

珠海华发实业股份有限公司

审计报告

大华审字[2019]005876 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

珠海华发实业股份有限公司

审计报告及财务报表

(2018年1月1日至2018年12月31日止)

| | 目 录 | 页 次 |
|----|------------|-------|
| 一、 | 审计报告 | 1-8 |
| 二、 | 已审财务报表 | |
| | 合并资产负债表 | 1-2 |
| | 合并利润表 | 3 |
| | 合并现金流量表 | 4 |
| | 合并股东权益变动表 | 5-6 |
| | 母公司资产负债表 | 7-8 |
| | 母公司利润表 | 9 |
| | 母公司现金流量表 | 10 |
| | 母公司股东权益变动表 | 11-12 |
| | 财务报表附注 | 1-168 |



大華會計師事務所

Da Hua Certified Public Accountants



审计报告

大华审字[2019]005876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 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2018 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 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 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
3. 重要联营企业投资收益的确认

(一) 房地产开发销售收入

1. 事项描述

2018 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四/(二十八)及附注六/注释 33。

2018 年度华发股份公司营业收入 2,369,892.74 万元，其中房地产开发销售收入 2,266,107.94 万元，占营业收入的比例为 95.62%。华发股份公司在与客户签署了买卖合同，收取了买方价款或取得了收款的证据，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销售收入。

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确认可能存在潜在错报，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) 了解和评估管理层对房地产开发项目的收入确认相关内部控制的设计，并测试了关键控制执行的有效性。

(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 2018 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。

基于已执行的审计工作，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

2018 年度华发股份公司关于存货可变现净值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四/(十二)及附注六/注释 5。

截止 2018 年 12 月 31 日，华发股份公司财务报表列报存货账面价值 12,841,645.86 万元，占资产总额的比重为 70.48%，列报存货跌价准备为 149.23 万元，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) 对存货可变现净值测试时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。

基于已执行的审计工作，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。

(三)重要联营企业投资收益的确认

1. 事项描述

如财务报表附注六/注释 41 所示，华发股份公司 2018 年度确认权益法核算的长期股权投资收益 60,792.83 万元，较上年度增长 29563%，增长幅度较大，其中对联营企业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）权益法核算确认的投资收益为 62,961.42 万元，主要原因是联营企业上海华泓钜盛因所开发房产项目交房结转收入导致 2018 年度净利润较上年大幅增加。由于联营企业经营成果的公允性对华发股份 2018 年度净利润影响较大，因此将联营企业上海华泓钜盛投资收益的确认作为关键审计事项。

2. 审计应对

(1) 获取上海华泓钜盛审计报告，并对审计报告披露的相关信息进行分析性复核，针对复核发现的主要问题及时与该公司 2018 年度年审注册会计师进行沟通，对沟通后还存有疑虑的事项追加进一步审计程序。

(2) 对上海华泓钜盛利润表的主要项目进行延伸现场复核，包括并不限于营业收入、营业成本等。针对收入的确认选取样本，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，以评价其销售收入是否真实并确认在恰当的会计期间；核对完工开发产品的成本计量、分摊等资料，以评价其销售成本结转的准确性；对其他影响净利润的主要报表项目选取样本检查其账务处理是否充分。

(3) 对上海华泓钜盛本期交房的主要项目进行实地观察。

基于已执行的审计工作，我们未发现华发股份公司针对联营企业上海华泓钜盛投资收益的确认存在重大不符事项。

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 2018 年度报告中涵盖的信息，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。

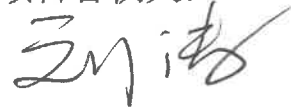
(此页无正文)

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)



中国注册会计师：张庆瑞



二〇一九年四月十五日

合并资产负债表

2018年12月31日

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

| 资产 | 附注六 | 期末余额 | 期初余额 |
|------------------------|------|---------------------------|---------------------------|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | 注释1 | 19,138,757,422.26 | 11,640,164,830.50 |
| 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 | | | |
| 应收票据及应收账款 | 注释2 | 15,187,610.65 | 12,057,062.08 |
| 预付款项 | 注释3 | 4,962,210,871.04 | 5,520,067,244.20 |
| 其他应收款 | 注释4 | 3,325,846,265.55 | 791,057,872.78 |
| 存货 | 注释5 | 128,416,458,566.48 | 104,538,175,048.12 |
| 持有待售资产 | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | | |
| 其他流动资产 | 注释6 | 13,647,742,465.46 | 9,473,864,237.86 |
| 流动资产合计 | | 169,506,203,201.44 | 131,975,386,295.54 |
| 非流动资产： | | | |
| 可供出售金融资产 | 注释7 | 697,581,078.33 | 730,031,680.20 |
| 持有至到期投资 | | | |
| 长期应收款 | | | |
| 长期股权投资 | 注释8 | 6,456,357,931.14 | 4,717,248,744.10 |
| 投资性房地产 | 注释9 | 2,376,550,809.66 | 2,368,159,809.66 |
| 固定资产 | 注释10 | 696,306,004.13 | 619,728,352.87 |
| 在建工程 | 注释11 | 8,535,602.48 | |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 无形资产 | 注释12 | 137,207,613.35 | 119,516,861.67 |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | | | |
| 长期待摊费用 | 注释13 | 140,607,892.18 | 99,963,261.82 |
| 递延所得税资产 | 注释14 | 2,189,738,340.77 | 1,660,148,795.46 |
| 其他非流动资产 | | | |
| 非流动资产合计 | | 12,702,885,272.04 | 10,314,797,505.78 |
| 资产总计 | | 182,209,088,473.48 | 142,290,183,801.32 |

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

2018年12月31日

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

| 负债和股东权益 | 附注六 | 期末余额 | 期初余额 |
|------------------------|------|---------------------------|---------------------------|
| 流动负债： | | | |
| 短期借款 | 注释15 | 12,655,626,226.57 | 9,036,187,245.29 |
| 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 | | | |
| 应付票据及应付账款 | 注释16 | 4,801,504,229.50 | 3,699,984,843.51 |
| 预收款项 | 注释17 | 39,025,490,419.92 | 28,147,176,827.85 |
| 应付职工薪酬 | 注释18 | 80,504,849.45 | 32,933,248.33 |
| 应交税费 | 注释19 | 792,658,963.09 | 825,356,331.12 |
| 其他应付款 | 注释20 | 10,920,106,730.87 | 8,854,745,641.10 |
| 持有待售负债 | | | |
| 一年内到期的非流动负债 | 注释21 | 25,394,941,465.45 | 10,458,980,218.00 |
| 其他流动负债 | 注释22 | 5,950,000,000.00 | |
| 流动负债合计 | | 99,620,832,884.85 | 61,055,364,355.20 |
| 非流动负债： | | | |
| 长期借款 | 注释23 | 34,386,569,094.00 | 40,685,539,004.84 |
| 应付债券 | 注释24 | 15,891,109,091.02 | 13,956,608,034.54 |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 长期应付款 | | | |
| 长期应付职工薪酬 | | | |
| 预计负债 | | | |
| 递延收益 | 注释25 | 2,361,960.00 | 2,541,960.00 |
| 递延所得税负债 | 注释14 | 124,315,409.44 | 110,648,779.03 |
| 其他非流动负债 | | | |
| 非流动负债合计 | | 50,404,355,554.46 | 54,755,337,778.41 |
| 负债合计 | | 150,025,188,439.31 | 115,810,702,133.61 |
| 股东权益： | | | |
| 股本 | 注释26 | 2,117,953,116.00 | 2,118,313,116.00 |
| 其他权益工具 | 注释27 | 3,098,100,000.00 | |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | 注释27 | 3,098,100,000.00 | |
| 资本公积 | 注释28 | 1,463,590,368.73 | 3,893,869,177.40 |
| 减：库存股 | 注释29 | 57,733,600.00 | 63,451,300.00 |
| 其他综合收益 | 注释30 | 107,768,516.80 | 132,477,228.67 |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | 注释31 | 878,205,401.44 | 597,732,075.27 |
| 未分配利润 | 注释32 | 7,265,160,882.09 | 5,896,764,376.38 |
| 归属于母公司股东权益合计 | | 14,873,044,685.06 | 12,575,704,673.72 |
| 少数股东权益 | | 17,310,855,349.11 | 13,903,776,993.99 |
| 股东权益合计 | | 32,183,900,034.17 | 26,479,481,667.71 |
| 负债和股东权益总计 | | 182,209,088,473.48 | 142,290,183,801.32 |

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

2018年度

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

| 项目 | 附注六 | 本期金额 | 上期金额 |
|----------------------------|------|-------------------------|-------------------------|
| 一、营业总收入 | 注释33 | 23,698,927,360.54 | 19,947,762,333.42 |
| 减：营业成本 | 注释33 | 17,234,681,637.05 | 14,362,298,389.25 |
| 税金及附加 | 注释34 | 1,977,701,468.19 | 1,939,681,928.90 |
| 销售费用 | 注释35 | 915,927,325.81 | 537,065,478.25 |
| 管理费用 | 注释36 | 866,963,235.90 | 594,153,292.25 |
| 研发费用 | | | |
| 财务费用 | 注释37 | 231,293,532.72 | 51,324,281.43 |
| 其中：利息费用 | 注释37 | 653,175,165.06 | 245,627,097.60 |
| 利息收入 | 注释37 | 426,796,956.97 | 209,892,379.84 |
| 资产减值损失 | 注释38 | 12,108,319.04 | 94,733.17 |
| 加：其他收益 | 注释39 | 2,101,020.42 | 24,447,601.12 |
| 投资收益 | 注释41 | 626,567,934.74 | 41,548,399.90 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 注释41 | 607,928,274.53 | 2,049,471.47 |
| 公允价值变动收益 | 注释42 | 8,391,000.00 | 7,604,109.66 |
| 资产处置收益 | 注释43 | 14,226.03 | 38,891.54 |
| 二、营业利润 | | 3,097,326,023.02 | 2,536,783,232.39 |
| 加：营业外收入 | 注释44 | 23,420,166.68 | 13,508,011.91 |
| 减：营业外支出 | 注释45 | 35,481,036.60 | 47,197,051.65 |
| 三、利润总额 | | 3,085,265,153.10 | 2,503,094,192.65 |
| 减：所得税费用 | 注释46 | 683,473,392.21 | 729,263,782.63 |
| 四、净利润 | | 2,401,791,760.89 | 1,773,830,410.02 |
| 其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润 | | -11,246,431.91 | 14,752,009.80 |
| （一）按经营持续性分类 | | | |
| 持续经营净利润 | | 2,401,791,760.89 | 1,773,830,410.02 |
| 终止经营净利润 | | | |
| （二）按所有权归属分类 | | | |
| 归属于母公司所有者的净利润 | | 2,284,363,766.68 | 1,610,043,681.19 |
| 少数股东损益 | | 117,427,994.21 | 163,786,728.83 |
| 五、其他综合收益的税后净额 | | -31,595,737.15 | -188,472,043.91 |
| 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | | -24,708,711.87 | -188,472,043.91 |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1. 重新计量设定受益计划净变动额 | | | |
| 2. 权益法下不能转损益的其他综合收益 | | | |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益 | 注释30 | -24,708,711.87 | -188,472,043.91 |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益 | 注释30 | 7,180,907.08 | -5,425,937.51 |
| 2. 可供出售金融资产公允价值变动损益 | 注释30 | -24,337,951.41 | -182,776,146.08 |
| 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 | 注释30 | -7,551,667.54 | -269,960.32 |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 | 注释30 | -6,887,025.28 | |
| 六、综合收益总额 | | 2,370,196,023.74 | 1,585,358,366.11 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | | 2,259,655,054.81 | 1,421,571,637.28 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | | 110,540,968.93 | 163,786,728.83 |
| 七、每股收益： | | | |
| （一）基本每股收益 | | 1.08 | 0.76 |
| （二）稀释每股收益 | | 1.08 | 0.76 |

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2018年度

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

| 项目 | 附注六 | 本期金额 | 上期金额 |
|---------------------------|------|---------------------------|---------------------------|
| 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 | | 34,745,609,839.58 | 23,585,512,762.40 |
| 收到的税费返还 | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 注释47 | 2,368,304,915.59 | 1,964,646,736.51 |
| 经营活动现金流入小计 | | 37,113,914,755.17 | 25,550,159,498.91 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 13,182,537,608.01 | 8,760,144,529.00 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 1,478,793,115.34 | 1,039,816,725.90 |
| 支付的各项税费 | | 4,284,607,636.59 | 3,074,120,033.33 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 注释47 | 2,169,221,687.58 | 1,576,749,048.79 |
| 经营活动现金流出小计 | | 21,115,160,047.52 | 14,450,830,337.02 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 注释48 | 15,998,754,707.65 | 11,099,329,161.89 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资所收到的现金 | | 4,522,790,023.50 | 99,684,778.92 |
| 取得投资收益收到的现金 | | 47,187,055.23 | 8,656,286.13 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | 195,301.59 | 620,306.53 |
| 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 | 注释47 | 2,293,489.81 | |
| 投资活动现金流入小计 | | 4,572,465,870.13 | 113,453,393.40 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 19,413,153,751.24 | 20,978,985,891.01 |
| 投资支付的现金 | | 14,853,346,609.34 | 12,325,043,987.89 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 注释48 | 1,329,569,155.87 | 714,435,592.76 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 注释47 | 5,658,960.00 | 2,308,750.00 |
| 投资活动现金流出小计 | | 35,601,728,476.45 | 34,020,774,221.66 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | -31,029,262,606.32 | -33,907,320,828.26 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | 7,960,363,749.68 | 4,625,403,972.83 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | | 4,862,263,749.68 | 4,555,716,772.83 |
| 取得借款收到的现金 | | 49,740,196,792.08 | 48,557,220,349.03 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 注释47 | 84,126,053.89 | 22,677,062.00 |
| 筹资活动现金流入小计 | | 57,784,686,595.65 | 53,205,301,383.86 |
| 偿还债务支付的现金 | | 29,729,000,880.49 | 30,211,732,619.72 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 5,226,550,790.77 | 4,978,962,076.46 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | | | 334,050,000.00 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 注释47 | 170,503,086.79 | 64,310,000.00 |
| 筹资活动现金流出小计 | | 35,126,054,758.05 | 35,255,004,696.18 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | 22,658,631,837.60 | 17,950,296,687.68 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | 7,211,129.50 | 6,733,165.36 |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 注释48 | 7,635,335,068.43 | -4,850,961,813.33 |
| 加：年初现金及现金等价物余额 | 注释48 | 11,456,991,337.75 | 16,307,953,151.08 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 注释48 | 19,092,326,406.18 | 11,456,991,337.75 |

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

2018年度

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

| 项目 | 附注六 | | 本期金额 | | | | | | | |
|--------------------|------------------|------------------|-------------------|---------------|----------------|------|----------------|------------------|-------------------|-------------------|
| | | | 归属于母公司股东权益 | | | | | | | 少数股东权益 |
| | 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 | 未分配利润 | | |
| 一、上年年末余额 | 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 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | |
| 同一控制下企业合并 | | | 749,680,199.99 | | | | | -56,659,448.60 | 1,870,438,070.03 | 2,563,458,821.42 |
| 其他 | | | | | | | | | | |
| 二、本年初余额 | 2,118,313,116.00 | | 3,893,869,177.40 | 63,451,300.00 | 132,477,228.67 | | 597,732,075.27 | 5,896,764,376.38 | 13,903,776,993.99 | 26,479,481,667.71 |
| 三、本年增减变动金额 | -360,000.00 | 3,098,100,000.00 | -2,430,278,808.67 | -5,717,700.00 | -24,708,711.87 | | 280,473,326.17 | 1,368,396,505.71 | 3,407,078,355.12 | 5,704,418,366.46 |
| (一) 综合收益总额 | | | | | -24,708,711.87 | | | 2,284,363,766.68 | 110,540,968.93 | 2,370,196,023.74 |
| (二) 股东投入和减少资本 | -360,000.00 | 3,098,100,000.00 | -2,430,278,808.67 | -1,508,400.00 | | | | | 3,296,537,386.19 | 3,965,506,977.52 |
| 1. 股东投入的普通股 | -360,000.00 | | -1,148,400.00 | -1,508,400.00 | | | | | 7,886,045,238.10 | 7,886,045,238.10 |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | | 3,098,100,000.00 | | | | | | | | 3,098,100,000.00 |
| 3. 股份支付计入股东权益的金额 | | | 10,140,362.48 | | | | | | | 10,140,362.48 |
| 4. 其他 | | | -2,439,270,771.15 | | | | | | -4,589,507,851.91 | -7,028,778,623.06 |
| (三) 利润分配 | | | | -4,209,300.00 | | | 280,473,326.17 | -915,967,260.97 | | -631,284,634.80 |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | 280,473,326.17 | -280,473,326.17 | | |
| 2. 对股东的分配 | | | | -4,209,300.00 | | | | -635,493,934.80 | | -631,284,634.80 |
| 3. 其他 | | | | | | | | | | |
| (四) 股东权益内部结转 | | | | | | | | | | |
| 1. 资本公积转增股本 | | | | | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增股本 | | | | | | | | | | |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益 | | | | | | | | | | |
| 5. 其他 | | | | | | | | | | |
| (五) 专项储备 | | | | | | | | | | |
| 1. 本期提取 | | | | | | | | | | |
| 2. 本期使用 | | | | | | | | | | |
| (六) 其他 | | | | | | | | | | |
| 四、本期末余额 | 2,117,953,116.00 | 3,098,100,000.00 | 1,463,590,368.73 | 57,733,600.00 | 107,768,516.80 | | 878,205,401.44 | 7,265,160,882.09 | 17,310,855,349.11 | 32,183,900,034.17 |

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

2018年度

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

| 项目 | 附注六 | 上期金额 | | | | | | | | | |
|--------------------|-----|------------------|--------|-------------------|---------------|-----------------|------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | 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 | 少数股东权益 | 股东权益合计 |
| 一、上年年末余额 | | 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 | | | | 749,680,199.99 | | | | | -46,326,814.24 | 1,863,920,028.48 | 2,567,273,414.23 |
| 其他 | | | | | | | | | | | |
| 二、本年初余额 | | 1,169,045,620.00 | | 6,376,912,111.32 | | 320,949,272.58 | | 383,481,610.96 | 5,442,443,655.50 | 12,089,924,127.34 | 25,782,756,397.70 |
| 三、本年增减变动金额 | | 949,267,496.00 | | -2,483,042,933.92 | 63,451,300.00 | -188,472,043.91 | | 214,250,464.31 | 454,320,720.88 | 1,813,852,866.65 | 696,725,270.01 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | -188,472,043.91 | | | 1,610,043,681.19 | 163,786,728.83 | 1,585,358,366.11 |
| （二）股东投入和减少资本 | | 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. 股份支付计入股东权益的金额 | | | | 9,713,148.96 | | | | | | | 9,713,148.96 |
| 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. 对股东的分配 | | | | | | | | | -941,472,496.00 | -334,050,000.00 | -1,275,522,496.00 |
| 3. 其他 | | | | | | | | | | | |
| （四）股东权益内部结转 | | 941,472,496.00 | | -941,472,496.00 | | | | | | | |
| 1. 资本公积转增股本 | | 941,472,496.00 | | -941,472,496.00 | | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增股本 | | | | | | | | | | | |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | | |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益 | | | | | | | | | | | |
| 5. 其他 | | | | | | | | | | | |
| （五）专项储备 | | | | | | | | | | | |
| 1. 本期提取 | | | | | | | | | | | |
| 2. 本期使用 | | | | | | | | | | | |
| （六）其他 | | | | | | | | | | | |
| 四、本期末余额 | | 2,118,313,116.00 | | 3,893,869,177.40 | 63,451,300.00 | 132,477,228.67 | | 597,732,075.27 | 5,896,764,376.38 | 13,903,776,993.99 | 26,479,481,667.71 |

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表

2018年12月31日

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

| 资 产 | 附注十六 | 期末余额 | 期初余额 |
|------------------------|------|-------------------|-------------------|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | | 4,011,723,691.86 | 1,971,078,437.75 |
| 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 | | | |
| 应收票据及应收账款 | | | |
| 预付款项 | | 948,225.03 | 2,222,798.38 |
| 其他应收款 | 注释1 | 38,856,818,620.87 | 37,135,184,721.17 |
| 存货 | | 4,090,985,588.63 | 3,574,689,572.51 |
| 持有待售资产 | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | | |
| 其他流动资产 | | 2,271,247,672.71 | 1,039,299,007.10 |
| 流动资产合计 | | 49,231,723,799.10 | 43,722,474,536.91 |
| 非流动资产： | | | |
| 可供出售金融资产 | | 6,741,575.83 | 7,223,348.17 |
| 持有至到期投资 | | | |
| 长期应收款 | | | |
| 长期股权投资 | 注释2 | 40,030,903,249.51 | 37,480,818,645.53 |
| 投资性房地产 | | | |
| 固定资产 | | 96,868,645.50 | 98,412,368.17 |
| 在建工程 | | 8,492,505.38 | |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 无形资产 | | 35,140,225.14 | 24,226,091.20 |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | | | |
| 长期待摊费用 | | 3,944,083.43 | 133,307.02 |
| 递延所得税资产 | | 222,492,278.88 | 86,778,285.49 |
| 其他非流动资产 | | | |
| 非流动资产合计 | | 40,404,582,563.67 | 37,697,592,045.58 |
| 资产总计 | | 89,636,306,362.77 | 81,420,066,582.49 |

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表（续）

2018年12月31日

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

| 负债和股东权益 | 附注十六 | 期末余额 | 期初余额 |
|------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| 流动负债： | | | |
| 短期借款 | | 2,850,000,000.00 | 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 | | | |
| 应付票据及应付账款 | | 57,081,832.96 | 38,476,916.24 |
| 预收款项 | | 152,432,414.62 | 6,527,891.94 |
| 应付职工薪酬 | | 26,917,926.55 | 21,713,598.33 |
| 应交税费 | | 27,279,934.93 | 26,405,371.54 |
| 其他应付款 | | 47,956,470,424.30 | 51,112,272,621.08 |
| 持有待售负债 | | | |
| 一年内到期的非流动负债 | | 5,578,864,465.45 | 374,500,000.00 |
| 其他流动负债 | | 850,000,000.00 | |
| 流动负债合计 | | 57,499,046,998.81 | 52,550,896,399.13 |
| 非流动负债： | | | |
| 长期借款 | | | 3,954,800,000.00 |
| 应付债券 | | 15,891,109,091.02 | 13,956,608,034.54 |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 长期应付款 | | | |
| 长期应付职工薪酬 | | | |
| 预计负债 | | | |
| 递延收益 | | | |
| 递延所得税负债 | | 1,209,368.84 | 1,329,811.92 |
| 其他非流动负债 | | | |
| 非流动负债合计 | | 15,892,318,459.86 | 17,912,737,846.46 |
| 负债合计 | | 73,391,365,458.67 | 70,463,634,245.59 |
| 股东权益： | | | |
| 股本 | | 2,117,953,116.00 | 2,118,313,116.00 |
| 其他权益工具 | | 3,098,100,000.00 | |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | 3,098,100,000.00 | |
| 资本公积 | | 5,470,252,052.01 | 5,461,260,089.53 |
| 减：库存股 | | 57,733,600.00 | 63,451,300.00 |
| 其他综合收益 | | 2,263,245.72 | -4,556,332.10 |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | | 874,606,851.41 | 594,133,525.24 |
| 未分配利润 | | 4,739,499,238.96 | 2,850,733,238.23 |
| 股东权益合计 | | 16,244,940,904.10 | 10,956,432,336.90 |
| 负债和股东权益总计 | | 89,636,306,362.77 | 81,420,066,582.49 |

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司利润表

2018年度

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

| 项目 | 附注十六 | 本期金额 | 上期金额 |
|--------------------------|------|------------------|------------------|
| 一、营业收入 | 注释3 | 279,192,268.18 | 68,252,764.77 |
| 减：营业成本 | 注释3 | 56,746,666.32 | 11,732,713.31 |
| 税金及附加 | | 100,736,174.24 | 2,965,751.47 |
| 销售费用 | | 21,236,403.85 | 7,708,571.93 |
| 管理费用 | | 342,434,274.72 | 283,144,610.33 |
| 研发费用 | | | |
| 财务费用 | | 14,536,059.16 | 37,211,734.82 |
| 其中：利息费用 | | 576,542,076.94 | 335,325,753.81 |
| 利息收入 | | 565,565,119.19 | 303,756,464.81 |
| 资产减值损失 | | 2,092,607.32 | -271,321,273.83 |
| 加：其他收益 | | | 5,281,981.44 |
| 投资收益 | 注释4 | 2,931,276,213.00 | 2,152,657,338.88 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 注释4 | 9,134,225.40 | 5,338,554.27 |
| 公允价值变动收益 | | | |
| 资产处置收益 | | | 1,180.27 |
| 二、营业利润 | | 2,672,686,295.57 | 2,154,751,157.33 |
| 加：营业外收入 | | 312,531.76 | 10,596.74 |
| 减：营业外支出 | | 3,979,559.02 | 10,321,096.19 |
| 三、利润总额 | | 2,669,019,268.31 | 2,144,440,657.88 |
| 减：所得税费用 | | -135,713,993.39 | 1,936,014.78 |
| 四、净利润 | | 2,804,733,261.70 | 2,142,504,643.10 |
| (一) 持续经营净利润 | | 2,804,733,261.70 | 2,142,504,643.10 |
| (二) 终止经营净利润 | | | |
| 五、其他综合收益的税后净额 | | 6,819,577.82 | -5,377,839.60 |
| (一) 不能重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1. 重新计量设定受益计划净变动额 | | | |
| 2. 权益法下不能转损益的其他综合收益 | | | |
| (二) 将重分类进损益的其他综合收益 | | 6,819,577.82 | -5,377,839.60 |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益 | | 7,180,907.08 | -5,756,375.01 |
| 2. 可供出售金融资产公允价值变动损益 | | -361,329.26 | 378,535.41 |
| 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 | | | |
| 六、综合收益总额 | | 2,811,552,839.52 | 2,137,126,803.50 |
| 七、每股收益： | | | |
| (一) 基本每股收益 | | | |
| (二) 稀释每股收益 | | | |

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

2018年度

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

| 项 目 | 附注十六 | 本期金额 | 上期金额 |
|---------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| 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 | | 152,403,949.44 | 9,168,544.00 |
| 收到的税费返还 | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | | 15,514,289,509.46 | 13,806,007,946.58 |
| 经营活动现金流入小计 | | 15,666,693,458.90 | 13,815,176,490.58 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 198,155,637.58 | 174,588,285.92 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 302,980,898.23 | 228,722,427.28 |
| 支付的各项税费 | | 110,943,779.66 | 9,667,880.54 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 15,746,347,097.64 | 9,029,147,226.26 |
| 经营活动现金流出小计 | | 16,358,427,413.11 | 9,442,125,820.00 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | -691,733,954.21 | 4,373,050,670.58 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资所收到的现金 | | 2,595,535,040.00 | 90,000,000.00 |
| 取得投资收益收到的现金 | | 2,947,429,399.40 | 2,210,706,279.62 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | 4,085.00 | 1,120.00 |
| 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 | | 5,542,968,524.40 | 2,327,167,399.62 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 30,387,079.66 | 9,968,083.62 |
| 投资支付的现金 | | 10,708,337,288.18 | 10,052,292,107.49 |
| 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 | | 10,738,724,367.84 | 10,062,260,191.11 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | -5,195,755,843.44 | -7,735,092,791.49 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | 3,098,100,000.00 | 69,687,200.00 |
| 取得借款收到的现金 | | 9,650,436,401.43 | 8,054,967,200.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | | |
| 筹资活动现金流入小计 | | 12,748,536,401.43 | 8,124,654,400.00 |
| 偿还债务支付的现金 | | 3,032,381,200.00 | 6,518,979,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 1,592,507,389.93 | 1,971,004,619.51 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | 45,012,759.74 | 8,710,000.00 |
| 筹资活动现金流出小计 | | 4,669,901,349.67 | 8,498,693,619.51 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | 8,078,635,051.76 | -374,039,219.51 |
| 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 | | 2,191,145,254.11 | -3,736,081,340.42 |
| 加：年初现金及现金等价物余额 | | 1,820,578,437.75 | 5,556,659,778.17 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | 4,011,723,691.86 | 1,820,578,437.75 |

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司股东权益变动表

2018年度

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

| 项 目 | 附注十六 | | 本期金额 | | | | | | |
|--------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|---------------|------|----------------|------------------|-------------------|
| | 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 | 股东权益合计 |
| 一、上年年末余额 | 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 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | |
| 二、本年年初余额 | 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 |
| 三、本年增减变动金额 | -360,000.00 | 3,098,100,000.00 | 8,991,962.48 | -5,717,700.00 | 6,819,577.82 | | 280,473,326.17 | 1,888,766,000.73 | 5,288,508,567.20 |
| （一）综合收益总额 | | | | | 6,819,577.82 | | | 2,804,733,261.70 | 2,811,552,839.52 |
| （二）股东投入和减少资本 | -360,000.00 | 3,098,100,000.00 | 8,991,962.48 | -1,508,400.00 | | | | | 3,108,240,362.48 |
| 1. 股东投入的普通股 | -360,000.00 | | -1,148,400.00 | -1,508,400.00 | | | | | |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | | 3,098,100,000.00 | | | | | | | 3,098,100,000.00 |
| 3. 股份支付计入股东权益的金额 | | | 10,140,362.48 | | | | | | 10,140,362.48 |
| 4. 其他 | | | | | | | | | |
| （三）利润分配 | | | | -4,209,300.00 | | | 280,473,326.17 | -915,967,260.97 | -631,284,634.80 |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | 280,473,326.17 | -280,473,326.17 | |
| 2. 对股东的分配 | | | | -4,209,300.00 | | | | -635,493,934.80 | -631,284,634.80 |
| 3. 其他 | | | | | | | | | |
| （四）股东权益内部结转 | | | | | | | | | |
| 1. 资本公积转增股本 | | | | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增股本 | | | | | | | | | |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益 | | | | | | | | | |
| 5. 其他 | | | | | | | | | |
| （五）专项储备 | | | | | | | | | |
| 1. 本期提取 | | | | | | | | | |
| 2. 本期使用 | | | | | | | | | |
| （六）其他 | | | | | | | | | |
| 四、本年年末余额 | 2,117,953,116.00 | 3,098,100,000.00 | 5,470,252,052.01 | 57,733,600.00 | 2,263,245.72 | | 874,606,851.41 | 4,739,499,238.96 | 16,244,940,904.10 |

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司股东权益变动表

2018年度

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

| 项 目 | 附注十六 | | 上期金额 | | | | | | |
|--------------------|------------------|--------|------------------|---------------|---------------|------|----------------|-------------------|-------------------|
| | 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 | 股东权益合计 |
| 一、上年年末余额 | 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、本年年初余额 | 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、本年增减变动金额 | 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）股东投入和减少资本 | 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. 股份支付计入股东权益的金额 | | | 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. 对股东的分配 | | | | | | | | -941,472,496.00 | -941,472,496.00 |
| 3. 其他 | | | | | | | | | |
| （四）股东权益内部结转 | 941,472,496.00 | | -941,472,496.00 | | | | | | |
| 1. 资本公积转增股本 | 941,472,496.00 | | -941,472,496.00 | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增股本 | | | | | | | | | |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益 | | | | | | | | | |
| 5. 其他 | | | | | | | | | |
| （五）专项储备 | | | | | | | | | |
| 1. 本期提取 | | | | | | | | | |
| 2. 本期使用 | | | | | | | | | |
| （六）其他 | | | | | | | | | |
| 四、本年年末余额 | 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 |

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

珠海华发实业股份有限公司

2018 年度财务报表附注

一、公司基本情况

(一)公司历史沿革

珠海华发实业股份有限公司（以下简称本公司或者公司）前身系珠海华发集团有限公司（以下简称华发集团）的全资子公司珠海经济特区华发房地产公司。1992 年 4 月 20 日，经珠海市经济体制改革委员会珠体改委[1992]50 号文批准，在珠海经济特区华发房地产公司的基础上改组设立为珠海经济特区华发房地产股份有限公司。1992 年 10 月 6 日，经珠海市经济体制改革委员会珠体改委[1992]93 号文批准更名为现名，并于 1994 年 12 月 30 日经广东省经济体制改革委员会粤体改[1994]140 号文确认。经中国证券监督管理委员会证监发行[2004]7 号文批准，2004 年 2 月 25 日，本公司发行之 A 股在上海证券交易所上市，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 2017 年 12 月 31 日，本公司注册资本为 2,118,313,116 元。

本公司经第九届董事局第二十四次会议及 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》。根据《上市公司股权激励管理办法》及公司《限制性股票激励计划（草案修订稿）》的相关规定，由于原激励对象中部分员工因个人原因离职，已不符合公司限制性股票激励计划中有关激励对象的规定，公司决定取消上述激励对象资格并回购注销其已获授但尚未解除限售的全部限制性股票共计 396,000 股，回购价格为 4.52 元/股。本期实际回购注销股票 360,000 股，注销完成后公司总股本由 2,118,313,116 股减至 2,117,953,116 股。上述回购注销股本业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具“大华验字[2018]000691 号”《验资报告》验证。

截止 2018 年 12 月 31 日，本公司注册资本为 2,117,953,116.00 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 2019 年 4 月 15 日批准报出。

二、合并财务报表范围

1、本期纳入合并财务报表范围的子公司以及本部共计 271 户，增加 109 户，减少 4 户，子公司具体情况详见“附注八、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：

| 名称 | 变更原因 |
|--|------|
| 1、珠海华景房地产开发有限公司 | 设立 |
| 2、珠海华慧商业管理有限公司 | 设立 |
| 3、中山市华腾置业有限公司 | 设立 |
| 4、中山市华迪置业有限公司 | 设立 |
| 5、江门市华钜置业有限公司 | 设立 |
| 6、武汉华发鸿业房地产开发有限公司 | 设立 |
| 7、武汉华中投地产开发有限公司 | 设立 |
| 8、武汉华启房地产开发有限公司 | 设立 |
| 9、武汉华璋房地产开发有限公司 | 设立 |
| 10、武汉华发城市开发投资有限公司 | 设立 |
| 11、武汉华怡城房地产开发有限公司 | 设立 |
| 12、无锡华郡房地产开发有限公司 | 设立 |
| 13、沈阳华藤房地产营销策划有限公司 | 设立 |
| 14、珠海华发房地产营销策划有限公司 | 设立 |
| 15、大连华发首府置业代理有限公司 | 设立 |
| 16、智锐策划有限公司 | 设立 |
| 17、智诚测量行有限公司 | 设立 |
| 18、长创置业有限公司 | 设立 |
| 19、长昌置业有限公司 | 设立 |
| 20、长冕置业有限公司 | 设立 |
| 21、长融置业有限公司 | 设立 |
| 22、CHEUNG SING INVESTMENT HOLDINGS LIMITED | 设立 |
| 23、CHEUNG CHONG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED | 设立 |
| 24、CHEUNG CHEONG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED | 设立 |
| 25、CHEUNG MIN INVESTMENT HOLDINGS LIMITED | 设立 |
| 26、CHEUNG YUNG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED | 设立 |

| 名称 | 变更原因 |
|------------------------|------------|
| 27、盘锦锦阁房地产开发有限公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 28、青岛华发投资有限公司 | 设立 |
| 29、中山市华畅置业有限公司 | 设立 |
| 30、珠海华发优生活物业运营管理有限公司 | 设立 |
| 31、广州华发城市更新投资有限公司 | 设立 |
| 32、中山市沙溪容阁幼儿园 | 设立 |
| 33、武汉华发铂睿房地产开发有限公司 | 设立 |
| 34、武汉华崇房地产开发有限公司 | 设立 |
| 35、武汉华发毓城房地产开发有限公司 | 设立 |
| 36、武汉华灏房地产开发有限公司 | 设立 |
| 37、武汉华发越鸿房地产开发有限公司 | 设立 |
| 38、武汉华颖房地产开发有限公司 | 设立 |
| 39、珠海容阁国际幼稚园 | 同一控制下企业合并 |
| 40、珠海斗门容阁国际幼稚园 | 同一控制下企业合并 |
| 41、广州华发实业发展有限公司 | 设立 |
| 42、青岛华昂置业有限公司 | 设立 |
| 43、珠海华发资产管理有限公司 | 设立 |
| 44、湛江华发房地产开发有限公司 | 设立 |
| 45、深圳华发丽港实业有限公司 | 设立 |
| 46、包头市华发和悦房地产开发有限公司 | 设立 |
| 47、包头市华发悦和房地产开发有限公司 | 设立 |
| 48、长辉投资控股有限公司 | 设立 |
| 49、中山市华越宏轩置业发展有限公司 | 设立 |
| 50、上海铧琮置业有限公司 | 设立 |
| 51、上海铧宽置业有限公司 | 设立 |
| 52、上海铧兹置业有限公司 | 设立 |
| 53、上海铧铍置业有限公司 | 设立 |
| 54、上海铧铈置业有限公司 | 设立 |
| 55、长泓投资控股有限公司 | 设立 |
| 56、上海高都置业有限公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 57、温州京都城房地产开发有限公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 58、天津隆顺金安房地产信息咨询有限责任公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 59、天津金耀置业有限公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 60、珠海华菁教育服务有限公司 | 设立 |
| 61、珠海华智教育服务有限公司 | 设立 |
| 62、珠海华健房地产开发有限公司 | 设立 |

| 名称 | 变更原因 |
|--|------------|
| 63、广州华耀房地产开发有限公司 | 设立 |
| 64、武汉华中盛房地产开发有限公司 | 设立 |
| 65、中山市华志富晟房地产开发有限公司 | 设立 |
| 66、珠海华发正方城市更新开发有限公司 | 设立 |
| 67、珠海华发华弘教育有限公司 | 设立 |
| 68、广州华藤房地产开发有限公司 | 设立 |
| 69、威海华发商业经营管理有限公司 | 设立 |
| 70、中山市华洲置业发展有限公司 | 设立 |
| 71、珠海华发华贤教育有限公司 | 设立 |
| 72、江门华发更新置业有限公司 | 设立 |
| 73、龙景房地产（杭州）有限公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 74、趣历有限公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 75、上海铎骁企业管理有限公司 | 设立 |
| 76、杭州华杭房地产开发有限公司 | 设立 |
| 77、天津华发创盛置业有限公司 | 设立 |
| 78、北京华发创盛置业有限公司 | 设立 |
| 79、清远市鹏翔房地产开发有限公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 80、惠州华发房地产开发有限公司 | 设立 |
| 81、广州华发房地产开发有限公司 | 设立 |
| 82、广州华郡房地产开发有限公司 | 设立 |
| 83、江门华发房地产开发有限公司 | 设立 |
| 84、江门华铭房地产开发有限公司 | 设立 |
| 85、北京华发永盛置业有限公司 | 设立 |
| 86、GUANG YU GLOBAL INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED | 非同一控制下企业合并 |
| 87、GUANG QI INVESTMENT HOLDINGS LIMITED | 设立 |
| 88、武汉华嵘房地产开发有限公司 | 设立 |
| 89、沈阳华运置业有限公司 | 设立 |
| 90、沈阳华翰置业有限公司 | 设立 |
| 91、珠海华发广生房产开发有限公司 | 设立 |
| 92、珠海华发佳乐房产开发有限公司 | 设立 |
| 93、中信正业（上海）投资发展有限公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 94、鄂州华泓钜晟房地产开发有限公司 | 设立 |
| 95、湖北广家洲投资有限公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 96、湖北迎宾地产有限公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 97、鄂州滨湖地产有限责任公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 98、湖北疏港投资有限公司 | 非同一控制下企业合并 |

| 名称 | 变更原因 |
|----------------------|------------|
| 99、湖北联辰房地产开发有限公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 100、上海铎拓企业发展有限公司 | 设立 |
| 101、吉林市华发投资有限公司 | 设立 |
| 102、吉林市华发房地产开发有限公司 | 设立 |
| 103、珠海十字门城建有限公司 | 同一控制下企业合并 |
| 104、珠海市海润房地产开发有限公司 | 同一控制下企业合并 |
| 105、大连万腾置业有限公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 106、上海铎耀企业管理有限公司 | 设立 |
| 107、西安铎富永盛置业有限公司 | 设立 |
| 108、珠海华发左岸商业服务管理有限公司 | 设立 |
| 109、珠海华熙商业服务有限公司 | 设立 |

3、本期不再纳入合并范围的子公司：

| 名称 | 变更原因 |
|------------------|------|
| 1、成都华发投资有限公司 | 注销 |
| 2、珠海华焯装饰设计工程有限公司 | 注销 |
| 3、深圳华发丽港实业有限公司 | 出售 |
| 4、江门市华钜置业有限公司 | 注销 |

注：深圳华发丽港实业有限公司为本公司 2018 年度新设子公司，并于当期将全部股权对外转让；江门市华钜置业有限公司为本公司 2018 年度新设子公司，并于当期将其注销。

合并范围变更主体的具体信息详见“附注七、合并范围的变更”。

三、财务报表的编制基础

(一)财务报表的编制基础

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。

(二)持续经营

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。

四、重要会计政策、会计估计

（一）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、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

（二）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三）营业周期

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。

（四）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。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

2. 同一控制下的企业合并

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。

4. 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。

（六）合并财务报表的编制方法

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。

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

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

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

（1）合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（2）合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

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

2. 共同经营会计处理方法

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

（1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；

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

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

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

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

（八）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。

（九）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

本公司对发生的外币业务，采用业务发生当月月初的中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折合为人民币记账。

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

对以公允价值计量的外币非货币性项目，按公允价值确定日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算，由此产生的汇兑损益作为公允价值变动损益，计入当期损益或股东权益。

2. 外币财务报表折算

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

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

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

(十) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1.金融工具的分类

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。

(5) 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：

(1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
(2) 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；
(3) 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；
(4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
(5) 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；
(6) 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；

(7) 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；

(8) 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，计入当期损益，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。

(十一) 应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：单项金额在 500 万元（含 500 万元）以上的应收款项。

单项金额重大的应收款项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

(1) 信用风险特征组合的确定依据

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

确定组合的依据：

| 组合名称 | 计提方法 | 确定组合的依据 |
|-----------------------|----------|----------------------------|
| 组合 1：合并范围内关联方组合 | 无需计提坏账准备 | 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 |
| 组合 2：合营、联营企业往来款组合 | 无需计提坏账准备 | 应收合营企业、联营企业款项不能收回的风险极低 |
| 组合 3：土地竞买保证金组合 | 无需计提坏账准备 | 应收政府部门土地竞买保证金不能收回的风险极低 |
| 组合 4：除组合 1、2、3 外的应收款项 | 账龄分析法 | 相同账龄的应收款项具有类似的信用风险特征 |

