月 23 日修改了泰禾锦岚公司章程，2017 年 12 月 28 日办理了工商登记变更手续，并于 2017 年 12 月 28 日支付股权转让款 10,002,204.01 元。根据规定，本次股权收购的合并日为 2017 年 12 月 28 日。

*3 2017 年 12 月本公司通过北京产权交易所公开竞拍的形式取得武汉临江兴城房地产开发有限公司（以下简称临江兴城公司）80%的股权，竞拍的股权收购价格为 64,250 万元，并于 2017 年 12 月 28 日支付完毕所有股权收购款，并能对临江兴城公司业务与财务实施控制。根据规定，本次股权收购的合并日为 2017 年 12 月 28 日。

(2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	嘉兴新锦公司	泰禾锦岚公司	临江兴城公司
--现金	68,000,000.00	10,002,204.01	642,500,000.00
--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	68,000,000.00	10,002,204.01	642,500,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	68,000,000.00	10,002,204.01	642,500,000.00
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	嘉兴新锦公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	1,290,059,928.44	1,289,225,398.27
货币资金	909,357.29	909,357.29
应收款项	2,104,998.99	2,104,998.99
存货	1,286,208,511.62	1,285,373,981.45
固定资产	360,620.62	360,620.62
预付账款	41,771.00	41,771.00
其他流动资产	3,118.15	3,118.15
长期待摊费用	153,374.05	153,374.05

递延所得税资产	278,176.72	278,176.72
负债：	1,090,059,928.44	1,090,059,928.44
借款		
应付款项	1,090,046,664.00	1,090,046,664.00
应付职工薪酬	5,077.12	5,077.12
应交税费	8,187.32	8,187.32
净资产	200,000,000.00	199,165,469.83
减：少数股东权益	132,000,000.00	131,449,210.09
取得的净资产	68,000,000.00	67,716,259.74

	泰禾锦岚公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	10,002,654.01	10,002,654.01
货币资金	494,731.80	494,731.80
应收款项	9,507,922.21	9,507,922.21
负债：	450.00	450.00
其他应付款	450.00	450.00
净资产	10,002,204.01	10,002,204.01
减：少数股东权益	-	-
取得的净资产	10,002,204.01	10,002,204.01

	临江兴城公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	803,125,000.00	346,323,192.00
货币资金	4,662,522.16	4,662,522.16
存货	764,471,699.79	307,669,891.79
其他流动资产	33,990,778.05	33,990,778.05
负债：		
净资产	803,125,000.00	346,323,192.00
减：少数股东权益	160,625,000.00	69,264,638.40
取得的净资产	642,500,000.00	277,058,553.60

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

公司之子公司上海铎福创盛置业有限公司（以下简称上海铎福创盛公司）于 2017 年 10 月以股权收购的方式取得嘉兴新锦公司 34% 的股权，由于嘉兴新锦公司成立于 2017 年 6 月份，所拥有的土地项目尚未进行开发。上海铎福创盛公司收购其 34% 的股权其目的是合作开发该项目，因此嘉兴新锦公司资产、负债以账面价值为基础确认可辨认资产、负债的公允价值。上海铎福创盛公司收购嘉兴新锦公司股权的商业实质是购买其拥有的拟开发土地。

公司之子公司上海铎福创盛公司于 2017 年 12 月以股权收购的方式取得泰禾锦岚公司 100% 的股权，由于泰禾锦岚公司成立于 2017 年 7 月份，上海铎福创盛公司收购其 100% 的股权其目的是

合作开发其子公司太仓禾发公司所拥有的土地项目，且该土地项目尚未进行开发。因此以泰禾锦岚公司资产、负债的账面价值为基础确认可辨认资产、负债的公允价值。上海铎福创盛公司收购泰禾锦岚公司股权的商业实质是购买其子公司太仓禾发公司拥有的拟开发土地。

公司之子公司武汉华禾置业有限公司通过北京产权交易所以竞拍的方式取得临江兴城公司 80% 的股权，以武汉安联信资产评估事务有限公司出具的武安评字（2017）第 A056 号评估报告为参考依据来确定临江兴城公司可辨认资产、负债的公允价值。

2、 同一控制下企业合并

适用 不适用

3、 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
广州华发澳娱投资有限公司	24,960,000.00	100	股权转让	2017.9.30	已修改了公司章程并变更了工商登记	5,882,350.67	-	-	-	-	-	-

其他说明:

适用 不适用

4、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况:

适用 不适用

1. 本公司对盘锦华发房地产开发有限公司（以下简称盘锦华发公司）持有 50% 的股权，盘锦华发公司持有盘锦华发教育投资有限公司（以下简称盘锦教育投资公司）100% 的股权，盘锦教育投资公司持有盘锦华发国际学校 100% 股权。根据 2017 年 11 月 25 日盘锦华发公司股东会决议，从签署本股东会决议之日起盘锦华发公司经营权由双方股东实施共管，本公司不能对其进行控制，将

盘锦华发公司、盘锦教育投资公司、盘锦华发国际学校作为合营企业核算，不再纳入本公司合并范围。

2. 本公司原持有珠海华发新科技投资控股有限公司（以下简称华发新科技公司）100%的股权，华发新科技公司持有珠海华发宜居生活服务有限公司（以下简称华发宜居公司）100%的股权、持有深圳优家邦科技有限公司（以下简称优家邦公司）100%的股权。根据 2017 年 8 月 15 日华发新科技公司股东会决议，华发新科技公司进行增资扩股引入新股东。增资完成后，本公司持有华发新科技公司 30%的股权。根据相关的协议及修改后的公司章程，华发新科技公司作为合营企业核算，不再纳入本公司合并范围。

3. 本公司之子公司珠海市奥特美职业培训学校于 2017 年 1 月 11 日收到珠海市香洲区民政局下发的《民办非企业单位准予注销通知书》（珠香民民字[2017]8 号），批准珠海市奥特美职业培训学校注销登记。

4. 其他原因导致合并范围变动的情况详见附注三、2 所述。

九、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

√适用 □不适用

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	49.42	1.58	设立
2、珠海华发奥特美健康管理有限公司	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	72.96	27.04	设立
8、珠海华纳投资发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	50	50	设立
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	珠海市	珠海市	房地产开	-	100	设立

贸发展有限公司*1			发			
11、珠海华耀商贸发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	100	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	49	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*1	珠海市	珠海市	咨询、房地产开发	26.92	28.02	设立
17、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
18、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
19、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
20、珠海华发商用房产管理有限公司	珠海市	珠海市	物业租赁	100	-	设立
21、广西华诚房地产投资有限公司	南宁市	南宁市	房地产开发	98.9	1.1	设立
22、沈阳华纳置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100	-	设立
23、沈阳华耀置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100	-	设立
24、武汉华发置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	100	-	设立
25、成都华发投资有限公司	成都市	成都市	项目投资	100	-	设立
26、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
27、沈阳华远置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100	-	设立
28、沈阳华荣置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100	-	设立

29、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
30、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
31、沈阳华畅置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100	-	设立
32、沈阳华博置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100	-	设立
33、沈阳华灏置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	66	34	设立
34、沈阳华壤置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100	-	设立
35、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
36、珠海华发文化俱乐部	珠海市	珠海市	文体活动	100	-	设立
37、广州华枫投资有限公司	广州市	广州市	房地产开发	44.17	55.83	设立
38、珠海华亿投资有限公司	珠海市	珠海市	房地产投资、经营	89.26	10.74	设立
39、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
40、珠海铎国商贸有限公司	珠海市	珠海市	批发、零售	49	51	设立
41、华发实业(香港)有限公司	香港	香港	地产贸易	100	-	设立
42、广西华明投资有限公司	南宁市	南宁市	房地产开发	100	-	设立
43、威海华发房地产开发有限公司	威海市	威海市	房地产开发	84.66	15.34	设立
44、北京铎富永盛投资有限公司	北京市	北京市	房地产开发	20	80	设立
45、珠海华发商都商业经营有限公司	珠海市	珠海市	物业管理	-	100	设立
46、珠海华商百货有限公司	珠海市	珠海市	批发、零售	-	100	设立
47、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
48、广州华昊房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发	24.91	75.09	设立

司						
49、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
50、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
51、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
52、珠海横琴华发房地产投资有限公司*1	珠海市	珠海市	房地产开发	89.8	10.2	设立
53、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
54、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
55、珠海华发企业管理有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	4	96	同一控制下企业合并
56、珠海市华发信息咨询有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	5.26	94.74	同一控制下企业合并
57、珠海铨创经贸发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	39.73	60.27	同一控制下企业合并
58、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
59、珠海华郡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
60、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
61、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
62、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	98.966	1.034	非同一控制下企业合并
63、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
64、大连华藤房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发	80	20	非同一控制下企业合并
65、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
66、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

公司						
67、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
68、珠海市浩丰贸易有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	80.49	19.51	非同一控制下企业合并
69、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
70、武汉华发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
71、广州华宁房地产开发有限公司*1	广州市	广州市	房地产开发	49	51	设立
72、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
73、沈阳华地商业投资有限公司	沈阳市	沈阳市	产业投资、商业管理、商业服务	100	-	设立
74、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
75、上海铎发创盛置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100	-	设立
76、铎创置业(澳门)一人有限公司	澳门	澳门	地产贸易	-	100	设立
77、天津华发置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发、项目筹建	100	-	设立
78、珠海市中泰投资有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	90	-	非同一控制下企业合并
79、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
80、武汉华发商业经营管理有限公司	武汉市	武汉市	商业项目咨询、运营管理	-	100	设立
81、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
82、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
83、珠海华海置业有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发经营	-	100	设立
84、珠海华发商	珠海市	珠海市	商业项目	100	-	设立

业经营管理有限公司			咨询、运营管理			
85、珠海华发新天地商业经营有限公司	珠海市	珠海市	物业租赁	-	100	设立
86、珠海华顺置业发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	100	设立
87、珠海华炜投资发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	100	设立
88、上海铎发众圣置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发经营	-	100	设立
89、珠海华欣投资发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	100	设立
90、珠海华浩置业发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	100	设立
91、华发实业(美国)有限公司	美国	美国	房地产开发	-	100	设立
92、华发世纪有限公司	美国	美国	房地产开发	-	100	设立
93、武汉华发长茂房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	51	设立
94、武汉华发长盛房地产开发有限公司*1	武汉市	武汉市	房地产开发	-	51	设立
95、上海铎发众晟房地产营销策划有限公司	上海市	上海市	房地产营销	-	100	设立
96、威海华发众圣营销策划有限公司	威海市	威海市	房地产营销	-	100	设立
97、武汉华发房地产营销顾问有限公司	武汉市	武汉市	房地产营销	-	100	设立
98、铎发置业(澳门)有限公司	澳门	澳门	地产贸易	90	10	设立
99、广州华发房产营销顾问有限公司	广州市	广州市	房地产营销	-	100	设立
100、上海华泓尚隆房地产开发有限公司*1	上海市	上海市	房地产开发	-	50	设立
101、珠海安迎投资有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	100	设立
102、珠海华发阅潮文化有限公司	珠海市	珠海市	文化产业	-	100	设立
103、珠海华发城	珠海市	珠海市	房地产投	100	-	设立

市更新投资控股有限公司			资、城市更新管理咨询			
104、珠海华熠房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	100	设立
105、深圳市华发房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发	-	100	设立
106、珠海市海川地产有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	49.75	-	同一控制下企业合并
107、苏州铎福创盛置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	100	设立
108、苏州铎顺置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	100	设立
109、珠海华发国通房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	51	设立
110、苏州禾发房地产开发有限公司*1	苏州市	苏州市	房地产开发	-	50	设立
111、南京铎顺房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发	-	100	设立
112、杭州铎泓置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	-	100	设立
113、珠海华发中磊置业有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	51	设立
114、珠海华发华宜投资控股有限公司	珠海市	珠海市	项目投资	100	-	设立
115、珠海华发华育投资有限公司	珠海市	珠海市	教育项目投资	-	100	设立
116、珠海华迎投资有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	100	设立
117、珠海高新区容闳幼儿园	珠海市	珠海市	教育	-	100	设立
118、上海铎宝置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	50	设立
119、北京星泰通府置业有限公司*1	北京市	北京市	房地产开发	-	51	设立
120、珠海华恒绿植管理有限公司	珠海市	珠海市	植物的培育、销售	-	100	设立
121、苏州铎利置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发、经营	-	100	设立
122、珠海华瑞投资有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	92	-	设立

123、珠海华发西区商业有限公司	珠海市	珠海市	商业地产咨询、策划、经营与管理	-	100	设立
124、华发置地（香港）有限公司	香港	香港	房地产开发	-	100	设立
125、Palo Alto Properties Investment, LLC	美国	美国	房地产开发	-	100	设立
126、珠海华翰投资有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	100	设立
127、华发实业（美国东部）有限公司	美国	美国	房地产开发	-	100	设立
128、北京华发置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	-	100	设立
129、深圳华发鹏泰投资有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发	-	100	设立
130、佛山华枫房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发	-	100	设立
131、华光投资控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	项目投资	-	100	设立
132、珠海华发运达房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	50	设立
133、华智商业投资控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	项目投资	-	100	设立
134、华智地产代理有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	地产代理	-	100	设立
135、华智建筑设计咨询有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	建筑设计	-	100	设立
136、华兴投资控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	房地产开发	-	100	设立
137、华发地产代理（香港）有限公司	香港	香港	地产代理	-	100	设立
138、华发建筑设计咨询（香港）有限公司	香港	香港	建筑设计	-	100	设立
139、武汉华铄房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	100	设立
140、武汉华璟房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	100	设立

