

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 2020 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
独立董事	陈世敏	工作原因出差	江华
独立董事	张学兵	工作原因出差	张利国

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、经董事局会议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 2020 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 4.5 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、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

### 十、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。

### 十一、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	8
第四节	经营情况讨论与分析.....	10
第五节	重要事项.....	38
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	68
第七节	优先股相关情况.....	77
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	78
第九节	公司治理.....	87
第十节	公司债券相关情况.....	90
第十一节	财务报告.....	101
第十二节	备查文件目录.....	321

## 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
华发综合	指	珠海华发综合发展有限公司
华发投控集团	指	珠海华发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	原华金国际资本控股有限公司, 现更名为华发物业服务集团有限公司
华发景龙	指	珠海华发景龙建设有限公司
华发装饰	指	珠海华发装饰工程有限公司
景晟装饰	指	广东景晟装饰工程有限公司
华薇投资	指	珠海华薇投资有限公司
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
华实中建	指	华实中建新科技(珠海)有限公司
优生活公司	指	华发优生活租赁服务(珠海)有限公司
更新公司	指	珠海华发城市更新投资控股有限公司
园林公司	指	珠海华发园林工程有限公司
代理公司	指	珠海华发房地产代理有限公司
华金证券	指	华金证券股份有限公司
维业股份	指	深圳市维业装饰集团股份有限公司
香港华发	指	香港华发投资控股有限公司
华金保理	指	华金国际商业保理(珠海)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	2020年1月1日—2020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	Zhuhai Huafa Properties Co., Ltd
公司的外文名称缩写	Huafa Properties
公司的法定代表人	李光宁

### 二、 联系人和联系方式

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

### 三、 基本情况简介

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

### 四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《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	高世茂、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	2020年	2019年		本期比上年同期增减(%)	2018年
		调整后	调整前		
营业收入	51,006,301,498.83	33,148,683,110.95	33,148,683,110.95	53.87	23,698,927,360.54
归属于上市公司股东的净利润	2,902,018,508.62	2,782,823,771.72	2,784,688,908.45	4.28	2,284,363,766.68
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,798,305,644.34	2,786,330,993.78	2,786,330,993.78	0.43	2,275,435,214.09
经营活动产生的现金流量净额	29,108,543,110.05	28,032,769,484.37	28,035,431,565.71	3.84	15,998,754,707.65
	2020年末	2019年末		本期末比上年同期末增减(%)	2018年末
		调整后	调整前		
归属于上市公司股东的净资产	20,953,107,925.33	19,854,773,550.93	19,757,117,901.92	5.53	14,873,044,685.06
总资产	321,844,234,775.72	234,930,625,411.28	234,110,568,528.80	37.00	182,209,088,473.48

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2020年	2019年		本期比上年同期增减(%)	2018年
		调整后	调整前		
基本每股收益(元/股)	1.16	1.22	1.22	-4.92	1.08
稀释每股收益(元/股)	1.16	1.22	1.22	-4.92	1.08
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	1.11	1.22	1.22	-9.02	1.08
加权平均净资产收益率(%)	16.78	19.92	20.09	减少3.14个百分点	17.50
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	16.18	20.10	20.10	减少3.92个百分点	18.40

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、2020 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	9,034,350,781.68	13,831,710,602.55	5,895,685,872.55	22,244,554,242.05
归属于上市公司股东的净利润	601,557,959.26	864,337,879.83	288,680,264.52	1,147,442,405.01
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	576,035,414.69	858,393,316.89	348,216,064.22	1,015,660,848.54
经营活动产生的现金流量净额	3,507,726,266.78	5,530,811,613.76	6,929,444,705.32	13,140,560,524.19

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	2020 年金额	2019 年金额	2018 年金额
非流动资产处置损益	-1,334,903.04	-1,829,152.12	12,937,742.28
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	28,738,914.16	6,494,359.25	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	331,425.42	-1,865,136.73	-11,246,431.91
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-52,676,269.37	-12,632,784.47	-

对外委托贷款取得的损益	-	3,204,474.86	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	278,660,054.43	-22,177,863.75	8,391,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-107,443,271.85	36,062,301.37	-17,007,240.95
少数股东权益影响额	-3,547,013.74	-8,077,562.29	11,096,924.26
所得税影响额	-39,016,071.73	-2,685,858.18	-5,772,185.89
合计	103,712,864.28	-3,507,222.06	8,928,552.59

## 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
交易性金融资产	210,964,377.21	209,645,238.66	-1,319,138.55	-1,319,138.55
衍生金融资产	23,315,706.33	-	-23,315,706.33	-24,710,646.70
其他权益工具投资	100,000.00	100,000.00	-	-
其他非流动金融资产	546,839,834.98	528,243,424.66	-18,596,410.32	356,897.78
投资性房地产	4,891,320,637.09	9,048,826,324.62	4,157,505,687.53	278,660,054.43
衍生金融负债	-	82,986,186.77	82,986,186.77	-31,503,562.90
其他非流动负债	-	79,515,246.00	79,515,246.00	-20,370,029.00
合计	5,672,540,555.61	9,949,316,420.71	4,276,775,865.10	201,113,575.06

## 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，稳步推进合作开发等多种模式。公司主要开发产品为住宅、车库及商铺，主营业务聚焦于粤港澳大湾区、长三角区域、京津冀协同发展区域以及长江经济带等核心城市群，其中珠海为公司战略大本营，北京、上海、广州、深圳、武汉、南京、杭州、成都、西安、重庆、苏州、郑州、大连等一线城市及重点二线城市为公司战略发展城市。

报告期内，中央继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，强化落实城市主体责任，促进房地产市场平稳健康发展。上半年，为稳财政、稳经济、稳就业，降低疫情防控对房地产市场的影响，多省市在土地出让环节为市场减压、企业纾困，并在房地产交易环节从供、需两端助力市场复苏。下半年，房地产调控政策有所转向，中央强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，实现稳地价、稳房价、稳预期的长期调控目标；受此影响，杭州、沈阳、西安和宁波等 19 城相继



加强调控，重点涉及限购、限贷、限价、限售和增加房地产交易税费等措施。2020年8月，人民银行、住房和城乡建设部会同相关部门共同推出了“三道红线”的融资监管新规则。该政策是近年国家为房地产行业长期平稳健康发展出台的长效政策之一，旨在引导房地产行业控制整体杠杆，降低房地产行业风险，保障行业稳定发展。报告期内，公司高度重视，积极落实，持续提升运营能力和精细化管理水平，优化债务结构，稳健投资，强化抗风险能力。

年初受疫情影响，房地产市场短暂受挫，2020年一季度房地产投资、商品房销售额及销售面积同比出现较大比例下降；但随着复工复产的推进，叠加各房地产企业积极采取线上营销等多元化的营销方式，房地产市场呈现整体逐步回升的特征。根据国家统计局数据显示，2020年全年房地产开发投资额累计同比增长7%，商品房销售面积和销售金额分别累计增长2.6%和8.7%，其中住宅销售面积15.5亿平方米，同比增长3.2%，住宅销售额15.5万亿元，同比增长10.8%。

从行业竞争来看，根据克而瑞信息集团(CRIC)（以下简称：克而瑞）统计信息显示，2020年房地产销售整体业绩规模增速放缓，部分大型房企销售金额虽有所提升，但内部分化明显，部分企业出现负增长。其中，TOP10和TOP30房企销售金额门槛分别达到2,780.1亿元和1,306.0亿元，同比增幅达14.4%和15.5%。从行业集中度看，TOP50房企销售额市占率为62.2%，TOP100房企市占率为76.2%。因此，在行业规模稳定的同时，行业集中度持续提升，强者恒强态势有望延续，行业竞争和梯队分化也进一步加剧，市场竞争更加注重在资源获取、成本管控和项目周转能力等管理实力。

## 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40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，聚焦粤港澳大湾区、长三角区域、京津冀协同发展区域以及长江经济带，已经形成了珠海大区、华东大区、华南大区、北方大区及北京区域的“4+1”全国性战略布局。

3、公司坚守“品质中国 匠心筑家”的品牌战略，以产品品质作为市场核心竞争力，积极实施“客户导向”的产品服务理念，优+产品体系4.0迭代升级，构建“6+1产品体系以及增值赋能四大维度”，覆盖了规划、建筑、户型、景观、装修、配套和服务的全套产品流程标准，并在绿色健康、智能科技、人文情怀、匠心精工四大维度上对产品进行增值赋能，全面提升产品品质、服务标准，进一步提升公司核心竞争力。

4、公司积极践行“科技+”战略，科技赋能产品及服务，以“关注每一位居者健康生活诉求”为设计理念，发扬工匠精神，打造行业精品，引领创新人居标杆；在助力住宅及创新人居建设的同时，持续增强研发能力和创新水平，积极探索具有前瞻性的创新业态。

5、公司践行“一核两翼”业务战略，以住宅业务为核心，持续优化商业地产的核心竞争力，打造标杆商业品牌，成为独具竞争力的商业地产综合运营商；并积极向城市更新、设计、营销、装配式建筑、长租公寓等业务领域延伸地产业务产业链，推动主业转型升级。目前公司已经形成以住宅为主业，商业地产与上下游产业链协同发展的“一核两翼”格局。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

报告期内，面对疫情带来的不利影响以及复杂的市场环境，在董事局的战略引领和正确领导下，公司上下齐心协力，攻坚克难，签约销售金额首次突破千亿，行业地位进一步提升；深入实施“战略深耕、精准布局”投拓策略，投拓规模、投拓质量充分提升；锚定主业，科技赋能，深化“一核两翼”业务格局，助推公司高质量发展。2020年，公司实现营业收入510.06亿元，同比增长53.87%；净利润45.60亿元，同比增长37.6%；截至报告期末，公司总资产为3,218.44亿元，同比增长37.00%。报告期内，公司新开工面积739.71万平方米，竣工面积315.00万平方米。截至报告期末，公司拥有土地储备计容建筑面积805.81万平方米，在建面积1,776.54万平方米。

#### （一）销售首破千亿，业务布局持续优化

报告期内，面对疫情影响、行业变化和市场波动，公司紧扣工程计划节点，积极做好资源统筹，全力推进全国项目的开发建设，以科学合理的铺排计划保障公司可售资源，努力将疫情对生产的影响降到最低；因地制宜，积极采取多元化的营销策略抢占市场先机，以线上售楼部、直播带货、入驻电商平台等多元化创新模式，强化线上线下同联动；紧随市场形势，全力升级打造优+产品体系4.0，全新发布“品质中国 匠心筑家”品牌战略，全面提升产品品质。2020年，公司实现合同销售金额1,205亿元，同比增长30.59%，销售面积504万平方米。根据克而瑞榜单显示，公司位列中国房地产企业销售榜第34名，相比2019年提升5位，行业地位进一步提升。

在公司销售实现历史性突破的同时，销售布局持续优化：珠海大区全年完成销售288亿元，销售占比24%，稳居珠海龙头地位；华东大区全年完成销售591亿元，销售占比49%；华南大区全年完成销售205亿元，销售占比17%；北方大区全年完成销售90亿元，销售占比7%；北京区域全年完成销售31亿元，销售占比3%。从销售区域分布看，2020年，公司全国化布局持续优化，形成了华东、珠海和华南大区协同发力的销售格局，“立足珠海、面向全国”的战略优势凸显。

#### （二）战略深耕精准布局，区域拓展成效斐然

报告期内，在全国化布局基础上，公司深入实施“战略深耕、精准布局”投拓策略，积极深耕粤港澳大湾区、长三角区域、京津冀协同发展区域以及长江经济带等核心城市群，对已进入的核心城市加大布局力度，全面提高项目数量、业绩规模与品牌影响力等；项目拓展方式上，除传统招拍挂的方式外，积极运用合作开发、收并购、城市更新等多元化项目拓展模式，加大对非公开市场项目拓展力度。报告期内，公司通过综合运用多元化项目拓展方式，成功获取大量新项目，其中逾九成位于深耕城市，土地储备资源充足且较为优质。截止报告期末，公司拥有土地储备计容积率建筑面积805.81万平方米，其中，在长三角区域及长江经济带的土地储备面积占比为56.69%，在粤港澳大湾区的土地储备面积占比为41.64%，从土地储备的地理区域分布来看，公司对核心城市群的布局优势将进一步加强。

#### （三）产品体系迭代升级，科技+赋能产品服务

报告期内，公司推出“品质中国 匠心筑家”的品牌战略，以品牌焕新为基础，以产品品质作为市场核心竞争力，迭代升级推出“优+产品体系4.0”，即全新华发6+1产品体系以及增值赋能

四大维度。其中，“全新华发 6+1 产品体系”以全面有序的体系化思维打造完美人居；同时，始终围绕绿色健康、科技智能、人文情怀、匠心精工四大维度，赋予产品更多的超额附加值。目前，公司已形成涵盖刚需到高端的未来系、城市系、四季系、府系以及 TOP 系五大具有“华发印记”的产品系，荣膺亚洲不动产奖、广厦奖、鲁班奖等国际国内多项大奖。

在产品服务方面，公司积极实施“科技+”战略，以“关注每一位居者健康生活诉求”为设计理念，在助力住宅及创新人居建设的同时，持续增强研发能力和创新水平；目前已申请产品设计专利 60 余项，涵盖建筑、结构、暖通、给排水、电气、园林景观等多个专业，多个项目获得国际国内“健康建筑”和“绿色建筑”认证，持续赋能城市高品质美好生活。

同时，公司积极探索具有前瞻性的创新业态。公司正式设立珠海人居生活研究院，积极落实人居生活、建筑科技、智能制造、数字技术等创新研究项目，不断强化与澳门大学等港澳高校及科研院所的跨境合作，社区防疫等研究项目均取得积极进展；设计公司获得国家高新技术企业认定，华实中建取得“澳门土木工程实验室”认证，为探索新业务发展开辟新局面。

#### （四）“一核两翼”全面发展，业务格局全面深化

近年来，公司积极践行“一核两翼”业务战略，以住宅业务为核心，持续优化商业地产的核心竞争力，积极打造“华发商都”等标杆商业品牌，成为独具竞争力的商业地产综合运营商。报告期内，公司商业地产业务新拓展城市及商业项目均创佳绩，以华发商都为代表的商业地产出租面积近 20 万平方米，租金收入超 2.1 亿元，商业运营管理效率全面提升。

公司在大力发展商业地产的同时，公司上下游产业链业务不断发展，在营销、设计、文传、园林等职能公司全面提质增效的基础上，积极培育打造华发商都、阅潮书店等高端商业、文化品牌，并稳步开拓物业资管、大健康、长租公寓等业务领域，全力推动主业转型升级。目前公司已经形成以住宅为主业，商业地产与上下游产业链同步发展的“一核两翼”格局。

#### （五）资金管控水平不断提升，资本运作成效显著

报告期内，面对房地产信贷政策持续收紧的形势，公司继续提升资金管控和资本运作水平：进一步强化总部对资金的统一管理和调配，确保资金的高效利用和优化配置；多渠道多方式加强销售回款力度，加大存量资产及沉淀资金的盘活力度，强化现金流回笼速度；积极建设高效智能的资金管理系统，实现资金使用效率和管理工作效率双提升的发展格局；积极创新融资模式，成功落地永续中票、长租公寓类 REITS、供应链 ABS、超短融、境外美元债、商业地产 CMBN 等创新产品业务，进一步改善资金资本结构，为公司可持续发展提供坚实保障。

报告期内，公司主体信用评级及各项融资产品评级均维持在“AAA”，为后续融资工作提供了有力支持。

#### （六）精细化管理优化提升，管控水平提质增效

报告期内，在稳中有进的工作总基调下，公司继续强化精细化管理，不断完善成本管控体系，充分发挥战略集采作用，三级管控架构进一步优化，产品品质和竞争力不断提升。

报告期内，公司成功搭建成本七大核心管控体系，实现区域成本目标动态管理；健全公司招标采购体系，提升招采管控能力，成本管理更加精细化、体系化；三级管控架构进一步优化，实行运营和营销条线全线打通，大力推进运营管控制度建设，进一步加强项目开发全流程管控；精细化管控措施加快落地，资金、财务、成本、招采等条线业务流程更加规范；建立行政督办常态

化工作体系，审批效率成倍提升；稳步推进内部管理系统优化升级，初步完成互联网营销闭环体系搭建，公司治理的数字化场景不断完善；不断加强重要业务领域和关键管控环节专项审计力度，强化线上业务法律风险防控，不断优化法务直管体系，切实为公司发展筑牢安全防线。

### （七）党建业务互促进，经济效益与社会效益协调统一

报告期内，公司以习近平新时代中国特色社会主义思想为统领，继续加强党建工作，在抗疫复产、脱贫攻坚、建设“幸福华发”等方面切实履行社会责任。

一是始终坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为统领，成功开展 27 例党业融合实践，推动公司党建工作和业务工作双促进齐发展。扎实推进党风廉政建设，营造风清气正发展环境。抗疫复产期间，股份各级党支部充分发扬先锋模范精神，组织志愿队伍奔赴防疫一线，坚守岗位助力复工复产。

二是通过科学谋划、周密部署，严格保障公司复工复产安全科学推进。疫情爆发后，公司第一时间成立疫情防控领导小组，建立三级防控工作体系，于 4 月初全部复工完毕。快速行动，助力全国抗疫大局，全球采购爱心医用物资送达武汉、珠海、阳江等地，联合广大业主、商户积极抗疫。

三是切实开展脱贫攻坚工作。扶贫方面，对口帮扶的阳江大洞村、爱国村已全面完成脱贫目标，结对帮扶的云南怒江保登村、里吾底村脱贫成果得到有效巩固，珠海市斗门区榕益村“万企帮万村”建设进展顺利。公益方面，依托华发公益基金会力量成功开展了衣暖人心捐赠、慈善义诊、安全饮水工程等多个公益扶贫活动，持续为脱贫攻坚贡献爱心力量。

## 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	51,006,301,498.83	33,148,683,110.95	53.87
营业成本	38,610,500,339.24	23,331,277,799.51	65.49
销售费用	1,449,787,588.67	1,324,658,999.73	9.45
管理费用	1,454,106,325.54	1,293,758,165.31	12.39
研发费用	37,213,855.24	83,523,636.11	-55.45
财务费用	264,321,404.99	267,857,287.92	-1.32
经营活动产生的现金流量净额	29,108,543,110.05	28,032,769,484.37	3.84
投资活动产生的现金流量净额	-61,012,166,419.24	-32,207,030,620.10	89.44
筹资活动产生的现金流量净额	48,786,271,902.97	10,864,291,523.98	349.05

#### 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 510.06 亿元，同比增长 53.87%，营业成本 386.11 亿元，同比增加 65.49%，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	48,111,607,219.36	35,991,550,094.01	25.19	51.61	62.74	减少 5.12 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	48,111,607,219.36	35,991,550,094.01	25.19	51.61	62.74	减少 5.12 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 (%)
珠海大区	14,637,710,208.21	7,546,651,366.20	48.44	141.82	97.31	增加 11.63 个百分点
华南大区	6,095,195,472.33	5,221,936,817.66	14.33	-23.15	-5.14	减少 16.27 个百分点
华东大区	21,453,953,295.00	18,537,525,347.44	13.59	40.80	61.15	减少 10.92 个百分点
北方大区	5,924,748,243.82	4,685,436,562.71	20.92	135.76	264.95	减少 27.99 个百分点
合计	48,111,607,219.36	35,991,550,094.01	25.19	51.61	62.74	减少 5.12 个百分点

## 主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

2020年度公司的营业收入,珠海大区占比30.42%,华南大区占比12.67%,华东大区占比44.59%,北方大区占比12.31%。

## (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	35,991,550,094.01	93.22	22,116,440,260.51	94.79	62.74	
其他	其他成本	2,618,950,245.23	6.78	1,214,837,539.00	5.21	115.58	
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	35,991,550,094.01	93.22	22,116,440,260.51	94.79	62.74	
其他	其他成本	2,618,950,245.23	6.78	1,214,837,539.00	5.21	115.58	

## 成本分析其他情况说明

本期房地产销售结转增加导致成本比上年同期增加 65.49%。

## (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 48,008.17 万元，占年度销售总额 0.94%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 34,734.72 万元，占年度销售总额 0.68 %。

前五名供应商采购额 549,620.61 万元，占年度采购总额 35.17%；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

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变动原因
销售费用	1,449,787,588.67	1,324,658,999.73	9.45	主要系公司销售规模扩大相应营销代理费增加所致
管理费用	1,454,106,325.54	1,293,758,165.31	12.39	主要系公司规模扩大相应费用增加所致
财务费用	264,321,404.99	267,857,287.92	-1.32	主要系利息收入增加所致

#### 4. 研发投入

##### (1). 研发投入情况表

√适用 □不适用

单位：元

本期费用化研发投入	37,213,855.24
本期资本化研发投入	-
研发投入合计	37,213,855.24
研发投入总额占营业收入比例 (%)	0.07%
公司研发人员的数量	78
研发人员数量占公司总人数的比例 (%)	0.90%
研发投入资本化的比重 (%)	-

##### (2). 情况说明

□适用 √不适用

#### 5. 现金流

√适用 □不适用

单位：元

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	29,108,543,110.05	28,032,769,484.37	3.84	主要系销售回款增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-61,012,166,419.24	-32,207,030,620.10	89.44	主要系投资净流出增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	48,786,271,902.97	10,864,291,523.98	349.05	主要系新增融资增加所致

##### (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	43,641,759,491.34	13.56	26,106,432,127.83	11.11	67.17	主要系销售回款增加所致
衍生金融资产	-	-	23,315,706.33	0.01	-100.00	部分人民币与外汇期权组合交易合约到期减少所致

应收账款	95,220,632.72	0.03	35,129,256.75	0.01	171.06	主要系应收装修工程款增加所致
其他应收款	1,032,147,130.23	0.32	3,358,220,825.18	1.43	-69.27	主要系土地竞买保证金减少所致
存货	211,375,308,376.44	65.68	159,835,876,207.55	68.04	32.25	主要系开发项目增加所致
其他流动资产	29,695,437,269.25	9.23	21,142,865,814.40	9.00	40.45	主要系对联营合营公司等拆借款增加所致
长期股权投资	14,299,008,301.31	4.44	8,324,873,295.21	3.54	71.76	主要系对联营合营公司的投资增加所致
投资性房地产	9,048,826,324.62	2.81	4,891,320,637.09	2.08	85.00	主要系开发产品转为长租公寓所致
在建工程	324,099,237.86	0.10	76,584,207.30	0.03	323.19	主要系本年产业园建设工程支出增加所致
长期待摊费用	407,576,694.23	0.13	148,978,226.07	0.06	173.58	主要系租入长期资产增加所致
应付票据	378,091,235.59	0.12	238,570,080.86	0.10	58.48	主要系应付商业承兑汇票增加所致
应付账款	27,728,708,057.04	8.62	10,096,673,876.23	4.30	174.63	主要系应付工程款增加所致
应交税费	1,826,774,912.79	0.57	1,200,918,827.05	0.51	52.11	主要系应缴增值税及企业所得税增加所致
其他应付款	22,423,273,857.46	6.97	15,533,034,548.34	6.61	44.36	主要系往来拆借款增加所致
其他流动负债	11,620,404,716.58	3.61	7,112,985,531.08	3.03	63.37	主要系短期融资款增加所致
长期借款	79,410,655,220.74	24.67	45,735,232,647.95	19.47	73.63	主要系到期日在一年以上的长期融资额增加所致
应付债券	18,608,043,775.76	5.78	12,993,092,361.37	5.53	43.21	主要系应付债券增加所致
递延所得税负债	171,821,472.83	0.05	129,278,614.47	0.06	32.91	主要系应纳税暂时性差异增加所致
其他非流动负债	4,525,515,246.00	1.41	3,062,000,000.00	1.30	47.80	主要系抵押融资增加所致

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用



单位：元

项目	余额	受限原因
货币资金	1,030,526,171.40	详见附注七、1
存货	55,665,538,292.98	借款设定抵押
长期股权投资	239,521,219.93	借款设定质押
投资性房地产	9,048,826,324.62	借款设定抵押
固定资产	102,802,828.24	借款设定抵押
合计	66,087,214,837.17	

注：公司受监管的预售房款为 106.18 亿元。

### 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

##### 1、房地产开发投资情况

2020 年 1—12 月份，全国房地产开发投资 141,443 亿元，同比增长 7.0%，增速比上年回落 2.9 个百分点。其中，住宅投资 104,446 亿元，同比增长 7.6%，增速比上年回落 6.3 个百分点。

2020 年，东部地区房地产开发投资 74,564 亿元，同比增长 7.6%；中部地区投资 28,802 亿元，同比增长 4.4%，增速提高 0.8 个百分点；西部地区投资 32,654 亿元，同比增长 8.2%，增速回落 0.1 个百分点；东北地区投资 5,423 亿元，同比增长 6.2%，增速持平。

2020 年，房地产开发企业房屋施工面积 926,759 万平方米，同比增长 3.7%，增速比上年回落 5.0 个百分点。其中，住宅施工面积 655,558 万平方米，同比增长 4.4%。房屋新开工面积 224,433 万平方米，同比下降 1.2%。其中，住宅新开工面积 164,329 万平方米，同比下降 1.9%。房屋竣工面积 91,218 万平方米，同比下降 4.9%；其中，住宅竣工面积 65,910 万平方米，同比下降 3.1%。

2020 年，房地产开发企业土地购置面积 25,536 万平方米，同比下降 1.1%，降幅比上年收窄 10.3 个百分点；土地成交价款 17,269 亿元，同比增长 17.4%。

##### 2、商品房销售和待售情况

2020 年，商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年增长 2.6%。其中，住宅销售面积同比增长 3.2%，办公楼销售面积同比下降 10.4%，商业营业用房销售面积同比下降 8.7%。商品房销售额 173,613 亿元，同比增长 8.7%，增速比上年提高 2.2 个百分点。其中，住宅销售额同比增长 10.8%，办公楼销售额同比下降 5.3%，商业营业用房销售额同比下降 11.2%。

2020 年，东部地区商品房销售面积 71,311 万平方米，同比增长 7.1%；销售额 95,690 亿元，同比增长 14.1%，增速提高 1.5 个百分点。中部地区商品房销售面积 49,078 万平方米，同比下降 1.9%，降幅收窄 1.4 个百分点；销售额 35,854 亿元，同比增长 1.0%。西部地区商品房销售面积 48,628 万平方米，同比增长 2.6%，增速提高 0.7 个百分点；销售额 36,257 亿元，同比增长 5.1%，增速提高 0.7 个百分点。东北地区商品房销售面积 7,069 万平方米，同比下降 5.8%，降幅收窄 1.7 个百分点；销售额 5,812 亿元，同比下降 1.5%，降幅收窄 1.7 个百分点。

2020 年末，商品房待售面积 49,850 万平方米，比上年末增加 29 万平方米。

（数据来源：国家统计局）

## 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	项目名称	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	珠海	珠海海润二期 25/29-2 地块	65,004.00		200,797.82	是	200,797.82	41.25
2	珠海	珠海保税区研发中心	13,605.96		121,093.04	否		100.00
3	珠海	珠横国土储 2020-02 地块保税区二期	81,383.15		190,193.94	是	190,193.94	40.00
4	珠海	珠海十字门游艇码头	25,043.12		7,738.64	否		100.00
5	珠海	斗门华发又一城 E 区	15,634.36		31,262.04	否		100.00
6	珠海	斗门华发水郡花园三期 B 区、C 区别墅	102,457.26		42,782.72	否		100.00
7	中山	中山华发生态庄园七、八、九期	119,645.51		30,363.34	否		100.00
8	中山	中山华发观山水花园 A3 区	153,535.41		298,395.66	否		100.00
9	广州	广州番禺区汉溪大道北侧长隆地块	60,426.00		256,886.00	是	256,886.00	51.00
10	湛江	湛江市海东新区交投项目 20#地块	373,126.00		975,330.00	是	975,330.00	50.00
11	湛江	湛江市海东新区交投项目 488#地块						
12	湛江	湛江市海东新区交投项目 501#地块						
13	湛江	湛江市海东新区交投项目 590#地块						
14	汕尾	汕尾陆河项目地块三、四、五	58,105.20		93,574.00	是	93,574.00	90.00

15	昆明	昆明市西山区草海片区 317 亩地块	211,412.00		1,050,736.00	是	1,050,736.00	40.00
16	成都	成都市锦江区三圣街道 56 亩地块	37,303.40		55,955.10	是	55,955.10	60.00
17	武汉	武汉 157#地块（华发中城中央公园（南区））三期	63,381.21		103,597.01	是	103,597.01	50.49
18	武汉	武汉 CBD 妙墩地块	15,104.00		89,100.00	是	89,100.00	80.00
19	武汉	武汉市硚口区解放大道以南 251 亩项目	167,000.00		679,000.00	是	679,000.00	49.75
20	武汉	武汉市硚口区地大汉口校区 160 亩项目	106,900.00		449,000.00	否		100.00
21	武汉	武汉外滩荟 AC 地块	32,986.07		72,758.10	否		100.00
22	鄂州	鄂州梧桐湖地块 6#地	79,555.83		159,111.66	是	159,111.66	30.00
23	鄂州	鄂州梧桐湖地块 5#、9#、10#、12#地	413,866.97		1,054,696.84	是	1,054,696.84	30.00
24	鄂州	鄂州梧桐湖地块 7#地南区	126,843.30		166,419.58	是	166,419.58	30.00
25	武汉	武汉市江夏区黄家湖 P(2019)038 号地块剩余地块	74,232.57		105,318.62	是	105,318.62	50.00
26	上海	闵行颛桥镇闵行新城 MHC10402 单元 25A-11A 地块	79,331.30		158,662.60	否		100.00
27	无锡	无锡经开区博览中心东侧地块 (XDG-2020-54 号)	148,653.50		296,827.90	否		100.00
28	绍兴	绍兴镜湖新区湖东 1 号地 1-1	34,690.90		550,851.84	否		100.00
29	绍兴	绍兴镜湖新区湖东 1 号地 1-5	39,058.80		85,929.36	否		100.00
30	绍兴	绍兴镜湖新区项目 2—1	31,133.90		90,288.31	否		100.00
31	绍兴	绍兴镜湖新区项目 2—5	58,837.80		170,629.62	否		100.00
32	绍兴	绍兴镜湖新区 3 号地	22,371.00		85,009.80	否		100.00
33	太仓	太仓客运站项目	50,397.00		100,795.00	否		100.00
34	太仓	太仓海运提项目	15,872.00		19,840.00	是	19,840.00	60.00

35	常熟	常熟项目 4 号地	34,035.00		85,087.50	是	85,087.50	98.90
36	常熟	常熟项目 6 号地	28,501.00		45,601.60	是	45,601.60	98.90
37	威海	威海九龙湾万豪酒店	71,861.00		38,087.00	否		100.00
38	青岛市	胶州市胶高路项目	37,086.00		96,423.00	是	96,423.00	46.00
39	北京	朝阳区将台乡一级开发项目		350,000.00		是	350,000.00	51.00

## 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	华欣	珠海海润一期 18、19、29-1 地块	住宅	竣工项目	76,175.87	259,153.35	364,387.54	0.00	364,387.54	384,098.73	166,725.55
2	华欣	珠海海润二期 13 地块	商住、 办公	在建项目	28,074.00	126,333.00	187,147.58	187,147.58	0.00	189,400.00	105,789.32
3	华欣	珠海国际海岸 花园 A8#地块	商住、 办公、 酒店	在建项目	25,864.57	140,887.66	202,433.53	202,433.53	0.00	325,937.09	213,322.93
4	华欣	横琴华发容闳 学校	学校	在建项目	36,134.33	46,975.50	80,331.27	80,331.27	0.00	91,265.56	54,195.73
5	华欣	横琴华发容闳 高级高中	学校	在建项目	50,869.62	66,131.00	81,345.82	81,345.82	0.00	77,347.36	38,842.08
6	华景	珠海中以加速 器中以产业中 心	办公、 商业	在建项目	54,166.92	162,500.76	253,617.86	253,617.86	0.00	150,387.00	34,422.95

7	华景	珠海中以加速器中以创新中心	办公、商业	在建项目	20,308.56	60,925.68	92,822.68	92,822.68	0.00	56,203.00	11,748.87
8	股份	珠海绿洋湾	住宅	在建项目	56,190.72	168,553.56	237,056.18	134,583.67	102,472.51	582,340.24	71,298.67
9	华景	珠海北围 70#地 (云谷)	住宅	竣工项目	15,345.24	46,416.17	67,351.04	0.00	67,351.04	147,015.59	33,322.49
10	华景	北围 25T 地块	住宅	新开工项目	14,861.00	59,445.00	89,168.00	89,168.00	0.00	134,125.95	12,245.03
11	西区	斗门华发又一城 C 区一标 A	住宅	竣工项目	72,833.25	145,669.67	190,340.08	0.00	190,340.08	125,740.74	25,305.25
12	西区	斗门华发又一城 C 区其他	商住	在建项目	110,733.75	221,467.33	313,363.92	313,363.92	0.00	347,182.91	46,868.76
13	西区	斗门华发又一城 D 区其他	住宅	在建项目	116,679.00	385,546.00	473,731.35	473,731.35	0.00	253,925.69	49,770.21
14	西区	斗门华发依山郡花园二期	住宅	竣工项目	81,200.36	138,113.56	190,860.57	0.00	190,860.57	132,349.25	19,378.17
15	西区	斗门华发依山郡花园三期	住宅	在建项目	76,860.79	123,723.50	181,984.13	181,984.13	0.00	121,150.73	31,118.76
16	西区	金湾华发国际商务中心商务区	商业	在建项目	22,664.56	128,136.51	173,702.81	173,702.81	0.00	235,271.10	28,836.70
17	西区	金湾华发商都中心	商业	在建项目	58,483.24	73,361.35	116,987.85	116,987.85	0.00	180,025.76	29,517.12
18	西区	金湾华发创业大厦	商住	在建项目	22,833.14	68,499.42	100,513.55	100,513.55	0.00	134,290.82	19,447.36
19	西区	斗门华发峰尚城市花园	商住	竣工项目	20,934.04	41,868.08	57,129.11	0.00	57,129.11	71,593.23	5,556.28
20	西区	富山工业园起步区珠峰大道北地块	住宅商业	新开工项目	73,622.00	184,055.00	247,284.00	247,284.00	0.00	247,372.95	35,281.09
21	华欣	华茂半岛花园	住宅	新开工项目	94,184.01	224,811.48	224,812.48	224,812.48	0.00	422,890.44	200,829.95
22	中山	中山华发生态	住宅	在建项目	42,297.26	193,982.43	265,558.83	265,558.83	0.00	114,415.48	37,269.74

		庄园六期									
23	中山	中山华发观山水花园西侧叠拼别墅(B2-4、5区)	别墅	竣工项目	61,247.22	46,019.86	86,354.57	0.00	86,354.57	70,056.24	9,140.83
24	中山	中山华发观山水花园西南侧高层(B4区)	住宅	在建项目	32,039.84	90,658.12	140,949.33	140,949.33	0.00	80,618.01	28,021.88
25	中山	中山华发观山水花园幼儿园(B5区)	幼儿园	在建项目	6,174.48	3,996.62	3,996.62	3,996.62	0.00	4,539.67	1,231.69
26	中山	中山华发广场	商住	在建项目	27,300.00	139,078.00	194,738.77	194,738.77	0.00	186,182.12	33,826.64
27	中山	中山华发首府(石岐079地块)	住宅	新开工项目	18,997.10	58,891.00	80,643.30	80,643.30	0.00	111,024.49	69,953.64
28	广州	广州华发·宝岗公馆	商住、市场	在建项目	12,282.00	24,326.00	34,381.00	34,381.00	0.00	87,403.14	8,274.40
29	广州	增城项目27#地块	商住	在建项目	31,028.00	83,774.20	124,583.00	124,583.00	0.00	210,999.10	17,895.82
30	广州	清远四季尚璟项目	商住、幼儿园	在建项目	36,275.89	90,728.08	118,456.75	118,456.75	0.00	111,872.51	14,466.00
31	广州	佛山亲仁路地块	商住	竣工项目	26,908.58	107,629.03	151,408.00	0.00	151,408.00	253,124.17	20,481.68
32	南宁	南宁华发新城四期	商住	在建项目	42,980.08	130,800.00	187,609.22	187,609.00	0.00	241,073.69	22,648.71
33	惠州	惠州市惠城区鹿江沥片区LJL-39-06地块	商住	新开工项目	119,176.00	369,445.00	369,445.00	369,445.00	0.00	481,832.00	242,028.74
34	江门	江门华发四季	商住	在建项目	61,704.00	148,704.00	193,603.10	193,603.10	0.00	158,195.30	118,947.37

		10#地块									
35	江门	江门华发四季11#地块	商住	新开工项目	60,206.00	169,481.00	217,731.00	217,731.00	0.00	204,645.67	107,969.98
36	江门	江门蓬江区项目13#地块	商住	新开工项目	27,848.00	76,890.00	107,667.00	107,667.00	0.00	114,437.78	73,042.19
37	汕尾	汕尾陆河项目地块一	住宅	新开工项目	11,219.00	2,644.06	2,644.06	2,644.06	0.00	91,459.49	26,879.43
38	汕尾	汕尾陆河项目地块二	商业	新开工项目	10,827.00	13,748.27	19,501.98	19,501.98	0.00		
39	湛江	湛江市海东新区交投项目18#地块	住宅	在建项目	71,934.17	179,835.00	283,397.00	283,397.00	0.00	217,877.48	45,778.00
40	成都	成都林家坡项目	住宅	新开工项目	21,004	52,510	77,954	77,954	0.00	221,016.67	124,426.41
41	重庆	重庆四季半岛	商住	新开工项目	60,122.90	96,844.71	140,272.71	140,272.71	0.00	220,000.00	126,681.04
42	武汉	武汉外滩首府S2地块	商住	在建项目	21,495.66	74,542.89	122,732.05	122,732.05	0.00	197,690.96	189,091.70
43	武汉	武汉外滩首府S3地块	商住	竣工项目	22,054.55	114,701.57	153,236.66	0.00	153,236.66	282,871.79	273,232.26
44	武汉	武汉133#地块(华发峰尚)	商住	竣工项目	55,005.20	121,011.44	163,668.44	0.00	163,668.44	115,374.85	3,548.88
45	武汉	武汉004地块(华发金茂逸墅)一期	商住	竣工项目	59,187.87	130,551.82	171,747.90	0.00	171,747.90	122,876.55	25,801.25
46	武汉	武汉004地块(华发金茂逸墅)二期	住宅	在建项目	54,527.98	94,442.23	137,043.60	137,043.60	0.00	106,038.25	
47	武汉	武汉004地块(华发金茂逸墅)三期	住宅	新开工项目	45,589.15	141,407.95	172,977.50	172,977.50	0.00	128,918.57	
48	武汉	武汉162#地块	商住	在建项目	53,037.00	185,630.00	258,828.50	258,828.50	0.00	276,705.25	33,808.63

		(华发四季)									
49	武汉	武汉 161 地块 (武地华发时光)	商住	在建项目	40,366.00	196,247.42	198,613.00	198,613.00	0.00	188,323.49	30,980.66
50	武汉	武汉 104#地块 (华发中央公园)未来城	商住	在建项目	126,416.35	265,474.43	339,769.87	339,769.87	0.00	174,768.59	17,243.30
51	武汉	武汉 157#地块 (华发中城中央公园(南区))一期	住宅	在建项目	55,837.76	111,675.52	154,288.65	154,288.65	0.00	111,763.08	14,020.84
52	武汉	武汉 157#地块 (华发中城中央公园(南区))二期	住宅、 商业	新开工项目	58,042.79	139,250.47	191,019.47	191,019.47	0.00	126,402.55	3,591.37
53	武汉	武汉 CBD 水利 项目(住宅)	住宅	在建项目	59,720.77	214,098.86	274,318.59	274,318.59	0.00	577,563.10	48,583.89
54	武汉	武汉 CBD 水利 项目(商业)	商业	新开工项目	33,064.23	114,501.14	151,782.41	151,782.41	0.00	352,919.56	24,985.83
55	武汉	武汉 007#地块 (华发沁园)	住宅	在建项目	8,677.50	34,999.46	47,311.97	47,311.97	0.00	42,426.64	6,299.64
56	武汉	武汉外滩荟 D 地块	住宅	在建项目	20,815.91	34,465.90	48,002.39	48,002.39	0.00	124,560.46	24,394.63
57	武汉	武汉外滩荟 B 地块	住宅	新开工项目	11,378.02	14,295.00	20,535.00	20,535.00	0.00	60,720.43	1,114.30
58	武汉	武汉黄家湖项 目	住宅、 商业	新开工项目	148,482.43	266,181.38	372,558.74	372,558.74	0.00	409,618.53	38,116.28
59	武汉	武汉华发中城 荟 4#地块	商业 综合 体	竣工项目	44,506.22	141,947.87	200,436.37	0.00	200,436.37	270,000.00	31,090.80
60	武汉	武汉 134#地块	住宅	在建项目	78,477.38	156,954.76	220,214.04	220,214.04	0.00	177,326.71	24,662.32



		(华发中城中央公园(北区))									
61	武汉	武汉153#地块(华发中城峰景湾)	商住	在建项目	65,028.36	182,054.25	262,759.89	262,759.89	0.00	166,651.00	21,620.67
62	武汉	鄂州梧桐湖地块7#地北区	住宅	新开工项目	125,505.70	212,103.42	291,399.86	291,399.86	0.00	130,269.75	19,485.06
63	武汉	鄂州梧桐湖地块8#地	住宅	新开工项目	138,141.00	207,211.50	258,890.48	258,890.48	0.00	117,403.63	15,829.75
64	郑州	郑州峰景湾	住宅	新开工项目	77,168.00	192,919.00	248,141.53	248,141.53	0.00	303,263.09	175,332.68
65	上海	上海松江中山街道	住宅	新开工项目	30,282.80	48,452.48	75,203.56	75,203.56	0.00	160,494.23	14,281.64
66	上海	上海松江泗泾17-01	住宅	新开工项目	85,714.50	128,571.75	193,202.00	193,202.00	0.00	421,727.99	47,676.36
67	上海	上海静安府	住宅、办公	在建项目	87,197.20	231,072.58	357,103.00	31,632.84	164,125.16	1,300,736.25	49,772.40
68	上海	上海闵行七宝	商办	竣工项目	22,234.00	86,712.60	142,166.00	0.00	142,166.00	330,712.48	25,525.57
69	上海	上海金山项目	住宅、别墅	在建项目	104,634.60	146,488.44	230,712.00	230,712.00	0.00	126,156.10	32,380.13
70	杭州	温州鹿城万象府	住宅	在建项目	39,027.00	106,544.00	136,821.00	136,821.00	0.00	313,603.00	37,743.00
71	杭州	杭州庆隆地块	商住	在建项目	56,316.00	123,895.00	187,923.73	187,923.73	0.00	496,645.76	23,873.39
72	杭州	杭州萧山项目	住宅、商业	新开工项目	51,822.00	129,555.00	199,928.95	199,928.95	0.00	369,419.58	307,067.06
73	杭州	杭州临安项目	住宅	新开工项目	50,853.00	142,388.00	201,188.40	201,188.40	0.00	269,669.00	168,487.30
74	杭州	绍兴镜湖新区项目1-2地块	住宅	新开工项目	28,194.10	93,040.53	138,040.53	138,040.53	0.00	124,102.24	44,049.97
75	杭州	绍兴镜湖新区项目1-3地块	住宅	新开工项目	38,484.50	173,180.25	263,180.25	263,180.25	0.00	233,188.35	60,393.52
76	杭州	绍兴镜湖新区	住宅、	新开工项目	50,840.00	111,848.00	197,848.00	197,848.00	0.00	163,563.20	90,075.08

		项目 1-4 地块	商业								
77	杭州	绍兴镜湖新区项目 2-3 地块	住宅、商业	新开工项目	35,092.00	94,748.40	154,797.00	154,797.00	0.00	149,850.89	72,891.03
78	杭州	绍兴镜湖新区项目 2-6 地块	住宅	新开工项目	74,262.00	217,587.66	357,589.00	306,049.12	0.00	381,879.46	186,003.12
79	无锡	无锡华发首府 A 地块	商住、办公	竣工项目	37,994.00	126,136.00	162,000.00	0.00	162,000.00	245,334.85	33,545.08
80	无锡	无锡华发首府 B 地块	商住、办公	在建项目	83,029.00	176,391.00	224,600.00	224,600.00	0.00	386,622.41	40,494.08
81	南京	南京麒麟 G35 地块	商住	在建项目	36,553.67	94,713.30	132,577.20	132,577.20	0.00	254,492.22	14,448.50
82	南京	南京燕子矶 G29 地块	商住、办公、酒店	在建项目	129,503.00	552,236.00	557,395.00	557,395.00	0.00	1,346,026.06	81,618.68
83	南京	南京秦淮 G05	住宅	新开工项目	92,688.00	231,719.00	317,422.10	317,422.10	0.00	1,041,276.83	734,864.40
84	苏州	常熟人工智能产业园项目 1 号地	住宅	新开工项目	46,724.00	93,448.00	140,542.49	140,542.49	0.00	176,456.00	104,941.00
85	苏州	常熟人工智能产业园项目 8 号地	住宅	新开工项目	28,632.00	46,080.09	67,413.60	67,413.60	0.00	51,871.00	7,442.00
86	苏州	苏州科技城天佑路项目 A 地块	住宅	新开工项目	62,078.40	124,156.80	172,497.61	172,497.61	0.00	302,786.21	170,949.13
87	苏州	苏州科技城天佑路项目 B 地块	住宅	新开工项目	47,422.60	94,845.20	131,991.34	131,991.34	0.00	228,114.81	127,586.62
88	苏州	苏州科技城天佑路项目 C 地块	商业	新开工项目	41,569.30	70,667.81	99,425.09	99,425.09	0.00	168,599.03	94,298.92
89	苏州	苏州华发公园	住宅	竣工项目	36,767.30	66,178.50	107,077.14	0.00	45,006.46	285,780.00	16,508.00

		首府									
90	苏州	太仓泰禾·华发广场	商住、酒店	在建项目	42,177.50	67,849.20	128,514.80	111,596.00	16,919.00	148,267.00	23,843.00
91	苏州	华发·泰禾太仓院子	商住、酒店	竣工项目	99,992.73	124,862.25	245,626.97	0.00	245,626.97	300,780.00	35,329.00
92	苏州	苏州酒厂路45#地块	住宅	竣工项目	5,156.70	5,660.12	10,041.66	0.00	10,041.66	21,000.00	2,137.00
93	天津	天津艺英里	住宅	在建项目	41,798.20	82,203.00	102,514.76	102,514.76	0.00	147,806.38	725.40
94	青岛	青岛华发四季A地块	住宅、商业	在建项目	63,725.00	127,450.00	167,333.13	167,333.13	0.00	168,483.05	34,578.84
95	青岛	青岛华发四季B地块	住宅	在建项目	10,296.00	51,480.00	76,589.02	76,589.02	0.00	71,672.51	7,233.06
96	威海	威海九龙湾住宅四期	住宅	在建项目	88,831.01	181,928.07	240,748.24	240,748.24	0.00	167,922.00	38,523.00
97	威海	威海九龙湾CBD	商业	新开工项目	84,080.85	200,930.90	306,302.21	306,302.21	0.00	423,978.00	8,111.00
98	威海	威海九龙湾商业街二期	商业	在建项目	75,491.00	121,181.00	162,944.97	162,944.97	0.00	161,203.00	40,279.00
99	威海	荣成樱花湖一期	商住	在建项目	110,964.00	145,606.58	193,256.91	193,256.91	0.00	171,567.00	20,747.00
100	威海	荣成樱花湖二期	住宅	在建项目	54,684.50	78,393.44	121,371.99	121,371.99	0.00	100,188.00	11,649.00
101	烟台	烟台观山水	住宅、商业	新开工项目	46,801.00	102,962.00	138,369.00	138,369.00	0.00	79,536.54	25,383.93
102	沈阳	沈阳全运首府3#地块(固伦府)	商住	竣工项目	51,703.07	129,257.67	175,898.56	0.00	175,898.56	103,226.59	16,354.94
103	沈阳	沈阳全运首府6#地块(和硕园)	商住	竣工项目	83,482.03	208,705.07	288,802.71	0.00	288,802.71	145,085.90	23,312.40
104	沈阳	沈阳全运首府	商住	在建项目	73,174.04	182,892.37	248,963.86	248,963.86	0.00	143,988.43	38,343.41

		8#地块（德仁里）									
105	沈阳	沈阳全运首府9#地块（行知坊）	商住	在建项目	86,691.09	216,727.70	294,242.70	294,242.70	0.00	182,125.39	37,068.08
106	沈阳	沈阳全运首府10#地块（厚和轩）	商住	在建项目	75,562.69	188,906.70	263,304.70	263,304.70	0.00	150,651.48	38,236.80
107	沈阳	沈阳全运首府1#地块（华发四季）	住宅	新开工项目	43,369.86	108,424.00	148,844.00	148,844.00	0.00	96,318.11	12,647.48
108	沈阳	长白岛经济区中东港项目和平首府	住宅、商业	新开工项目	188,074.00	451,377.00	622,671.46	401,559.96	0.00	810,686.90	46,753.90
109	大连	大连观贤别墅	商住	在建项目	126,000.00	189,000.00	189,000.00	189,000.00	0.00	495,246.00	31,520.00
110	大连	大连绿洋湾	住宅	新开工项目	200,000.00	240,000.00	316,877.00	316,877.00	0.00	292,911.14	9,157.00
111	大连	大连华发山庄（湾山项目）	住宅、商业	新开工项目	100,511.70	100,582.90	142,015.18	142,015.18	0.00	133,759.92	16,240.00
112	大连	大连华发花间月	商住	在建项目	75,777.78	121,244.45	146,314.55	146,314.55	0.00	96,542.83	21,259.00
113	包头	包头华发新城三期	商住	在建项目	12,053.00	100,355.50	122,782.06	122,782.06	0.00	90,653.94	66,058.37
114	北京	北京华发中央公园	商住	在建项目	60,622.00	157,573.00	248,514.00	248,514.00	0.00	480,056.49	42,631.22
115	天津	天津华发未来荟（2018-5号地块）	住宅	在建项目	38,395.50	57,593.25	79,250.31	79,250.31	0.00	89,984.78	14,765.55
116	天津	天津景泰华府（2019-2号地块）	住宅	在建项目	45,462.90	68,194.35	94,171.08	94,171.08	0.00	98,656.15	5,150.96

## 3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	股份	绿洋湾	住宅、商业	100,118	56,235	41,968	14.3	39,518
2	华欣	华发悦府	住宅	12,695	12,011	31,229	12.2	12,836
3	华欣	华发首府	住宅	1,129	1,129	1,888	0.7	4,874
4	华欣	华发悦天地	商业	15,021	-	-	-	5,778
5	华欣	琴澳新城(国际海岸)	住宅、商业	76,304	60,154	28,852	9.4	47,452
6	华欣	琴澳新城(四季半岛)	住宅、商业	111,908	104,149	172,726	52.9	74,810
7	华景	华发山庄	住宅、商业	62,959	24,259	20,922	6.7	30,053
8	华景	峰景湾	住宅、商业	6,045	5,659	11,828	2.5	11,989
9	华景	峰景名苑	住宅	5,240	5,240	1,131	0.7	4,109
10	西区	华发又一城	住宅、商业	271,371	164,899	104,531	13.5	188,645
11	西区	峰尚	住宅、商业	58,608	54,012	164,561	20.4	15,440
12	西区	依山郡	住宅、商业	157,639	98,474	122,022	11.9	58,951
13	西区	国际商务中心	住宅、商业	31,900	29,160	1,552	0.5	27,607
14	中山	生态庄园	住宅	543	543	15,286	1.0	-
15	中山	华发四季	住宅	214,748	158,545	26,690	2.4	193,402
16	中山	观山水	住宅、商业	70,195	66,068	80,606	8.3	96,382
17	中山	华发广场	住宅、商业	56,488	26,961	-	-	31,170
18	中山	华发首府	住宅	19,108	19,108	-	-	19,108
19	广州	中央公园	住宅	19,059	19,059	64,746	31.2	11,216
20	广州	华发四季	住宅、商业	2,086	2,086	3,347	0.7	3,934

21	广州	荔湾荟	住宅、商业	9,287	1,887	13,875	4.4	4,579
22	广州	江南府	住宅、商业	7,102	7,102	-	-	9,215
23	广州	清远四季尚璟	住宅、商业	75,225	56,725	-	-	61,084
24	南宁	国宾壹号	住宅、商业	52,754	49,454	79,918	12.9	58,551
25	江门	华发四季	住宅、商业	124,199	71,499	-	-	93,806
26	江门	峰景湾	住宅、商业	8,671	7,171	-	-	7,171
27	重庆	四季半岛	住宅、商业	37,977	25,333	-	-	25,333
28	湛江	华发新城	住宅、商业	188,388	122,886	-	-	122,886
29	惠州	铂钻四季	住宅、商业	125,928	117,099	-	-	117,099
30	深圳	坪山润樾山花园	住宅、商业	66,035	31,635	-	-	31,635
31	汕尾	华发清泉谷	住宅、商业	9,173	2,477	-	-	2,477
32	上海	华发四季	住宅、商业	5,687	5,687	1,705	1.1	3,982
33	上海	静安府华府	住宅、商业	100,153	99,423	132,405	75.6	10,715
34	上海	枫泾依云四季	住宅	47,822	40,121	-	-	40,121
35	上海	泗水和鸣	住宅	90,698	90,512	-	-	90,512
36	上海	光星华府	住宅	16,816	16,319	-	-	16,319
37	上海	七宝万象企业中心	商业	12,091	12,091	-	-	12,091
38	上海	华发公馆	住宅	2,335	2,335	2,988	1.1	364
39	上海	嘉兴鹭栖湖	住宅	2,462	2,326	141,270	19.9	-
40	无锡	华发首府	住宅、商业	125,408	121,712	52,530	9.6	69,182
41	苏州	公园首府	住宅	39,695	35,734	53,226	18.6	9,398
42	苏州	常熟未来城	住宅、商业	91,311	19,311	-	-	19,311
43	苏州	华发公馆	住宅	6,525	4,425	-	-	4,425
44	苏州	浅悦静庭	住宅	55,668	34,781	-	-	34,781
45	苏州	苏州姑苏院子	住宅	-	-	30,680	5.0	-
46	苏州	苏州太仓院子	住宅	-	-	10,239	2.1	126,414
47	南京	万象天地 G29	住宅、商业	129,442	82,942	39,393	13.0	65,084

48	南京	紫麒府	住宅、商业	15,822	5,870	-	-	5,870
49	南京	印悦府	住宅、商业	109,938	103,050	-	-	103,050
50	杭州	天荟	住宅、商业	57,648	56,675	-	-	70,947
51	杭州	杭州锦粼云荟院	住宅、商业	79,745	43,845	-	-	43,845
52	杭州	绍兴金融活力城	住宅、商业	385,103	359,403	-	-	359,403
53	温州	万象府	住宅	35,327	18,864	-	-	85,064
54	武汉	中央首府	住宅、商业	147,281	114,489	-	-	114,489
55	武汉	武汉华发中城华府	住宅	-	-	-	-	33,863
56	武汉	外滩首府	住宅、商业	6,547	5,629	108,284	37.1	8,023
57	武汉	外滩荟	住宅、商业	19,401	16,855	-	-	16,855
58	武汉	华发四季	住宅、商业	48,514	17,987	-	-	47,307
59	武汉	武地华发时光	住宅、商业	68,905	4,759	-	-	17,370
60	武汉	华发金茂逸墅	住宅、商业	39,286	10,986	112,167	9.5	35,562
61	武汉	金茂华发武汉国际社区	住宅、商业	102,374	69,147	-	-	69,276
62	武汉	华发峰尚	住宅、商业	27,242	19,409	77,768	5.3	4,953
63	武汉	未来城	住宅、商业	31,347	15,666	-	-	18,706
64	武汉	沁园	住宅	4,001	4,001	-	-	34,739
65	武汉	中城荟	住宅、商业	52,315	8,515	48,884	16.4	175,856
66	武汉	峰景湾	住宅、商业	35,203	20,816	-	-	142,091
67	武汉	中央公园	住宅、商业	51,604	7,204	-	-	75,207
68	武汉	中央荟	住宅、商业	71,464	34,044	-	-	34,044
69	武汉	梧桐湖国际社区	住宅、商业	72,558	28,619	-	-	31,517
70	郑州	峰景湾	住宅、商业	34,180	19,793	-	-	19,793
71	威海	九龙湾	住宅、商业	101,368	93,450	74,062	7.7	170,856
72	威海	樱花湖	住宅、商业	74,029	34,446	81,949	7.8	58,695
73	青岛	华发四季	住宅、商业	65,756	14,250	-	-	47,743
74	烟台	观山水	住宅、商业	69,442	22,858	-	-	22,858

