

珠海华发集团有限公司
二〇二〇年度
审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目 录

审计报告	1-3
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司所有者权益变动表	5-8
财务报表附注	9-200

审计报告

致同审字（2021）第 442A015800 号

珠海华发集团有限公司：

一、审计意见

我们审计了珠海华发集团有限公司（以下简称华发集团公司）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2020 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了华发集团公司 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 年度的合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督华发集团公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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



中国·北京

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二一年四月三十日

合并及公司资产负债表

2020年12月31日

编制单位：珠海华发集团有限公司

金额单位：元

项 目	附注	期末余额		年初余额	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	八、1	60,881,935,711.01	5,080,011,618.75	45,176,465,754.56	8,327,299,906.66
△结算备付金	八、2	243,939,100.61		353,101,144.21	
△融出资金	八、3	1,972,493,493.29		1,786,902,896.74	
存放同业及其他金融机构款项	八、4	16,669,606,468.70		7,849,494,880.03	
☆交易性金融资产	八、5	6,716,274,616.66		8,171,670,672.95	
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	八、6	24,344,970.55		39,476,224.33	
应收货币保证金	八、7	748,447,615.36		654,333,829.88	
应收质押保证金	八、8	14,481,536.00		7,558,440.00	
应收结算担保金		10,000,000.00			
应收票据	八、9	331,238,919.29		2,290,453,399.35	
应收账款	八、10	7,789,343,989.41	6,585,290.69	5,893,058,396.92	5,441,456.30
☆应收款项融资					
预付款项	八、11	9,228,219,307.25	521,784,481.88	6,604,324,048.64	7,375,114.46
△应收保费					
△应收分保账款					
△应收分保合同准备金					
其他应收款	八、12	4,344,968,131.22	10,299,843,235.09	4,402,642,147.16	8,906,067,859.71
△买入返售金融资产	八、13	614,847,371.97		1,418,410,917.80	
存货	八、14	249,389,234,625.28	134,620,986.27	188,806,186,126.52	106,888,953.81
☆合同资产	八、15	1,463,302,634.40			
持有待售资产					
存出保证金	八、16	60,344,855.18		77,708,583.06	
一年内到期的非流动资产	八、17	1,754,932,927.30		445,000,000.00	
其他流动资产	八、18	37,229,319,603.13	3,585,611,356.04	26,665,168,950.46	2,339,102,847.66
流动资产合计		399,487,275,876.61	19,628,456,968.72	300,641,956,412.61	19,692,176,138.60
非流动资产：					
△发放贷款和垫款	八、19	243,903,256.17		435,552,435.00	
☆债权投资					
可供出售金融资产	八、20	12,423,857,532.91	1,950,106,536.81	10,253,722,267.83	1,270,199,036.81
☆其他债权投资					
持有至到期投资	八、21	4,355,297,372.20		1,740,000,000.00	
长期应收款	八、22	152,280,807.75		16,414,405.80	
长期股权投资	八、23	33,195,708,746.92	49,430,122,675.31	23,562,250,585.95	22,073,993,316.82
☆其他权益工具投资	八、24	100,000.00		100,000.00	
☆其他非流动金融资产	八、25	547,188,533.97		546,839,834.98	
投资性房地产	八、26	14,746,172,224.92	10,625,009.44	7,588,225,522.83	11,216,307.22
固定资产	八、27	10,334,184,865.19	331,249,818.00	9,035,813,628.17	348,622,100.90
在建工程	八、28	1,873,078,328.79		704,949,412.39	
生产性生物资产					
油气资产					
☆使用权资产					
无形资产	八、29	1,995,595,706.91	56,652,639.43	2,688,465,444.34	26,773,170.94
开发支出	八、30	9,447,462.43		313,477.09	
商誉	八、31	946,973,550.67		483,105,236.68	
长期待摊费用	八、32	495,621,898.91	7,477,852.80	212,563,336.56	4,469,459.92
递延所得税资产	八、33	4,022,059,031.05		3,310,055,210.16	
其他非流动资产	八、34	2,954,296,973.47		620,170,101.54	
其中：特准储备物资					
非流动资产合计		88,295,766,292.26	51,786,234,531.79	61,198,540,899.32	23,735,273,392.61
资 产 总 计		487,783,042,168.87	71,414,691,500.51	361,840,497,311.93	43,427,449,531.21

合并及公司资产负债表 (续)

2020年12月31日

编制单位: 珠海华发集团有限公司

金额单位: 元

项 目	附注	期末余额		年初余额	
		合并	公司	合并	公司
流动负债:					
短期借款	八、35	27,757,154,239.00	11,017,000,000.00	18,930,016,102.79	10,398,850,000.00
△向中央银行借款					
△拆入资金	八、36			91,171,894.98	
☆交易性金融负债	八、37	29,858,050.90		249,441,320.87	
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		82,986,186.77			
应付货币保证金	八、38	1,680,058,162.75		1,120,721,817.44	
应付质押保证金	八、39	14,481,536.00		7,558,440.00	
期货风险准备金	八、40	6,240,911.61		4,894,486.85	
应付票据	八、41	863,282,029.10	100,000,000.00	1,001,871,456.30	
应付账款	八、42	32,304,605,222.54	8,749,618.38	12,301,093,280.87	34,080,082.44
预收款项	八、43	6,783,929,221.12	33,412,824.00	59,569,577,805.83	33,412,824.00
☆合同负债	八、44	51,474,444,185.14			
△卖出回购金融资产款	八、45	2,212,584,189.47		3,976,054,168.80	
△吸收存款及同业存放	八、46	3,568,322,000.09		1,443,659,128.08	
△代理买卖证券款	八、47	1,335,109,559.06		928,802,861.87	
△代理承销证券款				207,300,000.00	
应付职工薪酬	八、48	1,109,589,481.06	53,272,377.10	992,356,259.51	40,578,340.36
应交税费	八、49	2,605,725,882.35	3,513,148.44	2,230,991,718.56	1,979,351.72
其他应付款	八、50	25,093,081,661.87	836,526,757.32	16,376,464,964.89	387,239,817.83
△应付手续费及佣金					
△应付分保账款					
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	八、51	37,605,495,388.89	1,400,000,000.00	25,679,872,194.14	2,056,000,000.00
其他流动负债	八、52	19,454,882,342.42	10,500,000,000.00	12,298,227,317.88	6,500,000,000.00
流动负债合计		213,981,830,250.14	23,952,474,725.24	157,410,075,219.66	19,452,140,416.35
非流动负债:					
△保险合同准备金					
长期借款	八、53	84,076,318,444.66	4,668,000,000.00	52,419,497,499.16	2,080,000,000.00
应付债券	八、54	49,427,759,528.83	14,200,000,000.00	41,082,227,601.40	9,000,000,000.00
其中: 优先股					
永续债					
☆租赁负债					
长期应付款	八、55	245,907,661.85		149,214,470.47	
长期应付职工薪酬					
预计负债		411,523,631.30		2,718,109.94	
递延收益	八、56	88,684,438.66	63,270,149.66	88,450,031.01	66,727,037.78
递延所得税负债	八、57	751,014,655.30		559,745,747.91	
其他非流动负债		4,526,771,460.45		3,062,000,000.00	
非流动负债合计		139,527,979,821.05	18,931,270,149.66	97,363,853,459.89	11,146,727,037.78
负债合计		353,509,810,071.19	42,883,744,874.90	254,773,928,679.55	30,598,867,454.13
所有者权益(或股东权益):					
实收资本(或股本)	八、58	1,119,789,715.64	1,119,789,715.64	1,119,789,715.64	1,119,789,715.64
国家资本		1,119,789,715.64	1,119,789,715.64	1,119,789,715.64	1,119,789,715.64
国有法人资本					
集体资本					
民营资本					
外商资本					
#减: 已归还投资					
实收资本(或股本)净额		1,119,789,715.64	1,119,789,715.64	1,119,789,715.64	1,119,789,715.64
其他权益工具	八、59	23,029,500,000.00	23,029,500,000.00	13,191,150,000.00	13,191,150,000.00
其中: 优先股					
永续债		23,029,500,000.00	23,029,500,000.00	13,191,150,000.00	13,191,150,000.00
资本公积	八、60	22,120,883,367.90	7,155,749,185.97	17,482,524,069.02	950,105,923.29
减: 库存股					
其他综合收益	八、61	1,271,702,956.98	-13,616,398.48	976,757,613.95	-20,441,717.39
专项储备		11,408,682.73			
盈余公积	八、62	374,781,669.17	266,555,224.57	374,781,669.17	266,555,224.57
△一般风险准备		318,141,892.26		318,141,892.26	
未分配利润	八、63	4,427,055,916.02	-3,027,031,102.09	4,135,314,846.69	-2,678,577,069.03
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计		52,673,264,200.70	28,530,946,625.61	37,598,459,806.73	12,828,582,077.08
*少数股东权益		81,599,967,896.98		69,468,108,825.65	
所有者权益(或股东权益)合计		134,273,232,097.68	28,530,946,625.61	107,066,568,632.38	12,828,582,077.08
负债和所有者权益(或股东权益)总计		487,783,042,168.87	71,414,691,500.51	361,840,497,311.93	43,427,449,531.21

企业负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并及公司利润表

2020年度

编制单位：珠海华发集团有限公司

金额单位：元

项 目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
一、营业总收入	八、64	109,190,244,357.80	139,824,751.45	79,269,254,153.65	168,388,442.61
二、营业总成本		103,684,272,117.32	1,208,558,793.68	74,090,524,515.12	667,730,734.34
其中：营业成本	八、64	93,392,758,348.72	15,207,034.68	64,564,968,451.95	39,054,001.43
税金及附加	八、65	3,548,976,924.80	5,409,885.22	3,327,539,204.46	24,365,010.58
销售费用		1,575,181,782.28	0.00	1,407,870,247.12	2,698.29
管理费用		3,484,006,442.39	179,126,189.36	3,531,088,341.96	160,943,589.46
研发费用		67,370,707.15		86,736,757.49	
财务费用	八、66	1,615,977,911.98	1,008,815,684.42	1,172,321,512.14	443,365,434.58
其中：利息支出		3,046,721,792.75	1,416,227,396.90	2,237,507,041.87	1,117,701,428.54
利息收入		1,535,870,987.31	468,756,270.79	1,152,734,455.78	708,469,049.79
其他					
加：其他收益	八、67	177,297,454.76	4,067,441.10	97,963,340.05	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	八、68	2,251,141,479.49	1,979,114,702.39	2,173,149,360.98	1,318,806,920.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,379,143,548.03	740,579,633.23	1,085,046,384.42	49,507,720.45
☆以摊余成本计量的金融资产终止确认收益					
△汇兑收益（损失以“-”号填列）		-659,705.26		149,701.74	
☆净敞口套期收益（损失以“-”号填列）					
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	八、69	439,239,352.19		37,331,857.44	
☆信用减值损失（损失以“-”号填列）	八、70	-67,780,822.13		-12,440,958.79	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八、71	-222,046,860.73	111,704.06	-104,534,901.83	-640,870.54
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八、72	-717,954.58		-936,217.00	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		8,082,445,184.22	914,559,805.32	7,369,411,821.12	818,823,758.45
加：营业外收入	八、73	48,886,446.16	45,429.39	101,372,615.47	4,737,510.91
减：营业外支出	八、74	201,140,484.74	4,815,791.16	103,828,499.83	4,979,914.09
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		7,930,191,145.64	909,789,443.55	7,366,955,936.76	818,581,355.27
减：所得税费用	八、75	2,380,541,460.75		2,315,497,120.82	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,549,649,684.89	909,789,443.55	5,051,458,815.94	818,581,355.27
（一）按所有权归属分类					
1. 归属于母公司所有者的净利润		1,514,669,972.12		1,301,670,299.78	
※2. 少数股东损益		4,034,979,712.77		3,749,788,516.16	
（二）按经营持续性分类					
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		5,549,649,684.89	909,789,443.55	5,051,458,815.94	818,581,355.27
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
六、其他综合收益的税后净额		367,879,364.05	6,825,318.91	-64,729,758.83	-21,970,537.59
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		294,945,343.03	6,825,318.91	-47,883,499.34	-21,970,537.59
（一）不能重分类进损益的其他综合收益					
其中：1. 重新计量设定受益计划变动额					
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益					
☆3. 其他权益工具投资公允价值变动					
☆4. 企业自身信用风险公允价值变动					
5. 其他					
（二）将重分类进损益的其他综合收益		294,945,343.03	6,825,318.91	-47,883,499.34	-21,970,537.59
其中：1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-98,485,947.58	6,825,318.91	3,929,247.78	-21,970,537.59
☆2. 其他债权投资公允价值变动					
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		254,190,077.11		-120,348,018.53	
☆4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额					
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益					
☆6. 其他债权投资信用减值准备					
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）					
8. 外币财务报表折算差额		-25,634,013.49		25,677,255.82	
9. 其他		164,875,226.99		42,858,015.59	
※归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		72,934,021.02		-16,846,259.49	
七、综合收益总额		5,917,529,048.94	916,614,762.46	4,986,729,057.11	796,610,817.68
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,809,615,315.15		1,253,786,800.44	
※归属于少数股东的综合收益总额		4,107,913,733.79		3,732,942,256.67	

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：







合并及公司现金流量表

2020年度

金额单位：元

编制单位：珠海华发集团有限公司

项 目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
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		123,426,591,686.66	31,384,070.03	96,771,929,867.44	231,433,447.53
△客户存款和同业存放款项净增加额		2,124,662,872.01		591,960,248.05	
△向中央银行借款净增加额					
△向其他金融机构拆入资金净增加额					
△收到原保险合同保费取得的现金					
△收到再保业务现金净额					
△保户储金及投资款净增加额					
△客户贷款及垫款净减少额		193,985,968.35		113,480,461.69	
处置可供出售金融资产净增加额					
△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		1,650,334,721.34		-214,093,263.56	
处置衍生金融资产净增加额		14,129,005.84			
△收取利息、手续费及佣金的现金		2,060,755,754.45		1,511,147,741.77	
△拆入资金净增加额					
△回购业务资金净增加额				915,348,073.28	
△代理买卖证券收到的现金净额		444,279,391.90		373,890,758.53	
收到的税费返还		545,212,735.06		78,931,957.73	
收到其他与经营活动有关的现金	八、76	6,218,000,834.28	426,245,358.80	5,191,527,576.00	507,045,277.72
经营活动现金流入小计		136,677,952,969.89	457,629,428.83	105,334,123,420.93	738,478,725.25
购买商品、接受劳务支付的现金		80,210,055,954.27	48,838,070.11	63,190,539,232.39	1,449,706.42
△客户存款和同业存放款项净增加额				206,457,923.04	
△客户贷款及垫款净增加额				-339,500,000.00	
△存放中央银行和同业款项净增加额		1,033,958,275.64			
△支付原保险合同赔付款项的现金					
购置可供出售金融资产净增加额		1,391,453,300.78			
支付的证券清算款					
回购业务资金净减少额		993,610,494.56			
融出资金净增加额		171,701,670.45		912,220,059.58	
△拆出资金净增加额		291,171,894.28		210,000,000.00	
△支付利息、手续费及佣金的现金		207,647,999.36		215,667,124.38	
△支付保单红利的现金					
支付给职工及为职工支付的现金		6,938,686,390.77	87,866,756.61	5,710,742,619.16	76,685,950.78
支付的各项税费		9,002,025,777.55	5,229,409.06	8,650,227,272.22	125,683,402.84
支付其他与经营活动有关的现金	八、76	5,773,051,772.96	132,640,985.28	4,750,169,332.42	149,974,669.52
经营活动现金流出小计		106,013,363,530.62	274,575,221.06	83,506,523,563.19	353,793,729.56
经营活动产生的现金流量净额		30,664,589,439.27	183,054,207.77	21,827,599,857.74	384,684,995.69
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		17,750,216,010.58		11,517,720,612.53	22,331,100.00
取得投资收益收到的现金		1,874,973,934.66	1,083,667,718.93	1,465,667,565.92	1,372,468,370.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,409,289.66		178,753.09	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		2,050,164.00		2,832,821.54	
收到其他与投资活动有关的现金		2,584,410,140.91	400,000,000.00	67,648,854.21	
投资活动现金流入小计		22,214,059,539.81	1,483,667,718.93	13,054,048,607.29	1,394,799,470.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		53,631,731,010.49	45,864,207.94	25,597,184,199.13	16,002,515.79
投资支付的现金		45,421,401,487.83	20,662,646,166.76	31,755,622,981.94	10,580,892,436.81
△质押贷款净增加额				142,173,408.92	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		499,589,636.25		6,930,591.57	
支付其他与投资活动有关的现金		223,064,475.21	940,570,410.13	57,501,911,181.56	10,596,894,952.60
投资活动现金流出小计		99,775,786,609.78	21,649,080,784.83	108,883,628,163.52	10,596,894,952.60
投资活动产生的现金流量净额		-77,561,727,069.97	-20,165,413,065.90	-44,447,862,574.27	-9,202,095,482.52
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		26,221,173,887.85	11,778,140,000.00	18,724,226,384.52	4,015,260,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		14,443,033,887.85		14,708,966,384.52	
取得借款收到的现金		184,270,085,147.02	46,239,911,552.51	124,664,009,078.45	35,538,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,785,983,148.73	36,230,241,307.24	154,104,375.85	4,970,415,480.80
筹资活动现金流入小计		213,277,242,183.60	94,248,292,859.75	143,542,339,838.82	44,523,675,480.80
偿还债务支付的现金		119,671,833,684.26	34,511,850,000.00	98,781,766,160.91	26,591,150,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		14,536,489,383.58	2,566,372,621.01	10,433,089,290.77	1,934,418,222.68
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		2,735,130,254.89		1,593,991,190.67	
支付其他与筹资活动有关的现金		9,683,859,106.45	40,434,999,668.52	2,296,091,270.10	2,062,522,719.57
筹资活动现金流出小计		143,892,182,174.29	77,513,222,289.53	111,510,946,721.78	30,588,090,942.25
筹资活动产生的现金流量净额		69,385,060,009.31	16,735,070,570.22	32,031,393,117.04	13,935,584,538.55
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-343,005,468.09		124,362,330.43	
五、现金及现金等价物净增加额		22,144,916,910.52	-3,247,288,287.91	9,535,492,730.94	5,118,174,051.72
加：期初现金及现金等价物余额		49,668,919,303.28	8,327,299,906.66	40,133,426,572.34	3,209,125,854.94
六、期末现金及现金等价物余额		71,813,836,213.80	5,080,011,618.75	49,668,919,303.28	8,327,299,906.66

企业负责人：

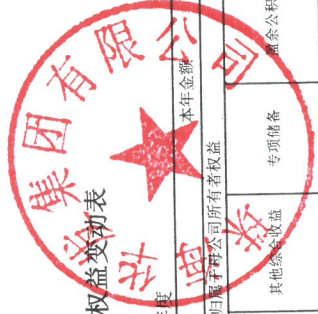
主管会计工作负责人：

会计机构负责人：









合并所有者权益变动表

金额单位：元

编制单位：珠海华发集团有限公司

2020年度

本年金额

项 目	行次	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
		实收资本 (或股本)		其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险 准备			未分配利润	小计
		优先 股	2	永续债	3	4										
栏 次		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
一、上年年末余额	1	1,119,789,715.64	-	13,191,150,000.00	-	17,482,524,069.02	-	976,757,613.95	-	374,781,669.17	318,141,892.26	4,135,314,846.69	37,598,459,806.73	69,468,108,825.65	107,066,568,632.38	
加：会计政策变更	2											43,582,573.82	43,582,573.82	69,620,573.92	113,203,147.74	
前期差错更正	3														-	
其他	4														-	
二、本年年初余额	5	1,119,789,715.64	-	13,191,150,000.00	-	17,482,524,069.02	-	976,757,613.95	-	374,781,669.17	318,141,892.26	4,178,897,420.51	37,642,042,380.55	69,537,729,399.57	107,179,771,780.12	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6					4,638,359,298.88		294,945,343.03	11,408,682.73			248,158,495.51	15,031,221,820.15	12,062,238,497.41	27,093,460,317.56	
（一）综合收益总额	7					4,638,359,298.88		294,945,343.03				1,514,669,972.12	1,809,615,315.15	4,107,913,733.79	5,917,529,048.94	
（二）所有者投入和减少资本	8													10,687,277,850.21	25,163,987,149.09	
1.所有者投入资本	9					5,424,509,910.99							5,424,509,910.99	12,786,897,677.76	18,211,407,588.75	
2.其他权益工具持有者投入资本	10												9,838,350,000.00	-1,171,604,531.30	8,666,745,468.70	
3.股份支付计入所有者权益的金额	11															
4.其他	12					-786,150,612.11							-786,150,612.11	-928,015,296.25	-1,714,165,908.36	
（三）专项储备提取和使用	13															
1.提取专项储备	14															
2.使用专项储备	15															
（四）利润分配	16															
1.提取盈余公积	17															
其中：法定公积金	18															
任意公积金	19															
2.提取一般风险准备	20															
3.对所有者（或股东）的分配	21															
4.其他	22															
（五）所有者权益内部结转	23															
1.资本公积转增资本（或股本）	24															
2.盈余公积转增资本（或股本）	25															
3.盈余公积弥补亏损	26															
4.设定受益计划变动额结转留存收益	27															
☆5.其他综合收益结转留存收益	28															
（六）其他	29															
30																
31																
32																
33		1,119,789,715.64	-	23,029,500,000.00	-	22,120,883,367.90	-	1,271,702,956.98	11,408,682.73	374,781,669.17	318,141,892.26	4,427,055,916.02	52,673,264,200.70	81,599,967,896.98	134,273,232,097.68	

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

企业负责人：

吴江

罗彬

2023

合并所有者权益变动表

金额单位：元

编制单位：珠海华发集团有限公司

2020年度

上年金额															
归属于母公司所有者权益															
项 目	行次	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者 权益合计
			优先 股	永续债	其他										
一、上年年末余额	1	1,119,789,715.64	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
加：会计政策变更	2														
前期差错更正	3														
其他	4														
二、本年初余额	5	1,119,789,715.64		9,180,000,000.00	-	15,425,764,814.86	-	1,033,341,606.34	-	374,781,669.17	318,141,892.26	3,852,898,647.19	31,304,718,345.46	54,753,103,962.03	86,057,822,307.49
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6														
（一）综合收益总额	7														
（二）所有者投入和减少资本	8														
1.所有者投入资本	9														
2.其他权益工具持有者投入资本	10														
3.股份支付计入所有者权益的金额	11														
4.其他	12														
（三）专项储备提取和使用	13														
1.提取专项储备	14														
2.使用专项储备	15														
（四）利润分配	16														
1.提取盈余公积	17														
其中：法定公积金	18														
任意公积金	19														
#储备基金	20														
#企业发展基金	21														
#利润归还投资	22														
2.提取一般风险准备	23														
3.对所有者（或股东）的分配	24														
4.其他	25														
（五）所有者权益内部结转	26														
1.资本公积转增资本（或股本）	27														
2.盈余公积转增资本（或股本）	28														
3.盈余公积弥补亏损	29														
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30														
☆5.其他综合收益结转留存收益	31														
（六）其他	32														
四、本年年末余额	33	1,119,789,715.64	13,191,150,000.00	-	17,482,524,069.02	-	976,757,613.95	-	374,781,669.17	318,141,892.26	4,135,314,846.69	37,599,459,806.73	69,468,108,825.65	107,066,566,632.38	

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

吴江

罗彬

珠海华发集团有限公司所有者权益变动表

金额单位：元

编制单位：珠海华发集团有限公司

2020年度

项 目		本年金额													
		行次	实收资本 (或股本)	其他权益工具				资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	△一般风险 准备	未分配利润	所有者权益合计
				优先 股	永续债	其他	3								
栏 次		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
一、上年年末余额	1	1,119,789,715.64	-	13,191,150,000.00	-	950,105,923.29	-	-20,441,717.39	-	266,555,224.57	-	-2,678,577,069.03	12,828,582,077.08		
加：会计政策变更	2												-		
前期差错更正	3												-		
其他	4												-		
二、本年初余额	5	1,119,789,715.64	-	13,191,150,000.00	-	950,105,923.29	-	-20,441,717.39	-	266,555,224.57	-	-2,678,577,069.03	12,828,582,077.08		
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6			9,838,350,000.00	-	6,205,643,262.68	-	6,825,318.91	-	-	-	-348,454,033.06	15,702,364,548.53		
（一）综合收益总额	7							6,825,318.91	-			909,789,443.55	916,614,762.46		
（二）所有者投入和减少资本	8								-				16,043,993,262.68		
1.所有者投入资本	9					6,205,643,262.68							6,635,006,742.50		
2.其他权益工具持有者投入资本	10					6,635,006,742.50							9,838,350,000.00		
3.股份支付计入所有者权益的金额	11														
4.其他	12					-429,363,479.82							-429,363,479.82		
（三）专项储备提取和使用	13														
1.提取专项储备	14														
2.使用专项储备	15														
（四）利润分配	16														
1.提取盈余公积	17											-1,258,243,476.61	-1,258,243,476.61		
其中：法定公积金	18														
任意公积金	19														
#储备基金	20														
#企业发展基金	21														
#利润归还投资	22														
2.提取一般风险准备	23														
3.对所有者（或股东）的分配	24											-391,821,573.60	-391,821,573.60		
4.其他	25											-866,421,903.01	-866,421,903.01		
（五）所有者权益内部结转	26														
1.资本公积转增资本（或股本）	27														
2.盈余公积转增资本（或股本）	28														
3.盈余公积弥补亏损	29														
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30														
☆5.其他综合收益结转留存收益	31														
（六）其他	32														
四、本年年末余额	33	1,119,789,715.64	-	23,029,500,000.00	-	7,155,749,185.97	-	-13,616,398.48	-	266,555,224.57	-	-3,027,031,102.09	28,530,946,625.61		

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

罗彬

吴江

罗彬



公司所有者权益变动表

金额单位：元

编制单位：珠海华发集团有限公司

2020年度

项 目		行次	上年金额											所有者权益合计
			实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存 股	其他综合收益	专项储 备	盈余公积	△一般 风险准 备	未分配利润	
				优先股	永续债	其他								
栏 次		13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
一、上年年末余额	1	1,119,789,715.64	-	9,180,000,000.00	-	746,964,411.74	-	1,528,820.20	-	266,555,224.57	-	-2,592,527,443.36	8,722,310,728.79	
加：会计政策变更	2												-	
前期差错更正	3												-	
其他	4													
二、本年初余额	5	1,119,789,715.64	-	9,180,000,000.00	-	746,964,411.74	-	1,528,820.20	-	266,555,224.57	-	116,815,131.75	116,815,131.75	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6													
（一）综合收益总额	7													
（二）所有者投入和减少资本	8													
1.所有者投入资本	9													
2.其他权益工具持有者投入资本	10													
3.股份支付计入所有者权益的金额	11													
4.其他	12													
（三）专项储备提取和使用	13													
1.提取专项储备	14													
2.使用专项储备	15													
（四）利润分配	16													
1.提取盈余公积	17													
其中：法定公积金	18													
任意公积金	19													
#储备基金	20													
#企业发展基金	21													
#利润归还投资	22													
2.提取一般风险准备	23													
3.对所有者（或股东）的分配	24													
4.其他	25													
（五）所有者权益内部结转	26													
1.资本公积转增资本（或股本）	27													
2.盈余公积转增资本（或股本）	28													
3.盈余公积弥补亏损	29													
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30													
☆5.其他综合收益结转留存收益	31													
（六）其他	32													
四、本年年末余额	33	1,119,789,715.64	-	13,191,150,000.00	-	950,105,923.29	-	-20,441,717.39	-	266,555,224.57	-	-2,678,577,069.03	12,828,582,077.08	

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

吴江

罗彬

财务报表附注

一、公司基本情况

珠海华发集团有限公司（以下简称本公司）前身为珠海经济特区发展公司华发旅游商场。1987 年 4 月 25 日，经广东省珠海经济特区管理委员会珠特函[1987]99 号文批准更名为“珠海经济特区华发公司”，后于 1989 年 1 月 7 日经广东省珠海经济特区管理委员会珠特函[1989]2 号文批准更名为“珠海经济特区发展公司”。1991 年 11 月 12 日珠海市人民政府办公室以珠府办复[1991]233 号文批准公司直属珠海市政府有关部门领导，随后更名为“珠海经济特区华发集团公司”，注册资本为人民币 4 亿元(全部为国有资本)。

2008 年 12 月 26 日，根据珠海经济特区华发集团公司珠特华董会【2008】26 号华发集团公司 2008 年第二十六次董事会会议纪要、珠海市人民政府国有资产监督管理委员会珠国资【2008】304 号文件《关于珠海经济特区华发集团公司公司制改革方案的批复》和改制后公司章程的规定，珠海经济特区华发集团公司进行公司制改制，改制变更后的注册资本为人民币 4 亿元，由珠海市人民政府国有资产监督管理委员会以其拥有的珠海经济特区华发集团公司部分净资产出资，公司更名为珠海华发集团有限公司，公司性质由全民所有制变更为国有独资有限责任公司。上述事项业经利安达信隆会计师事务所利安达验字[2008]第 B-1044 号验资报告验证，并领取了注册号为 440400000137047 的企业法人营业执照。

根据珠海市人民政府国有资产监督管理委员会珠国资[2010]184 号文件《关于华发集团有限公司增加注册资本的核准意见》和修改后章程的规定，本公司增加注册资本人民币 6 亿元，由资本公积转增资本，转增基准日期为 2010 年 7 月 1 日，变更后注册资本为人民币 10 亿元。上述事项业经利安达会计师事务所有限责任公司珠海分所利安达验字[2010]第 B-1049 号验资报告验证。2016 年 9 月 6 日，公司取得统一社会信用代码为 91440400190363258N 的企业法人营业执照。

根据珠国资【2016】256 号关于修改华发集团公司章程的批复，同意修改公司章程，本公司注册资本由 1,000,000,000 元变更为 1,119,789,715.64 元，由资本公积转增资本。上述事项业经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具利安达验资【2016】京 A2042 号验资报告验证。

公司属于综合性企业集团，主业有：城市运营、房地产开发、金融投资、商贸物流、文教旅游、现代服务，包括但不限于土地整理、基础设施建设、配套项目开发运营、码头及配套工程建设运营、产业投资、公共基础设施和资产经营管理、养老产业投资建设运营；房地产开发经营；证券、期货、股权投资、基金及资产管理等金融业；融资担保、小额贷款、金融资产交易、产权交易、知识产权交易及融资租赁等类金融业；建材销售、园林绿化、混凝土生产及销售、汽车销售维修租赁展览、批发和零售业、交通运输及仓储业；文化体育和娱乐业、教育产业；租赁和商务服务业、商务会展、酒店管理、公共设施管理业、物业管理、贸易经纪与代理、印刷和记录媒介复制业、企业管理咨询、广告发布等业务。

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。

二、财务报表编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

纳入合并范围内的珠海华发实业股份有限公司（以下简称华发股份）、华金证券股份有限公司（以下简称华金证券）于 2019 年 1 月 1 日起执行财政部于 2017 年 3 月 31 日发布的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号）、于 2017 年 5 月 2 日发布的《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。华发股份、深圳市维业装饰集团股份有限公司（以下简称维业股份）于 2020 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年 7 月 5 日修订发布的《企业会计准则第 14 号-收入》（财会〔2017〕22 号）。

根据财会〔2017〕22 号文件及其他规定，本公司在编制合并财务报表时，未对合并范围内已执行新金融工具准则、新收入准则子公司财务报表按照母公司会计政策进行调整。在进行会计政策和会计估计描述时，本公司对相关内容区别“已经执行新金融工具准则的公司”和“尚未执行新金融工具准则的公司”分别描述。

四、重要会计政策、会计估计

1、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3、记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

4、企业合并

（1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的原账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，本公司取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

为进行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相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

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，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对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。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，其他所有者权益变动应当转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

非同一控制下的企业合并购买日、出售日的确定方法：公司以取得或丧失被购买方的控制权为基础确定购买日或出售日。

合并日相关交易公允价值的确定方法：公司以资产评估结果为主要依据确定合并日相关交易的公允价值。具体确认方法见附注四、35。

5、合并财务报表编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及全部子公司。

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

本公司合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果和现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表中。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的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的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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，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，在丧失控制权时转为当期投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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，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。

6、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

（1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

- A、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- B、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- E、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

（2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

7、现金及现金等价物

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

（2）外币财务报表的折算

资产负债表日，本公司对境外子公司外币财务报表进行折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算

现金流量表所有项目均按照现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益项目下的“其他综合收益”项目反映。

9、金融工具

“尚未执行新金融工具准则的公司”：

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相

关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

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金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收票据、应收账款和其他应收款等（附注四、11）。应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

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，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

对于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，按成本计量。

（2）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及其他金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

财务担保合同

财务担保合同在初始确认时按公允价值计量，随后按照确定的预计负债的金额以及初始确认金额扣除累计摊销额后的余额两者之中的较高者进行后续计量。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- 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。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

（3）衍生金融工具及嵌入衍生工具

本公司衍生金融工具包括远期外汇合约、货币汇率互换合同、利率互换合同及外汇期权合同等。初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表

日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

（4）金融资产减值

本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后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。

可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，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，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为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销金额、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确认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。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

以成本计量的金融资产

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减值时，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不得转回。

（5）金融资产和金融负债的利得和损失的计量基础

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公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。可供出售金融资产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，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。可供出售外币货币性金融资产形成的汇兑差额，计入当期损益。采用实际利率法计算的可供出售金融资产的利息，计入当期损益；可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、35。

采用实际利率法以摊余成本计量的金融资产或金融负债，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。实际利率法，是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或利息费用的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

（6）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（7）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，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，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（9）委托贷款

本公司于资产负债表日按委托贷款的合同本金和合同约定的名义利率计算确定应收利息，按委托贷款的摊余成本和实际利率（在实际利率与名义利率差异不大时，采用名义利率，下同）计算确定投资收益，差额计入委托贷款（利息调整）。

本公司于资产负债表日对存在减值迹象的委托贷款进行全面检查，如有证据表明委托贷款账面价值高于可收回金额的，按其差额确认资产减值损失，计提减值准备；按委托贷款的摊余成本和实际利率计算确定的利息收入确认为投资收益，并减少委托贷款减值准备，同时将按合同本金和合同约定的名义利率计算确定的应收利息金额进行表外登记。

“已经执行新金融工具准则的公司”：

（1）金融工具的分类

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

根据 Company 管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金

额为基础的利息的支付的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）；除此之外的其他金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

对于非交易性权益工具投资，公司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。按照上述条件，公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列示为其他权益工具投资。该类金融资产的相关股利收入计入当期损益。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

- ①该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- ②根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。
- ③该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

（2） 金融工具的确认依据和计量方法

①以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

⑤以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

⑥以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

（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以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）、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以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）、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；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。

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

（5）金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，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，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观

察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

（6）金融资产减值的测试方法及会计处理方法

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) 信用风险显著增加

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

公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- A 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；
- B 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化；
- C 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；
- D 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况的是否出现不利变化；
- E 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- F 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- G 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- H 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- I 公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

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

2) 已发生信用减值的金融资产

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

- A 发行方或债务人发生重大财务困难；
- B 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- C 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- D 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- E 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- F 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

3) 预期信用损失的确定

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。

公司基于单项资产评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。当单项工具无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，公司依据信用风险特征将金融工具划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人类型及所处行业等。

公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

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

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

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

公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

（4）应收款项信用风险特征组合及预期信用损失确定方法

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

组合名称	确定组合的依据	预期信用损失的确定方法
组合 1: 合并范围内关联方组合	纳入合并范围内的公司之间的应收款项不能收回的风险极低	预期信用损失为 0
组合 2: 合营、联营企业往来款组合	应收合营企业、联营企业款项不能收回的风险极低	预期信用损失为 0
组合 3: 土地竞买保证金组合	应收政府部门土地竞买保证金不能收回的风险极低	预期信用损失为 0
组合 4: 除组合 1、2、3 外的应收款项 (账龄组合)	相同账龄的应收款项具有类似的信用风险特征	按应收款项账龄与未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率对照表计算

（7）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

10、套期会计

“尚未执行新金融工具准则的公司”：

在初始指定套期关系时，本公司正式指定相关的套期关系，并有正式的文件记录套期关系、风险管理目标和套期策略。其内容记录包括载明套期工具、相关被套期项目或交易、所规避风险的性质，以及公司如何评价套期工具抵销被套期项目归属于所规避的风险所产生的公允价值变动的有效性。本公司预期该等套期在抵销公允价值变动方面高度有效，同时本公司会持续地对该等套期关系的有效性进行评估，以确定在其被指定为套期关系的会计报告期间内确实高度有效。

某些衍生金融工具交易在本公司风险管理的状况下虽对风险提供有效的经济套期，但因不符合上述运用套期会计的条件而作为为交易而持有的衍生金融工具处理，其公允价值变动计入损益。符合套期会计严格标准的套期按照本公司下述的政策核算。

公允价值套期

公允价值套期是指对本公司的已确认资产及负债、未确认的承诺，或这些项目中某部分的公允价值变动风险的套期，其中公允价值的变动是归属于某一特定风险并且会影响当期损益。对于公允价值套期，根据归属于被套期项目所规避的风险所产生的利得或损失，调整被套期项目的账面价值并计入当期损益；衍生金融工具则进行公允价值重估，相关的利得或损失计入当期损益。

对于公允价值套期中的被套期项目，若该项目原以摊余成本计量的，则采用套期会计对其账面价值所产生的调整金额在其剩余期限内摊销计入当期损益。任何对被套期金融工具的账面价值进行的调整，按实际利率法摊销计入当期损益。摊销可以在调整起开始进行，但不应迟于被套期项目停止就所规避的风险调整其公允价值的时间。

当未确认的承诺被指定为被套期项目，则归属于该承诺所规避的风险的公允价值累计后续变动，应确认为一项资产或负债，相关的利得及损失计入当期损益。套期工具的公允

价值变动也计入当期损益。

当套期工具已到期、售出、终止或被行使，或套期关系不再符合套期会计的条件，又或本公司撤销套期关系的指定，本公司将终止使用公允价值套期会计。

现金流量套期

现金流量套期，是指对现金流量变动风险进行的套期。该类现金流量变动源于与已确认资产或负债、很可能发生的预期交易有关的某类特定风险，且将影响本公司的损益。套期工具利得或损失中属于有效套期的部分，直接确认为股东权益，属于无效套期的部分，计入当期损益。

当被套期现金流量影响当期损益时，原已直接计入股东权益的套期工具利得或损失转入当期损益。当套期工具已到期、被出售、合同终止或已被行使，或者套期关系不再符合套期会计的要求时，原已直接计入股东权益的利得或损失暂不转出，直至预期交易实际发生。如果预期交易预计不会发生，则原已直接计入股东权益中的套期工具的利得或损失转出，计入当期损益。

“已经执行新金融工具准则的公司”：

在初始指定套期关系时，本公司正式指定套期工具和被套期项目，并有正式的书面文件记录套期关系、风险管理策略和风险管理目标。其内容记录包括载明套期工具、被套期项目、被套期风险的性质以及套期有效性评估方法。

本公司持续地对套期有效性进行评价，判断该套期在套期关系被指定的会计期间内是否满足运用套期会计对于有效性的要求。如果不满足，则终止运用套期关系。运用套期会计，应当符合下列套期有效性的要求：

- ①被套期项目和套期工具之间存在经济关系。
- ②被套期项目和套期工具经济关系产生的价值变动中，信用风险的影响不占主导地位。
- ③套期关系的套期比率，应当等于企业实际套期的被套期项目数量与对其进行套期的套期工具实际数量之比，但不应当反映被套期项目和套期工具相对权重的失衡，这种失衡会导致套期无效，并可能产生与套期会计目标不一致的会计结果。

本公司发生下列情形之一的，终止运用套期会计：

- ①因风险管理目标发生变化，导致套期关系不再满足风险管理目标。
- ②套期工具已到期、被出售、合同终止或已行使。
- ③被套期项目与套期工具之间不再存在经济关系，或者被套期项目和套期工具经济关系产生的价值变动中，信用风险的影响开始占主导地位。

④套期关系不再满足运用套期会计方法的其他条件。

公允价值套期

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

对于公允价值套期，套期工具产生的利得或损失计入当期损益。被套期项目因被套期风险敞口形成的利得或损失计入当期损益，同时调整未以公允价值计量的已确认被套期项目的账面价值。

被套期项目为以摊余成本计量的金融工具（或其组成部分）的，对被套期项目账面价值所作的调整按照开始摊销日重新计算的利率进行摊销，并计入当期损益。

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

现金流量套期

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

套期工具产生的利得或损失中属于套期有效的部分，作为现金流量套期储备，计入其他综合收益。属于套期无效的部分（即扣除计入其他综合收益后的其他利得或损失），计入当期损益。

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

对于不属于上述情况的现金流量套期，本公司在被套期的预期现金流量影响损益的相同期间，将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入当期损益。

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

当本公司对现金流量套期终止运用套期会计时，若被套期的未来现金流量预期仍然会发生的，在其他综合收益中确认的累计现金流量套期储备的金额予以保留，直至预期交易实际发生时，再按上述现金流量套期的会计政策处理。如果被套期的未来现金流量预期不再发生的，在其他综合收益中确认的累计现金流量套期储备的金额从其他综合收益中转出，计入当期损益。被套期的未来现金流量预期不再极可能发生但可能预期仍然会发

生，在预期仍然会发生的情况下，累计现金流量套期储备的金额予以保留，直至预期交易实际发生时，再按上述现金流量套期的会计政策处理。

11、应收款项

“尚未执行新金融工具准则的公司”：

应收款项包括应收票据、应收账款、其他应收款等。

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：应收账款金额达到 500 万元（含 500 万元）以上的应收款项为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

（2）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

（3）按组合计提坏账准备应收款项：

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

本公司及其他纳入合并财务报表范围的子公司华发股份除外，对应收关联企业、政府部门、公司内部职工的款项以及备用金、保证金不计提坏账准备。

对账龄组合，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

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
1-2 年	20	20
2-3 年	40	40
3 年以上	60	60

“已经执行新金融工具准则的公司”：

参见附注四、9、“已经执行新金融工具准则的公司”-（4）金融资产减值。

12、存货

（1）存货的分类

本公司存货分为原材料、低值易耗品、库存商品、开发成本、开发产品、出租开发产品发出商品、工程施工等。

（2）存货发出的计价及摊销

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，存货取得时按实际成本计价。原材料、库存商品等发出时采用加权平均法计价；低值易耗品和周转使用的包装物、周转材料等领用时采用一次摊销法摊销。

（3）存货跌价准备计提方法

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（4）存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按存货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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

13、合同资产

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

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、9、(4)金融工具减值。

14、长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

（1）投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，长期股权投资成本为购买日之前所持被购买方的股权投资账面价值与购买日新增投资成本之和。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金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；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

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；对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，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，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

本公司长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的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，不调整长期股权投资的投资成本；对长期股权投资的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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，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；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；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。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，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

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应当转入改按权益法核算的当期损益。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

（3）确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判

断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

（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的差额，应当计入损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

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，处置后的剩余股权应当改按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，应当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；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，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。

（5）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见附注四、24。

15、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。本公司投资性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。

本公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且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，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

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，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，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。

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差额计入当期损益。

16、固定资产

（1）固定资产的确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋、建筑物	30-50 年	0-10	3.33-1.8
运输工具	5-10 年	0-10	20-9
电子设备及其他	3-10 年	0-10	33.33-9

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、24。

（4）融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当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。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；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尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

（5）每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（6）大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

17、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注四、24。

18、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

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

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

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产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；正常中断期间的借款费用继续资本化。

19、无形资产

本公司无形资产包括软件、土地使用权、专利权等。

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

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

资产负债表日，预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注四、24。

年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

20、研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司相应项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日转为无形资产。

21、长期待摊费用

本公司长期待摊费用包括：长期预付租赁费、经营租赁方式租入的固定资产改良支出等。

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

22、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”。

23、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。

24、资产减值

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处臵费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资

产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

25、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

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。

（4）辞退福利

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

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

（5）其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

26、股份支付

（1）股份支付的种类

本公司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

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

（3）确认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，本公司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应当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。

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

27、应付债券

本公司对外发行的债券按照公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并在债券存续期间采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

利息费用除在符合借款费用资本化条件时予以资本化外，直接计入当期损益。

28、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

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。本公司于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。

如果清偿已确认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，则补偿金额只能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。

29、优先股、永续债等其他金融工具

本公司发行的金融工具按照金融工具准则进行初始确认和计量；其后，于每个资产负债

表日计提利息或分派股利，按照相关具体企业会计准则进行处理。即以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。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作为本公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；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。

本公司发行金融工具，其发生的手续费、佣金等交易费用，如分类为债务工具且以摊余成本计量的，计入所发行工具的初始计量金额；如分类为权益工具的，从权益中扣除。

30、收入的确认原则

“尚未执行新收入准则的公司”：

销售商品收入：在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

房地产销售收入：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。

物业出租收入：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。

提供劳务：本公司以劳务已经提供，相关的成本能够可靠地计量，其经济利益能够流入，确认收入的实现。

利息收入和利息支出：对于所有以摊余成本计量的金融工具及可供出售金融资产中计息的金融工具，利息收入或利息支出于产生时以实际利率计量。实际利率是指按金融工具的预计存续期间或更短期间将其预计未来现金流入或流出折现至其金融资产或金融负债账面净值的利率。实际利率的计算需要考虑金融工具的合同条款并且包括所有归属于实际利率组成部分的费用和所有交易成本，但不包括未来贷款损失。如果本公司对未来收入或支出的估计发生改变，金融资产或负债的账面价值亦可能随之调整。由于调整后的账面价值是按照原实际利率计算而得，变动也记入利息收入或利息支出。

金融资产发生减值后，利息收入应当按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

手续费及佣金收入：本公司通过向客户提供各类服务收取手续费及佣金。手续费收入主要分为两类：

① 通过在特定时点或一定期间内提供服务收取的手续费和佣金主要包括结算手续费、清算手续费、佣金、资产管理费、托管费以及其他管理咨询费。此类手续费和佣金收入在提供服务时，按权责发生制原则确认。

② 通过提供交易服务收取的手续费

因协商、参与协商第三方交易，例如收购股份或其他债券、买卖业务而获得的手续费和佣金于相关交易完成时确认收入。与交易服务的业绩相关的手续费和佣金在达到实际约定的标准后才确认收入。

“已经执行新收入准则的公司”：

（1）收入确认的一般原则

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

合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

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

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

① 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

② 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

③ 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

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

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

（2）特定交易的收入处理原则

①附有销售退回条款的合同

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

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

②附有质量保证条款的合同

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

③附有客户额外购买选择权的销售合同

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

（3）收入确认的具体方法

①房地产销售

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

②建造合同

本公司在履行履约义务的时段内按履约进度确认收入，并根据已经完成的合同工作量占

合同预计总工作量的比例确定履约进度。

③提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，公司根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，其中已完成劳务的进度根据已经发生的成本占预计总成本的比例确定。

31、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

- ①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- ②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；
- ③该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- ①本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- ②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

32、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入

所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以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未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

33、租赁

（1）租赁业务的分类

本公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁（无论所有权最终是否转移）确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

满足以下一项或数项标准的租赁，应当认定为融资租赁：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；
- ②承租人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承租人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承租人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；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，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，只有承租人才能使用。

（2）公司作为承租人对经营租赁业务的会计处理

经营租赁的租金支出，在租赁期内的各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；

公司发生的初始直接费用，计入当期损益。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

（3）公司作为承租人对融资租赁业务的会计处理

在租赁期开始日，本公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中较低者作为融资租入固定资产的入账价值，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。

租赁谈判和签订租赁合同过程中公司发生的，可归属于租赁项目的印花税、佣金、律师费、差旅费、谈判费等初始直接费用，应当计入租入资产价值。

未确认融资费用应当在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

对租赁资产按照与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧。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。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

（4）公司作为出租人对经营租赁业务的会计处理

经营租赁的租金收入，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；

对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。

或有租金应当在实际发生时计入当期损益。

对于经营租赁租出的资产，按资产的性质包括在资产负债表中的相关项目内。对于经营租赁资产中的固定资产，按照公司对类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销。

（5）公司作为出租人对融资租赁业务的会计处理

在租赁期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。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

34、持有待售及终止经营

（1）持有待售的非流动资产或处置组的分类与计量

本公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，该非流动资产或处置组被划分为持有待售类别。

上述非流动资产不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、金融资产、递延所得税资产及保险合同产生的权利。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉等。

同时满足下列条件的非流动资产或处置组被划分为持有待售类别：根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在当前状况下即可立即出售；出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，账面价值高于公允价值减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产或处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值不得转回。

持有待售的非流动资产和持有待售的处置组中的资产不计提折旧或进行摊销；持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。被划分为持有待售的联营企业或合营企业的全部或部分投资，对于划分为持有待售的部分停止权益法核算，保留的部分（未被划分为持有待售类别）则继续采用权益法核算；当本公司因出售丧失对联营企业和合营企业的重大影响时，停止使用权益法。

某项非流动资产或处置组被划分为持有待售类别，但后来不再满足持有待售类别划分条件的，本公司停止将其划分为持有待售类别，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划分为持有待售类别之前的账面价值，按照其假定在没有被划分为持有待售类别的情况下本应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②可收回金额。

（2）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被企业处置或被企业划归为持有待售的类别的能够单独区分的组成部分：

① 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

② 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置计划的一部分。

③ 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

（3）列报

本公司在资产负债表中将持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产列报于“持有待售资产”，将持有待售的处置组中的负债列报于“持有待售负债”。

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

拟结束使用而非出售且满足终止经营定义中有关组成部分的条件的处置组，自其停止使用日起作为终止经营列报。

对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，原来作为持续经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中，原来作为终止经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

35、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量的资产和负债包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产、投资性房地产以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折价等。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

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，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照下列规定处理：①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公允价值变动形成的利得或损失，应当计入当期损益。②可供出售金融资产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，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

采用公允价值模式计量的投资性房地产，以资产负债表日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。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

36、资产证券化业务

本公司将部分金融资产证券化，将金融资产出售给特殊目的实体，再由其发行金融资产支持证券给投资者。本公司所转移的资产其中有部分或全部的资产可能符合终止确认的条件，详见有关金融资产及金融负债的终止确认的会计政策。

本公司所保留的证券化资产的权益主要为持有次级资产支持证券，资产证券化所产生的损益计入本年损益。资产证券化所产生的损益为被终止确认的资产及保留资产的账面价值及其于转移当日的公允价值之差。

37、安全生产费

本公司按照国家规定提取的安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时记入“专项储备”科目。使用提取的安全生产费时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备。形成固定资产的，通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

五、会计政策、会计估计变更及差错更正

（一）会计政策变更

1、新收入准则

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》（以下简称“新收入准则”），子公司华发股份、维业股份自 2020 年 1 月 1 日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。

公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。在满足一定条件时，公司属于在某一时间段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素作为合同资产列示。公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

子公司根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整公司 2020 年年初财务报表相关项目金额，未对比较财务报表数据进行调整。子公司仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数调整公司 2020 年年初财务报表相关项目金额。

项目	2019 年 12 月 31 日	累积影响金额			2020 年 1 月 1 日
		重分类	重新计量	小计	
存货	188,806,186,126.52	221,281,911.31		221,281,911.31	189,027,468,037.83
合同资产		186,660,454.95		186,660,454.95	186,660,454.95
其他流动资产	26,665,168,950.46		302,774,783.79	302,774,783.79	26,967,943,734.25
流动资产合计	300,641,956,412.61	407,942,366.26	302,774,783.79	710,717,150.05	301,352,673,562.66
资产总计	361,840,497,311.93	407,942,366.26	302,774,783.79	710,717,150.05	362,551,214,461.98
预收款项	59,569,577,805.83	-58,109,614,179.42		-58,109,614,179.42	1,459,963,626.41
合同负债		54,444,732,781.85		54,444,732,781.85	54,444,732,781.85
其他流动负债	12,298,227,317.88	4,072,823,763.83		4,072,823,763.83	16,371,051,081.71
流动负债合计	157,410,075,219.66	407,942,366.26		407,942,366.26	157,818,017,585.92
递延所得税负债	559,745,747.91		76,197,724.36	76,197,724.36	635,943,472.27
非流动负债合计	97,363,853,459.89		76,197,724.36	76,197,724.36	97,440,051,184.25
负债合计	254,773,928,679.55	407,942,366.26	76,197,724.36	484,140,090.62	255,258,068,770.17
未分配利润	4,135,314,846.69		43,586,816.03	44,721,388.54	4,180,036,235.23
归属于母公司股东权益合计	37,598,459,806.73		43,586,816.03	44,721,388.54	37,643,181,195.27

项目	2019 年 12 月 31 日	重分类	累积影响金额		2020 年 1 月 1 日
			重新计量	小计	
少数股东权益	69,468,108,825.65		182,990,243.40	181,855,670.89	69,649,964,496.54
股东权益合计	107,066,568,632.38		226,577,059.43	226,577,059.43	107,293,145,691.81
负债和股东权益总计	361,840,497,311.93	407,942,366.26	302,774,783.79	710,717,150.05	362,551,214,461.98

2、企业会计准则解释第 13 号

财政部于 2019 年 12 月发布了《企业会计准则解释第 13 号》（财会〔2019〕21 号）（以下简称“解释第 13 号”）。

解释第 13 号修订了构成业务的三个要素，细化了业务的判断条件，对非同一控制下企业合并的购买方在判断取得的经营活动或资产的组合是否构成一项业务时，引入了“集中度测试”的方法。

解释第 13 号明确了企业的关联方包括企业所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业，以及对企业实施共同控制的投资方的企业合营企业或联营企业等。

解释 13 号自 2020 年 1 月 1 日起实施，本公司采用未来适用法对上述会计政策变更进行会计处理。

采用解释第 13 号未对本公司财务状况、经营成果和关联方披露产生重大影响。

（二）会计估计变更

无

（三）前期重大差错更正

无

六、税项

（一）主要税种及税率

税 种	计税依据	法定税率
增值税	应税收入	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	应纳流转税额	5%、7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%、1.5%、1%

税 种	计税依据	法定税率
土地增值税	项目完工时，按房地 产销售收入减去扣 除项目金额后余额	超率累进税率30%-60%
企业所得税*	应纳税所得额	25%、15%、16.5%、12%、20%

*根据财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）的规定，本公司自 2019 年 4 月 1 日起发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%和 10%税率的，税率分别调整为 13%、9%。

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

（二）税收优惠政策及依据

1. 根据《横琴奖励政策汇编》，横琴国税、地税对设立在横琴新区的五大类 72 项鼓励类产业企业减按 15%的税率征收企业所得税，珠海横琴新区三江人力资源综合服务中心有限公司符合“以承接服务外包方式从事人力资源服务”类企业，获得企业所得税减免优惠。
2. 维业股份于 2018 年 10 月 16 日获得了由深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、国家税务局深圳市税务局联合颁发的《高新技术企业证书》（证书编号：GR201844201004），认定公司为高新技术企业，企业所得税税率为 15%，有效期三年。
3. 珠海华发新科技投资控股有限公司于 2019 年 12 月 2 日获得了由广东省科学技术厅、广东省财政厅、国家税务总局广东省税务局联合颁发的《高新技术企业证书》（证书编号：GR201944009000），认定公司为高新技术企业，企业所得税税率为 15%，有效期三年。
4. 根据《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号）规定：自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。本公司部分子公司本年度实际执行小型微利企业的优惠企业所得税税率 20%。

