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
2015 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	刘亚非	因公务出差	谢　伟
独立董事	陈世敏	因公务出差	谭劲松
独立董事	江　华	因公务出差	张学兵

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

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

五、 经董事局审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

以本公司2015年末总股本1,169,045,620股为基数，向全体股东每10股派发现金股利1.50元（含税），共计分配现金股利175,356,843.00 元（含税）。

六、 前瞻性陈述的风险声明

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、 重大风险提示

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

目录

第一节 释义.....3
第二节 公司简介和主要财务指标.....3
第三节 公司业务概要.....7
第四节 管理层讨论与分析.....9
第五节 重要事项.....29
第六节 普通股股份变动及股东情况.....45
第七节 优先股相关情况.....56
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....57
第九节 公司治理.....63
第十节 公司债券相关情况.....68
第十一节 财务报告.....72
第十二节 备查文件目录.....214

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
华发股份/本公司/公司	指	珠海华发实业股份有限公司
华发集团/控股股东	指	珠海华发集团有限公司
华发汽车	指	珠海华发汽车销售有限公司
华发物业	指	珠海华发物业管理服务有限公司
华发综合发展	指	珠海华发综合发展有限公司
珠海金控	指	珠海金融投资控股集团有限公司
集团财务公司	指	珠海华发集团财务有限公司
15 华发 01	指	珠海华发实业股份有限公司于 2015 年发行的 30 亿元公司债券
09 华发债	指	珠海华发实业股份有限公司于 2009 年发行的 18 亿元公司债券
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
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	2015 年 1 月 1 日——2015 年 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

公司注册地址	珠海市昌盛路155号
公司注册地址的邮政编码	519030
公司办公地址	珠海市昌盛路155号

公司办公地址的邮政编码	519030
公司网址	www.cnhuafas.com
电子信箱	zqb@cnhuafas.com

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《中国证券报》、《证券日报》、《证券时报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券及投资者关系管理部

五、 公司股票简况

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

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	中国北京海淀区西四环中路16号院7号楼12层
	签字会计师姓名	刘涛、张海龙
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	国金证券股份有限公司
	办公地址	四川省成都市青羊区东城根上街95号
	签字的保荐代表人姓名	解明、罗洪峰
	持续督导的期间	2015年11月至2015年12月

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	2015年	2014年	本期比上年同期增减(%)	2013年
营业收入	8,342,339,136.29	7,104,302,025.48	17.43	7,017,125,542.69
归属于上市公司股东的净利润	708,014,186.78	646,702,088.06	9.48	538,337,740.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	647,117,983.96	606,070,539.77	6.77	504,476,024.73
经营活动产生的现金流量净额	645,729,084.69	2,032,121,655.76	-68.22	871,809,077.25
	2015年末	2014年末	本期末比上年同期末增减(%)	2013年末

归属于上市公司股东的净资产	11,721,065,519.14	6,913,804,256.29	69.53	6,382,322,851.55
总资产	91,636,076,503.46	67,431,090,991.88	35.90	43,728,167,241.85
期末总股本	1,169,045,620.00	817,045,620.00	43.08	817,045,620.00

（二） 主要财务指标

主要财务指标	2015年	2014年	本期比上年同期增减(%)	2013年
基本每股收益（元／股）	0.84	0.79	6.33	0.66
稀释每股收益（元／股）	0.84	0.79	6.33	0.66
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元／股）	0.76	0.74	2.70	0.62
加权平均净资产收益率（%）	9.29	9.73	减少0.44 个百分点	8.58
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	8.49	9.12	减少0.63 个百分点	8.04

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属于上市公司股东的净资产差异情况

□适用 √不适用

九、 2015 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	808,703,725.15	1,423,820,573.99	1,224,710,301.42	4,885,104,535.73
归属于上市公司股东的净利润	92,552,442.56	150,726,683.73	63,195,762.78	401,539,297.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	49,627,625.84	148,180,910.60	68,228,557.18	381,080,890.34
经营活动产生的现金流量净额	-270,776,258.12	834,436,668.42	-12,998,868.08	95,067,542.47

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	2015 年金额	附注（如适用）	2014 年金额	2013 年金额
非流动资产处置损益	47,152,620.45		39,012,968.65	28,582,782.69
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,960,433.14		10,501,608.00	2,212,904.72
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				519,792.00
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	309,710.79		298,240.02	275,298.48
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	3,849,773.62			1,720,000.00
对外委托贷款取得的损益	23,356,208.19		768,444.42	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	7,833,979.99		6,657,093.42	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调				

整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,741,390.75		-13,709,131.84	3,775,079.43
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额	4,175,072.97		-57,379.82	-507,096.59
所得税影响额	-22,000,205.58		-2,840,294.56	-2,717,045.26
合计	60,896,202.82		40,631,548.29	33,861,715.47

十一、 采用公允价值计量的项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交通银行	7,800,123.60	7,387,175.88	-412,947.72	0
华发商都	2,270,181,900.00	2,350,648,083.26	80,466,183.26	7,833,979.99
合计	2,277,982,023.60	2,358,035,259.14	80,053,235.54	7,833,979.99

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

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

2015 年房地产政策着重从供需两端利用宽松政策改善行业运行的政策环境，“促消费、去库存”成为 2015 年房地产政策的总基调。从供给端来看，土地供应控规模、调结构，并加大保障性住房货币化安置，改善市场环境。从需求端来看，中央多轮降准降息、降首付、减免税费等降低购房成本，推动需求入市；地方政策灵活调整，采取税费减免、财政补贴、取消限购限外等多措施刺激消费。随着楼市有关宽松政策的陆续出台，购房者入市信心有所提升，市场需求得到进一步释放，市场量价稳步回升，特别是一线城市销售回升势头明显。

但是城市间的分化依然存在，其中，一线及部分二线重点城市住房需求旺盛，房价上涨较快，而三、四线城市市场需求仍表现乏力，在较高的库存压力下，房价多呈下跌态势。市场的回暖及分化促使房地产企业纷纷加大对一线城市及二线重点城市的土地投资力度，而三、四线土地市场遇冷。同时，品牌房企通过把握主流市场、创新营销策略，业绩再创新高，而部分中小房企因自身业务区域布局问题以及实力有限无法跻身一线城市等因素，面临退出市场的压力。房地产融资方面，随着央行持续的降准降息，国家发改委两次发文全面放松企业债发行限制，以及房地产再

融资政策的放开，改善了房地产企业的资金环境，企业积极运用公司债和定向增发、资产证券化等市场化融资方式加速构建多元融资体系，推动行业竞争格局迈向新阶段。

报告期内，公司实现销售金额 133 亿元，公司正式进入百亿梯队，同时跻身房地产销售八十强，行业地位明显提升。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

根据公司 2015 年非公开发行股票发行结果，公司报告期内新增股份 352,000,000 股，有关本次发行结果及股本变动的情况，详见公司于 2015 年 11 月 28 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告《珠海华发实业股份有限公司非公开发行股票发行结果暨股本变动公告》（公告编号：2015-138）。

三、报告期内核心竞争力分析

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

2、公司始终坚持“建筑理想家”理念，以国际化的设计思维、准确的市场定位和高品质的市场推广，打造全国性房地产同类型产品系列精品开发商形象，辅以商业运营、文化、设计、园林、建筑新材料、装修等子品牌，全方位发挥华发品牌效应。

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

4、战略发展方向方面，公司坚持“立足珠海、面向全国”的发展战略，积极推进“珠海为战略大本营，广州、上海、武汉等一线城市及重点二线城市突破”的战略思想，加快公司战略转型升级。

5、业务发展方向上，公司在坚持房地产为主营业务的基础上，延伸地产业务产业链和价值深挖，逐步向商业地产、互联网+、定制装修等领域扩张，并积极开拓与房地产业务相关的互联网金融、产业股权投资等业务。

6、公司拥有完善的管控体系，并积极推进战略管控体系纵深优化工作。

第四节　管理层讨论与分析

一、管理层讨论与分析

报告期内，公司销售业绩大幅攀升，再融资实现重大突破，投资拓展进入新局面，产品体系显著优化，项目开发有序推进，新兴产业发展异军突起，管控体系有效落地，布局珠海及一、二线重点城市战略实施落地、多元化产业协同发展的格局基本成形，公司发展进入新阶段。

（一）销售业绩大幅攀升

报告期内，面对房地产市场分化趋势愈加明显的市场形势，公司以产品提升为先导和基础，创新推出华发优+新一代产品，以颠覆性思维制定贴近市场的营销策略，创新营销模式，把握销售节点，推行定制精装，促使新推楼盘销售接连突破。报告期内，全年实现销售金额 133 亿，公司正式跻身行业销售八十强。

（二）资本运作取得丰硕成果，融资规模再创新高

报告期内，公司董事局抓住资本市场上的有利时机，加快推进再融资工作，并取得丰硕成果：一是顺利完成 2015 年非公开发行股票工作，发行 3.52 亿股，成功募集资金 43.12 亿元；二是顺利完成公司债券发行工作，共计募集资金 30 亿元；三是及时启动 2016 年非公开发行公司债券工作，拟募集资金不超过 50 亿元。上述再融资工作极大地增强了公司实力和资本市场运作能力，改善了公司的资产负债情况，降低了公司融资成本，有效支撑区域战略布局和项目开发拓展的资金需求，促使公司发展迈入新阶段。

（三）投资拓展进入新阶段，发展格局优化提升

报告期内，公司积极推进“珠海为战略大本营，广州、上海、武汉等一、二线核心城市重点突破”的战略思想，并取得丰硕成果。报告期内，公司土地储备计容积率建筑面积 836.03 万平方米，其中新增项目区域为珠海、上海、武汉、南宁，新增项目计容积率建筑面积 97.77 万平方米（权益面积），土地储备资源进一步向珠海及重点城市聚集，基本形成以珠海为大本营，上海、广州、武汉等核心城市为重点的区域布局。报告期内，公司积极推进城市更新工作，成立珠海华发城市更新投资控股有限公司，并立足珠海，面向广深，以专业化、市场化、规范化工作方式稳步推进城市更新项目工作。

（四）产品体系全面升级，开发项目加速推进

1、创新推出优+生活产品。报告期内，按照公司转型升级和提质增效的战略要求，公司创新推出优+生活华发新一代产品，涵盖六大体系和四十大亮点，并成功举办两场大型新品发布会，扩大了公司品牌影响。随着全国各城市项目逐步植入优+生活体系建设，公司品牌影响力和竞争力进一步提升。

2、标准化体系扎实推进，逐步成型。一是编制标准化建设总体纲要，系统建立产品设计管控制度；二是制定施工图、户型、室内和景观设计等一系列标准化规范，核心户型、销售三件套（即销售中心、园林示范段和样板房）和工程效果管控等关键标准化模块基本成型；三是通过建立设

计供应商库、产品品牌供应商库等战略合作模式，实现高效优质准确地选择合作伙伴，有效控制产品效果，提升管控工作效率。

3、项目开发加速推进，提出 “加速项目前期、加速项目建设、加速项目销售”三个加速的要求。报告期内，公司实现新开工面积 219.72 万平方米，竣工 106.05 万平方米。截止 2015 年 12 月 31 日，公司在建面积 451.53 万平方米。

（五）成本管控效果提升

报告期内，公司成功编制了企业首套指导定额——《华发股份企业内部预算定额-主体总包工程》，统一了华发股份主体总包工程预算及招标控制价编制的计价模式，有效的控制了总包工程成本，提高了各城市公司总包工程招标控制价的审核效率。报告期内，公司建立了各供应商全系列产品价格体系，完善了价格谈判策略。

（六）商业地产发展提速，新兴产业异军突起

1、商业地产发展再上新台阶。形成华发商都、新天地两大产品线，华商百货和阅潮书店两大自营品牌体系的发展格局，并实现业务互补和板块联动，推动公司商业地产发展进入新阶段。华发商都致力打造成珠海商业地产第一品牌，成为珠海地标商业；华发新天地在珠海及上海、武汉等异地城市的商业项目逐步开花结果。

2、定制精装业务初显成效。报告期内，公司顺应市场发展趋势，率先推出定制精装业务，成立了珠海华发景龙建设有限公司，促使精装业务向专业化、市场化方向迈进，并与公司各项目全面深入地对接，取得明显成效。

3、新科技业务平稳布局。报告期内，公司紧跟互联网时代步伐，依托珠海华发新科技投资控股有限公司，积极布局互联网+业务。

4、宜居生活服务开始启动。成立珠海华发宜居生活服务有限公司，与珠海华发新科技投资控股有限公司共同开展配套服务，提升公司产品服务品质：新科技公司负责互联网社区 APP 线上建设和管理，宜居服务公司负责互联网社区 APP 线下服务及业务的配合。

（七）战略落地有序实施,管控体系纵深优化

一是制定了 2015-2020 年发展战略规划及三年行动计划，明确了公司总体发展方向及战略落地实施路径。二是华发股份组织架构和管控体系实现落地，促使管控体系更加顺畅、更有效率。三是强化经营计划管理，明确各城市公司、职能公司的业绩目标，并做好监督工作。四是重新梳理公司各个审批点及管理权限，进一步理顺业务管理流程；全面梳理修订投资决策、设计、招采、成本、工程建设、营销及行政人事等各领域的管理制度。五是完善薪酬管理及激励体系，制定绩效考核及激励方案，搭建了新的薪酬标准体系，实行人力资源成本预算管理，组织开展人力资源评价、人才培训和发展工作，积极推进股权激励计划。六是进一步加强内部审计和法律风险控制工作，实现内控检查和风险防控的全方位、全覆盖，风控体系进一步优化。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 83.42 亿元，同比增长 17.43%，实现归属于母公司所有者的净利润 7.08 亿元，同比增长 9.48%。截止 2015 年 12 月 31 日，公司净资产 117.21 亿元，同比增长 69.53%。报告期内，公司实现销售金额 133 亿元，同比增长 54.65%。报告期内，公司实现新开工面积 219.72 万平方米，同比增长 47.08%；实现竣工面积 106.05 万平方米，同比增长 54.41%。截止 2015 年 12 月 31 日，公司土地储备计容积率建筑面积 836.03 万平方米，在建面积 451.53 万平方米。

(一)主营业务分析

利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元　币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	8,342,339,136.29	7,104,302,025.48	17.43
营业成本	5,875,303,016.34	4,665,820,294.57	25.92
销售费用	305,576,005.97	240,821,919.19	26.89
管理费用	368,096,658.69	342,870,842.17	7.36
财务费用	42,646,963.79	72,258,762.58	-40.98
经营活动产生的现金流量净额	645,729,084.69	2,032,121,655.76	-68.22
投资活动产生的现金流量净额	-20,015,777,599.46	-21,084,648,494.59	5.07
筹资活动产生的现金流量净额	20,878,981,665.00	19,146,738,060.54	9.05
研发支出			

1. 收入和成本分析

(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	7,826,511,154.40	5,458,993,677.22	30.25	14.69	24.62	减少5.56个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房地产	7,826,511,154.40	5,458,993,677.22	30.25	14.69	24.62	减少5.56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	5,131,952,724.40	3,152,112,481.53	38.58	3.18	12.85	减少 5.26 个百分点
广东（除珠海）	466,873,356.00	395,701,990.67	15.24	1,013.66	1,636.42	减少 30.40 个百分点
辽宁	1,749,324,312.00	1,580,820,940.39	9.63	21.48	27.22	减少 4.08 个百分点
内蒙古	478,360,762.00	330,358,264.63	30.94	29.79	2.62	增加 18.28 个百分点
合计	7,826,511,154.40	5,458,993,677.22	30.25	14.69	24.62	减少 5.56 个百分点

(2). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产业销售	土地及开发建设	5,458,993,677.22	92.91%	4,380,480,917.17	93.88	24.62%	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产业销售	土地及开发建设	5,458,993,677.22	92.91%	4,380,480,917.17	93.88	24.62%	

2. 费用

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）	变动原因
销售费用	305,576,005.97	240,821,919.19	26.89	主要系公司规模扩大导致宣传推广和代理费增加所致。
管理费用	368,096,658.69	342,870,842.17	7.36	主要系公司规模扩大导致人员增加引致相应工资增加。
财务费用	42,646,963.79	72,258,762.58	-40.98	主要系本期利息收入增加所致

3. 现金流

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	645,729,084.69	2,032,121,655.76	-68.22	主要系经营支出增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-20,015,777,599.46	-21,084,648,494.59	-5.07	主要系投资支出减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	20,878,981,665.00	19,146,738,060.54	9.05	主要系融资款净流入增加所致

(二)非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

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	8,963,667,089.75	9.78%	6,644,985,860.37	9.85%	34.89%	主要系公司售楼回款增加和股权及债权融资净额增加所致
预付款项	3,700,464,933.39	4.04%	8,618,161,793.72	12.78%	-57.06%	主要系预付地价款转出所致
其他应收款	224,948,789.79	0.25%	108,931,838.83	0.16%	106.50%	主要系代垫支出增加所致
存货	69,608,403,315.80	75.96%	48,026,680,150.97	71.22%	44.94%	主要系在建开发项目增加所致
其他流动资产	3,207,320,834.32	3.50%	525,903,831.19	0.78%	509.87%	主要系预交税费和对联营公司拆借款增加所致
长期股权投资	2,356,107,497.88	2.57%	135,160,140.91	0.20%	1643.20%	主要系联营公司的投资增加所致
其他非流动资产	86,200,000.00	0.09%	53,200,000.00	0.08%	62.03%	主要系对联营公司长期委托贷款增加所致
短期借款	9,185,880,000.00	10.02%	5,769,810,000.00	8.56%	59.21%	主要系流动资金借款增加所致
应付票据			165,000,000.00	0.24%	-100.00%	主要系票据到期已清偿所致
预收款项	7,786,611,363.02	8.50%	5,136,733,478.53	7.62%	51.59%	主要系预收楼款增加
应交税费	507,268,765.68	0.55%	316,549,665.65	0.47%	60.25%	主要系应交土地增值税增加所致
应付利息	41,613,583.17	0.05%	69,070,750.83	0.10%	-39.75%	主要系应付融资利息减少所致
其他应付款	4,292,219,545.15	4.68%	6,136,911,547.79	9.10%	-30.06%	主要系拆借款减少所致
长期借款	33,870,632,353.54	36.96%	19,284,580,000.00	28.60%	75.64%	主要系长期融资额增加所致
应付债券	4,770,151,222.22	5.21%	1,799,279,000.00	2.67%	165.11%	主要系发行公司债所致
递延收益	23,320,994.26	0.03%	-		100.00%	主要是政府补贴增加所致
递延所得税负债	37,713,812.13	0.04%	18,943,855.93	0.03%	99.08%	主要系应纳税暂时性差异增加所致
股本	1,169,045,620.00	1.28%	817,045,620.00	1.21%	43.08%	主要系非公开发行股票所致
资本公积	5,476,050,396.59	5.98%	1,651,351,729.65	2.45%	231.61%	主要系非公开发行股票所致
其他综合收益	16,739,675.41	0.02%	12,486,704.28	0.02%	34.06%	主要系外币报表折算差增加所致
盈余公积	274,445,881.53	0.30%	206,198,656.04	0.31%	33.10%	主要系计提盈余公积所致

(四) 行业经营性信息分析

受中国经济结构调整、产能过剩、经济增速放缓等因素的影响，2015 年中国房地产开发呈现增速放缓的趋势。国家统计局相关数据显示，2015 年全国房地产开发投资 95,979 亿元，同比增长 1%。房屋新开工面积 154,454 万平方米，同比下降 14.0%，其中，住宅新开工面积 106,651 万平方米，同比下降 14.6%。房屋竣工面积 100,039 万平方米，同比下降 6.9%，其中住宅竣工面积 73,777 万平方米，同比下降 8.8%。房地产开发企业土地购置面积 22,811 万平方米，同比下降 31.7%；土地成交价款 7,622 亿元，同比下降 23.9%。

在“促消费、去库存”房地产政策的总基调下，随着多项宽松政策的出台，2015 年房地产市场回暖趋势进一步加强。国家统计局相关数据显示，2015 年全国商品房销售面积 128,495 万平方米，同比增长 6.5%；商品房销售额 87,281 亿元，同比增长 14.4%，创历史新高。房地产市场的回暖，进一步加剧了市场分化，除一线城市及部分重点二线城市外，三、四线城市依然面临较大的库存压力，“去库存”仍是房地产行业面临的主要压力。2015 年全国商品房待售面积 71,853 万平方米，同比增长 15.6%，其中住宅待售面积 45,248 万平方米，同比增长 11.2%。

针对房地产市场分化的趋势，公司积极实施战略转型升级，逐步推进“珠海为战略大本营，广州、上海、武汉等一、二线核心城市重点突破”的战略部署。公司在继续保持珠海市场上龙头地位的基础上，将进一步加大对上海、广州、武汉等城市的布局力度，扩大公司品牌影响力，提升市场竞争力和风险抵抗能力，同时对公司选定的重点城市持续保持关注并择机进入。目前公司项目主要分布在珠海、上海、广州、武汉、南宁、中山、威海、沈阳、包头、大连、盘锦，其中对公司业务产生重要影响的城市为珠海、上海、广州、武汉、南宁。

珠海作为公司的战略大本营，一直是广东省和珠三角经济最具活力的地区之一。港珠澳经济区的战略区域地位、高速的经济增长、良好的生态环境、较高端的产业、优质的人口素质和开发程度较低的土地资源共同构成了珠海的内在核心竞争力。随着“三高一特”现代产业体系逐步落实，珠海的产业结构得到进一步优化，为经济发展增添了新动力。2015 年横琴自贸区的成立，使得前期的政策优惠与自贸区政策的叠加，将进一步推动横琴自贸区的体制机制创新、产业发展、对外开放迈上新的台阶。此外，港珠澳大桥的建设、国家海洋战略的实施、“一带一路”战略的推进，多个国家级战略的叠加，使珠海再次迎来重大发展机遇期。

2015 年，珠海市经济运行良好，经济增速稳中有进，经济质量和效益稳步提升。根据珠海市统计局相关数据显示，2015 年全市完成地区生产总值 2,024.98 亿元，同比增长 10%，增速居广东之首。房地产市场方面，“330”新政、央行降准降息、公积金贷款放松等宽松政策推动着珠海楼市价格与成交量的全面上涨。珠海市统计局数据显示，2015 年全市完成房地产开发投资 524.12 亿元，同比增长 35%；商品房可供预售面积 472.49 万平方米，同比增长 75.2%；商品房施工面积 2245.42 万平方米，同比增长 9.2%；商品房竣工 196.39 万平方米，同比增长 18.2%；商品房销售面积 417.69 万平方米，同比增长 40.1%；商品房待售面积 173.85 万平方米，同比减少 1.6%，其

中住宅待售面积 98.44 万平方米，同比减少 14.3%。根据珠海市统计局相关数据计算，珠海市区一手房的库存去化周期为 2.3 个月，基本无库存压力。

2015 年上海房地产市场高度活跃，呈现量价齐升的态势。根据上海市统计局数据显示，2015 年上海全市完成房地产开发投资 3,468.94 亿元，同比增长 8.2%；房地产开发新开工面积 2,605.08 万平方米，同比减少 6.4%；房地产开发施工面积 15,095.33 万平方米，同比增长 2.8%；房地产开发竣工面积 2,647.18 万平方米，同比增加 14.4%，其中商品住宅竣工面积 1,588.95 万平方米，同比增加 3.5%；商品房销售面积 2,431.36 万平方米，同比增长 16.6%，其中商品住宅销售面积 2,009.17 万平方米，同比增加 12.8%。

作为一线城市的广州，其房地产市场相比较北京、上海及深圳显的较为理性。根据广州市统计局数据显示，2015 年广州全市实现房地产开发投资 2,134.59 亿元，同比增长 17.7%；房屋施工面积 9,345.57 万平方米，同比减少 0.3%；房屋新开工面积 1,741.28 万平方米，同比减少 27.7%；房屋竣工面积 1,511.49 万平方米，同比减少 21.3%。在多重宽松政策的刺激下，2015 年广州楼市整体强劲反弹，成交金额冲历史高点。根据房地产信息综合服务机构克尔瑞数据显示，2015 年全市商品住宅成交 1,364 万平方米，成交金额 2,134 亿元，但是成交均价却与去年持平。预计 2016 年广州房地产市场相比较其他一线城市有补涨需求。

随着一系列房地产宽松政策利好，2015 年武汉房地产市场成交火热，尤其是大量改善性需求得到有效释放。根据武汉市统计局数据显示，2015 年全市完成房地产开发投资 2,581.79 亿元，同比增长 9.7%；其中，住宅开发投资 1,777.93 亿元，同比增长 13.9% ；全年商品房销售面积 2,627.19 万平方米，同比增长 15.6%；商品房销售金额 2,247.76 亿元，同比增长 24.4%。2015 年在武汉房地产市场成交量屡创新高的同时，库存消化周期也已回落至理想状态。根据武汉市房管局及克尔瑞信息中心相关数据计算，武汉库存去化周期为 6.0，去库存压力减小。在土地供应方面，武汉土地市场量减价不减，“地王”频出带动楼面地价上涨。武汉凭借中部特大城市的地位，天然存在的人口“吸附能力”，再加上购房落户条件的宽松、城建设施的不断完善，将继续刺激改善型住房需求的增加，预计 2016 年武汉房地产市场将会保持 “稳中有升”的趋势。

2015 年，南宁市房地产开发市场延续了 2014 年下半年的良好态势，并在分类指导、“330”新政、降息降准、放宽公积金使用限制等多项较为宽松和稳定的政策面下，良好局面得到进一步扩大。根据南宁市统计局相关数据显示，2015 年，南宁市房地产开发投资完成 657.19 亿元，比去年增长 19.09%；商品房施工面积 5,174.93 万平方米，同比增长 14.51%；新开工面积 1,124.33 万平方米，同比增长 6.97%。2015 年南宁市房地产开发市场迎来销售热潮，成交量大幅上涨，全年商品房销售面积首度突破千万平方米，达到 1,000.73 万平方米，同比增长 24.69%，创下历年新高。从商品房销售分类情况来看，改善型住房成为成交市场中坚力量，90-144 平方米商品房销售面积 516.15 万平方米，同比增长 143.06%，拉动全市销售增长 19.36 个百分点，成为拉动全市商品房销售面积增速增长的主要动力。土地购置方面，2015 年南宁市企业土地购置面积下滑，存量土地降幅进一步扩大。根据南宁市统计局数据显示，2015 年南宁房地产开发企业土地购置面积

149.75 万平方米，同比下降 39.06%；房地产待开发土地面积 132 万平方米，同比下降 43.96%，从房地产开发市场的中长期发展来看，土地供应不足可能会对下一步房地产企业的投资进度和未来新房供应产生一定的影响。2016 年，南宁市房地产市场改善型需求仍将持续释放，随着更多的宽松政策的出台，2016 年的南宁市房地产开发市场仍会保持健康稳定发展。

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用□不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的名称	持有待开发土地的面积(万平方米)	一级土地整理面积(万平方米)	规划计容建筑面积(万平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(万平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	珠海	华发首府三期	1.91		4.22	否		
2	珠海	华发广场	4.54		13.6	是	13.6	60
3	珠海	华发左岸	0.9		1.8	否		
4	珠海	华发又一城（3C、3D、3E）	37.63		75.65	否		
5	珠海	华发峰尚后续开发用地	8.94		30.59	否		
6	珠海	依山郡后续开发用地	15.8		26.18	否		
7	上海	静安府（09 号地块）	8.72		23.11	是	23.11	50
8	广州	海珠区宝岗大道地块	0.76		2.43	否		
9	武汉	华发首府	6.37		30.00	否		
10	武汉	青岛路地块	7.72		12.15	否		
11	武汉	中城荟 4#地块	4.45		14.2	是	14.2	50.49
12	中山	生态庄园五期至九期及幼儿园用地	20.97		56.29	否		

13	中山	观山水二期及后期用地	35.08		69.58	是	69.58	51
14	中山	华发广场	2.73		13.93	是	13.93	25
15	大连	华发新城三期	3.7		7.9	否		
16	大连	华发四季	15		27.33	否		
17	大连	绿洋山庄	20		24	是	24	80
18	包头	华发新城三期	1.2		9.86	否		
19	南宁	华发新城 B 地块	6.78		13.68	否		
20	南宁	柳沙路东侧地块	0.8		2.4	否		
21	盘锦	华发新城二期及后期用地	90.92		197.97	是	197.97	50
22	沈阳	华发新城	41.4		103.5	是	21.6	51
23	威海	九龙湾二-四期及配套公建、商业及酒店	44.47		75.66	否		

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用□不适用

单位：万元　币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	珠海	首府一期	住宅	在建	57,278.08	143,789.72	177,662.29	177,662.29	0	816,085.00	101,329
2	珠海	首府二期	住宅	新开工	53,277.17	132,598.41	214,632.28	214,632.28	0		
3	珠海	水岸一期	住宅+商业	已竣工	108,560.98	170,672.03	216,687.12	0	216,687.12	377,145.00	80,037
4	珠海	水岸二期	住宅+幼儿园	在建	91,365.27	189,195.22	253,587.52	253,587.52	0		
5	珠海	峰景湾一期	住宅+商业	在建	60,376.19	218,609.57	296,228.71	296,228.71	0	339,083	35,278
6	珠海	绿洋湾	住宅+商业+别墅	新开工	56,190.72	168,553.56	211,154.2	211,154.2	0	290,080	28,130
7	珠海	华发山庄一期	住宅	在建	106,956.77	171,125.89	262,914.2	262,914.2	0	423,473	56,231
8	珠海	十字门国际花园	住宅	新开工	68,947.88	206,542.25	273,648.48	273,648.48	0	531,303	46,194
9	珠海	依山郡一期	住宅+商业	新开工	102,978.4	129,692.19	171,353.93	171,353.93	0	102,323	2,525
10	珠海	峰尚花园一期	住宅+商业	在建	64,390.31	193,981.05	242,861.44	242,861.44	0	135,066	22,414
11	珠海	华发又一城一期	住宅+别墅	竣工	134,739.95	186,018.47	233,476.92	129,970.03	103,506.89	144,260	36,766

12	珠海	华发又一城二期	住宅+商业+别墅	新开工	176,922.54	347,685.42	421,560.68	248,350.43	0	260,029	19,560
13	中山	生态庄园三期（一、二阶段）	住宅+商业	竣工	82,728.28	205,852	261,237.85	0	261,237.85	95,130	16,899
14	中山	生态庄园四期	住宅	新开工	55,161.27	177,890.92	231,803.07	231,803.07	0	75,597	8,230
15	中山	观山水 A1-1 至 4 区	住宅及配套	在建	34,496	16,303.62	26,267.94	26,267.94	0	52,398.00	14,565
16	中山	观山水花园 B2-1，B2-2,B2-3 区	住宅	新开工	59,246.82	43,090.22	55,777.88	55,777.88	0		
17	南宁	华发四季	住宅+商业	在建	33,968.37	118,886.34	146,880.72	146,880.72	0	108,504	20,460
18	南宁	国宾壹号一期	住宅	在建	81,890.95	171,222.61	241,246.21	241,246.21	0	378,079.00	51,561
19	南宁	国宾壹号二期	住宅+商业	新开工	36,323.98	111,096.73	135,353.7	135,353.7	0		
20	广州	华发四季	住宅+商业	在建	33,334	93,435	141,222.3	140,894.6	0	218,464	33,866
21	广州	荔湾荟	住宅+商业	新开工	42,143	91,216.9	113,289.7	99,123	0	253,938	31,425
22	广州	广钢	住宅+配套用地	新开工	79,311.9	236,741.3	348,935.5	19,868.2	0	531,448	41,601
23	武汉	中城荟 5# 地	住宅+写字楼	新开工	51,354.87	233,585.81	316,249.92	124,374.87	0	457,716	12,072
24	武汉	华发四季	住宅+商业+幼儿园	在建	78,949.12	285,968.32	372,056.68	161,873.48	0	126,568	16,749
25	上海	华发四季	住宅	新开工	45,992	91,984	140,619.84	140,619.84	0	371,625	45,022

26	上海	杨浦公馆	住宅+商业	新开工	7,199.8	18,000	25,383.6	25,383.6	0	92,593	7,720
27	沈阳	首府二期	住宅+商业+配套	竣工	73,800	249,589.37	335,087.08	0	335,087.08	190,104	44,419
38	大连	华发新城二期	住宅+商业	在建	117,536.53	235,836.66	299,092.66	104,304.1	93,521.47	128,646	24,231
29	盘锦	华发新城一期	住宅+商业	竣工	46,810	51,075.9	53,778.01	0	50,465.02	18,089	5,395
30	威海	九龙湾住宅一期	住宅+商业	新开工	143,650.95	275,154.31	372,545.32	372,545.32	0	199,178.00	23,168
31	威海	新天地商业街一期	商业	在建	25,330.62	6,663.3	6,663.3	6,663.3	0		