75	沈阳	全运首府	住宅、商业	341,922	246,916	311,759	24.5	499,400
76	沈阳	和平首府	住宅、商业	293,199	148,637	-	-	148,637
77	沈阳	沈阳华发四季(1#地)	住宅	-	-	-	-	24,728
78	沈阳	沈阳华发首府	住宅	-	-	-	-	17,690
79	沈阳	沈阳华发岭南荟	住宅	-	-	-	-	8,236
80	大连	华发山庄	住宅、商业	60,686	20,086	-	-	20,086
81	大连	华发新城	住宅、商业	42,089	22,689	70,100	4.4	14,464
82	大连	花间月	住宅、商业	36,549	9,097	-	-	33,947
83	大连	观贤别墅	住宅、商业	68,800	13,800	39,739	14.7	10,584
84	包头	华发新城	住宅、商业	20,675	7,432	2,539	0.2	23,495
85	北京	中央公园	住宅、商业	87,124	54,535	-	-	66,212
86	天津	未来荟	住宅、商业	46,277	3,780	-	-	3,780
87	天津	悦天地	住宅、商业	30,368	10,826	-	-	10,826
88	天津	天津艺英里	住宅	-	-	-	-	75,864
89		尾盘销售	商业、车位等	5,700	5,700	15,739	1.0	6,700



## 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	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式
1	珠海	华发商都	购物中心	104,210.46	191,525,597.17	100	是
2	上海	普陀区办公楼	办公楼	8,068.62	6,172,055.67	100	是
3	珠海/南宁	长租公寓	公寓	87,518.84	14,964,588.54	100	是

## 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
15,864,919.30	6.17	770,453.72

截止 2020 年 12 月末，公司有息负债合计人民币 1,586.49 亿元，其中公司长期负债占全部有息负债的比重为 71.22%，债务期限结构合理。

## 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 142.99 亿。具体内容请详见合并财务报表项目附注：“七、11 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	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润影响的金额
持有其他上市公司股权-交通银行	6,458,043.51	5,138,904.96	-1,319,138.55	-1,319,138.55
和谐并购安华私募投资基金	204,506,333.70	204,506,333.70	-	-
珠海华金文化传媒专项股权投资基金	17,450,000.00	17,450,000.00	-	-
珠海知行并进文化产业投资基金	480,000,000.00	480,000,000.00	-	-
珠海金镒铭股权投资基金合伙企业（有限合伙）	20,793,424.66	30,793,424.66	10,000,000.00	-
衍生工具净额	51,912,116.65	-162,501,432.77	-214,413,549.42	-76,227,340.82
其他股权投资	100,000.00	100,000.00	-	-
合计	781,219,918.52	575,487,230.55	-205,732,687.97	-77,546,479.37

**(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
珠海十字门城建有限公司	房地产	15,098,878,914.54	19,262,711,094.28	1,750,635,163.42
上海华泓尚隆房地产开发有限公司	房地产	6,835,594,626.67	9,033,248,343.31	1,203,339,162.74

**(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

2020 年底，住建部座谈会、中央政治局会议、中央经济工作会议均明确提出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位”、“促进房地产市场平稳健康发展”。2021 年，房地产调控仍将坚

持在“房住不炒、因城施策”的政策主基调，强化并落实稳地价、稳房价、稳预期的调控目标，货币政策将会回归稳健中性，房地产行业发展仍将以“稳”为主。

2021年，房企融资层面，监管部门将进一步加强房地产融资监管，房企整体融资环境依旧偏紧，房企去杠杆、降负债已是大势所趋。一方面，“三道红线”将成为房企融资重要的参考标准；另一方面，房企境内融资或将收紧，政府严控发债规模增长上限，房企将面临降负债、保增长双重挑战，“促销售、抓回款、稳现金流”成为企业共识。

此外，22个重点城市施行两集中供地新政，将对房地产企业现金流管控能力提出挑战。在投资偏好上，房企将更侧重于高成长性、高投资预期以及确定性强的投资标的，以控制投资风险；在布局上，房企将强化“择优而投”、选对城市，对于核心城市强化深耕，对于次级城市加强合作；在战略上，房企将抢抓机遇，积极寻求多元化发展；拿地方式上，房企将更专注开拓和强化多元化的土地资源获取能力。

随着房地产销售额总体趋稳趋平和利润空间下降，行业集中度将持续提升，强者恒强态势有望延续，部分兼具规模、资金和运营优势的企业竞争优势将可能持续增强，进一步挤压中小房企生存空间；市场竞争更加注重在资源获取、成本管控、产品品质和服务以及项目周转能力等管理实力。

## （二） 公司发展战略

适用 不适用

1、积极实施精品战略升级，以“关注每一位居者健康生活诉求”为设计理念，围绕“做优城市产业集群”，践行“科技+”战略，全力推进“优+”生活体系建设。公司持续增强研发能力和创新水平，在助力住宅及创新人居建设的同时，积极探索具有前瞻性的创新业态，推动产品品质及竞争力不断提升。公司全新发布“品质中国 匠心筑家”的品牌战略，为公司品牌赋予新的内涵，以线上售楼部、直播带货、入驻电商平台等创新模式，有力助推经营工作，推出优+产品体系4.0，涵盖了规划、建筑、户型、景观、装修、配套和服务的全套产品流程标准，并在绿色健康、智能科技、人文情怀、匠心精工四大维度上对产品进行增值赋能。

2、区域拓展上，扎根珠海，确保珠海的龙头地位；加大对北京、上海、广州、深圳、武汉、南京、杭州、成都、苏州、郑州、大连等地的投资布局，努力开拓其他一线及二线重点城市的市场；采取聚焦战略，持续深耕粤港澳大湾区、长三角区域、京津冀协同发展区域以及长江经济带等核心城市群；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，除公开市场竞争外，强化合作开发、项目并购、城市更新等多种方式。

3、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、稳步推进以住宅开发为主业，商业地产、上下游产业链同步前行的“一核两翼”业务发展格局。

### (三) 经营计划

√适用 □不适用

2021 年，公司将牢牢把握“以精细化管理提升推动高质量发展”的工作总要求，扎实推进各项工作，推动公司迈向新高度。

#### 1、紧扣核心，分类施策，促进销售快速回款

充分挖掘和整合各方资源，因地制宜做好多元营销，加快推进数字化营销形成上下联动、各司其职的营销工作体系。抢抓大湾区特别是珠澳合作、横琴开发等重要机遇，积极把握大湾区发展趋势，依托多元项目业态和创新开发模式，持续深化区域布局，充分挖掘区域潜能，多措并举做好重点项目营销。

#### 2、提速转化，品牌升级，夯实产品核心竞争力

持续强化项目周转效率，进一步优化项目开发全流程标准化管控，强化工艺和技术创新，推进“优+5G”高质量建造体系落地应用，提高资源转化效率。以市场需求为导向，持续推动“优+”五大产品体系迭代升级，力争打造更多标杆人居项目。以客户为中心，强化客服和物业协同联动，加强项目全周期风险管控，全面提升服务质量和客户满意度。大力推动品牌升级落地，深入挖掘华发产品核心优势，推出更多富有成效的品牌活动，提升华发股份品牌知名度、美誉度，助力销售打开新局面。

#### 3、精准布局，多元发力，战略聚焦优质项目

持续做好战略城市深耕，聚焦全国重点都市圈及周边优质城市，不断优化全国战略布局。推动多元化项目获取方式，进一步加强整合资源，继续通过合作开发、产城建设、城市更新、项目收并购等多元方式，力争以低溢价获取更多优质土储。全面发力“旧改”工作，加速“旧改”布局，组建专门“旧改”项目拓展团队，力争在重点区域和城市实现突破。

#### 4、创新举措，严控风险，融资结构持续优化

积极探索创新融资方式，拓宽融资渠道，进一步优化融资结构，降低融资成本；提高资金计划准确率和使用效率，严防现金流动性风险。持续推进资金精细化管理，加强资金管理工作的过程监督和管控，提高整体资金运营效率。加大非住宅类资产盘活和去化力度，避免资金大规模沉淀，提高资金周转效率。

#### 5、精细管理，综合施策，管控水平全面提升

持续深化精细化管理工作，在实现公司规模提升的同时，不断提高利润水平和经营质量，确保在行业竞争中占据主动地位。完善公司管控体系，深入推动区域布局优化重整研究，充分发挥总部督导职能，推动各项经营计划顺利完成。

加快推进数字化转型。继续完善互联网营销体系建设。以 ERP 系统迭代更新为核心，同步推进内部信息化管理平台优化升级，加快实现全链条、全项目线上线下数据闭合，不断提高公司信息化建设水平。进一步落实科技赋能，做强做实人居生活研究院，不断加强与港澳高校等机构的合作对接，加快推进科研项目落地及专利申请等工作。

聚焦人均效能提升，加速人才资源盘活，在各区域内做好人力资源的集中统一调配和使用，多措并举确保人才高效供应。强化以利润为导向的考核体系，不断优化考核标准，进一步增强公司盈利能力。

#### 6、多元协同，巩固“一核两翼”发展格局

商业地产全力推动战略转型，积极完成全年招商目标，确保金湾商都、中山商都等商业地产项目顺利开业。上下游产业链要提质增效，不断强化管理能力和水平。市场化发展类业务继续提升经营能力，持续增收创利。产业链配套类公司夯实专业能力，保持良好发展态势。

#### 7、恪守初心，牢记使命，诠释国企担当

一是坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为统领，全面夯实基层党建，进一步加强党风廉政建设，积极开展纪念建党 100 周年系列活动，为引领企业发展筑牢坚实保障。

二是持续巩固脱贫攻坚成果，切实做好云南怒江、广东阳江、茂名以及珠海斗门等地对口帮扶、乡村振兴工作，确保脱贫攻坚和乡村振兴工作实现有机衔接。

三是坚决落实国家、省、市和集团关于疫情防控的工作部署，毫不放松地抓好疫情防控工作。

四是不遗余力打造“幸福华发”，大力推进公益慈善活动，致力与员工、与社会共享企业发展成果。

### (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，在“房住不炒、因城施策”的政策主基调下，政府持续强化并落实稳地价、稳房价、稳预期的调控目标，货币政策将会回归稳健中性，房地产行业发展仍将以“稳”为主。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

随着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，一线城市和核心城市的市场竞争激烈，部分弱三四线回调压力加大，核心城市的土地市场争夺将是房企关注重点。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，继续拓展北京、南京、杭州、郑州、苏州、沈阳、大连等市场。此外，自新冠肺炎疫情爆发以来，各行各业均受到冲击，疫情对房地产行业的生产经营造成的暂时性影响尤为明显，叠加政策调控等影响，行业发展存在不确定性。为此公司未来将促进各个城市的销售增长，加强回款工作以进一步规避市场风险，继续推进全国优化布局平衡，提高公司面对市场风险的应变能力。

#### 3、行业风险

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、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。受房地产融资监管加强，房企整体融资环境将持续偏紧，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

2020年5月11日，本公司2019年年度股东大会审议通过了《关于2019年度利润分配方案的议案》：以公司2019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4元（含税）。上述利润分配方案于2020年7月实施完毕。

##### 2、2020年度利润分配预案

2021年4月23日，本公司第九届董事局第八十九次会议审议通过了2020年度利润分配预案：拟以公司2020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4.5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（%）
2020年	0	4.5	0	952,734,652.20	2,902,018,508.62	32.83
2019年	0	4	0	846,887,846.40	2,784,688,908.45	30.41
2019年半年度	0	2	0	423,529,423.20	1,383,431,936.78	30.61
2018年	0	1.5	0	317,647,067.40	2,284,363,766.68	13.91

**(三) 以现金方式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、珠海华发综合发展有限公司，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	长期有效	否	是

			确表示将在广东省区域内进行土地一级开发业务，则华发集团将停止或对外转让土地一级开发业务，或者按照法律、法规或国有资产的相关规定将土地一级开发业务转让给华发股份或以合作方式由华发股份为主进行开发经营。			
与再融资相关的承诺	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
与再融资相关的承诺	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
与再融资相关的承诺	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
与再融资相关的承诺	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》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。	长期有效	否	是



与再融资相关的承诺	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
与再融资相关的承诺	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
与再融资相关的承诺	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、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
与再融资相关的承诺	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
与再融资相关的承诺	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	长期有效	否	是

			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。			
与再融资相关的承诺	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
与再融资相关的承诺	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。	长期有效	否	是
与再融资相关的承诺	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
与再融资相关的承诺	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 11 月就公司 2019 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

与再融资相关的承诺	其他	珠海市国资委	珠海市国资委于 2019 年 1 月就公司公开发行 2019 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。	长期有效	否	是
与再融资相关的承诺	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2020 年 3 月就公司非公开发行 2020 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	否
与再融资相关的承诺	其他	珠海市国资委	珠海市国资委于 2020 年 3 月就公司非公开发行 2020 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。	长期有效	否	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
其他承诺	解决关联交易	珠海华发实业股份有限公司	珠海华发实业股份有限公司于 2021 年 1 月 4 日出具以下承诺：鉴于深圳市维业装饰集团股份有限公司（以下简称“上市公司”或“维业股份”）拟支付现金购买珠	承诺函在公司作为维业股份	否	是

			海华发实业股份有限公司持有的珠海华发景龙建设有限公司 50% 股权（以下简称“本次交易”）。本公司作为本次交易的交易对方，郑重声明如下：1、本次交易完成后，本公司及下属企业在与维业股份进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行，并将严格按照有关法律、法规、规范性文件以及上市公司章程的相关规定，履行关联交易决策程序及信息披露义务，保证不通过关联交易损害上市公司或其他股东的合法利益。2、本公司及下属企业和维业股份就相互间关联事务及交易所作出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益，在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。	关联方期间内持续有效且不可变更或撤销。		
其他承诺	其他	珠海华发实业股份有限公司	珠海华发实业股份有限公司于 2021 年 1 月 4 日出具以下承诺：1、截至 2020 年 9 月 30 日，华发景龙应收本公司体系内公司的合同款项账龄在 1 年以上的金额为 831.18 万元。针对华发景龙前述账龄 1 年以上应收账款的支付事宜，本公司保证在本次重大资产重组完成后三个月内促使本公司及本公司下属子公司支付完毕。2、截至 2020 年 9 月 30 日，华发景龙合同资产中账龄超过 1 年以上与本公司体系内公司发生的已完工尚未办理结算的工程款 7,232.51 万元。针对华发景龙前述体系内账龄 1 年以上合同资产结算及支付事宜，本公司保证在本次重大资产重组完成后，华发景龙提交完整项目结算资料之日起三个月内促使本公司及本公司下属子公司办理完毕上述合同资产对应项目的结算手续，并在完成结算后三个月内支付完毕相应的工程款。	本承诺函自维业股份取得华发景龙股东资格之日起生效。	否	是
其他承诺	解决同业竞争	珠海华发实业股份有限公司	珠海华发实业股份有限公司于 2021 年 1 月 4 日出具以下承诺：1、华发装饰目前所从事的装饰业务仅限于完成已经签订合同但尚未完成的原有项目（即“存量业务”），并不会新增其他的装饰业务，在做完存量业务后将不再从事装饰业务，并采取关停、注销、转让或修改经营范围等方式进行处置，以确保华发装饰与维业股份不存在实质性的同业竞争情形。2、景	本承诺函在维业股份取得华发景龙、建泰建设股东资格之日	否	是

		<p>晟装饰所从事的装饰业务仅限于承接本公司下属企业珠海市海润房地产开发有限公司（以下简称“海润房产”）所开发的房地产项目的装饰业务，其除承接海润房产的业务外，不会新增其他的装饰业务，在做完上述业务后将不再从事装饰业务，并采取关停、注销、转让或修改经营范围等方式进行处置，以保证景晟装饰与维业股份不存在实质性的同业竞争情形。</p> <p>3、除本次重大资产重组涉及的标的公司及上述二家企业外，为避免本公司及下属控制的企业与维业股份及其下属企业构成实质性同业竞争，本公司确保本公司及下属控制的企业不从事与维业股份及其下属公司目前正在从事的主营业务构成实质性竞争的业务或经营活动。</p>	<p>起生效，并在本公司与维业股份构成受同一实际控制人所控制的关联方期间持续有效。</p>		
--	--	---	---	--	--

**(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

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 14 号-收入》，变更后的会计政策详见本附注五、25。于 2020 年 1 月 1 日之前的原收入准则与新收入准则要求不一致的，本公司按照新收入准则的要求进行衔接调整。涉及前期比较财务报表数据与新收入准则要求不一致的，本公司未调整可比期间信息。本公司仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数调整 2020 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

根据公司现行资产业务的实际情况，为更加公允、真实地反映公司的资产状况和经营成果，使固定资产折旧年限更合理地反映资产的使用期间，残值率估计更符合业务实质，本公司拟对固定资产折旧年限和残值率进行变更。经公司第九届董事局第七十次会议及第九届监事会第三十次会议审议通过了《关于公司会计政策和会计估计变更的议案》，同意本次会计估计变更。本次会计估计变更采用未来适用法，自2020年1月1日起执行，无需对已披露的财务报告进行追溯调整，因此本次会计估计变更对公司以前年度的财务状况、经营成果和现金流量不会产生影响，对2020年度的经营成果无重大影响。

## （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	385
境内会计师事务所审计年限	10

	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）	90

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2020年4月29日召开第九届董事局第七十次会议，会议审议通过了《关于公司限制性股票激励计划授予的限制性股票第二个解锁期解锁的议案》，限制性股票激励计划授予的限制性股票第二个解锁期解锁条件已经满足，公司137名激励对象在第二个解锁期实际可解锁共计3,197,250股限制性股票。	具体详见公司于2020年4月30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(公告编号:2020-030)。
公司于2020年9月4日召开第九届董事局第七十六次会议，会议审议通过了《关于调整公司限制性股票激励计划回购价格的议案》《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》，决定将本次限制性股票的回购价格调整为3.47元/股，并将已不符合激励条件的2名激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票合计31,500股进行回购注销。	具体详见公司于2020年9月5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(公告编号:2020-063、2020-064)。
上述尚未解锁的31,500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2021年2月9日予以注销。	具体详见公司于2021年2月5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(公告编号:2021-004)。

**(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

其他说明

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
与珠海华发集团财务有限公司续签《金融服务协议》。	详见公司于2020年6月13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（公告编号：2020-040）。

**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

1、公司于2020年4月16日召开的第九届董事局第六十九次会议审议通过了《关于预计2020年度日常关联交易的议案》，公司对2020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。具体内容详见公司于2020年4月17日在上海证券交易所网站及《中国证券报》《证券时报》《证券日报》《上海证券报》披露的公告（公告编号：2020-022）。

2、公司于2020年9月29日召开的第九届董事局第七十七次会议审议通过了《关于调整2020年度日常关联交易额度的议案》，鉴于公司通过参与公开招投标的形式向华发集团提供相关劳务、服务的规模将随着公司建筑施工、装修装饰等业务的发展逐步增加，公司采购所需产品的规模亦随之增加，公司对2020年度与华发集团发生的日常关联交易预计情况进行了相应调整，详见公司于2020年9月30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：2020-073）。

**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
子公司向关联方出售将位于上海市静安区汶水路 265 号、263 号、261 号、万荣路 1099 号的上海静安华邸项目项下 38#、39#、40#、41#办公楼及配套的地下停车位的资产。	详见公司于 2020 年 6 月 13 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 (公告编号: 2020-042)。
子公司通过广东联合产权交易中心以人民币 15,647.80 万元成功竞得关联方持有的珠海华熠开发建设有限公司 100% 股权。	详见公司于 2020 年 11 月 28 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 (公告编号: 2020-090)。

**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

公司第九届董事局第八十二次会议审议通过了《关于出售子公司股权暨关联交易的议案》，拟将持有的珠海华发景龙建设有限公司（以下简称“华发景龙”）50% 股权及公司全资子公司珠海商管投资有限公司（以下简称“华薇投资”）持有的建泰建设有限公司（以下简称“建泰建设”）40% 股权出售给深圳市维业装饰集团股份有限公司（以下简称“维业股份”），维业股份拟支付现金 30,850.00 万元购买上述股权。公司及华薇投资就上述股权转让事宜与维业股份签署《支付现金购买资产协议》。详见公司于 2020 年 12 月 5 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 (公告编号: 2020-091)。

公司与维业股份根据实际情况并经友好协商，拟对上述交易对价支付方式、业绩补偿承诺期限及补偿金额、减值测试及补偿等条款等进行变更并签署《支付现金购买资产协议补充协议》。除上述变更外，各方仍按照《支付现金购买资产协议》的约定执行。同时公司就解决子公司珠海华发装饰工程有限公司、广东景晟装饰工程有限公司与维业股份存在相同或近似业务问题而出具相关承诺函，就华发景龙的应收账款及合同资产的支付、结算等问题出具相关承诺函。详见公司于 2021 年 1 月 5 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 (公告编号: 2021-002)。

**3、临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况**

□适用 √不适用

**(三) 共同对外投资的重大关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
全资子公司珠海华亿投资有限公司对控股子公司珠海十字门城建有限公司进行现金增资并签订《增资协议》。	详见公司于2020年9月5日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)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:2020-066)。
公司与关联方按持股比例向公司控股子公司珠海市海川地产有限公司进行增资。	详见公司于2020年12月10日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)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:2020-094)。

**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
公司控股子公司华发景龙向关联方华金保理申请商业保理的事项。	详见公司于2020年2月20日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)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:2020-004)。
公司聘请华金证券为计划管理人,并开展购房尾款资产支持专项计划的事项。	详见公司于2020年2月25日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)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:2020-009)。
公司聘请华金证券为计划管理人,并开展购房尾款资产支持专项计划的事项。	详见公司于2020年6月13日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)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:2020-041)。
公司全资子公司华发实业(香港)向香港华发申请借款的事项。	详见公司于2020年6月13日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)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:2020-043)。
公司聘请华金证券为计划管理人,并开展租赁住房资产支持专项计划的事项。	详见公司于2020年7月14日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)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：2020-050）。
公司全资子公司珠海铎国商贸有限公司聘请华金资产管理（深圳）有限公司为计划管理人，并开展可续期信托融资的事项。	详见公司于2020年9月30日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）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：2020-072）。

## 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

1、经公司第九届董事局第七十五次会议审议通过，公司全资子公司珠海铎国商贸有限公司（以下简称“铎国商贸”）拟将其应收账款转让给华金国际商业保理（珠海）有限公司（以下简称“华金保理”），由华金保理为其开展应收账款保理融资业务。本次保理融资金额不超过人民币5亿元（含本数），融资期限不超过24个月，单笔融资期限不超过12个月，可按资金需求分批次提款；综合融资成本不超过6%/年（含本数）。铎国商贸对转让给华金保理的应收账款承担回购义务。详见公司于2020年8月27日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）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：2020-060）。

经公司第九届董事局第八十三次会议审议通过，根据公司实际业务需求，将上述保理融资的单笔融资期限变更为不超过24个月，其他内容不变。详见公司于2020年12月10日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）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：2020-093）。

2、经公司第九届董事局第六十八次会议及2020年第二次临时股东大会审议通过，2020年公司在集团财务公司的贷款额度为260亿元。具体详见公司于2020年3月31日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）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：2020-016）。

截止报告期末，公司向集团财务公司借款余额为人民币195.1亿元，平均利率为6.25%。

## 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

### (五) 其他

适用 不适用

1、公司第九届董事局第四十八次会议及2019年第二次临时股东大会审议通过了《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（以下简称“华发集团”）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”）。本次供应链ABS的发行总规模不超过人民币100亿元。公司第九届董事局第五十三次会议及2019年第四次临时股东大会审议通过了《关于华发集团为供应链金融资产支持票据提供担保及公司向其提供反担保暨关联交易的议案》。以上述供应链ABS相同的基础资产，在银行间市场交易商协会注册供应链金融资产支持票据（以下简称“ABN”）。上述供应链

ABS 及供应链 ABN 的发行总规模合计不超过人民币 100 亿元。具体情况详见公司于 2019 年 1 月 31 日、2019 年 6 月 6 日在上海证券交易所网站(www. sse. com. cn)披露的公告(公告编号:2019-020、2019-060)。

为推动本次供应链 ABS 及供应链 ABN 的顺利进行,华发集团拟作为共同债务人,对公司及供应链 ABS、供应链 ABN 涉及的下屬项目公司的每笔基础资产以出具《付款确认书》及相关法律文件的方式,确认按其约定履行付款义务的形式提供付款承诺。公司拟出具《反担保承诺函》,就公司及参与供应链 ABS、供应链 ABN 的下屬项目公司作为实际债务人的基础资产,承诺在供应链 ABS 及供应链 ABN 存续期内不发生任何触发华发集团共同付款责任的事件,同时,公司拟于供应链 ABS 及供应链 ABN 存续期内每年按实际担保金额的 0.1%向华发集团支付风险补偿金,并承诺以未来指定的项目收益对华发集团提供反担保。保证期间为《反担保承诺函》出具之日起至相应主债务履行期限届满之日起满两年时止。具体内容详见公司于 2020 年 7 月 14 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(公告编号:2020-051)。

2、为解决同业竞争,公司控股股东珠海华发集团有限公司下屬子公司:珠海华瓴建设工程有限公司、珠海十字门中央商务区建设控股有限公司拟通过单一来源采购的方式,分别将珠海市工人文化宫及市方志馆项目 S1、S3 及 S5 区域、十字门控股名下 17 宗用地项目托管给公司,托管内容为上述项目的注册商标许可使用、工程全流程管理及营销管理等。具体内容详见公司于 2020 年 7 月 14 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(公告编号:2020-052)。

3、为整合内部资源,珠海华发集团有限公司拟将其持有的珠海华发集团财务有限公司(以下简称“财务公司”)10%股权(以下简称“标的股权”)通过协议转让的方式转让至珠海华发投资控股集团有限公司。本次转让的标的股权作价人民币 44,305.82 万元。因公司持有财务公司 10%股权,根据《公司法》等相关法律法规规定,公司对上述标的股权具有优先受让权。公司结合未来发展战略及实际经营情况,放弃上述标的股权的优先受让权。具体情况详见公司于 2020 年 12 月 10 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(公告编号:2020-095)。

## 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	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	合营企业
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	合营企业
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	合营企业
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	2020-4-26	连带责任担保	是	否		否	否	合营企业
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	65,865.00	2018-10-31	2018-10-31	2020-10-31	连带责任担保	是	否		否	否	合营企业
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	66,720.00	2018-11-27	2018-11-27	2020-11-27	连带责任担保	是	否		否	否	合营企业
珠海华发	公司本部	珠海琴发	120,000.00	2020-12-2	2020-12-2	2025-12-1	连带责任担保	否	否		否	否	合营企业

实业股份有限公司		实业有限公司											
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	1,440.00	2018-8-9	2018-8-9	2020-5-20	连带责任担保	是	否		是	否	合营企业
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	2020-5-20	连带责任担保	是	否		是	否	合营企业
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	2020-5-20	连带责任担保	是	否		是	否	合营企业
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	8,000.00	2019-1-25	2019-1-25	2020-5-20	连带责任担保	是	否		是	否	合营企业
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	3,000.00	2019-1-2	2019-1-2	2020-5-20	连带责任担保	是	否		是	否	合营企业
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	25,000.00	2020-5-9	2020-5-9	2027-5-9	连带责任担保	否	否		是	否	合营企业
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	1,450.00	2020-7-10	2020-7-10	2027-5-9	连带责任担保	否	否		是	否	合营企业
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	7,800.00	2020-9-8	2020-9-8	2027-5-9	连带责任担保	否	否		是	否	合营企业
珠海华发	公司本部	珠海正汉	7,802.50	2020-12-4	2020-12-4	2023-12-31	连带责任担保	否	否		是	否	合营企业

实业股份有限公司		置业有限公司											
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	40,720.40	2020-12-10	2020-12-10	2023-12-31	连带责任担保	否	否		是	否	合营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	惠州融拓置业有限公司	38.25	2019-12-26	2019-12-26	2020-12-26	连带责任担保	是	否		否	否	合营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	惠州融拓置业有限公司	726.75	2019-12-26	2019-12-26	2022-12-25	连带责任担保	否	否		否	否	合营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	惠州融拓置业有限公司	1,833.50	2020-1-16	2020-1-16	2022-12-25	连带责任担保	否	否		否	否	合营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	惠州融拓置业有限公司	192.38	2020-1-20	2020-1-20	2022-12-25	连带责任担保	否	否		否	否	合营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	惠州融拓置业有限公司	200.45	2020-3-31	2020-3-31	2022-12-25	连带责任担保	否	否		否	否	合营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	惠州融拓置业有限公司	289.75	2020-4-27	2020-4-27	2023-4-27	连带责任担保	否	否		否	否	合营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	惠州融拓置业有限公司	197.13	2020-5-26	2020-5-26	2023-5-26	连带责任担保	否	否		否	否	合营企业
珠海华发	公司本部	惠州融拓	347.23	2020-6-2	2020-6-2	2022-12-26	连带责任担保	否	否		否	否	合营企业

实业股份有限公司		置业有限公司											
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	惠州融拓置业有限公司	829.35	2020-6-28	2020-6-28	2022-12-26	连带责任担保	否	否		否	否	合营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	惠州融拓置业有限公司	642.20	2020-7-17	2020-7-17	2022-12-26	连带责任担保	否	否		否	否	合营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	惠州融拓置业有限公司	19,755.73	2020-7-20	2020-7-20	2022-12-26	连带责任担保	否	否		否	否	合营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	惠州融拓置业有限公司	1,380.83	2020-8-5	2020-8-5	2022-12-26	连带责任担保	否	否		否	否	合营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	惠州融拓置业有限公司	1,245.45	2020-8-27	2020-8-27	2022-12-26	连带责任担保	否	否		否	否	合营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	惠州融拓置业有限公司	2,081.45	2020-10-16	2020-10-16	2022-12-26	连带责任担保	否	否		否	否	合营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	惠州融拓置业有限公司	1,174.68	2020-11-18	2020-11-18	2022-12-26	连带责任担保	否	否		否	否	合营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	深圳融祺投资发展有限公司	4,000.00	2019-12-25	2019-12-25	2020-12-25	连带责任担保	是	否		否	否	合营企业
珠海华发	公司本部	深圳融祺	36,000.00	2019-12-25	2019-12-25	2021-12-24	连带责任担保	否	否		否	否	合营企业



实业股份有限公司		投资发展有限公司											
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	深圳融祺投资发展有限公司	12,600.00	2020-7-8	2020-7-8	2022-7-7	连带责任担保	否	否		否	否	合营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	9,175.00	2019-12-20	2019-12-20	2022-12-20	连带责任担保	否	否		否	否	合营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	5,505.00	2020-1-19	2020-1-19	2022-12-20	连带责任担保	否	否		否	否	合营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	3,670.00	2020-11-2	2020-11-2	2022-12-20	连带责任担保	否	否		否	否	合营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	750.00	2019-12-30	2019-12-30	2020-12-30	连带责任担保	是	否		否	否	联营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	6,750.00	2019-12-30	2019-12-30	2022-12-30	连带责任担保	否	否		否	否	联营企业

珠海华发实业股份有限公司	公司本部	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	300.00	2019-8-30	2019-8-30	2020-8-30	连带责任担保	是	否		否	否	联营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	2,700.00	2019-8-30	2019-8-30	2022-8-30	连带责任担保	否	否		否	否	联营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	1,101.00	2019-9-3	2019-9-3	2022-6-25	连带责任担保	否	否		否	否	合营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	3,670.00	2019-7-1	2019-7-1	2020-12-11	连带责任担保	是	否		否	否	合营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	9,175.00	2019-7-1	2019-7-1	2022-6-30	连带责任担保	否	否		否	否	合营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	734.00	2019-8-16	2019-8-16	2020-7-10	连带责任担保	是	否		否	否	合营企业

珠海华发实业股份有限公司	公司本部	上海信浦东岸置业有限公司	1,629.41	2019-11-25	2019-11-25	2027-11-24	连带责任担保	否	否		否	否	合营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	上海信浦东岸置业有限公司	210.33	2019-12-13	2019-12-13	2027-9-25	连带责任担保	否	否		否	否	合营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	上海信浦东岸置业有限公司	99.14	2020-1-20	2020-1-20	2027-9-25	连带责任担保	否	否		否	否	合营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	上海信浦东岸置业有限公司	66.09	2020-1-21	2020-1-21	2027-9-25	连带责任担保	否	否		否	否	合营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	上海信浦东岸置业有限公司	252.71	2020-2-24	2020-2-24	2027-9-25	连带责任担保	否	否		否	否	合营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	上海信浦东岸置业有限公司	252.71	2020-2-25	2020-2-25	2027-9-25	连带责任担保	否	否		否	否	合营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	上海信浦东岸置业有限公司	212.90	2020-4-2	2020-4-2	2027-9-25	连带责任担保	否	否		否	否	合营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	上海信浦东岸置业有限公司	212.90	2020-12-18	2020-12-18	2027-9-25	连带责任担保	否	否		否	否	合营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海市碧湖房地产开发有限公司	27,000.00	2020-1-23	2020-1-23	2023-1-23	连带责任担保	否	否		否	否	合营企业

		公司											
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海市碧湖房地产开发有限公司	29,248.78	2020-2-21	2020-2-21	2023-1-23	连带责任担保	否	否		否	否	合营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海市碧湖房地产开发有限公司	8,000.00	2020-7-30	2020-7-30	2022-9-9	连带责任担保	否	否		否	否	合营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	广州市润晔置业有限公司	698.37	2020-7-7	2020-7-7	2023-6-30	连带责任担保	否	否		否	否	联营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	广州市润晔置业有限公司	740.10	2020-8-3	2020-8-3	2023-6-30	连带责任担保	否	否		否	否	联营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	广州市润晔置业有限公司	553.75	2020-8-13	2020-8-13	2023-6-30	连带责任担保	否	否		否	否	联营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	广州市润晔置业有限公司	492.52	2020-9-15	2020-9-15	2023-6-30	连带责任担保	否	否		否	否	联营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	广州市润晔置业有限公司	220.50	2020-9-27	2020-9-27	2023-6-30	连带责任担保	否	否		否	否	联营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	广州市润晔置业有限公司	987.83	2020-11-12	2020-11-12	2023-6-30	连带责任担保	否	否		否	否	联营企业

珠海华发实业股份有限公司	公司本部	广州市润晔置业有限公司	388.03	2020-12-1	2020-12-1	2023-6-30	连带责任担保	否	否		否	否	联营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	广州市增城区越华房地产开发有限公司	6,198.18	2020-1-7	2020-1-7	2023-1-7	连带责任担保	否	否		否	否	合营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	广州市增城区越华房地产开发有限公司	10,500.00	2020-6-2	2020-6-2	2023-5-31	连带责任担保	否	否		否	否	合营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	6,000.00	2020-5-18	2020-5-18	2025-5-13	连带责任担保	否	否		否	否	联营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	4,000.00	2020-5-18	2020-5-18	2025-5-13	连带责任担保	否	否		否	否	联营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	10,000.00	2020-6-22	2020-6-22	2023-6-21	连带责任担保	否	否		否	否	联营企业

珠海华发实业股份有限公司	公司本部	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	9,000.00	2020-8-12	2020-8-12	2025-5-13	连带责任担保	否	否		否	否	联营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	太仓仁铎房地产开发有限公司	75,043.00	2020-12-30	2020-12-30	2022-3-29	连带责任担保	否	否		否	否	合营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	5,042.10	2020-1-8	2020-1-8	2021-12-30	连带责任担保	否	否		否	否	联营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	2,940.00	2020-2-10	2020-2-10	2021-12-30	连带责任担保	否	否		否	否	联营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	3,920.00	2020-3-25	2020-3-25	2021-12-30	连带责任担保	否	否		否	否	联营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	西安紫涛置业有限公司	10,000.00	2020-9-30	2020-9-30	2023-9-29	连带责任担保	否	否		否	否	联营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	西安紫涛置业有限公司	15,000.00	2020-10-10	2020-10-10	2023-9-29	连带责任担保	否	否		否	否	联营企业
珠海华发	公司本部	西安紫涛	10,000.00	2020-11-12	2020-11-12	2023-9-29	连带责任担保	否	否		否	否	联营企业

实业股份有限公司		置业有限公司											
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	苏州禾发房地产开发有限公司	1,750.00	2017-2-27	2017-2-27	2021-12-25	连带责任担保	否	否		否	否	合营企业
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	苏州禾发房地产开发有限公司	1,050.00	2017-4-27	2017-4-27	2021-12-25	连带责任担保	否	否		否	否	合营企业
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							491,787.58						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							647,855.07						
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							5,897,985.88						
报告期末对子公司担保余额合计（B）							9,218,002.04						
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）							9,865,857.11						
担保总额占公司净资产的比例（%）							155.75						

(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

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

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、自新型冠状病毒肺炎疫情爆发以来，公司高度关注疫情进展，积极落实中共中央、国务院防控疫情工作精神，在做好公司疫情防控及经营管理的同时，为切实履行上市公司社会责任，根据公司《对外捐赠管理制度》的相关规定，公司在不超过 7,400 万元的额度内（含过去十二个月已捐赠金额）向各地疾控系统、医疗机构及慈善机构等公益性团体进行捐赠（包括但不限于通过现金、防疫物资等方式），用于支持新型冠状病毒感染肺炎疫情的防控及救治工作。在上述捐赠额度内，授权公司经营班子具体决定每笔捐赠对象、捐赠形式及数量。具体情况详见公司于 2020 年 2 月 20 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（公告编号：2020-005）。

2、经公司第九届董事局第六十六次会议审议通过，因公司回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票 427,500 股，公司总股本由 2,117,647,116 股变更为 2,117,219,616 股，结合公司经营发展需要，公司对《公司章程》部分条款进行修订。具体情况详见公司于 2020 年 2 月 25 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（公告编号：2020-008）。

3、因公司经营发展需要，经公司总裁提名，并经公司第九届董事局提名委员会 2020 年第一次会议审查通过，公司聘任刘颖喆先生为本公司执行副总裁，任期自董事局审议通过之日起至本届董事局任期结束之日止。具体情况详见公司于 2020 年 3 月 24 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（公告编号：2020-013）。

4、为顺利推动 2020 年度公司经营过程中的融资计划，结合 2019 年度担保情况，2020 年度公司对公司及合并报表范围内的子公司、联营公司、合营公司的融资提供合计为人民币 1,667.30 亿元的担保额度。上述担保对象的范围包括：公司与合并报表范围内的子公司之间按股权比例相互提供担保，合并报表范围内的子公司之间按股权比例相互提供担保，公司及合并报表范围内的子公司按股权比例为联营、合营公司提供担保（不含关联方）。具体情况详见公司于 2020 年 3 月 31 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（公告编号：2020-015）。

5、为积极履行上市公司分红责任，保持长期稳定回报股东，根据中国证监会鼓励上市公司分红的相关规定，在保证公司健康持续发展的情况下，兼顾公司未来业务发展需求，公司拟定了 2019 年度利润分配预案：以 2019 年度利润分配方案实施股权登记日时总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利人民币 4 元（含税）。具体情况详见公司于 2020 年 4 月 17 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（公告编号：2020-021）。

6、公司全资子公司南京铎得房地产开发有限公司（以下简称“南京铎得”）收到南京市规划与自然资源局发来的《国有建设用地使用权公开出让成交确认书》（宁经出让（2020）05 号），确认南京铎得经公开竞投获得秦淮区光华路以南、友谊河路以东地块。具体情况详见公司于 2020 年 5 月 8 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（公告编号：2020-033）。

7、为满足公司经营发展资金需求，进一步优化公司资产结构，保证公司可持续发展，根据《公司法》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及《银行间债券市场非金融企业中期票据业务指引》等法律法规的规定，公司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 60 亿元（含 60 亿元）的长期限含权中期票据。具体情况详见公司于 2020 年 5 月 28 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（公告编号：2020-036）。

8、2020 年 6 月 10 日，公司全资子公司珠海华欣投资发展有限公司（以下简称“珠海华欣”）收到珠海市公共资源交易中心发来的《珠海市公共资源交易中心成交确认书》（交易序号 NO:

20033)，确认珠海华欣经公开竞拍获得保税区南湾大道南侧、宝通路东侧地块(宗地编号：珠横国土储 2020-02 号)的国有建设用地使用权。具体情况详见公司于 2020 年 6 月 12 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 (公告编号：2020-038)。

9、2020 年 8 月 11 日，公司全资子公司太仓华蔓房地产开发有限公司(以下简称“太仓华蔓”)收到上海市土地交易事务中心发来的《成交确认书》(沪上海市闵行区规划和自然资源局挂字 202014001)，确认太仓华蔓经公开竞拍获得上海市闵行区颛桥镇闵行新城 MHC10402 单元 25A-11A 地块(地块公告号：202014001)的国有建设用地使用权。具体情况详见公司于 2020 年 8 月 13 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 (公告编号：2020-055)。

10、经公司 2019 年 9 月 4 日召开的第九届董事局第五十八次会议及 2019 年 9 月 20 日召开的 2019 年第八次临时股东大会审议通过，授权公司及下属子公司在累计不超过 10 亿美元额度内开展外汇套期保值业务，合约期限均在三年以内，授权期限为股东大会审议通过之日起一年。2020 年 9 月 4 日，经公司第九届董事局第五十八次会议审议通过，公司继续授权经营班子在不超过 10 亿美元的额度内(含本数，下同)开展外汇套期保值业务以对冲风险。具体情况详见公司于 2020 年 9 月 5 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 (公告编号：2020-062)。

11、2020 年 10 月 29 日，太仓华仁房地产开发有限公司(以下简称“太仓华仁”，公司持有其 60%股权)收到上海市土地交易事务中心发来的《成交确认书》(沪上海市静安区规划和自然资源局挂字 202019302)，确认太仓华仁经公开竞拍获得上海市静安区天目社区 C070102 单元 38-01、39-01 地块(地块公告号：202019302)的国有建设用地使用权。具体情况详见公司于 2020 年 10 月 31 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 (公告编号：2020-079)。

12、为充分发挥合作方优势，扩大公司品牌影响力，公司全资子公司上海铨琮置业有限公司与仁恒置地有限公司、太仓仁铨房地产开发有限公司、上海乔浦房地产开发有限公司签署了《上海市浦东新区康桥 PDP0-0902、PDP0-1001 单元 01-05 号地块合作开发协议》，约定合作开发上海市浦东新区康桥 PDP0-0902、PDP0-1001 单元 01-05 号地块。具体情况详见公司于 2020 年 11 月 3 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：2020-080)。

13、公司全资子公司无锡铨安置业有限公司(以下简称“无锡铨安”)收到无锡市自然资源和规划局发来的《无锡市国有建设用地使用权网上交易成交确认书》，确认无锡铨安经公开竞拍获得编号为锡国土(经)2020-45 地块的国有建设用地使用权。具体情况详见公司于 2020 年 11 月 7 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 (公告编号：2020-083)。

14、为推进项目开发建设进度，公司全资子公司南京铨得房地产开发有限公司按持股比例向控股子公司南京铨耀房地产开发有限公司(以下简称“南京铨耀”)增资，认缴注册资本由 1,100 万元增资至 220,000 万元，另一股东招商局地产(南京)有限公司按持股比例对南京铨耀认缴注册资本由 900 万元增资至 180,000 万元，用于南京铨耀名下的项目开发建设。上述增资均以现金方式进行。增资完成后，南京铨耀注册资本由 2,000 万元增加至 400,000 万元。具体情况详见公司于 2020 年 11 月 20 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 (公告编号：2020-085)。

15、公司全资子公司珠海华发房地产开发有限公司(以下简称“华发房产”)与深圳融创文旅产业发展集团有限公司(以下简称“融创文旅”)签订了《合作开发协议》，约定共同出资设立合资公司深圳融华置地投资有限公司(以下简称“深圳融华”或“项目公司”)，以深圳融华

名义参与竞买位于深圳市宝安区沙井街道地块（宗地编号 A301-0575）。深圳融华注册资本金人民币 700,000 万元，其中中华发房产认缴出资 343,000 万元，持有项目公司 49% 股权；融创文旅认缴出资 357,000 万元，持有项目公司 51% 股权。具体情况详见公司于 2020 年 11 月 25 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（公告编号：2020-089）。

## 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

2020 年是全面建成小康社会目标实现之年，是全面打赢脱贫攻坚战收官之年。公司在 2020 年帮助云南省怒江州泸水市洛本卓白族乡保登村及里吾底村完成脱贫，以签约结对、村企共建为主要形式，为协助怒江打好脱贫攻坚战贡献力量。

#### 2. 年度精准扶贫概要

√适用 □不适用

2020 年，严格按照公司对口帮扶工作计划，逐项落实云南怒江保登村、里吾底村帮扶事项，目前已及时落实 44.42 万元帮扶资金，用于精准解决贫困村最急需解决的实际难题，切实改善贫困村生产和生活条件。为全力支援新冠肺炎疫情防控工作，向云南怒江保登村、里吾底村各捐赠 2 万元资金；在“六个一批”行动下，为两个村大学生及因病因残致贫、孤寡户提供 8 万元的帮扶资金，且向两个村捐赠电脑和打印机，用于支持完善该村村民文化活动室建设（该村 2020 年重点民生工程项目之一）；最后将剩余的 12.264 万元专项帮扶资金开展阿加局组入户路建设、困难大学生助学帮扶、无劳动能力残疾户帮扶等三个扶贫项目。此外，公司还积极响应“广东扶贫济困日”的捐款活动、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”农特产品展销会以及消费扶贫等公益性帮扶活动。

#### 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	577.32
二、分项投入	
1. 社会扶贫	
其中：1.1 定点扶贫工作投入金额	465.90
1.2 扶贫公益金额	111.42
三、所获奖项（内容、级别）	
2020 年度中国（广东）房地产精准扶贫突出贡献奖企业	

#### 4. 后续精准扶贫计划

适用 不适用

2021 年，公司将继续在公益帮扶、助学帮扶等方面开展工作。一是将继续开展帮扶工作，及时主动地与上级相关扶贫部门联系，坚决彻底地贯彻执行上级的指示；二是继续推进贫困村对口帮扶工计划，推动脱贫攻坚工作；三是与帮扶贫困村保持联系，获取帮扶工作新进展、新动向。

#### (二) 社会责任工作情况

适用 不适用

公司 2020 年度社会责任报告书于 2021 年 4 月 24 日刊登在上海证券交易所网站。

#### (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

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	送股	公积金	其他	小计	数量	比例（%）

			股		转				
					股				
一、有限售条件股份	9,605,250	0.45	0	0	0	-3,197,250	-3,197,250	6,408,000	0.30
二、无限售条件流通股	2,107,614,366	99.55	0	0	0	+3,197,250	+3,197,250	2,110,811,616	99.70
三、普通股股份总数	2,117,219,616	100.00	0	0	0	0	0	2,117,219,616	100.00

## 2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

2020年4月29日，公司召开了第九届董事局第七十次会议及第九届监事局第三十次会议，分别审议了《关于公司限制性股票激励计划授予的限制性股票第二个解锁期解锁的议案》，决定将符合限制性股票第二个解锁期解锁条件的激励对象共计137人，可解锁的限制性股票数量3,197,250股进行解锁。具体情况详见公司于2020年4月30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》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2020-030）。

2020年9月4日，公司召开第九届董事局第七十六次会议及第九届监事会第三十二次会议，审议通过了《关于调整公司限制性股票激励计划回购价格的议案》《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》，决定将本次限制性股票的回购价格调整为3.47元/股，并将已不符合激励条件的2名激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票合计31,500股进行回购注销。公司独立董事发表了独立意见，公司监事会发表了核查意见。具体情况详见公司于2020年9月5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（公告编号：2020-063、2020-064）。2020年9月21日，公司2020年第六次临时股东大会就上述事宜审议通过了《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》。公司已于2021年2月9日注销上述回购股份31,500股。注销完成后，公司总股本由2,117,219,616股减少到2,117,188,116股。具体情况详见公司于2021年2月5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》披露的公告（公告编号：2021-004）。

## 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

## 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
公司董事（不包括外部董事）、高级管理人员及中层管理人员等激励对象	9,605,250	3,197,250	0	6,408,000	参与限制性股票激励计划	2020年5月8日
合计	9,605,250	3,197,250	0	6,408,000	/	/

## 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						
公司债券	2020-2-20 至 2020-2-24	3.38%	1,580,000,000	2020-3-4	1,580,000,000	2025-2-23
公司债券	2020-11-3 至 2010-11-5	4.38%	520,000,000	2020-11-12	520,000,000	2025-11-4
公司债券	2020-11-10 至 2020-11-12	4.19%	1,500,000,000	2020-11-20	1,500,000,000	2025-11-11
公司债券	2020-11-10 至 2020-11-12	3.89%	920,000,000	2020-11-20	920,000,000	2025-11-11
中期票据	2020-02-14 至 2020-2-17	4.30%	570,000,000	2020-2-19	570,000,000	2023-2-17
中期票据	2020-04-21 至 2020-04-22	4.10%	930,000,000	2020-4-24	930,000,000	2023-4-21
中期票据	2020-09-27 至 2020-9-29	4.58%	950,000,000	2020-9-30	950,000,000	2023-9-28

中期票据	2020-10-27 至 2020-10-28	4.13%	830,000,000	2020-10-30	830,000,000	2025-10-28
超短期融 资券	2020-03-27 至 2020-03-30	2.65%	1,000,000,000	2020-4-1	1,000,000,000	2020-12-25
超短期融 资券	2020-4-28	1.80%	1,000,000,000	2020-4-30	1,000,000,000	2020-12-28
超短期融 资券	2020-4-29	1.69%	450,000,000	2020-5-6	450,000,000	2020-10-26
超短期融 资券	2020-9-29	2.80%	500,000,000	2020-10-9	500,000,000	2021-6-25
超短期融 资券	2020-10-21	2.90%	450,000,000	2020-10-23	450,000,000	2021-4-19
非公开定 向债务融 资工具	2020-08-27 至 2020-8-28	4.68%	550,000,000	2020-9-1	550,000,000	2023-8-30
非公开定 向债务融 资工具	2020-9-23	4.68%	500,000,000	2020-9-27	500,000,000	2023-9-22

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2020年2月20日至2020年2月24日公开发行珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行2020年公司债券(第一期)(品种二)(简称:20华发02,代码:163168),发行规模15.8亿元,期限3+2年,每张面值100元,票面利率为3.38%,扣除承销费后的募集资金净额已于2020年2月24日到账。

2、公司于2020年11月3日至2020年11月5日非公开发行珠海华发实业股份有限公司2020年非公开发行公司债券(第一期)(简称:20华发03,代码:177033),发行规模5.2亿元,期限2+2+1年,每张面值100元,票面利率为4.38%,扣除承销费后的募集资金净额已于2020年11月5日到账。

3、公司于2020年11月10日至2020年11月12日公开发行珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行2020年公司债券(第二期)(品种一)(简称:20华发04,代码:175401),发行规模15亿元,期限3+2年,每张面值100元,票面利率为4.19%,扣除承销费后的募集资金净额已于2020年11月12日到账。

4、公司于2020年11月10日至2020年11月12日公开发行珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行2020年公司债券(第二期)(品种二)(简称:20华发05,代码:175402),发行规模9.2亿元,期限2+2+1年,每张面值100元,票面利率为3.89%,扣除承销费后的募集资金净额已于2020年11月12日到账。

5、公司于2020年2月14日至2020年2月17日发行珠海华发实业股份有限公司2020年度第一期中期票据(简称:20华发实业MTN001,代码:102000111),发行规模5.7亿元,期限3+N年,每张面值100元,票面利率为4.3%,扣除承销费后的募集资金净额已于2020年2月17日到账。

6、公司于2020年4月21日至2020年4月22日发行珠海华发实业股份有限公司2020年度第二期中期票据（简称：20华发实业MTN002，代码：102000811），发行规模9.3亿元，期限3+N年，每张面值100元，票面利率为4.1%，扣除承销费后的募集资金净额已于2020年4月22日到账。

7、公司于2020年9月27日至2020年9月29日发行珠海华发实业股份有限公司2020年度第三期中期票据（简称：20华发实业MTN003，代码：102001864），发行规模9.5亿元，期限3年，每张面值100元，票面利率为4.58%，扣除承销费后的募集资金净额已于2020年9月29日到账。

8、公司于2020年10月27日至2020年10月28日发行珠海华发实业股份有限公司2020年度第四期中期票据（简称：20华发实业MTN004，代码：102002032），发行规模8.3亿元，期限3+2年，每张面值100元，票面利率为4.13%，扣除承销费后的募集资金净额已于2020年10月28日到账。

9、公司于2020年3月27日至2020年3月30日发行珠海华发实业股份有限公司2020年度第一期超短期融资券（简称：20华发实业SCP001，代码：012001127），发行规模10.0亿元，期限270天，每张面值100元，票面利率为2.65%，扣除承销费后的募集资金净额已于2020年3月30日到账。

10、公司于2020年4月28日发行珠海华发实业股份有限公司2020年度第二期超短期融资券（简称：20华发实业SCP002，代码：012001708），发行规模10.0亿元，期限244天，每张面值100元，票面利率为1.8%，扣除承销费后的募集资金净额已于2020年4月29日到账。

11、公司于2020年4月29日发行珠海华发实业股份有限公司2020年度第三期超短期融资券（简称：20华发实业SCP003，代码：012001736），发行规模4.5亿元，期限180天，每张面值100元，票面利率为1.69%，扣除承销费后的募集资金净额已于2020年4月30日到账。

12、公司于2020年9月29日发行珠海华发实业股份有限公司2020年度第四期超短期融资券（简称：20华发实业SCP004，代码：012003452），发行规模5.0亿元，期限270天，每张面值100元，票面利率为2.80%，扣除承销费后的募集资金净额已于2020年9月30日到账。

13、公司于2020年10月21日发行珠海华发实业股份有限公司2020年度第五期超短期融资券（简称：20华发实业SCP005，代码：012003635），发行规模4.5亿元，期限180天，每张面值100元，票面利率为2.90%，扣除承销费后的募集资金净额已于2020年10月22日到账。

14、公司于2020年8月27日至2020年8月28日发行珠海华发实业股份有限公司2020年度第一期定向债务融资工具（简称：20华发实业PPN001，代码：032000766），发行规模5.5亿元，期限3年，每张面值100元，票面利率为4.68%，扣除承销费后的募集资金净额已于2020年8月28日到账。

15、公司于2020年9月23日发行珠海华发实业股份有限公司2020年度第二期定向债务融资工具（简称：20华发实业PPN002，代码：032000850），发行规模5.0亿元，期限3年，每张面值100元，票面利率为4.68%，扣除承销费后的募集资金净额已于2020年9月24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

## （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)	56,300
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	57,120