七、企业合并及合并财务报表

（一）本期纳入合并报表范围的子公司基本情况

- 1、子公司名单（不含华发物业服务、庄臣控股、维业股份及华发股份子公司）

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	母公司持股比例		取得方式
					直接 (%)	间接 (%)	
1	珠海华发综合发展有限公司（以下简称综合发展）	珠海	珠海	服务业	61.70	21.26	设立
2	珠海华发现代服务投资控股有限公司	珠海	珠海	服务业		82.96	设立
3	珠海十字门国际会展中心管理有限公司	珠海	珠海	服务业		82.96	设立
4	珠海横琴新区三江人力资源综合服务中心有限公司	珠海	珠海	服务业		58.07	设立
5	珠海华发国际酒店管理有限公司	珠海	珠海	酒店管理		82.96	设立
6	珠海华发国际会展管理有限公司	珠海	珠海	会展中心管理		82.96	设立
7	珠海华发城运资产管理有限公司	珠海	珠海	招商、运营，综合服务		80.29	设立
8	珠海华发商用资产运营服务有限公司	珠海	珠海	综合服务		82.96	设立
9	珠海华发商贸控股有限公司	珠海	珠海	商品销售	20.00	66.37	设立
10	珠海华发绿化工程有限公司	珠海	珠海	园林绿化		86.37	设立
11	珠海联安建筑工程材料有限公司	珠海	珠海	商品销售		86.37	设立
12	珠海华瓴建设工程有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		80.29	设立
13	珠海华金普惠金融控股有限公司	珠海	珠海	转贷资金服务		92.81	设立
14	珠海华发港口物流有限公司	珠海	珠海	服务业		86.37	设立
15	珠海广科电子技术有限公司	珠海	珠海	生产和销售		86.37	设立
16	珠海华发汽车销售有限公司	珠海	珠海	商品销售		86.37	设立
17	珠海市华发上众汽车有限公司	珠海	珠海	商品销售		86.37	设立
18	珠海市华发锐达汽车有限公司	珠海	珠海	商品销售		86.37	设立
19	珠海创华国际商贸有限公司	珠海	珠海	商品销售		86.37	设立
20	珠海致华国际商贸有限公司	珠海	珠海	商品销售		86.37	设立
21	珠海华发文教旅游产业发展有限公司	珠海	珠海	服务业	100.00	-	设立
22	珠海华发文化产业投资控股有限公司	珠海	珠海	服务业		76.17	设立
23	北京华发盛泰文化产业投资控股有限公司	北京	北京	服务业		100.00	设立
24	珠海华发华盛建设有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		80.29	设立
25	珠海华昕开发建设有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		80.29	设立
26	珠海华发华毓投资建设有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		80.29	设立
27	珠海华发拍卖有限公司	珠海	珠海	服务业		92.81	设立
28	珠海华发体育发展有限公司	珠海	珠海	服务业		100.00	设立
29	珠海华发中演剧院管理有限公司	珠海	珠海	服务业		50.00	设立
30	珠海华发投资控股集团有限公司	珠海	珠海	股权投资管理	57.80	35.01	设立
31	珠海铎创投资管理有限公司	珠海	珠海	项目投资、投资管理		92.81	设立
32	珠海华金融资担保有限公司	珠海	珠海	融资担保		92.81	设立
33	华金资产管理（深圳）有限公司	深圳	深圳	股权投资管理		92.81	设立
34	深圳铎融股权投资基金管理有限公司	深圳	深圳	基金管理		47.33	设立
35	珠海金控金湾股权投资基金管理有限公司	珠海	珠海	股权投资管理		80.00	设立
36	珠海金创医药产业投资基金(有限合伙)	珠海	珠海	服务业		73.33	设立
37	珠海金控高新创业投资有限公司	珠海	珠海	服务业		80.00	设立
38	北京华金瑞盈投资管理有限公司	北京	北京	股权投资管理		92.81	设立
39	珠海横琴新区铎创新材料投资合伙企业（有限合伙）	珠海	珠海	股权投资管理		49.00	设立
40	珠海横琴新区丰铎股权投资基金管理有限公司	珠海	珠海	股权投资管理		47.33	设立
41	深圳铎融精品城市化股权投资基金合伙企业（有限合伙）	深圳	深圳	股权投资管理		70.07	设立
42	珠海金控股权投资管理有限公司	珠海	珠海	股权投资管理		92.81	设立
43	上海华发盈期实业有限公司	上海	上海	期货		92.81	设立
44	珠海产权交易中心有限责任公司	珠海	珠海	服务业		92.81	设立
45	珠海金控高新产业投资中心（有限合伙）	珠海	珠海	股权投资管理		71.00	设立

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	母公司持股比例		取得方式
					直接 (%)	间接 (%)	
46	天津锦创融汇投资管理有限公司	天津	天津	股权投资管理		92.81	设立
47	上海华锴股权投资有限公司	上海	上海	股权投资管理		92.81	设立
48	珠海华发城市运营投资控股有限公司	珠海	珠海	项目投资		80.29	设立
49	珠海华发保障房建设控股有限公司	珠海	珠海	保障房开发		80.29	设立
50	珠海华发人才公馆保障房建设有限公司	珠海	珠海	保障房开发		80.29	设立
51	珠海华发沁园保障房建设有限公司	珠海	珠海	保障房开发		80.29	设立
52	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	珠海	珠海	十字门商务区建设		80.82	设立
53	珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	珠海	珠海	十字门商务区建设		80.82	设立
54	珠海华发高新建设控股有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		40.15	设立
55	珠海华发城市之心建设控股有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		80.29	设立
56	珠海华金开发建设有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		80.29	设立
57	珠海华瀚开发建设有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		80.29	设立
58	珠海华保开发建设有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		80.29	设立
59	珠海华鑫投资管理有限公司	珠海	珠海	项目投资、投资管理		64.24	设立
60	香港华发投资控股有限公司	香港	香港	股权投资管理	100.00	-	设立
61	锦金投资有限公司	萨摩亚	萨摩亚	股权投资管理		100.00	设立
62	珠海华发集团财务有限公司	珠海	珠海	金融业	40.00	46.69	设立
63	珠海华发创新投资控股有限公司	珠海	珠海	股权投资管理	100.00	-	设立
64	裕发(澳门)有限公司	澳门	澳门	服务业		100.00	设立
65	华发股份	珠海	珠海	房地产开发	24.20	3.56	设立
66	北京锦发企业管理有限公司	北京	北京	房地产开发		100.00	设立
67	成发企业有限公司	香港	香港	服务业		100.00	设立
68	珠海华宸开发建设有限公司	珠海	珠海	项目开发		80.29	设立
69	珠海华发体育运营管理有限公司	珠海	珠海	项目运营		100.00	设立
70	珠海华发高新港口物流有限公司	珠海	珠海	服务业		40.15	设立
71	珠海华发珠澳发展有限公司	珠海	珠海	项目运营		80.29	设立
72	珠海华发城市艺术发展有限公司	珠海	珠海	艺术研究推广		100.00	设立
73	珠海华发海岛投资开发有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		100.00	设立
74	珠海华金高新创业投资管理有限公司	珠海	珠海	股权投资管理		80.00	设立
75	横琴国际知识产权交易中心有限公司	珠海	珠海	服务业		47.33	设立
76	珠海锦源投资控股有限公司	珠海	珠海	股权投资管理		92.81	设立
77	珠海横琴新区锦创环保产业投资企业（有限合伙）	珠海	珠海	股权投资管理		40.00	设立
78	天津华金瑞盈股权投资基金管理有限公司	天津	天津	股权投资管理		92.81	设立
79	广州锦发汽车贸易有限公司	广州	广州	汽车销售		86.37	设立
80	珠海市华平建设管理有限公司	珠海	珠海	项目建设		74.67	设立
81	珠海华铠开发建设有限公司	珠海	珠海	房地产开发		47.33	设立
82	横琴华南中小企业挂牌上市服务有限公司	珠海	珠海	服务业		74.25	设立
83	华金英飞尼迪投资控股有限公司	开曼	开曼	股权投资管理		100.00	设立
84	珠海华发控股有限公司	珠海	珠海	股权投资管理	100.00	-	设立
85	锦兴投资控股有限公司	维尔京群岛	维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
86	西藏华昇物流发展有限公司	西藏林芝	西藏林芝	物流业		86.37	设立
87	珠海华勤开发建设有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		82.96	设立
88	珠海华港建设投资有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		80.29	设立
89	珠海华发智谷投资运营有限公司	珠海	珠海	办公楼及商业用房开发		80.29	设立

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	母公司持股比例		取得方式
					直接 (%)	间接 (%)	
90	珠海横琴华发七弦琴知识产权服务有限公司	珠海	珠海	知识产权管理及相 关咨询		47.33	设立
91	珠海发展投资基金管理有限公司	珠海	珠海	股权投资管理		53.14	设立
92	珠海城市发展基金管理有限公司	珠海	珠海	股权投资管理		92.81	设立
93	珠海华建联合投资控股有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		40.95	设立
94	珠海华发国际会展有限公司	珠海	珠海	服务业		82.96	设立
95	珠海新青同创股权投资基金（有限合伙）	珠海	珠海	资产管理		25.13	设立
96	华金国际商业保理（珠海）有限公司	珠海	珠海	保理服务		92.81	设立
97	珠海华瀚医疗项目管理有限公司	珠海	珠海	珠海市西部医疗项 目		76.28	设立
98	珠海华发汇炬济康建设有限公司	珠海	珠海	香洲区人民医院改 扩建		72.26	设立
99	华发集团 2018 年第一期有限公司	维尔京 群岛	维尔京 群岛	投资管理		100.00	设立
100	武汉华发七弦琴航易知识产权运营有限公司	武汉	武汉	知识产权管理及相 关咨询		24.14	设立
101	华发城市运营（香港）有限公司	香港	香港	项目开发建设		80.29	设立
102	珠海华青开发建设有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		25.19	设立
103	珠海铎寿开发建设有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		92.81	设立
104	珠海鹤港一期股权投资基金（有限合伙）	珠海	珠海	股权投资管理		25.12	设立
105	华发城市运营（以色列）有限公司	以色列	以色列	服务业		80.29	设立
106	华发 2019 年第一期有限公司	维尔京 群岛	维尔京 群岛	投资管理		100.00	设立
107	珠海华发实体产业投资控股有限公司（以下简称华实控 股）	珠海	珠海	投资管理	100.00	-	设立
108	珠海华发产业园运营管理有限公司	珠海	珠海	投资管理		100.00	设立
109	珠海华金启元基金管理有限公司	珠海	珠海	基金及股权管理		92.81	设立
110	上海昭华国际商贸有限公司	上海	上海	商品销售		86.37	设立
111	南通曜华国际商贸有限公司	南通	南通	商品销售		86.37	设立
112	珠海市珠海大会堂管理有限公司	珠海	珠海	电影放映、戏剧		82.96	非同一控制下的企业合并
113	珠海市高新总部基地建设发展有限公司	珠海	珠海	项目开发		40.15	非同一控制下的企业合并
114	华金证券股份有限公司	上海	上海	证券业务		73.33	非同一控制下的企业合并
115	华金大道投资有限公司	珠海	珠海	证券业务		73.33	设立
116	华金期货有限公司	天津	天津	期货业务		92.81	非同一控制下的企业合并
117	华发物业服务集团有限公司（原华金国际资本控股有限公 司）（以下简称华发物业服务）	百慕达	百慕达	金融服务、财经印 刷		36.88	非同一控制下的企业合并
118	珠海华发德和汽车有限公司	珠海	珠海	商品销售		86.37	非同一控制下的企业合并
119	珠海华发天成汽车有限公司	珠海	珠海	商品销售		86.37	非同一控制下的企业合并
120	珠海市海融资产管理有限公司	珠海	珠海	股权管理		92.81	非同一控制下的企业合并
121	珠海富山工业园投资开发有限公司	珠海	珠海	项目建设		82.96	非同一控制下的企业合并
122	珠海发展投资基金（有限合伙）	珠海	珠海	投资	25.99	0.50	非同一控制下的企业合并
123	珠海华金小额贷款股份有限公司	珠海	珠海	小额贷款服务		74.25	非同一控制下的企业合并
124	珠海一通电器有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		64.24	非同一控制下的企业合并
125	珠海华发新科技投资控股有限公司	珠海	珠海	服务业		52.12	同一控制下的企业合并
126	珠海华发宜居生活服务有限公司	珠海	珠海	服务业		52.12	同一控制下的企业合并
127	广东富源实业集团有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		82.96	划拨
128	珠海富铎物业管理有限公司	珠海	珠海	服务业		82.96	划拨
129	珠海富铎置业有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		82.96	划拨
130	珠海城市建设集团有限公司（以下简称城建集团）	珠海	珠海	物业租赁、代建业 务		100	划拨
131	珠海城建地产开发有限公司	珠海	珠海	代建业务		100	划拨

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	母公司持股比例		取得方式
					直接 (%)	间接 (%)	
132	珠海城建资产经营管理有限公司	珠海	珠海	资产经营		100	划拨
133	珠海城捷智慧停车管理有限公司	珠海	珠海	咪表停车		75	划拨
134	珠海城建市政建设有限公司	珠海	珠海	代建业务		100	划拨
135	珠海市基础工程直属管理处	珠海	珠海	代建业务		100	划拨
136	珠海市工程监理有限公司	珠海	珠海	工程监理		100	划拨
137	珠海城建投资开发有限公司	珠海	珠海	代建业务		100	划拨
138	珠海城建海韵资产经营管理有限公司	珠海	珠海	物业租赁、资产经营		100	划拨
139	广东城智科技有限公司	珠海	珠海	智慧城市		100	划拨
140	广东中城信息技术有限公司	珠海	珠海	智慧城市		51	划拨
141	珠海城建节能科技有限公司	珠海	珠海	智慧城市		100	划拨
142	珠海城建智能科技有限公司	珠海	珠海	智慧城市		70	划拨
143	珠海城建智慧能源有限公司	珠海	珠海	智慧城市		100	划拨
144	珠海智慧新能源投资有限公司	珠海	珠海	智慧城市		100	划拨
145	佛山城智新能源有限公司	佛山	佛山	智慧城市		100	划拨
146	珠海市鑫晟建设工程有限公司	珠海	珠海	工程建设		100	划拨
147	珠海市纺织工业集团公司	珠海	珠海	物业租赁，资产经营		100	划拨
148	珠海市冠华轻纺有限公司	珠海	珠海	物业租赁，资产经营		100	划拨
149	珠海裕华聚酯有限公司	珠海	珠海	PTT 产品加工		100	划拨
150	珠海市安居集团有限公司	珠海	珠海	保障房/人才住房的 开发建设及管理		100	划拨
151	珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司	珠海	珠海	施工图审查/物业租 赁		100	划拨
152	珠海市住房租赁有限公司	珠海	珠海	公租房/公产房租 管理		100	划拨
153	无锡华发七弦琴知识产权运营有限公司	无锡	无锡	知识产权服务		47.33	设立
154	珠海华发智谷圆芯运营管理有限公司	珠海	珠海	项目运营		100.00	设立
155	珠海华发智汇湾运营管理有限公司	珠海	珠海	项目运营		100.00	设立
156	珠海华发中以产业园运营管理有限公司	珠海	珠海	项目运营		100.00	设立
157	维业股份	深圳	深圳	建筑装饰及设计		29.99	非同一控制下的企业合并
158	珠海华发集团科技研究院有限公司	珠海	珠海	服务业	100.00		设立
159	HONGKONG JOHNSON HOLDINGS CO.,LTD.（香港庄臣控股有限公司）（以下简称庄臣控股）	开曼	香港	股权投资管理		42.83	非同一控制下的企业合并
160	GUANG YU GLOBAL FUND LP（光誉环球基金）	开曼	香港	基金及股权管理		100.00	设立
161	华发 2020 年第一期有限公司	英属维尔京群岛	香港	投资管理		100.00	设立
162	华金研究（国际）有限公司	香港	香港	服务业		100.00	同一控制下的企业合并
163	华金财务（国际）有限公司	香港	香港	服务业		100.00	同一控制下的企业合并
164	华金金融(国际)控股有限公司	香港	香港	投资管理		100.00	同一控制下的企业合并
165	华金证券(国际)有限公司	香港	香港	服务业		100.00	同一控制下的企业合并
166	华金期货(国际)有限公司	香港	香港	服务业		100.00	同一控制下的企业合并
167	华高和昇财务顾问有限公司	香港	香港	服务业		100.00	同一控制下的企业合并
168	华金国际（BVI）有限公司	英属维尔京群岛	香港	投资管理		100.00	设立
169	华金国际有限公司	英属维尔京群岛	香港	投资管理		100.00	设立
170	Huajin Fund I GP	开曼	香港	投资管理		100.00	设立
171	华金国际投资（开曼）有限合伙人有限公司	开曼	香港	投资管理		100.00	设立
172	华金国际股份投资（开曼）有限合伙	开曼	香港	投资管理		100.00	设立
173	华金国际投资（开曼）有限公司	开曼	香港	投资管理		100.00	设立

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	母公司持股比例		取得方式
					直接 (%)	间接 (%)	
174	华金国际香港管理有限公司	香港	香港	投资管理		100.00	设立
175	华金领航投资管理（珠海）企业（有限合伙）	珠海	珠海	投资管理		100.00	设立
176	华金国际中国投资有限公司	香港	香港	投资管理		100.00	设立
177	珠海华金启航咨询服务有限公司	珠海	珠海	投资管理		100.00	设立
178	华金国际投资管理有限公司	香港	香港	投资管理		100.00	设立
179	Huajin Financial Holdings Company Limited	英属维尔京群岛	香港	投资管理		100.00	设立
180	珠海华发西江环保产业园运营管理有限公司	珠海	珠海	项目运营		100.00	设立
181	珠海华发实体产业研究院有限公司	珠海	珠海	产业研究		100.00	设立
182	珠海华发智盈产业投资管理有限公司	珠海	珠海	投资管理		100.00	设立
183	珠海创业投资引导基金有限公司	珠海	珠海	投资管理	50.00	50.00	非同一控制下的企业合并
184	珠海华发供应链金融服务有限公司	珠海	珠海	服务业		92.81	设立
185	珠海华发金融科技研究院有限公司	珠海	珠海	服务业		92.81	设立
186	珠海市望海楼（珠海市人民政府第一招待所）	珠海	珠海	服务业	100.00		划拨
187	珠海市望海旅行社	珠海	珠海	服务业		100.00	划拨
188	珠海市望海楼商场	珠海	珠海	服务业		100.00	划拨
189	武汉沁华国际商贸有限公司	武汉	武汉	商品销售		86.37	设立
190	珠海市城宏园林有限公司	珠海	珠海	园林设计		50.00	划拨
191	珠海市大环山集团股份有限公司	珠海	珠海	物业出租		60.68	划拨
192	珠海发展投资基金二期（有限合伙）	珠海	珠海	基金管理		100.00	设立
193	上海锴兑实业发展有限公司	上海	上海	房地产开发经营		92.81	设立
194	上海锴兑物业管理有限公司	上海	上海	房地产开发经营		92.81	设立
195	上海铎兑信息科技有限公司	上海	上海	工程建设		92.81	设立
196	上海爱建信托有限责任公司信托计划	上海	上海	投资管理		92.81	设立
197	上海铭兑物业管理有限公司	上海	上海	物业管理		92.81	设立
198	上海铎兑实业发展有限公司	上海	上海	物业管理		92.81	设立
199	上海铎兑实业发展有限公司	上海	上海	房地产开发经营		92.81	设立
200	东莞华发七弦琴知识产权服务有限公司	东莞	东莞	知识产权交易服务		92.81	设立
201	烟台华发七弦琴知识产权运营有限公司	烟台	烟台	知识产权交易服务		92.81	设立
202	襄阳华发七弦琴知识产权服务有限公司	襄阳	襄阳	知识产权交易服务		92.81	设立
203	珠海市安宜建设投资有限公司	珠海	珠海	保障房建设		80.29	设立
204	珠海华发开发建设有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		40.15	设立
205	华发河北雄安城市运营管理有限公司	雄安	雄安	运营管理		80.29	设立
206	珠海华发石化能源有限公司	珠海	珠海	批发零售		86.37	设立
207	珠海华发城市研究院有限公司	珠海	珠海	服务业		82.96	设立
208	珠海华发文体会展场馆管理有限公司	珠海	珠海	会展管理		82.96	设立
209	珠海华发澳服企业孵化管理有限公司	珠海	珠海	服务业		100.00	设立

（1）子公司股权质押说明

子公司珠海华发投资控股集团有限公司向银行借款 3 亿元以珠海铎创投资管理有限公司持有的华金期货有限公司 100% 股权提供质押，截至 2020 年 12 月 31 日，借款已结清，质押解除手续正在办理中。

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2、华发物业服务的子公司及其持股比例

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
1	华金国际大湾区高端服务控股有限公司	香港	香港	酒店及展览顾问服务	100.00		设立
2	珠海市横琴新区华金国际酒店管理有限公司	珠海	珠海	酒店管理服务		100.00	设立
3	珠海市横琴新区华金国际会展服务有限公司	珠海	珠海	展览策划及组织		100.00	设立
4	华发物业管理服务(香港)有限公司(原和辉集团有限公司)	香港	香港	服务业	100.00		同一控制下合并
5	北京华发物业管理服务有限公司（原北京九郡房地产开发有限公司）	珠海	珠海	房地产开发		100.00	同一控制下合并
6	珠海华发物业管理服务有限公司	珠海	珠海	物业管理		100.00	同一控制下合并
7	珠海华发楼宇电梯工程有限公司	珠海	珠海	维修安装		100.00	同一控制下合并
8	珠海华发市政综合服务有限公司	珠海	珠海	服务业		100.00	同一控制下合并

3、庄臣控股的子公司及其持股比例

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
1	JOHNSON INVESTMENT HOLDING.CO.,LTD.（庄臣投资控股有限公司）	英属维京群岛	香港	控股	100.00		收购
2	JOHNSON CLEANING SERVICES COMPANY LIMITED（庄臣有限公司）	香港	香港	清潔		100.00	收购
3	i-CLEAN LIMITED	香港	香港	清潔		100.00	设立
4	Johnson Environmental Company Limited	香港	香港	清潔		100.00	设立

4、维业股份的子公司及其持股比例

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
1	深圳市圣陶宛建筑材料有限公司	深圳市	深圳市	建筑装饰材料的购销	100.00		设立
2	深圳市维业卉景园林有限公司	深圳市	深圳市	园林绿化	100.00		设立
3	广东省维业科技有限公司	陆河县	陆河县	建筑装饰行业	100.00		设立
4	福建闽东建工投资有限公司	厦门	厦门	建筑装饰行业	66.00		购买
5	武汉维业宏广装饰工程设计有限公司	武汉	武汉	建筑装饰行业	51.00		设立
6	深圳市维业智汇股权投资管理有限公司	深圳市	深圳市	股权投资	100.00		设立
7	深圳市维业致诚投资合伙企业(有限合伙)	深圳市	深圳市	股权投资		34.55	设立

5、华发股份的子公司及其持股比例

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
1、中山市华发房地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发	100.00		设立
2、珠海华发奥特美健康管理有限公司	珠海市	珠海市	会所经营	90.00	10.00	设立
3、珠海华发投资发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	80.00	20.00	设立
4、珠海华发建筑设计咨询有限公司	珠海市	珠海市	建筑设计	90.00	10.00	设立
5、珠海华发房地产营销顾问有限公司	珠海市	珠海市	房地产营销	90.00	10.00	设立
6、珠海华发文化传播有限公司	珠海市	珠海市	广告	70.00	30.00	设立
7、珠海华发优家工程服务有限公司	珠海市	珠海市	建筑装饰	72.96	27.04	设立
8、珠海华纳投资发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	50.00	50.00	设立
9、珠海华融投资发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	69.57	30.43	设立

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
10、珠海华福商贸发展有限公司*1	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
11、珠海华耀商贸发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
12、珠海华发园林工程有限公司	珠海市	珠海市	园林工程	59.20	40.80	设立
13、中山市华屹房地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发		100.00	设立
14、中山市华晟房地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发		100.00	设立
15、珠海华发房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	100.00		设立
16、珠海奥华企业管理咨询有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	71.98	28.02	设立
17、包头市华发置业有限公司	包头市	包头市	房地产开发	90.00	10.00	设立
18、大连华发房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发		100.00	设立
19、珠海市华荣房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
20、珠海华发商用房产管理有限公司	珠海市	珠海市	物业租赁	100.00		设立
21、广西华诚房地产投资有限公司	南宁市	南宁市	房地产开发	98.90	1.10	设立
22、沈阳华纳置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100.00		设立
23、沈阳华耀置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100.00		设立
24、武汉华发置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00		设立
25、大连华枫房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发		100.00	设立
26、沈阳华远置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100.00		设立
27、沈阳华荣置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100.00		设立
28、威海华发投资有限公司	威海市	威海市	项目投资		50.53	设立
29、荣成华发房地产开发有限公司	荣成市	荣成市	房地产开发	65.00		设立
30、沈阳华畅置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100.00		设立
31、沈阳华博置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100.00		设立
32、沈阳华灏置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	66.00	34.00	设立
33、沈阳华壤置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100.00		设立
34、珠海华发房地产代理有限公司	珠海市	珠海市	物业代理		100.00	设立
35、珠海华发文化俱乐部	珠海市	珠海市	文体活动	100.00		设立
36、广州华枫投资有限公司	广州市	广州市	房地产开发	46.64	53.36	设立
37、珠海华亿投资有限公司	珠海市	珠海市	房地产投资	89.31	10.69	设立
38、珠海铨国商贸有限公司	珠海市	珠海市	批发、零售	49.00	51.00	设立
39、HUAFA INDUSTRIAL (HK) LIMITED	香港	香港	地产贸易	100.00		设立
40、广西华明投资有限公司	南宁市	南宁市	房地产开发	100.00		设立
41、威海华发房地产开发有限公司	威海市	威海市	房地产开发	88.40	11.60	设立
42、北京锦富永盛投资有限公司	北京市	北京市	房地产开发		100.00	设立
43、珠海华发商都商业经营有限公司	珠海市	珠海市	物业管理		100.00	设立
44、珠海华商百货有限公司	珠海市	珠海市	批发、零售		100.00	设立
45、广州华荣房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		100.00	设立
46、广州华昊房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发	20.17	79.83	设立
47、广州华晟房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		100.00	设立
48、武汉华发鸿瑞房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		99.00	设立
49、武汉华茂长盛房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		99.00	设立
50、珠海横琴华发房地产投资有限公司*1	珠海市	珠海市	房地产开发	89.80	10.20	设立
51、珠海华发置业发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	80.00	20.00	设立
52、珠海华发软件有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	同一控制下企业合并
53、珠海华发企业管理有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	4.00	96.00	同一控制下企业合并

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
54、珠海市华发信息咨询有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	5.26	94.74	同一控制下企业合并
55、珠海铎创经贸发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	39.73	60.27	同一控制下企业合并
56、珠海华茂房地产投资顾问有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	100.00		非同一控制下企业合并
57、珠海华郡房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	100.00		非同一控制下企业合并
58、包头市名流置业有限责任公司	包头市	包头市	房地产开发		100.00	非同一控制下企业合并
59、珠海市永宏基商贸有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	100.00		非同一控制下企业合并
60、中山市华发生态园房地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发	98.97	1.03	非同一控制下企业合并
61、中山市紫悦山苑房地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发		100.00	非同一控制下企业合并
62、大连华藤房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发	80.00	20.00	非同一控制下企业合并
63、珠海华明科技发展有限公司	珠海市	珠海市	综合	100.00		非同一控制下企业合并
64、珠海市银河房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	100.00		非同一控制下企业合并
65、大连华坤房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发	80.00		非同一控制下企业合并
66、珠海市浩丰贸易有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	非同一控制下企业合并
67、武汉中央商务区投资开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产投资		50.49	非同一控制下企业合并
68、武汉华发中城房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
69、广州华宁房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发	49.00	51.00	设立
70、广州华创房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		99.40	设立
71、沈阳华地商业投资有限公司	沈阳市	沈阳市	商业运营管理	100.00		设立
72、武汉华耀房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
73、上海铎发创盛置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00		设立
74、铎创置业(澳门)一人有限公司	澳门	澳门	地产贸易		100.00	设立
75、天津华发置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发		95.74	设立
76、珠海市中泰投资有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	90.00		非同一控制下企业合并
77、上海铎福创盛置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00		设立
78、武汉华发商业经营管理有限公司	武汉市	武汉市	商业运营管理		100.00	设立
79、上海铎鹏置业发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立
80、珠海华发景龙建设有限公司	珠海市	珠海市	装修装饰	50.00		设立
81、珠海华海置业有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
82、珠海华发商业经营管理有限公司	珠海市	珠海市	商业运营管理	100.00		设立
83、珠海华发新天地商业经营有限公司	珠海市	珠海市	物业租赁		100.00	设立
84、珠海华顺置业发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
85、珠海华炜投资发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
86、上海铎发众圣置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立
87、珠海华欣投资发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
88、珠海华浩置业发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
89、华发实业(美国)有限公司	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
90、华发世纪有限公司	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
91、武汉华发长茂房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
92、武汉华发长盛房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
93、上海铎发众晟房地产营销策划有限公司	上海市	上海市	房地产营销		100.00	设立

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
94、威海华发众圣营销策划有限公司	威海市	威海市	房地产营销		100.00	设立
95、武汉华发房地产营销顾问有限公司	武汉市	武汉市	房地产营销		100.00	设立
96、铎发置业(澳门)有限公司	澳门	澳门	地产贸易	90.00	10.00	设立
97、广州华发房产营销顾问有限公司	广州市	广州市	房地产营销		100.00	设立
98、上海华泓尚隆房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		50.01	设立
99、珠海安迎投资有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
100、珠海华发阅潮文化有限公司	珠海市	珠海市	文化产业		100.00	设立
101、珠海华发城市更新投资控股有限公司	珠海市	珠海市	城市更新管理	100.00		设立
102、珠海华熠房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
103、深圳市华发房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发		100.00	设立
104、珠海市海川地产有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	49.75		同一控制下企业合并
105、苏州锦福创盛置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		100.00	设立
106、苏州锦顺置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		100.00	设立
107、珠海华发国通房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		51.00	设立
108、南京锦顺房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		100.00	设立
109、杭州锦泓置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		100.00	设立
110、珠海华发中磊置业有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		51.00	设立
111、珠海华发华宜投资控股有限公司	珠海市	珠海市	项目投资	100.00		设立
112、珠海华发华育投资有限公司	珠海市	珠海市	教育项目投资		100.00	设立
113、珠海华迎投资有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
114、珠海高新区容闳幼儿园	珠海市	珠海市	教育		100.00	设立
115、上海锦宝置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		50.00	设立
116、北京星泰通府置业有限公司*1	北京市	北京市	房地产开发		51.00	设立
117、珠海华恒绿植管理有限公司	珠海市	珠海市	植物培育		100.00	设立
118、苏州锦利置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		100.00	设立
119、珠海华瑞投资有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	92.00		设立
120、珠海华发西区商业有限公司	珠海市	珠海市	商业经营管理		100.00	设立
121、HUAFA PROPERTY (HK) LIMITED	香港	香港	房地产开发		100.00	设立
122、PALO ALTO PROPERTIES INVESTMENT,LLC	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
123、珠海华翰投资有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
124、华发实业(美国东部)有限公司	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
125、北京华发置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发		100.00	设立
126、深圳华发鹏泰投资有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发		100.00	设立
127、佛山华枫房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发		100.00	设立
128、HUA GUANG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	项目投资		100.00	设立
129、珠海华发运达房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		50.00	设立
130、WAH CHI COMMERCIAL INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	项目投资		100.00	设立
131、WAH CHI REAL ESTATE AGENCY LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	地产代理		100.00	设立
132、WAH CHI CONSTRUCTION DESIGN CONSULTANCY LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	建筑设计		100.00	设立
133、WAH HING INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
134、HUAFA REAL ESTATE AGENCY (HONG KONG) LIMITED	香港	香港	地产代理		100.00	设立
135、毕思博设计集团有限公司	香港	香港	建筑设计		100.00	设立
136、武汉华铄房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
137、武汉华璟房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
138、WAH LUNG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	项目投资		100.00	设立
139、上海锦曦房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		50.00	设立
140、WAH LUNG PROPERTY (HK) LIMITED	香港	香港	投资管理		100.00	设立
141、南京华铎房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		50.00	设立
142、南京华曜钜盛房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		50.00	设立
143、上海锦璟置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立
144、珠海华薇投资有限公司	珠海市	珠海市	项目投资	100.00		设立
145、HUAFA INFINITY (HONG KONG) INVESTMENT LIMITED	香港	香港	投资管理		80.00	设立
146、珠海华以建设有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		80.00	设立
147、珠海锦智地产代理有限公司	珠海市	珠海市	房地产咨询		100.00	设立
148、珠海华嘉房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
149、珠海市香洲区容闳水岸幼儿园	珠海市	珠海市	学前教育		100.00	设立
150、珠海华和建设有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		80.00	设立
151、南宁市青秀区容闳幼儿园	南宁市	南宁市	学前教育		100.00	设立
152、中山华泰更新置业有限公司	中山市	中山市	房地产开发		100.00	设立
153、珠海华发西部置业有限公司	珠海市	珠海市	物业租赁		100.00	设立
154、珠海市香洲区容闳山庄幼儿园	珠海市	珠海市	学前教育		100.00	设立
155、上海锦昭置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立
156、嘉兴新锦置业有限公司	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发		34.00	非同一控制下企业合并
157、武汉华禾置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
158、珠海锦隆建筑设计咨询有限公司	珠海市	珠海市	建筑设计		100.00	设立
159、杭州华枫锦岚置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		100.00	非同一控制下企业合并
160、太仓禾发房地产开发有限公司	太仓市	太仓市	房地产开发		49.00	非同一控制下企业合并
161、杭州华枫锦轩置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		100.00	非同一控制下企业合并
162、武汉临江兴城房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		80.00	非同一控制下企业合并
163、珠海华景房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
164、珠海华慧商业管理有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
165、中山市华腾置业有限公司	中山市	中山市	房地产开发	100.00		设立
166、中山市华迪置业有限公司	中山市	中山市	房地产开发		100.00	设立
167、武汉华发鸿业房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
168、武汉华中投地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		50.49	设立
169、武汉华启房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		50.49	设立
170、武汉华璋房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		50.00	设立
171、武汉华发城市开发投资有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
172、武汉华怡城房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		50.49	设立
173、无锡华郡房地产开发有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发		100.00	设立
174、沈阳华藤房地产营销策划有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产营销		100.00	设立
175、珠海华发房地产营销策划有限公司	珠海市	珠海市	房地产营销		100.00	设立
176、大连华发首府置业代理有限公司	大连市	大连市	房地产经纪服务		100.00	设立
177、CHI YUI PLANNING LIMITED	香港	香港	策划		100.00	设立
178、INTELLIGENCE AND INTEGRITY SURVEYOR LIMITED	香港	香港	策划		100.00	设立
179、CHEUNG CHONG PROPERTY LIMITED	香港	香港	地产投资		100.00	设立

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
180、CHEUNG CHEONG PROPERTY LIMITED	香港	香港	地产投资		100.00	设立
181、CHEUNG MIN PROPERTY LIMITED	香港	香港	地产投资		100.00	设立
182、CHEUNG YUNG PROPERTY LIMITED	香港	香港	地产投资		100.00	设立
183、CHEUNG SING INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	设立
184、CHEUNG CHONG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	设立
185、CHEUNG CHEONG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	设立
186、CHEUNG MIN INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	设立
187、CHEUNG YUNG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	设立
188、盘锦锦阁房地产开发有限公司	盘锦市	盘锦市	房地产开发		100.00	非同一控制下企业合并
189、青岛华发投资有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发	100.00		设立
190、中山市华畅置业有限公司	中山市	中山市	房地产开发		65.00	设立
191、珠海华发优生活物业运营管理有限公司	珠海市	珠海市	物业租赁	100.00		设立
192、广州华发城市更新投资有限公司	广州市	广州市	城市更新咨询		100.00	设立
193、中山市沙溪容闳幼儿园	中山市	中山市	教育		100.00	设立
194、武汉华发铂睿房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		99.85	设立
195、武汉华崇房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		80.00	设立
196、武汉华发毓城房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
197、武汉华灏房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		60.00	设立
198、武汉华发越鸿房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
199、武汉华颖房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
200、珠海容闳国际幼稚园	珠海市	珠海市	教育		100.00	同一控制下企业合并
201、珠海斗门容闳国际幼稚园	斗门市	斗门市	教育		100.00	同一控制下企业合并
202、广州华发实业发展有限公司 *1	广州市	广州市	房地产开发	100.00		设立
203、青岛华昂置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发		98.38	设立
204、珠海华发资产管理有限公司	珠海市	珠海市	资产管理	100.00		设立
205、湛江华发房地产开发有限公司	湛江市	湛江市	房地产开发		100.00	设立
206、包头市华发和悦房地产开发有限公司	包头市	包头市	房地产开发		100.00	设立
207、包头市华发悦和房地产开发有限公司	包头市	包头市	房地产开发		100.00	设立
208、CHEUNG FAI INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	设立
209、中山市华越宏轩置业发展有限公司	中山市	中山市	房地产开发		51.00	设立
210、上海锦琮置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立
211、上海锦宽置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		96.01	设立
212、上海锦兹置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立
213、上海锦铎置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立
214、上海锦铄置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.07	设立
215、CHEUNG WANG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	设立
216、上海高都置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		30.32	非同一控制下企业合并
217、温州京都城房地产开发有限公司	温州市	温州市	房地产开发		28.80	非同一控制下企业合并
218、天津隆顺金安房地产信息咨询有限公司	天津市	天津市	房地产开发		32.55	非同一控制下企业合并
219、天津金耀置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发		32.55	非同一控制下企业合并

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
220、珠海华菁教育服务有限公司	珠海市	珠海市	教育服务		100.00	设立
221、珠海华智教育服务有限公司	珠海市	珠海市	教育服务		100.00	设立
222、珠海华健房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
223、广州华耀房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		49.70	设立
224、武汉华中盛房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		60.00	设立
225、中山市华志富晟房地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发		51.00	设立
226、珠海华发正方城市更新开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		32.50	设立
227、珠海华发教育发展有限公司	珠海市	珠海市	教育信息咨询	100.00		设立
228、广州华藤房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		100.00	设立
229、威海华发商业经营管理有限公司	威海市	威海市	商业运营管理		100.00	设立
230、中山市华洲置业发展有限公司	中山市	中山市	房地产开发		51.00	设立
231、珠海华发华贤教育有限公司	珠海市	珠海市	教育信息咨询		100.00	设立
232、江门华发更新置业有限公司	江门市	江门市	房地产开发		100.00	设立
233、龙景房地产（杭州）有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		50.00	非同一控制下企业合并
234、CHEERFUL AGE COMPANY LIMITED	香港	香港	投资控股		50.00	非同一控制下企业合并
235、上海锦骧企业管理有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立
236、杭州华杭房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		99.20	设立
237、天津华发创盛置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.61	设立
238、北京华发创盛置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发		99.21	设立
239、清远市鹏翔房地产开发有限公司	广东	广东	房地产开发		49.78	非同一控制下企业合并
240、惠州华发房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发		100.00	设立
241、广州华发房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		100.00	设立
242、广州华郡房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		100.00	设立
243、江门华发房地产开发有限公司	江门市	江门市	房地产开发		97.72	设立
244、江门华铭房地产开发有限公司	江门市	江门市	房地产开发		49.84	设立
245、北京华发永盛置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发		99.21	设立
246、GUANG YU GLOBAL INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	开曼	开曼	投资控股		100.00	非同一控制下企业合并
247、GUANG QI INVESTMENT HOLDING LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	设立
248、武汉华嵘房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		79.88	设立
249、沈阳华运置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发		100.00	设立
250、沈阳华翰置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发		99.14	设立
251、珠海华发广生房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		40.00	设立
252、珠海华发佳乐房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		51.00	设立
253、中信正业（上海）投资发展有限公司	上海市	上海市	地产投资		95.00	非同一控制下企业合并
254、鄂州华泓钜晟房地产开发有限公司*3	湖北	湖北	地产投资		30.00	设立
255、湖北广家洲投资有限公司	湖北	湖北	房地产开发		30.00	非同一控制下企业合并
256、湖北迎宾地产有限公司	湖北	湖北	房地产开发		30.00	非同一控制下企业合并
257、鄂州滨湖地产有限责任公司	湖北	湖北	房地产开发		30.00	非同一控制下企业合并
258、湖北疏港投资有限公司	湖北	湖北	房地产开发		30.00	非同一控制下企业合并
259、湖北联辰房地产开发有限公司	湖北	湖北	房地产开发		30.00	非同一控制下企业合并
260、上海锦拓企业发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
261、吉林市华发投资有限公司	吉林	吉林	房地产开发		100.00	设立
262、吉林市华发房地产开发有限公司	吉林	吉林	房地产开发		100.00	设立
263、珠海十字门城建有限公司*1	珠海市	珠海市	地产投资		75.00	同一控制下企业合并
264、珠海市海润房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		41.25	同一控制下企业合并
265、大连万腾置业有限公司	大连市	大连市	房地产开发		50.00	非同一控制下企业合并
266、上海锦耀企业管理有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立
267、西安锦富永盛置业有限公司	西安市	西安市	房地产开发		100.00	设立
268、珠海华发左岸商业服务管理有限公司*1	珠海市	珠海市	物业租赁		100.00	设立
269、珠海华熙商业服务有限公司*1	珠海市	珠海市	物业租赁		100.00	设立
270、珠海华阅综合服务有限公司	珠海市	珠海市	咨询与服务	100.00		设立
271、珠海华聘营销咨询有限公司	珠海市	珠海市	咨询与服务	100.00		设立
272、珠海华曙设计咨询有限公司	珠海市	珠海市	咨询与服务	100.00		设立
273、珠海华章工程管理咨询有限公司	珠海市	珠海市	咨询与服务	100.00		设立
274、珠海华铸工程造价咨询有限公司	珠海市	珠海市	咨询与服务	100.00		设立
275、GUANG JUAN INVESTMENT HOLDING LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
276、GUANG XIANG INVESTMENT HOLDING LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
277、GUANG JIE INVESTMENT HOLDING LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
278、GUANG JUAN INVESTMENT LIMITED	香港	香港	投资管理		100.00	设立
279、GUANG XIANG INVESTMENT LIMITED	香港	香港	投资管理		100.00	设立
280、GUANG JIE INVESTMENT LIMITED	香港	香港	投资管理		100.00	设立
281、上海锦臻企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理		100.00	设立
282、上海锦腾企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理		100.00	设立
283、珠海华卓房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
284、珠海华发鱼弄房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
285、珠海华哲房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
286、广州华铭房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		100.00	设立
287、广州华旭房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		99.55	设立
288、广州华荟房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		100.00	设立
289、广州华藤实业发展有限公司	广州市	广州市	房地产开发		100.00	设立
290、青岛华鑫投资有限公司	青岛市	青岛市	投资管理		100.00	设立
291、青岛华赢投资有限公司	青岛市	青岛市	投资管理		98.38	设立
292、无锡锦安置业有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发		100.00	设立
293、无锡锦泓置业有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发		100.00	设立
294、珠海华发华平教育管理有限公司	珠海市	珠海市	教育服务		100.00	设立
295、武汉华发天晟房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
296、武汉华荟泰房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
297、珠海华众投资管理发展有限公司	珠海市	珠海市	投资管理		100.00	设立
298、珠海华锦投资管理发展有限公司	珠海市	珠海市	投资管理		100.00	设立
299、珠海华浩投资管理发展有限公司	珠海市	珠海市	投资管理		100.00	设立
300、珠海华和投资管理发展有限公司	珠海市	珠海市	投资管理		100.00	设立
301、珠海华宜生态科技有限公司	珠海市	珠海市	现代农业生产		100.00	设立
302、珠海华蓓生态科技有限公司	珠海市	珠海市	现代农业生产		100.00	设立
303、珠海华蓓运营管理有限公司	珠海市	珠海市	现代农业生产		100.00	设立

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
304、珠海稷华生态科技有限公司	珠海市	珠海市	现代农业生产		100.00	设立
305、中山市华欣置业有限公司	中山市	中山市	房地产开发		100.00	设立
306、珠海珠澳云信息科技有限公司	珠海市	珠海市	软件管理		100.00	设立
307、广东景晟装饰工程有限公司	珠海市	珠海市	装修装饰		41.25	非同一控制下企业合并
308、珠海华承投资管理发展有限公司	珠海市	珠海市	投资管理		100.00	设立
309、珠海华深投资管理发展有限公司	珠海市	珠海市	投资管理		100.00	设立
310、华发优生活租赁服务（珠海）有限公司	珠海市	珠海市	物业租赁	100.00		设立
311、惠州华郡房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发		100.00	设立
312、北京锦顺房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发		100.00	设立
313、珠海华瑾房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
314、珠海华祺房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
315、珠海华曜房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
316、珠海华发禄宇城市更新有限公司	珠海市	珠海市	城市更新		51.00	设立
317、汕尾华金房地产开发有限公司	汕尾市	汕尾市	房地产开发		90.00	设立
318、武汉华发睿祥房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
319、上海华璟枫宸房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		50.53	设立
320、武汉地华志合房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		50.00	非同一控制下企业合并
321、武汉华晟乾茂置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		50.00	设立
322、天津华创置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.61	设立
323、天津锦盛置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发		97.37	设立
324、天津锦景置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.23	设立
325、珠海华发北沙六组城市更新有限公司	珠海市	珠海市	城市更新		51.00	设立
326、珠海华发正方香洲科技工业园更新有限公司	珠海市	珠海市	城市更新		50.00	设立
327、珠海华发正方拱北口岸城市更新有限公司	珠海市	珠海市	城市更新		50.00	设立
328、珠海中心华发商都商业经营有限公司	珠海市	珠海市	商贸运营管理		100.00	设立
329、珠海金湾华发商都商业经营有限公司	珠海市	珠海市	商贸运营管理		100.00	设立
330、北京华发众晟房地产营销策划有限公司	北京市	北京市	房地产营销		100.00	设立
331、南京锦发众晟房地产营销策划有限公司	南京市	南京市	房地产营销		100.00	设立
332、珠海华发华荟教育管理有限公司	珠海市	珠海市	教育服务		100.00	设立
333、惠州华涵房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发		99.84	设立
334、南京锦成房地产有限公司	南京市	南京市	房地产开发		97.49	设立
335、上海华发丽华置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	51.00		设立
336、武汉市华弘益房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
337、珠海华发敬乐养老服务有限公司	珠海市	珠海市	其他服务		100.00	设立
338、苏州锦发置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		100.00	设立
339、苏州华开置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		100.00	设立
340、广州华舜房地产开发有限公司 *1	广州市	广州市	房地产开发		100.00	设立
341、上海锦隆置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立
342、天津瑞辉商业管理有限公司	天津市	天津市	项目投资		49.66	非同一控制下企业合并
343、天津瑞辉房地产开发有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发		49.66	非同一控制下企业合并
344、GUANG TAO INVESTMENT LIMITED	香港	香港	项目投资		100.00	设立
345、广东湛蓝房地产发展有限公司	湛江市	湛江市	房地产开发	50.00		非同一控制下企业合并
346、杭州锦璟置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		100.00	设立
347、杭州锦钰置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		100.00	设立

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
348、杭州璟慧商贸有限责任公司	杭州市	杭州市	项目投资		49.60	非同一控制下企业合并
349、杭州锦瑜置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		49.60	非同一控制下企业合并
350、长春市华发房地产开发有限公司	长春市	长春市	房地产开发		100.00	设立
351、长沙华发房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		100.00	设立
352、中山市华发商都商业经营有限公司	中山市	中山市	商贸运营管理		100.00	设立
353、珠海华发立美房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		50.00	设立
354、珠海华申资产管理有限公司	珠海市	珠海市	股权投资管理		100.00	设立
355、深圳市华藤实业发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发		99.83	设立
356、上海锦铷房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		51.00	设立
357、珠海稷华运营管理有限公司	珠海市	珠海市	现代农业生产		100.00	设立
358、江门华发置业有限公司	江门市	江门市	房地产开发		100.00	设立
359、江门华晟房地产开发有限公司	江门市	江门市	房地产开发		100.00	设立
360、珠海华发华诚教育有限公司	珠海市	珠海市	教育服务		100.00	设立
361、珠海华发华琴教育管理有限公司	珠海市	珠海市	教育服务		100.00	设立
362、珠海华发华衡教育管理有限公司	珠海市	珠海市	教育服务		100.00	设立
363、珠海华港城市更新有限公司	珠海市	珠海市	城市更新		51.00	设立
364、成都华锦联弘房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发		75.00	设立
365、武汉华发璟祥房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
366、广州华智房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		100.00	设立
367、WAH CHI BUSINESS MANAGEMENT (HONG KONG) LIMITED	香港	香港	商业经营管理		100.00	设立
368、江门华郡房地产开发有限公司	江门市	江门市	房地产开发		100.00	设立
369、江门华枫置业有限公司	江门市	江门市	房地产开发		100.00	设立
370、深圳市鹏金实业发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发		100.00	设立
371、南京锦得房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		100.00	设立
372、中山市锦新置业有限公司	中山市	中山市	房地产开发		50.00	设立
373、南宁华明房屋租赁有限公司*1	南宁市	南宁市	物业租赁		100.00	设立
374、广州华轩房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		100.00	设立
375、广州华盈房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		100.00	设立
376、珠海华瑞房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
377、上海锦崧房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00		设立
378、上海锦铎房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		55.00	设立
379、珠海华发宝利通房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		51.00	设立
380、江门市合睿房地产开发有限公司	江门市	江门市	房地产开发		51.00	非同一控制下企业合并
381、郑州锦茂创盛置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		100.00	设立
382、珠海华发北围商业服务管理有限公司*1	珠海市	珠海市	物业租赁		100.00	设立
383、苏州锦发商业经营管理有限公司	苏州市	苏州市	商业运营管理		100.00	设立
384、珠海华客信息科技有限公司	珠海市	珠海市	技术服务		100.00	设立
385、长沙华郡房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		100.00	设立
386、长沙华景房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		100.00	设立
387、武汉华发泓晟房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
388、天津华发创颐置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发		100.00	设立
389、天津华发创锦置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发		100.00	设立
390、重庆华显房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	100.00		设立
391、广东金龙五洲温泉度假实业发展有限公司	汕尾市	汕尾市	房地产开发		90.00	非同一控制下企业合并

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
392、陆河金龙五洲房地产开发有限公司	汕尾市	汕尾市	房地产开发		90.00	非同一控制下企业合并
393、建泰建设有限公司	珠海市	珠海市	装修装饰		40.00	非同一控制下企业合并
394、上海华懋丹枫房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		55.00	设立
395、上海华淞铭宏房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		51.00	设立
396、郑州华瀚房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		100.00	设立
397、烟台华发置业有限公司	烟台市	烟台市	房地产开发		100.00	设立
398、深圳市鹏嘉实业发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发		100.00	设立
399、深圳市鹏景实业发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发		100.00	设立
400、武汉华发中部实业发展有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00		设立
401、中山市华庚置业有限公司	中山市	中山市	房地产开发		100.00	设立
402、珠海横琴新区华隽商业经营管理有限公司	珠海市	珠海市	商业运营管理		100.00	设立
403、广西华锦房地产开发有限公司	南宁市	南宁市	房地产开发		100.00	设立
404、常熟锦顺科技产业园投资发展有限公司	常熟市	常熟市	房地产开发		98.90	设立
405、大连华禄置业发展有限公司	大连市	大连市	房地产开发		54.48	非同一控制下企业合并
406、惠州华枫置业发展有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发		100.00	设立
407、绍兴锦越置业有限公司	绍兴市	绍兴市	房地产开发		100.00	设立
408、上海锦铎房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立
409、上海锦翎房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立
410、上海锦锦房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立
411、珠海华茂天城置业发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		50.00	非同一控制下企业合并
412、珠海华茂金成置业发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		50.00	非同一控制下企业合并
413、珠海浩源置业有限公司 *1	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
414、珠海华利人力资源服务有限公司	珠海市	珠海市	人力资源服务		100.00	设立
415、珠海华元房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
416、珠海华庆房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
417、珠海华恒房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
418、珠海华发睿谷商业服务管理有限公司 *1	珠海市	珠海市	租赁和商务服务		100.00	设立
419、珠海华旭房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
420、珠海华发西部商业经营管理有限公司	珠海市	珠海市	商业管理		100.00	设立
421、深圳市鹏怡实业发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发		100.00	设立
422、深圳市鹏欣实业发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发		100.00	设立
423、沈阳中东港商业地产开发有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发		48.58	非同一控制下企业合并
424、成都华旭房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发		100.00	设立
425、成都华耀房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发		100.00	设立
426、上海华泓商业经营管理有限公司	上海市	上海市	商业管理		100.00	设立
427、绍兴锦泽置业有限公司	绍兴市	绍兴市	房地产开发		100.00	设立
428、太仓华藤房地产开发有限公司	太仓市	太仓市	房地产开发	100.00		设立
429、太仓华蔓房地产开发有限公司	太仓市	太仓市	房地产开发	100.00		设立
430、西安锦富创恒置业有限公司	西安市	西安市	房地产开发		100.00	设立
431、西安锦越创盛置业有限公司	西安市	西安市	房地产开发		100.00	设立
432、西安锦郡创盈置业有限公司	西安市	西安市	房地产开发		99.10	设立
433、西安锦顺创启置业有限公司	西安市	西安市	房地产开发		98.00	设立
434、广州华发商业经营管理有限公司	广州市	广州市	商业管理	100.00		设立

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
435、珠海华发创锋房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		51.00	设立
436、珠海华发锦湖房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
437、中山华发房地产代理有限公司	中山市	中山市	房产代理		100.00	设立
438、珠海华岱投资管理发展有限公司	珠海市	珠海市	投资管理		100.00	设立
439、珠海华嵩投资管理发展有限公司	珠海市	珠海市	投资管理		100.00	设立
440、珠海华钦投资管理发展有限公司	珠海市	珠海市	投资管理		100.00	设立
441、威海华益房地产开发有限公司	威海市	威海市	房地产开发		100.00	设立
442、武汉华发恒耀房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
443、江门华旭房地产开发有限公司	江门市	江门市	房地产开发		100.00	设立
444、南京锦耀房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		55.00	设立
445、惠州华佑房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发		100.00	设立
446、珠海华发丰华敬乐健康管理服务有限公司	珠海市	珠海市	健康管理服务		100.00	设立
447、中山市华旌置业有限公司	中山市	中山市	房地产开发		100.00	设立
448、惠州和汇置业有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发		60.00	非同一控制下企业合并
449、广州华欣房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		100.00	设立
450、惠州华梓房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发		100.00	设立
451、杭州锦容房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		100.00	设立
452、杭州锦荟房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		100.00	设立
453、青岛锦澜置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发		100.00	设立
454、佛山华卓房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发		51.00	设立
455、武汉华发辰耀房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
456、武汉峰铄房地产开发有限公司 *1	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
457、CHEUNG YUEN PROPERTY LIMITED	香港	香港	投资管理		100.00	设立
458、长沙华欣房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		100.00	设立
459、CHEUNG PANG PROPERTY LIMITED	香港	香港	投资管理		100.00	设立
460、CHEUNG YUEN INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
461、CHEUNG PANG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
462、苏州华恒商用置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		38.00	设立
463、广州耀恒房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		51.00	非同一控制下企业合并
464、广州越宏房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		51.00	非同一控制下企业合并
465、珠海华桐房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		40.00	设立
466、北京锦颐置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发		100.00	设立
467、北京锦锦置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发		100.00	设立
468、北京锦景置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发		100.00	设立
469、苏州锦创置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		100.00	设立
470、苏州锦进置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		100.00	设立
471、珠海华发华泰教育服务有限公司	珠海市	珠海市	教育服务		100.00	设立
472、苏州锦景创盛置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		100.00	设立
473、珠海实泰建设工程有限公司	珠海市	珠海市	工程施工		40.00	设立
474、杭州锦安置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		100.00	设立
475、重庆华坤房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发		100.00	设立
476、青岛华灿置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发		46.00	设立
477、山西中控华发置业有限公司	太原市	太原市	房地产开发		65.00	设立
478、汕尾华金酒店管理有限公司	汕尾市	汕尾市	酒店管理		90.00	设立

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
479、上海华闵颀宏房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立
480、苏州锦茂创盛置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		100.00	设立
481、珠海市斗门区依山郡容惠幼儿园	珠海市	珠海市	学前教育		100.00	设立
482、珠海华擎投资管理发展有限公司	珠海市	珠海市	投资管理		100.00	设立
483、珠海华发海韵城新天地商业经营有限公司	珠海市	珠海市	商业管理		100.00	设立
484、郑州锦骁房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		100.00	设立
485、太仓锦发房地产开发有限公司	太仓市	太仓市	房地产开发		100.00	设立
486、珠海华发人居生活研究院有限公司	珠海市	珠海市	智慧建筑	100.00		设立
487、郑州锦乘房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		100.00	设立
488、重庆华赞房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发		100.00	设立
489、CHEUNG KOON INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
490、CHEUNG KAM INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
491、CHEUNG YIP INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
492、CHEUNG WAI INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
493、山西华富置业有限公司	太原市	太原市	房地产开发		60.00	设立
494、珠海华发华品餐饮管理有限公司	珠海市	珠海市	餐饮服务		100.00	设立
495、潮州华发实业发展有限公司	潮州市	潮州市	房地产开发		100.00	设立
496、昆明华创云房地产开发有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发		40.00	设立
497、武汉禹庆房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
498、武汉禹隆房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
499、武汉华发毓正房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
500、珠海华发景龙家居有限公司	珠海市	珠海市	家装施工		50.00	设立
501、无锡锦博置业有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发		100.00	设立
502、珠海华发外沙房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		51.00	设立
503、武汉华发睿嘉房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
504、昆明华旭房地产开发有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发		100.00	设立
505、CHEUNG KOON PROPERTY LIMITED	香港	香港	投资管理		100.00	设立
506、CHEUNG YIP PROPERTY LIMITED	香港	香港	投资管理		100.00	设立
507、CHEUNG WAI PROPERTY LIMITED	香港	香港	投资管理		100.00	设立
508、CHEUNG KAM PROPERTY LIMITED	香港	香港	投资管理		100.00	设立
509、武汉华发宸丰房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
510、武汉华发睿光房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
511、武汉华发宸弘房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
512、龙门县华昆房地产开发有限公司	龙门县	龙门县	房地产开发		100.00	设立
513、太仓华城置业有限公司	太仓市	太仓市	房地产开发		60.00	设立
514、沈阳华纳海川置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发		49.75	设立
515、广州华川实业发展有限公司	广州市	广州市	投资管理		49.75	设立
516、北京锦顺海川置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发		49.75	设立
517、太仓嘉迅科技发展有限公司	太仓市	太仓市	房地产开发		60.00	设立
518、南京锦融装饰工程有限公司	南京市	南京市	装修装饰		55.00	设立
519、北京创盛海川置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发		49.75	设立
520、珠海华熠开发建设有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	同一控制下企业合并
521、武汉华川置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		49.75	设立
522、珠海华发西部房地产营销策划有限公司	珠海市	珠海市	营销策划		100.00	设立