(2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法

采用账龄分析法计提坏账准备

| 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 (含 2 年) | 10% | 10% |
| 2—3 年 (含 3 年) | 40% | 40% |
| 3 年以上 | 60% | 60% |

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由为：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为：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。

(十二) 存货

1. 存货分类

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

2. 存货的计量

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

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

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

套设施，其所发生的支出单独核算，完工时，转入“开发产品”、“出租开发产品”或“固定资产”核算。

3.出租开发产品

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

出租开发产品的摊销方法：根据预计尚可使用年限采用年限平均法摊销。

4.存货盘存制度

采用永续盘存制。

5.存货跌价准备

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。年末，在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因被淘汰、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因导致成本高于可变现净值的部分，以及在建开发项目预计存在的亏损部分，房地产开发类存货按照单个存货项目计提存货跌价准备，非房地产开发类存货按照单个或者类别计提存货跌价准备。可变现净值，指存货在资产负债表日的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

（十三）持有待售

1.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。

（十四）长期股权投资

1. 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四 / （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，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

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

3.长期股权投资核算方法的转换

（1）公允价值计量转权益法核算

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

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

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

（2）公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追

加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

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

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

（3）权益法核算转公允价值计量

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

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

（4）成本法转权益法

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

（5）成本法转公允价值计量

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

4. 长期股权投资的处置

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

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相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。

（十五）投资性房地产

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

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

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

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

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

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

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

（十六）固定资产

1. 固定资产确认

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）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 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。

3. 固定资产后续计量及处置

（1）固定资产折旧

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。

本公司的固定资产类别、预计使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

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

(2) 固定资产的后续支出

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

(3) 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。

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

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

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

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

5. 固定资产减值准备

资产负债表日，固定资产按照账面价值与可收回金额孰低计量。固定资产的可收回金额

低于账面价值的部分计提减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十七）在建工程

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。

（十八）借款费用

1.借款费用资本化的确认原则

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

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。

（十九）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

资产负债表日，无形资产按照其账面价值与可收回金额孰低计量，按可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

（二十）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。

（二十一）长期待摊费用

长期待摊费用按形成时发生的实际成本计量，并在项目受益期限内分期平均摊销。

（二十二）职工薪酬

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

1. 短期薪酬

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

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

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

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。

(二十三) 维修基金

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

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”。

(二十四) 质量保证金

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

(二十五) 预计负债

本公司如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件,将其确认为负债:(1)该义务是本公司承担的现时义务;(2)该义务的履行可能导致经济利益的流出;(3)该义务的金额能够可靠地计量。预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿时,或者补偿金额在基本确定能收到时,作为资产单独确认,确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

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

(二十六) 股份支付

1. 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：（1）期权的行权价格；（2）期权的有效期；（3）标的股份的现行价格；（4）股价预计波动率；（5）股份的预计股利；（6）期权有效期内的无风险利率。

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

3.确定可行权权益工具最佳估计的依据

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

4.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。

（二十七）优先股、永续债等其他金融工具

本公司按照金融工具准则的规定，根据所发行优先股、永续债等金融工具的合同条款及

其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具：

1. 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

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

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的合同义务；
- (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的合同义务；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。

(二十八) 收入

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司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

内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的,在通知所规定的时限结束后确认收入的实现。

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

2. 物业出租收入的确认原则

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

3. 提供劳务

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

(二十九) 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

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

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。

（三十）递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

（三十一）经营租赁、融资租赁

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

1. 本公司作为出租人

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

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

直接费用，计入当期损益。

2. 本公司作为承租人

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

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益。

（三十二）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：

- （1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。
- （2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。
- （3）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。

（三十三）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。

（三十四）利润分配

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

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

（三十五）重要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

本报告期重要会计政策未变更。

2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

(三十六) 财务报表列报项目变更说明

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对一般企业财务报表格式进行了修订，归并部分资产负债表项目，拆部分利润表项目；并于 2018 年 9 月 7 日发布了《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，明确要求代扣个人所得税手续费返还在“其他收益”列报，实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报等。

本公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列报项目因此发生变更的，已经按照《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。

对可比期间的财务报表列报项目及金额的影响如下：

| 列报项目 | 2017 年 12 月 31 日 /2017 年度之前列 报金额 | 影响金额 | 2018 年 1 月 1 日 /2017 年度经重列 后金额 | 备注 |
|-----------|--|-------------------|--------------------------------------|-----------|
| 应收账款 | 12,057,062.08 | -12,057,062.08 | | |
| 应收票据及应收账款 | | 12,057,062.08 | 12,057,062.08 | |
| 应付账款 | 3,699,984,843.51 | -3,699,984,843.51 | | |
| 应付票据及应付账款 | | 3,699,984,843.51 | 3,699,984,843.51 | |
| 应付利息 | 292,939,963.15 | -292,939,963.15 | | |
| 其他应付款 | 8,561,805,677.95 | 292,939,963.15 | 8,854,745,641.10 | 含本期同控合并影响 |
| 营业收入 | 19,956,609,342.03 | -8,847,008.61 | 19,947,762,333.42 | 含本期同控合并影响 |
| 其他收益 | 15,600,592.51 | 8,847,008.61 | 24,447,601.12 | 含本期同控合并影响 |

五、税项

公司主要税种和税率

| 税 种 | 计税依据 | 税率 |
|---------|----------------|---------------------|
| 营业税 | 应税收入（营改增之前） | 3%、5% |
| 增值税 | 应税收入 | 3%、5%、6%、10%、16% *1 |
| 城市维护建设税 | 应交流转税 | 7%、5% |
| 教育费附加 | 应交流转税 | 3% |
| 地方教育附加 | 应交流转税 | 2%、1.5%、1% |
| 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% |

| 税 种 | 计税依据 | 税率 |
|-------|-----------------|------|
| | 预缴计税依据：预收售楼款 | 注释 1 |
| 企业所得税 | 应纳税所得额 | 注释 2 |
| 房产税 | 房产原值（包含地价）的 70% | 1.2% |
| | 房产租金 | 12% |

*1 根据财政部、税务总局公布的《关于调整增值税税率的通知》财税〔2018〕32 号文通知，本公司原适用 17%和 11%税率的增值税应税项目，自 2018 年 5 月 1 日起分别调整为 16%、10%。

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：本公司之境外子公司适用不同所得税税率，其中香港注册子公司适用 16.5%的所得税税率，澳门注册子公司适用 12%的所得税税率，美国、英属维尔京群岛、开曼等地注册的子公司按所在国（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%。

六、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

注释 1. 货币资金

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| 库存现金 | 69,945.03 | 77,264.54 |
| 银行存款 | 19,132,602,062.48 | 11,638,392,812.96 |
| 其他货币资金 | 6,085,414.75 | 1,694,753.00 |
| 合计 | 19,138,757,422.26 | 11,640,164,830.50 |
| 其中：存放在境外的款项总额 | 334,231,317.69 | 431,367,300.09 |

注：截止 2018 年 12 月 31 日，存放在境外的货币资金为港币 73,669,283.49 元、人民币 89,135,244.54 元、澳门币 59,816,588.26 元、美元 18,898,319.58 元（上述货币资金折合人民币合计金额为 334,231,317.69 元）

其中受限制的货币资金明细如下：

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------------|---------------|----------------|
| 银行按揭贷款保证金 | 28,996,886.11 | 22,598,337.56 |
| 银行借款及履约保证金 | 16,435,955.60 | 160,575,155.19 |
| 司法冻结 | 998,174.37 | |
| 合计 | 46,431,016.08 | 183,173,492.75 |

注：截止 2018 年 12 月 31 日，存于子公司珠海横琴华发房地产投资有限公司建设银行珠海横琴支行客户购房款，因客户自身司法纠纷被法院予以冻结，累计被冻结款项 998,174.37 元。

注释 2. 应收票据及应收账款

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|---------------|---------------|
| 应收票据 | 1,789,879.13 | |
| 应收账款 | 13,397,731.52 | 12,057,062.08 |
| 合计 | 15,187,610.65 | 12,057,062.08 |

（一）应收票据

1. 应收票据的分类

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|--------------|------|
| 银行承兑汇票 | | |
| 商业承兑汇票 | 1,789,879.13 | |
| 合计 | 1,789,879.13 | |

2. 应收票据其他说明

期末公司无已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的应收票据。

（二）应收账款

1. 应收账款分类披露

| 类别 | 期末余额 | | | | 账面价值 |
|------------------------|---------------|--------|--------------|----------|---------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 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 | 14,324,486.91 | 98.28 | 926,755.39 | 6.47 | 13,397,731.52 |
| 单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款 | 250,000.00 | 1.72 | 250,000.00 | 100.00 | |
| 合计 | 14,574,486.91 | 100.00 | 1,176,755.39 | 8.07 | 13,397,731.52 |

续：

| 类别 | 期初余额 | | | | 账面价值 |
|------------------------|---------------|--------|------------|----------|---------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 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 |
| 单项金额虽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 |

2. 应收账款分类说明

(1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

| 账龄 | 期末余额 | | |
|-------|---------------|------------|----------|
| | 应收账款 | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 1 年以内 | 13,396,639.32 | 669,831.97 | 5.00 |
| 1—2 年 | 477,652.04 | 47,765.20 | 10.00 |
| 2—3 年 | 304,795.55 | 121,918.22 | 40.00 |
| 3 年以上 | 145,400.00 | 87,240.00 | 60.00 |
| 合计 | 14,324,486.91 | 926,755.39 | |

(2) 组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

| 组合名称 | 期末余额 | | |
|------|------------|------------|----------|
| | 应收账款 | 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 | 100.00 |

3. 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 343,424.37 元。

4. 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 |
|------------------|--------------|------------------|------------|
| 中建三局第一建设工程有限责任公司 | 5,119,312.45 | 35.13 | 255,965.62 |
| 上海宝冶建筑装饰有限公司 | 3,047,100.00 | 20.91 | 168,840.00 |
| 珠海市展大房地产开发有限公司 | 897,838.90 | 6.16 | 44,891.95 |
| 广东金辉华集团有限公司 | 561,544.93 | 3.85 | 28,077.25 |

| 单位名称 | 期末余额 | 占应收账款期末余额的比例(%) | 已计提坏账准备 |
|--------------|---------------|-----------------|------------|
| 珠海卓凡嘉德置业有限公司 | 559,426.21 | 3.84 | 27,971.31 |
| 合计 | 10,185,222.49 | 69.89 | 525,746.13 |

5. 应收账款其他说明

- (1) 上述应收账款主要是应收装修工程款、设计、广告制作等收入。
- (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。

注释 3. 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

| 账龄 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|---------|------------------|--------|------------------|--------|
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) |
| 1 年以内 | 4,902,331,924.71 | 98.79 | 5,378,453,804.46 | 97.43 |
| 1 至 2 年 | 30,449,546.01 | 0.61 | 67,032,800.26 | 1.21 |
| 2 至 3 年 | 360,356.93 | 0.01 | 6,946,228.52 | 0.13 |
| 3 年以上 | 29,069,043.39 | 0.59 | 67,634,410.96 | 1.23 |
| 合计 | 4,962,210,871.04 | 100.00 | 5,520,067,244.20 | 100.00 |

2. 账龄超过一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 | 期末余额 | 账龄 | 未及时结算原因 |
|--------------|---------------|-------|---------|
| 珠海香洲湾仔街道办事处 | 27,476,394.00 | 3 年以上 | *1 |
| 深圳市柏丽厨具有限公司 | 9,535,604.38 | 1-2 年 | 项目尚未完工 |
| 威海第二热电集团有限公司 | 6,506,155.85 | 1-2 年 | 项目尚未完工 |
| 苏州燃气集团有限责任公司 | 5,171,868.19 | 1-2 年 | 项目尚未完工 |
| 合计 | 48,690,022.42 | | |

*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 2018 年 12 月 31 日相关的回迁工作及其决算尚未完成。

3. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

| 单位名称 | 期末金额 | 占预付账款总额的比例(%) | 预付款时间 | 未结算原因 |
|-------------|------------------|---------------|---------|---------|
| 北京市财政局 | 2,533,500,000.00 | 51.06 | 2018 年度 | 预付土地出让金 |
| 杭州市财政局 | 1,729,805,390.00 | 34.86 | 2018 年度 | 预付土地出让金 |
| 江门市公共资源交易中心 | 214,140,000.00 | 4.32 | 2018 年度 | 预付土地出让金 |
| 江门市国土资源局 | 142,750,000.00 | 2.88 | 2018 年度 | 预付土地出让金 |
| 珠海市公共资源交易中心 | 135,448,692.50 | 2.73 | 2018 年度 | 预付土地出让金 |

| 单位名称 | 期末金额 | 占预付账款总额的比例 (%) | 预付款时间 | 未结算原因 |
|------|------------------|----------------|-------|-------|
| 合计 | 4,755,644,082.50 | 95.85 | | |

4. 预付款项的其他说明

期末预付款项中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

注释 4. 其他应收款

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|------------------|----------------|
| 应收利息 | | |
| 应收股利 | | |
| 其他应收款 | 3,325,846,265.55 | 791,057,872.78 |
| 合计 | 3,325,846,265.55 | 791,057,872.78 |

（一）其他应收款

1. 其他应收款分类披露

| 类别 | 期末余额 | | | | 账面价值 |
|-------------------------|------------------|--------|---------------|----------|------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 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 | 3,397,183,182.09 | 99.88 | 71,336,916.54 | 2.10 | 3,325,846,265.55 |
| 单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款 | 3,989,480.70 | 0.12 | 3,989,480.70 | 100.00 | |
| 合计 | 3,401,172,662.79 | 100.00 | 75,326,397.24 | 2.21 | 3,325,846,265.55 |

续：

| 类别 | 期初余额 | | | | 账面价值 |
|-------------------------|----------------|--------|---------------|----------|----------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 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 | 851,056,074.74 | 99.53 | 59,998,201.96 | 7.05 | 791,057,872.78 |
| 单项金额虽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 | |
| 合计 | 855,045,555.44 | 100.00 | 63,987,682.66 | 7.48 | 791,057,872.78 |

2. 其他应收款分类说明

(1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

| 账龄 | 期末余额 | | |
|-------|----------------|---------------|----------|
| | 其他应收款 | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 1 年以内 | 333,030,284.62 | 16,651,514.23 | 5.00 |
| 1—2 年 | 136,609,801.16 | 13,660,980.12 | 10.00 |
| 2—3 年 | 36,547,977.98 | 14,619,191.19 | 40.00 |
| 3 年以上 | 44,008,718.33 | 26,405,231.00 | 60.00 |
| 合计 | 550,196,782.09 | 71,336,916.54 | |

(2) 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 | 986,400.00 | |
| 土地竞买保证金组合 | 无需计提坏账准备 | 2,846,000,000.00 | |
| 合计 | | 2,846,986,400.00 | |

(3) 组合中，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 | |

3. 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 11,364,886.71 元，因汇率波动等原因导致坏账准备减少 26,172.13 元。

4. 其他应收款按款项性质分类情况

| 款项性质 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|------------|------------------|----------------|
| 代业主垫付的维修基金 | 105,464,653.80 | 126,636,559.00 |
| 保证金、押金及备用金 | 169,427,303.59 | 174,827,892.52 |
| 信托保障金 | 177,386,000.00 | 64,310,000.00 |
| 代垫工程及业主款项 | 90,006,486.49 | 65,211,501.08 |
| 往来款项 | 1,235,491.60 | 199,899,750.84 |
| 土地竞买保证金 | 2,846,000,000.00 | 204,880,000.00 |
| 其他 | 11,652,727.31 | 19,279,852.00 |
| 合计 | 3,401,172,662.79 | 855,045,555.44 |

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

| 单位名称 | 款项性质 | 期末余额 | 账龄 | 占其他应收款期末余额的比例(%) | 坏账准备期末余额 |
|-----------------|-------|------------------|-----------------|------------------|---------------|
| 武汉市公共资源交易管理办公室 | 土拍保证金 | 2,846,000,000.00 | 1 年以内 | 83.68 | |
| 西部信托有限公司 | 信托保障金 | 90,500,000.00 | 1 年以内、 1-2 年 | 2.66 | 6,275,000.00 |
| 山东省即墨经济开发区管理委员会 | 保证金 | 50,000,000.00 | 1 年以内 | 1.47 | 2,500,000.00 |
| 上海国际信托有限公司 | 信托保障金 | 21,700,000.00 | 1 年以内 | 0.64 | 1,085,000.00 |
| 陆家嘴国际信托有限公司 | 信托保障金 | 17,000,000.00 | 1 年以内 | 0.50 | 850,000.00 |
| 合计 | | 3,025,200,000.00 | | 88.95 | 10,710,000.00 |

6. 其他应收款其他说明

(1) 截止 2018 年 12 月 31 日其他应收款期末余额较 2017 年 12 月 31 日增加 320.43%，主要原因是下属子公司武汉华发铂睿房地产开发有限公司支付的土地竞拍保证金增加所致。

(2) 截止 2018 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。

注释 5. 存货

1. 存货分类

| 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 | 135,992,408.07 | | 135,992,408.07 | 93,466,600.80 | | 93,466,600.80 |
| 库存商品 | 36,043,461.60 | 1,456,177.64 | 34,587,283.96 | 28,943,236.19 | 2,029,819.67 | 26,913,416.52 |
| 开发成本 | 107,086,084,387.03 | | 107,086,084,387.03 | 93,704,258,629.30 | | 93,704,258,629.30 |
| 开发产品 | 19,279,903,707.40 | 36,169.38 | 19,279,867,538.02 | 9,576,476,570.27 | 946,672.99 | 9,575,529,897.28 |
| 出租开发产品 | 1,879,926,949.40 | | 1,879,926,949.40 | 1,138,006,504.22 | | 1,138,006,504.22 |
| 合计 | 128,417,950,913.50 | 1,492,347.02 | 128,416,458,566.48 | 104,541,151,540.78 | 2,976,492.66 | 104,538,175,048.12 |

2. 存货跌价准备

| 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 | 转销 | 其他 | |
| 开发成本 | | | | | | | |
| 开发产品 | 946,672.99 | | | | 910,503.61 | | 36,169.38 |
| 库存商品 | 2,029,819.67 | 400,007.96 | | | 973,649.99 | | 1,456,177.64 |
| 合计 | 2,976,492.66 | 400,007.96 | | | 1,884,153.60 | | 1,492,347.02 |

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 910,503.61 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 973,649.99 元。

3. 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

本公司存货年末余额中含有借款费用资本化的金额 14,865,023,938.10 元（2017 年为 12,725,617,744.57 元）。本公司本年度用于确定借款利息费用的资本化率为 5.87%（2017 年为 5.75%）。

4. 开发成本

| 项目名称 | 开工时间 | 预计竣工时间 | 预计投资总额（万元） | 期末余额 | 期初余额 |
|----------------|------|--------|--------------|------------------|------------------|
| 1.中山华发生态园 | 2013 | 2021 | 474,654.42 | 639,506,021.16 | 1,016,147,746.36 |
| 2.珠海华发水郡花园*1*2 | 2013 | 2023 | 992,902.13 | 2,020,169,624.77 | 2,318,229,228.95 |
| 3.珠海华发依山郡 | 2014 | 2019 | 318,471.47 | 973,253,714.47 | 1,568,030,413.25 |
| 4.中山华发广场*2 | 2014 | 2021 | 154,472.49 | 784,924,643.18 | 615,888,413.01 |
| 5.中山华发观山水*2 | 2013 | 2020 | 468,890.88 | 2,183,508,402.59 | 1,861,616,757.82 |
| 6.包头华发新城 | 2010 | 2019 | 288,468.14 | 338,285,321.23 | 275,367,199.95 |
| 7.珠海华发山庄 | 2012 | 2019 | 439,267.97 | 1,572,023,251.81 | 1,406,043,889.67 |
| 8.大连华发新城 | 2010 | 2020 | 325,500.00 | 442,627,911.58 | 431,639,774.75 |
| 9.大连华发四季 | 2014 | 2019 | 190,114.00 | 193,119,850.13 | 350,704,872.05 |
| 10.大连华发绿洋山庄*1 | 2014 | 2020 | 281,307.00 | 865,951,452.79 | 861,198,685.58 |
| 11.沈阳华发新城*2 | 2014 | 2020 | 620,000.00 | 2,215,481,388.42 | 1,712,061,966.16 |
| 12.南宁华发新城*2 | 2012 | 2020 | 589,321.00 | 1,793,444,969.54 | 2,770,132,580.97 |
| 13.荣成华发百台湾项目 | 2013 | 2021 | 204,828.00 | 228,499,466.40 | 189,667,235.79 |
| 14.珠海华发峰尚花园*1 | 2014 | 2021 | 313,380.90 | 1,283,692,500.94 | 1,125,904,718.13 |
| 15.武汉华发四季*2 | 2014 | 2019 | 316,500.00 | 1,214,068,046.09 | 2,080,745,115.52 |
| 16.威海九龙湾项目 | 2014 | 2019 | 1,074,820.00 | 2,464,884,193.87 | 2,263,375,404.56 |

| 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 |
|------------------|------|--------|--------------|------------------|-------------------|
| 17.珠海绿洋湾花园 | 2014 | 2020 | 423,197.03 | 3,505,854,307.10 | 3,084,231,649.22 |
| 18.珠海华发首府 | 2014 | 2019 | 1,098,414.07 | 1,376,218,932.52 | 4,963,948,990.50 |
| 19.武汉华发中城荟*1*2 | 2014 | 2019 | 764,076.59 | 5,449,577,367.64 | 4,533,584,278.83 |
| 20.广州华发荔湾荟*2 | 2014 | 2019 | 261,740.04 | 347,876,225.50 | 651,889,448.06 |
| 21.广州江南府 | 2018 | 2020 | 62,000.00 | 377,711,277.22 | 346,670,655.43 |
| 22.广州中央公园 | 2014 | 2019 | 577,345.53 | 4,844,405,471.37 | 4,508,631,642.24 |
| 23.珠海峰景湾花园*1 | 2014 | 2020 | 323,499.57 | 650,940,410.79 | 937,025,169.27 |
| 24.上海张江华发四季*2 | 2014 | 2018 | 379,732.00 | | 3,770,080,157.11 |
| 25.珠海十字门国际花园*2 | 2014 | 2022 | 759,817.03 | 1,615,824,896.36 | 4,831,276,890.02 |
| 26.珠海华发城建未来荟国际花园 | 2014 | 2018 | 286,573.43 | | 48,391,299.22 |
| 27.珠海华发左岸公寓 | 2015 | 2019 | 37,843.48 | 337,548,902.16 | 291,274,807.53 |
| 28.上海静安府*2 | 2015 | 2019 | 1,266,079.00 | 7,526,192,111.49 | 11,163,323,890.77 |
| 29.上海杨浦华发公馆 | 2015 | 2018 | 94,196.65 | | 893,712,781.32 |
| 30.珠海金湾国际商务中心 | 2016 | 2021 | 252,636.13 | 741,363,029.27 | 532,296,319.37 |
| 31.武汉华发首府 | 2016 | 2020 | 586,855.00 | 5,573,313,721.20 | 4,771,005,688.92 |
| 32.苏州华发公园首府*2 | 2016 | 2019 | 250,000.00 | 2,343,305,303.97 | 2,066,838,845.53 |
| 33.武汉华发外滩荟 | 2016 | 2019 | 696,945.00 | 1,889,914,899.86 | 1,751,723,162.56 |
| 34.苏州姑苏院子*2 | 2016 | 2019 | 500,000.00 | 4,081,688,075.68 | 3,748,650,613.71 |
| 35.美国项目 | 2017 | 2020 | 34,685.00 | 198,636,778.81 | 158,032,495.58 |
| 36.金湾华发商都中心 | 2018 | 2020 | 190,358.95 | 713,211,071.78 | 558,266,658.61 |
| 37.佛山亲仁路项目 | 2017 | 2020 | 198,400.00 | 1,626,398,395.11 | 1,425,411,656.98 |
| 38.七宝生态商务区项目*2 | 2017 | 2020 | 342,902.00 | 2,602,493,787.51 | 2,363,286,191.49 |
| 39.珠海华发创业大厦 | 2017 | 2020 | 136,518.31 | 691,310,965.94 | 558,962,644.19 |
| 40.荣成华发樱花湖 | 2017 | 2020 | 168,606.00 | 935,708,983.26 | 223,340,986.71 |
| 41.苏州太仓院子*2 | 2017 | 2020 | 350,000.00 | 1,476,916,592.44 | 979,974,539.10 |
| 42.武汉华发中央公园*1 | 2017 | 2020 | 242,517.31 | 761,042,152.89 | 760,242,987.46 |
| 43.嘉兴鹭栖庭院*2 | 2017 | 2020 | 218,188.91 | 1,666,643,167.07 | 1,306,179,050.70 |
| 44.南京华幟 G35 项目*2 | 2017 | 2020 | 253,677.00 | 1,949,598,339.31 | 1,779,783,822.99 |
| 45.南京华铎 G29 项目 | 2017 | 2020 | 1,240,650.00 | 7,993,856,555.70 | 7,306,506,487.14 |
| 46.北京将台乡项目 | 2017 | 2019 | 177,744.45 | 1,730,030,731.23 | 343,727,167.51 |
| 47.珠海华发北围项目 | 2018 | 2020 | 222,231.18 | 1,769,413,058.30 | |
| 48.珠海中以国际产业园 | 2018 | 2021 | 138,416.09 | 190,009,113.42 | |
| 49.珠海中以国际创意园 | 2018 | 2021 | 52,206.56 | 66,760,951.36 | |
| 50.武汉华发峰尚 | 2018 | 2020 | 122,346.79 | 608,771,306.09 | |
| 51.武汉鸿业华发四季 | 2018 | 2020 | 272,191.00 | 1,590,764,574.31 | |
| 52.武汉华发中城公园首府 | 2018 | 2020 | 155,087.50 | 751,644,350.71 | |

| 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 |
|-------------------|------|--------|------------|--------------------|-------------------|
| 53.无锡原中南装饰城地块*2 | 2018 | 2020 | 625,439.00 | 3,960,253,220.88 | |
| 54.华发金茂逸墅*2 | 2018 | 2020 | 376,200.00 | 1,249,953,896.60 | |
| 55.万科.华发观贤别墅 | 2018 | 2021 | 436,163.00 | 2,380,694,518.57 | |
| 56.武汉华发中城水岸 | 2018 | 2021 | 166,651.00 | 559,378,166.65 | |
| 57.武汉华发中城华府 | 2018 | 2021 | 375,000.00 | 1,362,398,442.93 | |
| 58.鄂州梧桐湖国际社区*1 | 2018 | 2021 | 653,849.94 | 2,541,469,484.40 | |
| 59.天津西青李七庄项目 | 2018 | 2021 | 125,439.00 | 865,657,877.04 | |
| 60.青岛即墨长广路项目 | 2018 | 2021 | 224,946.00 | 570,260,740.41 | |
| 61.大连华发花间月 | 2018 | 2021 | 75,573.58 | 196,407,357.94 | |
| 62.温州市鹿城区松台街道项目*2 | 2018 | 2021 | 313,272.16 | 2,109,692,047.79 | |
| 63.珠海城建国际海岸花园*1*2 | 2017 | 2019 | 339,928.06 | 2,484,014,315.50 | 2,130,751,298.97 |
| 64.广州增城三迳村 27#地块 | 2018 | 2021 | 177,792.20 | 947,488,994.85 | |
| 65.清远四季尚璟 | 2018 | 2021 | 108,792.02 | 541,486,844.40 | |
| 66.其他 | | | | 118,541,912.73 | 68,482,349.74 |
| 合计 | | | | 107,086,084,387.03 | 93,704,258,629.30 |

5. 开发产品

| 项目名称 | 竣工时间 | 期初余额 | 本期增加金额 | 本期减少金额 | 期末余额 |
|----------------|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 1.珠海华发新城一期 | 2003 | 49,683,932.59 | | | 49,683,932.59 |
| 2.珠海华发新城二期 | 2004 | 21,392,101.12 | | 294,742.76 | 21,097,358.36 |
| 3.珠海华发新城三期 | 2006 | 26,495,343.78 | | 222,117.17 | 26,273,226.61 |
| 4.珠海华发新城四期 | 2008 | 15,297,698.34 | | 532,177.29 | 14,765,521.05 |
| 5.珠海华发新城五期 | 2009 | 30,757,290.37 | | 103,375.29 | 30,653,915.08 |
| 6.珠海华发新城六期 | 2012 | 117,288,505.29 | | 529,144.64 | 116,759,360.65 |
| 7.中山华发生态园二期 | 2009 | 120,874,696.38 | | 3,958,541.10 | 116,916,155.28 |
| 8.中山华发生态园三期 | 2015 | 175,998,503.36 | 5,911,521.43 | 37,096,322.86 | 144,813,701.93 |
| 9.珠海华发世纪城二期 | 2008 | 8,788,010.19 | | | 8,788,010.19 |
| 10.珠海华发世纪城三期 | 2010 | 44,023,540.92 | | | 44,023,540.92 |
| 11.珠海华发世纪城四期 | 2010 | 29,714,073.55 | | 835,254.90 | 28,878,818.65 |
| 12.珠海华发水郡花园*1 | 2015 | 260,334,064.68 | 844,483,119.72 | 540,347,411.77 | 564,469,772.63 |
| 13.珠海华发蔚蓝堡风情庄园 | 2012 | 160,507,599.90 | | 4,458,369.24 | 156,049,230.66 |
| 14.包头华发新城一期 | 2012 | 117,305,009.13 | | 24,650,644.17 | 92,654,364.96 |
| 15.包头华发新城二期 | 2013 | 203,177,393.22 | | 41,705,531.15 | 161,471,862.07 |
| 16.大连华发新城一期 | 2012 | 199,743,292.15 | | 176,671,721.27 | 23,071,570.88 |
| 17.大连华发新城二期 | 2015 | 36,372,605.99 | 240,179,684.61 | 9,501,178.19 | 267,051,112.41 |

| 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 |
|------------------|------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 18.珠海华发峰景名苑*1 | 2013 | 74,321,744.54 | | 13,560,390.20 | 60,761,354.34 |
| 19.沈阳华发首府 | 2013 | 269,906,663.28 | | 101,909,987.62 | 167,996,675.66 |
| 20.沈阳岭南荟 | 2013 | 136,551,158.82 | | 31,231,287.37 | 105,319,871.45 |
| 21.珠海华发四季名苑 | 2014 | 148,140,822.28 | | 3,068,329.30 | 145,072,492.98 |
| 22.盘锦华发新城 | 2015 | | 218,141,471.00 | 218,141,471.00 | |
| 23.珠海华发水岸花园 | 2015 | 345,807,263.05 | 37,636,865.15 | 2,981,839.42 | 380,462,288.78 |
| 24.珠海华发山庄 | 2016 | 414,019,217.14 | 25,440,009.03 | 88,778,974.63 | 350,680,251.54 |
| 25.南宁华发新城 | 2016 | 502,705,318.91 | 1,458,614,979.01 | 1,347,884,539.39 | 613,435,758.53 |
| 26.珠海华发城建未来荟国际花园 | 2016 | 142,755,306.09 | 55,226,610.05 | 75,086,604.03 | 122,895,312.11 |
| 27.广州华发四季 | 2016 | 817,190,271.00 | 12,636,329.50 | 534,154,139.21 | 295,672,461.29 |
| 28.南宁未来荟 | 2017 | 901,730,737.42 | 12,899,965.65 | 729,349,633.35 | 185,281,069.72 |
| 29.威海九龙湾项目 | 2017 | 174,339,904.49 | 645,701,860.49 | 710,573,868.66 | 109,467,896.32 |
| 30.珠海华发首府 | 2017 | 353,128,980.30 | 4,556,201,066.85 | 1,871,291,047.05 | 3,038,039,000.10 |
| 31.中山华发观山水 | 2017 | 688,121,020.46 | 89,817,533.14 | 95,420,355.81 | 682,518,197.79 |
| 32.珠海峰景湾花园*1 | 2017 | 935,978,227.12 | 330,315,370.76 | 591,426,731.55 | 674,866,866.33 |
| 33.珠海华发峰尚花园*1 | 2017 | 111,981,353.77 | 714,014,383.20 | 453,657,514.43 | 372,338,222.54 |
| 34.广州荔湾荟项目*2 | 2017 | 1,889,975,527.54 | 390,739,886.19 | 750,660,065.37 | 1,530,055,348.36 |
| 35.珠海华发依山郡 | 2018 | | 935,726,995.89 | 578,255,434.97 | 357,471,560.92 |
| 36.武汉华发四季 | 2018 | | 1,507,912,967.21 | 1,324,429,257.98 | 183,483,709.23 |
| 37.上海张江华发四季 | 2018 | | 4,252,207,226.45 | 3,408,696,213.15 | 843,511,013.30 |
| 38.中山华发生态园四期 | 2018 | | 679,359,199.62 | 524,476,810.96 | 154,882,388.66 |
| 39.上海杨浦华发公馆 | 2018 | | 1,050,997,802.30 | | 1,050,997,802.30 |
| 40.珠海华发十字门国际花园 | 2018 | | 4,063,471,403.26 | 1,163,904,479.48 | 2,899,566,923.78 |
| 41.上海静安府 | 2018 | | 4,839,248,616.49 | 1,803,084,850.30 | 3,036,163,766.19 |
| 42.其他 | | 52,069,393.10 | 4,236,040.76 | 4,763,413.60 | 51,542,020.26 |
| 合计 | | 9,576,476,570.27 | 26,971,120,907.76 | 17,267,693,770.63 | 19,279,903,707.40 |

6. 出租开发产品

| 出租项目名称 | 竣工时间 | 期初余额 | | 本期增加金额 |
|------------|------|---------------|--------------|--------|
| | | 原值 | 累计摊销 | |
| 1.珠海华景花园*2 | 2003 | 10,281,477.39 | 1,551,303.98 | |
| 2.珠海美景山庄 | 1996 | 2,985,471.60 | 618,419.18 | |
| 3.珠海群景花园 | 2002 | 6,355,073.20 | 1,053,702.77 | |
| 4.珠海华发新城一期 | 2003 | 1,747,200.00 | 1,248,351.96 | |

| 出租项目名称 | 竣工时间 | 期初余额 | | 本期增加金额 |
|------------------|------|------------------|----------------|----------------|
| | | 原值 | 累计摊销 | |
| 5.珠海华发新城二期 | 2004 | 16,146,178.00 | 8,880,398.03 | |
| 6.珠海华发世纪城二期 | 2008 | 32,153,796.20 | 12,782,273.09 | |
| 7.珠海华发世纪城三期 | 2010 | 11,099,646.70 | 3,431,172.67 | |
| 8.大连华发新城一期 | 2013 | 59,899,148.37 | 5,080,640.67 | 23,032.97 |
| 9.大连华发新城二期 | 2016 | 5,805,780.02 | 185,483.44 | 1,469,352.94 |
| 10.珠海鸿景凯旋门广场 | 2013 | 4,889,161.56 | 314,303.22 | |
| 11.包头华发新城二期 | 2013 | 26,832,995.07 | 9,820,939.89 | 538,815.15 |
| 12.包头华发新城一期 | 2013 | 35,596,875.58 | 18,410,117.55 | 105,904.70 |
| 13.珠海世纪城销售中心 | 2014 | 39,883,372.80 | 4,452,245.19 | |
| 14.珠海华发新城六期*2 | 2014 | 62,617,772.70 | 6,786,803.14 | |
| 15.珠海华发蔚蓝堡风情庄园*2 | 2014 | 31,289,161.25 | 2,612,263.50 | |
| 16.沈阳华发首府一期 | 2014 | 95,331,488.97 | 16,444,966.88 | 2,368,167.37 |
| 17.沈阳华发首府二期 | 2015 | 40,274,194.04 | 2,381,287.73 | 47,773,528.87 |
| 18.沈阳华发岭南荟 | 2014 | 62,078,156.20 | 12,827,855.32 | 27,635,562.48 |
| 19.珠海华发峰景名苑*1 | 2015 | 8,057,809.91 | 634,179.56 | |
| 20.珠海华发四季名苑 | 2015 | 29,626,221.46 | 1,380,857.28 | |
| 21.盘锦华发新城 | | | | 218,141,471.00 |
| 22.珠海华发水岸花园 | 2016 | 400,768,772.38 | 5,973,017.74 | |
| 23.广州华发四季 | 2017 | 181,059,631.49 | 2,801,965.82 | 314,843.80 |
| 24.中山华发生态园 | 2017 | 52,649,904.18 | 2,108,677.55 | 26,163,951.22 |
| 25.南宁未来荟 | 2017 | 42,867,676.49 | 509,235.18 | 49,418,065.51 |
| 26.威海华发九龙湾 | 2018 | | | 83,813,926.07 |
| 27.珠海华发城建未来荟国际花园 | 2018 | | | 56,729,352.51 |
| 28.南宁华发新城 | 2018 | | | 92,475,125.52 |
| 29.珠海华发峰尚花园*1 | 2018 | | | 137,383,789.85 |
| 30.珠海华发水郡花园*1 | 2018 | | | 83,488,512.61 |
| 31.珠海华发依山郡 | 2018 | | | 43,407,450.18 |
| 合计 | | 1,260,296,965.56 | 122,290,461.34 | 871,250,852.75 |

续表：

| 出租项目名称 | 本期摊销金额 | 本期减少金额 | 期末余额 | |
|------------|------------|--------|---------------|--------------|
| | | | 原值 | 累计摊销 |
| 1.珠海华景花园*2 | 341,240.88 | | 10,281,477.39 | 1,892,544.86 |
| 2.珠海美景山庄 | 42,649.56 | | 2,985,471.60 | 661,068.74 |
| 3.珠海群景花园 | 90,786.72 | | 6,355,073.20 | 1,144,489.49 |

| 出租项目名称 | 本期摊销金额 | 本期减少金额 | 期末余额 | |
|------------------|---------------|---------------|------------------|----------------|
| | | | 原值 | 累计摊销 |
| 4.珠海华发新城一期 | 24,960.00 | | 1,747,200.00 | 1,273,311.96 |
| 5.珠海华发新城二期 | 807,308.88 | | 16,146,178.00 | 9,687,706.91 |
| 6.珠海华发世纪城二期 | 1,528,471.62 | | 32,153,796.20 | 14,310,744.71 |
| 7.珠海华发世纪城三期 | 537,759.03 | | 11,099,646.70 | 3,968,931.70 |
| 8.大连华发新城一期 | 1,778,962.66 | | 59,922,181.34 | 6,859,603.33 |
| 9.大连华发新城二期 | 151,010.04 | | 7,275,132.96 | 336,493.48 |
| 10.珠海鸿景凯旋门广场 | 69,845.16 | | 4,889,161.56 | 384,148.38 |
| 11.包头华发新城二期 | 1,219,654.32 | | 27,371,810.22 | 11,040,594.21 |
| 12.包头华发新城一期 | 1,693,457.92 | | 35,702,780.28 | 20,103,575.47 |
| 13.珠海世纪城销售中心 | 1,296,260.76 | | 39,883,372.80 | 5,748,505.95 |
| 14.珠海华发新城六期*2 | 2,039,692.10 | | 62,617,772.70 | 8,826,495.24 |
| 15.珠海华发蔚蓝堡风情庄园*2 | 696,603.60 | | 31,289,161.25 | 3,308,867.10 |
| 16.沈阳华发首府一期 | 4,501,599.69 | | 97,699,656.34 | 20,946,566.57 |
| 17.沈阳华发首府二期 | 4,459,972.94 | | 88,047,722.91 | 6,841,260.67 |
| 18.沈阳华发岭南荟 | 3,483,347.06 | | 89,713,718.68 | 16,311,202.38 |
| 19.珠海华发峰景名苑*1 | 223,828.08 | | 8,057,809.91 | 858,007.64 |
| 20.珠海华发四季名苑 | 736,488.54 | | 29,626,221.46 | 2,117,345.82 |
| 21.盘锦华发新城 | 9,819,471.30 | | 218,141,471.00 | 9,819,471.30 |
| 22.珠海华发水岸花园 | 9,380,763.75 | 63,132,180.76 | 337,636,591.62 | 15,353,781.49 |
| 23.广州华发四季 | 1,758,599.88 | 2,228,960.49 | 179,145,514.80 | 4,560,565.70 |
| 24.中山华发生态园 | 3,320,612.97 | | 78,813,855.40 | 5,429,290.52 |
| 25.南宁未来荟 | 2,281,728.47 | | 92,285,742.00 | 2,790,963.65 |
| 26.威海华发九龙湾 | 790,095.99 | | 83,813,926.07 | 790,095.99 |
| 27.珠海华发城建未来荟国际花园 | 1,905,657.00 | | 56,729,352.51 | 1,905,657.00 |
| 28.南宁华发新城 | 1,450,170.88 | | 92,475,125.52 | 1,450,170.88 |
| 29.珠海华发峰尚花园*1 | 3,234,604.38 | | 137,383,789.85 | 3,234,604.38 |
| 30.珠海华发水郡花园*1 | 1,291,913.33 | | 83,488,512.61 | 1,291,913.33 |
| 31.珠海华发依山郡 | 3,011,748.81 | | 43,407,450.18 | 3,011,748.81 |
| 合计 | 63,969,266.32 | 65,361,141.25 | 2,066,186,677.06 | 186,259,727.66 |

*1 珠海华郡房产开发有限公司所开发的珠海华发水郡花园项目、珠海市永宏基商贸有限公司所开发的珠海华发峰景名苑项目、珠海市浩丰贸易有限公司所开发的珠海华发峰尚花园、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、武汉临江兴城房地产开发有限公司所开发的武汉华发中央公园项目、珠海市海润房地产开发有限公司所开发的珠海城建国际海岸花园、湖北广家洲投资有限公司及其子公司所开发的鄂州梧桐湖国际社区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 29,912,378,951.88 元的存货为本公司及下属子公司的短期借款、长期借款、一年内到期的长期借款设定抵押。

注释 6. 其他流动资产

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|-------------------|------------------|
| 预交税费 | 2,618,808,580.26 | 1,548,968,337.92 |
| 委托贷款 | 48,000,000.00 | 52,000,000.00 |
| 拆出款项 | 10,980,933,885.20 | 7,872,895,899.94 |
| 合计 | 13,647,742,465.46 | 9,473,864,237.86 |