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限 售条 件股 份数 量	质押或冻 结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
珠海华发集团有 限公司	0	512,379,083	24.20		无		国有法人
珠海华发综合发 展有限公司	0	90,877,280	4.29		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		无		国有法人
香港中央结算有 限公司	-12,380,508	33,087,566	1.56		无		其他
广东恒健资本管 理有限公司	0	29,054,626	1.37		无		国有法人
招商银行股份有 限公司—上证红 利交易型开放式 指数证券投资基 金	21,869,800	26,514,746	1.25		无		其他
张忠刚	-474,007	17,442,633	0.82		无		境内自然 人
邓兆强	13,750,000	16,400,000	0.77		无		境内自然 人
王秀英	-1,626,360	13,346,890	0.63		无		境内自然 人
王春兰	3,087,900	13,301,000	0.63		无		境内自然 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
香港中央结算有限公司	33,087,566	人民币普通股	33,087,566
广东恒健资本管理有限公司	29,054,626	人民币普通股	29,054,626
招商银行股份有限公司—上证红利交易型开放式指数证券投资基金	26,514,746	人民币普通股	26,514,746
张忠刚	17,442,633	人民币普通股	17,442,633
邓兆强	16,400,000	人民币普通股	16,400,000
王秀英	13,346,890	人民币普通股	13,346,890
王春兰	13,301,000	人民币普通股	13,301,000
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	陈茵	270,000	2020年5月8日	135,000	股权激励限售
2	刘亚非	270,000	2020年5月8日	135,000	股权激励限售
3	刘克	270,000	2020年5月8日	135,000	股权激励限售
4	俞卫国	243,000	2020年5月8日	121,500	股权激励限售
5	郭凌勇	225,000	2020年5月8日	112,500	股权激励限售
6	张延	225,000	2020年5月8日	112,500	股权激励限售
7	侯贵明	225,000	2020年5月8日	112,500	股权激励限售
8	张驰	225,000	2020年5月8日	112,500	股权激励限售
9	吴东生	225,000	2020年5月8日	112,500	股权激励限售
10	余淑玲	225,000	2020年5月8日	112,500	股权激励限售

注：陈茵、刘亚非、刘克、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限制性股票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	房地产开发经营(凭资质证书经营), 房屋出租, 轻工业品、黑金属等商品的出口和轻工业品、仪器仪表等商品的进口(具体按粤经贸进字【1993】254号文经营), 保税仓储业务(按海关批准项目), 转口贸易(按粤经贸进字【1995】256号文经营), 建筑材料, 五金, 工艺美术品、服装、纺织品批发、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	持有珠海华金资本股份有限公司(股票代码: 000532) 28.45%股份; 持有华发物业服务集团有限公司(股票代码: 00982) 36.88%股份; 持有香港庄臣控股有限公司(股票代码: 01955) 44.25%股份; 持有珠海华冠电容器股份有限公司(股票代码: 873198) 80%股份; 持有珠海华冠科技股份有限公司(股票代码: 871447) 53.02%股份; 持有深圳市维业装饰有限公司(股票代码: 300621) 29.99%股份; 持有华灿光电股份有限公司(股票代码: 300323) 10.43%股份; 持有珠海光库科技股份有限公司(股票代码: 300620) 14.91%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

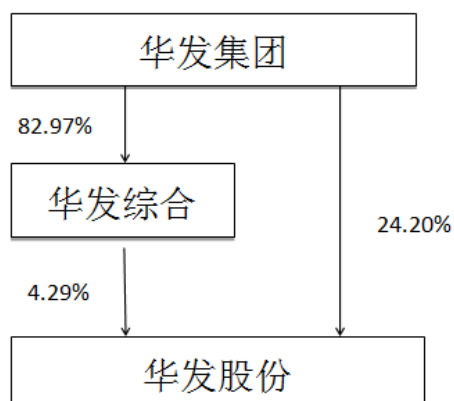
适用 不适用

#### 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

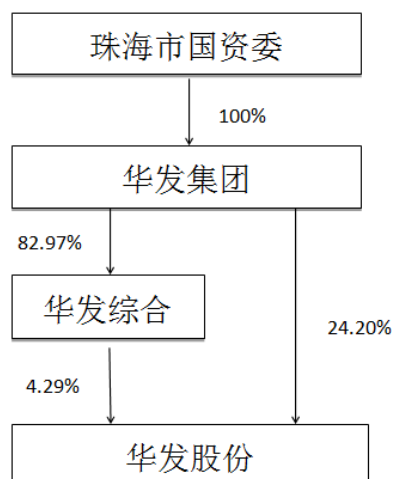
适用  不适用

### 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（www.sse.com.cn）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）

公司于2019年4月26日召开了第九届董事局第五十次会议及第九届监事会第二十四次会议，会议分别审议通过了《关于公司限制性股票激励计划授予的限制性股票第一个解锁期解锁的议案》，限制性股票激励计划授予的限制性股票第一个解锁期解锁条件已经满足，公司143名激励对象在第一个解锁期解锁3,332,250股限制性股票。具体情况详见公司于2019年4月27日刊登于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（公告编号：2019-046）。

公司于2020年4月29日召开第九届董事局第七十次会议及第九届监事会第三十次会议，审议通过了《关于公司限制性股票激励计划授予的限制性股票第二个解锁期解锁的议案》。根据《珠海华发实业股份有限公司限制性股票激励计划（草案修订稿）》的相关规定，限制性股票激励计划授予的限制性股票第二个解锁期解锁条件已经满足，公司137名激励对象在第二个解锁期实际解锁共计3,197,250股限制性股票。具体详见公司于2020年4月30日刊登于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（公告编号：2020-030）。

报告期内，激励对象所持限制性股票共计6,408,000股将继续锁定，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	49	2016-11-10	-	1,301	1,301	-		609.3	否
陈茵	董事局副主席、总裁	女	50	2016-11-10	-	602,260	602,260	-		532.3	否
郭凌勇	董事局副主席、执行副总裁	男	47	2018-5-14	-	450,000	450,000	-		530.1	否
汤建军	董事局副主席	男	51	2018-5-14	-	216,000	216,000	-		575.6	否
刘亚非	董事	男	64	2016-11-10	-	540,000	540,000	-		584.4	否
刘克	董事	男	63	2016-11-10	-	540,000	540,000	-		506.7	否
俞卫国	董事、常务执行副总裁、财务总监	男	54	2016-11-10	-	486,000	486,000	-		512.2	否
谢伟	董事	男	46	2016-11-10	-	0	0	-		-	是
许继莉	董事	女	49	2016-11-10	-	0	0	-		-	是
陈世敏	独立董事	男	62	2016-11-10	-	0	0	-		25.7	否
谭劲松	独立董事	男	55	2016-11-10	-	0	0	-		25.7	否
张利国	独立董事	男	55	2016-11-10	-	0	0	-		25.7	否
江华	独立董事	男	57	2016-11-10	-	0	0	-		25.7	否
张学兵	独立董事	男	55	2018-5-14	-	0	0	-		25.7	否

张 延	执行副总裁	男	52	2016-11-10	-	492,000	492,000	-		446.6	否
侯贵明	董事局秘书	男	48	2016-11-10	-	499,602	499,602	-		429.2	否
张 驰	执行副总裁	男	55	2017-6-2	-	450,000	450,000	-		485.2	否
刘颖喆	执行副总裁	男	45	2020-3-23	-	0	0	-		308.1	否
张葵红	监事长	女	51	2016-11-10	-	0	0	-		-	是
仝鑫鑫	监事	男	33	2017-3-10	-	0	0	-		76.0	否
陈振环	监事	男	35	2017-6-19	-	0	0	-		56.3	否
合计	/	/	/	/	/	4,277,163	4,277,163	-	/	5,780.5	/

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党委副书记、董事、法定代表人、总经理，珠海华发投资控股集团有限公司法定代表人、董事长，香港华发投资控股有限公司副董事长，珠海华金资本股份有限公司董事，华发物业服务集团有限公司法定代表人、董事长，珠海发展投资基金管理有限公司董事，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，本公司销售部经理、总经理助理、副总裁。现任公司董事局副主席、总裁。
郭凌勇	曾任本公司市场部经理，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，珠海华发文化产业投资控股有限公司董事长，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。现任珠海华发城市运营投资控股有限公司董事长，本公司董事局副主席、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。现任本公司董事局副主席、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、本公司董事局副主席。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、本公司董事局副主席。现任本公司董事。
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，珠海华发投资控股有限公司副总经理，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董事、常务副总经理，珠海华发集团科技研究院有限公司执行董事、总经理，珠海华发投资控股集团有限公司董事、总经理，华金资产管理（深圳）有限公司董事长，华发物业服务集团有限公司执行董事、行政总裁，本公司董事。
俞卫国	历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。2005年2月起任本公司董事。2015年9月起任本公司常务执

	行副总裁兼财务负责人。
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首席资金官，兼任珠海华发综合发展有限公司法定代表人、董事、总经理，珠海华发集团财务有限公司法定代表人、董事长，珠海华发商贸控股有限公司法定代表人、董事长，珠海华发投资控股有限公司纪委书记、董事、副总经理。2016年3月起任本公司董事。
张学兵	1988年加入司法部中国法律事务中心，1992年任该中心海南办事处主任，1993年发起设立北京市中伦律师事务所并任主任。现任中华全国律师协会副会长、中国船舶重工集团动力股份有限公司独立董事、中国南方航空集团有限公司外部董事。2018年5月起任本公司独立董事。
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。本公司独立董事。
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、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。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，同时担任青岛东软载波科技股份有限公司独立董事。本公司独立董事。
江 华	曾任北京市中银律师事务所合伙人律师，北京市大成律师事务所合伙人律师，北京市同维律师事务所主任、合伙人律师。现任北京市康达律师事务所合伙人律师、山西通宝能源股份有限公司独立董事、怀集登云汽配股份有限公司独立董事。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，2006年12月至2010年5月任珠海市房地产和城乡规划建设局总工程师。2010年5月起任本公司总工程师。现任深圳市维业装饰集团股份有限公司董事，本公司执行副总裁、党委书记、首席工程师。
张 驰	曾任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、首席产品官、副总裁。现任本公司执行副总裁，北方大区董事长。
刘颖喆	曾任龙湖地产集团上海地区公司运营总监兼研发设计总监、投资发展总监兼研发设计总监、上海地区公司常务副总经理、大连地区公司总经理，泰禾集团总裁助理兼上海区域总经理、副总裁兼上海区域总裁，华发股份副总裁兼华东区域、华中区域常务副董事长，现任本公司华东大区董事长、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。
张葵红	曾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	现担任本公司董事局秘书处副主任、证券及投资者关系管理部副总监、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。现任本公司监事、内部稽核室副总监。



其它情况说明

适用 不适用

公司于 2021 年 3 月 23 日召开第九届董事局第八十五次会议，以 14 票赞成、0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于聘任戴戈纓先生为公司执行副总裁的议案》，同意聘任戴戈纓先生为本公司执行副总裁，任期自董事局审议通过之日起至本届董事局任期结束之日止。具体情况详见公司于 2021 年 3 月 24 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（公告编号：2021-006）。

## (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

适用 不适用

单位:股

姓名	职务	年初持有限制性股票数量	报告期新授予限制性股票数量	已解锁股份	未解锁股份	期末持有限制性股票数量	报告期末市价（元）
陈茵	董事	405,000	0	135,000	270,000	270,000	1,676,700
郭凌勇	董事	337,500	0	112,500	225,000	225,000	1,397,250
汤建军	董事	135,000	0	45,000	90,000	90,000	558,900
刘亚非	董事	405,000	0	135,000	270,000	270,000	1,676,700
刘克	董事	405,000	0	135,000	270,000	270,000	1,676,700
俞卫国	董事	364,500	0	121,500	243,000	243,000	1,509,030
张延	高管	337,500	0	112,500	225,000	225,000	1,397,250
侯贵明	高管	337,500	0	112,500	225,000	225,000	1,397,250
张驰	高管	337,500	0	112,500	225,000	225,000	1,397,250
合计	/	3,064,500	0	1,021,500	2,043,000	2,043,000	/

备注：2017 年 3 月 27 日，公司收到中证登上海分公司通知，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股份授予的审核与登记工作，授予日为 2017 年 2 月 13 日，授予价格为 8.94 元/股。具体情况详见公司于 2017 年 3 月 28 日在上海证券交易所网站（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（公告编号：2017-035）。

## 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	党委副书记 董事 总经理
郭凌勇	珠海华发综合发展有限公司	董事长
谢伟	珠海华发集团有限公司	董事 常务副总经理
许继莉	珠海华发集团有限公司	首席资金官
	珠海华发综合发展有限公司	董事、总经理
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	珠海华发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
	华发物业服务集团有限公司	董事长
	珠海发展投资基金管理有限公司	董事
	珠海华金资本股份有限公司	董事
郭凌勇	珠海华发城市运营投资控股有限公司	董事长
	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	董事
	珠海城市建设集团有限公司	董事长
	华发河北雄安城市运营管理有限公司	董事
谢伟	珠海华发投资控股集团有限公司	董事、总裁
	珠海华发集团科技研究院有限公司	执行董事、总经理（院长）
	华发物业服务集团有限公司	董事、执行总裁

	华金资产管理（深圳）有限公司	董事长
许继莉	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
	珠海华发投资控股集团有限公司	董事 常务副总裁
江 华	北京市康达律师事务所	合伙人律师
	山西通宝能源股份有限公司	独立董事
	怀集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	主任
	上海证券交易所	第一届科创板股票上市委员会委员
	青岛东软载波科技股份有限公司	独立董事
谭劲松	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	独立董事
	上海莱士血液制品股份有限公司	独立董事
	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	会计学教授、案例中心主任
	上海东方明珠股份有限公司	独立董事
	中国邮政储蓄银行股份有限公司	外部监事
	中微半导体设备（上海）股份有限公司	独立董事
	安信信托股份有限公司	独立董事
	华夏幸福基业股份有限公司	独立董事
	赛晶电力电子集团（香港上市）	独立董事
	银城国际控股有限公司（香港上市）	独立董事
张学兵	北京市中伦律师事务所	主任
	中华全国律师协会	副会长
	中国船舶重工集团动力股份有限公司	独立董事
	中国南方航空集团有限公司	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、高级管理人员报酬的应付报酬情况见上表“现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况”。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	公司董事、监事、高级管理人员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
刘颖喆	执行副总裁	聘任	公司于 2020 年 3 月 23 日召开第九届董事局第六十七次会议，以 14 票赞成、0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于聘任刘颖喆先生为公司执行副总裁的议案》，同意聘任刘颖喆先生为本公司执行副总裁，任期自董事局审议通过之日起至本届董事局任期结束之日止。具体情况详见公司于 2020 年 3 月 24 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（公告编号：2020-013）。
戴戈纓	执行副总裁	聘任	公司于 2021 年 3 月 22 日召开第九届董事局第八十五次会议，以 14 票赞成、0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于聘任戴戈纓先生为公司执行副总裁的议案》，同意聘任戴戈纓先生为本公司执行副总裁，任期自董事局审议通过之日起至本届董事局任期结束之日止。具体情况详见公司于 2021 年 3 月 23 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（公告编号：2021-006）。

### 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	509
主要子公司在职员工的数量	8,185
在职员工的数量合计	8,694
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	52
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	3,618
销售人员	1,863
技术人员	2,181
财务人员	482
行政人员	550
合计	8,694
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	27
硕士研究生	1,056
本科	5,013
大专及以下	2,598
合计	8,694

### (二) 薪酬政策

√适用 □不适用

#### 1、人力资源信息化项目成功结项，线上管控效率有效提升

华发股份人力资源信息化通过转型升级，完成了华发股份人力资源管理核心业务平台的搭建。本项目获得 IDC 中国数字化转型未来领军者奖项。

#### 2、发布试行《华发股份薪酬总额管理办法》，优化薪酬成本管控方式

2020 年人力资源管理中心以人力效能为抓手，以提质增效为指导思想，围绕“两个提升、一个降低”（提升经营导向、提升成本效益、降低管控风险），制定了《薪酬总额管理办法》，重点聚焦人效提升，优化薪酬成本管理。

#### 3、发布《华发股份董监高薪酬管理办法》，优化了薪酬考核的方式

管理办法中分类明确了董监高薪酬管理机制，确定了与业绩紧密挂钩的绩效奖金核定方法，提高了董监高薪酬水平的市场化程度，提高了董监高薪酬兑现效率和激励的及时性。

### (三) 培训计划

√适用 □不适用

2020 年培训工作紧密围绕公司发展战略，落实精细化管理，狠抓“人才供应链建设培训”，持续深耕“战略文化导向培训”和“学习型组织建设”，培训规模实现“全面覆盖、点面结合”。华发新星培养体系迭代升级，关键人才群体能力培养深度强化，移动学习平台正式推出，学习资源更加丰富完善，内训师队伍规模进一步扩大，实现培训工作服务业务、赋能一线和提升效能的工作目标。

### (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9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20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6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
2020年第一次临时股东大会	2020年3月11日	www.sse.com.cn	2020年3月12日
2020年第二次临时股东大会	2020年4月15日	www.sse.com.cn	2020年4月16日
2019年年度股东大会	2020年5月11日	www.sse.com.cn	2020年5月12日

2020 年第三次临时股东大会	2020 年 6 月 12 日	www.sse.com.cn	2020 年 6 月 13 日
2020 年第四次临时股东大会	2020 年 6 月 29 日	www.sse.com.cn	2020 年 6 月 30 日
2020 年第五次临时股东大会	2020 年 7 月 29 日	www.sse.com.cn	2020 年 7 月 30 日
2020 年第六次临时股东大会	2020 年 9 月 21 日	www.sse.com.cn	2020 年 9 月 22 日
2020 年第七次临时股东大会	2020 年 10 月 15 日	www.sse.com.cn	2020 年 10 月 16 日
2020 年第八次临时股东大会	2020 年 11 月 20 日	www.sse.com.cn	2020 年 11 月 21 日
2020 年第九次临时股东大会	2020 年 12 月 25 日	www.sse.com.cn	2020 年 12 月 26 日

股东大会情况说明

适用 不适用

### 三、董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事局会议和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事局会议情况						参加股东大会情况 出席股东大会的次数
		本年应参加董事局会议次数	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	20	20	19		0	否	1
陈茵	否	20	20	19		0	否	8
郭凌勇	否	20	20	19		0	否	9
汤建军	否	20	19	19	1	0	否	0
刘亚非	否	20	20	20		0	否	0
刘克	否	20	20	19		0	否	0
俞卫国	否	20	20	19		0	否	1
谢伟	否	20	20	19		0	否	2
许继莉	否	20	20	19		0	否	7
陈世敏	是	20	20	19		0	否	0
谭劲松	是	20	20	20		0	否	1
张利国	是	20	20	20		0	否	0
江华	是	20	20	19		0	否	1
张学兵	是	20	20	19		0	否	0

连续两次未亲自出席董事局会议的说明

适用 不适用

年内召开董事局会议次数	20
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	19
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、董事局下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，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 2021 年 4 月 24 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 2020 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 2021 年 4 月 24 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

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

**十、其他**

适用 不适用

## 第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

### 一、公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所
2015年珠海华发实业股份有限公司公司债券(第一期)	15华发01	136057	2015年11月26日	2020年11月26日	0	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
珠海华发实业股份有限公司非公开发行2016年公司债券品种一	16华发01	135266	2016年3月2日	2021年3月3日	0	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(第二期)品种一	16华发03	135329	2016年3月21日	2021年3月21日	0	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(第三期)	16华发05	135834	2016年9月9日	2021年9月12日	20	4.75	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年公司债券(第一期)品种一	18华发01	150181	2018年3月13日-3月14日	2020年3月26日	0	1.00	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	18华发03	150941	2018年12月7日	2021年12月10日	15	4.40	本期公司债券按年付息、	上海证 券交易

有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第二期）			-12 月 10 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 2019 年公司债券（第一期）品种一	19 华发 01	1511195	2019 年 2 月 22 日 - 2 月 25 日	2024 年 2 月 25 日	7.5	5.00	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 2019 年公司债券（第一期）品种二	19 华发 02	1511196	2019 年 2 月 22 日 - 2 月 25 日	2022 年 2 月 25 日	7.795	4.80	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 2019 年公司债券（第二期）（品种一）	19 华发 03	1511992	2019 年 8 月 16 日 - 8 月 19 日	2024 年 8 月 19 日	5	4.67	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 2019 年公司债券（第二期）（品种二）	19 华发 04	1511993	2019 年 8 月 16 日 - 8 月 19 日	2022 年 8 月 19 日	5	4.45	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面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种二）	20 华发 02	163168	2020 年 2 月 21 日 - 2020 年 2 月 24 日	2025 年 2 月 24 日	15.8	3.38	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	20 华发 03	177033	2020 年 11 月 3 日	2025 年 11 月 5 日	5.2	4.38	本期公司债券按年付息、	上海证 券交易

有限公司 2020 年非 公开发 行公司 债券 (第一期)			-2020 年 11 月 5 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面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券(第二期)(品种一)	20 华发 04	175401	2020 年 11 月 11 日-2020 年 11 月 12 日	2025 年 11 月 12 日	15	4.19	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面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券(第二期)(品种二)	20 华发 05	175402	2020 年 11 月 11 日-2020 年 11 月 12 日	2025 年 11 月 12 日	9.2	3.89	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 2020 年 2 月 25 日向全体“19 华发 01”“19 华发 02”债券持有人支付了 2019 年 2 月 25 日至 2020 年 2 月 24 日期间的利息。
- 2、公司已于 2020 年 3 月 3 日向全体“16 华发 01”债券持有人支付了 2019 年 3 月 3 日至 2020 年 3 月 2 日期间的利息;于 2021 年 3 月 3 日向全体“16 华发 01”债券持有人支付了 2020 年 3 月 3 日至 2021 年 3 月 2 日期间的利息及本期债券的本金。
- 3、公司已于 2020 年 3 月 16 日向全体“18 华发 01”债券持有人支付了 2019 年 3 月 14 日至 2020 年 3 月 13 日期间的利息。
- 4、公司已于 2020 年 3 月 23 日向全体“16 华发 03”债券持有人支付了 2019 年 3 月 21 日至 2020 年 3 月 20 日期间的利息;于 2021 年 3 月 23 日向全体“16 华发 03”债券持有人支付了 2020 年 3 月 21 日至 2021 年 3 月 20 日期间的利息及本期债券的本金。
- 5、公司已于 2020 年 9 月 14 日向全体“19 华发 03”“19 华发 04”债券持有人支付了 2019 年 9 月 12 日至 2020 年 9 月 11 日期间的利息。
- 6、公司已于 2020 年 8 月 19 日向全体“16 华发 05”债券持有人支付了 2019 年 8 月 19 日至 2020 年 8 月 18 日期间的利息。
- 7、公司已于 2020 年 11 月 26 日向全体“15 华发 01”债券持有人支付了 2019 年 11 月 26 日至 2020 年 11 月 25 日期间的利息及本期债券的本金。
- 8、公司已于 2020 年 12 月 10 日向全体“18 华发 03”债券持有人支付了 2019 年 12 月 10 日至 2020 年 12 月 9 日期间的利息及本期债券的本金。

9、根据发行人《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 2018 年公司债券（第一期）品种一”（债券简称：18 华发 01，债券代码：150181，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六十四次会议审议通过，公司于 2020 年 3 月 16 日将“18 华发 01”第 3 年票面利率调整为 1.00%，并以 2020 年 2 月 4 日至 2 月 6 日为回售申报期，于 3 月 16 日向全体有效申报回售的“18 华发 01”债券持有人支付本金。截至申报期结束，本期债券所有债券持有人申报回售。

10、根据发行人《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 2018 年公司债券（第二期）品种一”（债券简称：18 华发 03，债券代码：150941，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七十八次会议审议通过，公司于 2020 年 10 月 29 日将“18 华发 03”第 3 年票面利率调整为 4.4%，并以 2020 年 10 月 30 日-11 月 03 日为回售申报期，于 12 月 10 日向全体有效申报回售的“18 华发 03”债券持有人支付本金。截至申报期结束，共有 2 亿元债券持有人申报回售，本次 2 亿元回售公司债券已全额转售。

公司债券其他情况的说明

适用 不适用

## 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
债券受托管理人	名称	华西证券股份有限公司
	办公地址	成都市高新区天府二街 198 号
	联系人	闫浩
	联系电话	028-86159675
债券受托管理人	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	广州市天河区珠江西路 15 号 57 楼
	联系人	潘宏彬
	联系电话	020-32258106
资信评级机构	名称	联合信用评级有限公司
	办公地址	天津市南开区水上公园北道 38 号爱丽园公寓 508
资信评级机构	名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
	办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO-6 号楼

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、“20 华发 02”“20 华发 04”“20 华发 05”评级机构为联合信用评级有限公司、中诚信国际信用评级有限责任公司。

3、“15 华发 01”“16 华发 01”“16 华发 03”“16 华发 05”“18 华发 01”“18 华发 03”“19 华发 01”“19 华发 02”的债券受托管理人为国金证券股份有限公司，“19 华发 03”“19 华发 04”的债券受托管理人为华西证券股份有限公司，“20 华发 02”“20 华发 03”“20 华发 04”“20 华发 05”的债券受托管理人为中信证券股份有限公司。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。

### 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。根据本次债券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。

#### 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）、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。其中第一期募集资金总额为 20 亿元，第二期募集资金总额为 30 亿元。截至本报告出具之日，本次债券中的 20 亿元用于补充流动资金，30 亿元用于偿还银行贷款。

#### 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。截至本报告出具之日，本次债券募集资金在扣除发行费用后全部用于偿还公司金融机构借款。

#### 4、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。截至本报告出具之日，本次债券募集资金在扣除发行费用后全部用于偿还公司金融机构借款。

#### 5、珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第二期）、非公开发行 2019 年公司债券（第一期）、非公开发行 2019 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总额为 15 亿元，第二期募集资金总额为 15.295 亿元，第三期募集资金总额为

10 亿元。截至本报告出具之日，本次债券募集资金在扣除发行费用后全部用于偿还到期公司债券或公司债券回售。

#### 6、珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第一期）、面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第二期）募集资金使用情况

2019 年 12 月 26 日，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[2019]2714 号），核准发行人向合格投资者公开发行面值总额不超过 40 亿元的公司债券。其中第一期募集资金总额为 15.8 亿元，第二期募集资金总额为 24.2 元。截至本报告出具之日，本次债券募集资金在扣除发行费用后均用于偿还公司债券回售。

#### 7、珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第一期）募集资金使用情况

2020 年 3 月 31 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[2020]608 号），认定发行人面向专业投资者非公开发行总额不超过 30 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 2020 年第一期品种一募集资金总额为 5.2 亿元。截至本报告出具之日，上述募集资金在扣除发行费用后均用于偿还公司债券回售。

### 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。

2020 年 6 月 9 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“AAA”，评级展望维持“稳定”；同时“15 华发 01”的债项信用等级为“AAA”。具体内容详见上海证券交易所网站。

#### 2、珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第一期）资信评级机构情况

根据监管部门和联合评级、中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信评级”）对跟踪评级的有关要求，联合评级、中诚信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分别进行定期跟踪评级。

联合评级、中诚信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、中诚信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。

跟踪评级结果将分别在联合评级网站、中诚信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。

2020 年 6 月 9 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“AAA”，评级展望维持“稳定”；同时“20 华发 02”的债项信用等级为“AAA”。具体内容详见上海证券交易所网站。

2020年6月15日，中诚信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“AAA”，评级展望维持“稳定”；同时“20华发02”的债项信用等级为“AAA”。具体内容详见上海证券交易所网站。

注：根据联合评级、中诚信评级对信用等级的定义，“AAA”级别的含义为“偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低”。

## 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

公司于2020年1月8日召开了“15华发01”“16华发01”“16华发03”“16华发05”“18华发01”“18华发03”“19华发03”“19华发04”2019年度第二次债券持有人会议。

## 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，公司各存续期内公司债券受托管理事务报告披露情况如下：

债券简称	报告披露时间	报告类型	披露场所
15华发01	2020-6-29	2019年度债券受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
	2020-3-17	2020年公司债券重大事项受托管理事务临时报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
	2020-7-9	临时受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
	2020-9-24	临时受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
	2020-10-30	临时受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
16华发01	2020-6-30	2019年度债券受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
	2020-3-17	2020年公司债券重大事项受托管理事务临时报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
	2020-7-9	临时受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
	2020-9-24	临时受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
	2020-10-30	临时受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
16华发03	2020-6-30	2019年度债券受托管理事务报告	上海证券交易所网站



			(www.sse.com.cn)
	2020-3-17	2020 年公司债券重大事项受托管理事务临时报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
	2020-7-9	临时受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
	2020-9-24	临时受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
	2020-10-30	临时受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
16 华发 05	2020-6-30	2019 年度债券受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
	2020-3-17	2020 年公司债券重大事项受托管理事务临时报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
	2020-7-9	临时受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
	2020-9-24	临时受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
	2020-10-30	临时受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
18 华发 01	2020-3-17	2020 年公司债券重大事项受托管理事务临时报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
18 华发 03	2020-6-30	2019 年度债券受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
	2020-3-17	2020 年公司债券重大事项受托管理事务临时报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
	2020-7-9	临时受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
	2020-9-24	临时受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
	2020-10-30	临时受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
19 华发 01	2020-6-30	2019 年度债券受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
	2020-3-17	2020 年公司债券重大事项受托管理事务临时报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
	2020-7-9	临时受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
	2020-9-24	临时受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
	2020-10-30	临时受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
19 华发 02	2020-6-30	2019 年度债券受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
	2020-3-17	2020 年公司债券重大事项受托管理事务临时报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
	2020-7-9	临时受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
	2020-9-24	临时受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)

	2020-10-30	临时受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
19 华发 03	2020-6-30	2020 年度债券受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
	2020-1-15	临时受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
	2020-7-6	临时受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
	2020-9-25	临时受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
	2020-10-19	临时受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
	2020-11-24	临时受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
19 华发 04	2020-6-30	2020 年度债券受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
	2020-1-15	临时受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
	2020-7-6	临时受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
	2020-9-25	临时受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
	2020-10-19	临时受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
	2020-11-24	临时受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
20 华发 02	2020-7-7	临时受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
	2020-9-25	临时受托管理事务报告	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
	2020-11-5	临时受托管理事务报告	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	2020 年	2019 年	本期比上年同期增 减 (%)	变动原因
息税折旧摊 销前利润	7,730,109,980.57	5,609,218,480.11	37.81	主要系税前利 润增加所致
流动比率	1.88	1.67	12.57	
速动比率	0.52	0.44	18.18	
资产负债率 (%)	80.32	81.53	-1.48	
EBITDA 全部 债务比	0.03	0.03		
利息保障倍	0.84	0.77	9.09	

数				
现金利息保障倍数	4.51	5.53	-18.44	
EBITDA 利息保障倍数	0.85	0.79	7.59	
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 2020 年 2 月 23 日向珠海华发实业股份有限公司 2019 年度第一期超短期融资券(债券简称: 19 华发实业 SCP001, 债券代码: 011901242)持有人支付了 2019 年度本息。

2、公司于 2020 年 5 月 27 日向珠海华发实业股份有限公司 2019 年度第一期中期票据(债券简称: 19 华发实业 MTN001, 债券代码: 101900735)持有人支付了 2019 年度利息。

3、公司于 2020 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 2019 年度利息。

4、公司于 2020 年 7 月 6 日向珠海华发实业股份有限公司 2019 年度第四期超短期融资券(债券简称: 19 华发实业 SCP004, 债券代码: 011902287)持有人支付了 2019 年度利息。

5、公司于 2020 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 2019 年度利息。

6、公司于 2020 年 9 月 10 日向珠海华发实业股份有限公司 2019 年度第二期中期票据(债券简称: 19 华发实业 MTN002, 债券代码: 101901239)持有人支付了 2019 年度利息。

7、公司于 2020 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 2019 年度利息。

8、公司于 2020 年 10 月 27 日向珠海华发实业股份有限公司 2020 年度第三期超短期融资券(债券简称: 20 华发实业 SCP003, 债券代码: 012001736)持有人支付了 2020 年度利息。

9、公司于 2020 年 10 月 30 日向珠海华发实业股份有限公司 2018 年度第一期中期票据(债券简称: 18 华发实业 MTN001, 债券代码: 101801138)持有人支付了 2019 年度利息。

10、公司于 2020 年 12 月 25 日向珠海华发实业股份有限公司 2018 年度第二期中期票据(债券简称: 18 华发实业 MTN002, 债券代码: 101801547)持有人支付了 2019 年度利息。

11、公司于 2020 年 12 月 25 日向珠海华发实业股份有限公司 2020 年度第一期超短期融资券(债券简称: 20 华发实业 SCP001, 债券代码: 012001127)持有人支付了 2020 年度利息。

12、公司于 2020 年 12 月 25 日向珠海华发实业股份有限公司 2020 年度第二期超短期融资券(债券简称: 20 华发实业 SCP002, 债券代码: 012001708)持有人支付了 2020 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 2020 年 12 月 31 日, 公司共获得授信总额 1,824.60 亿元, 已使用 742.77 亿元, 未使用 1,081.83 亿元。报告期内公司均按时偿还银行贷款, 不存在逾期及减免情况。

## 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 03” “16 华发 05” “18 华发 01” “18 华发 03” “19 华发 01” “19 华发 02” “19 华发 03” “19 华发 04” “20 华发 02” “20 华发 03” “20 华发 04” “20 华发 05” 募集说明书中约定的承诺如下：

在预计不能到期偿付债券本息以及不能偿付到期本息时，公司将至少采取以下措施：

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

报告期内，“15 华发 01” “16 华发 01” “16 华发 03” “16 华发 05” “18 华发 01” “18 华发 03” “19 华发 01” “19 华发 02” “19 华发 03” “19 华发 04” “20 华发 02” “20 华发 03” “20 华发 04” “20 华发 05” 均未发生需要执行上述承诺的情形。

## 十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

√适用 □不适用

截至 2020 年 6 月底，公司 2020 年累计新增借款占 2019 年未经审计净资产的 45.54%，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 2020 年 7 月 4 日在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）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：2020-048）。

截至 2020 年 9 月底，公司 2020 年累计新增借款占 2019 年未经审计净资产的 85.49%，主要系金融机构借款、发行公司债券及其它借款（保险债权计划、信托贷款等）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 2020 年 10 月 15 日在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）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：2020-076）。

## 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[2021]005854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 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 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 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

##### 二、形成审计意见的基础

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

##### 三、关键审计事项

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

我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

#### 1. 房地产开发销售收入

#### 2. 存货可变现净值的确定

##### （一）房地产开发销售收入

#### 1. 事项描述

2020 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五/25 及附注七/注释 42。

2020 年度华发股份公司营业收入 5,100,630.15 万元，其中房地产开发销售收入 4,811,160.72 万元，占营业收入的比例为 94.32%。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，房产达到了买卖合同约定的交付条件，以及客户取得相关商品控制权时点，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客户取得相关商品控制权时点与合同约定交付条件的认定，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 2020 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

2020 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五/11 及附注七/注释 8。

截止 2020 年 12 月 31 日，华发股份公司财务报表列报存货账面价值 21,137,530.84 万元，占资产总额的比重为 65.68%，列报存货跌价准备为 9,121.05 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。

#### 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 2020 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，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

6. 就华发股份公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表

发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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

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

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

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

（项目合伙人）

高世茂

中国·北京

中国注册会计师：

张庆瑞

二〇二一年四月二十三日



## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2020 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	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、注释 1	43,641,759,491.34	26,106,432,127.83
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、注释 2	209,645,238.66	210,964,377.21
衍生金融资产	七、注释 3		23,315,706.33
应收票据	七、注释 4	5,553,558.44	
应收账款	七、注释 5	95,220,632.72	35,129,256.75
应收款项融资			
预付款项	七、注释 6	5,516,614,667.91	6,040,120,269.34
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 7	1,032,147,130.23	3,358,220,825.18
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、注释 8	211,375,308,376.44	159,835,876,207.55
合同资产	七、注释 9	928,885,135.38	
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 10	29,695,437,269.25	21,142,865,814.40
流动资产合计		292,500,571,500.37	216,752,924,584.59
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、注释 11	14,299,008,301.31	8,324,873,295.21
其他权益工具投资	七、注释 12	100,000.00	100,000.00
其他非流动金融资产	七、注释 13	528,243,424.66	546,839,834.98
投资性房地产	七、注释 14	9,048,826,324.62	4,891,320,637.09
固定资产	七、注释 15	829,895,845.60	795,623,179.68
在建工程	七、注释 16	324,099,237.86	76,584,207.30
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、注释 17	200,998,167.13	205,304,916.29
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、注释 18	407,576,694.23	148,978,226.07

递延所得税资产	七、注释 19	3,699,915,279.94	3,182,076,530.07
其他非流动资产		5,000,000.00	6,000,000.00
非流动资产合计		29,343,663,275.35	18,177,700,826.69
资产总计		321,844,234,775.72	234,930,625,411.28
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、注释 20	9,266,296,622.94	12,308,178,102.71
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债	七、注释 21	82,986,186.77	
应付票据	七、注释 22	378,091,235.59	238,570,080.86
应付账款	七、注释 23	27,728,708,057.04	10,096,673,876.23
预收款项	七、注释 24	419,389,934.41	58,523,044,000.13
合同负债	七、注释 25	52,163,553,605.87	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、注释 26	94,114,307.02	91,615,820.17
应交税费	七、注释 27	1,826,774,912.79	1,200,918,827.05
其他应付款	七、注释 28	22,423,273,857.46	15,533,034,548.34
其中：应付利息			
应付股利			2,832,876.70
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、注释 29	29,773,199,386.79	24,511,496,042.35
其他流动负债	七、注释 30	11,620,404,716.58	7,112,985,531.08
流动负债合计		155,776,792,823.26	129,616,516,828.92
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七、注释 31	79,410,655,220.74	45,735,232,647.95
应付债券	七、注释 32	18,608,043,775.76	12,993,092,361.37
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、注释 33	6,031,517.47	2,153,310.00
递延所得税负债	七、注释 19	171,821,472.83	129,278,614.47
其他非流动负债	七、注释 34	4,525,515,246.00	3,062,000,000.00
非流动负债合计		102,722,067,232.80	61,921,756,933.79
负债合计		258,498,860,056.06	191,538,273,762.71
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、注释 35	2,117,219,616.00	2,117,219,616.00
其他权益工具	七、注释 36	6,178,867,927.51	6,374,292,458.81
其中：优先股			

永续债		6,178,867,927.51	6,374,292,458.81
资本公积	七、注释 37	673,273,544.68	1,241,395,714.78
减：库存股	七、注释 38	22,259,535.00	37,196,092.50
其他综合收益	七、注释 39	172,704,092.71	86,867,270.09
专项储备			
盈余公积	七、注释 40	1,068,918,465.89	1,068,918,465.89
一般风险准备			
未分配利润	七、注释 41	10,764,383,813.54	9,003,276,117.86
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计		20,953,107,925.33	19,854,773,550.93
少数股东权益		42,392,266,794.33	23,537,578,097.64
所有者权益 (或股东权益) 合计		63,345,374,719.66	43,392,351,648.57
负债和所有者权益 (或 股东权益) 总计		321,844,234,775.72	234,930,625,411.28

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

2020 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	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		5,094,645,188.09	6,261,323,901.89
交易性金融资产		5,138,904.96	6,458,043.51
衍生金融资产			23,315,706.33
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		9,542,956.45	1,027,219.97
其他应收款	十七、注释 1	47,462,357,287.20	41,788,261,996.68
其中：应收利息			
应收股利			
存货		4,343,222,176.29	4,531,268,722.33
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		9,316,095,979.14	5,200,944,844.90
流动资产合计		66,231,002,492.13	57,812,600,435.61
<b>非流动资产：</b>			
债权投资		1,401,000,000.00	581,000,000.00
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、注释 2	46,588,296,015.37	44,185,269,054.23
其他权益工具投资		100,000.00	100,000.00
其他非流动金融资产			28,596,410.32

投资性房地产			
固定资产		83,517,077.86	87,924,650.59
在建工程		34,530,460.80	18,856,448.14
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		17,978,450.01	16,991,565.26
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		7,614,713.49	4,606,704.26
递延所得税资产		378,259,634.58	279,659,241.81
其他非流动资产			
非流动资产合计		48,511,296,352.11	45,203,004,074.61
资产总计		114,742,298,844.24	103,015,604,510.22
<b>流动负债：</b>			
短期借款		3,019,000,000.00	1,000,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债		82,986,186.77	
应付票据			
应付账款		806,907,299.34	51,903,014.51
预收款项			1,102,766,582.10
合同负债		596,622,237.64	
应付职工薪酬		19,662,070.84	27,709,114.74
应交税费		41,033,775.25	4,664,388.57
其他应付款		52,155,073,819.69	56,299,493,274.71
其中：应付利息			
应付股利			2,832,876.70
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		10,856,966,701.20	5,872,646,056.49
其他流动负债		2,738,534,261.00	1,701,925,327.75
流动负债合计		70,316,786,351.73	66,061,107,758.87
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		6,159,070,000.00	2,733,000,000.00
应付债券		16,307,011,675.48	12,993,092,361.37
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
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			
其他非流动负债		79,515,246.00	
非流动负债合计		22,545,596,921.48	15,726,092,361.37
负债合计		92,862,383,273.21	81,787,200,120.24
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		2,117,219,616.00	2,117,219,616.00
其他权益工具		6,178,867,927.51	6,374,292,458.81

其中：优先股			
永续债		6,178,867,927.51	6,374,292,458.81
资本公积		5,468,831,586.51	5,473,909,241.23
减：库存股		22,259,535.00	37,196,092.50
其他综合收益		-1,526,588.52	-1,173,127.08
专项储备			
盈余公积		1,065,319,915.86	1,065,319,915.86
未分配利润		7,073,462,648.67	6,236,032,377.66
所有者权益（或股东权益）合计		21,879,915,571.03	21,228,404,389.98
负债和所有者权益（或股东权益）总计		114,742,298,844.24	103,015,604,510.22

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

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	七、注释 42	51,006,301,498.83	33,148,683,110.95
其中：营业收入		51,006,301,498.83	33,148,683,110.95
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		45,212,455,277.62	29,447,794,871.67
其中：营业成本	七、注释 42	38,610,500,339.24	23,331,277,799.51
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、注释 43	3,396,525,763.94	3,146,718,983.09
销售费用	七、注释 44	1,449,787,588.67	1,324,658,999.73
管理费用	七、注释 45	1,454,106,325.54	1,293,758,165.31
研发费用	七、注释 46	37,213,855.24	83,523,636.11
财务费用	七、注释 47	264,321,404.99	267,857,287.92
其中：利息费用		1,357,790,092.50	1,106,094,738.64
利息收入		1,103,995,495.56	832,695,347.89
加：其他收益	七、注释 48	29,915,671.85	4,859,102.01
投资收益（损失以“—”号填列）	七、注释 49	458,626,131.90	720,987,231.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		433,045,645.26	712,915,296.38
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			

汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、注释 50	201,113,575.06	-39,332,448.22
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、注释 51	-35,674,984.91	-30,192,384.84
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、注释 52	-89,990,109.07	-788,148.28
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、注释 53	-49,218.83	-89,404.52
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		6,357,787,287.21	4,356,332,186.88
加：营业外收入	七、注释 54	31,861,412.13	68,696,674.75
减：营业外支出	七、注释 55	137,003,876.74	31,333,831.60
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		6,252,644,822.60	4,393,695,030.03
减：所得税费用	七、注释 56	1,692,759,888.88	1,079,284,068.01
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,559,884,933.72	3,314,410,962.02
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		4,559,884,933.72	3,314,410,962.02
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		2,902,018,508.62	2,782,823,771.72
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		1,657,866,425.10	531,587,190.30
六、其他综合收益的税后净额		85,839,236.85	76,760,968.81
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		85,836,822.62	76,758,986.65
1. 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			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		85,836,822.62	76,758,986.65
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		-353,461.44	1,681,733.69
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			

(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额		57,483,210.38	-75,391,560.51
(7) 投资性房地产初始公允价值变动		28,707,073.68	150,468,813.47
(8) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		2,414.23	1,982.16
七、综合收益总额		4,645,724,170.57	3,391,171,930.83
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		2,987,855,331.24	2,859,582,758.37
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		1,657,868,839.33	531,589,172.46
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		1.16	1.22
(二) 稀释每股收益(元/股)		1.16	1.22

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：331,425.42 元，上期被合并方实现的净利润为：-1,865,136.73 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

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	十七、注释 3	1,588,715,181.21	57,616,552.51
减：营业成本	十七、注释 3	1,380,544,444.18	8,458,424.66
税金及附加		72,938,025.45	24,964,268.64
销售费用		52,772,734.17	32,314,423.18
管理费用		195,879,396.87	245,408,627.66
研发费用			
财务费用		289,934,435.43	-12,562,969.75
其中：利息费用		2,262,430,745.67	1,048,808,827.68
利息收入		2,060,615,804.73	1,061,674,223.84
加：其他收益		1,705,775.46	
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、注释 4	2,638,327,718.90	2,766,068,728.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		40,090,269.73	27,730,776.43
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-215,732,687.97	51,728,584.33
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-3,389,482.54	-1,026,485.19
资产减值损失（损失以“-”号填列）			

资产处置收益（损失以“-”号填列）			728.17
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,017,557,468.96	2,575,805,334.12
加：营业外收入		1,007,013.85	445,009.44
减：营业外支出		581,988.87	1,322,088.07
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,017,982,493.94	2,574,928,255.49
减：所得税费用		-103,279,063.46	-58,376,331.77
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,121,261,557.40	2,633,304,587.26
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,121,261,557.40	2,633,304,587.26
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-353,461.44	1,681,733.69
（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			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-353,461.44	1,681,733.69
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-353,461.44	1,681,733.69
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		2,120,908,095.96	2,634,986,320.95
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

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
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		53,463,031,809.56	53,060,331,006.04
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			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
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			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		510,128,482.60	73,487,972.83
收到其他与经营活动有关的现金	七、注释 57	4,553,518,002.83	2,737,903,206.17
经营活动现金流入小计		58,526,678,294.99	55,871,722,185.04
购买商品、接受劳务支付的现金		15,627,012,726.58	15,427,142,898.71
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			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		2,722,160,501.04	2,275,246,640.14
支付的各项税费		6,977,770,889.93	7,152,058,276.01
支付其他与经营活动有关的现金	七、注释 57	4,091,191,067.39	2,984,504,885.81
经营活动现金流出小计		29,418,135,184.94	27,838,952,700.67
经营活动产生的现金流量净额		29,108,543,110.05	28,032,769,484.37
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		6,629,219,220.87	4,733,094,826.28
取得投资收益收到的现金		1,026,295,366.47	867,181,516.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,601,552.42	75,511.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	七、注释 57	4,729,055.22	64,071,949.55

投资活动现金流入小计		7,661,845,194.98	5,664,423,803.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		44,965,918,782.32	24,007,851,227.64
投资支付的现金		23,617,819,238.49	13,761,090,116.54
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			98,212,658.12
支付其他与投资活动有关的现金	七、注释 57	90,273,593.41	4,300,421.40
投资活动现金流出小计		68,674,011,614.22	37,871,454,423.70
投资活动产生的现金流量净额		-61,012,166,419.24	-32,207,030,620.10
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		16,031,640,554.45	7,479,633,609.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		14,531,640,554.45	4,202,983,609.00
取得借款收到的现金		124,214,815,749.17	76,603,452,191.21
收到其他与筹资活动有关的现金	七、注释 57	143,149,421.18	142,740,923.59
筹资活动现金流入小计		140,389,605,724.80	84,225,826,723.80
偿还债务支付的现金		79,432,128,942.87	65,234,022,426.65
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		10,129,524,219.46	7,497,289,867.98
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		525,652,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	七、注释 57	2,041,680,659.50	630,222,905.19
筹资活动现金流出小计		91,603,333,821.83	73,361,535,199.82
筹资活动产生的现金流量净额		48,786,271,902.97	10,864,291,523.98
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-58,218,849.01	1,969,796.26
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		16,824,429,744.77	6,692,000,184.51
加：期初现金及现金等价物余额		25,786,803,575.17	19,094,803,390.66
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		42,611,233,319.94	25,786,803,575.17

法定代表人：李光宁

主管会计工作负责人：俞卫国

会计机构负责人：陈新云

## 母公司现金流量表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,046,820,385.72	958,932,899.24
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		19,954,740,630.92	15,992,140,092.54
经营活动现金流入小计		21,001,561,016.64	16,951,072,991.78

购买商品、接受劳务支付的现金		189,986,593.56	128,775,672.64
支付给职工及为职工支付的现金		41,394,257.84	91,886,107.66
支付的各项税费		135,252,079.39	75,503,372.66
支付其他与经营活动有关的现金		29,007,547,789.90	15,723,566,923.07
经营活动现金流出小计		29,374,180,720.69	16,019,732,076.03
经营活动产生的现金流量净额		-8,372,619,704.05	931,340,915.75
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		13,442,695,098.64	9,889,929,086.75
取得投资收益收到的现金		2,876,978,453.76	3,015,627,212.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			59,050.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		16,319,673,552.40	12,905,615,349.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		19,463,398.15	32,529,458.18
投资支付的现金		22,963,081,444.86	10,562,346,808.05
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		7,110,690.00	2,833,061.00
投资活动现金流出小计		22,989,655,533.01	10,597,709,327.23
投资活动产生的现金流量净额		-6,669,981,980.61	2,307,906,021.82
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		1,500,000,000.00	3,276,650,000.00
取得借款收到的现金		32,695,271,758.85	14,671,016,443.90
收到其他与筹资活动有关的现金		48,510,000.00	42,500,000.00
筹资活动现金流入小计		34,243,781,758.85	17,990,166,443.90
偿还债务支付的现金		15,083,904,319.44	16,479,261,480.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,381,311,955.53	2,599,268,982.74
支付其他与筹资活动有关的现金		1,854,160,219.68	91,282,708.70
筹资活动现金流出小计		20,319,376,494.65	19,169,813,171.44
筹资活动产生的现金流量净额		13,924,405,264.20	-1,179,646,727.54
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-1,118,196,420.46	2,059,600,210.03
加：期初现金及现金等价物余额		6,071,323,901.89	4,011,723,691.86
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		4,953,127,481.43	6,071,323,901.89

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

2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度													少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益											小计				
	实收资本(或股本)	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		其他			
	优先股	永续债	其他													
一、上年年末余额	2,117,219,616.00		6,374,292,458.81		1,141,395,714.78	37,196,092.50		86,867,270.09			1,068,918,465.89		9,005,620,468.85	19,757,117,901.92	23,537,578,097.64	43,294,695,999.56
加:会计政策变更													156,956,485.51	156,956,485.51	69,620,573.92	226,577,059.43
前期差错更正																
同一控制下企业合并					100,000,000.00								-2,344,350.99	97,655,649.01		97,655,649.01
其他																
二、本年期初余额	2,117,219,616.00		6,374,292,458.81		1,241,395,714.78	37,196,092.50		86,867,270.09			1,068,918,465.89		9,160,232,603.37	20,011,730,036.44	23,607,198,671.56	43,618,928,708.00
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)			-195,424,531.30		-568,122,170.10	-14,936,557.50		85,836,822.62					1,604,151,210.17	941,377,888.89	18,785,068,122.77	19,726,446,011.66
(一)综合收益总额								85,836,822.62					2,902,018,508.62	2,987,855,331.24	1,657,868,839.33	4,645,724,170.57
(二)所有者投入和减少资本			-195,424,531.30		-568,122,170.10	-12,373,357.50								-751,173,343.90	17,652,851,283.44	16,901,677,939.54
1.所有者投入的普通股															17,979,014,344.36	17,979,014,344.36
2.其他权益工具持有者投入资本			-195,424,531.30											-195,424,531.30		-195,424,531.30
3.股份支付计入所有者权益的金额					3,743,100.00									3,743,100.00		3,743,100.00
4.其他					-571,865,270.10	-12,373,357.50								-559,491,912.60	-326,163,060.92	-885,654,973.52
(三)利润分配						-2,563,200.00							-1,297,867,298.45	-1,295,304,098.45	-525,652,000.00	-1,820,956,098.45
1.提取盈余公积																
2.提取一般风																

2020 年年度报告

险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配					-2,563,200.00					-846,887,846.40		-844,324,646.40	-489,902,000.00	-1,334,226,646.40	
4. 其他										-450,979,452.05		-450,979,452.05	-35,750,000.00	-486,729,452.05	
(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. 其他综合收益结转留存收益															
6. 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	2,117,219,616.00		6,178,867,927.51		673,273,544.68	22,259,535.00	172,704,092.71		1,068,918,465.89		10,764,383,813.54		20,953,107,925.33	42,392,266,794.33	63,345,374,719.66

项目	2019 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	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	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年年末余额	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		14,873,044,685.06	17,310,855,349.11	32,183,900,034.17
加:会计政策变更							-97,660,233.36		511,810.65		97,148,422.71				
前期差错更正															
同一控制下企业合并					100,000,000.00						-479,214.26		99,520,785.74		99,520,785.74
其他															

2020 年年度报告

二、本年期初余额	2,117,953,116.00		3,098,100,000.00		1,563,590,368.73	57,733,600.00	10,108,283.44		878,717,212.09		7,361,830,090.54		14,972,565,470.80	17,310,855,349.11	32,283,420,819.91
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	-733,500.00		3,276,192,458.81		-322,194,653.95	-20,537,507.50	76,758,986.65		190,201,253.80		1,641,446,027.32		4,882,208,080.13	6,226,722,748.53	11,108,930,828.66
(一)综合收益总额							76,758,986.65				2,782,823,771.72		2,859,582,758.37	531,589,172.46	3,391,171,930.83
(二)所有者投入和减少资本	-733,500.00		3,276,192,458.81		-322,194,653.95	-17,026,045.00							2,970,290,349.86	5,695,133,576.07	8,665,423,925.93
1.所有者投入的普通股	-733,500.00				-2,223,045.00	-2,956,545.00								7,023,585,419.04	7,023,585,419.04
2.其他权益工具持有者投入资本			3,276,192,458.81										3,276,192,458.81		3,276,192,458.81
3.股份支付计入所有者权益的金额					5,880,234.22								5,880,234.22		5,880,234.22
4.其他					-325,851,843.17	-14,069,500.00							-311,782,343.17	-1,328,451,842.97	-1,640,234,186.14
(三)利润分配						-3,511,462.50			190,201,253.80		-1,141,377,744.40		-947,665,028.10		-947,665,028.10
1.提取盈余公积									190,201,253.80		-190,201,253.80				
2.提取一般风险准备															
3.对所有者(或股东)的分配						-3,511,462.50					-741,176,490.60		-737,665,028.10		-737,665,028.10
4.其他											-210,000,000.00		-210,000,000.00		-210,000,000.00
(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.其他综合收益结转留存收益															
6.其他															
(五)专项储备															
1.本期提取															
2.本期使用															
(六)其他															
四、本期期末余额	2,117,219,616.00		6,374,292,458.81		1,241,395,714.78	37,196,092.50	86,867,270.09		1,068,918,465.89		9,003,276,117.86		19,854,773,550.93	23,537,578,097.64	43,392,351,648.57

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  
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度										
	实收资本 (或股本)	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、上年年末余额	2,117,219,616.00		6,374,292,458.81		5,473,909,241.23	37,196,092.50	-1,173,127.08		1,065,319,915.86	6,236,032,377.66	21,228,404,389.98
加: 会计政策变更										14,036,012.06	14,036,012.06
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,117,219,616.00		6,374,292,458.81		5,473,909,241.23	37,196,092.50	-1,173,127.08		1,065,319,915.86	6,250,068,389.72	21,242,440,402.04
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)			-195,424,531.30		-5,077,654.72	-14,936,557.50	-353,461.44			823,394,258.95	637,475,168.99
(一) 综合收益总额							-353,461.44			2,121,261,557.40	2,120,908,095.96
(二) 所有者投入和减少资本			-195,424,531.30		-5,077,654.72	-12,373,357.50					-188,128,828.52

