

珠海市海川地产有限公司

审计报告

大华审字[2021]008150号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

珠海市海川地产有限公司

审计报告及财务报表

(2020年1月1日至2020年12月31日止)

| | 目 录 | 页 次 |
|----|----------|------|
| 一、 | 审计报告 | 1-3 |
| 二、 | 已审财务报表 | |
| | 资产负债表 | 1-2 |
| | 利润表 | 3 |
| | 现金流量表 | 4 |
| | 所有者权益变动表 | 5-6 |
| | 财务报表附注 | 1-46 |

审计报告

大华审字[2021]008150号

珠海市海川地产有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了珠海市海川地产有限公司(以下简称“海川地产”)财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的资产负债表，2020 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了海川地产 2020 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020 年度的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，海川地产管理层负责评估海川地产的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假

设，除非管理层计划清算海川地产、终止运营或别无其他现实的选择。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4. 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对海川地产持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报告使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无

保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致海川地产不能持续经营。

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

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

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:



刘涛

中国注册会计师:



张庆瑞

二〇二一年四月十四日

资产负债表

2020年12月31日

编制单位：珠海市海川地产有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

| 资产 | 附注五 | 2020年12月31日 | 2019年12月31日 |
|----------------|-----|-------------------------|-----------------------|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | 注释1 | 4,476,926,350.23 | 4,911,597.43 |
| 交易性金融资产 | | | |
| 衍生金融资产 | | | |
| 应收票据 | | | |
| 应收账款 | 注释2 | 401,762.82 | |
| 应收款项融资 | | | |
| 预付款项 | 注释3 | | 2,276,013.07 |
| 其他应收款 | 注释4 | 1,826,481,892.55 | 390,156,303.75 |
| 存货 | 注释5 | 179,734,249.17 | 175,028,209.00 |
| 合同资产 | | | |
| 持有待售资产 | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | | |
| 其他流动资产 | 注释6 | 410,868.28 | 21,563.40 |
| 流动资产合计 | | 6,483,955,123.05 | 572,393,686.65 |
| 非流动资产： | | | |
| 债权投资 | | | |
| 其他债权投资 | | | |
| 长期应收款 | | | |
| 长期股权投资 | | | |
| 其他权益工具投资 | | | |
| 其他非流动金融资产 | | | |
| 投资性房地产 | | | |
| 固定资产 | 注释7 | 338,881.32 | 399,915.50 |
| 在建工程 | | | |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 无形资产 | | | |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | | | |
| 长期待摊费用 | | | |
| 递延所得税资产 | 注释8 | 206,719,862.21 | 206,048,147.26 |
| 其他非流动资产 | | | |
| 非流动资产合计 | | 207,058,743.53 | 206,448,062.76 |
| 资产总计 | | 6,691,013,866.58 | 778,841,749.41 |

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表（续）

2020年12月31日

编制单位：珠海市海川地产有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

| 负债和所有者权益 | 附注五 | 2020年12月31日 | 2019年12月31日 |
|-------------------|------|-------------------------|-----------------------|
| 流动负债： | | | |
| 短期借款 | | | |
| 交易性金融负债 | | | |
| 衍生金融负债 | | | |
| 应付票据 | | | |
| 应付账款 | 注释9 | 28,217,868.82 | 33,804,340.64 |
| 预收款项 | 注释10 | | 1,647,624.00 |
| 合同负债 | 注释11 | 1,578,689.52 | |
| 应付职工薪酬 | 注释12 | 126,532.44 | 126,532.44 |
| 应交税费 | 注释13 | 1,513,041.76 | 21,121.11 |
| 其他应付款 | 注释14 | 288,439,017.87 | 340,597,313.51 |
| 持有待售负债 | | | |
| 一年内到期的非流动负债 | | | |
| 其他流动负债 | 注释15 | 130,111.56 | |
| 流动负债合计 | | 320,005,261.97 | 376,196,931.70 |
| 非流动负债： | | | |
| 长期借款 | | | |
| 应付债券 | | | |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 长期应付款 | | | |
| 长期应付职工薪酬 | | | |
| 预计负债 | | | |
| 递延收益 | | | |
| 递延所得税负债 | 注释16 | 58,432.56 | |
| 其他非流动负债 | | | |
| 非流动负债合计 | | 58,432.56 | |
| 负债合计 | | 320,063,694.53 | 376,196,931.70 |
| 所有者权益： | | | |
| 实收资本 | 注释17 | 158,289,820.00 | 10,000,000.00 |
| 其他权益工具 | | | |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 资本公积 | 注释18 | 5,821,860,180.00 | |
| 减：库存股 | | | |
| 其他综合收益 | | | |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | 注释19 | 99,500,000.00 | 99,500,000.00 |
| 未分配利润 | 注释20 | 291,300,172.05 | 293,144,817.71 |
| 所有者权益合计 | | 6,370,950,172.05 | 402,644,817.71 |
| 负债和所有者权益总计 | | 6,691,013,866.58 | 778,841,749.41 |

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

2020年度

编制单位：珠海市海川地产有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

| 项目 | 附注五 | 本期金额 | 上期金额 |
|----------------------|------|----------------------|------------------------|
| 一、营业收入 | 注释21 | -465,617.33 | 8,625,254.29 |
| 减：营业成本 | 注释21 | 784,040.64 | 6,067,571.76 |
| 税金及附加 | 注释22 | 1,543,322.56 | 170,823,611.13 |
| 销售费用 | 注释23 | 1,580,248.30 | 2,171,356.09 |
| 管理费用 | 注释24 | 110,209.48 | 322,770.87 |
| 研发费用 | | | |
| 财务费用 | 注释25 | -1,363,681.83 | 11,040,604.31 |
| 其中：利息费用 | 注释25 | | 55,278,055.56 |
| 利息收入 | 注释25 | 1,368,393.04 | 44,245,864.81 |
| 加：其他收益 | | 52.85 | |
| 投资收益 | | | |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | | |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 | | | |
| 净敞口套期收益 | | | |
| 公允价值变动收益 | | | |
| 信用减值损失 | 注释26 | 419,169.97 | -163,531.57 |
| 资产减值损失 | | | |
| 资产处置收益 | | -4,798.55 | |
| 二、营业利润 | | -2,705,332.21 | -181,964,191.44 |
| 加：营业外收入 | 注释27 | | 50,000.00 |
| 减：营业外支出 | | 19,482.84 | 499,645.58 |
| 三、利润总额 | | -2,724,815.05 | -182,413,837.02 |
| 减：所得税费用 | 注释28 | -680,004.14 | -45,603,459.25 |
| 四、净利润 | | -2,044,810.91 | -136,810,377.77 |
| (一) 持续经营净利润 | | -2,044,810.91 | -136,810,377.77 |
| (二) 终止经营净利润 | | | |
| 五、其他综合收益的税后净额 | | | |
| 六、综合收益总额 | | -2,044,810.91 | -136,810,377.77 |
| 七、每股收益： | | | |
| (一) 基本每股收益 | | | |
| (二) 稀释每股收益 | | | |