其他流动资产说明：

(1) 截止 2018 年 12 月 31 日其他流动资产较 2017 年 12 月 31 日增加 44.06%，主要原因系本期预售楼盘之预收房款增加相应预交税费增加，以及向合营、联营企业拆出资金增加所致。与合营、联营公司的往来款情况详见附注十一（五）所述。

(2) 截止 2018 年 12 月 31 日委托贷款 48,000,000.00 元、拆出款项中 1,219,385,939.85 元为本公司下属子公司向其合作方股东拆出的资金。

注释 7. 可供出售金融资产

1. 可供出售金融资产情况

| 项目 | 期末余额 | | | 期初余额 | | |
|----------|----------------|--------------|----------------|----------------|--------------|----------------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 可供出售权益工具 | 699,071,078.33 | 1,490,000.00 | 697,581,078.33 | 731,521,680.20 | 1,490,000.00 | 730,031,680.20 |
| 按公允价值计量 | 280,031,078.33 | | 280,031,078.33 | 312,481,680.20 | | 312,481,680.20 |
| 按成本计量 | 419,040,000.00 | 1,490,000.00 | 417,550,000.00 | 419,040,000.00 | 1,490,000.00 | 417,550,000.00 |
| 合计 | 699,071,078.33 | 1,490,000.00 | 697,581,078.33 | 731,521,680.20 | 1,490,000.00 | 730,031,680.20 |

2. 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

| 分类 | 可供出售权益工具 | 可供出售债务工具 | 其他 | 合计 |
|---------------------|----------------|----------|----|----------------|
| 权益工具的成本 | 151,804,100.50 | | | 151,804,100.50 |
| 累计计入其他综合收益的公允价值变动金额 | 128,226,977.83 | | | 128,226,977.83 |

| 分类 | 可供出售权益工具 | 可供出售债务工具 | 其他 | 合计 |
|-----------|----------------|----------|----|----------------|
| 减：已计提减值金额 | | | | |
| 公允价值 | 280,031,078.33 | | | 280,031,078.33 |

3. 期末按成本计量的权益工具

| 被投资单位 | 在被投资单位持股比例 (%) | 账面余额 | | | 期末余额 |
|------------------|----------------|----------------|------|------|----------------|
| | | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | |
| 广发银行股份有限公司 | 0.0003024 | 100,000.00 | | | 100,000.00 |
| 珠海达盛股份有限公司 | 5.00 | 1,440,000.00 | | | 1,440,000.00 |
| 珠海市裕发实业投资有限公司 | 0.36 | 50,000.00 | | | 50,000.00 |
| 珠海华金文化传媒专项股权投资基金 | 63.57 | 17,450,000.00 | | | 17,450,000.00 |
| 珠海知行并进文化产业投资基金 | 23.80 | 400,000,000.00 | | | 400,000,000.00 |
| 合计 | | 419,040,000.00 | | | 419,040,000.00 |

续：

| 被投资单位 | 减值准备 | | | | 本期现金红利 |
|------------------|--------------|------|------|--------------|--------|
| | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 | |
| 广发银行股份有限公司 | | | | | |
| 珠海达盛股份有限公司 | 1,440,000.00 | | | 1,440,000.00 | |
| 珠海市裕发实业投资有限公司 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | |
| 珠海华金文化传媒专项股权投资基金 | | | | | |
| 珠海知行并进文化产业投资基金 | | | | | |
| 合计 | 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

| 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 | 其他 | 合计 |
|---------------|--------------|----------|----|--------------|
| 期初已计提减值金额 | 1,490,000.00 | | | 1,490,000.00 |
| 本年计提 | | | | |
| 其中：从其他综合收益转入 | | | | |
| 本年减少 | | | | |
| 其中：期后公允价值回升转回 | | | | |
| 期末已计提减值金额 | 1,490,000.00 | | | 1,490,000.00 |

5. 可供出售金融资产其他说明

(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。

注释 8. 长期股权投资

| 被投资单位 | 期初余额 | 本期增减变动 | | | |
|------------------------|----------------|----------------|------|----------------|----------|
| | | 追加投资 | 减少投资 | 权益法确认的投资损益 | 其他综合收益调整 |
| 一. 合营企业 | | | | | |
| 珠海琴发投资有限公司 | 40,362,418.36 | | | -15,558,596.14 | |
| 珠海华发银坑房产开发有限公司 | 965,456.20 | | | -49,465.51 | |
| 珠海华发婆石房产开发有限公司 | -722.18 | | | -2,701.99 | |
| 珠海华发桂园房产开发有限公司 | 507,923.08 | | | -208,452.52 | |
| 珠海华发弘业房地产开发有限公司 | 4,997,690.82 | 7,000,000.00 | | -217,937.36 | |
| 珠海华发广昌房产开发有限公司 | 4,933,795.66 | 15,000,000.00 | | -449,609.58 | |
| 珠海正汉置业有限公司 | 50,975,249.90 | | | 706,904.69 | |
| 珠海华发五福房产开发有限公司 | 370,188.95 | | | -342,909.52 | |
| 珠海华发凤凰房产开发有限公司 | 869,358.92 | 4,080,000.00 | | -326,822.17 | |
| 南京华崧房地产开发有限公司 | 674,353,070.66 | 67,487,640.22 | | -916,090.91 | |
| 珠海华秀房产开发有限公司 | -242.50 | | | -7.50 | |
| 南京荟合置业有限公司 | 142,814,180.52 | | | -924,637.73 | |
| 盘锦华发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 | 500,000,000.00 | | | -1,215,897.73 | |
| 珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司 | 73,400,000.00 | | | -229,697.27 | |
| 珠海市碧湖房地产开发有限公司 | 500,000,000.00 | | | -5,435,250.57 | |
| 珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司 | 55,050,000.00 | | | -177,594.40 | |
| 珠海华发新科技投资控股有限公司 | 27,941,840.93 | | | -5,579,919.09 | |
| 珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙） | | 500,000,000.00 | | -6,698,643.37 | |
| 珠海华发月堂房产开发有限公司 | | 1,530,000.00 | | -175,515.44 | |
| 武汉华发中城荟商业管理有限公司 | | 3,000,000.00 | | 4,442.68 | |
| 上海信浦东岸置业有限公司 | | | | | |

珠海华发实业股份有限公司
2018 年度
财务报表附注

| 被投资单位 | 期初余额 | 本期增减变动 | | | |
|--------------------|------------------|----------------|---------------|----------------|--------------|
| | | 追加投资 | 减少投资 | 权益法确认的投资损益 | 其他综合收益调整 |
| 建泰建设有限公司 | | 3,690,000.00 | | 419.41 | |
| 小计 | 2,077,540,209.32 | 601,787,640.22 | | -37,797,982.02 | |
| 二、联营企业 | | | | | |
| 珠海华发集团财务有限公司 | 339,086,604.71 | | | 22,387,584.50 | 7,180,907.08 |
| 珠海华发文化产业投资控股有限公司 | 25,357,130.35 | | | -684.26 | |
| 上海华泓钜盛房地产开发有限公司 | 2,229,799,106.86 | | | 629,614,156.46 | |
| 广东华发中建新科技投资控股有限公司 | 37,825,991.29 | | | -7,673,440.01 | |
| 珠海华发中联工程机械设备租赁有限公司 | 2,829,466.95 | | -2,789,934.98 | -39,531.97 | |
| 上海临港华发企业发展有限公司 | 4,031,204.16 | | | 32,114.90 | |
| 仁恒生态岛投资有限公司 | 779,030.46 | | | -799,419.02 | |
| 宁波招海置业有限公司 | | 320,082,560.00 | | -652,078.27 | |
| 武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司 | | 15,000,000.00 | | -35,888.61 | |
| 小计 | 2,639,708,534.78 | 335,082,560.00 | -2,789,934.98 | 642,832,813.72 | 7,180,907.08 |
| 合计 | 4,717,248,744.10 | 936,870,200.22 | -2,789,934.98 | 605,034,831.70 | 7,180,907.08 |

续：

| 被投资单位 | 本期增减变动 | | | | 期末余额 | 减值准备期末余额 |
|-----------------|--------|-------------|--------|--------------|----------------|----------|
| | 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 | | | | | 24,803,822.22 | |
| 珠海华发银坑房产开发有限公司 | | | | | 915,990.69 | |
| 珠海华发婆石房产开发有限公司 | | | | | -3,424.17 | |
| 珠海华发桂园房产开发有限公司 | | | | | 299,470.56 | |
| 珠海华发弘业房地产开发有限公司 | | | | | 11,779,753.46 | |
| 珠海华发广昌房产开发有限公司 | | | | | 19,484,186.08 | |
| 珠海正汉置业有限公司 | | | | | 51,682,154.59 | |
| 珠海华发五福房产开发有限公司 | | | | | 27,279.43 | |
| 珠海华发凤凰房产开发有限公司 | | | | | 4,622,536.75 | |
| 南京华崧房地产开发有限公司 | | | | 9,215,333.64 | 750,139,953.61 | |
| 珠海华秀房产开发有限公司 | | | | | -250.00 | |

珠海华发实业股份有限公司
2018 年度
财务报表附注

| 被投资单位 | 本期增减变动 | | | | 期末余额 | 减值准备期末余额 |
|------------------------|--------|-------------|--------|----------------|------------------|----------|
| | 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 | | |
| 南京荟合置业有限公司 | | | | | 141,889,542.79 | |
| 盘锦华发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 | | | | | 498,784,102.27 | |
| 珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司 | | | | | 73,170,302.73 | |
| 珠海市碧湖房地产开发有限公司 | | | | | 494,564,749.43 | |
| 珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司 | | | | | 54,872,405.60 | |
| 珠海华发新科技投资控股有限公司 | | | | | 22,361,921.84 | |
| 珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙） | | | | | 493,301,356.63 | |
| 珠海华发月堂房产开发有限公司 | | | | | 1,354,484.56 | |
| 武汉华发中城荟商业管理有限公司 | | | | | 3,004,442.68 | |
| 上海信浦东岸置业有限公司 | | | | 167,279,993.13 | 167,279,993.13 | |
| 建泰建设有限公司 | | | | | 3,690,419.41 | |
| 小计 | | | | 176,495,326.77 | 2,818,025,194.29 | |
| 二、联营企业 | | | | | | |
| 珠海华发集团财务有限公司 | | | | 16,297,467.69 | 384,952,563.98 | |
| 珠海华发文化产业投资控股有限公司 | | | | | 25,356,446.09 | |
| 上海华泓钜盛房地产开发有限公司 | | | | | 2,859,413,263.32 | |
| 广东华发中建新科技投资控股有限公司 | | | | | 30,152,551.28 | |
| 珠海华发中联工程机械设备租赁有限公司 | | | | | | |
| 上海临港华发企业发展有限公司 | | | | | 4,063,319.06 | |
| 仁恒生态岛投资有限公司 | | | | 20,388.56 | | |
| 宁波招海置业有限公司 | | | | | 319,430,481.73 | |
| 武汉崇鸿裕房地产开发有限公司 | | | | | 14,964,111.39 | |
| 小计 | | | | 16,317,856.25 | 3,638,332,736.85 | |
| 合计 | | | | 192,813,183.02 | 6,456,357,931.14 | |

长期股权投资说明：

注 1：珠海华发中联工程机械设备租赁有限公司已于本期注销清算完毕，本期收回投资 2,789,934.98 元。盘锦华发房地产开发有限公司已于 2018 年 2 月对外转让。

注 2：持有其他主体 20%以下的表决权但对该主体具有重大影响的判断和假设：

截止 2018 年 12 月 31 日，本公司持有珠海华发集团财务有限公司 10%的股权、持有南京荟合置业有限公司 14.28%的股权、持有宁波招海置业有限公司 20%的股权、持有武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司 15%的股权，由于本公司分别在上述公司董事会中派有代表并参与对上述公司财务和经营政策的决策，能够对上述公司施加重大影响。

注 3：本公司下属子公司将所持上海华泓钜盛房地产开发有限公司全部 50%股权为其长期借款设定质押，相应借款已结清，解除质押手续正在办理中。

注释 9. 投资性房地产

1. 投资性房地产情况

| 项目 | 房屋建筑物 | 土地使用权 | 在建工程 | 合计 |
|-----------|------------------|-------|------|------------------|
| 一. 期初余额 | 2,368,159,809.66 | | | 2,368,159,809.66 |
| 二. 本期变动 | 8,391,000.00 | | | 8,391,000.00 |
| 1. 外购增加 | | | | |
| 2. 公允价值变动 | 8,391,000.00 | | | 8,391,000.00 |
| 三. 期末余额 | 2,376,550,809.66 | | | 2,376,550,809.66 |

(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亚正信资产评估有限公司对投资性房地产 2018 年末的公允价值进行了评估，并取得了相应的评估报告（华亚正信评报字[2019]第 B02-0005 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。

2. 投资性房地产主要项目情况

| 项目 | 地理位置 | 建筑面积 | 报告期租金收入 | 期末公允价值 | 期初公允价值 | 公允价值变动幅度(%) | 公允价值变动原因 |
|------|---------|------------|----------------|------------------|------------------|-------------|----------|
| 华发商都 | 珠海市珠海大道 | 104,210.46 | 233,410,029.56 | 2,376,550,809.66 | 2,368,159,809.66 | 0.35 | 市值上涨 |
| 合计 | | 104,210.46 | 233,410,029.56 | 2,376,550,809.66 | 2,368,159,809.66 | 0.35 | |

3. 投资性房地产的说明

公司投资性房地产中有 2,376,550,809.66 元为本公司下属子公司的长期借款设定抵押。

注释 10. 固定资产

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-----------|----------------|----------------|
| 固定资产原值及折旧 | 696,306,004.13 | 619,728,352.87 |
| 固定资产清理 | | |
| 合计 | 696,306,004.13 | 619,728,352.87 |

(一) 固定资产原值及累计折旧

1. 固定资产情况

| 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 | 631,641,325.74 | 78,863,119.11 | 123,077,516.66 | 833,581,961.51 |
| 2. 本期增加金额 | 73,834,522.17 | 21,243,393.21 | 31,886,435.29 | 126,964,350.67 |
| 购置 | 3,964,771.33 | 20,445,976.37 | 31,556,558.42 | 55,967,306.12 |
| 存货转入 | 69,382,043.64 | | | 69,382,043.64 |
| 企业合并增加 | | 484,380.32 | 267,382.70 | 751,763.02 |
| 其他转入 | 487,707.20 | 313,036.52 | 62,494.17 | 863,237.89 |
| 3. 本期减少金额 | | 1,882,672.33 | 13,456,173.66 | 15,338,845.99 |
| 处置或报废 | | 1,882,672.33 | 13,456,173.66 | 15,338,845.99 |
| 4. 期末余额 | 705,475,847.91 | 98,223,839.99 | 141,507,778.29 | 945,207,466.19 |
| 二. 累计折旧 | | | | |
| 1. 期初余额 | 98,441,447.53 | 38,794,890.42 | 76,617,270.69 | 213,853,608.64 |
| 2. 本期增加金额 | 20,212,248.40 | 7,713,138.66 | 12,910,592.45 | 40,835,979.51 |
| 计提 | 20,165,001.44 | 7,504,231.88 | 12,793,695.01 | 40,462,928.33 |
| 企业合并增加 | | 134,213.80 | 93,892.10 | 228,105.90 |
| 其他转入 | 47,246.96 | 74,692.98 | 23,005.34 | 144,945.28 |
| 3. 本期减少金额 | | 1,783,347.82 | 4,004,778.27 | 5,788,126.09 |

| 项目 | 房屋及建筑物 | 运输工具 | 办公设备及其他 | 合计 |
|-----------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| 处置或报废 | | 1,783,347.82 | 4,004,778.27 | 5,788,126.09 |
| 4. 期末余额 | 118,653,695.93 | 44,724,681.26 | 85,523,084.87 | 248,901,462.06 |
| 三.减值准备 | | | | |
| 1. 期初余额 | | | | |
| 2. 本期增加金额 | | | | |
| 3. 本期减少金额 | | | | |
| 4. 期末余额 | | | | |
| 四.账面价值 | | | | |
| 1. 期末账面价值 | 586,822,151.98 | 53,499,158.73 | 55,984,693.42 | 696,306,004.13 |
| 2. 期初账面价值 | 533,199,878.21 | 40,068,228.69 | 46,460,245.97 | 619,728,352.87 |

2. 期末暂时闲置的固定资产

截止 2018 年 12 月 31 日，本公司无暂时闲置固定资产。

3. 期末未办妥产权证书的固定资产

| 项目 | 账面价值 | 未办妥产权证书的原因 |
|--------|---------------|------------|
| 房屋及建筑物 | 74,630,703.35 | 产权证书正在办理之中 |
| 运输工具 | 219,172.62 | 尚未办理过户手续 |
| 合计 | 74,849,875.97 | |

4. 固定资产的其他说明

(1) 截止 2018 年 12 月 31 日，本公司固定资产不存在账面价值高于可变现净值的情形，故未计提减值准备。

(2) 公司固定资产中有 77,997,165.43 元为本公司及下属子公司的一年内到期的长期借款设定抵押。

注释 11. 在建工程

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|--------------|------|
| 在建工程 | 8,535,602.48 | |
| 工程物资 | | |
| 合计 | 8,535,602.48 | |

(一) 在建工程

1. 在建工程情况

| 项目 | 期末余额 | | | 期初余额 | | |
|------|--------------|------|--------------|------|------|------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 其他工程 | 8,535,602.48 | | 8,535,602.48 | | | |
| 合计 | 8,535,602.48 | | 8,535,602.48 | | | |

2. 重要在建工程项目本期变动情况

| 工程项目名称 | 期初余额 | 本期增加 | 本期转入 固定资产 | 本期其他减少 | 期末余额 |
|--------------|------|--------------|--------------|--------|--------------|
| ERP 管理系统建设中心 | | 5,433,962.28 | | | 5,433,962.28 |
| 合计 | | 5,433,962.28 | | | 5,433,962.28 |

续：

| 工程项目名称 | 预算数 (万元) | 工程投入 占预算比 例(%) | 工程进 度(%) | 利息资本化累 计金额 | 其中：本期利 息资本化金额 | 本期利 息资本 化率(%) | 资金来源 |
|--------------|-------------|----------------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|------|
| ERP 管理系统建设中心 | 2300 | 23.63 | 25 | | | | 自筹 |
| 合计 | | | | | | | |

注释 12. 无形资产

1. 无形资产情况

| 项目 | 土地使用权 | 软件 | 合计 |
|-----------|-------------------|---------------|-------------------|
| 一. 账面原值 | | | |
| 1. 期初余额 | 103,413,606.35 | 35,681,860.15 | 139,095,466.50 |
| 2. 本期增加金额 | 14,049,011,806.90 | 21,683,302.42 | 14,070,695,109.32 |
| 购置 | 14,048,673,600.39 | 21,676,543.99 | 14,070,350,144.38 |
| 企业合并增加 | - | 6,613.79 | 6,613.79 |
| 其他转入 | 338,206.51 | 144.64 | 338,351.15 |
| 3. 本期减少金额 | 14,045,202,640.20 | | 14,045,202,640.20 |
| 处置 | | | |
| 其他转出 | 14,045,202,640.20 | | 14,045,202,640.20 |
| 4. 期末余额 | 107,222,773.05 | 57,365,162.57 | 164,587,935.62 |
| 二. 累计摊销 | | | |
| 1. 期初余额 | 8,782,699.42 | 10,795,905.41 | 19,578,604.83 |
| 2. 本期增加金额 | 2,450,418.86 | 5,351,298.58 | 7,801,717.44 |
| 计提 | 2,450,418.86 | 5,351,012.16 | 7,801,431.02 |
| 企业合并增加 | | 275.57 | 275.57 |
| 其他转入 | | 10.85 | 10.85 |

| 项目 | 土地使用权 | 软件 | 合计 |
|-----------|---------------|---------------|----------------|
| 3. 本期减少金额 | | | |
| 处置 | | | |
| 4. 期末余额 | 11,233,118.28 | 16,147,203.99 | 27,380,322.27 |
| 四.账面价值合计 | | | |
| 1. 期末账面价值 | 95,989,654.77 | 41,217,958.58 | 137,207,613.35 |
| 2. 期初账面价值 | 94,630,906.93 | 24,885,954.74 | 119,516,861.67 |

说明：本公司无形资产中有 5,759,247.70 元为本公司及下属子公司的一年内到期的长期借款设定抵押。

截止 2018 年 12 月 31 日，本公司上述无形资产不存在账面价值高于可变现净值的情形，故未计提减值准备。

注释 13. 长期待摊费用

| 项目 | 期初余额 | 本期增加额 | 本期摊销额 | 其他减少额 | 期末余额 |
|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|----------------|
| 经营租入固定资产改良支出 | 95,570,941.57 | 77,346,647.61 | 35,303,630.46 | 1,379,436.77 | 136,234,521.95 |
| 其他 | 4,392,320.25 | 1,722,203.92 | 1,741,153.94 | | 4,373,370.23 |
| 合计 | 99,963,261.82 | 79,068,851.53 | 37,044,784.40 | 1,379,436.77 | 140,607,892.18 |

长期待摊费用的说明：

其他减少金额主要为下属子公司租赁办公楼因终止租赁合同，将尚未摊销金额一次性摊销所致。

注释 14. 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

| 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 | 76,476,731.93 | 19,119,182.98 | 66,158,545.98 | 16,539,636.50 |
| 土地增值税准备金 | 2,161,216,343.29 | 540,304,085.85 | 1,942,834,827.48 | 485,708,706.88 |
| 未实现内部交易利润 | 288,064,948.32 | 72,016,237.08 | 216,858,909.13 | 54,214,727.28 |
| 预收账款之预计利润 | 3,890,538,028.37 | 972,634,507.09 | 2,977,742,494.04 | 744,435,623.51 |
| 广告费用 | 15,515,249.44 | 3,878,812.36 | 7,548,385.20 | 1,887,096.30 |
| 可抵扣亏损 | 2,113,543,856.11 | 528,385,964.03 | 1,315,937,430.00 | 328,984,357.50 |
| 股权激励费用 | 19,853,511.68 | 4,963,377.92 | 9,713,148.96 | 2,428,287.24 |
| 其他 | 193,744,693.84 | 48,436,173.46 | 103,801,441.00 | 25,950,360.25 |
| 合计 | 8,758,953,362.98 | 2,189,738,340.77 | 6,640,595,181.79 | 1,660,148,795.46 |

2. 未经抵销的递延所得税负债

| 项目 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 应纳税暂时性差异 | 递延所得税负债 | 应纳税暂时性差异 | 递延所得税负债 |
| 可供出售金融资产公允价值变动 | 128,226,977.83 | 32,056,744.47 | 160,677,579.70 | 40,169,394.93 |
| 投资性房地产 | 369,034,659.88 | 92,258,664.97 | 281,917,536.40 | 70,479,384.10 |
| 合计 | 497,261,637.71 | 124,315,409.44 | 442,595,116.10 | 110,648,779.03 |

3. 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|--------------|------------|
| 资产减值准备 | 1,518,767.72 | 946,672.99 |
| 合计 | 1,518,767.72 | 946,672.99 |

4. 递延所得税资产和递延所得税负债的说明

截止 2018 年 12 月 31 日递延所得税资产较 2017 年 12 月 31 日增加 31.90%，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。

注释 15. 短期借款

1. 短期借款分类

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|-------------------|------------------|
| 质押借款 | 500,000,000.00 | 57,174,250.00 |
| 抵押借款*1 | 1,350,000,000.00 | |
| 保证借款*1 | 5,205,626,226.57 | 5,648,012,995.29 |
| 信用借款 | 5,600,000,000.00 | 3,331,000,000.00 |
| 合计 | 12,655,626,226.57 | 9,036,187,245.29 |

2. 短期借款说明

(1) 上述质押借款由本公司下属子公司所持股权提供质押担保，详见附注八中注释（一）。

(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，保证情况如附注十三（二）所述。其中有 9,000 万元同时由广东省融资再担保有限公司提供保证担保；有 24,500.00 万元同时由项目合作方提供保证担保。

(3) *1 该等借款的抵押物及保证情况如附注六中注释 5、附注八（一）、十三（二）

所述。

(4) 本公司无逾期借款情况。

注释 16. 应付票据及应付账款

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|------------------|------------------|
| 应付票据 | 58,959,894.05 | |
| 应付账款 | 4,742,544,335.45 | 3,699,984,843.51 |
| 合计 | 4,801,504,229.50 | 3,699,984,843.51 |

(一) 应付票据

| 种类 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|---------------|------|
| 银行承兑汇票 | | |
| 商业承兑汇票 | 58,959,894.05 | |
| 合计 | 58,959,894.05 | |

(二) 应付账款

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|----------|------------------|------------------|
| 应付材料款 | 218,321,463.43 | 115,911,212.94 |
| 应付工程款 | 4,490,473,648.99 | 3,561,733,669.02 |
| 应付设计费及其他 | 33,749,223.03 | 22,339,961.55 |
| 合计 | 4,742,544,335.45 | 3,699,984,843.51 |

1. 账龄超过一年的重要应付账款

| 单位名称 | 期末余额 | 未偿还或结转原因 |
|----------|----------------|----------|
| 珠海峰景湾花园 | 231,391,272.01 | 工程款未决算 |
| 广州荔湾荟项目 | 216,767,815.78 | 工程款未决算 |
| 威海华发九龙湾 | 102,196,888.94 | 工程款未决算 |
| 广州华发四季 | 113,766,145.47 | 工程款未决算 |
| 珠海华发水岸花园 | 102,508,523.02 | 工程款未决算 |
| 合计 | 766,630,645.22 | |

2. 应付账款说明

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。

注释 17. 预收款项

1. 预收账款情况

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------|-------------------|-------------------|
| 预收楼款 | 38,543,055,605.03 | 27,994,527,785.49 |
| 预收装修款 | 7,473,528.00 | 21,232,303.00 |
| 预收租金及其他 | 474,961,286.89 | 131,416,739.36 |
| 合计 | 39,025,490,419.92 | 28,147,176,827.85 |

2. 预收楼款情况

| 项目名称 | 期末余额 | 期初余额 | 预计首期竣工时间 | 预售比例(%) |
|---------------|------------------|------------------|----------|---------|
| 包头华发新城 | 12,998,758.00 | 109,030,028.11 | 2012 | 99 |
| 大连华发新城 | 392,447,206.00 | 40,020,534.54 | 2012 | 86 |
| 广州华发荔湾荟 | 775,786,302.00 | 795,908,320.00 | 2017 | 97 |
| 广州华发四季 | 108,905,604.00 | 549,588,527.00 | 2017 | 91 |
| 南宁华发四季 | 5,757,240.00 | 106,819,974.50 | 2016 | 82 |
| 南宁华发新城 | 525,688,532.00 | 622,172,999.00 | 2016 | 92 |
| 上海静安府 | 4,130,219,822.00 | 2,383,319,378.00 | 2018 | 76 |
| 上海张江华发四季 | 302,971,912.00 | 3,291,241,358.00 | 2018 | 97 |
| 沈阳华发首府 | 1,808,622.00 | 194,645,219.63 | 2014 | 100 |
| 苏州姑苏院子 | 2,468,076,594.60 | 363,689,652.02 | 2019 | 80 |
| 威海华发九龙湾项目 | 2,775,173,426.90 | 2,081,461,159.00 | 2017 | 99 |
| 武汉华发四季 | 1,109,041,771.00 | 2,377,750,347.00 | 2018 | 93 |
| 武汉华发外滩首府 | 7,899,779,047.43 | 3,477,031,033.43 | 2019 | 91 |
| 武汉华发中城荟 | 6,088,044,690.00 | 3,871,238,328.00 | 2019 | 94 |
| 中山华发观山水花园 | 644,412,308.01 | 437,259,450.00 | 2017 | 82 |
| 中山华发生态园 | 816,825,023.39 | 1,373,942,891.85 | 2010 | 99 |
| 珠海峰尚花园 | 92,273,053.00 | 244,017,472.00 | 2017 | 80 |
| 珠海横琴华发首府 | 1,365,130,757.60 | 2,501,330,924.75 | 2017 | 87 |
| 珠海华发城建未来荟国际花园 | 2,770,721.00 | 4,385,472.00 | 2016 | 100 |
| 珠海华发峰景名苑 | 4,600,000.00 | 7,600,000.00 | 2013 | 69 |
| 珠海华发峰景湾花园 | 427,954,177.00 | 528,186,115.62 | 2017 | 99 |
| 珠海华发山庄 | 51,480,562.00 | 59,561,089.00 | 2016 | 72 |
| 珠海华发十字门国际花园 | 1,582,547,472.10 | 1,730,800,563.90 | 2018 | 62 |
| 珠海华发水岸 | 4,218,231.00 | 14,595,876.00 | 2015 | 99 |
| 珠海华发水郡花园 | 228,368,506.00 | 155,573,719.00 | 2015 | 94 |
| 珠海华发依山郡花园 | 65,810,235.00 | 618,630,113.00 | 2018 | 82 |

| 项目名称 | 期末余额 | 期初余额 | 预计首期竣工时间 | 预售比例(%) |
|--------------|-------------------|-------------------|----------|---------|
| 沈阳华发岭南荟 | | 50,836,653.22 | 2014 | 100 |
| 珠海金湾国际商务中心 | 557,868,901.00 | | 2019 | 92 |
| 万科·华发观贤别墅 | 388,433,340.00 | | 2019 | 80 |
| 广州中央公园 | 1,103,895,559.00 | | 2019 | 56 |
| 嘉兴鹭栖庭院 | 252,343,332.00 | | 2019 | 57 |
| 荣成华发樱花湖 | 303,046,928.00 | | 2020 | 67 |
| 上海杨浦华发公馆 | 466,976,082.87 | | 2018 | 42 |
| 沈阳华发新城 | 1,586,624,713.00 | | 2020 | 82 |
| 苏州太仓院子 | 634,611,417.00 | | 2020 | 83 |
| 天津西青李七庄项目 | 270,302,494.00 | | 2021 | 50 |
| 温州市鹿城区松台街道项目 | 259,406,348.00 | | 2021 | 29 |
| 无锡原中南装饰城地块 | 7,765,101.00 | | 2020 | 24 |
| 武汉华发峰尚 | 211,163,026.00 | | 2019 | 67 |
| 武汉华发中城水岸 | 33,406,452.00 | | 2020 | 98 |
| 珠海城建国际海岸花园 | 436,707,717.61 | | 2020 | 22 |
| 珠海绿洋湾花园 | 146,415,530.60 | | 2020 | 21 |
| 其他 | 998,088.92 | 3,890,586.92 | | |
| 合计 | 38,543,055,605.03 | 27,994,527,785.49 | | |

3. 账龄超过一年的重要预收款项

| 单位名称 | 期末余额 | 未偿还或结转原因 |
|-----------|------------------|----------|
| 武汉华发中城荟 | 3,871,238,328.00 | 房产未交付 |
| 武汉华发外滩荟 | 3,477,031,033.43 | 房产未交付 |
| 威海华发九龙湾项目 | 1,243,837,609.00 | 房产未交付 |
| 武汉华发四季 | 738,419,048.00 | 房产未交付 |
| 中山华发观山水花园 | 281,197,785.00 | 房产未交付 |
| 合计 | 9,611,723,803.43 | |

4. 预收账款说明

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。期末余额中无预收关联方款项。

注释 18. 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|--------------|---------------|------------------|------------------|---------------|
| 短期薪酬 | 32,573,248.33 | 1,451,874,776.66 | 1,405,131,153.66 | 79,316,871.33 |
| 离职后福利-设定提存计划 | 360,000.00 | 83,495,474.74 | 82,667,496.62 | 1,187,978.12 |
| 辞退福利 | | | | |
| 合计 | 32,933,248.33 | 1,535,370,251.40 | 1,487,798,650.28 | 80,504,849.45 |

2. 短期薪酬列示

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|--------------|---------------|------------------|------------------|---------------|
| 工资、奖金、津贴和补贴 | 13,520,907.62 | 1,235,759,074.56 | 1,195,840,059.15 | 53,439,923.03 |
| 职工福利费 | | 57,055,778.75 | 57,055,778.75 | |
| 社会保险费 | 16,787,687.19 | 46,723,475.74 | 42,781,064.01 | 20,730,098.92 |
| 其中：基本医疗保险费 | 6,967.80 | 30,820,478.36 | 30,804,249.65 | 23,196.51 |
| 补充医疗保险 | 16,780,719.39 | 11,620,334.31 | 7,698,845.36 | 20,702,208.34 |
| 工伤保险费 | | 1,418,229.62 | 1,416,956.98 | 1,272.64 |
| 生育保险费 | | 2,864,433.45 | 2,861,012.02 | 3,421.43 |
| 住房公积金 | 124,853.27 | 50,772,047.82 | 50,671,669.09 | 225,232.00 |
| 工会经费和职工教育经费 | 2,139,800.25 | 33,612,773.30 | 30,830,956.17 | 4,921,617.38 |
| 短期累积带薪缺勤 | | | | |
| 短期利润（奖金）分享计划 | | | | |
| 其他短期薪酬 | | 27,951,626.49 | 27,951,626.49 | |
| 合计 | 32,573,248.33 | 1,451,874,776.66 | 1,405,131,153.66 | 79,316,871.33 |

3. 设定提存计划列示

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|--------|------------|---------------|---------------|--------------|
| 基本养老保险 | | 71,810,292.20 | 71,745,044.38 | 65,247.82 |
| 失业保险费 | | 2,844,262.39 | 2,842,238.55 | 2,023.84 |
| 企业年金缴费 | 360,000.00 | 8,840,920.15 | 8,080,213.69 | 1,120,706.46 |
| 合计 | 360,000.00 | 83,495,474.74 | 82,667,496.62 | 1,187,978.12 |

说明：期末应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

注释 19. 应交税费

| 税费项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------|----------------|----------------|
| 城市维护建设税 | 8,079,256.46 | 2,121,824.70 |
| 企业所得税 | 599,020,750.72 | 726,155,387.17 |
| 土地增值税 | 46,704,218.15 | 13,248,633.39 |

| 税费项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------|----------------|----------------|
| 教育费附加 | 5,114,416.13 | 1,560,024.08 |
| 代扣代缴税费款 | 1,923,460.17 | 2,729,630.70 |
| 堤围费 | 74,466.01 | 128,912.46 |
| 文化事业建设费 | 131,823.89 | 128,198.52 |
| 个人所得税 | 16,282,967.15 | 7,277,432.21 |
| 增值税 | 90,724,131.72 | 52,132,321.88 |
| 其他税费 | 24,603,472.69 | 19,873,966.01 |
| 合计 | 792,658,963.09 | 825,356,331.12 |

应交税费说明：

本公司上述税项的法定税率详见附注五。

注释 20. 其他应付款

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|-------------------|------------------|
| 应付利息 | 720,295,102.45 | 292,939,963.15 |
| 应付股利 | 2,432,044.20 | |
| 其他应付款 | 10,197,379,584.22 | 8,561,805,677.95 |
| 合计 | 10,920,106,730.87 | 8,854,745,641.10 |

(一) 应付利息

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 分期付息到期还本的长期借款利息 | 21,114,647.93 | |
| 企业债券利息 | 493,548,912.85 | 292,939,963.15 |
| 短期借款应付利息 | 205,631,541.67 | |
| 合计 | 720,295,102.45 | 292,939,963.15 |

(二) 应付股利

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 | 超过一年未支付原因 |
|-------|--------------|------|-----------|
| 普通股股利 | 2,432,044.20 | | |
| 合计 | 2,432,044.20 | | |

(三) 其他应付款

1. 按款项性质列示的其他应付款

| 款项性质 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|----------------|----------------|
| 押金及保证金 | 634,183,771.98 | 550,986,743.10 |

| 款项性质 | 期末余额 | 期初余额 |
|-----------|-------------------|------------------|
| 往来及拆借款 | 6,778,228,366.07 | 5,835,215,836.59 |
| 土地增值税准备金 | 2,561,217,869.15 | 1,942,834,827.48 |
| 代收款 | 94,660,666.05 | 94,792,033.28 |
| 拆迁补偿款 | 2,930,808.04 | 3,665,167.32 |
| 限制性股票回购义务 | 57,733,600.00 | 63,451,300.00 |
| 其他 | 68,424,502.93 | 70,859,770.18 |
| 合计 | 10,197,379,584.22 | 8,561,805,677.95 |

2. 账龄超过一年的重要其他应付款

| 单位名称 | 期末余额 | 未偿还或结转的原因 |
|--------------------|------------------|-------------|
| 大连嘉华颐和投资管理有限公司 | 168,375,541.64 | 未到偿还期 |
| 土地增值税准备金 | 1,741,901,745.75 | 尚未进行土地增值税清算 |
| 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 |
| 合计 | 2,247,951,099.29 | |

*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。

3. 其他应付款说明

(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 2,561,217,869.15 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) 期末余额中欠持本公司 5% 以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位款项详见附注十一、(五) 11。

注释 21. 一年内到期的非流动负债

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------------|-------------------|-------------------|
| 一年内到期的长期借款 | 22,420,877,000.00 | 10,458,980,218.00 |
| 一年内到期的应付债券 | 2,974,064,465.45 | - |
| 合计 | 25,394,941,465.45 | 10,458,980,218.00 |

一年内到期的非流动负债说明：

(1) 截止 2018 年 12 月 31 日，上述一年内到期的长期借款的质押、抵押、担保情况详见附注六中注释 5、注释 10、注释 12、注释 49、附注八（一）及附注十三（二）所述。

(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。

注释 22. 其他流动负债

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-----------|------------------|------|
| 售房尾款资产证券化 | 5,950,000,000.00 | |
| 合计 | 5,950,000,000.00 | |

1. 其他流动负债的增减变动

| 债券名称 | 面值 | 发行日期 | 债券期限 | 发行金额 | 期初余额 |
|----------------------------|--------|------------|-------|------------------|------|
| 华金-华发股份购房尾款资产支持专项计划-优先 A 级 | 100.00 | 2018/7/10 | 716 天 | 517,000,000.00 | |
| 华金-华发股份购房尾款资产支持专项计划-优先 B 级 | 100.00 | 2018/7/10 | 716 天 | 333,000,000.00 | |
| 铨金 1#-4#售房尾款收益权 | | 2018/9/10 | 1 年 | 2,100,000,000.00 | |
| 粤华 1#-9#售房尾款收益权 | | 2018/12/24 | 1 年 | 3,000,000,000.00 | |
| 合计 | | | | 5,950,000,000.00 | |

续：

| 债券名称 | 本期发行 | 按面值 计提利息 | 溢折价 摊销 | 本期偿还 | 期末余额 |
|----------------------------|------------------|---------------|-----------|---------------|------------------|
| 华金-华发股份购房尾款资产支持专项计划-优先 A 级 | 517,000,000.00 | 15,467,506.85 | | 15,467,506.85 | 517,000,000.00 |
| 华金-华发股份购房尾款资产支持专项计划-优先 B 级 | 333,000,000.00 | 10,728,986.30 | | 10,728,986.30 | 333,000,000.00 |
| 铨金 1#-4#售房尾款收益权 | 2,100,000,000.00 | 48,230,958.91 | | 48,230,958.91 | 2,100,000,000.00 |
| 粤华 1#-9#售房尾款收益权 | 3,000,000,000.00 | 9,000,000.00 | | 9,000,000.00 | 3,000,000,000.00 |
| 合计 | 5,950,000,000.00 | 83,427,452.06 | | 83,427,452.06 | 5,950,000,000.00 |

2. 其他流动负债的其他说明

注 1: 根据本公司发行的华金-华发股份购房尾款资产支持专项计划文件的约定, 计划管理人将认购资金用于购买初始基础资产及使用专项计划资金以循环购买方式购买新增基础资产, 在循环购买期内 (间隔 3 个月), 本公司需向计划管理人持续提供符合合格标准的基础资产, 若本公司于循环日提供的合格基础资产不足, 并导致回收款资金沉淀于“托管账户”连续 1 个月超过专项计划募集总规模的 30%, 则循环购买期提前结束, 本公司将提前进入偿还期。本公司在循环期内是否均能提供合格标准的基础资产存在不确定性, 因此本公司将其作为其他流动负债列报。

注 2: 铨金 1#至 4#售房尾款收益权为公司之子公司广州华昊房地产开发有限公司、中山市华晟房地产开发有限公司、珠海奥华企业管理咨询有限公司、珠海横琴华发房地产投资有限公司将其名下项目销售过程中形成的购房尾款收益权合计 3,001,986,287.00 元作为基础资产, 通过在广东金融资产交易中心有限公司发行收益权产品的形式进行融资, 预期年化利率 8.5%, 同时本公司对上述债权到期兑付义务承担差额补足责任。

注 3: 粤华 1#至 9#售房尾款收益权为子公司广州华宁房地产开发有限公司、中山市华发生态园房地产开发有限公司、武汉华发长茂房地产开发有限公司、上海铨发创盛置业有限公司、珠海市浩丰贸易有限公司、上海铨鹏置业发展有限公司、珠海华郡房地产开发有限公司、广州华枫投资有限公司、武汉华耀房地产开发有限公司等以名下项目销售过程中形成购房尾款收益权合计 4,065,753,187.46 元作为基础资产, 发起设立“广金中心-华发股份购房尾款收益权系列产品”进行融资, 预期年利率 8.7%, 同时本公司对上述债权到期兑付义务承担差额补足责任。

注释 23. 长期借款

| 借款类别 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| 质押借款 *1 | 6,329,636,094.00 | 1,079,000,000.00 |
| 抵押借款 *2 | 16,328,700,000.00 | 26,785,400,000.00 |
| 保证借款 *3 | 29,287,790,000.00 | 17,837,000,000.00 |
| 信用借款 | 4,861,320,000.00 | 5,443,119,222.84 |
| 小计 | 56,807,446,094.00 | 51,144,519,222.84 |
| 减: 一年内到期的长期借款 | 22,420,877,000.00 | 10,458,980,218.00 |
| 合计 | 34,386,569,094.00 | 40,685,539,004.84 |

长期借款说明:

*1 该等借款质押物主要是本公司下属子公司的股权以及收益权, 具体的质押与保证情况如八 (一)、十三 (二) 所述。

*2 该等借款的抵押物、质押物及保证情况如附注六中注释 5、注释 9、注释 10、注释 12、附注八（一）、十一（五）及十三（二）所述。其中有 102,008.00 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十三（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。