*1 华发股份通过直接或间接方式持有的上述公司股权已为华发股份及子公司短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款及其他非流动负债设定质押。

6、华金证券股份有限公司（简称华金证券）的结构化主体情况

（1）纳入合并范围的结构化主体

华金证券将享有控制权的资产管理计划或信托计划作为特殊目的主体纳入到合并财务报表的合并范围。于 2020 年 12 月 31 日，该等纳入合并范围的特殊目的主体的资产合计为人民币 1,485,138,395.69 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 2,409,859,551.66 元)。

（2）未纳入合并范围的结构化主体

华金证券发起设立的未纳入合并财务报表范围的结构化主体，主要包括华金证券发起设立的资产管理计划。作为这些结构化主体的管理人，华金证券代理客户将募集到的资金根据产品合同的约定投入相关基础资产。华金证券在这些未纳入合并财务报表范围的结构化主体中享有的权益主要包括直接持有投资和/或通过管理这些结构化主体收取管理费收入、手续费收入及业绩报酬。华金证券所承担的与这些结构化主体收益相关的可变回报表明本集团为该结构化主体的代理人而非主要责任人。因此，华金证券未合并此类结构化主体。

2020 年度，华金证券从由华金证券发起设立但未纳入合并财务报表范围的、且于资产负债表日在该结构化主体中没有权益的资产管理计划中获取的管理费收入、手续费收入及业绩报酬合计为人民币 28,477,328.74 元(2019 年度：人民币 24,031,408.06 元)。

注：上述中的持股比例为该主体按照所属级次持股比例折算后的实际持股比例。

（二）母公司拥有被投资单位持股比例未超过 50%但能对被投资单位形成控制的原因

1、本公司（不含华发股份）拥有被投资单位持股比例未超过 50%但能对被投资单位形成控制的说明

子公司名称	母公司 持股比例(%)	纳入合并范围的原因
珠海发展投资基金（有限合伙）	26.49	投资决策委员会中拥有半数以上的表决权，能够对其财务和经营决策实施控制，故纳入合并范围。
珠海横琴新区铎创新材料投资合伙企业（有限合伙）	49.00	
珠海横琴新区铎创环保产业投资企业（有限合伙）	40.00	
深圳铎融股权投资基金管理有限公司	47.33	
珠海横琴新区丰铎股权投资基金管理有限公司	47.33	公司控制的子公司投资设立，直接表决权比例超过 50%，公司间接控制故纳入合并范围
横琴国际知识产权交易中心有限公司	47.33	
珠海华铠开发建设有限公司	47.33	
珠海横琴华发七弦琴知识产权服务有限公司	47.33	
珠海华建联合投资控股有限公司	40.95	
武汉华发七弦琴航易知识产权运营有限公司	24.14	

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	母公司 持股比例(%)	纳入合并范围的原因
珠海华发高新建设控股有限公司	40.15	董事会拥有半数以上的表决权，能够对其财务和经营决策实施控制，故纳入合并范围。
珠海市高新总部基地建设发展有限公司	40.15	
华发股份	27.76	
维业股份	29.99	
珠海华发高新港口物流有限公司	40.15	
华发物业服务	36.88	
庄臣控股	42.83	

2、华发股份对被投资单位持股比例未超过 50%但能对被投资单位形成控制的说明

子公司名称	母公司 持股比例(%)	纳入合并范围的原因
嘉兴新锦置业有限公司	34	华发股份在该子公司股东会表决权中占有 51%的表决权，根据公司章程、投资合作协议，能够对其财务和经营决策实施控制，因此将其纳入合并范围。
太仓禾发房地产开发有限公司	49	
天津隆顺金安房地产信息咨询有限责任公司	32.55	
清远市鹏翔房地产开发有限公司	49.78	
珠海华发广生房产开发有限公司	40	
鄂州华泓钜晟房地产开发有限公司	30	
杭州璟慧商贸有限责任公司	49.6	
珠海华发立美房产开发有限公司	50	华发股份在该子公司董事会中占有多数席位，能够对其财务和经营决策实施控制，因此将其纳入合并范围。
珠海华茂金成置业发展有限公司	50	
沈阳中东港商业地产开发有限公司	48.58	
珠海华发景龙建设有限公司	50	
上海华泓尚隆房地产开发有限公司	50.01	
珠海市海川地产有限公司	49.75	
上海铨宝置业有限公司	50	
珠海华发运达房地产开发有限公司	50	
南京华铎房地产开发有限公司	50	
南京华景钜盛房地产开发有限公司	50	
武汉华璋房地产开发有限公司	50	
上海高都置业有限公司	30.32	
CHEERFULAGE COMPANY LIMITED	50	
大连万腾置业有限公司	50	
武汉地华志合房地产开发有限公司	50	

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	母公司 持股比例(%)	纳入合并范围的原因
武汉华晟乾茂置业有限公司	50	
珠海华发正方香洲科技工业园更新有限公司	50	
珠海华发正方拱北口岸城市更新有限公司	50	
广东湛蓝房地产发展有限公司	50	
中山市铎新置业有限公司	50	
建泰建设有限公司	40	华发股份对该子公司股东会职权中与财务和经营相关的事项能够进行单方决策，根据合作协议和股权转让协议，拥有实际控制权。
苏州华恒商用置业有限公司	38	

（三）重要非全资子公司情况

1、少数股东

单位：万元

序号	企业名称	少数股东持股比例	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
1	华发股份	72.24%	268,834.31	154,646.68	5,142,499.70
2	综合发展	17.04%	102,741.25	105,860.53	2,138,750.38

2、主要财务信息

单位：元

项 目	华发股份		综合发展	
	期末数/本期发生额	年初数/上期发生额	期末数/本期发生额	年初数/上期发生额
流动资产	292,500,571,500.37	215,932,867,702.11	75,889,835,670.73	55,711,904,872.79
非流动资产	29,343,663,275.35	18,177,700,826.69	33,740,799,058.25	27,274,035,559.92
资产合计	321,844,234,775.72	234,110,568,528.80	109,630,634,728.98	82,985,940,432.71
流动负债	155,776,792,823.26	128,894,115,595.45	31,774,942,617.56	17,657,194,968.51
非流动负债	102,722,067,232.80	61,921,756,933.79	20,064,095,313.17	16,440,050,205.28
负债合计	258,498,860,056.06	190,815,872,529.24	51,839,037,930.73	34,097,245,173.79
营业收入	51,006,301,498.83	33,148,683,110.95	41,931,590,999.82	30,448,698,030.49
净利润	4,559,884,933.72	3,316,276,098.75	860,010,569.30	1,619,025,948.71
综合收益总额	4,645,724,170.57	3,393,037,067.56	942,188,889.82	1,595,304,160.58
经营活动现金流量	29,108,543,110.05	28,035,431,565.71	2,403,956,985.24	-5,533,595,877.79

（四）本期不再纳入合并范围的原子公司

1、原子的基本情况

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	本期不再成为 子公司的原因
1	珠海富晟建设工程有限公司	珠海	珠海	100	注销
2	珠海华金小额再贷款有限公司	珠海	小额再贷款	100	注销
3	珠海华发教育产业投资控股有限公司*1	珠海	教育投资	100	出售
4	珠海铎图商贸有限公司*1	珠海	批发、零售	100	出售
5	铎瑞投资控股有限公司	香港	投资管理	100	注销
6	MiracleViewGroupLtd*2	香港	财经印刷	100	出售
7	卓智财经印刷有限公司*2	香港	印刷	60	出售
8	珠海华发仲量联行物业服务有限公司*3	珠海	物业管理	50	丧失控制权
9	苏州禾发房地产开发有限公司*3	苏州	房地产开发	50	丧失控制权
10	陆河金龙五洲物业管理有限公司	汕尾市	物业租赁	81	注销清算
11	陆河金龙五洲老年颐养康乐有限公司	汕尾市	其他服务	81	注销清算

*1 根据珠海巽市国资委珠国货【2018】382 号《关于公开挂牌整体转让珠海华发教育产业投资控股有限公司 100%股权、珠海容阅学校 100%产权及办学权、珠海华发对外交流培圳学校 100%产权及办学权的备案意见》，公司通过公开挂牌方式，转让珠海华发教育产业投资控股有限公司 100%股权、珠海容阅学校 100%产权及办学权、珠海华发对外交流培圳学校 100%产权及办学权。截至 2020 年 10 月 31 日，成交价款已全部收到，并完成产权及办学权的转让。

*2 根据股权转让协议，华发物业服务于 2020 年 6 月 22 日，完成向一名第三方出售 Miracle View Group Ltd 全部 100%股权，总代价为 12,000,000 港元。Miracle View 为投资控股公司，主要在香港从事提供财经印刷服务。卓智财经印刷有限公司为 Miracle View 直接拥有 60% 的权益附属公司。

*3 按照相关协议规定，本公司下属子公司对珠海华发仲量联行物业服务有限公司、苏州禾发房地产开发有限公司已丧失控制权，本期将其变更为合营企业核算。

2、本期出售的主要子公司出售日的财务状况

公司名称	珠海华发教育产业投资控股有限公司	
截止日期	出售日	本年年初余额
流动资产	109,000,258.21	66,180,339.38
固定资产	101,036,021.16	106,338,422.44
流动负债	144,623,857.68	127,174,483.64
所有者权益	65,412,421.69	45,344,278.18

3、本期出售的子公司出售日的经营成果

公司名称	珠海华发教育产业投资控股有限公司	
期间	本年年初-出售日	上年发生额
营业收入	19,717,684.87	37,095,572.77
营业成本	4,485,771.02	15,380,701.85
期间费用	7,483,633.17	27,055,517.14
营业利润	8,066,077.39	-5,545,939.94
利润总额	24,472,916.06	-5,531,001.14
所得税费用	4,404,772.55	639,712.71
净利润	20,068,143.51	-6,170,713.85

（五）本期新纳入合并范围的子公司

1、公司本年新纳入合并范围的主体（不含华发股份）

序号	名称	纳入原因
1	珠海城建资产经营管理有限公司*1	划拨
2	珠海城捷智慧停车管理有限公司*1	划拨
3	珠海市安居集团有限公司*1	划拨
4	珠海市住房租赁有限公司*1	划拨
5	珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司*1	划拨
6	珠海市纺织工业集团公司*1	划拨
7	珠海裕华聚酯有限公司*1	划拨
8	珠海市冠华轻纺有限公司*1	划拨
9	珠海市大环山集团股份有限公司*1	划拨
10	珠海城市建设集团有限公司*1	划拨
11	珠海城建市政建设有限公司*1	划拨
12	珠海市基础工程直属管理处*1	划拨
13	珠海城建地产开发有限公司*1	划拨
14	珠海城建海韵资产经营管理有限公司*1	划拨
15	珠海城建投资开发有限公司*1	划拨
16	广东城智科技有限公司*1	划拨
17	广东中城信息技术有限公司*1	划拨
18	珠海城建节能科技有限公司*1	划拨
19	珠海城建智能科技有限公司*1	划拨
20	珠海城建智慧能源有限公司*1	划拨
21	珠海智慧新能源投资有限公司*1	划拨
22	佛山城智新能源有限公司*1	划拨
23	珠海市鑫晟建设工程有限公司*1	划拨
24	珠海市城宏园林有限公司*1	划拨
25	珠海市工程监理有限公司*1	划拨
26	珠海市望海楼（珠海市人民政府第一招待所）*2	划拨
27	珠海市望海旅行社*2	划拨

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	名称	纳入原因
28	珠海市望海楼商场*2	划拨
29	维业股份*3	非同一控制下的企业合并
30	深圳市圣陶宛建筑材料有限公司*3	非同一控制下的企业合并
31	深圳市维业卉景园林有限公司*3	非同一控制下的企业合并
32	广东省维业科技有限公司（原名为：陆河县维业科技有限公司）*3	非同一控制下的企业合并
33	福建闽东建工投资有限公司*3	非同一控制下的企业合并
34	武汉维业宏广装饰工程设计有限公司*3	非同一控制下的企业合并
35	深圳市维业智汇股权投资管理有限公司*3	非同一控制下的企业合并
36	深圳市维业致诚投资合伙企业(有限合伙)*3	非同一控制下的企业合并
37	珠海创业投资引导基金有限公司*4	非同一控制下的企业合并
38	上海昭华国际商贸有限公司	设立
39	南通曜华国际商贸有限公司	设立
40	珠海华发集团科技研究院有限公司	设立
41	华发 2020 年第一期有限公司	设立
42	Huajin Financial Holdings Company Limited	设立
43	华金国际投资管理有限公司	设立
44	华金国际（BVI）有限公司	设立
45	华金国际有限公司	设立
46	Huajin Fund I GP	设立
47	华金国际投资（开曼）有限合伙人有限公司	设立
48	华金国际股份投资（开曼）有限合伙	设立
49	华金国际投资（开曼）有限公司	设立
50	华金国际香港管理有限公司	设立
51	华金领航投资管理（珠海）企业（有限合伙）	设立
52	华金国际中国投资有限公司	设立
53	珠海华金启航咨询服务有限公司	设立
54	无锡华发七弦琴知识产权运营有限公司	设立
55	珠海华发供应链金融服务有限公司	设立
56	珠海华发金融科技研究院有限公司	设立
57	武汉沁华国际商贸有限公司	设立
58	珠海华发西江环保产业园运营管理有限公司	设立
59	珠海华发智谷圆芯运营管理有限公司	
60	珠海华发智汇湾运营管理有限公司	设立
61	珠海华发中以产业园运营管理有限公司	设立
62	珠海华发实体产业研究院有限公司	设立
63	珠海华实智盈产业投资管理有限公司	设立
64	i-CLEAN LIMITED	设立
65	Johnson Environmental Company Limited	设立
66	珠海发展投资基金二期（有限合伙）	设立
67	上海锴兑实业发展有限公司	设立
68	上海锴兑物业管理有限公司	设立
69	上海铎兑信息科技有限公司	设立
70	上海爱建信托有限责任公司信托计划	设立
71	上海铭兑物业管理有限公司	设立
72	上海铎兑实业发展有限公司	设立
73	上海铎兑实业发展有限公司	设立

序号	名称	纳入原因
74	东莞华发七弦琴知识产权服务有限公司	设立
75	烟台华发七弦琴知识产权运营有限公司	设立
76	襄阳华发七弦琴知识产权服务有限公司	设立
77	珠海华发石化能源有限公司	设立
78	珠海市安宜建设投资有限公司	设立
79	珠海华发开发建设有限公司	设立
80	华发河北雄安城市运营管理有限公司	设立
81	珠海华发城市研究院有限公司	设立
82	珠海华发文体会展场馆管理有限公司	设立
83	珠海华发澳服企业孵化管理有限公司	设立

*1、根据《珠海市人民政府关于印发珠海市市属国有企业重组整合方案的通知》（珠府〔2020〕20 号）、《关于华发集团重组整合有关事项的通知》（珠国资〔2020〕71 号）、《关于将纺织集团无偿划转至华发集团的通知》（珠国资〔2020〕115 号），本公司已完成如下重组整合：（1）珠海城市建设集团有限公司（剥离珠海城建现代交通有限公司 100% 股权、珠海城建公共自行车有限公司 100% 股权、与珠海城建现代交通有限公司生产经营后勤保障等相关的资产及物业、珠海城市建设集团有限公司应收珠海城建公共自行车有限公司 1,814.20 万元债权、公交站台资产及对应债务、珠海市粤华园林绿化建设管理有限公司 100% 股权、珠海市晟华园林建设管理有限公司 100% 股权、珠海城建鹤洲建设开发有限公司 100% 股权和珠海城建地产开发有限公司持有的珠海交建工程有限公司 32% 股权）无偿划转至本公司作为二级企业，与本公司下属城市运营板块进行整合。（2）珠海市安居集团有限公司无偿划转至本公司作为二级企业，与本公司下属保障房业务进行整合。（3）珠海市农业控股集团有限公司将持有的纺织集团整体股权转让至本公司，与本公司下属城市运营板块进行整合。本公司自 2020 年 3 月 1 日起将上述公司纳入合并范围。截至 2020 年 12 月 31 日，上述公司已办妥工商变更登记手续。

*2、根据《市党政机关实业单位可经营性国有资产统一监管改革工作联席会议第三次会议纪要》（〔2018〕121 号）及《珠海市望海楼无偿划转协议》，同意将珠海市接待办公室持有的珠海市望海楼整体股权无偿划转至珠海华发集团或其下属全资子公司名下。划拨基准日为 2020 年 3 月 1 日，本公司自 2020 年 3 月 1 日起将珠海市望海楼纳入合并范围。截至 2020 年 12 月 31 日，珠海市望海楼已办妥工商变更登记手续。

*3、华实控股于 2020 年 4 月 3 日与深圳市维业控股有限公司（以下简称维业控股）、实际控制人张汉清先生签订的股权转让协议，受让维业控股持有的维业股份 29.99% 股份。根据公司章程及董事选举议案，华实控股实际享有经营决策控制权，本次非同一控制下企业合并日为 2020 年 9 月 30 日。

*4、根据《关于划转引导基金股权的通知》（珠国资〔2019〕138 号），同意将珠海市国资委持有的珠海创业引导基金有限公司（以下简称引导基金）50% 股权划转到本公司名下。华实控股与珠海科技创业投资有限公司（以下简称科创投）签订股权转让协议，作价 24,112.26 万元受让科创投持有的引导基金 50% 股权。根据公司章程及董事会选举议案，华实控股享有经营决策控制权，本次非同一控制下企业合并日为 2020 年 12 月 31 日。

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2、华发股份本年新纳入合并范围的主体

名称	变更原因
1、常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	设立
2、大连华禄置业发展有限公司	非同一控制下企业合并
3、惠州华枫置业发展有限公司	设立
4、绍兴铎越置业有限公司	设立
5、上海铎铎房地产开发有限公司	设立
6、上海铎铎房地产开发有限公司	设立
7、上海铎锦房地产开发有限公司	设立
8、珠海华茂天城置业发展有限公司	非同一控制下企业合并
9、珠海华茂金成置业发展有限公司	非同一控制下企业合并
10、珠海浩源置业有限公司	设立
11、珠海华利人力资源服务有限公司	设立
12、珠海华元房地产开发有限公司	设立
13、珠海华庆房地产开发有限公司	设立
14、珠海华恒房地产开发有限公司	设立
15、珠海华发睿谷商业服务管理有限公司	设立
16、珠海华旭房地产开发有限公司	设立
17、珠海华发西部商业经营管理有限公司	设立
18、深圳市鹏怡实业发展有限公司	设立
19、深圳市鹏欣实业发展有限公司	设立
20、沈阳中东港商业地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
21、成都华旭房地产开发有限公司	设立
22、成都华耀房地产开发有限公司	设立
23、上海华泓商业经营管理有限公司	设立
24、绍兴铎泽置业有限公司	设立
25、太仓华藤房地产开发有限公司	设立
26、太仓华蔓房地产开发有限公司	设立
27、西安铎富创恒置业有限公司	设立
28、西安铎越创盛置业有限公司	设立
29、西安铎郡创盈置业有限公司	设立
30、西安铎顺创启置业有限公司	设立
31、广州华发商业经营管理有限公司	设立
32、珠海华发创锋房产开发有限公司	设立
33、珠海华发锦湖房产开发有限公司	设立
34、中山华发房地产代理有限公司	设立
35、珠海华岱投资管理发展有限公司	设立
36、珠海华嵩投资管理发展有限公司	设立
37、珠海华钦投资管理发展有限公司	设立
38、威海华益房地产开发有限公司	设立
39、武汉华发恒耀房地产开发有限公司	设立
40、江门华旭房地产开发有限公司	设立
41、南京铎耀房地产开发有限公司	设立
42、惠州华佑房地产开发有限公司	设立
43、珠海华发丰华敬乐健康管理服务有限公司	设立
44、中山市华旌置业有限公司	设立
45、惠州和汇置业有限公司	非同一控制下企业合并

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

名称	变更原因
46、广州华欣房地产开发有限公司	设立
47、惠州华梓房地产开发有限公司	设立
48、杭州铎容房地产开发有限公司	设立
49、杭州铎荟房地产开发有限公司	设立
50、青岛铎澜置业有限公司	设立
51、佛山华卓房地产开发有限公司	设立
52、武汉华发辰耀房地产开发有限公司	设立
53、武汉峰铄房地产开发有限公司	设立
54、CHEUNG YUEN PROPERTY LIMITED	设立
55、长沙华欣房地产开发有限公司	设立
56、CHEUNG PANG PROPERTY LIMITED	设立
57、CHEUNG YUEN INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	设立
58、CHEUNG PANG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	设立
59、苏州华恒商用置业有限公司	设立
60、广州耀恒房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
61、广州越宏房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
62、珠海华桐房地产开发有限公司	设立
63、北京铎颐置业有限公司	设立
64、北京铎锦置业有限公司	设立
65、北京铎景置业有限公司	设立
66、苏州铎创置业有限公司	设立
67、苏州铎进置业有限公司	设立
68、珠海华发华泰教育服务有限公司	设立
69、苏州铎景创盛置业有限公司	设立
70、珠海实泰建设工程有限公司	设立
71、杭州铎安置业有限公司	设立
72、重庆华坤房地产开发有限公司	设立
73、青岛华灿置业有限公司	设立
74、山西中控华发置业有限公司	设立
75、汕尾华金酒店管理有限公司	设立
76、上海华闵颀宏房地产开发有限公司	设立
77、苏州铎茂创盛置业有限公司	设立
78、珠海市斗门区依山郡容惠幼儿园	设立
79、珠海华擎投资管理发展有限公司	设立
80、珠海华发海韵城新天地商业经营有限公司	设立
81、郑州铎骁房地产开发有限公司	设立
82、太仓铎发房地产开发有限公司	设立
83、珠海华发人居生活研究院有限公司	设立
84、郑州铎秉房地产开发有限公司	设立
85、重庆华赞房地产开发有限公司	设立
86、CHEUNG KOON INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	设立
87、CHEUNG KAM INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	设立
88、CHEUNG YIP INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	设立
89、CHEUNG WAI INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	设立
90、山西华富置业有限公司	设立
91、珠海华发华品餐饮管理有限公司	设立

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

名称	变更原因
92、潮州华发实业发展有限公司	设立
93、昆明华创云房地产开发有限公司	设立
94、武汉禹庆房地产开发有限公司	设立
95、武汉禹隆房地产开发有限公司	设立
96、武汉华发毓正房地产开发有限公司	设立
97、珠海华发景龙家居有限公司	设立
98、无锡铂博置业有限公司	设立
99、珠海华发外沙房产开发有限公司	设立
100、武汉华发睿嘉房地产开发有限公司	设立
101、昆明华旭房地产开发有限公司	设立
102、CHEUNG KOON PROPERTY LIMITED	设立
103、CHEUNG YIP PROPERTY LIMITED	设立
104、CHEUNG WAI PROPERTY LIMITED	设立
105、CHEUNG KAM PROPERTY LIMITED	设立
106、武汉华发宸丰房地产开发有限公司	设立
107、武汉华发睿光房地产开发有限公司	设立
108、武汉华发宸弘房地产开发有限公司	设立
109、龙门县华昆房地产开发有限公司	设立
110、太仓华城置业有限公司	设立
111、沈阳华纳海川置业有限公司	设立
112、广州华川实业发展有限公司	设立
113、北京铂顺海川置业有限公司	设立
114、太仓嘉迅科技发展有限公司	设立
115、南京铂融装饰工程有限公司	设立
116、北京创盛海川置业有限公司	设立
117、珠海华熠开发建设有限公司	同一控制下企业合并
118、武汉华川置业有限公司	设立
119、珠海华发西部房地产营销策划有限公司	设立

（六）本期发生的主要非同一控制下企业合并情况

1、本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
大连华禄置业发展有限公司*1	2020/1/3		54.48	股权收购	2020/1/3	实际取得控制权		-4,419,090.39
珠海华茂金成置业发展有限公司*2	2020/3/23	500,000,000.00	50.00	增资扩股	2020/3/23	实际取得控制权	920,526.58	-2,470,770.79
沈阳中东港商业地产开发有限公司*3	2019/5/30	27,930,000.00	49.00	增资扩股	2020/1/1	实际取得控制权	1,738,608.89	7,495,759.14
惠州和汇置业有限公司*4	2020/5/1	609,600,000.00	60.00	增资扩股	2020/5/1	实际取得控制权		-10,927,588.77
广州耀恒房地产开发有限公司*5	2020/6/22		51.00	股权收购	2020/6/22	实际取得控制权		368,247.17
珠海创业投资引导基金管理有限公司*6	2020/12/31	241122600.00	50.00	股权收购	2020/12/31	实际取得控制权		
维业股份*7	2020/9/30	715,742,344.00	29.99	股权收购	2020/9/30	实际取得控制权	722,648,430.09	28,948,694.94

- *1: 华发股份子公司大连华枫房地产开发有限公司于 2019 年 12 月与大连祥禄置业发展有限公司、大连华禄置业发展有限公司（以下简称大连华禄公司）签订《合作协议书》，大连华枫房地产开发有限公司通过零元受让股权认缴权方式取得大连华禄公司 54.48% 股权，大连华禄公司于 2019 年 12 月 31 日修改了公司章程并完成了工商登记变更手续，华发股份按《合作协议书》约定于股权变更后的第 2 个工作日进行相关业务交接。根据规定，本次股权收购的合并日为 2020 年 1 月 3 日。
- *2: 华发股份子公司珠海华卓房产开发有限公司于 2020 年 1 月与吉林天茂置业集团有限公司签订《项目合作经营协议》，珠海华卓房产开发有限公司通过增资 50,000.00 万元的方式取得珠海华茂金成置业发展有限公司（以下简称华茂金成公司）50% 股权，华茂金成公司于 2020 年 1 月 19 日修改了公司章程并完成了工商登记变更手续，华发股份已按约定于 2020 年 3 月 23 日支付完毕全部股权增资款。根据规定，本次股权收购的合并日为 2020 年 3 月 23 日。
- *3: 华发股份子公司沈阳华翰置业有限公司于 2019 年 5 月 28 日与吉林省中东商业投资有限公司、沈阳中东港商业地产开发有限公司（以下简称沈阳中东港公司）签订《项目合作协议》，沈阳华翰置业有限公司通过增资 2,793.00 万元的方式取得沈阳中东港公司 49% 股权，初始收购日本公司未取得经营控制权。2020 年 1 月 1 日，根据股东间协议，沈阳华翰置业有限公司享有经营决策控制权，本次非同一控制下企业合并日为 2020 年 1 月 1 日。华发股份合并购买日间接持有沈阳中东港公司股权 49%，下属子公司沈阳华翰置业有限公司于 2020 年 4 月引入少数股东后，华发股份间接持有沈阳中东港公司股权变更为 48.58%。
- *4: 华发股份子公司惠州华发房地产开发有限公司（以下简称惠州华发公司）于 2020 年 3 月 30 日与惠州昌煌实业有限公司、惠州和汇置业有限公司（以下简称惠州和汇公司）签订《合作开发协议书》，协议约定由惠州华发公司指定子公司惠州华枫置业发展有限公司通过增资 60,960.00 万元的方式取得惠州和汇公司 60% 股权，惠州和汇公司于 2020 年 3 月 31 日修改了公司章程并完成了工商登记变更手续，惠州华枫置业发展有限公司按约定于 2020 年 5 月 1 日缴纳了全部股权增资款。根据规定，本次股权收购的合并日为 2020 年 5 月 1 日。
- *5: 华发股份子公司广州华欣房地产开发有限公司（以下简称广州华欣公司）于 2020 年 6 月 17 日与广州盈胜投资有限公司、广州越秀仁达六号实业投资合伙企业（有限合伙）（以下简称仁达六号）、广州耀恒房地产开发有限公司（以下简称广州耀恒公司）、广州越宏房地产开发有限公司签订《合作协议》，协议约定广州华欣公司以零元价格受让仁达六号所持广州耀恒公司 51% 股权认缴权，广州耀恒公司于 2020 年 6 月 19 日修改了公司章程，于 2020 年 6 月 22 日完成了工商登记变更手续。根据公司章程约定，各股东约定 2021 年 3 月 31 日前出资到位，本次股权收购的合并日为 2020 年 6 月 22 日。
- *6: 根据本公司 2020 年第五十九次董事会决议，华实控股与科创投签订的股权转让协议，科创投将其持有的引导基金 50% 股权作价 24,112.26 万元转让给华实控股。根据公司章程及董事会选举议案，华实控股实际控制引导基金并纳入合并范围。本次股权收购的合并日为 2020 年 12 月 31 日。

*7: 根据本公司 2020 年第二十五次董事会决议、子公司华实控股与维业股份控股股东维业控股、实际控制人张汉清先生签订的股权转让协议，华实控股受让维业 控股持有的维业股份 29.99%股份。根据公司章程及董事选举议案，华实控股实际控制维业股份，本公司自 2020 年 9 月 30 日将维业股份及子公司纳入合并范围。本次股权收购的合并日为 2020 年 9 月 30 日。

2、合并成本及商誉

合并成本	珠海华茂金成置 业发展有限公司	沈阳中东港商业 地产开发有限公司	惠州和汇置业有 限公司	广州耀恒房地产 开发有限公司
现金	500,000,000.00	539,000,000.00	609,600,000.00	-
非现金资产的公允价值				
发行或承担的债务的公允价值				
其他		-944,576.56		
合并成本合计	500,000,000.00	538,055,423.44	609,600,000.00	-
减：取得的可辨认净资产公允价值 份额	500,000,000.00	538,055,423.44	609,606,284.09	265,834.47
商誉/合并成本小于取得的可辨认 净资产公允价值份额的金额			-6,284.09	-265,834.47

续：

合并成本	珠海创业投资 引导基金管理 有限公司	维业股份
现金	241,122,600.00	715,742,344.00
非现金资产的公允价值		
发行或承担的债务的公允价值		
其他		
合并成本合计	241,122,600.00	715,742,344.00
减：取得的可辨认净资产公允价值 份额	241,122,600.00	325,635,886.65
商誉/合并成本小于取得的可辨认 净资产公允价值份额的金额		390,106,457.35

3、被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	大连华禄置业发展有限公司		珠海华茂金成置业发展有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	624,582,220.48	624,573,013.52	1,945,735,938.95	1,945,000,000.00
其中：货币资金	101,195.04	101,195.04	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
预付账款			945,735,938.95	945,000,000.00
存货	603,065,943.57	603,056,736.61		
其他流动资产	21,415,081.87	21,415,081.87		
减：负债	624,582,220.48	624,582,220.48	945,735,938.95	945,735,938.95
其中：应交税费			250,000.00	250,000.00
其他应付款	624,582,220.48	624,582,220.48	945,485,938.95	945,485,938.95

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	大连华禄置业发展有限公司		珠海华茂金成置业发展有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
净资产	-	-9,206.96	1,000,000,000.00	999,264,061.05
减：少数股东权益		-4,191.01	500,000,000.00	499,632,030.52
取得的净资产		-5,015.95	500,000,000.00	499,632,030.53

续表 1:

项目	沈阳中东港商业地产开发有限公司		惠州和汇置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	3,096,800,782.06	3,094,039,511.08	2,113,018,140.15	2,113,018,140.15
其中：货币资金	723,685.22	723,685.22	3,711,494.96	3,711,494.96
预付账款	525,740.49	525,740.49		
其他应收款	7,436,589.81	7,436,589.81		
存货	3,078,879,252.14	3,076,117,981.16	2,109,238,170.19	2,109,238,170.19
其他流动资产	7,506,230.07	7,506,230.07	3,963.61	3,963.61
固定资产	148,780.38	148,780.38		
递延所得税资产	1,552,572.92	1,552,572.92		
其他非流动资产	27,931.03	27,931.03	64,511.39	64,511.39
减：负债	1,998,728,489.33	1,998,728,489.33	1,097,007,666.67	1,097,007,666.67
其中：应付账款	731,856.38	731,856.38		
应付职工薪酬	38,010.93	38,010.93		
应交税费	190,494.40	190,494.40		
其他应付款	1,997,768,127.62	1,997,768,127.62	1,097,007,666.67	1,097,007,666.67
净资产	1,098,072,292.73	1,095,311,021.75	1,016,010,473.48	1,016,010,473.48
减：少数股东权益	560,016,869.29	558,608,621.09	406,404,189.39	406,404,189.39
取得的净资产	538,055,423.44	536,702,400.66	609,606,284.09	609,606,284.09

续表 2:

项目	广州耀恒房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	3,746,667,696.14	3,746,667,696.14
其中：货币资金	192,680.00	192,680.00
预付账款	3,745,950,000.00	3,745,950,000.00
其他应收款	525,016.14	525,016.14
减：负债	3,746,146,452.08	3,746,146,452.08
其中：应交税费	31,132.00	31,132.00
其他应付款	3,746,115,320.08	3,746,115,320.08
净资产	521,244.06	521,244.06
减：少数股东权益	255,409.59	255,409.59
取得的净资产	265,834.47	265,834.47

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

续表 3:

项目	珠海创业投资引导基金管理有限公司		维业股份	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	482,819,148.08	399,121,468.43	2,943,325,391.13	2,757,040,678.29
其中：货币资金	110,852,370.39	110,852,370.39	471,930,483.53	471,930,483.53
交易性金融资产			24,000,000.00	24,000,000.00
应收票据			30,970,929.69	30,970,929.69
应收账款			1,712,048,536.82	1,712,048,536.82
合同资产			75,020,522.00	75,020,522.00
预付账款			17,512,967.87	17,512,967.87
其他应收款			77,273,734.49	77,273,734.49
存货			25,790,940.69	25,790,940.69
其他流动资产			27,091,543.42	27,091,543.42
可供出售金融资产	179,366,600.00	132,415,268.60		
长期股权投资	192,600,177.69	155,853,829.44		
投资性房地产			40,297,603.24	38,346,079.85
固定资产			287,925,620.92	109,587,033.74
无形资产			19,964,209.55	13,969,607.28
商誉			52,252,619.24	52,252,619.24
长期待摊费用			9,152,417.75	9,152,417.75
递延所得税资产			61,170,166.52	61,170,166.52
其他非流动资产			10,923,095.40	10,923,095.40
减：负债	573,948.09	573,948.09	1,780,866,034.18	1,751,606,428.11
短期借款			345,000,000.00	345,000,000.00
应付票据			368,827,046.53	368,827,046.53
应付账款	548,948.09	548,948.09	784,748,773.54	784,748,773.54
预收款项			2,396,129.00	2,396,129.00
合同负债			68,075,204.04	68,075,204.04
应付职工薪酬			7,185,931.56	7,185,931.56
应交税费			10,894,379.67	10,894,379.67
其他应付款	25,000.00	25,000.00	43,179,952.80	43,179,952.80
其他流动负债			115,795,511.05	115,795,511.05
递延所得税负债			29,259,606.07	
递延收益			5,503,499.92	5,503,499.92
净资产	482,245,199.99	398,547,520.34	1,162,459,356.95	1,005,434,250.18
减：少数股东权益			76,644,463.17	40,211,139.66
取得的净资产	482,245,199.99	398,547,520.34	1,085,814,893.78	965,223,110.52

可辨认资产、负债公允价值的确定方法

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

（1）华发股份子公司以股权增资或股权收购的方式取得大连华禄公司、华茂金成公司、沈阳中东港公司、惠州和汇公司、广州耀恒公司等控制权，由于上述新取得子公司成立时间较短，华发股份取得其股权的目的是合作开发所属公司土地项目，土地项目取得时间较短且尚未进行实质开发。因此以资产、负债的账面价值为基础确认可辨认资产、负债的公允价值。

（2）华实控股通过股权收购的方式取得维业股份 29.99% 的股权，以收购基准日评估报告评定价值为基础确认可辨认资产、负债的公允价值。

八、财务报表主要项目注释

1、货币资金

项 目	期末余额	年初余额
库存现金	217,841.97	196,941.61
银行存款	55,949,350,331.03	41,526,986,309.04
其他货币资金	682,541,069.04	1,005,134,735.85
存放中央银行法定存款准备金	3,160,000,000.00	2,080,000,000.00
期货保证金存款	1,089,826,468.97	564,147,768.06
合 计	60,881,935,711.01	45,176,465,754.56

期末余额银行存款中含有未到期利息 14,843,329.24 元。

子公司珠海华发集团财务有限公司按规定向中国人民银行及海外分支机构所在地的中央银行缴存法定存款准备金及其他限制性存款，这些款项不能用于日常业务。法定存款准备金主要为缴存中国人民银行的法定存款准备金，截至 2020 年 12 月 31 日，中国人民银行规定的财务公司人民币存款的准备金率为 6%。

截至 2020 年 12 月 31 日，除货币资金 5,966,675,529.83 元为票据保证金、信用证保证金、存放中央银行法定存款准备金、保函保证金、大额存单等使用受限外，其他不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

2020 年 12 月 31 日受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额
银行承兑汇票保证金	1,016,518,992.07
信用证保证金	137,727,916.08
存放中央银行款项	3,160,000,000.00
保函保证金	271,352,218.94
质押存单	450,000,000.00
还贷专款资金	496,215,734.65
其他受限货币资金	434,860,668.09
合 计	5,966,675,529.83

2、结算备付金

项 目	期末余额	年初余额
自有备付金	50,811,646.74	63,288,449.01
客户普通备付金	161,264,772.34	198,839,549.40

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	年初余额
客户信用备付金	31,862,681.53	90,973,145.80
合 计	243,939,100.61	353,101,144.21

注：期末余额中含有未到期利息 126,207.45 元，截至 2020 年 12 月 31 日，无结算备付金受限。

3、融出资金

（1）按交易对手

项 目	期末余额	年初余额
个人	1,374,640,012.00	1,509,282,545.57
机构	598,853,527.46	279,403,349.28
小计	1,973,493,539.46	1,788,685,894.85
减值准备	1,000,046.17	1,782,998.11
合 计	1,972,493,493.29	1,786,902,896.74

（2）按减值组合列示

账 龄	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 个月以内	470,338,523.53	23.84			597,928,221.33	33.43		
1-3 个月	664,271,061.54	33.66			114,858,013.19	6.42		
3-6 个月	355,649,772.96	18.02	1,000,046.17	0.05	377,378,078.41	21.10	1,782,998.11	0.10
6 个月至 1 年	261,359,871.82	13.24			290,096,227.43	16.22		
1 年以上	221,874,309.61	11.24			408,425,354.49	22.83		
合计	1,973,493,539.46	100.00	1,000,046.17	0.05	1,788,685,894.85	100.00	1,782,998.11	0.10

（3）收取的担保物情况

按照担保物类别，客户因融资融券业务向公司提供的担保物公允价值情况如下：

担保物类别	期末公允价值	期初公允价值
股票	4,686,166,859.11	4,070,597,653.30
资金	400,632,121.29	194,651,821.62
基金	69,319,897.62	20,741,804.04
债券	3,239,706.79	60,052.72
合 计	5,159,358,584.81	4,286,051,331.68

注：上述担保物系融出资金的担保物。

（4）逾期信息

截至 2020 年 12 月 31 日本公司无重大的逾期融出资金。

（5）存在承诺条件的融出资金

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司无存在承诺条件的融出资金。

4、存放同业款项

项 目	期末余额	年初余额
境内银行同业	16,669,606,468.70	7,849,494,880.03
境外银行同业		
合 计	16,669,606,468.70	7,849,494,880.03

5、交易性金融资产

项 目	期末余额	
	初始成本	公允价值
债券	5,861,365,919.52	5,579,611,039.78
信托计划	200,000,000.00	201,210,958.90
证券公司理财产品	40,000,000.00	40,100,820.30
资产支持证券	80,000,000.00	80,755,040.00
资产管理计划	315,281,385.96	350,515,040.46
股票	160,953,052.70	242,035,383.52
基金	167,540,000.00	222,046,333.70
合 计	6,825,140,358.18	6,716,274,616.66

续

项 目	年初余额	
	初始成本	公允价值
债券	6,801,574,063.71	6,596,918,590.55
信托计划	419,900,000.00	422,136,712.32
证券公司理财产品	358,537,461.93	375,443,363.68
资产支持证券	266,110,400.00	269,217,900.00
股票	162,433,442.62	257,907,412.68
基金	195,538,360.00	250,046,693.72
合 计	8,204,093,728.26	8,171,670,672.95

于 2020 年 12 月 31 日，子公司华金证券交易性金融资产中债券投资为卖出回购业务与债券借贷业务设定质押的金额分别为人民币 2,088,721,757.03 元与人民币 245,196,550.00 元。

6、衍生金融资产

项 目	期末余额	年初余额
人民币与外汇衍生交易合约		23,315,706.33
期货合约	24,344,970.55	16,160,518.00
合 计	24,344,970.55	39,476,224.33

7、应收货币保证金

项目	期末余额			年初余额		
	结算准备金	交易保证金	小计	结算准备金	交易保证金	小计
上海期货交易所	49,276,663.41	144,845,190.10	194,121,853.51	73,145,194.20	134,898,674.00	208,043,868.20
郑州商品交易所	33,823,133.82	101,419,486.72	135,242,620.54	61,541,224.60	60,875,930.17	122,417,154.77
大连商品交易所	55,521,935.01	193,085,728.60	248,607,663.61	68,328,048.05	75,767,113.85	144,095,161.90
中国金融期货交易所	41,786,299.00	83,089,849.00	124,876,148.00	37,939,572.69	115,906,864.00	153,846,436.69
上海国际能源交易中心	39,207,653.70	6,391,676.00	45,599,329.70	23,541,164.32	2,390,044.00	25,931,208.32
合计	219,615,684.94	528,831,930.42	748,447,615.36	264,495,203.86	389,838,626.02	654,333,829.88

8、应收质押保证金

（1）分交易所明细

项 目	期末余额	年初余额
上海期货交易所	14,481,536.00	7,558,440.00
合 计	14,481,536.00	7,558,440.00

（2）质押品明细

质押品类别	质押日期	质押时市值	折扣率	期末市值
标准仓单	2020 年 12 月 31 日	18,101,920.00	80.00%	14,481,536.00

9、应收票据

（1）应收票据分类

票据种类	期末数			年初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	287,494,812.51		287,494,812.51	2,285,361,801.11		2,285,361,801.11
商业承兑汇票	37,394,800.32	5,418,886.65	31,975,913.67			
信用证	11,768,193.11		11,768,193.11	5,091,598.24		5,091,598.24
合 计	336,657,805.94	5,418,886.65	331,238,919.29	2,290,453,399.35		2,290,453,399.35

（2）期末无质押的应收票据。

（3）期末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

票据种类	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	4,987,737,412.60	
商业承兑汇票		9,702,728.30
合 计	4,987,737,412.60	9,702,728.30

（4）年末因出票人未履约而将其转应收账款的票据 4,505,061.13 元。

（5）年末计提坏账准备 5,418,886.65 元。

（6）本期无核销的应收票据。

10、应收账款

项目	期末数			年初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
尚未执行新金融工具准则的公司	6,270,221,736.73	104,091,576.93	6,166,130,159.80	5,838,547,135.59	76,885,889.26	5,761,661,246.33
已经执行新金融工具准则的公司	1,846,024,090.18	222,810,260.57	1,623,213,829.61	133,288,083.37	1,890,932.78	131,397,150.59
合 计	8,116,245,826.91	326,901,837.50	7,789,343,989.41	5,971,835,218.96	78,776,822.04	5,893,058,396.92

（1）坏账准备计提情况

“尚未执行新金融工具准则的公司”：

应收账款按种类披露：

种 类	期末数			
	账面余额	比例%	坏账准备	计提比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	6,061,944,334.05	96.68	76,735,051.07	1.27
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	152,814,780.50	2.44	9,760,844.42	6.39
其中：账龄组合	35,595,582.98	0.57	9,760,844.42	27.42
关联方组合	10,632,786.56	0.17		
政府款项组合	45,950,295.00	0.73		
保证金组合	60,636,115.96	0.97		
组合小计	152,814,780.50	2.44	9,760,844.42	6.39
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	55,462,622.18	0.88	17,595,681.44	31.73
合 计	6,270,221,736.73	100.00	104,091,576.93	1.66

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

应收账款按种类披露（续）：

种 类	账面余额	年初数		
		比例%	坏账准备	计提比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	5,439,213,348.18	93.16	38,025,884.02	0.70
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	115,495,800.89	1.98	38,860,005.24	33.65
其中：账龄组合	115,495,800.89	1.98	38,860,005.24	33.65
组合小计	115,495,800.89	1.98	38,860,005.24	33.65
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	283,837,986.52	4.86		
合 计	5,838,547,135.59	100.00	76,885,889.26	1.32

A、期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
珠海市富山工业园管理委员会	2,009,770,982.08		1 年以内 553,033,345.68 元， 1-2 年 853,963,810.16 元，2-3 年 602,773,826.24 元。		单独减值测试后不存在坏账
珠海市金湾区财政局	1,953,847,047.78		1 年以内 16,1291,014.27 元， 1-2 年 1,792,556,033.51 元		单独减值测试后不存在坏账
珠海高新技术产业开发区发展和改革和财政局	854,652,069.16		1 年以内		单独减值测试后不存在坏账
珠海保税区管理委员会	487,569,932.11		1 年以内 308,153,912.11 元， 1-2 年 29,444,295.67 元，2-3 年 149,971,724.33 元		单独减值测试后不存在坏账
广东建星建造集团有限公司	169,654,569.09		1 年以内 146,145,875.35 元，1- 2 年 23,508,693.74 元		单独减值测试后不存在坏账
上海泽南石油化工有限公司	143,286,297.64	42,985,889.29	2-3 年	30.00	单独减值测试后计提坏账
江苏如辰贸易有限公司	100,836,643.54	10,083,664.35	1-2 年	10.00	单独减值测试后计提坏账
神州数码系统集成服务有限公司	54,698,892.65		1 年以内 48,598,670.11 元，1- 2 年 6,100,222.54 元		单独减值测试后不存在坏账
珠海市正路建设工程有限公司	38,035,243.26		1 年以内		单独减值测试后不存在坏账
江苏南通六建建设集团有限公司	36,993,040.02		1 年以内		单独减值测试后不存在坏账
番禺珠江钢管(珠海)有限公司	32,574,444.84		1 年以内		单独减值测试后不存在坏账
江苏省华建建设股份有限公司珠海分公司	28,085,070.98		1 年以内		单独减值测试后不存在坏账
葛洲坝集团物流有限公司	25,995,944.86	18,197,161.40	1-2 年 5,989,315.96 元，3 年以 上 20,006,628.9 元	70.00	单独减值测试后计提坏账
广州建筑股份有限公司	25,369,130.51		1 年以内		单独减值测试后不存在坏账
国基建设集团有限公司	24,510,231.61		1 年以内		单独减值测试后不存在坏账

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
珠海中易建建设工程有限公司	22,256,948.04		1 年以内		单独减值测试后不存在坏账
珠海市斗门区市政园林管理处	17,274,601.00		1 年以内		单独减值测试后不存在坏账
深圳市朗尼科智能股份有限公司	10,129,128.30		1 年以内 3,905,925.00 元, 1-2 年 6,223,203.30 元。		单独减值测试后不存在坏账
珠海市财政局	8,205,828.47		1 年以内 2,752,910.35 元, 1-2 年 1,613,000.00 元, 3 年以上 3,839,918.12 元。		单独减值测试后不存在坏账
华实中建新科技（珠海）有限公司	6,640,466.68		1 年以内 6,386,339.62 元, 1-2 年 254,127.06 元。		单独减值测试后不存在坏账
广东省基础工程集团有限公司	6,089,485.40		1 年以内		单独减值测试后不存在坏账
珠海味约烩餐饮娱乐有限公司	5,468,336.03	5,468,336.03	1 年以内 1,705,275.15 元, 1-2 年 3,136,246.04 元, 2-3 年 626,814.84 元。	100.00	单独减值测试后计提坏账
合 计	6,061,944,334.05	76,735,051.07		—	—

B、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

a、采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

种 类	期末数			
	账面余额	比例%	坏账准备	计提比例%
1 年以内（含 1 年）	19,782,189.48	55.57	1,978,218.95	10.00
1 至 2 年	4,134,276.19	11.61	826,855.23	20.00
2 至 3 年	258,500.75	0.73	103,400.30	40.00
3 年以上	11,420,616.56	32.09	6,852,369.94	60.00
合 计	35,595,582.98	100.00	9,760,844.42	

b、采用其他方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末数		坏账准备
	账面余额		
	金额	比例(%)	
关联方组合	10,632,786.56	9.07	0.00
政府款项组合	45,950,295.00	39.20	0.00
保证金组合	60,636,115.96	51.73	0.00
合 计	117,219,197.52	100.00	

“已经执行新金融工具准则的公司”：

应收账款按账龄披露

账 龄	期末余额
1 年以内	1,427,489,925.72
1 至 2 年	153,594,404.15
2 至 3 年	80,711,764.16
3 年以上	184,227,996.15
小 计	1,846,024,090.18
减：坏账准备	222,810,260.57
合 计	1,623,213,829.61

应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备	29,131,138.95	1.58	25,290,446.28	86.82	3,840,692.67 -
按组合计提坏账准备	1,816,892,951.23	98.42	197,519,814.29	10.87	1,619,373,136.94
其中：合营、联营企业往来款组合	54,751,765.77	2.97	0.00	0.00	54,751,765.77
账龄组合	1,714,654,044.96	92.88	196,528,624.77	11.46	1,518,125,420.19
证券业务组合	47,487,140.50	2.57	991,189.52	2.09	46,495,950.98
合 计	1,846,024,090.18	100.00	222,810,260.57	12.07	1,623,213,829.61

续：

类别	期初数				账面 价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损 失率(%)	
按单项计提坏账准备	250,000.00	0.19	250,000.00	100.00	-
按组合计提坏账准备	133,038,083.37	99.81	1,640,932.78	1.23	131,397,150.59
其中：合营、联营企业往来款组合	12,753,206.63	9.57		-	12,753,206.63
账龄组合	23,896,173.68	17.93	1,520,123.56	6.36	22,376,050.12
证券业务组合	96,388,703.06	72.31	120,809.22	0.13	96,267,893.84
合 计	133,288,083.37	100.00	1,890,932.78	1.42	131,397,150.59

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

期末，按单项计提坏账准备：

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	预期信用 损失率 (%)	计提理由
惠州市康宏房地产开发有限公司	1,715,993.93	1,715,993.93	3 年以上	100.00	预计收回可能性较小
河南圆方商贸城开发有限公司	1,166,458.12	1,166,458.12	3 年以上	100.00	预计收回可能性较小
名京置业（沈阳）有限公司	1,355,200.00	1,355,200.00	3 年以上	100.00	预计收回可能性较小
柳州市泽森投资管理有限公司	11,026,377.45	8,821,101.96	3 年以上	80.00	预计能够收回的金额
云南和悦众邦酒店管理有限公司	487,500.00	390,000.00	3 年以上	80.00	预计能够收回的金额
海南省保亭颐温泉度假村有限公司	996,000.00	996,000.00	3 年以上	100.00	预计收回可能性较小
西安楼市通网络科技股份有限公司	4,444,023.55	4,444,023.55	3 年以上	100.00	预计收回可能性较小
三亚华银建筑工程有限公司	3,851,647.84	3,081,318.27	3 年以上	80.00	预计能够收回的金额
三亚索坤旅游发展有限公司金凤凰海景酒店	3,183,438.16	2,546,750.53	3 年以上	80.00	预计能够收回的金额
三亚西岛大洲旅业有限公司	654,499.90	523,599.92	3 年以上	80.00	预计能够收回的金额
其他	250,000.00	250,000.00	3 年以上	100	无法收回
合 计	29,131,138.95	25,290,446.28	—	—	—

期末，按组合计提坏账准备：

组合计提项目：合营、联营企业往来款组合

	期末数		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	54,235,745.28		
1-2 年	516,020.49		
合 计	54,751,765.77		

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

组合计提项目：证券业务组合

	期末数		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	34,424,770.86	90,561.56	0.26
1 至 2 年	8,664,507.55	732,007.76	8.45
2 至 3 年	1,417,028.76	168,620.20	11.90
3 年以上	2,980,833.33	-	
合 计	47,487,140.50	991,189.52	2.09

组合计提项目：账龄组合

	期末数		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	1,338,829,409.58	30,069,259.89	2.25
1 至 2 年	144,413,876.11	20,508,763.10	14.20
2 至 3 年	79,294,735.40	21,361,520.09	26.94
3 年以上	152,116,023.87	124,589,081.69	81.90
合 计	1,714,654,044.96	196,528,624.77	11.46

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款 合计的比例 (%)	坏账准备
珠海市富山工业园管理委员会	2,009,770,982.08	24.76	
珠海市金湾区财政局	1,953,847,047.78	24.07	
珠海高新技术产业开发区发展改革 和财政局	854,652,069.16	10.53	
珠海保税区管理委员会	487,569,932.11	6.01	
香港食物环境卫生署	288,456,745.33	3.56	
合 计	5,594,296,776.46	68.93	

(3) 截至 2020 年 12 月 31 日，其中冻结的应收账款 2,691,913.20 元，质押的应收账款金额 390,167,750.57 元。

11、预付款项

（1）预付款项按账龄列示

账 龄	期末数		坏账准备	年初数		坏账准备
	账面余额			账面余额		
	金 额	比例（%）		金 额	比例（%）	
1 年以内（含 1 年）	8,147,540,377.81	88.29		6,337,028,737.00	95.95	
1 年以上	1,080,678,929.44	11.71		267,295,311.64	4.05	
合 计	9,228,219,307.25	100.00		6,604,324,048.64	100.00	

（2）账龄超过 1 年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
华发股份	武汉市土地交易中心	805,000,000.00	1-2 年	中标土地尚未交付
珠海华发华盛建设有限公司	中国民用航空珠海空中交通管理站	71,697,100.00	3 年以上	拆迁补偿款未结算
珠海华昕开发建设有限公司	珠海太平洋建设有限公司	36,000,000.00	1-2 年	工程款未决算
珠海一通电器有限公司	广州建筑股份有限公司	15,250,087.30	1-2 年	工程款未决算
珠海华发华盛建设有限公司	珠海市香洲区财政局	10,000,000.00	3 年以上	拆迁补偿款未结算
华发股份	珠海香洲湾仔街道办事处	9,636,394.59	3 年以上	回迁项目未结算
合 计		947,583,581.89	—	—

（3）按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例（%）	坏账准备
珠海市香洲区财政局	2,758,600,104.25	29.89	0.00
武汉市公共资源交易管理办公室	2,400,000,000.00	26.01	0.00
武汉市公共资源交易监督管理局	1,493,800,000.00	16.19	0.00
武汉市土地交易中心	805,000,000.00	8.72	0.00
成都市公共资源交易服务中心	114,000,000.00	1.24	0.00
合 计	7,571,400,104.25	82.05	—

12、其他应收款

项 目	期末余额	年初余额
应收利息	263,100,340.26	124,423,870.02
应收股利	0.00	35,107,710.81
其他应收款项	4,081,867,790.96	4,243,110,566.33
合 计	4,344,968,131.22	4,402,642,147.16

(1) 应收利息

项 目	期末余额	年初余额
应收存放同业利息	1,795,425.00	27,599,623.66
定期存款利息	69,637,779.96	
资产管理计划利息	7,943,818.88	3,063,004.18
应收借款利息	183,723,316.42	93,761,242.18
小 计:	263,100,340.26	124,423,870.02
减: 坏账准备		
合 计	263,100,340.26	124,423,870.02

(2) 应收股利

项 目	期末余额	年初余额	未收回 的原因	是否发生 减值及其 判断依据
账龄一年以内的应收股利		35,107,710.81		否
小计:		35,107,710.81		
减: 坏账准备				
合 计		35,107,710.81	—	—

(3) 其他应收款项

项 目	期末数		账面价值
	账面余额	坏账准备	
尚未执行新金融工具准则的公司	3,060,522,456.95	139,216,432.96	2,921,306,023.99
已经执行新金融工具准则的公司	1,304,831,623.16	144,269,856.19	1,160,561,766.97
合 计	4,365,354,080.11	283,486,289.15	4,081,867,790.96

续

项 目	期初数		账面价值
	账面余额	坏账准备	
尚未执行新金融工具准则的公司	884,555,228.24	36,359,057.09	848,196,171.15
已经执行新金融工具准则的公司	3,499,863,515.42	104,949,120.24	3,394,914,395.18
合 计	4,384,418,743.66	141,308,177.33	4,243,110,566.33

①坏账准备计提情况

“尚未执行新金融工具准则的公司”:

其他应收款项按种类披露.

