

公司代码：600325

公司简称：华发股份

珠海华发实业股份有限公司 2018 年年度报告

重要提示

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

二、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	汤建军	工作原因出差	陈茵
董事	刘亚非	工作原因出差	刘克
独立董事	张利国	工作原因出差	江华
独立董事	张学兵	工作原因出差	陈世敏

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

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

五、经董事局审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

拟以公司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股派发现金红利1.5元（含税）。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

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

十、 其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	10
第四节	经营情况讨论与分析.....	11
第五节	重要事项.....	34
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	55
第七节	优先股相关情况.....	62
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	63
第九节	公司治理.....	70
第十节	公司债券相关情况.....	73
第十一节	财务报告.....	84
第十二节	备查文件目录.....	286

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
华发股份/本公司/公司	指	珠海华发实业股份有限公司
华发集团/控股股东	指	珠海华发集团有限公司
华发汽车	指	珠海华发汽车销售有限公司
华发物业	指	珠海华发物业管理服务有限公司
华发综合	指	珠海华发综合发展有限公司
珠海金控	指	珠海金融投资控股集团有限公司
集团财务公司	指	珠海华发集团财务有限公司
华金资本	指	珠海华金资本股份有限公司
华金国际资本	指	华金国际资本控股有限公司
华发华宜	指	珠海华发华宜投资控股有限公司
华发景龙	指	珠海华发景龙建设有限公司
设计公司	指	珠海华发建筑设计咨询有限公司
营销公司	指	珠海华发房地产营销顾问有限公司
商管公司	指	珠海华发商业经营管理有限公司
文传公司	指	珠海华发文化传播有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
中证登上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
珠海市国资委	指	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
报告期	指	2018年1月1日——2018年12月31日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

	董事局秘书	证券事务代表
姓名	侯贵明	阮宏洲

联系地址	珠海市昌盛路155号	珠海市昌盛路155号
电话	0756-8282111	0756-8282111
传真	0756-8281000	0756-8281000
电子信箱	zqb@cnhuafas.com	zqb@cnhuafas.com

三、基本情况简介

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

四、信息披露及备置地点

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

五、公司股票简况

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

六、其他相关资料

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

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2018年	2017年		本期比上年同期增减(%)	2016年
		调整后	调整前		
营业收入	23,698,927,360.54	19,947,762,333.42	19,916,813,945.71	18.80	13,298,911,112.74
归属于上市公司股东的净利润	2,284,363,766.68	1,610,043,681.19	1,620,376,315.55	41.88	1,018,381,912.11
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,275,435,214.09	1,578,359,579.26	1,596,926,181.87	44.16	1,006,785,204.57
经营活动产生的现金流量净额	15,998,754,707.65	11,099,329,161.89	11,299,253,591.83	44.14	19,069,066,786.01
	2018年末	2017年末		本期末比上年同期末增减(%)	2016年末
		调整后	调整前		
归属于上市公司股东的净资产	14,873,044,685.06	12,575,704,673.72	11,882,683,922.33	18.27	12,989,478,884.61
总资产	182,209,088,473.48	142,290,183,801.32	139,682,652,827.40	28.05	113,796,835,130.23

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2018年	2017年		本期比上年同期增减(%)	2016年
		调整后	调整前		
基本每股收益(元/股)	1.08	0.76	0.77	42.11	0.48
稀释每股收益(元/股)	1.08	0.76	0.77	42.11	0.48
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	1.08	0.75	0.76	44.00	0.48
加权平均净资产收益率(%)	17.50	11.92	12.65	增加5.58个百分点	8.30
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	18.40	12.32	12.47	增加6.08个百分点	8.20

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2018 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,588,316,190.34	7,841,045,334.79	3,707,312,547.74	10,562,253,287.67
归属于上市公司股东的净利润	582,659,212.36	763,760,081.72	274,010,634.47	663,933,838.13
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	570,889,426.70	761,461,905.11	274,768,699.29	668,315,182.99
经营活动产生的现金流量净额	175,830,371.18	4,101,870,945.40	4,794,703,037.83	6,926,350,353.24

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2018 年金额	2017 年金额		2016 年金额
		调整后	调整前	
非流动资产处置损益	12,937,742.28	24,628,359.60	24,628,359.60	-459,256.07
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	5,777,172.47	16,519,453.85	16,519,453.85	5,899,617.70
同一控制下企业合并产	-11,246,431.91	14,752,009.80		-3,195,825.76

生的子公司期初至合并日的当期净损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		4,411,533.47	4,411,533.47	309,710.79
对外委托贷款取得的损益	4,751,572.33	9,639,124.69	9,639,124.69	6,634,850.07
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	7,604,109.66	7,604,109.66	9,907,616.74
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-17,007,240.95	-34,456,603.40	-34,456,603.40	2,753,230.92
少数股东权益影响额	11,096,924.26	-6,509,371.70	8,669.85	-2,762,381.78
所得税影响额	-5,772,185.89	-4,904,514.04	-4,904,514.04	-7,490,855.07
合计	8,928,552.59	31,684,101.93	23,450,133.68	11,596,707.54

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交通银行	7,123,348.17	6,641,575.83	-481,772.34	-
和谐并购安华私募投资基金	305,358,332.03	273,389,502.50	-31,968,829.53	-
投资性房地产	2,368,159,809.66	2,376,550,809.66	8,391,000.00	8,391,000.00
合计	2,680,641,489.86	2,656,581,887.99	-24,059,601.87	8,391,000.00

十二、 其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司主营业务为房地产开发与经营，拥有房地产一级开发资质。经营模式以自主开发销售为主，并稳步推进合作开发等多种经营模式。公司主要开发产品为住宅、车库及商铺。公司投资布局聚焦于粤港澳大湾区、环渤海经济区、长江中下游地区，其中珠海为公司战略大本营，北京、上海、广州、深圳、武汉、苏州、南京、大连等一线城市及重点二线城市为公司战略发展方向。

2018年，国家坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持推动高质量发展，坚持以供给侧结构性改革为主线，坚持深化市场化改革、扩大高水平开放，加快建设现代化经济体系，继续打好三大攻坚战，着力激发微观主体活力，创新和完善宏观调控，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险工作，保持经济运行在合理区间。

报告期内，房地产行业处于更加复杂的宏观经济环境之下，国家对房地产的调控持续：一方面在需求端继续遏制投机需求，保障合理住房需求，积极抑制非理性需求，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位；另一方面在供给端则大力发展住房租赁市场，有效增加供给，强调扩大并落实“有效供给”。在“因城施策，分类调控”政策的指导下，多地先后出台住房发展规划、土地供给中长期计划，地方政府适时出台调控政策的主动性明显增强。

在房地产市场调控政策持续深化，长效机制建设稳步推进的背景下，全国商品房市场成交规模趋于稳定，但分化态势依然明显：一线城市成交清淡；热点二线城市需求仍处高位，而部分调控严苛城市成交量持续下行；前期拉动全国销售面积上扬的三四线城市，下半年开始受调控政策、前期棚改货币化对需求的透支，销售增速逐月降温，但成交量全年整体表现稳定，仍为市场成交主力。

行业竞争方面，根据克而瑞发布的《2018年中国房地产企业销售TOP200排行榜》显示，2018年，中国房地产行业整体业绩规模进一步增长，大型房企销售金额稳步提升，整体销售业绩保持较高水平。随着行业集中度的提高，市场资源和份额也将更向大型品牌房企靠拢，行业格局分化影响将会更为显著。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

1、公司在房地产领域深耕细作 30 余年，华发品牌家喻户晓，产品品质有口皆碑，奠定了公司在珠海的区域龙头地位，并逐渐取得已进入城市市场的认可。

2、公司坚持“建筑理想家”的经营理念，树立国际化的设计思维，通过准确的市场定位和高品质的市场推广，辅以商业运营、文化、设计、建筑新材料、定制装修等子品牌，全方位发挥华发品牌效应，打造精品开发商形象。

3、公司拥有设计、装修、营销等完善的房地产开发产业链；在顺应“互联网+”和全球人居发展趋势下，开创性提出新一代优+生活人居战略，目前已经形成从刚需到高端的未来系、城市系、四季系、府系四大具有“华发印记”的产品系。

4、公司构建了科学的发展战略，紧紧围绕“立足珠海、面向全国”的发展思路，初步形成了以珠海为战略大本营，北京、上海、广州、深圳、武汉、苏州、南京、大连等重要一线城市及二线城市为发展重点的战略布局。

5、公司通过延伸地产业务产业链，加大与房地产业务相关的产业股权投资，逐步向商业地产、住房租赁、定制装修等领域扩张，目前已经形成以住宅开发为主业，商业地产、长租住房、建筑产业化和住宅配套产业同步前行的“1+3”业务发展格局。

6、公司进一步健全了长效激励机制，以限制性股票激励计划和项目跟投机制的实施为重点，充分发挥核心人员的积极性和主动性，进一步推动公司发展。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

公司在董事局的领导下，公司经营业绩实现历史佳绩，公司发展步入新的阶段。报告期内，公司实现营业收入 236.99 亿元，同比增长 18.80%；归属于上市公司股东净利润 22.84 亿元，同比增长 41.88%；截至报告期末，公司总资产为 1,822.09 亿元，同比增长 28.05%。报告期内，公司新开工面积 513.64 万平方米，同比增长 132.97%；竣工面积 178.57 万平方米。截至报告期末，公司拥有土地储备计容建筑面积 750.04 万平方米，在建面积 1,004.23 万平方米，同比增长 40.38%。

（一）销售规模再创新高，销售格局显著优化

报告期内，公司积极应对市场变化，落实因城施策、一盘一策的销售策略，推动公司销售业绩再创历史新高。报告期内，公司销售金额首次突破 500 亿元，实现签约销售金额 582 亿元，同比增长 87.64%，销售面积 194.87 万平方米，同比增长 45.69%。

从销售区域分布看，公司在保持珠海、上海、武汉等重点城市销售业绩稳步提升的前提下，南京、苏州等新进驻城市也取得了突破。华东区域销售金额 226.78 亿元，占销售总额比 38.96%；珠海区域以 124.40 亿元的销售金额紧随其后，占总销售金额比 21.37%，继续领跑本地市场，进一步巩固“大本营”地位；华南区域（不含珠海，包括广州、中山、南宁）、华中区域销售金额都超过 90.22 亿元成为次重点区域；北方区域、山东区域也取得了 49.75 亿元的历史最佳销售业绩。

从销售结构来看，在公司已进入的城市中，一二线及重点城市销售占比已经超过 60%，远超珠海大本营及三线城市。公司销售呈现区域均衡、多点开花的局面，降低了因单一区域市场销售下滑出现的系统性风险，整体综合实力进一步增强。

（二）投资拓展成效斐然，区域布局优化提升

报告期内，公司围绕年度经营计划的战略部署，通过公开竞购、合作开发等方式，成功取得 20 个新项目。截至报告期末，公司区域布局已拓展至北京、上海、广州、深圳、天津、武汉、南京、杭州、南宁、沈阳、青岛等全国近 30 个主要城市，形成了珠海、华南、华东、华中、北方、山东 6 大区域以及北京公司的“6+1”区域布局。

从土地储备的地理区域分布来看，公司在深耕珠海市场的基础上，并成功布局华南、华中、华东、华北等经济较为发达地区的一二线城市及辐射的三四线城市，其中：华中地区、华东地区以武汉、上海、南京、杭州为核心，土地储备占比 46.95%；华南粤港澳大湾区区域以珠海、广州、深圳为核心，土地储备占比 29.81%；华北区域以北京、青岛、威海为核心，土地储备占比 8.75%；其他区域占比 14.49%。区域布局进一步优化，土地储备品质优良。

（三）融资模式探索创新，融资结构不断优化

报告期内，在复杂多变的金融形势下，公司创新融资模式，优化融资结构，在保障现金流安全的同时，保持了充裕的资金储备，为公司整体经营和发展提供坚实的资金后盾。

公司在灵活运用传统融资工具的同时，积极探索新型融资模式，资本市场融资稳中有升。报告期内，公司圆满完成到期债券回售工作，回售率控制在 2%，上调利率保持较低水平；成功发行两期私募债，共计募集资金 40 亿元；通过银行间市场交易商协会成功发行中票 10 亿元，申请注册永续中票额度 50 亿元并首期发行 15 亿元，为公司筹集到较低利率水平的发展资金。同时，通过交易所发行购房尾款证券支持计划 9.5 亿元，长租公寓类 REITs、供应链 ABS 融资业务等创新产品业务均已获批，已搭建好多层次、复合型的融资架构。

（四）“优+”体系不断完善，品质服务广受好评

根据“优+”产品体系思路，公司编制完成高端、中高端、中端及低成本快周转四个产品体系，制定《华发住宅项目优+产品库》，实现开发效率和产品品质双提升；加强设计管控，编制制度、流程、技术指导文件等；研究开发未来居住亮点，创作绿谷、暖链、中国结、绿洋之眼、全景住宅、最小核心筒等一系列新理念、新产品，生态规划、创新建筑、互联网社区等新品层出不穷。

在产品服务方面，公司秉承重品质、提效能、抓服务的理念，全面把控设计、工程、招采、成本以及售后服务各个环节，有效提升服务品质。完善客服管理体系，组建股份客服中心和各城市公司客服部，首次引入第三方实施客户满意度调查，收集汇总设计类和工程类重大、普遍性投诉或缺陷，从客户角度提出改进需求；全面做好各城市公司项目综合验收工作，严格把控交付质量，提升服务品质。

（五）三级管控有序落地，内部管理结构优化

报告期内，公司不断健全完善管控体系，推进三级管控落地实施，项目管控更加精细有序，风险防控进一步加强。

管控体系方面，组建珠海、华南、华东、华中、北方、山东六大区域公司，持续优化总部部门架构和职能，完善授权体系，对总部财务、成本和招采等权限进行优化调整。

项目管控方面，建立项目快推机制，加大进度管理力度，开工、开放、开盘速度均创新高，同时工程质量和安全生产进一步提升。加强成本招采联动，助力项目快周转。加强对项目的风险评估，“一盘一策”精准应对处置；改革成本管控体系，形成以区域公司为核心的新的管控权限实施办法。

风控体系建设方面，建立法务和内部审计二级管控体系，加强投前、投后风险管控，实现全公司内控审计“全覆盖”。

（六）加强新兴、配套产业发展，推动建立多元化格局

公司在聚焦房地产主业的同时，全面推进配套产业发展，精心培育新兴产业，推动转型升级，已经形成以住宅开发为主业，商业地产、长租住房、建筑产业化和住宅配套产业同步前行的“1+3”业务发展格局。

商业板块品牌影响力逐步提升。收入及利润连续3年保持增长。公司旗下华发商都整体出租率高达99%；珠海首个开放式亲子主题街区华发水岸新天地商业街正式开业；阅潮书店深耕珠海，布局全国，形成“1家旗舰店”+“10家社区店”的良好局面。

新兴配套产业潜能初放，核心竞争力逐步提升。华发景龙加快全国扩张步伐；设计公司取得园林景观设计资质，成为珠海市唯一一家具有建筑、室内、园林以及智能化、钢结构等多个资质的综合设计企业；华发中建 PC 厂正式投产，积极参与珠海市装配式科研课题研究；文传公司相继承接沙滩音乐节、珠海国际设计周论坛、第十二届中国航展开幕式等大型活动，并出色完成港珠澳大桥开通仪式会场搭建布置任务。

转型升级加快推进。公司积极推进中以加速器项目，进军产业地产；积极响应国家“租售并举”号召，自持物业、住房租赁业务稳步落地，继续积极推动 REITs 专项计划。

（七）人力资源工作提质增效，人才引进与培养成效显著

公司从人力体系优化、人才队伍建设和组织动力激发三方面入手，多措并举营造吸引人才、培养人才、留住人才、激发人才的制度环境和氛围。

人力资源管理体系不断优化。全面实施人力资源管控备案机制及合规管理，推进管控体系升级；建立标准化岗位体系，逐步实现管理标准化；推进招聘程序规范化，提升招聘质量；加强培训，提升人力培养能力；大力推进信息化建设，运用信息化手段全面提升管理效率。

人才梯队建设成效显著。成功获批设立博士后科研工作站和博士工作站，从知名高校引进多名博士后；积极开拓招聘渠道，社会招聘和校园招聘互相补充，人才梯队进一步完善。

激励机制更加务实多元。搭建绩效管理指标库，董事局专项奖励基金等全面实施，奖励和激励有突出贡献的中、高层管理人员；持续实施投资拓展、销售、回款等专项考核激励，强化能者多劳、多劳多得的价值导向；快速响应珠海市政府人才补贴方案，完成产业发展与创新人才奖励申报工作；跟投项目落地实施，进一步激发员工的积极性。

（八）抓党建树正气，积极承担社会责任

党建工作全面加强。将党建内容写入《公司章程》，明确党的指导地位。切实履行党委主体责任，大力开展“支部建设年”工作，积极探索“党建+”新模式。认真学习贯彻落实中央、省、市各项文件精神，以“三重一大”为重点，纪检介入风控为抓手，通过召开会议、观看警示教育片、廉政提醒谈话等，将党风廉政建设贯穿经营工作全过程，营造风清气正的工作氛围。

积极承担社会责任。持续做好阳江对口帮扶工作，积极参与对口扶贫“百企帮百村”行动，新增对口帮扶云南怒江保登村；华发公益基金会启动运作，全年共开展公益项目 25 个。

二、报告期内主要经营情况

报告期内主要经营情况详见本章节“一、经营情况讨论与分析”。

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	23,698,927,360.54	19,947,762,333.42	18.80
营业成本	17,234,681,637.05	14,362,298,389.25	20.00
销售费用	915,927,325.81	537,065,478.25	70.54
管理费用	866,963,235.90	594,153,292.25	45.92
研发费用	-	-	-
财务费用	231,293,532.72	51,324,281.43	350.65
经营活动产生的现金流量净额	15,998,754,707.65	11,099,329,161.89	44.14
投资活动产生的现金流量净额	-31,029,262,606.32	-33,907,320,828.26	-8.49
筹资活动产生的现金流量净额	22,658,631,837.60	17,950,296,687.68	26.23

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内,公司实现营业收入 236.99 亿元,同比增加 18.80%,营业成本 172.35 亿元,同比增加 20%,主要受项目结转的影响。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产业销售	22,661,079,387.23	16,326,790,589.64	27.95	19.22	20.31	减少 0.65 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产业销售	22,661,079,387.23	16,326,790,589.64	27.95	19.22	20.31	减少 0.65 个百分点
主营业务分地区情况						

分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
珠海区域	7,983,846,212.78	5,072,799,743.31	36.46	-46.88	-49.39	增加 3.15 个百分点
华南区域 (不含珠海)	5,371,901,610.93	3,886,252,076.36	27.66	187.50	110.95	增加 26.26 个百分点
华东区域	6,643,323,787.62	5,211,781,063.46	21.55	不适用	不适用	不适用
北方区域	240,727,843.34	187,605,344.81	22.07	-64.03	-59.11	减少 9.36 个百分点
山东区域	797,732,133.33	643,923,103.72	19.28	-44.66	-48.37	增加 5.80 个百分点
华中区域	1,623,547,799.23	1,324,429,257.98	18.42	不适用	不适用	不适用
合计	22,661,079,387.23	16,326,790,589.64	27.95	19.22	20.31	减少 0.65 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

适用 不适用

2018 年度公司的营业收入珠海区域占比 35.23%，华南区域（不含珠海）占比 23.71%，华东区域占比 29.32%，北方区域占比 1.06%，山东区域占比 3.52%，华中区域占比 7.16%。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产业销售	房产开发	16,326,790,589.64	94.73	13,571,082,351.46	94.49	20.31	本年销售收入增长，成本随之增长

分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产业销售	房产开发	16,326,790,589.64	94.73	13,571,082,351.46	94.49	20.31	本年销售收入增长,成本随之增长

成本分析其他情况说明

适用 不适用

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额 8,560.68 万元,占年度销售总额 0.38%;其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元,占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 197,866.62 万元,占年度采购总额 15.01%;其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元,占年度采购总额 0%。

3. 费用

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变动原因
销售费用	915,927,325.81	537,065,478.25	70.54	主要系公司销售规模扩大相应广告宣传费及营销代理费增加所致
管理费用	866,963,235.90	594,153,292.25	45.92	主要系公司规模扩大,新进入城市增加,相应费用增加所致
财务费用	231,293,532.72	51,324,281.43	350.65	主要系利息支出增加所致

4. 研发投入

研发投入情况表

适用 不适用

情况说明

适用 不适用

5. 现金流

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	15,998,754,707.65	11,099,329,161.89	44.14	主要系本年销售大幅增长，预收售楼回款增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-31,029,262,606.32	-33,907,320,828.26	-8.49	主要系投资净流出减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	22,658,631,837.60	17,950,296,687.68	26.23	主要系本年新发行永续债及借款增加所致

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	19,138,757,422.26	10.50	11,640,164,830.50	8.18	64.42	主要系预收房款增加所致
其他应收款	3,325,846,265.55	1.83	791,057,872.78	0.56	320.43	主要系土地竞买保证金增加所致
其他流动资产	13,647,742,465.46	7.49	9,473,864,237.86	6.66	44.06	主要系预交税金及对联营合营企业的往来拆借款增加所致
长期股权投资	6,456,357,931.14	3.54	4,717,248,744.10	3.32	36.87	主要系对联营合营公司的投资增加所致
长期待摊费用	140,607,892.18	0.08	99,963,261.82	0.07	40.66	主要系经营租入固定资产改

						良支出增加所致
递延所得税资产	2,189,738,340.77	1.20	1,660,148,795.46	1.17	31.90	主要系可抵扣暂时性差异增加所致
短期借款	12,655,626,226.57	6.95	9,036,187,245.29	6.35	40.05	主要系借款增加所致
预收款项	39,025,490,419.92	21.42	28,147,176,827.85	19.78	38.65	主要系预收房款增加所致
应付职工薪酬	80,504,849.45	0.04	32,933,248.33	0.02	144.45	主要系本期计提未发放的职工薪酬增加所致
一年内到期的非流动负债	25,394,941,465.45	13.94	10,458,980,218.00	7.35	142.81	主要系长期融资中一年内到期融资增加所致

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

项目	受限资产期末账面价值	受限原因
货币资金	46,431,016.08	保证金
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	

3. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

2018年1-12月份,全国房地产开发投资120,264亿元,比上年增长9.5%,比上年同期提高2.5个百分点,其中,住宅投资85,192亿元,增长13.4%,比上年提高4个百分点,住宅投资占房地产开发投资的比重为70.8%。全国商品房销售面积171,654万平方米,比上年增长1.3%,其中,住宅销售面积增长2.2%。全国商品房销售额149,973亿元,增长12.2%,其中,住宅销售额增长14.7%。2018年末,商品房待售面积52,414万平方米,比上年末减少6,510万平方米。(数据来源:国家统计局)

(1) 珠海房地产市场情况

2018 年，珠海市经济运行态势运行平稳，全市实现地区生产总值 2,914.74 亿元，同比增长 8.0%。全年完成固定资产投资 1,858.57 亿元，比上年增长 20.7%；其中，房地产开发投资 787.09 亿元，增长 18.2%。全年商品房施工面积 3,419.18 万平方米，增长 5.1%；商品房竣工面积 267.06 万平方米，下降 36.8%；商品房销售面积 301.58 万平方米，下降 40.8%。（数据来源：珠海市统计局）

(2) 广州房地产市场情况

2018 年，广州市经济结构持续优化，新动能加快释放。全年实现地区生产总值 22,859.35 亿元，比上年增长 6.2%；房地产开发业完成投资 2,701.93 亿元，与上年持平；商品住宅施工面积 10,999.01 万平方米，比上年增长 3.2%；全年商品房成交建筑面积 1,550.27 万平方米，同比上升 25.78%；其中，住宅供应面积 1,089 万平方米，同比上升 29.64%，成交面积 954 万平方米，同比下降 4.31%，成交均价 21,197 元/平方米，同比上升 28.24%。（数据来源：广州市统计局和克而瑞）。

自 2017 年广州“330 新政”以来，房地产市场投资及投机需求得到了有效控制，房价趋于稳定。在此基础上，2018 年第四季度广州针对价格管理、公积金和商服类物业政策略有调整、优化，楼市整体愈趋于规范化、市场化；同时，多措并举，大力推进住房租赁市场发展。

(3) 上海房地产市场情况

2018 年，上海市全年生产总值 32,679.87 亿元，比上年增长 6.6%。房地产开发投资完成 4,033.18 亿元，比上年增长 4.6%。其中，住宅投资 2,225.92 亿元，增长 3.4%。房屋建筑施工面积 47,577.35 万平方米，增长 15.5%；竣工面积 7,960.06 万平方米，下降 1.3%。商品房销售面积 1,767.01 万平方米，增长 4.5%。其中，住宅销售面积 1,333.29 万平方米，下降 0.6%。全年商品房销售额 4,751.5 亿元，增长 18.0%。其中，住宅销售额 3,864.03 亿元，增长 15.8%。全年存量房买卖登记面积 1,547.11 万平方米，下降 1.1%。（数据来源：上海市统计局）

2018 年，上海楼市调控政策持续收紧，通过出台一系列以规范市场秩序、促进长效发展为目的的政策，使得楼市过快发展得到有效抑制。

(4) 武汉房地产市场情况

2018 年，武汉市实现地区生产总值 14,847.29 亿元，同比增长 8.0%。全年固定资产投资（不含农户）比上年增长 10.6%。房地产开发投资趋稳，同比增长 3.5%；房地产施工面积 11,000 万平方米；商品房销售金额 2,130.05 亿元，同比下降 15.52%。（数据来源：武汉市统计局和克而瑞）

2018年，武汉在保持限购限贷从严的基础上，对房地产市场监管不断细化，并针对当前全装修住宅管理漏洞出台相关细则。此外，武汉积极推进分类调控，在全国首创刚需优先选房，支持刚需群体首套自住需求。

(5) 南京房地产市场情况

2018年，南京市房地产新开工面积1,942.31万平方米，房地产施工面积8,656.96万平方米，房地产竣工面积1,176.85万平方米，房地产销售面积1,220.73万平方米，全年商品房销售额2,731.98亿元。（数据来源：南京市统计局）

2018年，南京房地产市场调控依旧收紧，作为长效机制措施试点城市，南京持续跟随国家调控方向。同时“宁聚计划”等人才引进政策，将会吸引更多高层次人才聚集南京。目前，南京房价趋于稳定。

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	项目	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	珠海	珠海保税区研发中心	13,605.96		121,093.04	否	-	-
2	珠海	珠海海润二期13地块	28,074.00		126,333.00	是	126,333.00	27.50
3	珠海	珠海海润二期25、29-2地块	65,004.59		200,797.31	是	200,797.31	27.50
4	珠海	珠海游艇码头S1S2	25,043.12		7,738.64	否	-	-
5	珠海	横琴容闳学校	36,134.33		46,975.50	否	-	-
6	珠海	横琴容闳(德威)高中	50,869.62		66,131.00	否	-	-
7	珠海	华发水郡三期B-C区别墅	102,457.26		42,782.72	否	-	-
8	珠海	华发又一城CDE区	285,459.083		651,141.73	否	-	-
9	珠海	华发依山郡三期	76,806.69		123,356.70	否	-	-
10	中山	中山华发生态庄园未	161,942.77		224,345.77	否	-	-

		开发地块						
11	中山	中山华发观山水花园未开发地块	159,709.89		301,917.54	否	-	-
12	广州	增城项目 27#地块	31,027.87		83,775	否	-	-
13	广州	清远四季尚璟	36,275.89		90,728.08	是	90,728.08	50
14	江门	华发四季 10#地	61,704		148,704	否	-	-
15	武汉	华发未来城	126,416.35		265,444.34	是	265,444.34	80
16	武汉	华发四季	53,037		185,630	否	-	-
17	武汉	外滩荟	77,000		121,500	否	-	-
18	武汉	CBD 妙墩项目	15,104		89,100	否	-	-
19	武汉	CBD 水利项目	92,785		328,452	否	-	-
20	武汉	华发金茂逸墅	100,118		253,309	是	253,309	50
21	武汉	华发中城华府	177,261.92		354,386.59	否	-	-
22	鄂州	梧桐湖(5#-10#、12#地块)	879,388.00		1,799,543	是	1,799,543	30
23	杭州	杭州庆隆	56,316		123,895	是	123,895	50
24	威海	万豪酒店	90,700		56,700	否	-	-
25	威海	住宅四期	88,800		183,000	否	-	-
26	威海	樱花湖二期	54,700		78,400	否	-	-
27	青岛	华发四季	74,021		180,452	否	-	-
28	沈阳	华发新城项目 1#地块	43,400		108,400	否	-	-
29	沈阳	华发新城项目 8#地块	73,200		182,900	否	-	-
30	沈阳	华发新城项目 10#地块	75,600		188,900	否	-	-
31	沈阳	华发新城项目 9#地块	86,700		216,700	否	-	-
32	大连	大连塔河湾地块	200,000		240,000	否	-	-
33	大连	大连船厂剩余地块	75,132.08		150,264.16	否	-	-
34	北京	北京房山拱辰项目	60,622		157,573	否	-	-
35	北京	朝阳区将台乡铁路大环内一级开发项目		350,000		是	350,000	51

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地 面积(平方 米)	项目规划 计容建筑 面积(平方 米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑 面积(平方 米)	已竣工面 积(平方 米)	总投资额	报告期实 际投资额
1	珠海	华发首府二期	住宅	竣工	53,277	132,598	214,632	0	214,632	597,082	101,496
2	珠海	华发首府三期	综合	在建	19,092	42,185	71,865	71,865	0		
3	珠海	华发绿洋湾	住宅	在建	56,191	172,601	210,342	210,342	0	423,197	51,895
4	珠海	华发山庄	别墅	在建	106,957	42,782	82,820	82,820	0	281,307	25,642
5	珠海	华发新城左岸	住宅	竣工	9,025	18,049	25,057	0	25,057	37,843	5,180
6	珠海	华发国际海岸 花园 A1、A3、 A6 地块	住宅	竣工	68,948	207,422	275,582	0	275,582	422,637	79,938
7	珠海	华发国际海岸 花园 A4 地块	商业	竣工	6,595	9,892	12,695	0	12,695		
8	珠海	华发国际海岸 花园 A8 地块	商业、公寓	在建	25,865	142,255	202,940	202,940	0	337,180	15,321
9	珠海	海润项目一期 18、19、29-1 地块	住宅	在建	76,176	259,153	364,387	364,387	0	339,928	31,802
10	珠海	北围 68#、70# 地块	住宅	新开工	26,833	80,500	117,759	117,759	0	222,231	184,530
11	珠海	华发又一城项 目 B 区二标	住宅	竣工	62,155	136,358	173,210	0	173,210	106,640	18,232
12	珠海	华发又一城 C	住宅	在建	72,833	145,670	190,340	190,340	0	109,071	15,633

		区一标 A 区										
13	珠海	华发又一城项目 D 区小学幼儿园	小学、幼儿园	在建	50,000	22,402	48,780	48,780	0	26,789	6,996	
14	珠海	金湾华发国际商务中心	住宅	在建	50,745	182,681	79,841	79,841	0	252,636	28,028	
15	珠海	金湾华发国际商务中心	商业	新开工			78,281	78,281	0			
16	珠海	华发峰尚二期	住宅	竣工	44,480	149,092	182,354	0	182,354	91,497	32,436	
17	珠海	华发峰尚三期	住宅	在建	44,894	156,927	186,036	186,036	0	96,737	18,688	
18	珠海	华发依山郡一期	住宅	竣工	102,978	129,720	171,354	0	171,354	111,800	22,523	
19	珠海	华发依山郡二期	住宅	新开工	83,760	138,134	169,230	169,230	0	121,209	19,609	
20	珠海	金湾华发商都中心	商业	新开工	58,483	73,361	120,000	120,000	0	190,359	19,713	
21	珠海	华发创业大厦（金湾 BR-1 项目）	商住	新开工	22,833	68,499	98,361	98,361	0	136,518	12,912	
22	珠海	华发峰尚城市花园	住宅	新开工	20,934	41,868	50,242	50,242	0	65,160	40,630	
23	中山	华发生态庄园四期（华发四季二期）	住宅	竣工	55,161	177,836	232,327	0	232,327	68,886	8,041	
24	中山	华发生态庄园五期（华发四季三期）	住宅	在建	37,114	167,944	216,213	216,213	0	69,653	22,058	
25	中山	华发生态庄园幼儿园	幼儿园	竣工	5,607	4,599	4,599	0	4,599	3,692	570	
26	中山	华发观山水花园	商住	在建	159,012	223,636	324,504	324,504	0	178,684	43,658	

27	中山	华发广场	商住	在建	27,300	139,339	194,739	194,739	0	154,472	18,300
28	广州	华发中央公园 (广钢新城)	商住	在建	46,726	234,260	353,137	353,137	0	577,346	37,210
29	佛山	佛山亲仁路	商住	新开工	26,909	107,635	144,927	144,927	0	198,400	24,932
30	广州	广州宝岗公馆	住宅	新开工	12,282	24,326	34,381	34,381	0	62,000	4,137
31	武汉	华发未来荟一期	住宅/幼儿园	竣工	36,927	126,285	161,873	0	161,873	134,500	39,616
32	武汉	华发未来荟二期	商住	在建	42,013	159,625	214,305	214,305	0	182,000	28,303
33	武汉	华发外滩首府 S1 地块	住宅	在建	20,098	112,424	144,085	144,085	0	696,945	82,563
34	武汉	华发外滩首府 S2 地块	住宅	新开工	21,497	37,890	106,515	106,515	0		
35	武汉	华发外滩首府 S3 地块	住宅	在建	22,055	119,695	156,954	156,954	0		
36	武汉	华发中城荟 4 号地块	商业综合体	在建	44,506	141,948	200,492	200,492	0	764,077	40,463
37	武汉	华发中城荟 5 号地块	住宅、办公	在建	51,356	233,586	316,250	316,250	0		
38	武汉	华发峰尚	住宅、公寓	新开工	55,005	121,011	163,927	163,927	0	122,347	59,706
39	武汉	华发金茂逸墅 一期	商住	新开工	59,305	130,552	171,748	171,748	0	376,200	96,400
40	武汉	华发中城公园 首府	住宅	新开工	78,477	156,955	221,204	221,204	0	155,088	72,288
41	武汉	华发中城峰景 湾	住宅	新开工	65,037	182,079	261,236	261,236	0	166,651	53,653
42	南宁	国宾壹号二期	住宅	竣工	30,941	111,097	135,354	0	135,354	114,708	12,465
43	南宁	国宾壹号三期	住宅	在建	7,986	23,959	37,968	37,968	0	18,060	4,578
44	南宁	国宾壹号四期	住宅	在建	67,766	136,848	198,510	198,510	0	189,727	27,298
45	上海	华发公馆	综合	竣工	7,200	18,000	25,384	0	25,384	94,197	13,901
46	上海	华发静安府	住宅	在建	87,197	231,073	357,103	357,103	0	1,266,079	98,635

47	无锡	无锡公园首府	住宅	新开工	121,011	302,527	386,600	386,600	0	625,439	385,464
48	上海	七宝项目	商办	新开工	22,234	86,713	142,166	142,166	0	342,902	20,407
49	嘉兴	嘉兴鹭栖湖	住宅	新开工	95,565	124,234	199,144	199,144	0	218,189	34,770
50	温州	温州·鹿城万象府	住宅	新开工	39,027	106,593	138,452	138,452	0	313,272	211,164
51	天津	李七庄项目	住宅	新开工	41,798	82,203	102,515	102,515	0	125,439	85,602
52	苏州	姑苏院子	住宅	在建	84,738	116,623	219,943.72	151,322.7	0	500,000	30,141
53	苏州	公园首府	住宅	在建	36,767	66,181	106,727	106,727	0	250,000	26,020
54	苏州	酒厂路	住宅	新开工	5,156	5,672	9,718	9,718	0	21,357	12,072
55	太仓	太仓科教新城	住宅、酒店、商业	新开工	142,170	192,684	374,142	374,142	0	350,000	46,452
56	南京	南京麒麟地块G35	住宅	新开工	36,554	94,559	132,351	132,351	0	253,677	197,657
57	南京	南京燕子矶G29	住宅、商业、公寓、办公、酒店、购物中心	新开工	129,503	552,236	557,395	557,395	0	1,240,650	787,925
58	威海	华发九龙湾住宅一期四标	住宅	竣工	48,651	91,925	122,827	0	122,827	212,900	26,659
59	威海	华发九龙湾住宅二期	住宅	在建	28,893	65,709	78,300	78,300	0	40,950	8,314
60	威海	华发九龙湾住宅三期	住宅	在建	56,000	114,176	154,223	154,223	0	94,800	16,885
61	威海	商业街二期会所及公寓	商业、公寓	在建	75,067	121,181	162,474	162,474	0	134,000	20,921
62	威海	荣成樱花湖	住宅	新开工	110,964	149,802	193,257	193,257	0	168,606	71,718
63	大连	华发新城二期	住宅	竣工	35,553	35,000	48,423	0	48,423	123,560	3,442
64	大连	华发新城三期	住宅	在建		79,411.9	101,267	101,267	0	48,725	8,797
65	大连	大连观贤别墅	住宅	新开工	126,154	189,000	189,000	189,000	0	436,163	236,065
66	大连	大连华发花间	住宅	新开工	75,777	121,244	147,097	147,097	0	75,574	19,660

2018 年年度报告

		月									
67	沈阳	华发新城 6#地	住宅	新开工	83,482	208,705	295,363	295,363	0	137,481	30,653
68	沈阳	华发新城 3#地	住宅	新开工	51,703	129,258	180,458	180,458	0	93,681	19,895
69	包头	华发新天地	商住	新开工	12,053	100,356	122,782	122,782	0	63,093	5,742

3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	珠海	华发首府一期	住宅	1,612	976
2	珠海	华发悦府二期	住宅	65,473	32,286
3	珠海	华发悦天地	商业公寓	20,893	15,428
4	珠海	峰景别墅	住宅	3,703	-
5	珠海	华发峰景湾	住宅	14,095	10,240
6	珠海	国际海岸	住宅	88,268	56,867
7	珠海	四季半岛	住宅	80,451	33,356
8	珠海	华发水岸	住宅	520	305
9	珠海	华发山庄	住宅	69,648	7,354
10	珠海	未来荟	住宅	2,318	2,180
11	珠海	绿洋湾	住宅	44,673	8,543
12	珠海	峰尚一期	住宅	65	-
13	珠海	峰尚二期	住宅	81,192	58,969
14	珠海	依山郡一期	住宅	57,147	44,107
15	珠海	华发水郡二期	住宅	297	-
16	珠海	华发水郡三期	住宅	1,834	-
17	珠海	又一城二期	住宅	6,201	5,266
18	珠海	又一城三期	住宅	113,900	96,199
19	珠海	国际商务中心	住宅	43,344	39,990
20	中山	观山水	住宅	98,023	78,211
21	中山	华发四季一期	住宅	1,062	169
22	中山	华发四季二期	住宅	7,046	7,046
23	中山	华发四季三期	住宅	102,074	101,834
24	中山	生态庄园二期	住宅	3,431	1,831
25	广州	华发荟花园	住宅	36,947	34,253
26	广州	华发四季	住宅	641	-
27	广州	中央公园	住宅	75,703	57,057
28	南宁	未来荟	住宅	40,545	40,545
29	南宁	国宾壹号一期	住宅	28,703	21,254
30	南宁	国宾壹号二期	住宅	58,856	57,861
31	南宁	国宾壹号三期	住宅	12,850	12,850
32	南宁	国宾壹号四期	住宅	35,534	17,087
33	上海	华发四季	住宅	28,051	25,828
34	上海	静安府【华府】	住宅	92,159	63,891
35	上海	华发公馆	住宅	16,326	7,957
36	嘉兴	鹭栖湖一期	住宅	78,228	44,832
37	天津	天津艺英里	多层住宅	37,946	29,692
38	温州	温州鹿城万象府一期	住宅	63,826	18,901
39	无锡	无锡华发首府一期	住宅	27,836	10,092
40	苏州	姑苏院子	住宅	71,140	62,756
41	苏州	太仓院子	住宅	38,228	38,228
42	武汉	外滩首府	住宅	166,781	144,471
43	武汉	华发峰尚	住宅	74,693	65,183
44	武汉	未来荟一期	住宅	874	874

45	武汉	未来荟二期	住宅	33,210	32,066
46	武汉	中城荟二期	住宅	95,806	88,444
47	武汉	峰景湾	住宅	14,593	14,164
48	威海	九龙湾一期	住宅	342	342
49	威海	九龙湾二期	住宅	1,269	762
50	威海	九龙湾三期	住宅	54,879	54,081
51	威海	九龙湾新天地商业街二期	公寓	40,921	38,890
52	威海	荣成樱花湖一期	住宅	69,932	46,808
53	沈阳	华发首府	住宅	4,246	4,246
54	沈阳	岭南荟	住宅	566	566
55	沈阳	全运首府	住宅	235,529	212,215
56	大连	华发新城一期	住宅	6,382	4,697
57	大连	华发新城二期	住宅	37,092	36,211
58	大连	华发新城三期	住宅	42,207	27,140
59	大连	观贤别墅一期	住宅	21,582	6,976
60	大连	观贤别墅二期	住宅	23,174	11,598
61	包头	华发新城	住宅	14,713	14,713

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	珠海	华发商都	购物中心	104,210.46	233,410,029.56	是	9.82

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
9,427,824.59	5.87%	480,676.38

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

报告期内，公司长期股权投资余额为 64.56 亿。具体内容请详见合并财务报表项目附注：“七、

8. 长期股权投资”。

(1) 重大的股权投资

□适用 √不适用

(2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交通银行	7,123,348.17	6,641,575.83	-481,772.34	-
和谐并购安华私募投资基金	305,358,332.03	273,389,502.50	-31,968,829.53	-

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：元

公司名称	业务性质	净资产	资产总计	净利润
珠海市中泰投资有限公司	房地产	1,684,097,600.96	2,883,466,099.35	169,784,895.09
上海华泓尚隆房地产开发有限公司	房地产	5,881,759,553.43	12,622,695,930.16	424,710,454.33
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	房地产	5,718,489,039.58	9,338,742,577.23	1,257,810,758.26

(八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析**(一) 行业格局和趋势**

√适用 □不适用

2018年以来,中央多次强调并重申“房住不炒”与“坚决遏制房价上涨”,强化了调控常态化的预期,市场降温明显。展望2019年,一方面,房地产行业“因城施策、一城一策”的政策主基调不会发生改变,未来将有更多的政策自主权下放给地方政府。根据各城市市场实际情况,地方政府可以及时调整政策走向,以便提高政策的针对性以及有效性。另一方面,“房住不炒”的政策主基调不会实质性扭转,在支持居民合理自住型需求的同时,着力打压投资、投机性需求。

未来，中国房地产行业将由高速增长向平稳增长过渡。在行业整体增速放缓、销售规模步入平稳增长的背景下，房地产行业的分化格局将会得到延续。

2019年，房企多元化业务仍将围绕地产生态展开，但是专业化程度会大幅提升。具体而言可能将会向长租公寓、产业地产、养老地产、物业管理等细分领域倾斜，此外科技等未来产业或将吸引部分企业进场。而随着多元化参与者的逐步增多和竞争的加剧，行业格局将会被重新划分，规模化和专业化将是行业发展的必然趋势。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

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

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

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

4、运营“长租公寓”项目，拓展租赁市场，完善“租购并举”新模式。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2019年是华发股份实现三年战略规划承前启后，厚积薄发的关键一年。公司将重点围绕盘活存量资产、加大管控力度、创新投融资模式、多元化业务实现等几项开展工作，推动公司发展进入新的阶段。

(1) 多管齐下盘活在途资源，全力以赴推动产品销售

以经营计划为引领，紧紧抓住“在途资源转可售资源”和“可售资源提升去化率”两个关键点，继续秉持“因城施策”和“一盘一策”原则，攻坚克难、加速去化，全力推动销售和回款再创佳绩。

一是华南区域和珠海区域把握抓粤港澳大湾区建设的新机遇，充分利用港珠澳大桥通车的契机，继续巩固区域市场的龙头地位；二是华东区域要加快销售节奏，推动更多优质项目入市销售；三是华中区域要完善整体经营计划，确保持续供货；四是山东区域要突破难点，再接再厉；五是北方区域要加大供货，加快去化；六是北京公司要加快项目推进，尽快进入销售阶段。

(2) 推进三级管控落地实施，加快项目开发建设

按照“总部做精、区域做实、城市做强”的定位，推动三级管控落地实施；不断优化业务管理制度和流程，确保规范和效率的高度统一；加大力度推进 ERP 信息化建设，提高公司信息化管理水平。