注释 24. 应付债券

1. 应付债券类别

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------------|-------------------|-------------------|
| 其他应付债券 | 18,865,173,556.47 | 13,956,608,034.54 |
| 减：一年到期的应付债券 | 2,974,064,465.45 | - |
| 合计 | 15,891,109,091.02 | 13,956,608,034.54 |

2. 应付债券的增减变动

| 债券名称 | 面值 | 发行日期 | 债券期限 | 发行金额 | 期初余额 |
|-------------------|-----|------------|---------|-------------------|-------------------|
| 15 华发 01 *1 | 100 | 2015/11/26 | 3+2 年 | 3,000,000,000.00 | 2,990,845,555.50 |
| 16 华发 01 *2 | 100 | 2016/3/2 | 3+2 年 | 500,000,000.00 | 498,181,653.15 |
| 16 华发 02 *2 | 100 | 2016/3/2 | 2+1 年 | 1,500,000,000.00 | 1,498,814,939.52 |
| 16 华发 03 *2 | 100 | 2016/3/21 | 3+2 年 | 1,500,000,000.00 | 1,494,306,693.55 |
| 16 华发 04 *2 | 100 | 2016/3/21 | 2+1 年 | 1,500,000,000.00 | 1,498,457,540.32 |
| 16 华发 05 *3 | 100 | 2016/9/13 | 3+2 年 | 2,000,000,000.00 | 1,989,584,499.46 |
| 18 华发 01 *4 | 100 | 2018/3/14 | 2 年+1 年 | 2,500,000,000.00 | |
| 18 华发 03 *5 | 100 | 2018/12/10 | 2 年+1 年 | 1,500,000,000.00 | |
| 17 华发实业 MTN001 *6 | 100 | 2017/6/22 | 5 年 | 1,000,000,000.00 | 996,280,852.83 |
| 17 华发实业 MTN002 *6 | 100 | 2017/7/27 | 5 年 | 1,000,000,000.00 | 996,647,234.80 |
| 17 华发实业 MTN003 *6 | 100 | 2017/9/28 | 5 年 | 2,000,000,000.00 | 1,993,489,065.41 |
| 18 华发实业 MTN001 *6 | 100 | 2018/10/30 | 3 年 | 1,000,000,000.00 | |
| 合计 | | | | 19,000,000,000.00 | 13,956,608,034.54 |

续：

| 债券名称 | 本期发行 | 按面值 计提利息 | 溢折价摊销 | 本期偿还 | 期末余额 |
|-------------|------|----------------|---------------|---------------|------------------|
| 15 华发 01 *1 | | 137,620,105.60 | -1,651,897.30 | 54,500,000.00 | 2,934,693,658.20 |

| 债券名称 | 本期发行 | 按面值 计提利息 | 溢折价摊销 | 本期偿还 | 期末余额 |
|-------------------|------------------|----------------|----------------|---------------|-------------------|
| 16 华发 01 *2 | | 24,000,000.00 | 1,554,999.96 | | 499,736,653.11 |
| 16 华发 02 *2 | | 94,352,419.35 | 713,362.40 | | 1,499,528,301.92 |
| 16 华发 03 *2 | | 69,000,000.00 | 4,665,000.00 | | 1,498,971,693.55 |
| 16 华发 04 *2 | | 91,159,543.02 | 1,078,623.21 | 25,000,000.00 | 1,474,536,163.53 |
| 16 华发 05 *3 | | 77,000,000.00 | 6,136,792.44 | | 1,995,721,291.90 |
| 18 华发 01 *4 | 2,500,000,000.00 | 129,102,150.54 | -12,781,497.25 | | 2,487,218,502.75 |
| 18 华发 03 *5 | 1,500,000,000.00 | 4,879,032.26 | -12,359,251.38 | | 1,487,640,748.62 |
| 17 华发实业 MTN001 *6 | | 52,700,000.00 | 831,094.32 | | 997,111,947.15 |
| 17 华发实业 MTN002 *6 | | 52,800,000.00 | 733,735.84 | | 997,380,970.64 |
| 17 华发实业 MTN003 *6 | | 107,400,000.00 | 1,373,132.08 | | 1,994,862,197.49 |
| 18 华发实业 MTN001 *6 | 1,000,000,000.00 | 8,395,698.93 | -2,228,572.39 | | 997,771,427.61 |
| 合计 | 5,000,000,000.00 | 848,408,949.70 | -11,934,478.07 | 79,500,000.00 | 18,865,173,556.47 |

(1) 其他说明

*1 公司 15 华发 01 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，初始发行票面利率为 4.50%，本公司决定自 2018 年 11 月 26 日起上调债券票面利率 100 个基点至 5.5%，并在债券存续期后 2 年固定不变，按年付息、到期一次还本。

*2 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：16 华发 01 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%；16 华发 02 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%。本期对 16 华发 02 债券进行了票面利率调整，自 2018 年 3 月 2 日起上调债券票面利率 231 个基点至 6.7%，并在债券存续期后 1 年固定不变，按年付息、到期一次还本。

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：16 华发 03 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%；16 华发 04 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%。本期对 16 华发 04 债券进行了票面利率调整，自 2018 年 3 月 20 日起上调债券票面利率 243 个基点至 6.7%，并在债券存续期后 1 年固定不变，按年付息、到期一次还本。

由于 16 华发 02 债券和 16 华发 04 债券将于 2019 年到期，本期末将其重分类至一年内到期的非流动负债列报。

*3 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。经上海证券交易所以上证函[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 13 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。

*4 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以及 2017 年 6 月 19 日召开的 2017 年第三次临时股东大会，审议通过了非公开发行公司债券的议案。经上海证券交易所以上证函【2017】1131 号文获准公司发行债券 25 亿元。截止 2018 年 3 月 14 日，公司实际发行 25 亿元，债券名称为珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第一期）品种一（债券简称：18 华发 01，证券代码：150181），票面利率为 6.49%，债券期限为 3 年，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。

*5 根据公司 2018 年 5 月 14 日召开的第九届董事局第三十一次以及 2018 年 5 月 30 日召开的 2018 年第五次临时股东大会，审议通过了非公开发行公司债券的议案。经上海证券交易所以上证函【2018】1032 号文获准公司发行债券 59.75 亿元。公司本次债券采取分期发行的方式，其中 2018 年 12 月 10 日首期债券实际发行 15 亿元（债券简称：18 华发 03，证券代码：150941）期限为 3 年，票面利率为 5.50%，附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

*6 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。2018 年 10 月 26 日，公司发行了 2018 年度第一期中期票据（简称：18 华发实业 MTN001，代码：101801138），本期发行规模为 10 亿元，期限 3 年，票面利率为 4.88%，扣除承销费后的募集资金净额已于 2018 年 10 月 30 日到账。

注释 25. 递延收益

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 | 形成原因 |
|-----------|--------------|------|------------|--------------|-------|
| 与资产相关政府补助 | 540,000.00 | | 180,000.00 | 360,000.00 | 详见表 1 |
| 与收益相关政府补助 | 2,001,960.00 | | | 2,001,960.00 | 详见表 1 |
| 合计 | 2,541,960.00 | | 180,000.00 | 2,361,960.00 | |

1. 与政府补助相关的递延收益

| 负债项目 | 期初余额 | 本期新增补助金额 | 本期计入当期损益金额 | 其他变动 | 期末余额 | 与资产相关/与收益相关 |
|-----------|--------------|----------|------------|------|--------------|-------------|
| 装修补贴款 | 540,000.00 | | 180,000.00 | | 360,000.00 | 与资产相关 |
| 青苗及附着物补偿款 | 2,001,960.00 | | | | 2,001,960.00 | 与收益相关 |
| 合计 | 2,541,960.00 | | 180,000.00 | | 2,361,960.00 | |

(1) 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，2018 年度计入其他收益的金额为 180,000.00 元。

(2) 2016-2017 年度公司之子公司珠海容阅国际幼稚园收到珠海市香洲区湾仔街道办事处支付的情侣路南段主线改造工程青苗及附着物补偿款合计 2,044,820.00 元，2016 年度补偿已发生的维修改造费 42,860.00 元，截止 2018 年 12 月 31 日余额 2,001,960.00 元。

注释 26. 股本

| 项目 | 期初余额 | 本期变动增 (+) 减 (-) | | | | | 期末余额 |
|------|------------------|-----------------|----|-------|-------------|-------------|------------------|
| | | 发行新股 | 送股 | 公积金转股 | 其他 | 小计 | |
| 股份总数 | 2,118,313,116.00 | | | | -360,000.00 | -360,000.00 | 2,117,953,116.00 |

股本变动情况说明：

本公司依据第九届董事局第二十四次会议及 2018 年第一次临时股东大会审议通过的《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》。本期实际回购注销原激励对象股票 360,000 股，上述回购注销股本业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具“大华验字[2018]000691 号”《验资报告》验证。

注释 27. 其他权益工具

1. 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

| 发行在外的金融工具 | 发行时间 | 股利率或 利息率 | 发行金额 | 实际收到金额 | 到期日或续 期情况 |
|------------------------|------------|-------------|------------------|------------------|--------------|
| 2018 年度第一期债权融资 计划*1 | 2018/9/29 | | 500,000,000.00 | 499,500,000.00 | 永续期 |
| 2018 年度第二期债权融资 计划*1 | 2018/9/30 | | 100,000,000.00 | 99,800,000.00 | 永续期 |
| 2018 年度第三期债权融资 计划*1 | 2018/12/24 | | 600,000,000.00 | 598,800,000.00 | 永续期 |
| 2018 年度第四期债权融资 计划*1 | 2018/12/25 | | 400,000,000.00 | 400,000,000.00 | 永续期 |
| 18 华发实业 MTN002 *2 | 2018/12/25 | | 1,500,000,000.00 | 1,500,000,000.00 | 永续期 |
| 合计 | | | 3,100,000,000.00 | 3,098,100,000.00 | |

*1: 本公司在北京金融资产交易所有限公司备案债权融资计划, 并成功发行四期总额 16 亿元。

*2: 本公司于 2018 年 7 月 12 日召开的 2018 年第六次临时股东大会审议通过了《关于注册发行长期含权中期票据的议案》, 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”)申请注册发行不超过人民币 50 亿元(含 50 亿元)的长期含权中期票据。2018 年 12 月 12 日, 公司收到交易商协会出具的《接受注册通知书》(中市协注【2018】MTN735 号), 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。2018 年 12 月 25 日, 公司发行了 2018 年度第二期中期票据(简称: 18 华发实业 MTN002, 代码: 101801547), 本期发行规模为人民币 15 亿元。

2. 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

| 发行在外的金融工具 | 期初金额 | | 本年增加 | | 本年减少 | | 期末金额 | |
|-----------|------|------|------|------------------|------|------|------|------------------|
| | 数量 | 账面价值 | 数量 | 账面价值 | 数量 | 账面价值 | 数量 | 账面价值 |
| 永续债 | | | | 3,098,100,000.00 | | | | 3,098,100,000.00 |
| 合计 | | | | 3,098,100,000.00 | | | | 3,098,100,000.00 |

3. 划分为权益工具的依据

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

注释 28. 资本公积

| 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） | 3,826,024,402.15 | 366,069,767.70 | 2,806,488,938.85 | 1,385,605,231.00 |
| 其他资本公积 | 67,844,775.25 | 10,140,362.48 | | 77,985,137.73 |
| 合计 | 3,893,869,177.40 | 376,210,130.18 | 2,806,488,938.85 | 1,463,590,368.73 |

资本公积的说明：

注 1：公司本期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的可辨认净资产份额的差额导致资本公积-股本溢价减少 991,620,538.85 元。公司下属子公司本期引入少数股东投资，投资价款与按少数股东持股比例相对应享受的相关子公司可辨认净资产份额之间的差额导致资本公积增加 366,069,767.70 元。

注 2：因同一控制下企业合并导致资本公积-股本溢价减少 1,813,720,000.00 元。

注 3：因回购注销原激励对象持有的限制性股票导致资本公积-股本溢价减少 1,148,400.00 元。

注 4：因向职工发行限制性股票而计提的本期股权激励费用导致资本公积-其他资本公积增加 10,140,362.48 元。

注释 29. 库存股

| 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 | 63,451,300.00 | | 5,717,700.00 | 57,733,600.00 |
| 合计 | 63,451,300.00 | | 5,717,700.00 | 57,733,600.00 |

库存股情况说明：

注 1：因回购注销原激励对象持有的限制性股票而减少库存股 1,508,400.00 元。

注 2：因分配给限制性股票持有者现金股利而减少的库存股 4,209,300.00 元。

注释 30. 其他综合收益

| 项目 | 期初余额 | 本期发生额 | | | | | 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 | |
| 以后能重分类进损益的其他综合收益： | | | | | | | |
| 1、可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失 | 120,508,184.77 | -32,450,601.87 | | -8,112,650.46 | -24,337,951.41 | | 96,170,233.36 |
| 2、外币报表折算差额 | 11,836,009.20 | -14,438,692.82 | | | -7,551,667.54 | -6,887,025.28 | 4,284,341.66 |

| 项目 | 期初余额 | 本期发生额 | | | | | 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 | |
| 以后能重分类进损益的其他综合收益： | | | | | | | |
| 3、投资性房地产初始公允价值变动 | 8,348,365.05 | | | | | | 8,348,365.05 |
| 4、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 | -8,215,330.35 | 7,180,907.08 | | | 7,180,907.08 | | -1,034,423.27 |
| 其他综合收益合计 | 132,477,228.67 | -39,708,387.61 | | -8,112,650.46 | -24,708,711.87 | -6,887,025.28 | 107,768,516.80 |

注释 31. 盈余公积

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|--------|----------------|----------------|------|----------------|
| 法定盈余公积 | 591,021,967.41 | 280,473,326.17 | | 871,495,293.58 |
| 任意盈余公积 | 6,710,107.86 | | | 6,710,107.86 |
| 合计 | 597,732,075.27 | 280,473,326.17 | | 878,205,401.44 |

注释 32. 未分配利润

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 | 提取或分配比例(%) |
|-----------------------|------------------|------------------|------------|
| 调整前上期末未分配利润 | 5,953,423,824.98 | 5,488,770,469.74 | — |
| 调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-） | -56,659,448.60 | -46,326,814.24 | — |
| 调整后期初未分配利润 | 5,896,764,376.38 | 5,442,443,655.50 | — |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润 | 2,284,363,766.68 | 1,610,043,681.19 | — |
| 减：提取法定盈余公积 | 280,473,326.17 | 214,250,464.31 | 10% |
| 应付普通股股利 | 635,493,934.80 | 941,472,496.00 | |
| 期末未分配利润 | 7,265,160,882.09 | 5,896,764,376.38 | |

1. 期初未分配利润调整说明

本期因同一控制企业合并对期初报表进行追溯调整，影响期初未分配利润-56,659,448.60元。

2. 未分配利润的其他说明

2018年5月9日，本公司2017年度股东大会审议通过了2017年度利润分配方案：以本公司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），共计分配现金股利635,493,934.80元（含税）。

注释 33. 营业收入和营业成本

1. 营业收入、营业成本

| 项目 | 本期发生额 | | 上期发生额 | |
|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 主营业务 | 22,661,079,387.23 | 16,326,790,589.64 | 19,007,739,466.29 | 13,571,082,351.46 |
| 其他业务 | 1,037,847,973.31 | 907,891,047.41 | 940,022,867.13 | 791,216,037.79 |
| 合计 | 23,698,927,360.54 | 17,234,681,637.05 | 19,947,762,333.42 | 14,362,298,389.25 |

2. 主营业务（分行业）

| 行业名称 | 本期发生额 | | 上期发生额 | |
|--------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 主营业务收入 | 主营业务成本 | 主营业务收入 | 主营业务成本 |
| 房地产业销售 | 22,661,079,387.23 | 16,326,790,589.64 | 19,007,739,466.29 | 13,571,082,351.46 |
| 合计 | 22,661,079,387.23 | 16,326,790,589.64 | 19,007,739,466.29 | 13,571,082,351.46 |

3. 主营业务（分地区）

| 地区名称 | 本期发生额 | | 上期发生额 | |
|------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 主营业务收入 | 主营业务成本 | 主营业务收入 | 主营业务成本 |
| 珠海区域 | 7,983,846,212.78 | 5,072,799,743.31 | 15,028,550,771.17 | 10,022,624,031.74 |
| 华南区域（不含珠海） | 5,371,901,610.93 | 3,886,252,076.36 | 1,868,473,928.77 | 1,842,298,169.83 |
| 华东区域 | 6,643,323,787.62 | 5,211,781,063.46 | | |
| 北方区域 | 240,727,843.34 | 187,605,344.81 | 669,160,500.74 | 458,857,476.81 |
| 山东区域 | 797,732,133.33 | 643,923,103.72 | 1,441,554,265.61 | 1,247,302,673.08 |
| 华中区域 | 1,623,547,799.23 | 1,324,429,257.98 | | |
| 合计 | 22,661,079,387.23 | 16,326,790,589.64 | 19,007,739,466.29 | 13,571,082,351.46 |

4. 营业收入的说明

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

注释 34. 税金及附加

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------|------------------|------------------|
| 营业税 | 1,820,621.50 | 371,067,608.03 |
| 城市维护建设税 | 84,112,305.58 | 67,645,719.43 |
| 教育费附加 | 58,664,855.29 | 48,388,016.47 |
| 土地增值税 | 1,734,460,714.64 | 1,381,983,434.31 |
| 文化事业建设费 | 644,567.54 | 612,040.93 |
| 房产税 | 47,468,600.44 | 33,272,660.90 |

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-------|------------------|------------------|
| 土地使用税 | 4,707,461.38 | 4,868,155.86 |
| 车船使用税 | 138,230.20 | 146,038.54 |
| 印花税 | 40,523,886.76 | 25,890,890.51 |
| 其他 | 5,160,224.86 | 5,807,363.92 |
| 合计 | 1,977,701,468.19 | 1,939,681,928.90 |

注释 35. 销售费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------|----------------|----------------|
| 广告及业务宣传费 | 259,446,230.66 | 177,035,176.46 |
| 职工薪酬 | 259,940,681.96 | 160,688,710.15 |
| 营销代理费 | 234,865,400.21 | 96,591,385.80 |
| 物业管理费 | 98,183,464.85 | 65,427,483.24 |
| 其他 | 63,491,548.13 | 37,322,722.60 |
| 合计 | 915,927,325.81 | 537,065,478.25 |

销售费用说明：

公司 2018 年度销售费用较 2017 年度增加 70.54%，主要是本期预售楼盘签约销售额增加，相应广告宣传费、职工薪酬和营销代理费等支出增加。

注释 36. 管理费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-------|----------------|----------------|
| 职工薪酬 | 511,490,011.46 | 344,918,282.75 |
| 中介顾问费 | 98,585,718.04 | 83,412,184.70 |
| 物业管理费 | 47,837,787.70 | 36,541,542.32 |
| 折旧费 | 39,488,261.38 | 17,252,567.64 |
| 差旅费 | 20,519,809.97 | 14,057,753.27 |
| 股份支付 | 10,140,362.48 | 9,713,148.96 |
| 其他 | 138,901,284.87 | 88,257,812.61 |
| 合计 | 866,963,235.90 | 594,153,292.25 |

管理费用说明：

公司 2018 年度管理费用较 2017 年度增加 45.92%，其主要原因是由于随着公司规模扩大以及本期新增子公司较多，导致职工薪酬、办公设施设备折旧、及其相关管理人员办公性费用大幅度增加所致。

注释 37. 财务费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--------|----------------|----------------|
| 利息支出 | 653,175,165.06 | 245,627,097.60 |
| 减：利息收入 | 426,796,956.97 | 209,892,379.84 |
| 汇兑损益 | -6,228,319.49 | 5,708,983.67 |
| 其他 | 11,143,644.12 | 9,880,580.00 |
| 合计 | 231,293,532.72 | 51,324,281.43 |

财务费用说明：

公司 2018 年度财务费用较 2017 年度增加 350.65%，其主要原因是由于对外融资借款增加，相应费用化借款利息净支出增加所致。

注释 38. 资产减值损失

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--------|---------------|-------------|
| 坏账损失 | 11,708,311.08 | -354,123.56 |
| 存货跌价损失 | 400,007.96 | 448,856.73 |
| 合计 | 12,108,319.04 | 94,733.17 |

注释 39. 其他收益

1. 其他收益明细情况

| 产生其他收益的来源 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----------|--------------|---------------|
| 政府补助 | 200,000.00 | 15,600,592.51 |
| 代扣代缴税款手续费 | 1,901,020.42 | 8,847,008.61 |
| 合计 | 2,101,020.42 | 24,447,601.12 |

2. 计入其他收益的政府补助

| 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 | | 14,700,000.00 | 与收益相关 |
| 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 | 180,000.00 | 与资产相关 |
| 其他补贴 | 20,000.00 | | 与收益相关 |
| 合计 | 200,000.00 | 15,600,592.51 | |

注释 40. 政府补助

1. 政府补助基本情况

| 政府补助种类 | 本期发生额 | 上期发生额 | 备注 |
|-----------------|---------------|---------------|------------|
| 计入递延收益的政府补助 | | | |
| 计入其他收益的政府补助 | 20,000.00 | 15,420,592.51 | 详见附注六注释 39 |
| 计入营业外收入的政府补助 | 5,577,172.47 | 1,705,061.34 | 详见附注六注释 44 |
| 冲减相关资产账面价值的政府补助 | 12,606,020.00 | 47,401,996.10 | |
| 合计 | 18,203,192.47 | 64,527,649.95 | |

2. 冲减相关资产账面价值的政府补助

| 补助项目 | 种类 | 本期发生额 | 上期发生额 | 冲减的资产项目 |
|--------------|-------|---------------|---------------|---------|
| 九龙湾小学等项目建设资金 | 与资产相关 | 12,606,020.00 | 47,401,996.10 | 存货 |
| 合计 | | 12,606,020.00 | 47,401,996.10 | |

注释 41. 投资收益

1. 投资收益明细情况

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------------------|----------------|---------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 607,928,274.53 | 2,049,471.47 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | 13,560,482.69 | 25,136,838.86 |
| 持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益 | 327,605.19 | 311,431.41 |
| 处置可供出售金融资产取得的投资收益 | | 4,411,533.47 |
| 其他*1 | 4,751,572.33 | 9,639,124.69 |
| 合计 | 626,567,934.74 | 41,548,399.90 |

*1 本期发生额是本公司提供委托贷款而实现的投资收益。

2. 投资收益的说明

注 1：公司本期转让盘锦华发房地产开发有限公司股权取得处置收益 13,560,150.97 元，转让深圳华发丽港实业有限公司取得处置收益 331.72 元。

注 2：本期投资收益较 2017 年度增加 1408.04%，主要是权益法核算联营企业确认投资收益增加金额较大。

注释 42. 公允价值变动收益

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------------|--------------|--------------|
| 按公允价值计量的投资性房地产 | 8,391,000.00 | 7,604,109.66 |
| 合计 | 8,391,000.00 | 7,604,109.66 |

注释 43. 资产处置收益

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-------------|-----------|-----------|
| 固定资产处置利得或损失 | 14,226.03 | 38,891.54 |
| 合计 | 14,226.03 | 38,891.54 |

注释 44. 营业外收入

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|--------------|---------------|---------------|---------------|
| 违约金 | 17,504,392.81 | 10,176,800.47 | 17,504,392.81 |
| 与日常活动无关的政府补助 | 5,577,172.47 | 1,705,061.34 | 5,577,172.47 |
| 其他 | 338,601.40 | 1,626,150.10 | 338,601.40 |
| 合计 | 23,420,166.68 | 13,508,011.91 | 23,420,166.68 |

1. 计入当期损益的政府补助

| 补助项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 与资产相关/与收益相关 |
|---------------------|--------------|--------------|-------------|
| 财政资助款 | 4,265,300.00 | 353,706.80 | 与收益相关 |
| 社保局稳定岗位补贴 | 678,175.50 | 474,310.91 | 与收益相关 |
| 省一级幼儿园评估奖励金 | | 500,000.00 | 与收益相关 |
| 学前教师、园长工作坊经费 | 20,000.00 | 224,000.00 | 与收益相关 |
| 收定向捐助开展公益扶幼珠三角幼儿足球赛 | | 50,000.00 | 与收益相关 |
| 其他 | 613,696.97 | 103,043.63 | 与收益相关 |
| 合计 | 5,577,172.47 | 1,705,061.34 | |

注释 45. 营业外支出

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 计入本期非经常性损益的金额 |
|-------------|---------------|---------------|---------------|
| 非流动资产毁损报废损失 | 636,966.44 | 561,566.90 | 636,966.44 |
| 对外捐赠 | 8,369,000.21 | 10,867,511.00 | 8,369,000.21 |
| 违约及赔偿支出 | 21,683,699.34 | 18,694,337.38 | 21,683,699.34 |
| 非常损失 | 1,845,454.16 | 15,436,677.40 | 1,845,454.16 |
| 其他 | 2,945,916.45 | 1,636,958.97 | 2,945,916.45 |
| 合计 | 35,481,036.60 | 47,197,051.65 | 35,481,036.60 |

注释 46. 所得税费用

1. 所得税费用表

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------|------------------|------------------|
| 当期所得税费用 | 1,189,771,098.94 | 1,287,121,046.19 |
| 递延所得税费用 | -506,297,706.73 | -557,857,263.56 |

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----|----------------|----------------|
| 合计 | 683,473,392.21 | 729,263,782.63 |

2. 会计利润与所得税费用调整过程

| 项目 | 本期发生额 |
|------------------------|------------------|
| 利润总额 | 3,085,265,153.10 |
| 按法定/适用税率计算的所得税费用 | 771,316,288.28 |
| 子公司适用不同税率的影响 | 6,071,388.21 |
| 调整以前期间所得税的影响 | 3,796,554.39 |
| 非应税收入的影响 | -152,063,969.93 |
| 不可抵扣的成本、费用和损失影响 | 33,270,311.97 |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损影响 | -22,555,068.44 |
| 未确认的暂时性差异 | 43,637,887.73 |
| 所得税费用 | 683,473,392.21 |

注释 47. 现金流量表附注

1. 收到其他与经营活动有关的现金

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----------|------------------|------------------|
| 利息收入 | 144,041,619.55 | 168,891,546.51 |
| 租金及零售收入 | 458,720,547.26 | 377,171,845.56 |
| 物业代理收入 | 61,597,098.57 | 39,627,557.97 |
| 文化传播及会展收入 | 107,186,694.30 | 96,717,537.41 |
| 管理及服务费收入 | 401,438,698.30 | 326,845,120.59 |
| 违约金 | 17,504,392.81 | 10,176,800.47 |
| 政府补助 | 18,203,192.47 | 16,405,061.34 |
| 往来款 | 1,022,870,195.66 | 925,454,609.12 |
| 经营性受限货币资金 | 136,742,476.67 | 3,356,657.54 |
| 合计 | 2,368,304,915.59 | 1,964,646,736.51 |

2. 支付其他与经营活动有关的现金

| 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 | 1,198,446,988.57 | 817,381,801.30 |
| 往来款流出 | 970,774,699.01 | 759,367,247.49 |
| 合计 | 2,169,221,687.58 | 1,576,749,048.79 |

3. 收到其他与投资活动有关的现金

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----|-------|-------|
|----|-------|-------|

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-------------|--------------|-------|
| 非同控企业合并增加现金 | 2,293,489.81 | |
| 合计 | 2,293,489.81 | |

4. 支付其他与投资活动有关的现金

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|------------|--------------|--------------|
| 收购股权支付的服务费 | 4,999,990.00 | 2,308,750.00 |
| 转让深圳丽港减少现金 | 658,970.00 | |
| 合计 | 5,658,960.00 | 2,308,750.00 |

5. 收到其他与筹资活动有关的现金

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------|---------------|---------------|
| 收回信托保障基金 | 13,346,053.89 | 22,677,062.00 |
| 收职工项目跟投款 | 70,780,000.00 | |
| 合计 | 84,126,053.89 | 22,677,062.00 |

6. 支付其他与筹资活动有关的现金

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----------|----------------|---------------|
| 支付信托保障金 | 121,386,000.00 | 64,310,000.00 |
| 返还职工项目跟投款 | 36,438,000.00 | |
| 回购职工股权激励 | 1,627,200.00 | |
| 债券发行费用 | 11,051,886.79 | |
| 合计 | 170,503,086.79 | 64,310,000.00 |

注释 48. 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| 1. 将净利润调节为经营活动现金流量 | | |
| 净利润 | 2,401,791,760.89 | 1,773,830,410.02 |
| 加：资产减值准备 | 12,108,319.04 | 94,733.17 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 40,462,928.33 | 39,063,460.63 |
| 无形资产摊销 | 7,801,431.02 | 5,573,339.82 |
| 长期待摊费用摊销 | 38,424,221.17 | 28,406,378.93 |
| 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) | -14,226.03 | -38,891.54 |
| 固定资产报废损失(收益以“-”号填列) | 636,966.44 | 561,566.90 |
| 公允价值变动损失(收益以“-”号填列) | -8,391,000.00 | -7,604,109.66 |
| 财务费用(收益以“-”号填列) | 646,946,845.57 | 251,336,081.27 |
| 投资损失(收益以“-”号填列) | -626,567,934.74 | -41,548,399.90 |

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列） | -528,076,987.60 | -572,053,589.92 |
| 递延所得税负债增加（减少以“-”号填列） | 21,779,280.87 | 14,196,326.36 |
| 存货的减少（增加以“-”号填列） | 1,003,018,978.11 | 4,851,603,586.02 |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列） | 1,179,653,524.21 | -901,033,520.62 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列） | 11,799,040,237.89 | 5,647,228,641.45 |
| 其他 | 10,140,362.48 | 9,713,148.96 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 15,998,754,707.65 | 11,099,329,161.89 |
| 2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动 | | |
| 债务转为资本 | | |
| 一年内到期的可转换公司债券 | | |
| 融资租入固定资产 | | |
| 3. 现金及现金等价物净变动情况 | | |
| 现金的期末余额 | 19,092,326,406.18 | 11,456,991,337.75 |
| 减：现金的期初余额 | 11,456,991,337.75 | 16,307,953,151.08 |
| 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 | 7,635,335,068.43 | -4,850,961,813.33 |

2. 本期支付的取得子公司的现金净额

| 项目 | 本期金额 |
|-------------------------|------------------|
| 本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物 | 1,369,157,402.30 |
| 其中：湖北广家洲投资有限公司 | 1,258,657,402.30 |
| 中信正业（上海）投资发展有限公司 | 110,500,000.00 |
| 减：购买日子公司持有的现金及现金等价物 | 41,881,736.24 |
| 其中：湖北广家洲投资有限公司 | 37,289,107.93 |
| 中信正业（上海）投资发展有限公司 | 2,299,138.50 |
| 盘锦锦闾房地产开发有限公司 | 781,504.70 |
| 大连万腾置业有限公司 | 1,507,150.02 |
| 趣历有限公司 | 1,016.44 |
| 上海高都置业有限公司 | 3,335.03 |
| 天津隆顺金安房地产信息咨询有限责任公司 | 483.62 |
| 取得子公司支付的现金净额 | 1,327,275,666.06 |

注：本期通过股权增资方式非同一控制企业合并的大连万腾置业有限公司、趣历有限公司、上海高都置业有限公司、天津隆顺金安房地产信息咨询有限责任公司等，增资前上述公司账面货币资金合计 1,511,985.11 元，相应计入收到其他与投资活动有关的现金；公司本期以其他货币性资产（债权）收购盘锦锦闾房地产开发有限公司 100%股权，收购合并日其账

面货币资金 781,504.70 元，相应计入收到其他与投资活动有关的现金。

3. 本期收到的处置子公司的现金净额

| 项目 | 本期金额 |
|------------------------|-------------|
| 本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物 | 340,000.00 |
| 其中：深圳华发丽港实业有限公司 | 340,000.00 |
| 减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物 | 998,970.00 |
| 其中：深圳华发丽港实业有限公司 | 998,970.00 |
| 处置子公司收到的现金净额 | -658,970.00 |

4. 现金和现金等价物的构成

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| 一、现金 | 19,092,326,406.18 | 11,456,991,337.75 |
| 其中：库存现金 | 69,945.03 | 77,264.54 |
| 可随时用于支付的银行存款 | 19,086,171,046.40 | 11,455,219,320.21 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | 6,085,414.75 | 1,694,753.00 |
| 二、现金等价物 | | |
| 其中：三个月内到期的债券投资 | | |
| 三、期末现金及现金等价物余额 | 19,092,326,406.18 | 11,456,991,337.75 |
| 其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物 | | |

注释 49. 所有权或使用权受到限制的资产

| 项目 | 余额 | 受限原因 |
|--------|-------------------|------------|
| 货币资金 | 46,431,016.08 | 详见附注六、注释 1 |
| 存货 | 29,912,378,951.88 | 借款设定抵押 |
| 长期股权投资 | 2,859,413,263.32 | 借款设定质押 |
| 投资性房地产 | 2,376,550,809.66 | 借款设定抵押 |
| 固定资产 | 77,997,165.43 | 借款设定抵押 |
| 无形资产 | 5,759,247.70 | 借款设定抵押 |
| 合计 | 35,278,530,454.07 | |

注释 50. 外币货币性项目

1. 外币货币性项目

| 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 | | | 263,394,744.40 |
| 其中：港币 | 73,669,283.49 | 0.8762 | 64,549,026.19 |

| 项目 | 期末外币余额 | 折算汇率 | 期末折算人民币余额 |
|-------|----------------|--------|------------------|
| 澳门元 | 59,816,588.26 | 0.8500 | 50,844,100.02 |
| 美元 | 21,564,520.66 | 6.8632 | 148,001,618.19 |
| 其他应收款 | | | 414,094,098.97 |
| 其中：港币 | 280,656.35 | 0.8762 | 245,911.09 |
| 美元 | 60,299,596.09 | 6.8632 | 413,848,187.88 |
| 短期借款 | | | 424,946,000.00 |
| 其中：港币 | 250,000,000.00 | 0.8762 | 219,050,000.00 |
| 美元 | 30,000,000.00 | 6.8632 | 205,896,000.00 |
| 应付账款 | | | 43,810.00 |
| 其中：港币 | 50,000.00 | 0.8762 | 43,810.00 |
| 其他应付款 | | | 31,696,397.75 |
| 其中：港币 | 27,016.50 | 0.8762 | 23,671.86 |
| 美元 | 4,614,862.73 | 6.8632 | 31,672,725.89 |
| 应付利息 | | | 23,293,329.50 |
| 其中：美元 | 3,393,945.90 | 6.8632 | 23,293,329.50 |
| 长期借款 | | | 2,058,960,000.00 |
| 其中：美元 | 300,000,000.00 | 6.8632 | 2,058,960,000.00 |

七、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

| 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 |
|---------------------|------------|----------------|------------|-----------|------------|----------|---------------|----------------|
| 盘锦锦润房地产开发有限公司 | 2018/2/11 | 229,048,544.55 | 100.00 | 股权收购 | 2018/2/11 | 实际取得控制权 | 2,177,089.19 | -8,894,454.57 |
| 大连万腾置业有限公司 | 2018/6/29 | 500,000,000.00 | 50.00 | 股权收购及增资扩股 | 2018/6/29 | 实际取得控制权 | | -9,302,427.55 |
| 上海高都置业有限公司 | 2018/8/6 | 181,800,000.00 | 31.58 | 增资扩股 | 2018/8/6 | 实际取得控制权 | | -3,164,726.53 |
| 天津隆顺金安房地产信息咨询有限责任公司 | 2018/7/19 | 10,200,000.00 | 34.00 | 增资扩股 | 2018/7/19 | 实际取得控制权 | | -13,927,689.93 |
| 趣历有限公司 | 2018/10/31 | 1 港币 | 50.00 | 增资扩股 | 2018/10/31 | 实际取得控制权 | | 2,181,868.66 |
| 清远市鹏翔房地产开发有限公司 | 2018/11/22 | 150,000,000.00 | 50.00 | 增资扩股 | 2018/11/22 | 实际取得控制权 | | -125,014.57 |

| 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 |
|--|------------|------------------|------------|---------|------------|----------|---------------|----------------|
| 中信正业(上海)投资发展有限公司 | 2018/12/27 | 110,500,000.00 | 95.00 | 股权收购 | 2018/12/27 | 实际取得控制权 | | |
| 湖北广家洲投资有限公司 | 2018/12/14 | 1,307,833,912.23 | 100.00 | 股权收购 | 2018/12/14 | 实际取得控制权 | | |
| GUANGYUGLOBALINVESTMENTMANAGEMENTLIMITED | 2018/9/5 | 1 美元 | 100.00 | 转让股权认缴权 | 2018/9/5 | 实际取得控制权 | | -13,329,297.88 |

其他说明：

注 1：2018 年 2 月本公司通过股权收购的方式取得盘锦锦闾房地产开发有限公司（以下简称盘锦锦闾公司）100%的股权，根据《股权转让合同》，本次股权收购确定的股权转让价格为 229,048,544.55 元，盘锦锦闾公司于 2018 年 2 月 11 日修改了公司章程并完成了工商登记变更手续，同日本公司支付了全部股权收购款。根据规定，本次股权收购的合并日为 2018 年 2 月 11 日。

注 2：本公司之子公司大连华藤房地产开发有限公司（以下简称大连华藤公司）于 2018 年 6 月与大连万科置业有限公司、大连盈珑置业有限公司签订《大连万腾置业有限公司合作协议》，依据协议受让大连万腾公司 50%的股权认缴权，价格为 50,000.00 万元，大连万腾公司于 2018 年 6 月 29 日修改了公司章程并完成了工商登记变更手续，本公司已于 2018 年 6 月 27 日支付了全部股权增资款。根据规定，本次股权收购的合并日为 2018 年 6 月 29 日。

注 3：本公司之子公司上海铎福创盛置业有限公司于 2018 年 7 月与温州市京都房地产开发有限公司、上海高都置业有限公司、上海泓喆房地产开发有限公司、温州安得利房地产开发有限公司、温州京都城房地产开发有限公司签订《股权合作框架协议》，上海铎福创盛置业有限公司通过增资 22,200.00 万元的方式取得上海高都置业有限公司 31.58%股权，上海高都置业有限公司于 2018 年 8 月 3 日修改了公司章程并完成了工商登记变更手续，本公司已按约定于 2018 年 8 月 6 日支付了首期股权增资款 18,180.00 万元。根据规定，本次股权收购的合并日为 2018 年 8 月 6 日。

注 4、本公司之子公司天津华发置业有限公司于 2018 年 7 月与天津金地盛轩房地产信息咨询有限责任公司、天津中骏和信置业有限公司、天津隆顺金安房地产信息咨询有限责任公司（以下简称天津隆顺公司）签订《合作协议》，天津华发置业有限公司通过增资 1,020.00 万元的方式取得天津隆顺公司 34%股权，天津隆顺公司于 2018 年 7 月 19 日修改了公司章程并完成了工商登记变更手续，本公司已按约定于 2018 年 7 月 19 日支付了股权增资款 1,020.00

万元。根据规定，本次股权收购的合并日为 2018 年 7 月 19 日。

注 5、本公司与公司子公司长融置业有限公司、九龙仓中国地产发展(0004)有限公司、趣历有限公司、九龙仓集团有限公司共同签署《合资协议》，长融置业有限公司通过增资 1 港币的方式取得趣历有限公司 50% 股权，长融置业有限公司按约定于 2018 年 10 月 31 日支付了股权增资款 1 港币。根据协议约定，本次股权收购的合并日为 2018 年 10 月 31 日。

注 6、本公司之子公司广州华枫投资有限公司于 2018 年 11 月与深圳市盛明瑞投资发展有限公司签订《项目合作协议》，广州华枫投资有限公司通过增资 27,500.00 万元的方式取得清远市鹏翔房地产开发有限公司 50% 股权，清远市鹏翔房地产开发有限公司于 2018 年 11 月 19 日修改了公司章程并完成了工商登记变更手续，本公司已按约定于 2018 年 11 月 22 日支付了首期股权增资款 15,000.00 万元。根据规定，本次股权收购的合并日为 2018 年 11 月 22 日。

注 7、本公司之子公司上海铎铎置业有限公司 2018 年 12 月通过北京产权交易所公开市场摘牌方式取得中信正业（上海）投资发展有限公司（以下简称中信正业公司） 95% 股权，竞拍的股权收购价格为 11,050.00 万元。中信正业公司于 2018 年 12 月 27 日修改了公司章程，本公司已于 2018 年 12 月 25 日支付了全部股权转让款并已实际行使控制权。根据规定，本次股权收购的合并日为 2018 年 12 月 27 日。

注 8、本公司之子公司武汉华灏房地产开发有限公司、鄂州华泓钜晟房地产开发有限公司（本期新设子公司，以下简称鄂州华泓钜晟）与华润置地（北京）股份有限公司、湖北广家洲投资有限公司、武汉润置房地产开发有限公司签订《股权及债权转让协议》，协议约定华润置地（北京）股份有限公司将其于 2018 年 9 月 3 日通过武汉光谷联合产权交易所中标的湖北广家洲投资有限公司 100% 股权及其三家全资子公司 121,101.01 万元债权转让给鄂州华泓钜晟，转让价款参考原中标价 251,125.23 万元加上相关交易费、印花税、中介审计评估费等，经各方协商转让价款合计为 2,518,843,922.60 元，其中股权交易价款 1,307,833,912.23 元，其余为债权交易价款。湖北广家洲投资有限公司于 2018 年 12 月 14 日修改了公司章程并完成了工商登记变更手续，本公司已于 2018 年 12 月支付了全部股权转让款。根据规定，本次股权收购的合并日为 2018 年 12 月 14 日。

注 9、本公司之子公司 HUA GUANG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED 以 1 美元价格收购 Infinity Equity Management Company Limited 所持 GUANG YU GLOBAL INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED 100% 股权认缴权，股权转让完成日为 2018 年 9 月 5 日，本次股权收购的合并日为 2018 年 9 月 5 日。

2. 合并成本及商誉

| 合并成本 | 盘锦锦闾房地产开发 有限公司 | 大连万腾置业有限公 司 | 上海高都置业有限公 司 |
|---------------------------------|-------------------|----------------|----------------|
| 现金 | | 500,000,000.00 | 181,800,000.00 |
| 非现金资产的公允价值 | 229,048,544.55 | | |
| 发行或承担的债务的公允价值 | | | |
| 其他 | | | |
| 合并成本合计 | 229,048,544.55 | 500,000,000.00 | 181,800,000.00 |
| 减：取得的可辨认净资产公允价值 份额 | 229,048,544.55 | 500,000,000.00 | 181,800,000.00 |
| 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 | | | |