141、华隆投资控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	项目投资	-	100	设立
142、上海铎曦房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	50	设立
143、华隆置地（香港）有限公司	香港	香港	-	-	100	设立
144、南京华铎房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发	-	50	设立
145、南京华帛钜盛房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发	-	51	设立
146、上海铎璟置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100	设立
147、珠海华薇投资有限公司	珠海市	珠海市	项目投资	-	100	设立
148、华发英飞（香港）投资有限公司	香港	香港	-	-	80	设立
149、珠海华以建设有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发、经营	-	80	设立
150、珠海铎智地产代理有限公司	珠海市	珠海市	房地产咨询	-	100	设立
151、珠海华嘉房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	100	设立
152、珠海市香洲区容闳水岸幼儿园	珠海市	珠海市	学前教育	-	100	设立
153、珠海华和建设有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发、经营	-	80	设立
154、南宁市青秀区容闳幼儿园	南宁市	南宁市	学前教育	-	100	设立
155、中山华泰更新置业有限公司	中山市	中山市	房地产开发、经营	-	100	设立
156、珠海华发西部置业有限公司	珠海市	珠海市	物业租赁、管理	-	100	设立
157、珠海市香洲区容闳山庄幼儿园	珠海市	珠海市	学前教育	-	100	设立
158、上海铎昭置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100	设立
159、嘉兴新锦置业有限公司	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发	-	34	非同一控制下企业合并
160、武汉华禾置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	100	设立

161、珠海铎隆建筑设计咨询有限公司	珠海市	珠海市	建筑设计	-	100	设立
162、杭州泰禾锦岚置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	-	100	非同一控制下企业合并
163、太仓禾发房地产开发有限公司	太仓市	太仓市	房地产开发	-	49	非同一控制下企业合并
164、杭州泰禾锦轩置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	-	100	非同一控制下企业合并
165、武汉临江兴城房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	80	非同一控制下企业合并

*1 本公司通过直接或间接方式持有的上述公司股权已为本公司及本公司之子公司一年内到期的长期借款及长期借款设定质押。

(1) 子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

① 本公司持有苏州禾发房地产开发有限公司和上海华泓尚隆房地产开发有限公司各 50% 的股权比例，基于公司在该等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。

② 本公司持有珠海市海川地产有限公司 49.75% 的股权比例，基于公司在该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。

③ 本公司持有珠海华发景龙建设有限公司 50% 的股权比例，基于公司在该公司董事会七名董事中占有四名（表决权比例为 57.14%），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。

④ 本公司持有珠海华发运达房地产开发有限公司 50% 的股权比例，基于公司在该公司董事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。

⑤ 本公司持有嘉兴新锦置业有限公司 34% 的股权比例，基于公司在该公司股东会中占 51% 的表决权比例，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。

⑥ 本公司持有太仓禾发房地产开发有限公司 49% 的股权比例，基于公司在该公司股东会中占 51% 的表决权比例，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。

⑦ 本公司持有上海铎宝置业有限公司 50% 的股权比例，基于公司在该公司董事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。

(2) 持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据:

①本公司之子公司珠海华发房地产开发有限公司持有珠海琴发投资有限公司 60%的股权比例，董事会五名董事中占三名，但根据公司章程股东会会议由股东按照认缴出资比例行使表决权，且会议必须经股东所持表决权三分之二以上同意方能通过；董事会决议的表决实行一人一票，且会议作出决议必须经全体董事不低于三分之二同意方能通过。本公司不能对其财务和经营决策实施控制，因此未纳入合并范围。

②本公司之子公司珠海华发房地产开发有限公司持有珠海华发银坑房产开发有限公司、珠海华发婆石房产开发有限公司、珠海华发桂园房产开发有限公司、珠海正汉置业有限公司 51%的股权比例；子公司珠海华郡房产开发有限公司持有珠海华发五福房产开发有限公司、珠海华发凤凰房产开发有限公司 51%的股权比例，但根据公司章程及股东会会议，关于财务和经营方面作出的决议必须经代表三分之二以上表决权的股东同意方能通过。本公司不能对上述公司财务和经营决策实施控制，因此未将该等公司纳入合并范围。

③ 本公司之子公司深圳市华发房地产开发有限公司持有深圳市越盛辅仁实业发展有限公司 51%的股权比例，且执行董事由本公司负责委派，但根据公司章程股东会会议由股东按照认缴出资比例行使表决权，且关于财务和经营方面作出的决议必须经代表三分之二以上表决权的股东同意方能通过。本公司不能对其财务和经营决策实施控制，因此未将该公司纳入合并范围。

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

√适用 □不适用

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
珠海奥华企业管理咨询有限公司	45.06	-26,960,318.07	-	841,293,140.69
武汉中央商务区投资开发有限公司	49.51	-4,473,815.09	-	285,806,581.64
珠海市中泰投资有限公司	10.00	17,888,692.34	-	251,085,676.31
武汉华发长茂房地产开发有限公司	49.00	-11,196,478.14	-	869,014,957.84
武汉华发长盛房地产开发有限公司	49.00	-43,230.87	-	1,490,887,741.99
上海华泓尚隆房地产开发有限公司	50.00	-11,145,738.04	-	2,728,524,549.55

珠海市海川地产有限公司	50.25	214,648,288.02	334,050,000.00	603,290,014.55
南京华铎房地产开发有限公司	50.00	-11,405.11	-	1,763,988,594.89

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

本公司之子公司珠海市海川地产有限公司少数股东持股 50.25%的股权比例，表决权比例为 40%，其原因是由于少数股东在该公司董事会五名董事中占有二名。

本公司之子公司上海华泓尚隆房地产开发有限公司少数股东持股 50%的股权比例，表决权比例为 40%，其原因是由于少数股东在该公司董事会五名董事中占有二名。

其他说明：

适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

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
珠海奥华企业管理咨询有限公司	673,907.46	30,328.27	704,235.73	197,530.64	320,000.00	517,530.64	449,693.03	26,433.95	476,126.98	23,438.69	260,000.00	283,438.69
武汉中央商务区投资开发有限公司	787,914.63	11,660.67	799,575.30	494,601.83	245,000.00	739,601.83	636,851.40	7,614.88	644,466.28	341,316.00	245,000.00	586,316.00
珠海市中泰投资有限公司	304,658.58	2,739.29	307,397.87	155,966.61	-	155,966.61	525,263.74	5,956.57	531,220.31	314,581.22	130,000.00	444,581.22
武汉	872,075.96	9,317.08	881,393.04	594,043.05	110,000.00	704,043.05	510,108.40	206.89	510,315.29	130,430.31	200,250.00	330,680.31

华发长茂房地产开发有限公司												
武汉华发长盛房地产开发有限公司	384,164.31	210.52	384,374.83	112.02	80,000.00	80,112.02	164,168.01	75.72	164,243.73	83,489.04	80,000.00	163,489.04
上海华泓尚隆房地产开发有限公司	1,189,439.68	6,373.87	1,195,813.55	242,108.64	408,000.00	650,108.64	1,060,377.85	717.47	1,061,095.32	53,161.26	460,000.00	513,161.26
珠海市海川地产有限公司	281,974.78	16,840.35	298,815.13	68,500.73	110,000.00	178,500.73	599,412.86	12,956.82	612,369.68	298,538.03	169,636.90	468,174.93
南京	734,668.72	0.76	734,669.48	381,871.76	-	381,871.76	-	-	-	-	-	-

华铎 房地 产开 发有 限公 司												
---------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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 流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流 流量
珠海奥华企业管理咨询有 限公司	263.84	-5,983.20	-5,983.20	16,420.06	150.71	-880.65	-880.65	-206,459.86
武汉中央商务区投资开发 有限公司	7,092.83	1,823.19	1,823.19	99,509.28	-	-2,340.97	-2,340.97	2,070.31
珠海市中泰投资有限公司	237,592.48	64,792.18	64,792.18	12,984.28	174.75	-829.68	-829.68	83,997.97
武汉华发长茂房地产开发 有限公司	122.85	-2,285.00	-2,285.00	316,249.47	4.40	-603.20	-603.20	-263,128.38
武汉华发长盛房地产开发 有限公司	1.08	-404.88	-404.88	-300,986.10	-	-237.07	-237.07	1,454.06
上海华泓尚隆房地产开发 有限公司	1.63	-2,229.15	-2,229.15	171,050.08	-	-1,075.31	-1,075.31	-26,926.17
珠海市海川地产有限公司	200,224.47	42,929.66	42,929.66	-541,989.79	313,242.24	78,474.39	78,474.39	52,409.78
南京华铎房地产开发有限 公司	-	-2.28	-2.28	-434.59	-	-	-	-

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明:

适用 不适用

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	76.52	100	收购少数股东股权
珠海华郡房产开发有限公司	58.5	100	收购少数股东股权
珠海市浩丰贸易有限公司	80.303	100	收购少数股东股权
沈阳华灏房地产开发有限公司	66	100	收购少数股东股权
武汉华发长盛房地产开发有限公司	100	51	吸收少数股东投资
上海铎宝置业有限公司	100	50	吸收少数股东投资

(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:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	珠海铎创经贸发展有 限公司	珠海华郡房产开发有限公 司	珠海市浩丰贸易 有限公司	沈阳华灏房地产开发 有限公司	武汉华发长盛房地 产开发有限公司	上海铎宝置业有 限公司
购买成本/处置 对价						
--现金	1,266,520,689.78	2,177,841,209.29	605,436,673.33	416,878,000.00	1,500,000,000.00	600,146,352.83
--非现金资产 的公允价值						
购买成本/处置 对价合计	1,266,520,689.78	2,177,841,209.29	605,436,673.33	416,878,000.00	1,500,000,000.00	600,146,352.83
减:按取得/处 置的股权比例 计算的子公司 净资产份额	1,004,597,955.56	1,180,247,964.35	385,174,031.98	274,389,866.84	1,490,930,972.85	600,124,513.19
差额	261,922,734.22	997,593,244.94	220,262,641.35	142,488,133.16	9,069,027.15	21,839.64
其中:调整资本 公积	-261,922,734.22	-997,593,244.94	-220,262,641.35	-142,488,133.16	9,069,027.15	21,839.64
调整盈余公积						
调整未分配利 润						

其他说明

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

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
珠海琴发投资有限公司	珠海	珠海市	房地产开发		60	权益法
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	上海	上海市	房地产开发		50	权益法
广东华发中建新科技投资控股有限公司	珠海	珠海市	建设工业化制造	40		权益法
南京华崧房地产开发有限公司	南京	南京市	房地产开发		50	权益法
南京荟合置业有限公司	南京	南京市	房地产开发		14.28	权益法
仁恒生态岛投资有限公司	南京	南京市	房地产开发		20	权益法
盘锦华发房地产开发有限公司	盘锦	盘锦市	房地产开发	50		权益法
珠海华发新科技投资控股有限公司	珠海	珠海市	软件开发	30		权益法
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	珠海	珠海市	房地产开发		50	权益法
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	珠海	珠海市	房地产开发		36.7	权益法
珠海市碧湖房地产开发有限公司	珠海	珠海市	房地产开发		50	权益法
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	珠海	珠海市	房地产开发		36.7	权益法

(1) 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:

①公司全资子公司珠海华顺置业发展有限公司(以下简称珠海华顺公司)与上海奔汇投资咨询有限公司(以下简称上海奔汇公司)共同出资设立上海华泓钜盛房地产开发有限公司(以下简称上海华泓钜盛公司),其中珠海华顺公司持有50%股权。根据上海华泓钜盛公司章程,珠海华顺公司的表决权比例为49%,上海奔汇公司的表决权比例为51%。

②公司全资子公司上海铎福创盛置业有限公司（以下简称上海铎福创盛公司）、华隆置地（香港）有限公司（以下简称华隆置地公司）与华润置地（苏州）发展有限公司（以下简称华润置地公司）、超智资源有限公司共同出资设立南京华崧房地产开发有限公司（以下简称南京华崧公司），其中上海铎福创盛公司与华隆置地公司合计持有 50%的股权。根据南京华崧公司章程，董事会由 5 名董事组成，其中上海铎福创盛公司委派 2 名董事（所占的表决权比例为 40%）。

(2)持有 20%以下表决权但具有重大影响,或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据:

①截止 2017 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截止 2017 年 12 月 31 日, 本公司之子公司上海铎昭置业有限公司(以下简称上海铎昭公司) 持有南京荟合置业有限公司（以下简称南京荟合公司）14.28%的股权, 但报告期内本公司在南京荟合公司董事中占有席位, 且根据相关协议和章程, 董事会与股东会所行使的职权需经全体董事与全体股东一致同意通过方为有效, 因此本公司与其他投资方对其共同控制。

(3) 其他说明

①本公司持有珠海琴发投资有限公司 60%的股权比例, 董事会五名董事中占三名, 但根据公司章程股东会会议由股东按照认缴出资比例行使表决权, 且会议必须经股东所持表决权三分之二以上同意方能通过; 董事会决议的表决实行一人一票, 且会议作出决议必须经全体董事不低于三分之二同意方能通过。本公司不能对其财务和经营决策实施控制。

②本公司持有仁恒生态岛投资有限公司（以下简称生态岛公司）20%的股权比例, 报告期内本公司在生态岛公司董事会中占有席位, 因此本公司对生态岛公司具有重大影响。

③截止 2017 年 12 月 31 日, 公司对合营企业盘锦华发房地产开发有限公司持股比例 50%、对合营企业珠海华发新科技投资控股有限公司持股比例 30%, 具体情况详见附注八、（四）。

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	珠海琴发投资有限公司	南京华崧房地产开发有限公司	珠海琴发投资有限公司	南京华崧房地产开发有限公司
流动资产	9,554,661,884.04	2,046,439,919.84	8,899,648,028.57	-
其中：现金和现金等价物	34,094,716.33	18,840,684.30	134,171,180.99	-
非流动资产	19,907,563.43	695,267.22	4,891,145.82	-

单位:元 币种:人民币

资产合计	9,574,569,447.47	2,047,135,187.06	8,904,539,174.39	-
流动负债	4,737,448,448.20	698,429,045.74	4,078,285,987.59	-
非流动负债	4,760,550,000.00	-	4,760,550,000.00	-
负债合计	9,497,998,448.20	698,429,045.74	8,838,835,987.59	-
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	76,570,999.27	1,348,706,141.32	65,703,186.80	-
按持股比例计算的净资产份额	45,942,599.56	674,353,070.66	39,421,912.08	-
调整事项	5,580,181.20	-	3,281,284.70	-
--商誉	-	-	-	-
--内部交易未实现利润	5,580,181.20	-	3,281,284.70	-
--其他	-	-	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	40,362,418.36	674,353,070.66	36,140,627.38	-
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	1,886,168.67	-	-	-
财务费用	-1,232,029.05	2,580,027.62	10,388,128.19	-
所得税费用	-15,385,546.44	-651,577.90	-2,851,168.10	-
净利润	10,867,812.47	-1,954,733.68	-27,690,047.87	-
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	10,867,812.47	-1,954,733.68	-27,690,047.87	-
本年度收到的来自合营企业的股利				