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2020年度

编制单位：珠海市海川地产有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

| 项 目 | 附注五 | 本期金额 | 上期金额 |
|---------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| 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 | | 271,372.81 | 4,341,680.93 |
| 收到的税费返还 | | 127.45 | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | | 614,749,973.44 | 1,116,327,366.91 |
| 经营活动现金流入小计 | | 615,021,473.70 | 1,120,669,047.84 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 7,988,471.82 | 76,685,663.27 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | | 1,810.55 |
| 支付的各项税费 | | 50,025,424.59 | 400,876,614.21 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 2,052,694,897.01 | 5,538,842.85 |
| 经营活动现金流出小计 | | 2,110,708,793.42 | 483,102,930.88 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 注释29 | -1,495,687,319.72 | 637,566,116.96 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资所收到的现金 | | | 1,115,000,000.00 |
| 取得投资收益收到的现金 | | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | | |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | 2,970,150,000.00 | |
| 投资活动现金流入小计 | | 2,970,150,000.00 | 1,115,000,000.00 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 2,752,737.96 | 2,276,013.07 |
| 投资支付的现金 | | | |
| 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 | | 2,752,737.96 | 2,276,013.07 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | 2,967,397,262.04 | 1,112,723,986.93 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | 3,000,000,000.00 | |
| 取得借款收到的现金 | | | 30,000,000.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | | |
| 筹资活动现金流入小计 | | 3,000,000,000.00 | 30,000,000.00 |
| 偿还债务支付的现金 | | | 1,100,000,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | | 55,278,055.56 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | | 685,312,546.00 |
| 筹资活动现金流出小计 | | | 1,840,590,601.56 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | 3,000,000,000.00 | -1,810,590,601.56 |
| 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 | 注释29 | 4,471,709,942.32 | -60,300,497.67 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 注释29 | 4,911,597.43 | 65,212,095.10 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 注释29 | 4,476,621,539.75 | 4,911,597.43 |

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

2020年度

编制单位：珠海市海川地产有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

| 项目 | 本期金额 | | | | | 所有者权益合计 |
|--------------------|----------------|--------|------------------|-------|--------|------------------|
| | 实收资本 | 其他权益工具 | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | |
| 一、上年年末余额 | 10,000,000.00 | | | | | 402,644,817.71 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | |
| 其他 | | | | | | |
| 二、本年年初余额 | 10,000,000.00 | | | | | 402,644,817.71 |
| 三、本年增减变动金额 | 148,289,820.00 | | 5,821,860,180.00 | | | 5,968,105,189.09 |
| (一) 综合收益总额 | | | | | | |
| (二) 股东投入和减少资本 | 148,289,820.00 | | 5,821,860,180.00 | | | 5,970,150,000.00 |
| 1. 股东投入的普通股 | 148,289,820.00 | | 5,821,860,180.00 | | | 5,970,150,000.00 |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | |
| (三) 利润分配 | | | | | | |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | |
| 2. 对股东的分配 | | | | | | |
| 3. 其他 | | | | | | |
| (四) 股东权益内部结转 | | | | | | |
| 1. 资本公积转增股本 | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增股本 | | | | | | |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | | | | | | |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益 | | | | | | |
| 5. 其他综合收益结转留存收益 | | | | | | |
| 6. 其他 | | | | | | |
| (五) 专项储备 | | | | | | |
| 1. 本期提取 | | | | | | |
| 2. 本期使用 | | | | | | |
| (六) 其他 | | | | | | |
| 四、本年年末余额 | 158,289,820.00 | | 5,821,860,180.00 | | | 6,370,950,172.05 |

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

2020年度

编制单位：珠海市海川地产有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

| 项目 | 上期金额 | | | | | 所有者权益合计 |
|--------------------|---------------|--------|---------------|-------|-----------------|-----------------|
| | 实收资本 | 其他权益工具 | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | |
| 一、上年年末余额 | 10,000,000.00 | | 99,500,000.00 | | 429,955,195.48 | 539,455,195.48 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | |
| 其他 | | | | | | |
| 二、本年期初余额 | 10,000,000.00 | | 99,500,000.00 | | 429,955,195.48 | 539,455,195.48 |
| 三、本年增减变动金额 | | | | | -136,810,377.77 | -136,810,377.77 |
| (一) 综合收益总额 | | | | | | |
| (二) 股东投入和减少资本 | | | | | | |
| 1. 股东投入的普通股 | | | | | | |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | |
| (三) 利润分配 | | | | | | |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | |
| 2. 对股东的分配 | | | | | | |
| 3. 其他 | | | | | | |
| (四) 股东权益内部结转 | | | | | | |
| 1. 资本公积转增股本 | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增股本 | | | | | | |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | | | | | | |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益 | | | | | | |
| 5. 其他综合收益结转留存收益 | | | | | | |
| 6. 其他 | | | | | | |
| (五) 专项储备 | | | | | | |
| 1. 本期提取 | | | | | | |
| 2. 本期使用 | | | | | | |
| (六) 其他 | | | | | | |
| 四、本年年末余额 | 10,000,000.00 | | 99,500,000.00 | | 293,144,817.71 | 402,644,817.71 |