种 类	期末数			
	账面余额	比例%	坏账准备	计提比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项	2,915,545,854.04	95.26	120,471,375.28	4.13
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	103,950,157.50	3.40	484,904.72	0.47
其中：账龄组合	3,563,567.94	0.12	484,904.72	13.61
关联方组合	4,946,116.79	0.16	0.00	0.00
政府部门组合	34,218,894.82	1.12	0.00	0.00
备用金组合	61,221,577.95	2.00	0.00	0.00
组合小计	103,950,157.50	3.40	484,904.72	0.47
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项	41,026,445.41	1.34	18,260,152.96	44.51
合 计	3,060,522,456.95	100.00	139,216,432.96	4.55

其他应收款项按种类披露（续）

种 类	期初数			
	账面余额	比例%	坏账准备	计提比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项	677,171,699.16	76.56	23,260,049.76	3.43
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	103,719,057.92	11.73	13,097,807.33	12.63
其中：账龄组合	103,719,057.92	11.73	13,097,807.33	12.63
组合小计	103,719,057.92	11.73	13,097,807.33	12.63
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项	103,664,471.16	11.71	1,200.00	-
合 计	884,555,228.24	100.00	36,359,057.09	4.11

A、期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例（%）	计提理由
珠海市富山工业园管理委员会	1,213,300,036.20	0.00	1 年以内 1,198,143,497.12 元，1-2 年 15,156,539.08 元。	0.00	单独减值测试后不存在坏账

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例（%）	计提理由
珠海情侣海岸建设有限公司	440,000,000.00	0.00	1 年以内	0.00	单独减值测试后不存在坏账
珠海市财政局	296,256,103.49	0.00	3 年以内	0.00	单独减值测试后不存在坏账
珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	223,744,470.27	0.00	1 年以内 7,000,000 元，1-2 年 7,224,547.89 元，2-3 年 14,840,442.53 元，3 年以上 194,679,479.85 元。	0.00	单独减值测试后不存在坏账
阳江华阳开发建设有限公司	149,448,000.00	0.00	1 年以内 10,359,115.87 元，1-2 年 33,514,208.07 元，2-3 年 92,210,050.95 元，3 年以上 13,364,625.11 元。	0.00	单独减值测试后不存在坏账
百瑞信托有限责任公司	65,000,000.00	0.00	1 年以内	0.00	单独减值测试后不存在坏账
珠海市物业维修资金管理办公室	60,872,063.30	0.00	1 年以内 38,792,957.5 元，1-2 年 22,079,105.8 元。	0.00	单独减值测试后不存在坏账
江苏省国际信托有限责任公司	60,000,000.00	0.00	1 年以内	0.00	单独减值测试后不存在坏账
珠海经济特区南屏企业集团公司	54,200,000.00	0.00	1-2 年 19,200,000 元，3 年以上 35,000,000 元。	0.00	单独减值测试后不存在坏账
珠海市财政局-一院两馆建设单位管理费*1	41,841,293.95	41,841,293.95	1 年以内 5,251,657.22 元，1-2 年 5,353,309.63 元，2-3 年 5,182,922.9 元，3 年以上 26,053,404.2 元。	100.00	单独减值测试后全额计提
珠海华兆生态科技有限公司	27,068,782.00	0.00	1 年以内 9,400,000 元，1-2 年 6,800,000 元，2-3 年 1,086,8782 元。	0.00	单独减值测试后不存在坏账
珠海友利实业股份有限公司	27,000,000.00	0.00	1-2 年	0.00	单独减值测试后不存在坏账
珠海粤裕丰钢铁有限公司	18,444,701.03	0.00	1 年以内	0.00	单独减值测试后不存在坏账
上海爱建信托有限责任公司	13,930,138.09	0.00	1 年以内	0.00	单独减值测试后不存在坏账

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例（%）	计提理由
珠海经济特区粤华染织有限公司	13,656,068.00	13,656,068.00	3 年以上	100.00	单独减值测试后全额计提
代垫项目管理费	13,260,049.76	13,260,049.76	3 年以上	100.00	单独减值测试后全额计提
珠海华莘生态科技有限公司	13,174,638.33	0.00	1 年以内 1,200,000 元，1-2 年 11,000,000 元，2-3 年 974,638.33 元。	0.00	单独减值测试后不存在坏账
中信信托有限责任公司	13,000,000.00	0.00	1 年以内 5,000,000 元，1-2 年 8,000,000 元。	0.00	单独减值测试后不存在坏账
渤海国际信托股份有限公司	12,580,000.00	0.00	1-2 年	0.00	单独减值测试后不存在坏账
Hutchison Estate Agents Limited	10,864,910.74	0.00	1 年以内 3,310,803.5 元，2-3 年 4,148,569.22 元，3 年以上 3,405,538.03 元。	0.00	单独减值测试后不存在坏账
广东省集美设计工程有限公司	10,618,769.06	0.00	1 年以内	0.00	单独减值测试后不存在坏账
广东电网有限责任公司珠海供电局	10,111,735.28	0.00	1 年以内 3,419,703 元，1-2 年 2,282,850.56 元，2-3 年 1,335,432.48 元，3 年以上 3,073,749.24 元。	0.00	单独减值测试后不存在坏账
西部信托有限公司	10,000,000.00	0.00	1-2 年	0.00	单独减值测试后不存在坏账
兴业国际信托有限公司	10,000,000.00	0.00	1-2 年	0.00	单独减值测试后不存在坏账
珠海世嘉文化传播发展有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	3 年以上	100.00	单独减值测试后全额计提
光大兴陇信托有限责任公司	10,000,000.00	0.00	1 年以内	0.00	单独减值测试后不存在坏账
珠海市健朗汽车维修中心	10,000,000.00	10,000,000.00	3 年以上	100.00	单独减值测试后全额计提
珠海市汇畅交通投资有限公司	9,464,542.64	9,464,542.64	3 年以上	0.00	单独减值测试后全额计提
交银国际信托有限公司	9,010,000.00	0.00	1 年以内	0.00	单独减值测试后不存在坏账

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例（%）	计提理由
珠海市经济特区华特织造厂	8,649,420.93	8,649,420.93	3 年以上	100.00	单独减值测试后全额计提
珠海市斗门区财政局	8,555,757.00	0.00	1 年以内	100.00	欠款回收可能性不大
中国人民财产保险股份有限公司广东省分公司	8,492,430.16	0.00	1 年以内 7,473,974.98 元，1-2 年 1,018,455.18 元。	0.00	单独减值测试后不存在坏账
中海信托股份有限公司	8,000,000.00	0.00	1-2 年	0.00	单独减值测试后不存在坏账
华电柴油机发电厂有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	3 年以上	100.00	单独减值测试后全额计提
珠海城建资产经营管理有限公司	5,718,356.20	0.00	1 年以内	0.00	单独减值测试后不存在坏账
深圳市亮新光电显示技术有限公司	5,683,587.61	0.00	1 年以内 2,093,953.5 元，1-2 年 2,118,116.03 元，2-3 年 1,471,518.07 元。	0.00	单独减值测试后不存在坏账
珠海国际信托投资公司	5,600,000.00	5,600,000.00	3 年以上	100.00	单独减值测试后全额计提
合 计	2,915,545,854.04	120,471,375.28	--	--	--

B、按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

a、采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项

种 类	期末数			
	账面余额	比例%	坏账准备	计提比例%
1 年以内（含 1 年）	3,295,872.10	92.49	329,587.22	10.00
2 至 3 年	26,500.00	0.74	10,600.00	40.00
3 年以上	241,195.84	6.77	144,717.50	60.00
合 计	3,563,567.94	100.00	484,904.72	

续：

种 类	期初数			
	账面余额	比例%	坏账准备	计提比例%
1 年以内（含 1 年）	97,911,493.10	94.40	9,791,149.31	10.00
1 至 2 年	429,056.30	0.41	85,811.26	20.00
2 至 3 年	31,291.73	0.03	12,516.69	40.00

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

种 类	期初数			
	账面余额	比例%	坏账准备	计提比例%
3 年以上	5,347,216.79	5.16	3,208,330.07	60.00
合 计	103,719,057.92	100.00	13,097,807.33	

“已经执行新金融工具准则的公司”:

其他应收款项按账龄披露

账 龄	期末余额
1 年以内	871,411,032.64
1 至 2 年	322,470,836.08
2 至 3 年	65,547,407.09
3 年以上	45,402,347.35
小 计	1,304,831,623.16
减：坏账准备	144,269,856.19
合 计	1,160,561,766.97

A 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	年初余额
代垫款项	297,895,088.93	198,787,697.09
保证金、押金及备用金	492,740,180.26	348,944,450.45
信托保障金	234,078,453.16	179,860,200.02
政府补助款	3,000,000.00	6,000,000.00
往来款项	222,276,743.77	102,231,733.84
预付证券投资款	30,000,000.00	
土地竞买保证金	0.00	2,657,089,903.90
其他	24,841,157.04	6,949,530.12
合 计	1,304,831,623.16	3,499,863,515.42

B 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	16,211,856.64	1.24	16,211,856.64	100.00	-
按组合计提预期信用损失的其他应收款	1,288,619,766.52	98.76	128,057,999.55	9.94	1,160,561,766.97
其中：合营、联营企业往来款组合	22,522,020.09	1.73			22,522,020.09

珠海华发集团有限公司（合并）
财务报表附注
2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类别	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
账龄组合	1,266,097,746.43	97.03	128,057,999.55	10.11	1,138,039,746.88
合 计	1,304,831,623.16	100.00	144,269,856.19	11.06	1,160,561,766.97

续:

类别	期初数				账面 价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
单项计提预期信用损失的其他 应收款	5,006,749.87	0.14	5,006,749.87	100.00	-
按组合计提预期信用损失的其他 应收款	3,494,856,765.55	99.86	99,942,370.37	2.86	3,394,914,395.18
其中：合营、联营企业往来款组合	960,969.96	0.03		-	960,969.96
保证金组合	2,657,089,903.90	75.92			2,657,089,903.90
账龄组合	836,805,891.69	23.91	99,942,370.37	11.94	736,863,521.32
合 计	3,499,863,515.42	100.00	104,949,120.24	3.00	3,394,914,395.18

C 单项计提预期信用损失的其他应收款情况

单 位 名 称	期末数			
	账面余额	坏账准备	计提比	计提理由
李永兴	6,460,373.92	6,460,373.92	100.00	预计难以收回
广西防城港市建筑工程总公司	2,086,610.00	2,086,610.00	100.00	预计难以收回
中国建筑第八工程局有限公司	1,902,870.70	1,902,870.70	100.00	预计难以收回
其他	5,762,002.02	5,762,002.02	100.00	预计难以收回
合 计	16,211,856.64	16,211,856.64		

D 其他应收款坏账准备计提情况

坏 账 准 备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	95,901,845.80	2,252,684.01	6,794,590.43	104,949,120.24
期初余额在本期	-644,397.33	-64,703.51	709,100.84	
—转入第二阶段	-45,296.49	45,296.49		
—转入第三阶段	-599,100.84	-110,000.00	709,100.84	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
本期计提	32,294,385.55	860,269.90	10,829,605.93	43,984,261.38
本期转回	-1,612,101.14	-794,963.49	-7,840.56	-2,414,905.19
本期转销				
本期核销				
其他变动	-2,248,620.24			-2,248,620.24
期末余额	123,691,112.64	2,253,286.91	18,325,456.64	144,269,856.19

②按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例（%）	坏账准备
珠海市富山工业园管理委员会	代建市政工程项目垫资款	1,213,300,036.20	1 年以内 1,198,143,497.12 元，1-2 年 15,156,539.08 元。	27.79	0.00
珠海情侣海岸建设有限公司	往来款	440,000,000.00	1 年以内	10.08	0.00
珠海市财政局	代建市政工程项目垫资款	296,256,103.49	3 年以内	6.79	0.00
珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	往来款	223,744,470.27	1 年以内 7,000,000 元，1-2 年 7,224,547.89 元，2-3 年 14,840,442.53 元，3 年以上 194,679,479.85 元	5.13	0.00
阳江华阳开发建设有限公司	往来款	149,448,000.00	1 年以内 10,359,115.87 元，1-2 年 33,514,208.07 元，2-3 年 92,210,050.95 元，3 年以上 13,364,625.11 元	3.42	0.00
合 计		2,322,748,609.96		53.21	0.00

13、买入返售金融资产

（1）按标的物类别

项 目	期末余额	年初余额
股票	368,147,403.37	624,227,929.49
债券	250,333,141.39	755,929,788.51
其中：国债		19,402,019.73
金融债		390,491,565.13
公司债	250,333,141.39	346,036,203.65
其 他	38,992,027.70	40,004,153.42
减：减值准备	42,625,200.49	1,750,953.62
合 计	614,847,371.97	1,418,410,917.80

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 按业务类别

项 目	期末余额	年初余额
约定购回式证券	289,325,169.09	795,933,941.93
股票质押式回购	368,147,403.37	624,227,929.49
减：减值准备	42,625,200.49	1,750,953.62
合 计	614,847,371.97	1,418,410,917.80

(3) 按约定购回、质押回购融出资金按剩余期限

剩余期限	期末余额	年初余额
一个月内	391,137,282.56	929,586,776.44
三个月至一年内	125,993,067.67	106,251,166.66
一年以上	140,342,222.23	384,323,928.32
减：减值准备	42,625,200.49	1,750,953.62
合 计	614,847,371.97	1,418,410,917.80

14、存货

(1) 存货分类

项 目	期末数			年初数		
	账面余额	跌价准备/合同 履约成本减值 准备	账面价值	账面余额	跌价准备/合 同履约成本 减值准备	账面价值
原材料	115,611,803.47	7,553,870.16	108,057,933.31	175,774,183.97		175,774,183.97
低值易耗品	3,367,070.10	136,168.80	3,230,901.30	2,711,937.22		2,711,937.22
库存商品	670,990,027.08	38,099,699.24	632,890,327.84	1,083,580,258.35	90,315,634.01	993,264,624.34
在产品	23,918,757.18		23,918,757.18			
开发成本	215,443,316,892.76		215,443,316,892.76	157,641,664,216.04		157,641,664,216.04
开发产品	32,385,845,823.95	88,636,103.62	32,297,209,720.33	27,444,279,092.65		27,444,279,092.65
出租开发产 品	552,940,930.36		552,940,930.36	2,324,424,736.11		2,324,424,736.11
发出商品	243,801,004.31		243,801,004.31	222,738,020.22		222,738,020.22
工程施工	91,931,684.86	8,063,526.97	83,868,157.89	1,329,315.97		1,329,315.97
合 计	249,531,723,994.07	142,489,368.79	249,389,234,625.28	188,896,501,760.53	90,315,634.01	188,806,186,126.52

(2) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

存货种类	年初数	本期增加		本期减少			期末数
		计提	其他	转回	转销	其他	
原材料		7,586,109.98			32,239.82		7,553,870.16

存货种类	年初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回	转销 其他	
低值易耗品			137,176.22		1,007.42	136,168.80
库存商品	90,315,634.01	12,135,536.68			64,351,471.45	38,099,699.24
开发产品		88,636,103.62				88,636,103.62
工程施工		8,063,526.97				8,063,526.97
合 计	90,315,634.01	108,835,167.27	7,723,286.20		64,384,718.69	142,489,368.79

存货跌价准备说明：

①公司的开发成本按单项房地产项目预计完工后的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额作为确定可变现净值的具体依据。

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

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

④公司的工程施工按单项合同项目预计结算可收回金额作为确定可变现净值的具体依据。

⑤子公司珠海华发德和汽车有限公司、珠海华发天成汽车有限公司、珠海市华发上众汽车有限公司、珠海市华发锐达汽车有限公司及珠海华发体育运营管理有限公司期初计提存货跌价准备的部分库存商品在本期已销售，相应计提的存货跌价准备也予以转销，本期转销金额为 63,896,092.80 元；子公司珠海华商百货有限公司期初计提存货跌价准备的部分库存商品在本期已销售，相应计提的存货跌价准备也予以转销，本期转销金额为 455,378.65 元。

（3）开发成本明细表

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	年初余额
1.中山华发生态庄园	2013	2027	474,654.42	636,265,570.80	326,103,931.61
2.珠海华发水郡花园	2013	2023	992,902.13	2,866,142,016.91	2,621,734,185.26
3.珠海华发依山郡	2014	2021	318,471.47	729,718,184.38	1,363,822,063.74
4.中山华发广场	2014	2021	154,472.49	1,399,838,607.04	1,072,340,439.44
5.中山华发观山水	2013	2024	468,890.88	1,242,624,874.11	1,539,427,599.10
6.包头华发新城	2010	2021	288,468.14	626,909,996.64	483,653,746.23
7.大连华发四季	2014	2020	190,114.00		212,101,621.69
8.大连华发绿洋山庄	2014	2023	281,307.00	989,556,588.47	870,924,372.76
9.沈阳华发新城	2014	2022	620,000.00	2,701,511,369.15	3,321,637,991.86
10.南宁华发新城	2012	2020	589,321.00		1,933,637,581.58
11.威海荣成百合湾	2013	2021	204,828.00	297,687,662.93	297,687,662.93

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额（万元）	期末余额	年初余额
12.珠海华发峰尚花园	2014	2020	313,380.90		505,400,150.83
13.威海华发九龙湾	2014	2022	1,074,820.00	2,680,887,943.62	2,365,728,798.01
14.珠海绿洋湾花园	2014	2021	423,197.03	1,898,619,414.63	3,838,479,103.25
15.武汉华发中城荟	2014	2023	1,778,502.00	8,112,401,978.03	8,891,330,835.82
16.广州江南府	2018	2021	62,000.00	539,820,428.18	465,205,431.73
17.珠海华发峰景湾花园	2014	2021	323,499.57	516,487,248.24	511,444,231.72
18.珠海华发十字门国际花园	2014	2024	759,817.03	2,002,589,554.65	1,684,973,443.67
19.上海静安府	2015	2021	1,266,079.00	501,409,513.55	5,782,673,239.14
20.珠海金湾国际商务中心	2016	2021	252,636.13	921,994,844.97	608,472,143.42
21.武汉华发首府	2016	2021	726,700.00	1,586,351,980.13	3,786,536,489.98
22.苏州华发公园首府	2016	2020	250,000.00		875,665,410.71
23.武汉华发外滩荟	2016	2023	696,945.00	2,484,888,471.78	2,219,645,358.94
24.苏州姑苏院子	2016	2020	500,000.00		4,525,601,937.84
25.美国华发驿道	2017	2021	56,642.75	487,725,803.22	299,043,962.29
26.金湾华发商都中心	2018	2021	190,358.95	1,266,955,541.84	960,281,887.10
27.佛山华发四季	2017	2020	268,200.00		1,882,064,838.43
28.上海闵行七宝项目	2017	2020	342,902.00		3,039,025,055.16
29.珠海华发创业大厦	2017	2021	136,518.31	1,033,288,155.32	831,964,874.87
30.荣成华发樱花湖	2017	2021	168,606.00	1,001,401,470.27	1,303,216,605.95
31.苏州太仓院子	2017	2022	350,000.00	929,053,038.14	1,931,597,283.90
32.武汉华发中央公园	2017	2021	242,517.31	1,282,896,979.19	1,066,781,994.98
33.嘉兴鹭栖庭院	2017	2020	218,188.91		107,103,904.31
34.南京麒麟 G35 项目	2017	2021	253,677.00	2,511,182,497.94	2,222,438,464.53
35.南京万象天地	2017	2023	1,240,650.00	8,289,597,608.46	8,758,947,421.37
36.北京将台乡项目	2017	2021	350,000.00	2,141,797,046.30	2,010,158,345.98
37.珠海华发智谷名苑	2018	2020	222,231.18		1,159,590,540.93
38.珠海中以国际产业园	2018	2021	138,416.09	820,986,250.34	455,820,282.52
39.珠海中以国际创意园	2018	2021	52,206.56	305,853,999.71	175,342,319.75
40.武汉华发峰尚	2018	2020	122,346.79		869,964,256.76
41.武汉华发中城公园首府	2018	2021	155,087.50	1,204,352,517.90	1,006,345,878.32
42.无锡鑫悦华府	2018	2021	625,439.00	3,952,763,670.16	4,549,048,241.16
43.武汉华发金茂逸墅	2018	2021	376,200.00	582,335,289.83	1,545,917,116.51
44.武汉鸿业华发四季	2018	2021	272,191.00	2,194,170,682.07	1,871,712,308.47
45.大连万科华发观贤别墅	2018	2021	436,163.00	2,243,945,110.26	2,767,724,397.38
46.武汉华发中城水岸	2018	2021	166,651.00	922,867,331.41	745,680,789.04
47.武汉华发中城华府	2018	2021	375,000.00	1,891,131,324.93	1,644,488,128.32
48.天津艺英里	2018	2021	125,439.00	1,151,538,834.10	1,047,510,294.16
49.青岛华发四季	2018	2021	224,946.00	1,275,029,091.68	885,976,632.54
50.大连华发花间月	2018	2021	75,573.58	615,156,771.89	410,446,120.82
51.温州鹿萃苑	2018	2021	313,272.16	2,607,910,624.05	2,310,329,832.23
52.增城华发峰尚花园	2018	2021	177,792.20	1,330,883,424.84	1,127,315,022.56
53.鄂州梧桐湖国际社区	2018	2021	653,849.94	3,453,534,095.09	2,924,723,627.86
54.清远四季尚璟	2018	2021	108,792.02	827,105,970.50	684,403,240.91
55.珠海城建国际海岸花园	2017	2024	452,990.71	1,256,162,732.50	3,000,905,586.28
56.江门华发四季一期	2019	2021	176,240.00	1,205,216,838.99	935,293,263.68

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额（万元）	期末余额	年初余额
57.珠海保税区研发中心	2019	2025	288,236.00	500,652,000.16	465,043,921.32
58.杭州九龙仓华发天荟	2019	2022	523,439.00	4,246,852,917.03	3,859,421,885.44
59.北京华发中央公园	2019	2021	482,792.00	3,354,400,679.80	2,995,081,632.18
60.武汉武地华发时光	2019	2021	215,412.00	1,573,900,783.42	1,192,271,655.04
61.华发金茂国际社区	2019	2023	497,794.80	2,641,120,667.20	2,313,762,510.77
62.天津华发未来荟	2019	2021	80,313.00	500,091,968.16	348,083,815.99
63.天津华发景瑞悦天地	2019	2021	94,744.00	469,115,156.20	400,730,280.86
64.苏州酒厂路项目	2019	2021	21,000.00	167,912,080.44	145,881,115.53
65.珠海华发未来城市花园	2019	2022	239,055.00	1,242,139,166.53	833,246,535.08
66.上海华发招商依云四季	2019	2022	274,000.00	1,627,146,574.37	1,288,496,183.63
67.武汉华发沁园	2019	2021	45,700.00	278,639,171.62	211,071,996.20
68.江门华发峰景湾	2019	2021	115,186.79	707,243,590.65	498,878,025.46
69.湛江华发新城花园	2019	2022	1,488,400.00	3,641,200,762.51	2,938,436,037.76
70.烟台华发观山水	2019	2022	95,095.00	259,436,238.38	154,139,590.02
71.上海泗水和鸣	2019	2022	497,307.45	3,272,262,373.36	2,732,853,847.75
72.上海光星华府	2019	2022	183,311.89	1,222,572,536.42	1,010,391,054.47
73.汕尾华发观山水	2019	2021	103,630.00	406,587,041.24	227,394,245.62
74.珠海华发悦谷名苑	2019	2022	154,991.14	1,068,803,016.21	933,222,151.57
75.江门华发四季二期	2019	2021	388,161.78	1,461,436,803.86	1,234,924,888.68
76.珠海华发游艇中心	2019	2022	24,000.00	124,376,328.18	88,948,964.26
77.珠海横琴华发容闳高级中学	2019	2021	108,787.77	507,464,267.16	269,967,322.64
78.珠海横琴华发容闳学校	2019	2021	79,325.68	337,907,595.04	131,269,306.47
79.大连华发山庄	2020	2022	144,475.00	772,190,751.61	
80.沈阳和平首府	2020	2022	810,687.00	3,612,771,353.41	
81.中山华发首府	2020	2022	119,260.00	705,001,141.69	
82.重庆华发四季半岛	2020	2022	208,100.00	1,284,355,660.93	
83.杭州锦粼云荟院	2020	2023	472,921.00	3,203,088,131.35	
84.郑州华发峰景湾	2020	2023	356,485.00	1,793,536,328.88	
85.成都锦江首府	2020	2021	221,016.67	1,259,547,237.38	
86.常熟人工智能产业园项目	2020	2023	438,207.00	1,931,436,469.80	
87.绍兴国际金融活力城	2020	2024	2,238,017.00	8,136,984,298.87	
88.珠海华发天茂半岛花园	2020	2023	556,100.00	2,054,016,772.54	
89.苏州浅悦静庭	2020	2023	762,709.00	3,955,997,194.80	
90.惠州铂钻四季	2020	2024	537,637.00	2,357,211,383.60	
91.青岛胶州市胶高路项目	2020	2022	90,291.00	209,390,560.41	
92.上海颛桥项目	2020	2023	1,018,511.39	6,584,940,991.27	
93.南京秦淮 G05 项目	2020	2023	1,038,446.02	7,384,024,343.27	
94.杭州临安项目	2020	2023	307,377.00	1,697,077,410.50	
95.珠海都会四季	2020	2022	406,295.00	2,370,411,492.12	
96.广州番禺汉溪大道北项目	2020	2024	1,429,697.60	8,031,803,443.12	
97.苏州太仓客运站项目	2020	2023	190,979.00	878,396,646.85	
98.昆明草海项目	2020	2025	1,764,124.86	5,541,278,771.00	
99.无锡博览中心东	2021	2024	945,500.00	4,777,118,793.11	
100.珠海华发新经济总部大厦	2018	2026	531,149.00	842,083,907.61	
101.鸿运台	2010		1,500.00	13,839,122.63	13,839,122.63

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额（万元）	期末余额	年初余额
102.十字门中央商务区（二级开发）	2009	2025	7,470,300.00	19,202,213,070.64	16,255,104,395.93
103.十字门中央商务区（一级开发）	2009	2023	816,000.00	1,426,508,366.80	1,176,213,817.60
103.珠海艺术馆	2012	2021	35,100.00	319,584,284.54	268,052,346.31
104.富山产业新城	2015	2024	600,000.00	723,848,057.63	1,240,855,151.20
105.华发未来城悦花园	2020		145,300.00	42,284,416.67	
106.华发未来四季园	2020			33,826,567.81	
107.华发未来叠翠园	2019	2024	85,700.00	111,894,765.08	
108.科技创新海岸（北围）片区项目	2015	2025	593,000.00	130,473,802.05	3,450,500.00
109.斗门“一河两岸”综合开发项目	2015	2024	200,000.00	446,931,678.16	457,422,704.40
110.珠海中学	2018	2020	154,100.00		338,363,753.57
111.金湾航空城项目	2013	2024	350,000.00	161,517,798.42	565,479,030.14
112.城市之心一期工程	2020	2027	1,924,900.00	604,202,102.51	370,731,192.25
113.横琴国际金融大厦项目	2013	2021	261,580.00	2,480,607,866.83	2,481,672,253.83
114.珠海保税区二期项目	2015	2025	250,900.00	12,507,525.62	39,156,134.93
115.高新唐家总部基地项目	2011	2021	66,600.00	1,581,830,058.35	396,051,350.71
116.南屏科技工业园配套项目	2016	2021	5,600.00	78,074,476.33	62,797,974.98
117.北山区域城市更新	2019	2026	1,510,000.00	1,410,182,048.07	1,234,949,497.66
118.珠海横琴国际交易广场	2018	2024	301,981.20	924,368,995.93	863,897,550.93
119.横琴保险金融总部大厦	2019	2025	237,026.00	910,300,057.81	778,845,069.18
120.华发东澳岛酒店项目	2020	2022	84,000.00	212,498,142.59	187,437,358.50
121.大万山岛锦塘湾度假酒店项目	2020	2023	129,600.00	212,836,682.05	4,410,367.54
122.华发智谷圆芯广场	2018	2021	176,300.00	694,350,480.90	327,816,366.92
123.高栏港综合保税区	2019	2021	20,000.00	30,138,233.76	20,881,029.21
124.富山工业园产业服务中心	2018	2021	48,891.00	124,971,603.48	359,435,354.95
125.珠海市富山工业园起步区科创中心	2018		129,303.00	290,700,484.19	209,373,893.27
126.珠海市富山工业园起步区邻里中心	2020	2021	10,282.00	69,729,695.11	13,607,639.02
127.富山工业园智造小镇生活中心	2019	2024	236,785.00	1,096,798,121.14	776,067,672.38
128.圣博立科创园项目	2019	2021	62,000.00	268,219,692.09	88,502,352.22
129.工人文化宫综合体项目	2020	2024	550,000.00	3,072,880,873.38	
130.绿水青山一张图项目	2019	2021	9,729.32	47,333,961.60	
131.其他				193,390,109.39	198,343,078.71
合计				215,443,316,892.76	157,641,664,216.04

（4）开发产品明细表

项目名称	首期竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
1.珠海华发新城一期	2003	49,395,633.77		1,536,429.53	47,859,204.24
2.珠海华发新城二期	2004	20,635,406.30		2,211,266.52	18,424,139.78
3.珠海华发新城三期	2006	25,683,584.44		2,398,532.76	23,285,051.68
4.珠海华发新城四期	2008	14,180,250.45		2,555,245.30	11,625,005.15
5.珠海华发新城五期	2009	30,447,164.50		765,885.38	29,681,279.12
6.珠海华发新城六期	2012	115,923,974.30	55,827,615.46	27,913,807.73	143,837,782.03
7.中山华发生态庄园	2010	399,434,944.29	74,128,833.73	143,030,041.90	330,533,736.12
8.珠海华发世纪城	2010	83,836,618.05	55,501,172.00	27,750,586.00	111,587,204.05

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	首期 竣工 时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
9.珠海华发水郡花园	2015	416,657,015.22	1,218,510,136.59	848,151,610.60	787,015,541.21
10.珠海华发蔚蓝堡风情庄园	2012	148,684,179.75		2,125,649.97	146,558,529.78
11.包头华发新城	2012	209,581,261.69	19,263,288.77	18,417,358.81	210,427,191.65
12.大连华发新城	2012	706,440,396.10	61,578,146.49	330,741,315.76	437,277,226.83
13.珠海华发峰景名苑	2013	60,761,354.34		56,219,744.80	4,541,609.54
14.沈阳华发首府	2013	141,945,174.88	47,267,907.87		189,213,082.75
15.沈阳华发岭南荟	2013	98,558,212.91	58,934,826.38	30,994,662.43	126,498,376.86
16.珠海华发四季名苑	2014	145,072,492.98	12,231,350.45		157,303,843.43
17.珠海华发水岸花园	2015	370,802,091.61	289,532,482.23		660,334,573.84
18.珠海华发山庄	2016	2,687,213,663.14		511,987,734.76	2,175,225,928.38
19.南宁华发新城	2016	267,663,645.02	2,325,504,051.90	1,252,720,659.98	1,340,447,036.94
20.珠海华发城建未来荟国际花园	2016	122,268,863.96	57,204,087.20		179,472,951.16
21.广州华发四季	2016	152,882,314.16	165,895,287.60	42,336,784.60	276,440,817.16
22.南宁未来荟	2017	72,855,084.86	92,817,616.95		165,672,701.81
23.威海华发九龙湾	2017	182,487,474.87	696,814,022.82	535,629,532.36	343,671,965.33
24.珠海华发首府	2017	3,601,494,618.58	58,923,678.24	1,085,376,617.88	2,575,041,678.94
25.中山华发观山水	2017	1,224,322,020.07	648,874,755.66	658,995,382.10	1,214,201,393.63
26.珠海峰景湾花园	2017	542,936,389.93		195,715,717.00	347,220,672.93
27.珠海华发峰尚花园	2017	1,539,450,132.58	818,667,098.23	1,685,044,316.36	673,072,914.45
28.广州荔湾荟项目	2017	950,110,870.00		370,445,716.99	579,665,153.01
29.珠海华发依山郡	2018	155,777,783.05	1,186,758,154.66	766,900,036.95	575,635,900.76
30.武汉华发四季	2018	719,474,296.43	180,420,472.92		899,894,769.35
31.上海张江华发四季	2018	440,905,654.01		83,902,145.87	357,003,508.14
32.上海杨浦华发公馆	2018	165,165,463.41		70,126,815.13	95,038,648.28
33.珠海华发十字门国际花园	2018	1,665,911,195.42		587,438,471.33	1,078,472,724.09
34.上海静安府	2018	1,778,210,861.41	5,578,574,000.92	6,080,014,762.08	1,276,770,100.25
35.武汉华发中城荟	2019	219,094,921.42	2,050,509,730.07	1,063,088,402.29	1,206,516,249.20
36.珠海金湾国际商务中心	2019	144,307,366.43		37,318,385.69	106,988,980.74
37.广州华发尚座花园	2019	3,460,249,506.35	147,591,036.77	2,776,421,527.34	831,419,015.78
38.嘉兴鹭栖庭院	2019	1,959,029,219.32		1,953,267,355.82	5,761,863.50
39.苏州华发公园首府	2019	1,874,031,586.73	785,906,290.06	1,803,189,542.83	856,748,333.96
40.武汉华发首府	2019	317,274,256.67	2,567,140,712.43	2,459,238,515.01	425,176,454.09
41.大连万科华发观贤别墅	2020		2,129,052,546.21	1,328,541,674.52	800,510,871.69
42.苏州姑苏院子	2020		474,388,328.94	474,388,328.94	
43.珠海城建国际海岸花园	2020		2,490,050,438.73	1,772,541,983.20	717,508,455.53
44.沈阳华发新城	2020		2,187,040,863.05	1,784,520,492.77	402,520,370.28
45.武汉华发峰尚	2020		1,067,079,795.24	661,780,922.28	405,298,872.96
46.无锡鑫悦华府	2020		1,446,230,372.58	972,181,291.04	474,049,081.54
47.佛山华发四季	2020		2,449,543,465.09		2,449,543,465.09
48.上海闵行七宝项目	2020		3,305,789,721.74	1,744,949,335.01	1,560,840,386.73
49.珠海华发智谷名苑	2020		1,374,160,842.32	1,348,532,100.00	25,628,742.32
50.苏州太仓院子	2020		1,897,039,380.15	106,831,611.67	1,790,207,768.48
51.珠海绿洋湾花园	2020		3,011,474,509.57	1,160,683,107.21	1,850,791,402.36
52.武汉华发金茂逸墅	2020		1,224,819,743.71	983,684,296.46	241,135,447.25
53.南京万象天地	2020		1,498,518,582.89	1,319,842,718.08	178,675,864.81
54.荣成华发樱花湖	2020		758,340,817.37	703,217,482.58	55,123,334.79

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	首期 竣工 时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
55.绿洋山庄二期	2009	91,568,508.40	3,092,193.79	0	94,660,702.19
56.横琴国际金融大厦项目	2020	0.00	226,349,442.17	0.00	226,349,442.17
57.其他		71,553,640.85	62,180,670.84	42,295,835.87	91,438,475.82
合计		27,444,279,092.65	44,859,528,470.79	39,917,961,739.49	32,385,845,823.95

(5) 出租开发产品明细表

出租项目名称	上期期末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
1.珠海华景花园	8,047,691.65		4,649,401.47	3,398,290.18
2.珠海美景山庄	2,281,753.30		1,634,767.14	646,986.16
3.珠海群景花园	5,119,796.99		1,514,829.52	3,604,967.47
4.珠海华发新城一期	448,928.04		24,960.00	423,968.04
5.珠海华发新城二期	5,651,162.21		807,308.88	4,843,853.33
6.珠海华发世纪城二期	16,314,579.70		1,528,472.05	14,786,107.65
7.珠海华发世纪城三期	10,605,301.32		537,759.15	10,067,542.17
8.大连华发新城	75,980,521.32		75,980,521.32	
9.大连华发新城二期	7,208,109.48		7,208,109.48	
10.珠海鸿景凯旋门广场	4,435,168.02		4,435,168.02	
11.包头华发新城	50,080,053.07	4,649,727.30	22,593,926.81	32,135,853.56
12.珠海世纪城销售中心	32,838,606.09		32,838,606.09	
13.珠海华发新城六期	51,751,585.30		30,830,224.48	20,921,360.82
14.珠海华发蔚蓝堡风情庄园	27,283,690.55		11,468,388.70	15,815,301.85
15.沈阳华发首府一期	72,299,377.55	2,348,400.67	4,231,380.79	70,416,397.43
16.沈阳华发首府二期	97,570,198.26	11,244,925.59	64,259,903.76	44,555,220.09
17.沈阳华发岭南荟	75,508,652.80	32,560,990.89	69,193,975.78	38,875,667.91
18.珠海华发峰景名苑	6,975,974.19		6,975,974.19	
19.珠海华发四季名苑	26,772,387.28		11,725,821.65	15,046,565.63
20.盘锦华发新城	197,609,848.82		8,034,113.16	189,575,735.66
21.珠海华发水岸花园	312,255,641.45		312,255,641.45	
22.广州华发四季	182,916,823.77		182,916,823.77	
23.中山华发生态园	83,316,018.25		83,316,018.25	
24.南宁未来荟	95,684,776.42		95,684,776.42	
25.威海华发九龙湾	79,499,047.16		79,499,047.16	
26.珠海未来荟国际花园	53,264,727.51		53,264,727.51	
27.南宁华发新城	65,898,094.97		65,898,094.97	
28.珠海华发峰尚花园	127,756,047.82		127,756,047.82	
29.珠海华发水郡花园	86,719,471.48	4,875,193.78	74,194,964.92	17,399,700.34
30.珠海华发依山郡	81,180,137.63	10,290,257.77	85,787,744.23	5,682,651.17
31.武汉华发四季	191,217,067.26		191,217,067.26	
32.珠海金湾国际商务中心	1,889,650.56		1,889,650.56	
33.广州华发尚座花园	164,960,792.42	1,089,199.92	164,966,914.65	1,083,077.69
34.中山华发观山水	14,834,150.02		14,834,150.02	

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

出租项目名称	上期期末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
35.珠海华发山庄	2,346,652.08		124,554.41	2,222,097.67
36.珠海峰景湾花园	5,902,251.37		303,186.68	5,599,064.69
37.沁园保障房		60,974,751.65	5,134,230.80	55,840,520.85
合计	2,324,424,736.11	128,033,447.57	1,899,517,253.32	552,940,930.36

注 1：华发股份子公司珠海华郡房地产开发有限公司所开发的珠海华发水郡花园项目、珠海市永宏基商贸有限公司所开发的珠海华发峰景名苑项目、珠海市浩丰贸易有限公司所开发的珠海华发峰尚花园、大连华坤房地产开发有限公司所开发的大连华发绿洋山庄项目、武汉中央商务区投资开发有限公司所开发的武汉华发中城荟项目、珠海市中泰投资有限公司所开发的珠海峰景湾花园项目、武汉临江兴城房地产开发有限公司所开发的武汉华发中央公园项目、珠海市海润房地产开发有限公司所开发的珠海城建国际海岸花园、湖北广家洲投资有限公司及其子公司所开发的鄂州梧桐湖国际社区、江门市合睿房地产开发有限公司所开发的江门华发四季、广东金龙五洲温泉度假实业发展有限公司所开发的汕尾华发观山水基于合并财务报表的公允价值调整，该等项目存货以调整后的公允价值列报。

注 2：上述存货中有 63,963,998,637.54 元的存货为本公司及下属子公司的借款设定抵押。

15、合同资产

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
建造及装饰工程款	1,641,681,256.38	178,378,621.98	1,463,302,634.40			
合 计	1,641,681,256.38	178,378,621.98	1,463,302,634.40			

16、存出保证金

项目	期末余额	年初余额
交易保证金	48,210,400.90	69,229,469.03
信用保证金	7,273,694.10	4,478,965.60
代销基金保证金		300,148.43
担保保证金	4,860,760.18	3,700,000.00
合计	60,344,855.18	77,708,583.06

17、一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	年初余额
一年内到期的持有至到期投资	1,754,932,927.30	445,000,000.00
合计	1,754,932,927.30	445,000,000.00

18、其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
委托贷款	1,102,000,000.00	991,000,000.00
预交税费	5,529,303,813.37	4,826,586,162.90
待抵扣进项税额	893,770,366.79	591,005,257.66
应收保理款	539,212,785.05	
拆出款项及其他	29,165,032,637.92	20,256,577,529.90
合计	37,229,319,603.13	26,665,168,950.46

19、发放贷款和垫款

（1）发放贷款和垫款情况

项 目	期末余额	年初余额
企业贷款和垫款	257,585,031.65	451,571,000.00
其中：贷款	257,585,031.65	451,571,000.00
合 计	257,585,031.65	451,571,000.00
减：贷款损失准备	13,681,775.48	16,018,565.00
贷款和垫款净额	243,903,256.17	435,552,435.00

（2）贷款按担保方式分布情况分析如下

项 目	期末余额	年初余额
质押贷款	16,500,000.00	27,700,000.00
抵押贷款	7,453,500.00	461,000.00
保证贷款	20,000,000.00	384,800,000.00
信用贷款	213,631,531.65	38,610,000.00
合 计	257,585,031.65	451,571,000.00
减：贷款损失准备	13,681,775.48	16,018,565.00
贷款账面价值	243,903,256.17	435,552,435.00

（3）公司无逾期贷款。

20、可供出售金融资产

（1）可供出售金融资产情况

项 目	期末余额		年初余额			
	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	2,953,929,925.82		2,953,929,925.82	3,196,194,401.50		3,196,194,401.50
可供出售权益工具	9,469,927,607.09		9,469,927,607.09	7,057,527,866.33		7,057,527,866.33
按公允价值计量的	2,938,583,557.23		2,938,583,557.23	3,163,800,440.00		3,163,800,440.00
按成本计量的	9,485,273,975.68		9,485,273,975.68	7,089,921,827.83		7,089,921,827.83
合 计	12,423,857,532.91		12,423,857,532.91	10,253,722,267.83		10,253,722,267.83

（2）期末按公允价值计量的可供出售金融资产

项目	可供出售权益工具	可供出售债务工具	资管计划/信托计划/基金	合计
摊余成本		2,735,200,000.00	4,200,000.00	2,739,400,000.00
公允价值		2,934,157,117.23	4,426,440.00	2,938,583,557.23
利息调整		1,354,696.98		1,354,696.98
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额		197,602,420.25	226,440.00	197,828,860.25
已计提减值金额				

（3）采用成本计量的可供出售权益工具

被投资单位	期末账面余额	期末减值准备	期末账面价值	期末持股比例（%）
IDG China Capital Fund III LP	603,883,621.19		603,883,621.19	10.31
INFINITY-HB VENTURE FUND LP	11,539,282.58		11,539,282.58	87.99
IDG BREYER CAPITAL FUND L.P.	125,088,557.10		125,088,557.10	3.99
北京金马甲产权网络交易有限公司	200,000.00		200,000.00	0.20
福州泰弘景晖股权投资合伙企业（有限合伙）	42,000,000.00		42,000,000.00	6.40
广东粤财中小企业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	175,000,000.00		175,000,000.00	28.00
广东粤科格金先进制造投资合伙企业（有限合伙）	70,000,000.00		70,000,000.00	24.14
国开装备产业投资基金（天津）合伙企业（有限合伙）	240,000,000.00		240,000,000.00	10.00
军民融合发展产业投资基金（有限合伙）	195,000,000.00		195,000,000.00	5.58
厦门国际银行股份有限公司	914,982,696.78		914,982,696.78	2.42
上海申创股权投资管理中心（有限合伙）	200,000.00		200,000.00	2.39
上海申创股权投资基金合伙企业（有限合伙）	96,700,294.11		96,700,294.11	2.94
深圳九派格金智云智能制造产业投资企业（有限合伙）	21,000,000.00		21,000,000.00	18.92

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期末账面余额	期末减值准备	期末账面价值	期末持股比例 (%)
苏州合创同运中以创业投资合伙企业（有限合伙）	85,000,000.00		85,000,000.00	20.00
珠海工智股权投资基金（有限合伙）	1,856,999,036.81		1,856,999,036.81	16.64
珠海横琴新区丰铎股权投资基金合伙企业（有限合伙）	131,000,000.00		131,000,000.00	6.15
珠海横琴新区澳睿资产管理有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00	0.32
珠海华发鑫根前沿产业股权投资管理有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00	10.00
珠海华金领越智能制造产业投资基金（有限合伙）	289,235,800.00		289,235,800.00	32.31
珠海汇通丰盈投资基金合伙企业（有限合伙）	300,000,000.00		300,000,000.00	14.99
珠海农智股权投资基金（有限合伙）	1,852,607,500.00		1,852,607,500.00	16.66
珠海市中小企业信用担保公司	500,000.00		500,000.00	0.05
珠海泰弘景晖股权投资合伙企业（有限合伙）	108,000,000.00		108,000,000.00	25.12
珠海星蓝华金文化投资基金合伙企业（有限合伙）	58,226,000.00		58,226,000.00	97.02
珠海知行并进文化产业投资基金（有限合伙）	400,000,000.00		400,000,000.00	12.25
深圳和谐成长三期科技发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）	87,100,000.00		87,100,000.00	4.17
珠海华实创业实体产业发展投资基金（有限合伙）	9,317,107.55		9,317,107.55	8.31
和谐并购安华私募投资基金	284,387,000.00		284,387,000.00	56.68
珠海华金盛盈二号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2,312,700.00		2,312,700.00	16.00
珠海华金盛盈一号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	14,190,200.00		14,190,200.00	4.72
珠海富海华金创业投资基金（有限合伙）	221,007,200.00		221,007,200.00	18.87
珠海香洲华金新兴产业创业投资基金（有限合伙）	50,928,400.00		50,928,400.00	65.79
义乌和谐锦弘股权投资合伙企业（有限合伙）	95,224,076.00		95,224,076.00	2.78
厦门清科和清一号投资合伙企业（有限合伙）	70,000,000.00		70,000,000.00	6.99
珠海普罗久仙股权投资合伙企业（有限合伙）	300,000,000.00		300,000,000.00	29.10
珠海富海铎创创业投资基金管理企业（有限合伙）	4,000,000.00		4,000,000.00	16.00
珠海爱奇道口金融投资合伙企业（有限合伙）	89,200,010.41		89,200,010.41	35.71
泰康拜博医疗集团有限公司（原广东拜博口腔医疗投资管理有限公司）	57,614,600.00		57,614,600.00	1.81
国机（珠海）机器人科技园有限公司	11,400,001.00		11,400,001.00	6.33
珠海纳睿达科技有限公司	3,000,000.00		3,000,000.00	1.50
珠海市雄峰发展有限公司	3,724,465.56		3,724,465.56	4.90
北京天基新材料股份有限公司	22,595,058.00		22,595,058.00	6.87
先进制造产业投资基金二期（有限合伙）	26,000,000.00		26,000,000.00	0.48
珠海碳云智能科技有限公司	300,000,000.00		300,000,000.00	4.11
北京华盖信诚远航医疗产业投资合伙企业（有限合伙）	210,000,000.00		210,000,000.00	9.21
珠海格金三号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	18,000,000.00		18,000,000.00	29.65
广发银行股份有限公司	1,764,000.00		1,764,000.00	0.004
总计	9,469,927,607.09		9,469,927,607.09	

21、持有至到期投资

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
投融资顾问服务产品	4,017,600,000.00	29,752,487.80	3,987,847,512.20			
信托计划	991,000,000.00	2,274,825.00	988,725,175.00	1,690,000,000.00		1,690,000,000.00
存单	989,657,612.30		989,657,612.30			
债券	144,000,000.00		144,000,000.00	495,000,000.00		495,000,000.00
小计	6,142,257,612.30	32,027,312.80	6,110,230,299.50	2,185,000,000.00		2,185,000,000.00
减：1 年内到期的持有至到期投资	1,759,657,612.30	4,724,685.00	1,754,932,927.30	445,000,000.00		445,000,000.00
合 计	4,382,600,000.00	27,302,627.80	4,355,297,372.20	1,740,000,000.00		1,740,000,000.00

22、长期应收款

长期应收款按性质披露

项 目	期末余额			年初余额			期末折现率区
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
其他	152,280,807.75		152,280,807.75	16,414,405.80		16,414,405.80	
小 计	152,280,807.75		152,280,807.75	16,414,405.80		16,414,405.80	
减：1 年内到期的长期应收款							
合 计	152,280,807.75		152,280,807.75	16,414,405.80		16,414,405.80	

说明：长期应收款是本期新增的珠海市香洲区人民医院改扩建 PPP 项目、珠海市平沙人民医院 PPP 项目的建设款。

23、长期股权投资

（1）长期股权投资分类

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	净 值	账面余额	减值准备	净 值
对未合并子公司投资				42,000,000.00		42,000,000.00
其他股权投资	33,195,708,746.92		33,195,708,746.92	23,520,250,585.95		23,520,250,585.95
合 计	33,195,708,746.92		33,195,708,746.92	23,562,250,585.95		23,562,250,585.95

（2）对未合并子公司投资

被投资单位名称	投资成本	年初余额	本年增减变动	期末余额	持股比例
珠海容闳学校	40,000,000.00	40,000,000.00	-40,000,000.00		

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位名称	投资成本	年初余额	本年增减变动	期末余额	持股比例
珠海市华发对外交流培训学校	2,000,000.00	2,000,000.00	-2,000,000.00		
合 计	42,000,000.00	42,000,000.00	-42,000,000.00		

注：根据珠海市国资委珠国资【2018】382号《关于公开挂牌整体转让珠海华发教育产业投资控股有限公司100%股权、珠海容闳学校100%产权及办学权、珠海华发对外交流培训学校100%产权及办学权的备案意见》，公司通过公开挂牌方式，转让珠海华发教育产业投资控股有限公司100%股权、珠海容闳学校100%产权及办学权、珠海华发对外交流培训学校100%产权及办学权。截至2020年10月31日，成交价款已全部收到，并完成产权及办学权的转让。

（3）其他股权投资

被投资单位名称	年初余额	本年增减变动	期末余额	持股比例（%）
珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司*1	10,000,000.00	34,200.00	10,034,200.00	100.00
珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司 *1	10,000,000.00		10,000,000.00	100.00
珠海情侣海岸建设有限公司*1	710,938,082.19	-507,758,904.11	203,179,178.08	100.00
阳江华阳投资控股有限公司*1	300,000,000.00		300,000,000.00	100.00
珠海华兆生态科技有限公司*1	1,000,000.00		1,000,000.00	100.00
珠海市住房租赁发展投资有限公司*1	1,000,000.00		1,000,000.00	100.00
珠海华莘生态科技有限公司*1	1,000,000.00		1,000,000.00	100.00
中冶华发公共综合管廊有限公司	100,534,995.60	1,262,273.18	101,797,268.78	50.00
珠海城际轨道实业有限公司	73,387,994.24	940,589.55	74,328,583.79	49.90
珠海智慧产业园发展有限公司	21,571,662.41	-104,364.41	21,467,298.00	50.00
珠海恺瑞生物科技有限公司	11,255,777.76	-146,360.67	11,109,417.09	20.00
珠海华润银行股份有限公司	3,866,166,899.48	222,307,929.26	4,088,474,828.74	21.02
期货会员资格投资	1,400,000.00		1,400,000.00	
珠海华金资本股份有限公司（以下简称华金资本）	1,380,947,883.21	12,923,589.25	1,393,871,472.46	28.46
广东金融资产交易中心有限公司	36,483,618.91	1,812,537.02	38,296,155.93	49.00
珠海市润海投资有限责任公司	609,106,232.84	-475,880,593.80	133,225,639.04	38.38
珠海金控通用产业股权投资基金（有限合伙）	50,010,236.69	45,575,619.17	95,585,855.86	41.10
珠海横琴新区稀贵商品交易中心有限公司	15,277,178.47	49,451.17	15,326,629.64	33.00
珠海市富海铎创业投资管理有限公司	994,248.16	-3,235.41	991,012.75	20.00
珠海普罗凌麒股权投资合伙企业（有限合伙）	131,058,657.73	-6,752.93	131,051,904.80	24.92
横琴华通金融租赁有限公司	805,441,666.47	29,780,369.63	835,222,036.10	35.00
珠海华隆投资有限公司	29,535,206.31	-28,169.82	29,507,036.49	29.75
珠海富海铎创业信息技术创业投资基金（有限合伙）	73,016,210.23	206,648,922.12	279,665,132.35	35.49
横琴人寿保险有限公司	299,714,396.59	6,688,673.39	306,403,069.98	20.00
广东联合产权交易中心有限公司 *2	7,581,495.55	6,457,038.18	14,038,533.73	11.00
珠海横琴安友投资控股有限公司	9,580,914.18	7,034,635.43	16,615,549.61	33.34
珠海华金慧源股权投资基金（有限合伙） *4	88,923,697.33	-4,678,682.28	84,245,015.05	98.00
珠海农村商业银行股份有限公司 *2	692,289,278.26	31,857,167.62	724,146,445.88	9.90
珠海科技创业投资有限公司*10	108,807,197.73	-108,807,197.73		
珠海创业投资引导基金有限公司	200,000,000.00	-200,000,000.00		
珠海南屏村镇银行股份有限公司 *2	10,945,139.22	443,228.64	11,388,367.86	10.00
金埔园林股份有限公司*2*9		81,372,792.83	81,372,792.83	10.10

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位名称	年初余额	本年增减变动	期末余额	持股比例 (%)
久隆财产保险有限公司*2*8		96,378,303.24	96,378,303.24	10.00
珠海华金瑞诚教育产业股权投资合伙企业（有限合伙）	1,000,000.00	-11,192.65	988,807.35	33.33
珠海中以英飞新兴产业投资基金（有限合伙） *4	298,441,562.13	20,896,159.67	319,337,721.80	60.00
珠海虹华新动能股权投资基金（有限合伙） *4	208,232,328.84	-2,081,083.30	206,151,245.54	66.46
珠海华金创盈六号股权投资基金合伙企业（有限合伙） *4	266,515,111.54	-23,664,999.73	242,850,111.81	99.68
珠海汉虎华金股权投资基金合伙企业（有限合伙） *2	29,232,951.55	-364,133.38	28,868,818.17	9.52
粤珠澳（珠海）前沿产业股权投资基金（有限合伙） *4	398,240,886.94	-3,396,629.49	394,844,257.45	79.84
珠海市科技创业天使风险投资基金合伙企业（有限合伙）*4	496,974,862.98	2,703,884.28	499,678,747.26	99.60
珠海华金创盈十号股权投资基金合伙企业（有限合伙） *4	209,668,732.85	6,891,418.31	216,560,151.16	99.53
珠海鹤港高速公路有限公司 *4	650,000,000.00	450,000,000.00	1,100,000,000.00	70.30
珠海龙力腾丰产业投资基金企业（有限合伙）*7	100,403,261.76	-100,403,261.76		
珠海格金广发信德智能制造产业投资基金（有限合伙）	74,109,972.20	73,843,654.84	147,953,627.04	30.00
珠海申宏格金医疗健康产业投资基金合伙企业（有限合伙）	73,579,798.36	393,774.23	73,973,572.59	29.94
珠海市锦顺资产管理有限公司		37,274,098.07	37,274,098.07	37.50
珠海市富源投资有限公司	4,000,000.00	-4,000,000.00		
珠海华金阿尔法四号股权投资基金合伙企业（有限合伙） *4	100,000,000.00	887,225,402.68	987,225,402.68	99.90
Infinity Investment Holding Group(英飞尼迪投资控股集团有限公司)	171,312,816.60	-1,331,663.21	169,981,153.39	61.67
Dreamy City Limited	35,223,664.97	-624,293.40	34,599,371.57	30.00
珠海华金阿尔法一号基金合伙企业（有限合伙） *4	468,065,876.00	-30,415,206.84	437,650,669.16	95.80
珠海华金阿尔法三号股权投资基金合伙企业（有限合伙） *4	981,798,570.25	-54,311,054.92	927,487,515.33	99.90
华金东方一号基金合伙企业（有限合伙） *4	387,412,671.65	-72,244,935.67	315,167,735.98	99.50
珠海市金湾东部供电有限公司	7,842,703.76	4,845.90	7,847,549.66	39.00
珠海华金阿尔法二号股权投资基金合伙企业（有限合伙）*4	634,101,308.45	-5,452,607.78	628,648,700.67	99.83
珠海英飞尼迪创业投资基金（有限合伙） *4	471,195,412.46	105,510,334.67	576,705,747.13	99.84
珠海华金文化传媒专项股权投资基金（有限合伙）		8,178,100.00	8,178,100.00	29.15
珠海华金盛盈四号股权投资基金合伙企业（有限合伙）*4		104,544,176.25	104,544,176.25	100.00
珠海力合华金新兴产业创业投资基金（有限合伙）*4		17,446,428.78	17,446,428.78	71.43
珠海科创高科创业投资基金合伙企业（有限合伙）		29,061,700.00	29,061,700.00	48.75
珠海华金丰盈一号股权投资基金合伙企业（有限合伙）*4		131,254,775.47	131,254,775.47	90.89
珠海光库科技股份有限公司*11		679,999,984.84	679,999,984.84	14.91
华灿光电股份有限公司*12		1,309,999,991.02	1,309,999,991.02	10.43
珠海市免税企业集团有限公司		732,239,324.15	732,239,324.15	23.00
珠海市城通园林有限公司		2,980,052.85	2,980,052.85	50.00
珠海市珠光城建鹤洲南投资发展有限公司		1,026,749.68	1,026,749.68	45.00
珠海城建保利大剧院管理有限公司		3,579,882.02	3,579,882.02	49.00
珠海中影城建电影城有限公司		7,367,364.99	7,367,364.99	49.00
珠海琴发投资有限公司 *4	172,915,217.47	194,030,057.85	366,945,275.32	60.00
珠海华发银坑房产开发有限公司 *4	838,249.32	-23,089.41	815,159.91	51.00
珠海华发婆石房产开发有限公司 *4	-3,424.15	-6,931.75	-10,355.90	51.00
珠海华发桂园房产开发有限公司 *4	653,190.72	-44,983.64	608,207.08	51.00
珠海华发弘业房地产开发有限公司	11,456,038.29	-430,098.47	11,025,939.82	40.00
珠海华发广昌房产开发有限公司	18,860,808.99	1,965,801.67	20,826,610.66	51.00
珠海正汉置业有限公司 *4*5	51,520,732.50	-369,521.87	51,151,210.63	51.00
珠海华发五福房产开发有限公司 *4	311,197.19	-57,188.67	254,008.52	51.00