1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本			-195,424,531.30							-195,424,531.30
3. 股份支付计入所有者权益的金额					3,743,100.00					3,743,100.00
4. 其他					-8,820,754.72	-12,373,357.50				3,552,602.78
(三) 利润分配						-2,563,200.00			-1,297,867,298.45	-1,295,304,098.45
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者(或股东)的分配						-2,563,200.00			-846,887,846.40	-844,324,646.40
3. 其他									-450,979,452.05	-450,979,452.05
(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										



2020 年年度报告

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. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	2,117,219,616.00		6,178,867,927.51		5,468,831,586.51	22,259,535.00	-1,526,588.52		1,065,319,915.86	7,073,462,648.67	21,879,915,571.03

项目	2019 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优	永续债	其							

## 2020 年年度报告

		先股		他				储备			
一、上年年末余额	2,117,953,116.00		3,098,100,000.00		5,470,252,052.01	57,733,600.00	2,263,245.72		874,606,851.41	4,739,499,238.96	16,244,940,904.10
加：会计政策变更							-5,118,106.49		511,810.65	4,606,295.84	
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,117,953,116.00		3,098,100,000.00		5,470,252,052.01	57,733,600.00	-2,854,860.77		875,118,662.06	4,744,105,534.80	16,244,940,904.10
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-733,500.00		3,276,192,458.81		3,657,189.22	-20,537,507.50	1,681,733.69		190,201,253.80	1,491,926,842.86	4,983,463,485.88
（一）综合收益总额							1,681,733.69			2,633,304,587.26	2,634,986,320.95
（二）所有者投入和减少资本	-733,500.00		3,276,192,458.81		3,657,189.22	-17,026,045.00					3,296,142,193.03
1. 所有者投入的普通股	-733,500.00				-2,223,045.00	-2,956,545.00					-
2. 其他权益工具持有			3,276,192,458.81								3,276,192,458.81

者投入 资本										
3. 股份 支付计 入所有 者权益 的金额				5,880,234.22						5,880,234.22
4. 其他					-14,069,500.00					14,069,500.00
(三) 利润分 配					-3,511,462.50			190,201,253.80	-1,141,377,744.40	-947,665,028.10
1. 提取 盈余公 积								190,201,253.80	-190,201,253.80	
2. 对所 有者 (或股 东)的 分配					-3,511,462.50				-741,176,490.60	-737,665,028.10
3. 其他									-210,000,000.00	-210,000,000.00
(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. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	2,117,219,616.00		6,374,292,458.81		5,473,909,241.23	37,196,092.50	-1,173,127.08		1,065,319,915.86	6,236,032,377.66	21,228,404,389.98

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、公司基本情况

##### (一) 公司历史沿革

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

经过历年派送红股、配售新股、转增股本、增发新股、非公开发行股票等，截止2020年12月31日，本公司注册资本为2,117,219,616.00元。

公司法定代表人：李光宁。公司总部住所：珠海市昌盛路155号。公司注册地点：珠海市。本公司的母公司为珠海华发集团有限公司；最终控制人为珠海市国有资产监督管理委员会。

##### (二) 经营范围

房地产经营；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2021年4月23日批准报出。

#### 2. 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523户，增加119户，减少3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、常熟铧顺科技产业园投资发展有限公司	设立
2、大连华禄置业发展有限公司	非同一控制下企业合并
3、惠州华枫置业发展有限公司	设立
4、绍兴铧越置业有限公司	设立
5、上海铧铖房地产开发有限公司	设立
6、上海铧铧房地产开发有限公司	设立
7、上海铧锦房地产开发有限公司	设立
8、珠海华茂天城置业发展有限公司	非同一控制下企业合并
9、珠海华茂金成置业发展有限公司	非同一控制下企业合并
10、珠海浩源置业有限公司	设立
11、珠海华利人力资源服务有限公司	设立
12、珠海华元房地产开发有限公司	设立
13、珠海华庆房地产开发有限公司	设立
14、珠海华恒房地产开发有限公司	设立
15、珠海华发睿谷商业服务管理有限公司	设立
16、珠海华旭房地产开发有限公司	设立
17、珠海华发西部商业经营管理有限公司	设立
18、深圳市鹏怡实业发展有限公司	设立
19、深圳市鹏欣实业发展有限公司	设立
20、沈阳中东港商业地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
21、成都华旭房地产开发有限公司	设立
22、成都华耀房地产开发有限公司	设立
23、上海华泓商业经营管理有限公司	设立
24、绍兴铧泽置业有限公司	设立
25、太仓华藤房地产开发有限公司	设立
26、太仓华蔓房地产开发有限公司	设立
27、西安铧富创恒置业有限公司	设立
28、西安铧越创盛置业有限公司	设立
29、西安铧郡创盈置业有限公司	设立
30、西安铧顺创启置业有限公司	设立
31、广州华发商业经营管理有限公司	设立
32、珠海华发创锋房产开发有限公司	设立
33、珠海华发锦湖房产开发有限公司	设立
34、中山华发房地产代理有限公司	设立
35、珠海华岱投资管理发展有限公司	设立
36、珠海华嵩投资管理发展有限公司	设立
37、珠海华钦投资管理发展有限公司	设立
38、威海华益房地产开发有限公司	设立
39、武汉华发恒耀房地产开发有限公司	设立
40、江门华旭房地产开发有限公司	设立
41、南京铧耀房地产开发有限公司	设立

名称	变更原因
42、惠州华佑房地产开发有限公司	设立
43、珠海华发丰华敬乐健康管理有限公司	设立
44、中山市华旌置业有限公司	设立
45、惠州和汇置业有限公司	非同一控制下企业合并
46、广州华欣房地产开发有限公司	设立
47、惠州华梓房地产开发有限公司	设立
48、杭州铎容房地产开发有限公司	设立
49、杭州铎荟房地产开发有限公司	设立
50、青岛铎澜置业有限公司	设立
51、佛山华卓房地产开发有限公司	设立
52、武汉华发辰耀房地产开发有限公司	设立
53、武汉峰铎房地产开发有限公司	设立
54、CHEUNG YUEN PROPERTY LIMITED	设立
55、长沙华欣房地产开发有限公司	设立
56、CHEUNG PANG PROPERTY LIMITED	设立
57、CHEUNG YUEN INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	设立
58、CHEUNG PANG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	设立
59、苏州华恒商用置业有限公司	设立
60、广州耀恒房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
61、广州越宏房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
62、珠海华桐房地产开发有限公司	设立
63、北京铎颐置业有限公司	设立
64、北京铎锦置业有限公司	设立
65、北京铎景置业有限公司	设立
66、苏州铎创置业有限公司	设立
67、苏州铎进置业有限公司	设立
68、珠海华发华泰教育服务有限公司	设立
69、苏州铎景创盛置业有限公司	设立
70、珠海实泰建设工程有限公司	设立
71、杭州铎安置业有限公司	设立
72、重庆华坤房地产开发有限公司	设立
73、青岛华灿置业有限公司	设立
74、山西中控华发置业有限公司	设立
75、汕尾华金酒店管理有限公司	设立
76、上海华闵颀宏房地产开发有限公司	设立
77、苏州铎茂创盛置业有限公司	设立
78、珠海市斗门区依山郡容惠幼儿园	设立
79、珠海华擎投资管理发展有限公司	设立
80、珠海华发海韵城新天地商业经营有限公司	设立
81、郑州铎骁房地产开发有限公司	设立
82、太仓铎发房地产开发有限公司	设立

名称	变更原因
83、珠海华发人居生活研究院有限公司	设立
84、郑州铎秉房地产开发有限公司	设立
85、重庆华赞房地产开发有限公司	设立
86、CHEUNG KOON INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	设立
87、CHEUNG KAM INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	设立
88、CHEUNG YIP INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	设立
89、CHEUNG WAI INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	设立
90、山西华富置业有限公司	设立
91、珠海华发华品餐饮管理有限公司	设立
92、潮州华发实业发展有限公司	设立
93、昆明华创云房地产开发有限公司	设立
94、武汉禹庆房地产开发有限公司	设立
95、武汉禹隆房地产开发有限公司	设立
96、武汉华发毓正房地产开发有限公司	设立
97、珠海华发景龙家居有限公司	设立
98、无锡铎博置业有限公司	设立
99、珠海华发外沙房产开发有限公司	设立
100、武汉华发睿嘉房地产开发有限公司	设立
101、昆明华旭房地产开发有限公司	设立
102、CHEUNG KOON PROPERTY LIMITED	设立
103、CHEUNG YIP PROPERTY LIMITED	设立
104、CHEUNG WAI PROPERTY LIMITED	设立
105、CHEUNG KAM PROPERTY LIMITED	设立
106、武汉华发宸丰房地产开发有限公司	设立
107、武汉华发睿光房地产开发有限公司	设立
108、武汉华发宸弘房地产开发有限公司	设立
109、龙门县华昆房地产开发有限公司	设立
110、太仓华城置业有限公司	设立
111、沈阳华纳海川置业有限公司	设立
112、广州华川实业发展有限公司	设立
113、北京铎顺海川置业有限公司	设立
114、太仓嘉迅科技发展有限公司	设立
115、南京铎融装饰工程有限公司	设立
116、北京创盛海川置业有限公司	设立
117、珠海华熠开发建设有限公司	同一控制下企业合并
118、武汉华川置业有限公司	设立
119、珠海华发西部房地产营销策划有限公司	设立

### 3、本期不再纳入合并范围的子公司

名称	变更原因
1、苏州禾发房地产开发有限公司	丧失控制权



名称	变更原因
2、陆河金龙五洲物业管理有限公司	注销清算
3、陆河金龙五洲老年颐养康乐有限公司	注销清算

合并范围变更的具体信息详见“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。

##### 3. 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除投资性房地产及某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

#### 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

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

##### 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

本公司主要业务为房地产开发，房地产行业的营业周期通常从购买土地起到房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准；除房地产行业以外的其他经营业务，营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

#### 4. 记账本位币

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

#### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

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

- (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。

##### **(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

#### （a）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。

(b) 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。

(c) 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。

(d) 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：

(a) 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。

(b) 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。

(c) 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：

(a) 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；

(b) 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；

(c) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；

(d) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

(e) 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

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 9. 外币业务和外币报表折算

√适用 不适用

### (1) 外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用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作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，属于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的差额，计入其他综合收益；其他差额计入当期损益。

### (2) 外币财务报表的折算

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，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；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，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

### (1) 金融资产分类和计量

本公司根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类：

#### (a) 分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

#### (b) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他



此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

(c) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

(d) 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

(e) 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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产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。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

2) 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

## (2) 金融负债分类和计量

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。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(a) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

1) 能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

本公司对此类金融负债根据其流动性在交易性金融负债、其他非流动负债项目列报。

(b) 其他金融负债

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

3) 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要

求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

本公司分类为以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据及应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款等。

### (3) 金融资产和金融负债的终止确认

(a) 金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止。
- 2) 该金融资产已转移，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

#### (b) 金融负债终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对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负债）之间的差额，应当计入当期损益。

### (4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

(a) 本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条 1）、2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

A 未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

B 保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

(b) 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。

1) 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：

A 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

B 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收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以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日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：

A 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

B 终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收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以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

3) 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。

#### **(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法**

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) 金融工具减值**

本公司以预期信用损失为基础，对分类为以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及财务担保合同，进行减值会计处理并确认损失准备。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项与合同资产，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有

利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

(a) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(b) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(c) 如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

#### 1) 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

A 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；

B 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化；

C 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；

D 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况的是否出现不利变化；

E 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

F 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

G 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

H 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

I 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

## 2) 已发生信用减值的金融资产

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

A 发行方或债务人发生重大财务困难；

B 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

C 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

D 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

E 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

F 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

## 3) 预期信用损失的确定

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。

本公司基于单项资产评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

当单项工具无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将金融工具划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人类型及所处行业等。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

A 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

B 对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

C 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力

即可获得有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

(d) 应收款项信用风险特征组合及预期信用损失确定方法

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司依据类似信用风险特征将应收款项（应收账款、其他应收款、应收票据和应收票据融资）划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	预期信用损失的确定方法
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	预期信用损失为 0
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	预期信用损失为 0
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	预期信用损失为 0
组合 4: 除组合 1、2、3 外的应收款项(账龄组合)	相同账龄的应收款项具有类似的信用风险特征	按应收款项账龄与未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率对照表计算

(e) 减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

(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：

- (a) 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；
- (b) 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. 存货

√适用 □不适用

(1) 存货的分类

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) 存货的计价方法

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。

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。

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) 开发产品和出租开发产品

本公司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) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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。

### (5) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

## 12. 合同资产

### (1). 合同资产的确认方法及标准

√适用 □不适用

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

### (2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注五、10. 金融工具减值

## 13. 持有待售

√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：

- (a) 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；
- (b) 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**

(a) 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。

**(b) 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****(a) 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。

**(b) 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**

#### **(a) 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。

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。

#### **(b) 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。

#### (c) 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。

#### (d) 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。

#### (e) 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：

- (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。

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：

- (a) 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。

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(a) 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。

(b) 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：(a) 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；(b) 参与被投资单位财务和经营政策制定过程；(c) 与被投资单位之间发生重要交易；(d) 向被投资单位派出管理人员；(e) 向被投资单位提供关键技术资料。

## 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

(a) 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。

(b). 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

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

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

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

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

## (2). 折旧方法

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的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。

√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	0-10	3-3.33
运输工具	年限平均法	5-10	0-10	9-20
办公设备及其他	年限平均法	3-10	0-10	9-33.33

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。

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。

## (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：

(a) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。

(b) 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。

(c) 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。

(d) 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。

(e) 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。

## 17. 在建工程

√适用 □不适用

### (1) 在建工程初始计量

本公司自行建造的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。

## 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：

(a) 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；

(b) 借款费用已经发生；

(c) 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. 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。

#### (a) 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。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。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且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无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，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无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

#### (b) 无形资产的后续计量

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。

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

### (a) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

### (b) 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- 1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- 2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- 3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- 4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- 5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

## 20. 长期资产减值

√适用 □不适用

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期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。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失，再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

## 21. 长期待摊费用

适用  不适用

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

## 22. 职工薪酬

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

### (1). 短期薪酬的会计处理方法

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。

### 23. 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：（a）期权的行权价格；（b）期权的有效期；（c）标的股份的现行价格；（d）股价预计波动率；（e）股份的预计股利；（f）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。

## 24. 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：

- (a) 向其他方交付现金或其他金融资产合同义务；
- (b) 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；
- (c) 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；
- (d) 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：

- (a) 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；
- (b) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

### (3) 会计处理方法

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

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

## 25. 收入

### (1). 收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

#### (a) 收入确认的一般原则

公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或

服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。有权收取的对价是非现金形式时，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；
- ③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑的迹象：

- ①公司就该商品或服务享有现时收款权利；
- ②公司已将该商品的实物转移给客户；
- ③公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- ④客户已接受该商品或服务。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利(且该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值准备。本公司拥有的、无条件(仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示，本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

#### (b) 特定交易的收入处理原则

##### 1) 附有销售退回条款的合同

在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额(即，不包含预期因销售退回将退还的金额)确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认负债。

销售商品时预期将退回商品的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本(包括退回商品的价值减损)后的余额，在“应收退货成本”项下核算。

##### 2) 附有质量保证条款的合同

评估该质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独的服务。公司提供额外服务的，则作为单项履约义务，按照收入准则规定进行会计处理；否则，质量保证责任按照或有事项的会计准则规定进行会计处理。

### 3) 附有客户额外购买选择权的销售合同

公司评估该选择权是否向客户提供了一项重大权利。提供重大权利的，则作为单项履约义务，将交易价格分摊至该履约义务，在客户未来行使购买选择权取得相关商品控制权时，或者该选择权失效时，确认相应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的，则综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息后，予以合理估计。

#### (c) 收入确认的具体方法

##### 1) 房地产销售

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，公司在该段时间内按履约进度确认收入。其他的房地产销售在房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明，达到销售合同约定的交付条件，客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。

##### 2) 建造合同

本公司在履行履约义务的时段内按履约进度确认收入，并根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度。

##### 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，公司根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，其中已完成劳务的进度根据已经发生的成本占预计总成本的比例确定。

## (2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

## 26. 合同成本

适用 不适用

### (1) 合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：

(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列

报。

### **(2) 合同取得成本**

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

### **(3) 合同成本摊销**

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

### **(4) 合同成本减值**

上述与合同成本有关的资产，账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## **27. 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。

## 28. 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。

## 29. 租赁

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

### (1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

(a) 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。

(b) 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。

(a) 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。

(b) 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。

## (3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

### 30. 预计负债

适用 不适用

#### (1) 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

#### (2) 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，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。对于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。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

### 31. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

#### （1）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。

#### （2）套期会计

（a）套期的分类

本公司将套期分为公允价值套期、现金流量套期和境外经营净投资套期。

1) 公允价值套期，是指对已确认资产或负债，尚未确认的确定承诺，或上述项目组成部分的公允价值变动风险敞口进行的套期。该公允价值变动源于特定风险，且将影响企业的损益或其他综合收益。

2) 现金流量套期，是指对现金流量变动风险进行的套期。该现金流量变动源于与已确认资产或负债、极可能发生的预期交易，或与上述项目组成部分有关的特定风险，且将影响企业的损益。

3) 境外经营净投资套期，是指对境外经营净投资外汇风险敞口进行的套期。境外经营净投资套期中的被套期风险是指境外经营的记账本位币与母公司的记账本位币之间的折算差额。

（b）套期关系的指定及套期关系评估

在套期关系开始时，本公司对套期关系有正式的指定，并准备了关于套期关系、风险管理目标和套期策略的正式书面文件。该文件载明了套期工具性质及其数量、被套期项目性质及其数量、被套期风险的性质、套期类型、以及本公司对套期工具有效性的评估。套期有效性，是指套期工具的公允价值或现金流量变动能够抵销被套期风险引起的被套期项目公允价值或现金流量变动的程度。本公司持续地对套期有效性进行评价，判断该套期在套期关系被指定的会计期间内是否满足运用套期会计对于有效性的要求。如果不满足，则终止运用套期关系。运用套期会计，应当符合下列套期有效性的要求：

- 1) 被套期项目与套期工具之间存在经济关系。
- 2) 被套期项目与套期工具经济关系产生的价值变动中，信用风险的影响不占主导地位。

3) 采用适当的套期比率，该套期比率不会形成被套期项目与套期工具相对权重的失衡，从而产生与套期会计目标不一致的会计结果。如果套期比率不再适当，但套期风险管理目标没有改变的，应当对被套期项目或套期工具的数量进行调整，以使得套期比率重新满足有效性的要求。

#### (c) 套期会计处理方法

##### 1) 公允价值套期会计处理

①套期工具产生的利得或损失计入当期损益。如果套期工具是对选择以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资（或其组成部分）进行套期的，套期工具产生的利得或损失计入其他综合收益。

②被套期项目因被套期风险敞口形成的利得或损失计入当期损益，同时调整未以公允价值计量的已确认被套期项目的账面价值。被套期项目为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（或其组成部分）的，其因被套期风险敞口形成的利得或损失计入当期损益，其账面价值已经按公允价值计量，不需要调整；被套期项目为公司选择以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资（或其组成部分）的，其因被套期风险敞口形成的利得或损失计入其他综合收益，其账面价值已经按公允价值计量，不需要调整。

被套期项目为尚未确认的确定承诺（或其组成部分）的，其在套期关系指定后因被套期风险引起的公允价值累计变动额确认为一项资产或负债，相关的利得或损失计入各相关期间损益。当履行确定承诺而取得资产或承担负债时，调整该资产或负债的初始确认金额，以包括已确认的被套期项目的公允价值累计变动额。

③被套期项目为以摊余成本计量的金融工具（或其组成部分）的，对被套期项目账面价值所作的调整按照开始摊销日重新计算的实际利率进行摊销，并计入当期损益。该摊销可以自调整日开始，但不晚于对被套期项目终止进行套期利得和损失调整的时点。被套期项目为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（或其组成部分）的，则按照相同的方式对累计已确认的套期利得或损失进行摊销，并计入当期损益，但不调整金融资产（或其组成部分）的账面价值。

##### 2) 现金流量套期会计处理

①套期工具产生的利得或损失中属于套期有效的部分，作为现金流量套期储备，计入其他综

合收益。现金流量套期储备的金额，按照下列两项的绝对额中较低者确定：

i 套期工具自套期开始的累计利得或损失；

ii 被套期项目自套期开始的预计未来现金流量现值的累计变动额。每期计入其他综合收益的现金流量套期储备的金额为当期现金流量套期储备的变动额。

②套期工具产生的利得或损失中属于套期无效的部分（即扣除计入其他综合收益后的其他利得或损失），计入当期损益。

③现金流量套期储备的金额，按照下列规定处理：

i 被套期项目为预期交易，且该预期交易使公司随后确认一项非金融资产或非金融负债的，或者非金融资产或非金融负债的预期交易形成一项适用于公允价值套期会计的确定承诺时，则将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入该资产或负债的初始确认金额。

ii 对于不属于前一条涉及的现金流量套期，在被套期的预期现金流量影响损益的相同期间，将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入当期损益。

iii 如果在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额是一项损失，且该损失全部或部分预计在未来会计期间不能弥补的，则在预计不能弥补时，将预计不能弥补的部分从其他综合收益中转出，计入当期损益。

### 3) 境外经营净投资套期

对境外经营净投资的套期，包括对作为净投资的一部分进行会计处理的货币性项目的套期，本公司按照类似于现金流量套期会计的规定处理：

①套期工具形成的利得或损失中属于套期有效的部分，应当计入其他综合收益。

全部或部分处置境外经营时，上述计入其他综合收益的套期工具利得或损失应当相应转出，计入当期损益。

②套期工具形成的利得或损失中属于套期无效的部分，应当计入当期损益。

#### (3) 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”。

#### (4) 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。

**(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。

**(7) 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

**32. 重要会计政策和会计估计的变更****(1). 重要会计政策变更**

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
财政部于2017年7月5日修订发布了《企业会计准则第14号——收入》(财会〔2017〕22号)，要求境内上市企业自2020年1月1日起执行。	公司第九届董事局第七十次会议及第九届监事会第三十次会议审议通过了《关于公司会计政策和会计估计变更的议案》，同意本次会计政策变更。	本公司自2020年1月1日起首次执行新收入准则，依据相关衔接规定，公司无需重述前期可比数，首日执行新准则与原准则的差异追溯调整2020年期初留存收益；相关调整数据见附注五、32(3)。

**(2). 重要会计估计变更**

√适用 □不适用

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
--------------	------	---------	---------------------

根据公司现行资产业务的实际情况，为更加公允、真实地反映公司的资产状况和经营成果，使固定资产折旧年限更合理地反映资产的使用期间，残值率估计更符合业务实质，拟对固定资产折旧年限和残值率进行变更。	公司第九届董事局第七十次会议及第九届监事会第三十次会议审议通过了《关于公司会计政策和会计估计变更的议案》，同意本次会计估计变更。	自 2020 年 1 月 1 日起执行	本次会计估计变更采用未来适用法，无需对已披露的财务报告进行追溯调整，因此本次会计估计变更对公司以前年度的财务状况、经营成果和现金流量不会产生影响，对 2020 年度的经营成果无重大影响。具体变更后会计估计详见附注五、16。
---	--	---------------------	---

## (3). 2020 年起首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

√适用 □不适用

## 合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	26,106,432,127.83	26,106,432,127.83	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	210,964,377.21	210,964,377.21	
衍生金融资产	23,315,706.33	23,315,706.33	
应收票据			
应收账款	35,129,256.75	35,129,256.75	
应收款项融资			
预付款项	6,040,120,269.34	6,040,120,269.34	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	3,358,220,825.18	3,358,220,825.18	
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	159,835,876,207.55	160,057,158,118.86	221,281,911.31
合同资产		186,660,454.95	186,660,454.95
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	21,142,865,814.40	21,445,640,598.19	302,774,783.79
流动资产合计	216,752,924,584.59	217,463,641,734.64	710,717,150.05
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			

债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	8,324,873,295.21	8,324,873,295.21	
其他权益工具投资	100,000.00	100,000.00	
其他非流动金融资产	546,839,834.98	546,839,834.98	
投资性房地产	4,891,320,637.09	4,891,320,637.09	
固定资产	795,623,179.68	795,623,179.68	
在建工程	76,584,207.30	76,584,207.30	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	205,304,916.29	205,304,916.29	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	148,978,226.07	148,978,226.07	
递延所得税资产	3,182,076,530.07	3,182,076,530.07	
其他非流动资产	6,000,000.00	6,000,000.00	
非流动资产合计	18,177,700,826.69	18,177,700,826.69	
资产总计	234,930,625,411.28	235,641,342,561.33	710,717,150.05
<b>流动负债：</b>			
短期借款	12,308,178,102.71	12,308,178,102.71	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	238,570,080.86	238,570,080.86	
应付账款	10,096,673,876.23	10,096,673,876.23	
预收款项	58,523,044,000.13	413,429,820.71	-58,109,614,179.42
合同负债		54,444,732,781.85	54,444,732,781.85
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	91,615,820.17	91,615,820.17	
应交税费	1,200,918,827.05	1,200,918,827.05	
其他应付款	15,533,034,548.34	15,533,034,548.34	
其中：应付利息			
应付股利	2,832,876.70	2,832,876.70	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负	24,511,496,042.35	24,511,496,042.35	



债			
其他流动负债	7,112,985,531.08	11,185,809,294.91	4,072,823,763.83
流动负债合计	129,616,516,828.92	130,024,459,195.18	407,942,366.26
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	45,735,232,647.95	45,735,232,647.95	
应付债券	12,993,092,361.37	12,993,092,361.37	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	2,153,310.00	2,153,310.00	
递延所得税负债	129,278,614.47	205,476,338.83	76,197,724.36
其他非流动负债	3,062,000,000.00	3,062,000,000.00	
非流动负债合计	61,921,756,933.79	61,997,954,658.15	76,197,724.36
负债合计	191,538,273,762.71	192,022,413,853.33	484,140,090.62
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	2,117,219,616.00	2,117,219,616.00	
其他权益工具	6,374,292,458.81	6,374,292,458.81	
其中：优先股			
永续债	6,374,292,458.81	6,374,292,458.81	
资本公积	1,241,395,714.78	1,241,395,714.78	
减：库存股	37,196,092.50	37,196,092.50	
其他综合收益	86,867,270.09	86,867,270.09	
专项储备			
盈余公积	1,068,918,465.89	1,068,918,465.89	
一般风险准备			
未分配利润	9,003,276,117.86	9,160,232,603.37	156,956,485.51
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	19,854,773,550.93	20,011,730,036.44	156,956,485.51
少数股东权益	23,537,578,097.64	23,607,198,671.56	69,620,573.92
所有者权益（或股东权益）合计	43,392,351,648.57	43,618,928,708.00	226,577,059.43
负债和所有者权益（或股东权益）总计	234,930,625,411.28	235,641,342,561.33	710,717,150.05

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

根据财政部相关规定，公司于2020年1月1日起执行新收入准则。首次执行新收入准则，对公司财务报表项目具体影响如上表所示。

## 母公司资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	6,261,323,901.89	6,261,323,901.89	
交易性金融资产	6,458,043.51	6,458,043.51	
衍生金融资产	23,315,706.33	23,315,706.33	
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	1,027,219.97	1,027,219.97	
其他应收款	41,788,261,996.68	41,788,261,996.68	
其中: 应收利息			
应收股利			
存货	4,531,268,722.33	4,531,268,722.33	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	5,200,944,844.90	5,219,659,527.65	18,714,682.75
流动资产合计	57,812,600,435.61	57,831,315,118.36	18,714,682.75
<b>非流动资产:</b>			
债权投资	581,000,000.00	581,000,000.00	
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	44,185,269,054.23	44,185,269,054.23	
其他权益工具投资	100,000.00	100,000.00	
其他非流动金融资产	28,596,410.32	28,596,410.32	
投资性房地产			
固定资产	87,924,650.59	87,924,650.59	
在建工程	18,856,448.14	18,856,448.14	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	16,991,565.26	16,991,565.26	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	4,606,704.26	4,606,704.26	
递延所得税资产	279,659,241.81	279,659,241.81	
其他非流动资产			
非流动资产合计	45,203,004,074.61	45,203,004,074.61	
资产总计	103,015,604,510.22	103,034,319,192.97	18,714,682.75

<b>流动负债：</b>			
短期借款	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	51,903,014.51	51,903,014.51	
预收款项	1,102,766,582.10	4,508,787.18	-1,098,257,794.92
合同负债		1,046,007,332.73	1,046,007,332.73
应付职工薪酬	27,709,114.74	27,709,114.74	
应交税费	4,664,388.57	4,664,388.57	
其他应付款	56,299,493,274.71	56,299,493,274.71	
其中：应付利息			
应付股利	2,832,876.70	2,832,876.70	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	5,872,646,056.49	5,872,646,056.49	
其他流动负债	1,701,925,327.75	1,754,175,789.94	52,250,462.19
流动负债合计	66,061,107,758.87	66,061,107,758.87	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	2,733,000,000.00	2,733,000,000.00	
应付债券	12,993,092,361.37	12,993,092,361.37	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
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		4,678,670.69	4,678,670.69
其他非流动负债			
非流动负债合计	15,726,092,361.37	15,730,771,032.06	4,678,670.69
负债合计	81,787,200,120.24	81,791,878,790.93	4,678,670.69
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	2,117,219,616.00	2,117,219,616.00	
其他权益工具	6,374,292,458.81	6,374,292,458.81	
其中：优先股			
永续债	6,374,292,458.81	6,374,292,458.81	
资本公积	5,473,909,241.23	5,473,909,241.23	
减：库存股	37,196,092.50	37,196,092.50	
其他综合收益	-1,173,127.08	-1,173,127.08	
专项储备			
盈余公积	1,065,319,915.86	1,065,319,915.86	
未分配利润	6,236,032,377.66	6,250,068,389.72	14,036,012.06
所有者权益（或股东权	21,228,404,389.98	21,242,440,402.04	14,036,012.06

益) 合计			
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计	103,015,604,510.22	103,034,319,192.97	18,714,682.75

各项目调整情况的说明:

适用  不适用

#### (4). 2020 年起首次执行新收入准则追溯调整前期比较数据的说明

适用  不适用

## 六、税项

### 1. 主要税种及税率

适用  不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	3%、5%、6%、9%、13%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%
	预缴计税依据: 预收售楼款	注释 1
企业所得税	应纳税所得额	注释 2
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%
房产税	房产原值 (包含地价) 的 70%	1.2%
	房产租金	12%

注释 1: 本公司及所属子公司根据当地税务机关规定的预缴税率预缴土地增值税。

注释 2: 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。

除上述公司及个别享受优惠税率的公司外, 本公司及其余子公司所得税税率均为 25%。

## 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	55,953.85	47,198.31
银行存款	43,641,556,539.21	26,106,153,921.08
其他货币资金	146,998.28	231,008.44
合计	43,641,759,491.34	26,106,432,127.83
其中: 存放在境外的款项总额	697,631,305.06	844,370,178.91

## 其他说明

注 1：截止 2020 年 12 月 31 日，存放在境外的货币资金为港币 27,874,144.64 元、人民币 48,507,945.76 元、澳门币 45,103,244.98 元、美元 90,244,327.36 元（上述货币资金折合人民币合计金额为 697,631,305.06 元。）

注 2：截止 2020 年 12 月 31 日，公司受限制的货币资金 1,030,526,171.40 元（2019 年 12 月 31 日受限制的货币资金为 319,628,552.66 元），期末受限资金主要为下属公司还贷专款资金 496,215,734.65 元、保函保证金 215,060,840.71 元。

## 2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	209,645,238.66	210,964,377.21
其中：		
权益工具投资	209,645,238.66	210,964,377.21
合计	209,645,238.66	210,964,377.21

## 3、衍生金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
人民币与外汇衍生交易合约		23,315,706.33
合计		23,315,706.33

## 4、应收票据

## (1). 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
商业承兑票据	5,553,558.44	
合计	5,553,558.44	

## 其他说明

√适用 □不适用

本公司经评估后认为报告期内所持有的应收票据不存在重大的信用风险，不会因出票人违约而产生重大损失，本公司无已背书或贴现承兑汇票情况。

## 5、应收账款

## (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	95,003,710.39
1 至 2 年	1,125,185.05
2 至 3 年	1,898,420.04
3 年以上	380,000.00
减：坏账准备	3,186,682.76
合计	95,220,632.72

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√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 (%)	
按单项计提坏账准备	250,000.00	0.25	250,000.00	100.00		250,000.00	0.68	250,000.00	100.00	
按组合计提坏账准备	98,157,315.48	99.75	2,936,682.76	2.99	95,220,632.72	36,649,380.31	99.32	1,520,123.56	4.15	35,129,256.75
其中：										
其中：合营、联营企业往来款组合	54,751,765.77	55.64			54,751,765.77	12,753,206.63	34.56			12,753,206.63
账龄组合	43,405,549.71	44.11	2,936,682.76	6.77	40,468,866.95	23,896,173.68	64.76	1,520,123.56	6.36	22,376,050.12
合计	98,407,315.48	100.00	3,186,682.76	3.24	95,220,632.72	36,899,380.31	100.00	1,770,123.56	4.80	35,129,256.75

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
其他	250,000.00	250,000.00	100.00	预计无法收回
合计	250,000.00	250,000.00	100.00	/

## (3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	250,000.00					250,000.00
按组合计提预期信用损失的应收账款	1,520,123.56	1,416,559.20				2,936,682.76
合计	1,770,123.56	1,416,559.20				3,186,682.76

## (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
深圳融祺投资发展有限公司	29,118,754.13	29.59	
珠海琴发实业有限公司	23,426,109.82	23.81	
广东建星建造集团有限公司	7,786,259.06	7.91	389,312.95
西安建工第一建筑集团有限公司	4,693,304.44	4.77	234,665.22
珠海汇华星城置业有限公司	3,965,500.00	4.03	198,275.00
合计	68,989,927.45	70.11	822,253.17

截止 2020 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 70.11%

(2019 年: 65.21%)。

其他说明:

√适用 □不适用

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。

## 6、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	4,590,265,481.93	83.21	6,006,522,414.70	99.44
1 至 2 年	909,249,481.00	16.48	20,133,081.47	0.33
2 至 3 年	6,907,470.55	0.13	3,409,237.92	0.06
3 年以上	10,192,234.43	0.18	10,055,535.25	0.17
合计	5,516,614,667.91	100.00	6,040,120,269.34	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位名称	期末余额	账龄	未及时结算原因
武汉市土地交易中心	805,000,000.00	1-2 年	中标土地尚未交付
珠海香洲湾仔街道办事处	9,636,394.59	3 年以上	*1
合计	814,636,394.59		

\*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 2020 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

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
武汉市公共资源交易管理办公室	2,400,000,000.00	43.50	2020 年	预付土地出让金
武汉市公共资源交易监督管理局	1,493,800,000.00	27.08	2020 年	预付土地出让金
武汉市土地交易中心	805,000,000.00	14.59	2019 年	预付土地出让金
成都市公共资源交易服务中心	114,000,000.00	2.07	2020 年	预付土地出让金
通力电梯有限公司	85,393,358.54	1.55	2020 年	预付采购款
合计	4,898,193,358.54	88.79		

## 7、其他应收款

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	1,032,147,130.23	3,358,220,825.18
合计	1,032,147,130.23	3,358,220,825.18

## 其他应收款

## (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	763,328,276.37
1 至 2 年	308,857,695.80
2 至 3 年	61,157,649.07
3 年以上	35,757,068.91
减：坏账准备	136,953,559.92
合计	1,032,147,130.23

## (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	190,539,997.80	95,773,080.96
保证金、押金及备用金	432,512,189.68	319,689,150.18
信托保障金	234,078,453.16	179,860,200.02
往来款项	191,883,223.01	102,231,733.84
土地竞买保证金		2,657,089,903.90
其他	120,086,826.50	108,520,510.73
合计	1,169,100,690.15	3,463,164,579.63

## (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	99,937,004.58		5,006,749.87	104,943,754.45
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-592,420.84		592,420.84	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	23,645,739.78		10,612,685.93	34,258,425.71
本期转回				

本期转销				
本期核销				
其他变动	-2,248,620.24			-2,248,620.24
2020年12月31日余额	120,741,703.28		16,211,856.64	136,953,559.92

## (4). 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
光大兴陇信托有限责任公司	信托保障金	62,082,000.00	1年以内、1-2年	5.31	3,463,400.00
珠海市华茂创富商务合伙企业(有限合伙)	往来款	42,511,636.39	1年以内	3.64	2,125,581.82
山东省即墨经济开发区管理委员会	保证金	41,056,800.00	1年以内、1-3年	3.51	15,829,865.00
大连嘉华颐和投资管理有限公司	往来款	40,000,000.00	1-2年	3.42	4,000,000.00
光大金融租赁股份有限公司	信托保障金	40,000,000.00	1年以内	3.42	2,000,000.00
合计	/	225,650,436.39	/	19.30	27,418,846.82

## 8、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	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	87,713,546.34		87,713,546.34	396,989,457.25		396,989,457.25
库存商品	229,335,591.33	2,574,349.48	226,761,241.85	169,813,401.41	1,675,722.68	168,137,678.73
开发成本	178,612,173,441.44		178,612,173,441.44	129,814,895,662.52		129,814,895,662.52

开发产品	32,040,195,840.92	88,636,103.62	31,951,559,737.30	27,352,710,584.25		27,352,710,584.25
出租开发产品	497,100,409.51		497,100,409.51	2,324,424,736.11		2,324,424,736.11
合计	211,466,518,829.54	91,210,453.10	211,375,308,376.44	160,058,833,841.54	1,675,722.68	160,057,158,118.86

**(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备**

√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	
开发产品		88,636,103.62				88,636,103.62
库存商品	1,675,722.68	1,354,005.45		455,378.65		2,574,349.48
合计	1,675,722.68	89,990,109.07		455,378.65		91,210,453.10

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)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 455,378.65 元；本公司之子公司苏州铂顺置业有限公司本期计提开发产品存货跌价准备 88,636,103.62 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 18,862,380,605.31 元（2019 年为 16,898,273,173.08 元）。本公司本年度用于确定借款利息费用的资本化率为 6.17%（2019 年为 6.35%）。

**(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明**

□适用 √不适用

**(5). 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	上期期末余额
1. 中山华发生态庄园	2013	2027	474,654.42	636,265,570.80	326,103,931.61
2. 珠海华发水郡花园	2013	2023	992,902.13	2,866,142,016.91	2,621,734,185.26
3. 珠海华发依山郡	2014	2021	318,471.47	729,718,184.38	1,363,822,063.74
4. 中山华发广场	2014	2021	154,472.49	1,399,838,607.04	1,072,340,439.44
5. 中山华发观山水	2013	2024	468,890.88	1,242,624,874.11	1,539,427,599.10
6. 包头华发新城	2010	2021	288,468.14	626,909,996.64	483,653,746.23
7. 大连华发四季	2014	2020	190,114.00		212,101,621.69
8. 大连华发绿洋山庄	2014	2023	281,307.00	989,556,588.47	870,924,372.76
9. 沈阳华发新城	2014	2022	620,000.00	2,701,511,369.15	3,321,637,991.86
10. 南宁华发新城	2012	2020	589,321.00		1,933,637,581.58
11. 威海荣成百合湾	2013	2021	204,828.00	297,687,662.93	297,687,662.93
12. 珠海华发峰尚花园	2014	2020	313,380.90		505,400,150.83
13. 威海华发九龙湾	2014	2022	1,074,820.00	2,680,887,943.62	2,365,728,798.01
14. 珠海绿洋湾花园	2014	2021	423,197.03	1,898,619,414.63	3,838,479,103.25
15. 武汉华发中城荟	2014	2023	1,778,502.00	8,112,401,978.03	8,891,330,835.82
16. 广州江南府	2018	2021	62,000.00	539,820,428.18	465,205,431.73
17. 珠海华发峰景湾花园	2014	2021	323,499.57	516,487,248.24	511,444,231.72
18. 珠海华发十字门国际花园	2014	2024	759,817.03	2,002,589,554.65	1,684,973,443.67
19. 上海静安府	2015	2021	1,266,079.00	501,409,513.55	5,782,673,239.14
20. 珠海金湾国际商务中心	2016	2021	252,636.13	921,994,844.97	608,472,143.42
21. 武汉华发首府	2016	2021	726,700.00	1,586,351,980.13	3,786,536,489.98
22. 苏州华发公园首府	2016	2020	250,000.00		875,665,410.71
23. 武汉华发外滩荟	2016	2023	696,945.00	2,484,888,471.78	2,219,645,358.94
24. 苏州姑苏院子	2016	2020	500,000.00		4,525,601,937.84
25. 美国华发驿道	2017	2021	56,642.75	487,725,803.22	299,043,962.29
26. 金湾华发商都中心	2018	2021	190,358.95	1,266,955,541.84	960,281,887.10
27. 佛山华发四季	2017	2020	268,200.00		1,882,064,838.43
28. 上海闵行七宝项目	2017	2020	342,902.00		3,039,025,055.16
29. 珠海华发创业大厦	2017	2021	136,518.31	1,033,288,155.32	831,964,874.87
30. 荣成华发樱花湖	2017	2021	168,606.00	1,001,401,470.27	1,303,216,605.95
31. 苏州太仓院子	2017	2022	350,000.00	929,053,038.14	1,931,597,283.90
32. 武汉华发中央公园	2017	2021	242,517.31	1,282,896,979.19	1,066,781,994.98
33. 嘉兴鹭栖庭院	2017	2020	218,188.91		107,103,904.31
34. 南京麒麟 G35 项目	2017	2021	253,677.00	2,511,182,497.94	2,222,438,464.53
35. 南京万象天地	2017	2023	1,240,650.00	8,289,597,608.46	8,758,947,421.37
36. 北京将台乡项目	2017	2021	350,000.00	2,141,797,046.30	2,010,158,345.98
37. 珠海华发智谷名苑	2018	2020	222,231.18		1,159,590,540.93
38. 珠海中以国际产业园	2018	2021	138,416.09	820,986,250.34	455,820,282.52
39. 珠海中以国际创意园	2018	2021	52,206.56	305,853,999.71	175,342,319.75
40. 武汉华发峰尚	2018	2020	122,346.79		869,964,256.76
41. 武汉华发中城公园首府	2018	2021	155,087.50	1,204,352,517.90	1,006,345,878.32

42.无锡鑫悦华府	2018	2021	625,439.00	3,952,763,670.16	4,549,048,241.16
43.武汉华发金茂逸墅	2018	2021	376,200.00	582,335,289.83	1,545,917,116.51
44.武汉鸿业华发四季	2018	2021	272,191.00	2,194,170,682.07	1,871,712,308.47
45.大连万科华发观贤别墅	2018	2021	436,163.00	2,243,945,110.26	2,767,724,397.38
46.武汉华发中城水岸	2018	2021	166,651.00	922,867,331.41	745,680,789.04
47.武汉华发中城华府	2018	2021	375,000.00	1,891,131,324.93	1,644,488,128.32
48.天津艺英里	2018	2021	125,439.00	1,151,538,834.10	1,047,510,294.16
49.青岛华发四季	2018	2021	224,946.00	1,275,029,091.68	885,976,632.54
50.大连华发花间月	2018	2021	75,573.58	615,156,771.89	410,446,120.82
51.温州鹿萃苑	2018	2021	313,272.16	2,607,910,624.05	2,310,329,832.23
52.增城华发峰尚花园	2018	2021	177,792.20	1,330,883,424.84	1,127,315,022.56
53.鄂州梧桐湖国际社区	2018	2021	653,849.94	3,453,534,095.09	2,924,723,627.86
54.清远四季尚璟	2018	2021	108,792.02	827,105,970.50	684,403,240.91
55.珠海城建国际海岸花园	2017	2024	452,990.71	1,256,162,732.50	3,000,905,586.28
56.江门华发四季一期	2019	2021	176,240.00	1,205,216,838.99	935,293,263.68
57.珠海保税区研发中心	2019	2025	288,236.00	500,652,000.16	465,043,921.32
58.杭州九龙仓华发天荟	2019	2022	523,439.00	4,246,852,917.03	3,859,421,885.44
59.北京华发中央公园	2019	2021	482,792.00	3,354,400,679.80	2,995,081,632.18
60.武汉武地华发时光	2019	2021	215,412.00	1,573,900,783.42	1,192,271,655.04
61.华发金茂国际社区	2019	2023	497,794.80	2,641,120,667.20	2,313,762,510.77
62.天津华发未来荟	2019	2021	80,313.00	500,091,968.16	348,083,815.99
63.天津华发景瑞悦天地	2019	2021	94,744.00	469,115,156.20	400,730,280.86
64.苏州酒厂路项目	2019	2021	21,000.00	167,912,080.44	145,881,115.53
65.珠海华发未来城市花园	2019	2022	239,055.00	1,242,139,166.53	833,246,535.08
66.上海华发招商依云四季	2019	2022	274,000.00	1,627,146,574.37	1,288,496,183.63
67.武汉华发沁园	2019	2021	45,700.00	278,639,171.62	211,071,996.20
68.江门华发峰景湾	2019	2021	115,186.79	707,243,590.65	498,878,025.46
69.湛江华发新城花园	2019	2022	1,488,400.00	3,641,200,762.51	2,938,436,037.76
70.烟台华发观山水	2019	2022	95,095.00	259,436,238.38	154,139,590.02
71.上海泗水和鸣	2019	2022	497,307.45	3,272,262,373.36	2,732,853,847.75
72.上海光星华府	2019	2022	183,311.89	1,222,572,536.42	1,010,391,054.47
73.汕尾华发观山水	2019	2021	103,630.00	406,587,041.24	227,394,245.62
74.珠海华发悦谷名苑	2019	2022	154,991.14	1,068,803,016.21	933,222,151.57
75.江门华发四季二期	2019	2021	388,161.78	1,461,436,803.86	1,234,924,888.68
76.珠海华发游艇中心	2019	2022	24,000.00	124,376,328.18	88,948,964.26
77.珠海横琴华发容闳高级中学	2019	2021	108,787.77	507,464,267.16	269,967,322.64
78.珠海横琴华发容闳学校	2019	2021	79,325.68	337,907,595.04	131,269,306.47
79.大连华发山庄	2020	2022	144,475.00	772,190,751.61	
80.沈阳和平首府	2020	2022	810,687.00	3,612,771,353.41	
81.中山华发首府	2020	2022	119,260.00	705,001,141.69	
82.重庆华发四季半岛	2020	2022	208,100.00	1,284,355,660.93	
83.杭州锦粼云荟院	2020	2023	472,921.00	3,203,088,131.35	

84. 郑州华发峰景湾	2020	2023	356,485.00	1,793,536,328.88	
85. 成都锦江首府	2020	2021	221,016.67	1,259,547,237.38	
86. 常熟人工智能产业园项目	2020	2023	438,207.00	1,931,436,469.80	
87. 绍兴国际金融活力城	2020	2024	2,238,017.00	8,136,984,298.87	
88. 珠海华发天茂半岛花园	2020	2023	556,100.00	2,054,016,772.54	
89. 苏州浅悦静庭	2020	2023	762,709.00	3,955,997,194.80	
90. 惠州铂钻四季	2020	2024	537,637.00	2,357,211,383.60	
91. 青岛胶州市胶高路项目	2020	2022	90,291.00	209,390,560.41	
92. 上海颀桥项目	2020	2023	1,018,511.39	6,584,940,991.27	
93. 南京秦淮 G05 项目	2020	2023	1,038,446.02	7,384,024,343.27	
94. 杭州临安项目	2020	2023	307,377.00	1,697,077,410.50	
95. 珠海都会四季	2020	2022	406,295.00	2,370,411,492.12	
96. 广州番禺汉溪大道北项目	2020	2024	1,429,697.60	8,031,803,443.12	
97. 苏州太仓客运站项目	2020	2023	190,979.00	878,396,646.85	
98. 昆明草海项目	2020	2025	1,764,124.86	5,541,278,771.00	
99. 无锡博览中心东	2021	2024	945,500.00	4,777,118,793.11	
100. 珠海华发新经济总部大厦	2018	2026	531,149.00	842,083,907.61	790,401,288.99
101. 其他				97,699,690.24	115,587,116.46
合计				178,612,173,441.44	129,814,895,662.52

## (6). 开发产品

单位：元

项目名称	首期竣工时间	上期期末余额	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	49,395,633.77		1,536,429.53	47,859,204.24
2. 珠海华发新城二期	2004	20,635,406.30		2,211,266.52	18,424,139.78
3. 珠海华发新城三期	2006	25,683,584.44		2,398,532.76	23,285,051.68
4. 珠海华发新城四期	2008	14,180,250.45		2,555,245.30	11,625,005.15
5. 珠海华发新城五期	2009	30,447,164.50		765,885.38	29,681,279.12
6. 珠海华发新城六期	2012	115,923,974.30	55,827,615.46	27,913,807.73	143,837,782.03
7. 中山华发生态庄园	2010	399,434,944.29	74,128,833.73	143,030,041.90	330,533,736.12
8. 珠海华发世纪城	2010	83,836,618.05	55,501,172.00	27,750,586.00	111,587,204.05
9. 珠海华发水郡花园	2015	416,657,015.22	1,218,510,136.59	848,151,610.60	787,015,541.21
10. 珠海华发蔚蓝堡风情庄园	2012	148,684,179.75		2,125,649.97	146,558,529.78
11. 包头华发新城	2012	209,581,261.69	19,263,288.77	18,417,358.81	210,427,191.65
12. 大连华发新城	2012	706,440,396.10	61,578,146.49	330,741,315.76	437,277,226.83
13. 珠海华发峰景名苑	2013	60,761,354.34		56,219,744.80	4,541,609.54
14. 沈阳华发首府	2013	141,945,174.88	47,267,907.87		189,213,082.75
15. 沈阳华发岭南荟	2013	98,558,212.91	58,934,826.38	30,994,662.43	126,498,376.86
16. 珠海华发四季名苑	2014	145,072,492.98	12,231,350.45		157,303,843.43

项目名称	首期竣工时间	上期期末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
17.珠海华发水岸花园	2015	370,802,091.61	289,532,482.23		660,334,573.84
18.珠海华发山庄	2016	2,687,213,663.14		511,987,734.76	2,175,225,928.38
19.南宁华发新城	2016	267,663,645.02	2,325,504,051.90	1,252,720,659.98	1,340,447,036.94
20.珠海华发城建未来荟国际花园	2016	122,268,863.96	57,204,087.20		179,472,951.16
21.广州华发四季	2016	152,882,314.16	165,895,287.60	42,336,784.60	276,440,817.16
22.南宁未来荟	2017	72,855,084.86	92,817,616.95		165,672,701.81
23.威海华发九龙湾	2017	182,487,474.87	696,814,022.82	535,629,532.36	343,671,965.33
24.珠海华发首府	2017	3,601,494,618.58	58,923,678.24	1,085,376,617.88	2,575,041,678.94
25.中山华发观山水	2017	1,224,322,020.07	648,874,755.66	658,995,382.10	1,214,201,393.63
26.珠海峰景湾花园	2017	542,936,389.93		195,715,717.00	347,220,672.93
27.珠海华发峰尚花园	2017	1,539,450,132.58	818,667,098.23	1,685,044,316.36	673,072,914.45
28.广州荔湾荟项目	2017	950,110,870.00		370,445,716.99	579,665,153.01
29.珠海华发依山郡	2018	155,777,783.05	1,186,758,154.66	766,900,036.95	575,635,900.76
30.武汉华发四季	2018	719,474,296.43	180,420,472.92		899,894,769.35
31.上海张江华发四季	2018	440,905,654.01		83,902,145.87	357,003,508.14
32.上海杨浦华发公馆	2018	165,165,463.41		70,126,815.13	95,038,648.28
33.珠海华发十字门国际花园	2018	1,665,911,195.42		587,438,471.33	1,078,472,724.09
34.上海静安府	2018	1,778,210,861.41	5,578,574,000.92	6,080,014,762.08	1,276,770,100.25
35.武汉华发中城荟	2019	219,094,921.42	2,050,509,730.07	1,063,088,402.29	1,206,516,249.20
36.珠海金湾国际商务中心	2019	144,307,366.43		37,318,385.69	106,988,980.74
37.广州华发尚座花园	2019	3,460,249,506.35	147,591,036.77	2,776,421,527.34	831,419,015.78
38.嘉兴鹭栖庭院	2019	1,959,029,219.32		1,953,267,355.82	5,761,863.50
39.苏州华发公园首府	2019	1,874,031,586.73	785,906,290.06	1,803,189,542.83	856,748,333.96
40.武汉华发首府	2019	317,274,256.67	2,567,140,712.43	2,459,238,515.01	425,176,454.09
41.大连万科华发观贤别墅	2020		2,129,052,546.21	1,328,541,674.52	800,510,871.69
42.苏州姑苏院子	2020		474,388,328.94	474,388,328.94	
43.珠海城建国际海岸花园	2020		2,490,050,438.73	1,772,541,983.20	717,508,455.53
44.沈阳华发新城	2020		2,187,040,863.05	1,784,520,492.77	402,520,370.28
45.武汉华发峰尚	2020		1,067,079,795.24	661,780,922.28	405,298,872.96
46.无锡鑫悦华府	2020		1,446,230,372.58	972,181,291.04	474,049,081.54
47.佛山华发四季	2020		2,449,543,465.09		2,449,543,465.09
48.上海闵行七宝项目	2020		3,305,789,721.74	1,744,949,335.01	1,560,840,386.73
49.珠海华发智谷名苑	2020		1,374,160,842.32	1,348,532,100.00	25,628,742.32
50.苏州太仓院子	2020		1,897,039,380.15	106,831,611.67	1,790,207,768.48
51.珠海绿洋湾花园	2020		3,011,474,509.57	1,160,683,107.21	1,850,791,402.36
52.武汉华发金茂逸墅	2020		1,224,819,743.71	983,684,296.46	241,135,447.25



项目名称	首期竣工时间	上期期末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
53.南京万象天地	2020		1,498,518,582.89	1,319,842,718.08	178,675,864.81
54.荣成华发樱花湖	2020		758,340,817.37	703,217,482.58	55,123,334.79
55.其他		71,553,640.85	37,540,832.17	42,295,835.87	66,798,637.15
合计		27,352,710,584.25	44,605,446,996.16	39,917,961,739.48	32,040,195,840.92

## (7). 出租开发产品

单位：元

出租项目名称	上期期末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
1.珠海华景花园	8,047,691.65		4,649,401.47	3,398,290.18
2.珠海美景山庄	2,281,753.30		1,634,767.14	646,986.16
3.珠海群景花园	5,119,796.99		1,514,829.52	3,604,967.47
4.珠海华发新城一期	448,928.04		24,960.00	423,968.04
5.珠海华发新城二期	5,651,162.21		807,308.88	4,843,853.33
6.珠海华发世纪城二期	16,314,579.70		1,528,472.05	14,786,107.65
7.珠海华发世纪城三期	10,605,301.32		537,759.15	10,067,542.17
8.大连华发新城	75,980,521.32		75,980,521.32	
9.大连华发新城二期	7,208,109.48		7,208,109.48	
10.珠海鸿景凯旋门广场	4,435,168.02		4,435,168.02	
11.包头华发新城	50,080,053.07	4,649,727.30	22,593,926.81	32,135,853.56
12.珠海世纪城销售中心	32,838,606.09		32,838,606.09	
13.珠海华发新城六期	51,751,585.30		30,830,224.48	20,921,360.82
14.珠海华发蔚蓝堡风情庄园	27,283,690.55		11,468,388.70	15,815,301.85
15.沈阳华发首府一期	72,299,377.55	2,348,400.67	4,231,380.79	70,416,397.43
16.沈阳华发首府二期	97,570,198.26	11,244,925.59	64,259,903.76	44,555,220.09
17.沈阳华发岭南荟	75,508,652.80	32,560,990.89	69,193,975.78	38,875,667.91
18.珠海华发峰景名苑	6,975,974.19		6,975,974.19	
19.珠海华发四季名苑	26,772,387.28		11,725,821.65	15,046,565.63
20.盘锦华发新城	197,609,848.82		8,034,113.16	189,575,735.66
21.珠海华发水岸花园	312,255,641.45		312,255,641.45	
22.广州华发四季	182,916,823.77		182,916,823.77	
23.中山华发生态园	83,316,018.25		83,316,018.25	
24.南宁未来荟	95,684,776.42		95,684,776.42	
25.威海华发九龙湾	79,499,047.16		79,499,047.16	
26.珠海未来荟国际花园	53,264,727.51		53,264,727.51	
27.南宁华发新城	65,898,094.97		65,898,094.97	
28.珠海华发峰尚花园	127,756,047.82		127,756,047.82	
29.珠海华发水郡花园	86,719,471.48	4,875,193.78	74,194,964.92	17,399,700.34
30.珠海华发依山郡	81,180,137.63	10,290,257.77	85,787,744.23	5,682,651.17
31.武汉华发四季	191,217,067.26		191,217,067.26	
32.珠海金湾国际商务中心	1,889,650.56		1,889,650.56	