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

珠海市海川地产有限公司 2020 年度财务报表附注

一、公司基本情况

(一)公司历史沿革

珠海市海川地产有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系由珠海市人民政府国有资产监督管理委员会国资【2007】270号文件批准设立，由珠海城市建设集团有限公司出资成立的有限责任公司，注册资本100.00万元。出资额业经珠海德源会计师事务所有限责任公司以珠海德源验字【2007】0030号验字报告验证确认，并领取了注册号为440400000053465的法人营业执照。

经过历年股权增减资及变更，截至2020年12月31日，公司注册资本25,714.97万元，其中珠海华发实业股份有限公司认缴12,793.20万元，占比49.75%；珠海华发城市运营投资控股有限公司认缴12,793.20万元，占比49.75%；珠海城市建设集团有限公司认缴128.57万元，占比0.5%。各股东按股比实缴投资598,015.00万元，其中计入实收资本15,828.98万元，计入资本公积582,186.02万元，具体各股东实缴资本情况详见本附注五、注释17。

法定代表人：刘鹏；公司住所：珠海市香洲梅华东路491号6楼。

本公司的母公司珠海华发实业股份有限公司。

(二)经营范围

房地产开发经营；物业管理、市政工程、园林绿化（以上取得资质证后方可经营）；会展服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

(三)公司业务性质和主要经营活动

本公司属于房地产开发与经营行业。主要产品是住宅、商铺等。

(四)财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于2021年4月14日批准报出。

二、财务报表的编制基础

(一)财务报表的编制基础

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。

(二)持续经营

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

三、重要会计政策、会计估计

（一）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。

（二）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三）营业周期

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

（四）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。

（五）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。

（六）金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1. 金融资产分类和计量

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

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

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

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，

才对所有受影响的相关金融资产进行重分类：

(1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

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

(2) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

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

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

(3) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

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

（4）分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

（5）指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

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

2. 金融负债分类和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、

其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

1) 能够消除或显著减少会计错配。

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

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

本公司对此类金融负债根据其流动性在交易性金融负债、其他非流动负债项目列报。

(2) 其他金融负债

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

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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

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

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

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

3. 金融资产和金融负债的终止确认

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

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

(2) 金融负债终止确认条件

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

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

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，应当计入当期损益。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

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

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

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

(2) 在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

B 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产)之和。

2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分(在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分)之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

A 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

B 终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产)之和。

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

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

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

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

6. 金融工具减值

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发

生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

A 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；

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

C 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；

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

E 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

F 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

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

H 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

I 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

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

2) 已发生信用减值的金融资产

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

A 发行方或债务人发生重大财务困难；

B 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

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

D 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

E 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

F 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

3) 预期信用损失的确定

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。

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

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

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

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

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

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

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

（4）应收款项信用风险特征组合及预期信用损失确定方法

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

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

（5）减记金融资产

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

7. 金融资产及金融负债的抵销

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

- (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。

(七) 存货

1. 存货分类

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

2. 存货的计量

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

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

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

3. 出租开发产品

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

出租开发产品的摊销方法：根据预计尚可使用年限采用年限平均法摊销。

4. 存货盘存制度

采用永续盘存制。

5. 存货跌价准备

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。年末，在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因被淘汰、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因导致成本高于可变现净值的部分，以及在建开发项目预计存在的亏损部分，房地产开发类存货按照单个存货项目计提存货跌价准备，非房地产开发类存货按照单个或者类别计提存货跌价准备。可变

现净值，指存货在资产负债表日的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

（八）合同资产

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

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注三 / （六）6. 金融工具减值。

（九）持有待售

1.划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

- （1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- （2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议，且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

确定的购买承诺，是指本公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

2.持有待售核算方法

本公司对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。

（十）长期股权投资

1.初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资，针对同一控制下企业合并，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。

针对非同一控制下企业合并,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。

(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。

（十一）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。

（十二）固定资产

1. 固定资产确认

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. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

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

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

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

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

3. 固定资产后续计量及处置

（1）固定资产折旧

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。

本公司的固定资产类别、预计使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

| 资产类别 | 折旧方法 | 预计使用寿命(年) | 预计净残值率(%) |
|---------|-------|-----------|-----------|
| 房屋建筑物 | 年限平均法 | 30 | 0-10 |
| 运输工具 | 年限平均法 | 5-10 | 0-10 |
| 办公设备及其他 | 年限平均法 | 3-10 | 0-10 |

(2) 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。

(3) 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。

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

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

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

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

5. 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。

（十三）在建工程

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。

（十四）借款费用

1.借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

（2）借款费用已经发生；

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

2.借款费用资本化期间

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

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

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

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

3. 暂停资本化期间

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

4. 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

（十五）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。

（十六）长期待摊费用

长期待摊费用按形成时发生的实际成本计量，并在项目受益期限内分期平均摊销。

（十七）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

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

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

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

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。

（十八）维修基金

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

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

（十九）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。

（二十）预计负债

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

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

（二十一）收入

1. 收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；(2)客户能够控制本公司履约过程

中在建的商品；(3)本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用产出法/投入法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度（投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度）。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

2. 特定交易的收入处理原则

(1) 附有销售退回条款的合同

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

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

(2) 附有质量保证条款的合同

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

(3) 附有客户额外购买选择权的销售合同

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

3. 收入确认的具体方法

(1) 房地产销售收入的确认原则

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

(2) 建造合同

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

(3) 提供劳务

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

(二十二) 合同成本

1. 合同履约成本

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

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

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

(3) 该成本预期能够收回。

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

2. 合同取得成本

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

3. 合同成本摊销

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

4. 合同成本减值

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

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值

不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（二十三）政府补助

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

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。

1.与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产有关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

2.与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益有关的政府补助是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，对初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

（二十四）递延所得税资产/递延所得税负债

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

在资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量；对于递延所得税资产和递延所得税负债，

根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

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

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

（二十五）经营租赁、融资租赁

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。

（二十六）终止经营

本公司将满足下列条件之一的，且该组成部分已经处置或划归为持有待售类别的、能够

单独区分的组成部分确认为终止经营组成部分：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。

- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

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

(二十七) 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。

(二十八) 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：

- (1) 弥补以前年度亏损；
- (2) 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%以上时以不再提取；
- (3) 提取任意盈余公积金；
- (4) 分配利润。