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位名称	年初余额	本年增减变动	期末余额	持股比例 (%)
珠海华发凤凰房产开发有限公司 *4	4,173,295.79	-232,180.93	3,941,114.86	51.00
南京华崧房地产开发有限公司	756,735,646.42	55,829,527.72	812,565,174.14	50.00
珠海华秀房产开发有限公司	-250.00	250.00		
南京荟合置业有限公司 *2	139,645,035.24	-973,153.46	138,671,881.78	14.28
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	480,342,406.72	5,607,631.82	485,950,038.54	50.00
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	61,553,950.50	-4,006,757.92	57,547,192.58	36.70
珠海市碧湖房地产开发有限公司	465,801,395.10	5,146,041.29	470,947,436.39	50.00
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	54,941,969.23	-6,134,818.11	48,807,151.12	36.70
珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙） *4	490,101,849.98	-14,721,350.02	475,380,499.96	99.80
珠海华发月堂房产开发有限公司 *4	1,157,550.82	-90,780.10	1,066,770.72	51.00
武汉华发中城荟商业管理有限公司		2,589,918.74	2,589,918.74	50.00
上海信浦东岸置业有限公司 *5	165,588,659.81	-1,665,200.42	163,923,459.39	45.00
珠海华方物业运营管理有限公司 *4	562,671.34	-562,671.34		
珠海华实美原生态科技运营管理有限公司	528,314.48	-1,305,523.97	-777,209.49	41.00
南京裕晟置业有限公司	5,269,144.01	-5,269,144.01		
惠州融拓置业有限公司	46,095,589.77	-6,086,369.85	40,009,219.92	50.00
深圳融祺投资发展有限公司	45,868,615.63	-45,868,615.63		
沈阳中东港商业地产开发有限公司*3	538,055,423.44	-538,055,423.44		
广州广宏房地产开发有限公司	150,006,701.68	-10,504,211.26	139,502,490.42	30.00
珠海市建设安全科学研究中心有限公司	10,072,500.00	-1,707,348.84	8,365,151.16	50.00
珠海华发坭湾房产开发有限公司 *4	-650.00	-881.35	-1,531.35	51.00
珠海华实创业实体产业发展投资基金（有限合伙）		102,722,282.75	102,722,282.75	91.36
珠海市海灏实业投资有限公司		24,334,327.26	24,334,327.26	49.00
广州华发时代实业有限公司		5,083,366.62	5,083,366.62	51.00
苏州仁发投资有限公司		94,943,590.80	94,943,590.80	50.00
西安华创永兴置业有限公司		549,900,000.00	549,900,000.00	50.00
中山市华希城市更新有限公司		990,866.56	990,866.56	50.00
太仓华仁房地产开发有限公司		1,314.48	1,314.48	60.00
太仓商盛商务咨询有限公司		366,888,638.66	366,888,638.66	49.00
深圳市润招房地产有限公司		279,609,863.08	279,609,863.08	34.00
苏州禾发房地产开发有限公司*6		726,898,288.59	726,898,288.59	50.00
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	2,971,102,980.56	-390,628,945.53	2,580,474,035.03	49.99
广东华发中建新科技投资控股有限公司	22,910,311.73	-2,022,777.47	20,887,534.26	40.00
上海临港华发企业发展有限公司	4,094,726.62	9,019.78	4,103,746.40	40.00
宁波招海置业有限公司	313,770,693.91	-1,577,217.26	312,193,476.65	20.00
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司 *2	13,310,037.80	-2,299,453.91	11,010,583.89	15.00
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	301,807,184.62	71,569,443.37	373,376,627.99	25.00
天津瑞骏商业管理有限公司	164,846,877.38	-3,549,549.12	161,297,328.26	49.00
广州市润晔置业有限公司	330,034,780.19	-860,433.82	329,174,346.37	50.00
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司		394,789,941.33	394,789,941.33	50.00
西安紫海置业有限公司		24,929,234.93	24,929,234.93	50.00
西安紫涛置业有限公司 *5		24,446,549.91	24,446,549.91	50.00

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位名称	年初余额	本年增减变动	期末余额	持股比例 (%)
长沙懿德房地产有限公司		532,782,030.30	532,782,030.30	49.00
长沙雍景房地产有限公司		47,577,048.49	47,577,048.49	49.00
苏州市盛澜美科房地产有限公司		3,594,589.82	3,594,589.82	10.00
深圳融华置地投资有限公司		3,429,999,057.63	3,429,999,057.63	49.00
合 计	23,520,250,585.95	9,675,458,160.97	33,195,708,746.92	

*1 为代建市政项目，项目所需资金由财政承担，本公司不享有经营收益和承担经营风险，因此不纳入财务报表合并范围。

*2 持有其他主体 20%以下的表决权但对该主体具有重大影响的判断和假设：由于公司分别在该类公司董事会或投决委员会中派有代表并参与对上述公司财务和经营政策的决策，能够对上述公司施加重大影响。

*3 华发股份之合营企业沈阳中东港商业地产开发有限公司通过股东决议的方式，由华发股份下属子公司取得沈阳中东港商业地产开发有限公司经营决策控制权，将其纳入本期合并范围。

*4 公司持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：根据投资合作协议、公司章程约定，本公司及下属子公司在所属公司股东会、董事会的表决权均未达到控制条件，不能对其财务和经营决策实施控制。

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

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

*7 珠海龙力腾丰产业投资基金企业（有限合伙）于 2018 年 1 月 2 日成立，根据合伙协议，“龙力腾丰基金”全体合伙人的认缴出资总额为人民币 42,502.00 万元，子公司珠海基金作为有限合伙人出资 10,000 万元，占认缴出资比例 23.53%，本年子公司珠海基金与珠海金铜实业有限公司签订份额转让协议，将龙力腾丰基金的全部股份转让给珠海金铜实业有限公司。

*8 根据 2020 年 6 月 8 日子公司珠海铎创投资管理有限公司向久隆财产保险有限公司委派 1 名董事的委派函，子公司珠海铎创投资管理有限公司对久隆财产保险有限公司的经营决策能产生重大影响故将该股权投资调整至长期股权投资科目按权益法核算。

*9 根据 2020 年子公司珠海铎创投资管理有限公司向金埔园林股份有限公司委派 1 名董事的委派函，子公司珠海铎创投资管理有限公司对金埔园林股份有限公司的经营决策能产生重大影响故将该股权投资调整至长期股权投资科目按权益法核算。

*10 根据珠海市国资委珠国资[2020]223 号文《关于将华发集团持有的珠海科技创业投资有限公司 10%股权无偿划转至市国资委的通知》，决定将公司持有的科创投 10%股权无偿划转至国资委持有，划转基准日为 2019 年 12 月 31 日。

*11 根据子公司华实控股与珠海光库科技股份有限公司（以下简称光库科技）控股股东

Infinimax Assets Limited 及股东 Pro-Tech Group Holdings Limited、XL Laser (HK) Limited 签述的《三方合作协议》，华实控股认购光库科技向特定对象发行的股份，认购后华实控股持有光库科技 14.90%的股权，根据华实控股 2021 年 1 月 16 日与光库科技股东签述的《股权转让协议》，华实控股收购光库科技 9.05%的股权，收购后华实控股持有光库科技 23.96%的股权。

*12 子公司华实控股于本年认购华灿光电股份有限公司（以下简称华灿光电）向特定对象发行的股份，认购后华实控股持有华灿光电 10.43%的股权，根据华实控股 2021 年 1 月 22 日与华灿光电股东签述的《股份转让协议》，华实控股收购华灿光电 14.44%的股权，收购后华实控股持有华灿光电 24.87%的股权。

24、其他权益工具投资

项 目	期末余额	年初余额
广发银行股份有限公司	100,000.00	100,000.00
合 计	100,000.00	100,000.00

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

25、其他非流动金融资产

项 目	期末公允价值	年初公允价值
人民币与外汇衍生交易合约		28,596,410.32
珠海知行并进文化产业投资基金（有限合伙）	480,000,000.00	480,000,000.00
珠海华金文化传媒专项股权投资基金（有限合伙）	17,450,000.00	17,450,000.00
珠海金镒铭股权投资基金合伙企业（有限合伙）	30,793,424.66	20,793,424.66
深圳勤智星联投资企业（有限合伙）	9,000,000.00	
Schroder ISF-Global M.A.income	1,655,458.58	
HSBC lifetime Protection Plus	8,289,650.73	
合 计	547,188,533.97	546,839,834.98

注：公司其他非流动金融资产中有 9,945,109.31 元已用于借款设定抵押。

26、投资性房地产

（1）投资性房地产情况

项 目	年初公允价值	本年增加		本年减少		年末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置 转为自用房地产	
一、成本合计	7,496,674,769.47	867,955,237.49	5,942,235,335.77			14,306,865,342.73
其中：房屋、建筑物	7,496,674,769.47	867,955,237.49	5,942,235,335.77			14,306,865,342.73
土地使用权						

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	年初公允价值	购置	本年增加 自用房地产或 存货转入	公允价值变 动损益	本年减少 处置	转为自用房 地产	年末公允价值
二、公允价值变动合计	91,550,753.36			347,756,128.83			439,306,882.19
其中：房屋、建筑物	91,550,753.36			347,756,128.83			439,306,882.19
土地使用权							
三、账面价值合计	7,588,225,522.83	867,955,237.49	5,942,235,335.77	347,756,128.83			14,746,172,224.92
其中：房屋、建筑物	7,588,225,522.83	867,955,237.49	5,942,235,335.77	347,756,128.83			14,746,172,224.92
土地使用权							

*1、公司的投资性房地产位于城市的核心区域，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、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。

*3、为了更加客观、公允地反映投资性房地产的价值，本公司委托专业评估机构北京华亚正信资产评估有限公司、上海东洲资产评估有限公司、上海立信资产评估有限公司、北京中和谊资产评估有限公司对投资性房地产 2020 年末的公允价值进行了评估，并取得了相应的评估报告，并以评估报告确认的评估值作为公允价值进行后续计量。

（2）投资性房地产的其他说明

①公司投资性房地产中有 9,718,691,994.36 元已用于借款设定抵押。

②未办妥产权证书的投资性房地产

项目	账面价值	原因
珠海十字门会展商务组团配套商业绸带二期	310,429,501.92	正在办理中
珠海十字门会展商务组团配套商业绸带一期	852,685,135.00	正在办理中
政府移交物业（共 217 处）	206,464,993.11	尚未办理产权证书
政府移交物业（共 224 处）	333,701,905.84	正在办理中
上海静安府邸项目	867,955,237.49	正在办理中
小计	2,571,236,773.36	

27、固定资产

项 目	期末账面价值	年初账面价值
固定资产	10,320,916,733.48	9,031,010,226.76
固定资产清理	13,268,131.71	4,803,401.41
合 计	10,334,184,865.19	9,035,813,628.17

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（1）固定资产情况

项 目	年初余额	合并转入	本年增加	本年减少	期末余额
固定资产原值合计:	11,016,975,224.40	2,032,288,874.17	1,306,308,822.06	321,789,063.08	14,033,783,857.55
其中：房屋及建筑物	10,061,958,950.66	614,228,164.28	696,901,861.70	83,928,884.30	11,289,160,092.34
运输设备	340,036,010.14	33,361,008.69	82,785,125.68	20,795,401.38	435,386,743.13
电子设备及其他	614,980,263.60	1,384,699,701.20	526,621,834.68	217,064,777.40	2,309,237,022.08
累计折旧合计:	1,965,080,515.10	1,354,661,464.13	487,492,063.34	152,670,692.32	3,654,563,350.25
其中：房屋及建筑物	1,403,695,314.63	280,973,751.00	240,802,137.11	32,456,782.19	1,893,014,420.55
运输设备	166,227,105.81	20,179,404.31	43,261,353.79	12,262,145.21	217,405,718.70
电子设备及其他	395,158,094.66	1,053,508,308.82	203,428,572.44	107,951,764.92	1,544,143,211.00
固定资产账面净值合计:	9,051,894,709.30	677,627,410.04			10,379,220,507.30
其中：房屋及建筑物	8,658,263,636.03	333,254,413.28			9,396,145,671.79
运输设备	173,808,904.33	13,181,604.38			217,981,024.43
电子设备及其他	219,822,168.94	331,191,392.38			765,093,811.08
固定资产减值准备合计:	20,884,482.54	37,419,291.28			58,303,773.82
其中：房屋及建筑物	20,884,482.54				20,884,482.54
运输设备		236,403.98			236,403.98
电子设备及其他		37,182,887.30			37,182,887.30
固定资产账面价值合计:	9,031,010,226.76				10,320,916,733.48
其中：房屋及建筑物	8,637,379,153.49				9,375,261,189.25
运输设备	173,808,904.33				217,744,620.45
电子设备及其他	219,822,168.94				727,910,923.78

（2）固定资产的其他说明

①公司固定资产中有账面价值 1,993,523,149.44 元已用于借款设定抵押。

②未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	612,785,803.20	除人才住房为有限产权外，其他产权证书正在办理之中
运输工具	175,819.80	
合计	612,961,623.00	尚未办理过户手续

（3）固定资产清理

项目	期末账面价值	年初账面价值	转入清理的原因
酒店设备等	13,268,131.71	4,803,401.41	处置
合计	13,268,131.71	4,803,401.41	-

28、在建工程

项目	期末余额		年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备
在建工程	1,873,078,328.79		1,873,078,328.79	704,949,412.39	
工程物资					
合 计	1,873,078,328.79		1,873,078,328.79	704,949,412.39	

在建工程情况

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
代建项目	1,146,915,283.41		1,146,915,283.41	209,009,158.62		209,009,158.62
大健康食品斗门鹤州北示范基地	237,083,900.42		237,083,900.42	54,086,325.31		54,086,325.31
珠海横琴国际网球中心项目	217,876,145.54		217,876,145.54	135,639,119.75		135,639,119.75
十字门装修工程	75,738,155.90		75,738,155.90	26,409,270.00		26,409,270.00
金融中心大厦办公及餐饮装修工程	27,857,050.28		27,857,050.28			
ERP 管理系统建设中心	23,301,886.82		23,301,886.82	17,630,566.08		17,630,566.08
海韵城升级改造项目	19,163,161.80		19,163,161.80			
华发（林芝）商贸物流园	18,524,734.88		18,524,734.88	91,463,328.54		91,463,328.54
金融产业发展基地三期	18,508,502.83		18,508,502.83	8,723,895.80		8,723,895.80
珠海市望海楼改造项目	16,121,537.32		16,121,537.32			
华发新经济总部大厦				152,633,733.24		152,633,733.24
其他	71,987,969.59		71,987,969.59	9,354,015.05		9,354,015.05
合 计	1,873,078,328.79		1,873,078,328.79	704,949,412.39		704,949,412.39

29、无形资产

（1）无形资产情况

项目	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
原值				
土地使用权	2,860,711,889.64	59,856,952,293.00	60,651,282,268.00	2,066,381,914.64
软件	270,826,813.23	161,787,524.16	71,013,166.00	361,601,171.39
其他	7,728,769.03	8,218,169.70	55,905.94	15,891,032.79
合计	3,139,267,471.90	60,026,957,986.86	60,722,351,339.94	2,443,874,118.82
累计摊销				
土地使用权	350,885,128.66	46,805,332.07	97,676,813.94	300,013,646.79
软件	95,706,705.24	51,177,651.83	3,564,648.97	143,319,708.10
其他	4,210,193.66	741,049.52	6,186.16	4,945,057.02
合计	450,802,027.56	98,724,033.42	101,247,649.07	448,278,411.91
无形资产减值准备				
土地使用权				
软件				
其他				
合计				
账面价值				
土地使用权	2,509,826,760.98			1,766,368,267.85
软件	175,120,107.99			218,281,463.29
其他	3,518,575.37			10,945,975.77
合计	2,688,465,444.34			1,995,595,706.91

（2）无形资产的其他说明

①截至 2020 年 12 月 31 日，本公司上述无形资产不存在账面价值高于可变现净值的情形，故未计提减值准备。

②截至 2020 年 12 月 31 日，公司无形资产中账面价值 69,395,921.81 元的土地使用权已用于借款设定抵押。

30、开发支出

项 目	年初 余额	本期增加 内部开 发支出	其他	确认为无 形资产	本期减少 转入当 期损益	其他	期末余额
信 息 整 合 软件	313,477.09		9,400,023.08			266,037.74	9,447,462.43
合 计	313,477.09		9,400,023.08			266,037.74	9,447,462.43

31、商誉

商誉账面价值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
珠海华发实业股份有限公司	32,226,739.37			32,226,739.37
和辉集团有限公司	25,135,791.89			25,135,791.89
华金期货有限公司	64,744,368.67			64,744,368.67
华金证券股份有限公司	64,901,152.30			64,901,152.30
华发物业服务集团有限公司*1	161,252,086.96	9,170,101.60		170,422,188.56
华高和升财务顾问有限公司*1	9,520,106.19		575,385.15	8,944,721.04
珠海市高新总部基地建设发展有限公司	18,181,742.15			18,181,742.15
珠海市海川地产有限公司	1,363.43			1,363.43
珠海华发德和、天成汽车有限公司	477,880.57			477,880.57
庄臣投资控股有限公司*1	106,664,005.15	731,160.95		107,395,166.10
深圳市维业装饰集团股份有限公司*2		390,106,457.35		390,106,457.35
福建闽东建工投资有限公司*3		52,252,619.24		52,252,619.24
珠海市鑫晟建设工程有限公司*3		12,183,360.00		12,183,360.00
合 计	483,105,236.68	464,443,699.14	575,385.15	946,973,550.67

*1、本期变动为汇率折算差异。

*2、为华实控股非同一控制下收购维业股份产生的商誉。

*3、为本公司将维业股份和城建集团纳入合并前形成的商誉。

32、长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加 额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少 的原因
装修费	201,443,831.73	42,276,262.03	64,855,140.44	8,700,812.64	170,164,140.68	无偿划转
长期资产使用权		268,768,168.02	4,424,474.64		264,343,693.38	
其他	11,119,504.83	85,351,423.12	25,626,947.20	9,729,915.90	61,114,064.85	无偿划转
合 计	212,563,336.56	396,395,853.17	94,906,562.28	18,430,728.54	495,621,898.91	

33、递延所得税资产

（1）未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末余额		年初余额	
	递延所得税 资产	可抵扣/应纳税 暂时性差异	递延所得税 资产	可抵扣/应纳税 暂时性差异
土地增值税准备	957,314,134.66	3,829,256,538.35	830,925,449.19	3,323,701,796.12
存货内部利润	28,763,850.48	115,055,401.92	191,343,020.50	765,372,082.00
资产减值准备	174,082,081.20	839,849,742.23	52,637,391.42	210,549,565.66
固定资产折旧差异	48,396,476.12	193,585,904.48	52,200,214.58	208,800,858.33
预收账款之预计利润	1,295,569,748.80	5,182,278,995.20	1,117,917,035.79	4,471,668,143.16
预提费用	392,251,440.27	1,569,005,761.08	124,326,074.78	497,333,957.36
可弥补亏损	1,350,898,081.01	5,403,592,324.05	831,973,296.10	3,327,893,184.38
可供出售金融资产公 允价值变动	1,412,338.87	5,649,355.48	49,111,584.04	196,446,336.14
股权激励费用			4,415,573.95	17,662,295.90
应付职工薪酬	14,899,956.34	59,599,825.36	13,255,625.08	53,022,500.30
其他	113,776,559.44	457,909,543.99	80,246,190.05	320,984,760.20
合 计	4,377,364,667.19	17,655,783,392.14	3,348,351,455.48	13,393,435,479.55

（2）未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末余额		年初余额	
	递延所得税 负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异	递延所得税 负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异
合同取得成本	129,380,489.31	517,521,957.23		
金融资产公允价值 变动	93,133,626.96	372,534,507.82	71,055,761.24	284,223,044.96
投资性房地产	353,120,360.44	1,412,481,441.76	179,798,539.37	719,194,157.48

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额		年初余额	
	递延所得税 负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异	递延所得税 负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异
存货的账面价值高于计税基础	311,207,908.87	1,244,831,635.49	311,207,908.87	1,244,831,635.48
非同一控制企业合并增值	39,733,346.56	228,179,674.80	16,176,317.39	64,705,269.56
其他	179,744,559.30	719,055,126.88	19,803,466.36	79,213,865.44
合 计	1,106,320,291.44	4,494,604,343.98	598,041,993.23	2,392,167,972.92

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和 负债 2020 年 12 月 31 日互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债 2020 年 12 月 31 日余额	递延所得税资产和 负债 2019 年 12 月 31 日互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债 2019 年 12 月 31 日余额
递延所得税资产	355,305,636.14	4,022,059,031.05	38,296,245.32	3,310,055,210.16
递延所得税负债	355,305,636.14	751,014,655.30	38,296,245.32	559,745,747.91

34、其他非流动资产

项 目	期末余额	年初余额
汽车 4S 店建筑	6,890,435.91	8,310,782.16
办公楼工程支出	15,166,666.66	16,124,558.43
预付长期资产采购款	2,667,415.72	497,900,000.00
资产使用权	47,256,067.13	90,445,084.15
债务工具投资*1	67,058,800.00	
委托贷款	6,200,000.00	
市政工程占用的土地使用权*2	195,185,469.65	
开发受限的土地使用权*3	2,608,200,900.00	
其他	5,671,218.40	7,389,676.80
合 计	2,954,296,973.47	620,170,101.54

*1: 债务工具投资为子公司珠海发展投资基金(有限合伙)2019 年对珠海龙力腾丰产业投资基金企业(有限合伙)的投资，本年签订协议将这笔投资转为对龙力腾丰股东的长期债务投资，因此将其转为其他非流动资产。

*2: 市政工程占用的土地使用权为城建集团用于珠海歌剧院建设的土地使用权。

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

市政工程占用的土地使用权：

土地使用权	面积（平方米）	房地产权证编号	登记日期	权利起止日	土地用途
珠海市香洲区野狸岛西北侧 A 地块	7,121.43	粤房地权证珠字第 0100183161 号	2013-01-31	其他用地自（2013-01-10 至 2063-01-10 止）	其他用地自（2013-01-10 至 2063-01-10 止）；土地用途为广场用地，土地使用年限从 2013 年 1 月 10 日起五十年。
珠海市香洲区野狸岛西北侧 B1 地块	20,645.23	粤房地权证珠字第 0100183162 号	2013-01-31	娱乐自（2013-01-10 至 2063-01-10 止）	娱乐自（2013-01-10 至 2063-01-10 止）；土地用途为娱乐用地（歌剧院），土地使用年限从 2013 年 1 月 10 日起五十年；地上有在建工程。
珠海市香洲区野狸岛西北侧 B2 地块	33,014.93	粤房地权证珠字第 0100183163 号	2013-01-31	娱乐自（2013-01-10 至 2063-01-10 止）	娱乐自（2013-01-10 至 2063-01-10 止）；土地用途为娱乐用地（歌剧院），土地使用年限从 2013 年 1 月 10 日起五十年；地上有在建工程。

*3：开发受限的土地使用权为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会作为资本金投入子公司城建集团，不得用于实际开发，仅用于城建集团向银行融资贷款提供抵押担保的土地使用权。

开发受限的土地使用权明细：

土地使用权	面积（平方米）	房地产权证编号	登记日期	权利起止日	土地用途
珠海市香洲区唐家后环填海区（淇澳大桥西侧）地块 2-2	20,477.00	粤房地权证珠字第 0100146424 号	2012-02-24	住宅用地（自 2000-07-13 至 2070-07-13 止）	住宅用地（自 2000-07-13 至 2070-07-13 止）
珠海市香洲区唐家后环填海区（淇澳大桥西侧）地块 2-1	645,446.50	粤房地权证珠字第 0100145373 号	2012-02-08	住宅用地（自 2000-07-13 至 2070-07-13 止）	住宅用地（自 2000-07-13 至 2070-07-13 止）
珠海市香洲区唐家后环填海区（淇澳大桥西侧）地块 1	29,523.00	粤房地权证珠字第 0100134816 号	2011-10-20	住宅用地（自 2000-07-13 至 2070-07-13 止）	住宅用地（自 2000-07-13 至 2070-07-13 止）
珠海市香洲区唐家后环滨海区	500,000.00	粤房地权证珠字第 0100032846 号	2009-09-18	商业服务业自（2002-11-28 至 2042-11-28 止），住宅用地自（2002-11-28 至 2072-11-28 止）	商业服务业自（2002-11-28 至 2042-11-28 止），住宅用地自（2002-11-28 至 2072-11-28 止）

注：公司其他非流动资产中有 33,206,544.24 元已用于借款设定抵押。

35、短期借款

（1）短期借款分类

借款类别	期末余额	年初余额
质押借款	1,472,500,000.00	
抵押借款	7,749,383,845.01	5,046,855,420.00
保证借款	9,826,380,906.91	7,147,005,346.21
信用借款	8,699,595,160.00	6,734,325,745.10

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

借款类别	期末余额	年初余额
未到期应付利息	9,294,327.08	1,829,591.48
合 计	27,757,154,239.00	18,930,016,102.79

(2) 无已逾期未偿还的短期借款情况。

(3) 抵押、质押及担保情况见附注八.10、附注八.14、附注八.23、附注八.25、附注八.26、附注八.27、附注八.29、附注八.34、及附注七.(一)、附注九。

36、拆入资金

项 目	期末余额	年初余额
同业拆入资金		63,561.65
拆入转融通资金		91,108,333.33
合 计		91,171,894.98

(1) 拆入转融通资金剩余期限如下：

项 目	期末余额	年初余额
1 个月以上至 3 个月内		91,108,333.33
合 计		91,108,333.33

37、交易性金融负债

项 目	期末公允价值	期初公允价值
交易性金融负债		
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债*	29,858,050.90	249,441,320.87
合 计	29,858,050.90	249,441,320.87

*为结构化主体其他投资者权益。

38、应付货币保证金

项目	期末数		期初数	
	户数	金额	户数	金额
自然人	5,671	822,955,238.05	4,266	495,902,872.54
法人	319	857,102,924.70	228	624,818,944.90
合计	5,990	1,680,058,162.75	4,494	1,120,721,817.44

39、应付质押保证金

项目	期末数		期初数	
	户数	金额	户数	金额
自然人				
法人	1	14,481,536.00	1	7,558,440.00
合计	1	14,481,536.00	1	7,558,440.00

40、期货风险准备金

项目	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
期货风险准备金	4,894,486.85	1,346,424.76		6,240,911.61
合计	4,894,486.85	1,346,424.76		6,240,911.61

41、应付票据

类 别	期末余额	年初余额
商业承兑汇票	493,974,429.64	319,612,251.03
银行承兑汇票	364,307,599.46	8,957,829.83
信用证	5,000,000.00	673,301,375.44
合 计	863,282,029.10	1,001,871,456.30

公司不存在本期已到期未支付的应付票据情况。

42、应付账款

账 龄	期末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	30,380,395,943.47	10,773,810,357.50
1 年以上	1,924,209,279.07	1,527,282,923.37
合 计	32,304,605,222.54	12,301,093,280.87

注：本公司应付账款主要是与房产开发相关的应付工程款、材料款。

账龄超过 1 年的重要应付账款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
武汉华发中城荟	461,218,940.52	工程款未决算
珠海华发山庄	322,363,317.89	工程款未决算
广州华发尚座花园	270,185,675.08	工程款未决算
珠海华发峰尚花园	292,298,397.41	工程款未决算
上海静安府	210,389,019.31	工程款未决算
合计	1,556,455,350.21	

43、预收款项

（1）预收款项类别

项目	期末余额	年初余额
预收楼款	6,119,125,213.28	57,939,426,777.30
预收装修款	886,783.00	23,995,189.37
预收股权转让款	0.00	423,216,475.00
预收货款	151,970,986.80	425,928,314.13
预收一级土地开发补偿	7,268,946.92	81,849,899.91
预收租金、物业费及其他	504,677,291.12	675,161,150.12
合计	6,783,929,221.12	59,569,577,805.83

（2）账龄超过 1 年的重要预收款项

债权单位名称	期末余额	未结转原因
沈阳华发首府	139,265,225.61	无产权车位租赁
珠海市横琴新区管理委员会财政局	48,437,075.91	土地分成款未决算
沈阳华发岭南荟	45,752,642.01	无产权车位租赁
包头华发新城	40,717,884.94	无产权车位租赁
沈阳华发首府	37,741,062.39	无产权车位租赁
包头名流城	35,673,902.05	无产权车位租赁
珠海市财政局	33,412,824.00	收地补偿款
珠海市南辰土石方工程有限公司	10,800,000.00	工程款未决算
珠海高新技术产业开发区发展改革和财政局	7,268,946.92	房产未交付
郴州市富恒贸易有限公司	600,000.00	货款未结算
YONGHENGDA SUPPLIER(HK) LIMITED	522,210.87	货款未结算
广东建采网科技有限公司	386,370.07	货款未结算
合 计	400,578,144.77	

44、合同负债

（1）合同负债类别

项目	期末余额	2020 年 1 月 1 日余额
预收楼款	51,233,857,784.40	53,866,603,013.47
预收工程款及其他	240,586,400.74	595,377,431.66
合计	51,474,444,185.14	54,461,980,445.13

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（2）预收楼款情况

项目名称	期末余额	2020 年 1 月 1 日余额	预计竣工时间	预售比例(%)
杭州九龙仓华发天荟	3,230,302,982.11	104,091,817.43	2021	78.39
苏州姑苏院子		3,855,188,411.01	2020	
苏州太仓院子	2,430,888,209.17	2,505,971,690.83	2020	87.83
上海泗水和鸣	2,428,940,331.19		2022	82.48
威海华发九龙湾	2,251,102,297.87	1,527,052,428.98	2017	91.13
武汉华发首府	2,215,048,936.71	5,591,981,922.02	2019	99.09
珠海华发依山郡	401,002,127.62	855,049,731.04	2018	75.35
珠海华发水郡花园	1,787,683,340.53	1,595,832,562.86	2015	88.91
温州鹿萃苑	2,046,194,344.95	1,279,988,898.17	2021	80.40
绍兴华发金融活力城	1,604,689,162.48		2022	85.35
沈阳和平首府	1,522,490,361.01		2022	41.38
天津艺英里	1,476,487,600.00	1,394,984,873.39	2021	100.00
沈阳华发新城	4,031,267,790.23	3,777,561,378.90	2020	85.17
无锡鑫悦华府	1,277,729,362.49	742,023,794.50	2020	52.60
南京万象天地	1,233,035,505.94	441,334,216.51	2021	44.62
武汉华发中城水岸	997,448,091.33	666,236,487.16	2020	82.02
北京华发中央公园	892,923,009.35	191,350,469.72	2022	66.00
中山华发生态园	881,722,013.73	183,503,816.10	2009	97.56
上海静安府	92,610,505.95	4,959,943,705.71	2018	86.54
珠海城建国际海岸花园	851,231,213.12	3,858,145,153.00	2020	97.00
杭州锦粼云荟院	828,109,973.39		2022	47.41
南宁华发新城	757,164,649.95	1,436,886,738.91	2016	92.44
威海荣成华发樱花湖	750,718,306.65	1,002,777,693.58	2020	57.26
上海光星华府	687,399,300.92		2022	41.50
金茂华发武汉国际社区	673,498,663.39		2022	67.54
江门华发四季	672,279,382.21	93,871,768.81	2021	66.21
湛江华发新城花园	642,821,216.64		2022	63.51
惠州铂钻四季	573,508,314.86		2022	89.00
珠海华发首府	608,022,640.31	1,229,865,103.77	2017	94.72
清远四季尚璟	582,449,209.17	60,802,114.68	2021	72.10
珠海华发十字门国际花园	579,803,958.25	871,312,060.00	2018	75.60
珠海绿洋湾花园	570,388,542.78	1,046,007,332.73	2020	52.66
武汉华发中城公园首府	564,427,895.41	453,297,566.97	2020	61.46
武汉鸿业华发四季	536,616,688.54	294,369,622.02	2020	26.62
青岛华发四季	488,223,954.62	329,033,226.42	2021	44.33
上海金山枫泾	487,860,805.50		2021	22.65
珠海华发国际海岸花园	463,886,102.63		2021	85.33

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	期末余额	2020 年 1 月 1 日余额	预计竣工时间	预售比例(%)
中山华发观山水	421,307,296.45	700,122,420.89	2017	94.01
大连万科·华发观贤别墅	402,594,707.50	762,359,215.33	2020	43.29
广州江南府	407,783,063.30	29,264,080.73	2021	86.91
广州华发尚座花园	378,786,056.16	1,663,533,121.24	2019	97.17
武汉华发金茂逸墅	322,018,867.89	1,115,982,184.62	2020	93.90
珠海金湾国际商务中心	295,641,484.10	25,653,099.08	2021	79.14
珠海华发山庄	260,801,696.86	292,202,793.38	2016	81.92
中山华发广场	244,425,366.33	-	2021	50.37
武汉华发中城荟	3,562,528,645.13	2,406,739,365.92	2019	83.31
苏州浅悦静庭	198,380,748.53		2022	59.03
武汉华发中城华府	195,553,228.00		2021	49.52
珠海峰景湾花园	186,935,634.05	310,101,720.97	2017	91.66
武汉武地华发时光	182,630,315.60	67,575,452.29	2021	21.33
武汉华发外滩荟	173,822,588.07	-	2022	40.18
梧桐湖国际社区	157,716,596.33		2022	5.00
武汉华发未来城	139,963,359.96		2021	7.29
大连华发花间月	138,527,050.27	56,249,732.11	2021	47.85
广州荔湾荟项目	129,718,344.94	329,489,683.04	2017	89.00
重庆华发四季半岛	118,259,309.17		2022	26.18
大连华发山庄	116,256,357.29		2023	18.92
中山华发首府	113,224,386.24		2022	100.00
包头华发新城	111,533,423.90	39,881,125.81	2012	77.63
苏州华发公园首府	93,783,218.95	1,056,746,053.21	2020	75.80
苏州常熟人工智能产业园项目	90,904,352.38		2022	8.01
武汉华发沁园	85,562,153.67	31,190,924.31	2021	100.00
上海万象企业中心	78,836,681.19		2022	9.07
天津华发景瑞悦天地	72,261,071.42	-	2022	25.96
烟台华发观山水	72,014,449.98		2023	40.58
珠海华发峰尚花园	64,910,177.76	1,606,129,562.45	2017	93.37
大连华发新城	44,826,065.34	360,852,024.86	2012	91.10
苏州酒厂路项目	34,383,104.59		2021	19.85
天津华发未来荟	32,447,988.09		2022	5.37
上海张江华发四季	28,485,069.52	59,215,191.43	2018	98.69
武汉华发四季	12,498,164.76	23,895,200.00	2018	94.99
广州华发四季	9,710,149.52	58,879,245.10	2017	81.00
上海杨浦华发公馆	9,218,149.52	60,619,033.33	2018	94.13
嘉兴鹭栖庭院	321,100.92	1,922,366,773.39	2019	100.00
武汉华发峰尚	1,965,468.07	511,110,273.58	2020	92.41
其他	123,345,101.65	27,980,151.18		
合计	51,233,857,784.40	53,866,603,013.47	—	

45、卖出回购金融资产

（1）按标的物列示

项目	期末余额	年初余额
债券	2,212,584,189.47	3,976,054,168.80
合计	2,212,584,189.47	3,976,054,168.80

（2）按业务类别列示

项目	期末余额	年初余额
银行间质押式卖出回购	2,212,584,189.47	3,874,731,650.99
银行间买断式卖出回购		101,322,517.81
合计	2,212,584,189.47	3,976,054,168.80

（3）卖出回购金融资产款的担保物信息

担保物类别	年末公允价值
债券	1,786,780,620.00
标准券	616,103,821.64
合 计	2,402,884,441.64

46、吸收存款及同业存放

项目	期末余额	年初余额
吸收存款	2,341,488,483.62	1,242,145,934.35
同业存放	1,226,833,516.47	201,513,193.73
合计	3,568,322,000.09	1,443,659,128.08

47、代理买卖证券款

（1）按类别列示

项目	期末余额	年初余额
个人客户	1,091,803,481.59	805,910,443.65
机构客户	243,306,077.47	122,892,418.22
合计	1,335,109,559.06	928,802,861.87

（2）按币种列示

项目	期末余额			年初余额		
	原币	汇率	折人民币	原币	汇率	折人民币
个人客户						

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期末余额			年初余额		
	原币	汇率	折人民币	原币	汇率	折人民币
其中：人民币	1,052,514,109.06	1	1,052,514,109.06	799,261,896.01	1.0000	799,261,896.01
美元	972,657.86	6.5249	6,346,495.23	894,019.05	6.9762	6,236,855.71
港币	39,141,292.37	0.84164	32,942,877.30	459,590.44	0.89578	411,691.93
小计			1,091,803,481.59			805,910,443.65
机构客户						
其中：人民币	230,646,881.58	1.0000	230,646,881.58	122,892,418.22	1.0000	122,892,418.22
港币	15,041,105.33	0.84164	12,659,195.89			
小计			243,306,077.47			122,892,418.22
合计			1,335,109,559.06			928,802,861.87

48、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	合并转入	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	900,746,735.17	66,540,816.13	6,825,676,918.03	6,767,682,614.82	1,025,281,854.51
离职后福利-设定提存计划	91,609,524.34	710,538.81	156,128,903.61	164,220,437.30	84,228,529.46
辞退福利			6,862,435.74	6,783,338.65	79,097.09
合 计	992,356,259.51	67,251,354.94	6,988,668,257.38	6,938,686,390.77	1,109,589,481.06

（2）短期薪酬列示

项 目	年初余额	合并转入	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	838,219,933.17	57,700,083.64	6,123,776,108.05	6,078,253,886.53	941,442,238.33
职工福利费	3,267,648.70	611,239.70	194,405,596.18	195,139,720.64	3,144,763.94
社会保险费	1,336,611.72	11,596.96	102,090,362.39	101,582,483.54	1,856,087.53
其中：医疗保险费	1,189,640.08	10,042.30	91,606,949.45	91,214,691.40	1,591,940.43
工伤保险费	22,875.07	573.92	800,216.97	810,198.78	13,467.18
生育保险费	124,096.57	980.74	9,683,195.97	9,557,593.36	250,679.92
其他	-	-	-	-	-
住房公积金	21,708,291.28	17,981.00	214,282,788.04	202,282,785.75	33,726,274.57
工会经费和职工教育经费	15,289,783.66	8,183,914.83	96,756,225.64	98,351,282.23	21,878,641.90
短期带薪缺勤	-	-	-	-	-
短期利润分享计划	-	-	-	-	-

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	年初余额	合并转入	本期增加	本期减少	期末余额
其他短期薪酬	20,924,466.64	16,000.00	94,365,837.73	92,072,456.13	23,233,848.24
合 计	900,746,735.17	66,540,816.13	6,825,676,918.03	6,767,682,614.82	1,025,281,854.51

(3) 设定提存计划列示

项 目	年初余额	合并转入	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	2,069,853.74	15,662.20	60,325,079.42	61,155,820.38	1,254,774.98
失业保险费	78,511.58	561.50	1,642,496.42	1,697,505.82	24,063.68
企业年金缴费	89,461,159.02	694,315.11	94,161,327.77	101,367,111.10	82,949,690.80
合 计	91,609,524.34	710,538.81	156,128,903.61	164,220,437.30	84,228,529.46

49、应交税费

项 目	期末余额	年初余额
增值税	499,463,785.95	164,827,426.57
企业所得税	1,929,393,067.37	1,923,710,036.07
土地增值税	10,597,007.84	44,933,017.42
城市维护建设税	36,748,836.43	12,502,982.71
房产税	31,955,041.06	6,527,710.41
个人所得税	31,255,207.54	22,640,567.37
印花税	13,799,074.01	5,456,867.16
教育费附加	17,848,036.40	6,826,196.66
代扣代缴税金及其他	34,665,825.75	43,566,914.19
合 计	2,605,725,882.35	2,230,991,718.56

50、其他应付款

类 别	期末余额	年初余额
应付利息	985,829,824.44	936,449,259.20
应付股利	655,708.40	2,832,876.70
其他应付款项	24,106,596,129.03	15,437,182,828.99
合 计	25,093,081,661.87	16,376,464,964.89

(1) 应付利息

项 目	期末余额	年初余额
企业债券利息	908,526,598.13	875,999,715.04
其他利息	77,303,226.31	60,449,544.16
合 计	985,829,824.44	936,449,259.20

(2) 应付股利

项 目	期末余额	年初余额
普通股股利	655,708.40	2,832,876.70
合 计	655,708.40	2,832,876.70

(3) 其他应付款项

①按款项性质列示

项 目	期末余额	年初余额
押金及保证金	1,489,945,648.12	982,084,177.74
往来及拆借款	18,002,677,065.22	9,611,170,140.60
土地增值税准备金	3,829,256,538.35	3,323,701,796.12
代收款	262,899,937.82	1,192,245,347.76
拆迁补偿款	0.00	2,195,401.28
限制性股票回购义务	22,259,535.00	37,196,092.50
其他	499,557,404.52	288,589,872.99
合 计	24,106,596,129.03	15,437,182,828.99

②账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
土地增值税准备金	1,765,945,600.69	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务有限公司	97,045,776.00	*1
珠海市粤华园林绿化建设管理有限公司	83,851,858.51	未到偿还期
珠海高新技术产业开发区发展改革和财政局	76,374,989.80	未到偿还期
斗门区井岸镇亿兆达建筑材料店	56,636,290.00	*1
珠海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	2,432,221,802.54	

*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。

51、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款	21,564,976,125.02	16,184,453,394.19
1 年内到期的应付债券	15,526,677,831.54	9,031,359,415.98
1 年内到期的其他非流动负债	2,000,000.00	

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款未到期应付利息	44,905,257.68	9,124,024.31
1 年内到期的应付债券未到期应付利息	441,269,280.89	434,408,764.51
1 年内到期的其他非流动负债未到期应付利息	25,666,893.76	16,262,413.15
1 年内到期的长期应付款		4,264,182.00
合 计	37,605,495,388.89	25,679,872,194.14

52、其他流动负债

项 目	期末余额	年初余额
未到期责任准备金*1	2,631,603.73	2,459,838.10
担保赔偿准备金*1	8,179,935.76	5,573,935.76
期货投资者保障基金	130,884.00	103,344.20
超短融债券*2	9,950,000,000.00	7,839,646,679.90
债权融资计划*3	800,000,000.00	
短期公司债*4	1,500,000,000.00	
美元境外私募债*5	652,489,826.40	2,077,842,913.74
华金-华发股份购房尾款资产支持 专项计划-优先 A 级*6		850,000,000.00
购房尾款二期资产支持专项计划*6	1,180,000,000.00	
单一资产管理计划	49,997,252.00	
短期收益凭证*7	663,818,319.32	1,478,802,854.99
待转销项税及其他	4,610,194,814.05	15,512,276.28
未到期应付利息	37,439,707.16	28,285,474.91
合 计	19,454,882,342.42	12,298,227,317.88

*1 子公司珠海华金融资担保有限公司、珠海华金普惠金融服务有限公司根据广东省《融资性担保公司管理暂行办法》实施细则，计提未到期责任准备金及担保赔偿准备金。

*2 期末超短融债券是本公司及下属子公司本期发行的短期融资券，明细如下：

债券名称	发行主体	债券期限	审批发行额度（亿元）	发行额（亿元）	起息日期	到期日期	备注
超短融债券	本公司	270 天	无额度限制	15	2020/11/23	2021/8/20	20 华发集团 SCP020
		210 天		10	2020/12/8	2021/7/6	20 华发集团 SCP021
				10	2020/4/15	2021/1/10	20 华发集团 SCP009
				8	2020/4/17	2021/1/12	20 华发集团 SCP010
			90	10	2020/4/24	2021/1/19	20 华发集团 SCP011
		270 天		5	2020/7/23	2021/4/19	20 华发集团 SCP017
				5	2020/7/30	2021/4/26	20 华发集团 SCP018
				15	2020/11/13	2021/8/10	20 华发集团 SCP019
			120	12	2020/12/16	2021/3/16	20 华发集团 SCP022
	华发股份	270 天	50	5	2020/9/30	2021/6/27	20 年度第四期超短期融资券
		180 天		4.5	2020/10/22	2021/4/20	20 年度第五期超短期融资券
合计				99.5			

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

*3 期末债权融资计划是子公司华发股份发行的债权融资计划，明细如下：

债券名称	发行主体	债券期限	审批发行额度（亿元）	发行额（亿元）	起息日期	到期日期	备注
债权融资计划	华发股份	360 天	5	5	2020/2/28	2021/2/22	20 粤珠海华发（疫情防控债）ZR002
		365 天	10	3	2020/9/17	2021/9/17	20 粤铨国商贸 ZR003
合计			15	8			

*4 本公司于 2020 年 12 月 11 日向机构投资者公开发行为短期公司债券 15 亿元，该债券期限为 180 天，票面年利率为 3.65%。

*5 华发股份子公司 GUANG TAO INVESTMENT LIMITED 于 2020 年 3 月 17 日向机构投资者公开发行为美元债券 1 亿元，该债券期限为 364 天，票面年利率为 4.4%。

*6 子公司华发股份以拥有的购房尾款债权作为基础资产，发起设立“华金-华发股份购房尾款资产支持专项计划”形式进行融资，明细如下：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
华金-华发股份购房尾款资产支持专项计划-优先 A 级	100	2018/7/10	716 天	850,000,000.00	850,000,000.00				850,000,000.00	
购房尾款二期资产支持专项计划	100	2020/7/9		1,180,000,000.00		1,180,000,000.00				1,180,000,000.00

*7 期末短期收益凭证是子公司华金证券发行的短期收益凭证，明细如下：

发行名称	2020 年 12 月 31 日					
	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	票面金额	应计利息
金诚 49 号	22/12/2020	14 天	4,490,000.00	5.38%	4,490,000.00	5,956.32
金石 34 号	14/12/2020	30 天	2,870,000.00	3.30%	2,870,000.00	4,411.15
新锐 54 号	02/11/2020	163 天	200,000,000.00	4.20%	200,000,000.00	1,376,666.66
新锐 53 号	23/09/2020	349 天	100,000,000.00	4.15%	100,000,000.00	1,141,249.99
新锐 51 号	26/08/2020	193 天	30,000,000.00	3.50%	30,000,000.00	365,342.46
新锐 52 号	25/08/2020	267 天	100,000,000.00	3.90%	100,000,000.00	1,367,671.25
收获年 3 号	26/02/2020	364 天	13,960,000.00	4.20%	13,960,000.00	496,363.93
新锐 46 号	25/02/2020	364 天	100,000,000.00	4.20%	100,000,000.00	3,567,123.30
新锐 45 号	15/01/2020	362 天	100,000,000.00	4.34%	100,000,000.00	4,173,534.26
合计			651,320,000.00		651,320,000.00	12,498,319.32

53、长期借款

借款类别	期末余额	年初余额
质押借款	3,936,183,990.30	3,851,370,000.00
抵押借款	33,240,294,682.32	23,681,341,197.02
保证借款	57,519,155,480.72	34,429,634,303.14
信用借款	10,945,660,416.34	6,641,605,393.19

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

借款类别	期末余额	年初余额
未到期应付利息	44,905,257.68	9,124,024.31
小 计	105,686,199,827.36	68,613,074,917.66
减：一年内到期的长期借款	21,609,881,382.70	16,193,577,418.50
合 计	84,076,318,444.66	52,419,497,499.16

说明：抵押、质押及担保情况见附注八.10、附注八.14、附注八.23、附注八.25、附注八.26、附注八.27、附注八.29、附注八.34、及附注七.（一）、附注九。

54、应付债券

（1）应付债券

项目	期末余额	年初余额
公司债券	64,905,702,626.10	50,092,195,236.58
未到期应付利息	490,004,015.16	455,800,545.31
小 计	65,395,706,641.26	50,547,995,781.89
减：一年内到期的应付债券	15,967,947,112.43	9,465,768,180.49
合 计	49,427,759,528.83	41,082,227,601.40

（2）应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	按面值计提利息	折溢价摊销	本期偿还	期末余额
15 珠海华发 MTN001	100.00	2015/1/21	5 年	8.00	799,807,233.28		42,800,000.00	192,766.72	800,000,000.00	
15 珠海华发 MTN002	100.00	2015/3/10	5 年	7.00	699,676,915.23		38,150,000.00	323,084.77	700,000,000.00	
16 华综 01	100.00	2016/3/14	3+2 年	25.00	2,491,499,582.15		109,691,956.00	1,637,308.73		2,493,136,890.88
16 华综 02	100.00	2016/3/14	5 年	15.00	1,499,094,544.35		53,550,000.00	987,168.45		1,500,081,712.80
绿色债 G18 华综 1	100.00	2018/3/30	3+2 年	10.00	1,000,000,000.00		52,700,000.00			1,000,000,000.00
18 华综 01	100.00	2018/8/17	3+2 年	20.00	2,000,080,022.25		93,600,000.00	55,761.49		2,000,135,783.74
绿色债 G19 华综 1	100.00	2019/12/4	5 年	5.00	498,028,551.74		20,850,000.00	368,310.24		498,396,861.98
15 华发 01	100.00	2015/11/26	3+2 年	29.46	2,943,000,182.53		146,257,394.40	2,499,817.47	2,945,500,000.00	
16 华发 01	100.00	2016/3/2	3+2 年	5.00	499,760,549.91		29,000,000.00	155,217.74		499,915,767.65
16 华发 03	100.00	2016/3/21	3+2 年	15.00	1,499,281,649.64		85,500,000.00	404,265.10		1,499,685,914.74
16 华发 05	100.00	2016/9/13	3+2 年	20.00	1,998,098,803.27		95,000,000.00	326,659.98		1,998,425,463.25
18 华发 01	100.00	2018/3/14	2+1 年	25.00	2,503,177,622.26		33,147,849.46	-3,177,622.26	2,500,000,000.00	
18 华发 03	100.00	2018/12/10	2+1 年	15.00	1,497,216,220.31	200,000,000.00	82,500,000.00	2,783,779.69	200,000,000.00	1,500,000,000.00
19 华发 01	100.00	2019/2/25	3+2 年	7.50	745,419,895.56		37,500,000.00	1,980,493.31		747,400,388.87
19 华发 02	100.00	2019/2/25	2+1 年	7.80	775,668,815.28		37,416,000.00	3,324,067.45		778,992,882.73
19 华发 03	100.00	2019/8/19	3+2 年	5.00	496,272,062.80		23,350,000.00	1,435,920.33		497,707,983.13
19 华发 04	100.00	2019/8/19	2+1 年	5.00	496,530,736.46		22,250,000.00	2,175,400.83		498,706,137.29

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	按面值计提利息	折溢价摊销	本期偿还	期末余额
17 华发实业 MTN001	100.00	2017/6/22	5 年	10.00	997,943,041.47		52,700,000.00	839,889.79		998,782,931.26
17 华发实业 MTN002	100.00	2017/7/27	5 年	10.00	998,114,706.48		52,800,000.00	741,273.82		998,855,980.30
17 华发实业 MTN003	100.00	2017/9/28	5 年	20.00	1,996,235,329.57		107,400,000.00	1,387,484.58		1,997,622,814.15
18 华发实业 MTN001	100.00	2018/10/30	3 年	10.00	1,000,000,000.00		48,800,000.00	-551,375.18		999,448,624.82
20 粤珠海华发 ZR001	100.00	2020/1/21	3 年	10.00		1,000,000,000.00	60,711,065.57	-4,071,088.98		995,928,911.02
20 粤珠海华发 ZR003	100.00	2020/3/31	3 年	5.00		500,000,000.00	22,083,333.33	-832,144.34		499,167,855.66
20 粤珠海华发 ZR008	100.00	2020/7/15	3 年	5.00		500,000,000.00	11,523,972.60	-2,297,280.27		497,702,719.73
20 粤珠海华发 ZR009	100.00	2020/7/31	2 年	2.50		250,000,000.00	5,625,000.00	-148,707.85		249,851,292.15
20 粤珠海华发 ZR010	100.00	2020/8/11	3 年	10.00		1,000,000,000.00	19,349,315.07	-5,434,598.26		994,565,401.74
20 华发 02	100.00	2020/2/25	3+2 年	15.80		1,580,000,000.00	45,305,852.46	-1,674,916.07		1,578,325,083.93
20 华发 03	100.00	2020/11/5	2+2+1 年	5.20		520,000,000.00	3,494,400.00	-330,375.68		519,669,624.32
20 华发 04	100.00	2020/11/12	3+2 年	15.00		1,500,000,000.00	8,437,397.26	-2,491,134.28		1,497,508,865.72
20 华发 05	100.00	2020/11/12	2+2+1 年	9.20		920,000,000.00	4,804,416.44	-514,889.54		919,485,110.46
20 华发实业 MTN003	100.00	2020/9/29	3 年	9.50		950,000,000.00	11,086,109.59	-2,708,805.09		947,291,194.91
20 华发实业 MTN004	100.00	2020/10/29	3+2 年	8.30		830,000,000.00	5,916,649.32	-44,428.67		829,955,571.33
20 华发实业 PPN001	100.00	2020/8/31	3 年	5.50		550,000,000.00	8,550,616.44	-1,049,955.46		548,950,044.54
20 华发实业 PPN002	100.00	2020/9/25	3 年	5.00		500,000,000.00	6,218,630.14	-999,065.21		499,000,934.79
20 粤铨国商贸 ZR001	100.00	2020/9/11	2 年	2.00		200,000,000.00	2,493,150.68	-5,287,658.32		194,712,341.68
20 粤铨国商贸 ZR002	100.00	2020/9/11	2 年	5.00		500,000,000.00	8,971,232.88	-3,599,767.39		496,400,232.61
20 粤铨国商贸 ZR005	100.00	2020/11/20	2 年	5.00		500,000,000.00	2,152,777.78	-4,436,027.40		495,563,972.60
20 粤铨国商贸 ZR006	100.00	2020/12/24	3 年	4.20		420,000,000.00		-834,630.14		419,165,369.86
20 粤铨国商贸 ZR007	100.00	2020/12/25	2 年	2.00		200,000,000.00		-396,712.33		199,603,287.67
非公开定向债权投资工具	100.00	2020/9/29	2 年	3.00		300,000,000.00	4,680,833.33	-246,963.03		299,753,036.97
华明 2020 第一期定向融资计划	100.00	2020/9/29	3 年	1.00		100,000,000.00	1,321,369.86	-1,939,726.02		98,060,273.98
园林 2020 第一期定向融资计划	100.00	2020/9/29	3 年	1.00		100,000,000.00	1,321,369.86	-2,226,415.09		97,773,584.91
HuaxingInvestmentHoldingCoLtd3.5%有担保美元债券 2020 年	200,000.00	2017/1/26	3 年	2.00	2,093,637,975.49		3,393,801.78	-126,537,274.77	1,967,100,700.72	
20 粤铨国商贸 ZR007	200,000.00	2017/3/30	3 年	1.00			7,536,756.80			
华发集团 2018 年第一期有限公司 5.4%有担保美元债券 2021 年	200,000.00	2018/9/7	3 年	5.00	3,478,297,122.36		177,569,001.00	-219,494,945.28		3,258,802,177.08
华发 2019 年第一期有限公司 4.25%有担保美元债券 2024 年	200,000.00	2019/7/3	5 年	3.00	2,085,353,674.18		129,684,179.52	-131,925,934.40		1,953,427,739.78
华发 2020 第一期有限公司 2.8%美元债券 2025 年	250,000.00	2020/11/4	5 年	2.50		1,631,224,566.00	6,913,945.33	-3,023,095.75		1,628,201,470.25
2018 年第一期中期票据	100.00	2018/12/11	3 年	10.00	1,000,000,000.00		40,500,000.00			1,000,000,000.00
14 珠海华发 MTN001	100.00	2014/10/15	5 年	30.00						
19 华发集团 MTN001	100.00	2019/1/14	5 年	10.00	1,000,000,000.00		41,000,000.01			1,000,000,000.00
19 华发集团 MTN002	100.00	2019/1/21	5 年	15.00	1,500,000,000.00		63,900,000.00			1,500,000,000.00
19 华发集团 MTN003	100.00	2019/4/19	5 年	10.00	1,000,000,000.00		49,164,931.50			1,000,000,000.00
19 华发集团 MTN004	100.00	2019/4/28	3 年	15.00	1,500,000,000.00		64,024,109.59			1,500,000,000.00