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

3. 报告期内房地产销售情况

√适用□不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)
1	珠海	华发水岸一期	住宅	4,868	4,240
2	珠海	华发水岸二期	住宅	31,734	30,573
3	珠海	横琴华发首府花园	住宅	30,296	9,856
4	珠海	华发峰景湾花园	住宅	156,769	48,362
5	珠海	华发峰景名苑	别墅及车位	5,652	4,485
6	珠海	华发蔚蓝堡	住宅及车位	129,138	128,596
7	珠海	华发四季	住宅	4,992	4,992
8	珠海	华发又一城	住宅	53,816	53,816
9	珠海	华发水郡	住宅	15,796	5,829
10	珠海	其他项目住宅及车位	住宅及车位	227	227
11	中山	华发生态庄园	住宅	25,596	4,455
12	中山	华发四季	住宅	115,108	105,083
13	广州	华发四季	住宅	50,070	18,477
14	广州	华发四季	商业及车位	3,918	-
15	南宁	国宾壹号一期	住宅及车位	97,080	25,731
16	威海	华发九龙湾	住宅	107,300	82,088
17	沈阳	华发首府	住宅及车位	188,073	130,197
18	沈阳	华发岭南荟	住宅及车位	26,821	23,197
19	包头	华发新城	住宅及车位	108,566	65,290
20	大连	华发新城	住宅及车位	155,864	43,299
21	盘锦	华发新城	住宅	18,946	8,355
22	盘锦	华发新城	商业及车位	16,308	510

4. 报告期内房地产出租情况

□适用√不适用

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
5,738,649.36	9.17	444,497.80

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

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	期末余额	增幅
交通银行	7,800,123.60	7,387,175.88	-5.29%
广发银行股份有限公司	100,000.00	100,000.00	0.00%
珠海达盛股份有限公司	1,440,000.00	1,440,000.00	0.00%
珠海市裕发实业投资有限公司	50,000.00	50,000.00	0.00%
珠海华发集团财务有限公司	109,888,497.72	132,528,262.17	20.60%
珠海华发文化产业投资控股有限公司	25,271,643.19	25,174,216.71	-0.39%
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	-	2,229,084,271.66	100.00%
广东华发中建新科技投资控股有限公司	-	3,998,746.53	100.00%
珠海琴发投资有限公司	-	-34,677,999.19	-100.00%

(1) 重大的股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	主要业务	持股比例（%）	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	本期投资盈亏	是否涉诉
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	房地产开发经营	50.00	自有资金	上海奔汇投资咨询有限公司	公司清算日	房地产	-2,953,408.89	否

(2) 重大的非股权投资

无

(3) 以公允价值计量的金融资产

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润影响的金额
交通银行	7,800,123.60	7,387,175.88	-412,947.72	0

(六) 主要控股参股公司分析

单位：元 币种：人民币

公司名称	业务性质	注册资本	净资产	资产总计	净利润
珠海华茂房地产投资顾问有限公司	房地产	1,100,000,000.00	1,521,947,543.77	4,006,238,222.96	330,380,948.78
珠海市华发信息咨询有限公司	房地产	475,000,000.00	743,128,667.77	985,666,689.57	124,830,248.71
珠海华亿投资有限公司	房地产	2,258,000,000.00	2,297,899,787.11	8,913,459,583.80	81,774,484.02
珠海华发企业管理有限公司	房地产	625,000,000.00	872,169,626.55	1,093,559,232.09	75,415,679.51

包头市名流置业有限责任公司	房地产	585,000,000.00	722,865,359.17	1,403,164,657.34	56,541,287.83
珠海华郡房产开发有限公司	房地产	550,000,000.00	699,119,126.81	4,647,462,606.52	53,138,110.55

(七) 公司控制的结构化主体情况

无

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

随着房地产市场进入新常态，不同城市房地产市场将持续分化：一线及部分热点二、三线城市由于自身经济、产业等优势，房地产市场将保持稳定良好的发展态势；而大部分二、三、四线城市或面临库存去化压力，或受制于经济发展、人口吸纳力等因素影响，房地产市场将面临下跌预期，采取多种方式有效去库存将成为其房地产政策的重点。房地产市场竞争方面，随着市场分化趋势的延续，房地产行业的集中度将进一步加剧，一线城市及部分热点城市成为房地产企业竞争的主要区域。行业集中度的加剧将导致部分中小房地产企业逐步丧失生存空间：一方面是一线城市和二线核心城市拿地成本逐步提升；另一方面，中小型房企本身项目大多是在三、四线城市和部分二线城市，随着行业利润率不断降低，加上三、四线城市的高库存压力，使得中小型房企以及原来主营业务不是房地产的企业都将逐渐退出市场。

在产业升级、消费力提升为背景的更高品质新需求释放的形势下，市场对房地产的有效需求也将进入稳定阶段，房地产行业必将相应创造品质更好、服务更优的新供给：通过创新提高房屋的附加值提供具有核心竞争力的创新服务，以满足迅速扩大的对于优质、安全、有个性的房屋消费需求。行业发展需求的新变化、行业竞争的加剧，促使房地产企业一方面要着力降低运营成本、提升运营效率，一方面开始探索创新房地产发展的新形势。2015 年 3 月 25 日召开的国务院常务会议提出，打造中国制造业升级版，要顺应“互联网+”的发展趋势，“互联网+”已经处在了国家级战略的高度。因此，“互联网+房地产”成为房地产企业转型升级的重要选择。房地产企业通过搭建互联网平台，在降低传统业务的营销和运营成本，提高运营效率的同时，围绕互联网技术开展业务创新，如社区增值服务、房地产金融等。

(二) 公司发展战略

1、积极实施精品战略升级，实现“精品 2.0”转型。

2、区域拓展上，扎根珠海，确保珠海的龙头地位；加大对上海、广州、武汉等地的投资布局，努力开拓其他一线及二线重点城市的市场；采取聚焦战略，围绕上海、北京、深圳、广州、武汉、南京、杭州、厦门等核心城市形成区域布局；项目拓展以核心城市、核心地段的城区盘为主。

3、在定制装修和“互联网+”两大业务领域取得良好成效的基础上，逐步开创探索房地产开发的新模式，加快实施战略转型升级，不断提高房地产开发能力和市场份额，进一步扩大品牌优势，形成独具特色的核心竞争力。

(三) 经营计划

2016 年公司将继续以经济效益为导向，加快实施战略转型升级，在进一步提升房地产开发专业能力的基础上，积极开创探索房地产发展的新模式。预计公司 2016 年销售收入出现较大幅度增长。2016 年公司计划土地投资超过 100 亿元；计划新开工面积 228.1 万平米，竣工面积为 150.4 万平米。围绕上述目标，公司将积极开展以下工作：

（一）进一步优化公司战略区域布局

在公司战略区域布局取得良好成效的基础上，积极开展以下工作：一是进一步巩固珠海大本营，加大城市更新力度，积极探索旅游、商业、物流和教育等运营类综合性地产项目发展模式，为其他区域的健康发展奠定基础；二是深耕上海、广州、武汉等核心城市，建立多渠道土地拓展方式，力争取得更多优质土地项目；三是积极展开北京、深圳、杭州、南京、苏州、厦门等重点城市的项目拓展工作。

（二）促进项目开发全面提速

一是加快年内新开盘销售项目的建设进度，确保按时间节点要求达到预售条件，特别是三件套要提前完成，为销售创造有利条件。二是继续推进在建项目建设，确保按时保质交付使用。三是加速储备项目定位、规划设计及报建等各项前期工作，尽快进入开工建设。

按照“三个加速”要求，进一步完善管理机制，提升项目管理能力和水平，在保证工程质量、有效控制成本的基础上，加速推进项目开发建设，加快资产周转效率，形成梯度开发，良性循环的良好局面。

（三）优+先行，推进产品体系持续升级

秉承“新一代优+生活，引领宜居未来”的理念，定标准，提品质、抓落实，打造自有特色的产品体系，使其成为公司的核心竞争力。一是加速“华发优+生活”体系的落地实施，从产品线梳理、不同档次、不同配置等方面进行研究，以优秀样板房成果为基础打造定制精装标准。二是全面梳理清楚产品配置标准和产品定位，把设计供应商建库工作做扎实，通过采用菜单式方法，选择好设计合作伙伴。三是按照“先推进项目，再总结标准化”的原则，一方面总结华发首府、峰景湾等项目的实际经验，提炼精华，围绕“华发优+生活”体系加快落实标准化；另一方面，有选择地学习借鉴国内一线先进房企的标准化经验，根据华发自身价值理念、发展阶段、具体项目积极推行标准化。

（四）强化资本运作，为公司发展提供强大支撑

重点推进 50 亿非公开发行公司债券工作，力争年内通过审核，结合资本市场上的有利时机及时启动发行工作。充分借力资本市场，力争资本运作再立新功，为公司可持续发展提供动力支撑。继续实施多元化融资，丰富产品种类，降低融资成本，助力全国战略布局。

（五）加快新兴产业发展步伐，促使新业务迈上新台阶

1、商业地产板块打造华发商都为珠海市民心目中标志性购物中心为基础，强化商业经营公司的统筹地位，按照三大产品线布局，进一步完善制度流程和标准化建设，发挥商业内部各板块联动效果，提升商业价值。2、定制精装业务在配合做好股份各项目业务的同时，提升设计、施工核心能力，通过良好的设计施工能力和服务水平，逐步树立品牌，打造口碑，在此基础上，积极向外拓展业务，力争有更大的突破。3、新科技业务一是全力打造华发优+生活 APP，整合华发现有资源，为公司产品战略推进起到更好的辅助作用。二是积极开展华发大数据平台建设，有力支撑公司各项业务的发展。三是大力开展新媒体建设工作，打造全新华发新媒体传播平台。四是加强与华发集团金融板块之间的协作，建立互联网金融平台，并合作寻找新科技领域投资并购机会。4、文化传播和园林业务要着力提升专业化运作能力，做好输出管理与日常运营，为各项目提供良好的增值服务。

（六）推进管控体系持续落地，全面提升管控能力

一是优化总部与城市公司在设计、工程、采购、成本等方面的矩阵式管理架构,既要充分利用总部技术优势,也要顾及城市公司灵活运作的目标,强调股份公司运营效率的整体性。二是在总部专业线统筹,城市公司归口管理的基础上,完善成本,招采管理工作机制，提升工作效率。三是完善绩效考核机制,充分调动下属公司的工作积极性。四是完成股份公司本部流程管理工作,启动管理系统的电子化运作,为加快管理效率奠定基础。五是进一步优化人力资源管理工作，大力度引进高端及专业人才，完善三个批次的人才梯队建设；完善薪酬激励体系,逐步实施各城市公司与职能公司浮动薪酬管理制度；推进股权激励计划,探索长效激励机制。六是启动异地项目的运营后评估工作，提升项目的运营水平，保障盈利能力。七是加强内控检查和风险管控，形成内控长效机制。

(四) 可能面对的风险

（1）政策风险

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

（2）市场风险

目前全国整体市场库存压力依然存在，未来去库存仍然是房地产政策的核心目标。不同城市房地产市场进一步分化，导致一线城市及重点城市土地市场竞争异常激烈，同时三四线城市库存

去化周期依然较长。公司将积极加快战略转型升级，进一步优化区域布局，探索创新业务和盈利模式，不断提高公司行业地位和品牌影响力。

（3）资金风险

房地产行业属于资金密集型行业，项目开发需要长期且充足的资金支持。随着公司业务的高速发展，经营规模快速扩张，对公司的融资能力提出更高的要求。公司将加快销售回款，拓宽融资渠道，探索新的融资模式，并充分利用资本市场上的优势加大再融资力度，同时加强资金管理，努力降低资金成本，提高资金使用效率，确保现金流安全。

四、公司因不适用准则规定或特殊原因，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

1、现金分红政策的修订

根据中国证监会《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》的有关规定，并经公司第八届董事局第四十九次会议及 2016 年第一次临时股东大会审议通过，公司对《公司章程》及《分红管理制度》中有关利润分配的条款进行修订，修订后的《公司章程》及《分红管理制度》详见上海证券交易所网站。

2、报告期内现金分红政策的执行情况

2015 年 3 月 9 日，本公司 2014 年度股东大会审议通过了《关于 2014 年度利润分配方案的议案》：以 2014 年末总股本 817,045,620 股为基数，每 10 股派发现金红利 1 元（含税），共计分配现金股利 81,704,562.00 元（含税）。上述利润分配方案于 2015 年 5 月实施完成。

3、2015 年度利润分配预案

2016 年 4 月 7 日，本公司第八届董事局第九十三次会议审议通过了 2015 年度利润分配预案：

公司 2015 年度实现归属于母公司股东的净利润 708,014,186.78 元；母公司实现的净利润 682,472,254.85 元，加上年初未分配利润 557,853,319.54 元，扣除本期提取的法定盈余公积金 68,247,225.49 元及分配 2014 年度现金股利 81,704,562.00 元后，可供股东分配的利润为 1,090,373,786.90 元，以本公司 2015 年末总股本 1,169,045,620 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 1.5 元（含税），共计分配现金股利 175,356,843.00 元（含税）。

4、2015 年度利润分配预案情况说明

公司 2015 年度拟分配现金红利总额与当年归属于上市公司股东的净利润之比低于 30%，其原因如下：公司正处于调结构、转方式的关键发展阶段，公司目前在建及拟建的房地产开发项目较多，处于持续投入阶段，资金需求量较大，同时后续发展势头良好。因此，公司留存未分配利润的主要用途为满足后续项目的资金投入及日常营运资金的需求，支持生产经营和业务发展的正常需要。

5、独立董事关于 2015 年度利润分配预案合理性的独立意见

（1）公司2015年度利润分配预案的制定考虑了公司所处的房地产行业特点、公司的发展阶段、自身经营模式和资金需求等多方面因素，符合公司实际情况。

（2）公司2015年度现金分红金额占当年合并报表归属于上市公司股东净利润的24.77%，保持了公司利润分配政策的连续性，符合公司章程规定的现金分红政策，既能使投资者获得合理的投资回报，又能兼顾公司的正常经营和可持续发展，不存在损害公司和股东利益的情况。

综上，我们认为公司 2015 年度利润分配预案是合理的，同意该利润分配预案。

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

单位：元　币种：人民币

分红年度	每10股送红股数（股）	每10股派息数(元)（含税）	每10股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2015年		1.5		175,356,843.00	708,014,186.78	24.77
2014年		1		81,704,562.00	646,702,088.06	12.63
2013年		2		163,409,124.00	538,337,740.20	30.35

(三) 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

√适用 □不适用

(一) 公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
与股改相关的承诺	股份限售	珠海华发集团有限公司、珠海华发汽车销售有限公司、珠海华发物业管理服务有限公司	珠海华发集团有限公司、珠海华发汽车销售有限公司、珠海华发物业管理服务有限公司除满足中国证监会在《关于上市公司股权分置改革试点有关问题的通知》中要求的条件外，只有同时满足以下两个条件，才可以挂牌出售所持有的股份：(1) 自股权分置改革方案实施后的第一个交易日起满36个月；(2) 股权分置改革方案实施后，当且仅当出现连续5个交易日公司二级市场股票收盘均价达到或超过截止2005年6月18日前30个交易日公司二级市场股票的收盘均价6.41元上浮50%即9.62元后。	长期有效	否	是
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	珠海华发集团有限公司	公司控股股东珠海华发集团有限公司于2015年6月就公司2015年非公开发行股票事宜出具以下承诺：（1）华发集团及下属企业的保障性住房建设项目仅于在珠海区域范围内；此外，若华发股份明确表示在珠海区域内进行经营性保障性住房	长期有效	否	是

			的开发、建设业务，则华发集团将停止或对外转让保障性住房的建设项目，或者按照法律、法规或国有资产的相关规定将保障性住房建设项目转让给华发股份或以合作方式由华发股份为主开发；（2）华发集团及下属企业的土地一级开发业务仅于在广东省行政区域范围内；此外，若华发股份明确表示将在广东省区域内进行土地一级开发业务，则华发集团将停止或对外转让土地一级开发业务，或者按照法律、法规或国有资产的相关规定将土地一级开发业务转让给华发股份或以合作方式由华发股份为主进行开发经营。			
与再融资相关的承诺	其他	珠海华发集团有限公司、珠海华发汽车销售有限公司、珠海华发物业管理服务有限公司	珠海华发集团有限公司、珠海华发汽车销售有限公司、珠海华发物业管理服务有限公司于 2015 年 6 月就公司 2015 年非公开发行股票事宜出具以下承诺：自华发股份本次非公开发行的定价基准日（2015 年 1 月 22 日）前六个月至本次非公开发行完成后六个月内，不存在减持华发股份股票的情况或减持计划。	自华发股份 2015 年非公开发行的定价基准日（2015 年 1 月 22 日）前六个月至本次非公开发行完成后六个月内	是	是
与再融资相关的承诺	其他	珠海市国有资产监督管理委员会	珠海市国有资产监督管理委员会于 2015 年 6 月就公司 2015 年非公开发行股票事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份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	长期有效	否	是

			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。			
与再融资相关的承诺	其他	华发股份董事、监事、高级管理人员	华发股份董事、监事、高级管理人员于 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，承诺人将按照有关法律、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	珠海市国有资产监督管理委员会	珠海市国有资产监督管理委员会于 2015 年 8 月就公司 2015 年公开发行公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份存在《自查报告》未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法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	华发股份董事、监事、高级管理人员	华发股份董事、监事、高级管理人员于 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，承诺人将按照有关法律、行政法规的规定及	长期有效	否	是

			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 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	珠海市国有资产监督管理委员会	珠海市国有资产监督管理委员会于 2015 年 12 月就公司非公开发行 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	华发股份董事、监事、高级管理人员	华发股份董事、监事、高级管理人员于 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，承诺人将按照有关法律、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承诺按不超过本次拟募集资金总额上限的 40.00%，但不低于本次拟募集资金总额上限的 24.87%认购公司本次非公开发行的股份。如公司 A 股股票在本次非公开发行定价基准日至发行日期间发生派发现金股利、派送股票股利、	至 2015 年非公开发行结束之日	是	是

			资本公积金转增股本等除息、除权行为，本次非公开发行股票数量区间和珠海华发集团有限公司认购数量将相应调整。如公司本次非公开发行拟募集资金总额上限因监管政策变化或根据发行核准文件的要求等情况予以调整的，则珠海华发集团有限公司将按照不超过调整后拟募集资金总额上限的 40.00%，但不低于调整后拟募集资金总额上限的 24.87%认购公司本次非公开发行的股份。			
与再融资相关的承诺	股份限售	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司认购的本次非公开发行的股票自发行结束之日起 36 个月内不得转让。	自发行结束之日起 36 个月内	是	是
与再融资相关的承诺	股份限售	鹏华基金管理有限公司、广东恒健资本管理有限公司、国华人寿保险股份有限公司、国泰基金管理有限公司、财通基金管理有限公司、博时基金管理有限公司、广东富氧基金管理有限公司、华夏人寿保险股份有限公司	自 2015 年非公开发行结束之日起 12 个月内不得转让。	自发行结束之日起 12 个月内	是	是
其他承诺	解决同业竞争	珠海华发集团有限公司	公司控股股东珠海华发集团有限公司于 2010 年 5 月出具以下承诺：华发集团及华发集团下属企业珠海十字门中央商务区建设控股有限公司在未来十字门商务区开发过程中，若取得任何可能与本公司所从事的房地产开发业务形成竞争的项目或土地使用权，华发集团会将该等项目或土地使用权通过托管、合作方式交由本公司开发或以本公司为主开发，或按照国有资产转让的相关规定将该项目进行对外转让。	长期有效	否	是

其他承诺	股份限售	珠海华发集团有限公司、珠海华发汽车销售有限公司、珠海华发物业管理服务有限公司	珠海华发集团有限公司、珠海华发汽车销售有限公司、珠海华发物业管理服务有限公司于 2015 年 7 月出具以下承诺：针对近期股票市场的非理性波动，为促进华发股份持续、稳定、健康发展和维护股东利益，稳定投资者对华发股份的市场预期，承诺人作出如下承诺：自本承诺作出之日起半年内不减持所持有的华发股份股票。鉴于承诺人已于 2015 年 6 月 23 日就华发股份非公开发行股票事项作出了关于不减持华发股份股票的承诺，上述两项承诺以承诺期限较长者为准。	自华发股份 2015 年非公开发行的定价基准日（2015 年 1 月 22 日）前六个月至本次非公开发行完成后六个月内	是	是
其他承诺	股份限售	华发股份董事、监事、高级管理人员	公司董事、监事及高级管理人员于 2015 年 7 月 8 日出具以下承诺：自本承诺作出之日起半年内不减持所持有的华发股份股票。	2015 年 7 月 8 日至 2016 年 1 月 8 日	是	是

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、董事局对会计师事务所"非标准审计报告"的说明

(一) 董事局、监事会对会计师事务所"非标准审计报告"的说明

□适用 √不适用

(二) 董事局对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

□适用 √不适用

(三) 董事局对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

五、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	190
境内会计师事务所审计年限	5

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	70

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

不适用

六、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因以及公司采取的消除暂停上市情形的措施

不适用

七、破产重整相关事项

□适用 √不适用

八、重大诉讼、仲裁事项

□适用 √不适用

九、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、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

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。

十一、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

√适用 □不适用

(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

事项概述	查询索引
公司第八届董事局第六十一次会议、第八届监事会第十四次会议审议通过了《关于公司<限制性股票激励计划(草案)>及摘要的议案》及相关议案，就公司实施股权激励计划形成了草案。目前该事项正在积极推进中。	详见公司于 2015 年 7 月 11 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号为：2015-079、2015-080、2015-081）。

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

□适用 √不适用

员工持股计划情况

□适用 √不适用

其他激励措施

□适用 √不适用

(三) 报告期公司激励事项相关情况说明

无

十二、重大关联交易

√适用 □不适用

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
确认 2014 年度日常关联交易	详见公司于 2015 年 2 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：2015-019）。
公司下属子公司上海铧鹏置业发展有限公司(以下简称“上海铧鹏”）通过珠海产权交易中心以首年租金 5,242,239.50 元的竞拍价格成功竞得上海市普陀区曹杨路 430 号（以下简称“标的物业”）的租赁权。依据上述中标结果，上海铧鹏拟与标的物业权属人华金证券有限责任公司签署《租赁合同》，合同期限为 20 年。	详见公司于 2015 年 7 月 8 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2015-072）。

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

（1）公司于 2015 年 2 月 16 日召开的第八届董事局第五十二次会议审议通过了《关于 2015 年度日常关联交易的议案》，公司对 2015 年度可能与控股股东珠海华发集团有限公司（包括其全资、控股子公司）发生的日常关联交易进行了预计，预计情况详见公司于 2015 年 2 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：2015-020）。报告期内公司 2015 年度日常关联交易实际发生情况详见公司于 2016 年 4 月 8 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的《关于确认 2015 年度日常关联交易的公告》（公告编号：2016-024）。

（2）经公司第八届董事局第五十二次会议审议通过并经公司 2014 年度股东大会批准，2015 年度授权公司及下属子公司（含控股子公司）向珠海华发集团财务有限公司申请贷款及授信额度总计为人民币 20 亿元，具体情况详见公司于 2015 年 2 月 17 日、2015 年 3 月 10 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2015-021、2015-029）。报告期内公司与集团财务公司关联交易情况详见本报告财务报表附注“十一、关联方及关联交易”。

（3）公司于 2015 年 2 月 16 日召开的第八届董事局五十二次会议审议通过了《关于签订<项目托管协议>及附属协议暨关联交易的议案》，公司及下属子公司分别与“华发城建未来荟国际花园项目”的项目公司珠海市海川地产有限公司（以下简称“海川公司”）签订了《项目托管协议》及附属的《营销代理合同》、《项目工程委托管理合同》，海川公司将未来荟项目的建设、开发、销售等工作委托并授权给公司及下属子公司行使，并向公司支付托管费。具体内容详见公司于 2015 年 2 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：2015-023）。报告期内，该项目托管情况详见本报告财务报表附注“十一、关联方及关联交易”。

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

事项概述	查询索引
经公司第八届董事局第五十三次会议审议通过，公司下属子公司珠海铧创经贸发展有限公司将其持有的珠海容闳国际幼稚园 100%出资额及其相应的举办者权益转让给珠海华发教育产业投资控股有限公司，转让价格为人民币 4,033.35 万元。	详见公司于 2015 年 3 月 21 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2015-037）。
经公司第八届董事局第五十三次会议审议通过，公司通过珠海产权交易中心以公开挂牌方式转让珠海铧图商贸有限公司 100%的股权。珠海华发教育产业投资控股有限公司以人民币 5,023.12 万元的价格，通过珠海产权交易中心公开摘牌受让珠海铧图商贸有限公司 100%的股权。经公司第八届董事局第五十八次会议审议通过，公司及下属子公司珠海华发投资发展有限公司已与珠海华发教育产业投资控股有限公司签署了《产权交易合同》。	详见公司于 2015 年 3 月 21 日及 2015 年 7 月 1 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：2015-038、2015-069）。

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

无

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

不适用

(三) 其他

无

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

□适用 √不适用

（二） 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	购房按揭人	18.35				连带责任担保	否	否		否	否	
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	150,000.00	2015-4-30	2015.4.30	2018.4.30	连带责任担保	否	否		否	否	
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海琴发实业有限公司	105,000.00	2015-9-29	2015.9.30	2017.9.30	连带责任担保	否	否		否	否	
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海琴发实业有限公司	87,633.00	2015-11-26	2015.11.26	2017.11.26	连带责任担保	否	否		否	否	
武汉中央商务区投资开发有限公司	控股子公司	武汉中城实业开发有限公司	49,000.00	2015-2-16	2015.2.16	2016.2.16	连带责任担保	否	否		是	否	
珠海华发实业股份	公司本部	上海华泓钜盛房地	50,000.00	2015-5-11	2015-5-11	2015.12.25	连带责任担保	是	否		否	否	

有限公司		产开发有限公司											
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海琴发实业有限公司*1	15,393.00	2015-8-11	2014-12-5	2015.12.1	连带责任担保	是	否		否	否	
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*2	20,820.00	2015-8-11	2015-1-7	2015.12.1	连带责任担保	是	否		否	否	
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*3	9,000.00	2015-8-11	2015-3-26	2015.12.1	连带责任担保	是	否		否	否	
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*4	3,000.00	2015-8-11	2015-4-1	2015.12.1	连带责任担保	是	否		否	否	
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*5	11,820.00	2015-8-11	2015-4-28	2015.12.1	连带责任担保	是	否		否	否	
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*6	12,000.00	2015-8-11	2015-6-12	2015.12.1	连带责任担保	是	否		否	否	
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	12,000.00	2015-8-11	2015-6-22	2015.12.1	连带责任担保	是	否		否	否	
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*8	3,600.00	2015-8-11	2015-6-29	2015.12.1	连带责任担保	是	否		否	否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													529,284.35

报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	391,674.46
公司及其子公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	2,668,238.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）	3,613,421.24
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	4,005,095.70
担保总额占公司净资产的比例(%)	211.13
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	无
担保情况说明	珠海琴发实业有限公司*1—*8担保为合营公司珠海琴发投资有限公司（公司持有其60%股权）于2015年8月11日收购珠海琴发实业有限公司100%股权时承接其债务所形成的担保。

（三） 委托他人进行现金资产管理的情况

1、 委托理财情况

□适用 √不适用

2、 委托贷款情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	借款用途	抵押物或担保人	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	关联关系	投资盈亏
大连嘉华颐和投资管理有限公司	5,320	30 个月	10%	流动资金	大连民勇集团股份有限公司	否	是	否	否	参股股东	539.39
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	3,300	36 个月	6.90%		无	否	否	否	否		2.53

3、 其他投资理财及衍生品投资情况

其他投资理财及衍生品投资情况的说明

为提高募集资金使用效率、增加存储收益，根据募集资金使用进度，在不影响募集资金使用的情况下，公司将不超过 78,900 万元闲置募集资金转为定期存款的方式进行存放，使用期限为自董事局审议通过之日起不超过 12 个月。定期存款到期后将及时转回募集资金专户进行管理或续存。上述事项已经公司第八届董事局第八十三次会议及第八届监事会第二十次会议审议通过。具体内容详见公司于 2015 年 12 月 22 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2015-145）。

（四） 其他重大合同

序号	地块名称	合同主体	签约对方	金额（万元）
1	珠国土储 2014-36 号地块	珠海华发投资发展有限公司	珠海市国土资源局	18,771.42
2	上海市闸北区市北高新园区 N070501 单元 10-03 地块	珠海华顺置业发展有限公司、上海奔汇投资咨询有限公司	上海市规划和国土资源管理局	705,200.00
3	上海市闸北区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 09-03 地块	珠海华炜投资发展有限公司、超智资源有限公司	上海市规划和国土资源管理局	879,500.00
4	南宁市青秀区柳沙路东侧 GC2015-073 地块	广西华明投资有限公司	南宁市国土资源局	6,528.93
5	武汉江岸区青岛路片 ABCD 地块	珠海华浩置业发展有限公司	武汉市国土资源和规划局	158,000
6	武汉二七沿江商务区 C 地块	珠海华浩置业发展有限公司	武汉市国土资源和规划局	400,500

十四、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

公司下属子公司珠海华发房地产开发有限公司与珠海大横琴置业有限公司共同设立了合营公司珠海琴发投资有限公司（以下简称“合营公司”）。经合营公司股东大会审议研究通过并上报公司董事局审议，合营公司与广东客商汇投资有限公司、广东客商汇实业有限公司签订了《股权收购协议》。具体内容详见公司于 2015 年 8 月 13 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2015-090）。

十五、积极履行社会责任的工作情况

（一） 社会责任工作情况

公司 2015 年度社会责任报告于 2016 年 4 月 8 日刊登在上海证券交易所网站上。

（二） 属于国家环境保护部门规定的重污染行业的上市公司及其子公司的环保情况说明

不适用

十六、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(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	0	0	352,000,000	0	0	0	352,000,000	352,000,000	30.11
二、无限售条件流通股份	817,045,620	100	0	0	0	0	0	817,045,620	69.89
三、普通股股份总数	817,045,620	100	352,000,000	0	0	0	352,000,000	1,169,045,620	100

2、 普通股股份变动情况说明

根据公司 2015 年非公开发行股票发行结果，公司报告期内新增股份 352,000,000 股，有关本次发行结果及股本变动的情况，详见公司于 2015 年 11 月 28 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告《珠海华发实业股份有限公司非公开发行股票发行结果暨股本变动公告》（公告编号：2015-138）。

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）

报告期内，公司非公开发行 352,000,000 股新股，本次发行结束后，公司总股本变更为 1,169,045,620 股。公司根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号-净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）的规定计算每股收益和每股净资产，具体金额详见“会计数据和财务指标摘要”。

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

无

(二) 限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
珠海华发集团有限公司	0	0	105,600,000	105,600,000	认购非公开发行股份	2018 年 11 月 25 日
广东恒健资本管理有限公司	0	0	32,653,061	32,653,061	认购非公开发行股份	2016 年 11 月 25 日
全国社保基金五零三组	0	0	32,348,416	32,348,416	认购非公开发行股	2016 年 11 月 25 日

合					份	
国华人寿保险股份有限公司－万能三号	0	0	29,387,755	29,387,755	认购非公开发行股份	2016 年 11 月 25 日
广东富氧基金管理有限公司－富氧定增 1 号证券投资基金	0	0	28,571,428	28,571,428	认购非公开发行股份	2016 年 11 月 25 日
华夏人寿保险股份有限公司－万能保险产品	0	0	28,571,428	28,571,428	认购非公开发行股份	2016 年 11 月 25 日
财通基金－光大银行－中国银河证券股份有限公司	0	0	16,326,530	16,326,530	认购非公开发行股份	2016 年 11 月 25 日
全国社保基金一一二组合	0	0	14,299,428	14,299,428	认购非公开发行股份	2016 年 11 月 25 日
全国社保基金一一一组合	0	0	14,299,428	14,299,428	认购非公开发行股份	2016 年 11 月 25 日
全国社保基金一零三组合	0	0	12,112,714	12,112,714	认购非公开发行股份	2016 年 11 月 25 日
全国社保基金一零八组合	0	0	10,093,929	10,093,929	认购非公开发行股份	2016 年 11 月 25 日
全国社保基金一零四组合	0	0	5,050,000	5,050,000	认购非公开发行股份	2016 年 11 月 25 日
财通基金－工商银行－外贸信托－恒盛定向增发投资集合资金信托计划	0	0	4,081,633	4,081,633	认购非公开发行股份	2016 年 11 月 25 日
财通基金－平安银行－财富证券有限责任公司	0	0	3,265,306	3,265,306	认购非公开发行股份	2016 年 11 月 25 日
财通基金－光大银行－财通证券股份有限公司	0	0	2,448,979	2,448,979	认购非公开发行股份	2016 年 11 月 25 日
中国建设银	0	0	2,430,000	2,430,000	认购非公	2016 年 11