出租项目名称	上期期末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
33.广州华发尚座花园	164,960,792.42	1,089,199.92	164,966,914.65	1,083,077.69
34.中山华发观山水	14,834,150.02		14,834,150.02	
35.珠海华发山庄	2,346,652.08		124,554.41	2,222,097.67
36.珠海峰景湾花园	5,902,251.37		303,186.68	5,599,064.69
合计	2,324,424,736.11	67,058,695.92	1,894,383,022.52	497,100,409.51

其他说明

适用 不适用

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、江门市合睿房地产开发有限公司所开发的江门华发四季、广东金龙五洲温泉度假实业发展有限公司所开发的汕尾华发观山水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: 上述存货中有 55,665,538,292.98 元的存货为本公司及下属子公司的借款设定抵押。

## 9、合同资产

### (1). 合同资产情况

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
建造及装饰工程款	928,885,135.38		928,885,135.38	186,660,454.95		186,660,454.95
合计	928,885,135.38		928,885,135.38	186,660,454.95		186,660,454.95

### (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

### (3). 本期合同资产计提减值准备情况

适用 不适用

## 10、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	5,420,829,299.87	4,829,823,810.04
合同取得成本	716,404,379.24	302,774,783.79
合营联营企业往来款	13,114,800,413.40	9,664,933,514.26
合作方经营往来款	10,443,403,176.74	6,648,108,490.10
合计	29,695,437,269.25	21,445,640,598.19

## 其他说明

注1：截止2020年12月31日其他流动资产较2019年12月31日增加40.45%，主要原因系本年执行新收入准则合同取得成本纳入本项目列报以及合营联营企业往来款、合作方经营往来款增加所致。

注2：截止2020年12月31日其他流动资产中与合营、联营公司的往来款情况详见附注十二（六）所述。

## 11、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	172,915,217.47			194,030,057.85						366,945,275.32	
珠海华发银 坑房产开 发有限公司	838,249.32			-23,089.41						815,159.91	
珠海华发婆 石房产开 发有限公司	-3,424.15			-6,931.75						-10,355.90	
珠海华发桂 园房产开 发有限公司	653,190.72			-44,983.64						608,207.08	
珠海华发弘 业房产开 发有限公司	11,456,038.29			-430,098.47						11,025,939.82	
珠海华发广	18,860,808.99	5,500,000.00		-3,534,198.33						20,826,610.66	

昌房产开发有限公司										
珠海正汉置业有限公司	51,520,732.50			-369,521.87						51,151,210.63
珠海华发五福房产开发有限公司	311,197.19			-57,188.67						254,008.52
珠海华发凤凰房产开发有限公司	4,173,295.79			-232,180.93						3,941,114.86
南京华崧房地产开发有限公司	756,735,646.42	80,000,000.00		-4,065,519.37				-20,104,952.91		812,565,174.14
珠海华秀房产开发有限公司	-250.00							250.00		
南京荟合置业有限公司	139,645,035.24			-973,153.46						138,671,881.78
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	480,342,406.72			5,607,631.82						485,950,038.54
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	61,553,950.50			-4,006,757.92						57,547,192.58
珠海市碧湖	465,801,395.10			5,146,041.29						470,947,436.39

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	54,941,969.23			-6,134,818.11						48,807,151.12
珠海华发新 科技投资控 股有限公司	17,431,572.96			1,345,330.63						18,776,903.59
珠海华金同 达股权投资 基金合伙企 业（有限合 伙）	490,101,849.98		-9,756,411.00	46,914,084.98			-51,879,024.00			475,380,499.96
珠海华发月 堂房产开发 有限公司	1,157,550.82			-90,780.10						1,066,770.72
武汉华发中 城荟商业管 理有限公司				2,589,918.74						2,589,918.74
上海信浦东 岸置业有限 公司	165,588,659.81			-1,665,200.42						163,923,459.39
珠海华方物 业运营管理 有限公司	562,671.34			-562,671.34						
珠海华实美	528,314.48			-1,305,523.97						-777,209.49

原生态科技运营管理有限公司										
南京裕晟置业有限公司	5,269,144.01			-5,269,144.01						
惠州融拓置业有限公司	46,095,589.77			-6,086,369.85					40,009,219.92	
深圳融祺投资发展有限公司	45,868,615.63			-45,868,615.63						
沈阳中东港商业地产开发有限公司	538,055,423.44							-538,055,423.44		
广州广宏房地产开发有限公司	150,006,701.68			-10,504,211.26					139,502,490.42	
珠海市建设安全科学研究中心有限公司	10,072,500.00			-1,707,348.84					8,365,151.16	
珠海华发坭湾房产开发有限公司	-650.00			-881.35					-1,531.35	
珠海华实创业实体产业发展投资基金（有限合		110,000,000.00	-6,162,729.90	31,654,888.81			-32,769,876.16		102,722,282.75	

伙)										
珠海市海灏实业投资有限公司		24,500,000.00		-165,672.74						24,334,327.26
广州华发时代实业有限公司		5,100,000.00		-16,633.38						5,083,366.62
苏州仁发投资有限公司		102,151,500.00		-2,911,711.08				-4,296,198.12		94,943,590.80
富安商务有限公司		7,338.60		-7,122.25				-216.35		
西安华创永兴置业有限公司		549,900,000.00								549,900,000.00
中山市华希城市更新有限公司		1,000,000.00		-9,133.44						990,866.56
太仓华仁房地产开发有限公司				1,314.48						1,314.48
太仓商盛商务咨询有限公司		373,324,875.00		-6,436,236.34						366,888,638.66
深圳市润招房地产有限公司		282,999,000.00		-3,389,136.92						279,609,863.08
苏州禾发房								726,898,288.59		726,898,288.59



2020 年年度报告

地产开发有限公司										
小计	3,690,483,403.25	1,534,482,713.60	-15,919,140.90	181,414,433.75			-84,648,900.16		164,441,747.77	5,470,254,257.31
二、联营企业										
珠海华发集团财务有限公司	442,939,529.78			42,473,750.93	-353,461.44				24,221,362.18	509,281,181.45
珠海华发文化产业投资控股有限公司	25,623,419.28			109,663.96						25,733,083.24
上海华泓钰盛房地产开发有限公司	2,971,102,980.56			159,261,054.47			-549,890,000.00			2,580,474,035.03
广东华发中建新科技投资控股有限公司	22,910,311.73			-2,022,777.47						20,887,534.26
上海临港华发企业发展有限公司	4,094,726.62			9,019.78						4,103,746.40
仁恒生态岛投资有限公司										
宁波招海置业有限公司	313,770,693.91			-1,577,217.26						312,193,476.65
武汉崇鸿裕	13,310,037.80			-2,299,453.91						11,010,583.89

业房地产开发有限公司										
交投嘉华 (宜昌)城市发展有限公司	301,807,184.62	72,517,500.00		-948,056.63						373,376,627.99
天津瑞骏商业管理有限公司	164,846,877.38			-3,549,549.12						161,297,328.26
广州市润晔置业有限公司	330,034,780.19			-860,433.82						329,174,346.37
Infinity Investment Holding Group	43,949,350.09			1,606,247.45				-2,451,949.49		43,103,648.05
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司		395,500,000.00		-710,058.67						394,789,941.33
西安紫海置业有限公司		25,000,000.00		-70,765.07						24,929,234.93
西安紫涛置业有限公司		25,000,000.00		-553,450.09						24,446,549.91
长沙懿德房地产有限公司		539,151,515.69		-6,369,485.39						532,782,030.30

长沙雍景房地产有限公司		48,561,330.08		-984,281.59					47,577,048.49
苏州市盛澜美科房地产有限公司		3,636,363.64		-41,773.82					3,594,589.82
深圳融华置地投资有限公司		3,430,000,000.00		-942.37					3,429,999,057.63
小计	4,634,389,891.96	4,539,366,709.41		183,471,491.38	-353,461.44		-549,890,000.00	21,769,412.69	8,828,754,044.00
合计	8,324,873,295.21	6,073,849,423.01	-15,919,140.90	364,885,925.13	-353,461.44		-634,538,900.16	186,211,160.46	14,299,008,301.31

#### 其他说明

注 1：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 2020 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、持有武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司 15%的股权、持有 Infinity Investment Holding Group 12.67%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 2：本公司之合营企业沈阳中东港商业地产开发有限公司通过股东决议的方式，由本公司下属子公司取得沈阳中东港商业地产开发有限公司经营决策控制权，将其纳入本期合并范围。

注 3：本公司下属子公司将所持珠海正汉置业有限公司、上海信浦东岸置业有限公司、西安紫涛置业有限公司等股权为其长期借款设定质押，抵押股权价值 239,521,219.93 元。

注 4：本公司原子公司苏州禾发房地产开发有限公司因经营、财务决策事项变更为双方股东一致决，因此本期变更为合营企业。

**12、其他权益工具投资****(1). 其他权益工具投资情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
广发银行股份有限公司	100,000.00	100,000.00
合计	100,000.00	100,000.00

**(2). 非交易性权益工具投资的情况**

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

本公司对珠海达盛股份有限公司股权投资成本 144 万元、对珠海市裕发实业投资有限公司股权投资成本 5 万元，期末公允价值为零。

**13、其他非流动金融资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
人民币与外汇衍生交易合约		28,596,410.32
珠海知行并进文化产业投资基金（有限合伙）	480,000,000.00	480,000,000.00
珠海华金文化传媒专项股权投资基金（有限合伙）	17,450,000.00	17,450,000.00
珠海金镒铭股权投资基金合伙企业（有限合伙）	30,793,424.66	20,793,424.66
合计	528,243,424.66	546,839,834.98

**14、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	合计
一、期初余额	4,891,320,637.09		4,891,320,637.09
二、本期变动	4,157,505,687.53		4,157,505,687.53
加：外购			
存货\固定资产\在建工程转入	3,878,845,633.10		3,878,845,633.10
公允价值变动	278,660,054.43		278,660,054.43
三、期末余额	9,048,826,324.62		9,048,826,324.62

**(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、上海市、南宁市、武汉市，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、上海东洲资产评估有限公司、上海立信资产评估有限公司等对投资性房地产2020年末的公允价值进行了评估，并取得了相应的评估报告，并以评估报告确认的评估值作为公允价值进行后续计量

(3) 公司投资性房地产中有 9,048,826,324.62 元为本公司下属子公司的长期借款设定抵押。

## 15、固定资产

### 项目列示

√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	829,895,845.60	795,623,179.68
固定资产清理		
合计	829,895,845.60	795,623,179.68

### 固定资产

#### (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备及其他	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	799,554,954.51	118,935,205.49	168,746,825.46	1,087,236,985.46
2. 本期增加金额	50,283,894.14	11,854,650.96	32,168,447.18	94,306,992.28
(1) 购置	3,210,986.75	12,372,267.75	32,111,905.01	47,695,159.51
(2) 存货转入	47,741,911.22			47,741,911.22
(3) 非同一控制下企业合并			167,278.99	167,278.99
(4) 其他	-669,003.83	-517,616.79	-110,736.82	-1,297,357.44
3. 本期减少金额	2,557,241.87	1,617,034.79	9,921,994.32	14,096,270.98

(1) 处置或报废	2,557,241.87	1,287,865.00	8,785,491.29	12,630,598.16
(2) 其他		329,169.79	1,136,503.03	1,465,672.82
4. 期末余额	847,281,606.78	129,172,821.66	190,993,278.32	1,167,447,706.76
二、累计折旧				
1. 期初余额	143,597,545.33	51,854,978.88	96,161,281.57	291,613,805.78
2. 本期增加金额	22,539,870.86	10,094,779.04	22,785,346.86	55,419,996.76
(1) 计提	22,426,405.83	9,876,186.58	22,713,549.12	55,016,141.53
(2) 非同一控制下企业合并			18,498.61	18,498.61
(3) 其他	113,465.03	218,592.46	53,299.13	385,356.62
3. 本期减少金额		1,709,186.07	7,772,755.31	9,481,941.38
(1) 处置或报废		1,469,224.17	7,079,635.05	8,548,859.22
(2) 其他		239,961.90	693,120.26	933,082.16
4. 期末余额	166,137,416.19	60,240,571.85	111,173,873.12	337,551,861.16
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	681,144,190.59	68,932,249.81	79,819,405.20	829,895,845.60
2. 期初账面价值	655,957,409.18	67,080,226.61	72,585,543.89	795,623,179.68

## (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	28,429,347.46	产权证书正在办理之中
运输工具	175,819.80	尚未办理过户手续

合计	28,605,167.26
----	---------------

其他说明：

适用 不适用

(1) 截止 2020 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 102,802,828.24 元为本公司及下属子公司的借款设定抵押。

#### 固定资产清理

适用 不适用

### 16、在建工程

#### 项目列示

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	324,099,237.86	76,584,207.30
工程物资		
合计	324,099,237.86	76,584,207.30

#### 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
基建工程	237,083,900.42		237,083,900.42	54,086,325.31		54,086,325.31
其他工程	87,015,337.44		87,015,337.44	22,497,881.99		22,497,881.99
合计	324,099,237.86		324,099,237.86	76,584,207.30		76,584,207.30

## (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
大健康食品斗门鹤州北示范基地	475,380,400.00	54,086,325.31	182,997,575.11			237,083,900.42	49.87	50.00				自筹
ERP 管理系统建设中心	27,558,000.00	17,630,566.08	5,671,320.74			23,301,886.82	84.56	85.60				自筹
合计	502,938,400.00	71,716,891.39	188,668,895.85			260,385,787.24	/	/			/	/

## (3). 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用



## 17、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	软件及其他	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	124,300,250.98	118,840,195.40	243,140,446.38
2. 本期增加金额	55,543,980,173.65	43,696,481.20	55,587,676,654.85
(1) 购置	55,544,444,102.51	43,641,032.61	55,588,085,135.12
(2) 存货转入			
(3) 非同一控制下企业合并		31,034.48	31,034.48
(4) 其他原因增加	-463,928.86	24,414.11	-439,514.75
3. 本期减少金额	55,544,444,102.51	35,292,617.94	55,579,736,720.45
(1) 处置		98,672.56	98,672.56
(2) 其他原因减少	55,544,444,102.51	35,193,945.38	55,579,638,047.89
4. 期末余额	123,836,322.12	127,244,058.66	251,080,380.78
二、累计摊销			
1. 期初余额	14,601,745.20	23,233,784.89	37,835,530.09
2. 本期增加金额	3,180,094.56	9,190,956.24	12,371,050.80
(1) 计提	3,180,094.56	9,187,852.79	12,367,947.35
(2) 非同一控制下企业合并		3,103.45	3,103.45
3. 本期减少金额		124,367.24	124,367.24
(1) 处置		19,734.53	19,734.53
(4) 其他原因减少		104,632.71	104,632.71
4. 期末余额	17,781,839.76	32,300,373.89	50,082,213.65
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	106,054,482.36	94,943,684.77	200,998,167.13
2. 期初账面价值	109,698,505.78	95,606,410.51	205,304,916.29

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

截止 2020 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。

**18、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	140,981,914.68	7,367,529.23	36,184,895.84	1,516,938.80	110,647,609.27
长期资产 使用权		268,768,168.02	4,424,474.64		264,343,693.38
其他	7,996,311.39	34,753,747.50	10,164,667.31		32,585,391.58
合计	148,978,226.07	310,889,444.75	50,774,037.79	1,516,938.80	407,576,694.23

其他说明:

公司本期长期待摊增加较多主要原因是租赁长期资产增加较多所致。

**19、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	230,952,232.80	57,738,057.97	101,867,057.75	25,466,764.87
土地增值税准备金	3,829,256,538.35	957,314,134.66	3,323,701,796.12	830,925,449.19
内部交易未实现利润	115,055,401.92	28,763,850.48	765,372,082.00	191,343,020.50
预收账款之预计利润	5,182,278,995.20	1,295,569,748.80	4,471,668,143.16	1,117,917,035.79
可抵扣亏损	4,798,928,532.52	1,199,732,133.13	3,323,013,714.76	830,753,428.69
预提成本	1,518,281,377.52	379,570,344.38	494,597,842.28	123,649,460.57
合同取得	118,884,627.20	29,721,156.80		

成本				
其他	323,441,762.48	80,860,440.62	338,541,231.10	84,635,307.75
合计	16,117,079,467.99	4,029,269,866.84	12,818,761,867.17	3,204,690,467.36

## (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
合同取得成本	517,521,957.23	129,380,489.31	304,790,895.64	76,197,724.36
金融资产公允价值变动	57,841,138.16	14,460,284.54	111,072,393.36	27,768,098.36
投资性房地产	786,848,860.28	196,712,215.07	462,608,124.16	115,652,031.05
其他	642,492,283.24	160,623,070.81	33,889,689.39	8,472,422.35
合计	2,004,704,238.91	501,176,059.73	912,361,102.55	228,090,276.12

## (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

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	329,354,586.90	3,699,915,279.94	22,613,937.29	3,182,076,530.07
递延所得税负债	329,354,586.90	171,821,472.83	22,613,937.29	205,476,338.83

## (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	398,462.98	6,522,542.94
合计	398,462.98	6,522,542.94

## (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

## 20、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	472,500,000.00	
抵押借款*1	750,000,000.00	500,000,000.00
保证借款	4,141,365,861.12	8,008,000,752.26
信用借款	3,893,674,013.91	3,798,347,758.97
未到期应付利息	8,756,747.91	1,829,591.48
合计	9,266,296,622.94	12,308,178,102.71

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权提供质押担保, 详见附注九、1 所述。

(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、2 所述; 其中有 29,400.00 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 8 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

## 21、衍生金融负债

适用  不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
境外经营净投资套期工具	82,986,186.77	
合计	82,986,186.77	

其他说明:

公司持有的衍生金融负债为以公允价值计价的人民币与外汇期权组合交易合同中将于一年内到期的部分。

## 22、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	378,091,235.59	229,612,251.03
银行承兑汇票		8,957,829.83
合计	378,091,235.59	238,570,080.86

## 23、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
材料款	524,888,615.96	398,899,291.41
工程款	20,831,929,441.79	9,527,743,501.79
应付土地款	5,838,980,000.00	
应付设计费及其他	532,909,999.29	170,031,083.03
合计	27,728,708,057.04	10,096,673,876.23

**(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
武汉华发中城荟	461,218,940.52	工程未决算
珠海华发山庄	322,363,317.89	工程未决算
广州华发尚座花园	270,185,675.08	工程未决算
珠海华发峰尚花园	292,298,397.41	工程未决算
上海静安府	210,389,019.31	工程未决算
合计	1,556,455,350.21	/

其他说明

√适用 □不适用

截至 2020 年 12 月 31 日应付账款余额较 2019 年 12 月 31 日增加 174.63%，主要原因为随着项目规模不断扩张，应付工程款和土地价款增加较多。

**24、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
预收租金及其他	419,389,934.41	413,429,820.71
合计	419,389,934.41	413,429,820.71

**(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项**

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

公司本期执行新收入准则，将预收楼款、预收装修款等重分类至合同负债及其他流动负债列报。

**25、合同负债****(1). 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收楼款	52,015,002,819.40	53,866,603,013.47
预收工程款及其他	148,550,786.47	578,129,768.38
合计	52,163,553,605.87	54,444,732,781.85

## (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

单位：元

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
杭州九龙仓华发天荟	3,230,302,982.11	104,091,817.43	2021	78.39
苏州姑苏院子		3,855,188,411.01	2020	
苏州太仓院子	2,430,888,209.17	2,505,971,690.83	2020	87.83
上海泗水和鸣	2,428,940,331.19		2022	82.48
威海华发九龙湾	2,251,102,297.87	1,527,052,428.98	2017	91.13
武汉华发首府	2,215,048,936.71	5,591,981,922.02	2019	99.09
珠海华发依山郡	401,002,127.62	855,049,731.04	2018	75.35
珠海华发水郡花园	1,787,683,340.53	1,595,832,562.86	2015	88.91
温州鹿萃苑	2,046,194,344.95	1,279,988,898.17	2021	80.40
绍兴华发金融活力城	1,604,689,162.48		2022	85.35
沈阳和平首府	1,522,490,361.01		2022	41.38
天津艺英里	1,476,487,600.00	1,394,984,873.39	2021	100.00
沈阳华发新城	4,031,267,790.23	3,777,561,378.90	2020	85.17
无锡鑫悦华府	1,277,729,362.49	742,023,794.50	2020	52.60
南京万象天地	1,233,035,505.94	441,334,216.51	2021	44.62
武汉华发中城水岸	997,448,091.33	666,236,487.16	2020	82.02
北京华发中央公园	892,923,009.35	191,350,469.72	2022	66.00
中山华发生态园	881,722,013.73	183,503,816.10	2009	97.56
上海静安府	873,755,540.95	4,959,943,705.71	2018	86.54
珠海城建国际海岸花园	851,231,213.12	3,858,145,153.00	2020	97.00
杭州锦粼云荟院	828,109,973.39		2022	47.41
南宁华发新城	757,164,649.95	1,436,886,738.91	2016	92.44
威海荣成华发樱花湖	750,718,306.65	1,002,777,693.58	2020	57.26
上海光星华府	687,399,300.92		2022	41.50
金茂华发武汉国际社区	673,498,663.39		2022	67.54
江门华发四季	672,279,382.21	93,871,768.81	2021	66.21
湛江华发新城花园	642,821,216.64		2022	63.51
惠州铂钻四季	573,508,314.86		2022	89.00

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
珠海华发首府	608,022,640.31	1,229,865,103.77	2017	94.72
清远四季尚璟	582,449,209.17	60,802,114.68	2021	72.10
珠海华发十字门国际花园	579,803,958.25	871,312,060.00	2018	75.60
珠海绿洋湾花园	570,388,542.78	1,046,007,332.73	2020	52.66
武汉华发中城公园首府	564,427,895.41	453,297,566.97	2020	61.46
武汉鸿业华发四季	536,616,688.54	294,369,622.02	2020	26.62
青岛华发四季	488,223,954.62	329,033,226.42	2021	44.33
上海金山枫泾	487,860,805.50		2021	22.65
珠海华发国际海岸花园	463,886,102.63		2021	85.33
中山华发观山水	421,307,296.45	700,122,420.89	2017	94.01
大连万科·华发观贤别墅	402,594,707.50	762,359,215.33	2020	43.29
广州江南府	407,783,063.30	29,264,080.73	2021	86.91
广州华发尚座花园	378,786,056.16	1,663,533,121.24	2019	97.17
武汉华发金茂逸墅	322,018,867.89	1,115,982,184.62	2020	93.90
珠海金湾国际商务中心	295,641,484.10	25,653,099.08	2021	79.14
珠海华发山庄	260,801,696.86	292,202,793.38	2016	81.92
中山华发广场	244,425,366.33	-	2021	50.37
武汉华发中城荟	3,562,528,645.13	2,406,739,365.92	2019	83.31
苏州浅悦静庭	198,380,748.53		2022	59.03
武汉华发中城华府	195,553,228.00		2021	49.52
珠海峰景湾花园	186,935,634.05	310,101,720.97	2017	91.66
武汉武地华发时光	182,630,315.60	67,575,452.29	2021	21.33
武汉华发外滩荟	173,822,588.07	-	2022	40.18
梧桐湖国际社区	157,716,596.33		2022	5.00
武汉华发未来城	139,963,359.96		2021	7.29
大连华发花间月	138,527,050.27	56,249,732.11	2021	47.85
广州荔湾荟项目	129,718,344.94	329,489,683.04	2017	89.00
重庆华发四季半岛	118,259,309.17		2022	26.18
大连华发山庄	116,256,357.29		2023	18.92
中山华发首府	113,224,386.24		2022	100.00
包头华发新城	111,533,423.90	39,881,125.81	2012	77.63
苏州华发公园首府	93,783,218.95	1,056,746,053.21	2020	75.80
苏州常熟人工智能产业园项目	90,904,352.38		2022	8.01
武汉华发沁园	85,562,153.67	31,190,924.31	2021	100.00
上海万象企业中心	78,836,681.19		2022	9.07
天津华发景瑞悦天地	72,261,071.42	-	2022	25.96

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
烟台华发观山水	72,014,449.98		2023	40.58
珠海华发峰尚花园	64,910,177.76	1,606,129,562.45	2017	93.37
大连华发新城	44,826,065.34	360,852,024.86	2012	91.10
苏州酒厂路项目	34,383,104.59		2021	19.85
天津华发未来荟	32,447,988.09		2022	5.37
上海张江华发四季	28,485,069.52	59,215,191.43	2018	98.69
武汉华发四季	12,498,164.76	23,895,200.00	2018	94.99
广州华发四季	9,710,149.52	58,879,245.10	2017	81.00
上海杨浦华发公馆	9,218,149.52	60,619,033.33	2018	94.13
嘉兴鹭栖庭院	321,100.92	1,922,366,773.39	2019	100.00
武汉华发峰尚	1,965,468.07	511,110,273.58	2020	92.41
其他	123,345,101.65	27,980,151.18		
合计	52,015,002,819.40	53,866,603,013.47	—	

## 26、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	91,034,668.02	2,684,181,783.28	2,681,230,168.88	93,986,282.42
二、离职后福利-设定提存计划	581,152.15	44,176,836.78	44,629,964.33	128,024.60
合计	91,615,820.17	2,728,358,620.06	2,725,860,133.21	94,114,307.02

### (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	63,209,394.63	2,304,767,451.46	2,301,202,172.12	66,774,673.97
二、职工福利费		88,857,185.58	88,857,185.58	
三、社会保险费	20,335,620.29	52,605,016.43	53,265,692.96	19,674,943.76
其中：医疗保险费	202,297.53	47,448,741.53	47,446,293.14	204,745.92
补充医疗保险	20,110,016.82	0.00	654,747.40	19,455,269.42
工伤保险费	3,772.63	379,169.17	380,972.54	1,969.26
生育保险费	19,533.31	4,777,105.73	4,783,679.88	12,959.16
四、住房公积金	459,977.24	106,294,444.91	106,591,097.15	163,325.00
五、工会经费和职工教育经费	6,267,649.13	47,270,305.22	48,663,587.65	4,874,366.70



六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	762,026.73	84,387,379.68	82,650,433.42	2,498,972.99
合计	91,034,668.02	2,684,181,783.28	2,681,230,168.88	93,986,282.42

## (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	480,934.20	25,275,702.08	25,692,748.31	63,887.97
2、失业保险费	17,057.95	727,048.71	740,574.17	3,532.49
3、企业年金缴费	83,160.00	18,174,085.99	18,196,641.85	60,604.14
合计	581,152.15	44,176,836.78	44,629,964.33	128,024.60

## 27、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
城市维护建设税	29,387,372.07	7,618,553.46
企业所得税	1,403,711,130.68	1,024,441,486.63
土地增值税	297,697.32	23,015,609.10
教育费附加	12,581,942.36	3,329,461.81
代扣代缴税费	1,422,479.04	1,564,033.77
个人所得税	19,363,928.85	15,683,568.16
增值税	303,095,176.26	95,859,634.03
房产税	27,971,539.17	8,397,036.93
其他税费	28,943,647.04	21,009,443.16
合计	1,826,774,912.79	1,200,918,827.05

## 28、其他应付款

## 项目列示

√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		
应付股利		2,832,876.70
其他应付款	22,423,273,857.46	15,530,201,671.64
合计	22,423,273,857.46	15,533,034,548.34

## 应付利息

## (1). 分类列示

□适用 √不适用

## 应付股利

## (2). 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		2,832,876.70

## 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	870,283,238.87	888,392,530.56
往来及拆借款	17,597,618,948.29	11,172,880,469.26
土地增值税准备金	3,829,256,538.35	3,323,701,796.12
代收业主款项	51,836,314.53	81,260,639.39
限制性股票回购义务	22,259,535.00	37,196,092.50
其他	52,019,282.42	26,770,143.81
合计	22,423,273,857.46	15,530,201,671.64

## (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	1,765,945,600.69	尚未进行土地增值税清算
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
斗门区井岸镇亿兆达建筑材料店	56,636,290.00	*1
珠海市有丰商贸有限公司	43,241,745.90	*1
珠海横琴中磊投资有限公司	39,500,000.00	*1
合计	2,271,994,954.23	/

\*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

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3,829,256,538.35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。

### 29、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	22,027,794,558.95	18,622,587,572.71
1 年内到期的应付债券	7,717,737,934.08	5,872,646,056.49
1 年内到期的其他非流动负债	27,666,893.76	16,262,413.15
合计	29,773,199,386.79	24,511,496,042.35

其他说明：

(1) 截止 2020 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 8、注释 14、注释 15、附注九（一）、十二（五）及附注十四（二）所述。

(2) 期末一年内到期的长期借款中无属于逾期借款获得展期的金额。

(3) 一年内到期的长期借款中无逾期借款。

### 30、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
短期应付债券	7,132,487,078.40	7,084,700,056.17
未到期应付利息	37,439,707.16	28,285,474.91
待转销项税	4,450,477,931.02	4,072,823,763.83
合计	11,620,404,716.58	11,185,809,294.91

短期应付债券的增减变动:

√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
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	850,000,000.00	850,000,000.00				850,000,000.00	
铎远1#-11#售房尾款收益权		2019/12/19	1年	2,800,000,000.00	2,800,000,000.00				2,800,000,000.00	
铎泰1#-7#售房尾款收益权		2019/10/23	1年	1,900,000,000.00	1,900,000,000.00				1,900,000,000.00	
美元境外私募债	100.00	2019/8/9	1年	695,053,376.27	695,053,376.27		18,233,908.16	-973,376.27	694,080,000.00	
美元境外私募债	100.00	2020/3/17	364天	700,940,000.00		700,940,000.00	22,819,763.48	-48,450,173.60		652,489,826.40
华金资管尾款收益权		2020年 1-4月	186-203 天	3,600,020,004.00		3,600,020,004.00			3,600,020,004.00	
购房尾款二期资产支持专项计划		2020/7/9	716天	1,180,000,000.00		1,180,000,000.00				1,180,000,000.00
售房尾款收益权		2020/9/29	365天	3,500,000,000.00		3,500,000,000.00				3,500,000,000.00

2020 年年度报告

单一资产管理计划		2020/12/31	179 天	49,997,252.00		49,997,252.00				49,997,252.00
19 华发实业 SCP001	100.00	2019/5/29	270 天	500,000,000.00	499,842,392.01		4,254,269.13	157,607.99	500,000,000.00	
19 华发实业 SCP004	100.00	2019/10/10	270 天	340,000,000.00	339,804,287.89		6,039,378.10	195,712.11	340,000,000.00	
20 粤珠海华发 ZR007	100.00	2020/6/24	180 天	650,000,000.00		650,000,000.00	15,706,849.32		650,000,000.00	
20 粤珠海华发 ZR006	100.00	2020/6/19	180 天	500,000,000.00		500,000,000.00	10,972,602.74		500,000,000.00	
20 粤珠海华发 ZR005	100.00	2020/6/4	180 天	400,000,000.00		400,000,000.00	10,257,534.25		400,000,000.00	
20 粤珠海华发 ZR004	100.00	2020/4/29	180 天	450,000,000.00		450,000,000.00	13,315,068.49		450,000,000.00	
20 粤珠海华发(疫情防控债) ZR002	100.00	2020/2/28	360 天	500,000,000.00		500,000,000.00	22,916,666.67			500,000,000.00
20 年度第四期超短期融资券	100.00	2020/9/30	270 天	500,000,000.00		500,000,000.00	3,528,767.12			500,000,000.00
20 年度第五期超短期融资券	100.00	2020/10/22	180 天	450,000,000.00		450,000,000.00	2,502,739.73			450,000,000.00
20 粤铨国商贸 ZR003		2020/9/17	1 年	300,000,000.00		300,000,000.00	4,412,876.71			300,000,000.00

## 2020 年年度报告

20 年度第三期超短期融资券		2020/4/30	180 天	450,000,000.00		450,000,000.00	3,750,410.96		450,000,000.00	
20 年度第二期超短期融资券		2020/4/29	244 天	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	12,032,876.71		1,000,000,000.00	
20 年度第一期超短期融资券		2020/3/31	270 天	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	19,602,739.73		1,000,000,000.00	
合计	/	/	/	22,316,010,632.27	7,084,700,056.17	15,230,957,256.00	170,346,451.30	-49,070,229.77	15,134,100,004.00	7,132,487,078.40

## 31、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	4,320,993,990.30	3,928,231,096.80
抵押借款*1	28,697,153,077.01	18,983,041,196.04
保证借款*1	59,173,021,830.49	36,802,387,509.91
信用借款	9,202,375,624.21	4,635,036,393.60
未到期应付利息	44,905,257.68	9,124,024.31
减：一年内到期的长期借款	-22,027,794,558.95	-18,622,587,572.71
合计	79,410,655,220.74	45,735,232,647.95

长期借款分类的说明：

\*1 该等借款的抵押物、质押物及保证情况如附注七中注释 8、注释 14、注释 15、附注九（一）、十二（五）及十四（二）所述；其中有 728,274.40 万元同时由项目合作方提供保证担保。

## 32、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
公司债券	25,884,512,428.95	18,431,329,653.35
未到期应付利息	441,269,280.89	434,408,764.51
减：一年到期的应付债券	-7,717,737,934.08	-5,872,646,056.49
合计	18,608,043,775.76	12,993,092,361.37

## (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	2,945,500,000.00	2,940,405,581.67		146,257,394.40	5,094,418.33	2,945,500,000.00	
16 华发 01*2	100	2016/3/2	3+2 年	500,000,000.00	499,410,377.39		29,000,000.00	505,390.26		499,915,767.65
16 华发 03*2	100	2016/3/21	3+2 年	1,500,000,000.00	1,498,231,132.09		85,500,000.00	1,454,782.65		1,499,685,914.74
16 华发 05*3	100	2016/9/13	3+2 年	2,000,000,000.00	1,996,698,113.20		95,000,000.00	1,727,350.05		1,998,425,463.25
18 华发 01*4	100	2018/3/14	2+1 年	2,500,000,000.00	2,497,831,710.31		33,147,849.46	2,168,289.69	2,500,000,000.00	
18 华发 03*5	100	2018/12/10	2+1 年	1,500,000,000.00	1,494,008,673.14	200,000,000.00	82,500,000.00	5,991,326.86	200,000,000.00	1,500,000,000.00
19 华发 01*5	100	2019/2/25	3+2 年	750,000,000.00	745,419,895.56		37,500,000.00	1,980,493.31		747,400,388.87
19 华发 02*5	100	2019/2/25	2+1 年	779,500,000.00	775,668,815.28		37,416,000.00	3,324,067.45		778,992,882.73
19 华发 03*5	100	2019/8/19	3+2 年	500,000,000.00	496,272,062.80		23,350,000.00	1,435,920.33		497,707,983.13
19 华发 04*5	100	2019/8/19	2+1 年	500,000,000.00	496,530,736.46		22,250,000.00	2,175,400.83		498,706,137.29
17 华发实业 MTN001*6	100	2017/6/22	5 年	1,000,000,000.00	997,943,041.47		52,700,000.00	839,889.79		998,782,931.26
17 华发实业 MTN002*6	100	2017/7/27	5 年	1,000,000,000.00	998,114,706.48		52,800,000.00	741,273.82		998,855,980.30
17 华发实业 MTN003*6	100	2017/9/28	5 年	2,000,000,000.00	1,996,235,329.57		107,400,000.00	1,387,484.58		1,997,622,814.15
18 华发实业 MTN001*6	100	2018/10/30	3 年	1,000,000,000.00	998,559,477.93		48,800,000.00	889,146.89		999,448,624.82
20 粤珠海华发 ZR001*7	100	2020/1/21	3 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	60,711,065.57	-4,071,088.98		995,928,911.02



2020 年年度报告

20 粤珠海华发 ZR003*7	100	2020/3/31	3 年	500,000,000.00		500,000,000.00	22,083,333.33	-832,144.34		499,167,855.66
20 粤珠海华发 ZR008*7	100	2020/7/15	3 年	500,000,000.00		500,000,000.00	11,523,972.60	-2,297,280.27		497,702,719.73
20 粤珠海华发 ZR009*7	100	2020/7/31	2 年	250,000,000.00		250,000,000.00	5,625,000.00	-148,707.85		249,851,292.15
20 粤珠海华发 ZR010*7	100	2020/8/11	3 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	19,349,315.07	-5,434,598.26		994,565,401.74
20 华发 02*8	100	2020/2/25	3+2 年	1,580,000,000.00		1,580,000,000.00	45,305,852.46	-6,683,217.96		1,573,316,782.04
20 华发 03*8	100	2020/11/5	2+2+1 年	520,000,000.00		520,000,000.00	3,494,400.00	-769,922.85		519,230,077.15
20 华发 04*8	100	2020/11/12	3+2 年	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00	8,437,397.26	-4,982,448.80		1,495,017,551.20
20 华发 05*8	100	2020/11/12	2+2+1 年	920,000,000.00		920,000,000.00	4,804,416.44	-2,042,895.78		917,957,104.22
20 华发实业 MTN003*9	100	2020/9/29	3 年	950,000,000.00		950,000,000.00	11,086,109.59	-2,708,805.09		947,291,194.91
20 华发实业 MTN004*9	100	2020/10/29	3+2 年	830,000,000.00		830,000,000.00	5,916,649.32	-44,428.67		829,955,571.33
20 华发实业 PPN001*9	100	2020/8/31	3 年	550,000,000.00		550,000,000.00	8,550,616.44	-1,049,955.46		548,950,044.54
20 华发实业 PPN002*9	100	2020/9/25	3 年	500,000,000.00		500,000,000.00	6,218,630.14	-999,065.21		499,000,934.79
20 粤铨国商贸 ZR001*10	100	2020/9/11	2 年	200,000,000.00		200,000,000.00	2,493,150.68	-5,287,658.32		194,712,341.68
20 粤铨国商贸 ZR002*10	100	2020/9/11	2 年	500,000,000.00		500,000,000.00	8,971,232.88	-3,599,767.39		496,400,232.61

2020 年年度报告

20 粤铧国商贸 ZR005*10	100	2020/11/20	2 年	500,000,000.00		500,000,000.00	2,152,777.78	-4,436,027.40		495,563,972.60
20 粤铧国商贸 ZR006*10	100	2020/12/24	3 年	420,000,000.00		420,000,000.00		-834,630.14		419,165,369.86
20 粤铧国商贸 ZR007*10	100	2020/12/25	2 年	200,000,000.00		200,000,000.00		-396,712.33		199,603,287.67
非公开定向债权投资工具*11	100	2020/9/29	2 年	300,000,000.00		300,000,000.00	4,680,833.33	-246,963.03		299,753,036.97
华明 2020 第一期定向融资计划*12	100	2020/9/29	3 年	100,000,000.00		100,000,000.00	1,321,369.86	-1,939,726.02		98,060,273.98
园林 2020 第一期定向融资计划*12	100	2020/9/29	3 年	100,000,000.00		100,000,000.00	1,321,369.86	-2,226,415.09		97,773,584.91
合计	/	/	/	31,395,000,000.00	18,431,329,653.35	13,120,000,000.00	1,087,668,736.47	-21,317,224.40	5,645,500,000.00	25,884,512,428.95

其他说明:

√适用 □不适用

\*1 公司 15 华发 01 债券期限为 3+2 年，现行票面利率 5.5%。

\*2 公司 16 华发 01 债券期限为 3+2 年，现行票面利率为 5.8%；16 华发 03 债券期限为 3+2 年，现行票面利率 5.7%。

\*3 公司 16 华发 05 债券期限为 3+2 年，现行票面利率 4.75%。

\*4 公司 18 华发 01 债券期限为 2+1 年，现行票面利率为 6.49%。

\*5 公司 18 华发 03 债券期限为 2+1 年，现行票面利率为 5.50%；19 华发 01 债券期限为 3+2 年，现行票面利率为 5.0%；19 华发 02 债券期限为 2+1 年，现行票面利率为 4.8%；19 华发 03 债券期限为 3+2 年，现行票面利率为 4.67%；19 华发 04 债券期限为 2+1 年，现行票面利率为 4.45%。

\*6 公司 17 华发实业 MTN001 期限 5 年，票面利率为 5.27%；17 华发实业 MTN002 期限 5 年，票面利率为 5.28%；17 华发实业 MTN003 期限 5 年，票面利率为 5.37%；18 华发实业 MTN001 期限 3 年，票面利率为 4.88%。

\*7 公司 20 粤珠海华发 ZR001 债券期限为 3 年，现行票面利率 6.45%；20 粤珠海华发 ZR003 债券期限为 3 年，现行票面利率 6%；20 粤珠海华发 ZR008 债券期限为 3 年，现行票面利率 5%；20 粤珠海华发 ZR009 债券期限为 2 年，现行票面利率 5.4%；20 粤珠海华发 ZR010 债券期限为 3 年，现行票面利率 5%。

\*8 公司 20 华发 02 债券期限为 5 年，现行票面利率 3.38%；20 华发 03 债券期限为 5 年，现行票面利率 4.38%；20 华发 04 债券期限为 3+2 年，现行票面利率 4.19%；20 华发 05 债券期限为 2+2+1 年，现行票面利率 3.89%。

\*9 公司 20 华发实业 MTN003 债券期限为 3 年，现行票面利率 4.58%；20 华发实业 MTN004 债券期限为 3+2 年，现行票面利率 4.13%；20 华发实业 PPN002 债券期限为 3 年，现行票面利率 4.68%；20 华发实业 PPN001 债券期限为 3 年，现行票面利率 4.68%。

\*10 公司 20 粤铨国商贸 ZR001 债券期限为 2 年，现行票面利率 5%；20 粤铨国商贸 ZR002 债券期限为 2 年，现行票面利率 5.9%；20 粤铨国商贸 ZR005 债券期限为 2 年，现行票面利率 5%；20 粤铨国商贸 ZR006 债券期限为 3 年，现行票面利率 6.4%；20 粤铨国商贸 ZR007 债券期限为 2 年，现行票面利率 6.8%。

\*11 铨国商贸 20200901 期非公开定向债权投资工具债券期限为 2 年，现行票面利率 6.85%；

\*12 珠海华明科技发展 2020 第一期定向融资计划\*11 券期限为 3 年，现行票面利率 5.3%；珠海华发园林工程 2020 第一期定向融资计划\*11 债券期限为 3 年，现行票面利率 5.3%；该 2 亿元应付债券同时由广东省融资再担保有限公司提供保证担保。

**33、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	180,000.00		180,000.00		详见表1
与收益相关政府补助	1,973,310.00	13,835,590.60	9,777,383.13	6,031,517.47	详见表1
合计	2,153,310.00	13,835,590.60	9,957,383.13	6,031,517.47	

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	180,000.00			180,000.00			与资产相关
青苗及附着物补偿款	1,973,310.00			443,853.09		1,529,456.91	与收益相关
项目工程建设奖励资金		13,570,590.60		9,329,781.04		4,240,809.56	与收益相关
学前教育经费		265,000.00		3,749.00		261,251.00	与收益相关
合计	2,153,310.00	13,835,590.60		9,957,383.13		6,031,517.47	

**34、其他非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
开源-华发租赁住房资产支持专项计划*1	3,597,000,000.00	2,112,000,000.00
华发购房尾款资管计划		500,000,000.00
商业地产抵押贷款支持票据 *2	851,000,000.00	450,000,000.00
境外经营净投资套期工具 *3	79,515,246.00	
未到期应付利息	25,666,893.76	16,262,413.15
减：一年内到期的其他非流动负债	27,666,893.76	16,262,413.15
合计	4,525,515,246.00	3,062,000,000.00

其他说明：

注1：公司以拥有的租赁住房作为基础资产，聘请前海开源资产管理有限公司为计划管理人，设立中联前海开源-华发租赁住房资产支持专项计划，并通过专项计划发行租赁住房资产支持证券

进行融资，截至 2020 年 12 月 31 日共融资 35.97 亿元，该等借款的抵押物、质押物及保证情况如附注七中注释 14、附注九（一）、十二（五）所述。

注 2：本公司在中国银行间市场发行商业地产抵押支持票据，取得融资贷款 8.51 亿元，贷款期限 3×6 年或 3×7 年（其中 200 万元将于 1 年内偿还），贷款期间每隔 3 年双方均有权提前偿还或收回，每隔 3 年双方可协商调整贷款利率，上述贷款以公司存货进行抵押，同时本公司提供担保保证。

注 3：境外经营净投资套期工具为以公允价值计价的人民币与外汇期权组合交易合同中将于一年以上到期的部分。

### 35、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	2,117,219,616.00						2,117,219,616.00

### 36、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

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 年度第四期债权融资计划*1	2018/12/25		400,000,000.00	395,471,698.11	永续期
18 华发实业 MTN002 *2	2018/12/25		1,500,000,000.00	1,495,754,716.98	永续期
19 华发实业 MTN001 *2	2019/5/27		1,000,000,000.00	997,169,811.32	永续期
19 华发实业 MTN002 *2	2019/9/10		1,000,000,000.00	997,169,814.32	永续期
2019 年度第一期债权融资计划 *1	2019/6/26		300,000,000.00	299,433,962.26	永续期
2019 年度第四期债权融资计划 *1	2019/9/29		100,000,000.00	99,622,641.50	永续期
2019 年度第五期债权融资计划 *1	2019/10/16		400,000,000.00	398,490,566.04	永续期
20 华发中票第一期	2020/2/18		570,000,000.00	568,386,792.45	永续期
20 华发中票第二期	2020/4/23		930,000,000.00	927,367,924.53	永续期
合计			6,200,000,000.00	6,178,867,927.51	

## (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		6,374,292,458.81		1,495,754,713.98		1,691,179,245.28		6,178,867,927.51
合计		6,374,292,458.81		1,495,754,713.98		1,691,179,245.28		6,178,867,927.51

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

公司本期赎回永续债本金 17 亿元，对应承销手续费等冲减资本公积 8,820,754.72 元。

其他说明：

√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。

## 37、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）	1,157,530,342.83	21,703,710.09	593,568,980.19	585,665,072.73
其他资本公积	83,865,371.95	3,743,100.00		87,608,471.95
合计	1,241,395,714.78	25,446,810.09	593,568,980.19	673,273,544.68

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注 1：因同一控制下企业合并导致资本公积-股本溢价减少 156,478,000.00 元；

注 2：公司对下属子公司增资，增资价款与按持股比例相对应享受的相关子公司净资产份额之间的差额导致资本公积减少 428,270,225.47 元；

注 3：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 21,703,710.09 元；

注 4：公司本期赎回部分永续债，对应承销手续费等冲减资本公积 8,820,754.72 元；

注 5：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 3,743,100.00 元。

## 38、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	37,196,092.50		14,936,557.50	22,259,535.00
合计	37,196,092.50		14,936,557.50	22,259,535.00

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

- 1、本期因限制性股票第二次解锁减少库存股 12,373,357.50 元。
- 2、因分配给限制性股票持有者现金股利而减少的库存股 2,563,200.00 元

## 39、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：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	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	-1,490,000.00							-1,490,000.00
其他权益工具投资公允价值变动	-1,490,000.00							-1,490,000.00
二、将重分类进损益的其他综合收益	88,357,270.09	87,916,903.10			2,077,666.25	85,836,822.62	2,414.23	174,194,092.71
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	647,310.42	-353,461.44				-353,461.44		293,848.98
外币财务报表折算差额	-71,107,218.85	57,485,624.61				57,483,210.38	2,414.23	-13,624,008.47
投资性房地产初始公允价值变动	158,817,178.52	30,784,739.93			2,077,666.25	28,707,073.68		187,524,252.20
其他综合收益合计	86,867,270.09	87,916,903.10			2,077,666.25	85,836,822.62	2,414.23	172,704,092.71



**40、 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	1,062,208,358.03			1,062,208,358.03
任意盈余公积	6,710,107.86			6,710,107.86
合计	1,068,918,465.89			1,068,918,465.89

**41、 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	9,005,620,468.85	7,265,160,882.09
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	154,612,134.52	96,669,208.45
调整后期初未分配利润	9,160,232,603.37	7,361,830,090.54
加:本期归属于母公司所有者的净利润	2,902,018,508.62	2,782,823,771.72
减:提取法定盈余公积		190,201,253.80
应付普通股股利	846,887,846.40	741,176,490.60
其他利润分配	450,979,452.05	210,000,000.00
期末未分配利润	10,764,383,813.54	9,003,276,117.86

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 156,956,485.51 元，详见本附注五（三十二）。
- 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-2,344,350.99 元，详见本附注八、（二）。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

**未分配利润的其他说明**

2020年5月11日，本公司2019年度股东大会审议通过了2019年度利润分配方案：以本公司2019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4元（含税），共计分配现金股利846,887,846.40元（含税）

**42、 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	48,111,607,219.36	35,991,550,094.01	31,734,834,222.17	22,116,440,260.51
其他业务	2,894,694,279.47	2,618,950,245.23	1,413,848,888.78	1,214,837,539.00
合计	51,006,301,498.83	38,610,500,339.24	33,148,683,110.95	23,331,277,799.51

**(2). 合同产生的收入的情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	本期发生额	上期发生额
商品类型		
房地产开发销售	48,111,607,219.36	31,734,834,222.17
按经营地区分类		
珠海大区	14,637,710,208.21	6,053,139,290.99
华南大区	6,095,195,472.33	7,931,441,982.54
华东大区	21,453,953,295.00	15,237,224,892.73
北方大区	5,924,748,243.82	2,513,028,055.91
合计	48,111,607,219.36	31,734,834,222.17

**(3). 履约义务的说明**

□适用 √不适用

**(4). 分摊至剩余履约义务的说明**

□适用 √不适用

其他说明：

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、房屋租赁收入等。

**43、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	1,662,386.36	3,169,714.99
城市维护建设税	158,675,101.52	119,034,269.31
教育费附加	112,889,239.60	84,058,023.42
土地增值税	2,924,251,151.60	2,812,100,132.58
房产税	121,301,291.31	57,184,606.45
土地使用税	8,211,030.01	7,262,014.25
印花税	61,041,917.97	57,093,753.20
其他	8,493,645.57	6,816,468.89
合计	3,396,525,763.94	3,146,718,983.09

**44、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
品牌宣传推广费用	295,543,026.06	338,481,295.70
职工薪酬	417,251,636.34	364,295,894.78
营销代理费	433,121,149.02	384,039,150.70
物业管理费	134,596,098.48	135,754,506.03
其他	169,275,678.77	102,088,152.52
合计	1,449,787,588.67	1,324,658,999.73

**45、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	1,016,904,659.46	812,237,750.10
中介顾问费	92,016,178.55	113,240,912.59
物业管理费	74,840,853.32	74,335,788.95
折旧及摊销费	63,780,652.86	51,810,039.09
差旅费	25,841,212.99	36,048,271.09
股份支付	3,743,100.00	5,880,234.22
其他	176,979,668.36	200,205,169.27
合计	1,454,106,325.54	1,293,758,165.31

**46、研发费用**

√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
材料费		51,004,847.03
人力成本	31,975,553.48	28,474,434.63
外协费用	4,311,642.36	
其他	926,659.40	4,044,354.45
合计	37,213,855.24	83,523,636.11

**47、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	1,357,790,092.50	1,106,094,738.64
减：利息收入	-1,103,995,495.56	-832,695,347.89
汇兑损益	-8,880,065.95	-23,583,948.82
其他	19,406,874.00	18,041,845.99
合计	264,321,404.99	267,857,287.92

**48、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	22,498,632.28	2,586,177.30
代扣代缴税款手续费	4,763,249.14	1,405,032.14
增值税加计抵减 10%	2,653,790.43	867,892.57
合计	29,915,671.85	4,859,102.01

其他说明：

**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

稳岗补贴	7,656,601.95	640,342.57	与收益相关
财政扶持资金	11,769,731.04	1,706,800.00	与收益相关
疫情补贴	1,114,331.40		与收益相关
装修补贴款	180,000.00	180,000.00	与资产相关
其他补贴	1,777,967.89	59,034.73	与收益相关
合计	22,498,632.28	2,586,177.30	

#### 49、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	433,045,645.26	712,915,296.38
交易性金融资产在持有期间的投资收益	361,329.26	344,123.10
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	348,947.38	1,537.11
衍生金融资产的投资收益	24,870,210.00	4,521,800.00
其他		3,204,474.86
合计	458,626,131.90	720,987,231.45

#### 50、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
交易性金融资产	-1,319,138.55	-69,066,701.12
按公允价值计量的投资性房地产	278,660,054.43	-22,177,863.75
衍生金融资产	-76,227,340.82	51,912,116.65
合计	201,113,575.06	-39,332,448.22

#### 51、信用减值损失

√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
坏账损失	-35,674,984.91	-30,192,384.84
合计	-35,674,984.91	-30,192,384.84

#### 52、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		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-89,990,109.07	-788,148.28
合计	-89,990,109.07	-788,148.28

**53、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	-49,218.83	-89,404.52
合计	-49,218.83	-89,404.52

**54、营业外收入**

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金	19,760,189.25	58,360,494.03	19,760,189.25
与日常活动无关的政府补助	6,240,281.88	3,908,181.95	6,240,281.88
其他	5,860,941.00	6,427,998.77	5,860,941.00
合计	31,861,412.13	68,696,674.75	31,861,412.13

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	4,620,487.20	3,846,100.00	与收益相关
其他	1,619,794.68	62,081.95	与收益相关

**55、营业外支出**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	1,285,684.21	1,739,747.60	1,285,684.21
其中：固定资产处置损失	1,285,684.21	1,739,747.60	1,285,684.21
对外捐赠	43,168,225.10	7,673,532.46	43,168,225.10
违约及赔偿支出	73,888,343.21	20,563,957.55	73,888,343.21
非常损失	65,698.38	436,575.59	65,698.38
其他	18,595,925.84	920,018.40	18,595,925.84
合计	137,003,876.74	31,333,831.60	137,003,876.74

其他说明：

本期营业外支出较上期增加 337.24%，主要原因为本期为新冠疫情捐赠支出较多，以及项目拆迁、改造等原因赔偿支出增加较多。

## 56、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	2,274,051,700.31	2,066,503,702.53
递延所得税费用	-581,291,811.43	-987,219,634.52
合计	1,692,759,888.88	1,079,284,068.01

## (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	6,252,644,822.60
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,563,161,205.65
子公司适用不同税率的影响	37,403,984.46
调整以前期间所得税的影响	50,609.56
非应税收入的影响	-91,329,455.23
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	25,211,760.70
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-16,441,930.20
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	174,703,713.94
所得税费用	1,692,759,888.88

## 57、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
现金收取的租金、零售收入、文化传播收入、管理及服务费等及利息收入	3,151,761,344.51	1,570,234,941.80
政府补助及违约金	52,377,310.88	64,646,203.28
往来款	1,349,379,347.44	1,103,022,061.09
合计	4,553,518,002.83	2,737,903,206.17

## (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
现金支付的销售费用、管理费用、研发费用、财务手续费、营业外支出和其他业务成本	2,130,022,003.65	1,682,627,942.28
经营性受限货币资金	710,897,618.74	250,597,536.58
往来款流出	1,250,271,445.00	1,051,279,406.95
合计	4,091,191,067.39	2,984,504,885.81