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	按面值计提利息	折溢价摊销	本期偿还	期末余额
19 华发集团 MTN005	100.00	2019/9/25	5 年	10.00	1,000,000,000.00		42,215,342.46			1,000,000,000.00
19 华发集团 MTN006	100.00	2019/11/4	5 年	10.00	1,000,000,000.00		43,779,726.02			1,000,000,000.00
2019 年第一期华发集团有限公司公司债	100.00	2019/10/30	5+5 年	10.00	1,000,000,000.00		44,178,630.14			1,000,000,000.00
20 华发集团 MTN001	100.00	2020/8/25	5+5 年	5.00		500,000,000.00	7,306,849.31			500,000,000.00
20 华发集团 MTN003	100.00	2020/9/24	5+5 年	5.00		500,000,000.00	5,507,397.26			500,000,000.00
20 华发集团 MTN005	100.00	2020/11/24	3 年	10.00		1,000,000,000.00	4,211,506.85			1,000,000,000.00
20 华发集团 MTN006	100.00	2020/12/15	3 年	10.00		1,000,000,000.00	1,832,876.71			1,000,000,000.00
2020 年第一期珠海华发集团有限公司公司债	100.00	2020/1/14	5+5 年	10.00		1,000,000,000.00	38,835,616.44			1,000,000,000.00
2020 年第二期珠海华发集团有限公司公司债	100.00	2020/8/3	5+5 年	7.00		700,000,000.00	11,515,863.01			700,000,000.00
20 珠华 01	100.00	2020/11/30	3+2 年	15.00		1,500,000,000.00	5,452,602.74			1,500,000,000.00
华金证券 2019 年非公开发行次级债券(第一期)	10.00	2019/7/25	3 年	10.00	1,000,000,000.00		0.49			1,000,000,000.00
华金证券股份有限公司 2020 年非公开发行次级债券(第一期)(疫情防控债)	7.50	2020/3/10	3 年	7.50		750,000,000.00	23,800,684.96			750,000,000.00
华金证券股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	7.40	2020/11/23	3 年	7.40		740,000,000.00	3,542,268.50			740,000,000.00
19 珠控 01	25.00	2019/1/28	5 年	25.00	2,500,000,000.00		115,068,750.00	-1,845,958.88		2,498,154,041.12
19 珠控 02	5.00	2019/8/26	5 年	5.00	500,000,000.00		19,150,000.00	-847,377.24		499,152,622.76
19 珠纾 02	20.00	2019/3/19	5 年	20.00	2,000,000,000.00		78,446,111.09	-2,895,926.00		1,997,104,074.00
20 华控 01 注 3	10.00	2020/3/16	5 年	10.00		1,000,000,000.00	31,929,166.66	-2,415,727.10		997,584,272.90
20 华控 02 注 3	10.00	2020/4/14	5 年	10.00		1,000,000,000.00	26,200,000.00	-2,454,619.96		997,545,380.04
小计	—	—	—	—	50,092,195,236.57	24,441,224,566.00	2,585,670,810.64	-515,116,475.75	9,112,600,700.72	64,905,702,626.10

*注：本公司及下属子公司债券发行情况详见本财务报表附注十、公司债券及债务融资工具之说明。

55、长期应付款

项目	期末余额	年初余额
长期应付款项	66,609,681.38	34,222,722.29
专项应付款	179,297,980.47	114,991,748.18
合 计	245,907,661.85	149,214,470.47

（1）长期应付款项

项 目	期末余额	年初余额
1. 售后回租融资款	21,673,881.38	38,486,904.29
2. 集资款*1	44,935,800.00	
小 计	66,609,681.38	38,486,904.29
减：一年内到期长期应付款项		4,264,182.00

项 目	期末余额	年初余额
合 计	66,609,681.38	34,222,722.29

*1、1993 年原珠海经济特区裕兴聚酯切片有限公司向内部职工募集款项 61,592,300.00 元用于该公司的工程建设。1994 年，珠海市体改委批准设立珠海裕华股份有限公司，其中部分集资款 40,279,100.00 元在 1994 年 4 月由原珠海经济特区裕兴聚酯切片有限公司转为珠海裕华股份有限公司的内部职工股，其余集资款 21,313,200.00 元仍保留作为集资债权，利息为年率 21.6%，并于 1995 年 6 月份到期。因股改未成功，上述所有集资款全部转为珠海裕华聚酯有限公司（以下简称裕华聚酯）的长期应付款。由于裕华聚酯公司历年亏损，多年来无法一次性清偿集资者本息，后经裕华聚酯董事会决定，对有困难的集资者逐年清退本金，截至 2020 年 12 月 31 日，已经偿还集资本金 16,700,500.00 元，剩余本金（包括内部职工股实为集资款部分）现为 44,935,800.00 元。

（2）专项应付款

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.代建金湾航空城项目专项资金		438,975,206.30	438,975,206.30	
2.海绵城市专项资金	81,188,697.63		29,073,734.97	52,114,962.66
3.代建航空城小学专项资金	29,706,609.11		8,631,777.61	21,074,831.50
4.金湾航空城国际商务中心专项资金	4,096,441.44		435,000.00	3,661,441.44
5.珠海大会堂供电供冷设备改造工程		691,393.19		691,393.19
6.产业生态建设扶持专项资金		25,000,000.00		25,000,000.00
7.珠海鲲鹏生态项目配套扶持专项资金		25,000,000.00		25,000,000.00
8.珠海市公共绿色照明三万盏LED路灯改造项目*1		52,116,943.37	3,919,513.76	48,197,429.61
9.2020年度珠海市消费券*2		115,255,344.35	114,253,830.62	1,001,513.73
10.支持新兴业态发展资金		600,000.00		600,000.00
11.住房周转金*3		1,968,539.81	12,131.47	1,956,408.34
合 计	114,991,748.18	659,607,427.02	595,301,194.73	179,297,980.47

*1 根据珠海市政府《关于推进公共绿色照明 LED 路灯应用会议纪要》，确定珠海市公共绿色照明 LED 路灯改造项目采用合同能源管理并类似于 BT 的模式，由子公司珠海城建节能科技有限公司作为项目承担单位之一，依照合同，负责工程投融资、灯具采购、工程实施、售后和更换灯具收回服务。拨款单位为珠海市财政局，收到的款项于专项应付款中核算。

*2 根据珠海市政府《关于做好消费券发放工作的函》，确定由子公司广东城智科技有限公司承接珠海市消费券的发放工作，按要求通过合作平台提供的互联网技术和支付结算服务向市民发放、结算、核销电子消费券，确保活动资金按实际发放效果付款。拨款单位为珠海市财政局，收到的款项于专项应付款中核算。

*3 主要核算依据为 1992 年财政局当时为适应住房制度改革而出台的住房基金的相关账务处理规定。

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

56、递延收益

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	88,450,031.01	32,232,049.43	31,997,641.78	88,684,438.66
合 计	88,450,031.01	32,232,049.43	31,997,641.78	88,684,438.66

其中：递延收益-政府补助情况

补助项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入损益金额	本期计入损益的列报项目	本期返还的金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关	本期返还的原因
省级现代服务业发展引导专项资金	800,000.00						800,000.00	与资产相关	
商贸流通业发展专项资金	600,000.00						600,000.00	与资产相关	
可再生专项资金	300,000.00						300,000.00	与资产相关	
教育设施建设补贴款	180,000.00		180,000.00	其他收益				与资产相关	
知识产权运营公共服务平台扶持资金	9,911,349.90	5,998,935.00	10,464,779.30	其他收益			5,445,505.60	与收益相关	
优+智慧	1,958,333.33	2,500,000.00	1,041,666.67	其他收益			3,416,666.66	与收益相关	
青苗及附着物补偿款	1,973,310.00		443,853.09	其他收益			1,529,456.91	与收益相关	
项目工程建设奖励资金		13,570,590.60	9,329,781.04	其他收益			4,240,809.56	与收益相关	
学前教育经费		265,000.00	3,749.00	其他收益			261,251.00	与收益相关	
经营性国有资产无偿划转	66,727,037.78		3,456,888.12	其他收益			63,270,149.66	与资产相关	
科技创新和基础设施建设奖励		5,732,812.45	305,750.04	其他收益			5,427,062.41	与资产相关	
投资移民		4,164,711.38	771,174.52	其他收益			3,393,536.86	与收益相关	
培育和扶持资金	6,000,000.00					-6,000,000.00		与收益相关	
合 计	88,450,031.01	32,232,049.43	25,997,641.78			-6,000,000.00	88,684,438.66		

57、其他非流动负债

项 目	期末余额	年初余额
开源-华发租赁住房资产支持专项计划*1	3,597,000,000.00	2,112,000,000.00
华发购房尾款资管计划		500,000,000.00
商业地产抵押贷款支持票据*2	851,000,000.00	450,000,000.00
境外经营净投资套期*3	79,515,246.00	
租赁负债	1,256,214.45	
未到期应付利息	25,666,893.76	16,262,413.15
小 计	4,554,438,354.21	3,078,262,413.15
减：一年内到期的其他非流动负债	27,666,893.76	16,262,413.15
合 计	4,526,771,460.45	3,062,000,000.00

*1、子公司华发股份以拥有的租赁住房作为基础资产，聘请前海开源资产管理有限公司为计划管理人，设立中联前海开源-华发租赁住房资产支持专项计划，并通过专项计划发行租赁住房资产支持证券进行融资，截至 2020 年 12 月 31 日共融资 35.97 亿元。

*2、子公司华发股份在中国银行间市场发行商业地产抵押支持票据，取得融资贷款 8.51 亿元，贷款期限 3×6 年或 3×7 年（其中 200 万元将于一年内偿还），贷款期间每隔 3 年双方均有权提前偿还或收回，每隔 3 年双方可协商调整贷款利率，上述贷款以华发股

份存货进行抵押，同时华发股份提供担保保证。

*3 境外经营净投资套期工具为子公司华发股份以公允价值计价的人民币与外汇期权组合交易合约中将于一年以上到期的部分。

58、实收资本

投资者名称	年初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
珠海市人民政府国有资产监督管理委员会	1,119,789,715.64	100.00			1,119,789,715.64	100.00
合 计	1,119,789,715.64	100.00			1,119,789,715.64	100.00

59、其他权益工具

发行在外的金融工具	年初		本期增加		本期减少		年末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
17 华发集团 MTN001		1,993,333,333.33		0.00		0.00		1,993,333,333.33
17 华发集团 MTN002		3,986,666,666.67		0.00		0.00		3,986,666,666.67
中海信托股份有限公司永续信托		800,000,000.00		0.00		0.00		800,000,000.00
兴业国际信托有限公司永续信托		1,000,000,000.00		0.00		0.00		1,000,000,000.00
华发集团 2019 年第一期债权融资计划		461,150,000.00		0.00		0.00		461,150,000.00
华发集团 2020 年第一期债权融资计划		0.00		38,850,000.00		0.00		38,850,000.00
19 华发集团 MTN007		1,000,000,000.00		0.00		0.00		1,000,000,000.00
19 华发集团 MTN008B		200,000,000.00		0.00		0.00		200,000,000.00
19 华发集团 MTN008A		800,000,000.00		0.00		0.00		800,000,000.00
交银国际信托有限公司		1,950,000,000.00		0.00		1,950,000,000.00		0.00

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

发行在外的金融工具	年初	本期增加	本期减少	年末
	数量 账面价值	数量 账面价值	数量 账面价值	数量 账面价值
西部信托-	1,000,000,000.00	0.00	0.00	1,000,000,000.00
永续债权融资计划				
江苏省国际信托有				
限责任公司永续信	0.00	4,000,000,000.00	0.00	4,000,000,000.00
托				
中银理财集团 2020				
年 2 亿永续类债权	0.00	200,000,000.00	0.00	200,000,000.00
融资				
中铁信托有限责任	0.00	240,000,000.00	0.00	240,000,000.00
公司永续信托				
北金所/光大银行永	0.00	800,000,000.00	0.00	800,000,000.00
续债权融资计划				
中国银行股份有限公司/中银理财子公	0.00	509,500,000.00	0.00	509,500,000.00
司永续债权融资计				
划				
20 华发集团 MTN002	0.00	1,000,000,000.00	0.00	1,000,000,000.00
20 华发 Y1	0.00	1,000,000,000.00	0.00	1,000,000,000.00
可续期公司债券				
（20 华发 Y2）	0.00	1,500,000,000.00	0.00	1,500,000,000.00
20 华发 Y3	0.00	1,000,000,000.00	0.00	1,000,000,000.00
20 华发集团 MTN004	0.00	500,000,000.00	0.00	500,000,000.00
20 华发 Y4	0.00	1,000,000,000.00	0.00	1,000,000,000.00
合 计	13,191,150,000.00	11,788,350,000.00	1,950,000,000.00	23,029,500,000.00

*1: 本公司及下属子公司权益工具发行情况详见本财务报表附注十、公司债券及债务融资工具说明。

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

60、资本公积

类别	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
股本溢价	18,291,567,393.81	7,257,273,362.13	2,477,933,462.70	23,070,907,293.24
其他资本公积	-809,043,324.79	1,039,357.70	142,019,958.25	-950,023,925.34
合计	17,482,524,069.02	7,258,312,719.83	2,619,953,420.95	22,120,883,367.90

（1）资本公积—其他资本公积变化原因：①子公司华发股份本期计提股权激励费用影响金额为 1,039,357.70 元；②对联营企业权益法核算减少 142,019,958.25 元。

（2）资本公积—股本溢价本年增加的主要原因为：①子公司华发股份下属公司本期引进少数股东，投资价款与按少数股东持股比例相对应享受的相关子公司可辨认净资产份额之间的差额导致资本公积增加 6,026,533.69 元；②根据《珠海市人民政府关于印发珠海市市属国有企业重组整合方案的通知》（珠府〔2020〕20 号）、《关于华发集团重组整合有关事项的通知》（珠国资〔2020〕71 号），本期将城建集团及其下属公司的股权划转至本公司，增加资本公积 6,624,808,170.54 元，城建集团划拨后上缴国资委利润减少资本公积 8,268,000 元；③根据珠海市国资委珠国资【2020】71 号文件《关于华发集团重组整合有关事项的通知》，将珠海市安居集团有限公司无偿划转至本公司，增加资本公积 119,005,769.69 元；④公司及子公司城建集团本期收到城市环境清理规范优化提升投入 10,980,000.00 元；⑤公司本期持有的和辉集团有限公司划转至香港华发、香港华发将持有的和辉集团有限公司的股权转让给子公司华发物业服务集团有限公司，本次股权变动共增加资本公积 291,028,655.80 元；⑥根据公司董事会决议，将珠海华发投资控股集团有限公司及其下属公司持有的上市公司华金资本及其他股权划转至子公司华实控股，本次股权划转，增加资本公积 191,736,427.72 元；⑦珠海城轨地下交通换乘中心的资产本期完工结转转入增加资本公积 21,955,804.69 元。

（3）资本公积—股本溢价本年减少的主要原因为：①公司本期对综合发展增资，增资价款与享有持股比例相对应享受的相关子公司可辨认净资产份额之间的差额导致资本公积减少 926,186,019.29 元；②子公司华发股份收购下属子公司少数股东持有的股权，购买成本与交易日按新取得的股权比例计算确定应享有的可辨认净资产份额的差额导致资本公积-股本溢价减少 118,919,066.35 元；③公司及子公司本期赎回部分永续债，对应承销手续费等冲减资本公积 28,092,772.50 元；④根据《珠海市人民政府关于印发珠海市市属国有企业重组整合方案的通知》（珠府〔2020〕20 号）、《关于华发集团重组整合有关事项的通知》（珠国资〔2020〕71 号）、《关于将纺织集团无偿划转至华发集团的通知》（珠国资[2020]115 号），本次纺织集团无偿划转减少资本公积 773,638,421.38 元；⑤根据《市党政机关实业单位可经营性国有资产统一监管改革工作联席会议第三次会议纪要》（[2018]121 号）及《珠海市望海楼无偿划转协议》，同意将珠海市接待办公室持有的珠海市望海楼整体股权无偿划转至珠海华发集团或其下属全资子公司名下，本次划转减少资本公积 59,936,582.49 元；⑥子公司综合发展溢价转让珠海华熠开发建设有限公司股权给华发股份，华发股份按照同

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

一控制下企业并购减少资本公积 15,682,414.06 元；⑦根据珠海市国资委珠国资【2020】223 号文件《关于将华发集团持有的珠海科技创业投资有限公司 10%的股权无偿划转至市国资委的通知》，将华发集团持有的珠海科技创业投资有限公司 10%的股权无偿划转至市国资委，减少资本公积 108,807,197.73 元；⑧本期支付情侣路项目专项投资资金减少资本公积 439,570,410.13 元；⑨子公司珠海华发高新总部基地有限公司土地收回，转出原评估增值影响减少资本公积 7,100,578.77 元。

61、其他综合收益

项目	年初余额	本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	本年发生额	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	期末余额
				减：所得税费用			
以后能重分类进损益的其他综合收益：							
其中：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	70,866,094.60	-104,987,073.30			-98,485,947.58	-6,501,125.72	-27,619,852.98
2、可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失	-136,524,152.24	371,252,442.88		96,613,936.85	254,190,077.11	20,448,428.92	117,665,924.87
3、外币报表折算差额	26,589,854.07	12,616,809.12			-25,634,013.49	38,250,822.61	955,840.58
4、投资性房地产初始公允价值变动	1,015,825,817.52	239,990,137.96		54,379,015.76	164,875,226.99	20,735,895.21	1,180,701,044.51
其他综合收益合计	976,757,613.95	518,872,316.66		150,992,952.61	294,945,343.03	72,934,021.02	1,271,702,956.98

62、盈余公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	366,675,505.24	0.00	0.00	366,675,505.24
任意盈余公积	2,207,693.19	0.00	0.00	2,207,693.19
储备基金	3,932,313.83	0.00	0.00	3,932,313.83
企业发展基金	1,966,156.91	0.00	0.00	1,966,156.91
合 计	374,781,669.17	0.00	0.00	374,781,669.17

63、未分配利润

项 目	本期金额	上年金额
调整前年初未分配利润	4,135,314,846.69	3,852,898,647.19
调整数	43,582,573.81	2,192,012.41
调整后年初未分配利润	4,178,897,420.50	3,855,090,659.60
加：本年利润转入	1,514,669,972.12	1,301,670,299.78
减：提取法定盈余公积		

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期金额	上年金额
提取储备基金		
提取企业发展基金		
提取一般风险准备		
应付优先股股利		
应付普通股股利	391,821,573.60	348,055,200.00
其他利润分配	874,689,903.00	673,390,912.69
应付上缴财政利润		
年末未分配利润	4,427,055,916.02	4,135,314,846.69

64、营业收入、营业成本

（1）项目列示

项目	本期发生额	上期发生额
营业收入	109,190,244,357.80	79,269,254,153.65
其中：主营业务收入	107,157,349,437.69	77,419,554,871.16
其他业务收入	2,032,894,920.11	1,849,699,282.49
营业成本	93,392,758,348.72	64,564,968,451.95
其中：主营业务成本	91,749,952,117.60	63,215,235,604.69
其他业务成本	1,642,806,231.12	1,349,732,847.26

（2）主营业务按产品列示如下：

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业销售	47,767,536,842.00	35,647,479,716.65	31,754,767,209.48	22,136,428,002.43
土地一级开发	2,521,490,040.75	1,452,652,592.39	4,456,577,433.78	1,371,538,253.79
大宗商品批发	49,911,261,106.59	49,789,709,681.81	36,305,066,047.14	36,211,673,927.26
物业服务	2,861,406,897.36	2,499,680,803.33	2,109,629,054.44	1,862,544,586.41
汽车销售	290,171,832.80	270,505,205.89	428,675,966.44	397,289,183.71
利息收入	1,123,551,556.43	322,010,773.09	753,052,247.40	284,885,674.68
手续费及佣金	535,085,735.56	4,469,751.27	318,049,441.71	381,897.08
其他金融业务	589,251,659.07	32,846,555.80	401,223,177.29	112,679,175.56
酒店会展业务	210,782,479.21	446,736,588.74	509,286,320.02	428,392,554.89
建筑装饰设计	722,648,430.09	621,290,654.50		
其他主营业务	624,162,857.83	662,569,794.13	383,227,973.46	409,422,348.88
合计	107,157,349,437.69	91,749,952,117.60	77,419,554,871.16	63,215,235,604.69

65、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	182,858,654.81	138,660,170.67
教育费附加	130,099,563.88	98,000,476.79
土地增值税	2,924,592,086.14	2,861,884,516.59
房产税	168,103,521.87	107,309,390.74
印花税	115,373,937.39	87,351,572.94
其他	27,949,160.71	34,333,076.73
合 计	3,548,976,924.80	3,327,539,204.46

66、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	3,046,721,792.75	2,237,507,041.87
减：利息收入	1,535,870,987.31	1,152,734,455.78
汇兑损益	-15,219,894.24	-15,766,371.78
手续费及其他	120,347,000.78	103,315,297.83
合 计	1,615,977,911.98	1,172,321,512.14

67、其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
政府补助	177,297,454.76	97,963,340.05
合 计	177,297,454.76	97,963,340.05

计入其他收益的政府补助

项目	本期发生额	与资产相关/与收益相关
稳岗补贴	11,244,162.54	与收益相关
财政扶持资金	36,312,897.71	与收益相关
疫情补贴	31,029,670.30	与收益相关
赛事补贴	20,947,635.99	与收益相关
金融企业奖励	12,802,233.28	与收益相关
代扣代缴税款手续费	10,255,063.98	与收益相关
租赁补贴	8,798,402.65	与收益相关
知识产权运营补贴	4,546,247.83	与收益相关
代建项目管理费补贴	5,019,173.00	与收益相关
增值税加计抵减	6,102,362.26	与收益相关
经营性国有资产无偿划转摊销	3,456,888.12	与资产相关
电费补贴	3,419,703.00	与收益相关
落户补贴	3,000,000.00	与收益相关

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	本期发生额	与资产相关/与收益相关
以工代训补贴	1,310,950.00	与收益相关
展览运营补贴	1,123,200.00	与收益相关
融资担保补贴	1,040,000.00	与收益相关
扩大进口项目补贴	1,000,000.00	与收益相关
总部经济奖励	1,970,000.00	与收益相关
其他奖励	1,400,959.04	与收益相关
其他补贴	12,517,905.06	与收益相关
合计	177,297,454.76	

68、投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,379,143,548.03	1,085,046,384.42
处置长期股权投资产生的投资收益	356,115,185.93	30,730,216.45
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	3,067,413.12	
持有至到期投资在持有期间的投资收益	3,415,999.99	31,335,893.42
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	300,559,738.07	504,018,698.81
处置可供出售金融资产取得的投资收益	6,234,991.07	53,840.61
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	388,693,430.67	402,025,563.05
处置交易性金融资产取得的投资收益	-201,022,758.76	45,628,919.38
衍生金融工具产生的投资收益	38,307,576.90	18,401,994.14
其他	-23,373,645.53	55,907,850.70
合 计	2,251,141,479.49	2,173,149,360.98

69、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产（新准则适用）	-52,682,560.01	-437,203,234.47
交易性金融负债（新准则适用）	219,583,269.97	440,558,679.13
衍生金融负债	-75,417,486.60	51,542,375.53
按公允价值计量的投资性房地产	347,756,128.83	-17,565,962.75
合计	439,239,352.19	37,331,857.44

70、信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-27,689,527.20	-30,178,291.17
融出资金减值损失	782,951.94	-510,212.16
买入返售金融资产减值损失	-40,874,246.87	18,247,544.54
合 计	-67,780,822.13	-12,440,958.79

71、资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-63,156,876.40	-9,139,093.42
存货跌价损失	-108,835,167.27	-88,303,808.41
贷款减值损失	2,336,789.52	-7,092,000.00
融出保理风险损失	-539,752.54	
持有到期投资减值损失	-32,027,312.80	
合同资产减值损失	-19,824,541.24	
合 计	-222,046,860.73	-104,534,901.83

72、资产处置收益

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
固定资产处置利得（损失以“-”号填列）	-717,954.58	-936,217.00	-717,954.58
合 计	-717,954.58	-936,217.00	-717,954.58

73、营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	7,487,304.17	8,560,555.33	7,487,304.17
企业取得子公司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		2,035,099.92	
违约及罚款收入	19,892,443.29	58,403,815.29	19,892,443.29
其他	21,506,698.70	32,373,144.93	21,506,698.70
合 计	48,886,446.16	101,372,615.47	48,886,446.16

其中，政府补助明细：

项 目	本期发生额	上期发生额
财政资助款	7,487,304.17	8,560,555.33
合 计	7,487,304.17	8,560,555.33

74、营业外支出

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
固定资产报废损失	2,204,452.03	11,971,178.56	2,204,452.03
捐赠、赞助支出	79,292,212.78	58,695,481.40	79,292,212.78

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金/滞纳金	108,913,020.64	22,963,250.18	108,913,020.64
非常损失	65,698.38	893,515.56	65,698.38
其他	10,665,100.91	9,305,074.13	10,665,100.91
合 计	201,140,484.74	103,828,499.83	201,140,484.74

75、所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	3,102,500,753.01	3,211,777,618.30
递延所得税调整	-721,959,292.26	-896,280,497.48
合 计	2,380,541,460.75	2,315,497,120.82

76、现金流量表项目注释

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
现金收取的租金、零售收入、文化传播收入、管理及服务费等及利息收入	3,308,153,993.07	2,410,940,515.86
政府补助及违约金	210,911,609.87	162,699,678.98
资金往来及其他	2,698,935,231.34	2,617,887,381.16
合 计	6,218,000,834.28	5,191,527,576.00

（2）支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
付现费用	3,077,558,320.52	2,879,681,470.85
资金往来	2,695,493,452.44	1,870,487,861.57
合 计	5,773,051,772.96	4,750,169,332.42

77、合并现金流量表相关事项

（1）现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	5,549,649,684.89	5,051,458,815.94
加：资产减值损失	222,046,860.73	104,534,901.83
信用减值损失	67,780,822.13	12,440,958.79

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产折旧	487,480,827.05	378,620,495.97
无形资产摊销	97,168,449.83	110,216,449.75
长期待摊费用摊销	111,789,135.05	73,093,805.92
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)	717,954.58	936,217.00
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	2,204,452.03	11,971,178.56
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-439,239,352.19	-37,331,857.44
财务费用(收益以“-”号填列)	3,171,713,542.75	2,237,507,041.87
投资损失(收益以“-”号填列)	-2,251,141,479.49	-2,173,149,360.98
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-831,667,244.07	-939,314,951.53
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	109,707,951.81	43,034,454.05
存货的减少(增加以“-”号填列)	1,965,220,123.71	-4,279,976,006.20
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-10,467,886,294.80	-8,347,881,086.52
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	32,865,300,905.26	29,581,438,800.73
其他	3,743,100.00	
经营活动产生的现金流量净额	30,664,589,439.27	21,827,599,857.74
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	71,813,836,213.80	49,668,919,303.28
减: 现金的期初余额	49,668,919,303.28	40,133,426,572.34
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	22,144,916,910.52	9,535,492,730.94

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	年初余额
一、现金	71,813,836,213.80	49,668,919,303.28
其中: 库存现金	217,841.97	196,941.61
可随时用于支付的银行存款	53,361,775,700.71	40,926,193,812.87
可随时用于支付的其他货币资金	448,596,840.29	577,334.81
存放同业及其他金融机构款项	16,669,606,468.70	7,849,494,880.03
结算备付金	243,812,893.16	328,308,565.90
期货保证金存款	1,089,826,468.97	564,147,768.06

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	年初余额
二、现金等价物	71,813,836,213.80	
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	71,813,836,213.80	49,668,919,303.28
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		

78、所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	5,966,675,529.83	详见附注八.1
应收账款	2,691,913.20	应收账款冻结
	390,167,750.57	借款设定质押
存货	34,859,104.40	仓单抵押交易所
	63,963,998,637.54	借款设定抵押
其他非流动资产	2,836,592,913.89	土地用途受限
	33,206,544.24	借款设定抵押
☆其他非流动金融资产	9,945,109.31	借款设定抵押
交易性金融资产	2,088,721,757.03	卖出回购设定质押
	245,196,550.00	债券借贷设质押
长期股权投资	896,494,568.91	借款设定质押
固定资产	3,421,048.88	为有限产权的人才住房
	1,993,523,149.44	借款设定抵押
无形资产	69,395,921.81	借款设定抵押
投资性房地产	9,718,691,994.36	借款设定抵押
合计	88,220,375,949.17	

注：所有权受限资产详见附注八.1、附注八.5、附注八.10、附注八.14、附注八.23、附注八.25、附注八.26、附注八.27、附注八.29、附注八.34 及附注七.（一）、附注九。

九、承诺及或有事项

（一）重大承诺事项

- 1、截至 2020 年 12 月 31 日，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 334.75 亿元，剩余款项支出需在合同方履行合同规定的责任与义务的同时，按期支付。
- 2、子公司华发股份将根据合资合作协议为合营联营企业提供同股比运营资金或担保等增信措施；当合营联营企业其他股东为其提供全额担保时，华发股份按持股比例向其他股东提供反担保。
- 3、子公司华发股份本期设立了“中联前海开源-华发租赁住房一号资产支持专项计划”，华发股份承担按基础初始资产评估值下降差额提供保证金、评级下调收购优先级全部资产证券、专项计划内资金不足以分配优先级资产证券收益时的差额支付以及整租租金担保等义务；同时华发股份拥有优先回购权。
- 4、根据珠海市人民政府国有资产监督管理委员会珠国资【2016】343 号文件，《市财政

出资珠海城市发展投资基金委托管理协议》以及珠海发展投资基金（有限合伙）合伙协议，合伙企业资金总规模为人民币 100 亿元，其中：普通合伙人珠海发展投资基金管理有限公司认缴出资 9,000 万元，认缴比例 0.9%；普通合伙人华金资产管理（深圳）有限公司（原名为深圳华金瑞盈股权投资基金管理有限公司）认缴出资 1,000 万元，认缴比例 0.1%；有限合伙人珠海华发投资控股集团有限公司代表珠海市财政局认缴出资 422,000.00 万元，认缴比例 42.2%；有限合伙人本公司认缴出资 268,000.00 万元，认缴比例 26.80%；有限合伙人珠海格力集团有限公司认缴出资 200,000.00 万元，认缴比例 20%；有限合伙人横琴金融投资集团有限公司认缴出资 100,000.00 万元，认缴比例 10%。截至 2020 年 12 月 31 日，普通合伙人珠海发展投资基金管理有限公司实缴出资 7,000.00 万元，普通合伙人华金资产管理（深圳）有限公司实缴出资 1,000 万元，华金资产管理（深圳）有限公司已将出资额转让给珠海发展投资基金管理有限公司，珠海华发投资控股集团有限公司本期收回投资 56,486.00 万元，实缴出资 365,514.00 万元，横琴金融投资集团有限公司实缴出资 100,000 万元，珠海格力集团有限公司实缴出资 154,740.00 万元，本公司已实缴出资 220,662.40 万元。

5、除存在上述承诺事项外，截至 2020 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

（二）或有事项

1、或有负债

（1）未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

根据河南省郑县人民法院（2018）豫 0425 民初 2744 号应诉通知书，河南省郑县人民法院于 2018 年 8 月 31 日受理盛光福、雷常刚诉讼屈新才及子公司华金期货有限公司（以下简称华金期货）的民事起诉状。原告盛光福、雷常刚以侵害民事权利为由，要求向屈新才及华金期货承担盛光福、雷常刚在 2015 年 4 月至 2015 年 12 月期间期货交易损失的连带赔偿责任。赔偿金额为损失金额 4,961,290 元及其被骗之日起按同期银行贷款利率支付利息至赔偿款支付完毕为止。

2018 年 9 月 4 日，华金期货收到河南省郑县人民法院传票，要求华金期货作为被告参加开庭，原告盛光福、雷常刚声称借用柯某某名义开户交易，出现亏损，要求被告屈新才和华金期货共同连带赔偿二原告损失 496.13 万元，以及被骗开户入金之日起同期银行贷款利率和诉讼费。经管辖权审理以及河南平顶山中院开庭进行一审审理，公司均胜诉。原告不服提起上诉，目前二审已于 2020 年 9 月 18 日经河南省高级人民法院立案庭正式立案，二审已于 11 月 24 日开庭。截至 2020 年 12 月 31 日，该案件尚在河南省高级人民法院审理中。

（2）集团与子公司担保情况

①截至 2020 年 12 月 31 日，本公司与下属子公司（不含华发股份及其子公司）银行借款、信用证和应付票据提供担保的余额为人民币 4,481,087.15 万元、港币 257,552.16 万元、美元 136,222.85 万元，明细如下：

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

单位：万元

被担保单位名称	担保金额	担保开始日	担保结束日	融资方式
本公司	20,000.00	2020/1/3	2022/1/3	借款
本公司	30,000.00	2020/2/27	2021/2/27	借款
本公司	27,000.00	2017/1/23	2022/1/23	借款
本公司	30,000.00	2017/6/16	2022/1/23	借款
本公司	40,000.00	2018/3/5	2021/2/28	借款
本公司	58,000.00	2020/10/30	2021/10/30	借款
本公司	50,000.00	2020/2/20	2021/2/20	借款
本公司	50,000.00	2020/10/16	2021/10/16	借款
本公司	30,000.00	2020/11/27	2021/11/27	借款
本公司	20,000.00	2020/9/22	2021/9/22	借款
本公司	10,000.00	2020/6/24	2021/6/23	借款
本公司	11,000.00	2020/10/16	2021/6/23	借款
珠海华发综合发展有限公司	20,000.00	2020/10/23	2021/10/22	借款
珠海华发综合发展有限公司	20,000.00	2020/11/10	2021/11/9	借款
珠海华发综合发展有限公司	USD4,285.00	2020/2/14	2021/2/1	借款
珠海华发综合发展有限公司	30,000.00	2020/2/27	2021/2/27	借款
珠海华发综合发展有限公司	10,000.00	2020/3/9	2021/3/9	借款
珠海华发综合发展有限公司	20,000.00	2020/4/3	2021/4/3	借款
珠海华发综合发展有限公司	10,000.00	2020/10/20	2021/6/4	借款
珠海华发综合发展有限公司	39,000.00	2019/04/01	2022/4/1	借款
珠海华发综合发展有限公司	20,000.00	2019/8/20	2022/4/1	借款
珠海华发综合发展有限公司	20,000.00	2019/10/23	2022/4/1	借款
珠海华发综合发展有限公司	30,000.00	2020/2/21	2021/2/21	借款
珠海华发综合发展有限公司	20,000.00	2020/10/26	2021/10/26	借款
珠海华发综合发展有限公司	20,000.00	2020/3/9	2021/3/8	借款
珠海华发综合发展有限公司	20,000.00	2020/10/21	2021/10/20	借款
珠海华发综合发展有限公司	10,000.00	2020/11/9	2021/11/8	借款
珠海华发综合发展有限公司	29,860.00	2018/12/27	2021/12/27	借款
珠海华发综合发展有限公司	50,000.00	2019/1/29	2022/1/29	借款
珠海华发综合发展有限公司	50,000.00	2019/11/26	2022/11/26	借款
珠海华发综合发展有限公司	70,000.00	2020/2/28	2023/2/28	借款
珠海华发综合发展有限公司	100,000.00	2020/3/27	2023/3/27	借款
珠海华发综合发展有限公司	50,000.00	2020/3/27	2023/3/27	借款
珠海华发综合发展有限公司	50,000.00	2020/3/27	2021/3/27	借款
珠海华发综合发展有限公司	100,000.00	2020/3/31	2023/3/31	借款
珠海华发综合发展有限公司	50,000.00	2019/4/30	2021/4/30	借款
珠海华发综合发展有限公司	10,000.00	2020/2/27	2021/2/2	借款
珠海华发综合发展有限公司	USD4,320.00	2020/1/21	2021/1/11	借款
珠海华发综合发展有限公司	USD2,660.00	2020/3/23	2021/3/10	借款
珠海华发综合发展有限公司	100,000.00	2018/3/30	2021/3/30	应付债券
珠海华发综合发展有限公司	50,000.00	2019/12/4	2024/12/4	应付债券
珠海华发综合发展有限公司	148,000.00	2020/2/25	2023/2/25	借款
珠海华发综合发展有限公司	90,000.00	2018/11/30	2021/11/30	借款
珠海华发综合发展有限公司	100.00	2020/8/12	2021/11/30	借款
珠海华发商贸控股有限公司	50,000.00	2020/3/6	2021/3/5	借款

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被担保单位名称	担保金额	担保开始日	担保结束日	融资方式
珠海华发商贸控股有限公司	20,000.00	2020/8/17	2021/8/17	借款
珠海华发商贸控股有限公司	USD2,816.00	2020/4/27	2021/4/14	借款
珠海华发商贸控股有限公司	29,000.00	2020/2/27	2021/2/27	借款
珠海华发商贸控股有限公司	30,000.00	2020/10/22	2021/10/22	借款
珠海华发商贸控股有限公司	9,000.00	2020/11/19	2021/11/19	借款
珠海华发商贸控股有限公司	32,000.00	2020/3/20	2021/3/20	借款
珠海华发商贸控股有限公司	20,000.00	2020/10/21	2021/10/21	借款
珠海华发商贸控股有限公司	40,000.00	2020/1/7	2021/1/7	借款
珠海华发商贸控股有限公司	17,000.00	2020/1/2	2021/1/1	借款
珠海华发商贸控股有限公司	40,000.00	2020/12/23	2021/12/22	借款
珠海华发商贸控股有限公司	HKD18,000.00	2020/5/21	2021/5/20	借款
珠海华发商贸控股有限公司	USD525.62			信用证
珠海华发商贸控股有限公司	20,000.00	2020/12/25	2021/6/25	借款
珠海华发商贸控股有限公司	USD2,735.00	2020/4/10	2021/4/1	借款
珠海华发商贸控股有限公司	USD1,512.64	2020/12/23	2021/1/19	信用证
珠海华发商贸控股有限公司	USD178.11			信用证
珠海华发商贸控股有限公司	USD1,597.29	2020/11/17	2021/3/29	信用证
珠海华发商贸控股有限公司	USD163.96			信用证
珠海华发商贸控股有限公司	1,161.24	2020/2/25	2021/2/24	借款
珠海华发商贸控股有限公司	50,000.00	2020/11/26	2021/11/26	借款
珠海华发商贸控股有限公司	25,000.00	2020/3/9	2021/3/8	借款
珠海华发商贸控股有限公司	10,000.00	2020/10/21	2021/10/21	借款
珠海华发商贸控股有限公司	10,000.00	2019/3/22	2021/3/10	借款
西藏华昇物流发展有限公	15,000.00	2020/11/30	2029/12/21	借款
珠海创华国际商贸有限公司	10,000.00	2020/3/5	2021/3/5	借款
珠海创华国际商贸有限公司	10,000.00	2020/3/12	2021/3/12	借款
珠海创华国际商贸有限公司	30,000.00	2020/3/19	2021/3/19	借款
珠海致华国际商贸有限公司	30,000.00	2020/3/25	2021/3/25	借款
珠海致华国际商贸有限公司	20,000.00	2020/8/3	2021/7/13	借款
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	26,800.00	2019/11/28	2022/11/28	借款
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	49,900.00	2020/1/3	2023/1/3	借款
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	29,000.00	2020/11/27	2023/11/27	借款
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	500.00	2019/01/10	2024/01/10	借款
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	15,000.00	2019/12/25	2024/1/10	借款
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	4,500.00	2020/1/6	2024/1/10	借款
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	56,000.00	2020/2/13	2024/1/10	借款
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	500.00	2018/12/14	2028/12/14	借款
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	13,500.00	2019/1/3	2028/12/14	借款
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	42,500.00	2020/2/28	2024/2/28	借款
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	2,000.00	2020/6/8	2024/6/8	借款
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	20,000.00	2020/7/29	2024/7/29	借款
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	20,000.00	2020/11/12	2024/11/12	借款
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	15,000.00	2020/12/29	2024/12/29	借款
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	25,987.14	2020/11/30	2023/11/16	借款
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	21,000.00	2020/12/25	2023/12/24	借款
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	931.25	2020/6/29	2023/6/28	借款
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	28,500.00	2020/7/23	2023/7/22	借款

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被担保单位名称	担保金额	担保开始日	担保结束日	融资方式
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	1,880.00	2018/1/29	2037/7/28	借款
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	56,400.00	2018/2/13	2037/7/28	借款
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	36,080.00	2018/4/12	2037/7/28	借款
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	47,000.00	2018/4/18	2037/7/28	借款
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	48,000.00	2020/12/30	2023/12/30	借款
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	1,000.00	2020/12/30	2023/12/30	借款
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	1,000.00	2020/12/30	2023/12/30	借款
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	100,000.00	2019/9/24	2022/9/23	借款
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	50,000.00	2020/9/22	2023/9/22	借款
珠海华勤开发建设有限公司	11,807.60	2020/11/19	2035/8/16	借款
珠海华发城市运营投资控股有限公司	60,000.00	2020/11/24	2023/11/24	借款
珠海华发城市运营投资控股有限公司	80,000.00	2020/11/13	2023/11/13	借款
珠海市华平建设管理有限公司	2,000.00	2018/2/6	2021/11/20	借款
珠海市华平建设管理有限公司	2,000.00	2018/6/8	2022/5/20	借款
珠海市华平建设管理有限公司	1,300.00	2018/12/21	2023/5/20	借款
珠海市华平建设管理有限公司	2,000.00	2018/10/30	2022/11/20	借款
珠海华金开发建设有限公司	54,219.00	2017/11/3	2031/8/7	借款
珠海一通电器有限公司	109.33	2020/12/4	2030/6/3	借款
珠海一通电器有限公司	627.87	2020/12/25	2030/6/24	借款
珠海华发投资控股集团有限公司	26,600.00	2020/3/12	2021/3/12	借款
珠海华发投资控股集团有限公司	100,000.00	2019/8/30	2022/8/30	借款
珠海华发投资控股集团有限公司	50,000.00	2020/12/30	2021/12/30	借款
珠海华发投资控股集团有限公司	99,800.00	2019/12/12	2022/12/12	借款
珠海华发投资控股集团有限公司	50,000.00	2019/12/25	2022/12/25	借款
珠海华发投资控股集团有限公司	30,000.00	2020/3/30	2023/3/30	借款
珠海华发投资控股集团有限公司	100,000.00	2020/3/16	2025/3/16	应付债券
珠海华发投资控股集团有限公司	100,000.00	2020/4/14	2025/4/14	应付债券
珠海华发投资控股集团有限公司	250,000.00	2019/1/28	2024/1/28	应付债券
珠海华发投资控股集团有限公司	200,000.00	2019/3/19	2022/3/19	应付债券
珠海华发投资控股集团有限公司	50,000.00	2019/8/26	2024/8/26	应付债券
上海华锴股权投资有限公司	52,000.00	2020/8/17	2023/8/16	借款
华金证券股份有限公司	75,000.00	2020/3/10	2023/3/10	应付债券
华金证券股份有限公司	100,000.00	2019/7/25	2022/7/25	应付债券
华金证券股份有限公司	74,000.00	2020/11/23	2023/11/23	应付债券
珠海城市建设集团有限公司	27,876.00	2018/12/29	2033/12/26	借款
珠海城市建设集团有限公司	3,328.13	2019/2/1	2033/12/26	借款
珠海城市建设集团有限公司	3,751.59	2019/6/1	2033/12/26	借款
珠海城市建设集团有限公司	2,268.10	2019/11/22	2033/12/26	借款
珠海城市建设集团有限公司	446.50	2020/1/21	2033/12/26	借款
珠海城市建设集团有限公司	1,354.70	2020/1/19	2033/12/26	借款
广东城智科技有限公司	310.00	2017/12/15	2026/9/26	借款
广东城智科技有限公司	278.00	2019/1/25	2026/9/26	借款
广东城智科技有限公司	1,532.00	2019/1/30	2026/9/26	借款
广东城智科技有限公司	1,550.00	2019/3/27	2026/9/26	借款
广东城智科技有限公司	679.00	2019/4/24	2026/9/26	借款
广东城智科技有限公司	1,093.00	2019/5/24	2026/9/26	借款
广东城智科技有限公司	488.00	2019/6/25	2026/9/26	借款

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被担保单位名称	担保金额	担保开始日	担保结束日	融资方式
广东城智科技有限公司	1,881.00	2019/7/11	2026/9/26	借款
广东城智科技有限公司	2,104.00	2019/8/28	2026/9/26	借款
广东城智科技有限公司	5,077.00	2019/9/12	2026/9/26	借款
广东城智科技有限公司	4,950.00	2019/12/5	2026/9/26	借款
珠海智慧新能源投资有限公司	286.70	2017/7/5	2027/3/30	借款
珠海智慧新能源投资有限公司	859.00	2017/5/15	2027/3/30	借款
珠海智慧新能源投资有限公司	1,361.00	2017/3/30	2027/3/30	借款
福建闽东建工投资有限公司	4,050.00	2019/11/1	2021/10/31	借款
Huafa Group 2018 I Company Limited 华发集团 2018 第一期有限公司	USD50,000.00	2018/9/7	2021/9/7	应付债券
Huafa 2019 I Company Limited 华发集团 2019 第 一期有限公司	USD30,000.00	2019/7/3	2024/7/3	应付债券
Huafa 2020 I Company Limited 华发 2020 年第一 期有限公司	USD25,000.00	2020/11/4	2025/11/4	应付债券
香港华发投资控股有限公司	HKD138,107.15	2018/11/21	2021/11/19	借款
香港华发投资控股有限公司	USD2,000.00	2020/11/9	2021/5/9	借款
香港华发投资控股有限公司	USD356.91	2020/11/30	2021/5/28	借款
香港华发投资控股有限公司	USD213.59	2020/12/10	2021/4/9	借款
香港华发投资控股有限公司	USD288.80	2020/12/10	2021/4/9	借款
香港华发投资控股有限公司	USD360.35	2020/12/10	2021/4/9	借款
香港华发投资控股有限公司	USD214.09	2020/12/15	2021/4/14	借款
香港华发投资控股有限公司	USD381.99	2020/12/15	2021/4/14	借款
香港华发投资控股有限公司	USD1,000.00	2020/11/9	2021/5/9	借款
香港华发投资控股有限公司	USD1,226.67	2020/11/6	2021/5/5	借款
香港华发投资控股有限公司	USD1,115.08	2020/11/11	2021/5/10	借款
香港华发投资控股有限公司	USD341.70	2020/12/3	2021/6/1	借款
香港华发投资控股有限公司	USD356.51	2020/12/3	2021/6/1	借款
香港华发投资控股有限公司	USD341.13	2020/12/4	2021/6/2	借款
香港华发投资控股有限公司	USD318.74	2020/12/8	2021/6/7	借款
香港华发投资控股有限公司	USD144.42	2020/12/10	2021/6/8	借款
香港华发投资控股有限公司	USD180.00	2020/11/30	2021/5/31	借款
香港华发投资控股有限公司	USD180.00	2020/12/1	2021/5/31	借款
香港华发投资控股有限公司	USD148.49	2020/12/2	2021/5/31	借款
香港华发投资控股有限公司	USD180.00	2020/12/3	2021/6/1	借款
香港华发投资控股有限公司	USD180.00	2020/12/7	2021/6/7	借款
香港华发投资控股有限公司	USD358.55	2020/12/8	2021/6/7	借款
香港华发投资控股有限公司	USD359.39	2020/12/8	2021/6/7	借款
香港华发投资控股有限公司	USD182.82	2020/12/8	2021/6/7	借款
庄臣有限公司	HKD410.84	2020/9/16	2021/9/15	借款
庄臣有限公司	HKD14,944.75	2020/6/2	2021/6/1	借款
庄臣有限公司	HKD1,060.13	2010/9/13	2030/9/12	借款
庄臣有限公司	HKD16,812.51	2020/6/9	2021/6/8	借款
庄臣有限公司	HKD2,732.56	2020/4/7	2021/4/6	借款
庄臣有限公司	HKD4,036.14	2020/5/29	2021/5/28	借款
庄臣有限公司	HKD353.30	2020/9/10	2021/9/9	借款
庄臣有限公司	HKD1,191.40	2020/8/25	2021/8/24	借款
庄臣有限公司	HKD3,000.00	2020/4/26	2021/4/25	借款
庄臣有限公司	HKD1,000.00	2020/2/14	2021/2/13	借款

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被担保单位名称	担保金额	担保开始日	担保结束日	融资方式
庄臣有限公司	HKD1292.55	2020/4/15	2025/4/14	借款
庄臣有限公司	HKD1599.75	2020/4/15	2025/4/14	借款
庄臣有限公司	HKD1,111.08	2020/4/15	2025/4/14	长期应付款
华发物业服务	HKD22,600.00	2020/2/14	2021/2/14	借款
华发物业服务	HKD1,600.00	2020/9/8	2021/9/8	借款
华发物业服务	HKD20,000.00	2020/1/15	2021/1/15	借款
华发物业服务	HKD7,700.00	2020/5/19	2021/5/19	借款

②截至 2020 年 12 月 31 日，本公司与华发股份之间银行借款、保函提供担保的余额为 1,522,122.50 万元，其明细如下：

单位：元

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

关联担保情况说明：

*1 根据华发股份第九届董事局第七十三次会议审议通过的《关于华发集团为供应链金融资产支持产品提供担保及公司向其提供反担保暨关联交易的议案》，本公司作为发行主体，以承包商及供应商对华发股份及下属公司的应收账款债权为基础资产，开展储架式

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

*2 本公司作为担保人为华发股份发行的“中联前海开源-华发租赁住房一号资产支持专项计划”提供不可撤销的连带责任保证担保。就本公司提供的担保，华发股份提供反担保，反担保事项已经华发股份第九届董事局第三十五次会议及 2018 年第七次临时股东大会审议通过。截至 2020 年 12 月 31 日，本公司实际担保供应链租赁住房金额为 35.97 亿元，同时华发股份为其提供反担保。

③截至 2020 年 12 月 31 日，子公司华发股份与下属子公司、以及下属子公司之间银行借款、保函提供担保的余额为 9,218,002.04 万元，其明细如下：

单位：元			
贷款主体	担保金额	借款开始日	借款结束日
珠海市中泰投资有限公司	50,000,000.00	2019/12/24	2024/12/23
珠海市浩丰贸易有限公司	129,000,000.00	2018/9/4	2021/9/3
珠海市浩丰贸易有限公司	70,000,000.00	2018/9/7	2021/9/3
珠海市浩丰贸易有限公司	60,000,000.00	2018/10/30	2021/9/3
珠海市浩丰贸易有限公司	107,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29
珠海市海润房地产开发有限公司	40,975,000.00	2020/5/27	2023/5/20
珠海铎国商贸有限公司	170,000,000.00	2019/7/31	2021/7/26
珠海铎国商贸有限公司	48,000,000.00	2019/9/19	2021/9/19
珠海铎国商贸有限公司	50,000,000.00	2019/12/4	2021/12/4
珠海铎国商贸有限公司	150,000,000.00	2020/1/21	2022/1/21
珠海铎国商贸有限公司	50,000,000.00	2020/1/21	2021/1/21
珠海铎国商贸有限公司	150,000,000.00	2020/2/14	2021/2/14
珠海铎国商贸有限公司	130,000,000.00	2020/2/27	2021/2/27
珠海铎国商贸有限公司	130,000,000.00	2020/3/13	2022/3/13
珠海铎国商贸有限公司	300,000,000.00	2020/3/27	2021/3/27
珠海铎国商贸有限公司	44,800,000.00	2020/3/27	2021/3/27
珠海铎国商贸有限公司	1,000,000,000.00	2020/4/28	2021/4/28
珠海铎国商贸有限公司	190,000,000.00	2020/4/29	2021/4/29
珠海铎国商贸有限公司	1,000,000,000.00	2020/5/22	2021/5/22
珠海铎国商贸有限公司	110,000,000.00	2020/5/22	2021/5/22
珠海铎国商贸有限公司	1,050,000,000.00	2020/11/26	2022/11/25
珠海铎国商贸有限公司	200,000,000.00	2020/12/21	2022/12/21
珠海铎国商贸有限公司	170,000,000.00	2020/12/30	2022/12/29
珠海铎国商贸有限公司	299,753,036.97	2020/9/29	2022/9/28
珠海铎国商贸有限公司	495,563,972.60	2020/11/20	2022/11/20
珠海铎国商贸有限公司	419,165,369.86	2020/12/24	2023/12/24
珠海铎国商贸有限公司	199,603,287.67	2020/12/25	2022/12/25
珠海华智教育服务有限公司	400,000,000.00	2019/12/17	2029/8/15
珠海华智教育服务有限公司	100,000,000.00	2020/2/13	2029/8/15
珠海华智教育服务有限公司	50,000,000.00	2020/10/30	2030/10/29
珠海华迎投资有限公司	299,000,000.00	2019/1/25	2022/1/24

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

贷款主体	担保金额	借款开始日	借款结束日
珠海华迎投资有限公司	250,000,000.00	2019/1/28	2022/1/27
珠海华迎投资有限公司	199,000,000.00	2019/1/28	2022/1/24
珠海华迎投资有限公司	367,000,000.00	2019/2/15	2022/2/14
珠海华熠房产开发有限公司	100,000,000.00	2019/10/25	2024/10/24
珠海华熠房产开发有限公司	50,000,000.00	2019/10/30	2024/10/24
珠海华熠房产开发有限公司	63,000,000.00	2019/11/26	2024/10/24
珠海华熠房产开发有限公司	84,000,000.00	2019/12/13	2024/10/24
珠海华熠房产开发有限公司	150,000,000.00	2019/12/25	2024/10/24
珠海华熠房产开发有限公司	62,000,000.00	2020/3/20	2024/10/24
珠海华熠房产开发有限公司	3,000,000.00	2020/4/29	2024/10/24
珠海华宜生态科技有限公司	400,000,000.00	2020/9/30	2022/9/29
珠海华耀商贸发展有限公司	631,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29
珠海华曜房产开发有限公司	800,000,000.00	2020/7/17	2024/7/16
珠海华曜房产开发有限公司	550,000,000.00	2020/7/17	2024/7/12
珠海华曜房产开发有限公司	700,000,000.00	2020/7/17	2023/7/16
珠海华曜房产开发有限公司	260,000,000.00	2020/7/17	2023/7/16
珠海华曜房产开发有限公司	10,000,000.00	2020/9/17	2023/9/17
珠海华曜房产开发有限公司	10,000,000.00	2020/12/11	2023/9/17
珠海华郡房产开发有限公司	52,000,000.00	2018/5/19	2021/5/18
珠海华郡房产开发有限公司	140,000,000.00	2018/5/26	2021/5/18
珠海华郡房产开发有限公司	120,000,000.00	2018/8/7	2021/5/18
珠海华郡房产开发有限公司	88,000,000.00	2018/11/20	2021/5/18
珠海华郡房产开发有限公司	120,000,000.00	2019/6/3	2022/6/2
珠海华郡房产开发有限公司	180,000,000.00	2019/6/4	2022/6/2
珠海华郡房产开发有限公司	20,000,000.00	2019/6/6	2022/6/2
珠海华郡房产开发有限公司	480,000,000.00	2019/7/1	2022/6/2
珠海华郡房产开发有限公司	266,000,000.00	2019/12/13	2024/12/13
珠海华郡房产开发有限公司	300,000,000.00	2019/12/25	2024/12/13
珠海华郡房产开发有限公司	35,000,000.00	2020/1/6	2024/12/13
珠海华郡房产开发有限公司	200,000,000.00	2020/2/3	2024/12/13
珠海华郡房产开发有限公司	600,000,000.00	2020/2/21	2023/2/20
珠海华郡房产开发有限公司	77,000,000.00	2020/2/24	2024/12/13
珠海华郡房产开发有限公司	754,000,000.00	2020/3/6	2024/3/5
珠海华郡房产开发有限公司	446,000,000.00	2020/3/20	2024/3/5
珠海华郡房产开发有限公司	200,000,000.00	2020/6/19	2024/12/13
珠海华郡房产开发有限公司	150,000,000.00	2020/7/30	2024/12/13
珠海华郡房产开发有限公司	50,000,000.00	2020/8/31	2023/8/4
珠海华郡房产开发有限公司	50,000,000.00	2020/8/31	2023/8/4
珠海华郡房产开发有限公司	100,000,000.00	2020/8/31	2023/8/4
珠海华郡房产开发有限公司	30,000,000.00	2020/8/31	2023/8/4
珠海华郡房产开发有限公司	100,000,000.00	2020/8/31	2023/8/4
珠海华郡房产开发有限公司	100,000,000.00	2020/9/1	2023/8/4
珠海华郡房产开发有限公司	100,000,000.00	2020/9/1	2023/8/4
珠海华郡房产开发有限公司	100,000,000.00	2020/9/1	2023/8/4
珠海华郡房产开发有限公司	20,000,000.00	2020/9/1	2023/8/4
珠海华郡房产开发有限公司	50,000,000.00	2020/9/1	2023/8/4
珠海华郡房产开发有限公司	50,000,000.00	2020/9/1	2023/8/4
珠海华郡房产开发有限公司	332,000,000.00	2020/9/29	2024/12/13
珠海华郡房产开发有限公司	100,000,000.00	2020/9/29	2023/9/28

