

公司代码：600325

公司简称：华发股份

珠海华发实业股份有限公司 2016 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事局会议。

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

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

五、经董事局审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

以公司2016年度利润分配实施股权登记日的总股本为基数，向全体股东每10股派发现金红利8元（含税），预计分配现金股利941,472,496.00元（含税），同时以资本公积向全体股东每10股转增20股。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

适用 不适用

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

十、 其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要.....	9
第四节	经营情况讨论与分析.....	10
第五节	重要事项.....	29
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	47
第七节	优先股相关情况.....	56
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	57
第九节	公司治理.....	64
第十节	公司债券相关情况.....	68
第十一节	财务报告.....	74
第十二节	备查文件目录.....	237

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
华发股份/本公司/公司	指	珠海华发实业股份有限公司
华发集团/控股股东	指	珠海华发集团有限公司
华发汽车	指	珠海华发汽车销售有限公司
华发物业	指	珠海华发物业管理服务有限公司
华发综合	指	珠海华发综合发展有限公司
珠海金控	指	珠海金融投资控股集团有限公司
海川公司	指	珠海市海川地产有限公司
集团财务公司	指	珠海华发集团财务有限公司
15 华发 01	指	珠海华发实业股份有限公司于 2015 年发行的 30 亿元公司债券
09 华发债	指	珠海华发实业股份有限公司于 2009 年发行的 18 亿元公司债券
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
珠海市国资委	指	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
报告期	指	2016 年 1 月 1 日——2016 年 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、基本情况简介

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

四、信息披露及备置地点

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

五、公司股票简况

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

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	中国北京海淀区西四环中路16号院7号楼12层
	签字会计师姓名	张海龙、王书阁
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	国金证券股份有限公司
	办公地址	四川省成都市青羊区东城根上街95号
	签字的保荐代表人姓名	解明、罗洪峰
	持续督导的期间	2015年11月至2016年12月

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2016年	2015年		本期比上年同期增减(%)	2014年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	13,298,911,112.74	8,308,344,527.88	8,342,339,136.29	60.07	7,104,302,025.48	7,104,302,025.48
归属于上市公司股东的净利润	1,018,381,912.11	680,131,692.08	708,014,186.78	49.73	644,805,038.31	646,702,088.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,006,785,204.57	621,622,027.65	647,117,983.96	61.96	606,075,514.77	606,070,539.77
经营活动产生的现金流量净额	19,069,066,786.01	277,869,985.73	645,729,084.69	6,762.59	1,824,815,175.04	2,032,121,655.76
	2016年末	2015年末		本期末比上年同期末增减(%)	2014年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	12,989,478,884.61	11,740,812,703.59	11,721,065,519.14	10.64	6,961,433,935.44	6,913,804,256.29
总资产	113,796,835,130.23	93,466,884,218.29	91,636,076,503.46	21.75	68,910,651,029.78	67,431,090,991.88

注：2016年4月，本公司通过同一控制下企业合并方式完成收购珠海市海川地产有限公司49.75%股权。根据《企业会计准则》及其相关规定，公司在编制合并财务报表时对报表的期初数进行了调整，同时对比较报表的有关项目进行调整，将被合并方的有关资产、负债、权益和损益并入，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2016年	2015年		本期比上年 同期增减 (%)	2014年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益 (元 / 股)	0.87	0.80	0.84	8.75	0.79	0.79
稀释每股收益 (元 / 股)	0.87	0.80	0.84	8.75	0.79	0.79
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.86	0.73	0.76	17.81	0.74	0.74
加权平均净资产收益率 (%)	8.30	8.88	9.29	减少0.58个 百分点	9.63	9.73
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	8.20	8.12	8.49	增加0.08个 百分点	9.05	9.12

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明:

适用 不适用

九、2016 年分季度主要财务数据

单位: 元 币种: 人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	986,940,286.33	3,990,238,572.20	2,730,508,489.51	5,591,223,764.70
归属于上市公司股东的净利润	25,546,130.72	318,653,367.93	35,509,788.19	638,672,625.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	22,497,965.28	318,099,033.27	30,647,179.80	635,541,026.22
经营活动产生的现金流量净额	3,134,783,451.31	4,965,717,362.12	7,380,912,513.35	3,587,653,459.23

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2016 年金额	2015 年金额	2014 年金额
非流动资产处置损益	-459,256.07	47,152,620.45	39,012,968.65
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	5,899,617.70	1,960,433.14	10,501,608.00
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-3,195,825.76	-4,797,062.09	-3,813,165.33
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	309,710.79	309,710.79	298,240.02
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		3,849,773.62	
对外委托贷款取得的损益	6,634,850.07	23,356,208.19	768,444.42
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	9,907,616.74	7,833,979.99	6,657,093.42
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,753,230.92	-5,741,390.75	-13,719,131.84
少数股东权益影响额	-2,762,381.78	6,585,596.67	1,863,760.76
所得税影响额	-7,490,855.07	-22,000,205.58	-2,840,294.56
合计	11,596,707.54	58,509,664.43	38,729,523.54

十一、采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交通银行	7,387,175.88	6,618,634.29	-768,541.59	-
和谐并购安华私募投资基金	-	549,564,574.01	549,564,574.01	-
投资性房地产	2,350,648,083.26	2,360,555,700.00	9,907,616.74	9,907,616.74
合计	2,358,035,259.14	2,916,738,908.30	558,703,649.16	9,907,616.74

十二、其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

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

2016 年上半年，在中央强调去库存的基础上，各项信贷政策和税收政策进一步宽松，推动一线、重点二线城市房地产交易量价齐升。随着房地产市场分化的加剧，国家对房地产行业政策强化了分类调控、精准施策的原则，强调综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加强房地产长效机制的建设，在注重抑制投资投机性需求的同时保持对合理消费需求的支持，促进房地产市场健康理性发展。

国家统计局数据显示，2016 年全国商品住宅销售面积 13.8 亿平方米，销售金额 9.9 万亿元，较 2015 年分别增长 22.4% 和 36.2%。其中，前三个季度全国商品住宅销售面积同比分别增长 35.6%、24.7% 和 24.9%，调控政策出台后，第四季度同比增速 13.4%，明显放缓。

从房企表现看，一线房企受益于市场因素，利用其资源布局优势和品牌号召力加大销售力度，推动其市场份额进一步提高，行业集中度不断提升；而中小型房企资源分布相对较弱，库存去化速度较缓，储备增量空间受限较大，与一线房企差距进一步拉大。

报告期内，公司实现销售金额 357.25 亿元，在 2015 年进入全国房企销售八十强的基础上，进一步提升至全国房企销售四十强，行业地位显著提升。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

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

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

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

4、战略发展方向方面，公司坚持“立足珠海、面向全国”的发展战略，积极推进“珠海为战略大本营，广州、上海、武汉等一线城市及重点二线城市突破”的战略思想，目前已经形成以珠海为战略大本营，上海、武汉、广州等核心城市为重点的区域布局并取得显著成效。

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

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

报告期内，面对复杂多变的宏观环境和市场行情，公司在董事局的领导下，公司经营业绩取得较大幅度增长。报告期内，公司实现营业收入 132.99 亿元，同比增长 60.07%；归属于上市公司股东净利润 10.18 亿元，同比增长 49.73%；截止报告期末，公司总资产为 1,137.97 亿元，同比增长 21.75%。报告期内，公司实现销售金额 357.25 亿元，同比增长 168.61%；新开工面积 235.42 万平方米，同比增长 7.15%，竣工 133.56 万平方米，同比增长 25.94%。截止报告期末，公司拥有的土地储备建筑面积为 805.18 万平方米，在建面积 567.31 万平方米。

（一）销售业绩再创新高，行业地位显著提升

报告期内，得益于战略布局的优化，公司充分抓住房地产市场发展的良好时机，促进公司销售大幅提升，呈现出珠海区域继续领跑、核心城市渐入佳境的良好态势。报告期内，公司实现销售面积 167.68 万平方米，实现销售金额 357.25 亿元，同比增长达 168%，销售业绩跻身行业销售 40 强，行业地位显著提升。其中珠海大区（珠海、中山）实现销售金额 233.53 亿元，上海大区实现销售 66.44 亿元，广州大区实现销售 36.48 亿元。

（二）项目拓展稳健推进，投资渠道多方拓展

报告期内，公司深入推进“珠海为战略大本营，上海、武汉、广州等一、二线核心城市为重点”的战略思想，在深耕珠海市场的基础上，积极开拓选定的战略重心区域并取得成效。报告期内，公司新增房地产项目建筑面积 69.81 万平方米，成功进驻北京、苏州及美国旧金山等境内外城市，在形成以珠海为战略大本营，上海、武汉、广州等核心城市为重点的区域布局的同时，稳步开拓海外市场。

报告期内，面对土地公开市场上竞争激烈的态势，公司强化合作开发、项目并购、城市更新等多种投资方式，进一步拓宽投资渠道，降低公司土地购置成本。报告期内，公司城市更新工作全面开展，在积极推进珠海区域“三旧”改造项目的同时，其他重点城市的城市更新工作也在稳步推进中。

（三）优+生活体系全面绽放，标准化建设初见成效

报告期内，公司以优+生活体系为引领，不断加强产品标准化建设，实施全成本控制，进一步提升公司产品市场竞争力。公司实现优+产品体系在全国各地项目的全面覆盖，并成功在上海、武汉两地举办华发优+产品发布会，在定义华发产品品质新高度的同时，进一步提升公司的品牌影响力。报告期内，公司制定的《“优+生活”产品标准化体系的研发与实践》荣获第二十六届广东省企业管理现代化创新成果一等奖。

报告期内，公司全力建设项目开发全流程协同机制，推动产品体系不断完善，因地制宜不断充实产品户型库，成功编制《华发股份户型标准手册》、《住宅小区智能化配置标准》、《电梯梯控系统设计标准》等各项标准及模板。

（四）融资成本显著下降，资金管理成效显著

报告期内，公司适时抓住资本市场上的有利时机，继续加大资本市场上的融资力度，成功发行三期共计 70 亿元的非公开发行公司债券，利率最低至 3.85%，同时稳步推进公开发行 25 亿元公司债券、50 亿中期票据等工作。资本市场上的成功运作，有效的改善了公司资产负债结构，推动公司有息负债率、融资成本进入双降通道，强力支撑了公司区域战略布局和项目开发建设的资金需求。报告期内，公司融资结构大幅优化，平均融资成本已由 2015 年的 9.17% 下降至 6.85%。

报告期内，公司通过积极销售、加强回款、合理投资，年内公司实现经营性现金流净额人民币 190.69 亿元。公司在确保资金安全的前提下，加强资金流动性管理，通过投融资结合，提升了资金使用效率。截至报告期末，公司持有货币资金人民币 158.47 亿元，剔除并不构成实际偿债压力的预收账款 240.28 亿后，公司实际资产负债率为 58.48%。公司将继续通过坚持项目合作、拓宽融资渠道、加大资本市场融资力度，保持良好的债务结构和资金状况来确保公司经营的安全稳定。

报告期内，基于公司良好的信誉及不断提升的抗风险能力和盈利能力，联合资信将公司主体长期信用等级由“AA”上调至“AA+”，评级展望维持“稳定”，同时将“15 华发 01”的债项信用等级由“AA”为上调至“AA+”；鹏元资信同样将华发股份发行主体长期信用等级上调为 AA+，将“09 华发债”债券信用等级上调为 AA+，评级展望维持为稳定。

（五）转型升级纵深突破，产业格局优化提升

报告期内，公司围绕住宅产业，致力打造由商业地产、新科技、定制精装、产业投资等其他产业构成的全价值链综合型房企。

商业地产优化布局。报告期内，华发商都优化招商业态，提升运营效率，经营业绩继续领跑珠海商业地产。华发新天地业务拓展全面展开，新增写字楼等自持物业招商业务，积极应对国内土地市场发展新趋势；成功布局中山、武汉等商业项目，稳步推进商业格局全国化。阅潮书店形成连锁化经营模式，在商都旗舰店的基础上，成功开出狮山社区店、外伶仃社区店两家分店，并同步推进全市其他分店的筹建工作。

新兴产业提速增效。报告期内，定制精装模式逐步成熟，并成功迈出珠海、走向全国，运营业务拓展至上海华发四季、中山华发四季、南宁国宾壹号等异地项目。报告期内，公司联手中建三局，成功组建华发中建新科技投资控股有限公司，率先试水建筑工业化新领域，并成功推动珠海首个建筑产业现代化PC厂项目开工建设。报告期内，公司成立珠海华发华宜投资控股有限公司，搭建股权投资业务平台，参与设立和谐并购安华私募投资基金，推动公司股权投资业务迈出坚实的一步。

（六）管控体系纵深优化，管理效能不断提升

报告期内，公司对组织架构进一步纵深优化，不断提升管理效能，以适应公司系统化的发展格局。报告期内，公司组建人力资源管理中心，全面加强人力资源运营管控、干部管理和人才培养；积极实施精品人才引进战略，引进各类优秀专业人才，深化华发新星培养计划，加强人才梯度建设；组建安全生产委员会，强化人员配置，严抓安全生产；实施法务垂直管理，加大内审检查力度，完善公司风控体系；全力推行基层党组织规范化建设，积极发挥党委、纪委的纪检监督作用。

区域公司管理方面，成立珠海、上海、广州及沈阳四大区域公司，促进公司由二级管控向三级管控转变，进一步强化公司管控能力，提高管理效率。

二、报告期内主要经营情况

报告期内主要经营情况详见本章节“一、经营情况讨论与分析”。

（一）主营业务分析

利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	13,298,911,112.74	8,308,344,527.88	60.07
营业成本	9,006,272,970.39	5,875,303,016.34	53.29
销售费用	489,991,922.83	307,457,542.71	59.37
管理费用	423,057,008.62	370,728,475.62	14.12
财务费用	59,302,402.95	42,616,813.40	39.15
经营活动产生的现金流量净额	19,069,066,786.01	277,869,985.73	6,762.59
投资活动产生的现金流量净额	-9,969,523,620.00	-20,015,825,160.46	50.19
筹资活动产生的现金流量净额	-1,395,795,872.95	21,135,623,181.77	-106.60
研发支出			

1. 收入和成本分析

√适用 □不适用

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产	12,540,438,091.67	8,366,118,478.25	33.29	60.23	53.25	增加 3.04 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产	12,540,438,091.67	8,366,118,478.25	33.29	60.23	53.25	增加 3.04 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
珠海地区	9,395,768,844.95	5,343,885,777.91	43.12	83.08	69.53	增加 4.54 个百分点
两广地区(不含珠海)	1,726,714,731.75	1,753,828,565.83	-1.57	269.85	343.22	减少 16.81 个百分点
辽宁地区	1,142,989,704.50	1,043,138,109.58	8.74	-34.66	-34.01	减少 0.89 个百分点
内蒙古地区	274,964,810.47	225,266,024.93	18.07	-42.52	-31.81	减少 12.87 个百分点
合计	12,540,438,091.67	8,366,118,478.25	33.29	60.23	53.25	增加 3.04 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

√适用 □不适用

2016 年度公司的营业收入珠海地区占比 74.93%，两广地区(不含珠海)占比 13.77%，辽宁地区占比 9.11%，内蒙古地区占比 2.19%。

(2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产	房产开发	8,366,118,478.25	92.89	5,458,993,677.22	92.91	53.25	
其他	其他成本	640,154,492.14	7.11	416,309,339.12	7.09	53.77	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产	房产开发	8,366,118,478.25	92.89	5,458,993,677.22	92.91	53.25	
其他	其他成本	640,154,492.14	7.11	416,309,339.12	7.09	53.77	

成本分析其他情况说明

√适用 □不适用

本期房地产销售结转增加导致成本比上年同期增加 53.25%。

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 1.09 亿元，占年度销售总额 0.31%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 元，占年度销售总额 0 %。

前五名供应商采购额 12.61 亿元，占年度采购总额 16.92%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 元，占年度采购总额 0%。

其他说明

报告期内，公司与主要客户发生业务往来时，不存在有严重违约事项。

2. 费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变动原因
销售费用	489,991,922.83	307,457,542.71	59.37	主要系公司销售规模扩大相应宣传推广和代理费增加所致
管理费用	423,057,008.62	370,728,475.62	14.12	主要系公司规模增加所致
财务费用	59,302,402.95	42,616,813.40	39.15	主要系利息支出增加所致

3. 研发投入**研发投入情况表**

□适用 √不适用

情况说明

□适用 √不适用

4. 现金流

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	19,069,066,786.01	277,869,985.73	6,762.59	主要系预收售楼回款增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-9,969,523,620.00	-20,015,825,160.46	50.19	主要系投资净流出减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	-1,395,795,872.95	21,135,623,181.77	-106.60	主要系融资款净流入减少所致

(二)非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期末 数占总资 产的比例 (%)	本期期末金 额较上期期 末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	15,846,964,167.40	13.93	8,989,214,204.43	9.62	76.29	主要系公司预收售楼回款增加所致
应收账款	5,683,191.31	0.005	1,883,425.84	0.002	201.75	主要系应收营销代理费增加所致
一年内到期的非流动资产	53,200,000.00	0.05			100.00	主要系一年内到期的长期委托贷款增加所致
可供出售金融资产	556,283,208.30	0.49	7,537,175.88	0.01	7,280.53	主要系支付基金投资增加所致
递延所得税资产	1,089,237,664.24	0.96	317,647,823.62	0.34	242.91	主要系可抵扣暂时性差异增加所致
其他非流动资产			86,200,000.00	0.09	-100.00	主要系收回联营公司长期委托贷款和一年内到期的长期委托贷款增加所致
短期借款	2,928,000,000.00	2.57	9,185,880,000.00	9.83	-68.12	主要系归还借款所致
预收款项	24,028,480,460.93	21.12	7,786,611,363.02	8.33	208.59	主要系预收楼款增加所致
应付职工薪酬	32,928,064.69	0.03	22,047,667.02	0.02	49.35	主要系本期计提的未发放职工薪酬增加所致
应交税费	928,970,201.86	0.82	507,523,623.36	0.54	83.04	主要系应交企业所得税增加所致
应付利息	243,282,713.99	0.21	41,613,583.17	0.04	484.62	主要系应付债券利息增加所致
应付股利	701,233.80	0.001			100.00	主要系应付股东股利所致
应付债券	9,933,852,422.46	8.73	4,770,151,222.22	5.10	108.25	主要系发行公司债所致
递延所得税负债	157,377,834.69	0.14	37,713,812.13	0.04	317.29	主要系应纳税暂时性差异增加所致
其他综合收益	320,949,272.58	0.28	16,739,675.41	0.02	1,817.30	主要系可供出售金融资产公允价值变动所致
盈余公积	383,481,610.96	0.34	274,445,881.53	0.29	39.73	主要系计提盈余公积所致
少数股东权益	10,226,004,098.86	8.99	7,294,373,490.17	7.80	40.19	主要系少数股东增加投资所致

截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项 目	期末余额	受限原因
货币资金	186,530,150.29	保证金
存货	38,913,073,296.43	设定抵押
固定资产	21,774,676.79	设定抵押
合计	39,121,378,123.51	

2. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

2016年，全国房地产开发投资102,581亿元，比上年名义增长6.9%（扣除价格因素实际增长7.5%），其中，住宅投资68,704亿元，增长6.4%；商品房销售面积157,349万平方米，比上年增长22.5%，其中，住宅销售面积增长22.4%；商品房销售额117,627亿元，增长34.8%，其中，住宅销售额增长36.1%；成交方面，全年成交量创历史新高，一线城市月均成交面积约84万平方米，与2015年基本持平，二线代表城市月均成交面积约96万平方米，同比增长26.8%，平均规模超过一线城市，三线城市月均成交约46万平方米，同比增长34.2%。（上述数据来源于国家统计局及中国指数研究院）。

同时，2016年全国房地产市场出现两极分化，一二线城市房价上涨幅度较大，三四线城市去库存压力大。随着热点城市房价地价快速上涨，政府从三月份开始针对热点城市进行政策调控，并在十月份开始扩大政策调控的城市范围，限购限贷等调控政策集中出台，遏制投资投机性需求，防范市场风险，确保房地产市场理性健康发展。

针对房地产市场分化的趋势，公司继续推进“珠海为战略大本营，广州、上海、武汉等一、二线核心城市重点突破”的战略部署。公司在继续保持珠海市场上龙头地位的基础上，将进一步加大对上海、广州、武汉等城市的布局力度，同时对其他选定的重点城市持续保持关注并择机进入。目前公司项目主要分布在珠海、上海、广州、武汉、南宁、中山、威海、沈阳、包头、大连，其中对公司业务产生重要影响的城市为珠海、上海、广州、武汉。

(1) 珠海房地产市场情况

2016年，珠海呈现“稳中有升”的经济运行态势，全年GDP总量达到2,226.4亿元，同比增长9.95%。全年固定资产投资约1,389.8亿元，同比增长21%；完成房地产投资641亿元，同比增长22%；商品房施工面积2,643.88万平方米，同比增长17.7%；商品房竣工面积360.93万平方米，同比增长83.8%；商品房销售面积653.15万平方米，同比增长56.4%。（数据来源：珠海市统计局）

2016 年上半年，房地产政策呈现宽松趋势，市场刚性需求和改善性需求不断得到释放，推动珠海房地产销售面积和销售额持续上升。2016 年下半年，随着珠海市“10·6”新政的实施，珠海房地产成交量趋于平稳，房地产市场进入平稳发展周期。

(2) 广州房地产市场情况

2016 年，广州市实现地区生产总值（GDP）19,610.94 亿元，同比增长 8.2%。房地产开发投资完成 2,540.85 亿元，同比增长 18.87%。商品住宅施工面积 6,105.68 万平方米，同比增长 6%。商品房成交建筑面积 3,201 万平方米，同比上升 9.21%；其中，住宅供应面积 778 万平方米，同比下降 34.47%。商品住宅竣工面积 818.48 万平方米，同比下降 16.6%。商品房销售面积和销售额分别达 1,834.89 万平方米和 3,193.33 亿元，同比分别增长 30.19%和 32.21%，成交均价 16,697 元/平方米，同比上升 10.87%。（数据来源：广州统计信息网和克尔瑞）。

2016 年广州房地产市场需求得到一定程度的释放，房地产开发投资继续保持较快增长，市场成交量价平稳增长。相比国内其他热点城市，2016 年度广州房地产市场整体相对较为理性平稳。

(3) 上海市场

2016 年，上海市实现生产总值 27,466.15 亿元，按可比价格计算，同比上年增长 6.8%，增速比上年回落 0.1 个百分点。完成房地产开发投资 3,709.03 亿元，同比增长 6.9%；商品房施工面积 15,111.24 万平米，同比增长 0.1%；商品房新开工面积 2,840.95 万平米，同比增长 9.1%；商品房竣工面积 2,550.64 万平米，同比下降 3.6%；商品房销售面积 2,705.69 万平米，同比增长 11.3%。其中住宅完成投资 1,965.4.3 万元，同比增长 8.4%；住宅施工面积 8,073.94 万平米，同比下降 3.6%；住宅新开工面积 1,436.13 平米，同比下降 8.0%；住宅竣工面积 1,532.88 万平米，同比下降 3.5%；住宅销售 2,019.80 万平米，同比增长 0.5%。（数据来源：上海市统计局）

2016 年一季度，在全国房地产去库存的背景下，上海房地产市场量价齐升。为确保上海房地产市场理性发展，上海贯彻落实“因城施策”，率先在 3 月份出台“沪九条”调控政策，此后市场有所降温。2016 年下半年，上海继续加大调控力度，10 月和 11 月相继出台了“沪六条”和信贷监管措施。进入第四季度，随着调控政策的效应积极释放，上海市场预期趋于平稳，成交量有所回落。

(4) 武汉市场

2016 年，武汉市实现地区生产总值 11,912.61 亿元，同比增长 7.8%。房地产开发投资为 2,517.44 亿元，比上年下降 2.5%。全年，房地产开发投资增速总体保持平稳，但月度起伏较大。住宅投资为 1,726.79 亿元，下降 2.9%；商品房销售面积为 3,255.66 万平方米，比上年增长 23.9%。其中，住宅销售面积 2,931.06 万平方米，增长 21.4%；商业营业用房销售面积 131.82 万平方米，增 27.7%；办公楼销售面积 92.11 万平方米，增长 161.6%。商品房待售面积为 445.93 万平方米，比上年同期下降 28.8%。2016 年 9 月份开始，新开工面积增速低于销售面积增速。（数据来源：武汉市统计局）

在政策宽松、供应不足、需求强劲等多重因素作用下，武汉住宅成交量同比呈现较大幅度增长。2016 年下半年，武汉出台相关政策稳定楼市，调控力度进一步加大。随着政策效应的积极释放，武汉房地产市场成交呈现一定程度的下降，推动武汉房地产市场理性健康发展。

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的名称	持有待开发土地的面积(万平方米)	一级土地整理面积(万平方米)	规划计容建筑面积(万平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(万平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
	珠海	华发广场	8.87		30.55	是	30.55	60.00
	珠海	华发水郡花园三期B区	4.52		1.94	是	1.94	58.50
	珠海	华发又一城(3C、3D、3E)	37.63		84.3	是	84.3	58.50
	珠海	华发峰尚三期	4.49		15.69	是	15.69	80.30
	珠海	依山郡后续开发用地	15.81		26.19	是	26.19	58.50
	珠海	金湾华发商务中心地块	5.07		18.27	否		
	珠海	金湾华发商都中心	5.85		7.34	否		
	苏州	姑苏区胥江路南、交通局大楼东地块(华发公园首府)	3.68		6.62	否		
	广州	海珠区宝岗大道地块	0.76		2.43	否		
	武汉	华发首府	6.37		30	是	30	51.00
	武汉	青岛路地块	7.72		12.15	是	12.15	99.00
	中山	生态庄园六-九期用地	16.19		50.6	否		
	中山	观山水二期及后期用地	25.3		43.58	否		
	大连	华发新城三期	3.7		7.9	否		
	大连	大连塔河湾地块项目	15		27.33	是	27.33	80.00
	大连	大连船厂地块项目	20		24	否		
	包头	华发新城三	1.2		10.49	否		

		期						
	南宁	华发新城 B 地块	6.78		13.68	否		
	盘锦	华发新城二期及后期用地	90.92		197.97	否		
	沈阳	华发新城	41.4		103.5	是	21.6	66.00
	威海	九龙湾二-四期及配套	44.47		75.66	否		
	北京	朝阳区将台乡铁路大环内一级开发项目	—	35		是	35	51.00

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	珠海	华发水岸二期	住宅	竣工	86,014	189,195	253,588	0	253,588	34.90	4.19
2	珠海	华发首府一期	住宅	在建	57,278	143,790	177,662	177,662	0	94.36	5.74
3	珠海	华发首府二期	住宅	在建	53,277	132,598	215,801	215,801	0		
4	珠海	华发首府三期	综合	新开工	19,092	42,185	71,865	71,865	0		
5	珠海	华发绿洋湾	住宅	在建	56,191	172,601	210,342	210,342	0	41.77	2.70
6	珠海	华发山庄	住宅	竣工	213,914	213,914	345,070	95,397	249,673	43.93	9.40
7	珠海	华发峰景湾一期	住宅	在建	60,376	218,610	296,229	296,229	0	27.35	2.54
8	珠海	华发新城左岸	住宅	新开工	9,025	18,049	25,057	25,057	0	3.78	0.19
9	珠海	华发城建未来荟	住宅/商业	竣工	84,738	250,926	286,983	0	286,983	24.27	8.04
10	珠海	华发又一城项目A区	住宅	竣工	134,740	90,104	109,397	0	109,397	14.27	1.93
11	珠海	华发水郡花园三期A区	住宅	竣工	62,589	16,162	20,319	0	20,319		
12	珠海	华发又一城项目B区一标	住宅/商业	在建	176,923	328,250	248,350	248,350	0	21.31	3.81
13	珠海	华发又一城项目B区二标	住宅	新开工			173,210	173,210	0		
14	珠海	华发峰尚一期	住宅	在建	64,390	193,981	242,861	242,861	0	11.9	2.10

15	珠海	华发峰尚二期	住宅	新开工	44,480	149,092	182,354	182,354	0	9.33	0.76
16	珠海	华发依山郡一期	住宅	在建	102,978	129,720	171,354	171,354	0	10.13	1.91
17	中山	华发生态庄园四期（华发四季二期）	住宅	在建	55,161	177,836	231,803	231,803	0	7.9	2.43
18	中山	华发生态庄园五期（华发四季三期）	住宅	新开工	37,114	167,944	216,213	216,213	0	7.72	0.16
19	中山	华发生态庄园幼儿园	幼儿园	新开工	5,607	4,599	4,599	4,599	0	0.31	0.02
20	中山	华发观山水花园（西侧别墅）	住宅	在建	59,247	43,090	55,778	55,778	0	15.56	1.96
21	中山	华发观山水花园（西侧高层）	住宅	新开工	33,504	125,581	170,676	170,676	0		
22	中山	华发观山水花园（东侧别墅）	住宅	新开工	51,792	39,152	59,267	59,267	0		
23	中山	华发观山水花园（商业）	商业	新开工	12,454	11,167	11,749	11,749	0		
24	中山	华发广场	住宅/商业	新开工	27,300	139,339	193,796	193,796	0	15.45	0.19
25	广州	华发四季	住宅	在建	26,591	93,306	140,895	23,512	117,383	18.28	1.26
26	广州	华发荔湾荟	住宅/商业	新开工	33,105	91,217	113,290	113,290	0	23.40	1.52
27	广州	华发中央公园	综合	新开工	46,726	234,260	347,904	347,904	0	38.96	2.40
28	武汉	华发未来荟一期	综合	在建	36,927	126,285	161,873	161,873	0	31.65	1.12
29	武汉	华发未来荟二期	综合	新开工	42,013	159,625	214,305	214,305	0		1.90
30	武汉	华发中城荟 4	综合	新开工	44,506	141,948	200,492	185,044	0		

		号地块								43.15	3.29
31	武汉	华发中城荟 5 号地块	综合	在建	51,356	233,586	316,250	316,250	0		
32	南宁	国宾壹号一期	综合	竣工	63,481	171,223	242,412	0	242,412	21.8	2.55
33	南宁	国宾壹号二期	住宅	在建	30,941	111,097	135,354	135,354	0	12.1	1.59
34	南宁	国宾壹号三期	住宅	新开工	7,986	23,959	37,968	37,968	0	3.7	0.12
35	南宁	华发未来荟	住宅	在建	33,968	117,319	146,696	146,696	0	9.85	1.28
36	上海	华发四季	住宅	在建	45,992	91,984	140,620	140,620	0	37.97	2.53
37	上海	华发公馆	住宅	在建	7,200	18,000	25,384	25,384	0	9.42	0.61
38	上海	华发静安府	住宅	新开工	87,197	231,073	357,103	289,566	0	126.61	2.22
39	苏州	姑苏院子	住宅	新开工	84,738	116,623	220,295	39,106	0	50.00	0.39
40	威海	华发九龙湾住宅一期	住宅	在建	143,651	275,154	368,557	368,557	0	20.82	3.55
41	威海	华发新天地商业街一期	商业	在建	25,331	6,663	6,663	6,663	0	1.99	0.01
42	威海	九龙湾小学及幼儿园	学校	新开工	27,200	18,186	18,186	18,186	0	0.82	0.30
43	大连	华发新城二期	住宅	在建	80,536	156,385.5	197,825.5	48,423	55,880	9.48	0.01

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

3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)
1	珠海	华发首府	高层住宅	67,779	65,496
2	珠海	华发悦府	高层住宅	133,193	109,412
3	珠海	华发山庄	高层住宅	165,691	159,424
4	珠海	未来荟	高层住宅	242,540	239,967
5	珠海	华发峰景湾	高层住宅	30,782	24,596
6	珠海	华发水岸	高层住宅	1,746	659
7	珠海	华发峰景别墅	别墅	2,469	2,469
8	珠海	华发峰尚	高层住宅	171,677	171,146
9	珠海	华发又一城	高层住宅	315,535	159,332
10	珠海	华发水郡(别墅)	别墅	9,967	5,876
11	中山	华发四季	高层住宅	208,877	131,598
12	中山	华发生态庄园	别墅	25,244	14,027
13	中山	华发观山水	别墅	62,100	40,633
14	上海	华发四季	高层住宅	54,917	44,134
15	上海	静安府润府	高层住宅	72,021	44,362
16	上海	静安府华府	高层住宅	33,253	-
17	威海	华发九龙湾	高层住宅	170,083	144,514
18	广州	华发四季	高层住宅	52,047	27,055
19	武汉	中城荟	高层住宅	85,946	85,946
20	南宁	国宾壹号一期	高层住宅	71,040	24,839
21	沈阳	华发首府	高层住宅	50,917	20,773
22	沈阳	华发岭南荟	高层住宅	2,449	1,221
23	大连	华发新城	高层住宅	116,725	63,914
24	包头	华发新城	高层住宅	43,276	24,266
25	盘锦	华发新城	高层住宅	10,591	10,158
26	盘锦	华发新城商业	商业	15,798	986

4. 报告期内房地产出租情况

适用 不适用

5. 报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本 (%)	利息资本化金额
5,847,390.95	6.85%	429,843.27

6. 其他说明

适用 不适用

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

适用 不适用

报告期内，公司长期股权投资余额为 25.79 亿元。具体内容请详见财务报表附注“六、长期股权投资”。

(1) 重大的股权投资

适用 不适用

(2) 重大的非股权投资

适用 不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润影响的金额
交通银行	7,387,175.88	6,618,634.29	-768,541.59	0.00
和谐并购 安华私募 投资基金	0.00	549,564,574.01	549,564,574.01	0.00

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

公司名称	业务性质	净资产	资产总计	净利润
珠海市海川地 产有限公司	房地产	1,441,947,435.42	6,123,696,765.48	784,743,902.96
珠海华耀商贸 发展有限公 司	房地产	2,377,646,757.02	7,725,172,079.57	601,543,640.66