## (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
非同控企业合并增加现金	4,729,055.22	64,071,949.55
合计	4,729,055.22	64,071,949.55

## (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		4,300,421.40
人民币与外汇衍生交易损失	7,110,690.00	
合并范围变化减少现金	83,162,903.41	
合计	90,273,593.41	4,300,421.40

## (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	143,149,421.18	135,140,923.59
收职工项目跟投款		7,600,000.00
合计	143,149,421.18	142,740,923.59

## (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	229,821,155.43	165,709,000.00
返还职工项目跟投款	46,703,731.39	91,701,197.60
回购职工限制性股票		2,893,500.00
债券发行费用	65,155,772.68	27,262,934.59
回购永续债	1,700,000,000.00	
支付股东减资款		342,656,273.00
合计	2,041,680,659.50	630,222,905.19

## 58、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	4,559,884,933.72	3,314,410,962.02
加：资产减值准备	89,990,109.07	788,148.28
信用减值损失	35,674,984.91	30,192,384.84

固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	55,016,141.53	50,488,355.33
使用权资产摊销		
无形资产摊销	12,367,947.35	10,902,938.13
长期待摊费用摊销	52,290,976.59	48,037,417.98
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)	49,218.83	89,404.52
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	1,285,684.21	1,739,747.60
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-201,113,575.06	39,332,448.22
财务费用(收益以“-”号填列)	589,249,524.92	449,196,937.99
投资损失(收益以“-”号填列)	-458,626,131.90	-720,987,231.45
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-854,377,595.04	-1,014,952,126.59
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	273,085,783.61	27,577,142.32
存货的减少(增加以“-”号填列)	7,157,066,901.27	383,785,298.92
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-2,211,945,668.64	-2,330,053,864.61
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	20,004,900,774.68	27,736,341,286.65
其他	3,743,100.00	5,880,234.22
经营活动产生的现金流量净额	29,108,543,110.05	28,032,769,484.37
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	42,611,233,319.94	25,786,803,575.17
减: 现金的期初余额	25,786,803,575.17	19,094,803,390.66
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	16,824,429,744.77	6,692,000,184.51

## (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	-
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	4,729,055.22
其中: 惠州和汇置业有限公司*1	3,711,494.96
大连华禄置业发展有限公司*1	101,195.04
沈阳中东港商业地产开发有限公司*1	723,685.22
广州耀恒房地产开发有限公司*1	192,680.00
取得子公司支付的现金净额	-4,729,055.22

其他说明:



\*1 本期通过非同一控制企业合并取得的子公司惠州和汇置业有限公司、大连华禄置业发展有限公司、沈阳中东港商业地产开发有限公司、广州耀恒房地产开发有限公司等，合并日上述公司账面货币资金合计 4,729,055.22 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

### (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	42,611,233,319.94	25,786,803,575.17
其中：库存现金	55,953.85	47,198.31
可随时用于支付的银行存款	42,611,030,367.81	25,786,525,368.42
可随时用于支付的其他货币资金	146,998.28	231,008.44
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	42,611,233,319.94	25,786,803,575.17
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		

### 59. 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	1,030,526,171.40	详见附注七、1
存货	55,665,538,292.98	借款设定抵押
固定资产	102,802,828.24	借款设定抵押
长期股权投资	239,521,219.93	借款设定质押
投资性房地产	9,048,826,324.62	借款设定抵押
合计	66,087,214,837.17	/

### 60. 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	-	-	853,785,099.13
其中：美元	121,569,480.97	6.5249	793,228,706.38
澳门元	45,103,244.98	0.81653	36,828,152.62
港币	28,192,861.71	0.84164	23,728,240.13
其他应收款	-	-	13,041,929.26
其中：港币	469,398.06	0.84164	395,064.18
美元	1,938,171.49	6.5249	12,646,375.16

澳门元	600.00	0.81653	489.92
其他流动资产	-	-	391,494,000.00
其中：美元	60,000,000.00	6.5249	391,494,000.00
短期借款	-	-	885,376,779.93
其中：美元	90,433,951.31	6.5249	590,072,488.90
港币	350,867,700.00	0.84164	295,304,291.03
应付账款	-	-	4,152,360.16
其中：港币	2,618,687.80	0.84164	2,203,992.40
美元	298,605.00	6.5249	1,948,367.76
其他应付款	-	-	138,796,663.74
其中：港币	10,270,741.73	0.84164	8,644,267.07
美元	19,944,181.21	6.5249	130,133,787.95
澳门元	22,790.00	0.81653	18,608.72
其他流动负债	-	-	659,969,123.50
其中：美元	101,146,243.39	6.5249	659,969,123.50
一年内到期的非流动负债	-	-	1,631,225,000.00
其中：美元	250,000,000.00	6.5249	1,631,225,000.00
长期借款	-	-	2,613,350,416.34
其中：美元	400,519,612.00	6.5249	2,613,350,416.34

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

适用 不适用

## 61、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
计入递延收益的政府补助	13,835,590.60	递延收益	9,957,383.13
计入其他收益的政府补助	12,541,249.15	其他收益	12,541,249.15
计入营业外收入的政府补助	6,240,281.88	营业外收入	6,240,281.88
合计	32,617,121.63		28,738,914.16

## 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
大连华禄置业发展有限公司	2020/1/3		54.48	股权收购	2020/1/3	股权收购		-4,419,090.39
珠海华茂金	2020/3/23	500,000,000.00	50.00	增资	2020/3/23	实际取	920,526.58	-2,470,770.79

成置业发展有限公司				扩股		得控制权		
沈阳中东港商业地产开发有限公司*1	2019/5/30	27,930,000.00	49.00	增资扩股	2020/1/1	实际取得控制权	1,738,608.89	7,495,759.14
惠州和汇置业有限公司	2020/5/1	609,600,000.00	60.00	增资扩股	2020/5/1	实际取得控制权		-10,927,588.77
广州耀恒房地产开发有限公司	2020/6/22		51.00	股权收购	2020/6/22	实际取得控制权		368,247.17

\*1 本公司合并购买日间接持有沈阳中东港商业地产开发有限公司(以下简称沈阳中东港公司)股权 49%，下属子公司沈阳华翰置业有限公司于 2020 年 4 月引入少数股东后，本公司间接持有沈阳中东港公司股权变更为 48.58%。

其他说明：

注 1：本公司之子公司大连华枫房地产开发有限公司于 2019 年 12 月与大连祥禄置业发展有限公司、大连华禄置业发展有限公司（以下简称大连华禄公司）签订《合作协议书》，大连华枫房地产开发有限公司通过零元受让股权认缴权方式取得大连华禄公司 54.48%股权，大连华禄公司于 2019 年 12 月 31 日修改了公司章程并完成了工商登记变更手续，本公司按《合作协议书》约定于股权变更后的第 2 个工作日进行相关业务交接。根据规定，本次股权收购的合并日为 2020 年 1 月 3 日。

注 2：本公司之子公司珠海华卓房产开发有限公司于 2020 年 1 月与吉林天茂置业集团有限公司签订《项目合作经营协议》，珠海华卓房产开发有限公司通过增资 50,000.00 万元的方式取得珠海华茂金成置业发展有限公司（以下简称华茂金成公司）50%股权，华茂金成公司于 2020 年 1 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 2020 年 3 月 23 日支付完毕全部股权增资款。根据规定，本次股权收购的合并日为 2020 年 3 月 23 日。

注 3：本公司之子公司沈阳华翰置业有限公司于 2019 年 5 月 28 日与吉林省中东商业投资有限公司、沈阳中东港商业地产开发有限公司（以下简称沈阳中东港公司）签订《项目合作协议》，沈阳华翰置业有限公司通过增资 2,793.00 万元的方式取得沈阳中东港公司 49%股权，初始收购日本公司未取得经营控制权。2020 年 1 月 1 日，根据股东间协议，沈阳华翰置业有限公司享有经营决策控制权，本次非同一控制下企业合并日为 2020 年 1 月 1 日。

注 4：本公司之子公司惠州华发房地产开发有限公司（以下简称惠州华发公司）于 2020 年 3 月 30 日与惠州昌煌实业有限公司、惠州和汇置业有限公司（以下简称惠州和汇公司）签订《合作开发协议书》，协议约定由惠州华发公司指定子公司惠州华枫置业发展有限公司通过增资 60,960.00 万元的方式取得惠州和汇公司 60%股权，惠州和汇公司于 2020 年 3 月 31 日修改了公司章程并完成了工商登记变更手续，惠州华枫置业发展有限公司按约定于 2020 年 5 月 1 日缴纳了全部股权增资款。根据规定，本次股权收购的合并日为 2020 年 5 月 1 日。

注 5: 本公司之子公司广州华欣房地产开发有限公司(以下简称广州华欣公司)于 2020 年 6 月 17 日与广州盈胜投资有限公司、广州越秀仁达六号实业投资合伙企业(有限合伙)(以下简称仁达六号)、广州耀恒房地产开发有限公司(以下简称广州耀恒公司)、广州越宏房地产开发有限公司签订《合作协议》,协议约定广州华欣公司以零元价格受让仁达六号所持广州耀恒公司 51% 股权认缴权,广州耀恒公司于 2020 年 6 月 19 日修改了公司章程,于 2020 年 6 月 22 日完成了工商登记变更手续。根据公司章程约定,各股东约定 2021 年 3 月 31 日前出资到位,本次股权收购的合并日为 2020 年 6 月 22 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	珠海华茂金成置业发展有限公司	沈阳中东港商业地产开发有限公司	惠州和汇置业有限公司	广州耀恒房地产开发有限公司
--现金	500,000,000.00	539,000,000.00	609,600,000.00	-
--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		-944,576.56		
合并成本合计	500,000,000.00	538,055,423.44	609,600,000.00	-
减:取得的可辨认净资产公允价值份额	500,000,000.00	538,055,423.44	609,606,284.09	265,834.47
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			-6,284.09	-265,834.47

## (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

	大连华禄置业发展有限公司		珠海华茂金成置业发展有限公司	
	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:	624,582,220.48	624,573,013.52	1,945,735,938.95	1,945,000,000.00
货币资金	101,195.04	101,195.04	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
应收款项				
存货	603,065,943.57	603,056,736.61		
固定资产				
无形资产				
预付账款			945,735,938.95	945,000,000.00
其他流动资产	21,415,081.87	21,415,081.87		
其他应收款				
递延所得税资产				

其他非流动资产				
负债：	624,582,220.48	624,582,220.48	945,735,938.95	945,735,938.95
借款				
应付款项				
递延所得税负债				
应交税费			250,000.00	250,000.00
其他应付款	624,582,220.48	624,582,220.48	945,485,938.95	945,485,938.95
应付职工薪酬				
净资产		-9,206.96	1,000,000,000.00	999,264,061.05
减：少数股东权益		-4,191.01	500,000,000.00	499,632,030.52
取得的净资产		-5,015.95	500,000,000.00	499,632,030.53

续：

	沈阳中东港商业地产开发有限公司		惠州和汇置业有限公司	
	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：	3,096,800,782.06	3,094,039,511.08	2,113,018,140.15	2,113,018,140.15
货币资金	723,685.22	723,685.22	3,711,494.96	3,711,494.96
应收款项				
无形资产				
预付账款	525,740.49	525,740.49		
其他流动资产				
其他应收款	7,436,589.81	7,436,589.81		
存货	3,078,879,252.14	3,076,117,981.16	2,109,238,170.19	2,109,238,170.19
其他流动资产	7,506,230.07	7,506,230.07	3,963.61	3,963.61
固定资产	148,780.38	148,780.38		
递延所得税资产	1,552,572.92	1,552,572.92		
其他非流动资产	27,931.03	27,931.03	64,511.39	64,511.39
负债：	1,998,728,489.33	1,998,728,489.33	1,097,007,666.67	1,097,007,666.67
借款				
递延所得税负债				
应付款项	731,856.38	731,856.38		
应付职工薪酬	38,010.93	38,010.93		
应交税费	190,494.40	190,494.40		
其他应付款	1,997,768,127.62	1,997,768,127.62	1,097,007,666.67	1,097,007,666.67
净资产	1,098,072,292.73	1,095,311,021.75	1,016,010,473.48	1,016,010,473.48
减：少数股东权益	560,016,869.29	558,608,621.09	406,404,189.39	406,404,189.39

取得的净资产	538,055,423.44	536,702,400.66	609,606,284.09	609,606,284.09
--------	----------------	----------------	----------------	----------------

续:

	广州耀恒房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产:	3,746,667,696.14	3,746,667,696.14
货币资金	192,680.00	192,680.00
应收款项		
存货		
固定资产		
无形资产		
预付账款	3,745,950,000.00	3,745,950,000.00
其他流动资产		
其他应收款	525,016.14	525,016.14
递延所得税资产		
其他非流动资产		
负债:	3,746,146,452.08	3,746,146,452.08
借款		
应付款项		
递延所得税负债		
应交税费	31,132.00	31,132.00
其他应付款	3,746,115,320.08	3,746,115,320.08
应付职工薪酬		
净资产	521,244.06	521,244.06
减: 少数股东权益	255,409.59	255,409.59
取得的净资产	265,834.47	265,834.47

可辨认资产、负债公允价值的确定方法:

本公司之子公司以股权增资或股权收购的方式取得大连华禄公司、华茂金成公司、沈阳中东港公司、惠州和汇公司、广州耀恒公司等控制权,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。

**(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
珠海华熠开发建设有限公司	100		2020/12/29			331,425.42		-1,865,136.73

(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:

珠海华熠开发建设有限公司（以下简称“珠海华熠”）原为珠海华发综合发展有限公司（以下简称“华发综合发展”）全资子公司。本公司全资子公司珠海华发房地产开发有限公司（以下简称“珠海房地产”）于2020年12月18日通过广东联合产权交易中心以人民币15,647.80万元成功竞得珠海华熠挂牌的100.00%股权。珠海房地产已按约定于2020年12月18日支付了全部股权转让款。本公司与华发综合发展、珠海华熠均系珠海华发集团有限公司下属公司，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	珠海华熠开发建设有限公司
一现金	156,478,000.00
合并成本合计	156,478,000.00

## (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

	珠海华熠开发建设有限公司	
	合并日	上期期末
资产:	847,848,576.69	820,056,882.48
货币资金	1,848,230.72	26,015,482.46
其他应收款	17,316.81	15,000.00
存货	842,083,907.61	790,401,288.99
其他流动资产	3,898,696.33	3,625,111.03
递延所得税资产	425.22	
负债:	749,861,502.26	722,401,233.47
应付账款	1,580,000.00	2,056,281.65
应交税费	110,900.36	65,136.60
其他应付款	748,170,601.90	720,279,815.22
净资产	97,987,074.43	97,655,649.01
减:少数股东权益		
取得的净资产	97,987,074.43	97,655,649.01

**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

**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、本公司下属公司陆河金龙五洲物业管理有限公司、陆河金龙五洲老年颐养康乐有限公司均于 2020 年 10 月 29 日清算注销，注销时点两公司净资产分别为-1,817.77 元和-2,018.79 元。

2、按照相关协议规定，本公司对苏州禾发房地产开发有限公司已丧失控制权，本期将其变更为合营企业核算。

**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	100.00		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、珠海华发优家工程服务有限公司	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	59.20	40.80	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	珠海市	珠海市	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	威海市	威海市	项目投资		50.53	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	65.00		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	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、HUAFA INDUSTRIAL (HK) LIMITED	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	88.40	11.60	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		100.00	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司	包头市	包头市	房地产开发		100.00	非同一控制下企业合并
59、珠海市永宏基商贸有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	100.00		非同一控制下企业合并
60、中山市华发生态园房地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发	98.97	1.03	非同一控制下企业合并
61、中山市紫悦山苑房地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发		100.00	非同一控制下企业合并
62、大连华藤房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发	80.00	20.00	非同一控制下企业合并
63、珠海华明科技发展有限公司	珠海市	珠海市	综合	100.00		非同一控制下企业合并
64、珠海市银河房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	100.00		非同一控制下企业合并
65、大连华坤房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发	80.00		非同一控制下企业合并
66、珠海市浩丰贸易有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	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		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	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		99.40	设立
71、沈阳华地商业投资有限公司	沈阳市	沈阳市	商业运营管理	100.00		设立
72、武汉华耀房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
73、上海铎发创盛置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00		设立
74、铎创置业(澳门)一人有限公司	澳门	澳门	地产贸易		100.00	设立
75、天津华发置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发		95.74	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	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		100.00	设立
80、珠海华发景龙建设有限公司*4	珠海市	珠海市	装修装饰	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		100.00	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		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		100.00	设立
92、武汉华发长盛房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
93、上海铎发众晟房地产营销策划有限公司	上海市	上海市	房地产营销		100.00	设立
94、威海华发众圣营销策划有限公司	威海市	威海市	房地产营销		100.00	设立
95、武汉华发房地产营销顾问有限公司	武汉市	武汉市	房地产营销		100.00	设立
96、铎发置业(澳门)有限公司	澳门	澳门	地产贸易	90.00	10.00	设立
97、广州华发房产营销顾问有限公司	广州市	广州市	房地产营销		100.00	设立
98、上海华泓尚隆房地产开发有限公司*4	上海市	上海市	房地产开发		50.01	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	城市更新管理	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*4	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、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
109、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
110、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
111、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
112、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

113、珠海华迎投资有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
114、珠海高新区容闳幼儿园	珠海市	珠海市	教育		100.00	设立
115、上海铨宝置业有限公司*4	上海市	上海市	房地产开发		50.00	设立
116、北京星泰通府置业有限公司*1	北京市	北京市	房地产开发		51.00	设立
117、珠海华恒绿植管理有限公司	珠海市	珠海市	植物培育		100.00	设立
118、苏州铨利置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		100.00	设立
119、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
120、珠海华发西区商业有限公司	珠海市	珠海市	商业经营管理		100.00	设立
121、HUAFA PROPERTY (HK) LIMITED	香港	香港	房地产开发		100.00	设立
122、Palo Alto Properties Investment, LLC	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
123、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
124、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
125、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
126、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
127、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
128、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
129、珠海华发运达房地产开发有限公司*4	珠海市	珠海市	房地产开发		50.00	设立
130、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
131、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
132、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
133、WAH HING INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
134、HUAFA REAL ESTATE AGENCY (HONG KONG) LIMITED	香港	香港	地产代理		100.00	设立
135、毕思博设计集团有限公司	香港	香港	建筑设计		100.00	设立
136、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
137、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

138、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
139、上海铤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
140、WAH LUNG PROPERTY (HK) LIMITED	香港	香港	投资管理		100.00	设立
141、南京华铎房地产开发有限公司*4	南京市	南京市	房地产开发		50.00	设立
142、南京华铎钜盛房地产开发有限公司*4	南京市	南京市	房地产开发		50.00	设立
143、上海铤璟置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立
144、珠海华薇投资有限公司	珠海市	珠海市	项目投资	100.00		设立
145、HUAFA INFINITY (HONG KONG) INVESTMENT LIMITED	香港	香港	投资管理		80.00	设立
146、珠海华以建设有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		80.00	设立
147、珠海铤智地产代理有限公司	珠海市	珠海市	房地产咨询		100.00	设立
148、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
149、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
150、珠海华和建设有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		80.00	设立
151、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
152、中山华泰更新置业有限公司	中山市	中山市	房地产开发		100.00	设立
153、珠海华发西部置业有限公司	珠海市	珠海市	物业租赁		100.00	设立
154、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
155、上海铤昭置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立
156、嘉兴新锦置业有限公司*3	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发		34.00	非同一控制下企业合并
157、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
158、珠海铤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
159、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
160、太仓禾发房地产开发有限公司*3	太仓市	太仓市	房地产开发		49.00	非同一控制下企业合并
161、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
162、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
163、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
164、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

165、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
166、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
167、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
168、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
169、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
170、武汉华璋房地产开发有限公司*4	武汉市	武汉市	房地产开发		50.00	设立
171、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
172、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
173、无锡华郡房地产开发有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发		100.00	设立
174、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		100.00	设立
175、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		100.00	设立
176、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
177、CHI YUI PLANNING LIMITED	香港	香港	策划		100.00	设立
178、INTELLIGENCE AND INTEGRITY SURVEYOR LIMITED	香港	香港	策划		100.00	设立
179、CHEUNG CHONG PROPERTY LIMITED	香港	香港	地产投资		100.00	设立
180、CHEUNG CHEONG PROPERTY LIMITED	香港	香港	地产投资		100.00	设立
181、CHEUNG MIN PROPERTY LIMITED	香港	香港	地产投资		100.00	设立
182、CHEUNG YUNG PROPERTY LIMITED	香港	香港	地产投资		100.00	设立
183、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
184、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
185、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
186、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
187、CHEUNG YUNG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	设立
188、盘锦锦阔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
189、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
190、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

191、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	100.00		设立
192、广州华发城市更新投资有限公司	广州市	广州市	城市更新咨询		100.00	设立
193、中山市沙溪容闳幼儿园	中山市	中山市	教育		100.00	设立
194、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		99.85	设立
195、武汉华崇房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		80.00	设立
196、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
197、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
198、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
199、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
200、珠海容闳国际幼稚园	珠海市	珠海市	教育		100.00	同一控制下企业合并
201、珠海斗门容闳国际幼稚园	斗门市	斗门市	教育		100.00	同一控制下企业合并
202、广州华发实业发展有限公司 *1	广州市	广州市	房地产开发	100.00		设立
203、青岛华昂置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发		98.38	设立
204、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
205、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
206、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
207、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
208、CHEUNG FAI 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
209、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
210、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
211、上海铎宽置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		96.01	设立
212、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
213、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
214、上海铎铈置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.07	设立
215、CHEUNG WANG 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
216、上海高都置业有限公司*4	上海市	上海市	房地产开发		30.32	非同一控制下企业合并
217、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		28.80	非同一控制下企业合并
218、天津隆顺金安房	天津市	天津市	房地产开发		32.55	非同一控制下企



地产信息咨询有限责任公司*3						业合并
219、天津金耀置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发		32.55	非同一控制下企业合并
220、珠海华菁教育服务有限公司	珠海市	珠海市	教育服务		100.00	设立
221、珠海华智教育服务有限公司	珠海市	珠海市	教育服务		100.00	设立
222、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
223、广州华耀房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		49.70	设立
224、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
225、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
226、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
227、珠海华发教育发展有限公司	珠海市	珠海市	教育信息咨询	100.00		设立
228、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
229、威海华发商业经营管理有限公司	威海市	威海市	商业运营管理		100.00	设立
230、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
231、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
232、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
233、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
234、CHEERFUL AGE COMPANY LIMITED*4	香港	香港	投资控股		50.00	非同一控制下企业合并
235、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
236、杭州华杭房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		99.20	设立
237、天津华发创盛置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.61	设立
238、北京华发创盛置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发		99.21	设立
239、清远市鹏翔房地产开发有限公司*3	广东	广东	房地产开发		49.78	非同一控制下企业合并
240、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
241、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
242、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
243、江门华发房地产开发有限公司	江门市	江门市	房地产开发		97.72	设立
244、江门华铭房地产开发有限公司	江门市	江门市	房地产开发		49.84	设立
245、北京华发永盛置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发		99.21	设立
246、GUANG YU GLOBAL INVESTMENT	开曼	开曼	投资控股		100.00	非同一控制下企业合并

MANAGEMENT LIMITED						
247、GUANG QI INVESTMENT HOLDING LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	设立
248、武汉华嵘房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		79.88	设立
249、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
250、沈阳华翰置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发		99.14	设立
251、珠海华发广生房产开发有限公司*3	珠海市	珠海市	房地产开发		40.00	设立
252、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
253、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
254、鄂州华铝钜晟房地产开发有限公司*3	湖北	湖北	地产投资		30.00	设立
255、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
256、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
257、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
258、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
259、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
260、上海铤拓企业发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立
261、吉林市华发投资有限公司	吉林	吉林	房地产开发		100.00	设立
262、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
263、珠海十字门城建有限公司*1*4	珠海市	珠海市	地产投资		75.00	同一控制下企业合并
264、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		41.25	同一控制下企业合并
265、大连万腾置业有限公司*4	大连市	大连市	房地产开发		50.00	非同一控制下企业合并
266、上海铤耀企业管理有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立
267、西安铤富永盛置业有限公司	西安市	西安市	房地产开发		100.00	设立
268、珠海华发左岸商业服务管理有限公司*1	珠海市	珠海市	物业租赁		100.00	设立
269、珠海华熙商业服务有限公司*1	珠海市	珠海市	物业租赁		100.00	设立
270、珠海华阔综合服务有限公司	珠海市	珠海市	咨询与服务	100.00		设立
271、珠海华聘营销咨询有限公司	珠海市	珠海市	咨询与服务	100.00		设立
272、珠海华曙设计咨询有限公司	珠海市	珠海市	咨询与服务	100.00		设立
273、珠海华章工程管理咨询有限公司	珠海市	珠海市	咨询与服务	100.00		设立
274、珠海华铸工程造价	珠海市	珠海市	咨询与服务	100.00		设立

价咨询有限公司						
275、GUANG JUAN INVESTMENT HOLDING LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
276、GUANG XIANG INVESTMENT HOLDING LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
277、GUANG JIE INVESTMENT HOLDING LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
278、GUANG JUAN INVESTMENT LIMITED	香港	香港	投资管理		100.00	设立
279、GUANG XIANG INVESTMENT LIMITED	香港	香港	投资管理		100.00	设立
280、GUANG JIE INVESTMENT LIMITED	香港	香港	投资管理		100.00	设立
281、上海铎臻企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理		100.00	设立
282、上海铎腾企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理		100.00	设立
283、珠海华卓房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
284、珠海华发鱼弄房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
285、珠海华哲房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
286、广州华铭房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		100.00	设立
287、广州华旭房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		99.55	设立
288、广州华荟房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		100.00	设立
289、广州华藤实业发展有限公司	广州市	广州市	房地产开发		100.00	设立
290、青岛华鑫投资有限公司	青岛市	青岛市	投资管理		100.00	设立
291、青岛华赢投资有限公司	青岛市	青岛市	投资管理		98.38	设立
292、无锡铎安置业有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发		100.00	设立
293、无锡铎泓置业有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发		100.00	设立
294、珠海华发华平教育管理有限公司	珠海市	珠海市	教育服务		100.00	设立
295、武汉华发天晟房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
296、武汉华荟泰房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
297、珠海华众投资管理发展有限公司	珠海市	珠海市	投资管理		100.00	设立
298、珠海华锦投资管理发展有限公司	珠海市	珠海市	投资管理		100.00	设立
299、珠海华浩投资管理发展有限公司	珠海市	珠海市	投资管理		100.00	设立
300、珠海华和投资管理发展有限公司	珠海市	珠海市	投资管理		100.00	设立
301、珠海华宜生态科技有限公司	珠海市	珠海市	现代农业生产		100.00	设立

302、珠海华蓓生态科技有限公司	珠海市	珠海市	现代农业生产		100.00	设立
303、珠海华蓓运营管理有限公司	珠海市	珠海市	现代农业生产		100.00	设立
304、珠海稷华生态科技有限公司	珠海市	珠海市	现代农业生产		100.00	设立
305、中山市华欣置业有限公司	中山市	中山市	房地产开发		100.00	设立
306、珠海珠澳云信息科技有限公司	珠海市	珠海市	软件管理		100.00	设立
307、广东景晟装饰工程有限公司	珠海市	珠海市	装修装饰		41.25	非同一控制下企业合并
308、珠海华承投资管理发展有限公司	珠海市	珠海市	投资管理		100.00	设立
309、珠海华深投资管理发展有限公司	珠海市	珠海市	投资管理		100.00	设立
310、华发优生活租赁服务(珠海)有限公司	珠海市	珠海市	物业租赁	100.00		设立
311、惠州华郡房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发		100.00	设立
312、北京铎顺房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发		100.00	设立
313、珠海华瑾房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
314、珠海华祺房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
315、珠海华曜房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
316、珠海华发禄宇城市更新有限公司	珠海市	珠海市	城市更新		51.00	设立
317、汕尾华金房地产开发有限公司	汕尾市	汕尾市	房地产开发		90.00	设立
318、武汉华发睿祥房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
319、上海华璟枫宸房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		50.53	设立
320、武汉地华志合房地产开发有限公司*4	武汉市	武汉市	房地产开发		50.00	非同一控制下企业合并
321、武汉华晟乾茂置业有限公司*4	武汉市	武汉市	房地产开发		50.00	设立
322、天津华创置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.61	设立
323、天津铎盛置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发		97.37	设立
324、天津铎景置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.23	设立
325、珠海华发北沙六组城市更新有限公司	珠海市	珠海市	城市更新		51.00	设立
326、珠海华发正方香洲科技工业园更新有限公司*4	珠海市	珠海市	城市更新		50.00	设立
327、珠海华发正方拱北口岸城市更新有限公司*4	珠海市	珠海市	城市更新		50.00	设立
328、珠海中心华发商都商业经营有限公司	珠海市	珠海市	商贸运营管理		100.00	设立
329、珠海金湾华发商都商业经营有限公司	珠海市	珠海市	商贸运营管理		100.00	设立

330、北京华发众晟房地产营销策划有限公司	北京市	北京市	房地产营销		100.00	设立
331、南京铎发众晟房地产营销策划有限公司	南京市	南京市	房地产营销		100.00	设立
332、珠海华发华荟教育管理有限公司	珠海市	珠海市	教育服务		100.00	设立
333、惠州华涵房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发		99.84	设立
334、南京铎成房地产有限公司	南京市	南京市	房地产开发		97.49	设立
335、上海华发丽华置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	51.00		设立
336、武汉市华弘益房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
337、珠海华发敬乐养老服务服务有限公司	珠海市	珠海市	其他服务		100.00	设立
338、苏州铎发置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		100.00	设立
339、苏州华开置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		100.00	设立
340、广州华舜房地产开发有限公司 *1	广州市	广州市	房地产开发		100.00	设立
341、上海铎隆置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立
342、天津瑞辉商业管理有限公司	天津市	天津市	项目投资		49.66	非同一控制下企业合并
343、天津瑞辉房地产开发有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发		49.66	非同一控制下企业合并
344、GUANG TAO INVESTMENT LIMITED	香港	香港	项目投资		100.00	设立
345、广东湛蓝房地产发展有限公司*4	湛江市	湛江市	房地产开发	50.00		非同一控制下企业合并
346、杭州铎璟置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		100.00	设立
347、杭州铎钰置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		100.00	设立
348、杭州璟慧商贸有限责任公司*3	杭州市	杭州市	项目投资		49.60	非同一控制下企业合并
349、杭州锦瑜置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		49.60	非同一控制下企业合并
350、长春市华发房地产开发有限公司	长春市	长春市	房地产开发		100.00	设立
351、长沙华发房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		100.00	设立
352、中山市华发商都商业经营有限公司	中山市	中山市	商贸运营管理		100.00	设立
353、珠海华发立美房产开发有限公司*3	珠海市	珠海市	房地产开发		50.00	设立
354、珠海华申资产管理服务有限公司	珠海市	珠海市	股权投资管理		100.00	设立
355、深圳市华藤实业发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发		99.83	设立
356、上海铎伽房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		51.00	设立
357、珠海稷华运营管理有限公司	珠海市	珠海市	现代农业生产		100.00	设立

358、江门华发置业有限公司	江门市	江门市	房地产开发		100.00	设立
359、江门华晟房地产开发有限公司	江门市	江门市	房地产开发		100.00	设立
360、珠海华发华诚教育有限公司	珠海市	珠海市	教育服务		100.00	设立
361、珠海华发华琴教育管理有限公司	珠海市	珠海市	教育服务		100.00	设立
362、珠海华发华衡教育管理有限公司	珠海市	珠海市	教育服务		100.00	设立
363、珠海华港城市更新有限公司	珠海市	珠海市	城市更新		51.00	设立
364、成都华锦联弘房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发		75.00	设立
365、武汉华发璟祥房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
366、广州华智房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		100.00	设立
367、WAH CHI BUSINESS MANAGEMENT (HONG KONG) LIMITED	香港	香港	商业经营管理		100.00	设立
368、江门华郡房地产开发有限公司	江门市	江门市	房地产开发		100.00	设立
369、江门华枫置业有限公司	江门市	江门市	房地产开发		100.00	设立
370、深圳市鹏金实业发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发		100.00	设立
371、南京铎得房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		100.00	设立
372、中山市铎新置业有限公司*4	中山市	中山市	房地产开发		50.00	设立
373、南宁华明房屋租赁有限公司*1	南宁市	南宁市	物业租赁		100.00	设立
374、广州华轩房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		100.00	设立
375、广州华盈房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		100.00	设立
376、珠海华瑞房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
377、上海铎崧房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00		设立
378、上海铎铎房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		55.00	设立
379、珠海华发宝利通房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		51.00	设立
380、江门市合睿房地产开发有限公司	江门市	江门市	房地产开发		51.00	非同一控制下企业合并
381、郑州铎茂创盛置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		100.00	设立
382、珠海华发北围商业服务管理有限公司*1	珠海市	珠海市	物业租赁		100.00	设立
383、苏州铎发商业运营管理有限公司	苏州市	苏州市	商业运营管理		100.00	设立
384、珠海华客信息科技有限公司	珠海市	珠海市	技术服务		100.00	设立
385、长沙华郡房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		100.00	设立

386、长沙华景房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		100.00	设立
387、武汉华发泓晟房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
388、天津华发创颐置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发		100.00	设立
389、天津华发创锦置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发		100.00	设立
390、重庆华显房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	100.00		设立
391、广东金龙五洲温泉度假实业发展有限公司	汕尾市	汕尾市	房地产开发		90.00	非同一控制下企业合并
392、陆河金龙五洲房地产开发有限公司	汕尾市	汕尾市	房地产开发		90.00	非同一控制下企业合并
393、建泰建设有限公司*2	珠海市	珠海市	装修装饰		40.00	非同一控制下企业合并
394、上海华懋丹枫房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		55.00	设立
395、上海华淞铭宏房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		51.00	设立
396、郑州华瀚房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		100.00	设立
397、烟台华发置业有限公司	烟台市	烟台市	房地产开发		100.00	设立
398、深圳市鹏嘉实业发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发		100.00	设立
399、深圳市鹏景实业发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发		100.00	设立
400、武汉华发中部实业发展有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00		设立
401、中山市华庚置业有限公司	中山市	中山市	房地产开发		100.00	设立
402、珠海横琴新区华隽商业经营管理有限公司	珠海市	珠海市	商业运营管理		100.00	设立
403、广西华锦房地产开发有限公司	南宁市	南宁市	房地产开发		100.00	设立
404、常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	常熟市	常熟市	房地产开发		98.90	设立
405、大连华禄置业发展有限公司	大连市	大连市	房地产开发		54.48	非同一控制下企业合并
406、惠州华枫置业发展有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发		100.00	设立
407、绍兴铎越置业有限公司	绍兴市	绍兴市	房地产开发		100.00	设立
408、上海铎铎房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立
409、上海铎镗房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立
410、上海铎锦房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立
411、珠海华茂天城置业发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		50.00	非同一控制下企业合并
412、珠海华茂金成置业发展有限公司*3	珠海市	珠海市	房地产开发		50.00	非同一控制下企业合并
413、珠海浩源置业有	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立

限公司 *1						
414、珠海华利人力资源服务有限公司	珠海市	珠海市	人力资源服务		100.00	设立
415、珠海华元房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
416、珠海华庆房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
417、珠海华恒房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
418、珠海华发睿谷商业服务管理有限公司 *1	珠海市	珠海市	租赁和商务服务		100.00	设立
419、珠海华旭房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
420、珠海华发西部商业经营管理有限公司	珠海市	珠海市	商业管理		100.00	设立
421、深圳市鹏怡实业发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发		100.00	设立
422、深圳市鹏欣实业发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发		100.00	设立
423、沈阳中东港商业地产开发有限公司*3	沈阳市	沈阳市	房地产开发		48.58	非同一控制下企业合并
424、成都华旭房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发		100.00	设立
425、成都华耀房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发		100.00	设立
426、上海华泓商业经营管理有限公司	上海市	上海市	商业管理		100.00	设立
427、绍兴铧泽置业有限公司	绍兴市	绍兴市	房地产开发		100.00	设立
428、太仓华藤房地产开发有限公司	太仓市	太仓市	房地产开发	100.00		设立
429、太仓华蔓房地产开发有限公司	太仓市	太仓市	房地产开发	100.00		设立
430、西安铧富创恒置业有限公司	西安市	西安市	房地产开发		100.00	设立
431、西安铧越创盛置业有限公司	西安市	西安市	房地产开发		100.00	设立
432、西安铧郡创盈置业有限公司	西安市	西安市	房地产开发		99.10	设立
433、西安铧顺创启置业有限公司	西安市	西安市	房地产开发		98.00	设立
434、广州华发商业经营管理有限公司	广州市	广州市	商业管理	100.00		设立
435、珠海华发创锋房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		51.00	设立
436、珠海华发锦湖房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
437、中山华发房地产代理有限公司	中山市	中山市	房产代理		100.00	设立
438、珠海华岱投资管理发展有限公司	珠海市	珠海市	投资管理		100.00	设立
439、珠海华嵩投资管理发展有限公司	珠海市	珠海市	投资管理		100.00	设立
440、珠海华钦投资管理发展有限公司	珠海市	珠海市	投资管理		100.00	设立
441、威海华益房地产开发有限公司	威海市	威海市	房地产开发		100.00	设立



442、武汉华发恒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
443、江门华旭房地产开发有限公司	江门市	江门市	房地产开发		100.00	设立
444、南京铤耀房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		55.00	设立
445、惠州华佑房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发		100.00	设立
446、珠海华发丰华敬乐健康管理有限公司	珠海市	珠海市	健康管理服务		100.00	设立
447、中山市华旌置业有限公司	中山市	中山市	房地产开发		100.00	设立
448、惠州和汇置业有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发		60.00	非同一控制下企业合并
449、广州华欣房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		100.00	设立
450、惠州华梓房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发		100.00	设立
451、杭州铤容房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		100.00	设立
452、杭州铤荟房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		100.00	设立
453、青岛铤澜置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发		100.00	设立
454、佛山华卓房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发		51.00	设立
455、武汉华发辰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
456、武汉峰铄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
457、CHEUNG YUEN PROPERTY LIMITED	香港	香港	投资管理		100.00	设立
458、长沙华欣房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		100.00	设立
459、CHEUNG PANG PROPERTY LIMITED	香港	香港	投资管理		100.00	设立
460、CHEUNG YUEN INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
461、CHEUNG PANG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
462、苏州华恒商用置业有限公司*2	苏州市	苏州市	房地产开发		38.00	设立
463、广州耀恒房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		51.00	非同一控制下企业合并
464、广州越宏房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		51.00	非同一控制下企业合并
465、珠海华桐房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		40.00	设立
466、北京铤颐置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发		100.00	设立
467、北京铤锦置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发		100.00	设立
468、北京铤景置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发		100.00	设立
469、苏州铤创置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		100.00	设立

470、苏州铎进置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		100.00	设立
471、珠海华发华泰教育服务有限公司	珠海市	珠海市	教育服务		100.00	设立
472、苏州铎景创盛置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		100.00	设立
473、珠海实泰建设工程有限公司	珠海市	珠海市	工程施工		40.00	设立
474、杭州铎安置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		100.00	设立
475、重庆华坤房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发		100.00	设立
476、青岛华灿置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发		46.00	设立
477、山西中控华发置业有限公司	太原市	太原市	房地产开发		65.00	设立
478、汕尾华金酒店管理有限公司	汕尾市	汕尾市	酒店管理		90.00	设立
479、上海华闵颀宏房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立
480、苏州铎茂创盛置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		100.00	设立
481、珠海市斗门区依山郡容惠幼儿园	珠海市	珠海市	学前教育		100.00	设立
482、珠海华擎投资管理发展有限公司	珠海市	珠海市	投资管理		100.00	设立
483、珠海华发海韵城新天地商业经营有限公司	珠海市	珠海市	商业管理		100.00	设立
484、郑州铎骁房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		100.00	设立
485、太仓铎发房地产开发有限公司	太仓市	太仓市	房地产开发		100.00	设立
486、珠海华发人居生活研究院有限公司	珠海市	珠海市	智慧建筑	100.00		设立
487、郑州铎秉房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		100.00	设立
488、重庆华赞房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发		100.00	设立
489、CHEUNG KOON INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
490、CHEUNG KAM INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
491、CHEUNG YIP INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
492、CHEUNG WAI INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
493、山西华富置业有限公司	太原市	太原市	房地产开发		60.00	设立
494、珠海华发华品餐饮管理有限公司	珠海市	珠海市	餐饮服务		100.00	设立
495、潮州华发实业发展有限公司	潮州市	潮州市	房地产开发		100.00	设立
496、昆明华创云房地	昆明市	昆明市	房地产开发		40.00	设立

产开发有限公司						
497、武汉禹庆房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
498、武汉禹隆房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
499、武汉华发毓正房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
500、珠海华发景龙家居有限公司	珠海市	珠海市	家装施工		50.00	设立
501、无锡铎博置业有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发		100.00	设立
502、珠海华发外沙房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		51.00	设立
503、武汉华发睿嘉房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
504、昆明华旭房地产开发有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发		100.00	设立
505、CHEUNG KOON PROPERTY LIMITED	香港	香港	投资管理		100.00	设立
506、CHEUNG YIP PROPERTY LIMITED	香港	香港	投资管理		100.00	设立
507、CHEUNG WAI PROPERTY LIMITED	香港	香港	投资管理		100.00	设立
508、CHEUNG KAM PROPERTY LIMITED	香港	香港	投资管理		100.00	设立
509、武汉华发宸丰房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
510、武汉华发睿光房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
511、武汉华发宸弘房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
512、龙门县华昆房地产开发有限公司	龙门县	龙门县	房地产开发		100.00	设立
513、太仓华城置业有限公司	太仓市	太仓市	房地产开发		60.00	设立
514、沈阳华纳海川置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发		49.75	设立
515、广州华川实业发展有限公司	广州市	广州市	投资管理		49.75	设立
516、北京铎顺海川置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发		49.75	设立
517、太仓嘉迅科技发展有限公司	太仓市	太仓市	房地产开发		60.00	设立
518、南京铎融装饰工程有限公司	南京市	南京市	装修装饰		55.00	设立
519、北京创盛海川置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发		49.75	设立
520、珠海华熠开发建设有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	同一控制下企业合并
521、武汉华川置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		49.75	设立
522、珠海华发西部房地产营销策划有限公司	珠海市	珠海市	营销策划		100.00	设立

\*1 本公司通过直接或间接方式持有的上述公司股权已为本公司及本公司之子公司短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款及其他非流动负债设定质押。

\*2 本公司对该子公司股东会职权中与财务和经营相关的事项能够进行单方决策，根据合作协议和股权转让协议，拥有实际控制权。

\*3 本公司在该子公司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。

\*4 本公司在该子公司董事会中占有多数席位，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。

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：

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、珠海华方物业管理运营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
上海华泓尚隆房地产开发有限公司	49.99	601,629,374.86	489,902,000.00	3,417,113,753.87
珠海十字门城建有限公司	25.00	960,389,073.96		5,128,556,772.22
珠海市海川地产有限公司	50.25	-1,027,543.17		3,201,194,129.84

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

## (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
上海华泓尚隆房地产开发 有限公司	900,216.89	3,107.94	903,324.83	219,533.99	231.38	219,765.37	1,215,361.68	18,861.18	1,234,222.86	574,779.81	-	574,779.81
珠海十字门城 建有限公司	1,913,124.58	13,146.53	1,926,271.11	394,906.11	21,477.11	416,383.22	1,115,899.57	3,227.90	1,119,127.47	415,723.87	76,477.11	492,200.98
珠海市海川地 产有限公司	648,395.51	20,705.87	669,101.38	32,000.53	5.84	32,006.37	57,239.37	20,644.81	77,884.18	37,619.69	-	37,619.69

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流 流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流 流量
上海华泓尚隆房 地产开发有限公 司	756,050.09	120,333.92	120,333.92	280,770.80	474,993.83	71,267.09	71,267.09	452,441.00
珠海十字门城 建有限公司	528,803.27	175,063.52	175,063.52	141,151.31	339.41	18,790.78	18,790.78	242,612.10
珠海市海川地 产有限公司	-	-204.48	-204.48	-5,980.83	862.53	-13,681.04	-13,681.04	63,756.61

## (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
广州华耀房地产开发有限公司	99.4	49.7	引入少数股东
上海铎铎置业有限公司	100	99.07	引入少数股东
天津华发创盛置业有限公司	100	99.61	引入少数股东
天津铎景置业有限公司	100	99.23	引入少数股东
汕尾华金房地产开发有限公司	99.9	90	转让股权认缴权
深圳市华藤实业发展有限公司	100	99.83	引入少数股东
杭州华杭房地产开发有限公司	100	99.2	引入少数股东
沈阳华翰置业有限公司	100	99.14	引入少数股东
陆河金龙五洲老年颐养康乐有限公司	81	90	购买少数股权认缴权
陆河金龙五洲物业管理有限公司	81	90	购买少数股权认缴权
陆河金龙五洲房地产开发有限公司	81	90	购买少数股权
珠海十字门城建有限公司	50	75	股权增资
上海铎铎房地产开发有限公司	100	51	引入少数股东
上海铎铎房地产开发有限公司	100	55	引入少数股东
珠海华客信息科技有限公司	51	100	购买股权
上海华泓尚隆房地产开发有限公司	50	50.01	股权增资

## (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

	广州华耀房地产开发有限公司	上海铎铎置业有限公司	天津华发创盛置业有限公司	天津铎景置业有限公司
购买成本/处置对价				
—现金	355,000,000.00	6,110,000.00	1,340,000.00	1,350,000.00
—非现金资产的公允价值				
购买成本/处置对价合计	355,000,000.00	6,110,000.00	1,340,000.00	1,350,000.00
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	333,296,289.91	6,093,285.85	1,326,081.31	1,348,356.00
差额	21,703,710.09	16,714.15	13,918.69	1,644.00
其中:调整资本公积	21,703,710.09			
调整盈余公积				
调整未分配利润		16,714.15	13,918.69	1,644.00

续表:

	汕尾华金房地产开发有限公司	深圳市华藤实业发展有限公司	杭州华杭房地产开发有限公司	沈阳华翰置业有限公司
购买成本/处置对价				

—现金	1.00	2,380,000.00	11,710,000.00	12,170,000.00
—非现金资产的公允价值				
购买成本/处置对价合计	1.00	2,380,000.00	11,710,000.00	12,170,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-404,477.02	2,379,998.02	11,700,972.77	12,133,398.44
差额	404,478.02	1.98	9,027.23	36,601.56
其中：调整资本公积				
调整盈余公积				
调整未分配利润	404,478.02	1.98	9,027.23	36,601.56

续表

	陆河金龙五洲老年颐养康乐有限公司	陆河金龙五洲物业管理有限公司	陆河金龙五洲房地产开发有限公司	珠海十字门城建有限公司
购买成本/处置对价				
—现金	1.00	1.00	1,000,000.00	7,070,688,100.00
—非现金资产的公允价值				2,678,803,599.07
购买成本/处置对价合计	1.00	1.00	1,000,000.00	9,749,491,699.07
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-85.48	-85.48	898,012.27	9,321,221,473.60
差额	86.48	86.48	101,987.73	428,270,225.47
其中：调整资本公积				-428,270,225.47
调整盈余公积				
调整未分配利润	-86.48	-86.48	-101,987.73	

续表

	上海铎铎房地产开发有限公司	上海铎铎房地产开发有限公司	珠海华客信息科技有限公司	上海华泓尚隆房地产开发有限公司
购买成本/处置对价				
—现金	4,900,000.00	4,500,000.00	50,000.00	1,406,914.38
—非现金资产的公允价值			246,287.92	3,706,061,313.43
购买成本/处置对价合计	4,900,000.00	4,500,000.00	296,287.92	3,707,468,227.81
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	5,062,965.32	4,567,315.56	238,917.49	3,707,506,123.57
差额	-162,965.32	-67,315.56	57,370.43	-37,895.76
其中：调整资本公积				
调整盈余公积				
调整未分配利润	-162,965.32	-67,315.56	-57,370.43	37,895.76

## 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	
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		49.99	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49.99%股权。根据上海华泓钜盛公司章程,珠海华顺公司的表决权比例为49%,上海奔汇公司的表决权比例为51%。

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

## (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
	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	上海华泓钜盛房地产开发有限公司
流动资产	5,759,618,873.32	8,000,731,950.84
现金及现金等价物	19,822,882.40	680,036,399.44
非流动资产	232,755,949.84	532,671,303.79
资产合计	5,992,374,823.16	8,533,403,254.63
流动负债	830,394,357.00	2,591,197,293.51
非流动负债		
负债合计	830,394,357.00	2,591,197,293.51
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	5,161,980,466.16	5,942,205,961.12
按持股比例计算的净资产份额	2,580,474,035.03	2,971,102,980.56
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值	2,580,474,035.03	2,971,102,980.56
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	3,062,464,258.05	5,845,379,917.06
财务费用	-147,793,557.94	-85,047,889.32



所得税费用	101,544,995.84	425,114,090.50
净利润	322,515,456.09	1,223,716,921.54
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	322,515,456.09	1,223,716,921.54
本年度收到的来自联营企业的股利	549,890,000.00	500,000,000.00

**(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
<b>合营企业：</b>		
投资账面价值合计	5,470,254,257.31	3,690,483,403.25
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	181,414,433.75	55,948,098.80
--其他综合收益		
--综合收益总额	181,414,433.75	55,948,098.80
<b>联营企业：</b>		
投资账面价值合计	6,248,280,008.97	1,663,286,911.40
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	24,210,436.91	27,755,147.11
--其他综合收益	-353,461.44	1,681,733.69
--综合收益总额	23,856,975.47	29,436,880.80

**(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

本公司将根据合资合作协议为合营联营企业提供同股比运营资金或担保等增信措施。

**(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 2020 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 70.11%（2019 年：65.21%）。

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 20、注释 29、注释 31、注释 32、注释 34、附注九（一）、十二（五）、十四（二）所载本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

#### （二）流动性风险

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

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

截至 2020 年 12 月 31 日止，本公司各项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

项目	期末余额				
	账面价值	总值	1 年以内	1-5 年	5 年以上
借款	110,704,746,402.63	125,381,360,567.03	37,609,891,066.37	82,546,847,317.68	5,224,622,182.98
应付债券	26,325,781,709.84	29,171,238,214.20	8,106,674,503.11	21,064,563,711.09	
应付款项	50,624,187,457.11	51,258,784,032.97	51,258,784,032.97		
其他流动负债	7,169,926,785.56	7,457,262,347.97	7,457,262,347.97		
其他非流动负债	4,473,666,893.76	4,942,706,237.09	253,255,846.89	4,689,450,390.20	
合计	199,298,309,248.90	218,211,351,399.26	104,685,867,797.31	108,300,861,418.97	5,224,622,182.98

续:

项目	上期期末余额				
	账面价值	总值	1 年以内	1-5 年	5 年以上
借款	76,665,998,323.37	87,199,760,060.32	35,077,157,279.33	47,824,091,736.55	4,298,511,044.44
应付债券	18,865,738,417.86	20,607,640,545.07	6,735,527,750.62	13,872,112,794.45	
应付款项	25,959,894,325.60	26,040,395,370.04	26,040,395,370.04		
其他流动负债	7,112,985,531.08	7,522,353,832.23	7,522,353,832.23		
其他非流动负债	3,078,262,413.15	3,503,519,961.21	199,325,831.21	3,304,194,130.00	
合计	131,682,879,011.06	144,873,669,768.87	75,574,760,063.43	65,000,398,661.00	4,298,511,044.44

### (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。本公司资金部门负责管理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 2020 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 60。

#### (3) 敏感性分析：

截止 2020 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 389,412,936.65 元（2019 年度约 208,133,662.20 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 2020 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 102,464,698,996.50 元，详见附注七注释 31、注释 32、注释 34 所述。

(2) 敏感性分析：

截止 2020 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 184,612,017.50 元（2019 年度约 104,023,684.81 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			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产	5,138,904.96	204,506,333.70	528,243,424.66	737,888,663.32
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	5,138,904.96	204,506,333.70		209,645,238.66
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	5,138,904.96	204,506,333.70		209,645,238.66
(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			528,243,424.66	528,243,424.66
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			528,243,424.66	528,243,424.66
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资			100,000.00	100,000.00
(四) 投资性房地产		9,048,826,324.62		9,048,826,324.62
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物		9,048,826,324.62		9,048,826,324.62

3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
其中：权益工具投资				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	5,138,904.96	9,253,332,658.32	528,343,424.66	9,786,814,987.94
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债		162,501,432.77		162,501,432.77
衍生金融负债		82,986,186.77		82,986,186.77
其他非流动负债		79,515,246.00		79,515,246.00
(五) 交易性金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>		162,501,432.77		162,501,432.77

## 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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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 2020 年 12 月 31 日收盘价，即 4.48 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，本公司采用估值技术确定其公允价值，公司采取第三方评估机构评估值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或市场法，主要输入值包括租金增长率、资本化率、可比实例交易价格和交易修正系数等。

### 2、交易性金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，持续第二层次公允价值计量的权益工具投资采用的估值技术，主要是取得基金管理人和和谐浩数投资管理（北京）有限公司提供的估值报告以及参考最终被投资上市公司四川双马【股票代码：000935】期末股价进行估值。

### 3、衍生金融负债

衍生金融负债，持续第二层次公允价值计量的衍生金融负债是本公司购入的境外经营净投资套期产品，本公司采用的估值技术，主要是取得交易银行提供的期末公允价值确认函。

### 4、其他非流动负债

其他非流动负债，持续第二层次公允价值计量的其他非流动负债是本公司购入的年限超过 1 年的境外经营净投资套期产品，本公司采用的估值技术，主要是取得交易银行提供的期末公允价值确认函。

### 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

持续第三层次公允价值计量的其他权益工具投资、其他非流动金融资产是本公司对外权益性投资，因公允价值不存在重大不利条件变化，成本视同为对公允价值的最佳估计。

### 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

本公司截止 2020 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日不以公允价值计量的各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

### 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	24.20	24.20

\*1 房地产开发经营（凭资质证书经营）；房屋出租；轻工业品、黑金属等商品的出口和轻工业品、仪器仪表等商品的进口（具体按粤经贸进字[1993]254号文经营），保税仓储业务（按海

关批准项目），转口贸易（按粤经贸进字[1995]256号文经营）；建筑材料、五金、工艺美术品、服装、纺织品的批发、零售；项目投资及投资管理。

本企业的母公司情况的说明

珠海华发集团有限公司系国有控股公司，法定代表人为李光宁。

本企业最终控制方是**珠海市国有资产监督管理委员会**

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本公司的子公司情况详见附注九（一）在子公司中的权益

## 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3

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	本公司的联营企业且受同一母公司控制
珠海华发新科技投资控股有限公司	本公司的合营企业且受同一母公司控制
珠海琴发投资有限公司	本公司的合营企业
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	本公司的联营企业
广东华发中新科技投资控股有限公司	本公司的联营企业
珠海正汉置业有限公司	本公司的合营企业
南京华崧房地产开发有限公司	本公司的合营企业
南京荟合置业有限公司	本公司的合营企业
仁恒生态岛投资有限公司	本公司的联营企业
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
珠海华发坭湾房产开发有限公司	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
宁波招海置业有限公司	本公司的联营企业
南京裕晟置业有限公司	本公司的合营企业
珠海华发凤凰房产开发有限公司	本公司的合营企业
珠海华方物业运营管理有限公司	本公司的合营企业
珠海华实美原生态科技运营管理有限公司	本公司的合营企业
上海信浦东岸置业有限公司	本公司的合营企业
广州市润晔置业有限公司	本公司的联营企业
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	本公司的联营企业
广州广宏房地产开发有限公司	本公司的合营企业
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	本公司的联营企业
惠州融拓置业有限公司	本公司的合营企业