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

贷款主体	担保金额	借款开始日	借款结束日
珠海华郡房产开发有限公司	249,000,000.00	2020/9/29	2022/9/29
珠海华郡房产开发有限公司	300,000,000.00	2020/10/30	2022/10/30
珠海华郡房产开发有限公司	800,000,000.00	2020/11/27	2023/11/26
珠海华郡房产开发有限公司	50,000,000.00	2020/12/11	2023/8/4
珠海华郡房产开发有限公司	20,000,000.00	2020/12/11	2023/8/4
珠海华郡房产开发有限公司	30,000,000.00	2020/12/18	2023/8/4
珠海华郡房产开发有限公司	100,000,000.00	2020/12/25	2022/12/24
珠海华郡房产开发有限公司	173,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29
珠海华郡房产开发有限公司	100,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29
珠海华郡房产开发有限公司	84,270,000.00	2020/4/17	2022/4/17
珠海华郡房产开发有限公司	60,140,000.00	2020/4/17	2022/4/17
珠海华郡房产开发有限公司	56,180,000.00	2020/4/17	2022/4/17
珠海华郡房产开发有限公司	40,680,000.00	2020/4/17	2022/4/17
珠海华郡房产开发有限公司	40,340,000.00	2020/4/17	2022/4/17
珠海华郡房产开发有限公司	26,890,000.00	2020/4/17	2022/4/17
珠海华郡房产开发有限公司	21,340,000.00	2020/4/17	2022/4/17
珠海华郡房产开发有限公司	14,220,000.00	2020/4/17	2022/4/17
珠海华菁教育服务有限公司	200,000,000.00	2019/12/24	2029/12/24
珠海华菁教育服务有限公司	180,000,000.00	2020/1/15	2029/12/24
珠海华菁教育服务有限公司	180,000,000.00	2020/3/11	2029/12/24
珠海华菁教育服务有限公司	100,000,000.00	2020/4/14	2029/12/24
珠海华菁教育服务有限公司	40,000,000.00	2020/5/26	2029/12/24
珠海华菁教育服务有限公司	61,500,000.00	2020/7/3	2029/12/24
珠海华健房地产开发有限公司	600,000,000.00	2020/3/27	2023/3/24
珠海华健房地产开发有限公司	600,000,000.00	2020/3/27	2023/3/26
珠海华海置业有限公司	100,000,000.00	2018/1/31	2021/1/26
珠海华海置业有限公司	100,000,000.00	2018/3/28	2021/1/26
珠海华海置业有限公司	84,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29
珠海华福商贸发展有限公司	2,000,000,000.00	2017/3/10	2037/1/23
珠海华福商贸发展有限公司	60,045,532.18	2019/2/19	2024/2/19
珠海华福商贸发展有限公司	72,710,767.90	2019/11/12	2024/2/10
珠海华福商贸发展有限公司	60,017,949.55	2019/2/20	2024/2/19
珠海华福商贸发展有限公司	228,993,990.30	2020/1/15	2023/1/15
珠海华发装饰工程有限公司	150,000,000.00	2020/3/23	2021/3/23
珠海华发装饰工程有限公司	415,500,000.00	2020/3/27	2023/3/27
珠海华发装饰工程有限公司	85,000,000.00	2020/3/31	2023/3/31
珠海华发装饰工程有限公司	60,000,000.00	2020/4/22	2023/4/22
珠海华发装饰工程有限公司	150,000,000.00	2020/4/23	2023/4/23
珠海华发装饰工程有限公司	200,000,000.00	2020/7/20	2023/7/20
珠海华发装饰工程有限公司	1,200,000,000.00	2020/11/26	2022/11/25
珠海华发装饰工程有限公司	744,000,000.00	2020/12/24	2022/5/27
珠海华发园林工程有限公司	100,000,000.00	2020/3/20	2021/3/20
珠海华发园林工程有限公司	100,000,000.00	2020/5/29	2021/5/29
珠海华发园林工程有限公司	500,000,000.00	2020/11/26	2022/11/25
珠海华发西区商业有限公司	750,000,000.00	2018/3/30	2023/3/30
珠海华发实业股份有限公司	280,000,000.00	2019/5/29	2023/3/21
珠海华发实业股份有限公司	218,000,000.00	2019/5/30	2023/3/21
珠海华发实业股份有限公司	294,000,000.00	2019/6/21	2023/3/21
珠海华发实业股份有限公司	1,200,000,000.00	2019/7/16	2021/7/16

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

贷款主体	担保金额	借款开始日	借款结束日
珠海华发实业股份有限公司	1,488,889.00	2020/12/31	2021/6/28
珠海华发实业股份有限公司	22,943,135.00	2020/12/31	2021/6/28
珠海华发实业股份有限公司	25,565,228.00	2020/12/31	2021/6/28
珠海华发实业股份有限公司	426,000,000.00	2019/3/27	2022/3/27
珠海华发实业股份有限公司	963,000,000.00	2019/3/27	2022/3/27
珠海华发实业股份有限公司	723,000,000.00	2019/12/24	2022/12/24
珠海华发实业股份有限公司	239,466,700.00	2019/12/9	2022/12/9
珠海华发实业股份有限公司	207,533,300.00	2019/12/9	2022/12/9
珠海华发实业股份有限公司	1,485,000,000.00	2020/11/3	2023/11/3
珠海华蓓生态科技有限公司	200,000,000.00	2020/7/31	2023/7/30
珠海华蓓生态科技有限公司	203,180,653.35	2020/8/21	2028/7/28
珠海华蓓生态科技有限公司	120,000,000.00	2020/8/24	2028/8/23
珠海华蓓生态科技有限公司	4,900,000.00	2020/9/15	2028/7/28
珠海华蓓生态科技有限公司	12,779,721.45	2020/10/28	2028/7/28
珠海华蓓生态科技有限公司	9,272,118.13	2020/11/19	2028/7/28
珠海横琴华发房地产投资有限公司	384,000,000.00	2018/3/23	2021/3/23
珠海横琴华发房地产投资有限公司	20,000,000.00	2018/3/27	2023/3/26
珠海横琴华发房地产投资有限公司	34,000,000.00	2018/4/2	2023/3/26
珠海横琴华发房地产投资有限公司	10,000,000.00	2018/4/23	2023/3/26
珠海横琴华发房地产投资有限公司	305,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29
珠海奥华企业管理咨询有限公司	271,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29
重庆华显房地产开发有限公司	750,000,000.00	2020/11/20	2023/11/19
重庆华显房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2020/11/20	2023/11/19
中山市华屹房地产开发有限公司	22,000,000.00	2018/6/29	2021/6/29
中山市华屹房地产开发有限公司	22,000,000.00	2018/10/8	2021/6/29
中山市华屹房地产开发有限公司	66,000,000.00	2018/12/21	2021/6/29
中山市华屹房地产开发有限公司	600,000,000.00	2019/3/20	2022/3/19
中山市华屹房地产开发有限公司	67,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29
中山市华庚置业有限公司	220,000,000.00	2020/7/16	2023/7/5
中山市华庚置业有限公司	550,000,000.00	2020/7/17	2023/7/16
中山市华庚置业有限公司	300,000,000.00	2020/7/20	2023/7/5
中山市华庚置业有限公司	60,000,000.00	2020/7/20	2023/7/19
中山市华发生态园房地产开发有限公司	500,000,000.00	2019/9/6	2022/9/5
中山市华发生态园房地产开发有限公司	90,000,000.00	2019/9/9	2022/9/8
中山市华发生态园房地产开发有限公司	100,000,000.00	2019/9/10	2022/9/8
中山市华发生态园房地产开发有限公司	250,000,000.00	2019/12/13	2022/9/5
中山市华发生态园房地产开发有限公司	76,800,000.00	2020/1/22	2022/9/5
中山市华发生态园房地产开发有限公司	51,200,000.00	2020/1/23	2022/9/5
中山市华发生态园房地产开发有限公司	181,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29
中山市华晟房地产开发有限公司	200,000,000.00	2019/3/25	2022/3/24
中山市华晟房地产开发有限公司	400,000,000.00	2019/4/23	2022/4/22
中山市华晟房地产开发有限公司	40,000,000.00	2019/4/29	2022/3/24
中山市华晟房地产开发有限公司	154,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29
郑州华瀚房地产开发有限公司	1,490,000,000.00	2020/10/22	2023/10/21
郑州华瀚房地产开发有限公司	1,500,000,000.00	2020/10/22	2023/10/22
郑州华瀚房地产开发有限公司	20,000,000.00	2020/10/23	2023/10/23
武汉中央商务区投资开发有限公司	1,400,000,000.00	2019/1/18	2024/1/17
武汉中央商务区投资开发有限公司	306,000,000.00	2020/4/30	2021/4/30
武汉临江兴城房地产开发有限公司	42,560,000.00	2019/9/10	2022/9/4

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

贷款主体	担保金额	借款开始日	借款结束日
武汉临江兴城房地产开发有限公司	6,552,000.00	2019/10/14	2022/9/4
武汉临江兴城房地产开发有限公司	101,024,000.00	2019/10/28	2022/9/4
武汉临江兴城房地产开发有限公司	2,632,000.00	2019/11/8	2022/9/4
武汉临江兴城房地产开发有限公司	3,472,000.00	2019/11/22	2022/9/4
武汉临江兴城房地产开发有限公司	12,600,000.00	2019/12/23	2022/9/4
武汉临江兴城房地产开发有限公司	35,056,000.00	2020/1/19	2022/9/4
武汉临江兴城房地产开发有限公司	16,000,000.00	2020/4/29	2022/9/4
武汉临江兴城房地产开发有限公司	40,000,000.00	2020/8/14	2022/9/4
武汉临江兴城房地产开发有限公司	40,000,000.00	2020/9/2	2022/9/4
武汉华中投地产开发有限公司	331,500,000.00	2020/1/2	2023/1/1
武汉华璋房地产开发有限公司	81,000,000.00	2018/11/16	2021/11/15
武汉华璋房地产开发有限公司	99,250,000.00	2019/1/30	2022/1/29
武汉华璋房地产开发有限公司	24,750,000.00	2020/1/14	2022/3/29
武汉华璋房地产开发有限公司	74,750,000.00	2020/3/25	2022/3/29
武汉华怡城房地产开发有限公司	275,400,000.00	2019/12/26	2022/12/25
武汉华怡城房地产开发有限公司	163,200,000.00	2020/9/14	2022/12/25
武汉华耀房地产开发有限公司	220,000,000.00	2020/7/31	2023/7/31
武汉华耀房地产开发有限公司	182,000,000.00	2020/7/31	2023/7/31
武汉华铄房地产开发有限公司	31,500,000.00	2018/9/29	2021/9/28
武汉华铄房地产开发有限公司	36,000,000.00	2018/9/30	2021/9/29
武汉华铄房地产开发有限公司	42,500,000.00	2018/10/25	2021/9/28
武汉华铄房地产开发有限公司	100,000,000.00	2018/11/15	2021/9/29
武汉华铄房地产开发有限公司	92,500,000.00	2018/12/14	2021/9/28
武汉华铄房地产开发有限公司	110,000,000.00	2019/1/14	2021/9/29
武汉华铄房地产开发有限公司	162,500,000.00	2019/1/16	2021/9/28
武汉华嵘房地产开发有限公司	569,840,000.00	2020/3/27	2023/3/26
武汉华嵘房地产开发有限公司	449,875,000.00	2020/3/31	2023/3/26
武汉华嵘房地产开发有限公司	199,940,000.00	2020/3/31	2023/3/21
武汉华嵘房地产开发有限公司	199,940,000.00	2020/4/1	2023/3/21
武汉华嵘房地产开发有限公司	379,900,000.00	2020/4/7	2023/3/26
武汉华嵘房地产开发有限公司	84,976,400.00	2020/5/6	2023/3/26
武汉华嵘房地产开发有限公司	499,541,200.00	2020/7/8	2023/3/26
武汉华嵘房地产开发有限公司	429,880,500.00	2020/7/23	2023/3/30
武汉华嵘房地产开发有限公司	69,980,500.00	2020/7/24	2023/3/30
武汉华嵘房地产开发有限公司	149,958,000.00	2020/7/31	2023/3/26
武汉华嵘房地产开发有限公司	50,000,000.00	2020/9/24	2023/3/26
武汉华嵘房地产开发有限公司	50,000,000.00	2020/9/30	2023/3/26
武汉华嵘房地产开发有限公司	50,000,000.00	2020/11/11	2023/3/26
武汉华嵘房地产开发有限公司	250,000,000.00	2020/12/18	2023/3/26
武汉华嵘房地产开发有限公司	71,000,000.00	2020/12/25	2023/3/26
武汉华启房地产开发有限公司	209,820,000.00	2019/3/7	2022/3/6
武汉华启房地产开发有限公司	99,880,000.00	2019/3/13	2022/3/13
武汉华启房地产开发有限公司	50,000,000.00	2019/3/26	2022/3/13
武汉华启房地产开发有限公司	100,000,000.00	2019/3/29	2022/3/6
武汉华启房地产开发有限公司	90,000,000.00	2019/4/4	2022/3/13
武汉华启房地产开发有限公司	40,000,000.00	2019/12/30	2022/3/6
武汉华启房地产开发有限公司	127,500,000.00	2020/1/2	2023/1/1
武汉华发置业有限公司	317,500,000.00	2020/11/26	2023/11/26
武汉华发长盛房地产开发有限公司	250,000,000.00	2020/1/10	2023/1/9

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

贷款主体	担保金额	借款开始日	借款结束日
武汉华发长茂房地产开发有限公司	3,400,000.00	2018/6/8	2021/6/7
武汉华发长茂房地产开发有限公司	9,633,333.00	2018/6/12	2021/6/11
武汉华发长茂房地产开发有限公司	85,000,000.00	2018/6/13	2021/5/1
武汉华发长茂房地产开发有限公司	10,000.00	2018/8/29	2021/6/7
武汉华发长茂房地产开发有限公司	60,000.00	2018/11/20	2021/9/2
武汉华发长茂房地产开发有限公司	20,000.00	2019/1/26	2021/6/7
武汉华发长茂房地产开发有限公司	150,000,000.00	2019/12/18	2021/12/18
武汉华发长茂房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2020/12/25	2023/12/25
武汉华发鸿业房地产开发有限公司	700,000,000.00	2019/4/29	2022/4/28
武汉华发鸿业房地产开发有限公司	210,000,000.00	2019/9/26	2022/9/25
武汉华发鸿业房地产开发有限公司	100,000,000.00	2020/2/28	2023/2/27
武汉华晟乾茂置业有限公司	45,000,000.00	2020/1/20	2023/1/17
武汉华晟乾茂置业有限公司	45,000,000.00	2020/7/16	2023/1/17
武汉华晟乾茂置业有限公司	90,000,000.00	2020/8/27	2023/1/17
武汉华晟乾茂置业有限公司	124,650,000.00	2020/12/8	2023/1/17
武汉华晟乾茂置业有限公司	55,350,000.00	2020/12/8	2023/1/17
武汉华晟乾茂置业有限公司	20,000,000.00	2020/12/8	2023/1/17
武汉地华志合房地产开发有限公司	17,500,000.00	2019/9/11	2022/9/10
武汉地华志合房地产开发有限公司	73,500,000.00	2019/9/26	2022/9/10
武汉地华志合房地产开发有限公司	35,000,000.00	2020/10/27	2022/9/10
武汉地华志合房地产开发有限公司	22,590,000.00	2020/11/9	2022/9/10
无锡华郡房地产开发有限公司	1,384,000,000.00	2019/8/7	2022/5/16
无锡华郡房地产开发有限公司	383,000,000.00	2019/8/22	2021/8/21
无锡华郡房地产开发有限公司	17,000,000.00	2019/8/30	2021/8/29
无锡华郡房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2019/9/25	2022/9/24
无锡华郡房地产开发有限公司	450,000,000.00	2020/10/19	2022/10/18
威海华发房地产开发有限公司	600,000,000.00	2020/1/6	2023/1/5
威海华发房地产开发有限公司	231,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29
天津瑞辉房地产开发有限责任公司	104,295,000.00	2020/3/13	2023/3/12
天津华创置业有限公司	300,000,000.00	2020/2/24	2023/2/2
天津华创置业有限公司	50,000,000.00	2020/9/11	2023/2/2
天津华创置业有限公司	150,000,000.00	2020/9/11	2023/9/10
苏州铎顺置业有限公司	26,000,000.00	2019/7/22	2022/1/21
苏州铎顺置业有限公司	30,000,000.00	2019/7/26	2022/7/21
苏州铎顺置业有限公司	218,000,000.00	2019/10/31	2022/10/31
苏州铎顺置业有限公司	300,000,000.00	2019/11/6	2022/11/6
苏州铎顺置业有限公司	187,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29
沈阳中东港商业地产开发有限公司	195,000,000.00	2020/3/27	2022/12/31
沈阳中东港商业地产开发有限公司	249,000,000.00	2020/4/26	2022/12/31
沈阳中东港商业地产开发有限公司	299,000,000.00	2020/5/14	2022/12/31
沈阳中东港商业地产开发有限公司	409,000,000.00	2020/5/29	2022/12/31
沈阳中东港商业地产开发有限公司	799,000,000.00	2020/6/4	2022/12/31
沈阳华远置业有限公司	600,000,000.00	2018/12/20	2021/12/19
沈阳华壤置业有限公司	40,000,000.00	2019/12/4	2021/12/2
沈阳华壤置业有限公司	120,000,000.00	2020/3/27	2022/3/25
沈阳华壤置业有限公司	180,000,000.00	2020/4/29	2022/9/26
沈阳华壤置业有限公司	135,000,000.00	2020/5/29	2022/9/26
沈阳华壤置业有限公司	184,000,000.00	2020/7/29	2022/9/26
沈阳华灏置业有限公司	68,000,000.00	2019/12/4	2021/12/2

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

贷款主体	担保金额	借款开始日	借款结束日
沈阳华灏置业有限公司	80,000,000.00	2020/3/27	2022/3/25
沈阳华灏置业有限公司	180,000,000.00	2020/4/29	2022/9/26
沈阳华灏置业有限公司	135,000,000.00	2020/5/29	2022/9/26
沈阳华灏置业有限公司	285,000,000.00	2020/7/29	2022/9/26
沈阳华灏置业有限公司	300,000,000.00	2020/9/22	2023/9/21
沈阳华灏置业有限公司	142,500,000.00	2020/9/23	2022/9/26
沈阳华畅置业有限公司	300,000,000.00	2019/5/29	2021/5/27
沈阳华畅置业有限公司	100,000,000.00	2019/9/20	2021/9/18
沈阳华畅置业有限公司	450,000,000.00	2019/11/27	2022/11/26
沈阳华博置业有限公司	700,000,000.00	2018/11/15	2021/11/14
沈阳华博置业有限公司	300,000,000.00	2018/12/20	2021/12/19
绍兴铎越置业有限公司	250,000,000.00	2020/7/31	2023/6/30
绍兴铎越置业有限公司	250,000,000.00	2020/8/17	2023/6/30
绍兴铎越置业有限公司	100,000,000.00	2020/8/26	2023/8/13
绍兴铎越置业有限公司	200,000,000.00	2020/9/11	2023/8/13
绍兴铎越置业有限公司	100,000,000.00	2020/10/16	2023/6/30
绍兴铎越置业有限公司	200,000,000.00	2020/10/22	2023/8/13
绍兴铎越置业有限公司	180,000,000.00	2020/10/30	2023/10/30
绍兴铎越置业有限公司	100,000,000.00	2020/10/30	2023/10/27
绍兴铎越置业有限公司	20,000,000.00	2020/11/1	2023/10/30
绍兴铎越置业有限公司	5,000,000.00	2020/11/3	2023/10/27
绍兴铎越置业有限公司	5,000,000.00	2020/11/4	2023/10/27
绍兴铎越置业有限公司	20,000,000.00	2020/11/5	2023/10/27
绍兴铎越置业有限公司	30,000,000.00	2020/11/13	2023/10/27
绍兴铎越置业有限公司	13,000,000.00	2020/11/23	2023/10/27
绍兴铎越置业有限公司	20,000,000.00	2020/11/26	2023/6/30
绍兴铎越置业有限公司	200,000,000.00	2020/11/27	2023/10/27
绍兴铎越置业有限公司	100,000,000.00	2020/11/30	2023/8/13
绍兴铎越置业有限公司	1,000,000,000.00	2020/12/4	2025/12/3
绍兴铎越置业有限公司	70,000,000.00	2020/12/4	2023/10/27
绍兴铎越置业有限公司	150,000,000.00	2020/12/24	2023/10/28
绍兴铎越置业有限公司	50,000,000.00	2020/12/29	2023/6/30
上海铎福创盛置业有限公司	370,000,000.00	2019/1/7	2022/1/7
上海铎福创盛置业有限公司	100,000,000.00	2019/1/17	2022/1/17
上海铎福创盛置业有限公司	100,000,000.00	2019/1/29	2022/1/29
上海铎福创盛置业有限公司	100,000,000.00	2019/1/30	2024/1/30
上海铎福创盛置业有限公司	140,000,000.00	2019/4/3	2022/4/3
上海铎福创盛置业有限公司	40,000,000.00	2019/4/26	2022/4/26
上海铎发创盛置业有限公司	999,990,000.00	2020/9/14	2022/9/14
汕尾华金房地产开发有限公司	420,000,000.00	2020/12/28	2023/12/27
清远市鹏翔房地产开发有限公司	190,000,000.00	2020/9/8	2022/9/7
青岛华昂置业有限公司	431,000,000.00	2019/6/25	2022/6/17
青岛华昂置业有限公司	87,000,000.00	2019/10/30	2022/6/17
江门市合睿房地产开发有限公司	203,490,000.00	2020/5/8	2023/5/8
江门市合睿房地产开发有限公司	102,000,000.00	2020/6/19	2023/5/8
江门市合睿房地产开发有限公司	127,500,000.00	2020/7/24	2023/5/8
江门华铭房地产开发有限公司	242,250,000.00	2020/6/30	2023/6/20
江门华晟房地产开发有限公司	541,500,000.00	2020/7/10	2023/7/10
江门华晟房地产开发有限公司	500,000,000.00	2020/7/10	2023/7/9

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

贷款主体	担保金额	借款开始日	借款结束日
惠州和汇置业有限公司	298,800,000.00	2020/7/3	2023/7/3
惠州和汇置业有限公司	299,400,000.00	2020/7/7	2023/7/6
惠州和汇置业有限公司	120,000,000.00	2020/12/25	2023/12/25
惠州和汇置业有限公司	300,000,000.00	2020/12/30	2023/12/29
华发实业(香港)有限公司	210,410,000.00	2019/6/8	2021/6/7
华发实业(香港)有限公司	84,164,000.00	2019/11/29	2021/11/18
华发实业(香港)有限公司	97,873,473.96	2020/4/3	2021/4/2
华发实业(香港)有限公司	228,371,439.24	2020/10/21	2021/10/21
华发实业(香港)有限公司	97,873,473.96	2020/10/30	2021/10/30
华发实业(香港)有限公司	97,873,473.96	2020/12/2	2021/12/1
华发实业(香港)有限公司	652,490,515.33	2020/6/29	2022/6/29
华发实业(香港)有限公司	652,489,826.40	2020/6/30	2022/6/30
华发实业(香港)有限公司	326,244,913.20	2020/11/12	2022/11/12
华发实业(香港)有限公司	195,746,900.00	2020/12/14	2022/12/14
华发实业(香港)有限公司	130,498,000.00	2020/12/17	2022/12/18
杭州锦瑜置业有限公司	349,500,000.00	2020/2/26	2023/2/25
杭州锦瑜置业有限公司	150,000,000.00	2020/3/18	2023/2/25
杭州锦瑜置业有限公司	61,000,000.00	2020/4/1	2023/2/25
杭州锦瑜置业有限公司	188,500,000.00	2020/4/21	2023/2/25
杭州锦瑜置业有限公司	150,500,000.00	2020/4/24	2023/2/25
广州华耀房地产开发有限公司	784,000,000.00	2019/7/19	2022/7/18
广州华宁房地产开发有限公司	335,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29
广州华枫投资有限公司	500,000,000.00	2020/9/1	2023/9/1
广西华诚房地产投资有限公司	700,000,000.00	2020/7/29	2022/7/29
广东湛蓝房地产发展有限公司	130,000,000.00	2020/10/16	2023/10/15
光涛投资有限公司	652,489,826.40	2020/3/17	2021/3/16
佛山华枫房地产开发有限公司	650,000,000.00	2019/1/3	2022/1/3
佛山华枫房地产开发有限公司	50,000,000.00	2019/9/29	2022/1/3
佛山华枫房地产开发有限公司	50,000,000.00	2019/11/27	2022/1/3
大连华禄置业发展有限公司	108,960,000.00	2020/9/11	2025/9/10
大连华枫房地产开发有限公司	650,000,000.00	2019/6/21	2022/6/20
大连华枫房地产开发有限公司	212,500,000.00	2019/11/25	2022/9/19
大连华枫房地产开发有限公司	85,000,000.00	2020/4/24	2022/9/19
成都华锦联弘房地产开发有限公司	375,000,000.00	2020/5/27	2025/5/25
成都华锦联弘房地产开发有限公司	37,500,000.00	2020/7/2	2025/5/25
成都华锦联弘房地产开发有限公司	37,500,000.00	2020/12/29	2025/5/25
常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	989,000,000.00	2020/8/28	2023/8/27
常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	50,000,000.00	2020/9/11	2023/9/11
常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	50,000,000.00	2020/9/25	2023/9/11
常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	50,000,000.00	2020/11/30	2023/9/11
北京华发永盛置业有限公司	1,520,000,000.00	2019/11/29	2022/11/28
北京华发永盛置业有限公司	380,000,000.00	2019/12/17	2022/11/28
北京华发永盛置业有限公司	1,500,000,000.00	2019/12/18	2022/12/18
北京华发永盛置业有限公司	674,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29
包头市名流置业有限责任公司	450,000,000.00	2018/12/20	2021/12/19
合计	92,180,020,427.41		

（4）关联方担保

截至 2020 年 12 月 31 日公司及子公司为其他关联方提供担保的情况见附注十二.4、（4）

所述。

（5）对外担保

①本公司（不含华发股份）对外提供的担保

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海城建集团有限公司	珠海交建工程有限公司	6,000,000.00	2019 年 8 月 26 日	2021 年 8 月 26 日	否
合 计		6,000,000.00			

②华发股份子公司珠海华明科技发展有限公司通过深圳联交所发行“珠海华明科技发展有限公司 2020 年第一期定向融资计划”，发行金额 1 亿元，融资期限不超过 24 月。

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

上述融资事项由广东省融资再担保有限公司（以下简称融资再担保公司）提供连带责任保证，同时由子公司华发股份为融资再担保公司提供连带责任保证反担保。

（6）其他质押情况

①子公司珠海华平建设管理有限公司以平沙医院项目应收账款质押向国家开发银行广东省分行借款 7,300 万元。

②子公司珠海华金开发建设有限公司以土地开发协议及补充协议应收款质押向中国农业发展银行珠海分行借款 54,219 万元，并由珠海华发集团有限公司提供保证担保。

2、其他事项

除存在上述或有事项外，截至 2020 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

十、公司债券及债务融资工具

（一）应付债券的发行情况

1、经中国银行间市场交易商协会文件中市协注【2018】MTN【690】号、【2018】MTN【691】号、【2018】MTN【692】号文件批准，本公司获准发行【80】亿元中期票据。2018 年 12 月 11 日，公司发行了 2018 年度第一期中期票据（简称：18 华发集团 MTN001），本期发行规模为 10 亿元，期限 3 年，票面利率为 4.05%；2019 年 1 月 14 日，公司发行了 2019 年度第一期中期票据（简称：19 华发集团 MTN001），本期发行规模为 10 亿元，期限 5 年，票面利率为 4.10%；2019 年 1 月 21 日，公司发行了 2019 年度第二期中期票据（简称：19 华发集团 MTN002），本期发行规模为 15 亿元，期限 5 年，票面利率为 4.26%；2019 年 4 月 19 日，公司发行了 2019 年度第三期中期票据（简称：19 华发集团 MTN003），本期发行规模为 10 亿元，期限 5 年，票面利率为 4.93%。2019 年 4 月 28 日，公司发行了 2019 年度第四期中期票据（简称：19 华发集团 MTN004），本期发行规模为 15 亿元，期限 3 年，票面利率为 4.28%。2019 年 9 月 25 日，公司发行了 2019 年度第五期中

期票据（简称：19 华发集团 MTN005），本期发行规模为 10 亿元，期限 5 年，票面利率为 4.21%；2019 年 11 月 4 日，公司发行了 2019 年度第六期中期票据（简称：19 华发集团 MTN006），本期发行规模为 10 亿元，期限 5 年，票面利率为 4.39%。

2、经中国银行间市场交易商协会文件中中市协注【2020】MTN【755】号、【2020】MTN【847】号以及【2020】DFI【44】号文件批准，本公司获准发行批文项下各期中期票据。2020 年 8 月 25 日，公司发行了 2020 年度第一期中期票据（简称：20 华发集团 MTN001），本期发行规模为 5 亿元，期限 5+5 年，票面利率为 4.20%；2020 年 9 月 24 日，公司发行了 2020 年度第三期中期票据（简称：20 华发集团 MTN003），本期发行规模为 5 亿元，期限 5+5 年，票面利率为 4.37%；2020 年 11 月 24 日，公司发行了 2020 年度第五期中期票据（简称：20 华发集团 MTN005），本期发行规模为 10 亿元，期限 3 年，票面利率为 4.27%。2020 年 12 月 15 日，公司发行了 2020 年度第六期中期票据（简称：20 华发集团 MTN006），本期发行规模为 10 亿元，期限 3 年，票面利率为 4.46%

3、经国家发展和改革委员会发改企业债券【2019】【114】号文件核准，本公司获准发行【200】亿元公司债券。2019 年 10 月 30 日，公司发行了 2019 年第一期珠海华发集团有限公司公司债券（简称：19 华发集团 01），本期发行规模为 10 亿元，期限 5+5 年，票面利率为 4.43%。2020 年 1 月 14 日，公司发行了 2020 年第一期珠海华发集团有限公司公司债券（简称：20 华发集团 01），本期发行规模为 10 亿元，期限 5+5 年，票面利率为 4.05%。2020 年 8 月 3 日，公司发行了 2020 年第二期珠海华发集团有限公司公司债券（简称：20 华发集团 02），本期发行规模为 7 亿元，期限 5+5 年，票面利率为 4.03%。

4、经中国证券监督管理委员会及证监许可【2020】【727】号文件核准，本公司获准发行【200】亿元公司债券。2020 年 11 月 27 日，公司发行了珠海华发集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（简称：20 珠华 01），本期发行规模为 15 亿元，期限 3+2 年，票面利率为 4.28%。

5、本公司经珠海市人民政府国有资产监督管理委员会的批复（珠国资（2018）106 号文件），以子公司华发集团 2018 年第一期有限公司作为发行主体，于 2018 年 9 月 7 日在香港联合交易所发行 5 亿美元境外债券。债券名称：HUAFA GROUP 2018 I CO. LTD. 5.40% GUARANTEED BONDS 2021 (5150)（代码为 XS1863334030），债券期限为 3 年，票面利率为 5.4%，债券每半年付息一次，到期时支付本金。债券由本公司直接提供无条件、无可撤销担保。

6、本公司经国家发展和改革委员会发改办外资备【2019】【382】号文件核准，以子公司华发 2019 年第一期有限公司作为发行主体，于 2019 年 7 月 3 日在香港联合交易所发行 3 亿美元境外债券。债券名称：HUAFA 2019 I CO. LTD. 4.25% GUARANTEED BONDS 2024(5976)，代码为 HF19IB2407，债券期限为 5 年，票面利率为 4.25%，债券每半年付息一次，到期时支付本金。债券由本公司直接提供无条件、无可撤销担保。

7、本公司经珠海市人民政府国有资产监督管理委员会的批复（珠国资（2020）201 号文件），以子公司华发 2020 年第一期有限公司作为发行主体，于 2020 年 11 月 4 日在香港联合交易所发行 2.5 亿美元境外债券。债券名称：HUAFA 2020 I COMPANY LIMITED US\$250,000,000 2.80 per cent. Guaranteed Bonds due 2025 (40455)（代码为 XS2250383762），债券期限为 5 年，票面利率为 2.8%，债券每半年付息一次，到期时支付本金。债券由本

公司直接提供无条件、无可撤销担保。

8、经中国证券监督管理委员会以及证监许可【2015】【2866】号文件核准，综合发展获准发行【40】亿元公司债券。2016 年 3 月 10 日，综合发展发行了 2016 年度第一期公司债券（品种一）（简称：16 华综 01），本期发行规模为 25 亿元，期限 3+2 年，2016 年 3 月 11 日至 2019 年 3 月 10 日，票面利率为 3.24%，2019 年 3 月 10 日兑付回售金额 0.07 亿元，2019 年 3 月 11 日至 2021 年 3 月 10 日，票面利率为 4.4%；2016 年 3 月 10 日，综合发展发行了 2016 年度第一期公司债券（品种二）（简称：16 华综 02），本期发行规模为 15 亿元，期限 5 年，票面利率为 3.57%。

9、经中国证券监督管理委员会以及证监许可【2017】【2299】号文件核准，综合发展获准发行【15】亿元公司债券。2018 年 3 月 28 日，综合发展发行了 2018 年度第一期绿色公司债券（品种一）（简称：G18 华综 1），本期发行规模为 10 亿元，期限 3+2 年，票面利率为 5.27%；2019 年 12 月 2 日，综合发展发行了 2019 年度第一期绿色公司债券（简称：G19 华综 1），本期发行规模为 5 亿元，期限 5 年，票面利率为 4.17%。

10、经中国证券监督管理委员会以及证监许可【2018】【521】号文件核准，综合发展获准发行【20】亿元公司债券。2018 年 8 月 15 日，综合发展发行了 2018 年度公司债券（品种一）（简称：18 华综 01），本期发行规模为 20 亿元，期限 3+2 年，票面利率为 4.68%。

11、经中国证券监督管理委员会以及证监许可【2019】【3】号文件核准，华发投资控股获准发行【50】亿元公司债券。2019 年 1 月 23 日，华发投资控股发行了 2019 年度第一期公司债券（简称：19 珠控 01），本期发行规模为 25 亿元，期限 5 年，票面利率为 4.59%；2019 年 3 月 14 日，华发投资控股发行了 2019 年度第二期公司债券（简称：19 珠控 02），本期发行规模为 20 亿元，期限 3+2 年，票面利率为 4.19%；2019 年 8 月 21 日，华发投资控股发行了 2019 年度第三期公司债券（简称：19 珠控 02），本期发行规模为 5 亿元，期限 5 年，票面利率为 3.83%。

12、经中国证券监督管理委员会以及证监许可【2020】【177】号文件核准，华发投资控股获准发行【20】亿元公司债券。2020 年 3 月 13 日，华发投资控股发行了 2020 年度第一期公司债券（简称：20 华控 01），本期发行规模为 10 亿元，期限 5 年，票面利率为 3.95%；2020 年 4 月 13 日，华发投资控股发行了 2020 年度第二期公司债券（简称：20 华控 02），本期发行规模为 10 亿元，期限 5 年，票面利率为 3.60%。

13、经上海证券交易所上证函【2019】【560】号文批准，华金证券获准发行【17.5】亿元证券公司次级债券。2019 年 7 月 25 日，华金证券发行了 2019 年度第一期私募证券公司债券（简称：19 华金 C1），本期发行规模为 10 亿元，期限 3 年，票面利率为 4.88%；2020 年 3 月 20 日，华金证券发行了华金证券股份有限公司 2020 年非公开发行次级债券（第一期）（疫情防控债）（简称：20 华金 C1），本期发行规模为 7.5 亿元，期限 3 年，票面利率为 3.90%。

14、经上海证券交易所审核通过并经中国证监会注册（证监许可【2020】702 号），华金证券获准发行【15】亿元证券公司债券，2020 年 11 月 23 日，华金证券发行了华金证券股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（简称：20 华金 01），本期发行规模为 7.4 亿元，期限 3 年，票面利率为 4.48%。

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

15、子公司华发股份发行债券情况如下：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
16 华发 01*1	100	2016/3/2	3+2 年	500,000,000.00
16 华发 03*1	100	2016/3/21	3+2 年	1,500,000,000.00
16 华发 05*2	100	2016/9/13	3+2 年	2,000,000,000.00
18 华发 03*3	100	2018/12/10	2+1 年	1,500,000,000.00
19 华发 01*3	100	2019/2/25	3+2 年	750,000,000.00
19 华发 02*3	100	2019/2/25	2+1 年	779,500,000.00
19 华发 03*3	100	2019/8/19	3+2 年	500,000,000.00
19 华发 04*3	100	2019/8/19	2+1 年	500,000,000.00
17 华发实业 MTN001*4	100	2017/6/22	5 年	1,000,000,000.00
17 华发实业 MTN002*4	100	2017/7/27	5 年	1,000,000,000.00
17 华发实业 MTN003*4	100	2017/9/28	5 年	2,000,000,000.00
18 华发实业 MTN001*4	100	2018/10/30	3 年	1,000,000,000.00
20 粤珠海华发 ZR001*5	100	2020/1/21	3 年	1,000,000,000.00
20 粤珠海华发 ZR003*5	100	2020/3/31	3 年	500,000,000.00
20 粤珠海华发 ZR008*5	100	2020/7/15	3 年	500,000,000.00
20 粤珠海华发 ZR009*5	100	2020/7/31	2 年	250,000,000.00
20 粤珠海华发 ZR010*5	100	2020/8/11	3 年	1,000,000,000.00
20 华发 02*6	100	2020/2/25	3+2 年	1,580,000,000.00
20 华发 03*6	100	2020/11/5	2+2+1 年	520,000,000.00
20 华发 04*6	100	2020/11/12	3+2 年	1,500,000,000.00
20 华发 05*6	100	2020/11/12	2+2+1 年	920,000,000.00
20 华发实业 MTN003*7	100	2020/9/29	3 年	950,000,000.00
20 华发实业 MTN004*7	100	2020/10/29	3+2 年	830,000,000.00
20 华发实业 PPN001*7	100	2020/8/31	3 年	550,000,000.00
20 华发实业 PPN002*7	100	2020/9/25	3 年	500,000,000.00
20 粤铨国商贸 ZR001*8	100	2020/9/11	2 年	200,000,000.00
20 粤铨国商贸 ZR002*8	100	2020/9/11	2 年	500,000,000.00
20 粤铨国商贸 ZR005*8	100	2020/11/20	2 年	500,000,000.00
20 粤铨国商贸 ZR006*8	100	2020/12/24	3 年	420,000,000.00
20 粤铨国商贸 ZR007*8	100	2020/12/25	2 年	200,000,000.00
非公开定向债权投资工具*9	100	2020/9/29	2 年	300,000,000.00
华明 2020 第一期定向融资计划*10	100	2020/9/29	3 年	100,000,000.00
园林 2020 第一期定向融资计划*10	100	2020/9/29	3 年	100,000,000.00
合计				25,949,500,000.00

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

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

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

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

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

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

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

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

*9 华发股份子公司发行的铨国商贸 20200901 期非公开定向债权投资工具债券期限为 2 年，现行票面利率 6.85%；

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

（二）权益工具（优先股或永续债等金融工具）的发行情况

本公司及子公司通过永续信托、永续债券融资计划、永续中票等接受以下权益工具融资：

发行主体	项目名称	发行时间	发行金额	到期日或续期情况
本公司	兴业国际-永续信托	2018/12/27	1,000,000,000.00	3+N
本公司	中海信托-永续信托	2019/12/13	800,000,000.00	2+N
本公司	上海银行-永续债权融资计划	2019/12/27	461,150,000.00	2+N

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

发行主体	项目名称	发行时间	发行金额	到期日或续期情况
本公司	西部信托-永续债权融资计划	2019/6/28	1,000,000,000.00	3+N
本公司	17 华发集团 MTN001	2017/12/8	2,000,000,000.00	5+N
本公司	17 华发集团 MTN002	2017/12/20	4,000,000,000.00	5+N
本公司	19 华发集团 MTN007	2019/12/6	1,000,000,000.00	3+N
本公司	19 华发集团 MTN008A	2019/12/11	800,000,000.00	3+N
本公司	19 华发集团 MTN008B	2019/12/11	200,000,000.00	5+N
本公司	北金所/上海银行-永续债权融资计划	2020/1/17	38,850,000.00	2+N
本公司	北金所/光大银行-永续债权融资计划	2020/3/31	800,000,000.00	2+N
本公司	中国银行/中银理财-永续债权融资计划	2020/3/30	509,500,000.00	2+N
本公司	中国银行/中银理财-永续债权融资计划	2020/5/19	200,000,000.00	2+N
本公司	中铁信托-永续信托	2020/11/11	240,000,000.00	2+N
本公司	江苏信托-永续信托	2020/12/18	4,000,000,000.00	2+N
本公司	20 华发集团 MTN002	2020/09/18	1,000,000,000.00	3+N
本公司	20 华发集团 MTN004	2020/11/4	500,000,000.00	3+N
本公司	20 华发 Y1	2020/6/24	1,000,000,000.00	3+N
本公司	20 华发 Y2	2020/08/20	1,500,000,000.00	3+N
本公司	20 华发 Y3	2020/10/27	1,000,000,000.00	3+N
本公司	20 华发 Y4	2020/12/9	1,000,000,000.00	2+N
珠海华发综合发展有限公司	农业银行-委托债权投资	2019/6/28	1,270,861,200.00	2+N
珠海华发综合发展有限公司	农业银行-委托债权投资	2019/7/12	250,000,000.00	2+N
珠海华发综合发展有限公司	农业银行-委托债权投资	2019/8/2	479,138,800.00	2+N
珠海华发综合发展有限公司	16 珠海华发 MTN001-永续中票	2016/9/28	2,000,000,000.00	5+N
珠海华发综合发展有限公司	16 珠海华发 MTN002-永续中票	2016/12/5	2,200,000,000.00	5+N
珠海华发综合发展有限公司	20 华综 Y1-可续期债券	2020/3/16	1,000,000,000.00	3+N
珠海华发综合发展有限公司	20 华综 Y2-可续期债券	2020/08/03	1,000,000,000.00	3+N
珠海华发综合发展有限公司	20 华综 Y3-可续期债券	2020/9/28	600,000,000.00	3+N
珠海华发综合发展有限公司	20 华综 Y4-可续期债券	2020/12/7	1,000,000,000.00	1+N
珠海华发实业股份有限公司	2018 年度第四期债权融资计划	2018/12/25	400,000,000.00	可续期
珠海华发实业股份有限公司	18 华发实业 MTN002	2018/12/25	1,500,000,000.00	可续期
珠海华发实业股份有限公司	19 华发实业 MTN001	2019/5/27	1,000,000,000.00	可续期
珠海华发实业股份有限公司	19 华发实业 MTN002	2019/9/10	1,000,000,000.00	可续期
珠海华发实业股份有限公司	2019 年度第一期债权融资计划	2019/6/26	300,000,000.00	可续期
珠海华发实业股份有限公司	2019 年度第四期债权融资计划	2019/9/29	100,000,000.00	可续期
珠海华发实业股份有限公司	2019 年度第五期债权融资计划	2019/10/16	400,000,000.00	可续期

发行主体	项目名称	发行时间	发行金额	到期日或续期情况
珠海华发实业股份有限公司	20 华发中票第一期	2020/2/18	570,000,000.00	可续期
珠海华发实业股份有限公司	20 华发中票第二期	2020/4/23	930,000,000.00	可续期
合计			39,049,500,000.00	

划分为权益工具的依据：

根据合同或募集说明书约定，上述永续债权没有明确的到期期限，在本公司行使赎回权之前可以长期存续，本公司拥有递延支付本金及递延支付利息的权利，因此根据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》、《企业会计准则解释第 7 号》相关规定，本公司将母公司发行的永续债权计入其他权益工具，子公司发行的永续债权计入少数股东权益。

（三）其他债券发行情况

详见附注八、54 及附注八、59。

十一、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

（1）重要并购或重组计划

根据珠国资〔2020〕71 号《关于华发集团重组整合有关事项的通知》、《珠海市人民政府关于印发珠海市市属国有企业重组整合方案的通知》（珠府〔2020〕20 号），本公司将进行如下重组整合：（1）珠海市会展集团有限公司持有的梅华东路 491 号办公楼资产将无偿划转至本公司下属珠海华发城市艺术有限公司，原珠海市会展集团有限公司航展以外的会展业务整合至本公司现代服务板块。（2）珠海市建筑设计院改制完成后将无偿划转本公司。

子公司维业股份 2020 年 12 月 4 日召开第四届董事会第二十一次临时会议，审议通过《关于本次重大资产重组方案的议案》，维业股份拟支付现金购买华发股份持有珠海华发景龙建设有限公司（以下简称“华发景龙”）50%股权、珠海华薇投资有限公司（以下简称“华薇投资”）持有建泰建设有限公司（以下简称“建泰建设”）40%股权。经交易各方协商，按照北京中和谊资产评估有限公司出具的评估值作价，华发股份持有华发景龙 50%的股权现金对价为 21,850.00 万元、华薇投资持有建泰建设 40%的股权现金对价为 9,000.00 万元。上述事项业经维业股份 2021 年 2 月 22 日召开的 2021 年第一次临时股东大会审议通过，并于 2021 年 3 月 3 日办理了资产交割，华发景龙与建泰建设取得了变更后的营业执照。

根据珠海市国资委珠国资〔2021〕47 号文《关于启动协议转让珠海市高新总部基地建设发展有限公司 100%股权至珠海华发城市运营投资控股有限公司的经济行为的意见》，同意珠海华发高新建设控股有限公司将持有珠海市高新总部基地建设发展有限公司 100.00%的股权转让给珠海华发城市运营投资控股有限公司。转让价格根据广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司出具的《财兴资评字（2020）第 287 号》资产评估报告确定，为人民币 152,172.70 万元。截至审计报告日，款项尚未支付。

本公司 2020 年 11 月 9 日召开第六十一次董事会，审议通过《关于出资不超过 15 亿元参与光库科技定增及老股转让的议案》，本公司（或指定主体）以不超过 7.1 亿元参与光库项目定向增发；以不超过 7.9 亿元择机受让老股东股权，寻求并表收购。截至 2020 年 12 月 31 日，全资子公司华实控股已按照 42.04 元/股的价格完成定向增发光库科技 16,175,071 股（占比 14.91%），支付股份认购款为 68,000 万元。2021 年 1 月 16 日，华实控股与 Infinimax Assets Limited、Pro-Tech Group Holdings Limited、XL Laser(HK) Limited 及其控制主体签约，以现金方式受让控制主体名下持有的光库科技 9,817,105 股股份（占比 9.05%），转让价格为 45 元/股，共计支付转让对价 44,176.97 万元。光库科技已办理产权过户手续，本次转让完成后，华实控股持有光库科技 25,992,176 股股份，占总股本 23.96%，成为光库科技的第一大股东。

本公司 2020 年 11 月 23 日召开第六十五次董事会，审议通过《关于参与华灿光电定增的议案》，同意由子公司华实控股参与华灿光电询价定向增发新股，定增金额不超过 15 亿元。截至 2020 年 12 月 31 日，华实控股已按照 10.13 元/股的价格完成定向增发华灿光电 129,318,854 股(占比 10.43%)，支付股份认购款为 130,999.99 万元。2021 年 1 月 22 日，华实控股协议受让 Jing Tian Capital I, Limited、Jing Tian Capital II, Limited、Kai Le Capital Limited 和上海灿融实业有限公司分别持有的华灿光电 113,400,000 股股份（占比 9.14%）、9,264,375 股股份（占比 0.75%）、36,423,639 股股份（占比 2.94%）和 20,000,000 股股份（占比 1.61%），转让价格为 11.63 元/股，共计支付转让对价 208,279.86 万元。华灿光电已办理过户手续，本次转让完成后，华实控股持有华灿光电 308,406,868 股股份，占总股本 24.87%，成为华灿光电的第一大股东。

本公司 2021 年 1 月 8 日召开第三次董事会决议，审议通过《关于受让北京迪信通商贸股份有限公司股份并进行要约收购的议案》，同意由子公司华实控股受让北京迪信通商贸股份有限公司（以下简称迪信通）老股并对迪信通进行要约收购。2021 年 1 月 29 日，华实控股与迪信通科技集团有限公司、北京迪尔通咨询有限公司（转让方），刘东海、刘文萃（上市公司董事），刘松山、刘华、刘咏梅、刘文莉（转让方股东）签约，受让迪信通科技集团有限公司持有的迪信通 8,569,060 股股份(占比 1.17%)，受让迪信通科技集团有限公司持有的迪信通 101,300,000 股股份（占比 13.83%），每股价格均为 3.2029 元人民币/股，共计支付转让对价 35,190.00 万元。迪信通已办理过户手续，同时根据签订的《一致行动协议》，迪信通科技集团有限公司、刘氏家族将剩余的 22.99%股权对应的表决权委托给华实控股。华实控股持迪信通 15%股权，合计持有迪信通 37.99%表决权。

（2）发行债券

截至报告日，本公司及子公司期后债券发行情况如下：

公司	批文	证券名称	起息日	到期日期	发行币种	发行规模(亿)
本公司	中市协注[2020]DFI44 号	21 华发集团 MTN001	2021/1/6	2024/1/6	CNY	15
本公司	中市协注[2020]DFI44 号	21 华发集团 MTN002	2021/1/13	2024/1/18	CNY	5
本公司	中市协注[2020]DFI44 号	21 华发集团 MTN003	2021/2/5	2026/2/5	CNY	5
本公司	中市协注[2020]DFI44 号	21 华发集团 MTN004	2021/4/23	2026/4/23	CNY	10
本公司	中市协注[2020]DFI44 号	21 华发集团 GN001（碳中和债）	2021/4/12	2026/4/12	CNY	3
本公司	中市协注[2020]DFI44 号	21 华发集团 SCP001	2021/2/24	2021/11/1	CNY	10

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

公司	批文	证券名称	起息日	到期日期	发行币种	发行规模(亿)
本公司	中市协注[2020]DFI44 号	21 华发集团 SCP002	2021/2/25	2021/11/2	CNY	10
本公司	中市协注[2020]DFI44 号	21 华发集团 SCP003	2021/3/30	2021/9/24	CNY	15
本公司	中市协注[2020]DFI44 号	21 华发集团 SCP004	2021/3/31	2021/9/27	CNY	10
本公司	证监许可〔2020〕727 号	21 珠华 01	2021/2/5	2026/2/5	CNY	15
本公司	证监许可〔2020〕727 号	21 珠华 G1	2021/3/11	2026/3/11	CNY	10
珠海华发投资控股集团有限公司	证监许可[2020]1545 号	21 华控 01	2021/1/19	2026/1/19	CNY	6
华发 2020 年第一期有限公司*1	发改办外资备[2020]630 号	Huafa 2020 I Company Limited US\$150,000,000 2.80 per cent. Guaranteed Bonds due 2025	2020/11/4	2025/11/4	USD	1.5

*1 子公司华发 2020 年第一期有限公司于 2021 年 1 月 21 日发行债券 Huafa 2020 I Company Limited US\$150,000,000 2.80 per cent. Guaranteed Bonds due 2025，本金为 1.5 亿美元，合同约定起息日为 2020 年 11 月 4 日

（3）新型冠状病毒肺炎疫情于 2020 年 1 月蔓延以来，国内采取了对疫情的防控措施，疫情对本公司经营方面的影响主要为在建项目复工延迟导致工程进度放缓，影响程度将取决于疫情形势、宏观政策、企业复工复产情况等因素。本公司切实贯彻落实中央政府的各项政策部署，强化对疫情的防控工作，同时有序推进项目复工复产。本公司密切关注此次疫情情况，并就其对本公司未来财务状况、经营成果等方面的影响展开持续评估。

（4）自 2021 年 1 月 1 日至本报告日止，本公司下属子公司通过公开挂牌取得土地使用权，签署的土地出让合同累计金额 24.85 亿元，需在合同他方履行合同规定的责任与义务的同时，按期支付款项。

2、资产负债表日后利润分配情况说明

（1）子公司华发股份利润分配预案

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

子公司华发股份于 2021 年 4 月 23 日召开的第九届董事局第八十九次会议，提出公司华发股份 2020 年度利润分配预案为：拟以华发股份公司 2020 年度利润分配实施股权登记日的总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 4.50 元（含税），预计分配股利 952,734,652.20 元（含税）。

上述利润分配预案尚须提交华发股份 2020 年度股东大会批准。

（2）子公司维业股份利润分配预案

拟分配的利润或股利	7,281,984.50
经审议批准宣告发放的利润或股利	7,281,984.50

子公司维业股份于 2021 年 4 月 14 日召开的第四届董事会第二十九次会议，提出公司伟业股份 2020 年度利润分配预案为：拟以维业股份公司 2020 年度利润分配实施股权登记日的

总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.35 元（含税），预计分配股利 7,281,984.50 元（含税）。

上述利润分配预案尚须提交维业股份 2020 年度股东大会批准。

3、其他资产负债表日后事项说明

截至 2021 年 4 月 29 日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十二、关联方关系及其交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	母公司对本公司的 持股比例（%）	母公司对本公司的 表决权比例（%）
珠海市人民政府国有资产监督管理委员会	珠海市	100.00	100.00

2、本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见附注七、（一）。

3、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
阳江华阳投资控股有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
阳江华阳招商咨询顾问有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
阳江华阳开发建设有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
珠海市住房租赁发展投资有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
珠海情侣海岸建设有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
阳江华钰开发建设管理有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
阳江华创开发建设管理有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
珠海华兆投资有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
珠海华兆生态科技有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
阳江华创开发建设有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
珠海华金智汇湾创业投资有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
珠海农村商业银行股份有限公司	本公司的联营企业
珠海横琴新区稀贵商品交易中心有限公司	本公司的联营企业
珠海华隆投资有限公司	本公司的联营企业
珠海城际轨道实业有限公司	本公司的联营企业
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	本公司的联营企业
横琴华通金融租赁有限公司	本公司的联营企业
仁恒生态岛投资有限公司	本公司的联营企业
宁波招海置业有限公司	本公司的联营企业
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	本公司的联营企业
沈阳中东港商业地产开发有限公司	本公司的联营企业
珠海金埔园林有限公司	本公司的联营企业

关联方名称	与本公司关系
南京裕晟置业有限公司	本公司的合营企业
上海临港华发企业发展有限公司	本公司的联营企业
珠海华金阿尔法三号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	本公司的联营企业
珠海华金阿尔法一号基金合伙企业（有限合伙）	本公司的联营企业
英飞尼迪（珠海）创业投资管理有限公司	本公司的联营企业
珠海英飞尼迪创业投资基金（有限合伙）	本公司的联营企业
珠海智慧产业园发展有限公司	本公司的联营企业
珠海横琴新区铎创汇金资产管理有限公司	本公司的联营企业
珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）	本公司的联营企业
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	本公司的联营企业
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	本公司的联营企业
广州市润晔置业有限公司	本公司的联营企业
珠海市润海投资有限责任公司	本公司的联营企业
珠海力合华金新兴产业创业投资基金（有限合伙）	本公司的联营企业
珠海华润银行股份有限公司	本公司的联营企业
珠海华金资本股份有限公司	本公司的联营企业
珠海华金阿尔法四号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	本公司的联营企业
长沙雍景房地产有限公司	本公司的联营企业
长沙懿德房地产有限公司	本公司的联营企业
英飞尼迪资本管理有限公司	本公司的联营企业
西安紫涛置业有限公司	本公司的联营企业
西安紫海置业有限公司	本公司的联营企业
苏州市盛澜美科房地产有限公司	本公司的联营企业
深圳融华置地投资有限公司	本公司的联营企业
金埔园林股份有限公司	本公司的联营企业
横琴人寿保险有限公司	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
珠海正汉置业有限公司	本公司的合营企业
南京华崧房地产开发有限公司	本公司的合营企业
南京荟合置业有限公司	本公司的合营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	本公司的合营企业
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	本公司的合营企业
珠海市碧湖房地产开发有限公司	本公司的合营企业
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	本公司的合营企业
中冶华发公共综合管廊有限公司	本公司的合营企业
珠海华方物业运营管理有限公司	本公司的合营企业
武汉华发中城荟商业管理有限公司	本公司的合营企业
深圳融祺投资发展有限公司	本公司的合营企业
上海信浦东岸置业有限公司	本公司的合营企业
惠州融拓置业有限公司	本公司的合营企业
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	本公司的联营企业
广州广宏房地产开发有限公司	本公司的合营企业
珠海华发广昌房产开发有限公司	本公司的合营企业
太仓商盛商务咨询有限公司	本公司的合营企业
太仓仁铎房地产开发有限公司	本公司的合营企业
太仓华仁房地产开发有限公司	本公司的合营企业