以“优+”产品体系为引领，推动设计品质和效率提升；按照“3-6-9”高周转的要求，优化工期铺排，加强巡查督办，采用新技术新材料等措施，科学合理缩短工期，在保证质量和安全的前提下，全速推进项目开发建设，为后市销售备足存货。

(3) 创新模式，挖掘资源，优化提升全国布局

继续深耕珠海和北上广深等核心城市，带动周边卫星城市以及已进入的优势城市，关注具有发展潜力和前景的城市，不断优化均衡区域布局。在全面关注公开市场的同时，深入挖掘资源，创新投资模式，争取合作开发等多种拓展方式取得更多储备项目。

继续推进城市更新业务，力争年内多个项目取得实质性进展，并积极研究探索代建轻资产、长租公寓、特色地产等多元化发展模式。

(4) 拓宽融资渠道，提高资金效率

加强资金管理计划性，拓宽融资渠道，优化融资结构，加大监管资金盘活力度，提高资金使用效率，控制资金风险，加强团队协作，建立信息共享及联动机制，为公司整体经营和投资拓展提供全面资金保障。

(5) 推进多元化业务取得新突破，协同推动城市产业集群融合发展

商业板块要加快全国布局，积极探索新模式，实现跨界创新；华发景龙 2018 年取得良好业绩的基础上，加大拓展对外业务力度；设计公司做好设计总包及设计管理服务，不断提升设计能力及设计水平；营销和代理公司要加大异地城市布局，助力各大区域达成目标任务；华发文传快速做强优势业务，加速娱乐文化业务布局，开拓外部市场，创建新的音乐节 IP。

中建公司加强营销体系建设，拓展体系化市场，稳步提升工厂产能。充分利用华发设计院品牌优势和北理工人力资源，尽快组建华发设计院装配式设计所，持续培育核心能力；优生活、华东资管等职能公司要着力研究经营举措，实现业绩新的突破。

香港、澳门公司要抢抓粤港澳大湾区建设及港珠澳大桥通车契机，充分发挥股份境外桥头堡作用，积极推进境外设计管理中心、销售平台、投融资平台建设，重点做好房地产资产海外证券化工作。美国公司在做好现有硅谷项目的同时，积极拓展医疗、教育及高科技行业，助力公司转型升级。

(6) 优化人力资源体系建设，全面做好人才布局

立足公司战略布局，优化人力资源体系建设；盘活内部人才资源，促进人才纵向和横向有序流动，结合三级管控体系的深化，聚焦“领军人才”、“重点岗位”和“稀缺人才”等实施精准招聘，打造核心人才供应链。

以人效管理为抓手，深入业务支持；加强组织绩效与员工绩效联动，建立业绩导向绩效管理制；优化薪酬管理，加强薪酬激励向关键人才倾斜，优化干部管理机制，提升组织效能。

(7) 加强党建工作，践行国企担当，建设“幸福华发”

以习近平新时代中国特色社会主义思想和习近平总书记视察广东重要讲话精神为统领，巩固“支部建设年”各项工作成果，继续探索党建工作嵌入业务工作的新方式。深入开展党风廉政建设工作，通过完善制度、堵塞漏洞，强化风控管理，增强公司风险防范能力，为公司高质量发展保驾护航。

继续做好阳江、怒江的对口帮扶工作；充分发挥华发公益基金会的作用，积极开展公益活动，践行国企担当，凸显人文关怀。

加强员工关怀，完善薪酬政策，优化薪酬管理体系。结合实际需求，修订企业年金管理制度，建立员工补充医疗基金制度。持续推进新项目的跟投工作。充分发挥工青妇群团作用，营造张弛有度、劳逸结合的工作氛围。积极推动员工与企业共同成长、共享成果。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

(1) 政策风险

房地产行业是受国家宏观调控政策影响较大的行业，国家将会继续实行差别化调控，并且随着经济结构的调整及供给侧改革的深入，房地产政策也将面临更多不确定性，公司将进一步加强政策跟踪与分析研究，依据政策导向不断优化业务发展方向，做好政策风险的应对工作。

(2) 市场风险

2019 年房地产调控长效机制建设稳步推进，不同城市房地产市场将延续分化发展格局，导致一线城市及重点城市土地市场竞争异常激烈。公司将积极加快战略转型升级，进一步优化区域布局，在深耕珠海、上海、广州、武汉等核心城市的基础上，继续拓展南京、苏州、青岛等市场。

(3) 行业风险

2019 年，行业两极化格局愈加明显，标杆房企销售规模继续扩大，大型百强企业规模效应凸显，盈利能力加速分化，行业资源加速向更大规模的企业集聚，行业集中度进一步提升。公司将积极推进产品创新，不断提高产品核心竞争力，提升运营管控效率；积极发展租赁业务、定制装修、装配式建筑等，探索创新业务和盈利模式，不断提高公司行业地位和品牌影响力；同时，加强行业之间的合作，不断增强自身的可持续发展能力和综合竞争力。

(4) 资金风险

房地产行业属于资金密集型行业，项目开发需要长期且充足的资金支持。房地产行业传统融资渠道延续收紧态势，需创新融资方式助力企业资金融通。并且随着央行货币政策及金融监管政策的出台，房地产行业整体的融资难度和利率水平均不断上升，加上公司业务的高速发展，将对公司的经营效率、资金流动性、销售回款速度等提出更高的要求。公司将加快销售回款，拓宽融

资渠道，探索新的融资模式，并充分利用资本市场上的优势加大再融资力度。同时加强资金管理，努力降低资金成本，提高资金使用效率，确保现金流安全。

(五) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

1、报告期内现金分红政策的执行情况

2018年5月9日，本公司2017年度股东大会审议通过了《关于2017年度利润分配方案的议案》：以公司2017年度利润分配实施股权登记日的总股本为基数，向全体股东每10股派发现金红利3元（含税）。上述利润分配方案于2018年7月实施完毕。

2、2018年度利润分配预案

2019年4月16日，本公司第九届董事局第四十九次会议审议通过了2018年度利润分配预案：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股派发现金红利1.5元（含税）。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每10股送红股数（股）	每10股派息数（元）（含税）	每10股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2018年	0	1.5	0	317,692,967.40	2,284,363,766.68	13.91
2017年	0	3	0	635,493,934.80	1,620,376,315.55	39.22
2016年	0	8	8	941,472,496.00	1,018,381,912.11	92.45

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

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

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
与股改相关的承诺	股份限售	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司、珠海华发汽车销售有限公司、珠海华发物业管理服务有限公司除满足中国证监会在《关于上市公司股权分置改革试点有关问题的通知》中要求的条件外，只有同时满足以下两个条件，才可以挂牌出售所持有的股份：(1) 自股权分置改革方案实施后的第一个交易日起满 36 个月；(2) 股权分置改革方案实施后，当且仅当出现连续 5 个交易日公司二级市场股票收盘均价达到或超过截止 2005 年 6 月 18 日前 30 个交易日公司二级市场股票的收盘均价 6.41 元上浮 50%即 9.62 元后。	长期有效	否	是
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2015 年 6 月就公司 2015 年非公开发行股票事宜出具以下承诺：(1) 华发集团及下属企业的保障性住房建设项目仅于在珠海区域范围内；此外，若华发股份明确表示在珠海区域内进行经营性保障性住房的开发、建设业务，则华发集团将停止或对外转让保障性住房的建设项目，或者按照法律、法规或国有资产的相关规定将保障性住房建设项目转让给华发股份或以合作方式由华发股份为主开发；(2) 华发集团及下属企业的土地一级开发业务仅于在广东省行政区域范围内；此外，若华发股份明确表示将在广东省区域内进行土地一级开发业务，则华发集团将停止或对外转让土地一级开发业务，或者按照法律、法规或国有资产的相关	长期有效	否	是

			规定将土地一级开发业务转让给华发股份或以合作方式由华发股份为主进行开发经营。			
其他	珠海市国资委		珠海市国资委于 2015 年 6 月就公司 2015 年非公开发行股票事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产项目涉及用地及销售的自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任，履行相应赔偿义务。	长期有效	否	是
其他	珠海华发集团有限公司		珠海华发集团有限公司于 2015 年 6 月就公司 2015 年非公开发行股票事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产项目涉及用地及销售的自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是
其他	珠海华发集团有限公司		珠海华发集团有限公司于 2015 年 8 月就公司 2015 年公开发行公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券之房地产业务自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是
其他	珠海市国资委		珠海市国资委于 2015 年 8 月就公司 2015 年公开发行公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份存在《自查报告》	长期有效	否	是

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

			行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。			
其他	珠海市国资委	珠海市国资委于 2016 年 4 月就公司公开及非公开发行 2016 年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份存在《珠海华发实业股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是	
其他	珠海市国资委	珠海市国资委于 2017 年 7 月就公司非公开发行 2018 年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份存在《珠海华发实业股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是	
其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2017 年 7 月就公司非公开发行 2018 年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是	
其他	珠海市国资委	珠海市国资委于 2018 年 8 月就公司非公开发行 2018 年公司债券（第二期）事宜出具	长期有效	否	是	

			以下承诺：若华发股份存在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。			
	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于2018年7月就公司2018年非公开发行公司债券（第二期）事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是
	股份限售	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司认购的本次非公开发行的股票自发行结束之日起36个月内不得转让。	2015年11月25日至2018年11月25日	是	是
其他对公司中小股东所作承诺	解决同业竞争	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于2010年5月出具以下承诺：华发集团及华发集团下属企业珠海十字门中央商务区建设控股有限公司在未来十字门商务区开发过程中，若取得任何可能与本公司所从事的房地产开发业务形成竞争的项目或土地使用权，华发集团会将该等项目或土地使用权通过托管、合作方式交由本公司开发或以本公司为主开发，或按照国有资产转让的相关规定将该项目进行对外转让。	长期有效	否	是

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	305
境内会计师事务所审计年限	8

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	80

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

□适用 √不适用

八、面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

九、破产重整相关事项

□适用 √不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

□本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 √本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

□适用 √不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

√适用 □不适用

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

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响**(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
公司于 2018 年 1 月 24 日召开第九届董事局第二十四次会议，会议审议通过了《关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，决定将已不符合激励条件的 8 名激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票共计 396,000 股进行回购注销。	具体详见公司于 2018 年 1 月 26 日在上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。
上述尚未解锁的 396,000 股限制性股票中的 360,000 股限制性股票已全部过户至公司回购专用证券账户，该部分限制性股票已于 2018 年 8 月 1 日予以注销。	具体详见公司于 2018 年 8 月 1 日在上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

□适用 √不适用

员工持股计划情况

□适用 √不适用

其他激励措施

适用 不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
确认 2017 年年度关联交易	详见公司于 2018 年 4 月 12 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2018-042）。
与珠海华发集团财务有限公司修订《金融服务协议》	详见公司于 2018 年 2 月 28 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2018-025）。

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

公司于 2018 年 4 月 11 日召开的第九届董事局第二十九次会议审议通过了《关于 2018 年度日常关联交易的议案》，公司对 2018 年度可能与控股股东珠海华发集团有限公司（包括其全资、控股子公司）发生的日常关联交易进行了预计。关于 2018 年度日常关联交易执行情况，详见公司于 2019 年 4 月 16 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2019-034）。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
公司全资子公司珠海华亿投资有限公司与珠海十字门城建有限公司、珠海十字门中央商务区建设控股有限公司签署《增资协议》。	详见公司于 2018 年 12 月 14 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2018-149）。

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值	转让资产的评估价值	转让价格	关联交易结算方式	转让资产获得的收益	交易对公司经营成果和财务状况的影响情况	交易价格与账面价值或评估价值、市场公允价值差异较大的原因
珠海华发教育产业投资控股有限公司	母公司的全资子公司	收购股权	珠海容闳国际幼稚园 100%产权及办学权转让	评估	2,811.12	5,623	5,623	现金		详见财务报表附注八、2. 同一控制下企业合并	-

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

□适用 √不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
公司全资子公司珠海华发华宜投资控股有限公司（以下简称“华发华宜”）与珠海铎盈投资有限公司（以下简称“铎盈投资”）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）。	详见公司于 2018 年 1 月 26 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2018-008）。
华发华宜参与投资上海镕然信息技术服务中心（有限合伙）。	详见公司于 2018 年 6 月 5 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2018-068）。
公司全资子公司华发实业（香港）有限公司与香港华发投资控股有限公司共同组建华发实业（香港）有限公司产业投资开曼基金（有限合伙）。	详见公司于 2018 年 12 月 8 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2018-144）。

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(四) 关联债权债务往来**1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
公司全资子公司珠海华郡房地产开发有限公司拟向珠海华发集团财务有限公司申请人民币 20 亿元的贷款。	详见公司于 2018 年 2 月 13 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2018-019）。
公司以各项目公司名下项目销售过程中形成的购房尾款收益权，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，融资金额不超过 21 亿元，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融资产品。	详见公司于 2018 年 6 月 27 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2018-077）。
公司全资子公司华发实业（香港）有限公司向香港华发投资控股有限公司申请借款不超过 2 亿美元。	详见公司于 2018 年 10 月 13 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2018-109）。
公司以名下项目公司的购房尾款作为基础资产，通过广东金融资产交易中心有限公司发起设立“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（含 30 亿元）。华金资管通过广金中心摘牌受让上述产品。	详见公司于 2018 年 12 月 25 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2018-154）。

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

经公司第九届董事局第四次会议及 2017 年第一次临时股东大会审议通过，公司与集团财务公司签订了《金融服务协议》，由集团财务公司向公司及子公司提供存款服务、贷款服务、结算服务、票据服务、外汇服务、担保服务及经银监会批准的其他金融服务。协议有效期为三年。具体详见公司于 2017 年 1 月 24 日披露的公告（公告编号：2017-006）。

经公司第九届董事局第九次会议审议及 2016 年年度股东大会审议通过，2017 年度公司、各全资子公司及联营公司、合营公司向集团财务公司申请贷款及授信额度为人民币 30 亿元，上述授信额度可以循环使用。具体详见公司于 2017 年 4 月 8 日披露的公告（公告编号：2017-042）。

经公司第九届董事局第十四次会议及 2017 年第三次临时股东大会审议通过，同意公司将在集团财务公司的贷款额度由 30 亿元增加至 80 亿元。除上述额度增加外，2016 年度股东大会批准的

向集团财务公司申请贷款及综合授信事项均保持不变。具体详见公司于 2017 年 6 月 3 日披露的公告（公告编号：2017-075）。

经公司第九届董事局第二十七次会议及 2018 年第二次临时股东大会审议通过，同意公司将在集团财务公司的贷款额度由 80 亿元增加至 150 亿元，并修订《金融服务协议》。具体详见公司于 2018 年 3 月 1 日披露的公告（公告编号：2018-024、2018-025）。

截止报告期末，公司向集团财务公司借款余额为人民币 122.3 亿元。

3、临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
珠海铎金商业保理有限公司	母公司的全资子公司	-	-	-	-	5,000	5,000
合计						5,000	5,000
关联债权债务形成原因		珠海铎金商业保理公司向我公司提供资金主要为公司提供流动资金。					
关联债权债务对公司的影响		截止到 2018 年 12 月 31 日大股东及其下属子公司无占用我公司资金情况。					

(五) 其他

√适用 □不适用

1、经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，公司以拥有的购房尾款债权作为基础资产，聘请华金证券股份有限公司（以下简称“华金证券”）为计划管理人，发起设立“华金-华发股份购房尾款资产支持专项计划”。具体内容详见公司于 2018 年 1 月 26 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2018-009）。

2、经公司第九届董事局第三十一次会议及 2018 年第四次临时股东大会审议通过，公司拟非公开发行金额不超过 60 亿元的公司债券，并聘请华金证券为本次债券发行的主承销商。详见公司于 2018 年 5 月 15 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2018-061）。

3、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，公司拟以拥有的租赁住房作为基础资产，开展租赁住房资产支持专项计划进行融资。根据授权，公司已聘请中联前源不动产基金管理有限公司（以下简称“中联前源”）担任本专项计划的总协调人及财务顾问，聘请前海开源资产管理有限公司（以下简称“前海开源”）作为公司本专项计划的承销

机构。聘请华金证券为本专项计划财务顾问及代理承销机构，辅助中联前源开展财务顾问工作，并在其统筹安排下协助前海开源开展代理销售工作。具体内容详见公司于 2018 年 11 月 7 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2018-125）。

为推动本次专项计划的顺利进行，公司控股股东珠海华发集团有限公司（以下简称“华发集团”或“担保人”）拟作为担保人，为公司在《增信安排协议》项下义务的履行提供不可撤销的连带责任保证担保。就华发集团提供的担保，公司拟出具反担保函，承诺并确保在担保期内不发生任何需承担担保责任的违约事件，如特殊情况造成担保人承担担保责任的，公司承诺以未来的全部项目收益等对担保人作出赔偿。同时，公司拟在专项计划存续期内每年按实际担保金额的 0.1% 向担保人华发集团支付风险补偿金，作为提供担保的风险补偿。保证期间为反担保承诺函出具之日起至主债务履行期限届满之日起满三年时止。上述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，具体内容详见公司于 2018 年 11 月 7 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2018-124）。

4、经公司第九届董事局第三十九次会议审议通过，公司控股子公司珠海市海川地产有限公司注册资本（实收）拟由 696,262,546.00 元减少至 10,000,000.00 元，其中公司、珠海华发城市运营投资控股有限公司各减资人民币 342,656,273.00 元，珠海城市建设集团有限公司减资 950,000.00 元。具体内容详见公司于 2018 年 11 月 7 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2018-122）。

十五、重大合同及其履行情况

（一） 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	购房按揭人	6.19	/	/	/	连带责任担保	否	否		否	否	其他
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海琴发实业有限公司	48,000.00	2018-2-2	2018-2-2	2021-2-2	连带责任担保	否	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海琴发实业有限公司	7,800.00	2018-2-14	2018-2-14	2021-2-14	连带责任担保	否	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海琴发实业有限公司	30,000.00	2018-4-3	2018-4-3	2021-4-3	连带责任担保	否	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海琴发实业有限公司	18,000.00	2018-4-27	2018-4-27	2021-4-27	连带责任担保	否	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海琴发实业有限公司	91,800.00	2018-10-31	2018-10-31	2020-10-31	连带责任担保	否	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海琴发实业有限公司	87,600.00	2018-11-27	2018-11-27	2020-11-27	连带责任担保	否	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海正汉置业有限公司	1,490.00	2018-8-9	2018-8-9	2023-8-9	连带责任担保	否	否		是	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海正汉置业有限公司	1,000.00	2018-8-10	2018-8-10	2023-8-10	连带责任担保	否	否		是	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海正汉置业有限公司	1,490.00	2018-9-28	2018-9-28	2021-9-28	连带责任担保	否	否		是	否	合营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）										287,180.00			
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）										287,186.19			

公司及其子公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	641,589.32
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	5,224,323.62
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	5,511,509.81
担保总额占公司净资产的比例 (%)	171.25
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	0
担保情况说明	报告期末对子公司担保余额包含子公司为本公司提供担保余额。

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托理财情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托理财减值准备

□适用 √不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期末收回金额
委托贷款	自有资金	48,000,000.00	48,000,000.00	-

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托贷款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

受托人	委托贷款类型	委托贷款金额	委托贷款起始日期	委托贷款终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托贷款计划	减值准备计提金额(如有)
交通银行股份有限公司珠海分行	其他	48,000,000.00	2018-5-23	2019-5-23	自有资金	流动资产	利息	10%		4,751,572.33	未到期	是	否	

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、与万科合作大连项目

公司全资子公司大连华藤房地产开发有限公司与大连万科置业有限公司、大连盈珑置业有限公司签署了《大连万腾置业有限公司合作协议》，约定合作开发位于大连市甘井子区西部通道东、南松路北，建设用地编号为大城（2017）-18 号的宗地。具体内容具体内容详见公司于 2018 年 6 月 21 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》上披露的有关公告（公告编号：2018-075）。

2、国有股权无偿划转

2018 年 3 月 5 日，公司收到国务院国资委下发的《关于无偿划转所持珠海华发实业股份有限公司股份有关问题的批复》（国资产权【2018】109 号），国务院国资委同意珠海华发物业管理服务有限公司（以下简称“华发物业”）、珠海华发汽车销售有限公司（以下简称“华发汽车”）分别将所持公司 21,723,332 股和 21,723,343 股股份无偿划转给珠海华发综合发展有限公司（以下简称“华发综合”）持有。华发物业、华发汽车、华发综合均为公司控股股东珠海华发集团有限公司（以下简称“华发集团”）的全资子公司。上述划转于 2018 年 3 月 29 日完成过户登记手续。具体情况详见公司于 2018 年 3 月 6 日、2018 年 3 月 30 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告（公告编号：2018-027、2018-038）。

3、收购武汉华发长盛少数股权

公司全资子公司武汉华发置业有限公司收购国民信托有限公司持有的武汉华发长盛房地产开发有限公司（本公司控股子公司）49.0003%股权，收购价格为人民币 1,581,090,745.27 元。具体内容详见公司于 2018 年 4 月 12 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》上披露的有关公告（公告编号：2018-049）。

4、华发集团质押股份解除

华发集团将原质押给广发银行股份有限公司珠海南屏支行的本公司无限售条件的流通股 20,000,000 股（占公司总股本的 0.94%）予以解押。华发集团已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了上述股份的解押手续，质押登记解除日期为 2018 年 12 月 26 日。本次质押解

除后，华发集团不存在质押本公司股份情况。具体内容具体内容详见公司于 2018 年 12 月 29 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》上披露的有关公告（公告编号：2018-159）。

5、设立“华金-华发股份购房尾款资产支持专项计划”

公司于 2 月 12 日召开的 2018 年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司开展购房尾款资产支持专项计划暨关联交易的议案》，同意公司以拥有的购房尾款债权作为基础资产，聘请华金证券股份有限公司为计划管理人，发起设立“华金-华发股份购房尾款资产支持专项计划”（以下简称：“专项计划”），并通过专项计划发行资产支持证券进行融资。

专项计划于 2018 年 4 月 16 日取得上海证券交易所出具的无异议函（上证函【2018】393 号），本专项计划项下的资产支持证券已于 2018 年 7 月 9 日获得全额认购。经大华会计师事务所（特殊普通合伙）验资，本专项计划实际收到的参与资金为 9.5 亿元，专项计划账户中的金额已达到《华金-华发股份购房尾款资产支持专项计划说明书》约定的专项计划资金规模，专项计划于 2018 年 7 月 10 日正式成立。具体内容具体内容详见公司于 2018 年 7 月 13 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》上披露的有关公告（公告编号：2018-084）。