(二十九) 重要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

| 会计政策变更的内容和原因 | 审批程序 | 备注 |
|--|---|----|
| 本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 14 号-收入》 | 本公司之控股母公司华发股份第九届董事局第七十次会议及第九届监事会第三十次会议审议通过了《关于公司会计政策和会计估计变更的议案》，同意本次会计政策变更。 | |

会计政策变更说明：

(1) 执行新收入准则对本公司的影响

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 14 号-收入》，变更后的会计政策详见附注三。

于 2020 年 1 月 1 日之前的原收入准则与新收入准则要求不一致的，本公司按照新收入准则的要求进行衔接调整。涉及前期比较财务报表数据与新收入准则要求不一致的，本公司未调整可比期间信息。本公司仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数调整 2020 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

执行新收入准则对本期期初资产负债表相关项目的影 响列示如下：

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 | 累积影响金额 | | | 2020 年 1 月 1 日 |
|------------|---------------------|---------------|------------|---------------|----------------|
| | | 重分类 | 重新计量 | 小计 | |
| 其他流动资产 | 21,563.40 | | 266,887.00 | 266,887.00 | 288,450.40 |
| 流动资产合计 | 572,393,686.65 | | 266,887.00 | 266,887.00 | 572,660,573.65 |
| 资产总计 | 778,841,749.41 | | 266,887.00 | 266,887.00 | 779,108,636.41 |
| 预收款项 | 1,647,624.00 | -1,647,624.00 | | -1,647,624.00 | 0.00 |
| 合同负债 | | 1,511,581.65 | | 1,511,581.65 | 1,511,581.65 |
| 其他流动负债 | | 136,042.35 | | 136,042.35 | 136,042.35 |
| 流动负债合计 | 376,196,931.70 | - | - | 0.00 | 376,196,931.70 |
| 递延所得税负债 | | | 66,721.75 | 66,721.75 | 66,721.75 |
| 非流动负债合计 | | | 66,721.75 | 66,721.75 | 66,721.75 |
| 负债合计 | 376,196,931.70 | | 66,721.75 | 66,721.75 | 376,263,653.45 |
| 未分配利润 | 293,144,817.71 | | 200,165.25 | 200,165.25 | 293,344,982.96 |
| 所有者权益合计 | 402,644,817.71 | | 200,165.25 | 200,165.25 | 402,844,982.96 |
| 负债和所有者权益总计 | 778,841,749.41 | | 266,887.00 | 266,887.00 | 779,108,636.41 |

2. 会计估计变更

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

| 资产类别 | 折旧方法 | 原预计使用寿命 (年) | 变更后使用寿 命(年) | 原预计净残值 率(%) | 变更后预计净残 值率(%) |
|---------|-------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| 房屋建筑物 | 年限平均法 | 30 | 30 | 10 | 0-10 |
| 运输工具 | 年限平均法 | 10 | 5-10 | 10 | 0-10 |
| 办公设备及其他 | 年限平均法 | 5 | 3-10 | 10 | 0-10 |

四、税项

| 税种 | 计税依据 | 税率 |
|-------|----------------|-----------------|
| 土地增值税 | 房地产销售收入-扣除项目金额 | 按超率累进税率 30%-60% |
| 土地增值税 | 预缴计税依据：预收售楼款 | 注释 1 |
| 企业所得税 | 应纳税所得额 | 25% |

| 税种 | 计税依据 | 税率 |
|-----|-----------------|------|
| 房产税 | 房产原值（包含地价）的 70% | 1.2% |
| 房产税 | 房产租金 | 12% |

注释 1：本公司根据当地税务机关规定的预缴税率预缴土地增值税。

五、财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

注释 1. 货币资金

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|------------------|--------------|
| 库存现金 | | |
| 银行存款 | 4,476,926,350.23 | 4,911,597.43 |
| 其他货币资金 | | |
| 合计 | 4,476,926,350.23 | 4,911,597.43 |

其中受限制的货币资金明细如下：

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|------------|------|
| 其他原因冻结 | 304,810.48 | |
| 合计 | 304,810.48 | |

注释 2. 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

| 账龄 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|------------|------|
| 1 年以内 | 401,762.82 | |
| 1—2 年 | | |
| 2—3 年 | | |
| 3 年以上 | | |
| 小计 | 401,762.82 | |
| 减：坏账准备 | | |
| 合计 | 401,762.82 | |

2. 按坏账准备计提方法分类披露

| 类别 | 期末余额 | | | | 账面价值 |
|----|------|-------|------|---------|------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例（%） | 金额 | 计提比例（%） | |
| | | | | | |

| 类别 | 期末余额 | | | | 账面价值 |
|------------------|------------|--------|------|----------|------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 单项计提预期信用损失的应收账款 | | | | | |
| 按组合计提预期信用损失的应收账款 | 401,762.82 | 100.00 | | | 401,762.82 |
| 其中：合并范围内往来款组合 | 401,762.82 | 100.00 | | | 401,762.82 |
| 账龄组合 | | - | | | - |
| 合计 | 401,762.82 | 100.00 | | | 401,762.82 |

续：

| 类别 | 期初余额 | | | | 账面价值 |
|------------------|------|--------|------|----------|------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 单项计提预期信用损失的应收账款 | | | | | |
| 按组合计提预期信用损失的应收账款 | | | | | |
| 其中：合并范围内往来款组合 | | | | | |
| 账龄组合 | | | | | |
| 合计 | | | | | |

注释 3. 按组合计提预期信用损失的应收账款

(1) 合并范围内往来款组合

| 账龄 | 期末余额 | | |
|-------|------------|------|----------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 1 年以内 | 401,762.82 | | |
| 1—2 年 | | | |
| 2—3 年 | | | |
| 3 年以上 | | | |
| 合计 | 401,762.82 | | |