续：

| 合并成本 | 天津隆顺金安房地产 信息咨询有限责任公 司 | 趣历有限公司 | 清远市鹏翔房地产开 发有限公司 |
|---------------------------------|-----------------------------|--------|--------------------|
| 现金 | 10,200,000.00 | 1 港币 | 150,000,000.00 |
| 非现金资产的公允价值 | | | |
| 发行或承担的债务的公允价值 | | | |
| 其他 | | | |
| 合并成本合计 | 10,200,000.00 | 1 港币 | 150,000,000.00 |
| 减：取得的可辨认净资产公允价值 份额 | 10,200,000.00 | 1 港币 | 150,000,000.00 |
| 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 | | | |

续：

| 合并成本 | 中信正业（上海）投 资发展有限公司 | 湖北广家洲投资有限 公司 | GUANG YU GLOBAL INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED |
|---------------------------------|----------------------|------------------|---|
| 现金 | 110,500,000.00 | 653,519,981.86 | 1 美元 |
| 非现金资产的公允价值 | | | |
| 发行或承担的债务的公允价值 | | 654,313,930.37 | |
| 其他 | | | |
| 合并成本合计 | 110,500,000.00 | 1,307,833,912.23 | 1 美元 |
| 减：取得的可辨认净资产公允价值 份额 | 110,500,000.00 | 1,307,833,912.23 | 1 美元 |
| 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

| 项目 | 盘锦锦闾房地产开发有限公司 | | 大连万腾置业有限公司 | |
|----------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| | 购买日公允价值 | 购买日账面价值 | 购买日公允价值 | 购买日账面价值 |
| 资产： | 229,948,544.55 | 229,833,121.90 | 2,007,999,393.39 | 2,005,998,724.26 |
| 其中：货币资金 | 781,504.70 | 781,504.70 | 1,507,150.02 | 1,507,150.02 |
| 存货 | 218,256,893.65 | 218,141,471.00 | 1,968,875,424.27 | 1,966,874,755.14 |
| 预付账款 | | | 21,818,985.00 | 21,818,985.00 |
| 其他流动资产 | 10,907,582.10 | 10,907,582.10 | 15,130,944.39 | 15,130,944.39 |
| 非流动资产 | 2,564.10 | 2,564.10 | 666,889.71 | 666,889.71 |
| 减：负债 | 900,000.00 | 900,000.00 | 1,007,999,393.39 | 1,007,999,393.39 |
| 其中：应付账款 | | | 168,873,936.51 | 168,873,936.51 |
| 其他应付款 | 900,000.00 | 900,000.00 | 839,125,456.88 | 839,125,456.88 |
| 净资产 | 229,048,544.55 | 228,933,121.90 | 1,000,000,000.00 | 997,999,330.87 |
| 减：少数股东权益 | | | 500,000,000.00 | 498,999,665.44 |
| 取得的净资产 | 229,048,544.55 | 228,933,121.90 | 500,000,000.00 | 498,999,665.43 |

续表 1：

| 项目 | 上海高都置业有限公司 | | 天津隆顺金安房地产信息咨询有限责任公司 | |
|----------|----------------|----------------|---------------------|---------------|
| | 购买日公允价值 | 购买日账面价值 | 购买日公允价值 | 购买日账面价值 |
| 资产： | 575,716,400.00 | 575,706,599.78 | 30,001,000.00 | 30,000,599.98 |
| 其中：货币资金 | 575,703,335.03 | 575,703,335.03 | 30,000,483.62 | 30,000,483.62 |
| 存货 | | | | |
| 非流动资产 | 13,064.97 | 3,264.75 | 516.38 | 116.36 |
| 减：负债 | 16,400.00 | 16,400.00 | 1,000.00 | 1,000.00 |
| 其中：其他应付款 | 16,400.00 | 16,400.00 | 1,000.00 | 1,000.00 |
| 净资产 | 575,700,000.00 | 575,690,199.78 | 30,000,000.00 | 29,999,599.98 |
| 减：少数股东权益 | 393,900,000.00 | 393,893,294.69 | 19,800,000.00 | 19,799,735.99 |
| 取得的净资产 | 181,800,000.00 | 181,796,905.09 | 10,200,000.00 | 10,199,863.99 |

续表 2：

| 项目 | 趣历有限公司 | | 清远市鹏翔房地产开发有限公司 | |
|---------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| | 购买日公允价值 | 购买日账面价值 | 购买日公允价值 | 购买日账面价值 |
| 资产： | 1,779,861,121.71 | 1,779,859,568.21 | 838,200,000.00 | 838,200,000.00 |
| 其中：货币资金 | 1,018.21 | 1,018.21 | 300,000,000.00 | 300,000,000.00 |
| 预付账款 | 1,779,858,550.00 | 1,779,858,550.00 | | |
| 存货 | | | 538,200,000.00 | 538,200,000.00 |
| 非流动资产 | 1,553.50 | | | |
| 减：负债 | 1,779,861,119.93 | 1,779,861,119.93 | 538,200,000.00 | 538,200,000.00 |

| 项目 | 趣历有限公司 | | 清远市鹏翔房地产开发有限公司 | |
|----------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| | 购买日公允价值 | 购买日账面价值 | 购买日公允价值 | 购买日账面价值 |
| 其中：应付账款 | | | 376,800,000.00 | 376,800,000.00 |
| 其他应付款 | 1,779,861,119.93 | 1,779,861,119.93 | 161,400,000.00 | 161,400,000.00 |
| 净资产 | 1.78 | -1,551.72 | 300,000,000.00 | 300,000,000.00 |
| 减：少数股东权益 | 0.89 | -775.86 | 150,000,000.00 | 150,000,000.00 |
| 取得的净资产 | 0.89 | -775.86 | 150,000,000.00 | 150,000,000.00 |

续表 3:

| 项目 | 中信正业（上海）投资发展有限公司 | | 湖北广家洲投资有限公司 | |
|----------|------------------|----------------|------------------|------------------|
| | 购买日公允价值 | 购买日账面价值 | 购买日公允价值 | 购买日账面价值 |
| 资产： | 170,185,677.77 | 132,223,142.32 | 2,559,947,791.87 | 1,258,926,981.10 |
| 其中：货币资金 | 2,299,138.50 | 2,299,138.50 | 37,289,107.93 | 37,289,107.93 |
| 存货 | | | 2,520,774,233.90 | 1,219,753,423.13 |
| 预付账款 | 70,558.12 | 70,558.12 | | |
| 其他应收款 | 151,446.37 | 151,446.37 | 840,784.10 | 840,784.10 |
| 长期股权投资 | 167,279,993.13 | 129,317,457.68 | | |
| 固定资产 | 380,320.92 | 380,320.92 | 143,336.20 | 143,336.20 |
| 无形资产 | | | 6,338.22 | 6,338.22 |
| 递延所得税资产 | 4,220.73 | 4,220.73 | 893,991.52 | 893,991.52 |
| 减：负债 | 53,869,888.30 | 53,869,888.30 | 1,252,113,879.64 | 1,252,113,879.64 |
| 其中：其他应付款 | 51,429,559.33 | 51,429,559.33 | 1,251,575,318.23 | 1,251,575,318.23 |
| 应付职工薪酬 | 2,357,486.81 | 2,357,486.81 | | |
| 应交税费 | 82,842.16 | 82,842.16 | 538,561.41 | 538,561.41 |
| 净资产 | 116,315,789.47 | 78,353,254.02 | 1,307,833,912.23 | 6,813,101.46 |
| 减：少数股东权益 | 5,815,789.47 | 3,917,662.70 | | |
| 取得的净资产 | 110,500,000.00 | 74,435,591.32 | 1,307,833,912.23 | 6,813,101.46 |

续表 4:

| 项目 | GUANG YU GLOBAL INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED | |
|----------|---|------------|
| | 购买日公允价值 | 购买日账面价值 |
| 资产： | | |
| 减：负债 | 53,796.69 | 53,796.69 |
| 其中：其他应付款 | 53,796.69 | 53,796.69 |
| 净资产 | -53,796.69 | -53,796.69 |
| 减：少数股东权益 | | |
| 取得的净资产 | -53,796.69 | -53,796.69 |

4. 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

(1) 本公司之子公司沈阳华纳置业有限公司于 2018 年 2 月通过股权收购的方式取得盘锦锦闾房地产开发有限公司 100% 的股权，以收购基准日评估报告评定价值为基础确认可辨认资产、负债的公允价值。

(2) 公司本期以股权增资（收购）的方式取得大连万腾公司、上海高都置业有限公司、天津隆顺金安房地产信息咨询有限责任公司、趣历有限公司、清远市鹏翔房地产开发有限公司等控制权，由于上述新取得子公司成立时间较短，本公司取得其股权的目的是合作开发所属公司土地项目，土地项目取得时间较短且尚未进行实质开发。因此以资产、负债的账面价值为基础确认可辨认资产、负债的公允价值。

(3) 本公司之子公司上海铎铎置业有限公司于 2018 年 12 月通过通过北京产权交易所所以竞拍的方式取得中信正业公司 95% 股权，以评估报告评定价值为基础确认可辨认资产、负债的公允价值。

(4) 本公司之子公司鄂州华泓钜晟房地产开发有限公司于 2018 年 12 月通过股权收购方式取得湖北广家洲投资有限公司 100% 股权，以股权收购价为基础确认可辨认资产、负债的公允价值。鄂州华泓钜晟房地产开发有限公司收购湖北广家洲投资有限公司股权的商业实质是购买其拥有的拟开发土地。

(5) 本公司之子公司 HUA GUANG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED 于 2018 年 9 月通过收购股权认缴权方式取得 GUANG YU GLOBAL INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED 100% 股权，由于 GUANG YU GLOBAL INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED 尚未开展实质经营业务，账面资产负债金额较小。因此以 GUANG YU GLOBAL INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED 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。

(二) 同一控制下企业合并

1. 本期发生的同一控制下企业合并

| 被合并方名称 | 企业合并中取得的权益比例(%) | 合并日 | 合并当期期初至合并日被合并方的收入 | 合并当期期初至合并日被合并方的净利润 | 比较期间被合并方的收入 | 比较期间被合并方的净利润 | 备注 |
|-------------|-----------------|------------------|-------------------|--------------------|---------------|--------------|----|
| 珠海容闾国际幼稚园 | 100.00 | 2018 年 5 月 31 日 | 27,969,384.43 | 5,150,940.32 | 32,643,972.49 | 4,440,910.83 | |
| 珠海十字门城建有限公司 | 50.00 | 2018 年 12 月 25 日 | 2,255,055.72 | -16,397,372.23 | 1,334,682.05 | 9,020,674.44 | |

(1) 交易构成同一控制下企业合并的依据及合并日确定依据说明

注 1：珠海容闾国际幼稚园（以下简称容闾幼稚园）包含其持有的全资子公司珠海斗门容闾国际幼稚园。2018 年 5 月 31 日，本公司之子公司珠海华发华育投资有限公司与珠海华发教育产业投资控股有限公司（以下简称华发教育产业公司）签订《出资转让协议》，受让容闾幼稚园 100% 产权及办学权。本次股权收购以中瑞世联资产评估（北京）有限公司出具

的中瑞评报字[2018]第 000124 号《资产评估报告书》确认的容闳幼稚园截至 2017 年 10 月 31 日的所有者权益为基础，确定股权转让价格为 5,623 万元，股权转让价款于 2018 年 5 月 31 日支付。本公司与华发教育产业公司、容闳幼稚园均系珠海华发集团有限公司下属子公司，因此本次股权收购构成同一控制下企业合并。

注 2：珠海十字门城建有限公司（以下简称十字门城建）包含其持股 55%的子公司珠海市海润房地产开发有限公司。十字门城建原为珠海十字门中央商务区建设控股有限公司全资子公司。本公司全资子公司珠海华亿投资有限公司（以下简称“珠海华亿”）于 2018 年 12 月 12 日通过广东联合产权交易中心以人民币 351,498.00 万元成功竞得十字门城建挂牌的 50.00%股权。本公司已按约定于 2018 年 12 月 25 日支付了首期增资款 176,000.00 万元。本公司与珠海十字门中央商务区建设控股有限公司、十字门城建均系珠海华发集团有限公司下属子公司，因此本次股权收购构成同一控制下企业合并。

2. 合并成本

| 合并成本 | 珠海容闳国际幼稚园 | 珠海十字门城建有限公司 |
|--------|---------------|------------------|
| 现金 | 56,230,000.00 | 3,514,980,000.00 |
| 合并成本合计 | 56,230,000.00 | 3,514,980,000.00 |

3. 合并日被合并方的资产、负债的账面价值

| 项目 | 珠海容闳国际幼稚园 | | 珠海十字门城建有限公司 | |
|---------|---------------|---------------|------------------|------------------|
| | 合并日 | 上期期末 | 合并日 | 上期期末 |
| 资产： | 38,089,489.01 | 46,677,826.90 | 7,025,383,515.04 | 2,587,285,122.80 |
| 货币资金 | 17,537,867.51 | 31,158,883.65 | 959,512,174.60 | 415,572,964.04 |
| 预付账款 | | 11,444.66 | | |
| 其他应收款 | 8,410,322.11 | 2,875,810.19 | 3,527,579,293.67 | 4,241,076.88 |
| 存货 | | | 2,484,014,315.50 | 2,165,993,893.34 |
| 其他流动资产 | 767,875.10 | 600,622.41 | 49,849,149.31 | 1,173,098.04 |
| 固定资产 | 3,429,151.81 | 3,696,849.56 | 168,721.46 | 225,542.12 |
| 长期待摊费用 | 7,797,814.98 | 8,285,569.08 | | |
| 递延所得税资产 | 146,457.50 | 48,647.35 | 4,259,860.50 | 78,548.38 |
| 负债： | 25,822,283.34 | 39,561,531.55 | 944,026,385.42 | 4,510,620.95 |
| 应付账款 | | | 1,217,927.00 | |
| 预收账款 | 19,180,207.00 | 26,966,505.21 | 436,707,717.61 | |
| 应付职工薪酬 | 2,224,743.75 | 7,000,551.02 | 1,834,593.77 | 1,208,571.53 |
| 应交税费 | 159,358.39 | 139,682.31 | 445,080.31 | 2,372,876.92 |
| 其他应付款 | 2,256,014.20 | 3,452,833.01 | 3,821,066.73 | 929,172.50 |
| 长期借款 | | | 500,000,000.00 | |

| 项目 | 珠海容闯国际幼稚园 | | 珠海十字门城建有限公司 | |
|----------|---------------|--------------|------------------|------------------|
| | 合并日 | 上期期末 | 合并日 | 上期期末 |
| 递延收益 | 2,001,960.00 | 2,001,960.00 | | |
| 净资产 | 12,267,205.67 | 7,116,295.35 | 6,081,357,129.62 | 2,582,774,501.85 |
| 减：少数股东权益 | | | 3,616,872,379.19 | 1,870,438,070.02 |
| 取得的净资产 | 12,267,205.67 | 7,116,295.35 | 2,464,484,750.43 | 712,336,431.83 |

(三) 处置子公司

1. 单次处置对子公司投资并丧失控制权

| 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 |
|--------------|------------|------------|--------|-----------------|--------------|------------------------------------|
| 深圳华发丽港实业有限公司 | 340,000.00 | 34% | 协议转让 | 2018 年 11 月 1 日 | 工商变更日 | 331.72 |

续：

| 子公司名称 | 丧失控制权之日剩余股权的比例 (%) | 丧失控制权之日剩余股权的账面价值 | 丧失控制权之日剩余股权的公允价值 | 按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失 | 丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设 | 与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额 |
|--------------|--------------------|------------------|------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 深圳华发丽港实业有限公司 | | | | | | |

(四) 其他原因的合并范围变动

1. 本公司之全资子公司成都华发投资有限公司已于 2018 年 3 月 5 日完成清算注销。
2. 本公司下属全资子公司珠海华焯装饰设计工程有限公司已于 2018 年 10 月 23 日完成税务登记证的清算注销，于 2019 年 1 月 4 日完成工商营业执照注销登记。
3. 本公司之全资子公司江门市华钜置业有限公司已于 2018 年 10 月完成清算注销。上述三家已注销子公司不再纳入合并财务报表范围。
4. 其他原因导致合并范围变动的情况详见附注二、2 所述。

八、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

| 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 (%) | | 取得方式 |
|------------------|-------|-----|-------|----------|------|------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 1、中山市华发房地产开发有限公司 | 中山市 | 中山市 | 房地产开发 | 98.42 | 1.58 | 设立 |

| 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 | |
| 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 | 90.00 | 10.00 | 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 | 80.00 | 20.00 | 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 | 90.00 | 10.00 | 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 | 90.00 | 10.00 | 设立 |
| 6、珠海华发文化传播有限 公司 | 珠海市 | 珠海市 | 广告 | 70.00 | 30.00 | 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 | 50.00 | 50.00 | 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 | 69.57 | 30.43 | 设立 |
| 10、珠海华福商贸发展有限 公司*1 | 珠海市 | 珠海市 | 房地产 开发 | | 100.00 | 设立 |
| 11、珠海华耀商贸发展有限 公司 | 珠海市 | 珠海市 | 房地产 开发 | | 100.00 | 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 | 49.00 | 51.00 | 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 | | 100.00 | 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 | | 100.00 | 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 | 100.00 | | 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 | 71.98 | 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 | 90.00 | 10.00 | 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 | | 100.00 | 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 | | 100.00 | 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 | 100.00 | | 设立 |

| 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 | |
| 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 | 98.90 | 1.10 | 设立 |
| 22、沈阳华纳置业有限公司 | 沈阳市 | 沈阳市 | 房地产开发 | 100.00 | | 设立 |
| 23、沈阳华耀置业有限公司 | 沈阳市 | 沈阳市 | 房地产开发 | 100.00 | | 设立 |
| 24、武汉华发置业有限公司 | 武汉市 | 武汉市 | 房地产开发 | 100.00 | | 设立 |
| 25、大连华枫房地产开发有限公司 | 大连市 | 大连市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 26、沈阳华远置业有限公司 | 沈阳市 | 沈阳市 | 房地产开发 | 100.00 | | 设立 |
| 27、沈阳华荣置业有限公司 | 沈阳市 | 沈阳市 | 房地产开发 | 100.00 | | 设立 |
| 28、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 | 100.00 | | 设立 |
| 29、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 | 100.00 | | 设立 |
| 30、沈阳华畅置业有限公司 | 沈阳市 | 沈阳市 | 房地产开发 | 100.00 | | 设立 |
| 31、沈阳华博置业有限公司 | 沈阳市 | 沈阳市 | 房地产开发 | 100.00 | | 设立 |
| 32、沈阳华灏置业有限公司 | 沈阳市 | 沈阳市 | 房地产开发 | 66.00 | 34.00 | 设立 |
| 33、沈阳华壤置业有限公司 | 沈阳市 | 沈阳市 | 房地产开发 | 100.00 | | 设立 |
| 34、珠海华发房地产代理有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 物业代理 | | 100.00 | 设立 |
| 35、珠海华发文化俱乐部 | 珠海市 | 珠海市 | 文体活动 | 100.00 | | 设立 |
| 36、广州华枫投资有限公司 | 广州市 | 广州市 | 房地产开发 | 46.64 | 53.36 | 设立 |
| 37、珠海华亿投资有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 房地产投资、经营 | 89.31 | 10.69 | 设立 |
| 38、珠海铎国商贸有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 批发、零售 | 49.00 | 51.00 | 设立 |

| 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 | |
| 39、华发实业(香港)有限公司 | 香港 | 香港 | 地产贸易 | 100.00 | | 设立 |
| 40、广西华明投资有限公司 | 南宁市 | 南宁市 | 房地产开发 | 100.00 | | 设立 |
| 41、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 |
| 42、北京铎富永盛投资有限公司 | 北京市 | 北京市 | 房地产开发 | 20.00 | 80.00 | 设立 |
| 43、珠海华发商都商业经营有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 物业管理 | | 100.00 | 设立 |
| 44、珠海华商百货有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 批发、零售 | | 100.00 | 设立 |
| 45、广州华荣房地产开发有限公司 | 广州市 | 广州市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 46、广州华昊房地产开发有限公司 | 广州市 | 广州市 | 房地产开发 | 20.17 | 79.83 | 设立 |
| 47、广州华晟房地产开发有限公司 | 广州市 | 广州市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 48、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 | | 99.00 | 设立 |
| 49、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 | | 99.00 | 设立 |
| 50、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 | 89.80 | 10.20 | 设立 |
| 51、珠海华发置业发展有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 房地产开发 | 80.00 | 20.00 | 设立 |
| 52、珠海华发软件有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 房地产开发 | | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 53、珠海华发企业管理有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 房地产开发 | 4.00 | 96.00 | 同一控制下企业合并 |
| 54、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 |
| 55、珠海铎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 |
| 56、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 | 100.00 | | 非同一控制下企业合并 |
| 57、珠海华郡房产开发有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 房地产开发 | 100.00 | | 非同一控制下企业合并 |

| 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 | |
| 58、包头市名流置业有限责任公司 | 包头市 | 包头市 | 房地产开发 | | 100.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 59、珠海市永宏基商贸有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 房地产开发 | 100.00 | | 非同一控制下企业合并 |
| 60、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 | 98.97 | 1.03 | 非同一控制下企业合并 |
| 61、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 | | 100.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 62、大连华藤房地产开发有限公司 | 大连市 | 大连市 | 房地产开发 | 80.00 | 20.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 63、珠海华明科技发展有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 综合 | 100.00 | | 非同一控制下企业合并 |
| 64、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 | 100.00 | | 非同一控制下企业合并 |
| 65、大连华坤房地产开发有限公司 | 大连市 | 大连市 | 房地产开发 | 80.00 | | 非同一控制下企业合并 |
| 66、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 |
| 67、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 |
| 68、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 | | 100.00 | 设立 |
| 69、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 | 49.00 | 51.00 | 设立 |
| 70、广州华创房地产开发有限公司 | 广州市 | 广州市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 71、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 | 100.00 | | 设立 |
| 72、武汉华耀房地产开发有限公司 | 武汉市 | 武汉市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 73、上海铎发创盛置业有限公司 | 上海市 | 上海市 | 房地产开发 | 100.00 | | 设立 |
| 74、铎创置业(澳门)一人有限公司 | 澳门 | 澳门 | 地产贸易 | | 100.00 | 设立 |
| 75、天津华发置业有限公司 | 天津市 | 天津市 | 房地产开发 | | 95.70 | 设立 |

| 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 | |
| 76、珠海市中泰投资有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 房地产开发 | 90.00 | | 非同一控制下企业合并 |
| 77、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 | 100.00 | | 设立 |
| 78、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 | | 100.00 | 设立 |
| 79、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 | | 100.00 | 设立 |
| 80、珠海华发景龙建设有限公司 *2 | 珠海市 | 珠海市 | 建筑工程、室内外装饰及设计 | 50.00 | | 设立 |
| 81、珠海华海置业有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 房地产开发经营 | | 51.00 | 设立 |
| 82、珠海华发商业经营管理有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 商业项目咨询、运营管理 | 100.00 | | 设立 |
| 83、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 | | 100.00 | 设立 |
| 84、珠海华顺置业发展有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 85、珠海华炜投资发展有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 86、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 | | 100.00 | 设立 |
| 87、珠海华欣投资发展有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 88、珠海华浩置业发展有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 89、华发实业(美国)有限公司 | 美国 | 美国 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |

| 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 | |
| 90、华发世纪有限公司 | 美国 | 美国 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 91、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 | | 71.00 | 设立 |
| 92、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 | | 100.00 | 设立 |
| 93、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 | | 100.00 | 设立 |
| 94、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 | | 100.00 | 设立 |
| 95、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 | | 100.00 | 设立 |
| 96、铎发置业(澳门)有限公司 | 澳门 | 澳门 | 地产贸易 | 90.00 | 10.00 | 设立 |
| 97、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 | | 100.00 | 设立 |
| 98、上海华泓尚隆房地产开发有限公司 | 上海市 | 上海市 | 房地产开发 | | 50.00 | 设立 |
| 99、珠海安迎投资有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 100、珠海华发阅潮文化有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 文化产业 | | 100.00 | 设立 |
| 101、珠海华发城市更新投资控股有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 房地产投资、城市更新管理咨询 | 100.00 | | 设立 |
| 102、珠海华熠房产开发有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 103、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 | | 100.00 | 设立 |
| 104、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 |
| 105、苏州铎福创盛置业有限公司 | 苏州市 | 苏州市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 106、苏州铎顺置业有限公司 | 苏州市 | 苏州市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 107、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 | | 51.00 | 设立 |

| 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 | |
| 108、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 | | 50.00 | 设立 |
| 109、南京铎顺房地产开发有限公司 | 南京市 | 南京市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 110、杭州铎泓置业有限公司 | 杭州市 | 杭州市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 111、珠海华发中磊置业有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 房地产开发 | | 51.00 | 设立 |
| 112、珠海华发华宜投资控股有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 项目投资 | 100.00 | | 设立 |
| 113、珠海华发华育投资有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 教育项目投资 | | 100.00 | 设立 |
| 114、珠海华迎投资有限公司 *1 | 珠海市 | 珠海市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 115、珠海高新区容闳幼儿园 | 珠海市 | 珠海市 | 教育 | | 100.00 | 设立 |
| 116、上海铎宝置业有限公司 | 上海市 | 上海市 | 房地产开发 | | 50.00 | 设立 |
| 117、北京星泰通府置业有限公司 *1 | 北京市 | 北京市 | 房地产开发 | | 51.00 | 设立 |
| 118、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 | | 100.00 | 设立 |
| 119、苏州铎利置业有限公司 | 苏州市 | 苏州市 | 房地产开发、经营 | | 100.00 | 设立 |
| 120、珠海华瑞投资有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 房地产开发 | | 92.00 | 设立 |
| 121、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 | | 100.00 | 设立 |
| 122、华发置地(香港)有限公司 | 香港 | 香港 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 123、Palo Alto Properties Investment,LLC | 美国 | 美国 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 124、珠海华翰投资有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |

| 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 | |
| 125、华发实业(美国东部)有限公司 | 美国 | 美国 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 126、北京华发置业有限公司 | 北京市 | 北京市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 127、深圳华发鹏泰投资有限公司 | 深圳市 | 深圳市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 128、佛山华枫房地产开发有限公司 | 佛山市 | 佛山市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 129、HUA GUANG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 项目投资 | | 100.00 | 设立 |
| 130、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 | | 50.00 | 设立 |
| 131、WAH CHI COMMERCIAL INVESTMENT HOLDINGS LIMITED | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 项目投资 | | 100.00 | 设立 |
| 132、WAH CHI REAL ESTATE AGENCY LIMITED | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 地产代理 | | 100.00 | 设立 |
| 133、WAH CHI CONSTRUCTION DESIGN CONSULTANCY LIMITED | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 建筑设计 | | 100.00 | 设立 |
| 134、WAH HING INVESTMENT HOLDINGS LIMITED | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 135、华发地产代理(香港)有限公司 | 香港 | 香港 | 地产代理 | | 100.00 | 设立 |
| 136、华发建筑设计咨询(香港)有限公司 | 香港 | 香港 | 建筑设计 | | 100.00 | 设立 |
| 137、武汉华铄房地产开发有限公司 | 武汉市 | 武汉市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 138、武汉华璟房地产开发有限公司 | 武汉市 | 武汉市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 139、WAH LUNG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 项目投资 | | 100.00 | 设立 |
| 140、上海铎曦房地产开发有限公司 | 上海市 | 上海市 | 房地产开发 | | 50.00 | 设立 |

| 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 | |
| 141、华隆置地(香港)有限公司 | 香港 | 香港 | - | | 100.00 | 设立 |
| 142、南京华铎房地产开发有限公司 | 南京市 | 南京市 | 房地产开发 | | 50.00 | 设立 |
| 143、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 | | 50.00 | 设立 |
| 144、上海铔璟置业有限公司 | 上海市 | 上海市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 145、珠海华薇投资有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 项目投资 | | 100.00 | 设立 |
| 146、华发英飞(香港)投资有限公司 | 香港 | 香港 | - | | 80.00 | 设立 |
| 147、珠海华以建设有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 房地产开发 | | 80.00 | 设立 |
| 148、珠海铔智地产代理有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 房地产咨询 | | 100.00 | 设立 |
| 149、珠海华嘉房产开发有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 150、珠海市香洲区容闳水岸幼儿园 | 珠海市 | 珠海市 | 学前教育 | | 100.00 | 设立 |
| 151、珠海华和建设有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 房地产开发、经营 | | 80.00 | 设立 |
| 152、南宁市青秀区容闳幼儿园 | 南宁市 | 南宁市 | 学前教育 | | 100.00 | 设立 |
| 153、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 | | 100.00 | 设立 |
| 154、珠海华发西部置业有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 物业租赁、管理 | | 100.00 | 设立 |
| 155、珠海市香洲区容闳山庄幼儿园 | 珠海市 | 珠海市 | 学前教育 | | 100.00 | 设立 |
| 156、上海铔昭置业有限公司 | 上海市 | 上海市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 157、嘉兴新锦置业有限公司 | 嘉兴市 | 嘉兴市 | 房地产开发 | | 34.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 158、武汉华禾置业有限公司 | 武汉市 | 武汉市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |

| 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 | |
| 159、珠海铧隆建筑设计咨询有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 建筑设计 | | 100.00 | 设立 |
| 160、杭州华枫锦岚置业有限公司 | 杭州市 | 杭州市 | 房地产开发 | | 100.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 161、太仓禾发房地产开发有限公司*1 | 太仓市 | 太仓市 | 房地产开发 | | 49.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 162、杭州华枫锦轩置业有限公司 | 杭州市 | 杭州市 | 房地产开发 | | 100.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 163、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 | | 80.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 164、珠海华景房地产开发有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 165、珠海华慧商业管理有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 166、中山市华腾置业有限公司 | 中山市 | 中山市 | 房地产开发 | 100.00 | | 设立 |
| 167、中山市华迪置业有限公司 | 中山市 | 中山市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 168、武汉华发鸿业房地产开发有限公司 | 武汉市 | 武汉市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 169、武汉华中投地产开发有限公司 | 武汉市 | 武汉市 | 房地产开发 | | 50.49 | 设立 |
| 170、武汉华启房地产开发有限公司 | 武汉市 | 武汉市 | 房地产开发 | | 50.49 | 设立 |
| 171、武汉华璋房地产开发有限公司 | 武汉市 | 武汉市 | 房地产开发 | | 50.00 | 设立 |
| 172、武汉华发城市开发投资有限公司 | 武汉市 | 武汉市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 173、武汉华怡城房地产开发有限公司 | 武汉市 | 武汉市 | 房地产开发 | | 50.49 | 设立 |
| 174、无锡华郡房地产开发有限公司*1 | 无锡市 | 无锡市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 175、沈阳华藤房地产营销策划有限公司 | 沈阳市 | 沈阳市 | 房地产营销、策划 | | 100.00 | 设立 |
| 176、珠海华发房地产营销策划有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 房地产营销、策划 | | 100.00 | 设立 |

| 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 | |
| 177、大连华发首府置业代理有限公司 | 大连市 | 大连市 | 房地产经纪服务 | | 100.00 | 设立 |
| 178、智锐策划有限公司 | 香港 | 香港 | 策划 | | 100.00 | 设立 |
| 179、智诚测量行有限公司 | 香港 | 香港 | 策划 | | 100.00 | 设立 |
| 180、长创置业有限公司 | 香港 | 香港 | 地产投资 | | 100.00 | 设立 |
| 181、长昌置业有限公司 | 香港 | 香港 | 地产投资 | | 100.00 | 设立 |
| 182、长冕置业有限公司 | 香港 | 香港 | 地产投资 | | 100.00 | 设立 |
| 183、长融置业有限公司 | 香港 | 香港 | 地产投资 | | 100.00 | 设立 |
| 184、CHEUNG SING INVESTMENT HOLDINGS LIMITED | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资控股 | | 100.00 | 设立 |
| 185、CHEUNG CHONG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资控股 | | 100.00 | 设立 |
| 186、CHEUNG CHEONG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资控股 | | 100.00 | 设立 |
| 187、CHEUNG MIN INVESTMENT HOLDINGS LIMITED | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资控股 | | 100.00 | 设立 |
| 188、CHEUNG YUNG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资控股 | | 100.00 | 设立 |
| 189、盘锦锦闾房地产开发有限公司 | 盘锦市 | 盘锦市 | 房地产开发 | | 100.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 190、青岛华发投资有限公司 | 青岛市 | 青岛市 | 房地产开发 | 100.00 | | 设立 |
| 191、中山市华畅置业有限公司 | 中山市 | 中山市 | 房地产开发 | | 65.00 | 设立 |
| 192、珠海华发优生活物业运营管理有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 物业租赁管理 | | 100.00 | 设立 |
| 193、广州华发城市更新投资有限公司 | 广州市 | 广州市 | 城市更新管理咨询 | | 100.00 | 设立 |

| 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 | |
| 194、中山市沙溪容闳幼儿园 | 中山市 | 中山市 | 教育 | | 100.00 | 设立 |
| 195、武汉华发铂睿房地产开发有限公司 | 武汉市 | 武汉市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 196、武汉华崇房地产开发有限公司 | 武汉市 | 武汉市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 197、武汉华发毓城房地产开发有限公司 | 武汉市 | 武汉市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 198、武汉华灏房地产开发有限公司 | 武汉市 | 武汉市 | 房地产开发 | | 60.00 | 设立 |
| 199、武汉华发越鸿房地产开发有限公司 | 武汉市 | 武汉市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 200、武汉华颖房地产开发有限公司 | 武汉市 | 武汉市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 201、珠海容闳国际幼稚园 | 珠海市 | 珠海市 | 教育 | | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 202、珠海斗门容闳国际幼稚园 | 斗门市 | 斗门市 | 教育 | | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 203、广州华发实业发展有限公司 | 广州市 | 广州市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 204、青岛华昂置业有限公司 | 青岛市 | 青岛市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 205、珠海华发资产管理有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 资产管理 | | 100.00 | 设立 |
| 206、湛江华发房地产开发有限公司 | 湛江市 | 湛江市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 207、包头市华发和悦房地产开发有限公司 | 包头市 | 包头市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 208、包头市华发悦和房地产开发有限公司 | 包头市 | 包头市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 209、长辉投资控股有限公司 | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资控股 | | 100.00 | 设立 |
| 210、中山市华越宏轩置业发展有限公司 | 中山市 | 中山市 | 房地产开发 | | 51.00 | 设立 |
| 211、上海铨琮置业有限公司 | 上海市 | 上海市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 212、上海铨宽置业有限公司 | 上海市 | 上海市 | 房地产开发 | | 96.00 | 设立 |

| 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 | |
| 213、上海铨兹置业有限公司 | 上海市 | 上海市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 214、上海铨铍置业有限公司 | 上海市 | 上海市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 215、上海铨铈置业有限公司 | 上海市 | 上海市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 216、长泓投资控股有限公司 | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资控股 | | 100.00 | 设立 |
| 217、上海高都置业有限公司 | 上海市 | 上海市 | 房地产开发 | | 31.58 | 非同一控制下企业合并 |
| 218、温州京都城房地产开发有限公司 | 温州市 | 温州市 | 房地产开发 | | 30.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 219、天津隆顺金安房地产信息咨询有限责任公司 | 天津市 | 天津市 | 房地产开发 | | 34.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 220、天津金耀置业有限公司 | 天津市 | 天津市 | 房地产开发 | | 34.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 221、珠海华菁教育服务有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 教育开发、教育服务 | | 100.00 | 设立 |
| 222、珠海华智教育服务有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 教育开发、教育服务 | | 100.00 | 设立 |
| 223、珠海华健房地产开发有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 224、广州华耀房地产开发有限公司 | 广州市 | 广州市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 225、武汉华中盛房地产开发有限公司 | 武汉市 | 武汉市 | 房地产开发 | | 60.00 | 设立 |
| 226、中山市华志富晟房地产开发有限公司 | 中山市 | 中山市 | 房地产开发 | | 51.00 | 设立 |
| 227、珠海华发正方城市更新开发有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 房地产开发 | | 32.50 | 设立 |
| 228、珠海华发华弘教育有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 教育信息咨询 | | 100.00 | 设立 |
| 229、广州华藤房地产开发有限公司 | 广州市 | 广州市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |

| 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 | |
| 230、威海华发商业经营管理有限公司 | 威海市 | 威海市 | 商业项目咨询、运营管理 | | 100.00 | 设立 |
| 231、中山市华洲置业发展有限公司 | 中山市 | 中山市 | 房地产开发 | | 51.00 | 设立 |
| 232、珠海华发华贤教育有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 教育信息咨询 | | 100.00 | 设立 |
| 233、江门华发更新置业有限公司 | 江门市 | 江门市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 234、龙景房地产（杭州）有限公司 | 杭州市 | 杭州市 | 房地产开发 | | 50.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 235、趣历有限公司 | 香港 | 香港 | 投资控股 | | 50.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 236、上海铎骁企业管理有限公司 | 上海市 | 上海市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 237、杭州华杭房地产开发有限公司 | 杭州市 | 杭州市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 238、天津华发创盛置业有限公司 | 天津市 | 天津市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 239、北京华发创盛置业有限公司 | 北京市 | 北京市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 240、清远市鹏翔房地产开发有限公司 | 广东 | 广东 | 房地产开发 | | 50.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 241、惠州华发房地产开发有限公司 | 惠州市 | 惠州市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 242、广州华发房地产开发有限公司 | 广州市 | 广州市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 243、广州华郡房地产开发有限公司 | 广州市 | 广州市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 244、江门华发房地产开发有限公司 | 江门市 | 江门市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 245、江门华铭房地产开发有限公司 | 江门市 | 江门市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 246、北京华发永盛置业有限公司 | 北京市 | 北京市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 247、GUANG YU GLOBAL INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED | 开曼 | 开曼 | 投资控股 | | 100.00 | 非同一控制下企业合并 |

| 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 | |
| 248、GUANG QI INVESTMENT HOLDINGS LIMITED | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资控股 | | 100.00 | 设立 |
| 249、武汉华嵘房地产开发有限公司 | 武汉市 | 武汉市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 250、沈阳华运置业有限公司 | 沈阳市 | 沈阳市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 251、沈阳华翰置业有限公司 | 沈阳市 | 沈阳市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 252、珠海华发广生房产开发有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 房地产开发 | | 40.00 | 设立 |
| 253、珠海华发佳乐房产开发有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 房地产开发 | | 51.00 | 设立 |
| 254、中信正业(上海)投资发展有限公司 | 上海市 | 上海市 | 地产投资 | | 95.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 255、鄂州华泓钜晟房地产开发有限公司 | 湖北 | 湖北 | 地产投资 | | 50.00 | 设立 |
| 256、湖北广家洲投资有限公司 | 湖北 | 湖北 | 房地产开发 | | 30.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 257、湖北迎宾地产有限公司 | 湖北 | 湖北 | 房地产开发 | | 30.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 258、鄂州滨湖地产有限责任公司 | 湖北 | 湖北 | 房地产开发 | | 30.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 259、湖北疏港投资有限公司 | 湖北 | 湖北 | 房地产开发 | | 30.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 260、湖北联辰房地产开发有限公司 | 湖北 | 湖北 | 房地产开发 | | 30.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 261、上海铎拓企业发展有限公司 | 上海市 | 上海市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 262、吉林市华发投资有限公司 | 吉林 | 吉林 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 263、吉林市华发房地产开发有限公司 | 吉林 | 吉林 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 264、珠海十字门城建有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 地产投资 | | 50.00 | 同一控制下企业合并 |
| 265、珠海市海润房地产开发有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 房地产开发 | | 27.50 | 同一控制下企业合并 |
| 266、大连万腾置业有限公司 | 大连市 | 大连市 | 房地产开发 | | 50.00 | 非同一控制下企业合并 |

| 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 | |
| 267、上海铎耀企业管理有限公司 | 上海市 | 上海市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 268、西安铎富永盛置业有限公司 | 西安市 | 西安市 | 房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 269、珠海华发左岸商业服务管理有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 物业租赁管理 | | 100.00 | 设立 |
| 270、珠海华熙商业服务有限公司 | 珠海市 | 珠海市 | 物业租赁管理 | | 100.00 | 设立 |

*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短期借款、一年内到期的长期借款及长期借款设定质押。

*2 珠海华发景 龙建设有限公司之少数股东将所持股权对外质押。

(1) 在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明

| 子公司名称 | 持股比例(%) | 纳入合并范围的原因 |
|---------------------|---------|---|
| 嘉兴新锦置业有限公司 | 34.00 | 在股东会表决权中占有 51% 的表决权，根据公司章程、投资合作协议，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。 |
| 太仓禾发房地产开发有限公司 | 49.00 | 在股东会表决权中占有 51% 的表决权，根据公司章程、投资合作协议，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。 |
| 天津隆顺金安房地产信息咨询有限责任公司 | 34.00 | 在股东会表决权中占有 51% 的表决权，根据公司章程、投资合作协议，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。 |
| 清远市鹏翔房地产开发有限公司 | 50.00 | 在股东会表决权中占有 51% 的表决权，根据公司章程、投资合作协议，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。 |
| 鄂州华泓钜晟房地产开发有限公司 | 50.00 | 在股东会表决权中占有 51% 的表决权，根据公司章程、投资合作协议，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。 |
| 珠海华发广生房产开发有限公司 | 40.00 | 在股东会表决权中占有 51% 的表决权，根据公司章程、投资合作协议，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。 |
| 苏州禾发房地产开发有限公司 | 50.00 | 董事会五名董事中占有三名，拥有实际控制权 |
| 上海华泓尚隆房地产开发有限公司 | 50.00 | 董事会五名董事中占有三名，拥有实际控制权 |

| 子公司名称 | 持股比例(%) | 纳入合并范围的原因 |
|-----------------|---------|----------------------|
| 珠海市海川地产有限公司 | 49.75 | 董事会五名董事中占有三名，拥有实际控制权 |
| 珠海华发景龙建设有限公司 | 50.00 | 董事会七名董事中占有四名，拥有实际控制权 |
| 珠海华发运达房地产开发有限公司 | 50.00 | 董事会五名董事中占有三名，拥有实际控制权 |
| 上海铎宝置业有限公司 | 50.00 | 董事会五名董事中占有三名，拥有实际控制权 |
| 武汉华璋房地产开发有限公司 | 50.00 | 董事会五名董事中占有三名，拥有实际控制权 |
| 大连万腾置业有限公司 | 50.00 | 董事会五名董事中占有三名，拥有实际控制权 |
| 南京华铎房地产开发有限公司 | 50.00 | 董事会五名董事中占有三名，拥有实际控制权 |
| 南京华曠钜盛房地产开发有限公司 | 50.00 | 董事会五名董事中占有三名，拥有实际控制权 |
| 上海高都置业有限公司 | 31.58 | 董事会七名董事中占有四名，拥有实际控制权 |
| 趣历有限公司 | 50.00 | 董事会三名董事中占有两名，拥有实际控制权 |
| 珠海十字门城建有限公司 | 50.00 | 董事会三名董事中占有两名，拥有实际控制权 |