珠海华亿投资有限公司	房地产	2,926,900,525.24	3,981,243,860.47	279,000,738.13
珠海华郡房产开发有限公司	房地产	2,775,724,004.25	9,167,474,669.23	76,604,877.44
中山市华发生态园房地产开发有限公司	房地产	863,926,723.98	2,293,036,287.85	61,317,907.76

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

2016年12月，中央经济工作会议明确提出“房子是用来住的，不是用来炒的”，并表示将综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，深入研究短期和长期相结合的长效机制和基础性制度安排。在此背景下，2017年货币政策转向稳健中性，将使宽松的货币信贷环境持续收紧。同时“因城施策”的调控政策仍将持续，并在“控风险”与“去库存”基调下不断深化，热点城市将综合运用金融、土地、财税等手段抑制投资需求，促进房地产市场健康理性发展；而大多数三四线城市则仍以去库存为基调，供应端将合理增加土地供应，盘活城市闲置和低效用地，缓解供求紧张局面，满足合理住房需求，确保房地产市场平稳发展。

2017年，房地产行业集中度将继续提升，房地产企业将更加注重规模、效益、集中度及市场，根据市场和政策的变化，适时做出调整。从行业竞争来看，市场份额将愈加向行业领先梯队集中，大型房企间对热点城市有限土地资源、销售市场的争夺将更趋激烈，行业竞争格局加剧，行业内资本、资源、人才的整合力度进一步提高，行业的集中程度将进一步加剧。同时，金融资本推动下的地产金融化趋势，将带动行业竞争格局持续升级。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

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

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

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

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2017 年是房地产行业挑战与机遇并存、困难与希望同在的一年。预计宏观经济增速将继续下滑，“因城施策”的房地产调控政策仍将持续，国内房地产市场将面临较大挑战。但城镇化的大趋势仍然没有改变，土地市场上并购、收购等方式成为行业重点关注的投拓方式。2017 年，公司致力于提高销售业绩、增加土地储备、推动战略转型三个工作重点，着力强化资金、管理、人才三大核心支撑，全力推进各项工作再上新台阶。

一、加大产品销售力度，确保业绩平稳增长。

2017 年，公司将实时掌握相关政策导向，积极采取多种有效营销方式，加强销售工作，提高经营性现金流比重，促进公司经营业绩平稳增长。

一是珠海区域依托华发品牌及客户基础，全力推进华发依山郡、华发国际海岸、华发绿洋湾、中山华发观山水等项目的销售工作。二是上海区域以项目品质口碑夯实华发品牌根基，密切关注市场机会，大力推动上海华发华润静安府、苏州华发公园首府、威海华发九龙湾等项目的销售。三是广州区域强化以客户资源为纲，客户渠道为线，推动广州华发荔湾荟、武汉华发外滩首府、南宁华发国宾壹号等三地多个项目并行发力。四是沈阳区域优化促销政策及方式，加大去库存力度，力争清盘。

二、强化项目生产安全和效率，确保产品品质与速度实现双提升。

2017 年，公司将着重强化研究研发工作，创新产品类型，提升产品品质，优化成本控制，不断增强企业核心竞争力。

一是科学统筹抓好全国在建项目的开发建设，加强一级计划节点管控、落实主体责任，确保按时开工、适时销售、及时验收、准时交付。二是强化产品研发，深化产品创新，实施研发和设计管理分离，加强与名校名企等单位的合作，梳理产品线，推动“优+生活”六大体系更新升级，形成华发产品核心竞争力；同时，加强绿色建筑研发，打造绿色建筑标杆项目。三是健全产品标准化建设，不断完善各类产品及服务供应库，规范技术标准，实现生产效率大提升。四是优化成本控制，不断完善住宅成本控制体系，充实《设计收费标准》，加快建立商业成本控制体系。

三、投资拓展坚持战略引领，创新投拓模式，增加优质项目储备。

2017 年，公司将全面梳理投资布局，创新投拓模式，制定城市投资模型，科学决策区域投资目标，保障公司土地储备和未来发展。

一是深耕已布局城市：珠海区域继续加大投拓力度，进一步巩固大本营地位；上海、武汉、广州等城市加强与地方政府、名企的多样化战略合作，探索产业小镇等新模式，积极寻求项目合作、资产并购等多种投拓途径。二是加强整体战略研究，优化区域布局，择机进入深圳等一线城市，积极关注南京、杭州等城市。三是积极开展城市更新工作，珠海区域在确保抢占先机、储备资源基础上，积极推进城市更新项目落地实施；逐步强化与异地城市的优秀企业合作，推动异地城市

的更新工作全面开展。四是扩大境外布局，依托香港公司、美国公司等境外投拓平台，积极拓展境外房地产业务。

四、纵深推进转型升级，积极培育新的利润增长点。

2017 年，公司将在依托现有业务格局基础上，积极寻求新的业务方向，努力提升持有型物业的运营能力，不断夯实多元化布局。

一是商业地产要优化业务模式和产品组合，推动华发商都、华发新天地、阅潮、华商百货等自营业务提升品牌、稳步提升运营效率；加大区域布局，加快探索持有性物业的管理与盈利模式，提高运营能力。二是着力培育壮大新业务。努力提升定制精装、软装等高利润业务的占比，精心打造华发优+生活 APP，提升华发产品附加值；完善产品技术标准，不断丰富产品线；积极需开拓股权投资业务。三是加强与产业资本的联动发展，借助金融资本提升旧业务、探索新业务，实现跨越发展。

五、强化内部管控力度，为公司业务发展提供可靠支撑

2017 年，公司将进一步强化运营、融资、组织管控、人力资源、信息化建设、党建纪检等方面的管控力度，以适应公司不断发展的业务格局。

一是推动优化管控落到实处，研究梳理总部与区域公司、城市公司及职能公司的管控关系，推进三级管控模式落地，以上海公司为试点，做实区域公司，在此基础上广州公司试行推进；拆分运营管理部，实行住宅和职能公司分管控；以华发华宜公司为平台，增设股权投资管理中心，加强职能公司股权资本化、资本运作、上市、并购、股权投资等业务。

二是创新举措，合力做好融资工作。2017 年融资工作重心是降成本、去杠杆、调结构。在货币政策收紧的大环境下，要加强资金管理，多方位筹措资金，做好资金收紧的应对准备。首先争取在公开市场进行直接融资，并开拓海外融资渠道，同时要展开与银行的全方位合作，尽最大努力筹措资金，保障公司发展的资金需求。

三是加强人才队伍建设，制订华发股份人力资源管理三年战略规划，探索职能公司员工持股计划、跟投与事业合伙人制等中长期激励制度，构建与效益挂钩的薪酬分配机制和激励机制。

四是有序推进信息化建设，完成公司 IT 总体规划，推动房地产营销管理系统和档案管理系统上线运行，并同步推进人力资源、财务、工程、成本、招采管理等管理系统建设。

五是进一步强化党建工作，提高党员思想认识和政治觉悟，发挥党员先锋模范作用和党委、纪委的纪检监督作用，为公司经营发展提供扎实的政治保障。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

(1) 政策风险

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

(2) 市场风险

目前全国整体市场库存压力依然存在，未来去库存仍然是房地产政策的核心目标。不同城市房地产市场进一步分化，导致一线城市及重点城市土地市场竞争异常激烈，同时三四线城市库存去化周期依然较长。公司将积极加快战略转型升级，进一步优化区域布局，探索创新业务和盈利模式，不断提高公司行业地位和品牌影响力。

(3) 资金风险

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

(五) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

1、报告期内现金分红政策的执行情况

2016年4月28日，本公司2015年度股东大会审议通过了《关于2015年度利润分配方案的议案》：2015年末总股本1,169,045,620股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1.50元（含税），共计分配现金红利175,356,843.00元（含税）。上述利润分配方案于2016年6月实施完毕。

2、2016年度利润分配预案

2017年4月6日，本公司第九届董事局第九次会议审议通过了2016年度利润分配预案：

公司2016年度实现归属于母公司股东的净利润1,018,381,912.11元；母公司实现的净利润1,090,357,291.26元，加上年初未分配利润1,090,373,786.90元，扣除本期提取的法定盈余公积金109,035,729.43元及分配2015年度现金股利175,356,843.00元后，可供股东分配的利润为1,896,338,505.73元。拟以公司2016年度利润分配实施股权登记日的总股本为基数，向全体股

东每 10 股派发现金红利 8 元（含税），预计分配现金股利 941,472,496.00 元（含税），同时以资本公积向全体股东每 10 股转增 20 股。

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数 (股)	每 10 股派息数 (元) (含税)	每 10 股转增数 (股)	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率 (%)
2016 年		8	20	941,472,496.00	1,018,381,912.11	92.45
2015 年		1.5		175,356,843.00	708,014,186.78	24.77
2014 年		1		81,704,562.00	646,702,088.06	12.63

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

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

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
与股改相关的承诺	股份限售	珠海华发集团有限公司、珠海华发汽车销售有限公司、珠海华发物业管理服务有限公司	珠海华发集团有限公司、珠海华发汽车销售有限公司、珠海华发物业管理服务有限公司除满足中国证监会在《关于上市公司股权分置改革试点有关问题的通知》中要求的条件外，只有同时满足以下两个条件，才可以挂牌出售所持有的股份： (1) 自股权分置改革方案实施后的第一个交易日起满 36 个月； (2) 股权分置改革方案实施后，当且仅当出现连续 5 个交易日公司二级市场股票收盘均价达到或超过截止 2005 年 6 月 18 日前 30 个交易日公司二级市场股票的收盘均价 6.41 元上浮 50%即 9.62 元后。	长期有效	否	是

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

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

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

			海华发实业股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。			
	股份限售	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司认购的本次非公开发行的股票自发行结束之日起 36 个月内不得转让	2015. 11. 25 至 2018. 11. 25	是	是
	股份限售	鹏华基金管理有限公司、广东恒健资本管理有限公司、国华人寿保险股份有限公司、国泰基金管理有限公司、财通基金管理有限公司、博时基金管理有限公司、广东富氧基金管理有限公司、华夏人寿保险股份有限公司	自 2015 年非公开发行结束之日起 12 个月内不得转让。	2015. 11. 25 至 2016. 11. 25	是	是
其他对公司中小股东所作承诺	解决同业竞争	珠海华发集团有限公司	公司控股股东珠海华发集团有限公司于 2010 年 5 月出具以下承诺：华发集团及华发集团下属企业珠海十字门中央商务区建设控股有限公司在未来十字门商务区开发过程中，若取得任何可能与本公司所从事的房地产开发业务形成竞争的项目或土地使用权，华发集团会将该等项目或土地使用权通过托管、合作方式交由本公司开发或以本公司为主开发，或按照国有资产转让的相关规定将该项	长期有效	否	是

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

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

已达到 未达到 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币
现聘任

境内会计师事务所名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
------------	------------------

境内会计师事务所报酬	190
境内会计师事务所审计年限	6

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

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

（一） 导致暂停上市的原因

适用 不适用

（二） 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

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

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

（一） 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

（二） 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

√适用 □不适用

1、2015年7月10日，公司召开了第八届董事局第六十一次会议和第八届监事会第十四次会议，分别审议通过了《关于公司〈限制性股票激励计划（草案）〉及摘要的议案》等相关议案。公司独立董事发表了独立意见，公司监事会对本次激励计划激励对象名单发表了核查意见。具体详见公司于2015年7月11日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。

2、2017年1月20日，公司收到控股股东珠海华发集团有限公司转来的珠海市国有资产监督管理委员会《关于珠海华发实业股份有限公司实施股权激励计划的批复》（珠国资【2017】34号），经报请广东省人民政府国有资产监督管理委员会审核，广东省国资委出具了《关于同意珠海华发实业股份有限公司实施股权激励计划的批复》（粤国资函【2017】86号），原则同意公司实施限制性股票激励计划。具体详见公司于2017年1月24日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。

3、2017年1月23日，公司召开了第九届董事局第四次会议和第九届监事会第三次会议，分别审议通过了《关于公司〈限制性股票激励计划（草案修订稿）〉及摘要的议案》等相关议案，公司独立董事发表了独立意见。具体详见公司于2017年1月24日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。

4、2017年1月24日，公司通过内部网站对激励对象名单进行了公示，公示时间为自2017年1月24日起至2017年2月3日。公示期间，公司监事会未接到任何对公司本次激励计划拟激励对象提出的异议。公司监事会对激励计划激励对象名单进行了核查，并于2017年2月4日出具了《关于公司限制性股票激励计划激励对象名单核查意见及公示情况的说明》。

5、2017年2月9日，公司召开2017年第一次临时股东大会，审议并通过《关于公司〈限制性股票激励计划（草案修订稿）〉及摘要的议案》、《关于〈限制性股票激励计划实施考核管理办法（修订稿）〉的议案》、《关于提请股东大会授权董事局全权办理本次股权激励计划相关事宜的议案》，并于同日披露了《关于限制性股票激励计划内幕信息知情人买卖公司股票情况的自查报告》。具体详见公司于2017年2月10日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。

6、2017年2月13日，公司召开了第九届董事局第五次会议和第九届监事会第四次会议，分别审议通过了《关于向公司限制性股票激励计划激励对象授予限制性股票的议案》，确定以2017年2月13日作为激励计划的授予日，向符合条件的181名激励对象授予817万股限制性股票。具体详见公司于2017年2月14日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。

7、2017年3月16日，公司召开了第九届董事局第七次会议和第九届监事会第六次会议，分别审议通过了《关于调整公司限制性股票激励计划激励对象名单及授予数量的议案》，鉴于《珠

海华发实业股份有限公司限制性股票激励计划（草案修订稿）》中确定的 21 名激励对象由于个人原因自愿放弃认购限制性股票，合计 37.5 万股，根据公司 2017 年第一次临时股东大会授权，董事局对激励对象人数及授予限制性股票数量进行调整。调整后，公司本次限制性股票激励计划授予的激励对象由 181 人调整为 160 人，授予限制性股票数量由 817 万股调整为 779.5 万股。公司独立董事发表了独立意见，公司监事会对本次激励计划调整事项发表了核查意见。具体详见公司于 2017 年 3 月 17 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。

8、2017 年 3 月 24 日，公司限制性股票登记手续已经完成，中证登上海分公司于 2017 年 3 月 27 日向公司出具了《证券变更登记证明》。具体详见公司于 2017 年 3 月 28 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
确认 2015 年年度关联交易	详见公司于 2016 年 4 月 8 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2016-024）。

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

(1) 公司于 2016 年 4 月 7 日召开的第八届董事局第九十三次会议审议通过了《关于 2016 年度日常关联交易的议案》，公司对 2016 年度可能与控股股东珠海华发集团有限公司（包括其全资、控股子公司）发生的日常关联交易进行了预计。关于 2016 年度日常关联交易执行情况，详见公司于 2017 年 4 月 8 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2017-038）。

(2) 公司于 2016 年 4 月 19 日召开的第八届董事局九十四次会议审议通过了《关于签订〈华发城建国际海岸花园项目托管协议〉及附属协议暨关联交易的议案》，公司全资子公司珠海华发房地产开发有限公司（以下简称“华发房产”）与“华发城建国际海岸花园项目”（暂定名，以下简称“华发城建海岸项目”）的项目公司—珠海市海润房地产开发有限公司（以下简称“海润公司”）签订《华发城建国际海岸花园项目托管协议》及附属的《营销代理合同》、《项目工程委

托管管理合同》，同时公司就项目的商标使用与海润公司另行签署《商标使用许可合同》。海润公司将华发城建海岸项目的建设、开发、销售等工作委托并授权给华发房产行使，并向华发房产支付托管费，向本公司支付商标使用费。具体内容详见公司于 2016 年 4 月 20 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2016-034）。

2016 年 8 月 17 日，经协议各方协商，一致同意对上述协议架构及相应的签约主体进行调整。有关本次调整的具体情况详见公司于 2016 年 8 月 18 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2016-063）。

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
经公司第八届董事局第九十一次会议审议通过并授权，公司向海川公司增资 59,626.2546 万元，增资完成后公司持有海川公司 49.75% 股权，海川公司纳入公司合并报表范围。	详见公司于 2016 年 3 月 30 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2016-021）。
经公司第八届董事局第九十七次会议、2016 年第三次临时股东大会审议通过，公司下属子公司珠海铨创经贸发展有限公司根据已签定的《合作协议》约定，收购铨融基金持有的华耀商贸 30% 股权，收购价格为人民币 97,530 万元。该收购事项于 2016 年 7 月 6 日完成。	详见公司于 2016 年 5 月 14 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2016-044）。

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
珠海华发集团财务有限公司（以下简称“财务公司”）根据经营发展需要进行增资扩股。公司以评估价人民币 8,320.164 万元认购财务公司 5,000 万	详见公司于 2016 年 2 月 17 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告

<p>元注册资本。增资完成后财务公司的注册资本由 100,000 万元增加至 150,000 万元。上述事项已经公司第八届董事局第八十九次会议审议通过。</p>	<p>(公告编号: 2016-010)。</p>
<p>经公司于 2016 年 6 月 13 日召开第八届董事局第九十九次会议审议通过,公司全资子公司珠海华发华宜投资控股有限公司(以下简称“华发华宜”)拟与珠海华金创新投资有限公司(以下简称“华金投资”)、和谐浩数投资管理(北京)有限公司(以下简称“和谐浩数”)共同出资设立珠海国数华科投资管理有限公司(暂定名,以工商登记核准为准,以下简称“管理公司”),管理公司注册资本 300 万元,和谐浩数认缴出资 150 万元,华金投资和发华宜分别认缴出资 75 万元。管理公司成立后,公司拟与管理公司、珠海铎盈投资有限公司、西藏爱奇惠德创业投资管理有限公司、珠海科技创业投资有限公司(以下简称“珠海科创”)等机构共同发起设立爱奇华金新兴产业股权投资基金。</p>	<p>详见公司于 2016 年 6 月 15 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告(公告编号: 2016-054)。</p>

2、已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

经公司于 2016 年 8 月 18 日召开的第八届董事局第一百零一次会议审议通过,公司全资子公司珠海华发华宜投资控股有限公司(以下简称“华发华宜”)与力合股份有限公司(以下简称“力合股份”)全资子公司珠海铎盈投资有限公司(以下简称“铎盈投资”)共同发起设立和谐并购安华私募投资基金以下简称“和谐安华基金”)。基金认缴出资规模为人民币 4 亿元,其中华发华宜认缴出资 1.5 亿元,珠海铎盈投资有限公司认缴出资 2.5 亿元。具体内容详见公司于 2016 年 8 月 19 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告(公告编号: 2016-064)。

2016 年 9 月 26 日,和谐安华基金 4 亿元募集资金已全额实缴到位,并已在中国证券投资基金业协会完成备案。具体内容详见公司于 2016 年 9 月 28 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告(公告编号: 2016-072)。

2016 年 11 月 8 日,华发华宜收到和谐安华基金的管理人和谐浩数投资管理(北京)有限公司(以下简称“和谐浩数”)发送的《关于和谐并购安华私募投资基金投资情况的通知》,载明:天津赛克环企业管理中心(有限合伙)将和谐安华基金出资的 4 亿元资金,扣除相关费用后,以 8.084351 元/股的交易价格参与四川双马水泥股份有限公司的股权交易,且已经完成了股份过户登记手续。具体详见公司于 2016 年 11 月 9 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的《对外投资进展公告》(公告编号: 2016-085)。

2016 年 11 月 9 日,公司收到上海证券交易所下发的《关于对珠海华发实业股份有限公司对外投资进展事项的问询函》(上证公函【2016】2254 号,以下简称“《问询函》”),具体详见

公司于 2016 年 11 月 10 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告（公告编号：2016-086）。

2016 年 11 月 11 日，公司就《问询函》中的全部内容向上海证券交易所提交了回复，回复内容详见公司于 2016 年 11 月 12 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告（公告编号：2016-092）。

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
经公司第九届董事局第二次会议审议通过，经全资子公司华发实业（香港）有限公司向香港华发投资控股有限公司申请借款人民币不超过 5 亿元，期限不超过 5 年，借款年利率为 6%，可按资金需求分批次提款。	详见公司于 2016 年 11 月 18 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告（公告编号：2016-095）。

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

经公司第八届董事局第九十次会议审议通过并经公司 2016 年第一次临时股东大会批准，2016 年度授权公司及下属子公司（含控股子公司）向珠海华发集团财务有限公司申请贷款及授信额度总计为人民币 30 亿元，具体情况详见公司于 2016 年 3 月 1 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2016-014）。

截止报告期末，公司向集团财务公司借款余额为人民币 42.96 亿元，其中 16.96 亿元为公司在收购海川公司前，海川公司向集团财务公司拆借的资金。

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 其他

适用 不适用

1、 公司第八届董事局第九十七次会议审议通过了《关于聘请公开发行 2016 年公司债券主承销商暨关联交易的议案》、《关于聘请非公开发行 2016 年公司债券（第三期）主承销商暨关联交易的议案》，同意聘请华金证券作为上述债券的主承销商。具体内容详见公司于 2016 年 5 月 14 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2016-045）。

2、 经公司第八届董事局第一百零六次会议及 2016 年第四次临时股东大会审议通过，公司全资子公司珠海华发城市更新投资控股有限公司（以下简称“城市更新公司”）中标城市更新改造

委托咨询服务招标项目（以下简称“本项目”）。根据中标结果，城市更新公司与本项目招标人珠海华发城市运营投资控股有限公司（以下简称“城市运营公司”）签署《城市更新改造项目咨询服务年度合作协议》（以下简称“《咨询服务协议》”），由城市更新公司为城市运营公司或其子公司提供城市更新改造咨询服务，合作期限暂定为三年。具体情况详见公司于 2016 年 10 月 26 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2016-077）。

十五、重大合同及其履行情况

（一） 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	购房按揭人	33.77				连带责任担保	否	否		否	否	其他
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海琴发实业有限公司	105,000.00	2015-9-29	2015.9.30	2017.9.30	连带责任担保	否	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海琴发实业有限公司	87,633.00	2015-11-26	2015.11.26	2017.11.26	连带责任担保	否	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海琴发实业有限公司	93,000.00	2016-9-13	2016.9.13	2017.9.30	连带责任担保	否	否		否	否	合营公司
武汉中央商务区投资开发有限公司	控股子公司	武汉中城实业开发有限公司	49,000.00	2015-2-16	2015.2.16	2016.2.16	连带责任担保	是	否		是	否	其他
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	150,000.00	2015-4-30	2015.4.30	2016.11.29	连带责任担保	是	否		否	否	联营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							93,000.00						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							285,666.77						
公司及其子公司对子公司的担保情况													

报告期内对子公司担保发生额合计	2,724,750.00
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	3,657,525.15
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	3,943,191.92
担保总额占公司净资产的比例 (%)	169.85

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况**1、委托理财情况**

□适用 √不适用

2、委托贷款情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	借款用途	抵押物或担保人	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	关联关系	投资盈亏
大连嘉华颐和投资管理有限公司	5,320.00	30个月	10.00%	流动资金	大连民勇集团股份有限公司	否	是	否	否	参股股东	520.46

3、其他投资理财及衍生品投资情况

□适用 √不适用

(四) 其他重大合同

√适用 □不适用

序号	地块名称	合同主体	签约对方	金额(万元)
1	珠海金湾区西湖片区启动区金山大道南侧、迎河东路西侧珠国土储2015-18号地块	珠海华海置业有限公司	珠海市国土资源局	32,941
2	苏州市姑苏区胥江路南、交通局大楼东地块(挂牌编号:苏地2016-WG-1号)	苏州铎顺置业有限公司	苏州市国土资源局	171,535
3	金湾区西湖片区启动区金河东路北侧、金泓路东侧珠国土储2016-25地块	华发实业(香港)有限公司	珠海市国土资源局	50,399.25

十六、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

1、增资海川公司

2016年4月,本公司通过同一控制下企业合并方式完成收购珠海市海川地产有限公司49.75%股权。有关本次收购事项的具体内容详见公司于2016年3月30日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告(公告编号:2016-021)。

根据《企业会计准则》及其相关规定，公司在编制合并财务报表时对报表的期初数进行了调整，同时对比较报表的有关项目进行调整，将被合并方的有关资产、负债、权益和损益并入，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

2、合作开发苏州虎丘路项目

为共同开发苏州市姑苏区虎丘路西、硕房庄路两侧地块，公司全资子公司上海铎福创盛置业有限公司（以下简称“铎福创盛”）与福州泰禾房地产开发有限公司（以下简称“福州泰禾”）签署《苏州虎丘路项目合作开发协议》。按照协议约定，双方于 2016 年 5 月 5 日共同出资设立苏州禾发房地产开发有限公司（以下简称“苏州禾发”）作为上述地块的开发与建设主体。苏州禾发注册资本为人民币 1,000 万元，其中铎福创盛出资 490 万元，持有苏州禾发 49% 股权；福州泰禾出资 510 万元，持有苏州禾发 51% 股权。有关本次合作的具体内容详见公司于 2016 年 5 月 7 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2016-041）。

2016 年 6 月，铎福创盛与福州泰禾共同向苏州禾发进行增资，其中铎福创盛增资人民币 4,510 万元，福州泰禾向苏州禾发增资人民币 4,490 万元。增资完成后苏州禾发注册资本由人民币 1,000 万元增加至 10,000 万元，其中铎福创盛出资 5000 万元，持有苏州禾发 50% 股权；福州泰禾出资 5000 万元，持有苏州禾发 50% 股权。本次增资于 2016 年 6 月 28 日完成，增资完成后苏州禾发纳入公司合并报表范围。

3、发行中期票据

经公司于 2016 年 11 月 23 日召开的第九届董事局第三次会议及 2016 年 12 月 9 日召开的 2016 年第五次临时股东大会审议通过，公司向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元）的中期票据。具体详见公司于 2016 年 5 月 7 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2016-100）。目前该事项正处于中国银行间市场交易商协会审核阶段。

十七、积极履行社会责任的工作情况

（一）上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

（二）社会责任工作情况

适用 不适用

公司 2016 年度社会责任报告于 2017 年 4 月 8 日刊登在上海证券交易所网站上。

（三）属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其子公司的环保情况说明

适用 不适用

（四）其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

(一) 转债发行情况

适用 不适用

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

适用 不适用

(三) 报告期转债变动情况

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

(四) 转股价格历次调整情况

适用 不适用

(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

适用 不适用

(六) 转债其他情况说明

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
珠海华发集团有限公司	105,600,000	0	0	105,600,000	认购非公开发行股份	2018年11月25日
广东恒健资本管理有限公司	32,653,061	32,653,061	0	0	认购非公开发行股份	2016年11月28日
全国社保基金五零三组合	32,348,416	32,348,416	0	0	认购非公开发行股份	2016年11月28日

国华人寿保险股份有限公司—万能三号	29,387,755	29,387,755	0	0	认购非公开发行股份	2016年11月28日
广东富氧基金管理有限公司—富氧定增1号证券投资基金	28,571,428	28,571,428	0	0	认购非公开发行股份	2016年11月28日
华夏人寿保险股份有限公司—万能保险产品	28,571,428	28,571,428	0	0	认购非公开发行股份	2016年11月28日
财通基金—光大银行—中国银河证券股份有限公司	16,326,530	16,326,530	0	0	认购非公开发行股份	2016年11月28日
全国社保基金—一二组合	14,299,428	14,299,428	0	0	认购非公开发行股份	2016年11月28日
全国社保基金—一一一组合	14,299,428	14,299,428	0	0	认购非公开发行股份	2016年11月28日
全国社保基金—二零三组合	12,112,714	12,112,714	0	0	认购非公开发行股份	2016年11月28日
全国社保基金—二零八组合	10,093,929	10,093,929	0	0	认购非公开发行股份	2016年11月28日
全国社保基金—二零四组合	5,050,000	5,050,000	0	0	认购非公开发行股份	2016年11月28日
财通基金—工商银行—外贸信托—恒盛定向增发投资集合资金信托计划	4,081,633	4,081,633	0	0	认购非公开发行股份	2016年11月28日
财通基金—平安银行—财富证券有限责任公司	3,265,306	3,265,306	0	0	认购非公开发行股份	2016年11月28日
财通基金—光大银行—财通证券股份有限公司	2,448,979	2,448,979	0	0	认购非公开发行股份	2016年11月28日
中国建设银行股份有限	2,430,000	2,430,000	0	0	认购非公开发行股	2016年11月28日

公司—鹏华价值优势混合型证券投资基金(LOF)					份	
东风汽车公司企业年金计划—中国工商银行股份有限公司	1,345,857	1,345,857	0	0	认购非公开发行股份	2016年11月28日
中国工商银行股份有限公司企业年金计划—中国建设银行	1,345,857	1,345,857	0	0	认购非公开发行股份	2016年11月28日
中国农业银行股份有限公司企业年金计划—中国银行股份有限公司	1,345,857	1,345,857	0	0	认购非公开发行股份	2016年11月28日
财通基金—工商银行—财通基金—富春定增增利5号资产管理计划	1,224,490	1,224,490	0	0	认购非公开发行股份	2016年11月28日
中国第一汽车集团公司企业年金计划—中国工商银行股份有限公司	1,009,393	1,009,393	0	0	认购非公开发行股份	2016年11月28日
中国中信集团公司企业年金计划—中信银行股份有限公司	672,929	672,929	0	0	认购非公开发行股份	2016年11月28日
中国银行—国泰金鹏蓝筹价值混合型证券投资基金	525,715	525,715	0	0	认购非公开发行股份	2016年11月28日
财通基金—工商银行—恒增专享1号资产管理计划	489,796	489,796	0	0	认购非公开发行股份	2016年11月28日
财通基金—招商银行—富春定增	489,796	489,796	0	0	认购非公开发行股份	2016年11月28日

480 号资产管理计划						
鹏华基金—招商银行—鹏华基金鹏诚理财安进 20 期多策略稳健资产管理计划	380,000	380,000	0	0	认购非公开发行股份	2016 年 11 月 28 日
财通基金—光大银行—富春定增 308 号资产管理计划	367,347	367,347	0	0	认购非公开发行股份	2016 年 11 月 28 日
山西潞安矿业(集团)有限责任公司企业年金计划—中国工商银行股份有限公司	336,464	336,464	0	0	认购非公开发行股份	2016 年 11 月 28 日
中国石油化工集团公司企业年金计划—中国工商银行股份有限公司	336,464	336,464	0	0	认购非公开发行股份	2016 年 11 月 28 日
鹏华基金—招商银行—鹏华基金鹏诚理财安进 20 期多策略稳健 3 号资产管理计划	290,000	290,000	0	0	认购非公开发行股份	2016 年 11 月 28 日
鹏华基金—中信银行—鹏华基金鹏诚理财多策略绝对收益 7 号资产管理计划	250,000	250,000	0	0	认购非公开发行股份	2016 年 11 月 28 日
鹏华基金—广发银行—中国青少年发展基金会	50,000	50,000	0	0	认购非公开发行股份	2016 年 11 月 28 日
合计	352,000,000	246,400,000	0	105,600,000	/	/

二、证券发行与上市情况

(一)截至报告期内证券发行情况

√适用 □不适用

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格 (或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
公司债券	2016年3月3日	4.8%	500,000,000	2016年3月22日	500,000,000	2021年3月3日
公司债券	2016年3月3日	4.39%	1,500,000,000	2016年3月22日	1,500,000,000	2019年3月3日
公司债券	2016年3月21日	4.6%	1,500,000,000	2016年4月6日	1,500,000,000	2021年3月21日
公司债券	2016年3月21日	4.27%	1,500,000,000	2016年4月6日	1,500,000,000	2019年3月21日
公司债券	2016年9月12日	3.85%	2,000,000,000	2016年9月18日	2,000,000,000	2021年9月12日

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

√适用 □不适用

1、公司非公开发行 2016 年公司债券方案分别经 2015 年 12 月 9 日召开的第八届董事局第八十二次会议和 2015 年 12 月 25 日召开的 2015 年第七次临时股东大会审议通过。2016 年 2 月 4 日，公司收到上海证券交易所（以下简称“上交所”）出具的《关于对珠海华发实业股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函【2016】182 号），载明公司由华金证券有限责任公司承销，面向合格投资者非公开发行总额不超过 50 亿元的公司债券符合上交所的挂牌转让条件，上交所对其挂牌转让无异议。

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

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

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

2、公司非公开发行 2016 年公司债券（第三期）分别经公司第八届董事局第九十四次会议及 2016 年第二次临时股东大会审议通过。鉴于公司 2016 年上半年销售回款状况良好，能够满足部分流动资金需求，为保护广大股东利益，根据公司 2016 年第二次临时股东大会授权，公司两次对

非公开发行 2016 年公司债券（第三期）（以下简称“本次债券”）的发行规模进行调整，由之前的不超过人民币 60 亿元（含 60 亿元）调整至不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）。具体内容详见公司于 2016 年 7 月 23 日及 2016 年 8 月 23 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》上披露的有关公告（公告编号：2016-061、2016-067）。

2016 年 9 月 2 日，公司收到上交所出具的《关于对珠海华发实业股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函【2016】1699 号），载明公司由华金证券有限责任公司承销，面向合格投资者非公开发行总额不超过 20 亿元的公司债券符合上交所的挂牌转让条件，上交所对其挂牌转让无异议。

第三期 20 亿元债券于 2016 年 9 月 12 日发行完毕。实际发行规模 20 亿元，票面利率为 3.85%，期限 5 年，在第 3 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。具体发行结果详见 2016 年 9 月 14 日公司在上海证券交易所及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2016-071）。

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	38,679
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	38,442

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股 数量	比例 (%)	持有有限售条 件股份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
珠海华发集团 有限公司	0	284,655,046	24.35	105,600,000	无		国有法人
广东恒健资本 管理有限公司	7,630,413	40,283,474	3.45	0	无		未知
中央汇金资产 管理有限责任 公司	0	36,798,400	3.15	0	无		国有法人
前海人寿保险 股份有限公司 —海利年年	32,999,245	32,999,245	2.82	0	无		境内非国 有法人
全国社保基金 二零三组合	0	32,348,416	2.77	0	无		其他