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额
	盘锦华发房地产开发有限公司	南京荟合置业有限公司	南京荟合置业有限公司
流动资产	580,479,466.54	5,618,707,330.47	-
其中：现金和现金等价物	11,659,051.02	260,026,034.48	-
非流动资产	182,398,613.81	-	-
资产合计	762,878,080.35	5,618,707,330.47	-
流动负债	854,270,494.57	4,618,618,280.19	-
非流动负债	55,002,200.74	-	-
负债合计	909,272,695.31	4,618,618,280.19	-

少数股东权益			-
归属于母公司股东权益	-146,394,614.96	1,000,089,050.28	-
按持股比例计算的净资产份额	-73,197,307.48	142,812,716.38	
调整事项	-73,197,307.48	1,464.14	-
--商誉			
--内部交易未实现利润			
--其他	-73,197,307.48	1,464.14	-
对合营企业权益投资的账面价值	-	142,814,180.52	-
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值			
营业收入	19,100,612.96	-	-
财务费用	3,156,001.19	-132,211.07	-
所得税费用	33,254,451.18	29,683.43	-
净利润	-181,816,621.87	89,050.28	-
终止经营的净利润	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
综合收益总额	-181,816,621.87	89,050.28	-
本年度收到的来自合营企业的股利			

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司
流动资产	5,164,881,039.44	1,240,983,732.43	-	-
其中：现金和现金等价物	61,610.36	63,702.95	-	-
非流动资产	-	-	-	-
资产合计	5,164,881,039.44	1,240,983,732.43	-	-
流动负债	4,164,881,039.44	1,040,983,732.43	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	4,164,881,039.44	1,040,983,732.43	-	-
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	1,000,000,000.00	200,000,000.00	-	-
按持股比例计算的净资产份额	500,000,000.00	73,400,000.00	-	-
调整事项				
--商誉				

—内部交易未实现利润				
—其他				
对合营企业权益投资的账面价值	500,000,000.00	73,400,000.00	-	-
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
财务费用				
所得税费用				
净利润				
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额				
本年度收到的来自合营企业的股利				

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	珠海市碧湖房地产开发有限公司	珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	珠海市碧湖房地产开发有限公司	珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司
流动资产	3,641,010,121.32	932,452,747.94	-	-
其中：现金和现金等价物	328,060.39	257,229.36	-	-
非流动资产	-	-	-	-
资产合计	3,641,010,121.32	932,452,747.94	-	-
流动负债	2,641,010,121.32	782,452,747.94	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	2,641,010,121.32	782,452,747.94	-	-
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	1,000,000,000.00	150,000,000.00	-	-
按持股比例计算的净资产份额	500,000,000.00	55,050,000.00	-	-
调整事项				
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他				
对合营企业权益投资的账面价值	500,000,000.00	55,050,000.00	-	-
存在公开报价的合营企业权				

益投资的公允价值				
营业收入				
财务费用				
所得税费用				
净利润				
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额				
本年度收到的来自合营企业的股利				

	期末余额/ 本期发生额
	珠海华发新科技投资控股有限公司
流动资产	91,537,579.63
其中：现金和现金等价物	89,383,264.16
非流动资产	2,289,327.15
资产合计	93,826,906.78
流动负债	687,437.05
非流动负债	-
负债合计	687,437.05
少数股东权益	
归属于母公司股东权益	93,139,469.73
按持股比例计算的净资产份额	27,941,840.93
调整事项	
--商誉	
--内部交易未实现利润	
--其他	
对合营企业权益投资的账面价值	27,941,840.93
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	
营业收入	12,604,692.88
财务费用	-205,026.20
所得税费用	379.46
净利润	-934,451.00
终止经营的净利润	-

其他综合收益	-
综合收益总额	-934,451.00
本年度收到的来自合营企业的股利	

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

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	珠海华发集团财务有限公司
流动资产	11,247,339,446.59	9,480,873,153.17
非流动资产	10,577,924,702.68	11,769,912,016.03
资产合计	21,825,264,149.27	21,250,785,169.20
流动负债	18,434,398,102.14	18,885,838,497.07
非流动负债	-	8,506,912.78
负债合计	18,434,398,102.14	18,894,345,409.85
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	3,390,866,047.13	2,356,439,759.35
按持股比例计算的净资产份额	339,086,604.71	235,643,975.94
调整事项	14,629,434.72	9,086,205.93
--商誉	-	
--内部交易未实现利润	14,629,434.72	9,086,205.93
--其他	-	
对联营企业权益投资的账面价值	324,457,169.99	226,557,770.01
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	792,479,315.01	680,671,027.18
净利润	306,510,117.86	227,034,666.09
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-57,563,750.08	-27,893,928.43
综合收益总额	248,946,367.78	199,140,737.66
本年度收到的来自联营企业的股利		

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	珠海华发文化产业投资控股有限公司	珠海华发文化产业投资控股有限公司
流动资产	84,760,717.72	84,083,921.97
非流动资产	43,569.28	104,570.14
资产合计	84,804,287.00	84,188,492.11
流动负债	280,519.15	283,052.15

非流动负债	-	-
负债合计	280,519.15	283,052.15
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	84,523,767.85	83,905,439.96
按持股比例计算的净资产份额	25,357,130.35	25,171,631.98
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值	25,357,130.35	25,171,631.98
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	618,327.89	-8,615.76
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	618,327.89	-8,615.76
本年度收到的来自联营企业的股利		

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	上海华泓钜盛房地产开发有 限公司	上海华泓钜盛房地产开发有 限公司
流动资产	10,431,624,519.67	8,570,758,319.81
非流动资产	212,033,827.01	6,888,793.21
资产合计	10,643,658,346.68	8,577,647,113.02
流动负债	5,440,566,042.43	2,818,318,433.94
非流动负债	742,076,536.65	1,280,000,000.00
负债合计	6,182,642,579.08	4,098,318,433.94
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	4,461,015,767.60	4,479,328,679.08
按持股比例计算的净资产份额	2,230,507,883.81	2,239,664,339.55
调整事项	708,776.95	708,776.95
--商誉		
--内部交易未实现利润	708,776.95	708,776.95
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值	2,229,799,106.86	2,238,955,562.60
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		

营业收入	2,267,034.04	-
净利润	-18,312,911.48	-14,764,503.13
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	-18,312,911.48	-14,764,503.13
		-
本年度收到的来自联营企业的股利		

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	广东华发中建新科技投资控股有限公司	仁恒生态岛投资有限公司	广东华发中建新科技投资控股有限公司	仁恒生态岛投资有限公司
流动资产	31,279,477.89	9,001,129,632.16	42,479,323.49	-
非流动资产	187,702,637.72	29,387.53	35,151,221.96	-
资产合计	218,982,115.61	9,001,159,019.69	77,630,545.45	-
流动负债	32,161,254.66	4,097,963,886.20	1,120,842.30	-
非流动负债	114,755,882.72	4,899,300,000.00	-	-
负债合计	146,917,137.38	8,997,263,886.20	1,120,842.30	-
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	72,064,978.23	3,895,133.49	76,509,703.15	-
按持股比例计算的净资产份额	28,825,991.29	779,030.46	30,603,881.26	-
调整事项	-9,000,000.00	-	-9,000,000.00	-
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他	-9,000,000.00	-	-9,000,000.00	-
对联营企业权益投资的账面价值	37,825,991.29	779,030.46	39,603,881.26	-
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	286,412.15	21,840,266.16	-	-
净利润	-4,444,724.92	3,892,712.45	-987,163.18	-
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	-4,444,724.92	3,892,712.45	-987,163.18	-
本年度收到的来自联营企业的股利				

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

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
合营企业：		-
投资账面价值合计	63,618,698.85	
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-965,970.26	-
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	-965,970.26	-
联营企业：		
投资账面价值合计	6,860,671.11	3,073,539.04
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-709,318.93	-85,357.93
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	-709,318.93	-85,357.93

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明：

□适用 √不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
盘锦华发房地产开发有限公司	-	73,197,307.48	73,197,307.48
合计	-	73,197,307.48	73,197,307.48

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

√适用 □不适用

(1) 本公司之子公司珠海华顺公司对上海华泓钜盛公司具有重大影响，表决权比例为 49%。根据珠海华顺公司与上海奔汇公司签订的合作协议，如果上海华泓钜盛公司预计出现资金缺口时，珠海华顺公司与上海奔汇公司按届时的持股比例以增资或股东借款的方式提供后续所有投入资金。

(2) 本公司之子公司珠海华发房地产开发有限公司（以下简称华发房地产公司）与珠海大横琴置业有限公司（以下简称大横琴置业公司）共同出资设立合营企业珠海琴发投资有限公司（以

下简称琴发投资公司)。2015年8月琴发投资公司收购珠海琴发实业有限公司100%股权。根据华发房地产公司与大横琴置业公司签订的股东协议,如果琴发投资公司所开发项目在开发建设过程中,以其自身的融资无法满足后续开发建设时,华发房地产公司与大横琴置业公司按其各自持股比例向琴发投资公司提供项目开发资金,届时如需为开发项目融资提供担保时,双方应各自按照各自持股比例提供担保。

(3) 本公司之子公司上海铎福创盛公司、华隆置地公司对南京华崧公司具有重大影响,合计表决权比例为40%。根据上海铎福创盛公司、华隆置地公司与华润置地(苏州)发展有限公司(以下简称华润置地公司)、超智资源有限公司签订的合作协议及其补充协议,如果南京华崧公司因开发建设需要额外资金投入时,各股东方按届时持股比例向南京华崧公司提供股东借款。

(4) 本公司之子公司上海铎昭公司对南京荟合公司具有重大影响,本公司在南京荟合公司董事会中占有席位。根据上海铎昭公司与南京万科置业有限公司(以下简称南京万科公司)签订的合作协议,南京荟合公司的融资由其自行统筹安排,如债权人需要股东提供担保的,则上海铎昭公司与南京万科公司应按持有的股权比例提供担保。

(5) 本公司之子公司华发置地(香港)有限公司(以下简称华发置地公司)通过认购仁恒生态岛投资有限公司(以下简称生态岛公司)新增发20%的股份,且在生态岛公司董事会中占有席位,因此华发置地公司对生态岛公司具有重大影响。2017年5月,生态岛公司持有南京仁恒江岛置业有限公司(以下简称江岛公司)100%股权。根据华发置地公司、仁恒置地有限公司与超智资源有限公司签订的协议书,江岛公司在开发、建设过程中运营所需要的全部资金首先由江岛公司自行筹集,不足部分由各股东方按届时的持股比例提供股东借款。江岛公司对外融资时,视需要以江岛公司资产提供担保,若需要各股东方提供增信措施时,由各股东方按照届时在生态岛公司的持股比例按份不连带的提供增信措施。

(6) 本公司之子公司珠海华嘉房产开发有限公司(以下简称华嘉房地产公司)对合营企业珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司(以下简称碧珠碧桂园公司)的持股比例为50%。根据华嘉房地产公司与鹤山市共和碧桂园房地产开发有限公司签订的合作开发协议,碧珠碧桂园公司的融资不能满足经营过程中的需要,各股东按照相应的持股比例提供股东借款。碧珠碧桂园公司向金融机构申请贷款需要第三方提供担保时,各股东需按持有的股权比例提供担保。

(7) 本公司之子公司珠海华发西部置业有限公司(以下简称华发西部置业公司)对合营企业珠海市碧湖房地产开发有限公司(以下简称碧湖房地产公司)的持股比例为50%。根据华发西部置业公司与鹤山市共和碧桂园房地产开发有限公司签订的合作开发协议,碧湖房地产公司的融资不能满足经营过程中的需要,各股东按照相应的持股比例提供股东借款。碧湖房地产公司向金融机构申请贷款需要第三方提供担保时,各股东需按持有的股权比例提供担保。

(8) 本公司之子公司珠海市华荣房产开发有限公司（以下简称华荣房产公司）对合营企业珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司（以下简称碧海房地产公司）、珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司（以下简称金岛房地产公司）的持股比例均为 36.7%。根据华荣房产公司与鹤山市共和碧桂园房地产开发有限公司及湖北清能投资发展集团有限公司签订的合作开发协议，碧海房地产公司与金岛房地产公司的融资不能满足经营过程中的需要，各股东按照相应的持股比例提供股东借款。碧海房地产公司与金岛房地产公司向金融机构申请贷款需要第三方提供担保时，各股东需按持有的股权比例提供担保。

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

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（主要为汇率风险和利率风险）。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，主要存放于国有控股银行和其他大中型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，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

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 2017 年 12 月 31 日, 本公司的前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额 63.20% (2016 年: 59.86%)。

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。除附注七注释 15、注释 23、注释 24、九、十二(五)、十四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。

(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。

截至 2017 年 12 月 31 日止, 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:

单位: 元 币种: 人民币

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	11,193,432,982.81	11,193,432,982.81	11,193,432,982.81		-
应收款项	795,998,087.79	860,310,278.57	717,800,314.31	142,509,964.26	-
以公允价值计量的可供出售金融资产	312,481,680.20	312,481,680.20	-	312,481,680.20	-
一年内到期的非流动资产-委托贷款	-	-	-	-	-
其他流动资产(预交税费除外)	7,924,895,899.94	8,009,237,451.27	7,306,037,451.27	703,200,000.00	-
金融资产小计	20,226,808,650.74	20,375,462,392.85	19,217,270,748.39	1,158,191,644.46	-
借款	60,180,706,468.13	67,465,922,448.44	22,611,211,100.87	42,727,410,892.01	2,127,300,455.56
应付股利	-	-	-	-	-
应付债券	13,956,608,034.54	16,120,052,638.89	647,800,000.00	15,472,252,638.89	-
应付款项	12,282,132,641.73	11,988,503,757.89	6,052,184,072.60	5,936,319,685.29	-
应付利息	292,939,963.15	292,939,963.15	292,939,963.15	-	-
金融负债小计	86,712,387,107.55	95,867,418,808.37	29,604,135,136.62	64,135,983,216.19	2,127,300,455.56