1.按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

| 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 |
|---------------|------------|-----------------|---------|
| 期末余额前五名应收账款汇总 | 401,762.82 | 100.00 | |

说明：期末应收账款中持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款详见附

注六（三）所述。

注释 4. 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

| 账龄 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|---------|------|-------|--------------|--------|
| | 金额 | 比例（%） | 金额 | 比例（%） |
| 1 年以内 | | | 2,276,013.07 | 100.00 |
| 1 至 2 年 | | | | - |
| 2 至 3 年 | | | | - |
| 3 年以上 | | | | |
| 合计 | | | 2,276,013.07 | 100.00 |

注释 5. 其他应收款

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|------------------|----------------|
| 应收利息 | | |
| 应收股利 | | |
| 其他应收款 | 1,826,481,892.55 | 390,156,303.75 |
| 合计 | 1,826,481,892.55 | 390,156,303.75 |

（一）其他应收款

1. 按账龄披露

| 账龄 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|------------------|----------------|
| 1 年以内 | 1,495,665,369.93 | 375,889,585.76 |
| 1—2 年 | 316,821,209.26 | 3,900.00 |
| 2—3 年 | | |
| 3 年以上 | 14,228,693.79 | 14,915,368.39 |
| 小计 | 1,826,715,272.98 | 390,808,854.15 |
| 减：坏账准备 | 233,380.43 | 652,550.40 |
| 合计 | 1,826,481,892.55 | 390,156,303.75 |

2. 按款项性质分类情况

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-----|------------------|----------------|
| 往来款 | 1,825,712,506.79 | 389,179,890.06 |

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|------------------|----------------|
| 保证金 | 310,972.89 | 328,972.89 |
| 物业维修基金 | 691,793.30 | 467,312.90 |
| 其他 | | 832,678.30 |
| 合计 | 1,826,715,272.98 | 390,808,854.15 |

3.按金融资产减值三阶段披露

| 坏账准备 | 第一阶段 | 第二阶段 | 第三阶段 | 合计 |
|-----------------------|----------------|-----------------------|----------------------|-------------|
| | 未来 12 个月预期信用损失 | 整个存续期预期信用损失（未来发生信用减值） | 整个存续期预期信用损失（已发生信用减值） | |
| 2019 年 12 月 31 日余额 | 42,939.37 | 609,611.04 | | 652,550.41 |
| 2019 年 12 月 31 日余额在本期 | | | | - |
| --转入第二阶段 | | | | - |
| --转入第三阶段 | | | | - |
| --转回第二阶段 | | | | - |
| --转回第一阶段 | 609,611.04 | -609,611.04 | | - |
| 本期计提 | | | | - |
| 本期转回 | -419,169.98 | | | -419,169.98 |
| 本期转销 | | | | - |
| 本期核销 | | | | - |
| 其他变动 | | | | |
| 2020 年 12 月 31 日余额 | 233,380.43 | - | | 233,380.43 |

4.按预期信用损失计提方法分类披露

| 类别 | 期末余额 | | | | 账面价值 |
|-------------------|------------------|--------|------------|---------|------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例（%） | 金额 | 计提比例（%） | |
| 单项计提预期信用损失的其他应收款 | | | | | |
| 按组合计提预期信用损失的其他应收款 | 1,826,715,272.98 | 100.00 | 233,380.43 | 0.01 | 1,826,481,892.55 |
| 其中：合并范围内往来款组合 | 1,825,712,506.79 | 99.95 | | | 1,825,712,506.79 |
| 账龄组合 | 1,002,766.19 | 0.05 | 233,380.43 | 23.27 | 769,385.76 |
| 合计 | 1,826,715,272.98 | 100.00 | 233,380.43 | 0.01 | 1,826,481,892.55 |

续：

| 类别 | 期初余额 | | | | |
|-------------------|----------------|--------|------------|----------|----------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 单项计提预期信用损失的其他应收款 | | | | | |
| 按组合计提预期信用损失的其他应收款 | 390,808,854.15 | 100.00 | 652,550.40 | 0.17 | 390,156,303.75 |
| 其中：合并范围内往来款组合 | 388,930,798.46 | 99.52 | | | 388,930,798.46 |
| 账龄组合 | 1,878,055.69 | 0.48 | 652,550.40 | 34.75 | 1,225,505.29 |
| 合计 | 390,808,854.15 | 100.00 | 652,550.40 | 0.17 | 390,156,303.75 |

5.按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款情况

| 单位名称 | 款项性质 | 期末余额 | 账龄 | 占其他应收款期末余额的比例 (%) | 坏账准备期末余额 |
|-----------------|------|------------------|-------------|-------------------|------------|
| 广州华川实业发展有限公司 | 往来款 | 1,493,800,000.00 | 1 年以内 | 81.78 | |
| 珠海华发实业股份有限公司 | 往来款 | 317,915,506.79 | 1 年以内、1-2 年 | 17.40 | |
| 珠海华发房地产营销顾问有限公司 | 往来款 | 13,897,000.00 | 3 年以上 | 0.76 | |
| 珠海市斗门区散装水泥办公室 | 保证金 | 310,972.89 | 3 年以上 | 0.02 | 186,583.73 |
| 珠海华发新天地商业经营有限公司 | 往来款 | 100,000.00 | 1-2 年 | 0.01 | |
| 合计 | | 1,826,023,479.68 | | 99.97 | 186,583.73 |

说明：期末其他应收款中持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款详见附注六（三）所述。

注释 6. 存货

1.存货分类

| 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 |
| 开发产品 | 179,734,249.17 | | 179,734,249.17 | 121,763,470.50 | | 121,763,470.50 |
| 出租开发产品 | | | - | 53,264,738.50 | | 53,264,738.50 |

| 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 |
| 合计 | 179,734,249.17 | | 179,734,249.17 | 175,028,209.00 | | 175,028,209.00 |

2.开发产品

| 项目名称 | 期初余额 | 本期增加金额 | 本期减少金额 | 期末余额 |
|--------------|----------------|---------------|--------|----------------|
| 珠海华发城建未来荟-一期 | 121,763,470.50 | 57,970,778.67 | | 179,734,249.17 |
| 合计 | 121,763,470.50 | 57,970,778.67 | - | 179,734,249.17 |