国华人寿保险股份有限公司—万能三号	0	29,387,755	2.51	0	无	境内非国有法人
广东富氧基金管理有限公司—富氧定增1号证券投资基金	0	28,571,428	2.44	0	无	境内非国有法人
全国社保基金一一四组合	23,689,535	27,698,128	2.37	0	无	其他
珠海华发综合发展有限公司	16,713,936	26,350,336	2.25	0	无	国有法人
全国社保基金一一一组合	-1,100,000	14,299,428	1.22	0	无	其他
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件流通股的数量		股份种类及数量			
			种类	数量		
珠海华发集团有限公司	179,055,046		人民币普通股	179,055,046		
广东恒健资本管理有限公司	40,283,474		人民币普通股	40,283,474		
中央汇金资产管理有限责任公司	36,798,400		人民币普通股	36,798,400		
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	32,999,245		人民币普通股	32,999,245		
全国社保基金五零三组合	32,348,416		人民币普通股	32,348,416		
国华人寿保险股份有限公司—万能三号	29,387,755		人民币普通股	29,387,755		
广东富氧基金管理有限公司—富氧定增1号证券投资基金	28,571,428		人民币普通股	28,571,428		
全国社保基金一一四组合	27,698,128		人民币普通股	27,698,128		
珠海华发综合发展有限公司	26,350,336		人民币普通股	26,350,336		
全国社保基金一一一组合	14,299,428		人民币普通股	14,299,428		
上述股东关联关系或一致行动的说明	珠海华发综合发展有限公司为珠海华发集团下属子公司；未知其他流通股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人，也未知其他流通股东之间是否存在关联关系。					

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	珠海华发集团有限公司	105,600,000	2018年11月25日	0	定向增发锁定期三年

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

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

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

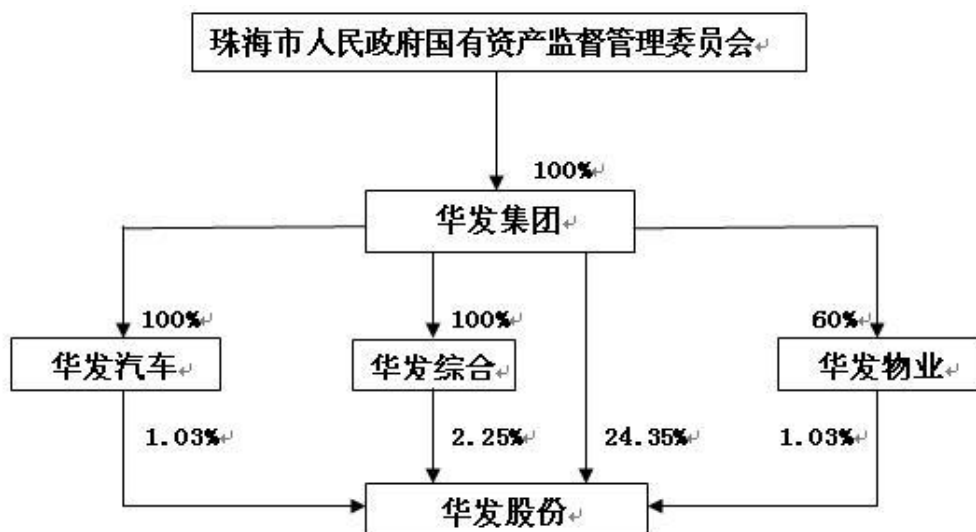
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

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

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

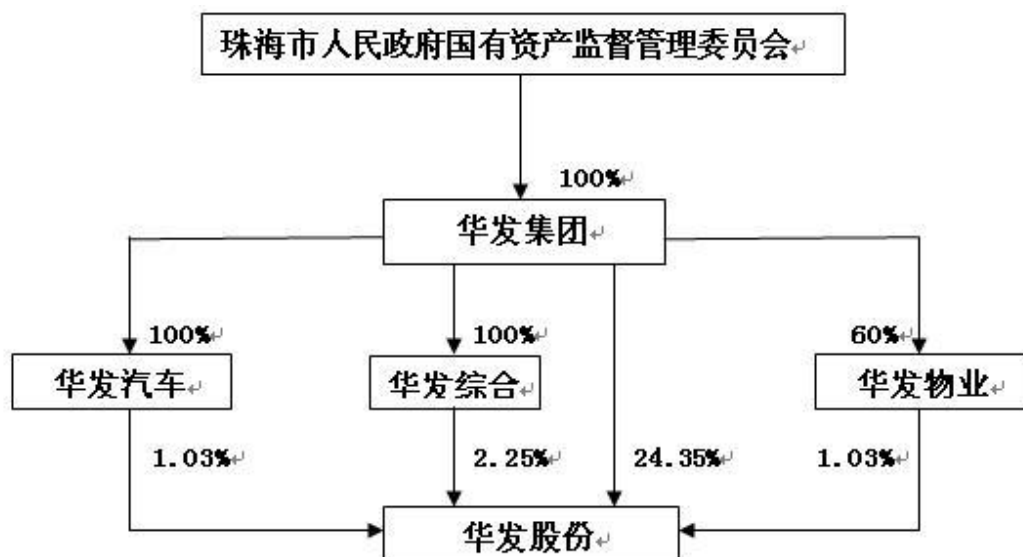
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

1、公司 2015 年非公开发行新增股份 352,000,000 股，本次发行新增股份已于 2015 年 11 月 25 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记托管相关事宜。本次发行新增股份为有限售条件的流通股，华发集团认购的本次非公开发行的股票自发行结束之日起 36 个月内不

得转让；其他发行对象认购的股份，自本次非公开发行结束之日起，12 个月内不得转让。关于本次发行的具体情况详见公司于 2015 年 11 月 28 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的《华发股份非公开发行股票发行情况报告书》及《珠海华发实业股份有限公司非公开发行股票发行结果暨股本变动公告》(公告编号:2015-138)

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

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

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
李光宁	董事局主席	男	45	2016年11月10日	2019年11月10日	723	723	0	315	否
刘亚非	董事局副主席	男	60	2016年11月10日	2019年11月10日				283	否
刘克	董事局副主席	男	58	2016年11月10日	2019年11月10日				282	否
陈茵	董事、总裁	女	46	2016年11月10日	2019年11月10日	45,700	45,700	0	291	否
俞卫国	董事、常务执行副总裁、财务总监	男	50	2016年11月10日	2019年11月10日				280	否
谢伟	董事	男	42	2016年11月10日	2019年11月10日				0	是
许继莉	董事	女	45	2016年11月10日	2019年11月10日				0	是
吴东生	董事	男	57	2013年7月16日	2016年2月29日	10,850	10,850	0	244	否
陈世敏	独立董事	男	58	2016年11月10日	2019年11月10日				20	否
江华	独立董事	男	53	2016年11月10日	2019年11月10日				20	否

谭劲松	独立董事	男	51	2016年11月10日	2019年11月10日				6	否
张利国	独立董事	男	51	2016年11月10日	2019年11月10日				0	否
张学兵	独立董事	男	51	2013年7月16日	2016年11月10日				20	否
葛志红	监事长	女	56	2013年7月16日	2016年11月10日	10,000	10,000	0	249	否
张葵红	监事	女	47	2016年11月10日	2019年11月10日				0	否
张勇	监事	男	48	2016年11月10日	2019年11月10日				77	否
阮宏洲	监事	男	44	2016年11月10日	2017年3月10日	2,171	2,171	0	90	否
郭凌勇	执行副总裁	男	43	2016年11月10日	2019年11月10日				10	否
侯贵明	董事局秘书	男	44	2016年11月10日	2019年11月10日	120,001	120,001	0	263	否
张延	执行副总裁	男	48	2016年11月10日	2019年11月10日	30,000	30,000	0	281	否
合计	/	/	/	/	/	219,445	219,445	0	2,731	/

姓名	主要工作经历
李光宁	曾任珠海华发集团有限公司总经理助理、副总经理，本公司董事局秘书、董事。现任珠海华发集团有限公司法定代表人、董事长、总经理，珠海金融投资控股集团有限公司法定代表人、董事长，卓智控股有限公司董事长，本公司法定代表人、董事局主席。
刘亚非	曾任内蒙古自治区驻珠海办事处主任，珠海市政府驻北京办事处主任，珠海华发集团有限公司副董事长、副总经理。现任本公司董事局副主席。
刘克	曾任深圳发展银行总行办公室主任，董事局首席秘书，深圳发展银行珠海支行行长，招商银行广州分行流花支行及人民中路支行行长、本公司总裁。现任本公司董事局副主席。
陈茵	曾任珠海英格仕房产开发有限公司总经理助理兼工程业务部经理，本公司销售部经理、总经理助理、副总裁。现任本公司董事、总裁，

	华发实业（香港）有限公司董事，铎创置业（澳门）一人有限公司董事、珠海琴发投资有限公司董事。
俞卫国	曾任珠海审计局基本建设审计科副科长。现任本公司董事、常务执行副总裁兼财务总监。
谢伟	曾任深圳市国际企业股份有限公司董事局秘书、投资部经理，珠海华发集团有限公司总经理助理，珠海金融投资控股集团有限公司副总经理，珠海华发集团财务有限公司董事长、珠海铎创投资管理有限公司董事长，珠海铎创投资担保有限公司董事长，本公司董事局秘书。现任珠海华发集团有限公司常务副总经理，珠海金融投资控股集团有限公司董事、总经理，力合股份有限公司董事长，卓智控股有限公司董事、总经理，本公司董事。
许继莉	曾任中国农业银行珠海市分行副行长、兴业银行珠海分行副行长。现任珠海华发集团有限公司资金管理部总监、战略投资管理中心副主任、风控合规部总监，兼任珠海华发集团财务有限公司董事长、珠海华发商贸控股有限公司董事长、珠海金融投资控股有限公司董事、和辉集团有限公司董事、成发企业有限公司董事，本公司董事。
吴东生	曾任安徽省淮南市规划设计院市政室主任、珠海规划设计研究院高级工程师，本公司董事、总工程师。2016年2月26日辞去本公司董事职务。现任本公司产品研发中心技术总顾问。
陈世敏	曾任 Clarion University of Pennsylvania 副教授，香港岭南大学副教授，The university of Louisiana at Lafayette 副教授，香港理工大学会计及金融学院副主任及副教授。现任中欧国际工商学院会计学教授、副教务长及 MBA 主任，兼任上海东方明珠新媒体股份有限公司、杭州顺网科技股份有限公司、浙江我武生物科技股份有限公司、中国高速传动设备集团、赛晶电子电力集团、上海国际信托有限公司及华发股份独立董事，上海浦东发展银行股份有限公司监事。本公司独立董事。
江华	曾任北京市中银律师事务所合伙人律师，北京市大成律师事务所合伙人律师，北京市同维律师事务所主任、合伙人律师。现任北京市康达律师事务所合伙人律师，中国人民大学法学院、律师学院法律硕士专业学位研究生兼职导师、中化岩土工程股份有限公司、中成进出口股份有限公司、郑州煤矿机械集团股份有限公司。本公司独立董事。
谭劲松	现任中山大学管理学院教授，同时担任保利地产（集团）股份有限公司、中国南方航空股份有限公司、广州恒运企业集团股份有限公司独立董事。本公司独立董事。
张利国	现任北京国枫律师事务所主任、上海证券交易所复审委员会委员、国家科技成果转化引导基金理事会理事，同时担任广州恒运企业集团股份有限公司、国投新集能源股份有限公司、汉王科技股份有限公司独立董事。本公司独立董事。
张学兵	曾任司法部中国法律事务中心律师，第八届和第九届北京市律师协会会长，中国中材集团有限公司外部董事。现任北京市中伦律师事务所主任，第八届中华全国律师协会副会长、中国电信集团公司外部董事、中国邮政速递物流股份有限公司独立董事、中国政法大学董事、中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁员。
葛志红	曾任珠海华发集团有限公司财务部副经理、经理、总经理助理、监事会副主席，珠海容闳学校董事长，珠海十字门中央商务区建设控股有限公司副董事长。2013年11月至2016年11月担任本公司监事长职务。
张葵红	2006年至今任珠海市国资委财务总监、专职董事监事。现任本公司监事长。
张勇	历任珠海市人民检察院反贪污贿赂局副局长、科长、副局长。现任本公司纪委书记、内部稽核室总监。现任本公司监事。
阮宏洲	2000年2月起任本公司证券部副经理兼本公司监事。2017年3月10日起卸任本公司职工监事职务。
郭凌勇	历任珠海华发实业股份有限公司市场部经理，珠海十字门中央商务区建设控股公司常务副总经理、总经理、董事长，珠海华发文教旅游

	产业发展有限公司董事长，珠海华发集团有限公司总经理助理，珠海华发集团有限公司副总经理，珠海华发城市运营投资控股有限公司董事长等职务。2016 年 10 月起任本公司执行副总裁。
侯贵明	曾任中国工商银行珠海市新洲支行业务部经理，深圳市海欣创业投资担保有限公司总经理，珠海铎创投资担保公司总经理，铎创投资担保董事长。现任本公司董事局秘书。
张 延	曾任珠海市建设局政策法规科科长，珠海建设局勘察设计科科长，珠海市房地产和城乡规划建设局总工程师。现任本公司执行副总裁。

其它情况说明

适用 不适用

公司原董事吴东生先生于 2016 年 2 月向公司董事局提交书面辞职申请，经公司 2016 年第一次临时股东大会审议通过，许继莉女士当选为新任董事。

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务
李光宁	珠海华发集团有限公司	董事长
谢 伟	珠海华发集团有限公司	常务副总经理
许继莉	珠海华发集团有限公司	资金管理总监、集团战略投资管理中心副主任、风控合规部总监

(二) 在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务
李光宁	珠海金融投资控股集团有限公司，香港华发投资控股有限公司，卓智控股有限公司。	珠海金融投资控股集团有限公司董事长，香港华发投资控股有限公司副董事长，卓智控股有限公司董事长。
谢伟	珠海金融投资控股集团有限公司，珠海农村商业银行股份有限公司，力合股份有限公司，卓智控股有限公司。	珠海金融投资控股集团有限公司董事、总经理，珠海农村商业银行股份有限公司董事，力合股份有限公司董事长，卓智控股有限公司董事、总经理。

谭劲松	中山大学管理学院，保利地产（集团）股份有限公司、中国南方航空股份有限公司、广州恒运企业集团股份有限公司。	中山大学管理学院教授，保利地产（集团）股份有限公司、中国南方航空股份有限公司、广州恒运企业集团股份有限公司独立董事。
陈世敏	中欧国际工商学院，上海东方明珠股份有限公司、杭州顺网科技股份有限公司、浙江我武生物科技股份有限公司、上海国际信托有限公司，上海浦东发展银行股份有限公司。	中欧国际工商学院会计学教授、副教务长及 MBA 主任，兼任上海东方明珠股份有限公司、杭州顺网科技股份有限公司、浙江我武生物科技股份有限公司、上海国际信托有限公司独立董事，上海浦东发展银行股份有限公司监事。
江华	北京市康达律师事务所，中化岩土工程股份有限公司、中成进出口股份有限公司、郑州煤矿机械集团股份有限公司。	北京市康达律师事务所合伙人，中化岩土工程股份有限公司、中成进出口股份有限公司、郑州煤矿机械集团股份有限公司独立董事。
张利国	北京国枫律师事务所，上海证券交易所，广州恒运企业集团股份有限公司、国投新集能源股份有限公司、汉王科技股份有限公司	北京国枫律师事务所主任，上海证券交易所复审委员会委员，广州恒运企业集团股份有限公司、国投新集能源股份有限公司、汉王科技股份有限公司独立董事。
张葵红	珠海金控、珠海华润银行股份有限公司、香港卓智控股。	珠海金控董事、财务总监，珠海华润银行股份有限公司监事，香港卓智控股董事。

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

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

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
吴东生	董事	离任	因个人原因离任
许继莉	董事	选举	股东大会选举

张学兵	独立董事	离任	任期届满
张利国	独立董事	选举	股东大会选举
葛志红	监事长	离任	任期届满
张勇	监事	选举	股东大会选举
郭凌勇	执行副总裁	聘任	董事局聘任

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	298
主要子公司在职员工的数量	3,362
在职员工的数量合计	3,660
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	15
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	858
销售人员	821
技术人员	1,395
财务人员	231
行政人员	355
合计	3,660
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士研究生及以上	340
大学本科	1,896
大专及以下	1,424
合计	3,660

(二) 薪酬政策

适用 不适用

1、完善绩效考核工作，加强人力资源效能考核管控。

(1) 参与组织绩效方案制订，推动将人员效能列入组织绩效。2016 年度，将人力资源效能列入组织绩效考核指标，实现对下属公司人力资源效能的管控与考核。

(2) 优化 2016 年度员工考核方案，多维度引入各项考核指标和数值。在历年绩效考核制度的基础上，2016 年度进一步优化完善员工年度绩效考核方案，针对不同类别员工制定了差异化的考核方式；将组织绩效考核指标引入高管绩效考核结果核算，进一步提升了员工年度绩效考核的科学化、专业化水平。

2、建立薪酬回顾机制，指导下属公司薪酬设计，完善福利项目。

(1) 建立薪酬人力回顾机制。建立薪酬回顾机制，对各城市公司的薪酬体系进行回顾，结合各公司经营效益，对现行薪酬体系开展人均人力成本、投入产出比等分析，识别薪酬体系存在的问题，明确未来薪酬管理重点，提出薪酬改进建议。

(2) 进一步推进股份系统福利体系调整优化工作：①规范华发股份系统各公司福利项目。②针对 2016 年度国家住房公积金政策变化，调整股份系统薪酬结构。

通过以上举措，有效提高员工的福利满意度。

(三) 培训计划

适用 不适用

1、开展战略支持类业务及管理能力提升训练

(1) 开展房地产营改增专题培训，分别针对公司中高层、成本采购端以及营销端培训三次，加深相关部门对新政策的理解；

(2) 开展针对基层管理人员开展“高绩效管理”课程，统一管理语言，提升基层人员管理效能；

(3) 开展配合公司战略管控落地及专业能力提升的各类制度和专业内训；开展针对投资拓展部、资金管理部及产品研发中心的外派培训，共计 3 批次，加深相关部门对前沿专业知识的掌握程度及对行内外标杆企业的了解。

2、应届生培养

为完善人才梯队建设，分别针对 2016 届入职应届生及 2014、2015 届华发新星开展集中训练，提升其职业综合素养及对地产专业的认知，加速其从学校人到华发人的转变；

3、开展在线学习业务

协同搭建在线移动学习平台，推进学习碎片化，保障公司中高层及华发新星零散时间的学习提升；

4、建立培训管理制度

制定《华发股份新星导师管理办法》、《华发股份内部培训师管理办法》及《华发股份培训管理制度》等，加速培训管理标准化进程。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

1、关于股东与股东大会：报告期内，根据《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》及公司制定的《股东大会议事规则》，公司共召集、召开了 1 次年度股东大会及 5 次临时股东大会。公司认真接待股东来访和来电咨询，保证所有股东对公司重大事项都有知情权。公司能够平等对待所有股东，特别是中小股东与大股东享有平等地位，能够充分行使自己的权利。

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

的长效机制，并在《公司章程》中明确了“占用即冻结”的相关条款。

3、关于董事和董事局：公司董事局由 11 名董事组成，其中 4 名为独立董事，人数和人员构成符合法律法规的要求。公司董事均能够认真负责，勤勉尽职，诚信行事，熟悉有关法律法规，以公司最佳利益为前提履行职责，切实维护公司和全体股东的利益。董事局已按照相关规定组建了战略发展委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会、提名委员会等。报告期内，公司共召开董事局会议 27 次，公司董事局的召集、召开严格按照《公司章程》及《董事局议事规则》规定进行，有效的发挥了董事局的决策机制。

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

5、关于绩效评价与激励约束机制：公司已经建立了公正、透明的董事、监事、高级管理人员的绩效评价标准与激励约束机制。2017 年 3 月，公司限制性股票激励计划实施完毕，进一步完善和健全了公司激励约束长效机制。

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

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

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

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2016 年第一次临时股东大会	2016 年 3 月 16 日	详见公司于 2016 年 3 月 17 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2016-018）。	2016 年 3 月 17 日
2015 年年度股东大会	2016 年 4 月 28 日	详见公司于 2016 年 4 月 29 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、	2016 年 4 月 29 日

		《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2016-040）。	
2016 年第二次临时股东大会	2016 年 5 月 6 日	详见公司于 2016 年 5 月 7 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2016-042）。	2016 年 5 月 7 日
2016 年第三次临时股东大会	2016 年 5 月 30 日	详见公司于 2016 年 5 月 31 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2016-049）。	2016 年 5 月 31 日
2016 年第四次临时股东大会	2016 年 11 月 10 日	详见公司于 2016 年 11 月 11 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2016-088）。	2016 年 11 月 11 日
2016 年第五次临时股东大会	2016 年 12 月 9 日	详见公司于 2016 年 12 月 10 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2016-107）。	2016 年 12 月 10 日

股东大会情况说明

适用 不适用

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
李光宁	否	27	27	25	0	0	否	1
刘亚非	否	27	27	25	0	0	否	1
刘克	否	27	27	25	0	0	否	4
陈茵	否	27	27	25	0	0	否	5
俞卫国	否	27	27	25	0	0	否	5
谢伟	否	27	27	25	0	0	否	2

许继莉	否	20	20	18	0	0	否	4
吴东生	否	5	5	5	0	0	否	0
陈世敏	是	27	26	25	1	0	否	1
江华	是	27	26	25	1	0	否	2
谭劲松	是	27	26	25	1	0	否	0
张利国	是	3	2	2	1	0	否	0
张学兵	是	24	24	23	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	27
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	25
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

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

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

公司限制性股票激励计划实施情况详见本报告第五节“重要事项”中的“十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励情况及其影响”。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司内部控制自我评价报告已于 2017 年 4 月 8 日在上海证券交易所网站上披露。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

大华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2016 年 12 月 31 日的财务报告内部控制有效性进行了审计,并出具了标准无保留的审计报告。内部控制审计报告于 2017 年 4 月 8 日在上海证券交易所网站上进行披露。

是否披露内部控制审计报告:是

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

一、公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

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

公司债券付息兑付情况

适用 不适用

1、公司已于 2016 年 10 月 16 日向全体“09 华发债”债券持有人支付了 2015 年 10 月 16 日至 2016 年 10 月 15 日期间的利息。有关本次付息的情况详见公司于 2016 年 10 月 12 日在上海

证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2016-073）。

2、公司已于 2016 年 11 月 28 日向全体“16 华发 01”债券持有人支付了 2015 年 11 月 26 日至 2016 年 11 月 25 日期间的利息。有关本次付息的情况详见公司于 2016 年 11 月 22 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2016-096）。

3、报告期内，公司未发生债券兑付的情况，亦未发生需执行债券发行人或投资者选择权条款、可交换条款的情况。

公司债券其他情况的说明

适用 不适用

投资者适当性安排：

1、“15 华发 01”采取网下面向合格投资者簿记建档方式发行；“09 华发债”采取网下协议发行和网上公开发行相结合的方式发行。报告期内，联合评级和鹏元评级分别就“15 华发 01”和“09 华发债”出具了跟踪评级报告，将公司主体长期信用等级由“AA”上调至“AA+”，评级展望维持“稳定”，同时将债项信用等级由“AA”上调至“AA+”，上述上调评级事项对投资者适当性安排没有影响。

2、“15 华发 01”债券期限为 5 年，附第 3 年末公司上调票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内公司未执行相关条款。

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	国金证券股份有限公司
	办公地址	成都市青羊区东城根上街 95 号
	联系人	解明、王玮
	联系电话	021-68826802
资信评级机构	名称	联合信用评级有限公司
	办公地址	天津市南开区水上公园北道 38 号爱丽园公寓 508
资信评级机构	名称	鹏元资信评估有限公司
	办公地址	深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

其他说明：

适用 不适用

1、“09 华发债”的评级机构为鹏元资信评估有限公司，“15 华发 01”的评级机构为联合信用评级有限公司；

2、“09 华发债”、“15 华发 01”的债券受托管理人均为国金证券股份有限公司。报告期内，公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构未发生变更。

三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

1、“15 华发 01”债券募集资金使用情况：

2015 年 11 月，公司取得中国证券监督管理委员会出具的《关于核准珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可〔2015〕2612 号），于当月发行并成功募集 30 亿元公司债券，扣除发行费用后债券募集资金净额为 29.72 亿元，全部存放于公司在中国建行珠海分行开设的募集资金专项账户。根据《珠海华发实业股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书》中的约定，本次债券募集资金中 14.5 亿元用于偿还 2015 年 11 月 27 日到期的广发银行股份有限公司珠海分行南屏支行的 14.5 亿元贷款，剩余募集资金用于补充流动资金；并约定若募集资金到位时间与公司预计不符，公司将本着有利于优化债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排偿还所借银行贷款。考虑到资金成本及自身业务经营需要，该笔银行贷款已在公司债券募集资金到位前进行了偿还。为此，公司于 2015 年 12 月 3 日召开第八届董事局第八十一次会议，决定将该部分 14.5 亿元的募集资金用于补充流动资金。截至 2015 年 12 月 21 日，募集资金全部使用完毕，该募集资金的使用均按照《珠海华发实业股份有限公司募集资金管理办法》《募集资金三方监管协议》等约定履行了相关程序。本次公司债券募集资金的管理和使用，与公司债券募集说明书承诺的用途、使用计划和其他约定一致，符合公司债券募集资金使用的各项规定。

2、“09 华发债”募集资金使用情况：

2009 年 9 月，公司取得中国证券监督管理委员会出具的《关于核准珠海华发实业股份有限公司公开发行公司债券的批复》（证监许可〔2009〕915 号）并启动发行程序，本期公司债券募集资金总额人民币 18 亿元，扣除发行费用后募集资金净额为 176,224.875 万元，全部存放于公司开立的募集资金账户内。

截至 2010 年 12 月 31 日，公司已经严格按照募集说明书的约定，使用其中的 50,000 万元偿还银行贷款，剩余的 126,224.875 万元已补充公司流动资金，本期公司债券募集资金已全部按募集说明书中披露的用途使用完毕。本次公司债券募集资金的管理和使用，与公司债券募集说明书承诺的用途、使用计划和其他约定一致，符合公司债券募集资金使用的各项规定。

四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

1、“15 华发 01”债券资信评级机构情况

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

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

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

2016年6月6日，联合评级就本次债券出具了跟踪评级报告，跟踪评级结果为：联合评级将公司主体长期信用等级由“AA”上调至“AA+”，评级展望维持“稳定”；同时将“15华发01”的债项信用等级由“AA”上调至“AA+”。公司已于2016年6月8日在上海证券交易所网站上披露了跟踪评级报告全文。具体内容详见公司于2016年6月8日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2016-052）。

报告期内，鹏元资信评估有限公司（以下简称“鹏元评级”）对公司主体长期信用进行了跟踪评级，评级结果与联合评级对公司主体长期信用的评级结果一致，均为“AA+”，评级结论不存在差异。

注：

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

根据鹏元评级对信用等级的定义，“AA”级别的含义为“债务安全性很高，违约风险很低”，“AA+”级别的含义为略高于“AA”级别。

2、2009年珠海华发实业股份有限公司公司债券资信评级机构情况

根据监管部门和鹏元评级对跟踪评级的有关要求，鹏元评级将在本次债券存续期内，在每年公司年度审计报告出具后的两个月内进行一次定期跟踪评级。

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

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

2016年6月6日，鹏元评级就本期债券出具了跟踪评级报告，评级结果为：本期债券信用等级由“AA”上调至“AA+”，发行主体长期信用等级由“AA”上调至“AA+”，评级展望维持为稳定。公司已于2016年6月8日在上海证券交易所网站上披露了报告全文。详见公司于2016年6月8日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告（公告编号：2016-051）。

报告期内，联合评级对公司主体长期信用进行了跟踪评级，评级结果与鹏元评级对公司主体长期信用的评级结果一致，均为“AA+”，评级结论不存在差异。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

1、公司发行的公司债券报告期内未采取增信措施。

2、公司已按照“09华发债”募集说明书中约定的偿债保障措施，设立专项偿债账户（01-10-000067-1），并按照募集说明书中的约定维持相应比例的偿债准备金。

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

六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

1、报告期内，公司债券受托管理人履行职责时不存在利益冲突的情形。

2、“09 华发债”2015 年度债券受托管理事务报告已于 2016 年 6 月 30 日披露于上海证券交易所网站。

3、“15 华发 01”2015 年度债券受托管理事务报告已于 2016 年 6 月 30 日披露于上海证券交易所网站。

八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2016 年	2015 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	2,290,840,671.25	1,099,797,940.80	108.30	主要系税前利润增加所致
流动比率	2.48	2.58	-3.88	
速动比率	0.56	0.47	19.15	
资产负债率	79.60%	79.63%	-0.04	
EBITDA 全部债务比	0.03	0.01	200.00	主要系税前利润增加所致
利息保障倍数	0.49	0.22	122.73	主要系税前利润增加所致
现金利息保障倍数	5.47	1.15	375.65	主要系经营活动现金净现金流增加所致
EBITDA 利息保障倍数	0.50	0.24	108.33	主要系税前利润增加所致
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00	
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00	

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

适用 不适用

十、公司报告期内的银行授信情况

适用 不适用

截止 2016 年 12 月 31 日,公司共获得授信额度 910.80 亿元,使用 405.06 亿元,未使用 505.74 亿元。报告期内公司均按时偿还银行贷款,不存在逾期、展期及减免等情况。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 □不适用

本期公司债券使用情况已按照公司债券募集说明书约定及承诺使用,各期利息均按时兑付。

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

√适用 □不适用

1、截至 2016 年 7 月 31 日,公司 2016 年累计新增借款超过 2015 年未经审计净资产的 20%,主要系金融机构借款及发行公司债券所致,属于公司正常经营活动范围,对公司偿债能力无重大影响。公司已对上述重大事项进行了披露,具体内容详见公司于 2016 年 8 月 23 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的公告(公告编号:2016-066)。

2、考虑到公司商品房销售较好,营业收入及营业利润保持增长,项目布局有所优化,在建拟建项目较多未来收入可大幅增长,报告期内,联合评级和鹏元评级分别就“15 华发 01”和“09 华发债”出具了跟踪评级报告,将公司主体长期信用等级由“AA”上调至“AA+”,评级展望维持“稳定”,同时将债项信用等级由“AA”上调至“AA+”。本次主体及债项评级结果的上调说明公司经营情况向好,偿债能力正在逐步提升。

第十一节 财务报告

审计报告

√适用 □不适用

审计报告

大华审字[2017]004536号

珠海华发实业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的珠海华发实业股份有限公司(以下简称华发股份公司)财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2016 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，华发股份公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了华发股份公司 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2016 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

中国·北京

中国注册会计师：

二〇一七年四月六日

一、财务报表

合并资产负债表

2016 年 12 月 31 日

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	六、注释 1	15,846,964,167.40	8,989,214,204.43
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、注释 2	5,683,191.31	1,883,425.84
预付款项	六、注释 3	4,033,457,607.01	3,700,464,933.39
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、注释 4	222,794,554.89	228,991,113.13
买入返售金融资产			
存货	六、注释 5	82,513,059,213.91	71,400,488,827.67
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产	六、注释 6	53,200,000.00	
其他流动资产	六、注释 7	3,699,145,829.87	3,207,320,834.32
流动资产合计		106,374,304,564.39	87,528,363,338.78
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	六、注释 8	556,283,208.30	7,537,175.88
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、注释 9	2,578,589,218.20	2,356,107,497.88
投资性房地产	六、注释 10	2,360,555,700.00	2,350,648,083.26
固定资产	六、注释 11	682,054,185.24	676,861,858.24
在建工程			

工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、注释 12	58,754,590.47	62,092,472.78
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、注释 13	97,055,999.39	81,425,967.85
递延所得税资产	六、注释 14	1,089,237,664.24	317,647,823.62
其他非流动资产	六、注释 15		86,200,000.00
非流动资产合计		7,422,530,565.84	5,938,520,879.51
资产总计		113,796,835,130.23	93,466,884,218.29
流动负债：			
短期借款	六、注释 16	2,928,000,000.00	9,185,880,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期 损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、注释 17	3,018,256,161.80	2,570,350,377.50
预收款项	六、注释 18	24,028,480,460.93	7,786,611,363.02
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	六、注释 19	32,928,064.69	22,047,667.02
应交税费	六、注释 20	928,970,201.86	507,523,623.36
应付利息	六、注释 21	243,282,713.99	41,613,583.17
应付股利	六、注释 22	701,233.80	
其他应付款	六、注释 23	3,674,191,100.18	4,295,010,686.20
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	六、注释	8,124,613,113.04	9,559,830,000.00

	24		
其他流动负债			
流动负债合计		42,979,423,050.29	33,968,867,300.27
非流动负债:			
长期借款	六、注释 25	37,487,443,945.98	35,631,644,695.65
应付债券	六、注释 26	9,933,852,422.46	4,770,151,222.22
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益	六、注释 27	23,254,893.34	23,320,994.26
递延所得税负债	六、注释 14	157,377,834.69	37,713,812.13
其他非流动负债			
非流动负债合计		47,601,929,096.47	40,462,830,724.26
负债合计		90,581,352,146.76	74,431,698,024.53
所有者权益			
股本	六、注释 28	1,169,045,620.00	1,169,045,620.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、注释 29	5,627,231,911.33	5,525,800,396.59
减：库存股			
其他综合收益	六、注释 30	320,949,272.58	16,739,675.41
专项储备			
盈余公积	六、注释 31	383,481,610.96	274,445,881.53
一般风险准备			
未分配利润	六、注释 32	5,488,770,469.74	4,754,781,130.06
归属于母公司所有者权益合计		12,989,478,884.61	11,740,812,703.59
少数股东权益		10,226,004,098.86	7,294,373,490.17
所有者权益合计		23,215,482,983.47	19,035,186,193.76
负债和所有者权益总计		113,796,835,130.23	93,466,884,218.29