(2) 持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据

本公司及下属子公司对珠海琴发投资有限公司、珠海华发银坑房产开发有限公司、珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）、珠海华发月堂房产开发有限公司等公司持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：根据投资合作协议、公司章程约定，本公司及下属子公司在所属公司股东会、董事会的表决权均未达到控制条件，不能对其财务和经营决策实施控制。

2. 重要的非全资子公司

| 子公司名称 | 少数股东持股比例(%) | 本期归属于少数股东损益 | 本期向少数股东宣告分派的股利 | 期末少数股东权益余额 | 备注 |
|-----------------|-------------|----------------|----------------|------------------|----|
| 珠海市中泰投资有限公司 | 10.00 | 726,577.30 | | 251,812,253.61 | |
| 武汉中央商务区投资开发有限公司 | 49.51 | -21,938,420.70 | | 263,868,160.94 | |
| 武汉华发长茂房地产开发有限公司 | 29.00 | -17,799,131.45 | | 844,934,112.54 | |
| 上海华泓尚隆房地产开发有限公司 | 50.00 | 212,355,227.17 | | 2,940,879,776.72 | |

| 子公司名称 | 少数股东持股比例(%) | 本期归属于少数股东损益 | 本期向少数股东宣告分派的股利 | 期末少数股东权益余额 | 备注 |
|---------------|-------------|----------------|----------------|------------------|----|
| 南京华铎房地产开发有限公司 | 50.00 | -11,064,092.24 | | 1,788,924,502.65 | |
| 珠海十字门城建有限公司 | 50.00 | -11,055,690.84 | | 3,616,872,379.19 | |

(1) 子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的原因

根据公司章程、投资合作协议，约定了子公司少数股东在其股东会持有的表决权比例、或者董事会成员中少数股东委派人员的构成等。

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：万元

| 子公司名称 | 期末余额 | | | | | |
|-----------------|--------------|-----------|--------------|------------|------------|--------------|
| | 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 |
| 珠海市中泰投资有限公司 | 285,040.08 | 3,306.53 | 288,346.61 | 119,936.85 | | 119,936.85 |
| 武汉中央商务区投资开发有限公司 | 984,345.39 | 19,014.92 | 1,003,360.31 | 705,540.14 | 245,000.00 | 950,540.14 |
| 武汉华发长茂房地产开发有限公司 | 1,379,510.09 | 20,989.06 | 1,400,499.15 | 943,062.56 | 166,080.00 | 1,109,142.56 |
| 上海华泓尚隆房地产开发有限公司 | 1,251,152.52 | 11,117.07 | 1,262,269.59 | 455,093.64 | 219,000.00 | 674,093.64 |
| 南京华铎房地产开发有限公司 | 800,337.43 | 896.39 | 801,233.82 | 443,448.92 | | 443,448.92 |
| 珠海十字门城建有限公司 | 702,095.49 | 442.86 | 702,538.35 | 44,402.64 | 50,000.00 | 94,402.64 |

续：

| 子公司名称 | 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 |
| 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 |
| 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 |
| 武汉华发长茂房地产开发有限公司 | 872,075.96 | 9,317.08 | 881,393.04 | 594,043.05 | 110,000.00 | 704,043.05 |
| 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 |
| 南京华铎房地产开发有限公司 | 734,668.72 | 0.76 | 734,669.48 | 381,871.76 | | 381,871.76 |
| 珠海十字门城建有限公司 | 258,698.10 | 30.41 | 258,728.51 | 451.06 | | 451.06 |

续：

| 子公司名称 | 本期发生额 | | | | 上期发生额 | | | |
|-----------------|------------|-----------|-----------|-------------|------------|-----------|-----------|------------|
| | 营业收入 | 净利润 | 综合收益总额 | 经营活动现金流量 | 营业收入 | 净利润 | 综合收益总额 | 经营活动现金流量 |
| 珠海市中泰投资有限公司 | 78,582.63 | 16,978.49 | 16,978.49 | 40,527.48 | 237,592.48 | 64,792.18 | 64,792.18 | 12,984.28 |
| 武汉中央商务区投资开发有限公司 | | -4,431.11 | -4,431.11 | 21,099.71 | 7,092.83 | 1,823.19 | 1,823.19 | 99,509.28 |
| 武汉华发长茂房地产开发有限公司 | 236.77 | -5,993.40 | -5,993.40 | -150,943.97 | 122.85 | -2,285.00 | -2,285.00 | 316,249.47 |
| 上海华泓尚隆房地产开发有限公司 | 230,498.63 | 42,471.05 | 42,471.05 | 331,645.60 | 1.63 | -2,229.15 | -2,229.15 | 171,050.08 |
| 南京华铎房地产开发有限公司 | 54.84 | -2,212.82 | -2,212.82 | -13,399.75 | | -2.28 | -2.28 | -434.59 |
| 珠海十字门城建有限公司 | 225.51 | -1,639.74 | -1,639.74 | -170,848.72 | 133.47 | 902.07 | 902.07 | -17,488.81 |

(二)在子公司的所有者权益份额发生变化但仍控制子公司的交易

1. 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

| 子公司名称 | 变动前持股比例(%) | 变动后持股比例(%) | 变动原因 |
|-----------------|------------|------------|----------|
| 珠海华融投资发展有限公司 | 60.86 | 100.00 | 收购少数股东股权 |
| 珠海奥华企业管理咨询有限公司 | 54.94 | 100.00 | 收购少数股东股权 |
| 武汉华发长茂房地产开发有限公司 | 51.00 | 71.00 | 收购少数股东股权 |
| 武汉华发长盛房地产开发有限公司 | 51.00 | 100.00 | 收购少数股东股权 |
| 中山市华发房地产开发有限公司 | 51.00 | 100.00 | 收购少数股东股权 |
| 南京华帛钜盛房地产开发有限公司 | 51.00 | 50.00 | 增资扩股 |
| 天津华发置业有限公司 | 100.00 | 95.70 | 少数股东单方增资 |
| 珠海华海置业有限公司 | 100.00 | 51.00 | 少数股东单方增资 |
| 珠海市海川地产有限公司 | 49.93 | 49.75 | 未同股比减资 |

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

| 项目 | 珠海华融投资发展有限公司 | 珠海奥华企业管理咨询有限公司 | 武汉华发长茂房地产开发有限公司 |
|---------------------|----------------|------------------|-----------------|
| 现金 | 697,727,771.02 | 1,113,013,750.00 | 102,541,203.71 |
| 购买日之前持有的股权于购买日的公允价值 | | | |
| 购买成本/处置对价合计 | 697,727,771.02 | 1,113,013,750.00 | 102,541,203.71 |

| 项目 | 珠海华融投资发展 有限公司 | 珠海奥华企业管理 咨询有限公司 | 武汉华发长茂房地 产开发有限公司 |
|--------------------------|------------------|--------------------|---------------------|
| 减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额 | 549,517,824.61 | 837,915,113.24 | 6,281,713.85 |
| 差额 | 148,209,946.41 | 275,098,636.76 | 96,259,489.86 |
| 其中：调整资本公积 | -148,209,946.41 | -275,098,636.76 | -96,259,489.86 |
| 调整盈余公积 | | | |
| 调整未分配利润 | | | |

续：

| 项目 | 武汉华发长盛房地 产开发有限公司 | 中山市华发房地产 开发有限公司 | 南京华懋钜盛房地 产开发有限公司 |
|--------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| 现金 | 1,581,090,745.27 | 742,489,291.68 | 10,000,000.00 |
| 购买日之前持有的股权于购买日的公允价值 | | | -1,085,103.48 |
| 购买成本/处置对价合计 | 1,581,090,745.27 | 742,489,291.68 | 8,914,896.52 |
| 减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额 | 1,490,614,081.45 | 503,413,270.39 | 8,892,751.55 |
| 差额 | 90,476,663.82 | 239,076,021.29 | 22,144.97 |
| 其中：调整资本公积 | -90,476,663.82 | -239,076,021.29 | |
| 调整盈余公积 | | | |
| 调整未分配利润 | | | 22,144.97 |

续：

| 项目 | 天津华发置业有限公司 | 珠海华海置业有限公司 |
|--------------------------|---------------|----------------|
| 现金 | 12,470,000.00 | 700,000,000.00 |
| 购买日之前持有的股权于购买日的公允价值 | | |
| 购买成本/处置对价合计 | 12,470,000.00 | 700,000,000.00 |
| 减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额 | 12,378,227.25 | 476,430,013.01 |
| 差额 | 91,772.75 | 223,569,986.99 |
| 其中：调整资本公积 | | 223,569,986.99 |
| 调整盈余公积 | | |
| 调整未分配利润 | 91,772.75 | |

(三)在合营安排或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

| 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(%) | | 会计处理方法 |
|-------------|-------|-----|------|---------|----|--------|
| | | | | 直接 | 间接 | |

| 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(%) | | 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 | 10.00 | | 权益法 |
| 珠海琴发投资有限公司 | 珠海 | 珠海市 | 房地产开发 | | 60.00 | 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 | | 50.00 | 权益法 |
| 广东华发中新科技投资控股有限公司 | 珠海 | 珠海市 | 建设工业化制造 | 40.00 | | 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 | | 50.00 | 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 | | 20.00 | 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 | 30.00 | | 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 | | 50.00 | 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 | | 36.70 | 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 | | 50.00 | 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 | | 36.70 | 权益法 |
| 宁波招海置业有限公司 | 宁波 | 宁波 | 房地产开发 | | 20.00 | 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

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) 持有 20% 以下表决权但具有重大影响的依据

截止 2018 年 12 月 31 日，本公司持有珠海华发集团财务有限公司 10% 的股权、持有南京荟合置业有限公司 14.28% 的股权、持有宁波招海置业有限公司 20% 的股权、持有仁恒生态岛投资有限公司 20% 的股权、持有武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司 15% 的股权，由于本公司分别在上述公司董事会中派有代表并参与对上述公司财务和经营政策的决策，能够对上述公司施加重大影响。

2.重要合营企业的主要财务信息

| 项目 | 期末余额/本期发生额 | | |
|------|-------------------|------------------|------------------|
| | 珠海琴发投资有限公司 | 南京华崧房地产开发有限公司 | 南京荟合置业有限公司 |
| 流动资产 | 11,599,415,930.99 | 2,209,012,541.90 | 6,848,464,040.82 |

| 项目 | 期末余额/本期发生额 | | |
|------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | 珠海琴发投资有限 公司 | 南京华崧房地产开 发有限公司 | 南京荟合置业有限 公司 |
| 其中:现金和现金等价物 | 666,670,257.82 | 66,550,666.56 | 1,210,464,338.80 |
| 非流动资产 | 26,263,707.59 | 1,352,589.71 | 2,033,745.52 |
| 资产合计 | 11,625,679,638.58 | 2,210,365,131.61 | 6,850,497,786.34 |
| 流动负债 | 6,850,217,228.17 | 728,233,492.57 | 5,856,883,790.22 |
| 非流动负债 | 4,720,000,000.00 | | |
| 负债合计 | 11,570,217,228.17 | 728,233,492.57 | 5,856,883,790.22 |
| 少数股东权益 | | | |
| 归属于母公司股东权益 | 55,462,410.41 | 1,482,131,639.04 | 993,613,996.12 |
| 按持股比例计算的净资产份额 | 33,277,446.25 | 741,065,819.52 | 141,888,078.65 |
| 调整事项 | 8,473,624.03 | -9,074,134.09 | -1,464.14 |
| —商誉 | | | |
| —内部交易未实现利润 | 8,473,624.03 | | |
| —其他 | | -9,074,134.09 | -1,464.14 |
| 对合营企业权益投资的账面价值 | 24,803,822.22 | 750,139,953.61 | 141,889,542.79 |
| 存在公开报价的权益投资的公允价值 | | | |
| 营业收入 | 4,258,613.67 | | |
| 财务费用 | -1,057,814.22 | 369,240.16 | -1,376,866.04 |
| 所得税费用 | -6,761,183.28 | -578,291.41 | -1,958,746.90 |
| 净利润 | -21,108,588.86 | -1,826,262.28 | -6,475,054.16 |
| 终止经营的净利润 | | | |
| 其他综合收益 | | | |
| 综合收益总额 | -21,108,588.86 | -1,826,262.28 | -6,475,054.16 |
| 企业本期收到的来自合营企业的股利 | | | |

续 1:

| 项目 | 期末余额/本期发生额 | | |
|-------------|--------------------|-----------------------|---------------------|
| | 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 | 珠海华发新科技投 资控股有限公司 |
| 流动资产 | 4,488,735,218.83 | 673,065,433.13 | 74,204,977.28 |
| 其中:现金和现金等价物 | 32,704,122.46 | 4,377,532.01 | 69,415,164.45 |
| 非流动资产 | 27,107,280.85 | 4,833,488.07 | 3,450,684.87 |
| 资产合计 | 4,515,842,499.68 | 677,898,921.20 | 77,655,662.15 |
| 流动负债 | 1,316,713,000.81 | 178,382,829.66 | 3,115,922.66 |
| 非流动负债 | 2,210,000,000.00 | 350,000,000.00 | |

| 项目 | 期末余额/本期发生额 | | |
|------------------|------------------|-------------------|-----------------|
| | 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 | 珠海华发新科技投资控股有限公司 |
| 负债合计 | 3,526,713,000.81 | 528,382,829.66 | 3,115,922.66 |
| 少数股东权益 | | | |
| 归属于母公司股东权益 | 989,129,498.87 | 149,516,091.54 | 74,539,739.49 |
| 按持股比例计算的净资产份额 | 494,564,749.43 | 54,872,405.60 | 22,361,921.84 |
| 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 | 494,564,749.43 | 54,872,405.60 | 22,361,921.84 |
| 存在公开报价的权益投资的公允价值 | | | |
| 营业收入 | | | 15,446,390.92 |
| 财务费用 | 113,388.64 | | -1,972,001.45 |
| 所得税费用 | | | |
| 净利润 | -10,870,501.13 | -483,908.46 | -18,599,731.11 |
| 终止经营的净利润 | | | |
| 其他综合收益 | | | |
| 综合收益总额 | -10,870,501.13 | -483,908.46 | -18,599,731.11 |
| 企业本期收到的来自合营企业的股利 | | | |

续 2:

| 项目 | 期末余额/本期发生额 | |
|---------------|----------------------|-------------------|
| | 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 |
| 流动资产 | 4,224,661,957.38 | 1,069,961,084.01 |
| 其中:现金和现金等价物 | 2,270,865.86 | 16,050,486.07 |
| 非流动资产 | 32,558,172.74 | 9,241,601.80 |
| 资产合计 | 4,257,220,130.12 | 1,079,202,685.81 |
| 流动负债 | 1,159,651,925.57 | 419,828,563.92 |
| 非流动负债 | 2,100,000,000.00 | 460,000,000.00 |
| 负债合计 | 3,259,651,925.57 | 879,828,563.92 |
| 少数股东权益 | | |
| 归属于母公司股东权益 | 997,568,204.55 | 199,374,121.89 |
| 按持股比例计算的净资产份额 | 498,784,102.27 | 73,170,302.73 |
| 调整事项 | | |

| 项目 | 期末余额/本期发生额 | |
|------------------|--------------------------|-----------------------|
| | 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 |
| —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 | 498,784,102.27 | 73,170,302.73 |
| 存在公开报价的权益投资的公允价值 | | |
| 营业收入 | 390,123.68 | 18,347.32 |
| 财务费用 | | |
| 所得税费用 | | |
| 净利润 | -2,431,795.45 | -625,878.11 |
| 终止经营的净利润 | | |
| 其他综合收益 | | |
| 综合收益总额 | -2,431,795.45 | -625,878.11 |
| 企业本期收到的来自联营企业的股利 | | |

续 3:

| 项目 | 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 | 南京荟合置 业有限公司 |
| 流动资产 | 9,554,661,884.04 | 2,046,439,919.84 | 5,618,707,330.47 |
| 其中:现金和现金等价物 | 34,094,716.33 | 18,840,684.30 | 260,026,034.48 |
| 非流动资产 | 19,907,563.43 | 695,267.22 | |
| 资产合计 | 9,574,569,447.47 | 2,047,135,187.06 | 5,618,707,330.47 |
| 流动负债 | 4,737,448,448.20 | 698,429,045.74 | 4,618,618,280.19 |
| 非流动负债 | 4,760,550,000.00 | | |
| 负债合计 | 9,497,998,448.20 | 698,429,045.74 | 4,618,618,280.19 |
| 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 | 1,000,089,050.28 |
| 按持股比例计算的净资产份额 | 45,942,599.56 | 674,353,070.66 | 142,812,716.38 |
| 调整事项 | 5,580,181.20 | | -1,464.14 |
| —商誉 | | | |
| —内部交易未实现利润 | 5,580,181.20 | | |
| —其他 | | | -1,464.14 |
| 对合营企业权益投资的账面价值 | 40,362,418.36 | 674,353,070.66 | 142,814,180.52 |
| 存在公开报价的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 | -132,211.07 |

| 项目 | 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 | 南京荟合置业有限 公司 |
| 所得税费用 | -15,385,546.44 | -651,577.90 | 29,683.43 |
| 净利润 | 10,867,812.47 | -1,954,733.68 | 89,050.28 |
| 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 | 89,050.28 |
| 企业本期收到的来自合营企业的股利 | | | |

续 4:

| 项目 | 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 | 珠海华发新科技投 资控股有限公司 |
| 流动资产 | 3,641,010,121.32 | 932,452,747.94 | 91,537,579.63 |
| 其中:现金和现金等价物 | 328,060.39 | 257,229.36 | 89,383,264.16 |
| 非流动资产 | | | 2,289,327.15 |
| 资产合计 | 3,641,010,121.32 | 932,452,747.94 | 93,826,906.78 |
| 流动负债 | 2,641,010,121.32 | 782,452,747.94 | 687,437.05 |
| 非流动负债 | | | |
| 负债合计 | 2,641,010,121.32 | 782,452,747.94 | 687,437.05 |
| 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 | 93,139,469.73 |
| 按持股比例计算的净资产份额 | 500,000,000.00 | 55,050,000.00 | 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 | 500,000,000.00 | 55,050,000.00 | 27,941,840.93 |
| 存在公开报价的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 |
| 企业本期收到的来自合营企业的股利 | | | |

续 5:

| 项目 | 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 |
| 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 | | |
| 对联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 | | |
| 企业本期收到的来自联营企业的股利 | | |

3. 重要联营企业的主要财务信息

| 项目 | 期末余额/本期发生额 | | |
|-------------|-------------------|---------------------|----------------------|
| | 珠海华发集团财 务有限公司 | 上海华泓钜盛房地 产开发有限公司 | 广东华发中新科技 投资控股有限公司 |
| 流动资产 | 11,934,727,824.20 | 8,841,674,280.00 | 39,930,852.02 |
| 其中:现金和现金等价物 | 7,838,705,851.97 | 584,410,615.42 | 8,489,665.79 |
| 非流动资产 | 19,494,287,812.75 | 497,068,297.23 | 193,212,186.98 |
| 资产合计 | 31,429,015,636.95 | 9,338,742,577.23 | 233,143,039.00 |
| 流动负债 | 27,579,489,997.15 | 3,620,253,537.65 | 33,005,778.09 |
| 非流动负债 | | | 124,755,882.72 |

| 项目 | 期末余额/本期发生额 | | |
|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| | 珠海华发集团财务有限公司 | 上海华泓钜盛房地产开发有限公司 | 广东华发中建新科技投资控股有限公司 |
| 负债合计 | 27,579,489,997.15 | 3,620,253,537.65 | 157,761,660.81 |
| 少数股东权益 | | | |
| 归属于母公司股东权益 | 3,849,525,639.80 | 5,718,489,039.58 | 75,381,378.19 |
| 按持股比例计算的净资产份额 | 384,952,563.98 | 2,859,244,519.79 | 30,152,551.28 |
| 调整事项 | | -168,743.53 | |
| —商誉 | | | |
| —内部交易未实现利润 | | | |
| —其他 | | -168,743.53 | |
| 对合营企业权益投资的账面价值 | 384,952,563.98 | 2,859,413,263.32 | 30,152,551.28 |
| 存在公开报价的权益投资的公允价值 | | | |
| 营业收入 | 1,205,818,136.91 | 5,446,940,736.33 | 7,960,554.30 |
| 财务费用 | | -21,782,874.25 | 6,615,597.67 |
| 所得税费用 | 118,584,215.59 | 419,437,272.45 | 1,619,796.24 |
| 净利润 | 386,719,308.11 | 1,257,810,758.26 | -19,183,600.04 |
| 终止经营的净利润 | | | |
| 其他综合收益 | 71,809,070.86 | | |
| 综合收益总额 | 458,528,378.97 | 1,257,810,758.26 | -19,183,600.04 |
| 企业本期收到的来自合营企业的股利 | | | |

续 1:

| 项目 | 期末余额/本期发生额 | |
|---------------|------------------|------------------|
| | 宁波招海置业有限公司 | 仁恒生态岛投资有限公司 |
| 流动资产 | 4,511,975,338.64 | 9,245,761,920.47 |
| 其中:现金和现金等价物 | 164,696,113.34 | 5,937,767.33 |
| 非流动资产 | 6,290,074.19 | 253,316,368.27 |
| 资产合计 | 4,518,265,412.83 | 9,499,078,288.74 |
| 流动负债 | 2,846,228,244.67 | 7,488,738,910.28 |
| 非流动负债 | 90,000,000.00 | 2,013,144,999.21 |
| 负债合计 | 2,936,228,244.67 | 9,501,883,909.49 |
| 少数股东权益 | | |
| 归属于母公司股东权益 | 1,582,037,168.16 | -2,805,620.75 |
| 按持股比例计算的净资产份额 | 316,407,433.63 | -561,124.15 |
| 调整事项 | -3,023,048.10 | -561,124.15 |
| —商誉 | | |
| —内部交易未实现利润 | | |

| 项目 | 期末余额/本期发生额 | |
|------------------|----------------|----------------|
| | 宁波招海置业有限公司 | 仁恒生态岛投资有限公司 |
| —其他 | -3,023,048.10 | -561,124.15 |
| 对联营企业权益投资的账面价值 | 319,430,481.73 | 0.00 |
| 存在公开报价的权益投资的公允价值 | | |
| 营业收入 | | |
| 财务费用 | 11,199,676.48 | |
| 所得税费用 | -6,120,910.62 | -3,376,892.29 |
| 净利润 | -18,362,731.84 | -10,389,913.62 |
| 终止经营的净利润 | | |
| 其他综合收益 | | |
| 综合收益总额 | -18,362,731.84 | -10,389,913.62 |
| 企业本期收到的来自联营企业的股利 | | |

续 2:

| 项目 | 期初余额/上期发生额 | | | |
|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | 珠海华发集团财务有限公司 | 上海华泓钜盛房地产开发有限公司 | 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 | 11,247,339,446.59 | 10,431,624,519.67 | 31,279,477.89 | 9,001,129,632.16 |
| 其中:现金和现金等价物 | 8,457,109,150.08 | 246,124,435.33 | 15,104,556.01 | 1,707,086.05 |
| 非流动资产 | 10,577,924,702.68 | 212,033,827.01 | 187,702,637.72 | 29,387.53 |
| 资产合计 | 21,825,264,149.27 | 10,643,658,346.68 | 218,982,115.61 | 9,001,159,019.69 |
| 流动负债 | 18,434,398,102.14 | 5,440,566,042.43 | 32,161,254.66 | 4,097,963,886.20 |
| 非流动负债 | | 742,076,536.65 | 114,755,882.72 | 4,899,300,000.00 |
| 负债合计 | 18,434,398,102.14 | 6,182,642,579.08 | 146,917,137.38 | 8,997,263,886.20 |
| 少数股东权益 | | | | |
| 归属于母公司股东权益 | 3,390,866,047.13 | 4,461,015,767.60 | 72,064,978.23 | 3,895,133.49 |
| 按持股比例计算的净资产份额 | 339,086,604.71 | 2,230,507,883.81 | 28,825,991.29 | 779,030.46 |
| 调整事项 | | 708,776.95 | -9,000,000.00 | |
| —商誉 | | | | |
| —内部交易未实现利润 | | 708,776.95 | | |
| —其他 | | | -9,000,000.00 | |
| 对联营企业权益投资的账面价值 | 339,086,604.71 | 2,229,799,106.86 | 37,825,991.29 | 779,030.46 |
| 存在公开报价的权益投资的公允价值 | | | | |
| 营业收入 | 792,479,315.01 | 2,267,034.04 | 286,412.15 | 21,840,266.16 |
| 财务费用 | | -15,943,706.78 | 78,703.49 | 5,629,897.53 |

| 项目 | 期初余额/上期发生额 | | | |
|------------------|----------------|-----------------|-------------------|--------------|
| | 珠海华发集团财务有限公司 | 上海华泓钜盛房地产开发有限公司 | 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 |
| 所得税费用 | 86,750,804.88 | -6,052,992.26 | -1,404,079.16 | |
| 净利润 | 306,510,117.86 | -18,312,911.48 | -4,444,724.92 | 3,892,712.45 |
| 终止经营的净利润 | | | | |
| 其他综合收益 | -57,563,750.08 | | | |
| 综合收益总额 | 248,946,367.78 | -18,312,911.48 | -4,444,724.92 | 3,892,712.45 |
| 企业本期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

| 项目 | 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 | 757,438,393.80 | 63,618,698.85 |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 | — | — |
| 净利润 | -7,760,298.18 | -18,152,304.61 |
| 其他综合收益 | | |
| 综合收益总额 | -7,760,298.18 | -18,152,304.61 |
| 联营企业投资账面价值合计 | 44,383,876.54 | 32,217,801.46 |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 | — | — |
| 净利润 | -43,989.94 | -27,369.56 |
| 其他综合收益 | | |
| 综合收益总额 | -43,989.94 | -27,369.56 |

5.与合营企业投资相关的未确认承诺

| 合营企业或联营企业名称 | 持股比例(%) | 与投资相关的未确认承诺 |
|-----------------|---------|--|
| 上海华泓钜盛房地产开发有限公司 | 50.00 | 该企业开发建设过程预计出现资金缺口时，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 |
| 珠海琴发投资有限公司 | 60.00 | 该企业开发建设过程出现资金缺口时，各股东方按持股比例提供项目开发资金，如需为开发项目融资提供担保时，各股东方按照各自持股比例提供担保 |
| 南京华崧房地产开发有限公司 | 50.00 | 该企业开发建设需要额外资金投入时，各股东方按届时持股比例提供股东借款 |
| 南京荟合置业有限公司 | 14.28 | 各股东方按持股比例为该企业的融资提供担保 |

| 合营企业或联营企业名称 | 持股比例(%) | 与投资相关的未确认承诺 |
|----------------------|---------|---|
| 仁恒生态岛投资有限公司 | 20.00 | 该企业在开发建设过程出现资金缺口时，由各股东方按届时的持股比例提供股东借款；对外融资需要各股东方提供增信措施时，由各股东方按届时的持股比例按份不连带的提供增信措施 |
| 珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司 | 50.00 | 该企业在开发建设过程出现资金缺口时，各股东按照相应的持股比例提供股东借款；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 |
| 珠海市碧湖房地产开发有限公司 | 50.00 | 该企业在开发建设过程出现资金缺口时，各股东按照相应的持股比例提供股东借款；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 |
| 珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司 | 36.70 | 该企业在开发建设过程出现资金缺口时，各股东按照相应的持股比例提供股东借款；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 |
| 珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司 | 36.70 | 该企业在开发建设过程出现资金缺口时，各股东按照相应的持股比例提供股东借款；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 |
| 武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司 | 15.00 | 该企业在开发建设过程出现资金缺口时，各股东按照相应的持股比例提供股东借款；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 |
| 宁波招海置业有限公司 | 20.00 | 该企业的融资不能满足经营过程中的需要时，各股东按照相应的持股比例提供股东借款；向金融机构申请贷款若需要股东提供增信措施的，经各方同意后，由各方股东按持股比例提供同等增信措施。 |

其他说明：

本公司之子公司南京铎顺房地产开发有限公司（以下简称“南京铎顺”）与南京鑫烁企业管理咨询有限公司（以下简称“南京鑫烁”）于 2018 年 7 月 11 日共同发起设立了南京鑫晟企业管理咨询有限公司（以下简称“南京鑫晟”），双方股东各持股 50%，各股东尚未实缴注册资本。南京鑫晟、南京万融置业有限公司（以下简称“南京万融”）和南京仁北房地产开发有限公司（以下简称南京仁北）于 2018 年 7 月 13 日共同合资成立南京裕晟置业有限公司（以下简称“南京裕晟公司”），各股东尚未实缴注册资本。南京万融于 2018 年 6 月 29 日通过公开出让方式竞得位于南京市江宁区天印大道住宅地块土地使用权（以下简称项目用地），并将该地块受让方变更为南京裕晟公司。

南京铎顺、南京万融、南京仁北、南京鑫烁于 2018 年 12 月 29 日签订《合作开发协议》拟共同开发项目用地，经协商后约定南京鑫晟将所持南京裕晟公司全部股权平均平价转让给南京铎顺与南京鑫烁，然后各方对南京裕晟公司进行增资，增资后南京铎顺持股 24%、南京

万融持股 26%、南京仁北持股 26%、南京鑫烁持股 24%。各方一致同意按照约定股权比例向南京裕晟公司支付资金以实现资金的对等投入。南京裕晟公司债权人若需要股东提供增信措施的，各方应按持有股权比例提供，且无需对其他方的增信措施承担连带责任。南京裕晟公司不具备融资条件或无法融资的，由股东或其关联方按所持股权比例同股同权提供股东化投入。南京裕晟公司于 2019 年 1 月 4 日完成股权变更及增资的工商手续。

6.与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

本公司不存在需要披露的或有负债。

九、与金融工具相关的风险披露

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，力求减少对公司财务业绩的潜在不利影响。

（一）信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款和其他流动资产等。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、其他应收款和其他流动资产，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 2018 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 69.89% (2017 年：63.20%)。

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。除附注六中注释 15、注释 21、注释 22、注释 23、附注八（一）、十一（五）、十三（二）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 2018 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：

| 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 | 19,138,757,422.26 | 19,138,757,422.26 | 19,138,757,422.26 | | |
| 应收款项 | 3,341,033,876.20 | 3,417,537,028.83 | 3,417,537,028.83 | | |
| 以公允价值计量的可供出售金融资产 | 280,031,078.33 | 280,031,078.33 | | 280,031,078.33 | |
| 其他流动资产（除预交税费外） | 11,028,933,885.20 | 11,423,734,862.88 | 11,423,734,862.88 | | |
| 金融资产小计 | 33,788,756,261.99 | 34,260,060,392.30 | 33,980,029,313.97 | 280,031,078.33 | |
| 借款 | 69,463,072,320.57 | 76,933,006,355.26 | 38,266,567,110.98 | 35,147,925,888.72 | 3,518,513,355.56 |
| 应付股利 | 2,432,044.20 | 2,432,044.20 | 2,432,044.20 | | |
| 应付债券 | 18,865,173,556.47 | 21,197,456,250.00 | 3,851,889,097.22 | 17,345,567,152.78 | |
| 应付款项 | 15,079,388,663.17 | 15,292,747,783.93 | 15,292,747,783.93 | | |
| 应付利息 | 720,295,102.45 | 720,295,102.45 | 720,295,102.45 | | |
| 其他流动负债 | 5,950,000,000.00 | 6,407,992,375.00 | 6,407,992,375.00 | | |
| 金融负债小计 | 110,080,361,686.86 | 120,553,929,910.84 | 64,541,923,513.78 | 52,493,493,041.50 | 3,518,513,355.56 |

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 | 11,640,164,830.50 | 11,640,164,830.50 | 11,640,164,830.50 | | |
| 应收款项 | 803,114,934.86 | 867,935,948.54 | 867,935,948.54 | | |
| 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 | |
| 其他流动资产（除预交税费除外） | 7,924,895,899.94 | 8,009,237,451.27 | 8,009,237,451.27 | | |
| 金融资产小计 | 20,680,657,345.50 | 20,829,819,910.51 | 20,517,338,230.31 | 312,481,680.20 | |
| 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 | 12,294,723,769.79 | 12,561,605,850.58 | 12,561,605,850.58 | | |
| 应付利息 | 292,939,963.15 | 292,939,963.15 | 292,939,963.15 | | |

| 项目 | 期初余额 | | | | |
|--------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | 账面价值 | 总值 | 1 年以内 | 1-5 年 | 5 年以上 |
| 金融负债小计 | 86,724,978,235.61 | 96,440,520,901.06 | 36,113,556,914.60 | 58,199,663,530.90 | 2,127,300,455.56 |

(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。

(2) 截止 2018 年 12 月 31 日，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额详见附注六、注释 50。

(3) 敏感性分析：

截止 2018 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 151,678,749.05 元（2017 年度约 52,827,502.10 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 2018 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 50,277,678,185.02 元，详见附注六注释 23 与注释 24 所述。

(2) 敏感性分析：

截止 2018 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 83,498,271.71 元（2017 年度约 53,183,313.23 元）。

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

十、公允价值

（一）以公允价值计量的金融工具

本公司按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具于 2018 年 12 月 31 日的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

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

第 2 层次：是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

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

第 3 层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

（二）期末公允价值计量

1. 持续的公允价值计量

| 项目 | 期末公允价值 | | | |
|-------------|---------------------|-------------------------|------|-------------------------|
| | 第一层次 | 第二层次 | 第三层次 | 合计 |
| 投资性房地产小计 | | 2,376,550,809.66 | | 2,376,550,809.66 |
| 出租的建筑物 | | 2,376,550,809.66 | | 2,376,550,809.66 |
| 可供出售金融资产小计 | 6,641,575.83 | 273,389,502.50 | | 280,031,078.33 |
| 权益工具投资 | 6,641,575.83 | 273,389,502.50 | | 280,031,078.33 |
| 资产合计 | 6,641,575.83 | 2,649,940,312.16 | | 2,656,581,887.99 |

（三）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

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 2018 年 12 月 28 日收盘价，即 5.79 元/股。

（四）持续和非持续第二层次公允价值计量的项目，采用估值技术和重要参数的定性及定量信息

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，本公司采用估值技术确定其公允价值，公司采取第三方评估机构北京华亚正信资产评估有限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。所采用的方法为租金收益模型，主要输入值包括租金增长率、资本化率和单位价格等。

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谐浩数投资管理（北京）有限公司提供的估值报告。

（五）不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

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

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

十一、关联方及关联交易

（一）本企业的母公司情况

| 母公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 注册资本 (万元) | 对本公司的 持股比例 (%) | 对本公司的 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。

1. 本公司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。

2. 本公司最终控制方是珠海市国有资产监督管理委员会。

（二）本公司的子公司情况详见附注八（一）在子公司中的权益

（三）本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注八（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：

| 联营企业名称 | 与本公司关系 |
|--------------|----------|
| 珠海华发集团财务有限公司 | 本公司的联营企业 |

| 联营企业名称 | 与本公司关系 |
|----------------------|-----------------|
| 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 |
| 广东华发中建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 | 本公司的原合营企业，本期已处置 |
| 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 |
| 上海临港华发企业发展有限公司 | 本公司的联营企业 |
| 武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司 | 本公司的联营企业 |
| 南京裕晟置业有限公司 | 本公司的联营企业 |
| 南京鑫晟企业管理咨询有限公司 | 本公司的联营企业 |
| 宁波招海置业有限公司 | 本公司的联营企业 |
| 珠海华发凤凰房产开发有限公司 | 本公司的合营企业 |

(四) 其他关联方情况

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本公司的关系 |
|-------------------------|-------------------------|
| 珠海华发综合发展有限公司 | 本公司股东且受同一母公司控制、持股 4.29% |
| 珠海华发物业管理服务有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海华发汽车销售有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海市华发电梯工程有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海十字门中央商务区建设控股有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海华发华宏开发建设有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海华金开发建设有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海华发商贸控股有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海华发商品混凝土有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海市华发锐达汽车有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海市华发上众汽车有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海华瀚开发建设有限公司 | 受同一母公司控制 |

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本公司的关系 |
|-------------------------|--------------|
| 珠海金融投资控股集团有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海铎创投资管理有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海华金融担保有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海产权交易中心有限责任公司 | 受同一母公司控制 |
| 华金证券股份有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 华金期货有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 横琴华通金融租赁有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海市粤科金控小额贷款股份有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 横琴国际知识产权交易中心有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海华发人才公馆保障房建设有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海华发沁园保障房建设有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海华发高新建设控股有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海市高新总部基地建设发展有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海华宸开发建设有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海华发商务招商运营管理有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海华发文教旅游产业发展有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海华发华毓投资建设有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海华发华盛建设有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海华发城市之心建设控股有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海华发中演剧院管理有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海华发教育产业投资控股有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海十字门国际会展中心管理有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海华发国际酒店管理有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海华发现代服务投资控股有限公司金融街服务中心 | 受同一母公司控制 |
| 珠海横琴新区三江人力资源综合服务中心有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海市华发对外交流培训学校 | 受同一母公司控制 |
| 珠海华发体育运营管理有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海华发体育发展有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海华发海岛投资开发有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海华金资本股份有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海致华国际商贸有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海容闳学校 | 受同一母公司控制 |
| 珠海华发商贸控股有限公司绿洋山庄康体中心 | 受同一母公司控制 |
| 珠海华发城市运营投资控股有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海华昇开发建设有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海华富开发建设有限公司 | 受同一母公司控制 |

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本公司的关系 |
|---------------------------|------------------------------|
| 珠海华发市政综合服务有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海华发商用资产运营服务有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 深圳铎融精品城市化股权投资基金合伙企业（有限合伙） | 受同一母公司控制 |
| 珠海华发德和汽车有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海情侣海岸建设有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海华发现代服务投资控股有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 香港华发投资控股有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海华发国际会展管理有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海华发保障房建设控股有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海华保开发建设有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海华发安怡保障房建设有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海华发金山保障房建设有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海富山工业园投资开发有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 阳江华阳投资控股有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 阳江华阳开发建设有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 阳江华阳招商咨询顾问有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海华金领创基金管理有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海铎盈投资有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海华金创新投资有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 华金证券（国际）有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 华高和升财务顾问有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 华金资产管理（深圳）有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海铎金商业保理有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海铎图商贸有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海金控股权投资基金管理有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 珠海琴发实业有限公司 | 本公司合营企业珠海琴发投资有限公司之全资子公司 |
| 珠海华发宜居生活服务有限公司 | 本公司合营企业珠海华发新科技投资控股有限公司之全资子公司 |
| 南京仁恒江岛置业有限公司 | 本公司联营企业仁恒生态岛投资有限公司之全资子公司 |
| 盘锦华发教育投资有限公司 | 本公司原合营企业盘锦华发房地产开发有限公司之全资子公司 |

（五）关联方交易

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

2. 购买商品、接受劳务的关联交易

| 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 | 52,245,253.63 | 31,911,841.46 |
| 珠海华发集团有限公司及其下属子公司 | 广告费 | 33,152,463.95 | 6,859,910.46 |
| 珠海华发集团有限公司及其下属子公司 | 物业管理费 | 152,553,564.30 | 108,762,340.53 |
| 珠海华发集团有限公司及其下属子公司 | 债券承销费 | 33,150,000.00 | |
| 珠海华发集团有限公司及其下属子公司 | 其他 | 23,597,088.13 | 26,000.00 |
| 珠海华发集团有限公司及其下属子公司 | 服务费 | 24,249,439.84 | 6,853,310.80 |
| 合计 | | 318,947,809.85 | 154,413,403.25 |

3. 销售商品、提供劳务的关联交易

| 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 | 4,830,183.30 | 130,433.49 |
| 珠海华发集团有限公司及其下属子公司 | 设计、广告服务 | 28,360,400.29 | 23,545,593.91 |
| 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 | 39,343,190.91 | 66,752,808.38 |
| 上海华泓钜盛房地产开发有限公司 | 销售代理服务 | | 5,236,755.74 |
| 珠海华发集团有限公司及其下属子公司 | 其他 | 6,627,756.12 | |
| 珠海琴发实业有限公司 | 设计费 | 1,937,599.80 | |
| 珠海华发凤凰房地产开发有限公司 | 咨询服务费 | 2,536,430.00 | |
| 珠海正汉置业有限公司 | 咨询服务费 | 1,791,366.12 | |
| 合计 | | 85,426,926.54 | 95,665,591.52 |

4. 关联托管情况

本公司受托管理情况

| 委托方名称 | 受托方名称 | 受托资产类型 | 受托起始日 | 受托终止日 | 托管收益定价依据 | 本期确认的托管收益 |
|------------|--------------|-------------------------------|-----------|--------------|---|-----------|
| 珠海华发集团有限公司 | 珠海华发实业股份有限公司 | 与房地产有关的生产经营性资产及相关业务（主要包括绿洋山庄） | 2001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。 | |

5. 关联租赁情况

(1) 本公司作为出租方

| 承租方名称 | 租赁资产种类 | 本期确认租赁收入 | 上期确认租赁收入 |
|--------------------|------------|--------------|--------------|
| 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 | 2,257,375.20 | 4,704,125.02 |
| 珠海容闲学校 | 房屋建筑物 | 147,240.00 | 73,620.00 |
| 珠海市华发对外交流培训学校 | 房屋建筑物 | 21,325.00 | 54,041.00 |
| 华金证券股份有限公司 | 房屋建筑物 | 1,320,882.00 | 1,223,040.00 |

| 承租方名称 | 租赁资产种类 | 本期确认租赁收入 | 上期确认租赁收入 |
|------------------|--------|--------------|--------------|
| 华金期货有限公司 | 房屋建筑物 | 315,344.00 | 291,984.00 |
| 珠海华瀚开发建设有限公司 | 房屋建筑物 | 393,282.55 | 306,837.00 |
| 珠海华发教育产业投资控股有限公司 | 房屋建筑物 | 335,424.00 | 307,914.00 |
| 珠海华发集团有限公司 | 房屋建筑物 | 933,166.00 | 22,008.00 |
| 珠海华发城市运营投资控股有限公司 | 房屋建筑物 | 6,665.00 | 2,613.80 |
| 珠海华发新科技投资控股有限公司 | 房屋建筑物 | 594,000.00 | 148,500.00 |
| 合计 | | 6,324,703.75 | 7,134,682.82 |