3.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 |
|--------------|---------|---------------|--------------|--------|
| | | 原值 | 累计摊销 | |
| 珠海华发城建未来荟-一期 | 2016.12 | 54,953,620.50 | 1,688,882.00 | |
| 合计 | | 54,953,620.50 | 1,688,882.00 | |

续：

| 出租项目名称 | 本期摊销金额 | 本期减少金额 | 期末余额 | |
|--------------|--------------|---------------|------|------|
| | | | 原值 | 累计摊销 |
| 珠海华发城建未来荟-一期 | 1,169,226.00 | 52,095,512.50 | | - |
| 合计 | 1,169,226.00 | 52,095,512.50 | - | - |

注释 7. 其他流动资产

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|------------|-----------|
| 预缴税费 | 177,138.03 | 21,563.40 |
| 合同取得成本 | 233,730.25 | |
| 合计 | 410,868.28 | 21,563.40 |

注释 8. 固定资产原值及累计折旧

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|------------|------------|
| 固定资产 | 338,881.32 | 399,915.50 |
| 固定资产清理 | | |
| 合计 | 338,881.32 | 399,915.50 |

(一) 固定资产

1. 固定资产情况

| 项目 | 房屋及建筑物 | 运输设备 | 办公设备 | 合计 |
|-----------|--------|------------|------------|------------|
| 一. 账面原值 | | | | |
| 1. 期初余额 | | 605,188.04 | 148,297.00 | 753,485.04 |
| 2. 本期增加金额 | | | | - |
| 购置 | | | | - |
| 3. 本期减少金额 | | | 65,613.66 | 65,613.66 |
| 处置或报废 | | | 65,613.66 | 65,613.66 |
| 4. 期末余额 | | 605,188.04 | 82,683.34 | 687,871.38 |
| 二. 累计折旧 | | | | |
| 1. 期初余额 | | 220,102.23 | 133,467.31 | 353,569.54 |
| 2. 本期增加金额 | | 54,472.82 | | 54,472.82 |
| 本期计提 | | 54,472.82 | | 54,472.82 |
| 3. 本期减少金额 | | | 59,052.30 | 59,052.30 |
| 处置或报废 | | | 59,052.30 | 59,052.30 |
| 4. 期末余额 | | 274,575.05 | 74,415.01 | 348,990.06 |
| 三. 减值准备 | | | | |
| 1. 期初余额 | | | | |
| 2. 本期增加金额 | | | | |
| 3. 本期减少金额 | | | | |
| 4. 期末余额 | | | | |
| 四. 账面价值 | | | | |
| 1. 期末账面价值 | | 330,612.99 | 8,268.33 | 338,881.32 |
| 2. 期初账面价值 | | 385,085.81 | 14,829.69 | 399,915.50 |

注释 9. 递延所得税资产

1. 未经抵销的递延所得税资产

| 项目 | 期末余额 | | 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 |
| 坏账准备 | 233,380.43 | 58,345.11 | 652,550.40 | 163,137.60 |

| 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 |
| 计提土地增值税 | 269,650,864.43 | 67,412,716.11 | 319,559,921.41 | 79,889,980.35 |
| 应付职工薪酬 | 4,221.48 | 1,055.37 | 4,221.48 | 1,055.37 |
| 未弥补亏损 | 516,084,802.72 | 129,021,200.68 | 447,900,311.48 | 111,975,077.87 |
| 其他（成本预提费用） | 40,906,179.76 | 10,226,544.94 | 56,075,584.28 | 14,018,896.07 |
| 合计 | 826,879,448.82 | 206,719,862.21 | 824,192,589.05 | 206,048,147.26 |

注释 10. 应付账款

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-----|---------------|---------------|
| 工程款 | 28,217,868.82 | 33,804,340.64 |
| 合计 | 28,217,868.82 | 33,804,340.64 |

说明：期末应付账款中持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项详见附注六（三）所述。

注释 11. 预收款项

1. 预收款项按账龄列示

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|------|--------------|
| 预收楼款 | | 1,647,624.00 |
| 合计 | - | 1,647,624.00 |

注释 12. 合同负债

1. 合同负债情况

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|--------------|------|
| 预收楼款 | 1,578,689.52 | - |
| 合计 | 1,578,689.52 | - |

2. 预售房产收款情况

| 单位名称 | 期末金额 | 占预收款项总额的比例(%) | 未偿还或结转的原因 |
|-------------|--------------|---------------|-----------|
| 珠海华发城建未来荟一期 | 1,578,689.52 | 100.00 | 未到结算期 |
| 合计 | 1,578,689.52 | 100.00 | |

注释 13. 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|--------------|------------|------|------|------------|
| 短期薪酬 | 126,532.44 | - | - | 126,532.44 |
| 离职后福利-设定提存计划 | | | | |
| 辞退福利 | | | | |
| 合计 | 126,532.44 | - | - | 126,532.44 |

2. 短期薪酬列示

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|-------------|------------|------|------|------------|
| 工资、奖金、津贴和补贴 | | | | - |
| 职工福利费 | | | | |
| 社会保险费 | | | | |
| 其中：医疗保险费 | | | | |
| 补充医疗保险费 | | | | |
| 工伤保险费 | | | | |
| 生育保险费 | | | | |
| 住房公积金 | | | | |
| 工会经费和职工教育经费 | 126,532.44 | | | 126,532.44 |
| 其他短期薪酬 | | | | |
| 合计 | 126,532.44 | - | - | 126,532.44 |

注释 14. 应交税费

| 税费项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------|--------------|-----------|
| 城市维护建设税 | -1,882.86 | 5,595.64 |
| 教育费附加 | -806.94 | 2,398.15 |
| 地方教育附加 | -537.96 | 1,598.75 |
| 房产税 | 45,915.76 | 11,428.57 |
| 印花税 | 1,492,939.30 | 100.00 |
| 土地增值税 | -22,585.54 | |
| 合计 | 1,513,041.76 | 21,121.11 |