6、发行中票

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

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），本期发行规模为人民币 10 亿元，期限 3 年，每张面值 100 元，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 日到帐。本期中期票据由中国农业银行股份有限公司担任主承销商，兴业银行股份有限公司担任联席主承销商，通过簿记建档、集中配售的方式在银行间市场公开发行。本期中期票据发行的有关文件已在中国货币网

（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com）上刊登。具体内容详见公司于 2018 年 10 月 31 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》上披露的有关公告（公告编号：2018-119）

7、发行长含权中期票据获准注册

公司于 2018 年 6 月 26 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），载明交易商协会决定接受本公司中期票据注册。公司中期票据注册金额为 50 亿元，注册额度自本通知书落款之日起 2 年内有效。

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，期限3+N年，每张面值100元，票面利率为6.00%，扣除承销费后的募集资金净额已于2018年12月25日到帐。本期中期票据由中国农业银行股份有限公司和中信银行股份有限公司联席主承销，通过簿记建档、集中配售的方式在银行间市场公开发行。本期中期票据发行的有关文件已在中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com）上刊登。具体内容详见公司于2018年12月28日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》上披露的有关公告（公告编号：2018-158）。

8、开展租赁住房资产支持专项计划

经公司2018年第七次临时股东大会、2018年第九次临时股东大会审议通过，同意公司以拥有的租赁住房作为目标资产，聘请前海开源资产管理有限公司作为计划管理人，发起设立“中联前海开源-华发租赁住房一号资产支持专项计划”（以下简称“专项计划”），并通过专项计划发行资产支持证券进行融资。具体内容详见公司于2018年8月23日、2018年9月8日、2018年11月7日、2018年11月23日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告（公告编号：2018-093、2018-102、2018-123、2018-124、2018-125、2018-136）。

2019年1月17日，公司收到本次专项计划管理人前海开源转发的上海证券交易所（以下简称“上交所”）《关于对中联前海开源-华发租赁住房一号资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》（上证函【2019】64号），专项计划资产支持证券符合上交所的挂牌转让条件，上交所对其挂牌转让无异议。具体内容详见公司于2019年1月18日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告（公告编号：2019-007）。

9、变更部分募集资金投资项目

经中国证券监督管理委员会《关于核准珠海华发实业股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可【2015】2455号）核准，本公司非公开发行人民币普通股（A股）35,200万股，每股发行价格为12.25元，募集资金总额431,200.00万元，扣除发行费用8,499.35万元，募集资金净额为422,700.65万元（以下简称“本次募集”）。上述募集资金已于2015年11月20日全部到位，大华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司本次非公开发行股票的资金到位情况进行了审验，并于2015年11月23日出具了“大华验字[2015]001160号”《验资报告》。公司对募集资金进行了专户存储管理。根据募投项目实际进展情况，本次非公开发行股票的募集资金将继续投入广州白云区集贤庄商住及保障房项目和广州荔湾区铝厂一、二期地块商住及拆迁安置房项目。鉴于威海华发·九龙湾中心（地块三）项目由于项目开发建设已提前完工，为保证募集资金投资项目的盈利能力，公司拟对该募投项目余额进行部分变更，变更为威海华发·九龙湾中心（地块六）项目，本次募集资金变更涉及金额总计470,956,832.49元。具体内容详见公司于2018年10月

13 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》上披露的有关公告（公告编号：2018-110）。

10、非公开发行限售股上市流通

公司于 2015 年 11 月 5 日收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）《关于核准珠海华发实业股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可【2015】2455 号），核准公司非公开发行不超过 38,125 万股新股。本次非公开发行认购对象珠海华发集团有限公司承诺，其认购的本次非公开发行的股票自发行结束之日起 36 个月内不得转让。限售期限内，上述限售股份持有人均严格履行承诺，不存在违反上述承诺的情况。本次珠海华发集团有限公司持有的限售股上市流通数量为 190,080,000 股，上市流通日期为 2018 年 11 月 26 日。具体内容详见公司于 2018 年 11 月 21 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》上披露的有关公告（公告编号：2018-132）。

十七、积极履行社会责任的工作情况

（一）上市公司扶贫工作情况

√适用 □不适用

1. 精准扶贫规划

√适用 □不适用

公司积极响应中央关于精准扶贫的政策号召，对口帮扶云南怒江州泸水市洛本卓乡保登村和福贡县架科底乡里吾底村及阳春市松柏镇新光村，以签约结对、村企共建为主要形式，助力加快脱贫进程，为脱贫攻坚战贡献力量。

公司扶贫内容主要包括党建促扶贫、民生帮扶、助学帮扶、健康扶贫等，同时，公司还在组织领导、帮扶资金、台账记录等方面加强管理，为扶贫工作提供坚实保障。

2. 年度精准扶贫概要

√适用 □不适用

2018 年，公司强化组织领导，明确扶贫工作任务，制定行动方案，及时落实帮扶资金，用于发展贫困村扶贫产业及民生照明、饮水、村容村貌等项目建设，同时协助参与了“奉献爱心 情暖怒江”、“衣暖人心 让爱出发”和“百企帮百村”农特产品展销会等公益性帮扶活动。

3. 精准扶贫成效

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

指 标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1. 资金	816
二、分项投入	
1. 社会扶贫	

1.1 定点扶贫工作投入金额	336
1.2 扶贫公益基金	480
三、所获奖项（内容、级别）	
广东省房地产精准扶贫突出贡献企业（省级）	

4. 后续精准扶贫计划

适用 不适用

2019 年，公司根据中央关于精准扶贫的政策精神，开展在党建促扶贫、助学帮扶及就业帮扶等方面工作。具体如下：

一是将继续开展 2019 年帮扶工作，及时主动地保持与政府扶贫部门联系；二是继续按照行动方案中的帮扶计划开展具体工作，确保每个事项、每个环节都落到实处；三是继续与各结对村落保持密切联系，及时了解和掌握帮扶工作的新进展、新动向，并做好下一步帮扶计划。

(二) 社会责任工作情况

适用 不适用

公司 2018 年度社会责任报告书于 2019 年 4 月 16 日刊登在上海证券交易所网站上。

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

(一) 转债发行情况

适用 不适用

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

适用 不适用

(三) 报告期转债变动情况

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

(四) 转股价格历次调整情况

适用 不适用

(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

适用 不适用

(六) 转债其他情况说明

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	204,111,000	9.64	0	0	0	-190,440,000	-190,440,000	13,671,000	0.65
二、无限售条件流通股	1,914,202,116	90.36	0	0	0	190,080,000	190,080,000	2,104,282,116	99.35
三、普通股股份总数	2,118,313,116	100	0	0	0	-360,000	-360,000	2,117,953,116	100

2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

1、2018年1月24日，公司召开了第九届董事局第二十四次会议及第九届监事会第十五次会议，分别审议通过了《关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，决定将已不符合激励条件的8名激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票合计396,000股进行回购注销。

2018年7月31日，公司收到《中国证券登记结算有限责任公司过户登记确认书》，上述尚未解锁的396,000股限制性股票中的360,000股限制性股票已全部过户至公司回购专用证券账户。公司于2018年8月1日注销上述回购股份360,000股。注销完成后，公司总股本由2,118,313,116股减少到2,117,953,116股。具体情况详见公司于2018年8月1日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》披露的公告（公告编号：2018-089）。

2、2018年11月26日，珠海华发集团有限公司持有的190,080,000股限售股上市流通。公司总股本未发生变化。具体情况详见公司于2018年11月21日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》披露的公告（公告编号：2018-132）。

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

适用 不适用

本报告期内，因回购注销未解锁的限制性股票占总普通股股数比例较小，不影响重述后的每股收益及净资产收益率指标。

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
珠海华发集团有限公司	190,080,000	190,080,000	0	0	认购非公开发行股份	2018年11月25日
公司董事（不包括外部董事）、高级管理人员及中层管理人员共160人	14,031,000		-360,000	13,671,000	参与限制性股票激励计划	
合计	204,111,000	190,080,000	-360,000	13,671,000	/	/

备注：公司于2018年8月1日回购注销限制性股票360,000股。注销完成后，公司总股本由2,118,313,116股减少到2,117,953,116股。具体情况详见公司于2018年8月1日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》披露的公告（公告编号：2018-089）。

二、证券发行与上市情况

(一)截至报告期内证券发行情况

√适用 □不适用

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
中期票据	2018-10-26	4.88%	1,000,000,000	2018-10-29	1,000,000,000	2021-10-27
中期票据	2018-12-25	6.00%	1,500,000,000	2018-12-28	1,500,000,000	2021-12-26
公司债券	2018-3-13、 2018-3-14	6.49%	2,500,000,000	2018-3-28	2,500,000,000	2021-3-14
公司债券	2018-12-7	5.50%	1,500,000,000	2018-12-20	1,500,000,000	2021-12-10

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

√适用 □不适用

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

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），本期发行规模为人民币10亿元，期限3年，每张面值100元，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日到帐。

2、公司于2018年6月26日召开的2018年第六次临时股东大会审议通过了《关于注册发行长期限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），载明交易商协会决定接受本公司中期票据注册。公司中期票据注册金额为50亿元，注册额度自本通知书落款之日起2年内有效。

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，期限3+N年，每张面值100元，票面利率为6.00%，扣除承销费后的募集资金净额已于2018年12月25日到帐。本期中期票据由中国农业银行股份有限公司和中信银行股份有限公司联席主承销，通过簿记建档、集中配售的方式在银行间市场公开发行。

3、公司于2018年3月14日非公开发行2018年第一期公司债券（简称：18华发01，代码：150181），发行规模25亿元，期限3年，每张面值100元，票面利率为6.49%，扣除承销费后的募集资金净额已于2018年3月14日到帐。

4、公司于 2018 年 12 月 10 日非公开发行 2018 年第二期公司债券（简称：18 华发 03，代码：150941），发行规模 15 亿元，期限 3 年，每张面值 100 元，票面利率为 5.5%，扣除承销费后的募集资金净额已于 2018 年 12 月 11 日到账。

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

√适用 □不适用

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

(三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	59,448
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	47,640

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有 限售条 件股 份 数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份 状态	数量	
珠海华发集团有限公司	0	512,379,083	24.19	0	无		国有法人
珠海华发综合发展有限公司	43,446,675	90,877,280	4.29	0	无		国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	0	66,237,120	3.13	0	无		国有法人
中国证券金融股份有限公司	0	56,957,187	2.69	0	无		国有法人
广东恒健资本管理有限公司	-8,600,784	29,054,626	1.37	0	无		国有法人
香港中央结算有限公司	14,501,286	20,540,188	0.97	0	无		其他

中国农业银行股份有限公司—中证500 交易型开放式指数证券投资基金	10,815,381	17,988,830	0.85	0	无	其他
张忠刚	1,447,200	16,140,140	0.76	0	无	境内自然人
王秀英	-3,069,912	14,689,898	0.69	0	无	境内自然人
北京坤藤投资有限责任公司	0	13,835,556	0.65	0	无	国有法人
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件流通股的数量		股份种类及数量			
			种类	数量		
珠海华发集团有限公司	512,379,083		人民币普通股	512,379,083		
珠海华发综合发展有限公司	90,877,280		人民币普通股	90,877,280		
中央汇金资产管理有限责任公司	66,237,120		人民币普通股	66,237,120		
中国证券金融股份有限公司	56,957,187		人民币普通股	56,957,187		
广东恒健资本管理有限公司	29,054,626		人民币普通股	29,054,626		
香港中央结算有限公司	20,540,188		人民币普通股	20,540,188		
中国农业银行股份有限公司—中证500 交易型开放式指数证券投资基金	17,988,830		人民币普通股	17,988,830		
张忠刚	16,140,140		人民币普通股	16,140,140		
王秀英	14,689,898		人民币普通股	14,689,898		
北京坤藤投资有限责任公司	13,835,556		人民币普通股	13,835,556		
上述股东关联关系或一致行动的说明	珠海华发综合发展有限公司为珠海华发集团有限公司下属子公司；未知其他流通股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人，也未知其他流通股东之间是否存在关联关系。					

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	刘亚非	540,000		0	股权激励限售
2	刘克	540,000		0	股权激励限售
3	陈茵	540,000		0	股权激励限售
4	俞卫国	486,000		0	股权激励限售
5	郭凌勇	450,000		0	股权激励限售

6	张延	450,000		0	股权激励限售
7	侯贵明	450,000		0	股权激励限售
8	张驰	450,000		0	股权激励限售
9	吴东生	450,000		0	股权激励限售
10	余淑玲	450,000		0	股权激励限售
上述股东关联关系或一致行动的说明		刘亚非、刘克、陈茵、俞卫国、郭凌勇、张延、侯贵明、张驰、吴东生、余淑玲等人因参与公司股权激励计划所授予的限制性股票具体解锁安排详见公司于2017年3月28日披露的公告（编号2017-035）。			

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

名称	珠海华发集团有限公司
单位负责人或法定代表人	李光宁
成立日期	1986年5月14日
主要经营业务	经营范围：房地产开发经营（凭资质证书经营）；房屋租赁，轻工业品、黑金属等商品的出口和轻工业品、仪器仪表等商品的进口（具体按粤经贸进字[1993]254号文经营），保税仓储业务（按海关批准项目），转口贸易（按粤经贸进字[1995]256号文经营）；建筑材料、五金、工艺美术品、服装、纺织品的批发、零售；项目投资及投资管理。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有华金资本（股票代码：000532）28.45%股份，持有华金国际资本（股票代码：00982）36.88%股份。

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

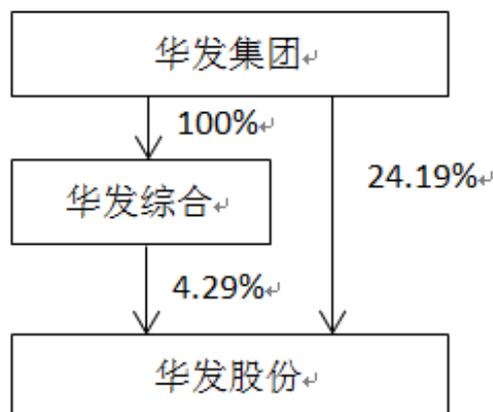
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

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

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

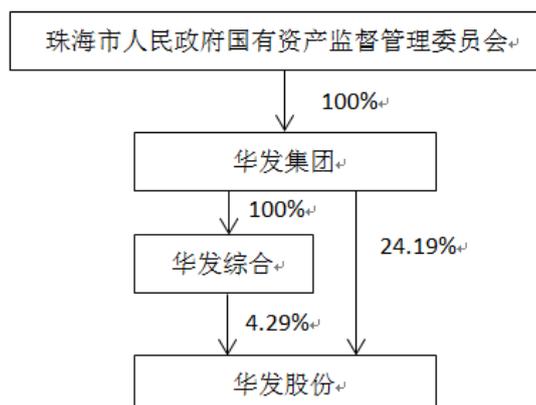
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

公司于 2017 年 2 月 13 日向 160 名激励对象授予 779.5 万股限制性股票。中证登上海分公司已于 2017 年 3 月 24 日完成了对公司限制性股票激励计划（以下简称“激励计划”）股份授予的审核与登记工作。本计划自限制性股票授予后即行锁定。本计划授予的限制性股票自授予之日起 24 个月内为锁定期。锁定期内，激励对象根据本激励计划持有的限制性股票将被锁定且不得以任何形式转让。具体情况详见公司于 2017 年 3 月 28 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的《珠海华发实业股份有限公司关于股权激励计划限制性股票授予结果的公告》（公告编号：2017-035）

报告期内，激励对象所持限制性股票继续锁定，未发生其他股份限制减持的情况。

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
李光宁	董事局主席	男	47	2016-11-10	2019-11-10	1,301	1,301	0		338.84	否
陈茵	董事局副局长、 总裁	女	48	2016-11-10	2019-11-10	622,260	602,260	20,000	个人资金需求	397.23	否
郭凌勇	董事局副局长、 执行副总裁	男	45	2018-5-14	2019-11-10	450,000	450,000	0		381.34	否
汤建军	董事局副局长	男	50	2018-5-14	2019-11-10	216,000	216,000	0		340.90	否
刘亚非	董事	男	62	2016-11-10	2019-11-10	540,000	540,000	0		494.98	否
刘克	董事	男	61	2016-11-10	2019-11-10	540,000	540,000	0		429.75	否
俞卫国	董事、常务执行 副总裁、财务总监	男	52	2016-11-10	2019-11-10	486,000	486,000	0		398.57	否
谢伟	董事	男	44	2016-11-10	2019-11-10	0	0	0		/	是
许继莉	董事	女	47	2016-11-10	2019-11-10	0	0	0		/	是
陈世敏	独立董事	男	60	2016-11-10	2019-11-10	0	0	0		20	否
谭劲松	独立董事	男	53	2016-11-10	2019-11-10	0	0	0		20	否
张利国	独立董事	男	53	2016-11-10	2019-11-10	0	0	0		20	否
江华	独立董事	男	55	2016-11-10	2019-11-10	0	0	0		20	否
张学兵	独立董事	男	53	2018-5-14	2019-11-10	0	0	0		/	否
张延	执行副总裁	男	50	2016-11-10	2019-11-10	504,000	492,000	12,000	个人资金需求	457.73	否
侯贵明	董事局秘书	男	46	2016-11-10	2019-11-10	666,002	499,602	166,400	个人资金	332.58	否

									需求		
张 驰	执行副总裁	男	53	2017-6-2	2019-11-10	450,000	450,000	0		504.72	否
张葵红	监事	女	49	2016-11-10	2019-11-10	0	0	0		/	否
仝鑫鑫	监事	男	31	2017-3-10	2019-11-10	0	0	0		36.59	否
陈振环	监事	男	33	2017-6-19	2019-11-10	0	0	0		38.34	否
合 计	/	/	/	/	/	4,475,563	4,277,163	198,400	/	4,231.57	/

姓名	主要工作经历
李光宁	曾任珠海华发集团有限公司总经理助理、副总经理，本公司董事局秘书、董事。现任珠海华发集团有限公司法定代表人、总经理，珠海金融投资控股集团有限公司法定代表人、董事长，华金资本股份有限公司董事长，本公司法定代表人、董事局主席。
陈 茵	曾任珠海英格仕房产开发有限公司总经理助理兼工程业务部经理，珠海华发实业股份有限公司销售部经理、总经理助理、副总裁，本公司董事局董事、总裁。现任本公司董事局副局长、总裁。
郭凌勇	曾任珠海华发实业股份有限公司市场部经理，珠海十字门中央商务区建设控股公司常务副总经理、总经理、董事长，珠海华发文教旅游产业发展有限公司董事长，珠海华发集团有限公司总经理助理，珠海华发集团有限公司副总经理，珠海华发城市运营投资控股有限公司董事长，珠海富山工业园投资发展有限公司董事长、总裁，珠海智慧产业园发展有限公司董事长。现任本公司董事局副局长、执行副总裁。
汤建军	曾任珠海市香洲区唐家镇镇长、镇人大主席、镇委书记、珠海市大学园区工作委员会副主任、珠海市政府副秘书长、佛山市政府副秘书长、佛山市南海区常委、组织部长、区编委办主任、人才办主任、佛山市委副秘书长、珠海市国资委正处级干部，本公司副总裁。现任本公司董事局副局长、副总裁。
刘亚非	曾任内蒙古自治区驻珠海办事处主任，珠海市政府驻北京办事处主任，珠海华发集团有限公司副董事长、副总经理、本公司董事局副局长。现任本公司董事。
刘克	曾任深圳发展银行总行办公室主任，董事会首席秘书，深圳发展银行珠海支行行长，招商银行广州分行流花支行及人民中路支行行长、本公司董事兼总裁、本公司董事局副局长。现任本公司董事。
俞卫国	曾任珠海市审计局基本建设审计科副科长，本公司财务总监、副总裁。现任本公司董事、常务执行副总裁兼财务总监。
谢 伟	曾任深圳市国际企业股份有限公司董事局秘书、投资部经理，珠海华发集团有限公司总经理助理，珠海金融投资控股集团有限公司副总经理，珠海华发集团财务有限公司董事长、珠海铨创投资管理有限公司董事长，珠海铨创投资担保有限公司董事长，本公司董事局秘书。现任珠海华发集团有限公司常务副总经理，珠海金融投资控股集团有限公司董事、总经理，华金资本股份有限公司副董事长，华金国际资本执行董事、行政总裁，本公司董事。
许继莉	曾任中国农业银行珠海市分行副行长、兴业银行珠海分行副行长。现任珠海华发集团有限公司资金管理部总监、战略投资管理中心副主任、风控合规部总监，兼任珠海华发集团财务有限公司董事长、珠海华发商贸控股有限公司董事长、珠海金融投资控股有限公司董事、

	和辉集团有限公司董事、成发企业有限公司董事，本公司董事。
陈世敏	博士学位，美国注册管理会计师。曾在国内外多所大学任教，包括上海财经大学、香港岭南大学、香港理工大学、美国宾州克莱瑞恩大学、美国路易斯安那大学拉斐亚校区。曾任中欧国际工商学院会计学教授、副教授及 MBA 课程主任。现任中欧国际工商学院会计学教授、案例中心主任。
谭劲松	现任中山大学管理学院教授，全国会计专业学位研究生教育指导委员会委员，中国内部审计协会理事，广东省注册会计师协会副会长，中国审计学会理事。中远海运特种运输股份有限公司、广州恒运企业集团股份有限公司、上海莱士血液制品股份、中国南方航空股份有限公司独立董事。本公司独立董事。
张利国	现任北京国枫律师事务所主任、上海证券交易所复审委员会委员、国家科技成果转化引导基金理事会理事，第一届科创板股票上市委员会委员，同时担任广州恒运企业集团股份有限公司、国投新集能源股份有限公司。本公司独立董事。
江 华	曾任北京市中银律师事务所合伙人律师，北京市大成律师事务所合伙人律师，北京市同维律师事务所主任、合伙人律师。现任北京市康达律师事务所合伙人律师、中成进出口股份有限公司独立董事、郑州煤矿机械集团股份有限公司独立董事、山西通宝能源股份有限公司独立董事、怀来登云汽配股份有限公司独立董事。本公司独立董事。
张学兵	1988 年加入司法部中国法律事务中心，1992 年任该中心海南办事处主任，1993 年发起设立北京市中伦律师事务所并任主任至今。现任中华全国律师协会副会长、联想控股股份有限公司独立董事、中国电信集团有限公司外部董事。本公司独立董事。
张 延	曾任珠海市建设局政策法规科科长，珠海建设局勘察设计科科长，珠海市房地产和城乡规划建设局总工程师，2010 年 5 月起任本公司总工程师。现任本公司执行副总裁。
侯贵明	曾任中国工商银行珠海市新洲支行业务部经理，深圳市海欣创业投资担保有限公司总经理，珠海铨创投资担保公司总经理，铨创投资担保董事长。现任本公司董事局秘书。
张 驰	曾任广州方圆地产控股有限公司常务副总经理、广州保利达地产有限公司总经理（中国）、辽宁华发投资有限公司副总经理、沈阳华纳置业有限公司总经理、威海华发房地产开发有限公司总经理、荣成华发房地产开发有限公司董事长、珠海华发新科技投资控股有限公司董事长，本公司市场营销部总监、副总裁。现任公司执行副总裁。
张葵红	2006 年至今任珠海市国资委财务总监、专职董事监事。现任本公司监事长。
仝鑫鑫	现任本公司董事局秘书处经理职务。本公司职工监事。
陈振环	曾任北京诺亚舟财务咨询有限公司高级咨询顾问，广东铭泰集团审计经理。现任本公司内部稽核室审计经理，本公司监事。