行股份有限公司－鹏华价值优势混合型证券投资基金（LOF）					开发行股份	月 25 日
东风汽车公司企业年金计划－中国工商银行股份有限公司	0	0	1,345,857	1,345,857	认购非公开发行股份	2016 年 11 月 25 日
中国工商银行股份有限公司企业年金计划－中国建设银行	0	0	1,345,857	1,345,857	认购非公开发行股份	2016 年 11 月 25 日
中国农业银行股份有限公司企业年金计划－中国银行股份有限公司	0	0	1,345,857	1,345,857	认购非公开发行股份	2016 年 11 月 25 日
财通基金－工商银行－财通基金－富春定增增利 5 号资产管理计划	0	0	1,224,490	1,224,490	认购非公开发行股份	2016 年 11 月 25 日
中国第一汽车集团公司企业年金计划－中国工商银行股份有限公司	0	0	1,009,393	1,009,393	认购非公开发行股份	2016 年 11 月 25 日
中国中信集团公司企业年金计划－中信银行股份有限公司	0	0	672,929	672,929	认购非公开发行股份	2016 年 11 月 25 日
中国银行－国泰金鹏蓝筹价值混合型证券投资基金	0	0	525,715	525,715	认购非公开发行股份	2016 年 11 月 25 日
财通基金－工商银行－恒增专享 1 号资产管理计划	0	0	489,796	489,796	认购非公开发行股份	2016 年 11 月 25 日
财通基金－	0	0	489,796	489,796	认购非公	2016 年 11

招商银行－富春定增480号资产管理计划					开发行股份	月25日
鹏华基金－招商银行－鹏华基金鹏诚理财安进20期多策略稳健资产管理计划	0	0	380,000	380,000	认购非公开发行股份	2016年11月25日
财通基金－光大银行－富春定增308号资产管理计划	0	0	367,347	367,347	认购非公开发行股份	2016年11月25日
山西潞安矿业（集团）有限责任公司企业年金计划－中国工商银行股份有限公司	0	0	336,464	336,464	认购非公开发行股份	2016年11月25日
中国石油化工集团公司企业年金计划－中国工商银行股份有限公司	0	0	336,464	336,464	认购非公开发行股份	2016年11月25日
鹏华基金－招商银行－鹏华基金鹏诚理财安进20期多策略稳健3号资产管理计划	0	0	290,000	290,000	认购非公开发行股份	2016年11月25日
鹏华基金－中信银行－鹏华基金鹏诚理财多策略绝对收益7号资产管理计划	0	0	250,000	250,000	认购非公开发行股份	2016年11月25日
鹏华基金－广发银行－中国青少年发展基金会	0	0	50,000	50,000	认购非公开发行股份	2016年11月25日
合计	0	0	352,000,000	352,000,000	/	/

二、 证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

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
普通股股票类						
人民币普通股（A 股）	2015 年 11 月 12 日	12.25	246,400,000	2016 年 11 月 25 日	246,400,000	
人民币普通股（A 股）	2015 年 11 月 12 日	12.25	105,600,000	2018 年 11 月 25 日	105,600,000	
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
公司债券	2015 年 11 月 26 日	4.5%	3,000,000,000	2015 年 12 月 14 日	3,000,000,000	2020 年 11 月 26 日
公司债券	2009 年 10 月 16 日	7.0%	1,800,000,000	2009 年 11 月 11 日	1,800,000,000	2017 年 10 月 16 日

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）：

1、公司非公开发行股票方案已经公司 2015 年 1 月 21 日召开的第八届董事局第四十九次会议和 2015 年 3 月 18 日召开的 2015 年度第一次临时股东大会审议通过。经公司于 2015 年 7 月 9 日召开的第八届董事局第六十次会议和 2015 年 9 月 17 日召开的第八届董事局第七十二次会议审议通过，公司先后对本次非公开发行 A 股股票方案进行了修改。2015 年 11 月 5 日，公司收到中国证监会《关于核准珠海华发实业股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可【2015】2455 号），核准公司非公开发行股票不超过 38,125 万股。根据发行结果，公司向 9 名特定投资者成功发行 35,200 万股股票，并于 2015 年 11 月 25 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记托管手续，本次发行结束后，公司总股本变更为 1,169,045,620 股。

2、2015 年 11 月 17 日，公司收到中国证监会出具的关于核准珠海华发实业股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可【2015】2612 号），核准公司向合格投资者公开发行面值总额不超过 30 亿元的公司债券。2015 年 11 月 24 日，公司披露《珠海华发实业股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）发行公告（面向合格投资者）》、《2015 年珠海华发实业股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）》及其摘要；2015 年 11 月 25 日，公司披露了《珠海华发实业股份有限公司 2015 年公司债券票面利率公告》，确定票面利率为 4.5%。2015 年 11 月 27 日，公司披露了《珠海华发实业股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）发行结果公告》，发行规模为 30 亿元，均为网下发行。2015 年 12 月 14 日，总额为 30 亿元的第一期公司债券在上海证券交易所成功上市（证券简称为“15 华发 01”，证券代码为 136057）。

3、公司非公开发行 2016 年公司债券方案分别经 2015 年 12 月 9 日召开的第八届董事局第八十二次会议和 2015 年 12 月 25 日召开的 2015 年第七次临时股东大会审议通过。2016 年 2 月 4 日，公司收到上海证券交易所（以下简称“上交所”）出具的《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】182 号），载明公司由华金证券有限责任公司承销，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交所的挂牌转让条件，上交所对其挂牌转让无异议。

第一期 20 亿元债券已于 2016 年 3 月 2 日发行完毕。第一期债券分设两个品种，其中品种一为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 3 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。其中品种一实际发行规模为人民币 5 亿元，票面利率为 4.80%；品种二实际发行规模为人民币 15 亿元，票面利率为 4.39%。

第二期 30 亿元债券于 2016 年 3 月 21 日发行完成。第二期分设两个品种，其中品种一为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 3 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。其中品种一实际发行规模为人民币 15 亿元，票面利率为 4.60%；品种二实际发行规模为人民币 15 亿元，票面利率为 4.27%。

具体发行结果详见 2016 年 3 月 3 日及 2016 年 3 月 22 日公司在上海证券交易所及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2016-017、2016-019）。

(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

1、对股本结构的影响

公司 2015 年非公开发行股票 35,200 万股，本次非公开发行后将增加 35,200 万股限售流通股，具体股份变动情况如下：

项目	本次发行前（截至 2015 年 9 月 30 日）		本次发行后（截至本次非公开发行股权登记日）	
	持股数量（股）	持股比例	持股数量（股）	持股比例
有限售条件股份	——	0.00%	352,000,000	30.11%
无限售条件股份	817,045,620	100.00%	817,045,620	69.89%
合计	817,045,620	100.00%	1,169,045,620	100.00%

本次非公开发行不存在其他股东通过认购本次发行股票成为公司控股股东的情形，本次非公开发行不会导致公司控制权发生变化。

2、对公司资产结构影响

本次发行后，公司净资产将大幅度增加，资产负债率相应下降，公司资产质量得到提升，偿债能力得到明显改善，融资能力得以提高，资产结构更趋合理。

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)	37,793
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	40,253

(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	105,600,000	284,655,046	24.35	105,600,000	质押	62,931,500	国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	36,798,400	36,798,400	3.15	0	未知		未知
广东恒健资本管理有限公司	32,653,061	32,653,061	2.79	32,653,061	未知		未知

全国社保基金五零三组合	32,348,416	32,348,416	2.77	32,348,416	未知		未知
国华人寿保险股份有限公司－万能三号	29,387,755	29,387,755	2.51	29,387,755	未知		未知
广东富氧基金管理有限公司－富氧定增 1 号证券投资基金	28,571,428	28,571,428	2.44	28,571,428	未知		未知
华夏人寿保险股份有限公司－万能保险产品	28,571,428	28,571,428	2.44	28,571,428	未知		未知
中国建设银行股份有限公司－博时主题行业混合型证券投资基金（LOF）	25,003,556	25,003,556	2.14	0	未知		未知
全国社保基金一一二组合	24,501,627	24,501,627	2.10	14,299,428	未知		未知
财通基金－光大银行－中国银河证券股份有限公司	16,326,530	16,326,530	1.40	16,326,530	未知		未知

前十名无限售条件股东持股情况			
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
珠海华发集团有限公司	179,055,046	人民币普通股	179,055,046
中央汇金资产管理有限责任公司	36,798,400	人民币普通股	36,798,400
中国建设银行股份有限公司－博时主题行业混合型证券投资基金（LOF）	25,003,556	人民币普通股	25,003,556
珠海华发汽车销售有限公司	12,068,524	人民币普通股	12,068,524
珠海华发物业管理服务有限公司	12,068,518	人民币普通股	12,068,518
全国社保基金一零七组合	10,299,844	人民币普通股	10,299,844
全国社保基金一一二组合	10,202,199	人民币普通股	10,202,199
珠海华发综合发展有限公司	9,636,400	人民币普通股	9,636,400
中国建设银行股份有限公司－鹏华价值优势混合型证券投资基金（LOF）	7,790,346	人民币普通股	7,790,346
北京坤藤投资有限责任公司	7,686,420	人民币普通股	7,686,420

上述股东关联关系或一致行动的说明	珠海华发汽车销售有限公司、珠海华发物业管理服务有限公司及珠海华发综合发展有限公司为珠海华发集团下属子公司；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

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	珠海华发集团有限公司	105,600,000	2018 年 11 月 25 日	0	定向增发锁定期三年
2	广东恒健资本管理有限公司	32,653,061	2016 年 11 月 25 日	0	定向增发锁定期一年
3	全国社保基金五零三组合	32,348,416	2016 年 11 月 25 日	0	定向增发锁定期一年
4	国华人寿保险股份有限公司－万能三号	29,387,755	2016 年 11 月 25 日	0	定向增发锁定期一年
5	广东富氧基金管理有限公司－富氧定增 1 号证券投资基金	28,571,428	2016 年 11 月 25 日	0	定向增发锁定期一年
6	华夏人寿保险股份有限公司－万能保险产品	28,571,428	2016 年 11 月 25 日	0	定向增发锁定期一年
7	财通基金－光大银行－中国银河证券股份有限公司	16,326,530	2016 年 11 月 25 日	0	定向增发锁定期一年
8	全国社保基金一一二组合	14,299,428	2016 年 11 月 25 日	0	定向增发锁定期一年
9	全国社保基金一一一组合	14,299,428	2016 年 11 月 25 日	0	定向增发锁定期一年
10	全国社保基金一零三组合	12,112,714	2016 年 11 月 25 日	0	定向增发锁定期一年
上述股东关联关系或一致行动的说明		前十名有限售条件的股东中，珠海华发集团有限公司与其它有限售条件股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《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。			

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

战略投资者或一般法人的名称	约定持股起始日期	约定持股终止日期
广东恒健资本管理有限公司	2015 年 11 月 25 日	
全国社保基金五零三组合	2015 年 11 月 25 日	
国华人寿保险股份有限公司－万能三号	2015 年 11 月 25 日	
广东富氧基金管理有限公司－	2015 年 11 月 25 日	

富氧定增 1 号证券投资基金		
华夏人寿保险股份有限公司－万能保险产品	2015 年 11 月 25 日	
全国社保基金一一二组合	2015 年 11 月 25 日	
财通基金－光大银行－中国银河证券股份有限公司	2015 年 11 月 25 日	
战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的说明	上述投资者或一般法人因参与认购公司 2015 年非公开发行股票，约定所认购的股票锁定 12 个月。	

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

名称	珠海华发集团有限公司
单位负责人或法定代表人	李光宁
成立日期	1986 年 5 月 14 日
主要经营业务	经营范围：房地产开发经营（凭资质证书经营）；房屋出租，轻工业品、黑金属等商品的出口和轻工业品、仪器仪表等商品的进口（具体按粤经贸进字[1993]254 号文经营），保税仓储业务（按海关批准项目），转口贸易（按粤经贸进字[1995]256 号文经营）；建筑材料、五金、工艺美术品、服装、纺织品的批发、零售；项目投资及投资管理。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有力合股份 29.99%股份，持有卓智控股 40.3%股份。

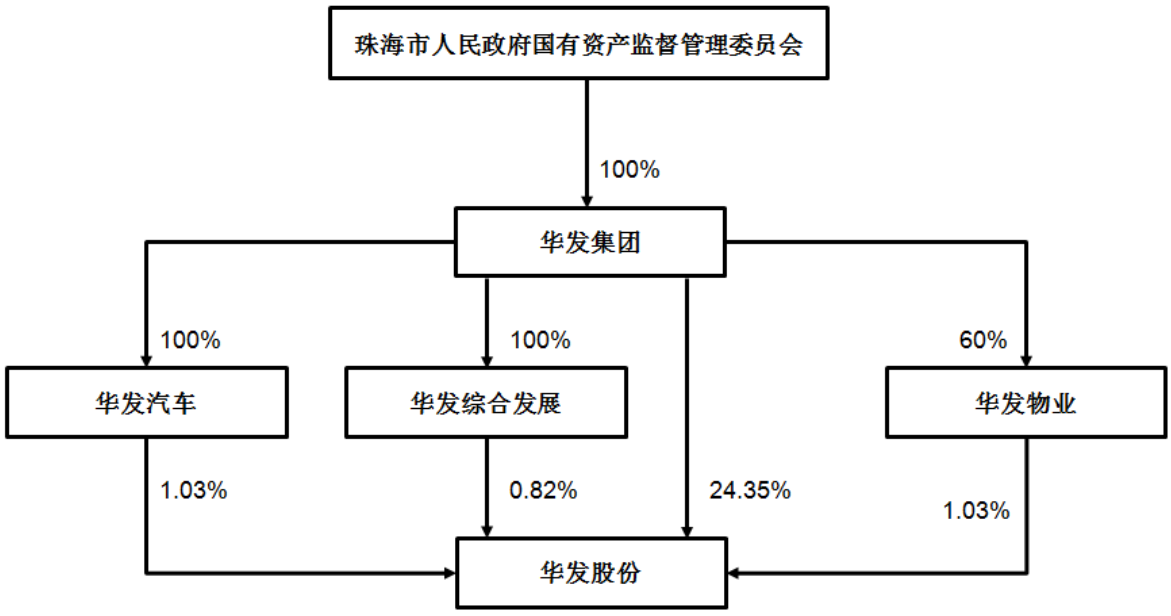
2 公司不存在控股股东情况的特别说明

不适用

3 报告期内控股股东变更情况索引及日期

本报告期内公司控股股东没有发生变更。

4 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



(二) 实际控制人情况

1 法人

名称	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会

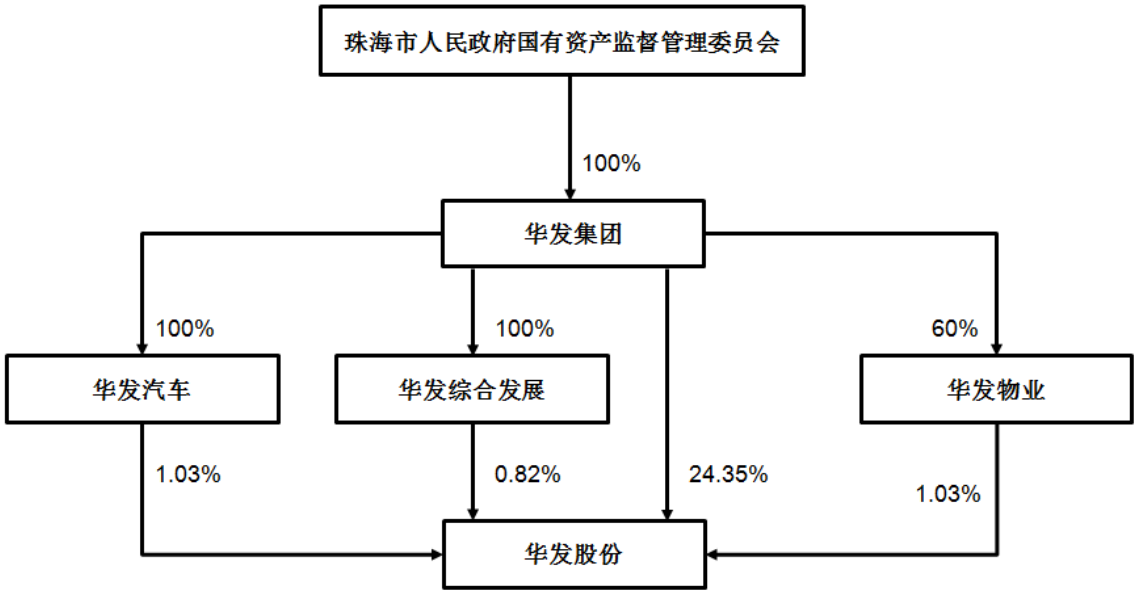
2 公司不存在实际控制人情况的特别说明

不适用

3 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

本报告期内公司实际控制人没有发生变更。

4 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



5 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

不适用

五、 股份限制减持情况说明

√适用□不适用

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

2、公司于 2015 年 7 月 8 日收到控股股东华发集团及其一致行动人珠海华发汽车销售有限公司、珠海华发物业管理服务有限公司出具的《关于不减持华发股份股票的承诺函》，承诺内容如下：针对近期股票市场的非理性波动，为促进华发股份持续、稳定、健康发展和维护股东利益，稳定投资者对华发股份的市场预期，承诺人作出如下承诺：自本承诺作出之日起半年内不减持所持有的华发股份股票。鉴于承诺人已于 2015 年 6 月 23 日就华发股份非公开发行股票事项作出了关于不减持华发股份股票的承诺，上述两项承诺以承诺期限较长者为准。

3、公司于 2015 年 7 月 8 日收到公司董事、监事及高级管理人员出具的承诺，承诺如下：自本承诺作出之日起半年内不减持所持有的华发股份股票。

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	44	2013 年 7 月 16 日	2016 年 7 月 16 日	723	723	0		286.62	否
刘亚非	董事局副主席	男	59	2013 年 7 月 16 日	2016 年 7 月 16 日	0	0	0		234.42	否
刘克	董事局副主席	男	57	2013 年 7 月 16 日	2016 年 7 月 16 日	0	0	0		234.16	否
王沛	董事、副总裁	女	52	2013 年 7 月 16 日	2015 年 2 月 3 日	0	0	0		136.24	否
俞卫国	董事、常务执行副总裁、财务总监	男	49	2013 年 7 月 16 日	2016 年 7 月 16 日	0	0	0		234.16	否
吴东生	董事	男	56	2013 年 7 月 16 日	2016 年 2 月 26 日	10,850	10,850	0		234.16	否
谢　伟	董事	男	41	2014 年 5 月 6 日	2016 年 7 月 16 日	0	0	0		0	是
陈茵	董事、总裁	女	45	2015 年 2 月 26 日	2016 年 7 月 16 日	45,700	45,700	0		234.16	否
张学兵	独立董事	男	50	2013 年 7 月 16 日	2016 年 7 月 16 日	0	0	0		20	否
王全洲	独立董事	男	56	2013 年 7	2015 年 9	0	0	0		20	否

				月 16 日	月 9 日						
陈世敏	独立董事	男	57	2013 年 7 月 16 日	2016 年 7 月 16 日	0	0	0		20	否
江　华	独立董事	男	52	2013 年 7 月 16 日	2016 年 7 月 16 日	0	0	0		20	否
谭劲松	独立董事	男	50	2015 年 9 月 9 日	2016 年 7 月 16 日	0	0	0		0	否
侯贵明	董事局秘书	男	43	2013 年 7 月 16 日	2016 年 7 月 16 日	120,001	120,001	0		234.16	否
张延	执行副总裁	男	47	2013 年 7 月 16 日	2016 年 7 月 16 日	30,000	30,000	0		234.16	否
葛志红	监事长	女	55	2013 年 11 月 22 日	2016 年 7 月 16 日	10,000	10,000	0		228.62	否
张葵红	监事	女	46	2013 年 11 月 22 日	2016 年 7 月 16 日	0	0	0		0	否
阮宏洲	监事	男	43	2013 年 7 月 16 日	2016 年 7 月 16 日	2,171	2,171	0		90.04	否
合计	/	/	/	/	/	219,445	219,445	0	/	2,460.90	/

姓名	主要工作经历
李光宁	曾任珠海华发集团有限公司总经理助理、副总经理，本公司董事局秘书、董事。现任珠海华发集团有限公司法定代表人、董事长、总经理，珠海金融投资控股集团有限公司法定代表人、董事长，卓智控股有限公司董事长，本公司法定代表人、董事局主席。
刘亚非	曾任内蒙古自治区驻珠海办事处主任，珠海市政府驻北京办事处主任，珠海华发集团有限公司副董事长、副总经理。现任本公司董事局副主席。
刘　克	曾任深圳发展银行总行办公室主任，董事局首席秘书，深圳发展银行珠海支行行长，招商银行广州分行流花支行及人民中路支行行长、本公司总裁。现任本公司董事局副主席。
陈　茵	曾任珠海英格仕房产开发有限公司总经理助理兼工程业务部经理，本公司销售部经理、总经理助理、副总裁。现任本公司董事、总裁，华发实业（香港）有限公司董事，铧创置业（澳门）一人有限公司董事、珠海琴发投资有限公司董事。
王　沛	曾任珠海德联造价事务所有限公司副董事长兼副总经理，2001 年 5 月至 2015 年 2 月任本公司董事兼副总裁。
俞卫国	曾任珠海市审计局基本建设审计科副科长。现任本公司董事、常务执行副总裁兼财务总监。

吴东生	曾任安徽省淮南市规划设计院市政室主任、珠海规划设计研究院高级工程师，本公司董事、总工程师。2016 年 2 月 26 日辞去本公司董事职务。现任本公司产品研发中心技术总顾问。
谢　伟	曾任深圳市国际企业股份有限公司董事局秘书、投资部经理，珠海华发集团有限公司总经理助理，珠海金融投资控股集团有限公司副总经理，珠海华发集团财务有限公司董事长、珠海铧创投资管理有限公司董事长，珠海铧创投资担保有限公司董事长，本公司董事局秘书。现任珠海华发集团有限公司常务副总经理，珠海金融投资控股集团有限公司董事、总经理，力合股份有限公司董事长，卓智控股有限公司董事、总经理，本公司董事。
张学兵	曾任司法部中国法律事务中心律师，第八届和第九届北京市律师协会会长，中国中材集团有限公司外部董事。现任北京市中伦律师事务所主任，第八届中华全国律师协会副会长、中国电信集团公司外部董事、中国邮政速递物流股份有限公司独立董事、中国政法大学董事、中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁员。本公司独立董事。
王全洲	历任北京市财政局会计处副处长、北京会计公司总经理（正处级）、北京注册会计师协会副会长、北京资产评估师协会副会长，现任北京兴华会计师事务所董事长、主任会计师。2010 年 4 月至 2015 年 9 月任本公司独立董事。
陈世敏	曾任 Clarion University of Pennsylvanian 副教授，香港岭南大学副教授，The university of Louisiana at Lafayette 副教授，香港理工大学会计及金融学院副主任及副教授。现任中欧国际工商学院会计学教授、副教务长及 MBA 主任，兼任上海东方明珠新媒体股份有限公司、杭州顺网科技股份有限公司、浙江我武生物科技股份有限公司、中国高速传动设备集团、赛晶电子电力集团、上海国际信托有限公司及华发股份独立董事，上海浦东发展银行股份有限公司监事。本公司独立董事。
江　华	曾任北京市中银律师事务所合伙人律师，北京市大成律师事务所合伙人律师，北京市同维律师事务所主任、合伙人律师。现任北京市康达律师事务所合伙人律师，中国人民大学法学院、律师学院法律硕士专业学位研究生兼职导师、中化岩土工程股份有限公司、中成进出口股份有限公司、郑州煤矿机械集团股份有限公司。本公司独立董事。
谭劲松	现任中山大学管理学院教授，同时担任保利地产（集团）股份有限公司、中国南方航空股份有限公司、广州恒运企业集团股份有限公司独立董事。本公司独立董事。
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，珠海铧创投资担保公司总经理，铧创投资担保董事长。现任本公司董事局秘书。
张　延	曾任珠海市建设局政策法规科科长，珠海建设局勘察设计科科长，珠海市房地产和城乡规划建设局总工程师。现任本公司执行副总裁。
葛志红	曾任珠海华发集团有限公司财务部副经理、经理、总经理助理、监事会副主席，珠海容闳学校董事长，珠海十字门中央商务区建设控股有限公司副董事长。现任本公司监事长。
张葵红	2006 年至今任珠海市国资委财务总监、专职董事监事。现任本公司监事。
阮宏洲	2000 年 2 月起任本公司证券部副经理兼本公司监事。现任本公司证券及投资者关系管理部总监、监事。

其它情况说明

1、公司原董事王沛女士于 2015 年 2 月向董事局提交书面辞职申请，经公司 2015 年第二次临时股东大会审议通过，陈茵女士当选为新任董事。

2、公司原独立董事王全洲先生于 8 月份提出辞职报告，经公司 2015 年第五次临时股东大会审议通过，谭劲松当选为公司第八届董事局独立董事。

3、经公司第八届董事局第七十三次会议审议通过，公司本届高级管理人员调整为总裁陈茵女士、常务执行副总裁兼财务负责人俞卫国先生、执行副总裁张延先生、董事局秘书侯贵明先生等 4 人，其余人员不再担任公司高级管理人员职务。

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务
李光宁	珠海华发集团有限公司	董事长
谢　伟	珠海华发集团有限公司	常务副总经理

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务
李光宁	珠海金融投资控股集团有限公司，香港华发投资控股有限公司，卓智控股有限公司。	珠海金融投资控股集团有限公司董事长，香港华发投资控股有限公司副董事长，卓智控股有限公司董事长。
刘亚非	北京铧发企业管理有限公司，华发实业（香港）有限公司。	北京铧发企业管理有限公司董事长、总经理，华发实业（香港）有限公司董事、副董事长。
谢伟	珠海金融投资控股集团有限公司，珠海农村商业银行股份有限公司，力合股份有限公司，卓智控股有限公司。	珠海金融投资控股集团有限公司董事、总经理，珠海农村商业银行股份有限公司董事，力合股份有限公司董事长，卓智控股有限公司董事、总经理。
张学兵	北京市中伦律师事务所，第八届中华全国律师协会、中国电信集团公司、中国邮政速递物流股份有限公司、中国政法大学、中国国际经济贸易仲裁委员会。	北京市中伦律师事务所主任，第八届中华全国律师协会副会长、中国电信集团公司外部董事、中国邮政速递物流股份有限公司独立董事、中国政法大学董事会董事、中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁员。
谭劲松	中山大学管理学院，保利地产（集团）股份有限公司、中国南方航空股份有限公司、广州恒运企业集团股份有限公司。	中山大学管理学院教授，保利地产（集团）股份有限公司、中国南方航空股份有限公司、广州恒运企业集团股份有限公司独立董事。
陈世敏	中欧国际工商学院，上海东方明珠股份有限公司、杭州顺网科技股份有限公司、浙江我武生物科技股份有限公司、上海国际信托有限	中欧国际工商学院会计学教授、副教务长及 MBA 主任，兼任上海东方明珠股份有限公司、杭州顺网科技股份有限公

	公司，上海浦东发展银行股份有限公司。	司、浙江我武生物科技股份有限公司、上海国际信托有限公司独立董事，上海浦东发展银行股份有限公司监事。
江华	北京市康达律师事务所，中化岩土工程股份有限公司、中成进出口股份有限公司、郑州煤矿机械集团股份有限公司。	北京市康达律师事务所合伙人，中化岩土工程股份有限公司、中成进出口股份有限公司、郑州煤矿机械集团股份有限公司独立董事。
张葵红	珠海金控、珠海华润银行股份有限公司、香港卓智控股。	珠海金控董事、财务总监，珠海华润银行股份有限公司监事。香港卓智控股董事。

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

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

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
王沛	董事、副总裁	离任	因个人原因离任
陈茵	董事、总裁	选举	股东大会选举
王全洲	独立董事	离任	因个人原因离任
谭劲松	独立董事	选举	股东大会选举

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	249
主要子公司在职员工的数量	2,664
在职员工的数量合计	2,913
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	13
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	799
销售人员	771
技术人员	851
财务人员	195
行政人员	297
合计	2,913
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大学本科及以上	1,687
大专	844
中专、技校及高中	382
合计	2,913

(二) 薪酬政策

1、优化股份公司本部和城市公司的固定月薪，便于规范管理，统一本部和城市公司薪酬管理模式，也为公司的快速发展提供及时的薪酬体系支持。按照延续性和适当前瞻性原则，股份本部和城市公司薪筹等、职系的设置沿用现有的设置方法，便于优化前后体系的衔接；设置固定月薪基准表，不同城市公司的固定月薪运用城市差异系数和岗位（含职级）差异系数予以调整，保证固定月薪的统一性。并参照行业惯例和公司实际情况，设计适当的薪酬带宽和级差，增强优化方案的操作性。

2、在新的战略发展目标和管控模式下，按照战略落地的工作部署和要求，梳理人力资源审批管理权限，规范工作程序，增强管控，提高效率，强化现有成熟的审批权限，深化管控层级，夯实基层管理，提升中层力量，充实人才储备。

3、人力资源盘点工作，除了业绩考核和员工素质评价外，引进外部领导力测评，对中高层管理人员的管理潜能进行摸底，为下一步人才选拔、任用、培养等人力资源提升提供基础数据。

(三) 培训计划

1、 管理与领导力培养

开展现任管理人员人力资源盘点，梳理公司管理梯队人才资料；

2、 开展支持战略的业务提升类训练

包括开展配合公司战略管控落地的各类制度培训，参训共计728人次；开展各类解决问题类培训以及公司员工团队建设训练，共计649人次；

3、应届生培养

对2013、2014届华发新才进行访谈，并进行相应的考评与调薪；开展2015华发新才训练营等，对所有导师进行辅导技能提升训练；

4、新员工培训

全年共开展5批次新员工培训，参训558人次。

(四) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

第九节　公司治理

一、公司治理相关情况说明

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》等相关的法律法规、规范性文件的原则和要求，修订了《募集资金管理办法》、《分红管理制度》以及公司《章程》等相关条款；为进一步规范公司对外投资程序，确保公司对外投资事项的科学、严谨，公司修订了《对外投资管理制度》和《房地产项目购置操作规程》；为明确公司高级管理人员的范围，规范公司高级管理人员的行为，公司通过修改公司《章程》中的相关条款，使公司法人治理结构更加完善，进一步规范了公司运作和内部控制管理制度，强化了公司的法人治理结构。

1、关于股东与股东大会：报告期内，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 7 次临时股东大会。公司认真接待股东来访和来电咨询，保证所有股东对公司重大事项都有知情权。公司能够平等对待所有股东，特别是中小股东与大股东享有平等地位，能够充分行使自己的权利。

2、关于控股股东与上市公司的关系：公司具有独立的业务及自主经营能力，公司控股股东严格规范自己的行为，通过股东大会行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，公司与控股股东进行的关联交易公平合理，公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务做到了五独立，公司董事局、监事会和内部机构能够独立运作。公司上市以来得到了控股股东在资金、人才和资源等各方面的大力支持和帮助，未发生过大股东占用上市公司资金和资产的情况。公司已建立防止控股股东及其附属企业占用上市公司资金、侵害上市公司利益的长效机制，并在《公司章程》中明确了“占用即冻结”的相关条款。

3、关于董事和董事局：公司董事局由 11 名董事组成，其中 4 名为独立董事，人数和人员构

成符合法律法规的要求。公司董事均能够认真负责，勤勉尽职，诚信行事，熟悉有关法律法规，以公司最佳利益为前提履行职责，切实维护公司和全体股东的利益。董事局已按照相关规定组建了战略发展委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会、提名委员会等。报告期内，公司共召开董事局会议 36 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 10 次监事会。公司监事会严格执行《公司法》、《公司章程》的有关规定，人数和人员构成符合法律、法规的要求，能够依据《监事会工作制度》等制度，认真履行自己的职责，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

5、关于绩效评价与激励约束机制：公司正逐步建立健全公正、透明的董事、监事、高级管理人员的绩效评价标准与激励约束机制。

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

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

公司治理与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
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
2014 年度股东大会	2015 年 3 月 9 日	详见公司于 2015 年 3 月 10 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2015-029）。	2015 年 3 月 10 日
2015 年第一次临时股东大会	2015 年 3 月 18 日	详见公司于 2015 年 3 月 19 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：2015-035）。	2015 年 3 月 19 日

2015 年第二次临时股东大会	2015 年 2 月 26 日	详见公司于 2015 年 2 月 27 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2015-028）	2015 年 2 月 27 日
2015 年第三次临时股东大会	2015 年 7 月 9 日	详见公司于 2015 年 7 月 10 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2015-076）	2015 年 7 月 10 日
2015 年第四次临时股东大会	2015 年 8 月 19 日	详见公司于 2015 年 8 月 20 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2015-096）	2015 年 8 月 20 日
2015 年第五次临时股东大会	2015 年 9 月 9 日	详见公司于 2015 年 9 月 10 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2015-109）	2015 年 9 月 10 日
2015 年第六次临时股东大会	2015 年 9 月 21 日	详见公司于 2015 年 9 月 22 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2015-117）	2015 年 9 月 22 日
2015 年第七次临时股东大会	2015 年 12 月 25 日	详见公司于 2015 年 12 月 26 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2015-147）	2015 年 12 月 26 日