应交税费说明：

本公司上述税项的法定税率详见附注四。

注释 15. 其他应付款

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|----------------|----------------|
| 应付利息 | | |
| 应付股利 | | |
| 其他应付款 | 288,439,017.87 | 340,597,313.51 |
| 合计 | 288,439,017.87 | 340,597,313.51 |

(一) 其他应付款

1.按款项性质列示的其他应付款

| 款项性质 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|----------------|----------------|
| 往来款 | 15,672,598.83 | 15,543,483.19 |
| 押金及保证金 | 1,318,383.22 | 1,274,133.22 |
| 土地增值税 | 269,650,864.43 | 319,559,921.41 |
| 暂扣款 | 1,793,558.10 | 4,189,250.00 |
| 其他 | 3,613.29 | 30,525.69 |
| 合计 | 288,439,017.87 | 340,597,313.51 |

说明：期末其他应付款中持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项详见附注六（三）所述。

注释 16. 其他流动负债

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|------------|------|
| 待转销项税 | 130,111.56 | |
| 合计 | 130,111.56 | |

注释 17. 递延所得税负债

1.未经抵销的递延所得税负债

| 项目 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|--------|------------|-----------|----------|---------|
| | 应纳税暂时性差异 | 递延所得税负债 | 应纳税暂时性差异 | 递延所得税负债 |
| 合同取得成本 | 233,730.25 | 58,432.56 | | |
| 合计 | 233,730.25 | 58,432.56 | - | - |

注释 18. 实收资本

| 投资者名称 | 期初余额 | | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 | |
|------------------|---------------|---------|----------------|------|----------------|---------|
| | 投资金额 | 所占比例(%) | | | 投资金额 | 所占比例(%) |
| 珠海华发实业股份有限公司 | 4,975,000.00 | 49.75 | 73,774,200.00 | | 78,749,200.00 | 49.75 |
| 珠海华发城市运营投资控股有限公司 | 4,975,000.00 | 49.75 | 73,774,200.00 | | 78,749,200.00 | 49.75 |
| 珠海城市建设集团有限公司 | 50,000.00 | 0.50 | 741,420.00 | | 791,420.00 | 0.50 |
| 合计 | 10,000,000.00 | 100.00 | 148,289,820.00 | - | 158,289,820.00 | 100.00 |

说明：依据股东会决议公司本期增资 24,714.97 万元，增资后实收资本变更为 25,714.97 万元，其中珠海华发实业股份有限公司认缴 12,793.20 万元，占比 49.75%；珠海华发城市运营投资控股有限公司认缴 12,793.20 万元，占比 49.75%；珠海城市建设集团有限公司认缴 128.57 万元，占比 0.5%。本期各股东按股比实缴投资 597,015.00 万元，其中计入实收资本 14,828.98 万元，计入资本公积 582,186.02 万元，本次增资经致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“致同验字（2020）第 442C001031 号”验资报告予以验证。

注释 19. 资本公积

| 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） | | 5,821,860,180.00 | | 5,821,860,180.00 |
| 其他资本公积 | | | | |
| 合计 | | 5,821,860,180.00 | | 5,821,860,180.00 |

说明：公司本期各股东按股比增资 597,015.00 万元，其中计入实收资本 14,828.98 万元，计入资本公积 582,186.02 万元。

注释 20. 盈余公积

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|--------|---------------|------|------|---------------|
| 法定盈余公积 | 99,500,000.00 | | | 99,500,000.00 |
| 任意盈余公积 | | | | |
| 合计 | 99,500,000.00 | | | 99,500,000.00 |

注释 21. 未分配利润

| 项目 | 期末金额 | 期初金额 | 提取或分配比例(%) |
|----|------|------|------------|
| | | | |

| 项目 | 期末金额 | 期初金额 | 提取或分配比例(%) |
|------------------------|----------------|-----------------|------------|
| 调整前上期末未分配利润 | 293,144,817.71 | 429,955,195.48 | |
| 调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-) | 200,165.25 | - | |
| 调整后期初未分配利润 | 293,344,982.96 | 429,955,195.48 | |
| 加: 本期归属于所有者的净利润 | -2,044,810.91 | -136,810,377.77 | |
| 减: 提取法定盈余公积 | | | |
| 期末未分配利润 | 291,300,172.05 | 293,144,817.71 | - |

注释 22. 营业收入和营业成本

| 项目 | 本期发生额 | | 上期发生额 | |
|------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 主营业务 | -851,641.90 | -385,185.36 | 8,530,016.19 | 4,316,266.24 |
| 其他业务 | 386,024.57 | 1,169,226.00 | 95,238.10 | 1,751,305.52 |
| 合计 | -465,617.33 | 784,040.64 | 8,625,254.29 | 6,067,571.76 |

注释 23. 税金及附加

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------|--------------|----------------|
| 城市维护建设税 | 799.76 | 29,854.93 |
| 教育费附加 | 299.06 | 12,795.02 |
| 地方教育费附加 | 199.40 | 8,530.03 |
| 土地增值税 | -22,585.54 | 170,730,234.70 |
| 房产税 | 45,915.76 | |
| 印花税 | 1,497,246.20 | |
| 其他 | 21,447.92 | 42,196.45 |
| 合计 | 1,543,322.56 | 170,823,611.13 |

注释 24. 销售费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|------|--------------|--------------|
| 客服费用 | 1,546,891.55 | 2,128,221.18 |
| 推广费用 | | 8,830.19 |
| 代理费用 | 33,156.75 | 27,504.72 |
| 其他 | 200.00 | 6,800.00 |

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----|--------------|--------------|
| 合计 | 1,580,248.30 | 2,171,356.09 |

注释 25. 管理费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-------|------------|------------|
| 折旧费 | 54,472.82 | -70,046.61 |
| 物业管理费 | 13,570.40 | 113,065.50 |
| 办公费 | 1,578.82 | 2,966.04 |
| 中介顾问费 | 20,000.00 | 245,096.00 |
| 其他 | 20,587.44 | 31,689.94 |
| 合计 | 110,209.48 | 322,770.87 |