深圳融祺投资发展有限公司	本公司的合营企业
武汉华发中城荟商业管理有限公司	本公司的合营企业
珠海华发广昌房产开发有限公司	本公司的合营企业
富安商务有限公司	本公司的合营企业
太仓华仁房地产开发有限公司	本公司的合营企业
太仓商盛商务咨询有限公司	本公司的合营企业
深圳市润招房地产有限公司	本公司的合营企业
西安紫海置业有限公司	本公司的联营企业
西安紫涛置业有限公司	本公司的联营企业
长沙懿德房地产有限公司	本公司的联营企业
长沙雍景房地产有限公司	本公司的联营企业
苏州市盛澜美科房地产有限公司	本公司的联营企业
深圳融华置地投资有限公司	本公司的联营企业
中山市华希城市更新有限公司	本公司的合营企业
西安华创永兴置业有限公司	本公司的合营企业
苏州禾发房地产开发有限公司	本公司的合营企业
太仓仁铎房地产开发有限公司	本公司的合营企业

#### 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
珠海华发楼宇电梯工程有限公司	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
珠海华金开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海联安建筑工程材料有限公司	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
珠海华金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
珠海华发城运资产管理有限公司	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
珠海华发商贸控股有限公司	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
珠海华发珠澳发展有限公司	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
珠海华莘生态科技有限公司	受同一母公司控制
珠海华兆生态科技有限公司	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
华金资产管理（深圳）有限公司	受同一母公司控制
华金国际商业保理（珠海）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
珠海华勤开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华发投资控股集团有限公司	受同一母公司控制
珠海华昕开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华发天成汽车有限公司	受同一母公司控制
珠海市珠海大会堂管理有限公司	受同一母公司控制
珠海市横琴新区华金国际酒店管理有限公司	受同一母公司控制
华金金融（国际）控股有限公司	受同一母公司控制
珠海市横琴新区华金国际会展服务有限公司	受同一母公司控制
珠海横琴华发七弦琴知识产权服务有限公司	受同一母公司控制
北京铎发企业管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发城市艺术发展有限公司	受同一母公司控制
广东城智科技有限公司	受同一母公司控制

广东富源实业集团有限公司	受同一母公司控制
华金国际商业保理(珠海)有限公司	受同一母公司控制
上海铎兑信息科技有限公司	受同一母公司控制
上海锴兑实业发展有限公司	受同一母公司控制
上海锴兑物业管理有限公司	受同一母公司控制
阳江华创开发建设管理有限公司	受同一母公司控制
重庆华珠发物业管理服务有限公司	受同一母公司控制
珠海城建海韵资产经营管理有限公司	受同一母公司控制
珠海城市建设集团有限公司	受同一母公司控制
珠海发展投资基金管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发城运资产管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发国际会展有限公司	受同一母公司控制
珠海华发汇炬济康建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华发控股有限公司	受同一母公司控制
珠海华发拍卖有限公司	受同一母公司控制
珠海华发实体产业投资控股有限公司	受同一母公司控制
珠海华发投资控股集团有限公司	受同一母公司控制
珠海华发智汇湾运营管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华港建设投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华冠科技股份有限公司	受同一母公司控制
珠海华建联合投资控股有限公司	受同一母公司控制
珠海华金智汇湾创业投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华铠开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华瓴建设工程有限公司	受同一母公司控制
珠海华隆投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华实医疗器械有限公司	受同一母公司控制
珠海铎灏投资控股有限公司	受同一母公司控制
珠海铎寿开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海市工程监理有限公司	受同一母公司控制
珠海市望海楼(珠海市人民政府第一招待所)	受同一母公司控制
珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司	受同一母公司控制
Guang Yu Global Fund LP	受同一母公司控制
北京华金瑞盈投资管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华金恒盛投资有限公司	受同一母公司控制
深圳华金领旭股权投资基金管理有限公司	受同一母公司控制
深圳市维业装饰集团股份有限公司	受同一母公司控制
英飞尼迪(珠海)创业投资管理有限公司	母公司之合营联营企业
珠海智慧产业园发展有限公司	母公司之合营联营企业
广东金融资产交易中心有限公司	母公司之合营联营企业
珠海市华发对外交流培训学校	母公司之合营联营企业
珠海农村商业银行股份有限公司	母公司之合营联营企业
珠海华润银行股份有限公司	母公司之合营联营企业
横琴人寿保险有限公司	母公司之合营联营企业
金埔园林股份有限公司	母公司之合营联营企业
珠海城际轨道实业有限公司	母公司之合营联营企业
横琴华通金融租赁有限公司	母公司之合营联营企业
上海招盛房地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司
上海乔浦房地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司
上海晋镛房地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司

广州海灏科技产业营运有限公司	本公司合营企业之子公司
威海墨芳城房地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司
珠海琴发实业有限公司	本公司合营企业之子公司
珠海华发宜居生活服务有限公司	本公司合营企业之子公司
南京仁恒江岛置业有限公司	本公司联营企业之子公司
华实中建新科技（珠海）有限公司	本公司联营企业之子公司
广州市增城区越华房地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	本公司联营企业之子公司

## 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	128,828,705.89	54,596,149.30
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	广告费	30,054,599.21	21,170,185.02
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	物业管理费	220,510,832.26	205,968,998.97
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	债券承销费	25,889,862.26	25,623,500.00
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	其他	23,862,236.39	30,300,513.28
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	服务费	45,997,357.07	23,856,514.44
合营联营企业	购买商品、接受劳务	22,268,451.10	
合营联营企业	商业顾问服务费	17,548,131.83	
合营联营企业	其他服务费	1,061,320.75	
合计		516,021,496.76	361,515,861.01

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	13,174,716.03	4,536,734.61
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	设计、广告服务	65,389,190.88	31,004,618.90
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	1,932,628,731.33	204,676,212.07
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	其他	8,373,386.13	7,267,026.67
合营联营企业	设计、广告服务	6,112,716.38	5,232,957.72
合营联营企业	服务费	31,525,122.24	30,162,338.68
合营联营企业	销售商品、提供劳务	191,682,406.74	45,701,138.25
合营联营企业	销售代理服务	77,445,067.12	50,414,999.48
合营联营企业	其他	313,789.34	782,092.41

合计		2,326,645,126.19	379,778,118.79
----	--	------------------	----------------

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

## (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
珠海华发集团有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2001年1月1日	有关托管资产销售完毕之日	注1	
珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2019年9月19日	项目物业销售完毕并完成结算	注2	
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2019年9月19日	项目物业销售完毕并完成结算	注3	136,960,088.97
珠海华勤开发建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2019年12月12日	项目物业销售完毕或竣工验收,并完成结算	注3	283,018.86
广东富源实业集团有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2020年1月23日	项目物业销售完毕或竣工验收,并完成结算	注4	283,018.86
阳江华阳开发建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2020年3月5日	项目物业销售完毕或竣工验收,并完成结算	注4	424,528.29
阳江华创开发建设管理有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2020年3月5日	项目物业销售完毕或竣工验收,并完成结算	注4	424,528.29
珠海华瓴建设工程有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2020年8月21日	至项目竣工验收、结算完成及项目集中交付期届满后半年为止	注5	
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2020年8月18日	至项目竣工验收及结算完成、至物业销售完毕及完成结算,并支付完所有工程全流程管理费为止	注6	39,219,672.97

注1、按托管资产营业收入总额收取8%的托管费用,按预收售楼款项的1%收取销售佣金。

注2、按实际销售回款金额收取0.5%的商标使用费;按实际销售回款金额收取住宅部分2-2.5%的营销管理费、非住宅部分2-2.5%的工程顾问及营销管理费。

注3、按实际销售回款金额收取0.5%的商标使用费;按实际销售回款金额收取住宅地块2.5%的工程全流程管理费、2-2.5%的营销管理费;按实际销售回款金额收取公建地块2-2.5%的工程顾问及营销管理费。

注4、按实际销售回款金额收取0.5%的商标使用费;按实际销售回款金额收取2.5%的工程全流程管理费、2-2.5%的营销管理费。

注 5、商标使用费为受托销售物业实际销售回款金额的 0.5%；工程全流程管理费为受托销售物业实际销售回款金额的 2.5%与不销售物业实际开发成本的 8%之和；营销管理费为受托销售物业实际销售回款金额的 2.5%。

注 6：按实际销售回款金额收取 0.5%的商标使用费；按实际销售回款金额收取住宅地块 2.5%的工程全流程管理费、2.5%的营销管理费；按实际销售回款金额收取公建地块 2.5%的工程顾问及营销管理费；如被委托方进行货量区装修的，需额外支付货量区装修管理费，收费标准为货量区装修工程结算建安成本的 8%。

### (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
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	房屋建筑物	6,617,834.68	7,838,415.00
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	其他	1,737,119.38	1,682,102.88
合计		8,354,954.06	9,520,517.88

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
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	房屋建筑物	27,114,094.00	16,492,511.80
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	场地租赁及其他	5,717,146.05	13,737,286.83
合计		32,831,240.05	30,229,798.63

### (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	480,000,000.00	2018/2/2	2021/2/2	否
珠海琴发实业有限公司	78,000,000.00	2018/2/14	2021/2/14	否
珠海琴发实业有限公司	300,000,000.00	2018/4/3	2021/4/3	否
珠海琴发实业有限公司	180,000,000.00	2018/4/27	2020/4/26	是
珠海琴发实业有限公司	658,650,000.00	2018/10/31	2020/10/31	是
珠海琴发实业有限公司	667,200,000.00	2018/11/27	2020/11/27	是
珠海琴发实业有限公司	1,200,000,000.00	2020/12/2	2025/12/1	否
珠海正汉置业有限公司	14,400,000.00	2018/8/9	2020/5/20	是
珠海正汉置业有限公司	10,000,000.00	2018/8/10	2020/5/20	是

珠海正汉置业有限公司	14,900,000.00	2018/9/28	2020/5/20	是
珠海正汉置业有限公司	80,000,000.00	2019/1/25	2020/5/20	是
珠海正汉置业有限公司	30,000,000.00	2019/1/2	2020/5/20	是
珠海正汉置业有限公司	250,000,000.00	2020/5/9	2027/5/9	否
珠海正汉置业有限公司	14,500,000.00	2020/7/10	2027/5/9	否
珠海正汉置业有限公司	78,000,000.00	2020/9/8	2027/5/9	否
珠海正汉置业有限公司	78,025,036.92	2020/12/4	2023/12/31	否
珠海正汉置业有限公司	407,203,883.71	2020/12/10	2023/12/31	否
惠州融拓置业有限公司	382,500.00	2019/12/26	2020/12/26	是
惠州融拓置业有限公司	7,267,500.00	2019/12/26	2022/12/25	否
惠州融拓置业有限公司	18,335,000.00	2020/1/16	2022/12/25	否
惠州融拓置业有限公司	1,923,750.00	2020/1/20	2022/12/25	否
惠州融拓置业有限公司	2,004,500.00	2020/3/31	2022/12/25	否
惠州融拓置业有限公司	2,897,500.00	2020/4/27	2023/4/27	否
惠州融拓置业有限公司	1,971,250.00	2020/5/26	2023/5/26	否
惠州融拓置业有限公司	3,472,250.00	2020/6/2	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	8,293,500.00	2020/6/28	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	6,422,000.00	2020/7/17	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	197,557,250.00	2020/7/20	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	13,808,250.00	2020/8/5	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	12,454,500.00	2020/8/27	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	20,814,500.00	2020/10/16	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	11,746,750.00	2020/11/18	2022/12/26	否
深圳融祺投资发展有限公司	40,000,000.00	2019/12/25	2020/12/25	是
深圳融祺投资发展有限公司	360,000,000.00	2019/12/25	2021/12/24	否
深圳融祺投资发展有限公司	126,000,000.00	2020/7/8	2022/7/7	否
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	91,750,000.00	2019/12/20	2022/12/20	否
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	55,050,000.00	2020/1/19	2022/12/20	否
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	36,700,000.00	2020/11/2	2022/12/20	否
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	7,500,000.00	2019/12/30	2020/12/30	是
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	67,500,000.00	2019/12/30	2022/12/30	否
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	3,000,000.00	2019/8/30	2020/8/30	是
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	27,000,000.00	2019/8/30	2022/8/30	否
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	11,010,000.00	2019/9/3	2022/6/25	否
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	36,700,000.00	2019/7/1	2020/12/11	是
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	91,750,000.00	2019/7/1	2022/6/30	否
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	7,340,000.00	2019/8/16	2020/7/10	是
上海信浦东岸置业有限公司	16,294,111.82	2019/11/25	2027/11/24	否

上海信浦东岸置业有限公司	2,103,300.00	2019/12/13	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	991,358.12	2020/1/20	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	660,905.42	2020/1/21	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	2,527,061.52	2020/2/24	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	2,527,061.52	2020/2/25	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	2,128,950.00	2020/4/2	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	2,128,950.00	2020/12/18	2027/9/25	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	270,000,000.00	2020/1/23	2023/1/23	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	292,487,815.50	2020/2/21	2023/1/23	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	80,000,000.00	2020/7/30	2022/9/9	否
广州市润晔置业有限公司	6,983,748.72	2020/7/7	2023/6/30	否
广州市润晔置业有限公司	7,400,981.64	2020/8/3	2023/6/30	否
广州市润晔置业有限公司	5,537,462.77	2020/8/13	2023/6/30	否
广州市润晔置业有限公司	4,925,248.24	2020/9/15	2023/6/30	否
广州市润晔置业有限公司	2,205,000.00	2020/9/27	2023/6/30	否
广州市润晔置业有限公司	9,878,267.44	2020/11/12	2023/6/30	否
广州市润晔置业有限公司	3,880,322.28	2020/12/1	2023/6/30	否
广州市增城区越华房地产开发有限公司	61,981,756.80	2020/1/7	2023/1/7	否
广州市增城区越华房地产开发有限公司	105,000,000.00	2020/6/2	2023/5/31	否
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	60,000,000.00	2020/5/18	2025/5/13	否
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	40,000,000.00	2020/5/18	2025/5/13	否
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	100,000,000.00	2020/6/22	2023/6/21	否
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	90,000,000.00	2020/8/12	2025/5/13	否
太仓仁铎房地产开发有限公司	750,430,000.00	2020/12/30	2022/3/29	否
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	50,421,000.00	2020/1/8	2021/12/30	否
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	29,400,000.00	2020/2/10	2021/12/30	否
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	39,200,000.00	2020/3/25	2021/12/30	否
西安紫涛置业有限公司	100,000,000.00	2020/9/30	2023/9/29	否
西安紫涛置业有限公司	150,000,000.00	2020/10/10	2023/9/29	否
西安紫涛置业有限公司	100,000,000.00	2020/11/12	2023/9/29	否
苏州禾发房地产开发有限公司	17,500,000.00	2017/2/27	2021/12/25	否
苏州禾发房地产开发有限公司	10,500,000.00	2017/4/27	2021/12/25	否
合计	8,228,623,222.42			

#### 关联担保情况说明：

1、经公司第九届董事局第六十八次会议及 2020 年第二次临时股东大会决议批准的《关于公司 2020 年度担保计划的议案》，2020 年度公司及合并报表范围内的子公司按股权比例为联营、合营公司融资提供合计为人民币 1,690,500.00 万元的担保额度；在股东大会批准上述担保计划的前提

下，授权公司经营班子根据实际经营需要确定其他联营合营公司（含授权期限内新参股的联营合营公司及2020年度担保计划附表未列举但新取得项目的联营合营公司）的具体担保额度。截至2020年12月31日，公司实际为联营合营企业提供担保余额647,855.07万元，未超出担保额度。

2、本公司为合营企业珠海正汉置业有限公司对外借款和履约保函提供100%连带责任担保，同时其股东珠海正大惠成控股合伙企业（有限合伙）、珠海惠成银湾控股合伙企业（有限合伙）以所持珠海正汉置业有限公司股权为本公司提供质押反担保。

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海华发集团有限公司	1,100,000.00	2019/4/2	2020/8/20	是
珠海华发集团有限公司	382,250,000.00	2019/4/2	2021/9/30	否
珠海华发集团有限公司	48,950,000.00	2020/2/28	2021/9/30	否
珠海华发集团有限公司	389,950,000.00	2020/3/16	2021/9/30	否
珠海华发集团有限公司	40,975,000.00	2020/5/27	2023/5/20	否
珠海华发集团有限公司*1	386,000,000.00	2019/5/24	2020/5/18	是
珠海华发集团有限公司*1	579,000,000.00	2019/6/25	2020/6/17	是
珠海华发集团有限公司*1	654,000,000.00	2019/7/24	2020/7/16	是
珠海华发集团有限公司*1	500,000,000.00	2019/10/23	2020/8/17	是
珠海华发集团有限公司*1	577,000,000.00	2019/12/9	2020/12/1	是
珠海华发集团有限公司*1	386,000,000.00	2020/1/14	2021/1/13	否
珠海华发集团有限公司*1	500,000,000.00	2020/2/19	2021/2/18	否
珠海华发集团有限公司*1	1,000,000,000.00	2020/3/10	2021/3/10	否
珠海华发集团有限公司*1	733,000,000.00	2020/3/25	2021/3/25	否
珠海华发集团有限公司*1	628,000,000.00	2020/3/27	2021/3/27	否
珠海华发集团有限公司*1	600,000,000.00	2020/4/24	2021/4/24	否
珠海华发集团有限公司*1	839,000,000.00	2020/6/18	2021/6/18	否
珠海华发集团有限公司*1	242,000,000.00	2020/7/10	2021/7/10	否
珠海华发集团有限公司*1	245,000,000.00	2020/8/6	2021/8/6	否
珠海华发集团有限公司*1	700,000,000.00	2020/8/21	2021/8/21	否
珠海华发集团有限公司*1	240,000,000.00	2020/8/27	2021/8/27	否
珠海华发集团有限公司*1	292,000,000.00	2020/10/23	2021/10/23	否
珠海华发集团有限公司*1	580,000,000.00	2020/10/27	2021/10/27	否
珠海华发集团有限公司*1	500,000,000.00	2020/11/30	2021/11/30	否
珠海华发集团有限公司*1	300,000,000.00	2020/12/18	2021/12/18	否
珠海华发集团有限公司*1	280,000,000.00	2020/12/28	2021/12/28	否
珠海华发集团有限公司*2	723,000,000.00	2019/12/24	2037/12/23	否
珠海华发集团有限公司*2	1,389,000,000.00	2019/3/27	2037/3/26	否
珠海华发集团有限公司*2	1,485,000,000.00	2020/11/3	2023/11/2	否
合计	15,221,225,000.00			

关联担保情况说明

适用 不适用

\*1 根据公司第九届董事局第七十三次会议审议通过的《关于华发集团为供应链金融资产支持



产品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（以下简称“华发集团”）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”）；以上述供应链 ABS 相同的基础资产，在银行间市场交易商协会注册供应链金融资产支持票据（以下简称“ABN”）。华发集团对本公司及下属子公司供应链 ABS、ABN 付款义务提供担保，担保的主债权本金不超过人民币 200 亿元。同时本公司对华发集团上述担保提供反担保。该事项经 2020 年第五次临时股东大会决议通过。截至 2020 年 12 月 31 日，珠海华发集团有限公司实际担保供应链 ABS、ABN 付款义务金额为 80.65 亿元，同时本公司为其提供反担保。

\*2 公司控股股东珠海华发集团有限公司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。截至 2020 年 12 月 31 日，珠海华发集团有限公司实际担保租赁住房金额为 35.97 亿元，同时本公司为其提供反担保。

#### (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	400,000,000.00	2017/3/20	2020/3/19	*1
珠海华发集团财务有限公司	150,000,000.00	2017/6/21	2020/6/20	*1
珠海华发集团财务有限公司	50,000,000.00	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	2020/6/10	*1
珠海华发集团财务有限公司	80,000,000.00	2017/9/22	2020/6/10	*1
珠海华发集团财务有限公司	180,000,000.00	2017/10/17	2020/10/16	*1
珠海华发集团财务有限公司	110,000,000.00	2017/10/17	2020/6/10	*1
珠海华发集团财务有限公司	140,000,000.00	2017/10/20	2020/6/10	*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	2020/11/29	*1
珠海华发集团财务有限公司	320,000,000.00	2017/12/12	2020/12/11	*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	1,050,000,000.00	2018/2/12	2020/2/11	*1
珠海华发集团财务有限公司	650,000,000.00	2018/2/12	2020/2/11	*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	600,000,000.00	2018/12/20	2021/12/19	*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	300,000,000.00	2018/12/20	2021/12/19	*1
珠海华发集团财务有限公司	350,000,000.00	2019/1/31	2020/1/15	*1
珠海华发集团财务有限公司	210,000,000.00	2019/2/28	2020/2/27	*1
珠海华发集团财务有限公司	1,000,000,000.00	2019/3/18	2020/3/17	*1
珠海华发集团财务有限公司	600,000,000.00	2019/3/20	2022/3/19	*1
珠海华发集团财务有限公司	400,000,000.00	2019/4/23	2022/4/22	*1
珠海华发集团财务有限公司	500,000,000.00	2019/5/24	2020/5/23	*1

珠海华发集团财务有限公司	650,000,000.00	2019/6/21	2022/6/20	*1
珠海华发集团财务有限公司	40,000,000.00	2019/7/4	2020/6/10	*1
珠海华发集团财务有限公司	980,000,000.00	2019/7/29	2020/6/10	*1
珠海华发集团财务有限公司	1,000,000,000.00	2019/9/25	2022/9/24	*1
珠海华发集团财务有限公司	220,000,000.00	2019/11/22	2020/6/10	*1
珠海华发集团财务有限公司	50,000,000.00	2019/11/22	2020/6/10	*1
珠海华发集团财务有限公司	450,000,000.00	2019/11/27	2022/11/26	*1
珠海华发集团财务有限公司	1,500,000,000.00	2019/12/18	2022/12/18	*1
珠海华发集团财务有限公司	650,000,000.00	2020/1/2	2023/1/1	*1
珠海华发集团财务有限公司	250,000,000.00	2020/1/2	2023/1/1	*1
珠海华发集团财务有限公司	600,000,000.00	2020/1/6	2023/1/5	*1
珠海华发集团财务有限公司	350,000,000.00	2020/1/15	2020/6/10	*1
珠海华发集团财务有限公司	500,000,000.00	2020/2/11	2020/6/10	*1
珠海华发集团财务有限公司	200,000,000.00	2020/2/11	2020/6/10	*1
珠海华发集团财务有限公司	600,000,000.00	2020/2/21	2023/2/20	*1
珠海华发集团财务有限公司	200,000,000.00	2020/2/21	2020/6/10	*1
珠海华发集团财务有限公司	210,000,000.00	2020/2/28	2020/6/10	*1
珠海华发集团财务有限公司	1,000,000,000.00	2020/3/18	2020/6/10	*1
珠海华发集团财务有限公司	600,000,000.00	2020/3/27	2023/3/26	*1
珠海华发集团财务有限公司	500,000,000.00	2020/7/10	2023/7/9	*1
珠海华发集团财务有限公司	700,000,000.00	2020/7/17	2023/7/16	*1
珠海华发集团财务有限公司	550,000,000.00	2020/7/17	2023/7/16	*1
珠海华发集团财务有限公司	500,000,000.00	2020/7/29	2020/9/27	*1
珠海华发集团财务有限公司	1,000,000,000.00	2020/7/29	2020/11/25	*1
珠海华发集团财务有限公司	1,000,000,000.00	2020/8/28	2023/8/27	*1
珠海华发集团财务有限公司	150,000,000.00	2020/9/11	2023/9/10	*1
珠海华发集团财务有限公司	300,000,000.00	2020/9/22	2023/9/21	*1
珠海华发集团财务有限公司	100,000,000.00	2020/9/29	2023/9/28	*1
珠海华发集团财务有限公司	400,000,000.00	2020/9/30	2022/9/29	*1
珠海华发集团财务有限公司	1,490,000,000.00	2020/10/22	2023/10/21	*1
珠海华发集团财务有限公司	1,000,000,000.00	2020/11/20	2023/11/19	*1
珠海华发集团财务有限公司	1,200,000,000.00	2020/11/26	2022/11/25	*1
珠海华发集团财务有限公司	1,050,000,000.00	2020/11/26	2022/11/25	*1
珠海华发集团财务有限公司	500,000,000.00	2020/11/26	2022/11/25	*1
珠海华发集团财务有限公司	800,000,000.00	2020/11/27	2023/11/26	*1
珠海华发集团财务有限公司	420,000,000.00	2020/12/28	2023/12/27	*1
香港华发投资控股有限公司	114,000,000.00	2016/11/25	2021/11/24	*2
香港华发投资控股有限公司	155,000,000.00	2016/12/28	2021/12/27	*2
香港华发投资控股有限公司	1,000 万美元	2017/3/27	2020/3/27	
香港华发投资控股有限公司	9,000 万美元	2017/4/13	2020/4/13	
香港华发投资控股有限公司	231,000,000.00	2017/5/23	2022/5/22	*2
香港华发投资控股有限公司	20,000 万美元	2018/10/30	2021/10/30	*2
香港华发投资控股有限公司	10,000 万美元	2020/6/29	2022/6/29	*2
香港华发投资控股有限公司	10,000 万美元	2020/6/30	2022/6/30	*2
香港华发投资控股有限公司	5000 万美元	2020/11/12	2022/11/12	*2
香港华发投资控股有限公司	3000 万美元	2020/12/14	2022/12/14	*2
香港华发投资控股有限公司	2000 万美元	2020/12/17	2022/12/17	*2
Guang Yu Global Fund LP	400 万美元	2020/12/31	2021/12/31	
华金国际商业保理(珠海)有限公司	350,000,000.00	2019/6/6	2020/6/5	

华金国际商业保理(珠海)有限公司	50,000,000.00	2019/6/14	2020/6/5	
华金国际商业保理(珠海)有限公司	100,000,000.00	2020/9/27	2021/9/24	*3
华金国际商业保理(珠海)有限公司	400,000,000.00	2020/9/27	2021/9/24	*3
华金国际商业保理(珠海)有限公司	300,000,000.00	2019/6/28	2020/2/20	
华金国际商业保理(珠海)有限公司	300,000,000.00	2020/2/20	2020/9/27	
华金国际商业保理(珠海)有限公司	300,000,000.00	2020/2/20	2020/9/27	
华金资产管理(深圳)有限公司	87,500,000.00	2019/9/26	2020/9/25	
华金资产管理(深圳)有限公司	162,500,000.00	2019/10/11	2020/9/25	
横琴华通金融租赁有限公司	34,424,411.16	2019/2/19	2020年按季 偿还	
横琴华通金融租赁有限公司	120,063,481.73	2019/2/19	2024/2/19	*4
Guang Yu Global Fund LP	5,000 万美元	2019/1/30	2024/1/29	
Guang Yu Global Fund LP	6,000 万美元	2019/12/12	2024/12/12	
Guang Yu Global Fund LP	4,000 万美元	2019/12/23	2024/12/23	
Guang Yu Global Fund LP	6,310,354.46 美元	2019/3/21	2021/9/20	
华金资产管理(深圳)有限公司	159,530,000.00	2019/10/23	2020/10/23	
华金资产管理(深圳)有限公司	296,020,000.00	2019/10/23	2020/10/23	
华金资产管理(深圳)有限公司	381,956,995.00	2020/3/6	2020/9/15	
华金资产管理(深圳)有限公司	272,250,000.00	2019/10/23	2020/10/23	
华金资产管理(深圳)有限公司	435,660,000.00	2019/10/23	2020/10/23	
华金资产管理(深圳)有限公司	554,850,000.00	2019/10/23	2020/10/23	
华金资产管理(深圳)有限公司	153,170,000.00	2019/10/23	2020/10/23	
华金资产管理(深圳)有限公司	28,520,000.00	2019/10/23	2020/10/23	
华金资产管理(深圳)有限公司	142,000,000.00	2019/12/19	2020/12/18	
华金资产管理(深圳)有限公司	129,790,000.00	2019/12/19	2020/12/18	
华金资产管理(深圳)有限公司	528,690,000.00	2019/12/19	2020/12/18	
华金资产管理(深圳)有限公司	332,440,000.00	2019/12/19	2020/12/18	
华金资产管理(深圳)有限公司	198,030,000.00	2019/12/19	2020/12/18	
华金资产管理(深圳)有限公司	146,790,000.00	2019/12/19	2020/12/18	
华金资产管理(深圳)有限公司	274,130,000.00	2019/12/19	2020/12/18	
华金资产管理(深圳)有限公司	407,570,000.00	2019/12/19	2020/12/18	
华金资产管理(深圳)有限公司	442,430,000.00	2019/12/19	2020/12/18	
华金资产管理(深圳)有限公司	121,790,000.00	2019/12/19	2020/12/18	
华金资产管理(深圳)有限公司	76,340,000.00	2019/12/19	2020/12/18	
华金资产管理(深圳)有限公司	218,043,005.00	2020/3/6	2020/9/15	
华金资产管理(深圳)有限公司	97,866,565.00	2020/1/10	2020/7/9	
华金资产管理(深圳)有限公司	312,030,286.00	2020/1/10	2020/7/9	
华金资产管理(深圳)有限公司	160,659,781.00	2020/2/27	2020/9/3	
华金资产管理(深圳)有限公司	59,445,978.00	2020/2/27	2020/9/3	
华金资产管理(深圳)有限公司	31,346,674.00	2020/3/16	2020/9/16	
华金资产管理(深圳)有限公司	62,025,734.00	2020/3/23	2020/9/23	
华金资产管理(深圳)有限公司	32,717,782.00	2020/2/27	2020/9/3	
华金资产管理(深圳)有限公司	44,037,895.00	2020/2/27	2020/9/3	
华金资产管理(深圳)有限公司	17,979,928.00	2020/3/16	2020/9/16	
华金资产管理(深圳)有限公司	61,121,330.00	2020/3/23	2020/9/23	
华金资产管理(深圳)有限公司	50,169,916.00	2020/1/10	2020/7/9	
华金资产管理(深圳)有限公司	15,754,420.00	2020/1/10	2020/7/9	
华金资产管理(深圳)有限公司	14,567,637.00	2020/3/16	2020/9/16	
华金资产管理(深圳)有限公司	349,650,108.00	2020/3/23	2020/9/23	

华金资产管理（深圳）有限公司	65,539,970.00	2020/1/10	2020/7/9	
华金资产管理（深圳）有限公司	14,740,098.00	2020/2/27	2020/9/3	
华金资产管理（深圳）有限公司	130,997,063.00	2020/3/16	2020/9/16	
华金资产管理（深圳）有限公司	20,603,589.00	2020/3/16	2020/9/16	
华金资产管理（深圳）有限公司	33,872,828.00	2020/3/23	2020/9/23	
华金资产管理（深圳）有限公司	6,622,437.00	2020/2/27	2020/9/3	
华金资产管理（深圳）有限公司	133,482,100.00	2020/3/16	2020/9/16	
华金资产管理（深圳）有限公司	617,382,447.00	2020/4/14	2020/10/21	
华金资产管理（深圳）有限公司	107,065,237.00	2020/1/10	2020/7/9	
华金资产管理（深圳）有限公司	18,243,606.00	2020/1/10	2020/7/9	
华金资产管理（深圳）有限公司	133,340,000.00	2020/1/10	2020/7/9	
华金资产管理（深圳）有限公司	275,957,553.00	2020/4/14	2020/10/21	
华金资产管理（深圳）有限公司	81,776,029.00	2020/2/27	2020/9/3	
华金资产管理（深圳）有限公司	51,023,009.00	2020/3/16	2020/9/16	
华金资产管理（深圳）有限公司	2,500,000,000.00	2020/10/16	/	
珠海华发投资控股集团有限公司	305,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29	
珠海华发投资控股集团有限公司	273,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29	
珠海华发投资控股集团有限公司	271,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29	
珠海华发投资控股集团有限公司	154,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29	
珠海华发投资控股集团有限公司	631,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29	
珠海华发投资控股集团有限公司	335,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29	
珠海华发投资控股集团有限公司	181,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29	
珠海华发投资控股集团有限公司	187,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29	
珠海华发投资控股集团有限公司	231,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29	
珠海华发投资控股集团有限公司	674,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29	
珠海华发投资控股集团有限公司	67,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29	
珠海华发投资控股集团有限公司	107,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29	
珠海华发投资控股集团有限公司	84,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29	
珠海华润银行股份有限公司	250,000,000.00	2017/1/13	2020/1/13	
珠海华润银行股份有限公司	50,000,000.00	2018/1/26	2020/10/27	
珠海华润银行股份有限公司	100,000,000.00	2018/1/26	2020/6/5	
珠海华润银行股份有限公司	100,000,000.00	2018/1/31	2021/1/26	
珠海华润银行股份有限公司	50,000,000.00	2018/1/31	2020/10/27	
珠海华润银行股份有限公司	100,000,000.00	2018/3/27	2021/1/26	
珠海华润银行股份有限公司	100,000,000.00	2018/3/28	2020/1/21	
珠海华润银行股份有限公司	250,000,000.00	2019/1/28	2022/1/28	
珠海农村商业银行股份有限公司	150,000,000.00	2019/1/31	2020/1/29	
珠海农村商业银行股份有限公司	150,000,000.00	2019/3/22	2020/3/21	
珠海农村商业银行股份有限公司	100,000,000.00	2019/4/19	2020/4/19	
珠海农村商业银行股份有限公司	150,000,000.00	2020/2/14	2021/2/14	
珠海农村商业银行股份有限公司	100,000,000.00	2020/3/20	2021/3/20	
珠海农村商业银行股份有限公司	150,000,000.00	2020/3/23	2021/3/23	
珠海农村商业银行股份有限公司	100,000,000.00	2020/5/29	2021/5/29	
宁波招海置业有限公司	450,000,000.00	2020年6-12月	/	
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	969,981,000.00	2020年3-11月	2020年12月归还	
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	95,060,000.00	2020年1-4月	2020年2-8月归还	

天津瑞骏房地产开发有限责任公司	84,623,000.00	2020年4-9月		
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	600,000,000.00	2020/1/13	2020/9/15	
广州市增城区越华房地产开发有限公司	45,000,000.00	2020/1/15	/	
南京荟合置业有限公司	83,869,040.42	2020年5-11月	/	
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	25,751,333.00	2020/2/28	/	
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	29,360,000.00	2020/4/30	/	
南京裕晟置业有限公司	12,000,000.00	2020/4/28	/	
南京裕晟置业有限公司	96,000,000.00	2020/5/18	/	
南京裕晟置业有限公司	192,000,000.00	2020/5/27	2020/7/29	
南京裕晟置业有限公司	192,000,000.00	2020/6/29	/	
南京裕晟置业有限公司	48,000,000.00	2020/6/30	/	
南京裕晟置业有限公司	48,000,000.00	2020/9/29	/	
南京裕晟置业有限公司	216,000,000.00	2020/12/23	/	
上海临港华发企业发展有限公司	4,000,000.00	2020/3/24	/	
珠海琴发实业有限公司	500,000,000.00	2020/12/7	/	
深圳融华置地投资有限公司	267,040,200.00	2020/12/28	/	
南京华崧房地产开发有限公司	27,000,000.00	2020/10/30	2020/12/10	
南京华崧房地产开发有限公司	8,000,000.00	2020/11/18	2020/12/10	
南京华崧房地产开发有限公司	2,000,000.00	2020/11/18	/	
南京华崧房地产开发有限公司	10,000,000.00	2020/11/30	/	
南京华崧房地产开发有限公司	50,000,000.00	2020/12/21	/	
南京华崧房地产开发有限公司	10,000,000.00	2020/12/30	/	
南京华崧房地产开发有限公司	80,000,000.00	2020/11/30	/	
深圳融祺投资发展有限公司	50,000,000.00	2020/10/14	2020/12/24	
深圳融祺投资发展有限公司	50,000,000.00	2020/10/14	/	
深圳融祺投资发展有限公司	150,000,000.00	2020/11/16	/	
深圳融祺投资发展有限公司	181,000,000.00	2020年12月	/	
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	60,584,572.50	2020/7/1	/	
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	50,000,000.00	2020/9/22	/	
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	50,000,000.00	2020/11/17	/	
珠海市碧湖房地产开发有限公司	10,000,000.00	2020/7/9	2020/8/14	
珠海市碧湖房地产开发有限公司	56,800,000.00	2020/7/9	2020/8/20	
太仓商盛商务咨询有限公司	5,747,210.00	2020/9/24	/	
上海招盛房地产开发有限公司	98,000,000.00	2020/12/15	/	
上海招盛房地产开发有限公司	31,850,000.00	2020/12/29	/	
苏州禾发房地产开发有限公司	522,136,719.45	分批拆入		
珠海华发综合发展有限公司	719,596,000.00	2020年前	2020/12/30	
珠海华发综合发展有限公司	3,000,000.00	2020/1/20	2020/12/30	
珠海华发综合发展有限公司	61,000,000.00	2020/2/27	2020/2/28	
珠海华发综合发展有限公司	2,000,000.00	2020/7/14	2020/12/30	
珠海华发综合发展有限公司	8,000,000.00	2020/8/31	2020/12/30	
珠海华发综合发展有限公司	5,000,000.00	2020/12/1	2020/12/30	

#### 关联方拆入资金说明：

\*1 经公司第九届董事局第六十八次会议及 2020 年第二次临时股东大会决议通过“关于公司向集团财务公司申请贷款及综合授信的议案”，本公司及下属子公司拟向珠海华发集团财务有限公司申请贷款及授信额度总计为人民币 260 亿元，上述授信额度可以循环使用。截至 2020 年 12 月 31 日，公司及下属子公司向珠海华发集团财务有限公司所拆入资金余额为 195.10 亿元，全部由本公司提供保证担保。

\*2 根据公司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。该事项经 2018 年第八届临时股东大会决议通过。

根据公司第九届董事局第七十二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不超过 3 亿美元(含本数)，期限不超过 2 年，借款年利率不超过 7.0%，可按资金需求分批次提款。该事项经 2020 年第四次临时股东大会通过。

截至 2020 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 5 亿元。

\*3 依据公司第九届董事局第七十五次会议审议通过了《关于向关联方申请变更商业保理期限暨关联交易的议案》，公司全资子公司珠海铨国商贸有限公司向华金国际商业保理(珠海)有限公司申请应收账款保理融资业务，融资金额不超过人民币 5 亿元(含本数)，原授信期限不超过 24 个月，单笔融资期限不超过 12 个月(含本数)。经公司第九届董事局第八十三次会议审议通过单笔融资期限变更为不超过 24 个月。

\*4 依据公司第九届董事局第四十八次会议审议通过了《关于子公司进行融资租赁暨关联交易的议案》，公司全资子公司珠海华福商贸发展有限公司、珠海华发园林工程有限公司与横琴华通金融租赁有限公司开展售后回租融资租赁业务，融资金额为人民币 3 亿元，租赁期限 5 年，租赁利率按照中国人民银行公布的人民币三至五年同期贷款基准利率上浮 55% 计算。本次交易已经公司 2019 年第二次临时股东大会审议通过。截至 2020 年 12 月 31 日，该笔融资余额为 12,006.35 万元。

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
珠海琴发投资有限公司	1,104,660,000.00	2018/9/28	/	
珠海琴发投资有限公司	600,000,000.00	2018/9/28	2020/12/7	

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	/	
珠海琴发实业有限公司	500,000,000.00	2020/10/29	2020/12/7	
珠海华发广昌房产开发有限公司	10,200,000.00	2020/12/18	/	
南京华崧房地产开发有限公司	30,000,000.00	2018/1/17	2020/10/30	
南京华崧房地产开发有限公司	20,000,000.00	2018/12/10	2020/9/30	
南京华崧房地产开发有限公司	15,000,000.00	2019/10/8	2020/10/23	
南京华崧房地产开发有限公司	7,000,000.00	2019/12/9	2020/10/23	
南京华崧房地产开发有限公司	8,000,000.00	2020/1/10	2020/10/23	
南京华崧房地产开发有限公司	8,000,000.00	2020/7/27	2020/10/23	
南京仁恒江岛置业有限公司	11,052,427.32	2017/8/31	/	2020 年分批归还
南京仁恒江岛置业有限公司	16,000,000.00	2018/1/5	2020/1/19	
南京仁恒江岛置业有限公司	40,000,000.00	2018/3/12	2020/1/19	
南京仁恒江岛置业有限公司	204,979,896.00	2018/11/9	/	2020 年分批归还
南京仁恒江岛置业有限公司	226,530,612.00	2018/11/16	/	2020 年分批归还
南京仁恒江岛置业有限公司	141,437,064.68	2018/11/26	/	2020 年分批归还
南京仁恒江岛置业有限公司	348,073,139.32	2018/11/26	/	
南京仁恒江岛置业有限公司	10,200,000.00	2019/4/8	/	
南京荟合置业有限公司	23,230,959.58	2017/11/30	2020/5/27	
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	240,281,039.44	2017/12/21	/	
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	10,000,000.00	2019-1-21	/	
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	12,000,000.00	2019-2-28	/	
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	100,000,000.00	2019-3-31	/	
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	79,850,000.00	2019-6-30	/	
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	175,000,000.00	2019-8-31	/	
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	42,613,474.00	2019-12-30	/	
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	176,304,018.88	2020/1/9	/	
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	710,991,016.25	2020/2/11	/	
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	3,608,667.00	2019/7/30	2020/2/28	
珠海市碧湖房地产开发有限公司	74,582,590.99	2018/12/17	2020/2/18	
珠海市碧湖房地产开发有限公司	190,000,000.00	2019-8-20	2020/2/18	
珠海市碧湖房地产开发有限公司	35,417,409.01	2019-12-19	2020/2/18	
珠海市碧湖房地产开发有限公司	108,192,590.99	2019-12-19	2020/3/2	
珠海市碧湖房地产开发有限公司	216,807,409.01	2020/1/3	2020/3/2	
珠海市碧湖房地产开发有限公司	100,000,000.00	2020/1/3	2020/8/14	

珠海市碧湖房地产开发有限公司	56,800,000.00	2020/1/3	2020/8/20	
珠海市碧湖房地产开发有限公司	545,892,590.99	2020/1/3	/	
珠海市碧湖房地产开发有限公司	95,470,600.00	2020年8-12月	/	
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	55,050,000.00	2019-4-30	2020/2/28	
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	29,360,000.00	2019-4-30	2020/11/12	
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	7,940,683.65	2019-4-30	/	
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	22,900,800.00	2019-12-19	/	
宁波招海置业有限公司	55,945,475.89	2018/9/13	/	2020年分批归还
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	39,615,000.00	2018/1/1	2020/9/21	
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	15,000,000.00	2018/1/15	2020/9/21	
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	30,000,000.00	2018/3/13	2020/9/21	
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	4,500,000.00	2018/7/23	2020/9/21	
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	3,000,000.00	2019/2/1	2020/9/21	
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	6,000,000.00	2019/3/6	2020/9/21	
南京裕晟置业有限公司	60,000,000.00	2019/1/31	2020/2/25	
南京裕晟置业有限公司	72,000,000.00	2019/1/31	2020/3/27	
南京裕晟置业有限公司	83,360,374.44	2019/1/31	2020/4/28	
南京裕晟置业有限公司	16,800,000.00	2019/4/30	2020/4/28	
南京裕晟置业有限公司	600,000.00	2019/9/29	2020/4/28	
惠州融拓置业有限公司	138,562,250.00	2019/1/15	2020/7/23	
惠州融拓置业有限公司	82,000,000.00	2019/1/15	2020/8/10	
惠州融拓置业有限公司	15,000,000.00	2019/1/15	2020/12/29	
惠州融拓置业有限公司	645,000,000.00	2019/1/15	/	
深圳融祺投资发展有限公司	399,500,000.00	2019/1/30	/	2020年6月归还
深圳融祺投资发展有限公司	761,640,000.00	2019/1/30	/	2020年分批归还
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	980,000.00	2019/7/10	2020/1/17	
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	5,040,000.00	2019/9/24	2020/1/17	
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	7,000.00	2019/9/24	2020/1/17	
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	2,450,000.00	2019/12/13	2020/1/17	
广州市润晔置业有限公司	180,283,150.00	2019/3/22	/	
广州市润晔置业有限公司	12,990,000.00	2019/4/16	/	
上海信浦东岸置业有限公司	45,000,000.00	2019/9/26	/	
交投嘉华(宜昌)城市发展有限公司	5,332,500.00	2019/12/16	/	
交投嘉华(宜昌)城市发展有限公司	254,330,000.00	2020/1/3	/	
交投嘉华(宜昌)城市发展有限公司	8,917,500.00	2020/8/5	/	
广州广宏房地产开发有限公司	69,180,000.00	2019/7/29	2020/6/12	
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	90,000,000.00	2019/8/19	2020/1/9	
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	305,500,000.00	2019/9/19	2020/1/9	
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	88,315,427.50	2019/9/19	2020/5/29	



广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	7,600,000.00	2020/1/14	2020/5/29	
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	7,000,000.00	2020年4月	2020/7/1	
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	3,000,000.00	2020年5月	2020/7/1	
华实中新科技(珠海)有限公司	10,000,000.00	2020/6/2	2020/7/14	
太仓华仁房地产开发有限公司	499,056,000.00	2020/10/16	2020/11/4	
太仓华仁房地产开发有限公司	1,980,624,000.00	2020/10/28	2020/11/2	
太仓华仁房地产开发有限公司	1,263,240,000.00	2020/10/28	/	
太仓华仁房地产开发有限公司	1,010,592,000.00	2020/11/27	/	
太仓仁铎房地产开发有限公司	3,812,454,800.00	2020年7月	2020/8/5	
太仓仁铎房地产开发有限公司	332,298,400.00	2020/8/4	2020/8/26	
太仓仁铎房地产开发有限公司	196,000,000.00	2020/8/17	2020/9/9	
太仓仁铎房地产开发有限公司	1,226,421,000.00	2020/8/17	/	
苏州市盛澜美科房地产有限公司	110,000,000.00	2020/12/10	2020/12/30	
苏州市盛澜美科房地产有限公司	643,738,570.39	2020/12/10	/	
上海乔浦房地产开发有限公司	1,347,500.00	2020/11/20	2020/12/30	
上海乔浦房地产开发有限公司	2,940,000.00	2020/12/15	2020/12/30	
上海乔浦房地产开发有限公司	359,746,093.00	2020/8/17	2020/12/30	
上海乔浦房地产开发有限公司	618,832,907.00	2020/8/17	/	
上海晋翎房地产开发有限公司	77,057,640.00	2020/12/18	/	
广州海灏科技产业营运有限公司	243,101,250.00	2020/10/22	/	
长沙雍景房地产有限公司	48,561,330.08	2020/3/31	2020/8/31	
长沙雍景房地产有限公司	92,983,823.32	2020/3/31	/	
长沙雍景房地产有限公司	15,170,802.57	2020年7-12月	/	
长沙懿德房地产有限公司	539,151,515.69	2020/3/31	2020/11/30	
长沙懿德房地产有限公司	106,767,034.98	2020/3/31	2020/12/31	
长沙懿德房地产有限公司	87,039,036.23	2020/3/31	/	
长沙懿德房地产有限公司	9,746,234.36	2020/6/30	/	
深圳市润招房地产有限公司	474,079,000.00	2020年1-10月	2020年10-12月	
深圳市润招房地产有限公司	220,201,000.00	2020年1-10月	/	
深圳市润招房地产有限公司	37,620,014.00	2020/4/30	/	
深圳市润招房地产有限公司	21,001,970.00	2020/5/29	/	
上海招盛房地产开发有限公司	810,796,524.65	2020年1-9月	2020年9-11月	
西安紫涛置业有限公司	2,500,000.00	2020/3/12	2020/3/13	
西安紫涛置业有限公司	200,000,000.00	2020年1-2月	2020/11/10	
西安紫涛置业有限公司	78,000,000.00	2020年1-2月	2020/12/1	
西安紫涛置业有限公司	184,669,777.00	2020/2/13	/	
西安紫涛置业有限公司	23,841,500.00	2020年3-9月	/	
西安紫海置业有限公司	155,000,000.00	2020/1/20	/	
西安紫海置业有限公司	327,212,676.00	2020/2/13	/	
西安紫海置业有限公司	2,505,000.00	2020年2-3月	2020年2-3月	
西安紫海置业有限公司	16,231,522.50	2020年3-9月	/	
威海墨芳城房地产开发有限公司	45,900,000.00	2020/12/22	/	
威海墨芳城房地产开发有限公司	9,733,525.40	2020/12/29	/	

苏州禾发房地产开发有限公司	220,933,047.57	2019/12/31	/	
富安商务有限公司	238,859,520.00	2020/10/30	/	

关联方拆出资金说明：

截止 2020 年 12 月 31 日，本公司根据项目合作开发协议，按照各项目的开发进度向合营、联营企业提供项目开发进度款本金余额合计人民币 1,184,177.61 万元、美元 6,000.00 万元。

**(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
华金证券股份有限公司	购买华金证券之曹杨路 430 号办公楼资产		210,337,200.00
珠海华发综合发展有限公司	股权收购	156,478,000.00	
合计		156,478,000.00	210,337,200.00

**(7). 关键管理人员报酬**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	5,780.50	4,996.58

**(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) 向子公司单方增资

经公司第九届董事局第七十六次会议和 2020 年第六次临时股东大会审议通过，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”）对控股子公司珠海十字门城建有限公司（以下简称“十字门城建”）进行现金增资；十字门城建为本公司控制的下属公司，本次增资前，珠海华亿持有其 50%的股权，珠海十字门中央商务区建设控股有限公司（珠海华发集团有限公司子公司，以下简称“十字门控股”）持有其 50%股权；增资完成后，十字门城建注册资本由 2,000 万元增加至 4,000 万元，本公司对十字门城建持股比例变更为 75%。根据广东联信资产评估土地房地产估价有限公司出具的联信评报字[2020]第 A0425 号《评估报告》，本次增资价款为人民币 707,068.81 万元。

(3) 向子公司同股比增资

经公司第九届董事局第八十三次会议和 2020 年第九次临时股东大会审议通过，本公司与关联方珠海华发城市运营投资控股有限公司按持股比例向公司控股子公司珠海市海川地产有限公司进

行增资，双方均增资 12,295.70 万元，增资后海川公司的注册资本为人民币 25,714.97 万元，上述增资均以现金方式进行。

(4) 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	上期期末余额
本公司及下属公司	珠海华发集团财务有限公司*1	12,589,222,039.56	4,542,837,024.29
本公司及下属公司	珠海华润银行股份有限公司*2	1,147,800,021.75	
本公司及下属公司	珠海农村商业银行股份有限公司*3	1,145,350.01	

\*1 本公司及下属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 816,425,083,491.32 元，发生额减少 808,378,698,476.05 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。

\*2 本公司及下属公司本年度在珠海华润银行股份有限公司的货币资金存款发生额增加 21,936,795,521.82 元，发生额减少 20,930,700,989.94 元。由于本公司及下属公司银行开立账户较多，上述发生额中包括各银行账户之间相互划转等情况的金额。

\*3 本公司及下属公司本年度在珠海农村商业银行股份有限公司的货币资金存款发生额增加 1,677,315,000.18 元，发生额减少 1,746,816,557.14 元。由于本公司及下属公司银行开立账户较多，上述发生额中包括各银行账户之间相互划转等情况的金额。

(5) 与关联方利息交易

① 应付关联方利息

单位：元

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	2,055,541,968.59	1,584,047,857.34
合营联营企业	利息支出	103,758,914.64	956,666.67
合计		2,159,300,883.23	1,585,004,524.01

② 应收关联方利息

单位：元

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	128,909,426.51	43,993,548.44
合营联营企业	利息收入	566,796,289.96	607,744,143.19
合计		695,705,716.47	651,737,691.63

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	南京裕晟置业有限公司	1,129,859.56		1,693,035.16	
应收账款	上海华泓钜盛房地产开发有限公司			8,869,530.73	
应收账款	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	141,621.05		141,621.05	
应收账款	珠海华方物业运营管理有限公司			899,977.49	
应收账款	珠海琴发实业有限公司	23,426,109.82		813,617.20	
应收账款	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	48,000.00		65,447.00	
应收账款	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司			269,978.00	
应收账款	上海招盛房地产开发有限公司	728,395.40			
应收账款	广州海灏科技产业营运有限公司	139,559.11			
应收账款	深圳融祺投资发展有限公司	29,118,754.13			
应收账款	关联方小额往来	19,466.70			
其他应收款	珠海华方物业运营管理有限公司	4,676,153.93		643,337.71	
其他应收款	华实中建新科技(珠海)有限公司			165,792.85	
其他应收款	惠州融拓置业有限公司	3,218,638.40			
其他应收款	深圳融祺投资发展有限公司	10,877,167.34			
其他应收款	深圳市润招房地产有限公司	1,163,446.07			
其他应收款	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	2,328,000.00			
其他应收款	珠海琴发实业有限公司	157,500.00			
其他应收款	关联方小额往来	134,678.26	1,678.20	151,839.40	
合同资产	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	366,255,158.88			
合同资产	珠海华金开发建设有限公司	97,679,359.24			
合同资产	珠海华昕开发建设有限公司	37,056,620.93			
合同资产	珠海华发城市之心建设控股有限公司	36,223,629.60			
合同资产	珠海琴发实业有限公司	33,264,079.62			
合同资产	珠海华港建设投资有限公司	30,911,008.98			
合同资产	珠海华发城市运营投资控股有限公司	25,231,327.29			
合同资产	珠海华勤开发建设有限公司	24,025,093.89			
合同资产	珠海华金智汇湾创业投	21,415,557.30			

	资有限公司			
合同资产	珠海富山工业园投资开发有限公司	17,176,962.68		
合同资产	珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	14,331,288.49		
合同资产	广东富源实业集团有限公司	11,041,525.20		
合同资产	其他关联方	53,022,093.99		
其他流动资产	珠海琴发投资有限公司	1,501,368,659.91	1,999,279,866.96	
其他流动资产	珠海正汉置业有限公司	253,032,903.82	230,906,685.28	
其他流动资产	南京华崧房地产开发有限公司		95,282,686.58	
其他流动资产	南京仁恒江岛置业有限公司	475,795,249.83	1,092,038,453.58	
其他流动资产	南京荟合置业有限公司	18,811,991.00	23,230,959.58	
其他流动资产	仁恒生态岛投资有限公司	391,493,895.84	418,569,329.04	
其他流动资产	珠海市碧湖房地产开发有限公司	641,363,190.99	408,192,590.99	
其他流动资产	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	1,547,179,322.97	659,744,513.44	
其他流动资产	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司		3,608,667.00	
其他流动资产	珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	30,841,483.65	115,251,483.65	
其他流动资产	宁波招海置业有限公司		97,575,052.37	
其他流动资产	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司		106,717,165.00	
其他流动资产	南京裕晟置业有限公司		319,495,969.30	
其他流动资产	沈阳中东港商业地产开发有限公司		978,482,746.42	
其他流动资产	上海信浦东岸置业有限公司	45,000,000.00	45,000,000.00	
其他流动资产	交投嘉华(宜昌)城市发展有限公司	268,580,000.00	5,332,500.00	
其他流动资产	惠州融拓置业有限公司	716,996,424.77	971,592,115.60	
其他流动资产	天津瑞骏房地产开发有限责任公司		8,571,696.92	
其他流动资产	广州广宏房地产开发有限公司		75,879,419.18	
其他流动资产	深圳融祺投资发展有限公司		1,313,298,325.00	
其他流动资产	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司		484,854,084.87	
其他流动资产	广州市润晔置业有限公司	222,769,455.64	212,029,203.50	
其他流动资产	富安商务有限公司	238,871,128.91		
其他流动资产	广州海灏科技产业营运	246,623,460.34		