股东大会情况说明

无

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事局会议次数	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	出席股东大会的次数
李光宁	否	36	36	35	0	0	否	5
刘亚非	否	36	36	35	0	0	否	0
刘克	否	36	36	35	0	0	否	4
王沛	否	1	1	1	0	0	否	0
陈茵	否	32	32	32	0	0	否	7
俞卫国	否	36	36	35	0	0	否	6
吴东生	否	36	36	35	0	0	否	7
谢伟	否	36	36	35	0	0	否	2
张学兵	是	36	35	35	1	0	否	0
王全洲	是	20	20	19	0	0	否	0
陈世敏	是	36	36	35	0	0	否	0
江华	是	36	36	35	0	0	否	0
谭劲松	是	16	16	16	0	0	否	0

年内召开董事局会议次数	36
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	35
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项提出异议的说明

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事局议案及其他非董事局议案事项提出异议。

(三) 其他

无

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

报告期内公司董事局下设专门委员会对报告期内所审议的事项无异议。

五、监事会发现公司存在风险的说明

公司监事会对报告期内监督事项无异议。

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

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

公司控股股东华发集团就同业竞争向公司出具了相关承诺函，具体承诺内容详见本报告第五节“二、承诺履行情况”。

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

经公司第八届董事局第六十一次会议、第八届监事会第十四次会议审议通过了《关于公司<限制性股票激励计划（草案）>及摘要的议案》及相关议案，就公司实施股权激励计划形成了草案。目前该事项正在推进中。相关内容详见公司于 2015 年 7 月 11 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号为：2015-079、2015-080、2015-081）。

八、是否披露内部控制自我评价报告

√适用 □不适用

详见公司于 2016 年 4 月 8 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。

报告期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

大华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2015 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 2016 年 4 月 8 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

第十节　公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、公司债券基本情况

单位:亿元　币种:人民币

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

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	成都市青羊区东城根上街 95 号
	联系人	解明、王玮
	联系电话	021-68826802
“15 华发 01”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 号爱俪园公寓 508
“09 华发债”资信评级机构	名称	鹏元资信评估有限公司
	办公地址	深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

三、公司债券募集资金使用情况

1、2015 年珠海华发实业股份有限公司公司债券募集资金使用情况：

经公司于 2015 年 8 月 3 日召开的第八届董事局第六十三次会议审议通过，并于 2015 年 8 月 19 日经第四次临时股东大会审议通过了公开发行公司债券的议案，其中发行规模不超过 30 亿元，期限不超过 7 年，募集资金用于偿还公司债务及补充营运资金，并授权董事局根据公司资金需求情况在上述范围内确定。

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，并在《珠海华发实业股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书》中披露募集资金中 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。

2、2009 年珠海华发实业股份有限公司公司债券募集资金使用情况：

根据公开披露的《珠海华发实业股份有限公司公开发行公司债券募集说明书》，公司本次募集资金使用计划具体如下：

（1）公司拟用 5 亿元募集资金偿还银行贷款；

（2）剩余资金用于补充公司流动资金。

本期公司债券募集资金 18 亿元扣除证券承销费、托管费、审计费、律师费以及其他发行费用后净额为 176,224.875 万元。截至 2010 年 12 月 31 日，公司已经用其中的 50,000 万元偿还银行贷款，剩下的 126,224.875 万元已补充公司流动资金，本期公司债券募集资金已全部按募集说明书中披露的用途使用完毕，具体情况如下：

承诺项目名称	是否变更项目	实际投入金额（元）	是否符合计划进度
偿还银行贷款	否	500,000,000	是
补充流动资金	否	1,262,248,750	是

四、公司债券资信评级机构情况

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（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，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

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。

2、2009 年珠海华发实业股份有限公司公司债券资信评级机构情况

根据监管部门和鹏元资信评估有限公司（以下简称“鹏元评级”）对跟踪评级的有关要求，鹏元评级将在本次债券存续期内，在每年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，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

鹏元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，鹏元评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次债券的信用等级。

跟踪评级结果将在鹏元评级网站和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。

报告期内，鹏元评级已就本期债券出具了跟踪评级报告，公司已于 2015 年 4 月 16 日在上海证券交易所网站上披露了报告全文。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

不适用

六、公司债券持有人会议召开情况

不适用

七、公司债券受托管理人履职情况

2009 年珠海华发实业股份有限公司公司债券受托管理人共出具了 6 份受托管理事务报告。
2015 年珠海华发实业股份有限公司公司债券预计于 2016 年 6 月 30 日披露相关受托管理事务报告。

八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

单位:元　币种:人民币

主要指标	2015 年	2014 年	本期比上年同期增减（%）	变动原因
息税折旧摊销前利润	1,138,592,943.63	1,019,578,251.88	11.67	
投资活动产生的现金流量净额	-20,015,777,599.46	-21,084,648,494.59	5.07	
筹资活动产生的现金流量净额	20,878,981,665.00	19,146,738,060.54	9.05	
期末现金及现金等价物余额	7,925,898,162.42	6,414,805,374.37	23.56	
流动比率	2.52	1.92	31.25	流动资产的增加快过流动负债的增加
速动比率	0.47	0.48	-2.08	
资产负债率	79.30%	80.74%	-1.78	
EBITDA 全部债务比	0.02	0.02	0.00	
利息保障倍数	0.23	0.31	-25.81	
现金利息保障倍数	1.24	1.80	-31.11	经营活动现金净现流减少
EBITDA 利息保障倍数	0.25	0.32	-21.88	
贷款偿还率	100.00	100.00	0.00	
利息偿付率	100.00	100.00	0.00	

九、报告期末公司资产情况

截止报告期末，公司被用作抵押的资产合计 405.85 亿元。

十、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

无

十一、　公司报告期内的银行授信情况

截止 2015 年 12 月 31 日，公司已签署授信合同的授信总额为人民币 30 亿元。报告期内，在上述授信额度内已提款额为人民币 24.1 亿元，已还款额为人民币 12 亿元，贷款余额为人民币 12.1 亿元。

十二、 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

不适用

十三、 公司发生重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

不适用

第十一节 财务报告

审计报告

√适用 □不适用

审 计 报 告

大华审字[2016]005047号

珠海华发实业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的珠海华发实业股份有限公司(以下简称华发股份公司)财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2015 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是华发股份公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，华发股份公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了华发股份公司 2015 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2015 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)　　中国注册会计师：

中国·北京　　中国注册会计师：

二〇一六年四月七日

一、财务报表

合并资产负债表

2015 年 12 月 31 日

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

单位:元　币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	六、注释 1	8,963,667,089.75	6,644,985,860.37
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、注释 2	1,883,425.84	1,778,631.60
预付款项	六、注释 3	3,700,464,933.39	8,618,161,793.72
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、注释 4	224,948,789.79	108,931,838.83
买入返售金融资产			
存货	六、注释 5	69,608,403,315.80	48,026,680,150.97
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、注释 6	3,207,320,834.32	525,903,831.19
流动资产合计		85,706,688,388.89	63,926,442,106.68
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	六、注释 7	7,537,175.88	7,950,123.60
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、注释 8	2,356,107,497.88	135,160,140.91
投资性房地产	六、注释 9	2,350,648,083.26	2,270,181,900.00
固定资产	六、注释 10	676,587,811.49	557,236,927.36
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、注释 11	62,092,472.78	80,606,114.47
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、注释 12	81,425,967.85	103,058,175.65
递延所得税资产	六、注释 13	308,789,105.43	297,255,503.21
其他非流动资产	六、注释 14	86,200,000.00	53,200,000.00
非流动资产合计		5,929,388,114.57	3,504,648,885.20

资产总计		91,636,076,503.46	67,431,090,991.88
流动负债：			
短期借款	六、注释 15	9,185,880,000.00	5,769,810,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	六、注释 16		165,000,000.00
应付账款	六、注释 17	2,570,350,377.50	2,743,458,536.75
预收款项	六、注释 18	7,786,611,363.02	5,136,733,478.53
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	六、注释 19	20,743,323.17	16,709,365.48
应交税费	六、注释 20	507,268,765.68	316,549,665.65
应付利息	六、注释 21	41,613,583.17	69,070,750.83
应付股利			
其他应付款	六、注释 22	4,292,219,545.15	6,136,911,547.79
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	六、注释 23	9,559,830,000.00	12,988,150,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		33,964,516,957.69	33,342,393,345.03
非流动负债：			
长期借款	六、注释 24	33,870,632,353.54	19,284,580,000.00
应付债券	六、注释 25	4,770,151,222.22	1,799,279,000.00
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益	六、注释 26	23,320,994.26	
递延所得税负债	六、注释 13	37,713,812.13	18,943,855.93
其他非流动负债			
非流动负债合计		38,701,818,382.15	21,102,802,855.93
负债合计		72,666,335,339.84	54,445,196,200.96
所有者权益			
股本	六、注释 27	1,169,045,620.00	817,045,620.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、注释 28	5,476,050,396.59	1,651,351,729.65
减：库存股			

其他综合收益	六、注释 29	16,739,675.41	12,486,704.28
专项储备			
盈余公积	六、注释 30	274,445,881.53	206,198,656.04
一般风险准备			
未分配利润	六、注释 31	4,784,783,945.61	4,226,721,546.32
归属于母公司所有者权益合计		11,721,065,519.14	6,913,804,256.29
少数股东权益		7,248,675,644.48	6,072,090,534.63
所有者权益合计		18,969,741,163.62	12,985,894,790.92
负债和所有者权益总计		91,636,076,503.46	67,431,090,991.88

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

2015 年 12 月 31 日

编制单位:珠海华发实业股份有限公司

单位:元　币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		3,173,561,290.97	2,680,903,196.49
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十六、注释 1		24,129.29
预付款项		4,706,110.26	376,843,156.36
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十六、注释 2	22,793,234,942.34	10,666,267,581.34
存货		2,627,453,722.60	2,360,532,576.66
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,720,000.00	59,860,000.00
流动资产合计		28,600,676,066.17	16,144,430,640.14
非流动资产：			
可供出售金融资产		7,537,175.88	7,950,123.60
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六、注释 3	30,078,143,800.19	19,008,950,829.73
投资性房地产			
固定资产		107,188,758.61	111,333,411.57
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			

无形资产		15,687,334.42	16,008,753.87
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		58,634,523.94	28,860,863.89
其他非流动资产		199,860,000.00	77,000,000.00
非流动资产合计		30,467,051,593.04	19,250,103,982.66
资产总计		59,067,727,659.21	35,394,534,622.80
流动负债：			
短期借款		800,000,000.00	1,191,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		41,288,345.53	57,331,739.13
预收款项		7,174,821.41	8,205,391.41
应付职工薪酬		19,306,931.78	15,468,173.60
应交税费		18,156,918.27	18,437,025.30
应付利息		41,613,583.17	28,488,584.17
应付股利			
其他应付款		39,729,361,624.53	24,032,411,738.77
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		264,130,000.00	2,474,700,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		40,921,032,224.69	27,826,042,652.38
非流动负债：			
长期借款		4,250,000,000.00	1,470,030,000.00
应付债券		4,770,151,222.22	1,799,279,000.00
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		1,395,768.85	1,499,005.78
其他非流动负债			
非流动负债合计		9,021,546,991.07	3,270,808,005.78
负债合计		49,942,579,215.76	31,096,850,658.16
所有者权益：			
股本		1,169,045,620.00	817,045,620.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		6,587,095,848.49	2,712,089,351.74
减：库存股			
其他综合收益		4,187,306.53	4,497,017.32
专项储备			

盈余公积		274,445,881.53	206,198,656.04
未分配利润		1,090,373,786.90	557,853,319.54
所有者权益合计		9,125,148,443.45	4,297,683,964.64
负债和所有者权益总计		59,067,727,659.21	35,394,534,622.80

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

2015 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	六、注释32	8,342,339,136.29	7,104,302,025.48
其中：营业收入		8,342,339,136.29	7,104,302,025.48
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	六、注释32	7,496,854,205.63	6,314,824,842.43
其中：营业成本		5,875,303,016.34	4,665,820,294.57
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	六、注释33	872,906,668.91	992,282,458.06
销售费用	六、注释34	305,576,005.97	240,821,919.19
管理费用	六、注释35	368,096,658.69	342,870,842.17
财务费用	六、注释36	42,646,963.79	72,258,762.58
资产减值损失	六、注释37	32,324,891.93	770,565.86
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	六、注释38	7,833,979.99	6,657,093.42
投资收益（损失以“－”号填列）	六、注释39	124,976,520.62	48,580,038.53
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		7,009,828.40	8,034,734.12
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		978,295,431.27	844,714,315.00
加：营业外收入	六、注释40	16,484,192.58	17,127,770.72
其中：非流动资产处置利得		51,550.78	

减：营业外支出	六、注释41	21,855,018.12	20,800,945.88
其中：非流动资产处置损失		1,641,418.71	465,651.32
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		972,924,605.73	841,041,139.84
减：所得税费用	六、注释42	284,137,762.16	212,280,112.05
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		688,786,843.57	628,761,027.79
归属于母公司所有者的净利润		708,014,186.78	646,702,088.06
少数股东损益		-19,227,343.21	-17,941,060.27
六、其他综合收益的税后净额	六、注释43	4,252,971.13	10,998,082.49
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		4,252,971.13	10,998,082.49
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		4,252,971.13	10,998,082.49
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-309,710.79	2,546,510.93
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额		4,562,681.92	103,206.51
6.其他			8,348,365.05
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		693,039,814.70	639,759,110.28
归属于母公司所有者的综合收益总额		712,267,157.91	657,700,170.55
归属于少数股东的综合收益总额		-19,227,343.21	-17,941,060.27
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.84	0.79
（二）稀释每股收益(元/股)		0.84	0.79

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：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 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

2015 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十六、注	89,097,059.83	165,317,697.83

	释 4		
减：营业成本		4,164,068.92	14,815,156.65
营业税金及附加		17,965,597.59	21,694,880.48
销售费用		2,551,889.03	1,897,418.22
管理费用		206,992,529.13	199,226,789.54
财务费用		-88,820,215.86	-83,548,060.24
资产减值损失		119,094,640.21	49,668,973.65
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	十六、注释 5	825,202,760.42	112,921,143.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		14,024,722.96	9,888,497.72
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		652,351,311.23	74,483,682.80
加：营业外收入		347,283.57	4,971.62
其中：非流动资产处置利得		7,843.11	
减：营业外支出			2,016,567.77
其中：非流动资产处置损失			51,820.79
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		652,698,594.80	72,472,086.65
减：所得税费用		-29,773,660.05	-12,417,243.41
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		682,472,254.85	84,889,330.06
五、其他综合收益的税后净额		-309,710.79	2,546,510.93
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-309,710.79	2,546,510.93
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-309,710.79	2,546,510.93
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
六、综合收益总额		682,162,544.06	87,435,840.99
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

2015 年 1—12 月

单位：元　币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		9,595,798,537.43	8,111,518,834.61
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、注释 44.1	1,142,597,019.12	1,430,501,441.59
经营活动现金流入小计		10,738,395,556.55	9,542,020,276.20
购买商品、接受劳务支付的现金		5,579,207,486.80	4,617,947,044.40
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		594,295,174.78	490,086,450.03
支付的各项税费		1,541,329,904.62	1,517,648,651.56
支付其他与经营活动有关的现金	六、注释 44.2	2,377,833,905.66	884,216,474.45
经营活动现金流出小计		10,092,666,471.86	7,509,898,620.44
经营活动产生的现金流量净额		645,729,084.69	2,032,121,655.76
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			5,000,000.00
取得投资收益收到的现金		41,628,238.43	1,066,684.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		253,000.00	258,830.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		85,079,319.17	151,439,864.23
收到其他与投资活动有关的现金	六、注释 44.3		7,956,654.12
投资活动现金流入小计		126,960,557.60	165,722,032.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		12,517,906,540.17	18,035,787,621.24
投资支付的现金		7,624,831,616.89	3,214,582,906.14
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的			

现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		20,142,738,157.06	21,250,370,527.38
投资活动产生的现金流量净额		-20,015,777,599.46	-21,084,648,494.59
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		8,155,738,496.75	5,400,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		3,927,770,000.00	5,400,000,000.00
取得借款收到的现金		46,680,330,000.00	28,397,460,000.00
发行债券收到的现金		2,970,480,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		57,806,548,496.75	33,797,460,000.00
偿还债务支付的现金		32,302,527,646.46	11,334,271,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,589,267,185.29	3,316,450,939.46
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		43,200,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	六、注释 44.4	35,772,000.00	
筹资活动现金流出小计		36,927,566,831.75	14,650,721,939.46
筹资活动产生的现金流量净额		20,878,981,665.00	19,146,738,060.54
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		2,159,637.82	190,580.68
五、现金及现金等价物净增加额		1,511,092,788.05	94,401,802.39
加：期初现金及现金等价物余额		6,414,805,374.37	6,320,403,571.98
六、期末现金及现金等价物余额		7,925,898,162.42	6,414,805,374.37

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

2015 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		6,963,944.44	26,144,839.66
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		6,780,130,642.69	7,898,768,017.21
经营活动现金流入小计		6,787,094,587.13	7,924,912,856.87
购买商品、接受劳务支付的现金		50,187,392.08	9,249,605.26
支付给职工以及为职工支付的现金		164,054,949.19	150,282,333.31
支付的各项税费		23,157,570.15	25,525,515.26
支付其他与经营活动有关的现金		3,083,843,888.63	1,229,364,259.17
经营活动现金流出小计		3,321,243,800.05	1,414,421,713.00
经营活动产生的现金流量净额		3,465,850,787.08	6,510,491,143.87
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,042,860,000.00	954,345,815.53
取得投资收益收到的现金		802,931,797.46	47,234,330.02

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		105,000.00	1,680.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		10,046,240.00	151,502,500.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,855,943,037.46	1,153,084,325.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,197,956.00	1,029,748,205.20
投资支付的现金		11,801,886,601.55	7,685,806,199.87
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		11,803,084,557.55	8,715,554,405.07
投资活动产生的现金流量净额		-9,947,141,520.09	-7,562,470,079.52
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		4,227,968,496.75	
取得借款收到的现金		7,950,480,000.00	3,246,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		12,178,448,496.75	3,246,000,000.00
偿还债务支付的现金		4,801,600,000.00	1,275,121,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		402,899,669.26	495,424,596.03
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		5,204,499,669.26	1,770,545,596.03
筹资活动产生的现金流量净额		6,973,948,827.49	1,475,454,403.97
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		492,658,094.48	423,475,468.32
加：期初现金及现金等价物余额		2,680,903,196.49	2,257,427,728.17
六、期末现金及现金等价物余额		3,173,561,290.97	2,680,903,196.49

法定代表人：李光宁主管会计工作负责人：俞卫国会计机构负责人：陈新云

合并所有者权益变动表

2015 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	817,045,620.00				1,651,351,729.65		12,486,704.28		206,198,656.04		4,226,721,546.32	6,072,090,534.63	12,985,894,790.92
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	817,045,620.00				1,651,351,729.65		12,486,704.28		206,198,656.04		4,226,721,546.32	6,072,090,534.63	12,985,894,790.92
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	352,000,000.00				3,824,698,666.94		4,252,971.13		68,247,225.49		558,062,399.29	1,176,585,109.85	5,983,846,372.70
（一）综合收益总额							4,252,971.13				708,014,186.78	-19,227,343.21	693,039,814.70
（二）所有者投入和减少资本	352,000,000.00				3,824,698,666.94							1,239,012,453.06	5,415,711,120.00
1.股东投入的普通股	352,000,000.00				3,875,006,496.75							3,927,770,000.00	8,154,776,496.75
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													

4．其他					-50,307,829.81							-2,688,757,546.94	-2,739,065,376.75
（三）利润分配									68,247,225.49		-149,951,787.49	-43,200,000.00	-124,904,562.00
1．提取盈余公积									68,247,225.49		-68,247,225.49		
2．提取一般风险准备													
3．对所有者（或股东）的分配											-81,704,562.00	-43,200,000.00	-124,904,562.00
4．其他													
（四）所有者权益内部结转													
1．资本公积转增资本（或股本）													
2．盈余公积转增资本（或股本）													
3．盈余公积弥补亏损													
4．其他													
（五）专项储备													
1．本期提取													
2．本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	1,169,045,620.00				5,476,050,396.59		16,739,675.41		274,445,881.53		4,784,783,945.61	7,248,675,644.48	18,969,741,163.62

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	817,045,620.00				1,614,161,371.		1,488,621.79		204,345,021.99		3,745,282,216.	3,680,451,462.63	10,062,774,314.18

					46						31		
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	817,045,620.00				1,614,161,371.46		1,488,621.79		204,345,021.99		3,745,282,216.31	3,680,451,462.63	10,062,774,314.18
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					37,190,358.19		10,998,082.49		1,853,634.05		481,439,330.01	2,391,639,072.00	2,923,120,476.74
（一）综合收益总额							10,998,082.49				646,702,088.06	-17,941,060.27	639,759,110.28
（二）所有者投入和减少资本					37,190,358.19							2,409,580,132.27	2,446,770,490.46
1．股东投入的普通股												5,400,000,000.00	5,400,000,000.00
2．其他权益工具持有者投入资本													
3．股份支付计入所有者权益的金额													
4．其他					37,190,358.19							-2,990,419,867.73	-2,953,229,509.54
（三）利润分配									1,853,634.05		-165,262,758.05		-163,409,124.00
1．提取盈余公积									1,853,634.05		-1,853,634.05		
2．提取一般风险准备													
3．对所有者（或股东）的分配											-163,409,124.00		-163,409,124.00
4．其他													
（四）所有者权益内部结转													
1．资本公积转增资本（或股本）													

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

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

2015 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	817,045,620.00				2,712,089,351.74		4,497,017.32		206,198,656.04	557,853,319.54	4,297,683,964.64
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	817,045,620.00				2,712,089,351.74		4,497,017.32		206,198,656.04	557,853,319.54	4,297,683,964.64
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	352,000,000.00				3,875,006,496.75		-309,710.79		68,247,225.49	532,520,467.36	4,827,464,478.81
（一）综合收益总额							-309,710.79			682,472,254.85	682,162,544.06
（二）所有者投入和减少资本	352,000,000.00				3,875,006,496.75						4,227,006,496.75
1．股东投入的普通股	352,000,000.00				3,875,006,496.75						4,227,006,496.75

2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配									68,247,225.49	-149,951,787.49	-81,704,562.00
1．提取盈余公积									68,247,225.49	-68,247,225.49	
2．对所有者（或股东）的分配										-81,704,562.00	-81,704,562.00
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,169,045,620.00				6,587,095,848.49		4,187,306.53		274,445,881.53	1,090,373,786.90	9,125,148,443.45

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	817,045,620.00				2,712,089,351.74		1,950,506.39		204,345,021.99	638,226,747.53	4,373,657,247.65
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	817,045,6				2,712,089		1,950,50		204,345,	638,226,	4,373,657

	20.00				,351.74		6.39		021.99	747.53	,247.65
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							2,546,510.93		1,853,634.05	-80,373,427.99	-75,973,283.01
（一）综合收益总额							2,546,510.93			84,889,330.06	87,435,840.99
（二）所有者投入和减少资本											
1．股东投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配									1,853,634.05	-165,262,758.05	-163,409,124.00
1．提取盈余公积									1,853,634.05	-1,853,634.05	
2．对所有者（或股东）的分配										-163,409,124.00	-163,409,124.00
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	817,045,620.00				2,712,089,351.74		4,497,017.32		206,198,656.04	557,853,319.54	4,297,683,964.64

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

二、公司基本情况

1. 公司概况

公司历史沿革

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

经过历年派送红股、配售新股、转增股本等，截至 2014 年 12 月 31 日止本公司注册资本为人民币 817,045,620 元。

根据公司 2015 年 1 月 21 日第八届董事局第四十九次会议及 2015 年 3 月 18 日召开的 2015 年第一次临时股东大会，审议通过了公司非公开发行股票的议案，且上述非公开发行股票的事项于 2015 年 11 月 3 日经证监会以证监许可[2015]2455 号《关于核准珠海华发实业股份有限公司非公开发行股票的批复》予以批准，本公司以非公开发行方式发行 35,200 万股新股，发行完成后公司股本变更为 1,169,045,620 元。本次发行股票于 2015 年 11 月 23 日业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）以大华验字[2015]001160 号验资报告予以验证，且于 2015 年 12 月 30 日取得统一社会信用代码为 9144040019256618XC 的企业法人营业执照。法定代表人：李光宁。公司总部住所：珠海市昌盛路 155 号。公司注册地点：珠海市。本公司的母公司为珠海华发集团有限公司；最终控制人为珠海市国有资产监督管理委员会。

经营范围

房地产经营、物业管理；批发零售、代购代销：建筑材料、金属材料（不含金）、建筑五金、五金工具、电子产品及通讯设备（不含移动通讯终端设备）、化工原料（不含化学危险品）、五金交电、化工。

公司业务性质和主要经营活动

本公司属于房地产开发与经营行业。主要产品是住宅、车库及商铺等。

财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于 2016 年 4 月 7 日批准报出。

2. 合并财务报表范围

本报告期纳入合并财务报表范围的子公司以及本部共计 114 家，子公司具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
1、中山市华发房地产开发有限公司	控股子公司	一级子公司	51	51

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

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
40、珠海华亿投资有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
41、盘锦华发教育投资有限公司	控股子公司	二级子公司	50	66.67
42、珠海华烨装饰设计工程有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
43、珠海铧国商贸有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
44、华发实业（香港）有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
45、广州华发澳娱投资有限公司	控股子公司	一级子公司	51	51
46、广西华明投资有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
47、威海华发房地产开发有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
48、北京铧富永盛投资有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
49、珠海华发商都商业经营有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
55、珠海华商百货有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
51、广州华荣房地产开发有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
52、广州华昊房地产开发有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
53、广州华晟房地产开发有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
54、武汉华发鸿瑞房地产开发有限公司	控股子公司	二级子公司	99	99
55、武汉华茂长盛房地产开发有限公司	控股子公司	二级子公司	99	99
56、珠海横琴华发房地产投资有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
57、珠海华发置业发展有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
58、珠海华发软件有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
59、珠海华发企业管理有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
60、珠海市华发信息咨询有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
61、珠海铧创经贸发展有限公司	控股子公司	一级子公司	76.52	76.52
62、珠海华茂房地产投资顾问有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
63、珠海华郡房产开发有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
64、包头市名流置业有限责任公司	全资子公司	二级子公司	100	100
65、珠海市永宏基商贸有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
66、中山市华发生态园房地产开发有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
67、中山市紫悦山苑房地产开发有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
68、大连华藤房地产开发有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
69、珠海华明科技发展有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
70、珠海市银河房地产开发有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
71、大连华坤房地产开发有限公司	控股子公司	一级子公司	80	80
72、盘锦华发房地产开发有限公司	控股子公司	一级子公司	50	60
73、珠海市浩丰贸易有限公司	控股子公司	一级子公司	60.6	60.6
74、武汉中央商务区投资开发有限公司	控股子公司	二级子公司	50.49	50.49
75、武汉华发中城房地产开发有限公司	控股子公司	二级子公司	51	51
76、广州华宁房地产开发有限公司	控股子公司	二级子公司	51	51

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
77、广州华创房地产开发有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
78、沈阳华地商业投资有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
79、武汉华耀房地产开发有限公司	控股子公司	二级子公司	51	51
80、上海铧发创盛置业有限公司	控股子公司	一级子公司	52.63	52.63
81、铧创置业（澳门）一人有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
82、天津华发置业有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
83、珠海市中泰投资有限公司	控股子公司	一级子公司	90	90
84、上海铧福创盛置业有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
85、武汉华发商都商业管理有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
86、上海铧鹏置业发展有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
87、珠海华发景龙建设有限公司	控股子公司	一级子公司	50	60
88、珠海华海置业有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
89、珠海华发商业经营管理有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
90、珠海华发新天地商业经营有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
91、珠海华顺置业发展有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
92、珠海华炜投资发展有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
93、珠海华发新科技投资控股有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
94、上海铧发众圣置业有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
95、珠海华欣投资发展有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
96、珠海华浩置业发展有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
97、华发实业(美国)有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
98、华发世纪有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
99、武汉华发长茂房地产开发有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
100、武汉华发长盛房地产开发有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
101、上海铧发众晟房地产营销策划有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
102、威海华发众圣营销策划有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
103、盘锦华发国际学校	控股子公司	二级子公司	50	66.67
104、武汉华发房地产营销顾问有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
105、铧发置业(澳门)有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100
106、深圳优家邦科技有限公司	控股子公司	二级子公司	80	80
107、广州华发房产营销顾问有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
108、上海华泓尚隆房地产开发有限公司	控股子公司	二级子公司	50	60
109、珠海安迎投资有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
110、珠海华发阅潮文化有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
111、珠海华发宜居生活服务有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100
112、珠海华发城市更新投资控股有限公司	全资子公司	一级子公司	100	100

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
113、广州华发文化传播有限公司	全资子公司	二级子公司	100	100

子公司的持股比例不同于表决权比例的原因说明详见“附注八、在其他主体中的权益（一）在子公司中权益”。

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 23 户，减少 3 户，其中：

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

名称	变更原因
1、珠海华顺置业发展有限公司	新设
2、珠海华炜投资发展有限公司	新设
3、珠海华发新科技投资控股有限公司	新设
4、上海铧发众圣置业有限公司	新设
5、珠海华欣投资发展有限公司	新设
6、珠海华浩置业发展有限公司	新设
7、华发实业(美国)有限公司	新设
8、华发世纪有限公司	新设
9、武汉华发长茂房地产开发有限公司	新设
10、武汉华发长盛房地产开发有限公司	新设
11、上海铧发众晟房地产营销策划有限公司	新设
12、威海华发众圣营销策划有限公司	新设
13、盘锦华发国际学校	新设
14、武汉华发房地产营销顾问有限公司	新设
15、铧发置业(澳门)有限公司	新设
16、深圳优家邦科技有限公司	新设
17、广州华发房产营销顾问有限公司	新设
18、上海华泓尚隆房地产开发有限公司	新设
19、珠海安迎投资有限公司	新设
20、珠海华发阅潮文化有限公司	新设
21、珠海华发宜居生活服务有限公司	新设
22、珠海华发城市更新投资控股有限公司	新设
23、广州华发文化传播有限公司	新设

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

名称	变更原因
1、珠海铧图商贸有限公司	出售
2、珠海容闳国际幼稚园	出售
3、珠海斗门容闳国际幼稚园	出售

合并范围变更主体的具体信息详见“附注七、合并范围的变更”。

三、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为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

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

四、重要会计政策及会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

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

4. 记账本位币

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

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

（2）同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的

净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

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

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

（3）非同一控制下的企业合并

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

（1）**合并范围**

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

（2）合并程序

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

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

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

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

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

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

1）增加子公司或业务

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

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

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

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购

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

2）处置子公司或业务

i）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。

ii）分步处置子公司

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

A.这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

B.这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

C.一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

D.一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

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

3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买

日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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：

i)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。

ii)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。

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

2)共同经营会计处理方法

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

（1） 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；

（2） 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；

（3） 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；

（4） 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

（5） 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

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

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

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

8. 现金及现金等价物的确定标准

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

9. 外币业务和外币报表折算

1）**外币业务**

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

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

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

2)外币财务报表折算

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

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

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

外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

10. 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

（1） 金融工具的分类

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

（2） 金融工具的确认依据和计量方法

a) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

1）取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；

2）属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；

3）属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

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

1）该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；

2）风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；

3）包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；

4）包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

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

价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

b) 应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

c) 持有至到期投资

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

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

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

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

2）根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

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

d) 可供出售金融资产

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

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

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

（4）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

(3)金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

（1）所转移金融资产的账面价值；

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

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

（1）终止确认部分的账面价值；

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

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

（4）金融负债终止确认条件

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

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

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融工具的公允价值确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格

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

（6）金融资产（不含应收款项）减值准备计提

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

e) 发行方或债务人发生严重财务困难；

f) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

g) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

h) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

i) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

j) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

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

l) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

1）可供出售金融资产的减值准备

本公司于资产负债表日对各项可供出售金融资产采用个别认定的方式评估减值损失，其中：表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，具体量化标准为：若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本 50%，且低于其成本持续时间超过一个会计年度的，则表明其发生减值。

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本 50%，且低于其成本持续时间超过一个会计年度的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本 20%但尚未达到 50%的，本公司会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。

上段所述“成本”按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、原已计入损益的减值损失确定；“公允价值”根据证券交易所期末收盘价确定，除非该项可供出售权益工具投资存在限售期。对于存在限售期的可供出售权益工具投资，按照证券交易所期末收

盘价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该权益工具的风险而要求获得的补偿金额后确定。

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

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

2）持有至到期投资的减值准备

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

（7）金融资产及金融负债的抵销

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

（1）本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

（2）本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

11. 应收款项

(1).单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额在 500 万元（含 500 万元）以上的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	在资产负债表日，本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备。对单项测试未减值的应收款项，汇同对单项金额非重大的应收款项，按类似的信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

(2).按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
账龄分析法	本公司以及下属子公司对非关联方以及非控制

	关联方的应收款项
余额百分比法	本公司对下属控股公司以及下属控股公司之间的应收款项

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的
√适用 □不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	10%	10%
其中：1 年以内分项，可添加行		
1－2 年	20%	20%
2－3 年	40%	40%
3 年以上	60%	60%
3－4 年		
4－5 年		
5 年以上		

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的
√适用 □不适用

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

组合中，采用其他方法计提坏账准备的
□适用 √不适用

(3).单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	对于单项金额低于 500 万元的应收款项若按上述类似信用风险特征组合不能合理确定减值损失的，亦应单项进行减值测试。
坏账准备的计提方法	根据应收款项未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备。

本公司以应收债权向银行等金融机构转让、质押或贴现等方式融资时，根据相关合同的约定，当债务人到期未偿还该项债务时，若负有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为质押贷款处理；若没有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为转让处理，并确认债权的转让损益。

本公司收回应收款项时，将取得的价款和应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

12. 存货

(1)存货分类

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

(2)存货的计量

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

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

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

(3)出租开发产品

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

出租开发产品的摊销方法：根据预计尚可使用年限采用年限平均法摊销。

(4)存货盘存制度

采用永续盘存制。

(5)存货跌价准备

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

13. 长期股权投资

（1)投资成本的确定

1）企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四 /（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

2）其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(2).后续计量及损益确认方法

1）成本法

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

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

2）权益法

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

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

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

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

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

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

(3).长期股权投资核算方法的转换

1)公允价值计量转权益法核算

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

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

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

2)公允价值计量或权益法核算转成本法核算

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

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

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

3)权益法核算转公允价值计量

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

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

4)成本法转权益法

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

5)成本法转公允价值计量

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

(4)长期股权投资的处置

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

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

1.这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

2.这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

3.一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

4.一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

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

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

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

1）在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

(5)共同控制、重大影响的判断标准

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

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

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

(6)减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若因市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因使长期股权投资存在减值迹象时，根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

14. 投资性房地产

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

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

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

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

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

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

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

15. 固定资产

(1).确认条件

固定资产指公司为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一年的房屋建筑物、机器设备、运输工具及其他与经营有关的工器具等。于该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，以及该固定资产的成本能够可靠地计量时予以确认。

(2).折旧方法

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

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

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

(3).融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

（1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。

（2）本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。

（3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

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

（5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

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

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

(4).固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

(5).固定资产处置

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

(6).固定资产的后续支出

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

（7）固定资产减值准备

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

16. 在建工程

在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。在建工程达到设定用途并交付使用时按实际成本转入固定资产；已交付使用但尚未办理工程竣工决算的，自交付使用起按照工程预算、造价或者工程实际成本等数据估价转入固定资产，并计提折旧。待竣工决算办理完毕后，按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

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

17. 借款费用

本公司借款费用包括因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额。本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

同时满足下列条件时借款费用开始资本化：（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；（2）借款费用已经发生；（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

本公司为房地产开发项目所借入资金发生的利息及相关费用在开发项目尚未竣工验收前计入该项目的开发成本；待该项目竣工验收后计入当年度损益。

资本化的暂停：符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用应当确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用继续资本化。

资本化的停止：购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者达到合同规定的可移交状态时，借款费用停止资本化。

18. 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

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

19. 长期待摊费用

长期待摊费用按形成时发生的实际成本计量，并在项目受益期限内分期平均摊销。

20. 职工薪酬

(1)、短期薪酬的会计处理方法

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

(2)、离职后福利的会计处理方法

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

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

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

(3)、辞退福利的会计处理方法

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

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

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

21. 预计负债

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

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

22. 股份支付

（1）股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（2）权益工具公允价值的确定方法

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

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

（3）确定可行权权益工具最佳估计的依据

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

（4）实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

（5）对于存在修改条款和条件的情况的，本期的修改情况及相关会计处理

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

23. 优先股、永续债等其他金融工具

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

（1） 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

1）向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务；

2）在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

3）将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；

4）将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

（2） 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

1）该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

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

（3） 会计处理方法

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

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

24. 收入

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权；收入的金额能够可靠地计量；相关经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将要发生的成本能够可靠地计量时，确认收入的实现。

（1）房地产销售收入的确认原则

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

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

（2）物业出租收入的确认原则

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

（3）提供劳务

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

25. 政府补助

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。

(1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，本公司确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

(2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还的，存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

26. 递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

27. 租赁

(1)、经营租赁的会计处理方法

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

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

(2)、融资租赁的会计处理方法

融资租赁中，在租赁开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁

款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

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

28. 其他重要的会计政策和会计估计

（1）商誉

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

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

（2）维修基金

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

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

（3）质量保证金

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

（4）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。

（5）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.