注释 26. 财务费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--------|---------------|---------------|
| 利息支出 | | 55,278,055.56 |
| 减：利息收入 | 1,368,393.04 | 44,245,864.81 |
| 汇兑损益 | | |
| 其他 | 4,711.21 | 8,413.56 |
| 合计 | -1,363,681.83 | 11,040,604.31 |

注释 27. 信用减值损失

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|------|------------|-------------|
| 坏账损失 | 419,169.97 | -163,531.57 |
| 合计 | 419,169.97 | -163,531.57 |

注释 28. 营业外收入

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|-----|-------|-----------|---------------|
| 违约金 | | 50,000.00 | |
| 合计 | - | 50,000.00 | - |

注释 29. 所得税费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----|-------|-------|
|----|-------|-------|

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------|-------------|----------------|
| 当期所得税费用 | | |
| 递延所得税费用 | -680,004.14 | -45,603,459.25 |
| 合计 | -680,004.14 | -45,603,459.25 |

注释 30. 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1. 将净利润调节为经营活动现金流量 | | |
| 净利润 | -2,044,810.91 | -136,810,377.77 |
| 加：信用减值损失 | -419,169.97 | 163,531.57 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 54,472.82 | 59,700.45 |
| 无形资产摊销 | - | |
| 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） | | |
| 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） | | 55,278,055.56 |
| 投资损失（收益以“-”号填列） | | |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列） | -671,714.95 | -45,603,459.25 |
| 递延所得税负债增加（减少以“-”号填列） | -8,289.19 | |
| 存货的减少（增加以“-”号填列） | -4,706,040.17 | 3,261,427.26 |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列） | -1,434,438,880.61 | 1,868,467,506.42 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列） | -53,452,886.74 | -1,107,250,267.28 |
| 其他 | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,495,687,319.72 | 637,566,116.96 |
| 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 | | |

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|--------------|------------------|----------------|
| 现金的期末余额 | 4,476,621,539.75 | 4,911,597.43 |
| 减：现金的期初余额 | 4,911,597.43 | 65,212,095.10 |
| 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 | 4,471,709,942.32 | -60,300,497.67 |

2.现金和现金等价物的构成

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------------------|------------------|--------------|
| 一、现金 | 4,476,621,539.75 | 4,911,597.43 |
| 其中：库存现金 | | |
| 可随时用于支付的银行存款 | 4,476,621,539.75 | 4,911,597.43 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | | |
| 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 | 4,476,621,539.75 | 4,911,597.43 |
| 其中：公司使用受限制的现金及现金等价物 | | |

六、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

| 母公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 注册资本 (万元) | 对本公司的 持股比 例(%) | 对本公司的 表决权 比例(%) |
|--------------|-----|---------|--------------|----------------------|-----------------------|
| 珠海华发实业股份有限公司 | 珠海 | 房地产开发经营 | 211,721.9616 | 49.75 | 49.75 |

(二) 其他关联方情况

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本公司的关系 |
|-----------------|--------------|
| 珠海华发新天地商业经营有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 珠海华发实业股份有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 广州华川实业发展有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 珠海华发房地产营销顾问有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 珠海华景房地产开发有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 珠海华茂房地产投资顾问有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 珠海华耀商贸发展有限公司 | 受同一实际控制人控制 |

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本公司的关系 |
|-----------------|--------------|
| 珠海市中泰投资有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 珠海奥华企业管理咨询有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 珠海华发房地产开发有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 珠海横琴华发房地产投资有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 珠海华亿投资有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 珠海华发装饰工程有限公司 02 | 受同一实际控制人控制 |
| 珠海华发景龙建设有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 珠海铎国商贸有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 珠海城市建设集团有限公司 | 公司股东 |

(三) 关联方交易

1. 关联方应收应付款项

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|-----------------|------------------|----------------|
| 应收账款 | 珠海华发新天地商业经营有限公司 | 401,762.82 | |
| 其他应收款 | 珠海华发实业股份有限公司 | 317,915,506.79 | 374,930,798.46 |
| 其他应收款 | 广州华川实业发展有限公司 | 1,493,800,000.00 | |
| 其他应收款 | 珠海华发新天地商业经营有限公司 | 100,000.00 | 100,000.00 |
| 其他应收款 | 珠海华发房地产营销顾问有限公司 | 13,897,000.00 | 13,900,000.00 |
| 其他应收款 | 珠海城市建设集团有限公司 | | 249,091.60 |
| 其他应付款 | 珠海华景房地产开发有限公司 | 9,720.23 | |
| 其他应付款 | 珠海华茂房地产投资顾问有限公司 | 4,320.00 | 4,320.00 |
| 其他应付款 | 珠海华耀商贸发展有限公司 | 34,251.08 | 251.08 |
| 其他应付款 | 珠海市中泰投资有限公司 | 7,855.00 | 7,855.00 |
| 其他应付款 | 珠海奥华企业管理咨询有限公司 | 97.44 | 97.44 |
| 其他应付款 | 珠海华发房地产开发有限公司 | 192,171.89 | 186,304.68 |
| 其他应付款 | 珠海横琴华发房地产投资有限公司 | 40,038.80 | 39,378.80 |
| 其他应付款 | 珠海华亿投资有限公司 | 4,800.00 | 5,076.60 |
| 其他应付款 | 珠海华发装饰工程有限公司 02 | 5,000.00 | 5,000.00 |
| 其他应付款 | 珠海华发景龙建设有限公司 | 547,615.00 | 527,615.00 |
| 应付账款 | 珠海铎国商贸有限公司 | 393,311.89 | 393,311.89 |

七、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截止 2020 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

(二) 资产负债表日存在的重要或有事项

1、未决诉讼或仲裁形成的或有事项及其财务影响

本报告期内，本公司无重大诉讼或仲裁事项。

2、对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

本报告期内，本公司无外提供债务担保形成的或有事项。

3、其他事项

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

八、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日止，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项的。

九、其他重要事项说明

截至财务报告批准报出日止，本公司无其他重要事项说明。

珠海市海川地产有限公司

(公章)

二〇二一年四月十四日