法定代表人：李光宁 主管会计工作负责人：俞卫国 会计机构负责人：陈新云

母公司资产负债表

2016年12月31日

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金		5,707,159,778.17	3,173,561,290.97
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		1,092,277.63	4,706,110.26
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十六、注释 1	27,061,983,875.97	22,793,234,942.34
存货		3,112,394,234.78	2,627,453,722.60
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		2,434,580.41	1,720,000.00
流动资产合计		35,885,064,746.96	28,600,676,066.17
非流动资产:			
可供出售金融资产		6,718,634.29	7,537,175.88
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六、注释 2	32,863,372,564.86	30,078,143,800.19
投资性房地产			
固定资产		102,255,102.96	107,188,758.61
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		15,493,718.36	15,687,334.42
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		88,714,300.27	58,634,523.94
其他非流动资产		60,000,000.00	199,860,000.00
非流动资产合计		33,136,554,320.74	30,467,051,593.04
资产总计		69,021,619,067.70	59,067,727,659.21
流动负债:			
短期借款			800,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		38,151,162.70	41,288,345.53
预收款项		7,038,214.74	7,174,821.41

应付职工薪酬		29,312,753.45	19,306,931.78
应交税费		19,232,338.47	18,156,918.27
应付利息		243,282,713.99	41,613,583.17
应付股利		701,233.80	
其他应付款		43,529,751,213.88	39,729,361,624.53
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		2,509,279,000.00	264,130,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		46,376,748,631.03	40,921,032,224.69
非流动负债：			
长期借款		2,929,000,000.00	4,250,000,000.00
应付债券		9,933,852,422.46	4,770,151,222.22
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		1,203,633.45	1,395,768.85
其他非流动负债			
非流动负债合计		12,864,056,055.91	9,021,546,991.07
负债合计		59,240,804,686.94	49,942,579,215.76
所有者权益：			
股本		1,169,045,620.00	1,169,045,620.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		6,331,127,136.57	6,587,095,848.49
减：库存股			
其他综合收益		821,507.50	4,187,306.53
专项储备			
盈余公积		383,481,610.96	274,445,881.53
未分配利润		1,896,338,505.73	1,090,373,786.90
所有者权益合计		9,780,814,380.76	9,125,148,443.45
负债和所有者权益总计		69,021,619,067.70	59,067,727,659.21

法定代表人：李光宁 主管会计工作负责人：俞卫国 会计机构负责人：陈新云

合并利润表
2016年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		13,298,911,112.74	8,308,344,527.88
其中：营业收入	六、注释 33	13,298,911,112.74	8,308,344,527.88

利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		11,398,513,276.89	7,501,755,887.33
其中：营业成本	六、注释 33	9,006,272,970.39	5,875,303,016.34
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	六、注释 34	1,423,431,364.60	872,906,668.91
销售费用	六、注释 35	489,991,922.83	307,457,542.71
管理费用	六、注释 36	423,057,008.62	370,728,475.62
财务费用	六、注释 37	59,302,402.95	42,616,813.40
资产减值损失	六、注释 38	-3,542,392.50	32,743,370.35
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、注释 39	9,907,616.74	7,833,979.99
投资收益（损失以“-”号填列）	六、注释 40	51,585,824.24	124,976,520.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		44,641,263.38	7,009,828.40
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,961,891,276.83	939,399,141.16
加：营业外收入	六、注释 41	26,001,915.63	16,484,192.58
其中：非流动资产处置利得		2,388.24	51,550.78
减：营业外支出	六、注释 42	17,808,323.08	21,855,018.12
其中：非流动资产处置损失		461,644.31	1,641,418.71
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,970,084,869.38	934,028,315.62
减：所得税费用	六、注释 43	542,400,833.85	275,534,490.45
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,427,684,035.53	658,493,825.17
归属于母公司所有者的净利润		1,018,381,912.11	680,131,692.08
少数股东损益		409,302,123.42	-21,637,866.91
六、其他综合收益的税后净额		304,209,597.17	4,252,971.13
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		304,209,597.17	4,252,971.13
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			

1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		304,209,597.17	4,252,971.13
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-2,789,392.84	
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		299,097,024.32	-309,710.79
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额		7,901,965.69	4,562,681.92
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		1,731,893,632.70	662,746,796.30
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,322,591,509.28	684,384,663.21
归属于少数股东的综合收益总额		409,302,123.42	-21,637,866.91
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.87	0.80
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.87	0.80

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：-3,195,825.76 元，上期被合并方实现的净利润为：-4,797,062.09 元。

法定代表人：李光宁 主管会计工作负责人：俞卫国 会计机构负责人：陈新云

母公司利润表
2016 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十六、注释 3	108,622,500.07	89,097,059.83
减：营业成本	十六、注释 3	12,422,075.82	4,164,068.92
税金及附加		7,354,041.29	17,965,597.59
销售费用		5,353,553.35	2,551,889.03
管理费用		224,326,663.35	206,992,529.13
财务费用		-44,875,144.77	-88,820,215.86
资产减值损失		43,494,471.53	119,094,640.21
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、注释 4	1,202,610,562.49	825,202,760.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		21,836,183.43	14,024,722.96
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,063,157,401.99	652,351,311.23

加：营业外收入		520,028.68	347,283.57
其中：非流动资产处置利得			7,843.11
减：营业外支出		3,399,915.74	
其中：非流动资产处置损失		304,910.74	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,060,277,514.93	652,698,594.80
减：所得税费用		-30,079,776.33	-29,773,660.05
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,090,357,291.26	682,472,254.85
五、其他综合收益的税后净额		-3,365,799.03	-309,710.79
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-3,365,799.03	-309,710.79
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-2,789,392.84	
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-576,406.19	-309,710.79
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		1,086,991,492.23	682,162,544.06
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：李光宁 主管会计工作负责人：俞卫国 会计机构负责人：陈新云

合并现金流量表
2016 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		28,591,791,025.39	9,595,798,537.43
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			

拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、注释 45.1	2,304,977,132.36	1,109,088,214.21
经营活动现金流入小计		30,896,768,157.75	10,704,886,751.64
购买商品、接受劳务支付的现金		7,387,394,808.58	5,907,001,298.69
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		769,138,775.54	598,510,496.50
支付的各项税费		2,854,959,917.77	1,541,581,199.51
支付其他与经营活动有关的现金	六、注释 45.2	816,207,869.85	2,379,923,771.21
经营活动现金流出小计		11,827,701,371.74	10,427,016,765.91
经营活动产生的现金流量净额		19,069,066,786.01	277,869,985.73
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		105,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		7,190,385.63	41,628,238.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		12,134.00	253,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			85,079,319.17
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		112,202,519.63	126,960,557.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,801,784,499.63	12,517,954,101.17
投资支付的现金		2,279,941,640.00	7,624,831,616.89
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		10,081,726,139.63	20,142,785,718.06
投资活动产生的现金流量净额		-9,969,523,620.00	-20,015,825,160.46
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		4,529,400,000.00	8,155,738,496.75
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,529,400,000.00	3,927,770,000.00
取得借款收到的现金		37,631,833,163.14	47,210,342,342.11
发行债券收到的现金		6,934,100,000.00	2,970,480,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	六、注释 45.3	28,094,938.00	
筹资活动现金流入小计		49,123,428,101.14	58,336,560,838.86
偿还债务支付的现金		46,009,903,746.77	32,451,527,646.46
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,492,638,227.32	4,713,638,010.63

其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		30,000,000.00	43,200,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	六、注释 45.4	16,682,000.00	35,772,000.00
筹资活动现金流出小计		50,519,223,974.09	37,200,937,657.09
筹资活动产生的现金流量净额		-1,395,795,872.95	21,135,623,181.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		5,241,446.95	2,159,637.82
五、现金及现金等价物净增加额		7,708,988,740.01	1,399,827,644.86
加：期初现金及现金等价物余额		7,951,445,277.10	6,551,617,632.24
六、期末现金及现金等价物余额		15,660,434,017.11	7,951,445,277.10

法定代表人：李光宁 主管会计工作负责人：俞卫国 会计机构负责人：陈新云

母公司现金流量表

2016年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		34,664,376.16	6,963,944.44
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		15,295,086,476.27	6,780,130,642.69
经营活动现金流入小计		15,329,750,852.43	6,787,094,587.13
购买商品、接受劳务支付的现金		268,469,586.21	50,187,392.08
支付给职工以及为职工支付的现金		157,390,378.75	164,054,949.19
支付的各项税费		29,493,789.44	23,157,570.15
支付其他与经营活动有关的现金		16,151,409,755.34	3,083,843,888.63
经营活动现金流出小计		16,606,763,509.74	3,321,243,800.05
经营活动产生的现金流量净额		-1,277,012,657.31	3,465,850,787.08
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		272,382,951.79	1,042,860,000.00
取得投资收益收到的现金		1,181,315,625.60	802,931,797.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6,520.00	105,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			10,046,240.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,453,705,097.39	1,855,943,037.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,550,853.00	1,197,956.00
投资支付的现金		3,135,870,686.00	11,801,886,601.55
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		3,137,421,539.00	11,803,084,557.55
投资活动产生的现金流量净额		-1,683,716,441.61	-9,947,141,520.09
三、筹资活动产生的现金流量：			

吸收投资收到的现金			4,227,968,496.75
取得借款收到的现金		10,663,100,000.00	7,950,480,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		10,663,100,000.00	12,178,448,496.75
偿还债务支付的现金		4,604,130,000.00	4,801,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		713,460,413.88	402,899,669.26
支付其他与筹资活动有关的现金		1,682,000.00	
筹资活动现金流出小计		5,319,272,413.88	5,204,499,669.26
筹资活动产生的现金流量净额		5,343,827,586.12	6,973,948,827.49
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		2,383,098,487.20	492,658,094.48
加：期初现金及现金等价物余额		3,173,561,290.97	2,680,903,196.49
六、期末现金及现金等价物余额		5,556,659,778.17	3,173,561,290.97

法定代表人：李光宁 主管会计工作负责人：俞卫国 会计机构负责人：陈新云

合并所有者权益变动表
2016 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,169,045,620.00				5,476,050,396.59		16,739,675.41		274,445,881.53		4,784,783,945.61	7,248,675,644.48	18,969,741,163.62
加:会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并					49,750,000.00						-30,002,815.55	45,697,845.69	65,445,030.14
其他													
二、本年期初余额	1,169,045,620.00				5,525,800,396.59		16,739,675.41		274,445,881.53		4,754,781,130.06	7,294,373,490.17	19,035,186,193.76
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					101,431,514.74		304,209,597.17		109,035,729.43		733,989,339.68	2,931,630,608.69	4,180,296,789.71
(一)综合收益总额							304,209,597.17				1,018,381,912.11	409,302,123.42	1,731,893,632.70
(二)所有者投入和减少资本					101,431,514.74							2,552,328,485.27	2,653,760,000.01
1. 股东投入的普通股												4,529,400,000.00	4,529,400,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													

珠海华发实业股份有限公司 2016 年年度报告

3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他				101,431,514.74							-1,977,071,514.73	-1,875,639,999.99
(三) 利润分配								109,035,729.43	-284,392,572.43	-30,000,000.00		-205,356,843.00
1. 提取盈余公积								109,035,729.43	-109,035,729.43			
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配									-175,356,843.00	-30,000,000.00		-205,356,843.00
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期末余额	1,169,045,620.00			5,627,231,911.33	320,949,272.58		383,481,610.96		5,488,770,469.74	10,226,004,098.86		23,215,482,983.47

项目	上期										
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计

珠海华发实业股份有限公司 2016 年年度报告

	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	817,045,620.00				1,651,351,729.65		12,486,704.28		206,198,656.04		4,226,721,546.32	6,072,090,534.63	12,985,894,790.92
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并					49,750,000.00						-2,120,320.85	48,108,369.39	95,738,048.54
其他													
二、本年期初余额	817,045,620.00				1,701,101,729.65		12,486,704.28		206,198,656.04		4,224,601,225.47	6,120,198,904.02	13,081,632,839.46
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	352,000,000.00				3,824,698,666.94		4,252,971.13		68,247,225.49		530,179,904.59	1,174,174,586.15	5,953,553,354.30
(一)综合收益总额							4,252,971.13				680,131,692.08	-21,637,866.91	662,746,796.30
(二)所有者投入和减少资本	352,000,000.00				3,824,698,666.94							1,239,012,453.06	5,415,711,120.00
1. 股东投入的普通股	352,000,000.00				3,875,006,496.75							3,927,770,000.00	8,154,776,496.75
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					-50,307,829.81							-2,688,757,546.94	-2,739,065,376.75
(三)利润分配									68,247,225.49		-149,951,787.49	-43,200,000.00	-124,904,562.00

1. 提取盈余公积								68,247,225.49		-68,247,225.49		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配										-81,704,562.00	-43,200,000.00	-124,904,562.00
4. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五)专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六)其他												
四、本期期末余额	1,169,045,620.00				5,525,800,396.59		16,739,675.41		274,445,881.53	4,754,781,130.06	7,294,373,490.17	19,035,186,193.76

法定代表人：李光宁 主管会计工作负责人：俞卫国 会计机构负责人：陈新云

母公司所有者权益变动表
2016年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存	其他综合收益	专项储	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先	永续	其他							

珠海华发实业股份有限公司 2016 年年度报告

		股	债		股		备				
一、上年期末余额	1,169,045,620.00				6,587,095,848.49		4,187,306.53		274,445,881.53	1,090,373,786.90	9,125,148,443.45
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,169,045,620.00				6,587,095,848.49		4,187,306.53		274,445,881.53	1,090,373,786.90	9,125,148,443.45
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					-255,968,711.92		-3,365,799.03		109,035,729.43	805,964,718.83	655,665,937.31
(一)综合收益总额							-3,365,799.03			1,090,357,291.26	1,086,991,492.23
(二)所有者投入和减少资本					-255,968,711.92						-255,968,711.92
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					-255,968,711.92						-255,968,711.92
(三)利润分配									109,035,729.43	-284,392,572.43	-175,356,843.00
1. 提取盈余公积									109,035,729.43	-109,035,729.43	
2. 对所有者(或股东)的分配										-175,356,843.00	-175,356,843.00
3. 其他											
(四)所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股											

本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期末余额	1,169,045,620.00				6,331,127,136.57		821,507.50		383,481,610.96	1,896,338,505.73	9,780,814,380.76

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

入和减少资本										
1. 股东投入的普通股	352,000,000.00				3,875,006,496.75					4,227,006,496.75
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配							68,247,225.49	-149,951,787.49		-81,704,562.00
1. 提取盈余公积							68,247,225.49	-68,247,225.49		
2. 对所有者(或股东)的分配								-81,704,562.00		-81,704,562.00
3. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	1,169,045,620.00				6,587,095,848.49	4,187,306.53	274,445,881.53	1,090,373,786.90		9,125,148,443.45

法定代表人：李光宁 主管会计工作负责人：俞卫国 会计机构负责人：陈新云

二、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

公司历史沿革

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

经过历年派送红股、配售新股、转增股本、非公开发行股票等，截止2016年12月31日，本公司注册资本为1,169,045,620元，法定代表人：李光宁。公司总部住所：珠海市昌盛路155号。公司注册地点：珠海市。本公司的母公司为珠海华发集团有限公司；最终控制人为珠海市国有资产监督管理委员会。

经营范围

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

公司业务性质和主要经营活动

本公司属于房地产开发与经营行业。主要产品是住宅、商铺等。

财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于2017年4月6日批准报出。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本报告期纳入合并财务报表范围的子公司以及本部共计134户，增加22户，减少2户，子公司具体情况详见“附注八、在其他主体中的权益（一）在子公司中权益”。

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

名称	变更原因
1、珠海华熠房产开发有限公司	新设
2、深圳市华发房地产开发有限公司	新设
3、珠海市海川地产有限公司	同一控制下企业合并
4、苏州铎福创盛置业有限公司	新设

5、苏州铎顺置业有限公司	新设
6、珠海华发国通房产开发有限公司	新设
7、苏州禾发房产开发有限公司	新设
8、南京铎顺房产开发有限公司	新设
9、杭州铎泓置业有限公司	新设
10、珠海华发中磊置业有限公司	新设
11、珠海华发华宜投资控股有限公司	新设
12、珠海华发华育投资有限公司	新设
13、珠海华迎投资有限公司	新设
14、珠海高新区容闳幼儿园	新设
15、上海铎宝置业有限公司	新设
16、北京星泰通府置业有限公司	新设
17、珠海华恒绿植管理有限公司	新设
18、Palo Alto Properties Investment, LLC	新设
19、苏州铎利置业有限公司	新设
20、珠海华瑞投资有限公司	新设
21、珠海华发西区商业有限公司	新设
22、华发置地（香港）有限公司	新设

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

名称	变更原因
1、广州华发文化传播有限公司	注销
2、重庆华发投资有限公司	注销

合并范围变更主体的具体信息详见“附注七、合并范围的变更”。

三、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

2. 持续经营

适用 不适用

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

四、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

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

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3. 营业周期

适用 不适用

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

4. 记账本位币

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

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

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

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

(2) 同一控制下的企业合并

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

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

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

用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

(3) 非同一控制下的企业合并

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

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

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

(4) 为合并发生的相关费用

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

(1) 合并范围

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

(2) 合并程序

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

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

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债

表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

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

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

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

1) 增加子公司或业务

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

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

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

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

2) 处置子公司或业务

i) 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

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

ii) 分步处置子公司

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

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

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

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

3) 购买子公司少数股权

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

4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

1) 合营安排的分类

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

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

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

2) 共同经营会计处理方法

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

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

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

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

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

8. 现金及现金等价物的确定标准

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

9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

1) 外币业务

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

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

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

2) 外币财务报表折算

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

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

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

10. 金融工具

√适用 □不适用

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

(1) 金融工具的分类

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

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

a) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

1) 取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；

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

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

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

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

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

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

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

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

b) 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

c) 持有至到期投资

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

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

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

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

2) 根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

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

d) 可供出售金融资产

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

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

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

e) 其他金融负债

按其公允价值和和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

1) 所转移金融资产的账面价值；

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

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

1) 终止确认部分的账面价值;

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

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

(4) 金融负债终止确认条件

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

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

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

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

(5) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债, 以活跃市场的报价确定其公允价值; 活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价, 且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债, 以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

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

(6) 金融资产 (不含应收款项) 减值准备计提

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

金融资产发生减值的客观证据, 包括但不限于:

- a) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- b) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- d) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

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

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

- h) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

1) 可供出售金融资产的减值准备

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过一年（含一年）的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，本公司会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。

上段所述成本按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、原已计入损益的减值损失确定；在活跃市场有报价的可供出售权益工具投资的公允价值根据证券交易所期末收盘价确定，除非该项可供出售权益工具投资存在限售期。对于存在限售期的可供出售权益工具投资，按照证券交易所期末收盘价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该权益工具的风险而要求获得的补偿金额后确定

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

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

2) 持有至到期投资的减值准备

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

(7) 金融资产及金融负债的抵销

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

- 1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- 2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

11. 应收款项

(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额在 500 万元（含 500 万元）以上的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	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。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

√适用 □不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
账龄分析法	本公司以及下属子公司对非关联方以及非控制关联方的应收款项
余额百分比法	本公司对下属控股公司以及下属控股公司之间的应收款项

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√适用 □不适用

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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

√适用 □不适用

组合名称	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)

本公司对下属控股公司的应收款项	1	1
本公司下属控股公司之间的应收款项	1	1

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

适用 不适用

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

(4) 其他

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

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

12. 存货

适用 不适用

(1) 存货分类

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

(2) 存货的计量

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

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

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

(3) 出租开发产品

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

出租开发产品的摊销方法：根据预计尚可使用年限采用年限平均法摊销。

(4) 存货盘存制度

采用永续盘存制。

(5) 存货跌价准备

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

13. 长期股权投资

√适用 □不适用

(1) 初始投资成本的确定

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

2) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(2) 后续计量及损益确认**1) 成本法**

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

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

2) 权益法

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

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

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

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

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

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

(3) 长期股权投资核算方法的转换

1) 公允价值计量转权益法核算

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

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

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

2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

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

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

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

3) 权益法核算转公允价值计量

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

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

4) 成本法转权益法

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

5) 成本法转公允价值计量

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

(4) 长期股权投资的处置

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(5) 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

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

(6) 减值测试方法及减值准备计提方法

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

14. 投资性房地产

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

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

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

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

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

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

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

15. 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

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

- 1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- 2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

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

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

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

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用 □不适用

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

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

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

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

(4) . 固定资产初始计量

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

(5) . 固定资产的后续支出

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

(6) . 固定资产处置

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

(7) . 固定资产减值准备

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

16. 在建工程

√适用 □不适用

1) 在建工程初始计量

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

2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

3) 在建工程减值准备

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

17. 借款费用

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

18. 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

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

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

19. 长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用按形成时发生的实际成本计量，并在项目受益期限内分期平均摊销。

20. 职工薪酬

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

(1)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

(2)、离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

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

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

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

(3)、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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

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

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

21. 预计负债

√适用 □不适用

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

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

22. 股份支付

√适用 □不适用

（1）股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（2）权益工具公允价值的确定方法

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

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件

中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

（3）确定可行权权益工具最佳估计的依据

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

（4）会计处理方法

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

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

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

23. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

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

（1）符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

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

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

（2）同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

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

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

(3) 会计处理方法

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

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

24. 收入

适用 不适用

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

(1) 房地产销售收入的确认原则

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

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

(2) 物业出租收入的确认原则

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

(3) 提供劳务

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

25. 政府补助

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

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

(1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

√适用 □不适用

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

(2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

26. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

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

27. 租赁

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

(1) 本公司作为出租人

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

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

(2) 本公司作为承租人

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

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

28. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(1) 商誉

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

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

(2) 维修基金

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

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

(3) 质量保证金

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

(4) 成本费用的确认原则

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

(5) 利润分配

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

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

29. 重要会计政策和会计估计的变更**(1)、重要会计政策变更**

适用 不适用

(2)、重要会计估计变更

适用 不适用

30. 其他

适用 不适用

财务报表列报项目变更说明

财政部于 2016 年 12 月 3 日发布了《增值税会计处理规定》(财会〔2016〕22 号)。

《增值税会计处理规定》规定:全面试行营业税改征增值税后,“营业税金及附加”科目名称调整为“税金及附加”科目,该科目核算企业经营活动发生的消费税、城市维护建设税、资源税、教育费附加及房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费;利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。

《增值税会计处理规定》还明确要求“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目期末借方余额应根据情况,在资产负债表中的“其他流动资产”或“其他非流动资产”项目列示;“应交税费——待转销项税额”等科目期末贷方余额应根据情况,在资产负债表中的“其他流动负债”或“其他非流动负债”项目列示。

变更的内容和原因	备注（受重要影响的报表项目名称和金额）
将企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税从“管理费用”项目重分类调整至“税金及附加”项目。比较报表数据不予调整。	本年度调增税金及附加 33,128,227.99 元,本年度调减管理费用 33,128,227.99 元

五、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	广告收入、建筑设计收入、商品销售收入	6%、17%
增值税	建筑装饰收入、预收售楼款、出租楼宇收入等	*1
消费税		
营业税	营改增之前的建筑装饰收入、预收售楼款、出租楼宇收入等	3%、5%
城市维护建设税	应交流转税	7%
企业所得税	应纳税所得额	*3
教育费附加	应交流转税	3%
地方教育附加	应交流转税	2%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%
土地增值税	预缴计税依据：预收售楼款	*2
房产税	房产原值（包含地价）的 70%	1.2%
房产税	房产租金	12%

*1 根据国家税务总局《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号），自 2016 年 5 月 1 日起公司及其所属子公司按本规定缴纳增值税，税率为 3%、5%、11%。

*2 本公司及所属子公司根据当地税务机关规定的预缴税率预缴土地增值税。

*3 存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

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

注：除子公司华发实业（香港）有限公司及子公司华发置地（香港）有限公司所得税税率为 16.5%；子公司铎创置业(澳门)一人有限公司及子公司铎发置业(澳门)有限公司所得税税率为 12%；子公司华发实业(美国)有限公司、子公司华发世纪有限公司及子公司 Palo Alto Properties Investment,LLC 按公司所在地税收政策外，本公司及其余的子公司所得税税率均为 25%。

2. 其他

√适用 □不适用

员工个人所得税由本公司代扣代缴。

六、合并财务报表项目注释

1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	92,028.19	87,010.26
银行存款	15,846,760,511.87	8,989,127,194.17
其他货币资金	111,627.34	-
合计	15,846,964,167.40	8,989,214,204.43
其中：存放在境外的款项总额	89,530,830.57	102,290,511.51

其他说明

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	20,000.00	-
银行按揭贷款保证金	25,184,899.55	37,768,927.33
银行借款及履约保证金	161,325,250.74	-
定期存款	-	1,000,000,000.00
合计	186,530,150.29	1,037,768,927.33

截止 2016 年 12 月 31 日，存放在境外的货币资金为港币 5,002,522.05 元、人民币 18,779,134.16 元、澳门币 72,828,870.44 元、欧元 6,211.21 元、美元 406,437.78 元（上述货币资金折合人民币合计金额为 89,530,830.57 元）。

截止 2016 年 12 月 31 日货币资金余额较 2015 年 12 月 31 日增加 76.29%，其主要原因是由于 2016 年度销售回款大幅度增加所致。

2、应收账款

(1). 应收账款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	6,688,875.90	100.00	1,005,684.59	15.04	5,683,191.31	2,394,787.19	100.00	511,361.35	21.35	1,883,425.84
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	6,688,875.90	/	1,005,684.59	/	5,683,191.31	2,394,787.19	/	511,361.35	/	1,883,425.84

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	5,660,401.90	566,040.19	10.00
1 年以内小计	5,660,401.90	566,040.19	10.00
1 至 2 年	341,000.00	68,200.00	20.00
2 至 3 年	205,200.00	82,080.00	40.00
3 年以上	482,274.00	289,364.40	60.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	6,688,875.90	1,005,684.59	

本期计提坏账准备金额 494,323.24 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

适用 不适用

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	2,899,331.30	43.35	289,933.13
珠海中邦房地产开发有限公司	359,533.64	5.38	35,953.36
珠海市香洲区狮山街道办事处	270,000.00	4.04	27,000.00
中央电视台	250,000.00	3.74	150,000.00
珠海中冶置业有限公司	223,800.00	3.35	22,380.00
合计	4,002,664.94	59.86	525,266.49

(3). 因金融资产转移而终止确认的应收账款:

□适用 √不适用

(4). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额:

□适用 √不适用

其他说明:

√适用 □不适用

- (1) 上述应收账款主要是应收房产销售代理费、广告制作、服务费收入。
- (2) 期末应收账款中无持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位欠款。
- (3) 截止 2016 年 12 月 31 日, 应收账款余额较 2015 年 12 月 31 日增加 179.31%, 其主要原因是公司之子公司上海华发众晟房地产营销策划有限公司应收联营企业上海华泓钜盛房地产开发有限公司营销代理费未结算所致。

(4) 期末应收账款中应收关联方款项明细如下:

单位名称	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	-	2,899,331.30	-	2,899,331.30
合计	-	2,899,331.30	-	2,899,331.30

3、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,425,981,287.40	35.35	2,953,266,531.29	79.80
1至2年	2,018,597,932.24	50.05	230,166,571.83	6.22
2至3年	72,717,993.76	1.80	2,807,269.57	0.08
3年以上	516,160,393.61	12.80	514,224,560.70	13.90
合计	4,033,457,607.01	100.00	3,700,464,933.39	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

单位名称	期末账面余额	账龄	未及时结算原因
武汉市土地整理储备中心	2,002,500,000.00	1-2 年	*1
荣成市财政局	510,000,000.00	3 年以上	*2
合计	2,512,500,000.00		

*1 公司之子公司武汉华发长茂房地产开发有限公司预付的土地购置款, 截止 2016 年 12 月 31 日公司尚未完成土地出让手续。

*2 公司之子公司荣成华发房地产开发有限公司预付荣成市财政局的项目保证金和拆迁补偿款，截止 2016 年 12 月 31 日相关的拆迁工作及其决算尚未完成。

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

√适用 □不适用

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
武汉市土地整理储备中心	无关联	3,002,500,000.00	2015-2016 年度	预付土地出让金
荣成市财政局	无关联	510,000,000.00	2012 年度	预付土地出让金
珠海国土资源局金湾分局	无关联	251,996,238.00	2016 年度	预付土地出让金
珠海香洲湾仔街道办事处	无关联	67,334,130.00	2014 年度	预付回迁房建设及配套设施费
上海三菱电梯有限公司	无关联	51,874,958.99	2016 年度	预付电梯采购款
合计		3,883,705,326.99		

其他说明

√适用 □不适用

期末预付款项中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

4、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	299,600,621.31	99.09	77,326,066.42	25.81	222,274,554.89	291,375,096.94	99.07	62,903,983.81	21.59	228,471,113.13
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	2,736,610.00	0.91	2,216,610.00	81.00	520,000.00	2,736,610.00	0.93	2,216,610.00	81.00	520,000.00
合计	302,337,231.31	/	79,542,676.42	/	222,794,554.89	294,111,706.94	/	65,120,593.81	/	228,991,113.13

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏帐准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	104,637,141.86	10,463,714.49	10.00
1 年以内小计	104,637,141.86	10,463,714.49	10.00
1 至 2 年	115,869,585.99	23,173,917.20	20.00
2 至 3 年	18,839,506.72	7,535,802.69	40.00
3 年以上	60,254,386.74	36,152,632.04	60.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	299,600,621.31	77,326,066.42	

组合中，采用余额百分比法计提坏帐准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏帐准备的其他应收款：

适用 不适用

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
珠海市建设局	650,000.00	130,000.00	20.00
广西防城港市建筑工程总公司	2,086,610.00	2,086,610.00	100.00
合计	2,736,610.00	2,216,610.00	

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 14,422,082.61 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
代业主垫付的维修基金	97,607,587.43	97,111,224.09
保证金、押金及备用金	107,184,584.98	72,433,899.09
信托保障金	22,677,062.00	35,772,000.00
社会保障费	17,508,192.47	34,256,524.95
代垫工程及业主款项	23,526,119.39	24,546,873.42
往来款	23,500,000.00	23,500,000.00
其他	10,333,685.04	6,491,185.39
合计	302,337,231.31	294,111,706.94

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
珠海中美工程设计装修有限公司	往来款	23,500,000.00	3年以上	7.77	14,100,000.00
西藏信托有限公司	信托保障金	15,000,000.00	1-2年	4.96	3,000,000.00
包头市建设工程社会保障费管理办公室	社会保障费押金	6,365,318.00	1-2年	2.11	1,273,063.60
珠海市斗门区散装水泥办公室	散装水泥基金	6,257,676.20	1年以内	2.07	625,767.62
华融国际信托有限责任公司	信托保障金	5,000,000.00	1-2年	1.65	1,000,000.00
合计	/	56,122,994.20	/	18.56	19,998,831.22

(6). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款:

□适用 √不适用

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额:

□适用 √不适用

其他说明:

√适用 □不适用

期末其他应收款中无持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位欠款。

5、存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	107,197,148.37		107,197,148.37	50,743,403.05		50,743,403.05
在产品						
库存商品	26,652,648.25	2,608,585.30	24,044,062.95	19,128,880.58		19,128,880.58
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	73,941,383,773.65	-	73,941,383,773.65	66,343,806,432.06	21,077,162.29	66,322,729,269.77
开发产品	7,402,120,784.80	6,984,439.63	7,395,136,345.17	4,225,156,785.14	10,687,350.58	4,214,469,434.56
出租开发产品	1,045,297,883.77		1,045,297,883.77	793,417,839.71		793,417,839.71
合计	82,522,652,238.84	9,593,024.93	82,513,059,213.91	71,432,253,340.54	31,764,512.87	71,400,488,827.67

(2). 存货跌价准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品		2,608,585.30				2,608,585.30
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	21,077,162.29			21,077,162.29		
开发产品	10,687,350.58			3,702,910.95		6,984,439.63
合计	31,764,512.87	2,608,585.30		24,780,073.24		9,593,024.93

存货跌价准备说明：

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

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

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

(4) 开发成本中期初计提存货跌价准备的项目由于价格回升, 可变现净值高于开发成本, 因此将计提的 21,077,162.29 元存货跌价准备转回; 开发产品中期初计提存货跌价准备的大连华发新城项目, 本期交付时相应的存货跌价准备也予以转销, 本期转销金额为 3,702,910.95 元。

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明:

√适用 □不适用

本公司存货年末余额中含有借款费用资本化的金额 10,955,538,324.23 元 (2015 年为 7,249,056,727.29 元)。本公司本年度用于确定借款利息费用的资本化率为 6.85%(2015 年为 9.17%)。

(4). 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (万元)	期末余额	期初余额
1. 中山华发生态庄园	2013	2021	474,654.42	626,473,377.57	302,411,700.88
2. 珠海华发水郡花园*1*2	2013	2023	966,650.57	2,653,158,564.23	2,718,733,392.20
3. 珠海华发依山郡	2014	2019	282,000.00	1,290,149,034.22	1,023,452,323.79
4. 中山华发广场*2	2014	2021	154,472.49	545,053,949.05	488,218,850.50
5. 中山华发观山水*2	2013	2020	468,890.88	2,094,232,109.28	1,779,197,173.81
6. 包头华发新城	2010	2019	169,000.00	311,277,336.13	331,555,024.79
7. 珠海华发山庄*2	2012	2018	439,267.97	1,409,188,141.89	2,541,470,308.36
8. 珠海华发四季名苑	2011	2016	263,489.48	-	6,297,578.33
9. 珠海华发蔚蓝堡风情庄园*1	2010	2016	305,431.63	-	8,064,599.09
10. 大连华发新城*2	2010	2020	325,500	322,390,799.95	514,966,633.98
11. 大连华发四季*2	2014	2019	190,114.00	350,029,785.29	349,182,217.20
12. 大连华发绿洋山庄*1*2	2014	2019	281,307.00	860,289,251.62	858,265,666.74
13. 沈阳华发首府	2011	2016	398,476.48	-	97,598,546.68
14. 沈阳华发新城	2014	2019	620,000.00	1,698,981,982.16	1,654,380,920.71
15. 南宁华发新城	2012	2020	589,321.00	2,523,060,870.79	3,873,937,594.68
16. 盘锦华发新城及后期	2014	2032	573,600.00	505,503,970.64	495,731,209.63
17. 荣成华发百合湾项目	2013	2021	204,828.00	190,371,198.07	187,553,912.91