其它情况说明

√适用 □不适用

1、公司于 2018 年 1 月 15 日收到公司董事兼总裁陈茵女士、董事局秘书侯贵明先生、执行副总裁张延先生的《关于减持公司股票计划的函》。本次董事、高级管理人员拟减持股份不超过 302,760 股，不超过公司总股本的 0.0143%。有关本次减持计划登记情况详见公司于 2018 年 1 月 16 日在上海证券交易所披露的《珠海华发实业股份有限公司关于公司董事、高级管理人员减持股份计划的公告》（公告编号：2018-004）

2、2018年2月26日，陈茵女士、侯贵明先生以集中竞价的方式分别减持各自所持公司无限售条件流通股20,000股、166,400股。2018年2月27日，张延先生以集中竞价的方式减持所持公司无限售条件流通股12,000股，上述三人本次减持股份合计198,400股，占公司总股本的比例为0.0094%。本次减持计划尚未实施完毕。具体内容详见2018年2月28日在上海证券交易所披露的《珠海华发实业股份有限公司关于公司董事、高级管理人员减持股份计划实施进展公告》（公告编号：2018-020）。

3、2018年5月7日，公司董事局副局长兼总裁陈茵女士、董事局秘书侯贵明先生、执行副总裁张延先生减持计划时间过半。具体内容详见2018年5月8日在上海证券交易所披露的《珠海华发实业股份有限公司关于公司董事、高级管理人员减持股份计划实施进展公告》（公告编号：2018-056）。

4、2018年8月5日，公司董事局副局长兼总裁陈茵女士、董事局秘书侯贵明先生、执行副总裁张延先生减持计划时间届满。具体内容详见2018年8月7日在上海证券交易所披露的《珠海华发实业股份有限公司关于公司董事、高级管理人员减持股份计划实施进展公告》（公告编号：2018-090）。

5、2018年5月15日，公司召开2018年第四次临时股东大会，选举郭凌勇先生、汤建军先生、张学兵先生为公司第九届董事局董事，其中张学兵先生为新增独立董事。任期为自股东大会审议批准之日起至第九届董事局届满为止。

6、公司第九届董事局副局长刘亚非先生、刘克先生因工作调整，申请辞去公司第九届董事局副局长职务。经公司于2018年6月9日召开的第九届董事局第三十三次会议选举，陈茵女士、郭凌勇先生、汤建军先生当选为公司第九届董事局副局长，任期为董事局审议通过之日起至第九届董事局届满为止。

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况**(一) 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务
李光宁	珠海华发集团有限公司	总经理
谢伟	珠海华发集团有限公司	董事、常务副总经理、 战略运营管理中心主任
许继莉	珠海华发集团有限公司	首席资金官
张葵红	珠海华发集团有限公司	董事、财务总监

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务
李光宁	珠海金融投资控股集团有限公司，香港华发投资控股有限公司，华金国际资本控股有限公司，华金资本股份有限公司。	珠海金融投资控股集团有限公司董事长，香港华发投资控股有限公司副董事长，华金国际资本控股有限公司董事长，华金资本股份有限公司董事长。
郭凌勇	珠海华发城市投资运营控股有限公司。	董事长
谢伟	珠海金融投资控股集团有限公司，珠海农村商业银行股份有限公司，华金资本股份有限公司，华金国际资本控股有限公司。	珠海金融投资控股集团有限公司董事、总经理，珠海农村商业银行股份有限公司董事，华金资本股份有限公司副董事长，华金国际资本控股有限公司执行董事、行政总裁。
张葵红	珠海金控、珠海华润银行股份有限公司、华金国际资本控股有限公司。	珠海金控董事、财务总监，珠海华润银行股份有限公司监事，华金国际资本控股有限公司非执行董事。
谭劲松	中山大学管理学院、全国会计专业学位研究生教育指导委员会、中国内部审计协会、广东省注册会计师协会、中国审计学会、中远海运特种运输股份有限公司、广州恒运企业集团股份有限公司、上海莱士血液制品股份有限公司、中国南方航空股份有限公司。	中山大学管理学院教授，全国会计专业学位研究生教育指导委员会委员，中国内部审计协会理事，广东省注册会计师协会副会长，中国审计学会理事。中远海运特种运输股份有限公司、广州恒运企业集团股份有限公司、上海莱士血液制品股份有限公司、中国南方航空股份有限公司独立董事。
陈世敏	中欧国际工商学院，上海东方明珠股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、安信信托股份有限公司、赛晶电力电子集团（香港上市）。	中欧国际工商学院会计学教授、案例中心主任，兼任上海东方明珠股份有限公司、安信信托股份有限公司、赛晶电力电子集团（香港上市）独立董事，上海浦东发展银行股份有限公司监事。
江华	北京市康达律师事务所、中成进出口股份有限公司、郑州煤矿机械集团股份有限公司、山西通宝能源股份有限公司、怀来登云汽配股份有限公司。	北京市康达律师事务所合伙人律师、中成进出口股份有限公司、郑州煤矿机械集团股份有限公司、山西通宝能源股份有限公司、怀来登云汽配股份有限公司独立董事。

张利国	北京国枫律师事务所，上海证券交易所，广州恒运企业集团股份有限公司、国投新集能源股份有限公司。	北京国枫律师事务所主任，上海证券交易所复审委员会委员，第一届科创板股票上市委员会委员，广州恒运企业集团股份有限公司、国投新集能源股份有限公司独立董事。
张学兵	北京市中伦律师事务所、中华全国律师协会副会长、联想控股股份有限公司、中国电信集团有限公司。	北京市中伦律师事务所主任，中华全国律师协会副会长，联想控股股份有限公司独立董事，中国电信集团有限公司外部董事。

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

适用 不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事、高级管理人员报酬决策程序依据公司管理制度确定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事、监事、高级管理人员报酬采取年薪制。公司董事、监事薪酬由股东大会确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况见上表“现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况”。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	公司董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬情况见上表“现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况”。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
郭凌勇	董事	选举	股东大会选举
汤建军	董事	选举	股东大会选举
张学兵	独立董事	选举	股东大会选举

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	443
主要子公司在职员工的数量	4,529
在职员工的数量合计	4,972
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	24
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	1,092
销售人员	1,078
技术人员	2,045
财务人员	315
行政人员	442
合计	4,972
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士研究生	16
硕士研究生	514
本科	2,869
大专及以下	1,573
合计	4,972

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

1、优化人力资源信息管理系统，促进人力资源管理提升，助力公司经营发展。

在公司战略目标的指引下，以信息化建设为抓手，落实公司三级管控要求，2018年持续优化人力资源一期上线项目，并拟定人力资源信息化建设规划，全面提升人力资源管理水平，助力公司战略目标达成。

2、采取多项措施改善和提高员工待遇，增强员工关怀，提高员工幸福感。

(1) 制定《董事局特别激励基金制度》及实施细则，从利润贡献、管理创新及专项工作几个方面，奖励突出贡献的中、高层管理人员，激发管理人员工作热忱。

(2) 持续优化专项奖励制度及方案，健全激励机制，鼓舞业务条线员工，建立奋斗、团结、上进的良好工作氛围。

(3) 改善员工薪酬福利，增加员工补充医疗保险机制，增强员工幸福感。

(三) 培训计划

适用 不适用

公司始终高度重视人才培养与发展，高度重视人力资本的投入与增值，努力实现员工与企业共同成长。2018 年，公司重点针对中基层骨干、核心专业骨干、华发新星等群体开展进行培养，同时完成了核心专业课程体系建设及内训课程开发工作，有效提升了员工与组织能力。2019 年，公司将重点开展后备人才发展、内训师队伍建设、移动学习平台建设、专项行动学习等培养项目，持续提升员工与组织能力。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

1、关于股东与股东大会：报告期内，根据《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》及公司制定的《股东大会议事规则》，公司共召集、召开了 1 次年度股东大会及 10 次临时股东大会。公司认真接待股东来访和来电咨询，保证所有股东对公司重大事项都有知情权。公司能够平等对待所有股东，特别是中小股东与大股东享有平等地位，能够充分行使自己的权利。

2、关于控股股东与上市公司的关系：公司具有独立的业务及自主经营能力，公司控股股东严格规范自己的行为，通过股东大会行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，公司与控股股东进行的关联交易公平合理，公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务等五方面做到了独立，公司董事局、监事会和内部机构能够独立运作。公司上市以来得到了控股股东在资金、人才和资源等各方面的大力支持和帮助，未发生过大股东占用上市公司资金和资产的情况。公司已建立防止控股股东及其附属企业占用上市公司资金、侵害上市公司利益的长效机制，并在《公司章程》中明确了“占用即冻结”的相关条款。

3、关于董事和董事局：公司董事局由 14 名董事组成，其中 5 名为独立董事，人数和人员构成符合法律法规的要求。公司董事均能够认真负责，勤勉尽职，诚信行事，熟悉有关法律法规，以公司最佳利益为前提履行职责，切实维护公司和全体股东的利益。董事局已按照相关规定组建了战略发展委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会、提名委员会等。报告期内，公司共召开董事局会议 22 次，公司董事局的召集、召开严格按照《公司章程》及《董事局议事规则》规定进行，有效的发挥了董事局的决策机制。

4、关于监事和监事会：报告期内，公司共召开了 7 次监事会。公司监事会严格执行《公司法》、《公司章程》的有关规定，人数和人员构成符合法律、法规的要求，能够依据《监事会工作制度》等制度，认真履行自己的职责，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

5、关于绩效评价与激励约束机制：公司已经建立了公正、透明的董事、监事、高级管理人员的绩效评价标准与激励约束机制。投拓奖励机制、项目跟投制度、董事局专项奖励基金、销售奖励、回款奖励等全面实施，进一步完善了公司长效激励机制与专项激励制度相结合的激励体系。

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

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

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

适用 不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2018 年第一次临时股东大会	2018 年 2 月 12 日	www. sse. com. cn	2018 年 2 月 13 日
2018 年第二次临时股东大会	2018 年 3 月 16 日	www. sse. com. cn	2018 年 3 月 17 日
2018 年第三次临时股东大会	2018 年 4 月 12 日	www. sse. com. cn	2018 年 4 月 13 日
2017 年年度股东大会	2018 年 5 月 9 日	www. sse. com. cn	2018 年 5 月 10 日
2018 年第四次临时股东大会	2018 年 5 月 14 日	www. sse. com. cn	2018 年 5 月 15 日
2018 年第五次临时股东大会	2018 年 5 月 30 日	www. sse. com. cn	2018 年 5 月 31 日
2018 年第六次临时股东大会	2018 年 7 月 12 日	www. sse. com. cn	2018 年 7 月 13 日
2018 年第七次临时股东大会	2018 年 9 月 7 日	www. sse. com. cn	2018 年 9 月 8 日
2018 年第八次临时股东大会	2018 年 10 月 29 日	www. sse. com. cn	2018 年 10 月 30 日
2018 年第九次临时股东大会	2018 年 11 月 22 日	www. sse. com. cn	2018 年 11 月 23 日

2018 年第十次临时股东大会	2018 年 12 月 24 日	www.sse.com.cn	2018 年 12 月 25 日
-----------------	------------------	----------------	------------------

股东大会情况说明

适用 不适用

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况 出席股东大会的次数
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	
李光宁	否	22	22	20	0	0	否	2
陈茵	否	22	22	20	0	0	否	6
郭凌勇	否	14	14	13	0	0	否	4
汤建军	否	14	14	13	0	0	否	0
刘亚非	否	22	22	20	0	0	否	0
刘克	否	22	22	20	0	0	否	1
俞卫国	否	22	22	20	0	0	否	11
谢伟	否	22	21	20	1	0	否	5
许继莉	否	22	21	20	1	0	否	5
陈世敏	是	22	22	21	0	0	否	0
谭劲松	是	22	22	20	0	0	否	0
张利国	是	22	22	20	0	0	否	0
江华	是	22	22	21	0	0	否	1
张学兵	是	13	13	13	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事局会议次数	22
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	20
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

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

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

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

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司内部控制自我评价报告已于 2019 年 4 月 16 日在上海证券交易所网站上披露。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

大华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2018 年 12 月 31 日的财务报告内部控制有效性进行了审计，并出具了标准无保留的审计报告。内部控制审计报告于 2019 年 4 月 16 日在上海证券交易所网站上进行披露。

是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

一、公司债券基本情况

单位：元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易所
2015 年珠海华发实业	15 华发 01	136057	2015 年 11 月 26	2020 年 11 月 26	29.455	5.50	本期公司债券按年付息、	上海证券交易所交易

股份有限公司公司债券 (第一期)			日	日			到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。	所
珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券 (第一期)	16 华发 01	135266	2016 年 3 月 2 日	2021 年 3 月 3 日	5	5.80	本期公司债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券 (第一期)	16 华发 02	135267	2016 年 3 月 2 日	2019 年 3 月 3 日	15	6.70	本期公司债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券 (第二期)	16 华发 03	135329	2016 年 3 月 21 日	2021 年 3 月 21 日	15	5.70	本期公司债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券 (第二期)	16 华发 04	135330	2016 年 3 月 21 日	2019 年 3 月 21 日	14.75	6.70	本期公司债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券 (第三期)	16 华发 05	135834	2016 年 9 月 9 日	2021 年 9 月 12 日	20	3.85	本期公司债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2018	18 华发 01	150181	2018 年 3 月 13 日 - 3 月 14 日	2021 年 3 月 14 日	25	6.49	本期公司债券按年付息、到期一次还本。利息每年	上海证券交易所

年公司债券 (第一期) 品种一							支付一次, 最后一期利息随本金一起支付。	
珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券 (第二期)	18 华发 03	150941	2018 年 12 月 7 日	2021 年 12 月 10 日	15	5.50	本期公司债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次, 最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

1、公司已于 2018 年 3 月 5 日向全体“16 华发 01”、“16 华发 02”债券持有人支付了 2017 年 3 月 3 日至 2018 年 3 月 2 日期间的利息。有关本次还本付息的情况详见公司于 2018 年 2 月 28 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2018-021）。

2、公司已于 2018 年 3 月 21 日向全体“16 华发 03”、“16 华发 04”债券持有人支付了 2017 年 3 月 21 日至 2018 年 3 月 20 日期间的利息。有关本次还本付息的情况详见公司于 2018 年 3 月 14 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2018-030）。

3、公司已于 2018 年 9 月 12 日向全体“16 华发 05”债券持有人支付了 2017 年 9 月 12 日至 2018 年 9 月 11 日期间的利息。有关本次还本付息的情况详见公司于 2018 年 9 月 6 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2018-100）。

4、公司已于 2018 年 11 月 26 日向全体“15 华发 01”债券持有人支付了 2017 年 11 月 26 日至 2018 年 11 月 25 日期间的利息。有关本次还本付息的情况详见公司于 2018 年 11 月 21 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2018-133）。

5、根据发行人《珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第一期)募集说明书》(以下简称“《募集说明书》”), 发行人有权决定是否在“珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券品种二”(债券简称: 16 华发 02, 债券代码: 135267, 以下简称“本期债券”) 存续期第 2 年末调整本期债券后 1 年的票面利率。发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后, 投资者有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记, 将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上证所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

经公司第九届董事局第二十三次会议审议通过，公司于 2018 年 3 月 5 日将“16 华发 02”第 3 年票面利率调整为 6.70%，并以 2018 年 1 月 18 日、1 月 19 日、1 月 22 日为回售申报期，于 3 月 5 日向全体有效申报回售的“16 华发 02”债券持有人支付本金。截至申报期结束，无债券持有人申报回售。

6、根据发行人《珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期）募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”），发行人有权决定是否在“珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期）（品种二）”（债券简称：16 华发 04，债券代码：135330，以下简称“本期债券”）存续期第 2 年末调整本期债券后 1 年的票面利率。发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上证所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

经公司第九届董事局第二十五次会议审议通过，公司于 2018 年 3 月 21 日将“16 华发 04”第 3 年票面利率调整为 6.70%，并以 2018 年 2 月 2 日、2018 年 2 月 5 日、2018 年 2 月 6 日为回售申报期，于 3 月 21 日向全体有效申报回售的“16 华发 04”债券持有人支付本金，合计支付回售资金人民币 2500 万元。

7、根据发行人《珠海华发实业股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”），发行人有权决定是否在“珠海华发实业股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）”（债券简称：15 华发 01，债券代码：136057，以下简称“本期债券”）存续期第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上证所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

经公司第九届董事局第三十七次会议审议通过，公司于 2018 年 10 月 29 日将“15 华发 01”第 4 年票面利率调整为 5.50%，并以 2018 年 11 月 5 日、2018 年 11 月 6 日、2018 年 11 月 7 日为回售申报期，于 11 月 26 日向全体有效申报回售的“15 华发 01”债券持有人支付本金，合计支付回售资金人民币 5450 万元。

8、根据《珠海华发实业股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书》、《珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书》、《珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期）募集说明书》的相关规定，因公司回购注销部分股权激励限制性股票将导致注册资本减少，公司于 2018 年 2 月 23 日在上海证券交易所网站、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》上发布了公司《关于回购注销部分限制性股票通知债权人的公告》（公告编号：2018-018），并于 2018 年 3 月 20 日召开了“15 华发 01”、“16 华发 01”、“16 华发 02”、“16 华发 03”、“16 华发 04”、“16 华发 05” 2018 年度第一次债券持有人会议。因出席本次债券持有人会议的债券持有人或其代理人持有的表决权的债券数不足本

期未偿还债券持有人所持表决权总数的 50%，本次会议未形成有效决议。具体内容详见公司于 2018 年 3 月 22 日在上海证券交易所网站、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》上发布的公告。

公司债券其他情况的说明

适用 不适用

投资者适当性安排：

“15 华发 01”采取网下面向合格投资者簿记建档方式发行。报告期内，联合评级就“15 华发 01”出具了跟踪评级报告，对公司主体长期信用等级及债项信用等级的评级结果均为“AA+”，上述跟踪评级事项对投资者适当性安排没有影响。

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	国金证券股份有限公司
	办公地址	上海市浦东新区芳甸路 1088 号 23 楼
	联系人	徐永妍
	联系电话	021-68826802
资信评级机构	名称	联合信用评级有限公司
	办公地址	天津市南开区水上公园北道 38 号爱丽园公寓 508

其他说明：

适用 不适用

1、“15 华发 01”的评级机构为联合信用评级有限公司。

2、“15 华发 01”、“16 华发 01”、“16 华发 02”、“16 华发 03”、“16 华发 04”、“16 华发 05”、“18 华发 01”、“18 华发 03”的债券受托管理人均为国金证券股份有限公司。报告期内，公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构未发生变更。

3、根据《珠海华发实业股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书》、《珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书》、《珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期）募集说明书》的相关规定，因公司回购注销部分股权激励限制性股票将导致注册资本减少，公司于 2018 年 2 月 23 日在上海证券交易所网站、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》上发布了公司《关于回购注销部分限制性股票通知债权人的公告》（公告编号：2018-018），并于 2018 年 3 月 20 日召开了“15 华发 01”、“16 华发 01”、“16 华发 02”、“16 华发 03”、“16 华发 04”、“16 华发 05” 2018 年度第一次债券持有人会议。因出席本次债券持有人会议的债券持有人或其代理人持有的表决权的债券数不足本期未偿还债券持有人所持表决权总数的 50%，本次会议未形成有效决议。具体内容详见公司于 2018 年 3 月 22 日在上海证券交易所网站、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》上发布的公告。

三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

1、珠海华发实业股份有限公司公开发行 2015 年公司债券募集资金使用情况：

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

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

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

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

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

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

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

根据公开披露的《珠海华发实业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券募集说明书》，公司本次募集资金中 30 亿元用于偿还银行贷款，剩余募集资金 20 亿元用于补充流动资金。截至本

报告期末，本次债券募集资金已使用完毕。本次公司债券募集资金的管理和使用，与公司债券募集说明书承诺的用途、使用计划和其他约定一致，符合公司债券募集资金使用的各项规定。

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

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

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

5、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）募集资金使用情况

2017 年 10 月 30 日，上海证券交易所核发了《关于对珠海华发实业股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议函》（上证函[2017]1131 号），认定发行人面向合格投资者非公开发行总额不超过 25 亿元的公司债券符合上海证券交易所的挂牌转让条件。

根据公开披露的《珠海华发实业股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》，本次债券的募集资金在扣除发行费用后将全部用于偿还公司金融机构借款。截至本报告期末，本次债券募集资金已使用完毕。本次公司债券募集资金的管理和使用，与公司债券募集说明书承诺的用途、使用计划和其他约定一致，符合公司债券募集资金使用的各项规定。

6、珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第二期）募集资金使用情况

2018 年 9 月 25 日，上海证券交易所核发了《关于对珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第二期）挂牌转让无异议的函》（上证函[2018]1032 号），认定发行人面向合格投资者非公开发行总额不超过 59.75 亿元的公司债券符合上海证券交易所的挂牌转让条件。其中第一期募集资金净额为 15 亿元。

根据公开披露的《珠海华发实业股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第二期）募集说明书》，本次债券的募集资金在扣除发行费用后拟用于偿还到期公司债券或公司债券回售。截至本报告披露日，本次债券募集资金已使用完毕。本次公司债券募集资金的管理和使用，与公司债券募集说明书承诺的用途、使用计划和其他约定一致，符合公司债券募集资金使用的各项规定。

四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

1、2015 年珠海华发实业股份有限公司公司债券资信评级机构情况

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

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

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

2018年6月11日，联合评级就本次债券出具了跟踪评级报告，跟踪评级结果为：公司主体长期信用等级为“AA+”，评级展望维持“稳定”；同时“15华发01”的债项信用等级为“AA+”。公司已于2018年6月12日在上海证券交易所网站上披露了跟踪评级报告全文。具体内容详见公司于2018年6月12日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2017-080）。