29. 重要会计政策和会计估计的变更

(1)、重要会计政策变更

□适用 √不适用

(2)、重要会计估计变更

□适用 √不适用

五、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	广告收入、建筑设计收入、商品销售收入	6%、17%
消费税		
营业税	预收售楼款、出租楼宇收入等	5%
城市维护建设税	应交流转税	7%
企业所得税	应纳税所得额	*1
营业税	建筑装饰收入	3%
房产税	房产原值（包含地价）的 70%	1.2%
房产税	房产租金	12%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%
土地增值税	预缴计税依据：预收售楼款	本公司及所属子公司根据当地税务机关规定的预缴税率预缴土地增值税。
教育费附加	应交流转税	3%
地方教育附加	应交流转税	2%

*1 存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

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

注：除子公司华发实业（香港）有限公司所得税税率为 16.5%、子公司铧创置业（澳门）一人有限公司及子公司铧发置业(澳门)有限公司所得税税率为 12%、子公司华发实业(美国)有限公司及子公司华发世纪有限公司按公司所在地税收政策外，本公司及其余的子公司所得税税率均为 25%。

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。

2. 其他

员工个人所得税由本公司代扣代缴。

六、合并财务报表项目注释

1、 货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	87,010.26	109,673.37
银行存款	8,963,580,079.49	6,642,272,440.72
其他货币资金	-	2,603,746.28
合计	8,963,667,089.75	6,644,985,860.37
其中：存放在境外的款项总额	102,290,511.51	57,747,560.83

其他说明

其中受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	-	66,000,000.00
信用证保证金	-	2,603,746.28
银行按揭贷款保证金	37,768,927.33	21,325,086.96
银行借款及履约保证金	-	140,251,652.76
定期存款	1,000,000,000.00	-
合计	1,037,768,927.33	230,180,486.00

截止 2015 年 12 月 31 日，存放在境外的货币资金为港币 24,905,707.02 元、人民币 19,849,433.06 元、澳门币 73,393,367.17 元、欧元 5,486.86 元、美元 295,554.50 元（上述货币资金折合人民币合计金额为 102,290,511.51 元）。

2、 应收账款

(1). 应收账款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,394,787.19	100.00	511,361.35	21.35	1,883,425.84	2,137,558.53	100.00	358,926.93	16.79	1,778,631.60
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										

合计	2,394,787.19	/	511,361.35	/	1,883,425.84	2,137,558.53	/	358,926.93	/	1,778,631.60

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款
□适用 √不适用
组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：
√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	1,609,856.92	160,985.69	10.00
1 年以内小计	1,609,856.92	160,985.69	10.00
1 至 2 年	300,256.27	60,051.26	20.00
2 至 3 年	2,400.00	960.00	40.00
3 年以上	482,274.00	289,364.40	60.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	2,394,787.19	511,361.35	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：
□适用 √不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 152,434.42 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
□适用 √不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
珠海富源开发建设有限公司	947,934.30	39.58	94,793.43
广东泽迅广告有限公司	285,000.00	11.90	28,500.00
中央电视台	250,000.00	10.44	150,000.00
绵阳中学资阳育才学校	153,000.00	6.39	30,600.00
北京焦点互动信息服务有限公司	120,000.00	5.01	12,000.00
合计	1,755,934.30	73.32	315,893.43

其他说明：

（1） 上述应收账款主要是应收广告制作、服务费收入。

（2） 期末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

（3） 期末应收账款中无应收关联方账款。

3、 预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	2,953,266,531.29	79.80	7,634,330,197.29	88.58
1 至 2 年	230,166,571.83	6.22	17,106,756.27	0.20
2 至 3 年	2,807,269.57	0.08	760,586,534.50	8.83
3 年以上	514,224,560.70	13.90	206,138,305.66	2.39
合计	3,700,464,933.39	100.00	8,618,161,793.72	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位名称	期末账面余额	账龄	未及时结算原因
荣成市财政局	510,000,000.00	3 年以上	*1
珠海香洲湾仔街道办事处	209,942,904.00	1-2 年	开发项目尚未竣工
合 计	719,942,904.00		

*1 公司之子公司荣成华发房地产开发有限公司预付荣成市财政局的项目保证金和拆迁补偿款，截止 2015 年 12 月 31 日相关的拆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：

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
武汉市土地整理储备中心	无关联	2,792,500,000.00	2015 年度	预付土地出让金
荣成市财政局	无关联	510,000,000.00	2012 年度	预付土地出让金
珠海香洲湾仔街道办事处	无关联	209,942,904.00	2014 年度	预付回迁房建设及配套设施费
日立电梯（中国）有限公司	无关联	48,634,216.20	2015 年度	预付电梯采购款
上海三菱电梯有限公司	无关联	22,643,620.60	2015 年度	预付电梯采购款
合计		3,583,720,740.80		

其他说明

（1）预付账款期末账面余额较期初账面余额减少 57.06%，主要系在取得权属凭据后将土地购置款结转至土地使用权核算所致。

（2）期末预付款项中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

4、 其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款						19,247,736.36	12.71	3,849,773.62	20.00	15,397,962.74
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	285,892,509.25	99.05	61,463,719.46	21.50	224,428,789.79	129,387,610.77	85.48	36,403,734.68	28.14	92,983,876.09
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	2,736,610.00	0.95	2,216,610.00	81.00	520,000.00	2,736,610.00	1.81	2,186,610.00	79.90	550,000.00
合计	288,629,119.25	/	63,680,329.46	/	224,948,789.79	151,371,957.13	/	42,440,118.30	/	108,931,838.83

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：
√适用□不适用

单位：元　币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	180,408,690.35	18,040,869.04	10.00
1 年以内小计	180,408,690.35	18,040,869.04	10.00
1 至 2 年	29,333,763.89	5,866,752.78	20.00
2 至 3 年	40,669,676.85	16,267,870.74	40.00
3 年以上	35,480,378.16	21,288,226.90	60.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	285,892,509.25	61,463,719.46	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：
□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：
□适用 √不适用

(2)． 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 25,089,984.78 元；本期收回或转回坏账准备金额 3,849,773.62 元。
其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：
√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
珠海市基础工程直属管理处	19,247,736.36	款项收回
合计	19,247,736.36	/

(3)． 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

(4)． 其他应收款按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
代业主垫付的维修基金	97,111,224.09	13,894,073.40
保证金、押金及备用金	68,443,098.30	38,198,539.43
信托保障金	35,772,000.00	-
社会保障费	34,256,524.95	25,745,804.00
代垫工程及业主款项	24,546,873.42	27,172,336.64
往来款	23,500,000.00	23,500,000.00

其他	4,999,398.49	3,613,467.30
暂付工程款		19,247,736.36
合计	288,629,119.25	151,371,957.13

(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
包头市建设工程社会保障费管理办公室	社会保障费押金	25,013,172.70	3 年以下 12,320,512.70 元;3 年以上 12,692,660.00 元	8.67	9,269,470.07
珠海中美工程设计装修有限公司	往来款	23,500,000.00	2-3 年	8.14	9,400,000.00
西部信托有限公司	信托保障金	15,000,000.00	1 年以内	5.20	1,500,000.00
包头市治理拖欠工程款及农民工工资办公室	农民工工资保障金	5,800,000.00	3 年以上	2.01	3,480,000.00
西藏信托有限公司	信托保障金	5,500,000.00	1 年以内	1.91	550,000.00
合计	/	74,813,172.70	/	25.93	24,199,470.07

(6). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

其他说明：

（1）截止 2015 年 12 月 31 日，其他应收款期末余额较 2014 年 12 月 31 日增加 90.68%，其主要原因是由于本年度公司代业主垫付的维修基金及支付的信托保障金增加所致。

（2）期末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

5、 存货

（1）存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	50,743,403.05	-	50,743,403.05	10,826,829.25	-	10,826,829.25
在产品						
库存商品	19,128,880.58	-	19,128,880.58	17,105,633.44	-	17,105,633.44

周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	64,551,720,920.19	21,077,162.29	64,530,643,757.90	43,557,025,329.20	21,077,162.29	43,535,948,166.91
开发产品	4,225,156,785.14	10,687,350.58	4,214,469,434.56	3,857,852,183.09		3,857,852,183.09
出租开发产品	793,417,839.71		793,417,839.71	604,947,338.28		604,947,338.28
合计	69,640,167,828.67	31,764,512.87	69,608,403,315.80	48,047,757,313.26	21,077,162.29	48,026,680,150.97

（2）存货跌价准备

单位：元　币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	21,077,162.29					21,077,162.29
开发产品		10,687,350.58				10,687,350.58
合计	21,077,162.29	10,687,350.58				31,764,512.87

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）本期无存货跌价准备转回或转销的情况。

（3）存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

本公司存货年末余额中含有借款费用资本化的金额为 7,006,632,774.31 元（2014 年为 3,595,956,428.17 元）。本公司本年度用于确定借款利息费用的资本化率为 9.17%（2014 年为 9.55%）。

（4）开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额（万元）	期末余额	期初余额
1.中山华发生态庄园三期及后期	2013	2022	474,654.42	302,411,700.88	710,926,332.40

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额（万元）	期末余额	期初余额
2.珠海华发水郡花园三期 A 期及后期*1*2	2013	2023	966,650.57	2,718,733,392.20	2,495,242,104.54
3.珠海华发依山郡*2	2014	2019	282,000.00	1,023,452,323.79	998,441,331.74
4.中山华发广场*2	2014	2019	154,472.49	488,218,850.50	458,043,679.88
5.中山华发观山水*2	2013	2017	468,890.88	1,779,197,173.81	1,568,020,953.60
6.包头华发新城*2	2010	2019	169,000.00	331,555,024.79	250,398,893.75
7.珠海华发山庄*2	2012	2017	439,267.97	2,541,470,308.36	1,947,923,132.31
8.珠海华发峰景名苑*1	2011	2015	40,917.32	-	139,526,776.94
9.珠海华发四季名苑	2011	2016	263,489.48	6,297,578.33	366,323,735.98
10.珠海华发蔚蓝堡风情庄园*1	2010	2016	305,431.63	8,064,599.09	784,388,132.09
11.大连华发新城*2	2010	2019	325,500	514,966,633.98	463,293,297.21
12.大连华发四季	2014	2017	190,114.00	349,182,217.20	329,770,774.66
13.大连华发绿洋山庄*1*2	2014	2017	281,307.00	858,265,666.74	857,263,029.30
14.沈阳华发首府	2011	2016	398,476.48	97,598,546.68	986,898,240.58
15.沈阳华发新城	2014	2019	620,000.00	1,654,380,920.71	1,639,545,960.83
16.南宁华发新城*2	2012	2018	589,321.00	3,873,937,594.68	3,339,073,581.46
17.盘锦华发新城及后期	2014	2032	573,600.00	495,731,209.63	115,442,561.13
18.荣成华发百合湾项目	2013	2021	204,828.00	187,553,912.91	157,214,462.96
19.珠海华发峰尚花园*1	2014	2017	338,462.00	1,271,901,009.86	1,065,593,061.69
20.珠海华发水岸	2013	2016	348,960.00	2,001,371,083.07	2,141,930,997.71
21.盘锦学校项目	2012	2018	20,000.00	32,251,005.17	165,899,823.59
22.广州华发四季*2	2014	2017	182,790.45	1,737,508,674.05	1,396,822,160.12
23.南宁华发四季*2	2014	2017	98,505.38	916,831,539.74	643,190,102.44
24.威海九龙湾项目*2	2014	2021	1,074,820.00	2,209,958,308.66	1,787,938,291.79
25.珠海绿洋湾花园*2	2014	2018	417,721.50	2,425,416,874.70	2,135,552,913.58
26.珠海华发首府*2	2014	2018	943,621.94	7,483,014,002.16	6,494,772,898.38
27.武汉中央商务区项目*1*2	2014	2018	431,501.00	3,384,556,028.35	2,966,204,856.74
28.广州华发荟花园	2014	2019	233,963.00	1,927,312,852.96	1,609,614,125.61
29.广州宝岗项目	2014	2017	47,200.73	350,682,030.08	320,381,529.99
30.广州广钢项目*2	2014	2020	389,647.54	3,441,783,553.41	82,441,681.29
31.珠海峰景湾花园*1	2014	2018	282,671.47	2,561,942,931.96	2,196,313,229.05
32.上海张江华发四季*2	2014	2017	379,732.00	2,853,766,349.66	2,397,743,756.54
33.珠海十字门国际花园*2	2014	2019	740,964.32	3,820,653,251.38	2,437,979.00
34.武汉华发四季*2	2014	2018	316,500.00	1,176,384,511.24	522,201,644.07
35.上海闸北区项目*2	2015	2019	1,266,079.00	8,814,938,032.95	-
36.上海杨浦华发公馆*2	2015	2017	94,196.65	684,420,913.31	-
37.珠海华发左岸公寓	2015	2018	37,843.48	194,461,400.28	-
38.其他	-	-	-	31,548,912.90	20,249,296.25

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额（万元）	期末余额	期初余额
合计				64,551,720,920.19	43,557,025,329.20

（5）开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
1.珠海鸿景花园*2	2000	26,707,314.58	-	-	26,707,314.58
2.珠海华景花园*2	2003	10,355,509.96	-	641,654.54	9,713,855.42
3.珠海美景山庄*2	1996	5,970,957.43	-	-	5,970,957.43
4.珠海群景花园*2	2002	3,088,102.13	-	-	3,088,102.13
5.珠海华发新城一期	2003	50,120,112.79	-	144,282.34	49,975,830.45
6.珠海华发新城二期	2004	24,198,090.74	-	963,584.20	23,234,506.54
7.珠海华发新城三期	2006	29,178,634.28	-	598,448.74	28,580,185.54
8.珠海华发新城四期	2008	16,556,955.65	-	440,478.43	16,116,477.22
9.珠海华发新城五期	2009	34,730,247.62	-	1,824,113.68	32,906,133.94
10.珠海华发新城六期*2	2012	185,082,822.19	34,238,161.32	137,661,680.21	81,659,303.30
11.珠海华发九洲三期	2008	13,836,169.68	-	-	13,836,169.68
12.中山华发生态庄园二期	2009	273,009,454.70	-	29,869,177.76	243,140,276.94
13.中山华发生态园三期	2015	-	950,358,508.15	368,480,966.00	581,877,542.15
14.珠海华发世纪城二期	2008	6,502,251.94	-	80,881.60	6,421,370.34
15.珠海华发世纪城三期	2010	395,960.33	1,875,408.08	1,873,723.73	397,644.68
16.珠海华发世纪城四期	2010	39,292,521.28	6,848,347.37	13,086,617.53	33,054,251.12
17.珠海华发水郡花园二期*1	2013	36,231,456.15	-	18,012,875.67	18,218,580.48
18.珠海华发水郡花园三期*1	2015		447,064,260.54	436,576,439.27	10,487,821.27
19.珠海华发蔚蓝堡风情庄园*1	2012	689,970,142.14	886,290,325.56	1,140,709,161.67	435,551,306.03
20.包头华发新城一期	2012	77,819,704.83	-	12,269,971.52	65,549,733.31
21.包头华发新城二期	2013	786,873,145.84	141,279,349.03	577,896,119.50	350,256,375.37
22.大连华发新城一期	2012	599,960,900.50	30,585,906.94	202,508,722.36	428,038,085.08
23.大连华发新城二期	2015	-	311,138,298.08	18,571,925.19	292,566,372.89
24.珠海华发峰景名苑*1	2013	11,927,442.15	184,123,731.77	48,660,188.45	147,390,985.47
25.沈阳首府一期	2013	342,241,703.59	-	110,277,970.69	231,963,732.90
26.沈阳首府二期	2015	-	1,508,328,643.24	837,299,463.18	671,029,180.06
27.沈阳岭南荟	2013	416,001,556.34	-	309,825,665.65	106,175,890.69
28.珠海华发四季名苑	2014	177,801,026.25	435,223,220.13	460,565,606.93	152,458,639.45
29.盘锦华发新城	2015	-	143,757,438.54	14,394,622.91	129,362,815.63
30.珠海华发水岸花园	2015	-	986,568,981.43	957,141,636.39	29,427,345.04
合计		3,857,852,183.09	6,067,680,580.18	5,700,375,978.13	4,225,156,785.14

(6)出租开发产品

出租项目名称	竣工时间	期初余额		本期增加金额	本期摊销金额	本期减少金额	期末余额	
		原值	累计摊销				原值	累计摊销
1.珠海华景花园*2	2003	10,281,477.39	527,581.23	-	341,240.92	-	10,281,477.39	868,822.15
2.珠海美景山庄*2	1996	2,985,471.60	490,470.39	-	42,649.60	-	2,985,471.60	533,119.99
3.珠海群景花园*2	2002	6,355,073.20	781,342.50	-	90,786.76	-	6,355,073.20	872,129.26
4.珠海华发新城一期	2003	1,747,200.00	1,173,471.96	-	24,960.00	-	1,747,200.00	1,198,431.96
5.珠海华发新城二期	2004	16,146,178.00	6,458,471.28	-	807,308.92	-	16,146,178.00	7,265,780.20
6.珠海华发世纪城二期	2008	35,534,708.55	8,883,648.02	-	1,776,735.56	-	35,534,708.55	10,660,383.58
7.珠海华发世纪城三期	2010	66,518,439.87	10,809,257.14	-	3,325,926.80	-	66,518,439.87	14,135,183.94
8.大连华发新城一期	2013	16,894,732.56	609,044.03	30,585,906.94	997,151.78	-	47,480,639.50	1,606,195.81
9.珠海鸿景凯旋门广场	2013	4,889,161.56	104,767.74	-	69,845.16	-	4,889,161.56	174,612.90
10.包头华发新城	2013	100,100,229.66	10,010,022.96	141,279,349.03	11,939,864.91	-	241,379,578.69	21,949,887.87
11.珠海世纪城销售中心	2014	33,035,025.43	882,507.16	6,848,347.37	1,114,624.44	-	39,883,372.80	1,997,131.60
12.珠海华发新城六期*2	2014	69,832,795.70	763,579.30	34,238,161.32	3,617,883.40	-	104,070,957.02	4,381,462.70
13.珠海华发蔚蓝堡风情庄园*1*2	2014	34,838,610.62	468,260.89	-	561,913.07	-	34,838,610.62	1,030,173.96
14.沈阳华发首府一期	2014	119,441,250.40	3,001,589.77	-	4,972,403.47	13,306,021.21	106,135,229.19	7,973,993.24
15.沈阳华发岭南荟	2014	131,860,418.21	549,420.10	-	6,415,289.60	3,281,224.14	128,579,194.07	6,964,709.70
16.华发峰景名苑	2015	-	-	8,057,809.91	186,523.40	-	8,057,809.91	186,523.40
17.华发四季名苑*2	2015	-	-	20,372,726.34	39,446.34	-	20,372,726.34	39,446.34
18.珠海容闳幼稚园		-	-	138,878,238.20	21,657,590.76	117,220,647.44	-	-
合计		650,460,772.75	45,513,434.47	380,260,539.11	57,982,144.89	133,807,892.79	875,255,828.31	81,837,988.60

*1 珠海华郡房产开发有限公司所开发的华发水郡项目及华发又一城项目、珠海市永宏基商贸有限公司所开发的华发•峰景名苑项目、珠海市银河房地产开发有限公司所开发的华发蔚蓝堡项目、珠海市浩丰贸易有限公司所开发的华发峰尚花园、大连华坤房地产开发有限公司所开发的大连华发绿洋山庄项目、武汉中央商务区投资开发有限公司所开发的项目以及珠海市中泰投资有限公司所开发的珠海峰景湾花园项目基于合并财务报表的公允价值调整，该等在建项目开发成本以调整后的公允价值列报。

*2 该等项目中有 38,139,672,261.31 元的土地使用权、在建工程、开发产品及出租开发产品为本公司及下属子公司的长期借款、一年内到期的长期借款及短期借款设定抵押。

（7）期末建造合同形成的已完工未结算资产情况：

□适用 √不适用

6、 其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预交税费	706,825,934.32	525,903,831.19
与合营公司的往来款及其他	2,500,494,900.00	

合计	3,207,320,834.32	525,903,831.19

其他说明

截止 2015 年 12 月 31 日，其他流动资产期末余额较 2014 年 12 月 31 日增加 509.87%，其主要原因是由于本年度公司向合营企业按出资比例提供项目开发资金所致。

7、 可供出售金融资产

√适用 □不适用

(1). 可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：						
按公允价值计量的	7,387,175.88		7,387,175.88	7,800,123.60	-	7,800,123.60
按成本计量的	1,590,000.00	1,440,000.00	150,000.00	1,590,000.00	1,440,000.00	150,000.00
合计	8,977,175.88	1,440,000.00	7,537,175.88	9,390,123.60	1,440,000.00	7,950,123.60

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	1,804,100.50		1,804,100.50
公允价值	7,387,175.88		7,387,175.88
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	5,583,075.38		5,583,075.38
已计提减值金额	0		0

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

公司										
珠海达盛股份有限公司	1,440,000.00			1,440,000.00	1,440,000.00			1,440,000.00	5.00	
珠海市裕发实业投资有限公司	50,000.00			50,000.00					0.36	
合计	1,590,000.00			1,590,000.00	1,440,000.00			1,440,000.00	/	

(4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

□适用 √不适用

其他说明

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

8、 长期股权投资

√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				-34,677,999.19						-34,677,999.19	
小计				-34,677,999.19						-34,677,999.19	
二、联营企业											
珠海华发集团财务有限公司	109,888,497.72			22,639,764.45						132,528,262.17	
珠海华发文化产业投资控股有限公司	25,271,643.19			-97,426.48						25,174,216.71	
上海华泓钜盛房地产开发有限公司		2,250,000,000.00		-20,915,728.34						2,229,084,271.66	
广东华发中建新科技投资控股有限公司		4,000,000.00		-1,253.47						3,998,746.53	
小计	135,160,140.91	2,254,000,000.00	-	1,625,356.16	-					2,390,785,497.07	
合计	135,160,140.91	2,254,000,000.00	-	-33,052,643.03						2,356,107,497.88	

其他说明

（1） 截止 2015 年 12 月 31 日，本公司持有珠海华发集团财务有限公司（以下简称财务公司）10%的股权，但报告期内本公司在财务公司董事会中占有席位，因此本公司对财务公司具有重大影响。

公司之子公司珠海华发房地产开发有限公司与珠海大横琴置业有限公司共同出资成立珠海琴发投资有限公司，注册资本为 10,000.00 万元，其中珠海华发房地产开发有限公司出资 6,000.00 万元，占注册资本的 60%；珠海大横琴置业有限公司出资 4,000.00 万元，占注册资本的 40%。根据珠海琴发投资有

限公司章程约定，各股东认缴出资额应于章程签署之日起 365 日内缴足。截止 2015 年 12 月 31 日，公司之子公司珠海华发房地产开发有限公司尚未向珠海琴发投资有限公司缴纳出资额。

9、 投资性房地产

√适用 □不适用

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

□适用 √不适用

(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

1.投资性房地产情况

项　目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一. 期初余额	2,270,181,900.00	-	-	2,270,181,900.00
二. 本期变动	80,466,183.26	-	-	80,466,183.26
1. 外购增加	-	-	-	-
2. 存货\固定资产\在建工程转入	72,632,203.27			72,632,203.27
3. 企业合并增加	-	-	-	-
4. 股东投入增加	-	-	-	-
5. 其他增加	-	-	-	-
6. 处置减少	-	-	-	-
7. 其他转出减少	-	-	-	-
8. 公允价值变动	7,833,979.99			7,833,979.99
三. 期末余额	2,350,648,083.26	-	-	2,350,648,083.26

2. 投资性房地产的说明

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

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

为了更加客观、公允地反映投资性房地产的价值，本公司委托专业评估机构北京华信众合资产评估有限公司对投资性房地产 2015 年末的公允价值进行了评估，并取得了相应的评估报告（华信众合评报字[2016]第 Z-102 号），并以评估报告确认的评估值作为公允价值进行后续计量。

（3）公司本年末公允价值扣除本年度账面价值变动金额后与 2014 年 12 月 31 日公允价值的差额计入公允价值变动损益。

资产名称	本年末公允价值	本年度账面价值变动	上年末公允价值	本年度公允价值变动
华发商都	2,350,648,083.26	72,632,203.27	2,270,181,900.00	7,833,979.99

（4）截止 2015 年 12 月 31 日，本公司有 2,350,648,083.26 元的投资性房地产为本公司及下属子公司的长期借款、一年内到期的长期借款及短期借款设定抵押。

10、 固定资产

(1). 固定资产情况

单位：元　币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备及其他	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	546,234,399.96		72,169,011.09	88,725,195.22	707,128,606.27
2.本期增加金额	229,660,475.91		6,228,062.51	19,976,286.37	255,864,824.79
（1）购置	26,150,158.75		6,228,062.51	19,976,286.37	52,354,507.63
（2)在建工程转入					
（3)企业合并增加					
其他转入	203,510,317.16				203,510,317.16
3.本期减少金额	110,478,042.68		9,059,892.00	7,690,668.20	127,228,602.88
（1)处置或报废			3,318,760.00	1,397,419.00	4,716,179.00
其他转出	110,478,042.68		5,741,132.00	6,293,249.20	122,512,423.88
4.期末余额	665,416,833.19		69,337,181.60	101,010,813.39	835,764,828.18
二、累计折旧					
1.期初余额	70,723,809.49		27,821,769.73	51,346,099.69	149,891,678.91
2.本期增加金额	16,809,591.34		6,136,936.45	14,378,265.11	37,324,792.90
（1）计提	16,809,591.34		6,136,936.45	14,378,265.11	37,324,792.90
3.本期减少金额	18,265,803.83		4,229,337.21	5,544,314.08	28,039,455.12
（1)处置或报废			1,249,920.88	1,170,191.00	2,420,111.88
其他转出	18,265,803.83		2,979,416.33	4,374,123.08	25,619,343.24
4.期末余额	69,267,597.00		29,729,368.97	60,180,050.72	159,177,016.69
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	596,149,236.19		39,607,812.63	40,830,762.67	676,587,811.49
2.期初账面价值	475,510,590.47		44,347,241.36	37,379,095.53	557,236,927.36

其他说明：

（1） 截止 2015 年 12 月 31 日，本公司固定资产不存在账面价值高于可变现净值的情形，故未计提减值准备。

（2） 本年减少固定资产其主要是由于公司出售股权相应转出固定资产所致。

（3） 本公司及下属子公司固定资产中房屋建筑物账面净额有94,213,992.33元已为本公司及下属子公司短期借款、长期借款、一年内到期的长期借款设定抵押。

11、 无形资产

(1). 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	69,066,498.15			21,400,457.08	90,466,955.23
2.本期增加金额	16,883,764,213.27			5,977,893.60	16,889,742,106.87
(1)购置	16,883,764,213.27			5,977,893.60	16,889,742,106.87
(2)内部研发					
(3)企业合并增加					
3.本期减少金额	16,905,489,096.50				16,905,489,096.50
(1)处置					
其他转出	16,905,489,096.50				16,905,489,096.50
4.期末余额	47,341,614.92			27,378,350.68	74,719,965.60
二、累计摊销					
1.期初余额	8,017,182.82			1,843,657.94	9,860,840.76
2.本期增加金额	930,424.17			4,169,101.28	5,099,525.45
（1）计提	930,424.17			4,169,101.28	5,099,525.45
3.本期减少金额	2,332,873.39				2,332,873.39
(1)处置					
其他转出	2,332,873.39				2,332,873.39
4.期末余额	6,614,733.60			6,012,759.22	12,627,492.82
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	40,726,881.32			21,365,591.46	62,092,472.78
2.期初账面价值	61,049,315.33			19,556,799.14	80,606,114.47

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：

截止 2015 年 12 月 31 日，本公司上述无形资产不存在账面价值高于可变现净值的情形，故未计提减值准备。

12、 长期待摊费用

√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
办公经营场所装修	73,726,999.60	7,547,107.89	15,499,251.67	11,419,738.76	54,355,117.06
物业配套设施	28,035,283.90		2,715,528.55		25,319,755.35
其他	1,295,892.15	916,556.35	453,640.44	7,712.62	1,751,095.44
合计	103,058,175.65	8,463,664.24	18,668,420.66	11,427,451.38	81,425,967.85