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	15,846,964,167.40	15,846,964,167.40	15,846,964,167.40	-	-
应收款项	228,477,746.20	309,026,107.21	110,297,543.76	198,728,563.45	-
以公允价值计量的可供出售金融资产	556,183,208.30	556,183,208.30	-	556,183,208.30	-
一年内到期的非流	53,200,000.00	54,973,333.33	54,973,333.33	-	-

项目	期初余额				
	账面价值	总值	1 年以内	1-5 年	5 年以上
流动资产-委托贷款					
其他流动资产（除预交税费）	2,326,224,000.00	2,383,222,400.00	738,336,000.00	1,644,886,400.00	-
金融资产小计	19,011,049,121.90	19,150,369,216.24	16,750,571,044.49	2,399,798,171.75	-
借款	46,740,778,059.02	5,093,667,008.77	2,716,985,954.73	2,376,681,054.04	-
应付股利	701,233.80	701,233.80	701,233.80	-	-
应付债券	11,733,131,422.46	13,475,938,913.20	2,343,575,163.20	11,132,363,750.00	-
应付款项	6,725,375,326.67	6,813,431,977.11	3,647,597,139.49	3,165,834,837.62	-
应付利息	243,282,713.99	243,282,713.99	243,282,713.99	-	-
金融负债小计	65,443,268,755.94	25,627,021,846.87	8,952,142,205.21	16,674,879,641.66	-

（三）市场风险

1. 汇率风险

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）依然存在汇率风险。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汇率风险。

敏感性分析：

截止 2017 年 12 月 31 日，对于本公司各类美元及港币等金融资产和美元及港币等金融负债，如果人民币对美元及港币等升值或贬值 10%，其他因素保持不变，则本公司将减少或增加净利润约 52,287,502.10 元（2016 年度约 73,794.97 元）。

2. 利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款及其他金融机构借款等。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 2017 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 54,642,147,039.38 元，详见附注七注释 24 与注释 25 所述。

（2）敏感性分析：

截止 2017 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 53,183,313.23 元（2016 年度约 63,542,991.67 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。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			合计
	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	
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	7,123,348.17	305,358,332.03		312,481,680.20
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	7,123,348.17	305,358,332.03		312,481,680.20
(3) 其他				
（三）投资性房地产		2,368,159,809.66		2,368,159,809.66
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物		2,368,159,809.66		2,368,159,809.66
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	7,123,348.17	2,673,518,141.69		2,680,641,489.86
（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、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

可供出售金融资产,持续第一层次公允价值计量的权益工具投资系本公司持有的交通银行【股票代码: 601328】股票 1,147,077 股,市价取自该股票 2017 年 12 月 29 日收盘价,即 6.21 元/股。

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目,采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

√适用 □不适用

1. 投资性房地产

投资性房地产,持续第二层次公允价值计量的出租建筑物,本公司采用的估值技术主要为收益法。

公司采取第三方评估机构北京华信众合资产评估有限公司珠海分公司对投资性房地产包括 1 号楼(A 馆)、2 号楼(B 馆)、3 号楼(C 馆)及 278 栋放映间进行评估,以此来作为投资性房地产的公允价值。

2. 可供出售金融资产

可供出售金融资产,持续第二层次公允价值计量的权益工具投资,本公司采用的估值技术,主要是取得基金管理人和和谐浩数投资管理(北京)有限公司提供的估值报告。

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目,采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

□适用 √不适用

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、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

适用 不适用

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。

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

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	111,978.97	24.19	24.19

*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

适用 不适用

本企业子公司的情况详见附注九（一）在子公司中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

适用 不适用

本企业重要的合营或联营企业详见附注九（三）在合营安排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

适用 不适用

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
珠海琴发投资有限公司	本公司的合营企业
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	本公司的联营企业
广东华发中新科技投资控股有限公司	本公司的联营企业
珠海正汉置业有限公司	本公司的合营企业
南京华崧房地产开发有限公司	本公司的合营企业
南京荟合置业有限公司	本公司的合营企业
盘锦华发房地产开发有限公司	本公司的合营企业
仁恒生态岛投资有限公司	本公司的联营企业
珠海华发新科技投资控股有限公司	本公司的合营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	本公司的合营企业
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	本公司的合营企业
珠海市碧湖房地产开发有限公司	本公司的合营企业
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	本公司的合营企业
珠海华发婆石房产开发有限公司	本公司的合营企业

其他说明

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

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
珠海华发综合发展有限公司	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
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	股东的子公司
珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	股东的子公司
珠海华发华宏开发建设有限公司	股东的子公司
珠海华金开发建设有限公司	股东的子公司
珠海华发商贸控股有限公司	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
珠海市华发锐达汽车有限公司	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
珠海市海润房地产开发有限公司	股东的子公司
珠海华瀚开发建设有限公司	股东的子公司
珠海金融投资控股集团有限公司	股东的子公司
珠海铎创投资管理有限公司	股东的子公司
珠海华金融资担保有限公司	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
华金证券股份有限公司	股东的子公司
华金期货有限公司	股东的子公司

横琴华通金融租赁有限公司	股东的子公司
珠海市粤科金控小额贷款股份有限公司	股东的子公司
横琴国际知识产权交易中心有限公司	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
珠海华发沁园保障房建设有限公司	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
珠海华宸开发建设有限公司	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
珠海华发文教旅游产业发展有限公司（含精品书店）	股东的子公司
珠海华发华毓投资建设有限公司	股东的子公司
珠海华发华盛建设有限公司	股东的子公司
珠海华发城市之心建设控股有限公司	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
珠海华发教育产业投资控股有限公司	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
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
珠海横琴新区三江人力资源综合服务中心有限公司	股东的子公司
珠海容闳国际幼稚园	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
珠海华发体育运营管理有限公司	股东的子公司
珠海华发体育发展有限公司	股东的子公司
珠海华发海岛投资开发有限公司	股东的子公司
珠海华金资本股份有限公司	股东的子公司
珠海致华国际商贸有限公司	股东的子公司
珠海容闳学校	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	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
珠海华昇开发建设有限公司	股东的子公司
珠海华富开发建设有限公司	股东的子公司
珠海华发市政综合服务有限公司	股东的子公司
珠海华发商用资产运营服务有限公司	股东的子公司
深圳铎融精品城市化股权投资基金合伙企业（有限合伙）	股东的子公司
珠海华发德和汽车有限公司	股东的子公司
珠海情侣海岸建设有限公司	股东的子公司
珠海华发现代服务投资控股有限公司	股东的子公司
香港华发投资控股有限公司	股东的子公司
珠海华发国际会展管理有限公司	股东的子公司
珠海发展投资基金（有限合伙）	股东的子公司
珠海华发保障房建设控股有限公司	股东的子公司
珠海华保开发建设有限公司	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
珠海华发金山保障房建设有限公司	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
珠海富山工业园投资开发有限公司	股东的子公司
阳江华阳投资控股有限公司	股东的子公司
阳江华阳开发建设有限公司	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

珠海华金领创基金管理有限公司	股东的子公司
珠海铎盈投资有限公司	股东的子公司
珠海华金创新投资有限公司	股东的子公司
华金证券（国际）有限公司	股东的子公司
华高和升财务顾问有限公司	股东的子公司
珠海琴发实业有限公司	其他
盘锦华发教育投资有限公司	其他
盘锦华发国际学校	其他
珠海华发宜居生活服务有限公司	其他
深圳优家邦科技有限公司	其他
南京仁恒江岛置业有限公司	其他

其他说明

珠海华金资本股份有限公司曾用名力合股份有限公司。

5、关联交易情况

(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

√适用 □不适用

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及其下属子公司	购买商品、接受劳务	31,911,841.46	6,712,256.52
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	广告费	6,859,910.46	15,808,226.84
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	物业管理费	107,822,980.77	93,367,459.99
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	债券承销费	-	62,600,000.00
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	产权交易服务费	-	4,121,312.73
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	其他	26,000.00	2,790,001.48
珠海华发新科技投资控股有限公司	服务费	6,853,310.80	-
合计		153,474,043.49	185,399,257.56

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

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及其下属子公司	销售代理服务	130,433.49	57,989.00
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	工程管理服务费	-	5,607,042.86
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	设计、广告服务	34,646,860.88	12,117,316.91

珠海华发集团有限公司及其下属子公司	销售商品、提供劳务	67,493,889.45	17,541,362.20
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	销售代理服务费用	5,236,755.74	3,593,138.57
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	其他	-	29,923.41
合计		107,507,939.56	38,946,772.95

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(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：

适用 不适用

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年1月1日	有关托管资产销售完毕之日	按托管资产营业收入总额向华发集团收取8%的托管费用，公司下属全资子公司珠海华发房地产营销顾问有限公司按预收售楼款项的1%收取销售佣金。	-
珠海市海润房地产开发有限公司*1	珠海华发房地产开发有限公司	其他资产托管	2016年8月17日	有关托管资产销售完毕之日	按托管资产华发城建海岸项目住宅部分实际销售（预售）回款金额的3%收取工程管理费、按1.5%收取销售管理费、按1%收取商标使用费。	18,561,600.00

*1 根据公司 2016 年 4 月 19 日第八届董事局第九十四次会议决议，公司与关联方珠海市海润房地产开发有限公司（以下简称海润地产公司）签订《华发城建国际花园项目托管协议》，由本公司托管海润地产公司所开发的“华发城建国际海岸花园项目”，包括该项目的建设、开发、销售等工作，并向海润地产公司收取相应的托管费。

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表：

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

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、办公设备	4,704,125.02	4,514,741.40
珠海容闳学校	房屋建筑物	73,620.00	147,240.00
珠海市华发对外交流培训学校	房屋建筑物	54,041.00	32,412.00
珠海华发文教旅游产业发展有限公司（含精品书店）	房屋建筑物		322,337.77
华金证券股份有限公司	房屋建筑物	1,223,040.00	882,000.00
华金期货有限公司	房屋建筑物	291,984.00	260,700.00
珠海华瀚开发建设有限公司	房屋建筑物	306,837.00	
珠海华发教育产业投资控股有限公司	房屋建筑物	307,914.00	179,600.00
珠海华发集团有限公司	房屋建筑物	22,008.00	44,016.00
珠海华发城市运营投资控股有限公司	房屋建筑物	2,613.80	
珠海华发新科技投资控股有限公司	房屋建筑物	148,500.00	
合计		7,134,682.82	6,383,047.17

本公司作为承租方：

适用 不适用

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
珠海华发中演剧院管理有限公司	场地租赁	167,596.00	639,738.00
珠海十字门国际会展中心管理有限公司	会议厅	1,033,070.00	2,528,254.00
珠海华发集团有限公司	房屋建筑物	252,000.00	168,000.00
珠海华发物业管理服务有限公司	房屋建筑物	525,000.00	420,000.00
珠海华发体育运营管理有限公司	房屋建筑物		775,200.00

珠海容闳学校	房屋建筑物		786,084.00
华金证券股份有限公司	房屋建筑物	3,690,450.59	
珠海华金开发建设有限公司	场地租赁	242,500.00	
合计		5,910,616.59	5,317,276.00

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海琴发实业有限公司*1	1,050,000,000.00	2015.9.30	2018.9.30	否
珠海琴发实业有限公司*1	930,000,000.00	2016.9.13	2018.9.30	否
珠海琴发实业有限公司*2	876,330,000.00	2015.11.26	2018.11.26	否
合计	2,856,330,000.00			

*1 根据公司 2015 年 9 月 23 日第八届董事局第七十四次会议决议，本公司为珠海琴发实业有限公司（以下简称琴发实业公司）向兴业银行不超过 33 亿元的借款按照 60%的比例提供担保，即公司为该笔借款提供的担保金额不超过 19.8 亿元，此事项属于 2015 年第六次临时股东大会授权范围内的事项。截止 2017 年 12 月 31 日本公司为琴发实业公司实际担保金额为 198,000 万元。

*2 根据公司 2015 年 9 月 28 日第八届董事局第七十五次会议决议，本公司为琴发实业公司向兴业财富资产管理有限公司不超过 27 亿元的借款按照 60%的比例提供担保，即公司为该笔借款提供的担保金额不超过 16.2 亿元，此事项属于 2015 年第六次临时股东大会授权范围内的事项。截止 2017 年 12 月 31 日本公司为琴发实业公司实际担保金额为 87,633 万元。

关联担保情况说明：

本年度琴发实业公司拟通过光大永明资产管理股份有限公司作为受托人发起设立不动产债券投资计划进行融资，融资金额为本金不超过 30 亿元，融资期限不超过 3 年。本公司按照 60%的持股比例为本次融资提供连带责任保证担保，担保金额为本金不超过 18 亿元。此担保事项属于 2016 年度股东大会授权范围。截止 2017 年 12 月 31 日本公司为琴发实业公司实际担保金额为 0 元。

本公司作为被担保方

适用 不适用

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	1,999,900,000.00	2015.8.27	2017.8.27	是
合计	1,999,900,000.00			

关联担保情况说明

□适用 √不适用

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

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	200,000,000.00	2016.1.21	2017.1.20	-
珠海华发集团财务有限公司	300,000,000.00	2016.1.21	2017.1.20	-
珠海华发集团财务有限公司	110,000,000.00	2016.5.12	2017.5.11	-
珠海华发集团财务有限公司	200,000,000.00	2017.5.12	2017.12.29	-
珠海华发集团财务有限公司	110,000,000.00	2017.5.12	2018.5.11	*1
珠海华发集团财务有限公司	100,000,000.00	2016.5.26	2017.5.25	-
珠海华发集团财务有限公司	100,000,000.00	2017.5.26	2018.5.25	*1
珠海华发集团财务有限公司	350,000,000.00	2016.7.6	2017.7.5	-
珠海华发集团财务有限公司	350,000,000.00	2017.7.5	2018.7.4	*1
珠海华发集团财务有限公司	40,000,000.00	2016.7.6	2017.7.5	-
珠海华发集团财务有限公司	40,000,000.00	2017.7.5	2018.7.4	*1
珠海华发集团财务有限公司	600,000,000.00	2016.7.27	2017.10.12	-
珠海华发集团财务有限公司	500,000,000.00	2016.11.9	2019.11.8	*1
珠海华发集团财务有限公司	350,000,000.00	2016.11.22	2017.11.21	-
珠海华发集团财务有限公司	350,000,000.00	2017.11.22	2018.11.21	*1
珠海华发集团财务有限公司	50,000,000.00	2016.11.22	2017.11.21	-
珠海华发集团财务有限公司	50,000,000.00	2017.11.22	2018.11.21	*1
珠海华发集团财务	300,000,000.00	2017.6.1	2018.5.31	*1