(2) 本公司作为承租方

| 出租方名称 | 租赁资产种类 | 本期确认租赁费 | 上期确认租赁费 |
|----------------------|--------|---------------|---------------|
| 珠海华发中演剧院管理有限公司 | 场地租赁 | 58,483.68 | 167,596.00 |
| 珠海十字门国际会展中心管理有限公司 | 会议厅 | 1,784,582.00 | 1,033,070.00 |
| 珠海华发集团有限公司 | 房屋建筑物 | 252,000.00 | 252,000.00 |
| 珠海华发物业管理服务有限公司 | 房屋建筑物 | 562,850.00 | 525,000.00 |
| 华金证券股份有限公司 | 房屋建筑物 | 5,435,281.44 | 3,690,450.59 |
| 珠海华金开发建设有限公司 | 场地租赁 | 25,954.50 | 242,500.00 |
| 珠海十字门中央商务区建设控股有限公司 | 房屋建筑物 | 8,850,421.20 | |
| 珠海铎图商贸有限公司 | 房屋建筑物 | 10,200,000.00 | 7,200,000.00 |
| 珠海华宸开发建设有限公司 | 房屋、设备 | 461,492.54 | |
| 珠海华发国际酒店管理有限公司会展行政公寓 | 场地租赁 | 32,950.00 | |
| 珠海华发新科技投资控股有限公司 | 设备租赁 | 99,760.00 | |
| 合计 | | 27,763,775.36 | 13,110,616.59 |

6. 关联担保情况

(1) 本公司作为担保方

| 被担保方 | 担保金额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
|--------------|------------------|------------|------------|------------|
| 珠海琴发实业有限公司*1 | 1,050,000,000.00 | 2015/9/30 | 2018/9/30 | 是 |
| 珠海琴发实业有限公司*1 | 930,000,000.00 | 2016/9/13 | 2018/9/30 | 是 |
| 珠海琴发实业有限公司*2 | 876,330,000.00 | 2015/11/26 | 2018/11/26 | 是 |
| 珠海琴发实业有限公司*3 | 480,000,000.00 | 2018/2/2 | 2021/2/2 | 否 |
| 珠海琴发实业有限公司*3 | 78,000,000.00 | 2018/2/14 | 2021/2/13 | 否 |
| 珠海琴发实业有限公司*3 | 300,000,000.00 | 2018/4/3 | 2021/4/3 | 否 |
| 珠海琴发实业有限公司*3 | 180,000,000.00 | 2018/4/27 | 2021/4/27 | 否 |
| 珠海琴发实业有限公司*4 | 918,000,000.00 | 2018/10/31 | 2020/10/31 | 否 |
| 珠海琴发实业有限公司*4 | 876,000,000.00 | 2018/11/27 | 2020/11/27 | 否 |

| 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 |
|--------------|------------------|-----------|-----------|------------|
| 珠海正汉置业有限公司*5 | 14,900,000.00 | 2018/8/9 | 2023/8/9 | 否 |
| 珠海正汉置业有限公司*5 | 10,000,000.00 | 2018/8/10 | 2023/8/10 | 否 |
| 珠海正汉置业有限公司*5 | 14,900,000.00 | 2018/9/28 | 2021/9/28 | 否 |
| 合计 | 5,728,130,000.00 | | | |

*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 2018 年 12 月 31 日该项担保已履行完毕。

*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 2018 年 12 月 31 日该项担保已履行完毕。

*3 本年度琴发实业公司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%的持股比例为该公司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 2018 年 12 月 31 日本公司为琴发实业公司实际担保金额为 10.38 亿元。

*4 琴发实业公司拟向山东省国际信托股份有限公司申请 40 亿元贷款，期限不超过 2 年。本公司按照 60%的持股比例为该公司融资提供连带责任保证担保，担保金额为本金不超过 24 亿元。此担保事项属于 2018 年第二次临时股东大会授权范围。截止 2018 年 12 月 31 日本公司为琴发实业公司实际担保金额为 17.94 亿元。

*5 珠海正汉置业有限公司（以下简称“正汉置业”）向中国农业银行股份有限公司珠海香洲支行申请 1 亿元贷款。本公司为本次贷款提供连带责任保证，担保的主债权本金为人民币 1 亿元，保证期间为主合同约定的债务人履行债务期限届满之日起二年。正汉置业的股东珠海正大惠成控股合伙企业（有限合伙）（持股 29%）、珠海惠成银湾控股合伙企业（有限合伙）（持股 20%）分别将其持有的正汉置业全部股权质押给本公司，为正汉置业向公司提供最高额质押反担保，反担保的债权最高金额分别为人民币 3.48 亿元、2.4 亿元。此担保事项属于 2018 年第二次临时股东大会授权范围。截止 2018 年 12 月 31 日本公司为正汉置业实际担保金额为 3,980.00 万元。

(2) 本公司作为被担保方

| 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 | 275,000,000.00 | 2018/9/30 | 2021/9/30 | 否 |
| 合计 | 275,000,000.00 | | | |

7. 关联方资金拆借

(1) 向关联方拆入资金

| 关联方 | 拆入金额 | 起始日 | 到期日 | 说明 |
|--------------|------------------|------------|------------|----|
| 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 | 2017/11/22 | 2018/11/21 | *1 |
| 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 | 2017/5/26 | 2018/5/25 | *1 |
| 珠海华发集团财务有限公司 | 300,000,000.00 | 2017/6/1 | 2018/5/31 | *1 |
| 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 | 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 | 2017/7/5 | 2018/7/4 | *1 |
| 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 | 290,000,000.00 | 2017/10/17 | 2020/10/16 | *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 | 140,000,000.00 | 2017/10/20 | 2020/6/20 | *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 | 1,050,000,000.00 | 2018/2/12 | 2020/2/11 | *1 |
| 珠海华发集团财务有限公司 | 950,000,000.00 | 2018/2/12 | 2020/2/11 | *1 |
| 珠海华发集团财务有限公司 | 210,000,000.00 | 2018/3/1 | 2019/2/28 | *1 |
| 珠海华发集团财务有限公司 | 350,000,000.00 | 2018/3/16 | 2019/3/15 | *1 |
| 珠海华发集团财务有限公司 | 1,000,000,000.00 | 2018/3/16 | 2019/3/15 | *1 |
| 珠海华发集团财务有限公司 | 130,000,000.00 | 2018/4/2 | 2019/4/1 | *1 |
| 珠海华发集团财务有限公司 | 550,000,000.00 | 2018/4/2 | 2019/4/1 | *1 |
| 珠海华发集团财务有限公司 | 500,000,000.00 | 2018/5/25 | 2019/5/24 | *1 |
| 珠海华发集团财务有限公司 | 40,000,000.00 | 2018/7/5 | 2019/7/4 | *1 |

| 关联方 | 拆入金额 | 起始日 | 到期日 | 说明 |
|------------------|------------------|------------|------------|----|
| 珠海华发集团财务有限公司 | 700,000,000.00 | 2018/11/15 | 2021/11/14 | *1 |
| 珠海华发集团财务有限公司 | 50,000,000.00 | 2018/11/22 | 2019/11/21 | *1 |
| 珠海华发集团财务有限公司 | 220,000,000.00 | 2018/11/22 | 2019/11/21 | *1 |
| 珠海华发集团财务有限公司 | 450,000,000.00 | 2018/12/20 | 2021/12/19 | *1 |
| 珠海华发集团财务有限公司 | 600,000,000.00 | 2018/12/20 | 2021/12/19 | *1 |
| 珠海华发集团财务有限公司 | 300,000,000.00 | 2018/12/20 | 2021/12/19 | *1 |
| 珠海华发集团财务有限公司 | 200,000,000.00 | 2018/1/2 | 2018/12/28 | *1 |
| 珠海华发集团财务有限公司 | 350,000,000.00 | 2018/1/26 | 2018/3/29 | *1 |
| 珠海华发集团财务有限公司 | 240,000,000.00 | 2018/3/1 | 2018/3/29 | *1 |
| 珠海华发商贸控股有限公司 | 1,100,000,000.00 | 2016/3/23 | 2019/3/22 | *2 |
| 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 |
| 香港华发投资控股有限公司 | 20,000 万美元 | 2018/10/30 | 2021/10/30 | *3 |
| 珠海金控股权投资基金管理有限公司 | 580,000,000.00 | 2018/9/10 | 2020/9/10 | *4 |
| 珠海金控股权投资基金管理有限公司 | 330,000,000.00 | 2018/9/10 | 2020/9/10 | *4 |
| 珠海金控股权投资基金管理有限公司 | 630,000,000.00 | 2018/9/10 | 2020/9/10 | *4 |
| 珠海金控股权投资基金管理有限公司 | 560,000,000.00 | 2018/9/10 | 2020/9/10 | *4 |
| 华金资产管理（深圳）有限公司 | 6,000,000.00 | 2018/12/24 | 2019/12/24 | *5 |
| 华金资产管理（深圳）有限公司 | 38,000,000.00 | 2018/12/24 | 2019/12/24 | *5 |
| 华金资产管理（深圳）有限公司 | 49,000,000.00 | 2018/12/24 | 2019/12/24 | *5 |
| 华金资产管理（深圳）有限公司 | 87,000,000.00 | 2018/12/24 | 2019/12/24 | *5 |
| 华金资产管理（深圳）有限公司 | 80,000,000.00 | 2018/12/24 | 2019/12/24 | *5 |
| 华金资产管理（深圳）有限公司 | 380,000,000.00 | 2018/12/24 | 2019/12/24 | *5 |
| 华金资产管理（深圳）有限公司 | 585,000,000.00 | 2018/12/24 | 2019/12/24 | *5 |
| 华金资产管理（深圳）有限公司 | 863,000,000.00 | 2018/12/24 | 2019/12/24 | *5 |
| 华金资产管理（深圳）有限公司 | 912,000,000.00 | 2018/12/24 | 2019/12/24 | *5 |
| 珠海铨金商业保理有限公司 | 50,000,000.00 | 2018/6/15 | 2019/6/14 | |

关联方拆入资金说明：

*1 根据公司 2018 年 2 月 23 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公司向集团财务公司申请贷款及综合授信的议案。2018 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 150 亿元，上述授信额度可以循环使用。截至

2018 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 122.3 亿元，全部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 日召开的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。

根据公司 2018 年 10 月 13 日召开的第九届董事局第三十六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 2 亿元，期限不超过 3 年，借款年利率为 8.5%，可按资金需求分批次提款。该事项已于 2018 年 10 月 30 日经 2018 年第八届临时股东大会决议通过。

截至 2018 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 5 亿元、美元 3 亿元。

*4 依据公司 2018 年 6 月 26 日第九届董事局第三十四次会议和 2018 年 7 月 12 日召开的 2018 年第六次临时股东大会审议通过的《关于公司开展购房尾款融资业务暨关联交易的议案》，子公司广州华昊房地产开发有限公司、中山市华晟房地产开发有限公司、珠海奥华企业管理咨询有限公司、珠海横琴华发房地产投资有限公司将其名下项目销售过程中形成的购房尾款收益权作为基础资产，通过在广东金融资产交易中心有限公司发行收益权产品的形式进行融资。本公司关联方珠海金控股权投资基金管理有限公司作为投资人认购上述收益权产品，认购款项专项用于支付受让上述购房尾款收益权的对价。融资金额不超过 21 亿元，融资年利率不超过 8.5%，融资期限为 1 年。截至 2018 年 12 月 31 日，累计向珠海金控股权投资基金管理有限公司融资 21 亿元。

*5 依据公司 2018 年 12 月 24 日召开了第九届董事局第四十四次会议审议通过了《关于公司转让广金中心-华发股份购房尾款收益权系列产品暨关联交易的议案》，本公司子公司广州华宁房地产开发有限公司、中山市华发生态园房地产开发有限公司、武汉华发长茂房地产开发有限公司、上海铎发创盛置业有限公司、珠海市浩丰贸易有限公司、上海铎鹏置业发展有限公司、珠海华郡房地产开发有限公司、广州华枫投资有限公司、武汉华耀房地产开发有限公司等 9 个项目公司其名下项目销售过程中形成购房尾款收益权作为基础资产，发

起设立“广金中心-华发股份购房尾款收益权系列产品”进行融资，融资规模为不超过人民币 30 亿元，融资期限 1 年，预期年利率 8.7%，本公司关联方华金资产管理（深圳）有限公司通过广金中心摘牌受让上述产品。该事项已于 2019 年 1 月 9 日经 2019 年第一届临时股东大会决议通过。截至 2018 年 12 月 31 日，累计向华金资产管理（深圳）有限公司融资 30 亿元。

本年度公司向关联方拆入资金，实际承担利息人民币 682,275,010.72 元，美元 9,058,333.33 元。

（2）向关联方拆出资金

| 关联方 | 拆出金额 | 起始日 | 到期日 | 说明 |
|------------|------------------|------------|----------------|----|
| 珠海琴发投资有限公司 | 474,000,000.00 | 2015/8/13 | 2018/2/28 | |
| 珠海琴发投资有限公司 | 39,600,000.00 | 2015/8/13 | 2018/4/30 | |
| 珠海琴发投资有限公司 | 135,060,000.00 | 2015/8/17 | 2018 年分批 归还 | |
| 珠海琴发投资有限公司 | 754,800,000.00 | 2015/8/24 | 2018 年分批 归还 | |
| 珠海琴发投资有限公司 | 51,540,000.00 | 2016/1/22 | 2018 年分批 归还 | |
| 珠海琴发投资有限公司 | 395,632,317.33 | 2016/2/3 | / | |
| 珠海琴发投资有限公司 | 256,027,682.67 | 2016/1/22 | / | |
| 珠海琴发投资有限公司 | 30,000,000.00 | 2017/5/24 | 2018/4/30 | |
| 珠海琴发投资有限公司 | 81,000,000.00 | 2017/6/19 | 2018/4/30 | |
| 珠海琴发投资有限公司 | 60,000,000.00 | 2017/9/20 | 2018/4/30 | |
| 珠海琴发投资有限公司 | 6,000,000.00 | 2017/9/20 | 2018/4/30 | |
| 珠海琴发投资有限公司 | 10,000,000.00 | 2017/11/23 | 2018/4/30 | |
| 珠海琴发投资有限公司 | 20,000,000.00 | 2017/11/16 | 2018/4/30 | |
| 珠海琴发投资有限公司 | 162,000,000.00 | 2017/12/20 | 2018 年分批 归还 | |
| 珠海琴发投资有限公司 | 93,000,000.00 | 2018/3/19 | / | |
| 珠海琴发投资有限公司 | 60,000,000.00 | 2018/3/30 | / | |
| 珠海琴发投资有限公司 | 2,015,829,750.00 | 2018/9/28 | / | |
| 珠海琴发投资有限公司 | 876,330,000.00 | 2018/11/26 | 2018/11/28 | |
| 珠海正汉置业有限公司 | 10,200,000.00 | 2018/2/28 | 2018/9/29 | |
| 珠海正汉置业有限公司 | 4,590,000.00 | 2018/7/30 | 2018/10/31 | |

| 关联方 | 拆出金额 | 起始日 | 到期日 | 说明 |
|----------------------|------------------|------------|------------|------|
| 珠海正汉置业有限公司 | 27,055,294.85 | 2017/11/13 | / | |
| 珠海正汉置业有限公司 | 181,362,447.00 | 2018/12/25 | / | |
| 南京华崧房地产开发有限公司 | 160,000,000.00 | 2017/8/7 | 2018/12/26 | |
| 南京华崧房地产开发有限公司 | 67,338,740.00 | 2017/8/7 | 2018/12/27 | |
| 南京华崧房地产开发有限公司 | 23,478,618.85 | 2017/8/7 | / | |
| 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 | / | |
| 南京华崧房地产开发有限公司 | 30,000,000.00 | 2018/1/17 | / | |
| 南京华崧房地产开发有限公司 | 20,000,000.00 | 2018/12/10 | / | |
| 南京仁恒江岛置业有限公司 | 178,611,011.86 | 2017/8/31 | 2018/12/13 | |
| 南京仁恒江岛置业有限公司 | 2,280,000.00 | 2017/9/22 | 2018/12/13 | |
| 南京仁恒江岛置业有限公司 | 17,108,988.14 | 2017/11/17 | 2018/12/13 | |
| 南京仁恒江岛置业有限公司 | 4,000,000.00 | 2017/11/10 | 2018/12/13 | |
| 南京仁恒江岛置业有限公司 | 477,213,139.32 | 2017/8/31 | / | |
| 南京仁恒江岛置业有限公司 | 16,000,000.00 | 2018/1/5 | / | |
| 南京仁恒江岛置业有限公司 | 40,000,000.00 | 2018/3/12 | / | |
| 南京仁恒江岛置业有限公司 | 204,979,896.00 | 2018/11/9 | / | |
| 南京仁恒江岛置业有限公司 | 226,530,612.00 | 2018/11/16 | / | |
| 南京仁恒江岛置业有限公司 | 489,510,204.00 | 2018/11/26 | / | |
| 南京荟合置业有限公司 | 371,280,000.00 | 2017/11/30 | 2018 年归还 | 分批归还 |
| 南京荟合置业有限公司 | 273,130,959.58 | 2017/11/30 | / | |
| 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 | / | |
| 仁恒生态岛投资有限公司 | 1,000 万美元 | 2018/11/9 | / | |
| 珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司 | 1,016,000,000.00 | 2017/12/21 | 2018 年归还 | 分批归还 |
| 珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司 | 240,281,039.44 | 2017/12/21 | / | |
| 珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司 | 137,104,536.85 | 2017/12/26 | 2018/7/4 | |
| 珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司 | 73,693,600.00 | 2017/12/26 | / | |
| 珠海市碧湖房地产开发有限公司 | 1,129,077,530.33 | 2017/12/21 | 2018 年归还 | 分批归还 |

| 关联方 | 拆出金额 | 起始日 | 到期日 | 说明 |
|-------------------|------------------|------------|------------|----|
| 珠海市碧湖房地产开发有限公司 | 219,582,590.99 | 2017/12/21 | / | |
| 珠海市碧湖房地产开发有限公司 | 75,000,000.00 | 2018/12/17 | / | |
| 珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司 | 113,769,999.80 | 2017/12/26 | 2018/7/10 | |
| 珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司 | 44,719,876.65 | 2017/12/26 | / | |
| 宁波招海置业有限公司 | 320,000,000.00 | 2018/7/6 | 2018/11/14 | |
| 宁波招海置业有限公司 | 64,093,661.50 | 2018/7/6 | / | |
| 宁波招海置业有限公司 | 410,851,814.39 | 2018/9/13 | / | |
| 武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司 | 630,385,000.00 | 2018/1/1 | 2018/7/24 | |
| 武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司 | 48,615,000.00 | 2018/1/1 | / | |
| 武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司 | 15,000,000.00 | 2018/1/15 | / | |
| 武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司 | 30,000,000.00 | 2018/3/13 | / | |
| 武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司 | 4,500,000.00 | 2018/7/23 | / | |
| 上海华泓钜盛房地产开发有限公司 | 300,000,000.00 | 2018/8/30 | 2018/9/20 | |
| 南京裕晟置业有限公司 | 495,000,000.00 | 2018/7/28 | 2018/8/31 | |
| 南京裕晟置业有限公司 | 1,800,000.00 | 2018/9/30 | / | |
| 南京裕晟置业有限公司 | 2,400,000.00 | 2018/12/26 | / | |
| 南京鑫晟企业管理咨询有限公司 | 1,000,805,000.00 | 2018/7/28 | / | |
| 南京鑫晟企业管理咨询有限公司 | 30,069,880.44 | 2018/8/31 | / | |
| 南京鑫晟企业管理咨询有限公司 | 500,400.00 | 2018/9/30 | / | |

关联方拆出资金说明：

截止 2018 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本金余额合计人民币 7,176,863,785.01 元、美元 60,000,000.00 元，本年度应收取的资金占用费人民币 187,919,230.03 元。

8. 关联方资产转让、债务重组情况

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|------------------|---|----------------|-------|
| 珠海华发教育产业投资控股有限公司 | 收购珠海容阔国际幼稚园（含其持有的珠海斗门容阔国际幼稚园 100% 股权）100% 的股权 | 56,230,000.00 | |
| 盘锦华发房地产开发有限公司 | 收购盘锦锦阔房地产开发有限公司 100% 股权 | 229,048,544.55 | |
| 合计 | | 285,278,544.55 | |

9. 关键管理人员薪酬

| 项目 | 本期发生额（万元） | 上期发生额（万元） |
|----------|-----------|-----------|
| 关键管理人员薪酬 | 4,231.57 | 3,446.00 |

10. 其他关联交易

（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商标。

（2）向关联方增资并构成同一控制下企业合并

公司 2018 年 12 月 7 日召开的第九届董事局第四十二次会议审议同意全资子公司珠海华亿投资有限公司参与竞拍珠海十字门城建有限公司挂牌的增资 50.00% 股权标的。珠海华亿投资有限公司于 2018 年 12 月 12 日通过广东联合产权交易中心以人民币 351,498.00 万元成功竞得珠海十字门城建有限公司挂牌的 50.00% 股权。2018 年 12 月 13 日召开的公司第九届董事局第四十三次会议审议通过签订《增资协议》的议案，上述关联交易经 2018 年 12 月 24 日召开的 2018 年第十次临时股东大会决议通过。

（3）与关联方共同出资设立珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）

根据公司 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的《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》。本公司全资子公司珠海华发华宜投资控股有限公司与珠海铧盈投资有限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”）。华金同达认缴出资规模 5.01 亿元人民币，其中，铧盈投资作为普通合伙人，认缴出资 100 万元，占基金规模的 0.2%；华发华宜作为有限合伙人认缴出资 5 亿元，占基金规模的 99.8%。

（4）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 162.00 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 5,153.00 万元。

（5）子公司向关联方股东减资

根据 2018 年 11 月 6 日召开的第九届董事局第三十九次会议审议通过的《关于对珠海市海川地产有限公司减资暨关联交易的议案》，公司控股子公司珠海市海川地产有限公司注册资本（实收）由 696,262,546.00 元减少至 10,000,000.00 元，其中向关联方股东珠海华发城市运营投资控股有限公司减资人民币 342,656,273.00 元。

（6）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 | 2,325,232,220.62 | 1,415,459,903.21 |

*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 259,831,646,418.41 元，发生额减少 258,921,874,101.00 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

| 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 | 贷款利息支出 | 744,984,899.71 | 334,149,503.88 |
| 本公司下属联营公司 | 贷款利息支出 | | 2,924,444.45 |

| | | |
|----|----------------|----------------|
| 合计 | 744,984,899.71 | 337,073,948.33 |
|----|----------------|----------------|

②收到关联方利息

| 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 | 34,404,719.48 | 61,028,016.98 |
| 本公司下属合营及联营公司 | 收取贷款利息 | 187,919,230.03 | 66,170,370.62 |
| 合计 | | 222,323,949.51 | 127,198,387.60 |

11. 关联方应收应付款项

(1) 本公司应收关联方款项

| 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 | 盘锦华发房地产开发有限公司 | | | 3,739,048.07 | |
| 应收账款 | 盘锦华发教育投资有限公司 | | | 1,800,000.00 | |
| 预付账款 | 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 | 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 | |
| 其他应收款 | 上海临港华发企业发展有限公司 | 986,400.00 | | | |
| 其他流动资产 | 珠海琴发投资有限公司 | 3,105,232,183.08 | | 2,663,384,833.34 | |
| 其他流动资产 | 珠海正汉置业有限公司 | 208,417,741.85 | | 27,055,294.85 | |
| 其他流动资产 | 南京华崧房地产开发有限公司 | 179,267,412.43 | | 347,576,707.33 | |
| 其他流动资产 | 南京仁恒江岛置业有限公司 | 1,490,384,001.31 | | 689,527,490.69 | |
| 其他流动资产 | 南京荟合置业有限公司 | 273,130,959.58 | | 644,410,959.58 | |
| 其他流动资产 | 仁恒生态岛投资有限公司 | 411,791,218.80 | | 326,709,990.09 | |
| 其他流动资产 | 珠海市碧湖房地产开发有限公司 | 294,582,590.99 | | 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 | 240,281,039.44 | | 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 | 73,693,600.00 | | 210,798,136.85 | |

| 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 |
| 其他流动资产 | 珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司 | 44,719,876.65 | | 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 | |
| 其他流动资产 | 宁波招海置业有限公司 | 497,389,942.65 | | | |
| 其他流动资产 | 武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司 | 100,748,502.49 | | | |
| 其他流动资产 | 南京裕晟置业有限公司 | 4,200,000.00 | | | |
| 其他流动资产 | 南京鑫晟企业管理咨询有限公司 | 1,031,375,280.44 | | | |

(2) 本公司应付关联方款项

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------------|------------------|------------------|------------------|
| 其他应付款 | 珠海华发城市运营投资控股有限公司 | 342,656,273.00 | |
| 短期借款 | 珠海华发集团财务有限公司 | 3,050,000,000.00 | 2,300,000,000.00 |
| 短期借款 | 珠海铨金商业保理有限公司 | 50,000,000.00 | |
| 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 | 1,100,000,000.00 |
| 一年内到期的非流动负债 | 珠海华发集团财务有限公司 | 500,000,000.00 | |
| 其他流动负债 | 珠海金控股权投资基金管理有限公司 | 2,100,000,000.00 | |
| 其他流动负债 | 华金资产管理(深圳)有限公司 | 3,000,000,000.00 | |
| 长期借款 | 珠海华发集团财务有限公司 | 8,680,000,000.00 | 5,130,000,000.00 |
| 长期借款 | 香港华发投资控股有限公司 | 2,558,956,094.00 | 1,153,419,534.84 |

十二、股份支付

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。

（一）股份支付总体情况

| | |
|-------------------------------|------------|
| 公司本期授予的各项权益工具总额 | |
| 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 | 200,000.00 |
| 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 | |

经本公司第九届董事局第二十四次会议及 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》。依据该议案公司将回购离职人员已获授但尚未解锁的限制性股票合计 396,000 股。本期实际回购注销股票 360,000 股（原激励股数 200,000 股），并于 2018 年 9 月 30 日完成工商变更手续。

（二）以权益结算的股份支付情况

| | |
|-----------------------|---------------|
| 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 | 19,853,511.44 |
| 本期以权益结算的股份支付确认的费用总额 | 10,140,362.48 |

十三、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

1、截止 2018 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 224,187.01 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 2018 年 12 月 31 日，本公司为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、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、武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司、宁波招海置业有限公司、南京鑫晟企业管理咨询有限公司、南京裕晟置业有限公司等合营联营企业承诺进行融资或提供担保的情况见本附注八(三)、十一(五)所述。

3、公司全资子公司华福商贸拟通过发行“广金直融华福 3 号”进行融资，拟融资金额为人民币 2.5 亿元。广东省融资再担保有限公司为本次融资向债券投资者提供连带责任保证担保。同时公司向广东省融资再担保有限公司提供连带责任保证反担保，担保的主债权金额合计为人民币 2.5 亿元。担保期限为华福商贸债务履行期限届满之日起 2 年。该事项经 2019 年第一次临时股东大会决议通过。

除存在上述承诺事项外，截止 2018 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

(二) 资产负债表日存在的重要或有事项

1. 未决诉讼或仲裁形成的或有事项及其财务影响

本报告期内，本公司无重大诉讼或仲裁事项。

2. 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

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 2018 年 12 月 31 日，业主未偿还银行按揭贷款金额为 61,892.71 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2018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5,224,323.62万元，其明细如下：

| 贷款主体 | 担保金额 | 担保开始日 | 担保结束日 |
|--------------|----------------|------------|-----------|
| 珠海华发实业股份有限公司 | 400,000,000.00 | 2016/6/7 | 2019/6/7 |
| 珠海华发实业股份有限公司 | 400,000,000.00 | 2016/12/31 | 2019/6/7 |
| 珠海华耀商贸发展有限公司 | 500,000,000.00 | 2017/6/26 | 2020/6/26 |
| 珠海华耀商贸发展有限公司 | 200,000,000.00 | 2016/5/10 | 2019/5/10 |
| 珠海华耀商贸发展有限公司 | 30,000,000.00 | 2018/1/1 | 2019/5/10 |
| 珠海华耀商贸发展有限公司 | 20,000,000.00 | 2018/1/2 | 2019/5/10 |

珠海华发实业股份有限公司
2018 年度
财务报表附注

| 贷款主体 | 担保金额 | 担保开始日 | 担保结束日 |
|----------------|----------------|------------|------------|
| 珠海华耀商贸发展有限公司 | 50,000,000.00 | 2018/1/30 | 2019/5/10 |
| 珠海华耀商贸发展有限公司 | 30,000,000.00 | 2018/5/28 | 2019/5/10 |
| 珠海华耀商贸发展有限公司 | 150,000,000.00 | 2018/7/18 | 2019/5/10 |
| 珠海华耀商贸发展有限公司 | 499,990,000.00 | 2018/5/25 | 2021/5/25 |
| 珠海市浩丰贸易有限公司 | 90,000,000.00 | 2017/8/22 | 2020/8/22 |
| 珠海市浩丰贸易有限公司 | 140,000,000.00 | 2017/1/10 | 2020/1/9 |
| 珠海市浩丰贸易有限公司 | 84,000,000.00 | 2017/2/3 | 2020/1/9 |
| 珠海市浩丰贸易有限公司 | 210,000,000.00 | 2017/12/14 | 2020/1/9 |
| 珠海市浩丰贸易有限公司 | 12,000,000.00 | 2018/3/8 | 2020/1/9 |
| 珠海华发实业股份有限公司 | 89,000,000.00 | 2016/10/12 | 2019/10/11 |
| 珠海华发实业股份有限公司 | 900,000,000.00 | 2017/1/1 | 2019/10/11 |
| 武汉华铄房地产开发有限公司 | 75,000,000.00 | 2018/9/29 | 2021/9/24 |
| 武汉华铄房地产开发有限公司 | 60,000,000.00 | 2018/9/30 | 2021/9/24 |
| 武汉华铄房地产开发有限公司 | 80,000,000.00 | 2018/10/25 | 2021/9/24 |
| 武汉华铄房地产开发有限公司 | 100,000,000.00 | 2018/11/15 | 2021/9/24 |
| 武汉华铄房地产开发有限公司 | 130,000,000.00 | 2018/12/14 | 2021/9/24 |
| 武汉华中投地产开发有限公司 | 51,000,000.00 | 2018/11/12 | 2020/11/13 |
| 武汉华中投地产开发有限公司 | 153,000,000.00 | 2018/11/15 | 2020/11/13 |
| 武汉华璋房地产开发有限公司 | 200,000,000.00 | 2018/11/16 | 2021/11/15 |
| 珠海奥华企业管理咨询有限公司 | 150,000,000.00 | 2017/5/9 | 2020/2/8 |
| 珠海奥华企业管理咨询有限公司 | 450,000,000.00 | 2017/2/8 | 2020/2/8 |
| 珠海奥华企业管理咨询有限公司 | 552,000,000.00 | 2016/2/4 | 2019/2/4 |
| 珠海奥华企业管理咨询有限公司 | 976,000,000.00 | 2016/3/3 | 2019/3/3 |
| 珠海华郡房产开发有限公司 | 619,000,000.00 | 2017/4/1 | 2020/3/31 |
| 珠海华郡房产开发有限公司 | 75,000,000.00 | 2017/3/31 | 2020/3/31 |
| 珠海华海置业有限公司 | 99,000,000.00 | 2017/9/28 | 2020/9/28 |
| 珠海华海置业有限公司 | 100,000,000.00 | 2017/10/20 | 2020/9/28 |
| 珠海华海置业有限公司 | 300,000,000.00 | 2018/1/1 | 2020/9/28 |
| 珠海华海置业有限公司 | 150,000,000.00 | 2018/1/26 | 2021/1/26 |
| 珠海华海置业有限公司 | 150,000,000.00 | 2018/1/31 | 2021/1/26 |
| 珠海华海置业有限公司 | 100,000,000.00 | 2018/3/27 | 2021/1/26 |
| 珠海华海置业有限公司 | 100,000,000.00 | 2018/3/28 | 2021/1/26 |
| 珠海华海置业有限公司 | 80,000,000.00 | 2018/6/8 | 2023/6/8 |
| 珠海华海置业有限公司 | 20,000,000.00 | 2018/6/11 | 2023/6/8 |
| 珠海华海置业有限公司 | 70,000,000.00 | 2018/6/28 | 2023/6/8 |
| 珠海华郡房产开发有限公司 | 384,000,000.00 | 2016/4/27 | 2019/4/27 |

珠海华发实业股份有限公司
2018 年度
财务报表附注

| 贷款主体 | 担保金额 | 担保开始日 | 担保结束日 |
|--------------|----------------|------------|------------|
| 珠海华郡房产开发有限公司 | 146,000,000.00 | 2016/6/30 | 2019/4/27 |
| 珠海华郡房产开发有限公司 | 5,000,000.00 | 2017/9/22 | 2020/9/26 |
| 珠海华郡房产开发有限公司 | 80,000,000.00 | 2018/1/1 | 2020/9/26 |
| 珠海华郡房产开发有限公司 | 80,000,000.00 | 2018/1/2 | 2020/9/26 |
| 珠海华郡房产开发有限公司 | 80,000,000.00 | 2018/1/31 | 2020/9/26 |
| 珠海华郡房产开发有限公司 | 120,000,000.00 | 2018/2/1 | 2020/9/26 |
| 珠海华郡房产开发有限公司 | 40,000,000.00 | 2018/3/30 | 2020/9/26 |
| 珠海华郡房产开发有限公司 | 80,000,000.00 | 2018/6/8 | 2020/9/26 |
| 珠海华郡房产开发有限公司 | 20,000,000.00 | 2018/6/11 | 2020/9/26 |
| 珠海华郡房产开发有限公司 | 80,000,000.00 | 2018/6/28 | 2020/9/26 |
| 珠海华郡房产开发有限公司 | 80,000,000.00 | 2018/7/31 | 2020/9/26 |
| 珠海华郡房产开发有限公司 | 80,000,000.00 | 2018/8/29 | 2020/9/26 |
| 珠海华郡房产开发有限公司 | 80,000,000.00 | 2018/10/31 | 2020/9/26 |
| 珠海华郡房产开发有限公司 | 80,000,000.00 | 2018/11/1 | 2020/9/26 |
| 珠海华郡房产开发有限公司 | 20,000,000.00 | 2018/11/2 | 2020/9/26 |
| 珠海华郡房产开发有限公司 | 220,000,000.00 | 2018/11/20 | 2021/11/20 |
| 珠海华郡房产开发有限公司 | 130,000,000.00 | 2018/5/19 | 2021/5/19 |
| 珠海华郡房产开发有限公司 | 350,000,000.00 | 2018/5/26 | 2021/5/19 |
| 珠海华郡房产开发有限公司 | 300,000,000.00 | 2018/8/7 | 2021/5/19 |
| 珠海市浩丰贸易有限公司 | 150,000,000.00 | 2017/4/28 | 2020/1/13 |
| 珠海市浩丰贸易有限公司 | 350,000,000.00 | 2017/1/13 | 2020/1/13 |
| 珠海市浩丰贸易有限公司 | 300,000,000.00 | 2018/4/8 | 2020/4/8 |
| 珠海华迎投资有限公司 | 502,000,000.00 | 2018/4/4 | 2019/10/4 |
| 珠海华迎投资有限公司 | 55,000,000.00 | 2018/4/11 | 2019/10/4 |
| 珠海华迎投资有限公司 | 192,200,000.00 | 2018/5/25 | 2019/10/4 |
| 珠海华迎投资有限公司 | 59,400,000.00 | 2018/6/15 | 2019/10/4 |
| 珠海华迎投资有限公司 | 10,000,000.00 | 2018/7/5 | 2019/10/4 |
| 珠海华发装饰工程有限公司 | 150,000,000.00 | 2018/3/29 | 2019/3/29 |
| 珠海铎国商贸有限公司 | 150,000,000.00 | 2018/3/29 | 2019/3/29 |
| 珠海铎国商贸有限公司 | 19,290,886.79 | 2018/9/19 | 2019/3/19 |
| 珠海铎国商贸有限公司 | 22,889,730.38 | 2018/9/25 | 2019/3/25 |
| 珠海华发装饰工程有限公司 | 350,000,000.00 | 2018/3/16 | 2019/3/15 |
| 珠海华发装饰工程有限公司 | 130,000,000.00 | 2018/4/2 | 2019/4/1 |
| 珠海华发园林工程有限公司 | 210,000,000.00 | 2018/3/1 | 2019/2/28 |
| 珠海华发园林工程有限公司 | 40,000,000.00 | 2018/7/5 | 2019/7/4 |
| 珠海华发景龙建设有限公司 | 500,000,000.00 | 2018/5/25 | 2019/5/24 |