注：

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

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

1、公司发行的公司债券报告期内未采取增信措施。

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

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

六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

1、公司于2018年3月20日召开了“15华发01”2018年度第一次债券持有人会议。详见公司于2018年3月22日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告。

2、公司于2018年3月20日召开了“16华发01”2018年度第一次债券持有人会议。详见公司于2018年3月22日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告。

3、公司于2018年3月20日召开了“16华发02”2018年度第一次债券持有人会议。详见公司于2018年3月22日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告。

4、公司于2018年3月20日召开了“16华发03”2018年度第一次债券持有人会议。详见公司于2018年3月22日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告。

5、公司于2018年3月20日召开了“16华发04”2018年度第一次债券持有人会议。详见公司于2018年3月22日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告。

6、公司于2018年3月20日召开了“16华发05”2018年度第一次债券持有人会议。详见公司于2018年3月22日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告。

七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

1、报告期内，公司债券受托管理人履行职责时不存在利益冲突的情形。

2、报告期内，“15华发01”共出具了5份受托事务管理报告，2017年度债券受托管理事务报告已于2018年6月28日披露于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

3、报告期内，“16华发01”、“16华发02”、“16华发03”、“16华发04”共出具了5份受托事务管理报告，2017年度债券受托管理事务报告已于2018年6月28日披露于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

4、报告期内，“16华发05”共出具了5份受托事务管理报告，2017年度债券受托管理事务报告已于2018年6月28日披露于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

5、报告期内，“15华发01、16华发01”、“16华发02”、“16华发03”、“16华发04”、“16华发05”、“18华发01”共出具了5份重大事项受托管理事务临时报告，2018年公司债券重大事项受托管理事务临时报告已披露于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

八、截至报告期末公司近2年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	3,825,128,898.68	2,821,764,469.63	35.56	主要系税前利润增加所致
流动比率	1.70	2.16	-21.30	

速动比率	0.41	0.45	-8.89	
资产负债率(%)	82.34%	81.39%	0.95	
EBITDA 全部债务比	0.03	0.02	50.00	主要系税前利润增加所致
利息保障倍数	0.68	0.72	-5.56	
现金利息保障倍数	4.77	4.10	16.34	
EBITDA 利息保障倍数	0.70	0.74	-5.41	
贷款偿还率(%)	100.00%	100.00%		
利息偿付率(%)	100.00%	100.00%		

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

1、公司于 2018 年 6 月 22 日向珠海华发实业股份有限公司 2017 年度第一期中期票据（债券简称：17 华发实业 MTN001，债券代码：101752020）持有人支付了 2017 年度利息。

2、公司于 2018 年 7 月 27 日向珠海华发实业股份有限公司 2017 年度第二期中期票据（债券简称：17 华发实业 MTN002，债券代码：101752023）持有人支付了 2017 年度利息。

3、公司于 2018 年 9 月 28 日向珠海华发实业股份有限公司 2017 年度第三期中期票据（债券简称：17 华发实业 MTN003，债券代码：101752034）持有人支付了 2017 年度利息。

十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

截止 2018 年 12 月 31 日，公司共获得授信总额 1,221.71 亿元，使用 593.93 亿元，未使用 627.78 亿元。报告期内公司均按时偿还银行贷款，不存在逾期、展期及减免情况。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 □不适用

“15华发01”、“16华发01”、“16华发02”、“16华发03”、“16华发04”、“16华发05”、“18华发01”、“18华发03”募集说明书中约定的承诺如下：

在预计不能到期偿付债券本息以及不能偿付到期本息时，公司将至少采取以下措施：

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

报告期内，“15华发01”、“16华发01”、“16华发02”、“16华发03”、“16华发04”、“16华发05”、“18华发01”、“18华发03”均未发生需要执行上述承诺的情形。

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

√适用 □不适用

截至 2018 年 7 月底，公司 2018 年累计新增借款超过 2017 年末经审计净资产的 60%，主要系金融机构借款及发行公司债券所致，属于公司正常经营活动范围，对公司偿债能力无重大影响。公司已对上述重大事项进行了披露，具体内容详见公司于 2018 年 8 月 7 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2018-091）。

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

大华审字[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五.28 及附注七注释 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五.12及附注七注释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

如财务报表附注七注释 40 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的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相关依据是否充分。

(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，为签字盖章页）

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

（项目合伙人）

中国·北京

中国注册会计师：

二〇一九年四月十五日

二、财务报表

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

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	七、注释 1	19,138,757,422.26	11,640,164,830.50
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	七、注释 2	15,187,610.65	12,057,062.08
其中：应收票据		1,789,879.13	-
应收账款		13,397,731.52	12,057,062.08
预付款项	七、注释 3	4,962,210,871.04	5,520,067,244.20
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、注释 4	3,325,846,265.55	791,057,872.78
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、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	七、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：			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	七、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	七、注释 8	6,456,357,931.14	4,717,248,744.10
投资性房地产	七、注释 9	2,376,550,809.66	2,368,159,809.66
固定资产	七、注释 10	696,306,004.13	619,728,352.87
在建工程	七、注释 11	8,535,602.48	
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、注释 12	137,207,613.35	119,516,861.67
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、注释 13	140,607,892.18	99,963,261.82
递延所得税资产	七、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

流动负债：			
短期借款	七、注释 15	12,655,626,226.57	9,036,187,245.29
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	七、注释 16	4,801,504,229.50	3,699,984,843.51
预收款项	七、注释 17	39,025,490,419.92	28,147,176,827.85
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、注释 18	80,504,849.45	32,933,248.33
应交税费	七、注释 19	792,658,963.09	825,356,331.12
其他应付款	七、注释 20	10,920,106,730.87	8,854,745,641.10
其中：应付利息		720,295,102.45	292,939,963.15
应付股利		2,432,044.20	
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、注释 21	25,394,941,465.45	10,458,980,218.00
其他流动负债	七、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	七、注释 23	34,386,569,094.00	40,685,539,004.84
应付债券	七、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	七、注释 25	2,361,960.00	2,541,960.00
递延所得税负债	七、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
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、注释 26	2,117,953,116.00	2,118,313,116.00
其他权益工具	七、注释 27	3,098,100,000.00	
其中：优先股			
永续债		3,098,100,000.00	
资本公积	七、注释 28	1,463,590,368.73	3,893,869,177.40
减：库存股	七、注释 29	57,733,600.00	63,451,300.00
其他综合收益	七、注释 30	107,768,516.80	132,477,228.67
专项储备			
盈余公积	七、注释 31	878,205,401.44	597,732,075.27

一般风险准备			
未分配利润	七、注释 32	7,265,160,882.09	5,896,764,376.38
归属于母公司所有者权益合计		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
所有者权益（或股东权益）合计		32,183,900,034.17	26,479,481,667.71
负债和所有者权益（或股东权益）总计		182,209,088,473.48	142,290,183,801.32

法定代表人：李光宁 主管会计工作负责人：俞卫国 会计机构负责人：陈新云

母公司资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		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			
其中：应收票据			
应收账款			
预付款项		948,225.03	2,222,798.38
其他应收款	十七、注释 1	38,856,818,620.87	37,135,184,721.17
其中：应收利息			
应收股利			
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	十七、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
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
其中：应付利息		580,222,954.52	292,939,963.15
应付股利		2,432,044.20	
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
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		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
所有者权益（或股东权益）合计		16,244,940,904.10	10,956,432,336.90
负债和所有者权益（或股东权益）总计		89,636,306,362.77	81,420,066,582.49

法定代表人：李光宁 主管会计工作负责人：俞卫国 会计机构负责人：陈新云

合并利润表
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		23,698,927,360.54	19,947,762,333.42
其中:营业收入	七、注释 33	23,698,927,360.54	19,947,762,333.42
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		21,238,675,518.71	17,484,618,103.25
其中:营业成本	七、注释 33	17,234,681,637.05	14,362,298,389.25
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、注释 34	1,977,701,468.19	1,939,681,928.90
销售费用	七、注释 35	915,927,325.81	537,065,478.25
管理费用	七、注释 36	866,963,235.90	594,153,292.25
研发费用			
财务费用	七、注释 37	231,293,532.72	51,324,281.43
其中:利息费用		653,175,165.06	245,627,097.60
利息收入		426,796,956.97	209,892,379.84
资产减值损失	七、注释 38	12,108,319.04	94,733.17
加:其他收益	七、注释 39	2,101,020.42	24,447,601.12
投资收益(损失以“-”号填列)	七、注释 40	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		607,928,274.53	2,049,471.47
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	七、注释 41	8,391,000.00	7,604,109.66
资产处置收益(损失以“-”号填列)	七、注释 42	14,226.03	38,891.54
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		3,097,326,023.02	2,536,783,232.39
加:营业外收入	七、注释 43	23,420,166.68	13,508,011.91
减:营业外支出	七、注释 44	35,481,036.60	47,197,051.65
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		3,085,265,153.10	2,503,094,192.65
减:所得税费用	七、注释 45	683,473,392.21	729,263,782.63
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		2,401,791,760.89	1,773,830,410.02
(一)按经营持续性分类		2,401,791,760.89	1,773,830,410.02

1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		2,401,791,760.89	1,773,830,410.02
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类		2,401,791,760.89	1,773,830,410.02
1. 归属于母公司股东的净利润		2,284,363,766.68	1,610,043,681.19
2. 少数股东损益		117,427,994.21	163,786,728.83
六、其他综合收益的税后净额	七、注释 46	-31,595,737.15	-188,472,043.91
归属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		-24,708,711.87	-188,472,043.91
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		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		-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		-7,551,667.54	-269,960.32
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-6,887,025.28	
七、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
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		1.08	0.76
(二) 稀释每股收益(元/股)		1.08	0.76

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：-11,246,431.91 元，上期被合并方实现的净利润为：14,752,009.80 元。

法定代表人：李光宁 主管会计工作负责人：俞卫国 会计机构负责人：陈新云

母公司利润表
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十七、注释 3	279,192,268.18	68,252,764.77
减: 营业成本	十七、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(损失以“—”号填列)	十七、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		9,134,225.40	5,338,554.27
公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
资产处置收益(损失以“—”号填列)			1,180.27
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		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(亏损总额以“—”号填列)		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(净亏损以“—”号填列)		2,804,733,261.70	2,142,504,643.10
(一) 持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)		2,804,733,261.70	2,142,504,643.10
(二) 终止经营净利润(净亏损以“—”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额		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		-361,329.26	378,535.41

值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		2,811,552,839.52	2,137,126,803.50
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：李光宁 主管会计工作负责人：俞卫国 会计机构负责人：陈新云

合并现金流量表

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		34,745,609,839.58	23,585,512,762.40
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、注释 47.（1）	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
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			

支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		1,478,793,115.34	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	七、注释47. (2)	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		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	七、注释47. (3)	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
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,329,569,155.87	714,435,592.76
支付其他与投资活动有关的现金	七、注释47. (4)	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
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、注释47. (5)	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	七、注释	170,503,086.79	64,310,000.00

现金	47. (6)		
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		7,635,335,068.43	-4,850,961,813.33
加：期初现金及现金等价物余额		11,456,991,337.75	16,307,953,151.08
六、期末现金及现金等价物余额		19,092,326,406.18	11,456,991,337.75

法定代表人：李光宁 主管会计工作负责人：俞卫国 会计机构负责人：陈新云

母公司现金流量表

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		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
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		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：期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

法定代表人：李光宁 主管会计工作负责人：俞卫国 会计机构负责人：陈新云

合并所有者权益变动表
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	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、本年期初余额	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、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	-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)							-24,708,711.87				2,284,363,766.68	110,540,968.93	2,370,196,023.74

2018 年年度报告

综合收益总额													
(二) 所有者投入和减少资本	-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. 所有者投入的普通股	-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. 股份支付计入所有者权益的金额					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. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配						-4,209,300.00				-635,493,934.80			-631,284,634.80
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转													

2018 年年度报告

增资本 (或股本)													
2. 盈余 公积转 增资本 (或股本)													
3. 盈余 公积弥 补亏损													
4. 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

2018 年年度报告

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	1,169,045,620.00				5,627,231,911.33		320,949,272.58		383,481,610.96		5,488,770,469.74	10,226,004,098.86	23,215,482,983.47
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并其他					749,680,199.99						-46,326,814.24	1,863,920,028.48	2,567,273,414.23
二、本年期初余额	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、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	949,267,496.00				-2,483,042,933.92	63,451,300.00	-188,472,043.91		214,250,464.31		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）所	7,795,000.00				-1,541,570,437.92	63,451,300.00						1,984,116,137.82	386,889,399.90

2018 年年度报告

有者投入和减少资本													
1. 所有者投入的普通股	7,795,000.00				61,892,300.00	63,451,300.00						4,844,034,180.47	4,850,270,180.47
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额					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. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配									-941,472,496.00	-334,050,000.00			-1,275,522,496.00
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转	941,472,496.00				-941,472,496.00								
1. 资本	941,472,496.00				-941,472,496.00								

公积转增资本 (或股本)													
2. 盈余公积转增资本 (或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 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

法定代表人：李光宁 主管会计工作负责人：俞卫国 会计机构负责人：陈新云

母公司所有者权益变动表
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	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、本年期初余额	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、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-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)所有者投入和减少资本	-360,000.00		3,098,100,000.00		8,991,962.48	-1,508,400.00					3,108,240,362.48

2018 年年度报告

1. 所有者投入的普通股	-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. 股份支付计入所有者权益的金额					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. 对所有者(或股东)的分配						-4,209,300.00				-635,493,934.80	-631,284,634.80
3. 其他											
(四)所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本											

(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 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		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

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,169,045,620.00				6,331,127,136.57		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											

2018 年年度报告

正											
其他									-3,598,550.03	-32,386,950.29	-35,985,500.32
二、本年期初余额	1,169,045,620.00				6,331,127,136.57			821,507.50	379,883,060.93	1,863,951,555.44	9,744,828,880.44
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	949,267,496.00				-869,867,047.04	63,451,300.00		-5,377,839.60	214,250,464.31	986,781,682.79	1,211,603,456.46
（一）综合收益总额								-5,377,839.60		2,142,504,643.10	2,137,126,803.50
（二）所有者投入和减少资本	7,795,000.00				71,605,448.96	63,451,300.00					15,949,148.96
1. 所有者投入的普通股	7,795,000.00				61,892,300.00	63,451,300.00					6,236,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额					9,713,148.96						9,713,148.96
4. 其他											
（三）利润分配									214,250,464.31	-1,155,722,960.31	-941,472,496.00
1. 提取盈余公积									214,250,464.31	-214,250,464.31	-
2. 对所有者（或股东）的分										-941,472,496.00	-941,472,496.00

2018 年年度报告

配										
3. 其他										
(四) 所有者权益内部结转	941,472,496.00				-941,472,496.00					
1. 资本公积转增资本(或股本)	941,472,496.00				-941,472,496.00					
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 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				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

法定代表人：李光宁 主管会计工作负责人：俞卫国 会计机构负责人：陈新云

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

(一) 公司历史沿革

珠海华发实业股份有限公司（以下简称本公司或者公司）前身系珠海华发集团有限公司（以下简称华发集团）的全资子公司珠海经济特区华发房地产公司。1992年4月20日，经珠海市经济体制改革委员会珠体改委[1992]50号文批准，在珠海经济特区华发房地产公司的基础上改组设立为珠海经济特区华发房地产股份有限公司。1992年10月6日，经珠海市经济体制改革委员会珠体改委[1992]93号文批准更名为现名，并于1994年12月30日经广东省经济体制改革委员会粤体改[1994]140号文确认。经中国证券监督管理委员会证监发行[2004]7号文批准，2004年2月25日，本公司发行之A股在上海证券交易所上市，现持有统一社会信用代码为9144040019256618XC的营业执照。

经过历年派送红股、配售新股、转增股本、增发新股、非公开发行股票等，截止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元减至2,117,953,116元。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人民政府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。

(五) 合并财务报表范围

√适用 □不适用

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“附注九、在其他主体中的权益 1. 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
27、盘锦锦茵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

名称	变更原因
32、中山市沙溪容闳幼儿园	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、珠海容闳国际幼稚园	同一控制下企业合并
40、珠海斗门容闳国际幼稚园	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、上海铎琮置业有限公司	设立
51、上海铎宽置业有限公司	设立
52、上海铎兹置业有限公司	设立
53、上海铎铍置业有限公司	设立
54、上海铎铈置业有限公司	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
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

名称	变更原因
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
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

名称	变更原因
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“附注八、合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

2. 持续经营

适用 不适用

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

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

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

√适用 □不适用

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

4. 记账本位币

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

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

2. 同一控制下的企业合并

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

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

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

3. 非同一控制下的企业合并

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

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

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

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

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

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。

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

1. 合并范围

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

2. 合并程序

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

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

策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

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

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

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

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

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

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

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

1) 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利

润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2) 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

1. 合营安排的分类

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

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

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

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

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

2. 共同经营会计处理方法

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

(1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；

(2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；

(3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；

(4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

(5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

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

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

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

8. 现金及现金等价物的确定标准

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

9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

1. 外币业务

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

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

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

2. 外币财务报表折算

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

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

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

10. 金融工具

√适用 □不适用

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类

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

2. 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

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

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

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

本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，在取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的债权（不包括在活跃市场上有报价的债务工具），包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议

价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（3）持有至到期投资

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

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

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

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

2) 根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

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

（4）可供出售金融资产

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

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

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

（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。

11. 应收款项

(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

适用 不适用

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额在 500 万元（含 500 万元）以上的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	在资产负债表日，本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备。单项测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

适用 不适用

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5	5
1—2 年	10	10
2—3 年	40	40
3 年以上	60	60

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

适用 不适用

单项计提坏账准备的理由	对于单项金额低于 500 万元，但与债务人存在争议、产生纠纷或涉及仲裁、诉讼的应收款项，以及已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项，亦应单项进行减值测试。
坏账准备的计提方法	根据应收款项未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备。单项测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

(4). 其他

本公司以应收债权向银行等金融机构转让、质押或贴现等方式融资时，根据相关合同的约定，当债务人到期未偿还该项债务时，若负有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为借款质押物处理；若没有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为转让处理，并确认债权的转让损益。本公司收回应收款项时，将取得的价款和应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

12. 存货

适用 不适用

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。

13. 持有待售资产

√适用 □不适用

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。

14. 长期股权投资

√适用 □不适用

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五.5 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。

15. 投资性房地产

(1). 如果采用公允价值计量模式的：

选择公允价值计量的依据

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。

16. 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

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

(1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

(2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

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

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

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

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用 □不适用

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

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

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

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

(4). 固定资产的初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

(1) 外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构

成。

(3) 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

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

(5) . 固定资产的后续支出

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。

(6) . 固定资产处置

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

(7) . 固定资产减值准备

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

17. 在建工程

√适用 □不适用

1.在建工程初始计量

在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

2.在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

3.在建工程减值准备

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

18. 借款费用

√适用 □不适用

1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本

化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3. 暂停资本化期间

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

4. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的期末资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

19. 生物资产

适用 不适用

20. 油气资产

适用 不适用

21. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

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

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

22. 长期资产减值

适用 不适用

23. 长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用按形成时发生的实际成本计量，并在项目受益期限内分期平均摊销。

24. 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 不适用

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

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

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

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 不适用

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

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

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 不适用

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

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

25. 预计负债

√适用 不适用

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

收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

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

26. 股份支付

适用 不适用

1. 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

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

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

3. 确定可行权权益工具最佳估计的依据

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

4. 会计处理方法

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

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

个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

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

27. 优先股、永续债等其他金融工具

√适用 □不适用

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

1. 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

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

2. 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

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

3. 会计处理方法

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

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

28. 收入

√适用 □不适用

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司既没有保留与所有权相联系的

继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将要发生的成本能够可靠地计量时，确认收入的实现。

1. 房地产销售收入的确认原则

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

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

2. 物业出租收入的确认原则

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

3. 提供劳务

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

29. 政府补助

适用 不适用

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。

30. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

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

31. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

1. 本公司作为出租人

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

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

(2). 融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

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

1. 本公司作为出租人

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

2. 本公司作为承租人

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

32. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(1) 商誉

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

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

(2) 维修基金

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

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。

(3) 质量保证金

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

(4) 终止经营

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

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

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

(5) 成本费用的确认原则

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

(6) 利润分配

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

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

33. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

适用 不适用

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

34. 财务报表列报项目变更说明

适用 不适用

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，拆分部分利润表项目；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	含本期同控影响

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
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% 注释 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%
地方教育费附加	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%
土地增值税	预缴计税依据：预收售楼款	注释 2
企业所得税	应纳税所得额	注释 3
房产税	房产原值（包含地价）的 70%	1.2%
房产税	房产租金	12%

注释 1：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 2：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 3：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%。

适用 不适用

2. 税收优惠

□适用 √不适用

3. 其他

□适用 √不适用

七、合并财务报表项目注释**1、货币资金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	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

其他说明

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：

单位：元 币种：人民币

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*1	998,174.37	-
合计	46,431,016.08	183,173,492.75

*1 截止 2018 年 12 月 31 日，存于子公司珠海横琴房地产开发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。

2、应收票据及应收账款**总表情况****(1). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据	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

其他说明：

适用 不适用

应收票据

(2). 应收票据分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	-	-
商业承兑票据	1,789,879.13	-
合计	1,789,879.13	-

(3). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(4). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(5). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

应收账款

(1). 应收账款分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	14,324,486.91	98.28	926,755.39	6.47	13,397,731.52	12,640,393.10	98.06	583,331.02	4.61	12,057,062.08
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	250,000.00	1.72	250,000.00	100.00		250,000.00	1.94	250,000.00	100.00	
合计	14,574,486.91	100.00	1,176,755.39	8.07	13,397,731.52	12,890,393.10	100.00	833,331.02	6.46	12,057,062.08

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	13,396,639.32	669,831.97	5.00
1 至 2 年	477,652.04	47,765.20	10.00
2 至 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	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单独计提坏账准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

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

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 343,424.37 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款 期末余额的 比例 (%)	已计提坏账准备
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

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
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
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). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

(1) 上述应收账款主要是应收装修工程款、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。

3、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	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

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位：元 币种：人民币

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。

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	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
合计	4,755,644,082.50	95.85		

其他说明

√适用 □不适用

期末预付款项中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

4、其他应收款

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
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