18. 珠海华发峰尚花园*1	2014	2019	338,462.00	1,659,496,208.08	1,271,901,009.86
19. 珠海华发水岸	2013	2017	348,960.00	146,390,928.76	2,001,371,083.07
20. 盘锦学校项目	2012	2018	20,000.00	32,251,005.17	32,251,005.17
21. 广州华发四季*2	2014	2017	182,790.45	269,815,440.09	1,737,508,674.05
22. 南宁华发四季*2	2014	2017	98,505.38	1,033,146,996.19	916,831,539.74
23. 威海九龙湾项目*2	2014	2019	1,074,820.00	2,763,159,334.01	2,209,958,308.66
24. 珠海绿洋湾花园*2	2014	2018	417,721.50	2,785,286,235.78	2,425,416,874.70
25. 珠海华发首府*2	2014	2018	943,621.94	8,427,522,358.44	7,483,014,002.16
26. 武汉华发中城荟*1*2	2014	2019	431,501.00	3,911,879,894.85	3,384,556,028.35
27. 广州华发荔湾荟	2014	2019	233,963.00	2,149,020,417.13	1,927,312,852.96
28. 广州宝岗项目*2	2014	2019	47,200.73	346,158,910.53	350,682,030.08
29. 广州广钢项目*2	2014	2018	389,647.54	3,927,580,143.93	3,441,783,553.41
30. 珠海峰景湾花园*1*2	2014	2017	282,671.47	3,020,329,458.28	2,561,942,931.96
31. 上海张江华发四季	2014	2017	379,732.00	3,247,357,726.74	2,853,766,349.66
32. 珠海十字门国际花园*2	2014	2021	740,964.32	4,413,737,618.40	3,820,653,251.38
33. 武汉华发四季*2	2014	2019	316,500.00	1,612,140,639.26	1,176,384,511.24
34. 上海静安府*2	2015	2019	1,266,079.00	10,178,957,973.87	8,814,938,032.95
35. 上海杨浦华发公馆*2	2015	2018	94,196.65	793,676,946.64	684,420,913.31
36. 珠海华发左岸公寓*2	2015	2018	37,843.48	236,291,449.88	194,461,400.28
37. 珠海华发城建未来荟国际花园	2014	2017	242,658.00	120,346,079.30	1,792,085,511.89
38. 珠海金湾国际商务中心*2	2016	2021	324,152.54	380,066,305.78	-
39. 武汉华发首府*2	2016	2020	586,855.00	101,620,143.03	-
40. 苏州华发公园首府*2	2016	2018	250,000.00	1,867,346,233.73	-
41. 武汉华发外滩荟*2	2016	2019	696,945.00	1,624,343,466.34	-
42. 苏州姑苏院子*2	2016	2019	500,000.00	3,325,146,044.69	-
43. 美国项目	2017	2020	34,685.00	162,512,446.58	-
44. 其他	-	-	-	25,642,997.28	31,548,912.90
合计				73,941,383,773.65	66,343,806,432.06

(5) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
1. 珠海华发新城一期	2003	49,975,830.45	-	143,717.13	49,832,113.32
2. 珠海华发新城二期	2004	23,234,506.54	-	1,352,213.10	21,882,293.44
3. 珠海华发新城三期	2006	28,580,185.54	-	958,704.23	27,621,481.31
4. 珠海华发新城四期	2008	16,116,477.22	-	305,384.51	15,811,092.71
5. 珠海华发新城五期	2009	32,906,133.94	-	1,539,849.59	31,366,284.35
6. 珠海华发新城六期	2012	81,659,303.30	39,720,765.15	2,744,898.78	118,635,169.67
7. 中山华发生态庄园二期	2009	243,140,276.94	-	115,689,230.41	127,451,046.53
8. 中山华发生态园三期	2015	581,877,542.15	-	353,034,059.75	228,843,482.40
9. 珠海华发世纪城二期	2008	6,421,370.34	2,366,639.85	-	8,788,010.19
10. 珠海华发世纪城三期	2010	397,644.68	43,625,896.24	-	44,023,540.92
11. 珠海华发世纪城四期	2010	33,054,251.12	-	2,150,134.19	30,904,116.93
12. 珠海华发水郡花园二期*1	2013	18,218,580.48	-	16,230,269.02	1,988,311.46
13. 珠海华发水郡花园三期*1	2015	10,487,821.27	839,684,672.35	760,140,242.58	90,032,251.04
14. 珠海华发蔚蓝堡风情庄园*1	2012	435,551,306.03	13,458,198.59	260,492,374.41	188,517,130.21
15. 包头华发新城一期	2012	65,549,733.31	63,426,278.79	20,086,256.68	108,889,755.42
16. 包头华发新城二期	2013	350,256,375.37	115,321,464.80	205,179,768.25	260,398,071.92
17. 大连华发新城一期*2	2012	428,038,085.08	11,942,265.95	145,666,575.15	294,313,775.88
18. 大连华发新城二期*2	2015	292,566,372.89	190,170,186.18	271,600,035.54	211,136,523.53
19. 珠海华发峰景名苑*1	2013	147,390,985.47	-	52,982,830.90	94,408,154.57
20. 沈阳华发首府一期	2013	231,963,732.90	20,006,092.57	14,125,780.01	237,844,045.46
21. 沈阳华发首府二期	2015	671,029,180.06	177,174,272.98	596,518,634.25	251,684,818.79
22. 沈阳岭南荟	2013	106,175,890.69	79,318,429.56	41,576,822.60	143,917,497.65
23. 珠海华发四季名苑	2014	152,458,639.45	9,253,495.12	16,639,641.62	145,072,492.95
24. 盘锦华发新城	2015	129,362,815.63	7,691,363.76	51,019,370.56	86,034,808.83

25. 珠海华发水岸花园	2015	29,427,345.05	2,310,336,048.32	2,225,024,991.99	114,738,401.38
26. 珠海华发山庄*2	2016	-	1,995,090,372.57	1,064,258,329.58	930,832,042.99
27. 南宁华发新城	2016	-	2,093,254,576.08	1,288,167,983.21	805,086,592.87
28. 珠海华发城建未来荟国际花园	2016	-	2,511,804,490.85	1,528,720,677.36	983,083,813.49
29. 广州华发四季	2016	-	1,696,658,034.91	-	1,696,658,034.91
30. 其他		59,316,399.24	-	6,990,769.56	52,325,629.68
合计		4,225,156,785.14	12,220,303,544.62	9,043,339,544.96	7,402,120,784.80

(6) 出租开发产品

出租项目名称	竣工时间	期初余额		本期增加金额	本期摊销金额	本期减少金额	期末余额	
		原值	累计摊销				原值	累计摊销
1. 珠海华景花园	2003	10,281,477.39	868,822.15	-	341,240.92	-	10,281,477.39	1,210,063.07
2. 珠海美景山庄	1996	2,985,471.60	533,119.99	-	42,649.60	-	2,985,471.60	575,769.59
3. 珠海群景花园	2002	6,355,073.20	872,129.26	-	90,786.76	-	6,355,073.20	962,916.02
4. 珠海华发新城一期	2003	1,747,200.00	1,198,431.96	-	24,960.00	-	1,747,200.00	1,223,391.96
5. 珠海华发新城二期	2004	16,146,178.00	7,265,780.20	-	807,308.92	-	16,146,178.00	8,073,089.12
6. 珠海华发世纪城二期	2008	35,534,708.55	10,660,383.58	-	1,607,690.20	2,366,639.85	32,153,796.20	11,253,801.28
7. 珠海华发世纪城三期	2010	66,518,439.87	14,135,183.94	-	551,126.52	43,625,896.24	11,099,646.70	2,893,413.53
8. 大连华发新城一期	2013	47,480,639.50	1,606,195.81	11,942,265.95	1,666,475.88	-	59,422,905.45	3,272,671.69
9. 大连华发新城二期	2016	-	-	3,343,642.65	53,922.85	-	3,343,642.65	53,922.85
10. 珠海鸿景凯旋门广场	2013	4,889,161.56	174,612.90	-	69,845.16	-	4,889,161.56	244,458.06
11. 包头华发新城一期	2013	98,809,089.40	14,821,363.41	-	1,409,841.03	62,378,178.14	36,430,911.26	16,231,204.44
12. 包头华发新城二期	2013	142,570,489.29	7,128,524.46	-	1,844,538.21	113,913,820.94	28,656,668.35	8,973,062.67
13. 珠海世纪城销售中心	2014	39,883,372.80	1,997,131.60	-	1,278,655.68	-	39,883,372.80	3,275,787.28
14. 珠海华发新城六期*2	2014	104,070,957.02	4,381,462.70	-	1,912,237.70	40,244,132.97	62,617,772.70	5,084,649.05
15. 珠海华发蔚蓝堡风情庄园*1*2	2014	34,838,610.62	1,030,173.96	11,026,386.13	658,969.46	-	45,864,996.75	1,689,143.42
16. 沈阳华发首府一期	2014	106,135,229.19	7,973,993.24	-	3,758,869.80	30,958,198.04	75,177,031.15	11,732,863.04
17. 沈阳华发首府二期	2015	-	-	31,468,169.87	655,585.27	-	31,468,169.87	655,585.27
18. 沈阳华发岭	2014	128,579,194.07	6,964,709.70	13,153,037.40	2,877,778.53	83,946,676.12	57,785,555.35	9,842,488.23

南荟								
19. 珠海华发峰景名苑	2015	8,057,809.91	186,523.40	-	223,828.08	-	8,057,809.91	410,351.48
20. 珠海华发四季名苑*2	2015	20,372,726.34	39,446.34	9,253,495.12	604,922.34	-	29,626,221.46	644,368.68
21. 盘锦华发新城	2015	-	-	7,691,363.76	78,832.70	-	7,691,363.76	78,832.70
22. 珠海华发水岸花园	2016	-	-	561,995,291.09	-	-	561,995,291.09	-
合计		875,255,828.31	81,837,988.60	649,873,651.97	20,560,065.61	377,433,542.30	1,133,679,717.20	88,381,833.43

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

*2 该等项目中有 38,913,073,296.43 元的土地使用权、在建工程、开发产品及出租开发产品为本公司及下属子公司的长期借款、一年内到期的长期借款及短期借款设定抵押。

(4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况:

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

6、一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

其他说明

截止 2016 年 12 月 31 日一年内到期的非流动资产较 2015 年 12 月 31 日增加 5,320 万元, 其原因主要是由于上述委托贷款于 2017 年到期, 本年末将其重分类到一年内到期的非流动资产中列示。

7、其他流动资产

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
预交税费	1,372,921,829.87	706,825,934.32
与合营公司的往来款*1	2,326,224,000.00	2,500,494,900.00
合计	3,699,145,829.87	3,207,320,834.32

其他说明

*1 与合营公司的往来款情况详见附注十一、5、6 所述。

8、可供出售金融资产

(1). 可供出售金融资产情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具:						
可供出售权益工具:						
按公允价值计量的	556,183,208.30		556,183,208.30	7,387,175.88		7,387,175.88
按成本计量的	1,590,000.00	1,490,000.00	100,000.00	1,590,000.00	1,440,000.00	150,000.00
合计	557,773,208.30	1,490,000.00	556,283,208.30	8,977,175.88	1,440,000.00	7,537,175.88

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	151,804,100.50		151,804,100.50
公允价值	556,183,208.30		556,183,208.30
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	404,379,107.80		404,379,107.80
已计提减值金额			

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额			减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利	
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少			期末
广发银行股份有限公司	100,000.00			100,000.00					0.0003024	
珠海达盛股份有限公司	1,440,000.00			1,440,000.00	1,440,000.00			1,440,000.00	5.00	
珠海市裕发实业投资有限公司	50,000.00			50,000.00		50,000.00		50,000.00	0.36	
合计	1,590,000.000			1,590,000.00	1,440,000.00	50,000.00		1,490,000.00	/	

(4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
期初已计提减值余额	1,440,000.00	-	1,440,000.00
本期计提	50,000.00	-	50,000.00
其中：从其他综合收益转入	-	-	-
本期减少	-	-	-
其中：期后公允价值回升转回	/	-	-
期末已计提减值金余额	1,490,000.00	-	1,490,000.00

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

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

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

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

(3) 截止 2016 年 12 月 31 日，可供出售金融资产较 2015 年 12 月 31 日增加 7,280.53%，其主要原因是由于公司之子公司珠海华发华宜投资控股有限公司本年度认购“和谐并购安华私募投资基金”（以下简称该基金），期末对该基金按照公允价值进行计量所致。

9、长期股权投资

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
珠海琴发投资有限公司	-34,677,999.19	60,000,000.00		10,818,626.57						36,140,627.38	
小计	-34,677,999.19	60,000,000.00		10,818,626.57						36,140,627.38	
二、联营企业											
珠海华发集团财务有限公司	132,528,262.17	83,201,640.00	-	22,703,466.61	-2,789,392.84					235,643,975.94	
珠海华发文化产业投资控股有限公司	25,174,216.71	-	-	-2,584.73						25,171,631.98	
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	2,229,084,271.66		-	9,871,290.94						2,238,955,562.60	
广东华发中建新科技投资控股有限公司	3,998,746.53	36,000,000.00	-	-394,865.27						39,603,881.26	
珠海华发中联工程机械设备租赁有限公司		3,100,000.00	-	-26,460.96						3,073,539.04	
小计	2,390,785,497.07	122,301,640.00	-	32,150,846.59	-2,789,392.84					2,542,448,590.82	
合计	2,356,107,497.88	182,301,640.00	-	42,969,473.16	-2,789,392.84					2,578,589,218.20	

其他说明

截止 2016 年 12 月 31 日，本公司持有珠海华发集团财务有限公司（以下简称华发财务公司）10%的股权，但报告期内本公司在华发财务公司董事会中占有席位，因此本公司对华发财务公司具有重大影响。

10、 投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	2,350,648,083.26	-	-	2,350,648,083.26
二、本期变动	9,907,616.74	-	-	9,907,616.74
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动	9,907,616.74	-	-	9,907,616.74
三、期末余额	2,360,555,700.00	-	-	2,360,555,700.00

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

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

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

为了更加客观、公允地反映投资性房地产的价值，本公司委托专业评估机构北京华信众合资产评估有限公司对投资性房地产 2016 年末的公允价值进行了评估，并取得了相应的评估报告（华信众合评报字[2017]第 Z-105 号），并以评估报告确认的评估值作为公允价值进行后续计量。

(3) 公司本年末公允价值扣除本年度账面价值变动金额后与 2015 年 12 月 31 日公允价值的差额计入公允价值变动损益。

资产名称	本年末公允价值	本年度账面价值变动	上年末公允价值	本年度公允价值变动
华发商都	2,360,555,700.00	-	2,350,648,083.26	9,907,616.74

11、 固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备及其他	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	665,416,833.19	69,505,181.60	101,253,630.39	836,175,645.18
2. 本期增加金额	25,342,295.10	4,570,130.23	12,383,380.10	42,295,805.43
(1) 购置	10,277,050.10	4,570,130.23	12,383,380.10	27,230,560.43
(2) 在建工程转入	15,065,245.00	-	-	15,065,245.00
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	-	1,751,000.00	1,672,222.00	3,423,222.00
(1) 处置或报废	-	1,751,000.00	1,672,222.00	3,423,222.00
4. 期末余额	690,759,128.29	72,324,311.83	111,964,788.49	875,048,228.61
二、累计折旧				
1. 期初余额	69,267,597.00	29,769,268.97	60,276,920.97	159,313,786.94
2. 本期增加金额	20,546,063.74	6,260,464.84	9,825,559.78	36,632,088.36
(1) 计提	20,546,063.74	6,260,464.84	9,825,559.78	36,632,088.36
3. 本期减少金额	-	1,439,569.26	1,512,262.67	2,951,831.93
(1) 处置或报废	-	1,439,569.26	1,512,262.67	2,951,831.93
4. 期末余额	89,813,660.74	34,590,164.55	68,590,218.08	192,994,043.37
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	600,945,467.55	37,734,147.28	43,374,570.41	682,054,185.24
2. 期初账面价值	596,149,236.19	39,735,912.63	40,976,709.42	676,861,858.24

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	276,616,196.71	产权证书正在办理之中
合计	276,616,196.71	

其他说明：

√适用 □不适用

(1) 截止 2016 年 12 月 31 日，本公司固定资产不存在账面价值高于可变现净值的情形，故未计提减值准备。

(2) 本公司及下属子公司固定资产中房屋建筑物账面净额有 21,774,676.79 元已为本公司及下属子公司短期借款、长期借款、一年内到期的长期借款设定抵押。

12、 无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	47,341,614.92	27,378,350.68	74,719,965.60
2. 本期增加金额	6,846,353,285.63	2,871,355.51	6,849,224,641.14
(1) 购置	6,846,353,285.63	2,871,355.51	6,849,224,641.14
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额	6,845,897,477.84	-	6,845,897,477.84
(1) 处置	-	-	-
其他转出	6,845,897,477.84	-	6,845,897,477.84
4. 期末余额	47,797,422.71	30,249,706.19	78,047,128.90
二、累计摊销			
1. 期初余额	6,614,733.60	6,012,759.22	12,627,492.82
2. 本期增加金额	828,900.96	5,836,144.65	6,665,045.61
(1) 计提	828,900.96	5,836,144.65	6,665,045.61
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	7,443,634.56	11,848,903.87	19,292,538.43
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	40,353,788.15	18,400,802.32	58,754,590.47
2. 期初账面价值	40,726,881.32	21,365,591.46	62,092,472.78

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

截止 2016 年 12 月 31 日, 本公司上述无形资产不存在账面价值高于可变现净值的情形, 故未计提减值准备。

13、 长期待摊费用

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公经营场所装修	54,355,117.06	33,755,625.72	21,633,640.23	-	66,477,102.55
物业配套设施	25,319,755.35	-	2,715,861.86	-	22,603,893.49
其他	1,751,095.44	9,288,533.54	3,064,625.63	-	7,975,003.35
合计	81,425,967.85	43,044,159.26	27,414,127.72	-	97,055,999.39

14、 递延所得税资产/ 递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	80,548,361.01	19,987,110.63	65,631,955.16	16,362,622.62
内部交易未实现利润	439,229,257.12	109,807,314.28	422,202,102.36	105,550,525.59
可抵扣亏损	317,221,630.36	79,305,407.59	-	-
土地增值税准备金	1,052,936,607.27	263,234,151.82	172,914,545.24	43,228,636.31
预收账款之预计利润	2,357,228,346.32	589,307,086.58	550,139,920.92	137,534,980.23
广告费用	109,043,067.44	27,260,766.86	59,150,963.56	14,787,740.89
其他	1,343,305.93	335,826.48	733,271.92	183,317.98
合计	4,357,550,575.45	1,089,237,664.24	1,270,772,759.16	317,647,823.62

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	20,771,245.32	5,192,811.33	20,771,245.32	5,192,811.33
可供出售金融资产公允价值变动	404,379,107.80	101,094,776.95	5,583,075.38	1,395,768.85
投资性房地产	204,360,985.64	51,090,246.41	124,500,927.80	31,125,231.95
合计	629,511,338.76	157,377,834.69	150,855,248.50	37,713,812.13

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
存货跌价准备*1	9,593,024.93	31,764,512.87
合计	9,593,024.93	31,764,512.87

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

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

(1) 截止 2016 年 12 月 31 日递延所得税资产较 2015 年 12 月 31 日增加 242.91%，其主要原因是由于①本年度预售楼款大幅度增加，相应按照预收账款之预计利润确认的递延所得税资产增加；②本年度土地增值税准备金较上年度有大幅度增加，按照土地增值税准备金计提的递延所得税资产也相应增加。

(2) 截止 2016 年 12 月 31 日递延所得税负债较 2015 年 12 月 31 日增加 317.29%，其主要原因是由于公司之子公司珠海华发华宜投资控股有限公司本期所认购和谐并购安华私募投资基金期末公允价值变动而确认的递延所得税负债增加所致。

15. 其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明:

截止 2016 年 12 月 31 日, 其他非流动资产余额较 2015 年 12 月 31 日减少 100.00%, 其主要原因是由于公司本年度收回向联营企业上海华泓钜盛房地产开发有限公司的委托贷款 3,300 万元及将 2017 年到期的委托贷款重分类到一年内到期的非流动资产中列示所致。

16、 短期借款

(1). 短期借款分类

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	-	1,652,550,000.00
抵押借款	-	1,333,330,000.00
保证借款	2,928,000,000.00	3,500,000,000.00
信用借款	-	2,700,000,000.00
合计	2,928,000,000.00	9,185,880,000.00

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下:

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(1) 上述保证借款由本公司及下属部分子公司提供连带责任保证担保, 保证情况如附注十三 2 所述。

(2) 本公司无逾期借款情况。

17、 应付账款

(1). 应付账款列示

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
应付材料款	19,952,669.03	12,171,875.10
应付工程款	2,983,920,692.03	2,555,003,320.51
应付设计费及其他	14,382,800.74	3,175,181.89
合计	3,018,256,161.80	2,570,350,377.50

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
沈阳华发首府二期	294,801,501.79	工程款未决算
珠海华发水岸	240,678,138.14	工程款未决算
珠海华发新城六期	183,823,815.30	工程款未决算
珠海华发水郡花园	176,994,459.37	工程款未决算
中山华发生态园	162,765,519.62	工程款未决算
合计	1,059,063,434.22	/

其他说明

√适用 □不适用

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

(2) 期末余额中无欠关联方款项。

18、 预收款项

(1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收楼款	23,885,854,779.44	7,680,245,021.50
预收装修款	49,753,659.40	79,762,972.21
预收租金及其他	92,872,022.09	26,603,369.31
合计	24,028,480,460.93	7,786,611,363.02

(2). 预收楼款明细

项目名称	期末余额	期初余额	预计首期竣工时间	已售比例(%)
中山华发生态庄园三期	326,192.00	233,741,623.00	2015	99
包头华发新城	126,565,205.19	158,984,114.67	2012	95
珠海华发水郡花园二期	-	22,484,033.00	2013	100
珠海华发水郡花园三期	1,610,899,192.00	721,788,778.00	2015	93
大连华发新城	46,154,576.39	81,856,571.00	2012	85
珠海华发蔚蓝堡风情庄园	1,342,800.00	85,449,361.00	2012	100
珠海华发峰景名苑	51,431,958.00	36,199,522.00	2013	98
沈阳华发首府一期	112,973,726.41	117,975,215.50	2014	93
沈阳华发岭南荟	48,380,758.84	51,880,808.48	2014	99
沈阳华发首府二	56,846,478.22	368,838,725.00	2015	93

期				
南宁华发新城一期	134,861,668.00	827,923,711.00	2016	72
珠海华发水岸一期	1,607,369.00	25,673,749.00	2015	100
珠海华发水岸二期	11,790.00	1,724,961,496.00	2016	100
盘锦华发新城	2,123,994.92	20,079,074.00	2015	64
南宁华发四季	159,927,169.00	158,814,833.00	2017	22
广州华发四季名苑	1,195,337,172.00	314,651,929.00	2017	66
威海华发九龙湾中心一期	1,681,916,363.00	529,777,360.00	2017	88
珠海横琴华发首府花园	6,066,137,820.60	1,856,257,455.40	2017	91
珠海华发峰景湾花园一期	2,415,787,106.00	199,047,478.00	2017	91
武汉华发中城荟	2,278,178,822.00	-	2018	46
珠海华发城建未来荟国际花园	1,953,287,723.40	-	2016	99
珠海华发山庄	1,613,843,539.00	-	2016	96
中山华发生态庄园四期	643,807,184.40	-	2017	59
中山华发观山水花园	218,280,215.00	-	2017	94
珠海峰尚花园一期	1,605,566,203.00	-	2017	100
上海华发四季	1,847,983,760.00	-	2017	53
其他	12,275,993.07	143,859,184.45	-	-
合计	23,885,854,779.44	7,680,245,021.50		

(3). 账龄超过 1 年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
横琴华发首府花园一期	1,856,257,455.40	房产未交付
威海华发九龙湾中心一期	529,777,360.00	房产未交付
广州华发四季名苑	314,651,929.00	房产未交付
珠海华发峰景湾花园一期	199,047,478.00	房产未交付
南宁华发四季	158,814,833.00	房产未交付
合计	3,058,549,055.40	/

(2). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况:

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

(1) 截止 2016 年 12 月 31 日预收款项余额较 2015 年 12 月 31 日增加 208.59%，其主要原因是由于公司所开发的横琴华发首府花园项目、广州华发四季名苑项目、威海华发九龙湾项目、珠海华发峰景湾花园项目、武汉华发中城荟项目、珠海华发城建未来荟国际花园项目、珠海华发山庄项目、上海华发四季项目等本年度预收楼款增加所致。

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

(3) 期末余额中无预收关联方款项。

19、 应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示:

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	21,761,974.14	734,657,005.29	723,490,914.74	32,928,064.69
二、离职后福利-设定提存计划	285,692.88	45,362,167.92	45,647,860.80	-
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	22,047,667.02	780,019,173.21	769,138,775.54	32,928,064.69

(2). 短期薪酬列示:

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,872,097.48	633,872,771.76	622,833,191.48	12,911,677.76
二、职工福利费	-	28,899,887.41	28,899,887.41	-
三、社会保险费	18,216,381.77	19,638,686.87	20,249,750.83	17,605,317.81
其中：医疗保险费	-	16,802,659.08	16,801,929.57	729.51
工伤保险费	-	1,168,387.12	1,168,387.12	-
生育保险费	-	1,667,640.67	1,667,640.67	-
补充医疗保险	18,216,381.77	-	611,793.47	17,604,588.30
四、住房公积金	646.66	34,647,369.55	34,647,846.84	169.37
五、工会经费和职工教育经费	1,672,848.23	15,364,923.11	14,626,871.59	2,410,899.75
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	-	2,233,366.59	2,233,366.59	-
合计	21,761,974.14	734,657,005.29	723,490,914.74	32,928,064.69

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	495.50	36,908,768.69	36,909,264.19	-
2、失业保险费	-	2,047,476.95	2,047,476.95	-
3、企业年金缴费	285,197.38	6,405,922.28	6,691,119.66	-
合计	285,692.88	45,362,167.92	45,647,860.80	-

其他说明：

适用 不适用

期末应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

20、 应交税费

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	37,302,782.98	4,611,528.13
消费税		
营业税	-	20,202,487.83
企业所得税	852,401,082.99	153,612,065.84
个人所得税	6,701,089.32	5,510,105.90
城市维护建设税	3,018,379.02	1,831,079.98
土地增值税	11,445,363.87	306,231,979.86
教育费附加	2,187,985.25	1,179,506.44
代扣代缴税费款	1,617,154.70	1,612,558.21
堤围费	194,645.38	427,029.81
文化事业建设费	383,029.57	140,088.79
其他	13,718,688.78	12,165,192.57
合计	928,970,201.86	507,523,623.36

其他说明：

(1) 本公司上述税项的法定税率详见附注五。

(2) 截止 2016 年 12 月 31 日应交税费账面余额比 2015 年 12 月 31 日账面余额增加 83.04%，其原因主要是本期利润总额增加相应计提的企业所得税增加所致。

21、 应付利息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
企业债券利息*1	243,282,713.99	41,613,583.17
合计	243,282,713.99	41,613,583.17

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用 不适用

其他说明：

√适用 □不适用

*1 该企业债券利息系本公司发行的 09 华发债、15 华发 01、16 华发 01、16 华发 02、16 华发 03、16 华发 04 及 16 华发 05 在 2016 年末所计提的利息费用。

22、 应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	701,233.80	
合计	701,233.80	

23、 其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质保金	117,351,304.34	99,479,509.62
押金及保证金	294,540,072.83	317,029,552.99
拆借款	1,973,361,694.03	3,059,200,414.95
土地增值税准备金	1,052,936,607.27	591,866,385.74
代收款	95,215,227.22	93,566,977.61
股权转让款	27,537,000.00	27,537,000.00
拆迁补偿款	5,163,907.92	7,808,190.36
其他	108,085,286.57	98,522,654.93
合计	3,674,191,100.18	4,295,010,686.20

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
盘锦华垒房地产开发有限公司	536,414,895.40	未到偿还期
土地增值税准备金	459,831,519.05	尚未进行土地增值税清算
武汉中央商务区城建开发有限公司	285,811,598.56	未到偿还期
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
梁建荣	57,236,915.68	*1
斗门区井岸镇亿兆达建筑材料店	56,636,290.00	*1
珠海市鸿森投资策划有限公司	52,264,206.80	*1

珠海市石景山旅游中心有限公司	52,010,000.00	*1
珠海市有丰商贸有限公司	43,241,745.90	*1
珠海横琴中磊投资有限公司	39,500,000.00	*1
合计	1,949,618,489.03	/

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

其他说明

适用 不适用

(1) 根据国税发 [2006] 187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(“187 号文”) 有关规定，本公司及下属子公司部分项目尚未达到土地增值税清算条件，但根据会计准则的相关要求并按照 187 号文的计算基础计提了土地增值税清算准备金 1,052,936,607.27 元，以合理反映公司的利润情况。

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

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

(3) 期末余额中欠关联方款项情况如下：

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	-	970,000,000.00	890,000,000.00	80,000,000.00
合 计	-	970,000,000.00	890,000,000.00	80,000,000.00

24、 1 年内到期的非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	6,325,334,113.04	9,559,830,000.00
1 年内到期的应付债券	1,799,279,000.00	-
1 年内到期的长期应付款		
合计	8,124,613,113.04	9,559,830,000.00

其他说明：

(1) 截止 2016 年 12 月 31 日，上述一年内到期的长期借款的质押、抵押、担保情况详见附注六中注释 5、注释 11、附注八 1、十一 5 及附注十三 2 所述。

(2) 期末一年内到期的长期借款中无属于逾期借款获得展期的金额。

(3) 一年内到期的长期借款中无逾期借款。

25、 长期借款**(1). 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款*1	2,051,157,545.98	2,695,000,000.00
抵押借款*2	27,746,886,400.00	21,678,462,342.11
保证借款*3	5,370,400,000.00	4,762,182,353.54
信用借款	2,319,000,000.00	6,496,000,000.00
合计	37,487,443,945.98	35,631,644,695.65

长期借款分类的说明：

*1 该等借款质押物是本公司下属部分子公司的股权以及收益权，具体的质押与保证情况如附注六、注释 1、八 1、十三 2 所述。

*2 该等借款中有 213,500 万元由项目合作方提供保证担保，其他借款的抵押物、质押物及保证情况如附注六中注释 5、注释 11、八 1、八 3 及十三 2 所述。

*3 该等借款由本公司及下属部分子公司、其他公司提供连带责任保证担保的情况见本附注十三 2 所述。

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

截止 2016 年 12 月 31 日，长期借款中无属于逾期借款获得展期的金额。

26、 应付债券**(1). 应付债券**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应付债券	11,733,131,422.46	4,770,151,222.22
减：一年到期的应付债券	-1,799,279,000.00	
合计	9,933,852,422.46	4,770,151,222.22

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
09 华发债*1	100	2009-10-16	8 年	1,800,000,000.00	1,799,279,000.00	-	136,745,204.00	-	-	1,799,279,000.00
15 华发 01*2	100	2015-11-26	3+2 年	3,000,000,000.00	2,970,872,222.22	-	135,000,000.00	9,986,666.64	-	2,980,858,888.86
16 华发 01*3	100	2016-3-2	3+2 年	500,000,000.00	-	500,000,000.00	19,935,483.87	-3,397,214.73	-	496,602,785.27
16 华发 02*3	100	2016-3-2	2+1 年	1,500,000,000.00	-	1,500,000,000.00	54,697,983.87	-8,254,164.26	-	1,491,745,835.74
16 华发 03*3	100	2016-3-21	3+2 年	1,500,000,000.00	-	1,500,000,000.00	53,790,322.58	-10,429,910.23	-	1,489,570,089.77
16 华发 04*3	100	2016-3-21	2+1 年	1,500,000,000.00	-	1,500,000,000.00	49,931,451.61	-8,611,563.45	-	1,491,388,436.55
16 华发 05*4	100	2016-9-13	3+2 年	2,000,000,000.00	-	2,000,000,000.00	23,313,888.89	-16,313,613.73	-	1,983,686,386.27
合计	/	/	/	11,800,000,000.00	4,770,151,222.22	7,000,000,000.00	473,414,334.82	-37,019,799.76	-	11,733,131,422.46

(2). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明:

适用 不适用

(3). 划分为金融负债的其他金融工具说明:

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

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

*2 经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2612 号核准，本公司于 2015 年 11 月 27 日公开发行名称为珠海华发实业股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）的公司债券（债券代码 136057，简称 15 华发 01）。公司实际发行 30 亿元，票面利率为 4.50%，债券期限为 5 年，附第三年末发行人上调票面利率和投资者回售选择权。

*3 根据公司 2015 年 12 月 9 日召开的第八届董事局第八十二次会议及 2015 年 12 月 25 日召开的 2015 年第七次临时股东大会，审议通过了非公开发行公司债券的议案，面向投资者非公开发行总额不超过 50 亿元的公司债券。经上海证券交易所上证函[2016]182 号《关于对珠海华发实业股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》获准公司发行债券 50 亿元。