有限公司				
珠海华发集团财务有限公司	1,000,000,000.00	2017.6.20	2018.6.19	*1
珠海华发集团财务有限公司	400,000,000.00	2017.3.20	2020.3.19	*1
珠海华发集团财务有限公司	450,000,000.00	2017.6.21	2020.6.20	*1
珠海华发集团财务有限公司	550,000,000.00	2017.6.21	2020.6.20	*1
珠海华发集团财务有限公司	220,000,000.00	2017.9.22	2020.6.20	*1
珠海华发集团财务有限公司	80,000,000.00	2017.9.22	2020.6.20	*1
珠海华发集团财务有限公司	290,000,000.00	2017.10.17	2020.10.16	*1
珠海华发集团财务有限公司	140,000,000.00	2017.10.20	2020.6.20	*1
珠海华发集团财务有限公司	600,000,000.00	2017.11.14	2020.11.13	*1
珠海华发集团财务有限公司	80,000,000.00	2017.11.30	2020.11.13	*1
珠海华发集团财务有限公司	320,000,000.00	2017.12.12	2020.11.13	*1
珠海华发集团财务有限公司	1,500,000,000.00	2017.12.22	2020.12.22	*1
珠海华发集团有限公司	16,369,000.00	2015.9.9	2017.3.7	*2
珠海华发集团有限公司	60,000,000.00	2015.12.25	2017.3.7	*2
珠海华发集团有限公司	120,000,000.00	2016.2.4	2017.3.7	*2
珠海华发商贸控股有限公司	1,100,000,000.00	2016.3.23	2018.3.22	*2
珠海华发商贸控股有限公司	400,000,000.00	2016.3.23	2017.3.7	*2
珠海华发综合发展有限公司	1,000,000,000.00	2017.6.26	2017.6.30	-
香港华发投资控股有限公司	114,000,000.00	2016.11.25	2021.11.24	*3
香港华发投资控股有限公司	155,000,000.00	2016.12.28	2021.12.27	*3
香港华发投资控股有限公司	1,000 万美元	2017.3.27	2020.3.27	*3
香港华发投资控股有限公司	9,000 万美元	2017.4.13	2020.4.13	*3
香港华发投资控股有限公司	231,000,000.00	2017.5.23	2022.5.22	*3
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	80,000,000.00	2016.12.30	2017.2.7	-

上海华泓钜盛房地产开发有限公司	200,000,000.00	2017.6.15	2017.12.22	
拆出				
珠海琴发投资有限公司	513,600,000.00	2015.8.13	2018.8.12	
珠海琴发投资有限公司	72,000,000.00	2015.8.13	2017.12.29	
珠海琴发投资有限公司	135,060,000.00	2015.8.17	2018.8.16	
珠海琴发投资有限公司	754,800,000.00	2015.8.24	2018.8.16	
珠海琴发投资有限公司	395,632,317.33	2016.2.3	2019.2.3	
珠海琴发投资有限公司	307,567,682.67	2016.1.22	2019.1.22	
珠海琴发投资有限公司	840,000.00	2015.9.17	2017.9.18	
珠海琴发投资有限公司	18,000,000.00	2017.3.17	2017.5.27	
珠海琴发投资有限公司	30,000,000.00	2017.5.24	2018.8.12	
珠海琴发投资有限公司	81,000,000.00	2017.6.19	2018.8.12	
珠海琴发投资有限公司	60,000,000.00	2017.9.20	2018.8.12	
珠海琴发投资有限公司	6,000,000.00	2017.9.20	2018.8.12	
珠海琴发投资有限公司	10,000,000.00	2017.11.23	2018.8.12	
珠海琴发投资有限公司	20,000,000.00	2017.11.16	2018.8.12	
珠海琴发投资有限公司	162,000,000.00	2017.12.20	2018.8.12	
珠海正汉置业有限公司	27,055,294.85	2017.11.13		
南京华崧房地产开发有限公司	248,982,641.15	2017.8.7	2017.12.22	
南京华崧房地产开发有限公司	250,817,358.85	2017.8.7		
南京华崧房地产开发有限公司	425,000,000.00	2017.11.7	2017.12.26	
南京华崧房地产开发有限公司	65,000,000.00	2017.11.7		
南京华崧房地产开发有限公司	20,200,000.00	2017.12.18		
南京仁恒江岛置业有限公司	595,824,151.18	2017.8.31		
南京仁恒江岛置业有限公司	60,000,000.00	2017.8.31		

南京仁恒江岛置业有限公司	132,720,000.00	2017.9.22	2017.10.13	
南京仁恒江岛置业有限公司	2,280,000.00	2017.9.22		
南京仁恒江岛置业有限公司	49,891,011.86	2017.11.17	2017.12.1	
南京仁恒江岛置业有限公司	17,108,988.14	2017.11.17		
南京仁恒江岛置业有限公司	4,000,000.00	2017.11.10		
南京荟合置业有限公司	644,410,959.58	2017.11.30		
广东华发中新科技投资控股有限公司	5,000,000.00	2017.7.4	2017.9.6	
广东华发中新科技投资控股有限公司	13,000,000.00	2017.7.20	2017.9.6	
盘锦华发房地产开发有限公司	30,000,000.00	2017.1.20	2017.12.20	
仁恒生态岛投资有限公司	2,000 万美元	2017.8.31		
仁恒生态岛投资有限公司	2,000 万美元	2017.9.27		
仁恒生态岛投资有限公司	1,000 万美元	2017.11.22		
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	1,256,281,039.44	2017.12.21		
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	210,798,136.85	2017.12.26		
珠海市碧湖房地产开发有限公司	1,348,660,121.32	2017.12.21		
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	158,489,876.45	2017.12.26		

关联方拆入资金说明:

*1 根据公司 2017 年 6 月 2 日召开的第九届董事局第十四次会议及 2017 年 6 月 19 日召开的 2017 年第三次临时股东大会审议通过 2017 年度公司、各级子公司及联营公司、合营公司向珠海华发集团财务有限公司（以下简称华发财务公司）申请贷款及授信额度为 80 亿元，上述授信额度可以循环使用。截止 2017 年 12 月 31 日，公司下属子公司向关联方华发财务公司所拆入资金余额为 743,000.00 万元，由本公司提供保证担保。

*2 上述款项是公司之子公司珠海市海川地产有限公司在 2016 年度被收购前向关联方所拆入的资金。

*3 根据公司 2016 年 11 月 17 日第九届董事局第二次会议审议通过公司全资子公司华发实业（香港）有限公司（以下简称华发香港公司）向关联方香港华发投资控股有限公司（以下简称香港华发控股公司）申请借款的议案，华发香港公司拟向香港华发控股公司申请借款人民币不超过 5 亿元，借款年利率为 6%，可按资金需求分批次提款。

根据公司 2017 年 3 月 24 日第九届董事局第八次会议审议通过公司全资子公司华发香港公司向关联方香港华发控股公司申请借款的议案，华发香港公司拟向香港华发控股公司申请借款美元 1 亿元，期限为 3 年，借款年利率为 6%，可按资金需求分批次提款。

截止 2017 年 12 月 31 日华发香港公司向香港华发控股公司借款人民币 50,000 万元、美元 10,000 万元。

本年度公司向关联方拆入资金，实际承担利息 337,073,948.33 元。

关联方拆出资金说明：

截止 2017 年 12 月 31 日，本公司根据项目合作开发协议，按照各项目的开发进度向合营、联营企业提供项目开发进度款余额合计人民币 7,346,184,459.84 元、美元 50,000,000.00 元（其中包括开发进度款本金人民币 7,136,585,926.66 元、美元 50,000,000.00 元；应收取的利息人民币 209,598,533.18 元），本年度应收取的资金占用费人民币 63,624,533.18 元。

截止 2017 年 12 月 31 日本公司向联营企业广东华发中新科技投资控股有限公司拆出资金余额 0 元，本年度应收取的资金占用费 112,504.11 元。

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

√适用 □不适用

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
深圳铎融精品城市化股权投资基金合伙企业（有限合伙）	收购珠海华耀商贸发展有限公司 30%的股权	-	975,300,000.00
珠海华发文教旅游产业发展有限公司	收购书店部分资产及相关负债	-	2,461,500.00
合计		-	977,761,500.00

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

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	3,446.00	2,731.00

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

(1) 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该商标。

(2) 公司对联营企业增资

公司 2017 年 8 月 29 日召开的第九届董事局第十七次会议，审议通过《关于珠海华发集团财务有限公司增资暨关联交易的议案》。根据该议案本公司以华发财务公司经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所出具的瑞华珠海审字[2017]40070005 号审计报告的净资产 235,643.98 万元为作价依据，按照每 1 元注册资本对应净资产值 1.57095984 元，以 78,547,992.00 元认购华发财务公司 50,000,000.00 元注册资本，增资完成后本公司持有华发财务公司 10%的股权。

(3) 原子公司引入关联方新股东

公司 2017 年 8 月 29 日召开的第九届董事局第十七次会议，审议通过《关于珠海华发新科技投资控股有限公司（以下简称新科技公司）增资暨关联交易的议案》。根据该议案，珠海华发新科技投资控股有限公司（以下简称新科技公司）拟增资 5,000 万元，本次增资以北京华信众合资产评估有限公司就新科技公司 2016 年 12 月 31 日为基准日出具的华信众合评报字[2017]第 Z-125 号评估报告为依据，每 1 元注册资本对应净资产评估值为 1.079945 元。本公司出资 1,079.945 万元认购 1,000 万元注册资本；珠海金融投资控股集团有限公司出资 2,159.890 万元认购 2,000 万元注册资本；珠海华发现代服务投资控股有限公司出资 2,159.890 万元认购 2,000 万元注册资本；珠海华发商贸控股有限公司出资 1,079.945 万元认购 1,000 万元注册资本；珠海华金资本股份有限公司出资 2,159.890 万元认购 2,000 万元注册资本。增资完成后，本公司持有新科技公司 30%的股权。

(4) 与关联方共同出资设立华金文化传媒专项股权投资基金

经公司董事局主席批准，本公司之子公司珠海华发华宜投资控股有限公司（以下简称华发华宜公司）与珠海华金领创基金管理有限公司（以下简称华金领创公司）、珠海铎盈投资有限公司（以下简称珠海铎盈公司）共同发起设立华金文化传媒专项股权投资基金（以下简称文化传媒基金）。文化传媒基金认缴出资规模为 2,745 万元，其中：华金领创公司作为普通合伙人认缴出资 200 万元，占合伙人认缴出资总额的 7.28%；华发华宜公司作为有限合伙人认缴出资 1,745 万元，占合伙人认缴出资总额的 63.57%；珠海铎盈公司作为有限合伙人认缴出资 800 万元，占合伙人认缴出资总额的 29.15%。

(5) 与关联方共同参与投资珠海知行并进文化产业投资基金

根据 2017 年 8 月 9 日召开的第九届董事局第十六次会议，审议通过《关于参与投资珠海知行并进文化产业投资基金暨关联交易的议案》。根据该议案华发华宜公司拟与珠海华金创新投资有限公司（以下简称华金创新公司）以及珠海铎盈公司作为基金管理人所管理的基金“珠海华金阿尔法一号基金合伙企业（有限合伙）”（以下简称阿尔法一号）共同参与投资珠海知行并进文化产业投资基金（有限合伙）（以下简称知行并进基金）。知行并进基金拟定的规模为 50.5 亿元，

现已经认缴 15.15 亿元，本次拟新增认缴出资 10.10 亿元，其中：华金创新公司作为普通合伙人累计认缴出资不超过 505.05 万元，占基金规模的 0.1%；华发华宜公司作为有限合伙人，认缴出资 6 亿元，占累计已认缴出资的 23.8%；阿尔法一号作为有限合伙人认缴出资 4 亿元，占累计已认缴出资的 15.8%。截止 2017 年 12 月 31 日，华发华宜公司已经认缴出资 4 亿元。

(6) 提供城市更新改造项目咨询服务

根据 2016 年 10 月 25 日召开的第八届董事局第一百零六次会议及 2016 年 11 月 10 日召开的 2016 年第四次临时股东大会，审议通过《关于签署〈城市更新改造项目咨询服务年度合作协议〉暨关联交易的议案》，由公司之子公司珠海华发城市更新投资控股有限公司（以下简称城市更新公司）为珠海华发城市运营投资控股有限公司（以下简称城市运营公司）及其下属子公司提供城市更新改造咨询服务。

依据年度合作协议的约定，并经公司 2016 年第四次临时股东大会授权，城市更新公司与城市运营公司之子公司珠海华发华毓投资建设有限公司（以下简称华毓投资公司）、珠海华发城市之心建设控股有限公司（以下简称城市之心公司）就单个更新项目签订了《咨询服务协议》。

与华毓投资公司签订《北山更新改造项目咨询服务协议》，根据该协议咨询服务费按照本项目拆迁总成本的 2% 计算、项目拆迁安置总成本低于同等区位土地拍卖市场价格时，差额的 2% 作为项目奖金。本年度向华毓投资公司收取咨询服务费 1,545 万元。

与城市之心公司分别签订了《城市之心核心区更新改造项目咨询服务协议》、《城市之心南山区更新改造项目咨询服务协议》、《城市之心吉大中心区更新改造项目咨询服务协议》，根据该等协议服务费按照本项目拆迁总成本的 2% 计算、项目拆迁安置总成本低于同等区位土地拍卖市场价格时，差额的 2% 作为项目奖金。本年度向城市之心公司合计收取咨询服务费 3,456 万元。