	有限公司			
其他流动资产	上海晋翎房地产开发有 限公司	102,320,474.96		
其他流动资产	上海乔浦房地产开发有 限公司	684,652,203.20		
其他流动资产	深圳市润招房地产有限 公司	318,657,465.66		
其他流动资产	苏州禾发房地产开发有 限公司	220,933,047.57		
其他流动资产	苏州市盛澜美科房地产 有限公司	643,738,570.39		
其他流动资产	太仓华仁房地产开发有 限公司	2,274,452,830.48		
其他流动资产	太仓仁铎房地产开发有 限公司	1,226,421,000.00		
其他流动资产	威海墨芳城房地产开发 有限公司	55,633,525.40		
其他流动资产	武汉华发中城荟商业管 理有限公司	2,000,000.00		
其他流动资产	西安华创永兴置业有限 公司	4,000.00		
其他流动资产	西安紫海置业有限公司	518,353,145.84		
其他流动资产	西安紫涛置业有限公司	226,122,768.54		
其他流动资产	长沙懿德房地产有限公 司	118,419,106.46		
其他流动资产	长沙雍景房地产有限公 司	114,165,107.23		
其他流动资产	珠海华发广昌房产开发 有限公司	10,200,000.00		

## (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
应付账款	珠海华发新科技投资控股有限公司	224,146.79	865,698.17
应付账款	武汉华发中城荟商业管理有限公司	13,320,000.00	1,200,000.00
应付账款	珠海华发物业管理服务有限公司	100,611.90	
应付账款	珠海市横琴新区华金国际酒店管理 有限公司	750.00	
应付账款	深圳市维业装饰集团股份有限公司	4,469,351.75	
其他应付款	华实中新科技(珠海)有限公司	170,000.00	271,000.00
其他应付款	珠海华发综合发展有限公司		719,596,000.00
其他应付款	广州南沙区美多莉房地产开发有限 公司	160,584,572.50	
其他应付款	广州市增城区越华房地产开发有限 公司	45,000,000.00	
其他应付款	金埔园林股份有限公司	969,833.58	
其他应付款	南京华崧房地产开发有限公司	125,579,513.42	
其他应付款	南京荟合置业有限公司	83,869,040.42	

其他应付款	南京裕晟置业有限公司	612,000,000.00	
其他应付款	宁波招海置业有限公司	450,000,000.00	
其他应付款	上海临港华发企业发展有限公司	4,000,000.00	
其他应付款	上海招盛房地产开发有限公司	129,850,000.00	
其他应付款	深圳融华置地投资有限公司	267,040,200.00	
其他应付款	深圳融祺投资发展有限公司	343,766,262.64	
其他应付款	太仓商盛商务咨询有限公司	5,747,210.00	
其他应付款	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	84,528,303.08	
其他应付款	珠海琴发实业有限公司	501,729,366.00	
其他应付款	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	55,111,333.00	
其他应付款	珠海市工程监理有限公司	226,737.30	
其他应付款	苏州禾发房地产开发有限公司	547,177,256.40	
其他应付款	关联方小额往来	41,513.41	
短期借款	珠海华发集团财务有限公司		3,350,000,000.00
短期借款	华金国际商业保理（珠海）有限公司	500,000,000.00	700,000,000.00
短期借款	华金资产管理（深圳）有限公司		250,000,000.00
短期借款	Guang Yu Global Fund LP	67,274,013.91	44,022,013.87
短期借款	珠海农村商业银行股份有限公司	500,000,000.00	
一年内到期的非流动负债	珠海华润银行股份有限公司	262,500,000.00	
一年内到期的非流动负债	珠海华发集团财务有限公司	2,050,000,000.00	5,530,000,000.00
一年内到期的非流动负债	香港华发投资控股有限公司	1,900,225,368.27	697,615,548.40
其他流动负债	珠海华发投资控股集团有限公司	3,500,000,000.00	
其他流动负债	华金资产管理（深圳）有限公司		4,700,000,000.00
长期借款	珠海华润银行股份有限公司	187,500,000.00	
长期借款	Guang Yu Global Fund LP	978,734,739.60	1,046,423,322.60
长期借款	珠海华发集团财务有限公司	17,460,000,000.00	6,650,000,000.00
长期借款	香港华发投资控股有限公司	1,862,225,254.93	1,895,228,619.40
长期借款	横琴华通金融租赁有限公司	120,063,481.73	154,487,892.89

## 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	1,776,250.00
公司本期失效的各项权益工具总额	
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	

公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	
-------------------------------	--

其他说明

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

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

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

经本公司第九届董事局第七十次会议及第九届监事会第三十次会议，审议通过了关于公司限制性股票激励计划授予的限制性股票第二个解锁期解锁的议案》。根据《珠海华发实业股份有限公司限制性股票激励计划（草案修订稿）》的相关规定，限制性股票激励计划授予的限制性股票第二个解锁期解锁条件已经满足，公司 137 名激励对象在第二个解锁期解锁限制性股票共计 3,197,250 股（原激励股数 1,776,250 股）

## 2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

授予日权益工具公允价值的确定方法	授予日股票市价
可行权权益工具数量的确定依据	根据在职激励对象对应的权益工具、以及对未来年度公司业绩的预测进行确定
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	29,476,845.66
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	3,743,100.00

## 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 2020 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 303.35 亿元，剩余款项支出需在合同方履行合同规定的责任与义务的同时，按期支付。

2、本公司将根据合资合作协议为合营联营企业提供同股比运营资金或担保等增信措施；当合营联营企业其他股东为其提供全额担保时，本公司按持股比例向其他股东提供反担保。

3、公司本期设立了“中联前海开源-华发租赁住房一号资产支持专项计划”，本公司承担按基础初始资产评估值下降差额提供保证金、评级下调收购优先级全部资产证券、专项计划内资金不足以分配优先级资产证券收益时的差额支付以及整租租金担保等义务；同时本公司拥有优先回购权。

除存在上述承诺事项外，截止 2020 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. 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

为关联方提供担保详见“本附注十二、（五）”。

##### 2. 为子公司担保

截止2020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9,218,002.04万元，其明细如下：

贷款主体	担保金额	借款开始日	借款结束日
珠海市中泰投资有限公司	50,000,000.00	2019/12/24	2024/12/23
珠海市浩丰贸易有限公司	129,000,000.00	2018/9/4	2021/9/3
珠海市浩丰贸易有限公司	70,000,000.00	2018/9/7	2021/9/3
珠海市浩丰贸易有限公司	60,000,000.00	2018/10/30	2021/9/3
珠海市浩丰贸易有限公司	107,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29
珠海市海润房地产开发有限公司	40,975,000.00	2020/5/27	2023/5/20
珠海铎国商贸有限公司	170,000,000.00	2019/7/31	2021/7/26
珠海铎国商贸有限公司	48,000,000.00	2019/9/19	2021/9/19
珠海铎国商贸有限公司	50,000,000.00	2019/12/4	2021/12/4
珠海铎国商贸有限公司	150,000,000.00	2020/1/21	2022/1/21
珠海铎国商贸有限公司	50,000,000.00	2020/1/21	2021/1/21
珠海铎国商贸有限公司	150,000,000.00	2020/2/14	2021/2/14
珠海铎国商贸有限公司	130,000,000.00	2020/2/27	2021/2/27
珠海铎国商贸有限公司	130,000,000.00	2020/3/13	2022/3/13

珠海铨国商贸有限公司	300,000,000.00	2020/3/27	2021/3/27
珠海铨国商贸有限公司	44,800,000.00	2020/3/27	2021/3/27
珠海铨国商贸有限公司	1,000,000,000.00	2020/4/28	2021/4/28
珠海铨国商贸有限公司	190,000,000.00	2020/4/29	2021/4/29
珠海铨国商贸有限公司	1,000,000,000.00	2020/5/22	2021/5/22
珠海铨国商贸有限公司	110,000,000.00	2020/5/22	2021/5/22
珠海铨国商贸有限公司	1,050,000,000.00	2020/11/26	2022/11/25
珠海铨国商贸有限公司	200,000,000.00	2020/12/21	2022/12/21
珠海铨国商贸有限公司	170,000,000.00	2020/12/30	2022/12/29
珠海铨国商贸有限公司	299,753,036.97	2020/9/29	2022/9/28
珠海铨国商贸有限公司	495,563,972.60	2020/11/20	2022/11/20
珠海铨国商贸有限公司	419,165,369.86	2020/12/24	2023/12/24
珠海铨国商贸有限公司	199,603,287.67	2020/12/25	2022/12/25
珠海华智教育服务有限公司	400,000,000.00	2019/12/17	2029/8/15
珠海华智教育服务有限公司	100,000,000.00	2020/2/13	2029/8/15
珠海华智教育服务有限公司	50,000,000.00	2020/10/30	2030/10/29
珠海华迎投资有限公司	299,000,000.00	2019/1/25	2022/1/24
珠海华迎投资有限公司	250,000,000.00	2019/1/28	2022/1/27
珠海华迎投资有限公司	199,000,000.00	2019/1/28	2022/1/24
珠海华迎投资有限公司	367,000,000.00	2019/2/15	2022/2/14
珠海华熠房产开发有限公司	100,000,000.00	2019/10/25	2024/10/24
珠海华熠房产开发有限公司	50,000,000.00	2019/10/30	2024/10/24
珠海华熠房产开发有限公司	63,000,000.00	2019/11/26	2024/10/24
珠海华熠房产开发有限公司	84,000,000.00	2019/12/13	2024/10/24
珠海华熠房产开发有限公司	150,000,000.00	2019/12/25	2024/10/24
珠海华熠房产开发有限公司	62,000,000.00	2020/3/20	2024/10/24
珠海华熠房产开发有限公司	3,000,000.00	2020/4/29	2024/10/24
珠海华宜生态科技有限公司	400,000,000.00	2020/9/30	2022/9/29
珠海华耀商贸发展有限公司	631,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29
珠海华曜房产开发有限公司	800,000,000.00	2020/7/17	2024/7/16
珠海华曜房产开发有限公司	550,000,000.00	2020/7/17	2024/7/12
珠海华曜房产开发有限公司	700,000,000.00	2020/7/17	2023/7/16
珠海华曜房产开发有限公司	260,000,000.00	2020/7/17	2023/7/16
珠海华曜房产开发有限公司	10,000,000.00	2020/9/17	2023/9/17
珠海华曜房产开发有限公司	10,000,000.00	2020/12/11	2023/9/17
珠海华郡房产开发有限公司	52,000,000.00	2018/5/19	2021/5/18
珠海华郡房产开发有限公司	140,000,000.00	2018/5/26	2021/5/18
珠海华郡房产开发有限公司	120,000,000.00	2018/8/7	2021/5/18
珠海华郡房产开发有限公司	88,000,000.00	2018/11/20	2021/5/18
珠海华郡房产开发有限公司	120,000,000.00	2019/6/3	2022/6/2
珠海华郡房产开发有限公司	180,000,000.00	2019/6/4	2022/6/2
珠海华郡房产开发有限公司	20,000,000.00	2019/6/6	2022/6/2
珠海华郡房产开发有限公司	480,000,000.00	2019/7/1	2022/6/2
珠海华郡房产开发有限公司	266,000,000.00	2019/12/13	2024/12/13
珠海华郡房产开发有限公司	300,000,000.00	2019/12/25	2024/12/13
珠海华郡房产开发有限公司	35,000,000.00	2020/1/6	2024/12/13
珠海华郡房产开发有限公司	200,000,000.00	2020/2/3	2024/12/13
珠海华郡房产开发有限公司	600,000,000.00	2020/2/21	2023/2/20
珠海华郡房产开发有限公司	77,000,000.00	2020/2/24	2024/12/13

珠海华郡房产开发有限公司	754,000,000.00	2020/3/6	2024/3/5
珠海华郡房产开发有限公司	446,000,000.00	2020/3/20	2024/3/5
珠海华郡房产开发有限公司	200,000,000.00	2020/6/19	2024/12/13
珠海华郡房产开发有限公司	150,000,000.00	2020/7/30	2024/12/13
珠海华郡房产开发有限公司	50,000,000.00	2020/8/31	2023/8/4
珠海华郡房产开发有限公司	50,000,000.00	2020/8/31	2023/8/4
珠海华郡房产开发有限公司	100,000,000.00	2020/8/31	2023/8/4
珠海华郡房产开发有限公司	30,000,000.00	2020/8/31	2023/8/4
珠海华郡房产开发有限公司	100,000,000.00	2020/8/31	2023/8/4
珠海华郡房产开发有限公司	100,000,000.00	2020/9/1	2023/8/4
珠海华郡房产开发有限公司	100,000,000.00	2020/9/1	2023/8/4
珠海华郡房产开发有限公司	100,000,000.00	2020/9/1	2023/8/4
珠海华郡房产开发有限公司	20,000,000.00	2020/9/1	2023/8/4
珠海华郡房产开发有限公司	50,000,000.00	2020/9/1	2023/8/4
珠海华郡房产开发有限公司	50,000,000.00	2020/9/1	2023/8/4
珠海华郡房产开发有限公司	332,000,000.00	2020/9/29	2024/12/13
珠海华郡房产开发有限公司	100,000,000.00	2020/9/29	2023/9/28
珠海华郡房产开发有限公司	249,000,000.00	2020/9/29	2022/9/29
珠海华郡房产开发有限公司	300,000,000.00	2020/10/30	2022/10/30
珠海华郡房产开发有限公司	800,000,000.00	2020/11/27	2023/11/26
珠海华郡房产开发有限公司	50,000,000.00	2020/12/11	2023/8/4
珠海华郡房产开发有限公司	20,000,000.00	2020/12/11	2023/8/4
珠海华郡房产开发有限公司	30,000,000.00	2020/12/18	2023/8/4
珠海华郡房产开发有限公司	100,000,000.00	2020/12/25	2022/12/24
珠海华郡房产开发有限公司	173,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29
珠海华郡房产开发有限公司	100,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29
珠海华郡房产开发有限公司	84,270,000.00	2020/4/17	2022/4/17
珠海华郡房产开发有限公司	60,140,000.00	2020/4/17	2022/4/17
珠海华郡房产开发有限公司	56,180,000.00	2020/4/17	2022/4/17
珠海华郡房产开发有限公司	40,680,000.00	2020/4/17	2022/4/17
珠海华郡房产开发有限公司	40,340,000.00	2020/4/17	2022/4/17
珠海华郡房产开发有限公司	26,890,000.00	2020/4/17	2022/4/17
珠海华郡房产开发有限公司	21,340,000.00	2020/4/17	2022/4/17
珠海华郡房产开发有限公司	14,220,000.00	2020/4/17	2022/4/17
珠海华菁教育服务有限公司	200,000,000.00	2019/12/24	2029/12/24
珠海华菁教育服务有限公司	180,000,000.00	2020/1/15	2029/12/24
珠海华菁教育服务有限公司	180,000,000.00	2020/3/11	2029/12/24
珠海华菁教育服务有限公司	100,000,000.00	2020/4/14	2029/12/24
珠海华菁教育服务有限公司	40,000,000.00	2020/5/26	2029/12/24
珠海华菁教育服务有限公司	61,500,000.00	2020/7/3	2029/12/24
珠海华健房地产开发有限公司	600,000,000.00	2020/3/27	2023/3/24
珠海华健房地产开发有限公司	600,000,000.00	2020/3/27	2023/3/26
珠海华海置业有限公司	100,000,000.00	2018/1/31	2021/1/26
珠海华海置业有限公司	100,000,000.00	2018/3/28	2021/1/26
珠海华海置业有限公司	84,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29
珠海华福商贸发展有限公司	2,000,000,000.00	2017/3/10	2037/1/23
珠海华福商贸发展有限公司	60,045,532.18	2019/2/19	2024/2/19
珠海华福商贸发展有限公司	72,710,767.90	2019/11/12	2024/2/10
珠海华福商贸发展有限公司	60,017,949.55	2019/2/20	2024/2/19

珠海华福商贸发展有限公司	228,993,990.30	2020/1/15	2023/1/15
珠海华发装饰工程有限公司	150,000,000.00	2020/3/23	2021/3/23
珠海华发装饰工程有限公司	415,500,000.00	2020/3/27	2023/3/27
珠海华发装饰工程有限公司	85,000,000.00	2020/3/31	2023/3/31
珠海华发装饰工程有限公司	60,000,000.00	2020/4/22	2023/4/22
珠海华发装饰工程有限公司	150,000,000.00	2020/4/23	2023/4/23
珠海华发装饰工程有限公司	200,000,000.00	2020/7/20	2023/7/20
珠海华发装饰工程有限公司	1,200,000,000.00	2020/11/26	2022/11/25
珠海华发装饰工程有限公司	744,000,000.00	2020/12/24	2022/5/27
珠海华发园林工程有限公司	100,000,000.00	2020/3/20	2021/3/20
珠海华发园林工程有限公司	100,000,000.00	2020/5/29	2021/5/29
珠海华发园林工程有限公司	500,000,000.00	2020/11/26	2022/11/25
珠海华发西区商业有限公司	750,000,000.00	2018/3/30	2023/3/30
珠海华发实业股份有限公司	280,000,000.00	2019/5/29	2023/3/21
珠海华发实业股份有限公司	218,000,000.00	2019/5/30	2023/3/21
珠海华发实业股份有限公司	294,000,000.00	2019/6/21	2023/3/21
珠海华发实业股份有限公司	1,200,000,000.00	2019/7/16	2021/7/16
珠海华发实业股份有限公司	1,488,889.00	2020/12/31	2021/6/28
珠海华发实业股份有限公司	22,943,135.00	2020/12/31	2021/6/28
珠海华发实业股份有限公司	25,565,228.00	2020/12/31	2021/6/28
珠海华发实业股份有限公司	426,000,000.00	2019/3/27	2022/3/27
珠海华发实业股份有限公司	963,000,000.00	2019/3/27	2022/3/27
珠海华发实业股份有限公司	723,000,000.00	2019/12/24	2022/12/24
珠海华发实业股份有限公司	239,466,700.00	2019/12/9	2022/12/9
珠海华发实业股份有限公司	207,533,300.00	2019/12/9	2022/12/9
珠海华发实业股份有限公司	1,485,000,000.00	2020/11/3	2023/11/3
珠海华蓓生态科技有限公司	200,000,000.00	2020/7/31	2023/7/30
珠海华蓓生态科技有限公司	203,180,653.35	2020/8/21	2028/7/28
珠海华蓓生态科技有限公司	120,000,000.00	2020/8/24	2028/8/23
珠海华蓓生态科技有限公司	4,900,000.00	2020/9/15	2028/7/28
珠海华蓓生态科技有限公司	12,779,721.45	2020/10/28	2028/7/28
珠海华蓓生态科技有限公司	9,272,118.13	2020/11/19	2028/7/28
珠海横琴华发房地产投资有限公司	384,000,000.00	2018/3/23	2021/3/23
珠海横琴华发房地产投资有限公司	20,000,000.00	2018/3/27	2023/3/26
珠海横琴华发房地产投资有限公司	34,000,000.00	2018/4/2	2023/3/26
珠海横琴华发房地产投资有限公司	10,000,000.00	2018/4/23	2023/3/26
珠海横琴华发房地产投资有限公司	305,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29
珠海奥华企业管理咨询有限公司	271,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29
重庆华显房地产开发有限公司	750,000,000.00	2020/11/20	2023/11/19
重庆华显房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2020/11/20	2023/11/19
中山市华屹房地产开发有限公司	22,000,000.00	2018/6/29	2021/6/29
中山市华屹房地产开发有限公司	22,000,000.00	2018/10/8	2021/6/29
中山市华屹房地产开发有限公司	66,000,000.00	2018/12/21	2021/6/29
中山市华屹房地产开发有限公司	600,000,000.00	2019/3/20	2022/3/19
中山市华屹房地产开发有限公司	67,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29
中山市华庚置业有限公司	220,000,000.00	2020/7/16	2023/7/5
中山市华庚置业有限公司	550,000,000.00	2020/7/17	2023/7/16
中山市华庚置业有限公司	300,000,000.00	2020/7/20	2023/7/5
中山市华庚置业有限公司	60,000,000.00	2020/7/20	2023/7/19

中山市华发生态园房地产开发有限公司	500,000,000.00	2019/9/6	2022/9/5
中山市华发生态园房地产开发有限公司	90,000,000.00	2019/9/9	2022/9/8
中山市华发生态园房地产开发有限公司	100,000,000.00	2019/9/10	2022/9/8
中山市华发生态园房地产开发有限公司	250,000,000.00	2019/12/13	2022/9/5
中山市华发生态园房地产开发有限公司	76,800,000.00	2020/1/22	2022/9/5
中山市华发生态园房地产开发有限公司	51,200,000.00	2020/1/23	2022/9/5
中山市华发生态园房地产开发有限公司	181,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29
中山市华晟房地产开发有限公司	200,000,000.00	2019/3/25	2022/3/24
中山市华晟房地产开发有限公司	400,000,000.00	2019/4/23	2022/4/22
中山市华晟房地产开发有限公司	40,000,000.00	2019/4/29	2022/3/24
中山市华晟房地产开发有限公司	154,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29
郑州华瀚房地产开发有限公司	1,490,000,000.00	2020/10/22	2023/10/21
郑州华瀚房地产开发有限公司	1,500,000,000.00	2020/10/22	2023/10/22
郑州华瀚房地产开发有限公司	20,000,000.00	2020/10/23	2023/10/23
武汉中央商务区投资开发有限公司	1,400,000,000.00	2019/1/18	2024/1/17
武汉中央商务区投资开发有限公司	306,000,000.00	2020/4/30	2021/4/30
武汉临江兴城房地产开发有限公司	42,560,000.00	2019/9/10	2022/9/4
武汉临江兴城房地产开发有限公司	6,552,000.00	2019/10/14	2022/9/4
武汉临江兴城房地产开发有限公司	101,024,000.00	2019/10/28	2022/9/4
武汉临江兴城房地产开发有限公司	2,632,000.00	2019/11/8	2022/9/4
武汉临江兴城房地产开发有限公司	3,472,000.00	2019/11/22	2022/9/4
武汉临江兴城房地产开发有限公司	12,600,000.00	2019/12/23	2022/9/4
武汉临江兴城房地产开发有限公司	35,056,000.00	2020/1/19	2022/9/4
武汉临江兴城房地产开发有限公司	16,000,000.00	2020/4/29	2022/9/4
武汉临江兴城房地产开发有限公司	40,000,000.00	2020/8/14	2022/9/4
武汉临江兴城房地产开发有限公司	40,000,000.00	2020/9/2	2022/9/4
武汉华中投地产开发有限公司	331,500,000.00	2020/1/2	2023/1/1
武汉华璋房地产开发有限公司	81,000,000.00	2018/11/16	2021/11/15
武汉华璋房地产开发有限公司	99,250,000.00	2019/1/30	2022/1/29
武汉华璋房地产开发有限公司	24,750,000.00	2020/1/14	2022/3/29
武汉华璋房地产开发有限公司	74,750,000.00	2020/3/25	2022/3/29
武汉华怡城房地产开发有限公司	275,400,000.00	2019/12/26	2022/12/25
武汉华怡城房地产开发有限公司	163,200,000.00	2020/9/14	2022/12/25
武汉华耀房地产开发有限公司	220,000,000.00	2020/7/31	2023/7/31
武汉华耀房地产开发有限公司	182,000,000.00	2020/7/31	2023/7/31
武汉华铄房地产开发有限公司	31,500,000.00	2018/9/29	2021/9/28
武汉华铄房地产开发有限公司	36,000,000.00	2018/9/30	2021/9/29
武汉华铄房地产开发有限公司	42,500,000.00	2018/10/25	2021/9/28
武汉华铄房地产开发有限公司	100,000,000.00	2018/11/15	2021/9/29
武汉华铄房地产开发有限公司	92,500,000.00	2018/12/14	2021/9/28
武汉华铄房地产开发有限公司	110,000,000.00	2019/1/14	2021/9/29
武汉华铄房地产开发有限公司	162,500,000.00	2019/1/16	2021/9/28
武汉华嵘房地产开发有限公司	569,840,000.00	2020/3/27	2023/3/26
武汉华嵘房地产开发有限公司	449,875,000.00	2020/3/31	2023/3/26
武汉华嵘房地产开发有限公司	199,940,000.00	2020/3/31	2023/3/21
武汉华嵘房地产开发有限公司	199,940,000.00	2020/4/1	2023/3/21
武汉华嵘房地产开发有限公司	379,900,000.00	2020/4/7	2023/3/26
武汉华嵘房地产开发有限公司	84,976,400.00	2020/5/6	2023/3/26
武汉华嵘房地产开发有限公司	499,541,200.00	2020/7/8	2023/3/26

武汉华嵘房地产开发有限公司	429,880,500.00	2020/7/23	2023/3/30
武汉华嵘房地产开发有限公司	69,980,500.00	2020/7/24	2023/3/30
武汉华嵘房地产开发有限公司	149,958,000.00	2020/7/31	2023/3/26
武汉华嵘房地产开发有限公司	50,000,000.00	2020/9/24	2023/3/26
武汉华嵘房地产开发有限公司	50,000,000.00	2020/9/30	2023/3/26
武汉华嵘房地产开发有限公司	50,000,000.00	2020/11/11	2023/3/26
武汉华嵘房地产开发有限公司	250,000,000.00	2020/12/18	2023/3/26
武汉华嵘房地产开发有限公司	71,000,000.00	2020/12/25	2023/3/26
武汉华启房地产开发有限公司	209,820,000.00	2019/3/7	2022/3/6
武汉华启房地产开发有限公司	99,880,000.00	2019/3/13	2022/3/13
武汉华启房地产开发有限公司	50,000,000.00	2019/3/26	2022/3/13
武汉华启房地产开发有限公司	100,000,000.00	2019/3/29	2022/3/6
武汉华启房地产开发有限公司	90,000,000.00	2019/4/4	2022/3/13
武汉华启房地产开发有限公司	40,000,000.00	2019/12/30	2022/3/6
武汉华启房地产开发有限公司	127,500,000.00	2020/1/2	2023/1/1
武汉华发置业有限公司	317,500,000.00	2020/11/26	2023/11/26
武汉华发长盛房地产开发有限公司	250,000,000.00	2020/1/10	2023/1/9
武汉华发长茂房地产开发有限公司	3,400,000.00	2018/6/8	2021/6/7
武汉华发长茂房地产开发有限公司	9,633,333.00	2018/6/12	2021/6/11
武汉华发长茂房地产开发有限公司	85,000,000.00	2018/6/13	2021/5/1
武汉华发长茂房地产开发有限公司	10,000.00	2018/8/29	2021/6/7
武汉华发长茂房地产开发有限公司	60,000.00	2018/11/20	2021/9/2
武汉华发长茂房地产开发有限公司	20,000.00	2019/1/26	2021/6/7
武汉华发长茂房地产开发有限公司	150,000,000.00	2019/12/18	2021/12/18
武汉华发长茂房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2020/12/25	2023/12/25
武汉华发鸿业房地产开发有限公司	700,000,000.00	2019/4/29	2022/4/28
武汉华发鸿业房地产开发有限公司	210,000,000.00	2019/9/26	2022/9/25
武汉华发鸿业房地产开发有限公司	100,000,000.00	2020/2/28	2023/2/27
武汉华晟乾茂置业有限公司	45,000,000.00	2020/1/20	2023/1/17
武汉华晟乾茂置业有限公司	45,000,000.00	2020/7/16	2023/1/17
武汉华晟乾茂置业有限公司	90,000,000.00	2020/8/27	2023/1/17
武汉华晟乾茂置业有限公司	124,650,000.00	2020/12/8	2023/1/17
武汉华晟乾茂置业有限公司	55,350,000.00	2020/12/8	2023/1/17
武汉华晟乾茂置业有限公司	20,000,000.00	2020/12/8	2023/1/17
武汉地华志合房地产开发有限公司	17,500,000.00	2019/9/11	2022/9/10
武汉地华志合房地产开发有限公司	73,500,000.00	2019/9/26	2022/9/10
武汉地华志合房地产开发有限公司	35,000,000.00	2020/10/27	2022/9/10
武汉地华志合房地产开发有限公司	22,590,000.00	2020/11/9	2022/9/10
无锡华郡房地产开发有限公司	1,384,000,000.00	2019/8/7	2022/5/16
无锡华郡房地产开发有限公司	383,000,000.00	2019/8/22	2021/8/21
无锡华郡房地产开发有限公司	17,000,000.00	2019/8/30	2021/8/29
无锡华郡房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2019/9/25	2022/9/24
无锡华郡房地产开发有限公司	450,000,000.00	2020/10/19	2022/10/18
威海华发房地产开发有限公司	600,000,000.00	2020/1/6	2023/1/5
威海华发房地产开发有限公司	231,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29
天津瑞辉房地产开发有限责任公司	104,295,000.00	2020/3/13	2023/3/12
天津华创置业有限公司	300,000,000.00	2020/2/24	2023/2/2
天津华创置业有限公司	50,000,000.00	2020/9/11	2023/2/2
天津华创置业有限公司	150,000,000.00	2020/9/11	2023/9/10

苏州铎顺置业有限公司	26,000,000.00	2019/7/22	2022/1/21
苏州铎顺置业有限公司	30,000,000.00	2019/7/26	2022/7/21
苏州铎顺置业有限公司	218,000,000.00	2019/10/31	2022/10/31
苏州铎顺置业有限公司	300,000,000.00	2019/11/6	2022/11/6
苏州铎顺置业有限公司	187,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29
沈阳中东港商业地产开发有限公司	195,000,000.00	2020/3/27	2022/12/31
沈阳中东港商业地产开发有限公司	249,000,000.00	2020/4/26	2022/12/31
沈阳中东港商业地产开发有限公司	299,000,000.00	2020/5/14	2022/12/31
沈阳中东港商业地产开发有限公司	409,000,000.00	2020/5/29	2022/12/31
沈阳中东港商业地产开发有限公司	799,000,000.00	2020/6/4	2022/12/31
沈阳华远置业有限公司	600,000,000.00	2018/12/20	2021/12/19
沈阳华壤置业有限公司	40,000,000.00	2019/12/4	2021/12/2
沈阳华壤置业有限公司	120,000,000.00	2020/3/27	2022/3/25
沈阳华壤置业有限公司	180,000,000.00	2020/4/29	2022/9/26
沈阳华壤置业有限公司	135,000,000.00	2020/5/29	2022/9/26
沈阳华壤置业有限公司	184,000,000.00	2020/7/29	2022/9/26
沈阳华灏置业有限公司	68,000,000.00	2019/12/4	2021/12/2
沈阳华灏置业有限公司	80,000,000.00	2020/3/27	2022/3/25
沈阳华灏置业有限公司	180,000,000.00	2020/4/29	2022/9/26
沈阳华灏置业有限公司	135,000,000.00	2020/5/29	2022/9/26
沈阳华灏置业有限公司	285,000,000.00	2020/7/29	2022/9/26
沈阳华灏置业有限公司	300,000,000.00	2020/9/22	2023/9/21
沈阳华灏置业有限公司	142,500,000.00	2020/9/23	2022/9/26
沈阳华畅置业有限公司	300,000,000.00	2019/5/29	2021/5/27
沈阳华畅置业有限公司	100,000,000.00	2019/9/20	2021/9/18
沈阳华畅置业有限公司	450,000,000.00	2019/11/27	2022/11/26
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
绍兴铎越置业有限公司	250,000,000.00	2020/7/31	2023/6/30
绍兴铎越置业有限公司	250,000,000.00	2020/8/17	2023/6/30
绍兴铎越置业有限公司	100,000,000.00	2020/8/26	2023/8/13
绍兴铎越置业有限公司	200,000,000.00	2020/9/11	2023/8/13
绍兴铎越置业有限公司	100,000,000.00	2020/10/16	2023/6/30
绍兴铎越置业有限公司	200,000,000.00	2020/10/22	2023/8/13
绍兴铎越置业有限公司	180,000,000.00	2020/10/30	2023/10/30
绍兴铎越置业有限公司	100,000,000.00	2020/10/30	2023/10/27
绍兴铎越置业有限公司	20,000,000.00	2020/11/1	2023/10/30
绍兴铎越置业有限公司	5,000,000.00	2020/11/3	2023/10/27
绍兴铎越置业有限公司	5,000,000.00	2020/11/4	2023/10/27
绍兴铎越置业有限公司	20,000,000.00	2020/11/5	2023/10/27
绍兴铎越置业有限公司	30,000,000.00	2020/11/13	2023/10/27
绍兴铎越置业有限公司	13,000,000.00	2020/11/23	2023/10/27
绍兴铎越置业有限公司	20,000,000.00	2020/11/26	2023/6/30
绍兴铎越置业有限公司	200,000,000.00	2020/11/27	2023/10/27
绍兴铎越置业有限公司	100,000,000.00	2020/11/30	2023/8/13
绍兴铎越置业有限公司	1,000,000,000.00	2020/12/4	2025/12/3
绍兴铎越置业有限公司	70,000,000.00	2020/12/4	2023/10/27
绍兴铎越置业有限公司	150,000,000.00	2020/12/24	2023/10/28
绍兴铎越置业有限公司	50,000,000.00	2020/12/29	2023/6/30

上海铎福创盛置业有限公司	370,000,000.00	2019/1/7	2022/1/7
上海铎福创盛置业有限公司	100,000,000.00	2019/1/17	2022/1/17
上海铎福创盛置业有限公司	100,000,000.00	2019/1/29	2022/1/29
上海铎福创盛置业有限公司	100,000,000.00	2019/1/30	2024/1/30
上海铎福创盛置业有限公司	140,000,000.00	2019/4/3	2022/4/3
上海铎福创盛置业有限公司	40,000,000.00	2019/4/26	2022/4/26
上海铎发创盛置业有限公司	999,990,000.00	2020/9/14	2022/9/14
汕尾华金房地产开发有限公司	420,000,000.00	2020/12/28	2023/12/27
清远市鹏翔房地产开发有限公司	190,000,000.00	2020/9/8	2022/9/7
青岛华昂置业有限公司	431,000,000.00	2019/6/25	2022/6/17
青岛华昂置业有限公司	87,000,000.00	2019/10/30	2022/6/17
江门市合睿房地产开发有限公司	203,490,000.00	2020/5/8	2023/5/8
江门市合睿房地产开发有限公司	102,000,000.00	2020/6/19	2023/5/8
江门市合睿房地产开发有限公司	127,500,000.00	2020/7/24	2023/5/8
江门华铭房地产开发有限公司	242,250,000.00	2020/6/30	2023/6/20
江门华晟房地产开发有限公司	541,500,000.00	2020/7/10	2023/7/10
江门华晟房地产开发有限公司	500,000,000.00	2020/7/10	2023/7/9
惠州和汇置业有限公司	298,800,000.00	2020/7/3	2023/7/3
惠州和汇置业有限公司	299,400,000.00	2020/7/7	2023/7/6
惠州和汇置业有限公司	120,000,000.00	2020/12/25	2023/12/25
惠州和汇置业有限公司	300,000,000.00	2020/12/30	2023/12/29
华发实业(香港)有限公司	210,410,000.00	2019/6/8	2021/6/7
华发实业(香港)有限公司	84,164,000.00	2019/11/29	2021/11/18
华发实业(香港)有限公司	97,873,473.96	2020/4/3	2021/4/2
华发实业(香港)有限公司	228,371,439.24	2020/10/21	2021/10/21
华发实业(香港)有限公司	97,873,473.96	2020/10/30	2021/10/30
华发实业(香港)有限公司	97,873,473.96	2020/12/2	2021/12/1
华发实业(香港)有限公司	652,490,515.33	2020/6/29	2022/6/29
华发实业(香港)有限公司	652,489,826.40	2020/6/30	2022/6/30
华发实业(香港)有限公司	326,244,913.20	2020/11/12	2022/11/12
华发实业(香港)有限公司	195,746,900.00	2020/12/14	2022/12/14
华发实业(香港)有限公司	130,498,000.00	2020/12/17	2022/12/18
杭州锦瑜置业有限公司	349,500,000.00	2020/2/26	2023/2/25
杭州锦瑜置业有限公司	150,000,000.00	2020/3/18	2023/2/25
杭州锦瑜置业有限公司	61,000,000.00	2020/4/1	2023/2/25
杭州锦瑜置业有限公司	188,500,000.00	2020/4/21	2023/2/25
杭州锦瑜置业有限公司	150,500,000.00	2020/4/24	2023/2/25
广州华耀房地产开发有限公司	784,000,000.00	2019/7/19	2022/7/18
广州华宁房地产开发有限公司	335,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29
广州华枫投资有限公司	500,000,000.00	2020/9/1	2023/9/1
广西华诚房地产投资有限公司	700,000,000.00	2020/7/29	2022/7/29
广东湛蓝房地产发展有限公司	130,000,000.00	2020/10/16	2023/10/15
光涛投资有限公司	652,489,826.40	2020/3/17	2021/3/16
佛山华枫房地产开发有限公司	650,000,000.00	2019/1/3	2022/1/3
佛山华枫房地产开发有限公司	50,000,000.00	2019/9/29	2022/1/3
佛山华枫房地产开发有限公司	50,000,000.00	2019/11/27	2022/1/3
大连华禄置业发展有限公司	108,960,000.00	2020/9/11	2025/9/10
大连华枫房地产开发有限公司	650,000,000.00	2019/6/21	2022/6/20
大连华枫房地产开发有限公司	212,500,000.00	2019/11/25	2022/9/19



大连华枫房地产开发有限公司	85,000,000.00	2020/4/24	2022/9/19
成都华锦联弘房地产开发有限公司	375,000,000.00	2020/5/27	2025/5/25
成都华锦联弘房地产开发有限公司	37,500,000.00	2020/7/2	2025/5/25
成都华锦联弘房地产开发有限公司	37,500,000.00	2020/12/29	2025/5/25
常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	989,000,000.00	2020/8/28	2023/8/27
常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	50,000,000.00	2020/9/11	2023/9/11
常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	50,000,000.00	2020/9/25	2023/9/11
常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	50,000,000.00	2020/11/30	2023/9/11
北京华发永盛置业有限公司	1,520,000,000.00	2019/11/29	2022/11/28
北京华发永盛置业有限公司	380,000,000.00	2019/12/17	2022/11/28
北京华发永盛置业有限公司	1,500,000,000.00	2019/12/18	2022/12/18
北京华发永盛置业有限公司	674,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29
包头市名流置业有限责任公司	450,000,000.00	2018/12/20	2021/12/19
合计	92,180,020,427.41		

### 3. 关联方担保

截止 2020 年 12 月 31 日本公司为其他关联方提供担保的情况见附注十二、（五）所述。

### 4. 对外担保

公司之子公司珠海华明科技发展有限公司通过深圳联交所发行“珠海华明科技发展 2020 年第一期定向融资计划”，发行金额 1 亿元，融资期限不超过 24 月。

公司之子公司珠海华发园林工程有限公司通过深圳联交所发行“珠海华发园林工程 2020 年第一期定向融资计划”，发行金额 1 亿元，融资期限不超过 24 月。

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。

### 5. 其他事项

除存在上述或有事项外，截止 2020 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	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行			
重要的对外投资			

重要的债务重组			
自然灾害			
外汇汇率重要变动			
其他	<p><b>1. 企业合并或处置重要子公司</b></p> <p>经本公司 2020 年 12 月 4 日第九届董事局第八十二次会议审议通过的《关于出售子公司股权暨关联交易的议案》，拟将本公司持有的珠海华发景龙建设有限公司（以下简称“华发景龙”）50%股权、公司全资子公司珠海华薇投资有限公司（以下简称“华薇投资”）持有的建泰建设有限公司（以下简称“建泰建设”）40%股权出售给关联方深圳市维业装饰集团股份有限公司（以下简称“维业股份”）。公司及华薇投资于 2020 年 12 月 4 日、2021 年 1 月 4 日分别与维业股份签署了《支付现金购买资产协议》及其补充协议，协议约定华发景龙 50%股权交易对价 21,850.00 万元，建泰建设 40%股权交易对价 9,000.00 万元，合计交易对价 30,850.00 万元。股权转让协议生效条件为双方内部决策机构批准及根据法律、法规需取得的其他审批或备案（如需）。</p> <p>经维业股份 2021 年 2 月 22 日召开的 2021 年第一次临时股东大会决议通过上述股权转让事宜。按照协议约定，本公司及华薇投资于 2021 年 2 月 26 日分别收到 51%股权转让对价。华发景龙和建泰建设均于 2021 年 3 月 3 日完成工商变更登记。</p> <p>按照《支付现金购买资产协议》及其补充协议约定，过渡期内，华发景龙、建泰建设实现的收益由维业股份按其交</p>		

	<p>割后享有的华发景龙、建泰建设比例享有，华发景龙、建泰建设出现的亏损则由本公司、华薇投资按转让的股权比例承担。</p> <p>如果上述交易于 2021 年度实施完毕，本公司、华薇投资对维业股份承诺的利润补偿期间为 2021 年度、2022 年度、2023 年度、2024 年度、2025 年度；本公司承诺利润补偿期间华发景龙合并报表口径下扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润分别不低于 5,160.00 万元、5,270.00 万元、5,630.00 万元、5,810.00 万元、5,980.00 万元；华薇投资承诺利润补偿期间建泰建设合并报表口径下扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润分别不低于 2,830.00 万元、2,900.00 万元、2,970.00 万元、3,010.00 万元、2,870.00 万元。</p> <p><b>2. 其他</b></p> <p>1) 自 2021 年 1 月 1 日至本报告日止，本公司下属子公司通过公开挂牌取得土地使用权，签署的土地出让合同累计金额 24.85 亿元，需在合同他方履行合同规定的责任与义务的同时，按期支付款项。</p> <p>2) 2020 年 9 月 4 日，公司召开第九届董事局第七十六次会议及第九届监事会第三十二次会议，审议通过了《关于调整公司限制性股票激励计划回购价格的议案》《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》，决定将本次限制性股票的回购价格调整为 3.47 元/股，并将已不符合激</p>		
--	--	--	--

	<p>励条件的 2 名激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票合计 31,500 股进行回购注销。2020 年 9 月 21 日, 公司 2020 年第六次临时股东大会就上述事宜审议通过了《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》。公司已于 2021 年 2 月 9 日注销上述回购股份 31,500 股。注销完成后, 公司总股本由 2,117,219,616 股减少至 2,117,188,116 股。</p>		
--	--	--	--

## 2、利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	952,734,652.20
经审议批准宣告发放的利润或股利	952,734,652.20

本公司于 2021 年 4 月 23 日召开的第九届董事局第八十九次会议, 提出公司 2020 年度利润分配预案为: 拟以公司 2020 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 4.50 元 (含税), 预计分配股利 952,734,652.20 元 (含税)。

上述利润分配预案尚须提交 2020 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

## 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华熠开发建设有限公司 100.00% 股权，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	重述前上期期末余额	重述后上期期末余额
货币资金	26,080,416,645.37	26,106,432,127.83
交易性金融资产	210,964,377.21	210,964,377.21
衍生金融资产	23,315,706.33	23,315,706.33
应收账款	35,129,256.75	35,129,256.75
预付款项	6,040,120,269.34	6,040,120,269.34
其他应收款	3,358,205,825.18	3,358,220,825.18
存货	159,045,474,918.56	159,835,876,207.55

其他流动资产	21,139,240,703.37	21,142,865,814.40
流动资产合计	215,932,867,702.11	216,752,924,584.59
长期股权投资	8,324,873,295.21	8,324,873,295.21
其他权益工具投资	100,000.00	100,000.00
其他非流动金融资产	546,839,834.98	546,839,834.98
投资性房地产	4,891,320,637.09	4,891,320,637.09
固定资产	795,623,179.68	795,623,179.68
在建工程	76,584,207.30	76,584,207.30
无形资产	205,304,916.29	205,304,916.29
长期待摊费用	148,978,226.07	148,978,226.07
递延所得税资产	3,182,076,530.07	3,182,076,530.07
其他非流动资产	6,000,000.00	6,000,000.00
非流动资产合计	18,177,700,826.69	18,177,700,826.69
资产总计	234,110,568,528.80	234,930,625,411.28
短期借款	12,308,178,102.71	12,308,178,102.71
应付票据	238,570,080.86	238,570,080.86
应付账款	10,094,617,594.58	10,096,673,876.23
预收款项	58,523,044,000.13	58,523,044,000.13
应付职工薪酬	91,615,820.17	91,615,820.17
应交税费	1,200,853,690.45	1,200,918,827.05
其他应付款	14,812,754,733.12	15,533,034,548.34
一年内到期的非流动负债	24,511,496,042.35	24,511,496,042.35
其他流动负债	7,112,985,531.08	7,112,985,531.08
流动负债合计	128,894,115,595.45	129,616,516,828.92
长期借款	45,735,232,647.95	45,735,232,647.95
应付债券	12,993,092,361.37	12,993,092,361.37
递延收益	2,153,310.00	2,153,310.00
递延所得税负债	129,278,614.47	129,278,614.47
其他非流动负债	3,062,000,000.00	3,062,000,000.00
非流动负债合计	61,921,756,933.79	61,921,756,933.79
负债合计	190,815,872,529.24	191,538,273,762.71
股本	2,117,219,616.00	2,117,219,616.00
其他权益工具	6,374,292,458.81	6,374,292,458.81
其中：永续债	6,374,292,458.81	6,374,292,458.81
资本公积	1,141,395,714.78	1,241,395,714.78
减：库存股	37,196,092.50	37,196,092.50
其他综合收益	86,867,270.09	86,867,270.09
盈余公积	1,068,918,465.89	1,068,918,465.89
未分配利润	9,005,620,468.85	9,003,276,117.86
归属于母公司股东权益合计	19,757,117,901.92	19,854,773,550.93
少数股东权益	23,537,578,097.64	23,537,578,097.64
股东权益合计	43,294,695,999.56	43,392,351,648.57
负债和股东权益总计	234,110,568,528.80	234,930,625,411.28

## 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	33,148,683,110.95	33,148,683,110.95
减：营业成本	23,331,277,799.51	23,331,277,799.51

税金及附加	3,146,513,857.55	3,146,718,983.09
销售费用	1,324,658,999.73	1,324,658,999.73
管理费用	1,291,705,343.47	1,293,758,165.31
研发费用	83,523,636.11	83,523,636.11
财务费用	268,250,098.57	267,857,287.92
其中：利息费用	1,106,094,738.64	1,106,094,738.64
利息收入	832,237,633.10	832,695,347.89
加：其他收益	4,859,102.01	4,859,102.01
投资收益	720,987,231.45	720,987,231.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	712,915,296.38	712,915,296.38
公允价值变动收益	-39,332,448.22	-39,332,448.22
信用减值损失	-30,192,384.84	-30,192,384.84
资产减值损失	-788,148.28	-788,148.28
资产处置收益	-89,404.52	-89,404.52
二、营业利润	4,358,197,323.61	4,356,332,186.88
加：营业外收入	68,696,674.75	68,696,674.75
减：营业外支出	31,333,831.60	31,333,831.60
三、利润总额	4,395,560,166.76	4,393,695,030.03
减：所得税费用	1,079,284,068.01	1,079,284,068.01
四、净利润	3,316,276,098.75	3,314,410,962.02
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		-1,865,136.73
（一）按经营持续性分类		
持续经营净利润	3,316,276,098.75	3,314,410,962.02
终止经营净利润		
（二）按所有权归属分类		
归属于母公司所有者的净利润	2,784,688,908.45	2,782,823,771.72
少数股东损益	531,587,190.30	531,587,190.30
五、其他综合收益的税后净额	76,760,968.81	76,760,968.81
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	76,758,986.65	76,758,986.65
（二）将重分类进损益的其他综合收益	76,758,986.65	76,758,986.65
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	1,681,733.69	1,681,733.69
2. 外币财务报表折算差额	-75,391,560.51	-75,391,560.51
3. 投资性房地产初始公允价值变动	150,468,813.47	150,468,813.47
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	1,982.16	1,982.16
六、综合收益总额	3,393,037,067.56	3,391,171,930.83
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,861,447,895.10	2,859,582,758.37
归属于少数股东的综合收益总额	531,589,172.46	531,589,172.46
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	1.22	1.22
（二）稀释每股收益	1.22	1.22

## 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	53,060,331,006.04	53,060,331,006.04
收到的税费返还	73,487,972.83	73,487,972.83
收到其他与经营活动有关的现金	2,737,280,903.88	2,737,903,206.17
经营活动现金流入小计	55,871,099,882.75	55,871,722,185.04
购买商品、接受劳务支付的现金	15,426,736,346.48	15,427,142,898.71
支付给职工以及为职工支付的现金	2,275,246,640.14	2,275,246,640.14
支付的各项税费	7,151,918,023.17	7,152,058,276.01
支付其他与经营活动有关的现金	2,981,767,307.25	2,984,504,885.81
经营活动现金流出小计	27,835,668,317.04	27,838,952,700.67
经营活动产生的现金流量净额	28,035,431,565.71	28,032,769,484.37
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	4,733,094,826.28	4,733,094,826.28
取得投资收益收到的现金	867,181,516.27	867,181,516.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	75,511.50	75,511.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	64,071,949.55	64,071,949.55
投资活动现金流入小计	5,664,423,803.60	5,664,423,803.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	23,928,374,791.01	24,007,851,227.64
投资支付的现金	13,761,090,116.54	13,761,090,116.54
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	98,212,658.12	98,212,658.12
支付其他与投资活动有关的现金	4,300,421.40	4,300,421.40
投资活动现金流出小计	37,791,977,987.07	37,871,454,423.70
投资活动产生的现金流量净额	-32,127,554,183.47	-32,207,030,620.10
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	7,479,633,609.00	7,479,633,609.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	4,202,983,609.00	4,202,983,609.00
取得借款收到的现金	76,484,856,191.21	76,603,452,191.21
收到其他与筹资活动有关的现金	142,740,923.59	142,740,923.59
筹资活动现金流入小计	84,107,230,723.80	84,225,826,723.80
偿还债务支付的现金	65,234,022,426.65	65,234,022,426.65
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,461,770,883.93	7,497,289,867.98
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	630,222,905.19	630,222,905.19
筹资活动现金流出小计	73,326,016,215.77	73,361,535,199.82
筹资活动产生的现金流量净额	10,781,214,508.03	10,864,291,523.98
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1,969,796.26	1,969,796.26
五、现金及现金等价物净增加额	6,691,061,686.53	6,692,000,184.51



加：期初现金及现金等价物余额	19,092,326,406.18	19,094,803,390.66
六、期末现金及现金等价物余额	25,783,388,092.71	25,786,803,575.17

## 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

#### 项目列示

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	47,462,357,287.20	41,788,261,996.68
合计	47,462,357,287.20	41,788,261,996.68

### 其他应收款

#### (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	
其中：1年以内分项	
1年以内小计	43,080,847,372.09
1至2年	1,603,295,676.68
2至3年	1,423,339,995.21
3年以上	1,368,044,111.74
减：坏账准备	13,169,868.52
合计	47,462,357,287.20

#### (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
保证金、押金及备用金	1,918,784.70	2,203,784.70
信托保障金	128,052,700.00	49,000,000.00
代垫工程及业主款项	16,196,241.73	13,923,802.50
往来款项	47,329,213,932.75	41,729,574,891.56
其他	145,496.54	3,339,903.90
合计	47,475,527,155.72	41,798,042,382.66

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	5,790,905.28		3,989,480.70	9,780,385.98
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	3,389,482.54			3,389,482.54
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	9,180,387.82		3,989,480.70	13,169,868.52

## (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
绍兴铎越置业有限公司	往来款	3,657,586,822.37	1年以内	7.70	
珠海华发房地产开发有限公司	往来款	3,366,728,343.96	1年以内	7.09	
太仓华蔓房地产开发有限公司	往来款	3,215,510,000.00	1年以内	6.77	
武汉华发睿光房地产开发有限公司	往来款	2,400,000,000.00	1年以内	5.06	
无锡华郡房地产开发有限公司	往来款	2,330,941,344.33	1年以内	4.91	
合计	/	14,970,766,510.66	/	31.53	

## (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

## 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	46,102,606,562.27		46,102,606,562.27	43,739,316,409.42		43,739,316,409.42
对联营、合营企业投资	485,689,453.10		485,689,453.10	445,952,644.81		445,952,644.81
合计	46,588,296,015.37		46,588,296,015.37	44,185,269,054.23		44,185,269,054.23

## (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
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	1,022,633,529.40			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	1,573,013,750.00			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	2,506,000,000.00			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	8,000,000.00			8,000,000.00		

展有限公司					
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	4,869,992.88	2,970,150,000.00		2,975,019,992.88	
珠海华郡房产开发有限公司	4,905,952,402.14			4,905,952,402.14	
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	1,196,102,068.28			1,196,102,068.28	
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	839,000,000.00			839,000,000.00	
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	
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	
北京铎富永盛投资有限公司	2,000,000.00		2,000,000.00		
威海华发房地产开发有限公司	1,722,700,000.00	243,744,300.00		1,966,444,300.00	
荣成华发房地产开发有限公司	435,000,000.00			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	120,000,000.00		283,750,723.92	
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	300,000,000.00			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	25,000,000.00			25,000,000.00	

设有限公司					
珠海华发装饰工程 有限公司 01	1,718,626,666.66			1,718,626,666.66	
珠海华发园林工程 有限公司	1,329,108,818.00			1,329,108,818.00	
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	
珠海铎国商贸有 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	7,000,000.00			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	
铎发置业(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	
广东湛蓝房地 产发展有限公司	2,566,121,700.00			2,566,121,700.00	
珠海华发优生活 物业运营管理有 限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
华发优生活租赁 服务(珠海)有 限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
珠海华发教育发 展有限公司	60,000,000.00			60,000,000.00	
上海铎铎房地 产开发有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00		
上海铎铎房地 产开发有限公司		10,000,000.00	10,000,000.00		
重庆华显房地 产开发有限公司		650,000,000.00		650,000,000.00	
合计	43,739,316,409.42	3,993,894,300.00	1,630,604,147.15	46,102,606,562.27	

## (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											
珠海华发新科技投资控股有限公司	17,431,572.96			1,345,330.63						18,776,903.59	
珠海市建设安全科学研究中心有限公司	10,072,500.00			-1,707,348.84						8,365,151.16	
太仓华仁房地产开发有限公司				1,314.48						1,314.48	
小计	27,504,072.96			-360,703.73						27,143,369.23	
二、联营企业											
珠海华发集团财务有限公司	395,538,260.12			42,473,750.93	-353,461.44					437,658,549.61	
广东华发中建新科技投资控股有限公司	22,910,311.73			-2,022,777.47						20,887,534.26	

小计	418,448,571.85			40,450,973.46	-353,461.44					458,546,083.87	
合计	445,952,644.81			40,090,269.73	-353,461.44					485,689,453.10	

(3). 合同产生的收入的情况

适用 不适用

(4). 履约义务的说明

适用 不适用

(5). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

## 3、营业收入和营业成本

## (6). 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	1,458,642,693.92	1,378,633,977.51	7,392,571.43	3,079,407.62
其他业务	130,072,487.29	1,910,466.67	50,223,981.08	5,379,017.04
合计	1,588,715,181.21	1,380,544,444.18	57,616,552.51	8,458,424.66

## 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	2,390,460,080.66	2,733,470,492.05
权益法核算的长期股权投资收益	40,090,269.73	27,730,776.43
处置长期股权投资产生的投资收益	187,294,752.85	
交易性金融资产在持有期间的投资收益	361,329.26	344,123.10
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	2,976.40	1,537.11
衍生金融资产的投资收益	20,118,310.00	4,521,800.00
合计	2,638,327,718.90	2,766,068,728.69

## 5、其他

□适用 √不适用

## 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	-1,334,903.04	
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）	28,738,914.16	
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	331,425.42	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-52,676,269.37	
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	278,660,054.43	



除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-107,443,271.85	
所得税影响额	-39,016,071.73	
少数股东权益影响额	-3,547,013.74	
合计	103,712,864.28	

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	16.78	1.16	1.16
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	16.18	1.11	1.11

## 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2020年年度报告全文。
备查文件目录	载有董事局主席、财务总监及主管会计人员签名并盖章的会计报表及审计报告。
备查文件目录	报告期内，在中国证监会指定报纸公开披露过的所有公司文件的正本及公告原件。

董事局主席：李光宁

董事局批准报送日期：2021年4月23日

## 修订信息

适用 不适用