第一期基础发行规模 10 亿元，可超额配售不超过 10 亿元。截止 2016 年 3 月 2 日，公司实际发行 20 亿元，其中：债券期限为 5 年期且附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权的品种实际发行 5 亿元，票面利率为 4.8%；债券期限为 3 年期且附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权的品种实际发行 15 亿元，票面利率为 4.39%。

第二期基础发行规模 20 亿元，可超额配售 10 亿元。截止 2016 年 3 月 21 日，公司实际发行 30 亿，其中：债券期限为 5 年期且附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权的品种实际发行 15 亿元，票面利率为 4.6%；债券期限为 3 年期且附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权的品种实际发行 15 亿元，票面利率为 4.27%。

*4 根据公司 2016 年 4 月 19 日召开的第八届董事局第九十四次会议及 2016 年 5 月 6 日召开的 2016 年第二次临时股东大会，审议通过了非公开发行公司债券的议案。经上海证券交易所上证函[2016]1699 号《关于对珠海华发实业股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》获

准公司发行不超过 20 亿元的公司债券。截止 2016 年 9 月 13 日，公司实际发行 20 亿元，票面利润为 3.85%，期限为 5 年在第 3 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

27、 递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
与资产相关政府补助	23,320,994.26	900,000.00	966,100.92	23,254,893.34	见下述说明
合计	23,320,994.26	900,000.00	966,100.92	23,254,893.34	/

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
教育设施建设补贴款	23,320,994.26	-	786,100.92	-	22,534,893.34	与资产相关
装修补贴款	-	900,000.00	180,000.00	-	720,000.00	与资产相关
合计	23,320,994.26	900,000.00	966,100.92	-	23,254,893.34	/

其他说明：

√适用 □不适用

(1) 2015 年度公司之子公司盘锦华发教育投资有限公司收到华发国际学校项目建设补贴款 23,583,027.90 元，按照资产预计使用年限分期确认营业外收入，2016 年确认营业外收入金额为 786,100.92 元。

(2) 2016 年度公司之子公司珠海华发阅潮文化有限公司收到阅潮社区书店一次性装修补贴 900,000.00 元，按照资产预计使用年限分期确认营业外收入，2016 年确认营业外收入金额为 180,000.00 元。

28、 股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	

股份总数	1,169,045,620.00	-	-	-	-	-	1,169,045,620.00
------	------------------	---	---	---	---	---	------------------

其他说明：

本年度公司股本未发生变化。

29、 资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	5,467,668,770.30	101,431,514.74	-	5,569,100,285.04
其他资本公积	58,131,626.29	-	-	58,131,626.29
合计	5,525,800,396.59	101,431,514.74	-	5,627,231,911.33

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本年度公司以现金方式收购下属子公司少数股东持有的股权，购买成本与交易日取得的按新取得的股权比例计算确定应享有子公司自交易日开始持续计算的可辨认净资产份额的差额影响资本公积-股本溢价；公司下属子公司引入少数股东进行增资，增资完成日增资价款与增资价款折算的持股比例相对应享受的相关子公司净资产份额之间的差额影响资本公积-股本溢价，上述事项共计调增资本公积-股本溢价 401,053,444.10 元。本公司于 2016 年 4 月 11 日以现金增资的方式完成对珠海市海川地产有限公司的收购，本次交易完成后，本公司持有珠海市海川地产有限公司 49.75% 股权。本次收购以向珠海市海川地产有限公司现金增资 596,265,546.00 元作为购买对价，购买对价与交易日应享有的按照珠海市海川地产有限公司所有者权益在企业集团合并财务报表中的账面价值的份额之间的差额 299,621,929.36 元调减资本公积-股本溢价。

30、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动							
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	16,739,675.41	403,908,605.27	-	99,699,008.10	304,209,597.17	-	320,949,272.58
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-2,789,392.84	-	-	-2,789,392.84	-	-2,789,392.84
可供出售金融资产公允价值变动损益	4,187,306.53	398,796,032.42	-	99,699,008.10	299,097,024.32	-	303,284,330.85
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额	4,204,003.83	7,901,965.69	-	-	7,901,965.69	-	12,105,969.52

投资性房地产初始公允价值变动	8,348,365.05	-	-	-	-	-	8,348,365.05
其他综合收益合计	16,739,675.41	403,908,605.27	-	99,699,008.10	304,209,597.17	-	320,949,272.58

31、 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	267,735,773.67	109,035,729.43	-	376,771,503.10
任意盈余公积	6,710,107.86	-	-	6,710,107.86
合计	274,445,881.53	109,035,729.43	-	383,481,610.96

32、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	4,784,783,945.61	4,226,721,546.32
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-30,002,815.55	-2,120,320.85
调整后期初未分配利润	4,754,781,130.06	4,224,601,225.47
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,018,381,912.11	680,131,692.08
减：提取法定盈余公积	109,035,729.43	68,247,225.49
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	175,356,843.00	81,704,562.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	5,488,770,469.74	4,754,781,130.06

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润-30,002,815.55 元。

2016 年 4 月，本公司通过同一控制下企业合并方式完成收购珠海市海川地产有限公司 49.75% 股权，相应对已披露的财务数据进行重述，调减期初未分配利润-30,002,815.55 元。

- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

- 6、2016 年 4 月 28 日，本公司 2015 年度股东大会审议通过了 2015 年度利润分配方案：以本公司 2015 年末总股本 1,169,045,620 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 1.5 元（含税），共计分配现金股利 175,356,843.00 元（含税），于 2016 年 4 月实施分配。

33、 营业收入和营业成本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

	收入	成本	收入	成本
主营业务	12,540,438,091.67	8,366,118,478.25	7,826,511,154.40	5,458,993,677.22
其他业务	758,473,021.07	640,154,492.14	481,833,373.48	416,309,339.12
合计	13,298,911,112.74	9,006,272,970.39	8,308,344,527.88	5,875,303,016.34

主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产业销售	12,540,438,091.67	8,366,118,478.25	7,826,511,154.40	5,458,993,677.22
合计	12,540,438,091.67	8,366,118,478.25	7,826,511,154.40	5,458,993,677.22

主营业务（分地区）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
珠海地区	9,395,768,844.95	5,343,885,777.91	5,131,952,724.40	3,152,112,481.53
两广地区 (不含珠海)	1,726,714,731.75	1,753,828,565.83	466,873,356.00	395,701,990.67
辽宁地区	1,142,989,704.50	1,043,138,109.58	1,749,324,312.00	1,580,820,940.39
内蒙古地区	274,964,810.47	225,266,024.93	478,360,762.00	330,358,264.63
合计	12,540,438,091.67	8,366,118,478.25	7,826,511,154.40	5,458,993,677.22

营业收入的说明

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

(2) 2016 年度营业收入较 2015 年度增加 60.07%，其主要原因是由于 2016 年度交付房屋结转的销售收入增加所致。

34、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税	367,115,471.70	434,959,259.87
城市维护建设税	51,126,156.21	30,514,746.35
教育费附加	36,991,166.40	22,170,832.78
资源税		
房产税	27,185,004.25	18,575,596.12
土地使用税	1,173,618.62	-
车船使用税	122,642.88	-
印花税	27,285,703.20	-
土地增值税	902,469,293.46	360,763,092.05
文化事业建设费	785,898.30	557,000.68

其他	9,176,409.58	5,366,141.06
合计	1,423,431,364.60	872,906,668.91

其他说明：

2016 年度税金及附加较 2015 年度增加 63.07%，其主要原因是由于本年度营业收入增加相应计提的土地增值税也增加，以及本年度公司按照《增值税会计处理规定》（财会[2016]22 号）将房产税、印花税等调整到税金及附加中列报所致。

35、 销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告及业务宣传费	200,442,451.64	147,816,593.77
职工薪酬	147,636,660.32	83,798,441.16
营销代理费	64,008,530.69	28,159,782.18
物业管理费	45,289,921.90	22,061,744.09
其他	32,614,358.28	25,620,981.51
合计	489,991,922.83	307,457,542.71

其他说明：

2016 年度销售费用较 2015 年度增加 59.37%，其主要原因是由于本年度房产销售大幅度增加，相应的营销代理费、广告及业务宣传费以及人工费增加所致。

36、 管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	243,611,108.00	212,502,555.43
中介顾问费	41,542,642.55	15,183,706.62
物业管理费	28,930,918.73	21,920,349.91
折旧费	18,072,969.83	21,952,028.09
税费	980,891.06	24,697,019.75
差旅费	11,799,932.85	10,179,393.94
其他	78,118,545.60	64,293,421.88
合计	423,057,008.62	370,728,475.62

37、 财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	250,044,540.18	104,575,598.89
减：利息收入	-203,824,087.20	-76,878,927.53
汇兑损益	971,873.29	2,870,573.84
手续费	12,110,076.68	12,049,568.20

合计	59,302,402.95	42,616,813.40
----	---------------	---------------

其他说明：

2016 年度财务费用较 2015 年度增加 39.15%，其主要原因是由于 2016 年度利息支出较 2015 年度增加所致。

38、 资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	14,876,184.49	22,056,019.77
二、存货跌价损失	-18,468,576.99	10,687,350.58
三、可供出售金融资产减值损失	50,000.00	-
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	-3,542,392.50	32,743,370.35

其他说明：

2016 年度资产减值损失较 2015 年度减少 110.82%，其主要原因是由于本期转回以前期间开发成本计提的存货跌价准备所致。

39、 公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	9,907,616.74	7,833,979.99
合计	9,907,616.74	7,833,979.99

40、 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	44,641,263.38	7,009,828.40
处置长期股权投资产生的投资收益	-	94,300,773.24
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益	309,710.79	309,710.79
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他*1	6,634,850.07	23,356,208.19
合计	51,585,824.24	124,976,520.62

*1 为本期公司提供委托贷款而实现的投资收益。

其他说明：

(1) 公司 2016 年度投资收益较 2015 年度减少 58.72%，其主要原因是由于上年度公司存在处置长期股权投资产生的投资收益所致。

(2) 本公司投资收益汇回不存在重大限制。

41、 营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	2,388.24	51,550.78	2,388.24
其中：固定资产处置利得	2,388.24	51,550.78	2,388.24
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			

政府补助	5,899,617.70	1,960,433.14	5,899,617.70
违约金	18,806,256.47	14,349,906.57	18,806,256.47
其他	1,293,653.22	122,302.09	1,293,653.22
合计	26,001,915.63	16,484,192.58	26,001,915.63

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
财政资助款	1,150,000.00	800,000.00	与收益相关
政府资金扶持款	3,138,400.00	150,000.00	与收益相关
社保局稳定岗位补贴	586,359.54	670,670.23	与收益相关
递延收益摊销	966,100.92	262,033.64	与资产相关
其他	58,757.24	77,729.27	与收益相关
合计	5,899,617.70	1,960,433.14	/

其他说明：

适用 不适用

2016 年度营业外收入较 2015 年度增加 57.74%，其主要原因是由于本年度公司收到的违约金及政府补助增加所致。

42、 营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	461,644.31	1,641,418.71	461,644.31
其中：固定资产处置损失	461,644.31	1,641,418.71	461,644.31
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	8,834,405.00	4,914,600.00	8,834,405.00
违约及赔偿支出	7,710,294.05	14,520,963.21	7,710,294.05
其他	801,979.72	778,036.20	801,979.72
合计	17,808,323.08	21,855,018.12	17,808,323.08

43、 所得税费用**(1) 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,294,025,660.01	276,798,171.25
递延所得税费用	-751,624,826.16	-1,263,680.80
合计	542,400,833.85	275,534,490.45

(2) 会计利润与所得税费用调整过程：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	1,970,084,869.38
按法定/适用税率计算的所得税费用	492,521,217.36
子公司适用不同税率的影响	-203,007.19
调整以前期间所得税的影响	-1,941,759.72
非应税收入的影响	-11,237,743.54
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,210,139.77
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-55,269,002.44
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	113,320,989.61
所得税费用	542,400,833.85

其他说明：

√适用 □不适用

本年度所得税费用较上年度增加 96.85%，其主要原因是由于本年度公司应纳税所得额增加所致。

44、 其他综合收益

√适用 □不适用

项目	本期发生额	上期发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	398,796,032.42	-412,947.72
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	99,699,008.10	-103,236.93
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	299,097,024.32	-309,710.79
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	-2,789,392.84	-
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	-	-

前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-2,789,392.84	-
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额	-	-
减：现金流量套期工具产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
转为被套期项目初始确认金额的调整	-	-
小计	-	-
4. 外币财务报表折算差额	7,901,965.69	4,562,681.92
减：处置境外经营当期转入损益的净额	-	-
小计	7,901,965.69	4,562,681.92
5. 投资性房地产公允价值变动	-	-
减：投资性房地产公允价值变动产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
合计	304,209,597.17	4,252,971.13

45、 现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	111,541,604.09	57,792,867.53
租金及零售收入	330,699,760.97	293,465,024.01
物业代理收入	43,702,018.73	32,690,169.22
广告收入	30,961,692.74	41,843,660.80
管理及服务费收入	301,484,205.44	170,842,013.18
违约金	18,806,256.47	14,349,906.57
政府补助	5,833,516.78	25,281,427.40
往来款	610,709,300.10	472,823,145.50
经营性受限货币资金	851,238,777.04	-
合计	2,304,977,132.36	1,109,088,214.21

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
现金支付的营业费用、管理费用、财	716,907,343.75	659,862,481.48

务手续费、营业外支出和其他业务成本		
经营性受限货币资金	-	807,588,441.33
往来款流出	99,300,526.10	912,472,848.40
合计	816,207,869.85	2,379,923,771.21

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回信托保障基金	28,094,938.00	-
合计	28,094,938.00	-

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付信托保障金	15,000,000.00	35,772,000.00
债券发行费用	1,682,000.00	
合计	16,682,000.00	35,772,000.00

46. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,427,684,035.53	658,493,825.17
加：资产减值准备	-3,542,392.50	32,743,370.35
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	36,632,088.36	37,426,080.18
无形资产摊销	6,665,045.61	5,099,525.45
长期待摊费用摊销	27,414,127.72	18,668,420.66

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）	459,256.07	1,589,867.93
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-9,907,616.74	-7,833,979.99
财务费用（收益以“-”号填列）	251,016,413.47	104,575,598.89
投资损失（收益以“-”号填列）	-51,585,824.24	-124,976,520.62
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-771,589,840.62	-20,136,873.93
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	19,965,014.46	18,873,193.13
存货的减少（增加以“-”号填列）	452,961,183.47	-1,343,715,631.63
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	573,426,832.79	2,547,904,910.30
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	17,109,468,462.63	-1,650,841,800.16
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	19,069,066,786.01	277,869,985.73
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	15,660,434,017.11	7,951,445,277.10
减：现金的期初余额	7,951,445,277.10	6,551,617,632.24
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	7,708,988,740.01	1,399,827,644.86

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

适用 不适用

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

适用 不适用

(4) 现金和现金等价物的构成

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	15,660,434,017.11	7,951,445,277.10
其中：库存现金	92,028.19	87,010.26
可随时用于支付的银行存款	15,660,230,361.58	7,951,358,266.84
可随时用于支付的其他货币资	111,627.34	-

金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	15,660,434,017.11	7,951,445,277.10
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

适用 不适用

现金流量表补充资料的说明

项目	期末余额
期末货币资金余额	15,846,964,167.40
减：使用受到限制的存款	186,530,150.29
期末现金及现金等价物余额	15,660,434,017.11

47、 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

48、 所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	186,530,150.29	保证金
应收票据		
存货	38,913,073,296.43	设定抵押
固定资产	21,774,676.79	设定抵押
无形资产		
合计	39,121,378,123.51	/

49、 外币货币性项目

(1). 外币货币性项目：

适用 不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			70,751,696.41
其中：美元	406,437.78	6.9370	2,819,458.88
欧元	6,211.21	7.3068	45,384.07
港币	5,002,522.05	0.8945	4,474,755.97
人民币			
澳门币	72,828,870.44	0.8707	63,412,097.49

美元			
美元			
应收账款			
其中：美元			
欧元			
港币			
美元			
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			
人民币			
人民币			
人民币			
人民币			
预付账款			520,982.53
港元	50,000.00	0.8945	44,725.50
美元	68,654.61	6.9370	476,257.03
其他应收款			5,714,640.92
港元	1,401,564.56	0.8945	1,253,713.51
澳门元	2,847,508.00	0.8707	2,479,325.22
美元	285,656.94	6.9370	1,981,602.19
应付账款			328,695.72
港元	367,458.97	0.8945	328,695.72
其他应付款			8,853,839.59
港元	1,299,707.17	0.8945	1,162,601.06
澳门元	2,745,352.00	0.8707	2,390,377.99
美元	764,143.08	6.9370	5,300,860.55

50、 套期

适用 不适用

51、 其他

适用 不适用

七、合并范围的变更

1、 非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、 同一控制下企业合并

适用 不适用

(1). 本期发生的同一控制下企业合并

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
珠海市海川地产有限公司	49.75%	*1	2016.4.11	*1	0.00	-3,195,825.76	0.00	-4,797,062.09

其他说明:

*1 本公司于 2016 年 3 月 30 日通过珠海产权交易中心以 596,262,546 元的价格竞得珠海市海川地产有限公司增资扩股后 49.75% 的股权。珠海市海川地产有限公司及增资扩股前母公司珠海华发城市运营投资控股有限公司系珠海华发集团有限公司下属子公司,因此本次股权收购构成同一控制下企业合并。

本公司于 2016 年 4 月 8 日支付全部增资款,并于 2016 年 4 月 11 日修改了珠海市海川地产有限公司章程,能够对珠海市海川地产有限公司实施控制。根据规定,本次股权增资的合并日为 2016 年 4 月 11 日。

(2). 合并成本

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合并成本	珠海市海川地产有限公司
--现金	596,262,546.00
--非现金资产的账面价值	
--发行或承担的债务的账面价值	
--发行的权益性证券的面值	
--或有对价	

(3). 合并日被合并方资产、负债的账面价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	珠海市海川地产有限公司	
	合并日	上期期末
资产:		
货币资金	611,108,008.37	25,547,114.68
应收款项		

存货	2,083,925,088.68	1,823,080,120.28
固定资产	278,706.52	274,046.75
无形资产		
预付款项	3,303,000.00	3,000,000.00
其他应收款	23,516,570.53	4,042,323.35
递延所得税资产	1,126,044.90	360,066.09
减：长期借款	1,946,369,000.00	1,761,012,342.11
负债：		
借款		
应付款项	5,149,472.65	-
其他应付款	87,575,904.34	2,791,141.05
应付职工薪酬	143,698.79	1,304,343.85
应交税费	11,636.53	254,857.68
净资产	684,007,706.69	90,940,986.46
减：少数股东权益	343,713,872.61	45,697,845.70
取得的净资产	340,293,834.08	45,243,140.76

其他说明：

2016年4月，本公司通过同一控制下企业合并的方式完成对珠海市海川地产有限公司（以下简称海川地产）49.75%股权的收购。根据《企业会计准则》相关规定，公司在编制合并财务报表时对报表的期初数进行了调整，同时对比较报表的有关项目进行调整，将被合并方的有关资产、负债、权益与损益并入合并财务报表，视同合并后的报告主体在本报告期间一直存在。

公司下属子公司珠海华发房地产开发有限公司按海川地产开发未来荟项目销售金额的2.5%收取工程管理费，公司下属子公司珠海房地产营销顾问有限公司按海川地产开发未来荟项目销售金额的2%收取销售管理费。该等业务在收购海川地产股权前为关联交易，并进行了披露，而在收购海川地产股权后为内部交易，在合并时已进行抵销。

3、反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

5、 其他原因的合并范围变动

适用 不适用

其他原因导致合并范围变动的情况详见附注二、2 所述。

6、 其他

适用 不适用

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
1、中山市华发房地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发	49.42	1.58	设立
2、珠海华发奥特美健康管理有限公司	珠海市	珠海市	会所经营	90	10	设立
3、珠海华发投资发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	80	20	设立
4、珠海华发建筑设计咨询有限公司	珠海市	珠海市	建筑设计	90	10	设立
5、珠海华发房地产营销顾问有限公司	珠海市	珠海市	房地产营销	90	10	设立
6、珠海华发文化传播有限公司	珠海市	珠海市	广告	70	30	设立
7、珠海华发装饰工程有限公司	珠海市	珠海市	建筑装饰	72.96	27.04	设立
8、珠海华纳投资发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	50	50	设立
9、珠海华融投资发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	30.43	30.43	设立
10、珠海华福商贸发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	100	设立
11、珠海华耀商贸发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	100	设立
12、珠海华发园林工程有限公司	珠海市	珠海市	园林工程	49	51	设立
13、中山市华屹房地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发	49	51	设立
14、中山市华晟房地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发	-	100	设立
15、珠海华发房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	100	-	设立
16、珠海奥华企业管理咨询有限公司*1	珠海市	珠海市	咨询、房地产开发	26.92	28.02	设立
17、包头市华发	包头市	包头市	房地产开	90	10	设立

置业有限公司			发			
18、大连华发房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发	-	100	设立
19、珠海市华荣房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	100	设立
20、珠海华发商用房产管理有限公司	珠海市	珠海市	物业租赁	100	-	设立
21、广西华诚房地产投资有限公司	南宁市	南宁市	房地产开发	98.9	1.1	设立
22、沈阳华纳置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100	-	设立
23、沈阳华耀置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100	-	设立
24、武汉华发置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	100	-	设立
25、成都华发投资有限公司	成都市	成都市	项目投资	100	-	设立
26、大连华枫房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发	-	100	设立
27、沈阳华远置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100	-	设立
28、沈阳华荣置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100	-	设立
29、威海华发投资有限公司	荣成市	荣成市	房地产项目投资管理	100	-	设立
30、荣成华发房地产开发有限公司	荣成市	荣成市	房地产开发经营	100	-	设立
31、沈阳华畅置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100	-	设立
32、沈阳华博置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100	-	设立
33、沈阳华灏置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	66	-	设立
34、沈阳华壤置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100	-	设立
35、珠海华发房地产代理有限公司	珠海市	珠海市	物业代理	100	-	设立
36、珠海华发文化俱乐部	珠海市	珠海市	文体活动	100	-	设立
37、珠海市奥特美职业培训学校	珠海市	珠海市	美容师培训	-	100	设立

38、广州华枫投资有限公司	广州市	广州市	房地产开发	39.98	60.02	设立
39、珠海华亿投资有限公司	珠海市	珠海市	房地产投资、经营	88.50	11.50	设立
40、盘锦华发教育投资有限公司	盘锦市	盘锦市	教育投资	-	50	设立
41、珠海华烨装饰设计工程有限公司	珠海市	珠海市	室内外装饰	-	100	设立
42、珠海铎国商贸有限公司	珠海市	珠海市	批发、零售	49	51	设立
43、华发实业(香港)有限公司	香港	香港	地产贸易	100	-	设立
44、广州华发澳娱投资有限公司	广州市	广州市	商务服务业	51	-	设立
45、广西华明投资有限公司	南宁市	南宁市	房地产开发	100	-	设立
46、威海华发房地产开发有限公司	威海市	威海市	房地产开发	79.29	20.71	设立
47、北京铎富永盛投资有限公司	北京市	北京市	房地产开发	20	80	设立
48、珠海华发商都商业经营有限公司	珠海市	珠海市	物业管理	-	100	设立
49、珠海华商百货有限公司	珠海市	珠海市	批发、零售	-	100	设立
50、广州华荣房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发	-	100	设立
51、广州华昊房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发	27.94	72.06	设立
52、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	设立
53、武汉华发鸿瑞房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	99	设立
54、武汉华茂长盛房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	99	设立
55、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	89.8	10.2	设立
56、珠海华发置业发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	80	20	设立
57、珠海华发软件有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	100	同一控制下企业合并

58、珠海华发企业管理有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	4	96	同一控制下企业合并
59、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
60、珠海铎创经贸发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	16.24	60.28	同一控制下企业合并
61、珠海华茂房地产投资顾问有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	100	-	非同一控制下企业合并
62、珠海华郡房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	58.5	-	非同一控制下企业合并
63、包头市名流置业有限责任公司	包头市	包头市	房地产开发	-	100	非同一控制下企业合并
64、珠海市永宏基商贸有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	100	-	非同一控制下企业合并
65、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	98.966	1.034	非同一控制下企业合并
66、中山市紫悦山苑房地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发	-	100	非同一控制下企业合并
67、大连华藤房地产开发有限公司*1	大连市	大连市	房地产开发	80	20	非同一控制下企业合并
68、珠海华明科技发展有限公司	珠海市	珠海市	综合	100	-	非同一控制下企业合并
69、珠海市银河房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	100	-	非同一控制下企业合并
70、大连华坤房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发	80	-	非同一控制下企业合并
71、盘锦华发房地产开发有限公司	盘山县	盘山县	房地产开发	50	-	非同一控制下企业合并
72、珠海市浩丰贸易有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	80.303	-	非同一控制下企业合并
73、武汉中央商务区投资开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产投资、经营	-	50.49	非同一控制下企业合并
74、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	设立
75、广州华宁房地产开发有限公司*1	广州市	广州市	房地产开发	49	51	设立
76、广州华创房	广州市	广州市	房地产开	-	100	设立

地产开发有限公司			发			
77、沈阳华地商业投资有限公司	沈阳市	沈阳市	产业投资、商业管理、商业服务	100	-	设立
78、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	设立
79、上海铎发创盛置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100	-	设立
80、铎创置业(澳门)一人有限公司	澳门	澳门	地产贸易	-	100	设立
81、天津华发置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发、项目筹建	100	-	设立
82、珠海市中泰投资有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	90	-	非同一控制下企业合并
83、上海铎福创盛置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发经营	100	-	设立
84、武汉华发商都商业管理有限公司	武汉市	武汉市	商业项目咨询、运营管理	-	100	设立
85、上海铎鹏置业发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发经营	-	100	设立
86、珠海华发景龙建设有限公司	珠海市	珠海市	建筑工程、室内外装饰及设计	50	-	设立
87、珠海华海置业有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发经营	-	100	设立
88、珠海华发商业经营管理有限公司	珠海市	珠海市	商业项目咨询、运营管理	100	-	设立
89、珠海华发新天地商业经营有限公司	珠海市	珠海市	物业租赁	-	100	设立
90、珠海华顺置业发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	100	设立
91、珠海华炜投资发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	100	设立
92、珠海华发新科技投资控股有限公司	珠海市	珠海市	软件开发	100	-	设立
93、上海铎发众圣置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发经营	-	100	设立
94、珠海华欣投资发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	100	设立
95、珠海华浩置业发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	100	设立

96、华发实业(美国)有限公司	美国	美国	房地产开发	-	100	设立
97、华发世纪有限公司	美国	美国	房地产开发	-	100	设立
98、武汉华发长茂房地产开发有限公司*1	武汉市	武汉市	房地产开发	-	51	设立
99、武汉华发长盛房地产开发有限公司*1	武汉市	武汉市	房地产开发	-	100	设立
100、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	设立
101、威海华发众圣营销策划有限公司	威海市	威海市	房地产营销	-	100	设立
102、盘锦华发国际学校	盘山县	盘山县	学校教育	-	50	设立
103、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	设立
104、铎发置业(澳门)有限公司	澳门	澳门	地产贸易	90	10	设立
105、深圳优家邦科技有限公司	深圳市	深圳市	科技产业投资	-	80	设立
106、广州华发房产营销顾问有限公司	广州市	广州市	房地产营销	-	100	设立
107、上海华泓尚隆房地产开发有限公司*1	上海市	上海市	房地产开发	-	50	设立
108、珠海安迎投资有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	100	设立
109、珠海华发阅潮文化有限公司	珠海市	珠海市	文化产业	-	100	设立
110、珠海华发宜居生活服务有限公司	珠海市	珠海市	家政服务行业	-	100	设立
111、珠海华发城市更新投资控股有限公司	珠海市	珠海市	房地产投资、城市更新管理咨询	100	-	设立
112、珠海华熠房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	100	设立
113、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	设立
114、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

115、苏州铎福创盛置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	100	设立
116、苏州铎顺置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	100	设立
117、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	设立
118、苏州禾发房地产开发有限公司*1	苏州市	苏州市	房地产开发	-	50	设立
119、南京铎顺房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发	-	100	设立
120、杭州铎泓置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	-	100	设立
121、珠海华发中磊置业有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	51	设立
122、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	-	设立
123、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	设立
124、珠海华迎投资有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	100	设立
125、珠海高新区容闳幼儿园	珠海市	珠海市	教育	-	100	设立
126、上海铎宝置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100	设立
127、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	设立
128、珠海华恒绿植管理有限公司	珠海市	珠海市	植物的培育、销售	-	100	设立
129、苏州铎利置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发、经营	-	100	设立
130、珠海华瑞投资有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	92	-	设立
131、珠海华发西区商业有限公司	珠海市	珠海市	商业地产咨询、策划、经营与管理	-	100	设立
132、华发置地（香港）有限公司	香港	香港	房地产开发	-	100	设立
133、Palo Alto Properties Investment, LLC	美国	美国	房地产开发	-	100	设立

*1 本公司通过直接或间接方式持有的上述公司股权已为本公司及本公司之子公司一年内到期的长期借款及长期借款设定质押。

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

本公司持有珠海市海川地产有限公司 49.75%的股权比例，基于公司在该公司董事会五名董事中占有三名（表决权比例为 60%）能够对其财务和经营决策实施控制，因此将其纳入合并范围。

本公司持有珠海华发景龙建设有限公司 50%的股权比例，基于公司在该公司董事会七名董事中占有四名（表决权比例为 57.14%）能够对其财务和经营决策实施控制，因此将其纳入合并范围。

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

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

其他说明：

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

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
珠海铎创经贸发展有限公司	23.48	1,344,290.65	-	1,004,469,560.27
珠海华郡房产开发有限公司	41.5	23,067,807.39	-	1,191,316,139.75
武汉中央商务区投资开发有限公司	49.51	-11,590,157.38	-	290,280,396.73
珠海市中泰投资有限公司	10	-829,682.51	-	233,196,983.97
武汉华发长茂房地产开发有限公司	49	-2,548,914.17	-	880,211,435.98
上海华泓尚隆	50	-5,376,562.79	-	2,739,670,287.59

房地产开发有 限公司				
珠海市海川地 产有限公司	50.25	407,371,951.48	30,000,000.00	722,691,726.53

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
珠海铎创经贸发展有限公司	350,709.27	332,678.68	683,387.95	75,417.21	168,000.00	243,417.21	338,431.97	224,591.18	563,023.15	123,624.94	-	123,624.94
珠海华郡房产开发有限公司	905,410.62	11,336.84	916,747.46	328,945.07	310,230.00	639,175.07	458,235.75	6,510.51	464,746.26	305,834.35	89,000.00	394,834.35
武汉中央商务区投资开发有限公司	636,851.40	7,614.88	644,466.28	341,316.00	245,000.00	586,316.00	545,977.68	1,499.18	547,476.86	280,999.61	205,986.00	486,985.61
珠海市中泰投资有限公司	525,263.74	5,956.57	531,220.31	314,581.22	130,000.00	444,581.22	387,525.09	1,503.56	389,028.65	101,559.88	200,000.00	301,559.88
武汉华发长茂房地产开发有限公司	510,108.40	206.89	510,315.29	130,430.31	200,250.00	330,680.31	231,946.52	-	231,946.52	200,960.01	30,000.00	230,960.01
上海华泓尚隆房地产开发有限公司	1,060,377.85	717.47	1,061,095.32	53,161.26	460,000.00	513,161.26	900,071.11	4.10	900,075.21	1,065.84	350,000.00	351,065.84
珠海市海川地产有限公司	599,412.86	12,956.82	612,369.68	298,538.03	169,636.90	468,174.93	185,566.96	63.41	185,630.37	435.03	176,101.23	176,536.26

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
珠海铎创经贸发展有限公司	817.66	572.53	572.53	-60,973.94	2,134.21	12,226.98	12,226.98	59,503.71
珠海华郡房产开发有限公司	103,593.00	7,660.49	7,660.49	-481,311.87	64,423.24	5,313.81	5,313.81	31,627.07

武汉中央商务区投资开发有限公司	-	-2,340.97	-2,340.97	2,070.31	-	-979.16	-979.16	-55,100.00
珠海市中泰投资有限公司	174.75	-829.68	-829.68	83,997.97	-	-1,597.78	-1,597.78	-212,777.85
武汉华发长茂房地产开发有限公司	4.40	-603.20	-603.20	-263,128.38	-	-13.50	-13.50	100,584.84
上海华泓尚隆房地产开发有限公司	-	-1,075.31	-1,075.31	-26,926.17	-	-990.63	-990.63	-685.17
珠海市海川地产有限公司	313,242.24	78,474.39	78,474.39	52,409.78	-	-479.71	-479.71	-36,785.91

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明:

适用 不适用

子公司名称	变动前持股比例 (%)	变动后持股比例 (%)	变动原因
珠海华耀商贸发展有限公司	70	100	收购少数股东股权
沈阳华灏置业有限公司	51	66	收购少数股东股权
珠海市浩丰贸易有限公司	60.60	80.303	收购少数股东股权
武汉华发中城房地产开发有限公司	51	100	收购少数股东股权
武汉华耀房地产开发有限公司	51	100	收购少数股东股权
珠海奥华企业管理咨询有限公司	100	54.94	吸收少数股东投资
珠海华郡房产开发有限公司	100	58.5	吸收少数股东投资
武汉华发长茂房地产开发有限公司	100	51	吸收少数股东投资