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

应收股利

(1). 应收股利

□适用 √不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,397,183,182.09	99.88	71,336,916.54	2.10	3,325,846,265.55	851,056,074.74	99.53	59,998,201.96	7.05	791,057,872.78
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	3,989,480.70	0.12	3,989,480.70	100.00		3,989,480.70	0.47	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	855,045,555.44	100.00	63,987,682.66	7.48	791,057,872.78

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	333,030,284.62	16,651,514.23	5.00
1 至 2 年	136,609,801.16	13,660,980.12	10.00

2至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	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款
适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款
适用 不适用

组合中，无需计提坏账准备的其他应收款

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

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	

(2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
代业主垫付的维修基金	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
代垫工程款	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

(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；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。因汇率波动等原因导致坏账准备减少 26,172.13 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：
适用 不适用

(4). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
武汉市公共资源交易管理办公室	土拍保证金	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). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

(1) 截止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。

5、存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	2,029,819.67	400,007.96		973,649.99		1,456,177.64
开发产品	946,672.99			910,503.61		36,169.38
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

√适用 □不适用

本公司存货年末余额中含有借款费用资本化的金额 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

单位：元

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.荣成华发百合湾项目	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
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

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
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.南京华幛 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	
53.无锡原中南装饰城地块*2	2018	2020	625,439.00	3,960,253,220.88	
54.武汉华发金茂逸墅*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

单位：元

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

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
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
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

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
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

单位：元

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	
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

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	
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
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

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
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。

(7). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

适用 不适用

6、其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预交税费	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十二.5 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。

7、可供出售金融资产

(1). 可供出售金融资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具:						
可供出售权益工具:	699,071,078.33	1,490,000.00	697,581,078.33	731,521,680.20	1,490,000.00	730,031,680.20
按公允价值计量的	280,031,078.33		280,031,078.33	312,481,680.20		312,481,680.20
按成本计量的	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	其他	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	151,804,100.50			151,804,100.50
公允价值	280,031,078.33			280,031,078.33
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
已计提减值金额				

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额			减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利	
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少			期末
广发银行股份有限公司	100,000.00			100,000.00					0.0003024	
珠海达盛股份有限	1,440,000.00			1,440,000.00	1,440,000.00			1,440,000.00	5.00	

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

(4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
期初已计提减值余额	1,490,000.00		1,490,000.00
本期计提			
其中：从其他综合收益转入			
本期减少			
其中：期后公允价值回升转回			
期末已计提减值金余额	1,490,000.00		1,490,000.00

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

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

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

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

8、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额	本期增减变动								期末 余额	减值 准备 期末 余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收益 调整	其他权 益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减 值准备	其他			
一、合营企业												
珠海琴发投资有限公司	40,362,418.36			-15,558,596.14							24,803,822.22	
珠海华发银坑房产开发有限公司	965,456.20			-49,465.51							915,990.69	
珠海华发婆石房产开发有限公司	-722.18			-2,701.99							-3,424.17	
珠海华发桂园房产开发有限公司	507,923.08			-208,452.52							299,470.56	
珠海华发弘业房产开发有限公司	4,997,690.82	7,000,000.00		-217,937.36							11,779,753.46	
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							19,484,186.08	
珠海正汉置业有限公司	50,975,249.90			706,904.69							51,682,154.59	
珠海华发五福房产开发有限公司	370,188.95			-342,909.52							27,279.43	
珠海华发凤凰房产开发有限公司	869,358.92	4,080,000.00		-326,822.17							4,622,536.75	
南京华崧房产开发有限公司	674,353,070.66	67,487,640.22		-916,090.91					9,215,333.64		750,139,953.61	
珠海华秀房产开发有限公司	-242.50			-7.50							-250.00	
南京荟合置	142,814,180.52			-924,637.73							141,889,542.79	

2018 年年度报告

业有限公司											
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						498,784,102.27	
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	73,400,000.00			-229,697.27						73,170,302.73	
珠海市碧湖房地产开发有限公司	500,000,000.00			-5,435,250.57						494,564,749.43	
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	55,050,000.00			-177,594.40						54,872,405.60	
珠海华发新科技投资控股有限公司	27,941,840.93			-5,579,919.09						22,361,921.84	
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						493,301,356.63	
珠海华发月堂房产开发有限公司		1,530,000.00		-175,515.44						1,354,484.56	
武汉华发中城荟商业管理有限公司		3,000,000.00		4,442.68						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		3,690,000.00		419.41						3,690,419.41	
小计	2,077,540,209.32	601,787,640.22		-37,797,982.02					176,495,326.77	2,818,025,194.29	
二、联营企业											
珠海华发集	339,086,604.71			22,387,584.50	7,180,907.08				16,297,467.69	384,952,563.98	

2018 年年度报告

团财务有限公司										
珠海华发文化产业投资控股有限公司	25,357,130.35			-684.26						25,356,446.09
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	2,229,799,106.86			629,614,156.46						2,859,413,263.32
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						30,152,551.28
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						4,063,319.06
仁恒生态岛投资有限公司	779,030.46			-799,419.02					20,388.56	
宁波招海置业有限公司		320,082,560.00		-652,078.27						319,430,481.73
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司		15,000,000.00		-35,888.61						14,964,111.39
小计	2,639,708,534.78	335,082,560.00	-2,789,934.98	642,832,813.72	7,180,907.08				16,317,856.25	3,638,332,736.85
合计	4,717,248,744.10	936,870,200.22	-2,789,934.98	605,034,831.7	7,180,907.08				192,813,183.02	6,456,357,931.14

其他说明

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。

9、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	2,368,159,809.66			2,368,159,809.66
二、本期变动	8,391,000.00			8,391,000.00
加：外购				
存货\固定资产\ 在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动	8,391,000.00			8,391,000.00
三、期末余额	2,376,550,809.66			2,376,550,809.66

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

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

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

为了更加客观、公允地反映投资性房地产的价值，本公司委托专业评估机构北京华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。

(3) 本公司本年末公允价值扣除本年度账面价值变动金额后与 2017 年 12 月 31 日公允价值的差额计入公允价值变动损益。

单位：元

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	

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

10、固定资产

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	696,306,004.13	619,728,352.87
固定资产清理		
合计	696,306,004.13	619,728,352.87

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备工具及其他	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
(1) 购置	3,964,771.33	20,445,976.37	31,556,558.42	55,967,306.12
(2) 在建工程转入	69,382,043.64			69,382,043.64
(3) 企业合并增加		484,380.32	267,382.70	751,763.02
(4) 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
(1) 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
(1) 计提	20,165,001.44	7,504,231.88	12,793,695.01	40,462,928.33
(2) 企业合并增加		134,213.80	93,892.10	228,105.90
(3) 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
(1) 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				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	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). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	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	

其他说明：

√适用 □不适用

(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。

固定资产清理

□适用 √不适用

11、在建工程

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

在建工程

(1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	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	23,000,000.00		5,433,962.28			5,433,962.28	23.63	25%				自筹
合计	23,000,000.00		5,433,962.28			5,433,962.28	/	/			/	/

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

12、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	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
(1) 购置	14,048,673,600.39	21,676,543.99	14,070,350,144.38
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加		6,613.79	6,613.79
(4) 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
(1) 处置			
(2) 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
(1) 计提	2,450,418.86	5,351,012.16	7,801,431.02
(2) 企业合并增加		275.57	275.57

(3) 其他转入		10.85	10.85
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	11,233,118.28	16,147,203.99	27,380,322.27
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	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

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

1. 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。

2. 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。

13、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
经营租入 固定资产 改良支出	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

其他说明：

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。

14、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	76,476,731.93	19,119,182.98	66,158,545.98	16,539,636.50
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
可抵扣亏损	2,113,543,856.11	528,385,964.03	1,315,937,430.00	328,984,357.50
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
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
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
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). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

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。

15、短期借款

(1). 短期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	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

短期借款分类的说明：

(1) 上述质押借款由本公司下属子公司所持股提供质押担保，详见“附注九、在其他主体中的权益 1. 在子公司中的权益”。

(2) 上述保证借款由本公司及下属部分子公司提供连带责任保证担保，保证情况如附注十四（二）所述。其中有 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七中注释 5、附注九（一）、十四（二）所述。

(4) 本公司无逾期借款情况。

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

16、应付票据及应付账款

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付票据	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

其他说明：

适用 不适用

应付票据**(1). 应付票据列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付材料款	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

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
珠海峰景湾	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	/

其他说明

√适用 □不适用

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。

17、预收款项**(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收楼款	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). 预收账款明细

单位：元

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
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

项目名称	期末余额	期初余额	预计首期竣工时间	预售比例(%)
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 1 年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
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). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

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。

18、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	32,573,248.33	1,451,874,776.66	1,405,131,153.66	79,316,871.33

二、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
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	13,520,907.62	1,235,759,074.56	1,195,840,059.15	53,439,923.03
二、职工福利费		57,055,778.75	57,055,778.75	
三、社会保险费	16,787,687.19	46,723,475.74	42,781,064.01	20,730,098.92
其中：医疗保险费	6,967.80	30,820,478.36	30,804,249.65	23,196.51
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
补充医疗保险费	16,780,719.39	11,620,334.31	7,698,845.36	20,702,208.34
四、住房公积金	124,853.27	50,772,047.82	50,671,669.09	225,232.00
五、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
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	-	71,810,292.20	71,745,044.38	65,247.82
2、失业保险费	-	2,844,262.39	2,842,238.55	2,023.84
3、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

其他说明：

√适用 □不适用

期末应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

19、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	90,724,131.72	52,132,321.88
土地增值税	46,704,218.15	13,248,633.39
企业所得税	599,020,750.72	726,155,387.17

个人所得税	16,282,967.15	7,277,432.21
代扣代缴税费款	1,923,460.17	2,729,630.70
城市维护建设税	8,079,256.46	2,121,824.70
教育费附加	5,114,416.13	1,560,024.08
文化事业建设费	131,823.89	128,198.52
堤围费	74,466.01	128,912.46
其他税费	24,603,472.69	19,873,966.01
合计	792,658,963.09	825,356,331.12

其他说明：

本公司上述税项的法定税率详见附注六。

20、其他应付款

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	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

其他说明：

适用 不适用

应付利息

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应付股利

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	2,432,044.20	
合计	2,432,044.20	

其他应付款**(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	634,183,771.98	550,986,743.10
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1年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
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。

其他说明：

√适用 □不适用

(1) 根据国税发[2006]187号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（“187号文”）有关规定，本公司及下属子公司部分项目尚未达到土地增值税清算条件，但根据会计准则的相关要求并按照187号文的计算基础计提了土地增值税清算准备金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十二.6。

21、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	22,420,877,000.00	10,458,980,218.00
1 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

其他说明：

(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、担保情况详见附注七中注释 5、注释 9、注释 10、注释 12、注释 49、附注九.1 及附注十四.2 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。

22、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

售房尾款资产证券化的增减变动

单位：元 币种：人民币

名称	面值	发行日期	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：

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

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

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。

23、长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款*1	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

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

长期借款分类的说明：

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

*2 该等借款的抵押物、质押物及保证情况如附注七中注释 5、注释 9、注释 10、注释 12、注释 49、附注九.1、十四.2 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十四.2 所述。其中有 37,000 万元同时由广东省融资再担保有限公司提供保证担保。

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

24、应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应付债券	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：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
15 华发 01 *1	100	2015/11/26	3+2 年	3,000,000,000.00	2,990,845,555.50		137,620,105.60	-1,651,897.30	54,500,000.00	2,934,693,658.20
16 华发 01 *2	100	2016/3/2	3+2 年	500,000,000.00	498,181,653.15		24,000,000.00	1,554,999.96		499,736,653.11
16 华发 02 *2	100	2016/3/2	2+1 年	1,500,000,000.00	1,498,814,939.52		94,352,419.35	713,362.40		1,499,528,301.92
16 华发 03 *2	100	2016/3/21	3+2 年	1,500,000,000.00	1,494,306,693.55		69,000,000.00	4,665,000.00		1,498,971,693.55
16 华发 04 *2	100	2016/3/21	2+1 年	1,500,000,000.00	1,498,457,540.32		91,159,543.02	1,078,623.21	25,000,000.00	1,474,536,163.53
16 华发 05 *3	100	2016/9/13	3+2 年	2,000,000,000.00	1,989,584,499.46		77,000,000.00	6,136,792.44		1,995,721,291.90
18 华发 01 *4	100	2018/3/14	2 年 +1 年	2,500,000,000.00		2,500,000,000.00	129,102,150.54	-12,781,497.25		2,487,218,502.75
18 华发 03 *5	100	2018/12/10	2 年 +1 年	1,500,000,000.00		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	100	2017/6/22	5 年	1,000,000,000.00	996,280,852.83		52,700,000.00	831,094.32		997,111,947.15

2018 年年度报告

17 华 发实业 MTN002 *6	100	2017/7/27	5 年	1,000,000,000.00	996,647,234.80		52,800,000.00	733,735.84		997,380,970.64
17 华 发实业 MTN003 *6	100	2017/9/28	5 年	2,000,000,000.00	1,993,489,065.41		107,400,000.00	1,373,132.08		1,994,862,197.49
18 华 发实业 MTN001 *6	100	2018/10/30	3 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	8,395,698.93	-2,228,572.39		997,771,427.61
合计	/	/	/	19,000,000,000.00	13,956,608,034.54	5,000,000,000.00	848,408,949.70	-11,934,478.07	79,500,000.00	18,865,173,556.47

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

*1 公司 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。

25、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
与资产相关政府补助	540,000.00	-	180,000.00	360,000.00	见下述说明

与收益相关政府补助	2,001,960.00	-	-	2,001,960.00	见下述说明
-----------	--------------	---	---	--------------	-------

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	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	

其他说明：

√适用 □不适用

(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闳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。

26、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,118,313,116.00				-360,000.00	-360,000.00	2,117,953,116.00

其他说明：

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。

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

√适用 □不适用

发行在外的 金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	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

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明, 以及相关会计处理的依据:

√适用 □不适用

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。

其他说明：

适用 不适用

28、资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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。

29、库存股

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
限制性股份支付	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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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。

30、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计量设定受益计划变动额							
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	132,477,228.67	-39,708,387.61		-8,112,650.46	-24,708,711.87	-6,887,025.28	107,768,516.80
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-8,215,330.35	7,180,907.08			7,180,907.08		-1,034,423.27
可供出售金融资产公允价值变动损益	120,508,184.77	-32,450,601.87		-8,112,650.46	-24,337,951.41		96,170,233.36
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额	11,836,009.20	-14,438,692.82			-7,551,667.54	-6,887,025.28	4,284,341.66
投资性房地产初始公允价值变动	8,348,365.05						8,348,365.05
其他综合收益合计	132,477,228.67	-39,708,387.61		-8,112,650.46	-24,708,711.87	-6,887,025.28	107,768,516.80

31、 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	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

32、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	5,953,423,824.98	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
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	635,493,934.80	941,472,496.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	7,265,160,882.09	5,896,764,376.38

调整期初未分配利润明细:

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润-56,659,448.60 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。
- 6、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）。

33、 营业收入和营业成本**(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	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

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

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

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、物业相关服务、房屋租赁收入以及体育健身等收入。

34、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	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
文化事业建设费	644,567.54	612,040.93
房产税	47,468,600.44	33,272,660.90
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
土地增值税	1,734,460,714.64	1,381,983,434.31
其他	5,160,224.86	5,807,363.92
合计	1,977,701,468.19	1,939,681,928.90

35、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告及业务宣传费	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

其他说明：

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。

36、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	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

其他说明：

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。

37、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	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

其他说明：

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。

38、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

39、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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

其他说明：

1. 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	

40、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	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。

其他说明：

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。

41、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	8,391,000.00	7,604,109.66
合计	8,391,000.00	7,604,109.66

42、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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

43、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
与日常活动无关的政府补助	5,577,172.47	1,705,061.34	5,577,172.47
违约金	17,504,392.81	10,176,800.47	17,504,392.81
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

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
财政资助款	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	

44、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	8,369,000.21	10,867,511.00	8,369,000.21
非流动资产毁损报废损失	636,966.44	561,566.90	636,966.44
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

45、所得税费用**(1). 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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、费用和损失的影响	33,270,311.97
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-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

其他说明：

□适用 √不适用

46、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注七 30

47、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	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). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
现金支付的营业费用、管理费用、财务手续费、营业外支出和其他业务成本	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). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非同一控制下企业合并增加现金	2,293,489.81	
合计	2,293,489.81	

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收购股权支付的服务费	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). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回信托保障基金	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). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

48、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	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
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

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	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
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	1,327,275,666.06

其他说明:

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

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	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
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	-658,970.00

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	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
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	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和现金等价物		

其他说明：

□适用 √不适用

49、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	46,431,016.08	详见附注七、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
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
投资性房地产	2,376,550,809.66	借款设定抵押
合计	35,278,530,454.07	

50、外币货币性项目**(1). 外币货币性项目**

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币
----	--------	------	---------

			余额
货币资金			263,394,744.40
其中：美元	21,564,520.66	6.8632	148,001,618.19
港币	73,669,283.49	0.8762	64,549,026.19
澳门元	59,816,588.26	0.8500	50,844,100.02
长期借款			2,058,960,000.00
其中：美元	300,000,000.00	6.8632	2,058,960,000.00
其他应收款			414,094,098.97
其中：美元	60,299,596.09	6.8632	413,848,187.88
港币	280,656.35	0.8762	245,911.09
短期借款			424,946,000.00
其中：美元	30,000,000.00	6.8632	205,896,000.00
港币	250,000,000.00	0.8762	219,050,000.00
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

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

适用 不适用

51、政府补助

(1). 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
其他补贴款	20,000.00	计入其他收益的政府补助	20,000.00
财政资助款	4,265,300.00	计入营业外收入的政府补助	4,265,300.00
社保局稳定岗位补贴	678,175.50	计入营业外收入的政府补助	678,175.50
学前教师、园长工作坊经费	20,000.00	计入营业外收入的政府补助	20,000.00
其他	613,696.97	计入营业外收入的政府补助	613,696.97
九龙湾小学等项目建设资金	12,606,020.00	与资产相关的政府补助	12,606,020.00

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
盘锦锦闾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	2018/8/3	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	2018/11/19	150,000,000.00	50.00	增资扩股	2018/11/22	实际取得控制权		-125,014.57
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		
GUANG YU GLOBAL INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	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。根据协议规定约定，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 日修改了公司章程并任命了新的公司董事，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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	盘锦锦阁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			
--发行的权益性证券的公允价值			
--或有对价的公允价值			
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值			
--其他			
合并成本合计	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 1:

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			
--发行的权益性证券的公允价值			
--或有对价的公允价值			
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值			
--其他			
合并成本合计	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 2:

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	
--发行的权益性证券的公允价值			
--或有对价的公允价值			
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值			
--其他			
合并成本合计	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

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	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
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
其他应收款				
其他流动资产	10,907,582.10	10,907,582.10	15,130,944.39	15,130,944.39
长期股权投资				
递延所得税资产				
非流动资产	2,564.10	2,564.10	666,889.71	666,889.71
负债:	900,000.00	900,000.00	1,007,999,393.39	1,007,999,393.39
应付款项			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 1:

	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
货币资金	575,703,335.03	575,703,335.03	30,000,483.62	30,000,483.62
存货				
预付账款				
其他应收款				
其他流动资产				
长期股权投资				
递延所得税资产				
非流动资产	13,064.97	3,264.75	516.38	116.36
负债：	16,400.00	16,400.00	1,000.00	1,000.00
应付款项				
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			19,800,000.00	19,799,735.99
取得的净资产	575,700,000.00	575,690,199.78	10,200,000.00	10,199,863.99

续 2:

	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
货币资金	1,018.21	1,018.21	300,000,000.00	300,000,000.00
存货			538,200,000.00	538,200,000.00
预付账款	1,779,858,550.00	1,779,858,550.00		
其他应收款				
其他流动资产				
长期股权投资				
递延所得税资产				
非流动资产	1,553.50			
负债：	1,779,861,119.93	1,779,861,119.93	538,200,000.00	538,200,000.00
应付款项			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		
取得的净资产	0.89	-775.86	300,000,000.00	300,000,000.00

续 3:

	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
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
其他流动资产				
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
负债：	53,869,888.30	53,869,888.30	1,252,113,879.64	1,252,113,879.64
应付款项				
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 4:

	GUANG YU GLOBAL INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
负债：	53,796.69	53,796.69
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

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 月通过北京产权交易所以竞拍的方式取得中信正业公司 95% 股权，以中标价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。

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易
 适用 不适用

(5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

适用 不适用

(6). 其他说明

适用 不适用

2、 同一控制下企业合并

适用 不适用

(1). 本期发生的同一控制下企业合并

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	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
珠海容闳国际	100.00	合并前后均由同一	2018 年 5 月 31	取得控制	27,969,384.43	5,150,940.32	32,643,972.49	4,440,910.83

幼稚园		控制方控制	日	权				
珠海十字门城建有限公司	50.00	合并前后均由同一控制方控制	2018年12月25日	取得控制权	2,255,055.72	-16,397,372.23	1,334,682.05	9,020,674.44

其他说明：

(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：珠海容阔国际幼稚园（以下简称容阔幼稚园）包含其持有的全资子公司珠海斗门容阔国际幼稚园。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》，受让容阔幼稚园 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》确认的容阔幼稚园截至 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、容阔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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	珠海容阔国际幼稚园	珠海十字门城建有限公司
--现金	56,230,000.00	3,514,980,000.00
--非现金资产的账面价值		
--发行或承担的债务的账面价值		
--发行的权益性证券的面值		
--或有对价		

(3). 合并日被合并方资产、负债的账面价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	珠海容阔国际幼稚园		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
应付款项			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	
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

3、反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
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						

其他说明:

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

5、 其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

1. 本公司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三、2所述。

6、 其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
1、中山市华发房地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发	98.42	1.58	设立
2、珠海华发奥特美健康管理有限公司	珠海市	珠海市	会所经营	90.00	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
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

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
58、包头市名流置业有限责任公	包头市	包头市	房地产开发		100.00	非同一控制下企业合并

司						
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、项目筹建		95.70	设立
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
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	广州市	广州市	房地产营		100.00	设立

产营销顾问有限公司			销			
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
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	北京市	北京市	房地产开发		51.00	设立

*1						
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
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	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	房地产开		100.00	设立

INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	京群岛	京群岛	发			
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、上海铄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
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、南京华曩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、上海铄璟置业有限公司	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、经营		80.00	设立
148、珠海铄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、上海铎昭置业有限公司	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
159、珠海铎隆建筑设计咨询有限公司	珠海市	珠海市	建筑设计		100.00	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
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	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	设立