13、 递延所得税资产/ 递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√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	64,191,690.81	16,002,556.53	42,265,690.75	10,648,249.51
内部交易未实现利润	388,207,493.96	97,051,873.49	303,737,525.60	75,934,381.40
可抵扣亏损				
土地增值税准备金	172,914,545.24	43,228,636.31	432,217,449.44	108,054,362.36
预收账款之预计利润	550,139,920.92	137,534,980.23	379,869,660.08	94,967,415.02
无形资产摊销	733,271.92	183,317.98	391,631.16	97,907.79
广告费用	59,150,963.56	14,787,740.89	30,212,748.52	7,553,187.13
合计	1,235,337,886.41	308,789,105.43	1,188,694,705.55	297,255,503.21

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	20,771,245.32	5,192,811.33	20,771,245.32	5,192,811.33
可供出售金融资产公允价值变动	5,583,075.38	1,395,768.85	5,996,023.10	1,499,005.78
投资性房地产	124,500,927.80	31,125,231.95	49,008,155.24	12,252,038.82
合计	150,855,248.50	37,713,812.13	75,775,423.66	18,943,855.93

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
存货跌价准备*1	31,764,512.87	21,077,162.29
合计	31,764,512.87	21,077,162.29

*1 考虑到已计存货跌价准备的项目公司无法合理预计将来产生足够的应纳税所得额用以利用可抵扣暂时性差异的影响，故未确认其递延所得税资产。

14、 其他非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	86,200,000.00	53,200,000.00
合计	86,200,000.00	53,200,000.00

其他说明：

截止 2015 年 12 月 31 日，其他非流动资产余额较 2014 年 12 月 31 日增加 62.03%，其主要原因是由于公司本年度向联营企业上海华泓钜盛房地产开发有限公司提供委托贷款 3,300 万元所致。

15、 短期借款

√适用 □不适用

(1). 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款*1	1,652,550,000.00	847,000,000.00
抵押借款*2	1,333,330,000.00	2,180,000,000.00
保证借款*3	3,500,000,000.00	2,242,810,000.00

信用借款*4	2,700,000,000.00	500,000,000.00
合计	9,185,880,000.00	5,769,810,000.00

短期借款分类的说明：

*1 该等借款质押物是本公司下属部分子公司的股权以及收益权，保证情况如附注十三（二）所述。

*2 该等借款抵押物及保证情况如附注六中注释 5、注释 9、注释 10 及附注十三（二）所述。

*3 该等借款由本公司及下属部分子公司提供连带责任保证担保。

本公司无逾期借款情况。

16、 应付票据

√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		0
银行承兑汇票		165,000,000.00
合计		165,000,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

17、 应付账款

(1). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付材料款	12,171,875.10	152,739.34
应付工程款	2,555,003,320.51	2,738,597,153.64
应付设计费及其他	3,175,181.89	4,708,643.77
合计	2,570,350,377.50	2,743,458,536.75

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
珠海华发新城六期	336,800,089.03	工程款未决算
珠海华发四季名苑	250,180,623.88	工程款未决算
沈阳岭南荟项目	78,289,421.98	工程款未决算
珠海华发水郡花园二期	65,904,402.65	工程款未决算
珠海华发蔚蓝堡风情庄园	59,817,974.83	工程款未决算
合计	790,992,512.37	/

其他说明

（1）期末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

（2）期末余额中无欠关联方款项。

18、 预收款项

(1). 预收账款项列示

√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	7,680,245,021.50	5,096,482,411.07
预收装修款	79,762,972.21	-
预收租金及其他	26,603,369.31	18,049,004.96
幼稚园预收款		22,202,062.50
合计	7,786,611,363.02	5,136,733,478.53

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
南宁华发新城一期	445,276,707.00	房产未交付
沈阳华发首府二期	104,351,493.00	房产未交付
中山华发生态庄园三期一阶段	74,479,418.00	房产未交付
包头华发新城一期	61,364,274.79	房产未交付
合计	685,471,892.79	/

(3)预收楼款明细

项目名称	期末余额	期初余额	预计首期竣工时间	已售比例(%)
珠海华发新城	6,999,821.41	6,707,302.57	2004	99
珠海华发世纪城	50,212,345.17	60,160,094.35	2008	95
中山华发生态庄园三期	233,741,623.00	159,236,152.00	2015	67
包头华发新城一期	67,164,277.68	73,019,147.96	2012	94
包头华发新城二期	91,819,836.99	103,078,495.00	2013	83
珠海华发水郡花园二期	22,484,033.00	40,516,680.00	2013	99
珠海华发水郡花园三期	721,788,778.00	525,980,061.00	2015	78
大连华发新城一期	15,539,060.00	47,822,629.54	2012	69
大连华发新城二期	66,317,511.00	26,221,345.00	2015	23
珠海华发蔚蓝堡风情庄园	85,449,361.00	125,031,077.00	2012	92
珠海华发峰景名苑	36,199,522.00	8,630,259.00	2013	89
沈阳华发首府一期	117,975,215.50	147,257,450.70	2014	84
沈阳华发岭南荟	51,880,808.48	106,337,969.12	2014	88
沈阳华发首府二期	368,838,725.00	673,211,668.00	2015	79

项目名称	期末余额	期初余额	预计首期竣工时间	已售比例(%)
南宁华发新城一期	827,923,711.00	445,276,707.00	2016	56
珠海华发水岸一期	25,673,749.00	1,558,913,733.00	2015	99
珠海华发水岸二期	1,724,961,496.00	-	2016	99
珠海华发四季名苑	8,200,109.00	823,225,566.00	2014	100
盘锦华发新城	20,079,074.00	15,798,927.00	2015	37
南宁华发四季	158,814,833.00	33,182,556.00	2017	22
广州华发四季名苑	314,651,929.00	-	2017	16
威海华发九龙湾中心一期	529,777,360.00	-	2016	32
横琴华发首府花园一期	1,856,257,455.40	-	2016	82
珠海华发峰景湾花园一期	199,047,478.00	-	2017	18
其他	78,446,908.87	116,874,590.83	-	-
合计	7,680,245,021.50	5,096,482,411.07		

(4)预收账款其他说明

（1） 截止 2015 年 12 月 31 日预收款项余额较 2014 年 12 月 31 日增加 51.59%，其主要原因是由于公司所开发的横琴华发首府花园项目、珠海华发水岸二期、威海华发九龙湾项目等本年度预收楼款增加所致。

（2） 期末余额中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

（3） 期末余额中无预收关联方款项。

19、 应付职工薪酬

(1).应付职工薪酬列示：

√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	16,708,510.27	563,553,062.61	559,518,745.21	20,742,827.67
二、离职后福利-设定提存计划	855.21	34,776,069.86	34,776,429.57	495.50
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	16,709,365.48	598,329,132.47	594,295,174.78	20,743,323.17

(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	58,376.38	478,386,692.37	477,445,068.75	1,000,000.00
二、职工福利费		20,768,783.62	20,768,783.62	

三、社会保险费	15,322,841.29	20,357,978.91	17,464,438.43	18,216,381.77
其中：医疗保险费				
工伤保险费	62.20	1,301,696.28	1,301,758.48	
生育保险费	54.42	1,358,724.79	1,358,779.21	
基本医疗保险费	466.47	14,073,896.33	14,074,362.80	
补充医疗保险	15,322,258.20	3,623,661.51	729,537.94	18,216,381.77
四、住房公积金	191,178.61	32,388,554.71	32,579,086.66	646.66
五、工会经费和职工教育经费	1,136,113.99	10,888,793.17	10,499,107.92	1,525,799.24
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
其他短期薪酬		762,259.83	762,259.83	
合计	16,708,510.27	563,553,062.61	559,518,745.21	20,742,827.67

(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	777.46	26,597,594.14	26,597,876.10	495.50
2、失业保险费	77.75	2,051,106.43	2,051,184.18	
3、企业年金缴费		6,127,369.29	6,127,369.29	
合计	855.21	34,776,069.86	34,776,429.57	495.50

其他说明：

期末应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

20、 应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	4,611,528.13	1,783,561.06
消费税		
营业税	20,202,487.83	6,654,102.11
企业所得税	153,612,065.84	274,137,279.84
个人所得税	5,494,644.26	3,612,837.62
城市维护建设税	1,831,079.98	754,247.58
土地增值税	306,231,979.86	16,376,797.94
教育费附加	1,179,506.44	546,953.49
代扣代缴税费款	1,612,558.21	2,172,849.32
堤围费	427,029.81	343,564.01
文化事业建设费	140,088.79	81,863.62
其他	11,925,796.53	10,085,609.06
合计	507,268,765.68	316,549,665.65

其他说明：

（1）本公司上述税项的法定税率详见附注五。

（2）截止 2015 年 12 月 31 日应交税费账面余额比 2014 年 12 月 31 日账面余额增加 60.25%，其原因主要是本期土地增值税增加所致。

21、 应付利息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
企业债券利息*1	41,613,583.17	28,488,584.17
应付长期借款利息	-	40,582,166.66
合计	41,613,583.17	69,070,750.83

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

*1 该企业债券利息系本公司发行的 09 华发债及 15 华发 01 在 2015 年末所计提的利息费用。

22、 其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质保金	99,479,509.62	63,416,656.07
押金及保证金	317,029,552.99	186,523,088.99
拆借款	3,059,200,414.95	4,786,049,341.63
土地增值税准备金	591,866,385.74	900,837,207.99
代收款	93,566,977.61	71,212,479.61
股权转让款	27,537,000.00	41,390,283.94
拆迁补偿款	7,808,190.36	11,284,943.04
其他	95,731,513.88	76,197,546.52
合计	4,292,219,545.15	6,136,911,547.79

(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
武汉中央商务区城建开发有限公司	1,041,514,180.73	未到偿还期
盘锦华垒房地产开发有限公司	557,451,895.40	未到偿还期
土地增值税准备金	502,128,317.75	尚未进行土地增值税清算
大连嘉华颐和投资管理有限公司	168,375,541.64	未到偿还期
珠海市斗门大益利实业有限公司益利酒楼	101,250,000.00	*1
珠海市维多富力企业管理服	97,045,776.00	*1

务有限公司		
梁建荣	57,236,915.68	*1
斗门区井岸镇亿兆达建筑材料店	56,636,290.00	*1
珠海市鸿森投资策划有限公司	52,264,206.80	*1
珠海市石景山旅游中心有限公司	52,010,000.00	*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	2,768,654,869.90	/

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

其他说明

1）其他应付款期末账面余额较期初账面余额减少 30.06%，其主要原因是本年归还往来拆借款及部份项目达到清算条件导致土地增值税准备金减少所致。

2）根据国税发 [2006] 187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(“187 号文”) 有关规定，本公司及下属子公司部分项目尚未达到土地增值税清算条件，但根据会计准则的相关要求并按照 187 号文的计算基础计提了土地增值税清算准备金 591,866,385.74 元，以合理反映公司的利润情况。

考虑到土地增值税清算金额有可能受到对相关涉税事项认定的影响，因此实际的缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额。

3）期末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

4）期末余额中无欠关联方款项。

23、 1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	9,559,830,000.00	12,988,150,000.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
合计	9,559,830,000.00	12,988,150,000.00

其他说明：

（1） 截止 2015 年 12 月 31 日，上述一年内到期的长期借款的质押、抵押、担保情况详见附注六中注释 5、注释 9、注释 10、及附注十三（二）所述。

（2） 截止 2015 年 12 月 31 日，一年内到期的非流动负债余额较 2014 年 12 月 31 日减少 26.40%，主要原因是由于本年归还一年内到期的长期借款金额增加所致。

（3） 期末一年内到期的长期借款中无属于逾期借款获得展期的金额。

(4)一年内到期的长期借款中无逾期借款。

24、 长期借款

√适用 □不适用

(1). 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	2,695,000,000.00	2,027,000,000.00
抵押借款	21,328,450,000.00	15,524,880,000.00
保证借款	4,762,182,353.54	232,700,000.00
信用借款	5,085,000,000.00	1,500,000,000.00
合计	33,870,632,353.54	19,284,580,000.00

长期借款分类的说明：

*1 该等借款质押物是本公司下属部分子公司的股权以及收益权，保证情况如附注六、注释 5、注释 9、注释 10、十一（五）、十三（二）所述。

*2 该等借款中有 223,000 万元由项目合作方提供保证担保，其他借款的抵押物及保证情况如附注六中注释 5、注释 9、注释 10、十一（五）及十三（二）所述。

*3 该等借款由本公司及下属部分子公司、其他公司提供连带责任保证担保的情况见本附注十一（五）及十三（二）所述。

截止 2015 年 12 月 31 日，长期借款中无属于逾期借款获得展期的金额。

25、 应付债券

√适用 □不适用

(1). 应付债券

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应付债券	4,770,151,222.22	1,799,279,000.00
减：一年到期的应付债券		
合计	4,770,151,222.22	1,799,279,000.00

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
09 华发债 *1	100	2009-10-16	8 年	1,800,000,000.00	1,799,279,000.00		136,745,203.00			1,799,279,000.00
15 华发 01 *2	100	2015-11-26	3+2 年	3,000,000,000.00		2,970,040,000.00	13,125,000.00	832,222.22		2,970,872,222.22
合计	/	/	/	4,800,000,000.00	1,799,279,000.00	2,970,040,000.00	149,870,203.00	832,222.22		4,770,151,222.22

(3). 划分为金融负债的其他金融工具说明：

□适用 √不适用

其他说明：

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

*2 根据公司 2015 年 8 月 3 日召开的第八届董事局第六十三次会议及 2015 年 8 月 19 日召开的 2015 年第四次临时股东大会，审议通过了公开发行公司债券的议案，且上述公开发行公司债券事项于 2015 年 11 月 13 日经中国证券监督管理委员会(以下简称证监会)以证监许可[2015]2612 号《关于核准珠海华发实业股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》予以核准。

截止 2015 年 11 月 27 日，公司实际发行 30 亿元，票面利率为 4.50%，期限 3 年，可延期 2 年，全部采用网下面向合格机构投资者询价配售的方式发行。

26、 递延收益

√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		23,583,027.90	262,033.64	23,320,994.26	见下述说明
合计		23,583,027.90	262,033.64	23,320,994.26	/

涉及政府补助的项目：

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
教育设施建设补贴款		23,583,027.90	262,033.64		23,320,994.26	与资产相关
合计		23,583,027.90	262,033.64		23,320,994.26	/

其他说明：

2015 年收到华发国际学校项目建设补贴款 23,583,027.90 元，按照资产预计使用年限进行分期确认营业外收入。

27、 股本

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、—）	期末余额

		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	817,045,620.00	352,000,000.00				352,000,000.00	1,169,045,620.00

其他说明：

本年度公司股本的变动情况详见附注一、公司基本情况。

28、 资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,593,220,103.36	3,887,443,174.80	62,744,507.86	5,417,918,770.30
其他资本公积	58,131,626.29			58,131,626.29
合计	1,651,351,729.65	3,887,443,174.80	62,744,507.86	5,476,050,396.59

1、 根据证监会证监许可[2015]2455 号《关于核准珠海华发实业股份有限公司非公开发行股票的批复》，本公司通过非公开发行方式，发行 35,200 万股新股，募集资金总额为 4,312,000,000 元，扣除与发行有关的费用 84,993,503.25 元后实际募集资金净额为 4,227,006,496.75 元。上述交易完成后，本公司新增注册资本 352,000,000.00 元，实际募集资金净额与新增注册资本的差额 3,875,006,496.75 元计入资本公积-股本溢价。

2、 公司于 2011 年 1 月收购沈阳宏天投资有限公司（以下简称沈阳宏天公司，曾用名沈阳（国际）会展中心有限公司）持有沈阳华纳置业有限公司 47%股权及沈阳华耀置业有限公司 47%股权，并签订了《股权转让协议书》。根据《企业会计准则解释第 2 号》（财政部财会[2008]11 号）的规定，在编制 2011 年度合并财务报表时，对取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有沈阳华纳置业有限公司、沈阳华耀置业有限公司自购买日开始持续计算的净资产份额之间的差额调整了资本公积。根据 2015 年 7 月 30 日公司与沈阳宏天公司签订的《股权转让协议书》之补充协议四的约定，尚未支付的股权转让款中有 12,436,678.05 元无需再进行支付，由此调整资本公积-股本溢价 12,436,678.05 元。

3、 如附注八（二）所述，本年度公司以现金方式收购下属子公司少数股东持有的股权，购买成本与交易日取得的按新取得的股权比例计算确定应享有子公司自交易日开始持续计算的可辨认净资产份额的差额影响资本公积-股本溢价；公司下属子公司引入少数股东进行增资，增资完成日增资价款与增资价款折算的持股比例相对应享受的相关子公司净资产份额之间的差额影响资本公积-股本溢价，上述事项共计调减资本公积-股本溢价 62,744,507.86 元。

29、 其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减:所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中:重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动							
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	12,486,704.28	4,149,734.20		-103,236.93	4,252,971.13		16,739,675.41
其中:权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
可供出售金融资产公允价值变动损益							
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额	-358,678.09	4,562,681.92			4,562,681.92		4,204,003.83
投资性房地产初始公允价值变动	8,348,365.05						8,348,365.05
可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失	4,497,017.32	-412,947.72		-103,236.93	-309,710.79		4,187,306.53
其他综合收益合计	12,486,704.28	4,149,734.20		-103,236.93	4,252,971.13		16,739,675.41

30、 盈余公积

单位：元　币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	199,488,548.18	68,247,225.49		267,735,773.67
任意盈余公积	6,710,107.86			6,710,107.86
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	206,198,656.04	68,247,225.49		274,445,881.53

31、 未分配利润

单位：元　币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	4,226,721,546.32	3,745,282,216.31
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减－）		
调整后期初未分配利润	4,226,721,546.32	3,745,282,216.31
加：本期归属于母公司所有者的净利润	708,014,186.78	646,702,088.06
减：提取法定盈余公积	68,247,225.49	1,853,634.05
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	81,704,562.00	163,409,124.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	4,784,783,945.61	4,226,721,546.32

1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。

2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。

3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。

4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。

5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

6、2015 年 3 月 9 日，本公司 2014 年度股东大会审议通过了 2014 年度利润分配方案：以本公司 2014 年末总股本 817,045,620 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 1 元（含税），共计分配现金股利 81,704,562 元（含税），于 2015 年 5 月实施分配。

7、经证监会以证监许可[2015]2455 号《关于核准珠海华发实业股份有限公司非公开发行股票的批复》批准，公司于 2015 年度以非公开发行方式发行 35,200 万股新股。根据公司 2015 年 3 月 18 日召开的 2015 年第一次临时股东大会决议，本次发行完成后由本公司新老股东共同享有本次发行前的滚存未分配利润。

8、子公司 2015 年度提取的盈余公积归属于母公司的金额为 86,691,107.48 元。

32、 营业收入和营业成本

单位：元　币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,826,511,154.40	5,458,993,677.22	6,824,272,102.05	4,380,480,917.17
其他业务	515,827,981.89	416,309,339.12	280,029,923.43	285,339,377.40
合计	8,342,339,136.29	5,875,303,016.34	7,104,302,025.48	4,665,820,294.57

主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
珠海	5,131,952,724.40	3,152,112,481.53	4,973,748,077.98	2,793,170,319.04
广东（除珠海）	466,873,356.00	395,701,990.67	41,922,500.00	22,788,323.18
辽宁	1,749,324,312.00	1,580,820,940.39	1,440,025,008.00	1,242,613,935.84
内蒙古	478,360,762.00	330,358,264.63	368,576,516.07	321,908,339.11
合　计	7,826,511,154.40	5,458,993,677.22	6,824,272,102.05	4,380,480,917.17

营业收入的说明

其他业务收入主要是与房产开发相关的物业代理、设计、广告、工程管理、物业相关服务、房屋租赁收入以及体育健身、教育服务等收入。

33、 营业税金及附加

单位：元　币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税	434,959,259.87	370,574,567.28
城市维护建设税	30,514,746.35	26,423,826.44
教育费附加	22,170,832.78	18,897,674.56
资源税		
土地增值税	360,763,092.05	564,882,172.86
文化事业建设费	557,000.68	390,767.88
其他	23,941,737.18	11,113,449.04
合计	872,906,668.91	992,282,458.06

34、 销售费用

单位：元　币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告及业务宣传费	147,485,300.97	123,531,127.24
职工薪酬	83,034,457.92	56,290,520.12
营销代理费	28,159,782.18	15,218,558.96

物业管理费	22,061,744.09	16,274,555.68
其他	24,834,720.81	29,507,157.19
合计	305,576,005.97	240,821,919.19

35、 管理费用

单位：元　币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	210,909,309.20	180,056,361.72
中介顾问费	15,012,424.62	15,825,421.37
物业管理费	21,878,652.31	23,009,704.69
折旧费	21,896,181.28	22,313,520.87
税费	24,406,796.12	18,790,606.94
差旅费	10,165,742.18	10,795,617.37
其他	63,827,552.98	72,079,609.21
合计	368,096,658.69	342,870,842.17

36、 财务费用

单位：元　币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	104,575,598.89	125,873,655.37
减：利息收入	-76,844,369.23	-59,684,543.23
汇兑损益	2,870,573.84	383,017.70
手续费	12,045,160.29	5,686,632.74
合计	42,646,963.79	72,258,762.58

37、 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	21,637,541.35	770,565.86
二、存货跌价损失	10,687,350.58	
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		

合计	32,324,891.93	770,565.86

38、 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
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	7,833,979.99	6,657,093.42
合计	7,833,979.99	6,657,093.42

39、 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	7,009,828.40	8,034,734.12
处置长期股权投资产生的投资收益*1	94,300,773.24	34,728,619.97
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益	309,710.79	298,240.02
处置可供出售金融资产取得的投资收益		4,750,000.00
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他*2	23,356,208.19	768,444.42
合计	124,976,520.62	48,580,038.53

其他说明：

*1 本公司于 2015 年 6 月出售持有的珠海铧图商贸有限公司 100%股权，其交易实质为处置开发的房地产配套设施。处置长期股权投资产生的投资收益情况详见附注七（四）所述。

*2 为本期公司提供委托贷款而实现的投资收益。

本公司投资收益汇回不存在重大限制。

40、 营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	51,550.78	-	51,550.78
其中：固定资产处置利得	51,550.78	-	51,550.78
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	1,960,433.14	10,501,608.00	1,960,433.14
违约金	14,349,906.57	6,467,064.30	14,349,906.57
其他	122,302.09	159,098.42	122,302.09
合计	16,484,192.58	17,127,770.72	16,484,192.58

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	800,000.00	8,490,000.00	与收益相关
发展贡献企业奖励	-	1,406,308.00	与收益相关
政府资金扶持款	150,000.00	595,300.00	与收益相关
社保局稳定岗位补贴	670,670.23		与收益相关
递延收益摊销	262,033.64		与资产相关
其他	77,729.27	10,000.00	与收益相关
合计	1,960,433.14	10,501,608.00	/

41、 营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	1,641,418.71	465,651.32	1,641,418.71
其中：固定资产处置损失	1,641,418.71	465,651.32	1,641,418.71
无形资产处置损失			

债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	4,914,600.00	5,875,000.00	4,914,600.00
违约及赔偿支出	14,520,963.21	13,448,862.94	14,520,963.21
其他	778,036.20	1,011,431.62	778,036.20
合计	21,855,018.12	20,800,945.88	21,855,018.12

42、 所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	276,798,171.25	457,266,836.60
递延所得税费用	7,339,590.91	-244,986,724.55
合计	284,137,762.16	212,280,112.05

(2) 会计利润与所得税费用调整过程：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	972,924,605.73
按法定/适用税率计算的所得税费用	243,231,151.43
子公司适用不同税率的影响	643,140.18
调整以前期间所得税的影响	-764,969.83
非应税收入的影响	-1,752,457.10
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	6,281,420.79
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
未确认的暂时性差异	36,499,476.69
所得税费用	284,137,762.16

其他说明：

本年所得税费用较上年增加 33.85%，其主要原因是由于本年应纳税所得额增加所致。

43、 其他综合收益

项 目	本期发生额	上期发生额
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	-412,947.72	3,395,347.92
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-103,236.93	848,836.99
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-309,710.79	2,546,510.93
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	-	-
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	-	-

前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
3.现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额	-	-
减：现金流量套期工具产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
转为被套期项目初始确认金额的调整	-	-
小计	-	-
4.外币财务报表折算差额	4,562,681.92	103,206.51
减：处置境外经营当期转入损益的净额	-	-
小计	4,562,681.92	103,206.51
5.投资性房地产公允价值变动	-	11,131,153.40
减：投资性房地产公允价值变动产生的所得税影响	-	2,782,788.35
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	8,348,365.05
合计	4,252,971.13	10,998,082.49

44、 现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	57,758,309.23	59,684,543.23
租金及零售收入	293,465,024.01	106,310,706.18
物业代理收入	32,690,169.22	22,439,046.61
广告收入	41,843,660.80	31,895,967.59
管理及服务费收入	204,836,621.59	117,532,491.45
违约金	14,349,906.57	6,467,064.30
政府补助	25,281,427.40	10,501,608.00
往来款	472,371,900.30	1,075,670,014.23
合计	1,142,597,019.12	1,430,501,441.59

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
现金支付的营业费用、管理费用、财务手续费、营业外支出和其他业务成本	658,050,163.87	448,521,791.18
经营性受限货币资金	807,588,441.33	133,048,086.46
往来款流出	912,195,300.46	302,646,596.81
合计	2,377,833,905.66	884,216,474.45

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元 币种:人民币

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

(4). 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付信托保障金	35,772,000.00	-
合计	35,772,000.00	-

45、 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1．将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	688,786,843.57	628,761,027.79
加：资产减值准备	32,324,891.93	770,565.86
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	37,324,792.90	33,860,802.49
无形资产摊销	5,099,525.45	2,933,995.08
长期待摊费用摊销	18,668,420.66	15,868,659.10
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）	1,589,867.93	465,651.32
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)	-	
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)	-7,833,979.99	-6,657,093.42
财务费用（收益以“－”号填列）	104,575,598.89	125,873,655.37
投资损失（收益以“－”号填列）	-124,976,520.62	-48,580,038.53
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	-11,533,602.22	-254,455,975.02
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)	18,873,193.13	9,469,250.47
存货的减少（增加以“－”号填列）	-1,013,935,287.27	-511,266,487.03
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	2,548,135,493.71	-603,559,228.42
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-1,651,370,153.38	2,638,636,870.70
其他	-	
经营活动产生的现金流量净额	645,729,084.69	2,032,121,655.76
2．不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		

融资租入固定资产		
3．现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	7,925,898,162.42	6,414,805,374.37
减：现金的期初余额	6,414,805,374.37	6,320,403,571.98
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	1,511,092,788.05	94,401,802.39

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	90,564,700.00
其中：珠海铧图商贸有限公司	50,231,200.00
珠海容闳国际幼稚园	40,333,500.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	5,485,380.83
其中：珠海铧图商贸有限公司	1,741,175.97
珠海容闳国际幼稚园	3,744,204.86
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	85,079,319.17

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	7,925,898,162.42	6,414,805,374.37
其中：库存现金	87,010.26	109,673.37
可随时用于支付的银行存款	7,925,811,152.16	6,414,695,701.00
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	7,925,898,162.42	6,414,805,374.37
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		

46、 现金流量表补充资料的说明

项目	期末余额
期末货币资金余额	8,963,667,089.75

减：使用受到限制的存款	1,037,768,927.33
期末现金及现金等价物余额	7,925,898,162.42

47、 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	1,037,768,927.33	保证金及定期存单质押
应收票据		
存货	38,139,672,261.31	设定抵押
固定资产	94,213,992.33	设定抵押
无形资产		
投资性房地产	2,350,648,083.26	设定抵押
合计	41,622,303,264.23	/

48、 外币货币性项目

√适用 □不适用

(1). 外币货币性项目：

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			83,095,699.47
其中：美元	345,809.55	6.49360	2,245,548.89
欧元	5,486.86	7.09520	38,930.37
港币	25,297,411.73	0.83778	21,193,665.60
人民币			
澳门元	73,393,367.17	0.81230	59,617,432.15
应收账款			
其中：美元			
欧元			
港币			
人民币			
人民币			
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			
人民币			
人民币			
预付账款			1,984,140.57
其中：欧元	179,773.76	7.09520	1,275,530.78
港币	100,000.00	0.83778	83,778.00
美元	96,222.71	6.49360	624,831.79
其他应收款			3,235,921.13
其中：港币	3,622,457.90	0.83778	3,034,822.78
澳门币	2,156.00	0.81230	1,751.32

美元	30,699.00	6.49360	199,347.03
应付账款			306,676.88
其中：港币	366,058.97	0.83778	306,676.88
其他应付款			567,121.01
其中：港币	145,218.55	0.83778	121,661.20
澳门币	54,894.00	0.8123	44,590.40
美元	61,733.00	6.49360	400,869.41

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

□适用 √不适用

七、合并范围的变更

1、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形
√适用□不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
珠海铧图商贸有限公司	50,231,200.00	100	出售	2015 年 6 月 30 日	*1	45,558,284.86						
珠海容闳国际幼稚园\珠海斗门容闳国际幼稚园	40,333,500.00	100	出售	2015 年 3 月 30 日	*2	48,742,488.38						

其他说明：

*1 根据公司及子公司珠海华发投资发展有限公司（以下简称华发投资公司）与珠海华发教育产业投资控股有限公司（以下简称华发教育投资公司）签订的产权交易合同，2015 年 4 月公司及华发投资公司将持有的珠海铧图商贸有限公司（以下简称铧图公司）100%股权通过珠海产权交易中心以公开挂牌的方式转让给华发教育投资公司，公开挂牌的转让价格为 50,231,200.00 元，且于 2015 年 6 月 30 日收到全部股权转让价款，相关控制权已转让给华发教育投资公司。根据规定，股权处置的日期为 2015 年 6 月 30 日。此事项属于 2014 年股东大会授权范围内的事项。

*2 根据公司之子公司珠海铧创经贸发展有限公司（以下简称铧创公司）与华发教育投资公司签订的珠海容闳国际幼稚园（含其持有的珠海斗门容闳国际幼稚园 100%股权）出资转让协议，2015 年 3 月铧创公司将持有的珠海容闳国际幼稚园 100%股权转让给华发教育投资公司，转让价款 40,333,500.00 元，铧创公司于 2015 年 3 月 30 日收到全部股权转让价款，相关控制权已转让给华发教育投资公司。根据规定，股权处置日期为 2015 年 3 月 30 日。此事项属于 2014 年股东大会授权范围内的事项。

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形
□适用 √不适用

2、 其他原因的合并范围变动

其他原因导致合并范围变动的情况详见附注二、1 所述

八、在其他主体中的权益

1、 在子公司中的权益

√适用 □不适用

(1). 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
1、中山市华发房地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发	49.42	1.58	设立
2、珠海华发奥特美健康管理有限公司	珠海市	珠海市	会所经营	90	10	设立
3、珠海华发投资发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	80	20	设立
4、珠海华发建筑设计咨询有限公司	珠海市	珠海市	建筑设计	90	10	设立
5、珠海华发房地产营销顾问有限公司	珠海市	珠海市	房地产营销	90	10	设立
6、珠海华发文化传播有限公司	珠海市	珠海市	广告	70	30	设立
7、珠海华发装饰工程有限公司	珠海市	珠海市	建筑装饰	72.96	27.04	设立
8、珠海华纳投资发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	50	50	设立
9、珠海华融投资发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	30.43	30.43	设立
10、珠海华福商贸发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	100	设立

11、珠海华耀商贸发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	70	设立
12、珠海华发园林工程有限公司	珠海市	珠海市	园林工程	49	51	设立
13、中山市华屹房地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发	49	51	设立
14、中山市华晟房地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发	-	100	设立
15、珠海华发房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	100	-	设立
16、珠海奥华企业管理咨询有限公司	珠海市	珠海市	咨询、房地产开发	49	51	设立
17、包头市华发置业有限公司	包头市	包头市	房地产开发	90	10	设立
18、大连华发房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发	-	100	设立
19、珠海市华荣房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	100	设立
20、珠海华发商用房产管理有限公司	珠海市	珠海市	物业租赁	100	-	设立
21、广西华诚房地产投资有限公司	南宁市	南宁市	房地产开发	98.9	1.1	设立
22、沈阳华纳置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100	-	设立
23、沈阳华耀置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100	-	设立
24、重庆华	重庆市	重庆市	投资	100	-	设立

发投资有限公司						
25、武汉华发置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	100	-	设立
26、成都华发投资有限公司	成都市	成都市	项目投资	100	-	设立
27、大连华枫房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发	-	100	设立
28、沈阳华远置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100	-	设立
29、沈阳华荣置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100	-	设立
30、威海华发投资有限公司	荣成市	荣成市	房地产项目投资管理	100	-	设立
31、荣成华发房地产开发有限公司	荣成市	荣成市	房地产开发经营	100	-	设立
32、沈阳华畅置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100	-	设立
33、沈阳华博置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100	-	设立
34、沈阳华灏置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	51	-	设立
35、沈阳华壤置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100	-	设立
36、珠海华发房地产代理有限公司	珠海市	珠海市	物业代理	100	-	设立
37、珠海华发文化俱乐部	珠海市	珠海市	文体活动	100	-	设立
38、珠海市奥特美职业培训学校	珠海市	珠海市	美容师培训	-	100	设立
39、广州华枫投资有	广州市	广州市	房地产开发	33.66	66.34	设立