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	珠海华耀商贸发展有限公司	沈阳华灏置业有限公司	珠海市浩丰贸易有限公司	武汉华发中城房地产开发有限公司	武汉华耀房地产开发有限公司	珠海奥华企业管理咨询有限公司	珠海华郡房产开发有限公司	武汉华发长茂房地产开发有限公司
购买成本/处置对价								
--现金	975,300,000.00	132,000,000.00	605,570,000.00	92,454,766.00	70,315,234.00	1,000,000,000.00	2,000,000,000.00	1,000,000,000.00
--非现金资产的公允价值								
购买成本/处置对价合计	975,300,000.00	132,000,000.00	605,570,000.00	92,454,766.00	70,315,234.00	1,000,000,000.00	2,000,000,000.00	1,000,000,000.00
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	531,932,824.38	121,056,692.45	386,857,636.67	88,781,126.78	69,944,452.08	870,870,605.75	1,168,248,332.36	882,760,350.15
差额	443,367,175.62	10,943,307.55	218,712,363.33	3,673,639.22	370,781.92	129,129,394.25	831,751,667.64	117,239,649.85
其中:调整资本公积	-443,367,175.62	-10,943,307.55	-218,712,363.33	-3,673,639.22	-370,781.92	129,129,394.25	831,751,667.64	117,239,649.85
调整盈余公积								
调整未分配利润								

其他说明

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
珠海华发集团财务有限公司	珠海	珠海市	金融服务业	10	-	权益法
珠海华发文化产业投资控股有限公司	珠海	珠海市	文化服务业	-	30	权益法
珠海琴发投资有限公司	珠海	珠海市	房地产开发	-	60	权益法
上海华泓钜盛房地产开发有限公司*1	上海	上海市	房地产开发	-	50	权益法
广东华发中建新科技投资控股有限公司	珠海	珠海市	建设工业化制造	40	-	权益法
珠海华发中联工程机械租赁有限公司	珠海	珠海市	机械设备销售	-	31	权益法
上海临港华发企业发展有限公司	上海	上海市	企业管理咨询、房地产开发	-	40	权益法

*1 本公司通过间接方式持有的该公司股权已为公司之子公司长期借款设定质押。

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

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

持有20%以下表决权但具有重大影响:

截止2016年12月31日,本公司持有珠海华发集团财务有限公司(以下简称财务公司)10%的股权,但报告期内本公司在财务公司董事会中占有席位,因此本公司对财务公司具有重大影响。

其他说明:

本公司持有珠海琴发投资有限公司60%的股权比例,董事会五名董事中占三名,但根据公司章程股东会会议由股东按照认缴出资比例行使表决权,且会议必须经股东所持表决权三分之二以

上同意方能通过；董事会决议的表决实行一人一票，且会议作出决议必须经全体董事不低于三分之二同意方能通过。本公司不能对其财务和经营决策实施控制。

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	珠海琴发投资有限公司	珠海琴发投资有限公司
流动资产	8,899,648,028.57	8,622,091,400.44
其中：现金和现金等价物	134,171,180.99	401,685,171.05
非流动资产	4,891,145.82	2,744,765.93
资产合计	8,904,539,174.39	8,624,836,166.37
流动负债	4,078,285,987.59	5,420,892,931.70
非流动负债	4,760,550,000.00	3,210,550,000.00
负债合计	8,838,835,987.59	8,631,442,931.70
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	65,703,186.80	-6,606,765.33
按持股比例计算的净资产份额	39,421,912.08	-3,964,059.19
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润	3,281,284.70	30,713,940.00
--其他	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	36,140,627.38	-34,677,999.19
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用	10,388,128.19	-1,940,461.39
所得税费用	-2,851,168.10	-177,896.47
净利润	-27,690,047.87	-6,606,765.33
终止经营的净利润		
其他综合收益	-	-
综合收益总额	-27,690,047.87	-6,606,765.33
本年度收到的来自合营企业的股利		

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额/ 本期发生额				期初余额/ 上期发生额			
	珠海华发集团财务有限公司	珠海华发文化产业投资控股有限公司	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	广东华发中建新科技投资控股有限公司	珠海华发集团财务有限公司	珠海华发文化产业投资控股有限公司	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	广东华发中建新科技投资控股有限公司
流动资产	9,480,873,153.17	84,083,921.97	8,570,758,319.81	42,479,323.49	7,815,053,019.90	84,343,468.74	7,591,869,914.53	6,500,208.33
非流动资产	11,769,912,016.03	104,570.14	6,888,793.21	35,151,221.96	2,970,959,975.53	165,571.15	1,964,265.28	-
资产合计	21,250,785,169.20	84,188,492.11	8,577,647,113.02	77,630,545.45	10,786,012,995.43	84,509,039.89	7,593,834,179.81	6,500,208.33
流动负债	18,885,838,497.07	283,052.15	2,818,318,433.94	1,120,842.30	9,452,322,198.74	594,984.17	33,740,997.59	3,342.00
非流动负债	8,506,912.78	-	1,280,000,000.00	-	8,408,175.00	-	3,066,000,000.00	-
负债合计	18,894,345,409.85	283,052.15	4,098,318,433.94	1,120,842.30	9,460,730,373.74	594,984.17	3,099,740,997.59	3,342.00
少数股东权益	-	-	-	-	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	2,356,439,759.35	83,905,439.96	4,479,328,679.08	76,509,703.15	1,325,282,621.69	83,914,055.72	4,494,093,182.22	6,496,866.33
按持股比例计算的净资产份额	235,643,975.94	25,171,631.98	2,239,664,339.55	30,603,881.26	132,528,262.17	25,174,216.71	2,247,046,591.11	3,998,746.53
调整事项	-	-	-	-	-	-	-	-
--商誉	-	-	-	-	-	-	-	-
--内部交易未实现利润	9,086,205.93	-	708,776.95	-	8,613,788.02	-	17,962,319.45	-
--其他	-	-	-	-9,000,000.00	-	-	-	-
对联营企业权益投资的账面价值	226,557,770.01	25,171,631.98	2,238,955,562.60	39,603,881.26	123,914,474.15	25,174,216.71	2,229,084,271.66	3,998,746.53
存在公开报价的联营企	-	-	-	-	-	-	-	-

业权益投资的公允价值								
营业收入	680,671,027.18	-	-	-	501,614,390.36	-	-	-
净利润	227,034,666.09	-8,615.76	-14,764,503.13	-987,163.18	199,814,258.39	-324,754.92	-5,906,817.78	-3,133.67
终止经营的净利润	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-27,893,928.43	-	-	-	-	-	-	-
综合收益总额	199,140,737.66	-8,615.76	-14,764,503.13	-987,163.18	199,814,258.39	-324,754.92	-5,906,817.78	-3,133.67
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-	-	-	-	-	-	-

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	3,073,539.04	-
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-85,357.93	-
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	-85,357.93	-

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明：

□适用 √不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

(7). 与合营企业及联营企业投资相关的未确认承诺

√适用 □不适用

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

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

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

九、与金融工具相关的风险

适用 不适用

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

（一）信用风险

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

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

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

截止 2016 年 12 月 31 日，本公司的前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额 59.86% (2015 年：73.32%)。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产(包括衍生金融工具) 的账面金额。除附注十一（五）、十三所载本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

（二）流动性风险

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

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

截至 2016 年 12 月 31 日止，本公司各项金融资产及金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额				
	账面价值	总值	1 年以内	1-5 年	5 年以上
货币资金	15,846,964,167.40	15,846,964,167.40	15,846,964,167.40	-	-
应收款项	228,477,746.20	309,026,107.21	110,297,543.76	198,728,563.45	-
以公允价值计量的可供出售金融资产	556,183,208.30	556,183,208.30	-	556,183,208.30	-
一年内到期的非流动资产-委托贷款	53,200,000.00	54,973,333.33	54,973,333.33	-	-
其他流动资产-与合营公司的往来款	2,326,224,000.00	2,383,222,400.00	738,336,000.00	1,644,886,400.00	-
金融资产小计	19,011,049,121.90	19,150,369,216.24	16,750,571,044.49	2,399,798,171.75	-
借款	46,740,778,059.02	5,093,667,008.77	2,716,985,954.73	2,376,681,054.04	-
应付股利	701,233.80	701,233.80	701,233.80	-	-
应付债券	11,733,131,422.46	13,475,938,913.20	2,343,575,163.20	11,132,363,750.00	-
应付款项	6,725,375,326.67	6,813,431,977.11	3,647,597,139.49	3,165,834,837.62	-
应付利息	243,282,713.99	243,282,713.99	243,282,713.99	-	-
金融负债小计	65,443,268,755.94	25,627,021,846.87	8,952,142,205.21	16,674,879,641.66	-

续：

项目	期初余额				
	账面价值	总值	1 年以内	1-5 年	5 年以上
货币资金	8,989,214,204.43	8,989,214,204.43	8,989,214,204.43	-	-
应收款项	230,874,538.97	296,506,494.13	182,524,483.17	113,982,010.96	-
以公允价值计量的可供出售金融资产	7,387,175.88	7,387,175.88	-	7,387,175.88	-
其他非流动资产-委托贷款	86,200,000.00	101,832,083.33	7,597,000.00	94,235,083.33	-
其他流动资产-与合营公司的往来款	2,500,494,900.00	2,579,346,300.00	2,529,311,400.00	50,034,900.00	-

金融资产小计	11,814,170,819.28	11,974,286,257.77	11,708,647,087.60	265,639,170.17	-
借款	54,377,354,695.65	61,297,721,175.77	24,275,390,223.00	37,022,330,952.77	-
应付债券	4,770,151,222.22	5,706,155,824.83	230,131,620.83	5,476,024,204.00	-
应付款项	6,887,408,730.72	7,164,638,124.44	4,862,525,505.40	2,302,112,619.04	-
应付利息	41,613,583.17	41,613,583.17	41,613,583.17	-	-
金融负债小计	66,076,528,231.76	74,210,128,708.21	29,409,660,932.40	44,800,467,775.81	-

(三) 市场风险

1. 汇率风险

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

敏感性分析：

截止 2016 年 12 月 31 日，本公司各类美元及港币金融资产和美元及港币金融负债占公司总资产的比例较低，因此汇率的变动不会对本公司造成重要影响。

2. 利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款及其他金融机构借款等。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司资金管理部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整来降低利率风险。

(1) 截止 2016 年 12 月 31 日，本公司长期带息债务主要为人民币计价的固定或浮动利率合同，金额为 47,421,296,368.44 元，详见附注六注释 25 与注释 26 所述。

(2) 敏感性分析：

截止 2016 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本公司的净利润及股东权益会减少或增加约 84,723,988.89 元（2015 年度约 62,093,900.00 元）。

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

十、公允价值的披露

1、以公允价值计量的金融工具

本公司按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具于 2016 年 12 月 31 日的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

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

第 2 层次：是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

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

第 3 层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

2、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
(一)以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
1. 交易性金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二)可供出售金融资产	6,618,634.29	549,564,574.01	-	556,183,208.30
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	6,618,634.29	549,564,574.01	-	556,183,208.30
(3) 其他				
(三)投资性房地产	-	2,360,555,700.00	-	2,360,555,700.00
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物	-	2,360,555,700.00	-	2,360,555,700.00
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(四)生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	6,618,634.29	2,910,120,274.01	-	2,916,738,908.30

(五) 交易性金融负债				
其中:发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
(六)指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

3、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

可供出售金融资产,持续第一层次公允价值计量的权益工具投资系本公司持有的交通银行【股票代码: 601328】股票 1,147,077 股,市价取自该股票 2016 年 12 月 30 日收盘价,即 5.77 元/股。

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

适用 不适用

投资性房地产

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

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

可供出售金融资产

可供出售金融资产,持续第二层次公允价值计量的权益工具投资,本公司采用的估值技术,主要是取得基金管理人和和谐浩数投资管理(北京)有限公司提供的估值报告。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

8、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

9、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

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

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

10、其他

适用 不适用

十一、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
珠海华发集团有限公司	珠海市	*1	100,000	24.35	24.35

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

本企业的母公司情况的说明

珠海华发集团有限公司系国有控股公司，法定代表人为李光宁。

本企业最终控制方是珠海市国有资产监督管理委员会。

2、本企业的子公司情况

适用 不适用

本企业子公司的情况详见附注八、1 在其他主体中的权益。

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注八、3 在合营安排或联营企业中的权益。

适用 不适用

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

适用 不适用

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

其他说明

适用 不适用

4、 其他关联方情况

适用 不适用

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

珠海华宸开发建设有限公司	股东的子公司
珠海华发商务招商运营管理有限公司	股东的子公司
珠海华发文教旅游产业发展有限公司（含精品书店）	股东的子公司
珠海华发华毓投资建设有限公司	股东的子公司
珠海华发华盛建设有限公司	股东的子公司
珠海华发城市之心建设控股有限公司	股东的子公司
珠海华发中演剧院管理有限公司	股东的子公司
珠海华发教育产业投资控股有限公司	股东的子公司
珠海十字门国际会展中心管理有限公司	股东的子公司
珠海华发国际酒店管理有限公司	股东的子公司
珠海华发现代服务投资控股有限公司金融街服务中心	股东的子公司
珠海横琴新区三江人力资源综合服务中心有限公司	股东的子公司
珠海容闳国际幼稚园	股东的子公司
珠海市华发对外交流培训学校	股东的子公司
珠海华发体育运营管理有限公司	股东的子公司
珠海华发体育发展有限公司	股东的子公司
珠海华发海岛投资开发有限公司	股东的子公司
力合股份有限公司	股东的子公司
珠海致华国际商贸有限公司	股东的子公司
珠海容闳学校	股东的子公司
珠海华发商贸控股有限公司绿洋山庄康体中心	股东的子公司
珠海华发商业运营管理有限公司	股东的子公司
珠海华发城市运营投资控股有限公司	股东的子公司
珠海华昇开发建设有限公司	股东的子公司
珠海华富开发建设有限公司	股东的子公司
珠海华发市政综合服务有限公司	股东的子公司
珠海华发商用资产运营服务有限公司	股东的子公司
深圳铎融精品城市化股权投资基金合伙企业（有限合伙）	股东的子公司
珠海华发德和汽车有限公司	股东的子公司
珠海情侣海岸建设有限公司	股东的子公司
珠海华发现代服务投资控股有限公司	股东的子公司
香港华发投资控股有限公司	股东的子公司
珠海琴发实业有限公司	其他

其他说明

华金期货有限公司曾用名金谷期货有限公司；华金证券股份有限公司曾用名华金证券有限责任公司。

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	购买商品、接受劳务	6,712,256.52	25,431,107.95
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	广告费	15,808,226.84	6,766,987.12
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	物业管理费	93,367,459.99	63,619,290.26
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	债券承销费	62,600,000.00	-
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	产权交易服务费	4,121,312.73	-
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	其他	2,790,001.48	1,008,080.00
合计		185,399,257.56	96,825,465.33

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	销售代理服务费用	57,989.00	2,100,000.00
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	工程管理服务费	5,607,042.86	36,379,568.91
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	设计、广告服务费	12,117,316.91	28,261,881.81
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	销售商品、提供劳务	17,541,362.20	13,332,592.85
联营公司	销售代理服务费用	3,593,138.57	-
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	其他	29,923.41	-
合计		38,946,772.95	80,074,043.57

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
珠海华发集团有限公司	珠海华发实业股份有限公司	其他资产托管	2001年1月1日	有关托管资产销售完毕之日	按托管资产营业收入总额向华发集团收取8%的托管费用，公司下属	1,314,861.46

					全资子公司珠海华发房地产营销顾问有限公司按预收售楼款项的 1%收取销售佣金。	
珠海市海润房地产开发有限公司*1	珠海华发房地产开发有限公司	其他资产托管	2016年8月17日	有关托管资产销售完毕之日	按托管资产华发城建海岸项目住宅部分实际销售(预售)回款金额的 3%收取工程管理费、按 1.5%收取销售管理费、按 1%收取商标使用费。	5,000,000.00

*1 根据公司 2016 年 4 月 19 日第八届董事局第九十四次会议决议，公司与关联方珠海市海润房地产开发有限公司（以下简称海润地产公司）签订《华发城建国际花园项目托管协议》，由本公司托管海润地产公司所开发的“华发城建国际海岸花园项目”，包括该项目的建设、开发、销售等工作，并向海润地产公司收取相应的托管费。

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表：

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	房屋建筑物、办公设备	4,514,741.40	3,889,284.00
珠海容闳学校	房屋建筑物	147,240.00	294,480.00
珠海市华发对外交流培训学校	房屋建筑物	32,412.00	74,310.00
珠海华发文教旅游产业发展有限公司（含精品书店）	房屋建筑物	322,337.77	464,823.58
华金证券股份有限公司	房屋建筑物	882,000.00	882,000.00
华金期货有限公司	房屋建筑物	260,700.00	94,800.00
珠海容闳幼稚园	房屋建筑物	-	1,200,000.00

珠海华发教育产业投资控股有限公司	房屋建筑物	179,600.00	-
珠海华发集团有限公司	房屋建筑物	44,016.00	-
合计		6,383,047.17	6,899,697.58

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
珠海华发中演剧院管理有限公司	场地租赁	639,738.00	591,088.00
珠海十字门国际会展中心管理有限公司	会议厅	2,528,254.00	1,380,459.20
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	土地使用权	-	300,000.00
珠海美华建设投资有限公司	商铺租金	-	32,606.00
珠海华发商务招商运营管理有限公司	广告牌	-	2,315,732.59
珠海华发综合发展有限公司	广告牌	-	411,034.46
珠海华发集团有限公司	房屋建筑物	168,000.00	-
珠海华发物业管理服务有限公司	房屋建筑物	420,000.00	-
珠海华发体育运营管理有限公司	房屋建筑物	775,200.00	-
珠海容闳学校	房屋建筑物	786,084.00	-
合计		5,317,276.00	5,030,920.25

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海琴发实业有限公司*1	1,050,000,000.00	2015.9.30	2017.9.30	否
珠海琴发实业有限公司*1	930,000,000.00	2016.9.13	2017.9.30	否
珠海琴发实业有限公司*2	876,330,000.00	2015.11.26	2017.11.26	否
上海华泓钜盛房	1,500,000,000.00	2015.4.30	2016.11.29	是

地产开发有限公司				
合计	4,356,330,000.00			

本公司作为被担保方
适用 不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海华发集团有限公司	1,999,900,000.00	2015.8.27	2017.8.27	否
合计	1,999,900,000.00			

关联担保情况说明

适用 不适用

*1 根据公司 2015 年 9 月 23 日第八届董事局第七十四次会议决议，本公司为珠海琴发实业有限公司（以下简称琴发实业公司）向兴业银行不超过 33 亿元的借款按照 60%的比例提供担保，即公司为该笔借款提供的担保金额不超过 19.8 亿元，此事项属于 2015 年第六次临时股东大会授权范围内的事项。截止 2016 年 12 月 31 日本公司为琴发实业公司实际担保金额为 198,000 万元。

*2 根据公司 2015 年 9 月 28 日第八届董事局第七十五次会议决议，本公司为琴发实业公司向兴业财富资产管理有限公司不超过 27 亿元的借款按照 60%的比例提供担保，即公司为该笔借款提供的担保金额不超过 16.2 亿元，此事项属于 2015 年第六次临时股东大会授权范围内的事项。截止 2016 年 12 月 31 日本公司为琴发实业公司实际担保金额为 87,633 万元。

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
横琴华通金融租赁有限公司	600,000,000.00	2015.12.18	2016.11.17	-
珠海华发集团财务有限公司	200,000,000.00	2016.1.21	2017.1.20	*1
珠海华发集团财务有限公司	300,000,000.00	2016.1.21	2017.1.20	*1
珠海华发集团财务有限公司	110,000,000.00	2016.5.12	2017.5.11	*1
珠海华发集团财务有限公司	100,000,000.00	2016.5.26	2017.5.25	*1
珠海华发集团财务有限公司	350,000,000.00	2016.7.6	2017.7.5	*1
珠海华发集团财务有限公司	40,000,000.00	2016.7.6	2017.7.5	*1
珠海华发集团财务有限公司	600,000,000.00	2016.7.27	2019.7.26	*1

珠海华发集团财务有限公司	500,000,000.00	2016.11.9	2019.11.8	*1
珠海华发集团财务有限公司	350,000,000.00	2016.11.22	2017.11.21	*1
珠海华发集团财务有限公司	50,000,000.00	2016.11.22	2017.11.21	*1
珠海华发集团财务有限公司	350,000,000.00	2015.6.12	2016.6.11	*1
珠海华发集团财务有限公司	350,000,000.00	2015.11.24	2016.11.21	*1
珠海华发集团财务有限公司	200,000,000.00	2015.1.29	2016.1.28	*1
珠海华发集团财务有限公司	110,000,000.00	2015.5.13	2016.5.12	*1
珠海华发集团财务有限公司	40,000,000.00	2015.6.12	2016.6.11	*1
珠海华发集团财务有限公司	50,000,000.00	2015.11.24	2016.11.21	*1
珠海华发集团财务有限公司	300,000,000.00	2015.1.29	2016.1.28	*1
珠海华发集团财务有限公司	100,000,000.00	2015.5.27	2016.5.26	*1
珠海华发集团财务有限公司	5,000,000.00	2016.2.22	2016.7.6	*1
珠海华发集团有限公司	16,369,000.00	2015.9.9	2017.9.8	*2
珠海华发集团有限公司	60,000,000.00	2015.12.25	2017.12.24	*2
珠海华发集团有限公司	120,000,000.00	2016.2.4	2018.2.3	*2
珠海华发商贸控股有限公司	1,500,000,000.00	2016.3.23	2018.3.22	*2
珠海华发城市运营投资控股有限公司	1,051,000,000.00	2014.6.13	2016.3.30	*2
珠海华发城市运营投资控股有限公司	100,000,000.00	2014.9.1	2016.3.30	*2
珠海华发城市运营投资控股有限公司	80,000,000.00	2014.11.12	2016.3.30	*2
珠海华发城市运营投资控股有限公司	60,000,000.00	2015.2.4	2016.3.30	*2
香港华发投资控股有限公司	114,000,000.00	2016.11.25	2021.11.24	*3
香港华发投资控股有限公司	155,000,000.00	2016.12.28	2021.12.27	*3
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	100,000,000.00	2016.3.24	2016.3.28	
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	350,000,000.00	2016.11.8	2016.11.8	
上海华泓钜盛房地	440,000,000.00	2016.11.8	2016.11.8	

产开发有限公司				
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	80,000,000.00			
合计	8,931,369,000.00			
拆出				
珠海琴发投资有限公司	585,600,000.00	2015.8.13	2018.8.12	
珠海琴发投资有限公司	810,000,000.00	2015.8.13	2016.9.21	
珠海琴发投资有限公司	135,060,000.00	2015.8.17	2018.8.16	
珠海琴发投资有限公司	165,000,000.00	2015.8.17	2016.2.5	
珠海琴发投资有限公司	754,800,000.00	2015.8.24	2018.8.16	
珠海琴发投资有限公司	395,632,317.33	2016.2.3	2017.2.3	
珠海琴发投资有限公司	307,567,682.67	2016.1.22	2017.1.22	
珠海琴发投资有限公司	840,000.00			
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	33,000,000.00	2015.12.17	2016.3.29	
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	37,000,000.00	2016.3.16	2016.3.29	
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	35,000,000.00	2016.6.17	2016.9.14	
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	18,000,000.00	2016.1.21	2016.3.29	
广东华发中建新科技投资控股有限公司	33,000,000.00	2016.11.23	2016.11.24	
合计	3,310,500,000.00			

关联方拆入资金说明：

*1 截止 2016 年 12 月 31 日，公司下属子公司向关联方珠海华发集团财务有限公司所拆入资金中有 260,000.00 万元，由本公司提供保证担保。

*2 上述款项是公司之子公司珠海市海川地产有限公司在收购前向关联方拆入的资金。

*3 根据公司 2016 年 11 月 17 日第九届董事局第二次会议审议通过公司全资子公司华发实业（香港）有限公司（以下简称华发香港公司）向关联方香港华发投资控股有限公司（以下简称香港华发控股公司）申请借款的议案。截止 2016 年 12 月 31 日华发香港公司向香港华发控股公司借款人民币 2.69 亿元，借款年利率为 6%。

本年度公司向关联方拆入资金，实际承担利息 242,809,154.69 元。

关联方拆出资金说明：

(1) 截止 2016 年 12 月 31 日,公司向合营企业珠海琴发投资有限公司拆出资金余额为 2,326,224,000.00 元 (其中包括拆出资金 2,179,500,000.00 元; 应收取的利息 146,724,000.00 元), 本年度应收取的资金占用费 97,529,100.00 元。

(2) 截止 2016 年 12 月 31 日,公司向联营企业上海华泓钜盛房地产开发有限公司拆出资金余额为 0 元, 本年度收取的资金占用费 1,457,911.62 元。

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海华发教育产业投资控股有限公司	出让珠海铎图商贸有限公司 100%股权	-	50,231,200.00
珠海华发教育产业投资控股有限公司	出让珠海容闳国际幼稚园 100%股权	-	40,333,500.00
深圳铎融精品城市化股权投资基金合伙企业(有限合伙)	*1	975,300,000.00	-
珠海华发文教旅游产业发展有限公司	*2	2,461,500.00	-
合计		977,761,500.00	90,564,700.00

*1 本公司 2016 年 5 月 13 日召开第八届董事局第九十七次会议审议通过了《关于收购珠海华耀商贸发展有限公司 30%股权暨关联交易的议案》。本公司以北京华信众合资产评估有限公司对珠海华耀商贸发展有限公司(以下简称华耀公司)以华信众合评报字[2016]第 1037 号评估报告的评估结果为作价依据,收购深圳铎融精品城市化股权投资基金合伙企业(有限合伙)持有华耀公司 30%的股权,股权收购价格为 975,300,000.00 元,收购完成后本公司持有华耀公司 100%股权。本事项业经 2016 年 5 月 30 日召开的 2016 年第三次临时股东大会审议通过。

*2 本公司之子公司珠海华发阅潮文化有限公司通过珠海产权交易中心公开竞价,以 2,461,500.00 元的价格取得珠海华发文教旅游产业发展有限公司持有的精品书店部分资产及相关负债。

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位: 万元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	2,731.00	2,460.90

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

(1) 商标许可使用

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

(2) 公司对联营企业增资

公司 2016 年 2 月 16 日召开的第八届董事局第八十九次会议，审议通过《关于公司对珠海华发集团财务有限公司（以下简称华发财务公司）增资暨关联交易的议案》。根据该议案本公司以华发财务公司经中瑞国际资产评估（北京）有限公司以中瑞评报字[2015]100001377 号评估报告评估后的净资产 166,403.28 万元为作价依据，以 83,201,640 元认购华发财务公司 5,000 万元注册资本，增资完成后本公司持有华发财务公司 10%的股权。

(3) 同一控制下企业合并珠海市海川地产有限公司

公司于 2016 年 3 月 8 日召开第八届董事局第九十一次会议审议通过《关于竞投珠海市海川地产有限公司 49.75% 股权暨关联交易的议案》，本公司以珠海荣正土地房地产与资产评估有限公司出具的珠荣正[2016]估字第 Z006 号评估报告为作价依据，通过珠海产权交易中心有限责任公司以 596,262,546.00 元的价格竞拍取得珠海市海川地产有限公司（以下简称海川地产公司）增资扩股后 49.75% 股权。

海川地产公司增资扩股前母公司为本公司关联方珠海华发城市运营投资控股有限公司（以下简称华发城市运营公司），华发城市运营公司在增资扩股后享有海川地产公司的权益份额增加 238,418,135.43 元。

(4) 与华发财务公司货币资金往来

项目名称	关联方名称	期初余额	期末余额
本公司及其子公司	珠海华发集团财务有限公司*1	2,903,873,025.13	4,939,929,761.85

*1 本公司及子公司本年度在珠海华发集团财务有限公司（以下简称华发财务公司）的货币资金存款发生额增加 175,541,029,563.74 元，发生额减少 173,504,972,827.02 元。由于本公司及子公司在华发财务公司开立账户较多，且交易频繁，因此上述发生额中包括各账户之间相互划转等情况的金额。

(5) 与关联方利息交易

① 支付关联方利息

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	财务费用	242,809,154.69	253,427,447.21

② 收到关联方利息

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	利息收入	58,360,450.92	16,822,357.27

合营及联营公司	收取贷款利息	98,987,011.62	87,114,538.89
合计		157,347,462.54	103,936,896.16

(6) 其他交易

本年度公司通过关联方珠海产权交易中心有限责任公司（以下简称产权交易中心）竞价购买海川地产公司 49.75% 股权，公司于 2016 年 3 月 25 日向产权交易中心支付竞价保证金 12,000 万元，并于 2016 年 4 月 18 日收回该笔竞价保证金。

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	2,899,331.30	289,933.13	-	-

(2) 本公司向关联方拆出款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他流动资产	珠海琴发投资有限公司	2,326,224,000.00	2,500,494,900.00
其他非流动资产	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	-	33,000,000.00

(3) 本公司向关联方拆入款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
短期借款	珠海华发集团财务有限公司	1,500,000,000.00	-
一年内到期的非流动负债	珠海华发集团财务有限公司	-	1,500,000,000.00
一年内到期的非流动负债	珠海华发集团有限公司	76,369,000.00	-
长期借款	珠海华发集团财务有限公司	1,100,000,000.00	-
长期借款	横琴华通金融租赁有限公司	-	600,000,000.00
长期借款	珠海华发集团有限公司*1	120,000,000.00	120,000,000.00
长期借款	珠海华发商贸控股有限公司	1,500,000,000.00	-
长期借款	珠海华发城市运营投资控股有限公司*1	-	1,291,000,000.00
长期借款	香港华发投资控股有限公司	269,000,000.00	-

*1 上述向关联方借款的期初余额是珠海市海川地产有限公司被收购前所借入的款项。

(4). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	80,000,000.00	-

7、 关联方承诺

□适用 √不适用

8、 其他

□适用 √不适用

十二、 股份支付

1、 股份支付总体情况

□适用 √不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

4、 股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

5、 其他

□适用 √不适用

十三、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

√适用 □不适用

1、截止 2016 年 12 月 31 日，本公司及下属子公司已签署的正在或准备履行的土地出让合同未支付的款项余额 125,449.62 万元，剩余款项支出需在合同他方履行合同规定的责任与义务的同时，按期支付。

2、截止 2016 年 12 月 31 日，本公司为合营企业珠海琴发投资有限公司及联营企业上海华泓钜盛房地产开发有限公司承诺进行融资或提供担保的情况见本附注八、3 所述。

除上述事项外，截至 2016 年 12 月 31 日止，本公司概无其他已批准并签约和已批准未签约的重要承诺事项。

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

本报告期内，本公司无重大诉讼或仲裁事项。

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司为业主按揭购房向银行提供抵押贷款担保。本公司 1998-2000 年业主购房银行按揭总额为 8,938 万元，截至 2016 年 12 月 31 日，业主未偿还银行按揭贷款金额为 337,729.43 元。截止本报告日，本公司不存在因该担保事项而承担担保责任的事项。

3、为子公司担保

截止 2016 年 12 月 31 日，本公司与下属子公司、以及下属子公司之间银行借款、应付票据提供担保的余额为 373.75 亿元，其明细如下：

被担保单位名称	债务类型	担保金额	担保期限
珠海华发园林工程有限公司	短期借款	200,000,000.00	2016.1.21-2017.1.20
	短期借款	110,000,000.00	2016.5.12-2017.5.11
	短期借款	100,000,000.00	2016.5.26-2017.5.25
	短期借款	40,000,000.00	2016.7.6-2017.7.5
	短期借款	50,000,000.00	2016.11.22-2017.11.21
珠海华发装饰工程有限公司	短期借款	350,000,000.00	2016.7.6-2017.7.5
	短期借款	350,000,000.00	2016.11.22-2017.11.21
	短期借款	150,000,000.00	2016.3.18-2017.3.18
珠海铨国商贸有限公司	短期借款	300,000,000.00	2016.1.21-2017.1.20
	短期借款	50,000,000.00	2016.6.28-2017.6.28
珠海华郡房产开发有限公司	短期借款	400,000,000.00	2016.4.21-2017.4.21
	短期借款	270,000,000.00	2016.4.22-2017.4.21
	短期借款	130,000,000.00	2016.4.27-2017.4.21
	短期借款	388,000,000.00	2016.5.6-2017.4.21
珠海横琴华发房地产投资有限公司	短期借款	40,000,000.00	2016.11.25-2017.11.24
珠海华郡房产开发有限公司	一年内到期的非流动负债	240,000,000.00	2014.3.18-2017.3.18
	一年内到期的非流动负债	50,000,000.00	2014.4.14-2017.3.18
	一年内到期的非流动负债	75,000,000.00	2016.1.29-2017.12.21
	一年内到期的非流动负债	149,600,000.00	2016.5.18-2017.11.20
	一年内到期的非流动负债	17,700,000.00	2016.5.27-2017.9.21