关联方名称	与本公司关系
深圳市润招房地产有限公司	本公司的合营企业
富安商务有限公司	本公司的合营企业
南京仁恒江岛置业有限公司	本公司联营企业之子公司
华实中新建科技（珠海）有限公司	本公司联营企业之子公司
珠海琴发实业有限公司	本公司合营企业之子公司
威海墨芳城房地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司
上海招盛房地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司
上海乔浦房地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司
上海晋翎房地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司
广州市增城区越华房地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司
广州海灏科技产业营运有限公司	本公司合营企业之子公司
西安华创永兴置业有限公司	本公司的合营企业
苏州禾发房地产开发有限公司	本公司的合营企业
张汉清、叶雪幼	本公司子公司少数股东、董事及其配偶
张汉洪	本公司子公司少数股东
横琴金融投资集团有限公司	本公司子公司少数股东

4、关联交易情况

（1）关联采购与销售情况

A、采购商品、接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
华金资本及其子公司	咨询顾问费	23,817,984.66	25,138,713.00
华金资本及其子公司	财务尽调费		199,000.00
华金资本及其子公司	采购口罩	3,518,929.14	
其他合营联营企业	购买商品、接受劳务	29,760,780.42	
其他合营联营企业	商业顾问服务费	17,548,131.83	
其他合营联营企业	其他服务费	3,528,435.15	
合计		78,174,261.20	25,337,713.00

B、出售商品、提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
华金资本及其子公司	公务车维修费	22,072.57	660.00
华金资本及其子公司	招聘及培训服务	53,222.59	294,170.45
华金资本及其子公司	住宿费		17,846.13
华金资本及其子公司	物业费及清洁费	916,969.96	1,136,320.08
华金资本及其子公司	空调费及水电费	547,770.89	874,304.26
华金资本及其子公司	销售办公楼		20,929,660.00
华金资本及其子公司	工程建设	68,150,958.75	
华金资本及其子公司	厂房代建管理费	430,188.67	

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
华金资本及其子公司	华实健康线上销售小程序	188,792.45	
华金资本及其子公司	销售口罩、服装	6,225.93	
华金资本及其子公司	新三板督导费	94,339.62	
华金资本及其子公司	其他服务	18,681.29	
其他合营联营企业	设计、广告服务费	6,112,716.38	15,905,787.61
其他合营联营企业	服务费	123,090,880.66	33,204,762.28
其他合营联营企业	销售商品、提供劳务	191,682,406.74	45,701,138.25
其他合营联营企业	销售代理服务费	77,445,067.12	50,414,999.48
其他合营联营企业	其他	313,789.34	782,092.41
阳江华阳开发建设有限公司	资产托管费	424,528.29	
阳江华创开发建设管理有限公司	资产托管费	424,528.29	
合计		469,923,139.54	169,261,740.95

(2) 租赁

本公司作为出租方

关联方	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
珠海容闳学校	房屋建筑物		19,500,000.00
华金资本及其子公司	房屋建筑物	217,022.56	
其他合营联营企业	房屋建筑物	7,480,613.03	13,739,540.98
合 计		7,697,635.59	33,239,540.98

(3) 其他关联交易

交易类型	关联方名称	本期发生额	上期发生额
利息收入	科创投及其子公司		35,887,500.00
利息收入	阳江华阳开发建设有限公司	12,367,055.55	25,375,487.24
利息收入	阳江华创开发建设有限公司	22,164,389.20	13,176,535.56
利息收入	珠海华兆生态科技有限公司		631,218.00
利息收入	珠海华兆投资有限公司		525,361.67
利息收入	华金资本及其子公司	16,539,149.47	19,678,295.07
利息收入	其他合营及联营企业	582,555,081.50	607,744,143.19
利息支出	其他合营及联营企业	130,814,210.48	956,666.67
资金存管利息支出	科创投及其子公司		3,066,598.21
资金存管利息支出	华金资本及其子公司	824,226.67	138,505.65
资金存管利息支出	其他合营及联营企业	12,174,597.13	11,441,521.94
受让资产	珠海华金资本股份有限公司*1	670,704,700.00	

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

交易类型	关联方名称	本期发生额	上期发生额
参与设立慧源基金	华金资本下属子公司		1,300,000.00
参与设立新动能基金	华金资本下属子公司		1,000,000.00
参与设立创盈六号基金	华金资本下属子公司		1,000,000.00
参与设立创盈十号基金	华金资本下属子公司		1,000,000.00
参与设立阿尔法四号基金	华金资本下属子公司		1,000,000.00
参与设立知行并进基金	华金资本下属子公司		91,582.00
参与设立华实创业实体基金	华金资本下属子公司*2	10,400,000.00	
转让资产	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会*3	108,807,197.73	
受让资产	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会*4	5,740,431,979.47	
受让资产	上海华泓钜盛房地产开发有限公司*5	867,955,237.49	
合计		8,175,737,824.69	724,013,415.20

*1 2020 年 9 月，本公司的全资子公司华实控股与珠海铎盈投资有限公司签订了附生效条件的《资产转让协议》，受让珠海富海铎创信息技术创业投资基金（有限合伙）12.10%股权、珠海富海华金创业投资基金（有限合伙）9.24%股权、珠海星蓝华金文化投资基金合伙企业（有限合伙）48.51%股权、珠海力合华金新兴产业创业投资基金（有限合伙）70.42%股权、珠海华金盛盈一号股权投资基金合伙企业（有限合伙）4.72%股权、珠海华金盛盈四号股权投资基金合伙企业（有限合伙）99.75%股权、珠海华金盛盈二号股权投资基金合伙企业（有限合伙）16.00%股权、珠海华金文化传媒专项股权投资基金（有限合伙）29.14%股权、珠海华实创业实体产业发展投资基金（有限合伙）8.31%股权、和谐并购安华私募投资基金 56.68%股权，共计 10 项资产，转让价格人民币 67,070.47 万元。

*2 华发股份子公司珠海华发华宜投资控股有限公司（以下简称“华发华宜投资”）与华金资本下属子公司珠海华金领创基金管理有限公司（以下简称“华金领创”）、珠海铎盈投资有限公司（以下简称“铎盈投资”）共同发起设立珠海华实创业实体产业发展投资基金（有限合伙）（以下简称“华实创业实体基金”），基金规模 6.02 亿元，其中华金领创作为普通合伙人和基金管理人认缴出资 200 万元，铎盈投资、华发华宜投资作为有限合伙人分别认缴出资 5,000 万元和 55,000 万元，基金投向为新一代信息技术等新兴产业企业。截至 2020 年 12 月 31 日，华金领创累计出资 40 万元，铎盈投资累计出资 1,000 万元，铎盈投资拥有的华实创业实体基金全部权益已于 2020 年 9 月转让给华实控股。

*3 根据《关于将华发集团持有的珠海科技创业投资有限公司 10%的股权无偿划转至市国资委的通知》（珠国资【2020】223 号），将本公司持有的科创投 10%的股权无偿划转至市国资委，减少资本公积 108,807,197.73 元。

*4 根据《珠海市人民政府关于印发珠海市市属国有企业重组整合方案的通知》（珠府〔2020〕20 号）、《关于华发集团重组整合有关事项的通知》（珠国资〔2020〕71 号）、《关于将纺织集团无偿划转至华发集团的通知》（珠国资〔2020〕115 号），本公司无偿受让城建集团、珠海市纺织工业集团公司、珠海市安居集团有限公司 100%股权，确认资本公积 5,740,431,979.47 元。

*5 根据华金资产管理（深圳）有限公司 2019 年第二十七次投决会、珠海华发投资控股集团有限公司第二十九次董事会和本公司第五十六次董事会审议，同意子公司上海华锴股

权投资有限公司全资子公司出资不超过 11 亿元收购上海华泓钜盛房地产开发有限公司位于静安府 10 地块 A、B、C 栋写字楼。截至 2020 年 12 月 31 日，上海华锴股权投资有限公司全资子公司已实际出资 946,071,208.50 元，确认 867,955,237.49 元的投资性房地产。

（4）关联方担保情况

A、本公司（不含华发股份）对外提供的担保

债券担保

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	珠海华金资本股份有限公司	270,000,000.00	2016 年 6 月 27 日	2021 年 6 月 27 日	否
本公司	横琴华通金融租赁有限公司	800,000,000.00	2020 年 11 月 3 日	2023 年 11 月 3 日	否
合 计		1,070,000,000.00			

本公司为华金资本 2016 年发行的总额为 2.7 亿元的“16 力合债”提供全额连带责任保证担保，华金资本原以所持有的珠海富海铎创信息技术创业投资基金(有限合伙)合伙权益份额及收益权为本公司的担保提供反担保，2020 年 9 月，华金资本处置了珠海富海铎创信息技术创业投资基金(有限合伙)，将反担保物变更为所持有的珠海浚瑞股权投资合伙企业（有限合伙）的合伙权益份额及收益权。

本公司为横琴华通金融租赁有限公司 2020 年发行的总额为 8 亿元的疫情防控主体金融债提供全额连带责任保证担保。

B、华发股份对外提供的担保：

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海琴发实业有限公司	480,000,000.00	2018/2/2	2021/2/2	否
珠海琴发实业有限公司	78,000,000.00	2018/2/14	2021/2/14	否
珠海琴发实业有限公司	300,000,000.00	2018/4/3	2021/4/3	否
珠海琴发实业有限公司	180,000,000.00	2018/4/27	2020/4/26	是
珠海琴发实业有限公司	658,650,000.00	2018/10/31	2020/10/31	是
珠海琴发实业有限公司	667,200,000.00	2018/11/27	2020/11/27	是
珠海琴发实业有限公司	1,200,000,000.00	2020/12/2	2025/12/1	否
珠海正汉置业有限公司	14,400,000.00	2018/8/9	2020/5/20	是
珠海正汉置业有限公司	10,000,000.00	2018/8/10	2020/5/20	是
珠海正汉置业有限公司	14,900,000.00	2018/9/28	2020/5/20	是
珠海正汉置业有限公司	80,000,000.00	2019/1/25	2020/5/20	是
珠海正汉置业有限公司	30,000,000.00	2019/1/2	2020/5/20	是
珠海正汉置业有限公司	250,000,000.00	2020/5/9	2027/5/9	否
珠海正汉置业有限公司	14,500,000.00	2020/7/10	2027/5/9	否
珠海正汉置业有限公司	78,000,000.00	2020/9/8	2027/5/9	否
珠海正汉置业有限公司	78,025,036.92	2020/12/4	2023/12/31	否
珠海正汉置业有限公司	407,203,883.71	2020/12/10	2023/12/31	否
惠州融拓置业有限公司	382,500.00	2019/12/26	2020/12/26	是
惠州融拓置业有限公司	7,267,500.00	2019/12/26	2022/12/25	否
惠州融拓置业有限公司	18,335,000.00	2020/1/16	2022/12/25	否

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
惠州融拓置业有限公司	1,923,750.00	2020/1/20	2022/12/25	否
惠州融拓置业有限公司	2,004,500.00	2020/3/31	2022/12/25	否
惠州融拓置业有限公司	2,897,500.00	2020/4/27	2023/4/27	否
惠州融拓置业有限公司	1,971,250.00	2020/5/26	2023/5/26	否
惠州融拓置业有限公司	3,472,250.00	2020/6/2	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	8,293,500.00	2020/6/28	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	6,422,000.00	2020/7/17	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	197,557,250.00	2020/7/20	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	13,808,250.00	2020/8/5	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	12,454,500.00	2020/8/27	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	20,814,500.00	2020/10/16	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	11,746,750.00	2020/11/18	2022/12/26	否
深圳融祺投资发展有限公司	40,000,000.00	2019/12/25	2020/12/25	是
深圳融祺投资发展有限公司	360,000,000.00	2019/12/25	2021/12/24	否
深圳融祺投资发展有限公司	126,000,000.00	2020/7/8	2022/7/7	否
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	91,750,000.00	2019/12/20	2022/12/20	否
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	55,050,000.00	2020/1/19	2022/12/20	否
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	36,700,000.00	2020/11/2	2022/12/20	否
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	7,500,000.00	2019/12/30	2020/12/30	是
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	67,500,000.00	2019/12/30	2022/12/30	否
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	3,000,000.00	2019/8/30	2020/8/30	是
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	27,000,000.00	2019/8/30	2022/8/30	否
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	11,010,000.00	2019/9/3	2022/6/25	否
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	36,700,000.00	2019/7/1	2020/12/11	是
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	91,750,000.00	2019/7/1	2022/6/30	否
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	7,340,000.00	2019/8/16	2020/7/10	是
上海信浦东岸置业有限公司	16,294,111.82	2019/11/25	2027/11/24	否
上海信浦东岸置业有限公司	2,103,300.00	2019/12/13	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	991,358.12	2020/1/20	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	660,905.42	2020/1/21	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	2,527,061.52	2020/2/24	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	2,527,061.52	2020/2/25	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	2,128,950.00	2020/4/2	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	2,128,950.00	2020/12/18	2027/9/25	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	270,000,000.00	2020/1/23	2023/1/23	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	292,487,815.50	2020/2/21	2023/1/23	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	80,000,000.00	2020/7/30	2022/9/9	否
广州市润晔置业有限公司	6,983,748.72	2020/7/7	2023/6/30	否
广州市润晔置业有限公司	7,400,981.64	2020/8/3	2023/6/30	否
广州市润晔置业有限公司	5,537,462.77	2020/8/13	2023/6/30	否
广州市润晔置业有限公司	4,925,248.24	2020/9/15	2023/6/30	否
广州市润晔置业有限公司	2,205,000.00	2020/9/27	2023/6/30	否
广州市润晔置业有限公司	9,878,267.44	2020/11/12	2023/6/30	否
广州市润晔置业有限公司	3,880,322.28	2020/12/1	2023/6/30	否
广州市增城区越华房地产开发有限公司	61,981,756.80	2020/1/7	2023/1/7	否
广州市增城区越华房地产开发有限公司	105,000,000.00	2020/6/2	2023/5/31	否
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	60,000,000.00	2020/5/18	2025/5/13	否
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	40,000,000.00	2020/5/18	2025/5/13	否
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	100,000,000.00	2020/6/22	2023/6/21	否

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	90,000,000.00	2020/8/12	2025/5/13	否
太仓仁铎房地产开发有限公司	750,430,000.00	2020/12/30	2022/3/29	否
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	50,421,000.00	2020/1/8	2021/12/30	否
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	29,400,000.00	2020/2/10	2021/12/30	否
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	39,200,000.00	2020/3/25	2021/12/30	否
西安紫涛置业有限公司	100,000,000.00	2020/9/30	2023/9/29	否
西安紫涛置业有限公司	150,000,000.00	2020/10/10	2023/9/29	否
西安紫涛置业有限公司	100,000,000.00	2020/11/12	2023/9/29	否
苏州禾发房地产开发有限公司	17,500,000.00	2017/2/27	2021/12/25	否
苏州禾发房地产开发有限公司	10,500,000.00	2017/4/27	2021/12/25	否
合计	8,228,623,222.42			

*1 根据华发股份第九届董事局第六十八次会议及 2020 年第二次临时股东大会决议批准的《关于公司 2020 年度担保计划的议案》，2020 年度华发股份及合并报表范围内的子公司按股权比例为联营、合营公司融资提供合计为人民币 1,690,500.00 万元的担保额度；在华发股份股东大会批准上述担保计划的前提下，授权华发股份经营班子根据实际经营需要确定其他联营合营公司（含授权期限内新参股的联营合营公司及 2020 年度担保计划附表未列举但新取得项目的联营合营公司）的具体担保额度。截至 2020 年 12 月 31 日，华发股份实际为联营合营企业提供担保余额 647,855.07 万元，未超出担保额度。

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

C、本公司与下属子公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
张汉清、叶雪幼*1	100,000,000.00	2020/1/7	2021/1/7	否
张汉清、叶雪幼*1	150,000,000.00	2020/4/3	2021/4/3	否
张汉清、叶雪幼*1	300,000,000.00	2020/4/22	2021/4/22	否
张汉清、叶雪幼*1	180,000,000.00	2020/5/18	2021/5/18	否
合计	730,000,000.00			

*1 子公司维业股份的保证借款由该公司关联方张汉清及其配偶叶雪幼提供连带责任保证担保。

(5) 关联方资金拆借

A 向关联方拆入资金

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
横琴华通金融租赁有限公司	34,424,411.16	2019/2/19	2020 年按季偿还	
横琴华通金融租赁有限公司	120,063,481.73	2019/2/19	2024/2/19	*1
珠海华润银行股份有限公司	250,000,000.00	2017/1/13	2020/10/27	
珠海华润银行股份有限公司	50,000,000.00	2018/1/26	2021/1/26	
珠海华润银行股份有限公司	100,000,000.00	2018/1/26	2020/6/5	
珠海华润银行股份有限公司	100,000,000.00	2018/1/31	2021/1/26	
珠海华润银行股份有限公司	50,000,000.00	2018/1/31	2020/10/27	
珠海华润银行股份有限公司	100,000,000.00	2018/3/27	2021/1/26	

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
珠海华润银行股份有限公司	100,000,000.00	2018/3/28	2020/1/21	
珠海华润银行股份有限公司	250,000,000.00	2019/1/28	2022/1/28	
珠海农村商业银行股份有限公司	150,000,000.00	2019/1/31	2020/1/29	
珠海农村商业银行股份有限公司	150,000,000.00	2019/3/22	2020/3/21	
珠海农村商业银行股份有限公司	100,000,000.00	2019/4/19	2020/4/19	
珠海农村商业银行股份有限公司	150,000,000.00	2020/2/14	2021/2/14	
珠海农村商业银行股份有限公司	100,000,000.00	2020/3/20	2021/3/20	
珠海农村商业银行股份有限公司	150,000,000.00	2020/3/23	2021/3/23	
珠海农村商业银行股份有限公司	100,000,000.00	2020/5/29	2021/5/29	
宁波招海置业有限公司	450,000,000.00	2020 年 6-12 月	/	
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	969,981,000.00	2020 年 3-11 月	2020 年 12 月归还	
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	95,060,000.00	2020 年 1-4 月	2020 年 2-8 月归还	
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	84,623,000.00	2020 年 4-9 月		
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	600,000,000.00	2020/1/13	2020/9/15	
广州市增城区越华房地产开发有限公司	45,000,000.00	2020/1/15	/	
南京荟合置业有限公司	83,869,040.42	2020 年 5-11 月	/	
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	25,751,333.00	2020/2/28	/	
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	29,360,000.00	2020/4/30	/	
南京裕晟置业有限公司	12,000,000.00	2020/4/28	/	
南京裕晟置业有限公司	96,000,000.00	2020/5/18	/	
南京裕晟置业有限公司	192,000,000.00	2020/5/27	2020/7/29	
南京裕晟置业有限公司	192,000,000.00	2020/6/29	/	
南京裕晟置业有限公司	48,000,000.00	2020/6/30	/	
南京裕晟置业有限公司	48,000,000.00	2020/9/29	/	
南京裕晟置业有限公司	216,000,000.00	2020/12/23	/	
上海临港华发企业发展有限公司	4,000,000.00	2020/3/24	/	
珠海琴发实业有限公司	500,000,000.00	2020/12/7	/	
深圳融华置地投资有限公司	267,040,200.00	2020/12/28	/	
南京华崧房地产开发有限公司	27,000,000.00	2020/10/30	2020/12/10	
南京华崧房地产开发有限公司	8,000,000.00	2020/11/18	2020/12/10	
南京华崧房地产开发有限公司	2,000,000.00	2020/11/18	/	
南京华崧房地产开发有限公司	10,000,000.00	2020/11/30	/	
南京华崧房地产开发有限公司	50,000,000.00	2020/12/21	/	
南京华崧房地产开发有限公司	10,000,000.00	2020/12/30	/	
南京华崧房地产开发有限公司	80,000,000.00	2020/11/30	/	
深圳融祺投资发展有限公司	50,000,000.00	2020/10/14	2020/12/24	
深圳融祺投资发展有限公司	50,000,000.00	2020/10/14	/	
深圳融祺投资发展有限公司	150,000,000.00	2020/11/16	/	
深圳融祺投资发展有限公司	181,000,000.00	2020 年 12 月	/	
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	60,584,572.50	2020/7/1	/	

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	50,000,000.00	2020/9/22	/	
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	50,000,000.00	2020/11/17	/	
珠海市碧湖房地产开发有限公司	10,000,000.00	2020/7/9	2020/8/14	
珠海市碧湖房地产开发有限公司	56,800,000.00	2020/7/9	2020/8/20	
太仓商盛商务咨询有限公司	5,747,210.00	2020/9/24	/	
上海招盛房地产开发有限公司	98,000,000.00	2020/12/15	/	
上海招盛房地产开发有限公司	31,850,000.00	2020/12/29	/	
苏州禾发房地产开发有限公司	522,136,719.45	分批拆入	/	
横琴金融投资集团有限公司	200,000,000.00	2017/1/13	2022/1/12	
珠海市润海投资有限责任公司	304,710,000.00	2020/2/24	2020/12/31	
珠海华润银行股份有限公司	100,000,000.00	2015/12/31	2020/12/30	

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

B 向关联方拆出资金

关联方	拆出金额	起始日	到期日	说明
珠海琴发投资有限公司	1,104,660,000.00	2018/9/28	/	
珠海琴发投资有限公司	600,000,000.00	2018/9/28	2020/12/7	
珠海正汉置业有限公司	27,055,294.85	2017/11/13	/	
珠海正汉置业有限公司	181,362,447.00	2018/12/25	/	
珠海琴发实业有限公司	500,000,000.00	2020/10/29	2020/12/7	
珠海华发广昌房产开发有限公司	10,200,000.00	2020/12/18	/	
南京华崧房地产开发有限公司	30,000,000.00	2018/1/17	2020/10/30	
南京华崧房地产开发有限公司	20,000,000.00	2018/12/10	2020/9/30	
南京华崧房地产开发有限公司	15,000,000.00	2019/10/8	2020/10/23	
南京华崧房地产开发有限公司	7,000,000.00	2019/12/9	2020/10/23	
南京华崧房地产开发有限公司	8,000,000.00	2020/1/10	2020/10/23	
南京华崧房地产开发有限公司	8,000,000.00	2020/7/27	2020/10/23	
南京仁恒江岛置业有限公司	11,052,427.32	2017/8/31	2020 年分批归还	
南京仁恒江岛置业有限公司	16,000,000.00	2018/1/5	2020/1/19	
南京仁恒江岛置业有限公司	40,000,000.00	2018/3/12	2020/1/19	
南京仁恒江岛置业有限公司	204,979,896.00	2018/11/9	2020 年分批归还	
南京仁恒江岛置业有限公司	226,530,612.00	2018/11/16	2020 年分批归还	
南京仁恒江岛置业有限公司	141,437,064.68	2018/11/26	2020 年分批归还	
南京仁恒江岛置业有限公司	348,073,139.32	2018/11/26	/	
南京仁恒江岛置业有限公司	10,200,000.00	2019/4/8	/	
南京荟合置业有限公司	23,230,959.58	2017/11/30	2020/5/27	
仁恒生态岛投资有限公司	2,000 万美元	2017/8/31	/	
仁恒生态岛投资有限公司	2,000 万美元	2017/9/27	/	

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	拆出金额	起始日	到期日	说明
仁恒生态岛投资有限公司	1,000 万美元	2017/11/22	/	
仁恒生态岛投资有限公司	1,000 万美元	2018/11/9	/	
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	240,281,039.44	2017/12/21	/	
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	10,000,000.00	2019/1/21	/	
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	12,000,000.00	2019/2/28	/	
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	100,000,000.00	2019/3/31	/	
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	79,850,000.00	2019/6/30	/	
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	175,000,000.00	2019/8/31	/	
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	42,613,474.00	2019/12/30	/	
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	176,304,018.88	2020/1/9	/	
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	710,991,016.25	2020/2/11	/	
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	3,608,667.00	2019/7/30	2020/2/28	
珠海市碧湖房地产开发有限公司	74,582,590.99	2018/12/17	2020/2/18	
珠海市碧湖房地产开发有限公司	190,000,000.00	2019/8/20	2020/2/18	
珠海市碧湖房地产开发有限公司	35,417,409.01	2019/12/19	2020/2/18	
珠海市碧湖房地产开发有限公司	108,192,590.99	2019/12/19	2020/3/2	
珠海市碧湖房地产开发有限公司	216,807,409.01	2020/1/3	2020/3/2	
珠海市碧湖房地产开发有限公司	100,000,000.00	2020/1/3	2020/8/14	
珠海市碧湖房地产开发有限公司	56,800,000.00	2020/1/3	2020/8/20	
珠海市碧湖房地产开发有限公司	545,892,590.99	2020/1/3	/	
珠海市碧湖房地产开发有限公司	95,470,600.00	2020 年 8-12 月	/	
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	55,050,000.00	2019/4/30	2020/2/28	
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	29,360,000.00	2019/4/30	2020/11/12	
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	7,940,683.65	2019/4/30	/	
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	22,900,800.00	2019/12/19	/	
宁波招海置业有限公司	55,945,475.89	2018/9/13	2020 年分批归还	
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	39,615,000.00	2018/1/1	2020/9/21	
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	15,000,000.00	2018/1/15	2020/9/21	
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	30,000,000.00	2018/3/13	2020/9/21	
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	4,500,000.00	2018/7/23	2020/9/21	
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	3,000,000.00	2019/2/1	2020/9/21	
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	6,000,000.00	2019/3/6	2020/9/21	
南京裕晟置业有限公司	60,000,000.00	2019/1/31	2020/2/25	
南京裕晟置业有限公司	72,000,000.00	2019/1/31	2020/3/27	
南京裕晟置业有限公司	83,360,374.44	2019/1/31	2020/4/28	
南京裕晟置业有限公司	16,800,000.00	2019/4/30	2020/4/28	
南京裕晟置业有限公司	600,000.00	2019/9/29	2020/4/28	
惠州融拓置业有限公司	138,562,250.00	2019/1/15	2020/7/23	
惠州融拓置业有限公司	82,000,000.00	2019/1/15	2020/8/10	
惠州融拓置业有限公司	15,000,000.00	2019/1/15	2020/12/29	
惠州融拓置业有限公司	645,000,000.00	2019/1/15	/	
深圳融祺投资发展有限公司	399,500,000.00	2019/1/30	2020 年 6 月归还	
深圳融祺投资发展有限公司	761,640,000.00	2019/1/30	2020 年分批归还	
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	980,000.00	2019/7/10	2020/1/17	
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	5,040,000.00	2019/9/24	2020/1/17	
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	7,000.00	2019/9/24	2020/1/17	
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	2,450,000.00	2019/12/13	2020/1/17	
广州市润晔置业有限公司	180,283,150.00	2019/3/22	/	
广州市润晔置业有限公司	12,990,000.00	2019/4/16	/	
上海信浦东岸置业有限公司	45,000,000.00	2019/9/26	/	

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	拆出金额	起始日	到期日	说明
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	5,332,500.00	2019/12/16	/	
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	254,330,000.00	2020/1/3	/	
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	8,917,500.00	2020/8/5	/	
广州广宏房地产开发有限公司	69,180,000.00	2019/7/29	2020/6/12	
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	90,000,000.00	2019/8/19	2020/1/9	
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	305,500,000.00	2019/9/19	2020/1/9	
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	88,315,427.50	2019/9/19	2020/5/29	
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	7,600,000.00	2020/1/14	2020/5/29	
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	7,000,000.00	2020/4/1	2020/7/1	
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	3,000,000.00	2020/5/1	2020/7/1	
华实中建新科技（珠海）有限公司	10,000,000.00	2020/6/2	2020/7/14	
太仓华仁房地产开发有限公司	499,056,000.00	2020/10/16	2020/11/4	
太仓华仁房地产开发有限公司	1,980,624,000.00	2020/10/28	2020/11/2	
太仓华仁房地产开发有限公司	1,263,240,000.00	2020/10/28	/	
太仓华仁房地产开发有限公司	1,010,592,000.00	2020/11/27	/	
太仓仁铎房地产开发有限公司	3,812,454,800.00	2020/7/5	2020/8/5	
太仓仁铎房地产开发有限公司	332,298,400.00	2020/8/4	2020/8/26	
太仓仁铎房地产开发有限公司	196,000,000.00	2020/8/17	2020/9/9	
太仓仁铎房地产开发有限公司	1,226,421,000.00	2020/8/17	/	
苏州市盛澜美科房地产有限公司	110,000,000.00	2020/12/10	2020/12/30	
苏州市盛澜美科房地产有限公司	643,738,570.39	2020/12/10	/	
上海乔浦房地产开发有限公司	1,347,500.00	2020/11/20	2020/12/30	
上海乔浦房地产开发有限公司	2,940,000.00	2020/12/15	2020/12/30	
上海乔浦房地产开发有限公司	359,746,093.00	2020/8/17	2020/12/30	
上海乔浦房地产开发有限公司	618,832,907.00	2020/8/17	/	
上海晋钢房地产开发有限公司	77,057,640.00	2020/12/18	/	
广州海源科技产业营运有限公司	243,101,250.00	2020/10/22	/	
长沙雍景房地产有限公司	48,561,330.08	2020/3/31	2020/8/31	
长沙雍景房地产有限公司	92,983,823.32	2020/3/31	/	
长沙雍景房地产有限公司	15,170,802.57	2020 年 7-12 月	/	
长沙懿德房地产有限公司	539,151,515.69	2020/3/31	2020/11/30	
长沙懿德房地产有限公司	106,767,034.98	2020/3/31	2020/12/31	
长沙懿德房地产有限公司	87,039,036.23	2020/3/31	/	
长沙懿德房地产有限公司	9,746,234.36	2020/6/30	/	
深圳市润招房地产有限公司	474,079,000.00	2020 年 1-10 月	2020 年 10-12 月	
深圳市润招房地产有限公司	220,201,000.00	2020 年 1-10 月	/	
深圳市润招房地产有限公司	37,620,014.00	2020/4/30	/	
深圳市润招房地产有限公司	21,001,970.00	2020/5/29	/	
上海招盛房地产开发有限公司	810,796,524.65	2020 年 1-9 月	2020 年 9-11 月	
西安紫涛置业有限公司	2,500,000.00	2020/3/12	2020/3/13	
西安紫涛置业有限公司	200,000,000.00	2020 年 1-2 月	2020/11/10	
西安紫涛置业有限公司	78,000,000.00	2020 年 1-2 月	2020/12/1	
西安紫涛置业有限公司	184,669,777.00	2020/2/13	/	
西安紫涛置业有限公司	23,841,500.00	2020 年 3-9 月	/	
西安紫海置业有限公司	155,000,000.00	2020/1/20	/	
西安紫海置业有限公司	327,212,676.00	2020/2/13	/	
西安紫海置业有限公司	2,505,000.00	2020 年 2-3 月	2020 年 2-3 月	
西安紫海置业有限公司	16,231,522.50	2020 年 3-9 月	/	
威海墨芳城房地产开发有限公司	45,900,000.00	2020/12/22	/	

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	拆出金额	起始日	到期日	说明
威海墨芳城房地产开发有限公司	9,733,525.40	2020/12/29	/	
苏州禾发房地产开发有限公司	220,933,047.57	2019/12/31	/	
富安商务有限公司	238,859,520.00	2020/10/30	/	
珠海华金资本股份有限公司	70,000,000.00	2019/3/20	2020/3/19	
珠海华金资本股份有限公司	40,000,000.00	2019/3/20	2020/3/19	
珠海华金资本股份有限公司	50,000,000.00	2019/5/5	2020/5/4	
珠海华金资本股份有限公司	50,000,000.00	2019/5/5	2020/5/4	
珠海华金资本股份有限公司	50,000,000.00	2019/5/21	2020/5/20	
珠海华金资本股份有限公司	49,800,000.00	2019/7/11	2020/7/10	
珠海华金资本股份有限公司	50,000,000.00	2019/9/29	2020/9/28	
珠海华金资本股份有限公司	50,000,000.00	2020/5/27	2020/11/16	
珠海华金资本股份有限公司	350,000,000.00	2020/6/2	2020/10/21	
珠海华金资本股份有限公司	40,000,000.00	2020/7/10	2021/7/9	
珠海华金资本股份有限公司	49,800,000.00	2020/7/29	2021/7/28	
珠海华金资本股份有限公司	50,000,000.00	2020/8/6	2020/12/30	
珠海华金资本股份有限公司	50,000,000.00	2020/10/19	2020/12/30	
珠海华金资本股份有限公司	50,000,000.00	2020/10/19	2021/10/18	
珠海华金资本股份有限公司	5,000,000.00	2019/3/4	2020/3/3	
珠海华金资本股份有限公司	5,000,000.00	2019/3/13	2020/3/12	
阳江华阳开发建设有限公司	426,000,000.00	2017/12/8	2024/9/28	

关联方拆出资金说明：

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

C、与关联方货币资金往来

项目名称	关联方名称	期末余额	上期期末余额
本公司及下属公司	珠海华润银行股份有限公司*1	1,203,776,736.37	30,674,973.74
本公司及下属公司	珠海农村商业银行股份有限公司*2	1,514,551,822.76	266,092,180.10

*1 本公司及下属公司本年度在珠海华润银行股份有限公司的货币资金存款发生额增加 52,743,200,511.10 元，发生额减少 51,737,475,910.45 元。由于本公司及下属公司银行开立账户较多，上述发生额中包括各银行账户之间相互划转等情况的金额。

*2 本公司及下属公司本年度在珠海农村商业银行股份有限公司的货币资金存款发生额增加 9,024,732,192.98 元，发生额减少 7,942,381,075.56 元。由于本公司及下属公司银行开立账户较多，上述发生额中包括各银行账户之间相互划转等情况的金额。

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

5、关联方应收应付款项

（1）应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
应收账款	珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	2,014,250.49	2,106,200.00
应收账款	珠海情侣海岸建设有限公司	7,231,300.16	6,196,208.15
应收账款	珠海华兆生态科技有限公司	55,734.26	71,164.88
应收账款	珠海市住房租赁发展投资有限公司	-	72.52
应收账款	南京裕晟置业有限公司	1,129,859.56	1,693,035.16
应收账款	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	-	8,869,530.73
应收账款	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	141,621.05	141,621.05
应收账款	珠海华方物业运营管理有限公司		899,977.49
应收账款	珠海琴发实业有限公司	23,426,109.82	813,617.20
应收账款	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	48,000.00	65,447.00
应收账款	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司		269,978.00
应收账款	珠海容闳学校		3,000,000.00
应收账款	珠海市华发对外交流培训学校		3,000,000.00
应收账款	珠海华兆投资有限公司	65,347.23	23,516.90
应收账款	珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司		13,172.86
应收账款	阳江华阳开发建设有限公司	10,242.38	10,242.38
应收账款	华金资本及下属公司	34,643.89	
应收账款	横琴人寿保险有限公司	98,044.00	
应收账款	阳江华创开发建设管理有限公司	18,006.42	
应收账款	英飞尼迪（珠海）创业投资管理有限公司	5,104.00	
应收账款	珠海华兆投资有限公司	65,347.23	
应收账款	横琴华通金融租赁有限公司	6,900.01	
应收账款	上海招盛房地产开发有限公司	728,395.40	
应收账款	广州海灏科技产业营运有限公司	139,559.11	
应收账款	深圳融祺投资发展有限公司	29,118,754.13	
其他应收款	珠海华兆生态科技有限公司	27,068,782.00	27,068,782.00
其他应收款	珠海华兆投资有限公司	13,174,638.33	11,974,638.33
其他应收款	珠海市住房租赁发展投资有限公司	1,447,753.72	
其他应收款	珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	223,744,470.27	216,744,470.27
其他应收款	阳江华阳投资控股有限公司		
其他应收款	阳江华阳开发建设有限公司	149,448,000.00	144,018,000.00
其他应收款	珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司		17,040,000.00
其他应收款	珠海横琴新区稀贵商品交易中心有限公司	647,400.00	

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
其他应收款	英飞尼迪（珠海）创业投资管理有限公司	642,620.52	
其他应收款	华金资本及下属公司	171,665.93	965,023.20
其他应收款	珠海情侣海岸建设有限公司	440,000,000.00	
其他应收款	珠海华方物业运营管理有限公司	4,676,153.93	643,337.71
其他应收款	华实中建新科技（珠海）有限公司	170,000.00	165,792.85
其他应收款	惠州融拓置业有限公司	3,218,638.40	
其他应收款	深圳融祺投资发展有限公司	10,877,167.34	
其他应收款	深圳市润招房地产有限公司	1,163,446.07	
其他应收款	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	2,328,000.00	
其他应收款	珠海琴发实业有限公司	157,500.00	
其他应收款	张汉洪	278,395.58	
合同资产	珠海琴发实业有限公司	33,264,079.62	
合同资产	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	21,415,557.30	
其他流动资产	珠海科技创业投资有限公司		2,000,000,000.00
其他流动资产	阳江华创开发建设管理有限公司	330,400,000.00	330,400,000.00
其他流动资产	珠海琴发投资有限公司	1,501,368,659.91	1,999,279,866.96
其他流动资产	珠海正汉置业有限公司	253,032,903.82	230,906,685.28
其他流动资产	南京华崧房地产开发有限公司		95,282,686.58
其他流动资产	南京仁恒江岛置业有限公司	475,795,249.83	1,092,038,453.58
其他流动资产	南京荟合置业有限公司	18,811,991.00	23,230,959.58
其他流动资产	仁恒生态岛投资有限公司	391,493,895.84	418,569,329.04
其他流动资产	珠海市碧湖房地产开发有限公司	641,363,190.99	408,192,590.99
其他流动资产	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	1,547,179,322.97	659,744,513.44
其他流动资产	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司		3,608,667.00
其他流动资产	珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	30,841,483.65	115,251,483.65
其他流动资产	宁波招海置业有限公司		97,575,052.37
其他流动资产	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司		106,717,165.00
其他流动资产	南京裕晟置业有限公司		319,495,969.30
其他流动资产	沈阳中东港商业地产开发有限公司		978,482,746.42
其他流动资产	上海信浦东岸置业有限公司	45,000,000.00	45,000,000.00
其他流动资产	交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	268,580,000.00	5,332,500.00
其他流动资产	惠州融拓置业有限公司	716,996,424.77	971,592,115.60
其他流动资产	天津瑞骏房地产开发有限责任公司		8,571,696.92
其他流动资产	广州广宏房地产开发有限公司		75,879,419.18
其他流动资产	深圳融祺投资发展有限公司		1,313,298,325.00
其他流动资产	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司		484,854,084.87
其他流动资产	广州市润晔置业有限公司	222,769,455.64	212,029,203.50
其他流动资产	富安商务有限公司	238,871,128.91	

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
其他流动资产	广州海灏科技产业营运有限公司	246,623,460.34	
其他流动资产	上海晋翎房地产开发有限公司	102,320,474.96	
其他流动资产	上海乔浦房地产开发有限公司	684,652,203.20	
其他流动资产	深圳市润招房地产有限公司	318,657,465.66	
其他流动资产	苏州禾发房地产开发有限公司	220,933,047.57	
其他流动资产	苏州市盛澜美科房地产有限公司	643,738,570.39	
其他流动资产	太仓华仁房地产开发有限公司	2,274,452,830.48	
其他流动资产	太仓仁铎房地产开发有限公司	1,226,421,000.00	
其他流动资产	威海墨芳城房地产开发有限公司	55,633,525.40	
其他流动资产	武汉华发中城荟商业管理有限公司	2,000,000.00	
其他流动资产	西安华创永兴置业有限公司	4,000.00	
其他流动资产	西安紫海置业有限公司	518,353,145.84	
其他流动资产	西安紫涛置业有限公司	226,122,768.54	
其他流动资产	长沙懿德房地产有限公司	118,419,106.46	
其他流动资产	长沙雍景房地产有限公司	114,165,107.23	
其他流动资产	珠海华发广昌房产开发有限公司	10,200,000.00	
其他流动资产	珠海金埔园林有限公司	10,000,000.00	
拆出资金	横琴华通金融租赁有限公司	1,000,000,000.00	
委托贷款	阳江华阳开发建设有限公司	426,000,000.00	426,000,000.00
发放贷款及垫款	华金资本及其子公司	139,800,000.00	369,800,000.00
持有至到期投资	珠海华隆投资有限公司	350,000,000.00	

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
其他应付款	珠海容闳学校		100,000,000.00
其他应付款	武汉华发中城荟商业管理有限公司		1,200,000.00
其他应付款	华实中建新科技（珠海）有限公司		271,000.00
其他应付款	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会	7,083,100.00	
其他应付款	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	160,584,572.50	
其他应付款	广州市增城区越华房地产开发有限公司	45,000,000.00	
其他应付款	横琴人寿保险有限公司	694,308.77	
其他应付款	金埔园林股份有限公司	1,033,148.05	
其他应付款	南京华崧房地产开发有限公司	125,579,513.42	
其他应付款	南京荟合置业有限公司	83,869,040.42	
其他应付款	南京裕晟置业有限公司	612,000,000.00	
其他应付款	宁波招海置业有限公司	450,000,000.00	
其他应付款	上海临港华发企业发展有限公司	4,000,000.00	
其他应付款	上海招盛房地产开发有限公司	129,850,000.00	
其他应付款	深圳融华置地投资有限公司	267,040,200.00	

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
其他应付款	深圳融祺投资发展有限公司	343,766,262.64	
其他应付款	太仓商盛商务咨询有限公司	5,747,210.00	
其他应付款	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	84,528,303.08	
其他应付款	珠海琴发实业有限公司	501,729,371.16	
其他应付款	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	55,111,333.00	
其他应付款	苏州禾发房地产开发有限公司	547,177,256.40	
其他应付款	珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司	9,382,152.51	
其他应付款	珠海横琴新区稀贵商品交易中心有限公司	647,400.00	
其他应付款	横琴华通金融租赁有限公司	584,524.54	
其他应付款	英飞尼迪资本管理有限公司	471,503.54	
应付账款	金埔园林股份有限公司	1,860,616.21	
应付账款	武汉华发中城荟商业管理有限公司	13,320,000.00	1,200,000.00
短期借款	珠海农村商业银行股份有限公司	500,000,000.00	
一年内到期的非流动负债	珠海华润银行股份有限公司	262,500,000.00	
长期借款	珠海华润银行股份有限公司	187,500,000.00	
长期借款	横琴华通金融租赁有限公司	120,063,481.73	154,487,892.89
同业存放	横琴华通金融租赁有限公司	1,226,833,516.47	
吸收存款	华金资本及其子公司	31,539,010.80	95,908,747.93
吸收存款	珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司	689,354.85	6,061,914.63
吸收存款	珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	1,005,157.83	554,440.36
吸收存款	珠海情侣海岸建设有限公司	502,196,838.48	126,252,579.52
吸收存款	阳江华阳投资控股有限公司	288,242,188.46	192,197,876.44
吸收存款	阳江华阳招商咨询顾问有限公司	259,298.51	96,518.81
吸收存款	阳江华阳开发建设有限公司	83,650,159.25	15,181,825.87
吸收存款	珠海容闳学校		69,995,428.05
吸收存款	珠海华兆生态科技有限公司	3,061,465.71	5,305,407.89
吸收存款	珠海市住房租赁发展投资有限公司	6,781.79	6,835.12
吸收存款	珠海华兆投资有限公司	195,588.58	759,832.61
吸收存款	珠海华隆投资有限公司	875,379.62	6,835,417.84
吸收存款	珠海横琴新区稀贵商品交易中心有限公司	17,568.99	17,442.29
吸收存款	珠海城际轨道实业有限公司		28,537.21
吸收存款	中冶华发公共综合管廊有限公司	99,516,037.64	96,506,245.74
吸收存款	科创投及其子公司		264,027,078.20
吸收存款	珠海琴发投资有限公司	120,890.89	119,568.49
吸收存款	珠海琴发实业有限公司	173,467.64	156,208.91
吸收存款	珠海华金阿尔法三号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	35,229.37	34,901.22
吸收存款	珠海华金阿尔法一号基金合伙企业（有限合伙）	325,666.52	100,299,255.26
吸收存款	英飞尼迪（珠海）创业投资管理有限公司	36,227.13	35,887.40

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
吸收存款	珠海英飞尼迪创业投资基金（有限合伙）		4,241.39
吸收存款	珠海智慧产业园发展有限公司	41,992,447.53	42,053,890.67
吸收存款	珠海横琴新区铎创汇金资产管理有限公司		12,825,589.26
吸收存款	珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）	137,607,349.50	200,782,938.00
吸收存款	珠海力合华金新兴产业创业投资基金（有限合伙）	1,260,920.42	
吸收存款	阳江华创开发建设管理有限公司	1,776,940.77	
吸收存款	珠海华金阿尔法四号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	462,356,410.84	
吸收存款	阳江华钰开发建设管理有限公司	3,042,281.51	3,008,542.77

十三、母公司主要财务报表项目注释

1、应收账款

（1）应收账款按种类披露：

种 类	账面余额	期末数		比例%
		比例%	坏账准备	
单项金额重大并单项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	7,440,835.75	100.00	855,545.06	11.50
其中：账龄分析法组合	5,410,530.92	72.71	855,545.06	15.81
关联方组合	2,018,652.06	27.13		
其他组合	11,652.77	0.16		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	7,440,835.75	100.00	855,545.06	11.50

应收账款按种类披露（续）：

种 类	账面余额	年初数		比例%
		比例%	坏账准备	
单项金额重大并单项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	6,408,705.42	100.00	967,249.12	15.09
其中：账龄分析法组合	6,408,705.42	100.00	967,249.12	15.09
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	6,408,705.42	100.00	967,249.12	15.09

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

a、采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		坏账准备
	账面余额		
	金额	比例(%)	
1 年以内（含 1 年）	2,265,611.25	41.87	226,561.13
1 至 2 年	3,144,919.67	58.13	628,983.93
合 计	5,410,530.92	100.00	855,545.06

(3) 按欠款方归集的期末余额情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例（%）	坏账准备
珠海国利工贸有限公司	5,410,530.92	72.71	855,545.06

2、其他应收款

项 目	期末余额	年初余额
应收利息	567,761,500.20	403,849,870.37
应收股利	160,142,510.96	
其他应收款项	9,571,939,223.93	8,502,217,989.34
合 计	10,299,843,235.09	8,906,067,859.71

(1) 应收利息

① 应收利息分类

项 目	期末余额	年初余额
应收借款利息	567,761,500.20	403,849,870.37
小 计:	567,761,500.20	403,849,870.37
减: 坏账准备		
合 计	567,761,500.20	403,849,870.37

(2) 应收股利

项 目	期末余额	年初余额	未收 回的原因	是否发生减 值及其判断 依据
账龄一年以内的应收股利	160,142,510.96			否
小计:	160,142,510.96			
减: 坏账准备				
合 计	160,142,510.96		—	—

（3）其他应收款项

①其他应收款项按种类披露

种 类	账面余额	期末数 比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项	9,569,426,776.73	99.85	13,260,049.76	0.14
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项				
其中：账龄组合	2,000.00		1,200.00	60.00
组合小计	2,000.00		1,200.00	60.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项	15,771,696.96	0.15	0.00	0.00
合 计	9,585,200,473.69	100.00	13,261,249.76	0.14

其他应收款项按种类披露（续）

种 类	账面余额	年初数 比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项	8,504,157,697.75	99.87	13,260,049.76	0.16
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项				
其中：账龄组合	2,000.00		1,200.00	60.00
组合小计	2,000.00	0.00	1,200.00	60.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项	11,319,541.35	0.13		
合 计	8,515,479,239.10	100.00	13,261,249.76	0.16

A、期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
珠海华发体育发展有限公司	1,164,780,000.00		1 年以内 318,980,000.00 元； 1-2 年 817,600,000.00 元； 2-3 年 28,200,000.00 元		单项减值测试后不计提坏账
珠海华发智谷投资运营有限公司	500,000,000.00		1-2 年		单项减值测试后不计提坏账
珠海市望海楼（珠海市人民政府第一招待所）	243,302,331.76		1 年以内		单项减值测试后不计提坏账
珠海城市建设集团有限公司	380,000,000.00		1 年以内		单项减值测试后不计提坏账

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
香港华发投资控股有限公司	602,864,357.03		1 年以内 39,006,156.10 元，1-2 年 15,165,266.16 元，2-3 年 548,692,934.77 元		单项减值测试后不计提坏账
成发企业有限公司	68,311,542.18		1 年以内 1,888,791.55 元，1-2 年 2,483,629.06 元，2-3 年 1,727,151.15 元，3 年以上 62,211,970.42 元		单项减值测试后不计提坏账
裕发(澳门)有限公司	27,524,959.75		1-2 年 640,343.51 元，2-3 年 1,317,642.49 元，3 年以上 25,566,973.75 元		单项减值测试后不计提坏账
北京铎发企业管理有限公司	14,974,205.92		1-2 年		单项减值测试后不计提坏账
珠海华发创新投资控股有限公司	1,786,686,080.00		1-2 年 392,256,080.00 元，2-3 年 1,394,430,000.00 元		单项减值测试后不计提坏账
珠海华发投资控股集团有限公司	200,000,000.00		1 年以内		单项减值测试后不计提坏账
珠海铎寿开发建设有限公司	733,000,000.00		1 年以内 87,600,000.00 元，1-2 年 645,400,000.00 元		单项减值测试后不计提坏账
华实控股	2,269,545,776.40		1 年以内 2,269,393,797.64 元，1-2 年 151,978.76 元		单项减值测试后不计提坏账
珠海市珠海大会堂管理有限公司	30,000,000.00		1 年以内		单项减值测试后不计提坏账
珠海华发文教旅游产业发展有限公司	936,574,468.97		2-3 年 1,252,916.00 元，3 年以上 935,321,552.97 元		单项减值测试后不计提坏账
珠海华发城市艺术发展有限公司	9,287,411.22		1-2 年 230,469.10 元，2-3 年 9,056,942.12 元		单项减值测试后不计提坏账
珠海华发体育运营管理有限公司	248,571,123.47		1 年以内 33,134,015.32 元，1-2 年 64,754,847.95 元，2-3 年 51,143,352.70 元，3 年以上 99,538,907.50 元		单项减值测试后不计提坏账
珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	223,744,470.27		1 年以内 7,000,000.00 元，1-2 年 7,224,547.89 元，2-3 年 14,840,442.53 元，3 年以上 194,679,479.85 元		单项减值测试后不计提坏账
阳江华阳开发建设有限公司	16,000,000.00		1 年以内 489,115.87 元，1-2 年 744,208.07 元，2-3 年 1,402,050.95 元，3 年以上 13,364,625.11 元		单项减值测试后不计提坏账
江苏省国际信托有限责任公司	40,000,000.00		1 年以内		单项减值测试后不计提坏账
兴业国际信托有限公司	10,000,000.00		1-2 年		单项减值测试后不计提坏账
西部信托有限公司	10,000,000.00		1-2 年		单项减值测试后不计提坏账
百瑞信托有限责任公司	25,000,000.00		1 年以内		单项减值测试后不计提坏账
代垫项目管理费	13,260,049.76	13,260,049.76	3 年以上		预计无法收回
中海信托股份有限公司	8,000,000.00		1-2 年		单项减值测试后不计提坏账
中信信托有限责任公司	8,000,000.00		1-2 年		单项减值测试后不计提坏账
合 计	9,569,426,776.73	13,260,049.76	--	--	--

B、按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

a、采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项

账 龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
3 年以上	2,000.00	100.00	1,200.00	2,000.00	100.00	1,200.00
合 计	2,000.00	100.00	1,200.00	2,000.00	100.00	1,200.00

②按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项 合计的比例(%)	坏账 准备
华发控股	往来款	2,269,545,776.40	1年以内 2,269,393,797.64元, 1- 2年151,978.76元	23.68	
珠海华发创新 投资控股有限 公司	往来款	1,786,686,080.00	1-2年392,256,080.00 元, 2-3年 1,394,430,000.00元	18.64	
珠海华发体育 发展有限公司	往来款	1,164,780,000.00	1年以内318,980,000.00 元; 1-2年 817,600,000.00元;	12.15	
珠海华发文教 旅游产业发展 有限公司	往来款	936,574,468.97	2-3年28,200,000.00元 2-3年1,252,916.00元,	9.77	
珠海铎寿开发 建设有限公司	往来款	733,000,000.00	3年以上935,321,552.97 元 1年以内 87,600,000.00 元, 1-2 年 645,400,000.00 元	7.65	
合 计		6,890,586,325.37	-	71.89	

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对合并子公司投资	20,973,973,143.50	25,740,274,447.04		46,714,247,590.54
对未合并子公司投资	10,000,000.00		10,000,000.00	
对联营企业投资	1,090,020,173.32	1,772,012,258.71	146,157,347.26	2,715,875,084.77
小 计	22,073,993,316.82	27,512,286,705.75	156,157,347.26	49,430,122,675.31
减：长期股权投资减值准备				
合 计	22,073,993,316.82	27,512,286,705.75	156,157,347.26	49,430,122,675.31

珠海华发集团有限公司（合并）
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（2）对合并子公司投资

被投资单位名称	投资成本	年初余额	本年增减变动	期末余额
华发股份	1,948,718,977.71	1,948,718,977.71	0.00	1,948,718,977.71
珠海华发商贸控股有限公司	1,020,000,000.00	1,020,000,000.00		1,020,000,000.00
综合发展	12,761,826,485.31	735,404,332.80	12,026,422,152.51	12,761,826,485.31
珠海华发投资控股有限公司	16,134,541,400.00	13,247,541,400.00	2,887,000,000.00	16,134,541,400.00
珠海华发文教旅游产业发展有限公司	616,547,705.82	616,547,705.82		616,547,705.82
珠海海华发创新投资控股有限公司	233,164,648.25	103,367,425.93	129,797,222.32	233,164,648.25
香港华发投资控股有限公司	60,912,720.00	60,912,720.00		60,912,720.00
珠海华发集团财务有限公司	980,595,248.00	980,595,248.00		980,595,248.00
珠海华发控股有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00
珠海发展投资基金（有限合伙）	2,206,624,000.00	1,660,885,333.24	545,738,666.76	2,206,624,000.00
华实控股	5,000,000,000.00	500,000,000.00	4,500,000,000.00	5,000,000,000.00
珠海华发集团科技研究院有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00
珠海市安居集团有限公司	119,005,769.69		119,005,769.69	119,005,769.69
珠海城市建设集团有限公司	5,482,310,635.76		5,482,310,635.76	5,482,310,635.76
珠海市纺织工业集团公司				
合 计	46,714,247,590.54	20,973,973,143.50	25,740,274,447.04	46,714,247,590.54

（3）对未合并子公司投资

被投资单位名称	投资成本	年初余额	本年增减变动	期末余额
珠海容闳学校		10,000,000.00	-10,000,000.00	
合 计		10,000,000.00	-10,000,000.00	

（4）其他股权投资

被投资单位名称	投资成本	年初余额	本年增减变动	期末余额
珠海华金慧源股权投资基金（有限合伙）	102,900,000.00	88,923,697.33	-4,678,682.28	84,245,015.05
珠海创业投资引导基金有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00	-411,381.52	199,588,618.48
珠海市农村商业银行股份有限公司	445,500,000.00	692,289,278.26	31,857,167.62	724,146,445.88
珠海科技创业投资有限公司	0.00	108,807,197.73	-108,807,197.73	
珠海市海润房地产开发有限公司	1,012,700,312.46		1,707,895,005.36	1,707,895,005.36
合 计	1,561,100,312.46	1,090,020,173.32	1,625,854,911.45	2,715,875,084.77

4、营业收入与营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务				
租赁收入	19,246,779.61	13,296,826.06	24,123,051.22	18,597,208.90
主营业务小计	19,246,779.61	13,296,826.06	24,123,051.22	18,597,208.90
2、其他业务				
宿舍租金	36,582.47		43,095.53	
服务费收入	10,211,473.46	1,910,208.62	20,709,622.72	20,456,792.53
停车费收入	654,857.00			
资金使用费收入	109,675,058.91		123,512,673.14	
其他业务小计	120,577,971.84	1,910,208.62	144,265,391.39	20,456,792.53
合 计	139,824,751.45	15,207,034.68	168,388,442.61	39,054,001.43

5、投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	740,579,633.23	49,507,720.45
被投资单位宣告分派的利润	1,211,550,144.16	1,269,299,200.27
股权处置收益	26,984,925.00	
合 计	1,979,114,702.39	1,318,806,920.72