(7) 与华发财务公司货币资金往来

项目名称	关联方名称	期末余额	期初余额
本公司及其子公司	珠海华发集团财务有限公司*1	987,950,141.19	4,939,929,761.85

*1 本公司及子公司本年度在珠海华发集团财务有限公司（以下简称华发财务公司）的货币资金存款发生额增加 214,671,212,896.48 元，发生额减少 218,623,192,517.14 元。由于本公司及子公司在华发财务公司开立账户较多，且交易频繁，因此上述发生额中包括各账户之间相互划转等情况的金额。

(8) 与关联方利息交易

① 支付关联方利息

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及其下属子公司	财务费用	334,149,503.88	242,809,154.69
本公司下属联营公司	财务费用	2,924,444.45	-
合计		337,073,948.33	242,809,154.69

②收到关联方利息

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及其下属子公司	利息收入	43,277,349.46	58,360,450.92
本公司下属合营及联营公司	收取贷款利息	63,737,037.29	98,987,011.62
合计		107,014,386.75	157,347,462.54

(9) 其他

2017年11月3日公司之子公司华发实业（香港）有限公司向华金证券（国际）有限公司转入港币11,500万元用于购买股票，并于2017年11月21日处置股票收回上述款项，上述期间内华发实业（香港）有限公司实现股票买卖收益港币5,277,522.06元。同时支付华高和升财务顾问有限公司顾问费港币2,500,000.00元。

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	-	-	2,899,331.30	289,933.13
应收账款*1	盘锦华发房地产开发有限公司	3,739,048.07	-	-	-
应收账款*1	盘锦华发教育投资有限公司	1,800,000.00	-	-	-
预付款项*1	珠海华发新科技投资控股有限公司	1,290,943.39	-	-	-
其他应收款	珠海琴发实业有限公司	367,435.40	-	-	-
其他应收款*1	盘锦华发房地产开发有限公司	196,580,442.21	-	-	-
其他应收款	珠海华发凤凰房产开发有限公司	3.17	-	-	-

*1 本公司在上年未能对该等公司实施控制，并纳入合并范围，本年度由于丧失控制权而改为合营企业列示。

(2) 本公司向关联方拆出款项

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他流动资产	珠海琴发投资有限公司	2,663,384,833.34	2,326,224,000.00
其他流动资产	珠海正汉置业有限公司	27,055,294.85	-
其他流动资产	南京华崧房地产开发有限公司	347,576,707.33	-
其他流动资产	南京仁恒江岛置业有限公司	689,527,490.69	-
其他流动资产	南京荟合置业有限公司	644,410,959.58	-
其他流动资产	仁恒生态岛投资有限公司	326,709,990.09	-
其他流动资产	珠海市碧湖房地产开发有限公司	1,348,660,121.32	-
其他流动资产	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	1,256,281,039.44	-
其他流动资产	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	210,798,136.85	-
其他流动资产	珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	158,489,876.45	-
其他流动资产	珠海华发婆石房产开发有限公司	1,450.00	-

(3) 本公司向关联方拆入款项

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
短期借款	珠海华发集团财务有限公司	2,300,000,000.00	1,500,000,000.00
一年内到期的非流动负债	珠海华发集团有限公司	-	76,369,000.00
一年内到期的非流动负债	珠海华发商贸控股有限公司	1,100,000,000.00	1,500,000,000.00
长期借款	珠海华发集团财务有限公司	5,130,000,000.00	1,100,000,000.00
长期借款	珠海华发集团有限公司*1	-	120,000,000.00
长期借款	香港华发投资控股有限公司	1,153,419,534.84	269,000,000.00

*1 上述向关联方借款的期初余额是珠海市海川地产有限公司被收购前所借入的款项。

(4) . 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	-	80,000,000.00

7、 关联方承诺

□适用 √不适用

8、 其他

□适用 √不适用

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

√适用 □不适用

单位：股 币种：人民币

公司本期授予的各项权益工具总额	7,795,000.00
公司本期行权的各项权益工具总额	
公司本期失效的各项权益工具总额	
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	

其他说明

公司 2017 年 1 月 23 日召开第九届董事局第四次会议审议通过《关于<限制性股票激励计划(草案修订稿)>及摘要的议案》，分别于 2017 年 1 月 19 日、2017 年 1 月 20 日取得广东省人民政府国有资产监督管理委员会核发的《关于珠海华发实业股份有限公司实施股权激励计划的复函》(粤国资函[2017]86 号)、珠海市人民政府国有资产监督管理委员会核发的《关于珠海华发实业股份有限公司实施股权激励计划的批复》(珠国资[2017]34 号)，并于 2017 年 2 月 9 日经 2017 年第一次临时股东大会审议通过。

根据上述议案，本激励计划将包括公司董事、高级管理人员及中层管理人员在内的 160 人作为激励对象授予公司限制性股票 779.5 万股，限制性股票的授予日为 2017 年 2 月 13 日，授予价格为 8.94 元/股。本次限制性股票激励计划认购款 69,687,300.00 元，其中增加注册资本 7,795,000.00 元，增加资本公积 61,892,300.00 元。

限制性股票的股权激励计划有效期 6 年，包括锁定期 2 年和解锁期 4 年，若达到该激励计划规定的限制性股票解锁条件，激励对象在 4 年解锁期内依次可申请解锁上限为获授股票数量 25%、25%、25%和 25%的限制性股票。

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

授予日权益工具公允价值的确定方法	授予日市价减去授予价
可行权权益工具数量的确定依据	-
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	9,713,148.96
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	9,713,148.96

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、其他

□适用 √不适用

十四、 承诺及或有事项**1、 重要承诺事项**

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

1、截止 2017 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 161,514.07 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。

2、截止 2017 年 12 月 31 日，本公司为合营企业珠海琴发投资有限公司、南京华崧房地产开发有限公司、南京荟合置业有限公司、珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司、珠海市碧湖房地产开发有限公司、珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司、珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司以及联营企业上海华泓钜盛房地产开发有限公司、仁恒生态岛投资有限公司承诺进行融资或提供担保的情况见本附注九、（三）所述。

3、截止 2017 年 12 月 31 日本公司及下属子公司以拥有的存货开发成本以及投资性房地产为公司及子公司长期借款、一年内到期的长期借款设定抵押的情况见本附注七、注释 5、注释 10 所述。

除上述事项外，截至 2017 年 12 月 31 日止，本公司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**

√适用 □不适用

1、 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。

2、 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

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 2017 年 12 月 31 日，业主未偿还银行按揭贷款金额为 160,018.35 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。

3、 为子公司担保

截止2017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、保函提供担保的余额为458.27亿元，其明细如下：

被担保单位名称	债务类型	担保金额	担保期限
珠海铎国商贸有限公司	短期借款	300,000,000.00	2017.6.1-2018.5.31
	短期借款	50,000,000.00	2017.9.29-2018.9.29

珠海华福商贸发展有限公司	短期借款	100,000,000.00	2017.8.11-2018.8.11
珠海华发装饰工程有限公司	短期借款	150,000,000.00	2017.2.10-2018.2.10
	短期借款	150,000,000.00	2017.3.17-2018.3.17
	短期借款	350,000,000.00	2017.7.5-2018.7.4
	短期借款	800,000,000.00	2017.9.22-2018.9.21
	短期借款	1,500,000,000.00	2017.10.20-2018.9.21
	短期借款	199,950,000.00	2017.10.31-2018.10.30
	短期借款	50,000.00	2017.10.31-2018.10.30
	短期借款	200,000,000.00	2017.11.7-2018.9.21
	短期借款	350,000,000.00	2017.11.22-2018.11.21
	珠海华发园林工程有限公司	短期借款	110,000,000.00
短期借款		100,000,000.00	2017.5.26-2018.5.25
短期借款		40,000,000.00	2017.7.5-2018.7.4
短期借款		100,000,000.00	2017.8.1-2018.7.31
短期借款		50,000,000.00	2017.11.22-2018.11.21
华发实业（香港）有限公司	短期借款	98,012,995.29	2017.12.1-2018.12.1
珠海华发景龙建设有限公司	短期借款	1,000,000,000.00	2017.6.20-2018.6.19
珠海华翰投资有限公司	*1	19,230,000.00	2017.12.1-2018.12.1
本公司	一年内到期的非流动负债	5,000,000.00	2016.10.12-2018.3.21
	一年内到期的非流动负债	5,000,000.00	2017.1.3-2018.9.21
珠海市浩丰贸易有限公司	一年内到期的非流动负债*2	62,000,000.00	2017.1.10-2018.1.21
	一年内到期的非流动负债*2	124,000,000.00	2017.12.14-2018.7.21
珠海华耀商贸发展有限公司	一年内到期的非流动负债	419,000,000.00	2015.8.13-2018.8.13
	一年内到期的非流动负债	300,000,000.00	2015.8.28-2018.8.28
	一年内到期的非流动负债	210,000,000.00	2015.9.22-2018.8.28
	一年内到期的非流动负债	38,000,000.00	2015.9.30-2018.8.13
	一年内到期的非流动负债	136,000,000.00	2015.10.9-2018.8.13
	一年内到期的非流动负债	320,000,000.00	2015.12.24-2018.12.24
珠海华郡房产开发有限公司	一年内到期的非流动负债	90,000,000.00	2016.1.29-2018.6.21
	一年内到期的非流动负债	192,000,000.00	2016.5.18-2018.5.21
	一年内到期的非流动负债	146,000,000.00	2016.5.27-2018.12.21
	一年内到期的非流动负债	292,000,000.00	2016.11.7-2018.11.21
	一年内到期的非流动负债*2	1,000,000.00	2017.3.31-2018.3.21
	一年内到期的非流动负债	5,000,000.00	2017.4.1-2018.9.21
珠海华福商贸发展有限公司	一年内到期的非流动负债	45,000,000.00	2017.3.10-2018.12.21
珠海横琴华发房地产开发有限公司	一年内到期的非流动负债	890,000,000.00	2015.8.14-2018.8.13
	一年内到期的非流动负债	180,000,000.00	2015.8.31-2018.8.30
	一年内到期的非流动负债	400,000,000.00	2015.9.24-2018.8.31

	一年内到期的非流动负债	500,000,000.00	2016.6.6-2018.6.6
	一年内到期的非流动负债	160,000,000.00	2016.10.21-2018.10.20
	一年内到期的非流动负债	230,000,000.00	2016.11.2-2018.10.20
	一年内到期的非流动负债	160,000,000.00	2016.11.7-2018.10.20
	一年内到期的非流动负债	40,000,000.00	2016.12.2-2018.6.21
	一年内到期的非流动负债	598,000,000.00	2017.1.13-2018.10.20
	一年内到期的非流动负债	60,000,000.00	2017.6.5-2018.12.21
中山市华晟房地产开发有限公司	一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	2016.6.8-2018.12.21
	一年内到期的非流动负债	10,000,000.00	2017.3.22-2018.9.21
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	30,000,000.00	2016.4.12-2018.9.21
武汉华发中城房地产开发有限公司	一年内到期的非流动负债	180,000,000.00	2016.11.16-2018.7.21
苏州禾发房地产开发有限公司	一年内到期的非流动负债	40,000,000.00	2017.2.27-2018.6.21
	一年内到期的非流动负债	60,000,000.00	2017.4.20-2018.12.21
上海铎鹏置业发展有限公司	一年内到期的非流动负债	195,000,000.00	2016.4.21-2018.4.21
	一年内到期的非流动负债	159,100,000.00	2017.1.26-2018.9.21
上海华泓尚隆房地产开发有限公司	一年内到期的非流动负债	400,000,000.00	2015.12.29-2018.12.29
	一年内到期的非流动负债	500,000,000.00	2016.7.8-2018.7.8
广州华宁房地产开发有限公司	一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	2017.6.6-2018.7.21
广州华昊房地产开发有限公司	一年内到期的非流动负债	75,000,000.00	2017.2.27-2018.2.21
	一年内到期的非流动负债	175,000,000.00	2017.3.2-2018.8.21
广西华诚房地产投资有限公司	一年内到期的非流动负债	80,000,000.00	2017.1.18-2018.7.21
本公司	长期借款	400,000,000.00	2016.6.7-2019.6.7
	长期借款	94,000,000.00	2016.10.12-2019.10.12
	长期借款	400,000,000.00	2016.12.31-2019.6.7
	长期借款	895,000,000.00	2017.1.3-2019.10.12
珠海市浩丰贸易有限公司	长期借款	138,000,000.00	2017.1.10-2020.1.9
	长期借款	350,000,000.00	2017.1.13-2020.1.13
	长期借款	120,000,000.00	2017.2.3-2020.1.9
	长期借款	150,000,000.00	2017.4.28-2020.1.13
	长期借款	100,000,000.00	2017.8.22-2020.8.22
	长期借款	176,000,000.00	2017.12.14-2020.1.9
珠海华耀商贸发展有限公司	长期借款	260,000,000.00	2016.5.10-2019.5.10
	长期借款	500,000,000.00	2017.6.26-2020.6.26
珠海华郡房产开发有限公司	长期借款	330,000,000.00	2016.1.29-2019.1.29
	长期借款	750,000,000.00	2016.4.27-2019.4.27
	长期借款	108,000,000.00	2016.5.18-2019.5.18
	长期借款	136,000,000.00	2016.5.27-2019.1.29
	长期借款	146,000,000.00	2016.6.30-2019.4.27