中山市华发生态园房地产开发有限公司	一年内到期的非流动负债	264,150,000.00	2014.4.30-2017.4.30
广州华枫投资有限公司	一年内到期的非流动负债	289,000,000.00	2014.7.30-2017.7.30
	一年内到期的非流动负债	138,000,000.00	2014.7.31-2017.7.30
	一年内到期的非流动负债	40,000,000.00	2014.8.18-2017.7.30
	一年内到期的非流动负债	42,000,000.00	2014.9.29-2017.7.30
	一年内到期的非流动负债	380,000,000.00	2014.11.28-2017.7.30
	一年内到期的非流动负债	70,000,000.00	2014.12.1-2017.11.30
	珠海华福商贸发展有限公司	一年内到期的非流动负债	20,000,000.00
一年内到期的非流动负债		78,515,113.04	2014.11.26-2017.11.26
珠海华发装饰工程有限公司	一年内到期的非流动负债	292,500,000.00	2015.3.9-2017.3.10
	一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	2015.5.27-2017.11.27
	一年内到期的非流动负债	97,500,000.00	2015.7.1-2017.3.9
	一年内到期的非流动负债	1,999,900,000.00	2015.8.27-2017.8.27
大连华藤房地产开发有限公司	一年内到期的非流动负债	100,000.00	2015.7.10-2017.7.10
珠海华耀商贸发展有限公司	一年内到期的非流动负债	300,000,000.00	2015.8.13-2017.8.31
珠海市浩丰贸易有限公司	一年内到期的非流动负债	50,000,000.00	2016.4.15-2017.10.15
中山市华晟房地产开发有限公司	一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	2016.6.8-2017.6.7
珠海横琴华发房地产投资有限公司	一年内到期的非流动负债	150,000,000.00	2016.10.21-2017.10.15
	一年内到期的非流动负债	20,000,000.00	2016.12.2-2017.12.2
珠海铎创经贸发展有限公司	长期借款	1,680,000,000.00	2016.3.15-2018.3.15
武汉中央商务区投资开发有限公司	长期借款	2,450,000,000.00	2016.4.1-2019.3.31
中山市华发生态园房地产开发有限公司	长期借款	300,000,000.00	2016.4.12-2019.4.12
上海铎鹏置业发展有限公司	长期借款	285,000,000.00	2016.4.21-2018.4.21
珠海华顺置业发展有限公司	长期借款	1,250,000,000.00	2016.4.27-2019.4.27
广州华宁房地产开发有限公司	长期借款	2,000,000,000.00	2016.5.27-2019.5.27
苏州禾发房地产开发有限公司	长期借款	985,000,000.00	2016.6.14-2018.6.12
苏州铎顺置业有限公司	长期借款	930,000,000.00	2016.7.26-2019.7.26
广西华诚房地产投资有限公司	长期借款	600,000,000.00	2016.7.27-2019.7.26
广州华昊房地产开发有限公司	长期借款	100,000,000.00	2016.11.4-2019.11.4
威海华发房地产开发有限公司	长期借款	500,000,000.00	2016.11.9-2019.11.8
武汉华发长盛房地产开发有限公司	长期借款	800,000,000.00	2016.11.15-2019.11.15
武汉华耀房地产开发有限公司	长期借款	400,000,000.00	2016.12.12-2019.12.11
珠海华发投资发展有限公司	长期借款	100,000,000.00	2016.12.30-2019.12.29
大连华藤房地产开发有限公司	长期借款	26,790,200.00	2015.7.10-2018.7.10
	长期借款	71,996,200.00	2015.11.19-2018.11.19
上海华泓尚隆房地产开发有限公司	长期借款	325,000,000.00	2015.12.7-2018.12.7
	长期借款	325,000,000.00	2015.12.7-2018.12.7
	长期借款	400,000,000.00	2015.12.29-2018.12.29

	长期借款	500,000,000.00	2016.7.8-2018.7.8
武汉华发长茂房地产开发有限公司	长期借款	300,000,000.00	2015.12.29-2018.12.29
	长期借款	1,702,500,000.00	2016.1.5-2019.1.5
武汉华发中城房地产开发有限公司	长期借款	50,000,000.00	2016.10.26-2019.10.26
	长期借款	450,000,000.00	2016.11.16-2019.10.26
中山市华晟房地产开发有限公司	长期借款	287,000,000.00	2016.6.8-2019.6.8
	长期借款	63,000,000.00	2016.7.15-2019.6.8
珠海奥华企业管理咨询有限公司	长期借款	1,380,000,000.00	2016.2.4-2019.2.3
	长期借款	1,220,000,000.00	2016.3.3-2019.3.2
珠海横琴华发房地产投资有限公司	长期借款	890,000,000.00	2015.8.14-2018.8.13
	长期借款	250,000,000.00	2015.8.31-2018.8.30
	长期借款	400,000,000.00	2015.9.24-2018.8.31
	长期借款	500,000,000.00	2016.6.6-2018.6.6
	长期借款	50,000,000.00	2016.10.21-2018.10.20
	长期借款	300,000,000.00	2016.11.2-2018.10.20
	长期借款	200,000,000.00	2016.11.7-2018.10.20
珠海华发实业股份有限公司	长期借款	180,000,000.00	2016.12.2-2019.12.1
	长期借款	400,000,000.00	2016.6.7-2019.6.7
	长期借款	400,000,000.00	2016.12.31-2019.6.7
珠海华郡房产开发有限公司	长期借款	420,000,000.00	2016.1.29-2019.1.29
	长期借款	750,000,000.00	2016.4.27-2019.4.27
	长期借款	190,400,000.00	2016.5.18-2019.5.18
	长期借款	282,000,000.00	2016.5.27-2019.1.29
	长期借款	270,000,000.00	2016.6.30-2019.4.27
	长期借款	57,600,000.00	2016.7.29-2019.5.3
	长期借款	350,000,000.00	2016.11.7-2019.5.18
	长期借款	250,000,000.00	2016.11.7-2019.5.3
珠海华耀商贸发展有限公司	长期借款	160,000,000.00	2015.8.13-2018.8.14
	长期借款	300,000,000.00	2015.8.28-2018.8.28
	长期借款	94,000,000.00	2015.9.10-2018.4.9
	长期借款	210,000,000.00	2015.9.22-2018.8.28
	长期借款	38,000,000.00	2015.9.30-2018.8.13
	长期借款	162,000,000.00	2015.10.9-2018.8.13
	长期借款	320,000,000.00	2015.12.24-2018.12.24
	长期借款	200,000,000.00	2016.1.15-2019.1.15
珠海市浩丰贸易有限公司	长期借款	260,000,000.00	2016.5.10-2019.5.10
	长期借款	468,000,000.00	2015.7.15-2018.7.15
	长期借款	250,000,000.00	2016.4.15-2018.10.15

珠海市中泰投资有限公司	长期借款	400,000,000.00	2015.1.4-2018.1.3
	长期借款	100,000,000.00	2015.1.30-2018.1.3
	长期借款	300,000,000.00	2015.4.10-2018.1.3
	长期借款	300,000,000.00	2015.8.28-2018.1.3
	长期借款	200,000,000.00	2015.10.30-2018.1.3
合计		37,375,251,513.04	

4、关联方担保

截止 2016 年 12 月 31 日本公司为其他关联方提供担保的情况见附注十一、5 所述。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

除存在上述或有事项外，截止 2016 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重大或有事项。

十四、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行			
重要的对外投资			
重要的债务重组			
自然灾害			
外汇汇率重要变动			
股权激励	根据公司2017年1月23日召开的第九届董事局第四次会议审议通过《关于<限制性股票激励计划（草案修订稿）>及摘要的议案》，本激励计划拟向包括公司董事、高级管理人员及中层管理人员在内的181人作为激励对象授予817万股公司限制性股票，限制性股票的授	6,968.73	

	<p>予价格为8.94元/股,有效期自限制性股票授予之日起计算,最长不超过6年。本计划自限制性股票授予后即行锁定,锁定期自授予限制性股票之日起24个月,锁定期内激励对象根据本激励计划持有的限制性股票将被锁定且不得以任何形式转让。</p> <p>公司已于2017年1月19日取得广东省人民政府国有资产监督管理委员会《关于珠海华发实业股份有限公司实施股权激励计划的复函》(粤国资函[2017]86号),于2017年1月20日取得珠海市人民政府国有资产监督管理委员会《关于珠海华发实业股份有限公司实施股权激励计划的批复》(珠国资[2017]34号),且本限制性股票激励计划已于2017年2月9日经2017年第一次临时股东大会审议通过。</p> <p>根据公司2017年3月16日召开的第九届董事局第七次会议,审议通过了《关于调整公司限制性股票激励计划激励对象名单及授予数量的议案》,鉴于《珠海华发实业股份有限公司限制性股票激励计划(草案修订稿)》中确定的21名激励对象由于个人原因自愿放弃认购限制性股票,根据公司2017</p>		
--	---	--	--

	<p>年第一次临时股东大会授权，董事局对激励对象人数及授予限制性股票数量进行调整。调整后本次限制性股票激励计划授予的激励对象由181人调整为160人，授予限制性股票数量由817万股调整为779.5万股。截止2017年3月15日，公司已收到上述160人认缴的限制性股票认购款69,687,300.00元，上述出资业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）以大华验字[2017]000109号验资报告予以验证。</p>		
<p>其他</p>	<p>(1) 根据公司2017年1月23日召开的第九届董事局第四次会议审议通过《关于与集团财务公司签署<金融服务协议>暨关联交易的议案》，由珠海华发集团财务有限公司（以下简称华发财务公司）向公司及全资和控股子公司提供存款服务、贷款服务、结算服务、票据服务、外汇服务、担保服务及经银监会批准的其他金融服务。协议有效期取为三年。上述事项业经公司2017年2月9日召开的2017年第一次临时股东大会审议通过。</p> <p>(2) 根据2017年3月20日公司与中融国际信托有限公司（以下简称中融信托）签订的《珠海铎创经贸发展有限公司</p>	<p>125,342</p>	

	<p>股权转让协议》，公司以125,342万元的价格收购中融信托持有的珠海铎创经贸发展有限公司（以下简称铎创经贸）23.48%的股权，收购完成后本公司通过直接和间接持有铎创经贸100%的股权。</p> <p>（3）根据公司2017年3月24日召开的第九届董事局第八次会议审议通过《关于公司向香港华发投资控股有限公司申请借款暨关联交易》的议案，公司全资子公司华发实业（香港）有限公司拟向关联方香港华发投资控股有限公司申请借款美元1亿元，期限为3年，借款年利率为6%，可按资金需要分批次提款。</p>		
--	--	--	--

2、 利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	941,472,496.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	941,472,496.00

本公司于2017年4月6日召开的第九届董事局第九次会议，提出公司2016年度利润分配预案为：拟以公司2016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8元（含税），预计分配股利941,472,496.00元（含税）。同时以资本公积向全体股东每10股转增20股。

上述利润分配预案尚须提交2016年度股东大会批准。

3、 销售退回

适用 不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

截止财务报告日，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十五、 其他重要事项

1、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

√适用 □不适用

(1)、财务报告期初金额重述

本年度公司通过同一控制下企业合并以增资扩股的方式取得珠海市海川地产有限公司 49.75% 的股权，具体情况详见本附注七、合并范围的变更。按照《企业会计准则第 20 号—企业合并》的相关规定，本年度公司在编制合并财务报告时对上年比较数据进行重述，具体情况如下：

1) 合并资产负债表重述

项目名称	重述前期初余额	重述后期初余额
货币资金	8,963,667,089.75	8,989,214,204.43
应收账款	1,883,425.84	1,883,425.84
预付款项	3,700,464,933.39	3,700,464,933.39
其他应收款	224,948,789.79	228,991,113.13
存货	69,608,403,315.80	71,400,488,827.67
其他流动资产	3,207,320,834.32	3,207,320,834.32
流动资产合计	85,706,688,388.89	87,528,363,338.78
可供出售金融资产	7,537,175.88	7,537,175.88
长期股权投资	2,356,107,497.88	2,356,107,497.88
投资性房地产	2,350,648,083.26	2,350,648,083.26
固定资产	676,587,811.49	676,861,858.24
无形资产	62,092,472.78	62,092,472.78
长期待摊费用	81,425,967.85	81,425,967.85
递延所得税资产	308,789,105.43	317,647,823.62
其他非流动资产	86,200,000.00	86,200,000.00
非流动资产合计	5,929,388,114.57	5,938,520,879.51
资产总计	91,636,076,503.46	93,466,884,218.29
短期借款	9,185,880,000.00	9,185,880,000.00
应付账款	2,570,350,377.50	2,570,350,377.50
预收款项	7,786,611,363.02	7,786,611,363.02
应付职工薪酬	20,743,323.17	22,047,667.02
应交税费	507,268,765.68	507,523,623.36
应付利息	41,613,583.17	41,613,583.17
其他应付款	4,292,219,545.15	4,295,010,686.20
一年内到期的非流动负债	9,559,830,000.00	9,559,830,000.00
流动负债合计	33,964,516,957.69	33,968,867,300.27
长期借款	33,870,632,353.54	35,631,644,695.65
应付债券	4,770,151,222.22	4,770,151,222.22
递延收益	23,320,994.26	23,320,994.26
递延所得税负债	37,713,812.13	37,713,812.13
非流动负债合计	38,701,818,382.15	40,462,830,724.26
负债合计	72,666,335,339.84	74,431,698,024.53
股本	1,169,045,620.00	1,169,045,620.00

资本公积	5,476,050,396.59	5,525,800,396.59
其他综合收益	16,739,675.41	16,739,675.41
盈余公积	274,445,881.53	274,445,881.53
未分配利润	4,784,783,945.61	4,754,781,130.06
归属于母公司股东权益合计	11,721,065,519.14	11,740,812,703.59
少数股东权益	7,248,675,644.48	7,294,373,490.17
股东权益合计	18,969,741,163.62	19,035,186,193.76
负债和股东权益合计	91,636,076,503.46	93,466,884,218.29

2) 合并利润表重述

项目名称	重述前上期发生额	重述后上期发生额
一、营业总收入	8,342,339,136.29	8,308,344,527.88
减：营业成本	5,875,303,016.34	5,875,303,016.34
税金及附加	872,906,668.91	872,906,668.91
销售费用	305,576,005.97	307,457,542.71
管理费用	368,096,658.69	370,728,475.62
财务费用	42,646,963.79	42,616,813.40
资产减值损失	32,324,891.93	32,743,370.35
加：公允价值变动收益	7,833,979.99	7,833,979.99
投资收益	124,976,520.62	124,976,520.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	7,009,828.40	7,009,828.40
二、营业利润	978,295,431.27	939,399,141.16
加：营业外收入	16,484,192.58	16,484,192.58
其中：非流动资产处置利得	51,550.78	51,550.78
减：营业外支出	21,855,018.12	21,855,018.12
其中：非流动资产处置损失	1,641,418.71	1,641,418.71
三、利润总额	972,924,605.73	934,028,315.62
减：所得税费用	284,137,762.16	275,534,490.45
四、净利润	688,786,843.57	658,493,825.17
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润	-	-4,797,062.09
归属于母公司所有者的净利润	708,014,186.78	680,131,692.08
少数股东损益	-19,227,343.21	-21,637,866.91
五、其他综合收益的税后净额	4,252,971.13	4,252,971.13
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	4,252,971.13	4,252,971.13
可供出售金融资产公允价值变动损益	-309,710.79	-309,710.79
外币财务报表折算差额	4,562,681.92	4,562,681.92
六、综合收益总额	693,039,814.70	662,746,796.30
归属于母公司所有者的综合收益总额	712,267,157.91	684,384,663.21
归属于少数股东的综合收益总额	-19,227,343.21	-21,637,866.91
七、每股收益	-	-

(一) 基本每股收益	0.84	0.80
(二) 稀释每股收益	0.84	0.80

3) 合并现金流量表重述

项目名称	重述前上期发生额	重述后上期发生额
一、经营活动产生的现金流量	-	-
销售商品、提供劳务收到的现金	9,595,798,537.43	9,595,798,537.43
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,142,597,019.12	1,109,088,214.21
经营活动现金流入小计	10,738,395,556.55	10,704,886,751.64
购买商品、接受劳务支付的现金	5,579,207,486.80	5,907,001,298.69
支付给职工以及为职工支付的现金	594,295,174.78	598,510,496.50
支付的各项税费	1,541,329,904.62	1,541,581,199.51
支付其他与经营活动有关的现金	2,377,833,905.66	2,379,923,771.21
经营活动现金流出小计	10,092,666,471.86	10,427,016,765.91
经营活动产生的现金流量净额	645,729,084.69	277,869,985.73
二、投资活动产生的现金流量	-	-
收回投资所收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	41,628,238.43	41,628,238.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	253,000.00	253,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	85,079,319.17	85,079,319.17
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	126,960,557.60	126,960,557.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,517,906,540.17	12,517,954,101.17
投资支付的现金	7,624,831,616.89	7,624,831,616.89
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	20,142,738,157.06	20,142,785,718.06
投资活动产生的现金流量净额	-20,015,777,599.46	-20,015,825,160.46
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-
吸收投资收到的现金	8,155,738,496.75	8,155,738,496.75
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,927,770,000.00	3,927,770,000.00
取得借款收到的现金	46,680,330,000.00	47,210,342,342.11
发行债券收到的现金	2,970,480,000.00	2,970,480,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	57,806,548,496.75	58,336,560,838.86

偿还债务支付的现金	32,302,527,646.46	32,451,527,646.46
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,589,267,185.29	4,713,638,010.63
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	43,200,000.00	43,200,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	35,772,000.00	35,772,000.00
筹资活动现金流出小计	36,927,566,831.75	37,200,937,657.09
筹资活动产生的现金流量净额	20,878,981,665.00	21,135,623,181.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2,159,637.82	2,159,637.82
五、现金及现金等价物净增加额	1,511,092,788.05	1,399,827,644.86
加：年初现金及现金等价物余额	6,414,805,374.37	6,551,617,632.24
六、期末现金及现金等价物余额	7,925,898,162.42	7,951,445,277.10

(2)、其他

经 2013 年 11 月 8 日本公司第八届董事局第十六次会议审议批准，本公司下属子公司武汉华发鸿瑞房地产开发有限公司（以下简称华发鸿瑞）和武汉华茂长盛房地产开发有限公司（以下简称华茂长盛）以增资入股的形式取得武汉中央商务区投资开发有限公司 51%的股权，根据本公司与武汉中央商务区投资开发有限公司原股东武汉中央商务区城建开发有限公司（以下简称中城公司）签订的《增资协议》，约定：1）在取得中投公司 51%股权时，中投公司将未纳入双方合作范围的资产与负债进行剥离，因剥离资产与债务所产生的成本、费用及税费由中城公司承担；2）剥离资产金额合计 505,517,537.30 元，负债金额合计 505,517,537.30 元，净资产金额 0 元。

截止 2016 年 12 月 31 日，根据增资协议应进行剥离的资产负债情况：货币资金 1,884,610.00 元、存货 512,560,751.43 元、长期股权投资 10,000,000.00 元、其他应付款 524,123,694.43 元、应付账款 321,667.00 元，由于该等剥离资产及其对应的负债实际上由中城公司进行日常管理、处置与控制，本次未将该等尚未剥离的资产、负债纳入合并范围。

十六、 母公司财务报表主要项目注释

1、 其他应收款

(1). 其他应收款分类披露:

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	27,337,229,833.27	99.99	275,765,957.30	1.01	27,061,463,875.97	23,025,036,428.11	99.99	232,321,485.77	1.01	22,792,714,942.34
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	2,736,610.00	0.01	2,216,610.00	81.00	520,000.00	2,736,610.00	0.01	2,216,610.00	81.00	520,000.00
合计	27,339,966,443.27	/	277,982,567.30	/	27,061,983,875.97	23,027,773,038.11	/	234,538,095.77	/	22,793,234,942.34

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	322,138.96	32,214.20	10.00
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	322,138.96	32,214.20	10.00
1 至 2 年	2,471,864.70	494,372.94	20.00
2 至 3 年	302,400.00	120,960.00	40.00
3 年以上	3,011,992.98	1,807,195.79	60.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	6,108,396.64	2,454,742.93	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

余额百分比	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
本公司对下属控股子公司的应收款项	27,331,121,436.63	273,311,214.37	1.00
合计	27,331,121,436.63	273,311,214.37	1.00

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
珠海市建设局	650,000.00	130,000.00	20.00
广西防城港市建筑工程总公司	2,086,610.00	2,086,610.00	100.00
合计	2,736,610.00	2,216,610.00	

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 43,444,471.53 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	27,331,121,436.63	23,019,093,261.57
代垫款项	738,963.83	6,593,233.25
押金、保证金	1,013,726.00	913,726.00
其他	7,092,316.81	1,172,817.29
合计	27,339,966,443.27	23,027,773,038.11

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
广西华诚房地产投资有限公司	往来款	2,323,876,877.08	1年以内	8.50	23,238,768.77
珠海华顺置业发展有限公司	往来款	2,255,307,116.66	2年以内	8.25	22,553,071.17
珠海华炜投资发展有限公司	往来款	2,255,212,222.22	2年以内	8.25	22,552,122.22
武汉华发置业有限公司	往来款	1,826,089,423.14	1年以内	6.68	18,260,894.23
珠海华浩置业发展有限公司	往来款	1,634,800,000.00	2年以内	5.98	16,348,000.00
合计	/	10,295,285,639.10	/	37.66	102,952,856.39

(6). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款：

适用 不适用

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额：

适用 不适用

其他说明：

√适用 □不适用

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

(2) 其他应收款中应收关联方的款项如下

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
广西华诚房地产投资有限公司	子公司	2,323,876,877.08	8.50
珠海华顺置业发展有限公司	子公司	2,255,307,116.66	8.25
珠海华炜投资发展有限公司	子公司	2,255,212,222.22	8.25
武汉华发置业有限公司	子公司	1,826,089,423.14	6.68
珠海华浩置业发展有限公司	子公司	1,634,800,000.00	5.98
珠海华发房地产开发有限公司	子公司	1,630,771,608.40	5.96
大连华藤房地产开发有限公司	子公司	1,030,611,941.20	3.77
珠海华福商贸发展有限公司	子公司	994,570,734.11	3.64
广州华宁房地产开发有限公司	子公司	983,284,155.22	3.60
珠海华发文化传播有限公司	子公司	944,760,146.94	3.46
珠海华发奥特美健康管理有限公司	子公司	908,513,575.22	3.32
珠海华发投资发展有限公司	子公司	869,171,363.58	3.18
苏州铎顺置业有限公司	子公司	828,194,229.82	3.03
广州华昊房地产开发有限公司	子公司	774,415,904.58	2.83
上海铎福创盛置业有限公司	子公司	747,257,290.38	2.73
大连华坤房地产开发有限公司	子公司	670,012,166.54	2.45
荣成华发房地产开发有限公司	子公司	608,192,209.58	2.22
包头市华发置业有限公司	子公司	575,475,521.30	2.10
武汉华发长盛房地产开发有限公司	子公司	521,557,500.00	1.91
上海华泓尚隆房地产开发有限公司	子公司	500,176,583.70	1.83
珠海华发置业发展有限公司	子公司	482,437,638.89	1.76
武汉华发中城房地产开发有限公司	子公司	453,911,846.44	1.66

珠海华海置业有限公司	子公司	373,575,000.00	1.37
广州华晟房地产开发有限公司	子公司	346,404,026.50	1.27
广州华枫投资有限公司	子公司	342,373,979.47	1.25
上海铎发创盛置业有限公司	子公司	299,873,320.97	1.10
威海华发房地产开发有限公司	子公司	288,860,650.45	1.06
武汉中央商务区投资开发有限公司	子公司	274,678,636.22	1.00
沈阳华远置业有限公司	子公司	211,809,764.14	0.77
武汉华发鸿瑞房地产开发有限公司	子公司	187,020,473.60	0.68
盘锦华发房地产开发有限公司	子公司	182,463,238.41	0.67
珠海铎创经贸发展有限公司	子公司	161,119,229.60	0.59
广西华明投资有限公司	子公司	142,495,175.43	0.52
上海铎鹏置业发展有限公司	子公司	130,577,500.00	0.48
武汉华茂长盛房地产开发有限公司	子公司	117,826,112.00	0.43
珠海华明科技发展有限公司	子公司	100,216,021.60	0.37
珠海华发商业经营管理有限公司	子公司	87,348,524.44	0.32
珠海华发华宜投资控股有限公司	子公司	70,000,330.00	0.26
珠海华发房地产代理有限公司	子公司	66,680,933.91	0.24
珠海市永宏基商贸有限公司	子公司	33,113,112.20	0.12
珠海华商百货有限公司	子公司	28,205,693.25	0.10
珠海市银河房地产开发有限公司	子公司	20,243,960.56	0.07
珠海华发城市更新投资控股有限公司	子公司	17,131,014.12	0.06
珠海安迎投资有限公司	子公司	10,000,000.00	0.04
威海华发众圣营销策划有限公司	子公司	6,510,003.37	0.02
珠海华发新科技投资控股有限公司	子公司	5,677,165.26	0.02
武汉华发房地产营销	子公司	4,000,000.00	0.01

顾问有限公司			
珠海华迎投资有限公司	子公司	2,000,000.00	0.01
珠海华发国通房产开发有限公司	子公司	1,000,000.00	-
珠海华发景龙建设有限公司	子公司	627,452.87	-
北京星泰通府置业有限公司	子公司	358,111.06	-
苏州禾发房地产开发有限公司	子公司	192,920.00	-
珠海华欣投资发展有限公司	子公司	110,000.00	-
沈阳华耀置业有限公司	子公司	13,000.00	-
大连华发房地产开发有限公司	子公司	8,000.00	-
天津华发置业有限公司	子公司	5,802.20	-
珠海华发文化俱乐部	子公司	1,800.00	-
珠海华瑞投资有限公司	子公司	430.00	-
合计		27,331,121,436.63	99.94

2、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	32,597,210,913.59	-	32,597,210,913.59	29,950,230,579.51	-	29,950,230,579.51
对联营、合营企业投资	266,161,651.27	-	266,161,651.27	127,913,220.68	-	127,913,220.68
合计	32,863,372,564.86	-	32,863,372,564.86	30,078,143,800.19	-	30,078,143,800.19

对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
中山市华发房地产开发有限公司	433,890,000.00	-	-	433,890,000.00		
中山市华发生态园房地产开发有限公司	809,442,433.68	-	-	809,442,433.68		
珠海奥特美康体企业管理有限公司	90,000,000.00	-	-	90,000,000.00		
珠海华发文化传播有限公司	5,600,000.00	-	-	5,600,000.00		
珠海华发房地产营销顾问有限公司	6,300,000.00	-	-	6,300,000.00		
珠海华发投资发展有限公司	160,000,000.00	-	-	160,000,000.00		
珠海华发建筑设计咨询有限公司	5,400,000.00	-	-	5,400,000.00		
珠海华融投资发展有限公司	324,905,758.38	-	-	324,905,758.38		
珠海华纳投资发展有限公司	424,857,037.17	-	-	424,857,037.17		
包头市华发置业有限公司	9,000,000.00	-	-	9,000,000.00		
珠海铎创经贸发展有限公司	327,576,069.11	-	-	327,576,069.11		
珠海华茂房地产投资顾问有限公司	1,209,639,583.11	-	-	1,209,639,583.11		
珠海华郡房产开发有限公司	1,668,111,192.85	-	-	1,668,111,192.85		
珠海市永宏基商贸有限公司	226,448,964.96	-	-	226,448,964.96		
珠海华发商用房产管理有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00		
大连华藤房地产开发有限公司	240,000,000.00	-	-	240,000,000.00		
广西华诚房地产投资有限公司	1,273,232,566.66	-	-	1,273,232,566.66		

珠海市银河房地产开发有限公司	13,886,010.47	-	-	13,886,010.47		
珠海华明科技发展有限公司	48,951,574.33	-	-	48,951,574.33		
沈阳华纳置业有限公司	2,215,901,746.15	-	-	2,215,901,746.15		
沈阳华耀置业有限公司	163,750,723.92	-	-	163,750,723.92		
重庆华发投资有限公司	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-		
武汉华发置业有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00		
成都华发投资有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00		
盘锦华发房地产开发有限公司	25,000,000.00	-	-	25,000,000.00		
沈阳华荣置业有限公司	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00		
沈阳华远置业有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00		
大连华坤房地产开发有限公司	5,861,130.46	-	-	5,861,130.46		
珠海华发房地产代理有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00		
威海华发投资有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00		
荣成华发房地产开发有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00		
珠海华发文化俱乐部	30,000.00	-	-	30,000.00		
沈阳华博置业有限公司	1,069,750,684.93	-	-	1,069,750,684.93		
沈阳华灏置业有限公司	411,580,000.00	132,000,000.00	-	543,580,000.00		
沈阳华壤置业有限公司	1,069,650,684.93	-	-	1,069,650,684.93		
沈阳华畅置业有限公司	1,069,800,684.93	-	-	1,069,800,684.93		
珠海华发房地产开发有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00		
珠海市浩丰贸易有限公司	973,034,147.15	605,570,000.00	-	1,578,604,147.15		
珠海华亿投资有限公司	1,958,000,000.00	350,000,000.00	-	2,308,000,000.00		
广州华枫投资有限公司	487,000,000.00	152,500,000.00	-	639,500,000.00		
珠海华发装饰工程有限公司	1,718,626,666.66	-	-	1,718,626,666.66		
华发实业（香港）有限公司	60,828,624.00	-	-	60,828,624.00		

广州华发澳娱投资有限公司	25,500,000.00	-	-	25,500,000.00		
广西华明投资有限公司	691,000,000.00	90,000,000.00	-	781,000,000.00		
威海华发房地产开发有限公司	982,700,000.00	265,000,000.00	-	1,247,700,000.00		
北京铎富永盛投资有限公司	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00		
珠海横琴华发房地产投资有限公司	2,712,000,000.00	-	-	2,712,000,000.00		
珠海华发置业发展有限公司	8,000,000.00	-	-	8,000,000.00		
中山市华屹房地产开发有限公司	371,437,500.00	-	-	371,437,500.00		
珠海铎国商贸有限公司	1,270,000,000.00	-	-	1,270,000,000.00		
广州华昊房地产开发有限公司	257,749,444.44	-	-	257,749,444.44		
沈阳华地商业投资有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00		
珠海市中泰投资有限公司	1,669,632,129.00	-	-	1,669,632,129.00		
上海铎发创盛置业有限公司	1,000,000,000.00	91,616,500.00	-	1,091,616,500.00		
珠海华发景龙建设有限公司	25,000,000.00	-	-	25,000,000.00		
珠海华发商业经营管理有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00		
珠海华发新科技投资控股有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	-	20,000,000.00		
铎发置业(澳门)有限公司	54,276,750.00	-	-	54,276,750.00		
珠海华发园林工程有限公司	1,101,500,000.00	-	-	1,101,500,000.00		
珠海华发企业管理有限公司	31,189,236.11	-	-	31,189,236.11		
珠海市华发信息咨询有限公司	31,189,236.11	-	-	31,189,236.11		
珠海奥华企业管理咨询有限公司	460,000,000.00	-	-	460,000,000.00		
广州华宁房地产开发有限公司	-	500,000,000.00	-	500,000,000.00		
上海铎福创盛置业有限公司	-	10,000,000.00	-	10,000,000.00		

珠海华发城市更新投资控股有限公司	-	10,000,000.00	-	10,000,000.00		
珠海市海川地产有限公司	-	340,293,834.08	-	340,293,834.08		
珠海华发华宜投资控股有限公司	-	100,000,000.00	-	100,000,000.00		
合计	29,950,230,579.51	2,656,980,334.08	10,000,000.00	32,597,210,913.59		

(1) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
珠海华发集团财务有限公司	123,914,474.15	83,201,640.00	-	22,231,048.66	-2,789,392.80					226,557,770.01	
广东华发中建新科技投资控股有限公司	3,998,746.53	36,000,000.00	-	-394,865.27	-					39,603,881.26	
小计	127,913,220.68	119,201,640.00	-	21,836,183.39	-2,789,392.80					266,161,651.27	

合计	127,913,220.68	119,201,640.00	-	21,836,183.39	-2,789,392.80					266,161,651.27
----	----------------	----------------	---	---------------	---------------	--	--	--	--	----------------

其他说明：

(1) 本公司持有珠海华发景龙建设有限公司 50%的股权比例，基于本公司在珠海华发景龙建设有限公司董事会七名董事中占有四名（表决权比例为 57.14%），能够对其财务和经营决策实施控制，因此将其纳入合并范围。

(2) 本公司持有珠海市海川地产有限公司 49.75%的股权比例，基于公司在该公司董事会五名董事中占有三名（表决权比例为 60%）能够对其财务和经营决策实施控制，因此将其纳入合并范围。

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

3、营业收入和营业成本:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	31,767,474.26	10,045,116.59	9,182,400.00	2,787,277.56
其他业务	76,855,025.81	2,376,959.23	79,914,659.83	1,376,791.36
合计	108,622,500.07	12,422,075.82	89,097,059.83	4,164,068.92

4、投资收益

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,161,465,209.55	753,607,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	21,836,183.43	14,024,722.96
处置长期股权投资产生的投资收益	-	8,246,240.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	309,710.79	309,710.79
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后,剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他*1	18,999,458.72	49,015,086.67
合计	1,202,610,562.49	825,202,760.42

*1 本期发生额是本公司向子公司及联营企业提供委托贷款而取得的投资收益。

5、其他

√适用 □不适用

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	1,090,357,291.26	682,472,254.85
加: 资产减值准备	43,494,471.53	119,094,640.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,354,396.42	5,554,120.46
无形资产摊销	531,137.43	467,019.45
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	304,910.74	-7,843.11
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-	-
公允价值变动损失(收益以	-	-

“－”号填列)		
财务费用（收益以“－”号填列)	149,772,030.40	107,936,803.22
投资损失（收益以“－”号填列)	-1,202,610,562.49	-825,202,760.42
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列)	-30,079,776.33	-29,773,660.05
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列)	-	-
存货的减少（增加以“－”号填列)	-259,441,935.73	-26,660,455.48
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列)	-4,262,271,862.50	12,611,072.34
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列)	3,187,577,241.96	3,419,359,595.61
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-1,277,012,657.31	3,465,850,787.08
	-	-
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	5,556,659,778.17	3,173,561,290.97
减：现金的期初余额	3,173,561,290.97	2,680,903,196.49
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	2,383,098,487.20	492,658,094.48

十七、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-459,256.07	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	5,899,617.70	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		

非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-3,195,825.76	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	309,710.79	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益	6,634,850.07	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	9,907,616.74	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,753,230.92	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-7,490,855.07	
少数股东权益影响额	-2,762,381.78	
合计	11,596,707.54	

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

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	8.30	0.87	0.87
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.20	0.86	0.86

3、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、 其他

适用 不适用

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有董事局主席签名的2016年年度报告全文
备查文件目录	载有董事局主席、财务总监及主管会计人员签名并盖章的会计报表及审计报告。
备查文件目录	报告期内在中国证券监督管理委员会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原件。

董事局主席：李光宁

董事局批准报送日期：2017年4月6日

修订信息

适用 不适用