珠海华发实业股份有限公司
2018 年度
财务报表附注

| 贷款主体 | 担保金额 | 担保开始日 | 担保结束日 |
|-------------------|------------------|------------|------------|
| 珠海华发景龙建设有限公司 | 1,000,000,000.00 | 2018/3/16 | 2019/3/15 |
| 珠海铎国商贸有限公司 | 550,000,000.00 | 2018/4/2 | 2019/4/1 |
| 威海华发房地产开发有限公司 | 400,000,000.00 | 2017/3/20 | 2020/3/19 |
| 威海华发房地产开发有限公司 | 500,000,000.00 | 2016/11/9 | 2019/11/8 |
| 威海华发房地产开发有限公司 | 290,000,000.00 | 2017/10/17 | 2020/10/16 |
| 珠海华郡房产开发有限公司 | 600,000,000.00 | 2017/11/14 | 2020/11/13 |
| 珠海华郡房产开发有限公司 | 80,000,000.00 | 2017/11/30 | 2020/11/13 |
| 珠海华郡房产开发有限公司 | 320,000,000.00 | 2017/12/12 | 2020/11/13 |
| 珠海华郡房产开发有限公司 | 1,050,000,000.00 | 2018/2/12 | 2020/2/11 |
| 珠海华郡房产开发有限公司 | 950,000,000.00 | 2018/2/12 | 2020/2/11 |
| 珠海华发西区商业有限公司 | 750,000,000.00 | 2018/3/30 | 2023/3/30 |
| 中山市华晟房地产开发有限公司 | 1,500,000,000.00 | 2017/12/22 | 2020/12/22 |
| 珠海华郡房产开发有限公司 | 250,000,000.00 | 2016/1/29 | 2019/1/29 |
| 珠海华郡房产开发有限公司 | 216,000,000.00 | 2016/5/27 | 2019/5/27 |
| 中山市华发生态园房地产开发有限公司 | 269,000,000.00 | 2017/5/2 | 2020/4/27 |
| 中山市华发生态园房地产开发有限公司 | 139,000,000.00 | 2016/4/12 | 2019/4/12 |
| 中山市华发生态园房地产开发有限公司 | 50,000,000.00 | 2017/8/25 | 2020/8/25 |
| 中山市华发生态园房地产开发有限公司 | 200,000,000.00 | 2017/9/4 | 2020/8/25 |
| 中山市华发生态园房地产开发有限公司 | 110,000,000.00 | 2017/9/29 | 2020/8/25 |
| 中山市华发生态园房地产开发有限公司 | 90,000,000.00 | 2018/1/2 | 2020/8/25 |
| 中山市华屹房地产开发有限公司 | 100,000,000.00 | 2018/6/29 | 2021/6/29 |
| 中山市华屹房地产开发有限公司 | 50,000,000.00 | 2018/6/29 | 2021/6/29 |
| 中山市华屹房地产开发有限公司 | 100,000,000.00 | 2018/10/8 | 2021/6/29 |
| 中山市华屹房地产开发有限公司 | 300,000,000.00 | 2018/12/21 | 2021/6/29 |
| 珠海铎创经贸发展有限公司 | 100,000,000.00 | 2018/1/9 | 2020/12/25 |
| 珠海铎创经贸发展有限公司 | 300,000,000.00 | 2018/1/10 | 2020/12/25 |
| 珠海铎创经贸发展有限公司 | 100,000,000.00 | 2018/10/26 | 2020/12/25 |
| 珠海铎创经贸发展有限公司 | 292,000,000.00 | 2018/11/21 | 2020/12/25 |
| 珠海横琴华发房地产投资有限公司 | 105,000,000.00 | 2017/6/5 | 2019/11/29 |
| 珠海横琴华发房地产投资有限公司 | 490,000,000.00 | 2018/3/23 | 2021/3/23 |
| 珠海横琴华发房地产投资有限公司 | 100,000,000.00 | 2018/3/28 | 2023/3/26 |
| 珠海横琴华发房地产投资有限公司 | 170,000,000.00 | 2018/4/2 | 2023/3/26 |
| 珠海横琴华发房地产投资有限公司 | 50,000,000.00 | 2018/4/23 | 2023/3/26 |
| 中山市华晟房地产开发有限公司 | 170,000,000.00 | 2017/3/22 | 2020/3/22 |
| 中山市华晟房地产开发有限公司 | 115,000,000.00 | 2016/6/8 | 2019/6/7 |
| 中山市华晟房地产开发有限公司 | 35,000,000.00 | 2016/7/15 | 2019/6/7 |

| 贷款主体 | 担保金额 | 担保开始日 | 担保结束日 |
|---------------|------------------|------------|------------|
| 广州华宁房地产开发有限公司 | 500,000,000.00 | 2017/6/6 | 2020/6/5 |
| 广州华宁房地产开发有限公司 | 1,200,000,000.00 | 2017/7/21 | 2019/7/21 |
| 广州华宁房地产开发有限公司 | 500,000,000.00 | 2017/6/27 | 2019/5/26 |
| 广州华宁房地产开发有限公司 | 2,000,000,000.00 | 2016/5/27 | 2019/5/26 |
| 珠海华发装饰工程有限公司 | 200,000,000.00 | 2018/12/10 | 2019/12/10 |
| 太仓禾发房地产开发有限公司 | 200,000,000.00 | 2018/5/11 | 2020/5/11 |
| 太仓禾发房地产开发有限公司 | 500,000,000.00 | 2018/5/21 | 2020/5/21 |
| 太仓禾发房地产开发有限公司 | 250,000,000.00 | 2018/6/15 | 2020/6/15 |
| 太仓禾发房地产开发有限公司 | 250,000,000.00 | 2018/7/2 | 2020/7/2 |
| 苏州禾发房地产开发有限公司 | 281,500,000.00 | 2018/6/29 | 2019/6/29 |
| 苏州禾发房地产开发有限公司 | 16,600,000.00 | 2018/7/6 | 2019/7/6 |
| 苏州禾发房地产开发有限公司 | 135,500,000.00 | 2018/7/20 | 2019/7/20 |
| 苏州禾发房地产开发有限公司 | 66,400,000.00 | 2018/7/27 | 2019/7/27 |
| 珠海华福商贸发展有限公司 | 2,120,000,000.00 | 2017/3/10 | 2037/1/23 |
| 珠海华郡房产开发有限公司 | 150,000,000.00 | 2016/5/18 | 2019/5/18 |
| 珠海华郡房产开发有限公司 | 150,000,000.00 | 2016/11/7 | 2019/5/18 |
| 珠海华郡房产开发有限公司 | 24,000,000.00 | 2016/7/29 | 2019/5/3 |
| 珠海华郡房产开发有限公司 | 100,000,000.00 | 2016/11/7 | 2019/5/3 |
| 珠海华郡房产开发有限公司 | 40,000,000.00 | 2017/1/5 | 2019/5/3 |
| 珠海华郡房产开发有限公司 | 20,000,000.00 | 2017/1/23 | 2019/5/3 |
| 广西华诚房地产投资有限公司 | 99,670,000.00 | 2018/2/13 | 2021/2/13 |
| 广西华诚房地产投资有限公司 | 32,330,000.00 | 2018/2/28 | 2021/2/13 |
| 广西华诚房地产投资有限公司 | 80,000,000.00 | 2018/3/2 | 2021/2/13 |
| 广西华诚房地产投资有限公司 | 9,655,446.49 | 2018/4/12 | 2021/2/13 |
| 广西华诚房地产投资有限公司 | 7,427,169.47 | 2018/4/12 | 2021/2/13 |
| 广西华诚房地产投资有限公司 | 150,000,000.00 | 2018/5/28 | 2021/2/13 |
| 广西华诚房地产投资有限公司 | 119,917,384.04 | 2018/5/28 | 2021/2/13 |
| 广西华诚房地产投资有限公司 | 100,000,000.00 | 2018/5/29 | 2021/2/13 |
| 广州华昊房地产开发有限公司 | 325,000,000.00 | 2017/1/10 | 2019/11/3 |
| 广州华昊房地产开发有限公司 | 100,000,000.00 | 2017/3/2 | 2019/2/27 |
| 广州华昊房地产开发有限公司 | 75,000,000.00 | 2017/3/3 | 2019/2/27 |
| 广州华枫投资有限公司 | 500,000,000.00 | 2017/7/31 | 2020/7/30 |
| 苏州禾发房地产开发有限公司 | 66,000,000.00 | 2017/4/20 | 2021/12/25 |
| 苏州禾发房地产开发有限公司 | 110,000,000.00 | 2017/2/27 | 2020/2/27 |
| 嘉兴新锦置业有限公司 | 102,000,000.00 | 2018/7/27 | 2021/7/27 |
| 嘉兴新锦置业有限公司 | 12,920,000.00 | 2018/11/2 | 2021/7/27 |

| 贷款主体 | 担保金额 | 担保开始日 | 担保结束日 |
|-----------------|------------------|------------|------------|
| 苏州铎顺置业有限公司 | 260,000,000.00 | 2017/7/31 | 2022/6/14 |
| 苏州铎顺置业有限公司 | 390,000,000.00 | 2017/6/15 | 2022/6/14 |
| 苏州铎顺置业有限公司 | 930,000,000.00 | 2016/7/26 | 2019/7/25 |
| 温州京都城房地产开发有限公司 | 300,000,000.00 | 2018/12/18 | 2021/12/18 |
| 珠海铎国商贸有限公司 | 98,500,000.00 | 2018/12/28 | 2019/12/28 |
| 无锡华郡房地产开发有限公司 | 247,430,000.00 | 2018/9/27 | 2019/9/26 |
| 无锡华郡房地产开发有限公司 | 52,570,000.00 | 2018/10/12 | 2019/10/11 |
| 无锡华郡房地产开发有限公司 | 300,000,000.00 | 2018/10/16 | 2019/10/15 |
| 无锡华郡房地产开发有限公司 | 100,000,000.00 | 2018/10/19 | 2019/10/18 |
| 无锡华郡房地产开发有限公司 | 405,000,000.00 | 2018/11/30 | 2019/11/29 |
| 无锡华郡房地产开发有限公司 | 65,000,000.00 | 2018/12/6 | 2019/12/5 |
| 无锡华郡房地产开发有限公司 | 660,000,000.00 | 2018/12/7 | 2021/12/7 |
| 上海铎发创盛置业有限公司 | 530,000,000.00 | 2017/8/31 | 2019/8/9 |
| 武汉华发长盛房地产开发有限公司 | 500,000,000.00 | 2016/11/15 | 2019/11/14 |
| 武汉华发中城房地产开发有限公司 | 450,000,000.00 | 2017/6/21 | 2020/6/20 |
| 武汉华发中城房地产开发有限公司 | 220,000,000.00 | 2017/9/22 | 2020/9/21 |
| 武汉华耀房地产开发有限公司 | 550,000,000.00 | 2017/6/21 | 2020/6/20 |
| 武汉华耀房地产开发有限公司 | 80,000,000.00 | 2017/9/22 | 2020/9/21 |
| 武汉华耀房地产开发有限公司 | 140,000,000.00 | 2017/10/20 | 2020/10/19 |
| 武汉华耀房地产开发有限公司 | 100,000,000.00 | 2016/12/12 | 2019/12/11 |
| 武汉华耀房地产开发有限公司 | 100,000,000.00 | 2017/1/11 | 2020/1/10 |
| 武汉中央商务区投资开发有限公司 | 2,450,000,000.00 | 2016/4/1 | 2019/3/31 |
| 珠海华海置业有限公司 | 169,130,000.00 | 2018/6/29 | 2019/6/29 |
| 珠海华海置业有限公司 | 211,650,000.00 | 2018/7/13 | 2019/7/13 |
| 珠海华海置业有限公司 | 99,220,000.00 | 2018/7/27 | 2019/7/27 |
| 珠海华海置业有限公司 | 20,000,000.00 | 2018/8/3 | 2019/8/3 |
| 武汉中央商务区投资开发有限公司 | 112,475,400.00 | 2018/2/8 | 2019/2/7 |
| 武汉中央商务区投资开发有限公司 | 142,524,600.00 | 2018/3/9 | 2019/3/8 |
| 武汉华发长茂房地产开发有限公司 | 20,700,000.00 | 2017/12/14 | 2019/11/29 |
| 武汉华发长茂房地产开发有限公司 | 159,800,000.00 | 2018/2/13 | 2020/2/13 |
| 武汉华发长茂房地产开发有限公司 | 70,000,000.00 | 2018/2/26 | 2020/2/26 |
| 武汉华发长茂房地产开发有限公司 | 415,000,000.00 | 2018/8/28 | 2021/8/22 |
| 武汉华发长茂房地产开发有限公司 | 200,000,000.00 | 2018/11/19 | 2021/5/1 |
| 武汉华发长茂房地产开发有限公司 | 260,000,000.00 | 2018/11/19 | 2021/5/1 |
| 武汉华发长茂房地产开发有限公司 | 62,700,000.00 | 2018/6/8 | 2021/6/7 |
| 武汉华发长茂房地产开发有限公司 | 32,300,000.00 | 2018/6/12 | 2021/6/11 |

| 贷款主体 | 担保金额 | 担保开始日 | 担保结束日 |
|-----------------|-------------------|------------|------------|
| 武汉华发长茂房地产开发有限公司 | 285,000,000.00 | 2018/6/13 | 2021/5/1 |
| 武汉华发长茂房地产开发有限公司 | 75,900,000.00 | 2018/8/29 | 2021/6/7 |
| 武汉华发长茂房地产开发有限公司 | 39,100,000.00 | 2018/9/3 | 2021/9/2 |
| 武汉华发长茂房地产开发有限公司 | 40,300,000.00 | 2018/11/20 | 2021/11/19 |
| 华发实业(香港)有限公司 | 102,948,000.00 | 2018/12/24 | 2019/12/24 |
| 华发实业(香港)有限公司 | 102,948,000.00 | 2018/12/10 | 2019/12/10 |
| 华发实业(香港)有限公司 | 219,049,609.40 | 2018/6/8 | 2019/6/8 |
| 珠海华福商贸发展有限公司 | 20,000,000.00 | 2018/1/19 | 2019/1/19 |
| 珠海华福商贸发展有限公司 | 70,000,000.00 | 2018/1/31 | 2019/1/31 |
| 珠海华发园林工程有限公司 | 295,000,000.00 | 2017/9/26 | 2020/9/26 |
| 珠海华发园林工程有限公司 | 75,000,000.00 | 2017/9/27 | 2020/9/27 |
| 珠海华发装饰工程有限公司 | 500,000,000.00 | 2018/10/15 | 2020/10/15 |
| 珠海华发园林工程有限公司 | 50,000,000.00 | 2018/11/22 | 2019/11/21 |
| 珠海华发装饰工程有限公司 | 220,000,000.00 | 2018/11/22 | 2019/11/21 |
| 珠海市浩丰贸易有限公司 | 130,000,000.00 | 2018/9/4 | 2021/9/4 |
| 珠海市浩丰贸易有限公司 | 70,000,000.00 | 2018/9/7 | 2021/9/4 |
| 珠海市浩丰贸易有限公司 | 60,000,000.00 | 2018/10/30 | 2021/9/4 |
| 沈阳华远置业有限公司 | 158,300,000.00 | 2018/12/21 | 2021/12/21 |
| 包头市名流置业有限责任公司 | 450,000,000.00 | 2018/12/20 | 2021/12/19 |
| 沈阳华远置业有限公司 | 600,000,000.00 | 2018/12/20 | 2021/12/19 |
| 沈阳华博置业有限公司 | 700,000,000.00 | 2018/11/15 | 2021/11/14 |
| 沈阳华博置业有限公司 | 300,000,000.00 | 2018/12/20 | 2021/12/19 |
| 合计 | 52,243,236,226.57 | | |

4. 关联方担保

截止 2018 年 12 月 31 日本公司为其他关联方提供担保的情况见附注十一、（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“广金直融华发园林 2 号”直融产品进行融资，融资金额 3.7 亿元，融资期限不超过 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 2 号”直融产品进行融资，融资金额为 0.9 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。

6. 其他事项

除存在上述或有事项外，截止 2018 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

十四、资产负债表日后事项

（一）重要的非调整事项

1. 回购注销部分限制性股票

根据 2019 年 1 月 30 日召开的第九届董事局第四十八次会议及 2019 年 2 月 18 日召开的 2019 年第二次临时股东大会，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》。鉴于有 9 名激励对象因个人原因离职，不符合激励计划的激励对象范围。公司董事局决定将上述 9 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 306,000 股进行回购注销。

2. 对外重要投资

（1）参与投资珠海金镒铭股权投资基金合伙企业（有限合伙）

本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”）作为有限合伙人参与投资珠海金镒铭股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“基金”），并以自有资金认缴出资 5,000 万元。基金目标募集规模为 30 亿元，其中珠海金镒衡企业管理合伙企业（有限合伙）作为普通合伙人认缴出资 1,500 万元，河南羚锐制药股份有限公司认缴出资 10,000 万元、深圳盈盛通投资有限公司认缴出资 5,000 万元、深圳盈都科技有限公司认缴出资 30,000 万元、四川德胜集团钒钛有限公司认缴出资 20,000 万元、京基集团有限公司认缴出资 5,000 万元、黑龙江省嘉轩商贸有限公司认缴出资 5,000 万元、北京中泓永利投资管理有限公司认缴出资 5,000 万元、北京金利工贸有限公司认缴出资 5,000 万元、烟台亿医投资有限公司认缴出资 10,000 万元和四方承宇（青岛）投资管理有限公司认缴出资 10,000 万元；自然人何志涛、戴珊和刘恒才作为有限合伙人分别认缴出资 10,000 万元、3,000 万元和 5,000 万元。基金将投资于消费升级和产业升级领域中具有投资价值和潜力的企业。

（2）参与投资深圳融祺投资发展有限公司

本公司全资子公司深圳市华发房地产开发有限公司（以下简称“深圳华发”）与金融街（深圳）投资有限公司、深圳融祺投资发展有限公司（以下简称“深圳融祺”）签署了《深圳市光明区光明街道 A621-0044 地块项目合作开发协议》，协议约定深圳华发与金融街（深圳）投

资有限公司同时对深圳融祺进行增资，将深圳融祺注册资本金增资至人民币 1 亿元并实现双方分别持有深圳融祺 50% 股权。2019 年 1 月 31 日深圳华发已增资并完成了工商变更手续。

3. 发行债券

(1) 根据 2019 年 1 月 25 日第九届董事局第四十八次会议审议通过的《关于注册发行超短期融资券的议案》，公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元）的超短期融资券，发行期限不长于 270 天，发行利率根据公司信用评级情况、发行期间市场利率水平和银行间债券市场以及承销商情况确定。

(2) 公司第九届董事局第三十五次会议、2018 年第七次临时股东大会同意公司以拥有的租赁住房作为基础资产，聘请前海开源为计划管理人，设立“中联前海开源-华发租赁住房一号资产支持专项计划”并通过专项计划发行租赁住房资产支持证券进行融资。计划总融资额 50 亿元，其中发行优先级资产支持证券 45 亿元，次级资产支持证券 5 亿元。公司第九届董事局第三十九次会议、2018 年第九次临时股东大会同意本公司为上述专项计划提供相关担保及增信措施。公司已于 2019 年 3 月 26 日实际融资 15.48 亿元，融资期限为 3×6 年，每 3 年设票面利率调整权和投资者退出选择，每 3 年公司也可以选择提前终止专项计划。

(3) 公司 2018 年非公开发行不超过人民币 59.75 亿元公司债券已获得上海证券交易所“上证函【2018】1032 号”文核准。发行人本次债券采取分期发行的方式，其中非公开发行 2019 年公司债券（第一期）基础发行额为 15 亿元，可超额配售不超过 0.295 亿元（含 0.295 亿元）。本期债券采取网下面向合格投资者询价配售的方式发行，发行工作已于 2019 年 2 月 25 日结束，实际发行规模为人民币 15.295 亿元，其中品种一的实际发行规模为 7.5 亿元，最终票面利率为 5.0%；品种二的实际发行规模为 7.795 亿元，最终票面利率为 4.8%。

4. 担保与反担保

(1) 公司控股股东珠海华发集团有限公司拟作为担保人为本公司发行的“中联前海开源-华发租赁住房一号资产支持专项计划”提供不可撤销的连带责任保证担保。就珠海华发集团有限公司提供的担保，公司提供反担保，反担保事项已经公司第九届董事局第三十五次会议及 2018 年第七次临时股东大会审议通过。

(2) 根据 2019 年 1 月 30 日第九届董事局第四十八次会议审议通过的《关于华发集团为储架式供应链金融资产证券化业务提供担保及公司向其提供反担保暨关联交易的议案》，公司控股股东珠海华发集团有限公司拟作为发行主体，以承包商及供应商对公司及下属公司的应收账款债权为基础资产，开展储架式供应链金融资产证券化业务（以下简称：“供应链 ABS”），并对本公司及下属子公司供应链 ABS 付款义务提供担保，同时本公司对珠海华发集

团有限公司提供反担保。该事项经 2019 年第二次临时股东大会决议通过。截止本报告日尚未签署担保及反担保协议。

（二）利润分配情况

| | |
|-----------------|----------------|
| 拟分配的利润或股利 | 317,692,967.40 |
| 经审议批准宣告发放的利润或股利 | 317,692,967.40 |

本公司于2019年4月15日召开的第九届董事局第四十九次会议，提出公司2018年度利润分配预案为：拟以公司2018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1.5元（含税），预计分配股利317,692,967.40元（含税）。

上述利润分配预案尚须提交2018年度股东大会批准。

（三）其他资产负债表日后事项说明

除存在上述资产负债表日后事项外，截至财务报告批准报出日止，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十五、其他重要事项说明

（一）前期重要会计差错

本报告期未发生前期重要会计差错更正。

（二）其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

1、财务报告期初金额重述

本年度公司通过同一控制下企业合并方式取得珠海十字门城建有限公司 50.00%股权和珠海容闳国际幼稚园 100%产权及办学权，具体情况详见本附注七、合并范围的变更。按照《企业会计准则第 20 号—企业合并》的相关规定，本年度公司在编制合并财务报告时对上年比较数据进行重述，具体情况如下：

1) 合并资产负债表重述

| 项目名称 | 重述前期初余额 | 重述后期初余额 |
|-----------|--------------------|--------------------|
| 货币资金 | 11,193,432,982.81 | 11,640,164,830.50 |
| 应收票据及应收账款 | 12,057,062.08 | 12,057,062.08 |
| 预付款项 | 5,520,055,799.54 | 5,520,067,244.20 |
| 其他应收款 | 783,941,025.71 | 791,057,872.78 |
| 存货 | 102,407,423,749.15 | 104,538,175,048.12 |
| 其他流动资产 | 9,472,090,517.41 | 9,473,864,237.86 |

| 项目名称 | 重述前期初余额 | 重述后期初余额 |
|-------------|--------------------|--------------------|
| 流动资产合计 | 129,389,001,136.70 | 131,975,386,295.54 |
| 可供出售金融资产 | 730,031,680.20 | 730,031,680.20 |
| 长期股权投资 | 4,717,248,744.10 | 4,717,248,744.10 |
| 投资性房地产 | 2,368,159,809.66 | 2,368,159,809.66 |
| 固定资产 | 615,805,961.19 | 619,728,352.87 |
| 无形资产 | 119,516,861.67 | 119,516,861.67 |
| 长期待摊费用 | 91,677,692.74 | 99,963,261.82 |
| 递延所得税资产 | 1,651,210,941.14 | 1,660,148,795.46 |
| 非流动资产合计 | 10,293,651,690.70 | 10,314,797,505.78 |
| 资产总计 | 139,682,652,827.40 | 142,290,183,801.32 |
| 短期借款 | 9,036,187,245.29 | 9,036,187,245.29 |
| 应付票据及应付账款 | 3,699,984,843.51 | 3,699,984,843.51 |
| 预收款项 | 28,120,210,322.64 | 28,147,176,827.85 |
| 应付职工薪酬 | 24,724,125.78 | 32,933,248.33 |
| 应交税费 | 822,843,771.89 | 825,356,331.12 |
| 其他应付款 | 8,850,363,635.59 | 8,854,745,641.10 |
| 一年内到期的非流动负债 | 10,458,980,218.00 | 10,458,980,218.00 |
| 流动负债合计 | 61,013,294,162.70 | 61,055,364,355.20 |
| 长期借款 | 40,685,539,004.84 | 40,685,539,004.84 |
| 应付债券 | 13,956,608,034.54 | 13,956,608,034.54 |
| 递延收益 | 540,000.00 | 2,541,960.00 |
| 递延所得税负债 | 110,648,779.03 | 110,648,779.03 |
| 非流动负债合计 | 54,753,335,818.41 | 54,755,337,778.41 |
| 负债合计 | 115,766,629,981.11 | 115,810,702,133.61 |
| 股本 | 2,118,313,116.00 | 2,118,313,116.00 |
| 资本公积 | 3,144,188,977.41 | 3,893,869,177.40 |
| 减：库存股 | 63,451,300.00 | 63,451,300.00 |
| 其他综合收益 | 132,477,228.67 | 132,477,228.67 |
| 盈余公积 | 597,732,075.27 | 597,732,075.27 |
| 未分配利润 | 5,953,423,824.98 | 5,896,764,376.38 |

| 项目名称 | 重述前期初余额 | 重述后期初余额 |
|--------------|--------------------|--------------------|
| 归属于母公司股东权益合计 | 11,882,683,922.33 | 12,575,704,673.72 |
| 少数股东权益 | 12,033,338,923.96 | 13,903,776,993.99 |
| 股东权益合计 | 23,916,022,846.29 | 26,479,481,667.71 |
| 负债和股东权益总计 | 139,682,652,827.40 | 142,290,183,801.32 |

2) 合并利润表重述

| 项目名称 | 重述前上期发生额 | 重述后上期发生额 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| 一、营业总收入 | 19,916,813,945.71 | 19,947,762,333.42 |
| 减：营业成本 | 14,304,962,822.18 | 14,362,298,389.25 |
| 税金及附加 | 1,937,200,881.50 | 1,939,681,928.90 |
| 销售费用 | 536,065,478.25 | 537,065,478.25 |
| 管理费用 | 592,969,744.63 | 594,153,292.25 |
| 财务费用 | 68,344,343.08 | 51,324,281.43 |
| 其中：利息费用 | 245,627,097.60 | 245,627,097.60 |
| 利息收入 | 192,824,467.30 | 209,892,379.84 |
| 资产减值损失 | -378,841.73 | 94,733.17 |
| 加：其他收益 | 15,600,592.51 | 24,447,601.12 |
| 投资收益 | 41,548,399.90 | 41,548,399.90 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 2,049,471.47 | 2,049,471.47 |
| 公允价值变动收益 | 7,604,109.66 | 7,604,109.66 |
| 资产处置收益 | 38,891.54 | 38,891.54 |
| 二、营业利润 | 2,542,441,511.41 | 2,536,783,232.39 |
| 加：营业外收入 | 12,699,242.51 | 13,508,011.91 |
| 减：营业外支出 | 46,784,355.37 | 47,197,051.65 |
| 三、利润总额 | 2,508,356,398.55 | 2,503,094,192.65 |
| 减：所得税费用 | 730,711,395.72 | 729,263,782.63 |
| 四、净利润 | 1,777,645,002.83 | 1,773,830,410.02 |
| 其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润 | | 14,752,009.80 |
| (一) 按经营持续性分类 | | |

| 项目名称 | 重述前上期发生额 | 重述后上期发生额 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| 持续经营净利润 | 1,777,645,002.83 | 1,773,830,410.02 |
| 终止经营净利润 | | |
| (二) 按所有权归属分类 | | |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 1,620,376,315.55 | 1,610,043,681.19 |
| 少数股东损益 | 157,268,687.28 | 163,786,728.83 |
| 五、其他综合收益的税后净额 | -188,472,043.91 | -188,472,043.91 |
| 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | -188,472,043.91 | -188,472,043.91 |
| (二) 将重分类进损益的其他综合收益 | -188,472,043.91 | -188,472,043.91 |
| 1.权益法下可转损益的其他综合收益 | -5,425,937.51 | -5,425,937.51 |
| 2.可供出售金融资产公允价值变动损益 | -182,776,146.08 | -182,776,146.08 |
| 5.外币财务报表折算差额 | -269,960.32 | -269,960.32 |
| 六、综合收益总额 | 1,589,172,958.92 | 1,585,358,366.11 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 1,431,904,271.64 | 1,421,571,637.28 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | 157,268,687.28 | 163,786,728.83 |
| 七、每股收益： | | |
| (一) 基本每股收益 | 0.77 | 0.76 |
| (二) 稀释每股收益 | 0.77 | 0.76 |

3) 合并现金流量表重述

| 项目名称 | 重述前上期发生额 | 重述后上期发生额 |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| 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 | 23,585,512,762.40 |
| 收到的税费返还 | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 1,900,841,185.35 | 1,964,646,736.51 |
| 经营活动现金流入小计 | 25,486,353,947.75 | 25,550,159,498.91 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 8,549,299,544.58 | 8,760,144,529.00 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 1,003,856,437.50 | 1,039,816,725.90 |
| 支付的各项税费 | 3,069,013,239.40 | 3,074,120,033.33 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 1,564,931,134.44 | 1,576,749,048.79 |

| 项目名称 | 重述前上期发生额 | 重述后上期发生额 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| 经营活动现金流出小计 | 14,187,100,355.92 | 14,450,830,337.02 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 11,299,253,591.83 | 11,099,329,161.89 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | - |
| 收回投资所收到的现金 | 99,684,778.92 | 99,684,778.92 |
| 取得投资收益收到的现金 | 8,656,286.13 | 8,656,286.13 |
| 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 | 620,306.53 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | 4,492,021.82 | 4,492,021.82 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | - |
| 投资活动现金流入小计 | 113,453,393.40 | 113,453,393.40 |
| 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 | 20,978,985,891.01 |
| 投资支付的现金 | 12,325,043,987.89 | 12,325,043,987.89 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 714,435,592.76 | 714,435,592.76 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 2,308,750.00 | 2,308,750.00 |
| 投资活动现金流出小计 | 34,019,911,365.32 | 34,020,774,221.66 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -33,906,457,971.92 | -33,907,320,828.26 |
| 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 | 4,625,403,972.83 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | 4,555,716,772.83 | 4,555,716,772.83 |
| 取得借款收到的现金 | 48,557,220,349.03 | 48,557,220,349.03 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 22,677,062.00 | 22,677,062.00 |
| 筹资活动现金流入小计 | 53,205,301,383.86 | 53,205,301,383.86 |
| 偿还债务支付的现金 | 30,211,732,619.72 | 30,211,732,619.72 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 4,978,962,076.46 | 4,978,962,076.46 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | 334,050,000.00 | 334,050,000.00 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 64,310,000.00 | 64,310,000.00 |
| 筹资活动现金流出小计 | 35,255,004,696.18 | 35,255,004,696.18 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 17,950,296,687.68 | 17,950,296,687.68 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | 6,733,165.36 | 6,733,165.36 |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | -4,650,174,527.05 | -4,850,961,813.33 |

| 项目名称 | 重述前上期发生额 | 重述后上期发生额 |
|----------------|-------------------|-------------------|
| 加：年初现金及现金等价物余额 | 15,660,434,017.11 | 16,307,953,151.08 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 11,010,259,490.06 | 11,456,991,337.75 |

2、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 2018 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 1,947,022.39 元、应收账款 325,806.97 元、其他应付款 4,157,439.36 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、负债以及相应收益纳入合并范围。

十六、母公司财务报表主要项目注释

注释 1. 其他应收款

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|-------------------|-------------------|
| 应收利息 | | |
| 应收股利 | | |
| 其他应收款 | 38,856,818,620.87 | 37,135,184,721.17 |
| 合计 | 38,856,818,620.87 | 37,135,184,721.17 |

（一）其他应收款

1. 其他应收款分类披露

| 类别 | 期末余额 | | | | 账面价值 |
|-----------------------|-------------------|-------|--------------|---------|-------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 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 | 38,861,583,040.96 | 99.99 | 4,764,420.09 | 0.01 | 38,856,818,620.87 |

| 类别 | 期末余额 | | | | 账面价值 |
|-------------------------|-------------------|--------|--------------|----------|-------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 账准备的其他应收款 | | | | | |
| 单项金额虽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 | 100.00 | |
| 合计 | 38,865,572,521.66 | 100.00 | 8,753,900.79 | 0.02 | 38,856,818,620.87 |

续:

| 类别 | 期初余额 | | | | 账面价值 |
|-------------------------|-------------------|--------|--------------|----------|-------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 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 |
| 单项金额虽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 | |
| 合计 | 37,141,846,014.64 | 100 | 6,661,293.47 | 0.02 | 37,135,184,721.17 |

2. 其他应收款分类说明

(1) 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 |
|------------|----------|-------------------|----|
| 合并范围内关联方组合 | 无需计提坏账准备 | 38,816,357,250.08 | |
| 合计 | | 38,816,357,250.08 | |

(2) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

| 账龄 | 期末余额 | | |
|-------|---------------|--------------|----------|
| | 其他应收款 | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 1 年以内 | 36,987,189.89 | 1,849,359.49 | 5.00 |
| 1—2 年 | 4,016,200.00 | 401,620.00 | 10.00 |
| 2—3 年 | 100,000.00 | 40,000.00 | 40.00 |
| 3 年以上 | 4,122,400.99 | 2,473,440.60 | 60.00 |
| 合计 | 45,225,790.88 | 4,764,420.09 | |

(3) 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 |

| 组合名称 | 期末余额 | | |
|---------------|--------------|--------------|----------|
| | 其他应收款 | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 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 | |

3. 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 2,092,607.32 元。

4. 其他应收款按款项性质分类情况

| 款项性质 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|-------------------|-------------------|
| 往来款 | 38,816,357,250.08 | 37,123,852,729.27 |
| 代垫款项 | 10,475,582.68 | 3,316,879.12 |
| 押金、保证金 | 5,149,394.70 | 13,980,711.70 |
| 信托保障金 | 32,500,000.00 | |
| 其他 | 1,090,294.20 | 695,694.55 |
| 合计 | 38,865,572,521.66 | 37,141,846,014.64 |

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

| 单位名称 | 款项性质 | 期末余额 | 账龄 | 占其他应收款期末余额的比例 (%) | 坏账准备期末余额 |
|-----------------|------|-------------------|-------|-------------------|----------|
| 珠海华发房地产开发有限公司 | 往来款 | 3,316,700,765.42 | 2 年以内 | 8.53 | |
| 武汉华发铂睿房地产开发有限公司 | 往来款 | 2,846,000,000.00 | 1 年以内 | 7.32 | |
| 珠海华炜投资发展有限公司 | 往来款 | 2,755,212,222.22 | 3 年以内 | 7.09 | |
| 北京华发创盛置业有限公司 | 往来款 | 2,544,230,000.00 | 1 年以内 | 6.55 | |
| 苏州铎利置业有限公司 | 往来款 | 2,440,000,000.00 | 1 年以内 | 6.28 | |
| 合计 | | 13,902,142,987.64 | | 35.77 | |

6. 其他应收款其他说明

截止 2018 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。

注释 2. 长期股权投资

| 款项性质 | 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 | 39,624,363,114.82 | | 39,624,363,114.82 | 37,090,593,643.32 | | 37,090,593,643.32 |

| 款项性质 | 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 |
| 对合营企业投资 | 22,361,921.84 | | 22,361,921.84 | 27,941,840.93 | | 27,941,840.93 |
| 对联营企业投资 | 384,178,212.85 | | 384,178,212.85 | 362,283,161.28 | | 362,283,161.28 |
| 合计 | 40,030,903,249.51 | | 40,030,903,249.51 | 37,480,818,645.53 | | 37,480,818,645.53 |

1. 对子公司投资

| 被投资单位 | 初始投资成本 | 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 |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|------|------------------|----------|----------|
| 珠海华发房地产开发有限公司 | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 | | | 10,000,000.00 | | |
| 珠海华发投资发展有限公司 | 160,000,000.00 | 160,000,000.00 | | | 160,000,000.00 | | |
| 珠海铎创经贸发展有限公司 | 1,583,617,589.55 | 1,583,617,589.55 | | | 1,583,617,589.55 | | |
| 珠海华融投资发展有限公司 | 1,022,633,529.40 | 324,905,758.38 | 697,727,771.02 | | 1,022,633,529.40 | | |
| 珠海华纳投资发展有限公司 | 424,857,037.17 | 424,857,037.17 | | | 424,857,037.17 | | |
| 珠海奥华企业管理咨询有限公司 | 1,573,013,750.00 | 460,000,000.00 | 1,113,013,750.00 | | 1,573,013,750.00 | | |
| 珠海华发企业管理有限公司 | 31,189,236.11 | 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 | | | 31,189,236.11 | | |
| 珠海市永宏基商贸有限公司 | 226,448,964.96 | 226,448,964.96 | | | 226,448,964.96 | | |
| 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 | | | 1,209,639,583.11 | | |
| 珠海市银河房地产开发有限公司 | 13,886,010.47 | 13,886,010.47 | | | 13,886,010.47 | | |
| 珠海华亿投资有限公司 | 2,506,000,000.00 | 2,493,000,000.00 | 13,000,000.00 | | 2,506,000,000.00 | | |
| 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 | | | 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 | | | 8,000,000.00 | | |
| 珠海市中泰投资 | 1,669,632,129.00 | 1,669,632,129.00 | | | 1,669,632,129.00 | | |

珠海华发实业股份有限公司
2018 年度
财务报表附注

| 被投资单位 | 初始投资成本 | 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 |
|-------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|----------|----------|
| 有限公司 | | | | | | | |
| 珠海市海川地产有限公司 | 4,869,992.88 | 340,293,834.08 | | 335,423,841.20 | 4,869,992.88 | | |
| 珠海华郡房产开发有限公司 | 3,845,952,402.14 | 3,845,952,402.14 | | | 3,845,952,402.14 | | |
| 珠海市浩丰贸易有限公司 | 1,608,604,147.15 | 1,608,604,147.15 | | | 1,608,604,147.15 | | |
| 中山市华发房地产开发有限公司 | 1,176,379,291.68 | 433,890,000.00 | 742,489,291.68 | | 1,176,379,291.68 | | |
| 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 | | | 809,442,433.68 | | |
| 中山市华屹房地产开发有限公司 | | 371,437,500.00 | | 371,437,500.00 | | | |
| 中山市华腾置业有限公司 | 10,000,000.00 | | 10,000,000.00 | | 10,000,000.00 | | |
| 广州华枫投资有限公司 | 807,500,000.00 | 759,500,000.00 | 48,000,000.00 | | 807,500,000.00 | | |
| 广州华昊房地产开发有限公司 | 257,749,444.44 | 257,749,444.44 | | | 257,749,444.44 | | |
| 广州华宁房地产开发有限公司 | 500,000,000.00 | 500,000,000.00 | | | 500,000,000.00 | | |
| 广西华诚房地产投资有限公司 | 1,273,232,566.66 | 1,273,232,566.66 | | | 1,273,232,566.66 | | |
| 广西华明投资有限公司 | 822,000,000.00 | 822,000,000.00 | | | 822,000,000.00 | | |
| 武汉华发置业有限公司 | 10,000,000.00 | 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 | | | |
| 上海铎发创盛置业有限公司 | 1,501,616,500.00 | 1,501,616,500.00 | | | 1,501,616,500.00 | | |
| 上海铎福创盛置业有限公司 | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 | | | 10,000,000.00 | | |
| 北京铎富永盛投资有限公司 | 2,000,000.00 | 2,000,000.00 | | | 2,000,000.00 | | |
| 威海华发投资有限公司 | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 | | | 10,000,000.00 | | |

珠海华发实业股份有限公司
2018 年度
财务报表附注

| 被投资单位 | 初始投资成本 | 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 |
|----------------|------------------|------------------|----------------|------|------------------|----------|----------|
| 威海华发房地产开发有限公司 | 1,592,700,000.00 | 1,592,700,000.00 | | | 1,592,700,000.00 | | |
| 荣成华发房地产开发有限公司 | 435,000,000.00 | 100,000,000.00 | 335,000,000.00 | | 435,000,000.00 | | |
| 青岛华发投资有限公司 | 10,000,000.00 | | 10,000,000.00 | | 10,000,000.00 | | |
| 大连华藤房地产开发有限公司 | 240,000,000.00 | 240,000,000.00 | | | 240,000,000.00 | | |
| 大连华坤房地产开发有限公司 | 5,861,130.46 | 5,861,130.46 | | | 5,861,130.46 | | |
| 沈阳华纳置业有限公司 | 2,215,901,746.15 | 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 | | | 163,750,723.92 | | |
| 沈阳华荣置业有限公司 | 500,000,000.00 | 500,000,000.00 | | | 500,000,000.00 | | |
| 沈阳华远置业有限公司 | 300,000,000.00 | 20,000,000.00 | 280,000,000.00 | | 300,000,000.00 | | |
| 沈阳华博置业有限公司 | 1,069,750,684.93 | 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 | | | 543,580,000.00 | | |
| 沈阳华壤置业有限公司 | 1,069,650,684.93 | 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 | | | 1,069,800,684.93 | | |
| 沈阳华地商业投资有限公司 | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 | | | 10,000,000.00 | | |
| 包头市华发置业有限公司 | 9,000,000.00 | 9,000,000.00 | | | 9,000,000.00 | | |
| 珠海华发景龙建设有限公司 | 25,000,000.00 | 25,000,000.00 | | | 25,000,000.00 | | |
| 珠海华发装饰工程有限公司 | 1,718,626,666.66 | 1,718,626,666.66 | | | 1,718,626,666.66 | | |
| 珠海华发园林工程有限公司 | 1,101,500,000.00 | 1,101,500,000.00 | | | 1,101,500,000.00 | | |
| 珠海华发商业经营管理有限公司 | 30,000,000.00 | 30,000,000.00 | | | 30,000,000.00 | | |

珠海华发实业股份有限公司
2018 年度
财务报表附注

| 被投资单位 | 初始投资成本 | 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 |
|------------------|-------------------|-------------------|------------------|----------------|-------------------|----------|----------|
| 珠海华发商用房产管理有限公司 | 30,000,000.00 | 30,000,000.00 | | | 30,000,000.00 | | |
| 珠海铎国商贸有限公司 | 1,270,000,000.00 | 1,270,000,000.00 | | | 1,270,000,000.00 | | |
| 珠海华发建筑设计咨询有限公司 | 5,400,000.00 | 5,400,000.00 | | | 5,400,000.00 | | |
| 珠海华发文化传播有限公司 | 7,000,000.00 | 5,600,000.00 | 1,400,000.00 | | 7,000,000.00 | | |
| 珠海华明科技发展有限公司 | 48,951,574.33 | 48,951,574.33 | | | 48,951,574.33 | | |
| 珠海华发华宜投资控股有限公司 | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 | | | 100,000,000.00 | | |
| 珠海华发文化俱乐部 | 30,000.00 | 30,000.00 | | | 30,000.00 | | |
| 珠海华发房地产营销顾问有限公司 | 6,300,000.00 | 6,300,000.00 | | | 6,300,000.00 | | |
| 珠海华发奥特美健康管理有限公司 | 90,000,000.00 | 90,000,000.00 | | | 90,000,000.00 | | |
| 珠海华发城市更新投资控股有限公司 | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 | | | 10,000,000.00 | | |
| 铎发置业(澳门)有限公司 | 54,276,750.00 | 54,276,750.00 | | | 54,276,750.00 | | |
| 华发实业(香港)有限公司 | 60,828,624.00 | 60,828,624.00 | | | 60,828,624.00 | | |
| 合计 | 39,624,363,114.82 | 37,090,593,643.32 | 3,250,630,812.70 | 716,861,341.20 | 39,624,363,114.82 | | |

2. 对联营、合营企业投资

| 被投资单位 | 期初余额 | 本期增减变动 | | | |
|-----------------|---------------|--------|------|---------------|----------|
| | | 追加投资 | 减少投资 | 权益法确认的投资损益 | 其他综合收益调整 |
| 一、合营企业 | | | | | |
| 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 | 27,941,840.93 | | | -5,579,919.09 | |
| 小计 | 27,941,840.93 | | | -5,579,919.09 | |

| 被投资单位 | 期初余额 | 本期增减变动 | | | |
|------------------|----------------|--------|------|---------------|--------------|
| | | 追加投资 | 减少投资 | 权益法确认的投资损益 | 其他综合收益调整 |
| 二. 联营企业 | | | | | |
| 珠海华发集团财务有限公司 | 324,457,169.99 | | | 22,387,584.50 | 7,180,907.08 |
| 广东华发中新科技投资控股有限公司 | 37,825,991.29 | | | -7,673,440.01 | |
| 小计 | 362,283,161.28 | | | 14,714,144.49 | 7,180,907.08 |
| 合计 | 390,225,002.21 | | | 9,134,225.40 | 7,180,907.08 |

续:

| 被投资单位 | 本期增减变动 | | | | 期末余额 | 减值准备期末余额 |
|------------------|--------|-------------|--------|----|----------------|----------|
| | 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 | | | | | | |
| 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 | | | | | 22,361,921.84 | |
| 小计 | | | | | 22,361,921.84 | |
| 二. 联营企业 | | | | | | |
| 珠海华发集团财务有限公司 | | | | | 354,025,661.57 | |
| 广东华发中新科技投资控股有限公司 | | | | | 30,152,551.28 | |
| 小计 | | | | | 384,178,212.85 | |
| 合计 | | | | | 406,540,134.69 | |

注释 3. 营业收入及营业成本

| 项目 | 本期发生额 | | 上期发生额 | |
|------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 主营业务 | 4,134,095.25 | 3,560,067.89 | 8,730,666.68 | 2,534,141.51 |
| 其他业务 | 275,058,172.93 | 53,186,598.43 | 59,522,098.09 | 9,198,571.80 |
| 合计 | 279,192,268.18 | 56,746,666.32 | 68,252,764.77 | 11,732,713.31 |

注释 4. 投资收益

| 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 | 2,947,101,794.21 | 2,142,755,167.23 |
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 9,134,225.40 | 5,338,554.27 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 *1 | -25,287,411.80 | 1,079,230.00 |
| 持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益 | 327,605.19 | 311,431.41 |

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|------|------------------|------------------|
| 其他*1 | | 3,172,955.97 |
| 合计 | 2,931,276,213.00 | 2,152,657,338.88 |

*1 处置长期股权投资产生的投资收益是本期处置部分子公司股权及合营企业股权产生的股权处置收益。

十七、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

| 项目 | 金额 | 说明 |
|---|----------------|----|
| 非流动资产处置损益 | 12,937,742.28 | |
| 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） | 5,777,172.47 | |
| 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 | -11,246,431.91 | |
| 对外委托贷款取得的损益 | 4,751,572.33 | |
| 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 | 8,391,000.00 | |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -17,007,240.95 | |
| 小计 | 3,603,814.22 | |
| 减：所得税影响额 | 5,772,185.89 | |
| 少数股东权益影响额（税后） | -11,096,924.26 | |
| 合计 | 8,928,552.59 | |

(二) 净资产收益率及每股收益

| 报告期利润 | 加权平均净资产收益率（%） | 每股收益 | |
|-------------------------|---------------|--------|--------|
| | | 基本每股收益 | 稀释每股收益 |
| 归属于公司普通股股东的净利润 | 17.50 | 1.08 | 1.08 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 18.40 | 1.08 | 1.08 |

珠海华发实业股份有限公司

(公章)

二〇一九年四月十五日