	长期借款	48,000,000.00	2016.7.29-2019.5.3
	长期借款	8,000,000.00	2016.11.7-2019.5.18
	长期借款	200,000,000.00	2016.11.7-2019.5.3
	长期借款	80,000,000.00	2017.1.5-2019.5.3
	长期借款	40,000,000.00	2017.1.23-2019.5.3
	长期借款	79,000,000.00	2017.3.31-2020.4.1
	长期借款	615,000,000.00	2017.4.1-2020.3.31
	长期借款	600,000,000.00	2017.11.14-2020.11.13
	长期借款	80,000,000.00	2017.11.30-2020.11.13
	长期借款	320,000,000.00	2017.12.12-2020.11.13
珠海华海置业有限公司	长期借款	100,000,000.00	2017.9.28-2020.9.28
	长期借款	100,000,000.00	2017.10.20-2020.9.28
珠海华福商贸发展有限公司	长期借款	2,120,000,000.00	2017.3.10-2037.1.23
珠海华发园林工程有限公司	长期借款	295,000,000.00	2017.9.26-2020.9.25
	长期借款	75,000,000.00	2017.9.27-2020.9.25
珠海华发投资发展有限公司	长期借款	100,000,000.00	2016.12.30-2019.10.12
珠海横琴华发房地产开发有限公司	长期借款	140,000,000.00	2016.12.2-2019.12.1
	长期借款	89,000,000.00	2017.6.5-2019.12.1
珠海奥华企业管理咨询有限公司	长期借款	1,380,000,000.00	2016.2.4-2019.2.3
	长期借款	1,220,000,000.00	2016.3.3-2019.3.2
	长期借款	450,000,000.00	2017.2.8-2020.2.8
	长期借款	150,000,000.00	2017.5.9-2020.2.8
中山市华晟房地产开发有限公司	长期借款	94,000,000.00	2016.6.8-2019.6.8
	长期借款	56,000,000.00	2016.7.15-2019.6.8
	长期借款	170,000,000.00	2017.3.22-2020.3.22
	长期借款	1,500,000,000.00	2017.12.22-2020.12.22
中山市华发生态园房地产开发有限公司	长期借款	240,000,000.00	2016.4.12-2019.4.12
	长期借款	25,000,000.00	2017.4.28-2020.4.28
	长期借款	275,000,000.00	2017.5.2-2020.4.27
	长期借款	100,000,000.00	2017.8.25-2020.8.24
	长期借款	200,000,000.00	2017.9.4-2020.8.25
	长期借款	110,000,000.00	2017.9.29-2020.8.25
武汉中央商务区投资开发有限公司	长期借款	2,450,000,000.00	2016.4.1-2019.3.31
武汉华耀房地产开发有限公司	长期借款	400,000,000.00	2016.12.12-2019.12.11
	长期借款	100,000,000.00	2017.1.11-2019.12.11
	长期借款	550,000,000.00	2017.6.21-2020.6.20
	长期借款	80,000,000.00	2017.9.22-2020.6.20
	长期借款	140,000,000.00	2017.10.20-2020.6.20

武汉华发中城房地产开发有限公司	长期借款	30,000,000.00	2016.11.16-2019.10.26
	长期借款	450,000,000.00	2017.6.21-2020.6.20
	长期借款	220,000,000.00	2017.9.22-2020.6.20
武汉华发长盛房地产开发有限公司	长期借款	800,000,000.00	2016.11.15-2019.11.15
武汉华发长茂房地产开发有限公司	长期借款	800,000,000.00	2017.12.14-2019.12.13
	长期借款	300,000,000.00	2017.12.20-2020.12.20
威海华发房地产开发有限公司	长期借款	500,000,000.00	2016.11.9-2019.11.8
	长期借款	400,000,000.00	2017.3.20-2020.3.19
	长期借款	290,000,000.00	2017.10.17-2020.10.16
	长期借款	322,000,000.00	2017.10.27-2020.10.27
	长期借款	218,000,000.00	2017.12.22-2020.10.27
	长期借款	930,000,000.00	2016.7.26-2019.7.26
苏州铎顺置业有限公司	长期借款	390,000,000.00	2017.6.15-2022.6.14
	长期借款	260,000,000.00	2017.7.31-2022.6.14
	长期借款	132,500,000.00	2017.2.27-2020.2.27
苏州禾发房地产开发有限公司	长期借款	43,500,000.00	2017.4.20-2021.12.25
	长期借款	830,000,000.00	2017.8.31-2019.8.31
上海铎发创盛置业有限公司	长期借款	2,000,000,000.00	2016.5.27-2019.5.27
广州华宁房地产开发有限公司	长期借款	400,000,000.00	2017.6.6-2020.6.6
	长期借款	500,000,000.00	2017.6.27-2020.6.27
	长期借款	1,200,000,000.00	2017.7.21-2019.7.21
	长期借款	100,000,000.00	2016.11.4-2019.11.4
广州华昊房地产开发有限公司	长期借款	350,000,000.00	2017.1.10-2019.11.4
	长期借款	75,000,000.00	2017.2.27-2020.2.27
	长期借款	25,000,000.00	2017.3.2-2020.2.27
	长期借款	150,000,000.00	2017.3.3-2020.2.27
	长期借款	500,000,000.00	2017.7.31-2020.7.30
广州华枫投资有限公司	长期借款	500,000,000.00	2017.7.31-2020.7.30
广西华诚房地产投资有限公司	长期借款	300,000,000.00	2017.1.18-2020.1.18
合计		45,827,342,995.29	

*1 公司之子公司珠海华翰投资有限公司在银行开立履约保函，并由本公司提供保证担保。

*2 上述向珠海市浩丰贸易有限公司借款的合同约定到期日期均为 2020 年 1 月 9 日，向珠海华郡房产开发有限公司借款的合同约定到期日为 2020 年 3 月 31 日，根据还款计划将拟在 2018 年归还的借款划分到一年内到期的非流动负债。

4、关联方担保

截止 2017 年 12 月 31 日本公司为其他关联方提供担保的情况见附注十二、（五）所述。

5、 对外担保

公司之子公司珠海华发园林工程有限公司通过广州金融资产交易中心有限公司向符合条件的合格投资者备案发行“普惠-广金直融华发园林 1 号”、“广金直融华发园林 2 号”直融产品进行融资，融资金额分别为 1 亿元、3.7 亿元，融资期限分别为 1 年、不超过 3 年。

公司之子公司珠海华福商贸发展有限公司通过广州金融资产交易中心有限公司向符合条件的合格投资者备案发行“广金直融华福 1 号”直融产品进行融资，融资金额为 1 亿元，融资期限为 1 年。

上述融资事项由广东省融资再担保有限公司(以下简称融资再担保公司)提供连带责任保证，同时由本公司为融资再担保公司提供连带责任保证反担保。上述担保事项属于公司 2016 年度股东大会授权范围。

6、 其他事项

除存在上述或有事项外，截止 2017 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重大或有事项。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

7、 其他

适用 不适用

十五、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

适用 不适用

单位：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	根据 2017 年 6 月 2 日召开的第九届董事局第十四次会议及 2017 年 6 月 19 日召开的 2017 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于公司非公开发行公司债券方案的议案》，并于 2017 年 10 月 30 日收到上海证券交易所《关于对珠海华发实业股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函[2017]1131 号）。该债券期限为不超过 5 年（含 5 年），基础发行规模 10 亿元，可超额配售不超过 15 亿元（含 15 亿元）。本期发行债券为 3 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。截止 2018 年 3 月 14 日，债券发行		

	工作已结束，实际发行规模为 25 亿元，票面利率为 6.49%。		
重要的对外投资			
重要的债务重组			
自然灾害			
外汇汇率重要变动			
回购注销部分限制性股票	根据2018年1月24日召开的第九届董事局第二十四次会议及2018年2月12日召开的2018年第一次临时股东大会，审议通过了《关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》。鉴于公司激励对象魏亚夫、黄马城、张有文、谭伟、程因、陶巍、甘进、王政道8人因个人原因离职，不符合激励计划的激励对象范围。公司董事局决定将上述8名已不符合激励条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票396,000股进行回购注销。		
关联交易	<p>(1) 购房尾款资产支持专项计划</p> <p>根据2018年1月24日召开的第九届董事局第二十四次会议及2018年2月12日召开的2018年第一次临时股东大会，审议通过《关于公司开展购房尾款资产支持专项计划暨关联交易的议案》。本公司拟以拥有的购房尾款债权作为基础资产，并由华金证券股份有限公司为计划管理人，发起设立“华金-华发股份购房尾款资产支持专项计划”（以下简称专项计划，具体名称最终以专项计划说明书确定的名称为准），并通过专项计划发行资产支持证券进行融资。该专项计划发行规模不超过15亿元（含15亿元），不超过3年（含3年），面向合格投资者非公开发行。</p> <p>(2) 投资设立珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）</p> <p>根据2018年1月24日召开的第九届董事局第二十四次会议，审议通过《关于投资设立珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）暨关联交易的议案》，公司子公司华发华宜公司拟与珠海铎盈公司共同投资设立珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称华金同达）。华金同达规模拟定为5.01亿元，其中：珠海铎盈公司作为普通合伙人认缴出资100万元，占基金规模的0.2%；华发华宜公司作为有限合伙人认缴出资5亿元，占基金规模的99.8%。</p> <p>(3) 修改与华发财务公司签订的《金融服务协议》</p> <p>根据2018年2月27日召开的第九届董事局第二十七次会议及2018年3月16日召开的2018年第二次临时股东大会，审议通过《关于修订〈金融服务协议〉暨关联交易的议案》，</p>		

	<p>对公司与珠海华发集团财务有限公司签订的《金融服务协议》中部分条款进行了修订并重新签署《金融服务协议》。</p> <p>(4) 向关联方申请融资</p> <p>根据2018年2月12日召开的九届董事局二十六次会议审议通过《关于公司子公司向珠海华发集团财务有限公司申请贷款暨关联交易的议案》。公司之子公司珠海华郡房地产开发有限公司（以下简称华郡房产公司）向珠海华发集团财务有限公司申请融资20亿元，期限为2年，贷款年利率为银行同期基准利率。</p> <p>(5) 收购盘锦锦闾房地产开发有限公司股权</p> <p>根据2018年2月8日本公司之子公司沈阳华纳置业有限公司（以下简称沈阳华纳公司）与盘锦华发房地产开发有限公司（以下简称盘锦华发公司）签订的《股权转让合同》，盘锦华发公司将持有的盘锦锦闾房地产开发有限公司（以下简称盘锦锦闾公司）100%股权转让给沈阳华纳公司。以北京中同华资产评估有限公司出具的中同华评报字（2018）第040070号资产评估报告为依据确定的盘锦锦闾公司100%股权转让价格为229,048,544.55元，并于2018年2月11日修改了公司章程。</p>		
其他	<p>(1) 根据2018年2月26日国务院国有资产监督管理委员会（以下简称国务院国资委）下发的《关于无偿划转所持珠海华发实业股份有限公司股份有关问题的批复》（国资产权[2018]109号），国务院国资委同意珠海华发物业管理服务有限公司（以下简称华发物业公司）、珠海华发汽车销售有限公司（以下简称华发汽车公司）分别将所持有公司21,723,332股和21,723,343股股份无偿划转给珠海华发综合发展有限公司（以下简称华发综合公司）。本次股权划转完成后，公司总股本不变，华发物业公司、华发汽车公司不再持有公司股份，华发综合公司持有90,877,280股，占公司总股本4.29%。</p> <p>(2) 公司之子公司珠海华福商贸发展有限公司通过广州金融资产交易中心有限公司向符合条件的合格投资者备案发行“广金直融华福2号”直融产品进行融资，融资金额为9,000万元，融资期限为1年。</p> <p>上述融资事项由广东省融资再担保有限公司（以下简称融资再担保公司）提供连带责任保证，同时由本公司为融资再担保公司提供连带责任保证反担保。上述担保事项</p>		

	<p>属于公司 2016 年度股东大会授权范围。</p> <p>(3) 根据2018年2月8日,本公司与盘锦华垒房地产开发有限公司(以下简称盘锦华垒公司)签订的《股权转让合同》,本公司将持有的盘锦华发公司50%的股权转让给盘锦华垒公司。北京中同华资产评估有限公司出具的中同华评报字(2018)第040069号评估报告为依据确定的盘锦华发公司50%的股权转让价格为13,560,150.97元,并于2018年2月9日办理了工商变更手续。</p> <p>(4) 自2018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484,930万元,需在合同他方履行合同规定的责任与义务的同时,按期支付款项。</p>		
--	--	--	--

2、 利润分配情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

拟分配的利润或股利	635,375,134.80
经审议批准宣告发放的利润或股利	635,375,134.80

本公司于 2018 年 4 月 11 日召开的第九届董事局第二十九次会议,提出公司 2017 年度利润分配预案为:拟以公司 2017 年度利润分配实施股权登记日的总股本为基数,向全体股东每 10 股派发现金股利 3 元(含税),预计分配股利 635,375,134.80 元(含税)。

上述利润分配预案尚须提交 2017 年度股东大会批准。

3、 销售退回

适用 不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

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

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、 债务重组

适用 不适用

3、资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、年金计划

适用 不适用

5、终止经营

适用 不适用

6、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策:

适用 不适用

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

(4). 其他说明:

适用 不适用

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（以下简称中投公司）51%的股权，根据本公司与中投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，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 2017 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、存货 538,556,067.58 元、长期股权投资 10,000,000.00 元、其他应付款 523,218,765.70 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、截止 2017 年 12 月 31 日，本公司母公司珠海华发集团有限公司持有本公司股本 512,379,083 股，其中 2,000 万股股权已在中国证券登记结算有限责任公司办理了股份质押登记手续。本次所质押的股权占珠海华发集团有限公司所持本公司股份总数的 3.9%。

3、除上述事项外，公司不存在其他对投资者决策有影响的重要交易和事项。

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 其他应收款

(1). 其他应收款分类披露：

√适用 □不适用

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						-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	37,137,856,533.94	99.99	2,671,812.77	0.01	37,135,184,721.17	27,337,229,833.27	99.99	275,765,957.30	1.01	27,061,463,875.97
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	3,989,480.70	0.01	3,989,480.70	100	-	2,736,610.00	0.01	2,216,610.00	81.00	520,000.00
合计	37,141,846,014.64	100.00	6,661,293.47	0.02	37,135,184,721.17	27,339,966,443.27	100.00	277,982,567.30	1.02	27,061,983,875.97

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

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	9,456,982.74	472,849.14	5.00
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	9,456,982.74	472,849.14	5.00
1 至 2 年	104,978.65	10,497.86	10.00
2 至 3 年	2,383,201.00	953,280.40	40.00
3 年以上	2,058,642.28	1,235,185.37	60.00
合计	14,003,804.67	2,671,812.77	

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

① 合中，无需计提坏账准备的其他应收款

单位：元 币种：人民币

单位名称	计提方法	期末余额	备注
合并范围内关联方组合	无需计提坏账准备	36,927,112,851.66	
合营、联营企业往来款组合	无需计提坏账准备	196,739,877.61	
合计		37,123,852,729.27	