限公司						
40、珠海华亿投资有限公司	珠海市	珠海市	房地产投资、经营	86.71	13.29	设立
41、盘锦华发教育投资有限公司	盘锦市	盘锦市	教育投资	-	50	设立
42、珠海华烨装饰设计工程有限公司	珠海市	珠海市	室内外装饰	-	100	设立
43、珠海铧国商贸有限公司	珠海市	珠海市	批发、零售	49	51	设立
44、华发实业（香港）有限公司	香港	香港	地产贸易	100	-	设立
45、广州华发澳娱投资有限公司	广州市	广州市	商务服务业	51	-	设立
46、广西华明投资有限公司	南宁市	南宁市	房地产开发	100	-	设立
47、威海华发房地产开发有限公司	威海市	威海市	房地产开发	71.67	28.33	设立
48、北京铧富永盛投资有限公司	北京市	北京市	房地产开发	20	80	设立
49、珠海华发商都商业经营有限公司	珠海市	珠海市	物业管理	-	100	设立
55、珠海华商百货有限公司	珠海市	珠海市	批发、零售	-	100	设立
51、广州华荣房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发	-	100	设立
52、广州华昊房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发	30.37	69.63	设立
53、广州华晟房地产	广州市	广州市	房地产开发	-	100	设立

开发有限公司						
54、武汉华发鸿瑞房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	99	设立
55、武汉华茂长盛房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	99	设立
56、珠海横琴华发房地产投资有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	89.8	10.2	设立
57、珠海华发置业发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	80	20	设立
58、珠海华发软件有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	100	同一控制下企业合并
59、珠海华发企业管理有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	4	96	同一控制下企业合并
60、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
61、珠海铧创经贸发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	16.24	60.28	同一控制下企业合并
62、珠海华茂房地产投资顾问有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	100	-	非同一控制下企业合并
63、珠海华郡房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	100	-	非同一控制下企业合并
64、包头市名流置业有限责任公司	包头市	包头市	房地产开发	-	100	非同一控制下企业合并
65、珠海市永宏基商贸有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	100	-	非同一控制下企业合并
66、中山市	中山市	中山市	房地产开发	98.966	1.034	非同一控制

华发生态园房地产开发有限公司						下企业合并
67、中山市紫悦山苑房地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发	-	100	非同一控制下企业合并
68、大连华藤房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发	80	20	非同一控制下企业合并
69、珠海华明科技发展有限公司	珠海市	珠海市	综合	100	-	非同一控制下企业合并
70、珠海市银河房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	100	-	非同一控制下企业合并
71、大连华坤房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发	80	-	非同一控制下企业合并
72、盘锦华发房地产开发有限公司	盘山县	盘山县	房地产开发	50	-	非同一控制下企业合并
73、珠海市浩丰贸易有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	60.6	-	非同一控制下企业合并
74、武汉中央商务区投资开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产投资、经营	-	50.49	非同一控制下企业合并
75、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	-	51	设立
76、广州华宁房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发	-	51	设立
77、广州华创房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发	-	100	设立
78、沈阳华地商业投	沈阳市	沈阳市	产业投资、商业管理、	100	-	设立

资有限公司			商业服务			
79、武汉华耀房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	51	设立
80、上海铧发创盛置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	52.63	-	设立
81、铧创置业（澳门）一人有限公司	澳门	澳门	地产贸易	-	100	设立
82、天津华发置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发、项目筹建	100	-	设立
83、珠海市中泰投资有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	90	-	非同一控制下企业合并
84、上海铧福创盛置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发经营	100	-	设立
85、武汉华发商都商业管理有限公司	武汉市	武汉市	商业项目咨询、运营管理	-	100	设立
86、上海铧鹏置业发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发经营	-	100	设立
87、珠海华发景龙建设有限公司	珠海市	珠海市	建筑工程、室内外装饰及设计	50	-	设立
88、珠海华海置业有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发经营	-	100	设立
89、珠海华发商业经营管理有限公司	珠海市	珠海市	商业项目咨询、运营管理	100	-	设立
90、珠海华发新天地商业经营有限公司	珠海市	珠海市	物业租赁	-	100	设立
91、珠海华顺置业发展有限公	珠海市	珠海市	房地产开发	-	100	设立

司						
92、珠海华炜投资发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	100	设立
93、珠海华发新科技投资控股有限公司	珠海市	珠海市	软件开发	100	-	设立
94、上海铧发众圣置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发经营	-	100	设立
95、珠海华欣投资发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	100	设立
96、珠海华浩置业发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	100	设立
97、华发实业(美国)有限公司	美国	美国	房地产开发	-	100	设立
98、华发世纪有限公司	美国	美国	房地产开发	-	100	设立
99、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	设立
100、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	设立
101、上海铧发众晟房地产营销策划有限公司	上海市	上海市	房地产营销	-	100	设立
102、威海华发众圣营销策划有限公司	威海市	威海市	房地产营销	-	100	设立
103、盘锦华发国际学校	盘山县	盘山县	学校教育	-	50	设立
104、武汉华发房地	武汉市	武汉市	房地产营销	-	100	设立

产营销顾问有限公司						
105、铧发置业(澳门)有限公司	澳门	澳门	地产贸易	90	10	设立
106、深圳优家邦科技有限公司	深圳市	深圳市	科技产业投资	-	80	设立
107、广州华发房产营销顾问有限公司	广州市	广州市	房地产营销	-	100	设立
108、上海华泓尚隆房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	50	设立
109、珠海安迎投资有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	100	设立
110、珠海华发阅潮文化有限公司	珠海市	珠海市	文化产业	-	100	设立
111、珠海华发宜居生活服务有限公司	珠海市	珠海市	家政生活服务行业	-	100	设立
112、珠海华发城市更新投资控股有限公司	珠海市	珠海市	房地产投资、城市更新管理咨询	100	-	设立
113、广州华发文化传播有限公司	广州市	广州市	文化艺术业	-	100	设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

本公司持有盘锦华发房地产开发有限公司、珠海华发景龙建设有限公司和上海华泓尚隆房地产开发有限公司各 50%的股权比例，基于公司在该等公司董事会五名董事中占有三名（表决权比例为 60%）能够对其财务和经营决策实施控制，因此将其纳入合并范围。本公司在盘锦华发教育投资有限公司和盘锦华发国际学校董事会三名董事中占有二名（表决权比例为 66.67%）能够对其财务和经营决策实施控制，因此将其纳入合并范围。

持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

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

其他说明：

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

(2). 重要的非全资子公司

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
珠海铧创经贸发展有限公司	23.48	127,246.53	-	1,003,125,269.62
珠海华耀商贸发展有限公司	30.00	8,639,517.42	43,200,000.00	532,830,934.91
珠海市浩丰贸易有限公司	39.40	-2,265,027.17	-	776,753,743.34
武汉中央商务区投资开发有限公司	49.51	-4,847,831.37	-	301,870,554.11
珠海市中泰投资有限公司	10.00	-1,597,781.68	-	234,026,666.48
上海华泓尚隆房地产开发有限公司	50.00	-4,953,149.62	-	2,745,046,850.38

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
珠海铧创经贸发展有限公司	338,431.97	224,591.18	563,023.15	123,624.94	-	123,624.94	316,234.17	226,373.70	542,607.87	59,436.65	56,000.00	115,436.65
珠海华耀商贸发展有限公司	544,039.64	543.47	544,583.11	126,322.80	240,650.00	366,972.80	206,266.99	127.09	206,394.08	17,263.60	-	17,263.60
珠海市浩丰贸易有限公司	265,441.07	211.39	265,652.46	85,311.51	46,800.00	132,111.51	135,790.40	0.76	135,791.16	1,675.33	-	1,675.33
武汉中央商务区投资开发有限公司	545,977.68	1,499.18	547,476.86	280,999.61	205,986.00	486,985.61	359,888.40	1,676.37	361,564.77	300,094.36		300,094.36
珠海市中泰投资有限公司	387,525.09	1,503.56	389,028.65	101,559.88	200,000.00	301,559.88	166,740.51	65.68	166,806.19	130,717.30		130,717.30
上海华泓尚隆房地产开发有限公司	900,071.11	4.10	900,075.21	1,065.84	350,000.00	351,065.84	-	-	-	-	-	-

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
珠海铧创经贸发展有限公司	2,134.21	12,226.98	12,226.98	59,503.71	7,771.07	-501.24	-501.24	-69,260.77
珠海华耀商贸发展有限公司	1,043.14	2,879.84	2,879.84	-205,629.61	4,192.10	1,021.83	1,021.83	29,318.50

珠海市浩丰贸易有限公司	2.05	-574.88	-574.88	-44,575.74	-	-66.28	-66.28	-100,050.84
武汉中央商务区投资开发有限公司	-	-979.16	-979.16	-55,100.00	-	-923.31	-923.31	336.83
珠海市中泰投资有限公司	-	-1,597.78	-1,597.78	-212,777.85	-	-65.95	-65.95	-66,097.76
上海华泓尚隆房地产开发有限公司	-	-990.63	-990.63	-685.17	-	-	-	-

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：

子公司名称	变动前持股比例(%)	变动后持股比例(%)	变动原因
珠海华发园林工程有限公司	51	100	收购少数股东股权
沈阳华博置业有限公司	51	100	收购少数股东股权
沈阳华壤置业有限公司	51	100	收购少数股东股权
沈阳华畅置业有限公司	51	100	收购少数股东股权
中山市华发房地产开发有限公司	100	51	吸收少数股东投资
沈阳华灏置业有限公司	100	51	吸收少数股东投资
武汉华发中城房地产开发有限公司	100	51	吸收少数股东投资
武汉华耀房地产开发有限公司	100	51	吸收少数股东投资

(2).交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响：

单位:元 币种:人民币

	珠海华发园林工程有限公司	沈阳华博置业有限公司	沈阳华壤置业有限公司	沈阳华畅置业有限公司	中山市华发房地产开发有限公司	沈阳华灏置业有限公司	武汉华发中城房地产开发有限公司	武汉华耀房地产开发有限公司
购买成本/处置对价	1,101,500,000.00	550,000,684.93	550,000,684.93	550,000,684.93	594,000,000.00	396,000,000.00	92,454,766.00	70,315,234.00
--现金	1,101,500,000.00	550,000,684.93	550,000,684.93	550,000,684.93	594,000,000.00	396,000,000.00	92,454,766.00	70,315,234.00
--非现金资产的公允价值								
购买成本/处置对价合计	1,101,500,000.00	550,000,684.93	550,000,684.93	550,000,684.93	594,000,000.00	396,000,000.00	92,454,766.00	70,315,234.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	1,098,594,047.10	499,378,746.82	499,323,483.14	499,397,283.05	503,460,762.33	395,624,295.02	91,327,613.38	70,293,342.45

差额	2,905,952.90	50,621,938.11	50,677,201.79	50,603,401.88	90,539,237.67	375,704.98	1,127,152.62	21,891.55
其中：调整资本公积	-2,905,952.90	-50,621,938.11	-50,677,201.79	-50,603,401.88	90,539,237.67	375,704.98	1,127,152.62	21,891.55
调整盈余公积								
调整未分配利润								

3、 在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
珠海华发集团财务有限公司	珠海	珠海市	金融服务业	10	-	权益法
珠海华发文化产业投资控股有限公司	珠海	珠海市	文化服务业	-	30	权益法
珠海琴发投资有限公司	珠海	珠海市	房地产开发	-	60	权益法
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	上海	上海市	房地产开发	-	50	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

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

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

截止 2015 年 12 月 31 日，本公司持有珠海华发集团财务有限公司（以下简称财务公司）10%的股权,但报告期内本公司在财务公司董事会中占有席位,因此本公司对财务公司具有重大影响。

其他说明

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

(2). 重要合营企业的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	珠海琴发投资有限公司			
流动资产	8,622,091,400.44			
其中:现金和现金等价物	401,685,171.05			
非流动资产	2,744,765.93			
资产合计	8,624,836,166.37			
流动负债	5,420,892,931.70			
非流动负债	3,210,550,000.00			
负债合计	8,631,442,931.70			
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	-6,606,765.33			
按持股比例计算的净资产份额	-3,964,059.19			
调整事项	30,713,940.00			
--商誉				
--内部交易未实现利润	30,713,940.00			
--其他				
对合营企业权益投资的账面价值	-34,677,999.19			
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
财务费用	-1,940,461.39			
所得税费用	-177,896.47			
净利润	-6,606,765.33			
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-6,606,765.33			
本年度收到的来自合营企业的股利				

(3). 重要联营企业的主要财务信息

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额			期初余额/ 上期发生额		
	珠海华发集团财务有限公司	珠海华发文化产业投资控股有限公司	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	珠海华发集团财务有限公司	珠海华发文化产业投资控股有限公司	上海华泓钜盛房地产开发有限公司
流动资产	7,815,053,019.90	84,343,468.74	7,591,869,914.53	7,064,164,712.82	84,684,774.46	
非流动资产	2,970,959,975.53	165,571.15	1,964,265.28	10,062,370.28	226,571.48	
资产合计	10,786,012,995.43	84,509,039.89	7,593,834,179.81	7,074,227,083.10	84,911,345.94	
流动负债	9,452,322,198.74	594,984.17	33,740,997.59	5,933,801,266.51	672,535.30	
非流动负债	8,408,175.00	-	3,066,000,000.00	14,957,453.29	-	
负债合计	9,460,730,373.74	594,984.17	3,099,740,997.59	5,948,758,719.80	672,535.30	
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	1,325,282,621.69	83,914,055.72	4,494,093,182.22	1,125,468,363.30	84,238,810.64	
按持股比例计算的净资产份额	132,528,262.17	25,174,216.71	2,247,046,591.11	112,546,836.33	25,271,643.19	
调整事项	8,613,788.02	-	17,962,319.45	2,658,338.61		
--商誉						
--内部交易未实现利润	8,613,788.02	-	17,962,319.45	2,658,338.61	-	-
--其他						
对联营企业权益投资的账面价值	123,914,474.15	25,174,216.71	2,229,084,271.66	109,888,497.72	25,271,643.19	-
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入	501,614,390.36	-	-	191,812,562.56	-	-

净利润	199,814,258.39	-324,754.92	-5,906,817.78	110,073,511.31	-6,179,212.00	-
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	199,814,258.39	-324,754.92	-5,906,817.78	110,073,511.31	-6,179,212.00	-
本年度收到的来自联营企业的股利						

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	3,998,746.53	-
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-1,253.47	-
--其他综合收益		
--综合收益总额	-1,253.47	-

(5). 与合营企业投资相关的未确认承诺

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

（2）本公司之子公司珠海华发房地产开发有限公司（以下简称华发房地产公司）与珠海大横琴置业有限公司（以下简称大横琴置业公司）共同出资设立合营企业珠海琴发投资有限公司（以下简称琴发投资公司）于 2015 年 8 月琴发投资公司收购珠海琴发实业有限公司 100%股权。根据华发房地产公司与大横琴置业公司签订的股东协议，如果琴发投资公司所开发项目在开发建设过程中，以其自身的融资无法满足后续开发建设时，华发房地产公司与大横琴置业公司按其各自持股比例向琴发投资公司提供项目开发资金，届时如需为开发项目融资提供担保时，双方应按照各自持股比例提供担保。

九、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

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

（一）信用风险

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

本公司持有的货币资金，主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

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

截止 2015 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 73.32% (2014 年：46.68%) 。

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

（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 2015 年 12 月 31 日止，本公司各项金融资产及金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额				
	账面价值	总值	1 年以内	1-5 年	5 年以上
货币资金	8,963,667,089.75	8,963,667,089.75	8,963,667,089.75	-	-
应收款项	226,832,215.63	291,023,906.44	182,018,547.27	109,005,359.17	-
金融资产小计	9,190,499,305.38	9,254,690,996.19	9,145,685,637.02	109,005,359.17	-
借款	52,616,342,353.54	59,490,229,989.28	22,548,658,829.74	36,941,571,159.54	-
应付债券	4,770,151,222.22	5,706,155,824.83	230,131,620.83	5,476,024,204.00	-
应付款项	6,883,313,245.82	7,160,542,639.54	4,858,430,020.50	2,302,112,619.04	-
应付利息	41,613,583.17	41,613,583.17	41,613,583.17	-	-
金融负债小计	64,311,420,404.75	72,398,542,036.82	27,678,834,054.24	44,719,707,982.58	-

续：

项目	期初余额				
	账面价值	总值	1 年以内	1-5 年	5 年以上

项目	期初余额				
	账面价值	总值	1 年以内	1-5 年	5 年以上
货币资金	6,644,985,860.37	6,644,985,860.37	6,644,985,860.37	-	-
应收款项	110,710,470.43	153,509,515.66	131,525,169.30	19,897,736.36	2,086,610.00
金融资产小计	6,755,696,330.80	6,798,495,376.03	6,776,511,029.67	19,897,736.36	2,086,610.00
借款	38,042,540,000.00	42,768,507,992.78	21,533,924,821.32	21,234,583,171.46	-
应付债券	1,799,279,000.00	2,181,026,027.83	136,745,204.00	2,044,280,823.83	-
应付款项	9,062,079,450.02	9,359,086,373.40	6,822,277,111.26	2,536,809,262.14	-
应付利息	69,070,750.83	69,070,750.83	69,070,750.83	-	-
金融负债小计	48,972,969,200.85	54,377,691,144.84	28,562,017,887.41	25,815,673,257.43	-

（三）市场风险

1. 汇率风险

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

敏感性分析：

截止 2015 年 12 月 31 日，本公司各类美元及港币金融资产和美元及港币金融负债占公司总资产的比例较低，因此汇率的变动不会对本公司造成重要影响。

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 2015 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 38,640,783,575.76 元，详见附注六注释 24 与注释 25 所述。

（2）敏感性分析：

截止 2015 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 62,093,900.00 元（2014 年度约 36,460,229.86 元）。

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

十、公允价值的披露

√适用 □不适用

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
1. 交易性金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）可供出售金融资产	7,387,175.88	-	-	7,387,175.88
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资	7,387,175.88	-	-	7,387,175.88
（3）其他				
（三）投资性房地产	-	2,350,648,083.26	-	2,350,648,083.26
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物	-	2,350,648,083.26	-	2,350,648,083.26
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
（四）生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	7,387,175.88	2,350,648,083.26	-	2,358,035,259.14
（五）交易性金融负债				
其中:发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
（六）指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				

非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

可供出售金融资产，持续第一层次公允价值计量的权益工具投资系本公司持有的交通银行【股票代码：601328】股票 1,147,077 股，市价取自该股票 2015 年 12 月 31 日收盘价，即 6.44 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

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

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

4、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

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

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

十一、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

单位：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	100,000	24.35	24.35

*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

本公司的子公司情况详见附注八（一）在其他主体中的权益

3、 本企业合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注八（三）在合营安排或联营企业中的权益。
本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下
√适用 □不适用

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

4、 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
珠海华发物业管理服务有限公司	股东的子公司
珠海华发汽车销售有限公司	股东的子公司
珠海华发综合发展有限公司	股东的子公司
珠海市华发电梯工程有限公司	股东的子公司
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	股东的子公司
珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	股东的子公司
珠海华发华宏开发建设有限公司	股东的子公司
珠海华金开发建设有限公司	股东的子公司
珠海华发商贸控股有限公司	股东的子公司
珠海华发绿化工程有限公司	股东的子公司
珠海华发商品混凝土有限公司	股东的子公司
珠海市华发锐达汽车有限公司	股东的子公司
珠海华发上众汽车有限公司	股东的子公司
珠海市海川地产有限公司	股东的子公司
珠海市海润房地产开发有限公司	股东的子公司
珠海华澔开发建设有限公司*1	股东的子公司
珠海金融投资控股集团有限公司*1	股东的子公司
珠海铧创投资管理有限公司	股东的子公司
珠海华金融资担保有限公司*1	股东的子公司
珠海产权交易中心有限责任公司	股东的子公司
华金证券有限责任公司	股东的子公司
金谷期货有限公司	股东的子公司
横琴华通金融租赁有限公司	股东的子公司
珠海市粤科金控小额贷款股份有限公司	股东的子公司
横琴国际知识产权交易中心有限公司	股东的子公司
珠海华发人才公馆保障房建设有限公司	股东的子公司
珠海华发沁园保障房建设有限公司	股东的子公司

珠海华发高新建设控股有限公司	股东的子公司
珠海市高新总部基地建设发展有限公司	股东的子公司
珠海华宸开发建设有限公司*1	股东的子公司
珠海华发商务招商运营管理有限公司	股东的子公司
珠海华发文教旅游产业发展有限公司（含精品书店）*1	股东的子公司
珠海华发华毓投资建设有限公司	股东的子公司
珠海华发华盛建设有限公司	股东的子公司
珠海华发城市之心建设控股有限公司	股东的子公司
珠海华发中演剧院管理有限公司	股东的子公司
珠海华发教育产业投资控股有限公司	股东的子公司
珠海十字门国际会展中心管理有限公司	股东的子公司
珠海华发国际酒店管理有限公司	股东的子公司
珠海华发现代服务投资控股有限公司金融街服务中心	股东的子公司
珠海横琴新区三江人力资源综合服务中心有限公司	股东的子公司
珠海容闳国际幼稚园	股东的子公司
珠海市华发对外交流培训学校	股东的子公司
珠海华发体育运营管理有限公司	股东的子公司
珠海华发体育发展有限公司	股东的子公司
珠海华发海岛投资开发有限公司	股东的子公司
力合股份有限公司	股东的子公司
珠海致华国际商贸有限公司	股东的子公司
珠海容闳学校	股东的子公司
珠海华发商贸控股有限公司绿洋山庄康体中心	股东的子公司
珠海华发资产运营管理有限公司	股东的子公司
阳江华阳投资控股有限公司	股东的子公司

其他说明

*1 珠海华澔开发建设有限公司曾用名珠海市华发河岸建设有限公司；珠海金融投资控股集团有限公司曾用名珠海金融投资控股有限公司；珠海华金融资担保有限公司曾用名珠海铧创融资担保有限公司；珠海华宸开发建设有限公司曾用名珠海美华建设投资有限公司；珠海华发文教旅游产业发展有限公司（含精品书店）曾用名珠海华发文教旅游产业发展有限公司。

5、 关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

√适用 □不适用

采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	购买商品、接受劳务	25,431,107.95	8,063,225.96

珠海华发集团有限公司及其下属子公司	广告费	6,766,987.12	6,471,625.00
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	业主子女补贴	1,008,080.00	1,582,000.00
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	财务费用	142,937,572.21	33,211,385.94
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	物业管理费	63,619,290.26	51,806,224.37
合计		239,763,037.54	101,134,461.27

出售商品/提供劳务情况表

单位：元　币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	利息收入	16,179,951.60	6,355,574.07
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	销售代理服务费	2,100,000.00	-
联营及合营公司	收取贷款利息	87,114,538.89	-
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	工程管理服务费	37,232,777.32	-
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	设计、广告服务费	28,398,281.81	20,673,894.41
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	13,332,592.85	2,564,894.84
合计		184,358,142.47	29,594,363.32

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

√适用 □不适用

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元　币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
珠海市海川地产有限公司*1	珠海华发实业股份有限公司	其他资产托管	2015年2月16日	未来荟项目的可销售商品房销售完毕且完成结算并支付托管费用为止	公司下属子公司珠海华发房地产开发有限公司按未来荟项目所开发商品房销售金额2.5%收取工程管理费，公司下属子公司珠海房地产营销顾问有限公司按未来荟项目所开发商品房	33,000,000.00

					销售金额 2%收取销售管理费。	
珠海华发集团有限公司	珠海华发实业股份有限公司	其他资产托管	2001 年 1 月 1 日	有关托管资产销售完毕之日	按托管资产营业收入总额向华发集团收取 8%的托管费用，公司下属全资子公司珠海华发房地产营销顾问有限公司按预收售楼款项的 1%收取销售佣金。	-

关联托管/承包情况说明

*1 根据公司 2015 年 2 月 16 日第八届董事局第五十二次会议决议，公司与关联方珠海市海川地产有限公司（以下简称海川地产公司）签订《项目托管协议》，由本公司托管海川地产公司所开发的“华发城建未来荟国际花园项目”，包括该项目的建设、开发、销售等工作，并向海川地产公司收取相应的托管费。

(3). 关联租赁情况

√适用 □不适用

本公司作为出租方：

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	房屋建筑物、办公设备	3,889,284.00	3,890,970.00
珠海容闳学校	房屋建筑物	294,480.00	294,480.00
珠海铧创投资管理有限公司	房屋建筑物	-	1,218.00
珠海市华发对外交流培训学校	房屋建筑物	74,310.00	69,230.00
珠海华发文教旅游产业发展有限公司（含精品书店）	房屋建筑物	464,823.58	4,759.70
华金证券有限责任公司	房屋建筑物	882,000.00	-
金谷期货有限公司	房屋建筑物	94,800.00	-
珠海容闳幼稚园	房屋建筑物	1,200,000.00	-
合计		6,899,697.58	4,260,657.70

本公司作为承租方：

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
珠海华发文教旅游产业发展有限公司（含精品书店）	房屋建筑物	-	6,800.00

珠海华发中演剧院管理有限公司	场地租赁	591,088.00	195,000.00
珠海十字门国际会展中心管理有限公司	会议厅	1,380,459.20	60,500.00
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	土地使用权	300,000.00	300,000.00
珠海美华建设投资有限公司	商铺租金	32,606.00	-
珠海华发商务招商运营管理有限公司	广告牌	2,315,732.59	-
珠海华发综合发展有限公司	广告牌	411,034.46	-
合计		5,030,920.25	562,300.00

(4). 关联担保情况

√适用 □不适用

本公司作为担保方

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
上海华泓钜盛房地产开发有限公司*1	1,500,000,000.00	2015.4.30	2018.4.30	否
珠海琴发实业有限公司*2	1,050,000,000.00	2015.9.30	2017.9.30	否
珠海琴发实业有限公司*3	876,330,000.00	2015.11.26	2017.11.26	否
合计	3,426,330,000.00			

本公司作为被担保方

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海华发集团有限公司	2,000,000,000.00	2015.8.27	2017.8.27	否
合计	2,000,000,000.00			

关联担保情况说明

*1 根据公司 2015 年 9 月 1 日第八届董事局第六十八次会议审议通过增加对联营企业上海华泓钜盛房地产开发有限公司的担保额度为 325,000 万元，此事项业经公司 2015 年 9 月 21 日召开的 2015 年第六次临时股东大会审议通过。截止 2015 年 12 月 31 日本公司为关联方上海华泓钜盛房地产开发有限公司实际担保金额为 150,000 万元。

*2 根据公司 2015 年 9 月 23 日第八届董事局第七十四次会议决议，本公司为合营企业珠海琴

发实业有限公司（以下简称琴发实业公司）向兴业银行不超过 33 亿元的借款按照 60%的比例提供担保，即公司为该笔借款提供的担保金额不超过 19.8 亿元，此事项属于 2015 年第六次临时股东大会授权范围内的事项。截止2015年12月31日本公司为关联方琴发实业公司实际担保金额为105,000万元。

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

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
横琴华通金融租赁有限公司*1	600,000,000.00	2015.12.18	2017.12.18	
珠海华发集团财务有限公司*2	150,000,000.00	2014.10.10	2015.10.9	
珠海华发集团财务有限公司*2	200,000,000.00	2014.11.24	2015.11.23	
珠海华发集团财务有限公司*2	350,000,000.00	2015.6.12	2016.6.11	
珠海华发集团财务有限公司*2	350,000,000.00	2015.11.24	2016.11.23	
珠海华发集团财务有限公司*2	50,000,000.00	2014.10.14	2015.10.13	
珠海华发集团财务有限公司*2	200,000,000.00	2015.1.29	2016.1.28	
珠海华发集团财务有限公司*2	110,000,000.00	2015.5.13	2016.5.12	
珠海华发集团财务有限公司*2	40,000,000.00	2015.6.12	2016.6.11	
珠海华发集团财务有限公司*2	50,000,000.00	2015.11.24	2016.11.23	
珠海华发集团财务有限公司*2	300,000,000.00	2015.1.29	2016.1.28	
珠海华发集团财务有限公司*2	100,000,000.00	2015.5.27	2016.5.26	
合计	2,500,000,000.00			
拆出				
珠海琴发投资有限公司	1,395,600,000.00	2015.8.13	2016.8.13	
珠海琴发投资有限公司	300,060,000.00	2015.8.17	2016.8.17	

珠海琴发投资有限公司	754,800,000.00	2015.8.24	2016.8.24	
珠海琴发投资有限公司	1,140,000,000.00	2015.9.23	2015.9.30	
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	791,000,000.00	2015.5.4	2015.11.19	
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	135,000,000.00	2015.6.18	2015.11.19	
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	33,000,000.00	2015.12.17	2019.9.17	
合计	4,549,460,000.00			

关联方拆入资金说明：

*1 截止2015年12月31日，公司向关联方横琴华通金融租赁有限公司所拆入资金中有60,000.00万元，由本公司提供保证担保。

*2 截止2015年12月31日，公司向关联方珠海华发集团财务有限公司所拆入资金中有150,000.00万元，由本公司提供保证担保。

本年度公司向关联方拆入资金，实际承担利息127,937,572.21元。

关联方拆出资金说明：

（1）截止2015年12月31日，公司向合营企业珠海琴发投资有限公司拆出资金余额为2,450,460,000.00元，合计收取的资金占用费51,189,900.00元。

（2）截止2015年12月31日，公司向联营企业上海华泓钜盛房地产开发有限公司拆出资金余额为33,000,000.00元，合计收取的资金占用费35,924,638.89元。

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海华发教育产业投资控股有限公司	*1	50,231,200.00	
珠海华发教育产业投资控股有限公司	*2	40,333,500.00	
合计		90,564,700.00	

*1 本公司及子公司珠海华发投资发展有限公司（以下简称华发投资公司）转让所持有的珠海铧图商贸有限公司（以下简称铧图公司）100%股权，具体详见本附注七、（四）所述。

*2 本公司之子公司珠海铧创经贸发展有限公司（以下简称铧创公司）与华发教育投资公司转让所持有的珠海容闳国际幼稚园（含其持有的珠海斗门容闳国际幼稚园100%股权）100%股权，具体详见本附注七、（四）所述。

(7). 关键管理人员报酬

√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
关键管理人员报酬	2,460.90	3,682.16

(8). 其他关联交易

商标许可使用

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

6、 关联方应收应付款项

□适用 √不适用

7、 其他

关联方往来款项余额

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
货币资金：			
本公司	珠海华发集团财务有限公司	2,318,193,925.66	1,484,930,003.00
珠海华耀商贸发展有限公司	珠海华发集团财务有限公司	698,870.84	690,861.76
珠海铧国商贸有限公司	珠海华发集团财务有限公司	4,120.00	194,874.25
珠海华发装饰工程有限公司	珠海华发集团财务有限公司	734,577.05	1,719,293.79
珠海华发园林工程有限公司	珠海华发集团财务有限公司	339,228.79	1,337,629.40
珠海华茂房地产投资顾问有限公司	珠海华发集团财务有限公司	259,870.63	5,447,234.59
珠海华发商用房产管理有限公司	珠海华发集团财务有限公司	1,222.22	1,218.00
中山市华发生态园房地产开发有限公司	珠海华发集团财务有限公司	74,667.00	73,883.25
大连华藤房地产开发有限公司	珠海华发集团财务有限公司	7,665.34	6,332.53
珠海华发建筑设计咨询有限公司	珠海华发集团财务有限公司	2,213,967.77	80.76
珠海华发房地产营销顾问有限公司	珠海华发集团财务有限公司	571.90	667.79
珠海华亿投资有限公司	珠海华发集团财务有限公司	34,088.36	33,774.31
武汉中央商务区投资开发有限公司	珠海华发集团财务有限公司	30,605.48	5,405,722.03
珠海市中泰投资有限公司	珠海华发集团财务有限公司	316,113.90	312,202.75
珠海铧创经贸发展有限公司	珠海华发集团财务有限公司	74,667.00	-
武汉华耀房地产开发有限公司	珠海华发集团财务有限公司	7,040.06	-
珠海华发房地产开发有限公司	珠海华发集团财务有限公司	540,084.56	-
珠海华郡房产开发有限公司	珠海华发集团财务有限公司	43,601.45	-
珠海华发文化传播有限公司	珠海华发集团财务有限公司	2,735,576.00	-
盘锦华发房地产开发有限公司	珠海华发集团财务有限公司	2,510.91	-
珠海华发房地产代理有限公司	珠海华发集团财务有限公司	96,957.66	-
珠海横琴华发房地产投资有限公司	珠海华发集团财务有限公司	550,000,000.00	-