LIMITED						
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
194、中山市沙溪容闾幼儿园	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、珠海容闾国际幼稚园	珠海市	珠海市	教育		100.00	同一控制下企业合并
202、珠海斗门容闾国际幼稚园	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、上海铎琮置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立
212、上海铎宽置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		96.00	设立
213、上海铎兹置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立
214、上海铎铍置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立
215、上海铎铈置业有限公司	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	珠海市	珠海市	教育信息		100.00	设立

弘教育有限公司			咨询			
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
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	开曼	开曼	投资控股		100.00	非同一控制下企业合并

INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED						
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	大连市	大连市	房地产开		50.00	非同一控制

业有限公司			发			下企业合并
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	物业管理		100.00	设立

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
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

子公司名称	持股比例 (%)	纳入合并范围的原因
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
南京华曩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

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据:

(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

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
珠海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
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

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

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。

其他说明：

适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
珠海市中泰投资有限公司	285,040.08	3,306.53	288,346.61	119,936.85		119,936.85	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	984,345.39	19,014.92	1,003,360.31	705,540.14	245,000.00	950,540.14	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	1,379,510.09	20,989.06	1,400,499.15	943,062.56	166,080.00	1,109,142.56	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	1,251,152.52	11,117.07	1,262,269.59	455,093.64	219,000.00	674,093.64	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	800,337.43	896.39	801,233.82	443,448.92		443,448.92	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	702,095.49	442.86	702,538.35	44,402.64	50,000.00	94,402.64	258,698.10	30.41	258,728.51	451.06		451.06

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

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

√适用 □不适用

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

√适用 □不适用

子公司名称	变动前持股比例 (%)	变动后持股比例 (%)	变动原因
珠海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
珠海市海川地产有限公司	49.93	49.75	未同股比减资
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

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	珠海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
购买成本/处置对价			
--现金	697,727,771.02	1,113,013,750.00	102,541,203.71
--非现金资产的公允价值			
--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
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 1:

	南京华帛钜盛房地产开发有限公司	天津华发置业有限公司	珠海华海置业有限公司
购买成本/处置对价			
--现金	10,000,000.00	12,470,000.00	700,000,000.00
--非现金资产的公允价值			
--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	8,914,896.52	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	8,893,194.45	12,378,227.25	476,430,013.01
差额	21,702.07	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	21,702.07	91,772.75	

续 2:

	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
购买成本/处置对价		
--现金	1,581,090,745.27	742,489,291.68
--非现金资产的公允价值		
--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	1,581,090,745.27	742,489,291.68
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
差额	90,476,663.82	239,076,021.29
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		

其他说明

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
珠海华发集团财务有限公司	珠海	珠海市	金融服务业	10.00		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
广东华发中建新科技投资控股有限公司	珠海	珠海市	建设工业化制造	40.00		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	珠海	珠海市	房地产开发		50.00	权益法

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	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

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%。

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

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

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	珠海琴发投资有限公司	南京华崧房地产开发有限公司	珠海琴发投资有限公司	南京华崧房地产开发有限公司
流动资产	11,599,415,930.99	2,209,012,541.90	9,554,661,884.04	2,046,439,919.84
其中：现金和现金等价物	666,670,257.82	66,550,666.56	34,094,716.33	18,840,684.30
非流动资产	26,263,707.59	1,352,589.71	19,907,563.43	695,267.22
资产合计	11,625,679,638.58	2,210,365,131.61	9,574,569,447.47	2,047,135,187.06
流动负债	6,850,217,228.17	728,233,492.57	4,737,448,448.20	698,429,045.74
非流动负债	4,720,000,000.00		4,760,550,000.00	
负债合计	11,570,217,228.17	728,233,492.57	9,497,998,448.20	698,429,045.74
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	76,570,999.27	1,348,706,141.32
按持股比例计算的净资产份额	33,277,446.25	741,065,819.52	45,942,599.56	674,353,070.66
调整事项	8,473,624.03	-9,074,134.09	5,580,181.20	
--商誉				
--内部交易未实现利润	8,473,624.03		5,580,181.20	

--其他		-9,074,134.09		
对合营企业权益投资的账面价值	24,803,822.22	750,139,953.61	40,362,418.36	674,353,070.66
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	4,258,613.67		1,886,168.67	
财务费用	-1,057,814.22	369,240.16	-1,232,029.05	2,580,027.62
所得税费用	-6,761,183.28	-578,291.41	-15,385,546.44	-651,577.90
净利润	-21,108,588.86	-1,826,262.28	10,867,812.47	-1,954,733.68
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	10,867,812.47	-1,954,733.68
本年度收到的来自合营企业的股利				

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	南京荟合置业有限公司	珠海市碧湖房地产开发有限公司	南京荟合置业有限公司	珠海市碧湖房地产开发有限公司
流动资产	6,848,464,040.82	4,488,735,218.83	5,618,707,330.47	3,641,010,121.32
其中：现金和现金等价物	1,210,464,338.80	32,704,122.46	260,026,034.48	328,060.39
非流动资产	2,033,745.52	27,107,280.85		
资产合计	6,850,497,786.34	4,515,842,499.68	5,618,707,330.47	3,641,010,121.32
流动负债	5,856,883,790.22	1,316,713,000.81	4,618,618,280.19	2,641,010,121.32
非流动负债		2,210,000,000.00		
负债合计	5,856,883,790.22	3,526,713,000.81	4,618,618,280.19	2,641,010,121.32
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	993,613,996.12	989,129,498.87	1,000,089,050.28	1,000,000,000.00
按持股比例计算的净资产份额	141,888,078.65	494,564,749.43	142,812,716.38	500,000,000.00
调整事项	-1,464.14		-1,464.14	
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他	-1,464.14		-1,464.14	
对合营企业权益投资的账面价值	141,889,542.79	494,564,749.43	142,814,180.52	500,000,000.00
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
财务费用	-1,376,866.04	113,388.64	-132,211.07	
所得税费用	-1,958,746.90		29,683.43	
净利润	-6,475,054.16	-10,870,501.13	89,050.28	
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-6,475,054.16	-10,870,501.13	89,050.28	
本年度收到的来自合营企业的股利				

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	珠海市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	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	673,065,433.13	74,204,977.28	932,452,747.94	91,537,579.63
其中：现金和现金等价物	4,377,532.01	69,415,164.45	257,229.36	89,383,264.16
非流动资产	4,833,488.07	3,450,684.87		2,289,327.15
资产合计	677,898,921.20	77,655,662.15	932,452,747.94	93,826,906.78

流动负债	178,382,829.66	3,115,922.66	782,452,747.94	687,437.05
非流动负债	350,000,000.00			
负债合计	528,382,829.66	3,115,922.66	782,452,747.94	687,437.05
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	149,516,091.54	74,539,739.49	150,000,000.00	93,139,469.73
按持股比例计算的净资产份额	54,872,405.60	22,361,921.84	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	54,872,405.60	22,361,921.84	55,050,000.00	27,941,840.93
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入		15,446,390.92		12,604,692.88
财务费用		-1,972,001.45		-205,026.20
所得税费用				379.46
净利润	-483,908.46	-18,599,731.11		-934,451.00
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-483,908.46	-18,599,731.11		-934,451.00
本年度收到的来自合营企业的股利				

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司
流动资产	4,224,661,957.38	1,069,961,084.01	5,164,881,039.44	1,240,983,732.43
其中：现金和现金等价物	2,270,865.86	16,050,486.07	61,610.36	63,702.95
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	5,164,881,039.44	1,240,983,732.43
流动负债	1,159,651,925.57	419,828,563.92	4,164,881,039.44	1,040,983,732.43
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	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	997,568,204.55	199,374,121.89	1,000,000,000.00	200,000,000.00
按持股比例计算的净资产份额	498,784,102.27	73,170,302.73	500,000,000.00	73,400,000.00
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对合营企业权益投资的账面价值	498,784,102.27	73,170,302.73	500,000,000.00	73,400,000.00
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	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		
本年度收到的来自合营				

企业的股利				
-------	--	--	--	--

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	珠海华发集团财务有限公司	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	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
流动资产	11,934,727,824.20	8,841,674,280.00	11,247,339,446.59	10,431,624,519.67
其中:现金和现金等价物	7,838,705,851.97	584,410,615.42	8,457,109,150.08	246,124,435.33
非流动资产	19,494,287,812.75	497,068,297.23	10,577,924,702.68	212,033,827.01
资产合计	31,429,015,636.95	9,338,742,577.23	21,825,264,149.27	10,643,658,346.68
流动负债	27,579,489,997.15	3,620,253,537.65	18,434,398,102.14	5,440,566,042.43
非流动负债				742,076,536.65
负债合计	27,579,489,997.15	3,620,253,537.65	18,434,398,102.14	6,182,642,579.08
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	3,390,866,047.13	4,461,015,767.60
按持股比例计算的净资产份额	384,952,563.98	2,859,244,519.79	339,086,604.71	2,230,507,883.81
调整事项		-168,743.53		708,776.95
--商誉				
--内部交易未实现利润				708,776.95
--其他		-168,743.53		
对联营企业权益投资的账面价值	384,952,563.98	2,859,413,263.32	339,086,604.71	2,229,799,106.86
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	1,205,818,136.91	5,446,940,736.33	792,479,315.01	2,267,034.04
财务费用		-21,782,874.25		-15,943,706.78
所得税费用	118,584,215.59	419,437,272.45	86,750,804.88	-6,052,992.26
净利润	386,719,308.11	1,257,810,758.26	306,510,117.86	-18,312,911.48
终止经营的净利润				
其他综合收益	71,809,070.86		-57,563,750.08	
综合收益总额	458,528,378.97	1,257,810,758.26	248,946,367.78	-18,312,911.48
本年度收到的来自联营企业的股利				

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	广东华发中新科技投资控股有限公司	仁恒生态岛投资有限公司	广东华发中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	39,930,852.02	9,245,761,920.47	31,279,477.89	9,001,129,632.16
其中:现金和现金等价物	8,489,665.79	5,937,767.33	15,104,556.01	1,707,086.05
非流动资产	193,212,186.98	253,316,368.27	187,702,637.72	29,387.53
资产合计	233,143,039.00	9,499,078,288.74	218,982,115.61	9,001,159,019.69
流动负债	33,005,778.09	7,488,738,910.28	32,161,254.66	4,097,963,886.20
非流动负债	124,755,882.72	2,013,144,999.21	114,755,882.72	4,899,300,000.00
负债合计	157,761,660.81	9,501,883,909.49	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	75,381,378.19	-2,805,620.75	72,064,978.23	3,895,133.49
按持股比例计算的净资产份额	30,152,551.28	-561,124.15	28,825,991.29	779,030.46
调整事项		-561,124.15	-9,000,000.00	
--商誉				

--内部交易未实现利润				
--其他		-561,124.15	-9,000,000.00	
对联营企业权益投资的账面价值	30,152,551.28	0.00	37,825,991.29	779,030.46
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	7,960,554.30		286,412.15	21,840,266.16
财务费用	6,615,597.67		78,703.49	5,629,897.53
所得税费用	1,619,796.24	-3,376,892.29	-1,404,079.16	
净利润	-19,183,600.04	-10,389,913.62	-4,444,724.92	3,892,712.45
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-19,183,600.04	-10,389,913.62	-4,444,724.92	3,892,712.45
本年度收到的来自联营企业的股利				

	期末余额/ 本期发生额	
	宁波招海置业有限公司	
流动资产	4,511,975,338.64	
其中:现金和现金等价物	164,696,113.34	
非流动资产	6,290,074.19	
资产合计	4,518,265,412.83	
流动负债	2,846,228,244.67	
非流动负债	90,000,000.00	
负债合计	2,936,228,244.67	
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	1,582,037,168.16	
按持股比例计算的净资产份额	316,407,433.63	
调整事项	-3,023,048.10	
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他	-3,023,048.10	
对联营企业权益投资的账面价值	319,430,481.73	
存在公开报价的联营企业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	
净利润	-18,362,731.84	
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-18,362,731.84	
本年度收到的来自联营企业的股利		

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业:		
投资账面价值合计	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). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

√适用 □不适用

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
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

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
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。

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

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

（一）信用风险

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。除附注七中注释 15、注释 21、注释 23、九、十二、十四所载本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

（二）流动性风险

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

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

截至 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：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额				
	账面价值	总值	1 年以内	1-5 年	5 年以上
货币资金	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（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七、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，详见附注七注释 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。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
1. 交易性金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 可供出售金融资产	6,641,575.83	273,389,502.50		280,031,078.33
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	6,641,575.83	273,389,502.50		280,031,078.33
(3) 其他				
(三) 投资性房地产		2,376,550,809.66		2,376,550,809.66
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物		2,376,550,809.66		2,376,550,809.66
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(四) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	6,641,575.83	2,649,940,312.16		2,656,581,887.99
(五) 交易性金融负债				
其中: 发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
(六) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				

(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

可供出售金融资产,持续第一层次公允价值计量的权益工具投资系本公司持有的交通银行【股票代码: 601328】股票 1,147,077 股,市价取自该股票 2018 年 12 月 28 日收盘价,即 5.79 元/股。

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

适用 不适用

1. 投资性房地产

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

公司采取第三方评估机构北京华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。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、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。

9、其他

□适用 √不适用

十二、关联方及关联交易**1、本企业的母公司情况**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
珠海华发集团有限公司	珠海市	*1	111,978.97	24.19	24.19

*1 房地产开发经营（凭资质证书经营）；房屋租赁；轻工业品、黑金属等商品的出口和轻工业品、仪器仪表等商品的进口（具体按粤经贸进字 [1993] 254 号文经营），保税仓储业务（按海关批准项目），转口贸易（按粤经贸进字 [1995] 256 号文经营）；建筑材料、五金、工艺美术品、服装、纺织品的批发、零售；项目投资及投资管理。

本企业的母公司情况的说明

珠海华发集团有限公司系国有控股公司，法定代表人为李光宁。

本企业最终控制方是珠海市国有资产监督管理委员会。

2、本企业的子公司情况

√适用 □不适用

本企业子公司的情况详见附注九 1. 在子公司中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九（三）在合营安排或联营企业中的权益。

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
珠海华发集团财务有限公司	本公司的联营企业
珠海琴发投资有限公司	本公司的合营企业
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	本公司的联营企业
广东华发中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

其他说明

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
珠海华发综合发展有限公司	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
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
珠海华金融资担保有限公司	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
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

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	购买商品、接受劳务	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

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	销售代理服务	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	销售代理服务费		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

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
珠海华发集团有限公司	珠海华发实业股份有限公司	其他资产托管	2001年1月1日	有关托管资产销售完毕之日	按托管资产营业收入总额向华发集团收取8%的托管费用，公司下属全资子公司珠海华发房地产营销顾问有限公司按预收售楼款项的1%收取销售佣金。	

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	房屋建筑物、办公设备	2,257,375.20	4,704,125.02
珠海容闳学校	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
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

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
珠海华发中演剧院管理有限公司	场地租赁	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

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海琴发实业有限公司*1	1,050,000,000.00	2015/9/30	2018/9/30	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

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			

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海华发集团有限公司	275,000,000.00	2018/9/30	2021/9/30	否
合计	275,000,000.00			

关联担保情况说明

√适用 □不适用

*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。

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
珠海华发集团财务有限公司	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
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	
拆出				
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	2019/11/28	
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	
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
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	/	

司				
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。

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。

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	4,231.57	3,446.00

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

(1) 商标许可使用

本公司与华发集团分别于 2001 年 7 月、2002 年 12 月签定商标转让合同，华发集团将其拥有的注册号为 747207、747208、747209 的“华发”注册商标无偿转让给本公司；在转让完成后本公司许可华发集团（包括其全资子公司、控股公司）在原有范围内继续使用该商标。

(2) 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铎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，铎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

6、 关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	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	
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). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	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	珠海铎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

7、关联方承诺

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

单位：股 币种：人民币

公司本期授予的各项权益工具总额	
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	

其他说明

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

根据上述议案，本激励计划将包括公司董事、高级管理人员及中层管理人员在内的160人作为激励对象授予公司限制性股票779.5万股，限制性股票的授予日为2017年2月13日，授予价

格为 8.94 元/股。本次限制性股票激励计划认购款 69,687,300.00 元，其中增加注册资本 7,795,000.00 元，增加资本公积 61,892,300.00 元。

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

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。

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

授予日权益工具公允价值的确定方法	
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

其他说明

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、其他

适用 不适用

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

1、截止 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九.3、十二.5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。

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

1. 未决诉讼或仲裁形成的或有事项及其财务影响

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：

单位：元

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

贷款主体	担保金额	担保开始日	担保结束日
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

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	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

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	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
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

贷款主体	担保金额	担保开始日	担保结束日
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
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

贷款主体	担保金额	担保开始日	担保结束日
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
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

贷款主体	担保金额	担保开始日	担保结束日
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十二.5 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。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营	无法估计影响数的

		成果的影响数	原因
股票和债券的发行	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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，</p>		

	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%。		
重要的对外投资	<p>(1) 参与投资珠海金镓铭股权投资基金合伙企业（有限合伙）</p> <p>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镓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，其中珠海金镓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发展潜力的企业。</p> <p>(2) 参与投资深圳融祺投资发展有限公司</p> <p>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</p>		

	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。		
重要的债务重组			
自然灾害			
外汇汇率重要变动			
回购注销部分限制性股票	根据 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。		
担保与反担保	<p>(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。</p> <p>(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</p>		

	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。		
--	---	--	--

2、利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	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。

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

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。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、债务重组

适用 不适用

3、资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

□适用 √不适用

6、 分部信息**(1). 报告分部的确定依据与会计政策**

□适用 √不适用

(2). 报告分部的财务信息

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

(4). 其他说明

□适用 √不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

√适用 □不适用

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八、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

单位：元

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
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

项目名称	重述前期初余额	重述后期初余额
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
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		
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

项目名称	重述前上期发生额	重述后上期发生额
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
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

项目名称	重述前上期发生额	重述后上期发生额
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
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、其他

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。

8、其他

适用 不适用

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
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

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(2). 应收利息分类

适用 不适用

(3). 重要逾期利息

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(4). 应收股利

适用 不适用

(5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	38,861,583,040.96	99.99	4,764,420.09	0.01	38,856,818,620.87	37,137,856,533.94	99.99	2,671,812.77	0.01	37,135,184,721.17
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	3,989,480.70	0.01	3,989,480.70	100.00		3,989,480.70	0.01	3,989,480.70	100	-
合计	38,865,572,521.66	100.00	8,753,900.79	0.02	38,856,818,620.87	37,141,846,014.64	100	6,661,293.47	0.02	37,135,184,721.17

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	36,987,189.89	1,849,359.49	5.00
1 至 2 年	4,016,200.00	401,620.00	10.00
2 至 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	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

1) 组合中, 无需计提坏账准备的其他应收款

单位: 元

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) 单独计提坏账准备的其他应收款

单位: 元

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

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	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

(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; 本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

□适用 √不适用

(4). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
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). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明:

√适用 □不适用

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。

2、长期股权投资

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	39,624,363,114.82		39,624,363,114.82	37,090,593,643.32		37,090,593,643.32
对联营、合营企业投资	406,540,134.69		406,540,134.69	390,225,002.21		390,225,002.21
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

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额

					备	
珠海华发房地产开发有限公司	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		
珠海铎创经贸发展有限公司	1,583,617,589.55			1,583,617,589.55		
珠海华融投资发展有限公司	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		
珠海奥华企业管理咨询有限公司	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		
珠海市华发信息咨询有限公司	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		
珠海华茂房地产投资顾问有限公司	1,209,639,583.11			1,209,639,583.11		
珠海市银河房地产开发有限公司	13,886,010.47			13,886,010.47		
珠海华亿投资有限公司	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		
珠海华发置业发展有限公司	8,000,000.00			8,000,000.00		
珠海市中泰投资有限公司	1,669,632,129.00			1,669,632,129.00		
珠海市海川地产有限公司	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		
珠海市浩丰贸易有限公司	1,608,604,147.15			1,608,604,147.15		
中山市华发房地产开发有限公司	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		
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		
广州华枫投资有限公司	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		
广州华宁房地产开发有限公司	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		
广西华明投资有限公司	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		
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		
上海铎福创盛置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		

北京铨富永盛投资有限公司	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		
威海华发房地产开发有限公司	1,592,700,000.00			1,592,700,000.00		
荣成华发房地产开发有限公司	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		
大连华藤房地产开发有限公司	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		
沈阳华纳置业有限公司	2,215,901,746.15			2,215,901,746.15		
沈阳华耀置业有限公司	163,750,723.92			163,750,723.92		
沈阳华荣置业有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
沈阳华远置业有限公司	20,000,000.00	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		
沈阳华灏置业有限公司	543,580,000.00			543,580,000.00		
沈阳华壤置业有限公司	1,069,650,684.93			1,069,650,684.93		
沈阳华畅置业有限公司	1,069,800,684.93			1,069,800,684.93		
沈阳华地商业投资有限公司	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		
珠海华发景龙建设有限公司	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		
珠海华发园林工程有限公司	1,101,500,000.00			1,101,500,000.00		
珠海华发商业经营管理有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
珠海华发商用房产管理有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
珠海铨国商贸有限公司	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		
珠海华发文化传播有限公司	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		
珠海华发华宜投资控股有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
珠海华发文化俱乐部	30,000.00			30,000.00		
珠海华发房地产营销顾问有限公司	6,300,000.00			6,300,000.00		
珠海华发奥特美健康管理有限公司	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		
铨发置业(澳门)有限公司	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		
合计	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	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	27,941,840.93			-5,579,919.09						22,361,921.84	
小计	27,941,840.93			-5,579,919.09						22,361,921.84	
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					354,025,661.57	
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						30,152,551.28	
小计	362,283,161.28			14,714,144.49	7,180,907.08					384,178,212.85	
合计	390,225,002.21			9,134,225.40	7,180,907.08					406,540,134.69	

3、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	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

4、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	2,947,101,794.21	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	-25,287,411.80	1,079,230.00
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	327,605.19	311,431.41
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。

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	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	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-5,772,185.89	
少数股东权益影响额	11,096,924.26	
合计	8,928,552.59	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	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

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有董事局主席签名的2018年年度报告全文
备查文件目录	载有董事局主席、财务总监及主管会计人员签名并盖章的会计报表及审计报告。
备查文件目录	报告期内在中国证监会指定报纸公开披露过的所有公司文件的正本及公告原件。

董事局主席：李光宁

董事会批准报送日期：2019 年 4 月 15 日

修订信息

适用 不适用