②单独计提坏账准备的其他应收款

单位：元 币种：人民币

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
中国建筑第八工程局有限公司	1,902,870.70	1,902,870.70	100.00
广西防城港市建筑工程总公司	2,086,610.00	2,086,610.00	100.00
合计	3,989,480.70	3,989,480.70	

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期坏账准备金额 0 元；本期转回坏账准备金额 271,321,273.83 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	37,123,852,729.27	27,331,121,436.63
代垫款项	3,316,879.12	738,963.83
押金、保证金	13,980,711.70	1,013,726.00
其他	695,694.55	7,092,316.81
合计	37,141,846,014.64	27,339,966,443.27

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

√适用 □不适用

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
武汉华发置业有限公司	往来款	3,434,563,831.40	1年以内	9.25	-
上海铎福创盛置业有限公司	往来款	2,804,656,644.39	1年以内	7.55	-
珠海华炜投资发展有限公司	往来款	2,755,212,222.22	2年以内	7.42	-
珠海华顺置业发展有限公司	往来款	2,348,307,116.66	2年以内	6.32	-
南京华铎房地产开发有限公司	往来款	1,971,463,875.83	1年以内	5.31	-
合计	/	13,314,203,690.50		35.85	

(6). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款：

□适用 √不适用

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额：

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

(1) 截止 2017 年 12 月 31 日，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：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
武汉华发置业有限公司	子公司	3,434,563,831.40	9.25
上海铂福创盛置业有限公司	子公司	2,804,656,644.39	7.55
珠海华炜投资发展有限公司	子公司	2,755,212,222.22	7.42
珠海华顺置业发展有限公司	子公司	2,348,307,116.66	6.32
南京华铎房地产开发有限公司	子公司	1,971,463,875.83	5.31
珠海华发西部置业有限公司	子公司	1,848,702,400.00	4.98
珠海华嘉房产开发有限公司	子公司	1,756,890,000.00	4.73
珠海铂创经贸发展有限公司	子公司	1,723,145,129.60	4.64
广西华诚房地产投资有限公司	子公司	1,462,556,225.36	3.94
珠海华发房地产开发有限公司	子公司	1,158,572,155.38	3.12
珠海华福商贸发展有限公司	子公司	1,138,991,758.78	3.07
大连华藤房地产开发有限公司	子公司	1,097,975,429.71	2.96
珠海华融投资发展有限公司	子公司	961,209,070.18	2.59
南京华铂钜盛房地产开发有限公司	子公司	920,543,698.75	2.48
珠海华发奥特美健康管理有限公司	子公司	856,023,986.88	2.30
苏州禾发房地产开发有限公司	子公司	814,768,300.00	2.19
上海铂璟置业有限公司	子公司	787,210,959.58	2.12
大连华坤房地产开发有限公司	子公司	670,012,166.54	1.80
武汉华禾置业有限公司	子公司	635,000,000.00	1.71
荣成华发房地产开发有限公司	子公司	608,192,209.58	1.64
珠海华迎投资有限公司	子公司	592,000,000.00	1.59
上海铂曦房地产开发有限公司	子公司	581,176,365.59	1.56
包头市华发置业有限公司	子公司	570,975,521.30	1.54
珠海市华荣房产开发有限公司	子公司	493,031,000.00	1.33
珠海华发华宜投资控股有限公司	子公司	492,893,435.19	1.33
珠海华发置业发展有限公司	子公司	482,437,638.89	1.30
珠海华发投资发展有限公司	子公司	408,391,363.58	1.10
武汉华铄房地产开发有限公司	子公司	380,140,000.00	1.02
广州华晟房地产开发有限公司	子公司	364,454,026.50	0.98
广西华明投资有限公司	子公司	321,310,112.93	0.87
嘉兴新锦置业有限公司	子公司	295,220,410.47	0.79

太仓禾发房地产开发有限公司	子公司	240,036,300.00	0.65
杭州泰禾锦轩置业有限公司	子公司	235,000,000.00	0.63
沈阳华远置业有限公司	子公司	211,809,764.14	0.57
盘锦华发房地产开发有限公司	合营企业	196,580,442.21	0.53
武汉华发鸿瑞房地产开发有限公司	子公司	187,020,473.60	0.50
武汉中央商务区投资开发有限公司	子公司	157,378,636.22	0.42
珠海华亿投资有限公司	子公司	141,000,000.00	0.38
广州华昊房地产开发有限公司	子公司	118,961,483.16	0.32
武汉华茂长盛房地产开发有限公司	子公司	117,826,112.00	0.32
上海铎鹏置业发展有限公司	子公司	108,378,790.20	0.29
广州华创房地产开发有限公司	子公司	105,600,000.00	0.28
珠海华明科技发展有限公司	子公司	100,214,513.30	0.27
珠海华海置业有限公司	子公司	97,075,000.00	0.26
珠海华发商业经营管理有限公司	子公司	90,119,961.90	0.24
佛山华枫房地产开发有限公司	子公司	70,395,063.94	0.19
珠海市银河房地产开发有限公司	子公司	43,243,960.56	0.12
珠海华茂房地产投资顾问有限公司	子公司	30,695,127.34	0.08
珠海华商百货有限公司	子公司	28,205,693.25	0.08
珠海华浩置业发展有限公司	子公司	21,800,000.00	0.06
珠海华发城市更新投资控股有限公司	子公司	19,437,557.85	0.05
珠海华发房地产代理有限公司	子公司	12,530,666.00	0.03
珠海华发华育投资有限公司	子公司	11,773,837.73	0.03
珠海安迎投资有限公司	子公司	10,000,000.00	0.03
沈阳华耀置业有限公司	子公司	7,613,000.00	0.02
威海华发众圣营销策划有限公司	子公司	7,215,406.88	0.02
珠海华翰投资有限公司	子公司	7,043,021.90	0.02
武汉华发房地产营销顾问有限公司	子公司	4,000,000.00	0.01
珠海华欣投资发展有限公司	子公司	2,110,000.00	0.01
北京星泰通府置业有限公司	子公司	1,669,892.58	-
珠海华发景龙建设有限公司	子公司	1,494,757.20	-
珠海华发国通房产开发有限公司	子公司	1,000,000.00	-
上海华泓尚隆房地产开发有限公司	子公司	270,059.30	-
珠海琴发实业有限公司	联营企业之全资子公司	159,435.40	-
珠海高新区容闳幼儿园	子公司	149,900.74	-
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	-
珠海华瑞投资有限公司	子公司	2,430.00	-
南宁市青秀区容闳幼儿园	子公司	500.00	-
珠海华薇投资有限公司	子公司	84.38	-

合计		37,123,852,729.27	99.94
----	--	-------------------	-------

2、长期股权投资

√适用 □不适用

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	37,090,593,643.32	-	37,090,593,643.32	32,597,210,913.59	-	32,597,210,913.59
对联营、合营企业投资	390,225,002.21	-	390,225,002.21	266,161,651.27	-	266,161,651.27
合计	37,480,818,645.53	-	37,480,818,645.53	32,863,372,564.86	-	32,863,372,564.86

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

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	433,890,000.00	-	-	433,890,000.00	-	-
中山市华发生态园房地产开发有限公司	809,442,433.68	-	-	809,442,433.68	-	-
珠海华发奥特美健康企业管理有限公司	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	327,576,069.11	1,256,041,520.44	-	1,583,617,589.55	-	-
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	1,668,111,192.85	2,177,841,209.29	-	3,845,952,402.14	-	-

公司						
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	30,000,000.00	-	-	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	1,273,232,566.66	-	-	1,273,232,566.66	-	-
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	2,215,901,746.15	-	-	2,215,901,746.15	-	-
沈阳华耀置业有限公司	163,750,723.92	-	-	163,750,723.92	-	-
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*1	25,000,000.00	-	25,000,000.00	-	-	-
沈阳华荣置业有限公司	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00	-	-
沈阳华远置业有限公司	20,000,000.00	-	-	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	-	-
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	1,069,750,684.93	-	-	1,069,750,684.93	-	-
沈阳华灏置业有限公司	543,580,000.00	-	-	543,580,000.00	-	-

沈阳华壤置业有限公司	1,069,650,684.93	-	-	1,069,650,684.93	-	-
沈阳华畅置业有限公司	1,069,800,684.93	-	-	1,069,800,684.93	-	-
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	1,578,604,147.15	30,000,000.00	-	1,608,604,147.15	-	-
珠海华亿投资有限公司	2,308,000,000.00	185,000,000.00	-	2,493,000,000.00	-	-
广州华枫投资有限公司	639,500,000.00	120,000,000.00	-	759,500,000.00	-	-
珠海华发装饰工程有限公司	1,718,626,666.66	-	-	1,718,626,666.66	-	-
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	781,000,000.00	41,000,000.00	-	822,000,000.00	-	-
威海华发房地产开发有限公司	1,247,700,000.00	345,000,000.00	-	1,592,700,000.00	-	-
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	2,712,000,000.00	-	-	2,712,000,000.00	-	-
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	-	-
广州华昊房地产开发有限公司	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	1,669,632,129.00	-	-	1,669,632,129.00	-	-

司						
上海铨发创盛置业有限公司	1,091,616,500.00	410,000,000.00	-	1,501,616,500.00	-	-
珠海华发景龙建设有限公司	25,000,000.00	-	-	25,000,000.00	-	-
珠海华发商业经营管理有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	-
珠海华发新科技投资控股有限公司*2	20,000,000.00	-	20,000,000.00	-	-	-
铨发置业(澳门)有限公司	54,276,750.00	-	-	54,276,750.00	-	-
珠海华发园林工程有限公司	1,101,500,000.00	-	-	1,101,500,000.00	-	-
珠海华发企业管理有限公司	31,189,236.11	-	-	31,189,236.11	-	-
珠海市华发信息咨询有限公司	31,189,236.11	-	-	31,189,236.11	-	-
珠海奥华企业管理咨询有限公司	460,000,000.00	-	-	460,000,000.00	-	-
广州华宁房地产开发有限公司	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00	-	-
上海铨福创盛置业有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
珠海华发城市更新投资控股有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
珠海市海川地产有限公司	340,293,834.08	-	-	340,293,834.08	-	-
珠海华发华宜投资控股有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00	-	-
合计	32,597,210,913.59	4,564,882,729.73	71,500,000.00	37,090,593,643.32	-	-

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

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	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
盘锦华发房地产开发有限公司*1		25,000,000.00		-17,711,003.46		-32,288,996.54			25,000,000.00	-
珠海华发新科技投资控股有限公司*2		10,799,450.00		-280,335.29		-2,577,273.78			20,000,000.00	27,941,840.93
小计		35,799,450.00		-17,991,338.75		-34,866,270.32			45,000,000.00	27,941,840.93
二、联营企业										
广东华发中建新科技投资控股有限公司	39,603,881.26			-1,777,889.97						37,825,991.29
珠海华发集团财务有限公司	226,557,770.01	78,547,992.00		25,107,782.99	-5,756,375.01					324,457,169.99
小计	266,161,651.27	78,547,992.00		23,329,893.02	-5,756,375.01					362,283,161.28
合计	266,161,651.27	114,347,442.00		5,338,554.27	-5,756,375.01	-34,866,270.32			45,000,000.00	390,225,002.21

其他说明：

- (1) 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七名董事中占有四名（表决权比例为 57.14%），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。
- (2) 本公司持有珠海市海川地产有限公司 49.75%的股权比例，基于公司在该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。
- (3) 除上述投资外，本公司对其他子公司的投资通过直接持股和间接持股计算，持股比例与表决权比例一致。

3、营业收入和营业成本：

√适用 □不适用

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	8,730,666.68	2,534,141.51	31,767,474.26	10,045,116.59
其他业务	64,804,079.53	9,198,571.80	76,855,025.81	2,376,959.23
合计	73,534,746.21	11,732,713.31	108,622,500.07	12,422,075.82

4、投资收益

√适用 □不适用

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	2,142,755,167.23	1,161,465,209.55
权益法核算的长期股权投资收益	5,338,554.27	21,836,183.43
处置长期股权投资产生的投资收益	1,079,230.00	-
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	311,431.41	309,710.79
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	3,172,955.97	18,999,458.72
合计	2,152,657,338.88	1,202,610,562.49

*1 本期发生额是本公司向子公司及联营企业提供委托贷款而取得的投资收益。

5、其他

√适用 □不适用

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	2,142,504,643.10	1,090,357,291.26
加：资产减值准备	-271,321,273.83	43,494,471.53
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,974,990.35	5,354,396.42
无形资产摊销	937,694.32	531,137.43
长期待摊费用摊销	2,259.44	-
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）	311,165.92	304,910.74
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）	154,771,235.57	149,772,030.40
投资损失（收益以“-”号填列）	-2,152,657,338.88	-1,202,610,562.49
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,936,014.78	-30,079,776.33
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）	-164,478,761.22	-259,441,935.73
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-840,558,928.02	-4,262,271,862.50
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	5,486,915,820.09	3,187,577,241.96
其他	9,713,148.96	-
经营活动产生的现金流量净额	4,373,050,670.58	-1,277,012,657.31
	-	-
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	-	-
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3.现金及现金等价物净变动情况	-	-
现金的期末余额	1,820,578,437.75	5,556,659,778.17
减：现金的期初余额	5,556,659,778.17	3,173,561,290.97
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	-3,736,081,340.42	2,383,098,487.20

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	24,628,359.60	
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）	16,519,453.85	
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	4,411,533.47	
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	9,639,124.69	
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	7,604,109.66	
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	-34,456,603.40	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-4,904,514.04	
少数股东权益影响额	8,669.85	
合计	23,450,133.68	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

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	12.65	0.77	0.77
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.47	0.76	0.76

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有董事局主席签名的2017年年度报告全文
备查文件目录	载有董事局主席、财务总监及主管会计人员签名并盖章的会计报表及审计报告。
备查文件目录	报告期内在中国证监会指定报纸公开披露过的所有公司文件的正本及公告原件。

董事局主席：李光宁

董事局批准报送日期：2018年4月11日

修订信息

适用 不适用