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
珠海华发商都商业经营有限公司	珠海华发集团财务有限公司	29,414.08	-

*公司及下属子公司在珠海华发集团财务有限公司设立银行存款账户，由于资金收入与支出较频繁，因此只列示期末余额。

十二、 股份支付

1、 股份支付总体情况

□适用 √不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

十三、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

√适用 □不适用

（1）经 2011 年 12 月 15 日本公司 2011 年第三次临时股东大会审议批准，深圳铧融精品城市化股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称铧融投资）对珠海华耀商贸发展有限公司（以下简称华耀商贸）增资不超过 30%的股权，截止 2013 年 12 月 31 日铧融投资累计增资 63,098.77 万元。增资完成后华耀商贸注册资本为 157,142.86 万元，其股权结构为：珠海铧创经贸发展有限公司（以下简称铧创经贸）出资 88,000 万元、出资比例 56%，珠海华发房地产营销顾问有限公司（以下简称华发营销）出资 22,000 万元、出资比例 14%，铧融投资出资 47,142.86 万元、出资比例 30%。同时，华耀商贸原股东华发营销和铧创经贸承诺在下列任一情况满足之日起 60 日内购买铧融投资持有的华耀商贸的全部股权：（1）华发山庄和华发新城项目已经出售的销售面积（以已经签署的商品房买卖合同约定的销售面积为准）超过本合同约定的可销售面积的 85%；（2）铧融投资持有华耀商贸股权满 28 个月。此外，考虑到房地产市场形势的变化和房地产企业融资现状，本公司向铧融投资及其普通合伙人深圳铧融股权投资基金管理有限公司出具承诺函，承诺若铧融基金按约定条件退出华耀商贸时收益率低于 12%/年，本公司承担补足义务。该承诺事项亦经本公司 2011 年第三次临时股东大会审议通过。

（2）截止 2015 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 279,250 万元，剩余款项支出需在合同他方履行合同规定的责任与义务的同时，按期支付。

（3）截止 2015 年 12 月 31 日，本公司为合营企业珠海琴发投资有限公司及联营企业上海华泓钜盛房地产开发有限公司承诺进行融资或提供担保的情况见本附注八、（三）所述。

除上述事项外，截至 2015 年 12 月 31 日止，本公司概无其他已批准并签约和已批准未签约的重要承诺事项。

2、 或有事项

√适用 □不适用

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

1）未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

本报告期内，本公司无重大诉讼或仲裁事项。

2）为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

i）本公司为业主按揭购房向银行提供抵押贷款担保。本公司 1998-2000 年业主购房银行按揭总额为 8,938 万元，截至 2015 年 12 月 31 日，业主未偿还银行按揭贷款金额为 414,630.03 元。截止本报告日，本公司不存在因该担保事项而承担担保责任的事项。

ii)根据公司 2015 年 2 月 16 日第八届董事局第五十二次会议及 2015 年 3 月 9 日召开的 2014 年度股东大会决议，公司控股子公司武汉中央商务区投资开发有限公司以其拥有的定期存单为其股东武汉中央商务区城建开发有限公司之子公司武汉中城实业开发有限公司 49,000 万元银行借款提供质押担保，武汉中央商务区城建开发有限公司为该担保事项提供反担保。截止本报告日，本公司不存在因该担保事项而承担担保责任的事项。

3）为子公司担保

截止2015年12月31日，本公司与下属子公司、以及下属子公司之间银行借款、应付票据提供担保的余额为362.84亿元，其明细如下：

被担保单位名称	债务类型	担保金额	担保期限
包头市名流置业有限责任公司	短期借款	60,480,000.00	2015.1.23-2016.1.23
	短期借款	37,890,000.00	2015.3.20-2016.3.20
	短期借款	35,640,000.00	2015.4.23-2016.4.23
	短期借款	95,580,000.00	2015.6.13-2016.6.13
	短期借款	12,960,000.00	2015.6.26-2016.6.26
广州华昊房地产开发有限公司	短期借款	502,000,000.00	2015.9.18-2016.9.18
	短期借款	498,000,000.00	2015.10.15-2016.10.15
珠海华发建筑设计咨询有限公司	短期借款	150,000,000.00	2015.4.29-2016.4.29
珠海华发园林工程有限公司	短期借款	200,000,000.00	2015.1.29-2016.1.28
	短期借款	110,000,000.00	2015.5.13-2016.5.12
	短期借款	100,000,000.00	2015.5.27-2016.5.26
	短期借款	40,000,000.00	2015.6.12-2016.6.11
	短期借款	50,000,000.00	2015.11.24-2016.11.23
珠海华发装饰工程有限公司	短期借款	350,000,000.00	2015.6.12-2016.6.11

	短期借款	50,000,000.00	2015.7.24-2016.7.24
	短期借款	100,000,000.00	2015.7.30-2016.7.30
	短期借款	200,000,000.00	2015.10.16-2016.10.16
	短期借款	350,000,000.00	2015.11.24-2016.11.23
	短期借款	150,000,000.00	2015.11.27-2016.11.27
珠海华福商贸发展有限公司	短期借款	100,000,000.00	2015.3.6-2016.3.6
	短期借款	100,000,000.00	2015.3.18-2016.3.18
	短期借款	200,000,000.00	2015.9.6-2016.9.6
	短期借款	400,000,000.00	2015.9.16-2016.9.16
	短期借款	500,000,000.00	2015.9.29-2016.9.29
珠海华亿投资有限公司	短期借款	50,000,000.00	2015.11.4-2016.11.4
珠海铧国商贸有限公司	短期借款	300,000,000.00	2015.1.29-2016.1.28
武汉华耀房地产开发有限公司	短期借款	112,764,948.00	2015.1.28-2016.1.28
	短期借款	31,235,052.00	2015.2.4-2016.1.28
武汉华发中城房地产开发有限公司	短期借款	85,766,400.00	2015.1.28-2016.1.28
	短期借款	103,563,600.00	2015.2.4-2016.1.28
珠海华亿投资有限公司	一年内到期的非流动负债	70,000,000.00	2013.12.10-2016.12.10
	一年内到期的非流动负债	250,000,000.00	2013.12.13-2016.12.13
	一年内到期的非流动负债	354,700,000.00	2013.12.26-2016.12.26
	一年内到期的非流动负债	50,000,000.00	2014.3.26-2016.12.26
	一年内到期的非流动负债	10,000,000.00	2014.3.28-2016.12.26
	一年内到期的非流动负债	20,000,000.00	2014.3.31-2016.12.26
	一年内到期的非流动负债	300,000,000.00	2013.12.9-2016.12.9
	一年内到期的非流动负债	300,000,000.00	2013.12.10-2016.12.9
	一年内到期的非流动负债	350,000,000.00	2013.12.11-2016.12.9
	一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	2013.12.24-2016.12.9
	一年内到期的非流动负债	160,000,000.00	2013.12.27-2016.12.9
	一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	2014.1.16-2016.12.9
	一年内到期的非流动负债	290,000,000.00	2014.1.17-2016.12.9
	一年内到期的非流动负债	96,000,000.00	2013.12.18-2016.12.18
	一年内到期的非流动负债	60,000,000.00	2014.3.28-2016.9.21
	一年内到期的非流动负债	145,300,000.00	2014.6.13-2016.12.26
	一年内到期的非流动负债	120,000,000.00	2014.12.30-2016.12.26
珠海华茂房地产投资顾问有限公司	一年内到期的非流动负债	110,000,000.00	2013.3.29-2016.3.29
	一年内到期的非流动负债	590,000,000.00	2013.4.26-2016.3.29
包头市名流置业有限责任公司	一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	2013.11.13-2016.11.13
广州华宁房地产开发有限公司	一年内到期的非流动负债	950,000,000.00	2014.6.27-2016.6.27
上海铧发创盛置业有限公司	一年内到期的非流动负债	1,610,000,000.00	2014.10.24-2016.10.24
珠海华发置业发展有限公司	一年内到期的非流动负债	300,000,000.00	2014.12.31-2016.12.30

珠海华发装饰工程有限公司	一年内到期的非流动负债	7,500,000.00	2015.3.9-2016.9.15
珠海铧国商贸有限公司	一年内到期的非流动负债	7,500,000.00	2015.5.15-2016.11.15
珠海华耀商贸发展有限公司	一年内到期的非流动负债	364,100,000.00	2015.5.22-2016.11.22
	一年内到期的非流动负债	23,500,000.00	2015.6.5-2016.11.22
	一年内到期的非流动负债	111,900,000.00	2015.6.17-2016.11.22
	一年内到期的非流动负债	50,000,000.00	2015.8.13-2016.8.13
大连华藤房地产开发有限公司	一年内到期的非流动负债	200,000.00	2015.7.10-2016.7.10
沈阳华纳置业有限公司	一年内到期的非流动负债	5,000,000.00	2015.11.3-2017.11.3
珠海华亿投资有限公司	长期借款	134,000,000.00	2014.3.28-2017.3.28
	长期借款	260,000,000.00	2014.6.13-2017.6.9
	长期借款	130,000,000.00	2014.6.17-2017.6.9
	长期借款	120,000,000.00	2014.6.18-2017.6.9
	长期借款	123,000,000.00	2014.6.20-2017.6.9
	长期借款	32,500,000.00	2014.6.27-2017.6.9
	长期借款	40,000,000.00	2014.9.25-2017.6.9
	长期借款	50,000,000.00	2014.9.26-2017.6.9
	长期借款	10,000,000.00	2014.9.28-2017.6.9
	长期借款	100,000,000.00	2015.6.26-2017.6.9
大连华藤房地产开发有限公司	长期借款	99,800,000.00	2015.7.10-2018.7.10
	长期借款	100,000,000.00	2015.9.16-2018.9.16
	长期借款	167,000,000.00	2015.11.19-2018.11.19
广西华诚房地产投资有限公司	长期借款	1,700,000,000.00	2015.3.26-2017.6.26
广州华枫投资有限公司	长期借款	299,000,000.00	2014.7.30-2017.7.30
	长期借款	138,000,000.00	2014.7.31-2017.7.30
	长期借款	40,000,000.00	2014.8.18-2017.7.30
	长期借款	42,000,000.00	2014.9.29-2017.7.30
	长期借款	380,000,000.00	2014.11.28-2017.7.30
	长期借款	70,000,000.00	2014.12.1-2017.11.30
上海华泓尚隆房地产开发有限公司	长期借款	625,000,000.00	2015.12.7-2018.12.7
	长期借款	625,000,000.00	2015.12.7-2018.12.7
	长期借款	500,000,000.00	2015.12.29-2018.12.29
沈阳华纳置业有限公司	长期借款	395,000,000.00	2015.11.3-2017.11.3
	长期借款	100,000,000.00	2015.12.8-2017.12.8
威海华发房地产开发有限公司	长期借款	550,000,000.00	2015.7.24-2018.7.24
	长期借款	600,000,000.00	2015.12.18-2017.12.18
武汉中央商务区投资开发有限公司	长期借款	1,020,000,000.00	2015.2.13-2018.2.12
中山市华发生态园房地产开发有限公司	长期借款	265,150,000.00	2014.4.30-2017.4.30
珠海横琴华发房地产投资有限	长期借款	1,200,000,000.00	2015.2.13-2018.2.12

公司	长期借款	1,200,000,000.00	2015.3.10-2018.3.10
	长期借款	350,000,000.00	2015.5.26-2018.5.26
	长期借款	360,000,000.00	2015.5.27-2018.5.27
	长期借款	2,890,000,000.00	2015.8.14-2018.8.14
	长期借款	250,000,000.00	2015.8.31-2018.8.30
	长期借款	400,000,000.00	2015.9.24-2018.8.31
珠海华发实业股份有限公司	长期借款	70,000,000.00	2014.12.30-2017.12.29
	长期借款	20,000,000.00	2015.3.26-2017.12.29
	长期借款	30,000,000.00	2015.3.30-2017.12.29
	长期借款	30,000,000.00	2015.6.26-2017.12.29
珠海华发装饰工程有限公司	长期借款	290,625,000.00	2015.3.9-2017.3.10
	长期借款	1,000,000,000.00	2015.5.27-2017.11.27
	长期借款	99,375,000.00	2015.7.1-2017.3.9
	长期借款	2,000,000,000.00	2015.8.27-2017.8.27
珠海华福商贸发展有限公司	长期借款	20,000,000.00	2014.11.25-2017.11.26
	长期借款	172,182,353.54	2014.11.26-2017.11.26
珠海华郡房产开发有限公司	长期借款	450,000,000.00	2014.3.18-2017.3.18
	长期借款	40,000,000.00	2014.4.14-2017.3.18
珠海华耀商贸发展有限公司	长期借款	550,000,000.00	2015.8.13-2018.8.13
	长期借款	300,000,000.00	2015.8.28-2018.8.28
	长期借款	277,000,000.00	2015.9.10-2018.4.9
	长期借款	210,000,000.00	2015.9.22-2018.8.28
	长期借款	38,000,000.00	2015.9.30-2018.8.13
	长期借款	162,000,000.00	2015.10.9-2018.8.13
	长期借款	320,000,000.00	2015.12.24-2018.12.24
珠海铧国商贸有限公司	长期借款	90,000,000.00	2015.5.15-2017.4.28
珠海市浩丰贸易有限公司	长期借款	468,000,000.00	2015.7.15-2018.7.15
珠海市中泰投资有限公司	长期借款	670,000,000.00	2015.1.4-2018.1.3
	长期借款	100,000,000.00	2015.1.30-2018.1.3
	长期借款	430,000,000.00	2015.2.2-2018.1.3
	长期借款	300,000,000.00	2015.4.10-2018.1.3
	长期借款	300,000,000.00	2015.8.28-2018.1.3
	长期借款	200,000,000.00	2015.10.30-2018.1.3
合计		36,284,212,353.54	

4)关联方担保

截止 2015 年 12 月 31 日本公司为其他关联方提供担保的情况见附注十一、（五）所述。

5)其他事项

除存在上述或有事项外，截止 2015 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重大或有事项。

十四、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行	根据公司2015年12月9日第八届董事局第八十二次会议及2015年12月25日召开的2015年第七次临时股东大会审议通过的《关于公司非公开发行公司债券方案的议案》，本公司向合格投资者非公开发行的公司债券本金总额不超过50亿元（含50亿元），期限不超过5年（含5年）可以为单一期限品种也可以是多期限的混合品种。经上海证券交易所以《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】182号）获准，公司发行债券50亿元，发行工作已于2016年3月21日结束。		
重要的对外投资	（1）自2016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204,476.34万元，需在合同他方履行合同规定的责任与义务的同时，按期支付。 （2）本公司于2016年3月29日通过珠海产权交易中心以596,262,546元的价格竞得关联方珠海市海川地产有限公司拟增资扩股后49.75%的股权，该事项业经本公司2016年3月8日	264,102.59	

	第八届董事局第九十一次会议审议通过。此外，本公司已按照相关规定向上海证券交易所申请豁免按照关联交易程序提交股东大会审议，若该事项未能获得上海证券交易所的豁免，则本公司将按照相关规定将该事项提交股东大会审议。		
重要的债务重组			
自然灾害			
外汇汇率重要变动			

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	175,356,843.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	175,356,843.00

3、 其他资产负债表日后事项说明

截止财务报告日，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十五、 其他重要事项

1.股份支付

2015 年 7 月 10 日公司第八届董事局第六十一次会议审议通过关于公司《限制性股票激励计划（草案）及摘要》的议案，公司拟向包括董事、高级管理人员及中层管理人员在内的 124 名激励对象授予限制性股票不超过 1,624.68 万股，授予价格为 9.09 元/股。该激励计划的有效期自限制性股票授出之日起计算，最长不超过 5 年，包括授予后的 2 年锁定期和 3 年解锁期，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。截止 2015 年 12 月 31 日，上述股权激励事项尚需珠海市国有资产监督管理委员会审批同意后提交股东大会审批。

2.公司股东股权质押

截止 2015 年 12 月 31 日，珠海华发集团有限公司及其下属子公司共持有本公司 318,428,488 股，其中 75,000,000 股股权已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了股权质押登记手续。

3.其他

经 2013 年 11 月 8 日本公司第八届董事局第十六次会议审议批准，本公司下属子公司武汉华发鸿瑞房地产开发有限公司（以下简称华发鸿瑞）和武汉华茂长盛房地产开发有限公司（以下简

称华茂长盛）以增资入股的形式取得武汉中央商务区投资开发有限公司 51%的股权，根据本公司与武汉中央商务区投资开发有限公司原股东武汉中央商务区城建开发有限公司（以下简称中城公司）签订的《增资协议》，约定：1）在取得中投公司 51%股权时，中投公司将未纳入双方合作范围的资产与负债进行剥离，剥离资产及负债从增资日起两年内完成剥离，因剥离资产与债务所产生的成本、费用及税费由中城公司承担；2）剥离资产金额合计 505,517,537.30 元，负债金额合计 505,517,537.30 元，净资产金额 0 元。

截止 2015 年 12 月 31 日，根据增资协议应进行剥离的资产负债情况：货币资金 1,884,610.00 元、其他应收款 46,251,055.30 元、存货 427,381,872.00 元、长期股权投资 10,000,000.00 元、其他应付款 485,517,537.30 元，由于该等剥离资产及其对应的负债实际上由中城公司进行日常管理、处置与控制，本次未将该等尚未剥离的资产、负债纳入合并范围。

十六、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 应收账款分类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款						24,373.02	100.00	243.73	1.00	24,129.29
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计		/		/		24,373.02	/	243.73	/	24,129.29

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额-243.73 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

2、 其他应收款

(1). 其他应收款分类披露：

单位：元　币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	19,247,736.36	0.18	3,849,773.62	20.00	15,397,962.74
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	23,025,036,428.11	99.99	232,321,485.77	1.01	22,792,714,942.34	10,759,726,446.81	99.80	109,406,828.21	1.02	10,650,319,618.60
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	2,736,610.00	0.01	2,216,610.00	81.00	520,000.00	2,736,610.00	0.02	2,186,610.00	79.90	550,000.00
合计	23,027,773,038.11	/	234,538,095.77	/	22,793,234,942.34	10,781,710,793.17	/	115,443,211.83	/	10,666,267,581.34

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用□不适用

单位：元　币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	2,628,773.56	262,877.36	10.00
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	2,628,773.56	262,877.36	10.00
1 至 2 年	302,400.00	60,480.00	20.00
2 至 3 年			
3 年以上	3,011,992.98	1,807,195.79	60.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	5,943,166.54	2,130,553.15	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

余额百分比	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
本公司对下属控股子公司的应收款项	23,019,093,261.57	230,190,932.62	1.00
合计	23,019,093,261.57	230,190,932.62	1.00

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 122,944,657.56 元；本期收回或转回坏账准备金额 3,849,773.62 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
珠海市基础工程直属管理处	19,247,736.36	款项收回
合计	19,247,736.36	/

(3). 其他应收款按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	23,019,093,261.57	10,756,353,477.31
代垫款项	6,593,233.25	24,009,611.69
押金、保证金	913,726.00	832,626.00
契税	498,443.77	498,443.77
其他	674,373.52	16,634.40

合计	23,027,773,038.11	10,781,710,793.17

(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
珠海华炜投资发展有限公司	往来款	2,754,334,444.44	1年以内	11.96	27,543,344.44
珠海华发房地产开发有限公司	往来款	2,488,954,900.00	1年以内	10.81	24,889,549.00
珠海华顺置业发展有限公司	往来款	2,275,307,116.66	1年以内	9.88	22,753,071.17
珠海华浩置业发展有限公司	往来款	1,334,800,000.00	1年以内	5.80	13,348,000.00
武汉中央商务区投资开发有限公司	往来款	1,092,830,913.29	2年以内	4.75	10,928,309.13
合计	/	9,946,227,374.39	/	43.20	99,462,273.74

(5). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

其他说明：

（1）本报告期其他应收款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

（2）其他应收款中应收关联方的款项如下

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
珠海华炜投资发展有限公司	子公司	2,754,334,444.44	11.96
珠海华发房地产开发有限公司	子公司	2,488,954,900.00	10.81
珠海华顺置业发展有限公司	子公司	2,275,307,116.66	9.88
珠海华浩置业发展有限公司	子公司	1,334,800,000.00	5.80
武汉中央商务区投资开发有限公司	子公司	1,092,830,913.29	4.75
珠海华茂房地产投资顾问有限公司	子公司	1,081,219,740.99	4.70
武汉华发长茂房地产开发有限公司	子公司	1,008,500,000.00	4.38
珠海华发文化传播有限公司	子公司	944,536,555.74	4.10
广州华昊房地产开发有限公司	子公司	916,524,425.46	3.98
珠海奥特美康体企业管理有限公司	子公司	905,807,001.99	3.93

大连华藤房地产开发有限公司	子公司	847,636,578.77	3.68
珠海华发置业发展有限公司	子公司	769,660,000.00	3.34
珠海华发投资发展有限公司	子公司	670,153,518.58	2.91
大连华坤房地产开发有限公司	子公司	670,012,166.54	2.91
珠海华福商贸发展有限公司	子公司	613,258,730.39	2.66
荣成华发房地产开发有限公司	子公司	608,106,558.87	2.64
包头市华发置业有限公司	子公司	575,475,521.30	2.50
珠海奥华企业管理咨询有限公司	子公司	498,769,134.83	2.17
武汉华发长盛房地产开发有限公司	子公司	477,000,000.00	2.07
广州华宁房地产开发有限公司	子公司	385,905,673.21	1.68
武汉华发中城房地产开发有限公司	子公司	332,941,622.63	1.45
广州华晟房地产开发有限公司	子公司	323,604,026.50	1.41
沈阳华远置业有限公司	子公司	211,809,764.14	0.92
武汉华发鸿瑞房地产开发有限公司	子公司	187,020,473.60	0.81
武汉华发置业有限公司	子公司	169,888,778.92	0.74
盘锦华发房地产开发有限公司	子公司	164,098,978.45	0.71
广西华诚房地产投资有限公司	子公司	157,532,629.30	0.68
武汉华茂长盛房地产开发有限公司	子公司	117,826,112.00	0.51
珠海华明科技发展有限公司	子公司	94,636,985.60	0.41
中山市华晟房地产开发有限公司	子公司	74,877,368.78	0.33
珠海铧创经贸发展有限公司	子公司	71,194,229.60	0.31
珠海华发房地产代理有限公司	子公司	58,029,777.00	0.25
珠海华发商业经营管理有限公司	子公司	44,978,499.83	0.20
珠海华商百货有限公司	子公司	28,205,693.25	0.12
珠海市银河房地产开发有限公司	子公司	20,243,960.56	0.09
珠海华发商都商业经营有限公司	子公司	18,177,787.12	0.08
上海铧福创盛置业有限公司	子公司	16,500,000.00	0.07
珠海华发房地产代理有限公司	子公司	7,826,846.72	0.03
珠海华发新科技投资控股有限公司	子公司	509,329.98	-
珠海华发景龙建设有限公司	子公司	210,224.67	-
华发实业(美国)有限公司	子公司	103,609.13	-
威海华发众圣营销策划有限公司	子公司	34,980.53	-
沈阳华耀置业有限公司	子公司	13,000.00	-
珠海华欣投资发展有限公司	子公司	10,000.00	-
珠海安迎投资有限公司	子公司	10,000.00	-
大连华发房地产开发有限公司	子公司	8,000.00	-
天津华发置业有限公司	子公司	5,802.20	-
珠海华发文化俱乐部	子公司	1,800.00	-
合计		23,019,093,261.57	99.97

3、 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	29,950,230,579.51		29,950,230,579.51	18,899,062,332.01	-	18,899,062,332.01
对联营、合营企业投资	127,913,220.68		127,913,220.68	109,888,497.72	-	109,888,497.72
合计	30,078,143,800.19	-	30,078,143,800.19	19,008,950,829.73	-	19,008,950,829.73

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
中山市华发房地产开发有限公司	7,200,000.00	426,690,000.00	-	433,890,000.00	-	-
中山市华发生态园房地产开发有限公司	746,803,544.80	62,638,888.88	-	809,442,433.68	-	-
珠海奥特美康体企业管理有限公司	90,000,000.00	-	-	90,000,000.00	-	-
珠海华发文化传播有限公司	5,600,000.00	-	-	5,600,000.00	-	-
珠海华发房地产营销顾问有限公司	6,300,000.00	-	-	6,300,000.00	-	-
珠海华发投资发展有限公司	160,000,000.00	-	-	160,000,000.00	-	-
珠海华发建筑设计咨询有限公司	5,400,000.00	-	-	5,400,000.00	-	-
珠海华融投资发展有限公司	324,905,758.38	-	-	324,905,758.38	-	-
珠海华纳投资发展有限公司	424,857,037.17	-	-	424,857,037.17	-	-
包头市华发置业有限公司	9,000,000.00	-	-	9,000,000.00	-	-
珠海铧创经贸发展有限公司	277,576,069.11	50,000,000.00	-	327,576,069.11	-	-
珠海华茂房地产投资顾	1,209,639,583.11	-	-	1,209,639,583.11	-	-

问有限公司						
珠海华郡房产开发有限公司	1,668,111,192.85	-	-	1,668,111,192.85	-	-
珠海市永宏基商贸有限公司	226,448,964.96	-	-	226,448,964.96	-	-
珠海华发商用房产管理有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	-
大连华藤房地产开发有限公司	240,000,000.00	-	-	240,000,000.00	-	-
广西华诚房地产投资有限公司	890,000,000.00	383,232,566.66	-	1,273,232,566.66	-	-
珠海市银河房地产开发有限公司	13,886,010.47	-	-	13,886,010.47	-	-
珠海华明科技发展有限公司	48,951,574.33	-	-	48,951,574.33	-	-
沈阳华纳置业有限公司	1,453,014,343.37	773,329,500.00	10,442,097.22	2,215,901,746.15	-	-
沈阳华耀置业有限公司	165,745,304.75	-	1,994,580.83	163,750,723.92	-	-
重庆华发投资有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
武汉华发置业有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
成都华发投资有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
盘锦华发房地产开发有限公司	25,000,000.00	-	-	25,000,000.00	-	-
沈阳华荣置业有限公司	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00	-	-
沈阳华远置业有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
大连华坤房地产开发有限公司	5,861,130.46	-	-	5,861,130.46	-	-
珠海华发房地产代理有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
威海华发投资有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
荣成华发房地产开发有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00	-	-

珠海华发文化俱乐部	30,000.00	-	-	30,000.00	-	-
沈阳华博置业有限公司	519,750,000.00	550,000,684.93	-	1,069,750,684.93	-	-
沈阳华灏置业有限公司	200,000,000.00	211,580,000.00	-	411,580,000.00	-	-
沈阳华壤置业有限公司	519,650,000.00	550,000,684.93	-	1,069,650,684.93	-	-
沈阳华畅置业有限公司	519,800,000.00	550,000,684.93	-	1,069,800,684.93	-	-
珠海华发房地产开发有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
珠海市浩丰贸易有限公司	973,034,147.15	-	-	973,034,147.15	-	-
珠海华亿投资有限公司	1,200,000,000.00	758,000,000.00	-	1,958,000,000.00	-	-
珠海铧图商贸有限公司	1,800,000.00	-	1,800,000.00	-	-	-
广州华枫投资有限公司	240,000,000.00	247,000,000.00	-	487,000,000.00	-	-
珠海华发装饰工程有限公司	618,626,666.66	1,100,000,000.00	-	1,718,626,666.66	-	-
华发实业（香港）有限公司	60,828,624.00	-	-	60,828,624.00	-	-
广州华发澳娱投资有限公司	25,500,000.00	-	-	25,500,000.00	-	-
广西华明投资有限公司	485,000,000.00	206,000,000.00	-	691,000,000.00	-	-
威海华发房地产开发有限公司	762,700,000.00	220,000,000.00	-	982,700,000.00	-	-
北京铧富永盛投资有限公司	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00	-	-
珠海横琴华发房地产投资有限公司	8,000,000.00	2,704,000,000.00	-	2,712,000,000.00	-	-
珠海华发置业发展有限公司	8,000,000.00	-	-	8,000,000.00	-	-
中山市华屹房地产开发有限公司	371,437,500.00	-	-	371,437,500.00	-	-
珠海铧国商贸有限公司	1,270,000,000.00	-	-	1,270,000,000.00	-	-
广州华昊房地产开发有	257,749,444.44	-	-	257,749,444.44	-	-

限公司						
沈阳华地商业投资有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
珠海市中泰投资有限公司	1,139,855,436.00	529,776,693.00	-	1,669,632,129.00	-	-
上海铧发创盛置业有限公司	1,000,000,000.00	-	-	1,000,000,000.00	-	-
珠海华发景龙建设有限公司	-	25,000,000.00	-	25,000,000.00	-	-
珠海华发商业经营管理有限公司	-	30,000,000.00	-	30,000,000.00	-	-
珠海华发新科技投资控股有限公司	-	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-	-
铧发置业(澳门)有限公司	-	54,276,750.00	-	54,276,750.00	-	-
珠海华发园林工程有限公司	-	1,101,500,000.00	-	1,101,500,000.00	-	-
珠海华发企业管理有限公司	-	31,189,236.11	-	31,189,236.11	-	-
珠海市华发信息咨询有限公司	-	31,189,236.11	-	31,189,236.11	-	-
珠海奥华企业管理咨询有限公司	-	460,000,000.00	-	460,000,000.00	-	-
合计	18,899,062,332.01	11,065,404,925.55	14,236,678.05	29,950,230,579.51		

(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
		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	其他权益变动	宣告发放现金股利或利	计提减值准备	其他		

					调整		润				余额
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
珠海华发集团财务有限公司	109,888,497.72	-	-	14,025,976.43	-	-	-	-	-	123,914,474.15	-
广东华发中建新科技投资控股有限公司	-	4,000,000.00	-	-1,253.47	-					3,998,746.53	
小计	109,888,497.72	4,000,000.00	-	14,024,722.96	-	-	-	-	-	127,913,220.68	-
合计	109,888,497.72	4,000,000.00	-	14,024,722.96	-	-	-	-	-	127,913,220.68	-

其他说明：

（1）本公司持有珠海华发景龙建设有限公司 50%的股权比例，基于本公司在珠海华发景龙建设有限公司董事会五名董事中占有三名（表决权比例为 60%），能够对其财务和经营决策实施控制，因此将其纳入合并范围。

（2）除上述对珠海华发景龙建设有限公司投资外，本公司对其他子公司的投资通过直接持股和间接持股计算，持股比例与表决权比例一致。

4、 营业收入和营业成本：

单位：元　币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	9,182,400.00	2,787,277.56	23,931,800.00	8,366,922.13
其他业务	79,914,659.83	1,376,791.36	141,385,897.83	6,448,234.52
合计	89,097,059.83	4,164,068.92	165,317,697.83	14,815,156.65

其他说明：

2015 年度营业收入较 2014 年度减少 46.11%，其主要原因是本公司向子公司收取的担保费减少所致。

5、 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	753,607,000.00	-
权益法核算的长期股权投资收益	14,024,722.96	9,888,497.72
处置长期股权投资产生的投资收益	8,246,240.00	55,798,315.53
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益	309,710.79	298,240.02
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	-
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	
其他*1	49,015,086.67	46,936,090.00
合计	825,202,760.42	112,921,143.27

*1 本期发生额是本公司向子公司及联营企业提供委托贷款而取得的投资收益。

6、 其他

现金流量表补充资料

项　　目	本期金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	682,472,254.85	84,889,330.06
加：资产减值准备	119,094,640.21	49,668,973.65
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,554,120.46	5,931,865.53
无形资产摊销	467,019.45	354,560.22
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-7,843.11	51,820.79
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-	-
财务费用（收益以“－”号填列）	107,936,803.22	61,980,262.49
投资损失（收益以“－”号填列）	-825,202,760.42	-112,921,143.27
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-29,773,660.05	-12,417,243.41
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“－”号填列）	-26,660,455.48	-8,864,858.29
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	12,611,072.34	-5,285,381,482.58
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	3,419,359,595.61	11,727,199,058.68
其他	-	-

经营活动产生的现金流量净额	3,465,850,787.08	6,510,491,143.87
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	-	-
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3.现金及现金等价物净变动情况	-	-
现金的期末余额	3,173,561,290.97	2,680,903,196.49
减：现金的期初余额	2,680,903,196.49	2,257,427,728.17
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	492,658,094.48	423,475,468.32

十七、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	47,152,620.45	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,960,433.14	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	309,710.79	

单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	3,849,773.62	
对外委托贷款取得的损益	23,356,208.19	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	7,833,979.99	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,741,390.75	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-22,000,205.58	
少数股东权益影响额	4,175,072.97	
合计	60,896,202.82	

2、 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	9.29	0.84	0.84
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.49	0.76	0.76

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2015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财务报告文本。
备查文件目录	报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件文本。

董事局主席：李光宁

董事局批准报送日期：2016 年 4 月 7 日

修订信息

报告版本号	更正、补充公告发布时间	更正、补充公告内容