

审计报告

中兴财光华审会字(2020)第 304191 号

大华(集团)有限公司:

一、 审计意见

我们审计了大华(集团)有限公司(以下简称大华(集团)公司)财务报表,包括2019年12月31日的合并及公司资产负债表,2019年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

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,公允反映了大华(集团)公司2019年12月31日的合并及公司财务状况以及2019年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 其他信息

大华(集团)公司管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括大华(集团)公司2019年年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息,我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督大华（集团）公司的财务报告过程。

五、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，就可能导致对大华（集团）公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致大华（集团）公司不能持续经营。

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

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

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



中国注册会计师：
周晓英

中国注册会计师：
汪小刚

2020年4月27日

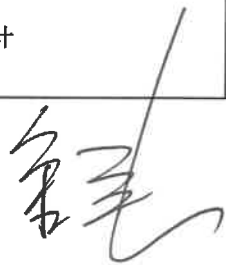
资产负债表

编制单位：大华（集团）有限公司

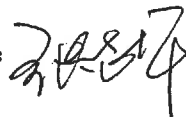
单位：人民币元

项 目	附注	2019年12月31日		2018年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五、1	15,447,636,389.73	4,789,044,026.52	9,189,671,021.06	3,869,679,364.60
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	五、2	294,929,327.74	2,270,735.00	350,673,961.46	8,831,881.10
预付款项	五、3	3,346,471,445.12	3,051,976.04	2,464,064,790.84	176,774,165.71
其他应收款	五、4	5,883,596,971.54	25,891,075,505.63	3,922,796,096.84	11,169,042,153.80
存货	五、5	85,035,221,377.65	1,396,730,381.52	52,540,427,968.52	1,256,083,664.06
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	五、6	4,756,950,814.12	1,442,682,232.20	12,946,870,163.71	5,394,716,133.39
流动资产合计		114,764,806,325.90	33,524,854,856.91	81,414,504,002.43	21,875,127,362.66
非流动资产：					
可供出售金融资产	五、7	1,241,047,264.23	1,114,194,867.93	1,116,647,264.23	1,019,194,867.93
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资	五、8	9,530,657.18	25,969,534,234.24	9,537,611.51	18,599,365,134.24
投资性房地产	五、9	4,887,618,062.71	1,584,100,981.90	5,055,921,724.67	1,913,711,980.86
固定资产	五、10	426,489,876.58	64,850,983.00	384,269,819.41	72,505,848.75
在建工程	五、11	100,959,605.73		100,878,965.73	
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产		388,539.24	307,843.68	746,664.25	657,323.77
开发支出					
商誉	五、12			33,449,742.92	
长期待摊费用	五、13	35,163,241.77		25,955,841.96	
递延所得税资产	五、14	2,445,177,801.16	501,629,090.48	1,857,184,647.20	113,290,955.93
其他非流动资产	五、15			80,949.38	
非流动资产合计		9,146,375,048.60	29,234,618,001.23	8,584,673,231.26	21,718,726,111.48
资产总计		123,911,181,374.50	62,759,472,858.14	89,999,177,233.69	43,593,853,474.14

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：



资产负债表（续）

编制单位：大华（集团）有限公司

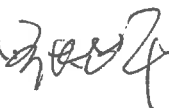
单位：人民币元

项 目	附注	2019年12月31日		2018年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款	五、16	498,389,559.27		318,202,965.35	
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		50,000,000.00			
应付账款	五、17	6,479,830,326.47	1,236,962,936.10	3,182,764,365.25	521,787,888.48
预收款项	五、18	35,247,107,222.69	2,726,914,526.16	22,487,313,914.79	1,771,971,124.24
应付职工薪酬	五、19	16,363,557.81		19,236,790.89	
应交税费	五、20	2,238,474,618.84	1,236,109,611.84	1,490,200,123.74	159,527,738.95
其他应付款	五、21	6,862,450,210.39	27,129,404,435.71	5,619,141,565.65	15,364,321,061.43
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	五、22	3,635,276,000.00	2,236,000,000.00	4,843,859,725.20	1,800,000,000.00
其他流动负债					
流动负债合计		55,027,891,495.47	34,565,391,509.81	37,960,719,450.87	19,617,607,813.10
非流动负债：					
长期借款	五、23	30,843,528,401.53	2,076,731,503.44	19,936,916,498.46	3,357,664,183.99
应付债券	五、24	6,474,410,554.18	6,474,410,554.18	4,977,075,360.81	4,977,075,360.81
其中：优先股					
永续债					
长期应付款	五、25	268,155,240.56		268,846,421.63	
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益					
递延所得税负债	五、14	122,084,972.82	1,910,194.75	113,914,827.60	1,921,249.94
其他非流动负债					
非流动负债合计		37,708,179,169.09	8,553,052,252.37	25,296,753,108.50	8,336,660,794.74
负债合计		92,736,070,664.56	43,118,443,762.18	63,257,472,559.37	27,954,268,607.84
所有者权益：					
实收资本	五、26	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积	五、27	22,523,172.30	21,606,251.13	25,351,127.45	21,606,251.13
减：库存股					
其他综合收益	五、28	85,350,689.47		22,801,723.99	
专项储备					
盈余公积	五、29	-	750,000,000.00	396,705,094.37	750,000,000.00
未分配利润	五、30	23,904,978,490.36	16,489,908,942.03	19,694,640,668.20	12,553,428,067.73
归属于母公司所有者权益合计		25,512,852,352.13	18,761,515,193.16	21,639,498,614.01	14,825,034,318.86
少数股东权益		5,662,258,357.81	879,513,902.80	5,102,206,060.31	814,550,547.44
所有者权益合计		31,175,110,709.94	19,641,029,095.96	26,741,704,674.32	15,639,584,866.30
负债和所有者权益总计		123,911,181,374.50	62,759,472,858.14	89,999,177,233.69	43,593,853,474.14

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人



公司会计机构负责人：



利 润 表

编制单位：大华（集团）有限公司

单位：人民币元

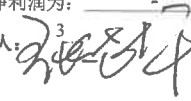
项 目	附注	2019年度		2018年度	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	五、31	20,250,657,427.25	5,720,869,894.48	15,354,146,236.42	3,616,367,233.61
减：营业成本	五、31	8,267,124,413.90	1,604,377,601.11	6,679,037,368.76	1,387,728,410.72
税金及附加	五、32	2,518,330,525.39	533,731,793.74	1,381,562,374.13	467,829,603.97
销售费用	五、33	1,526,020,225.33	361,468,295.80	1,080,351,186.92	258,398,943.46
管理费用	五、34	847,196,023.51	212,538,574.84	611,096,922.71	154,227,497.32
研发费用					
财务费用	五、35	487,114,857.01	209,708,025.55	311,420,812.20	102,216,323.18
其中：利息费用		597,225,092.01	279,379,381.00	254,687,202.52	142,501,477.62
利息收入		135,885,000.69	70,371,173.49	88,517,944.79	43,547,945.37
加：其他收益	五、36	13,104,348.20		13,536,883.86	
投资收益（损失以“-”号填列）	五、37	405,732,009.54	2,360,429,366.87	411,605,767.17	1,301,399,655.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-6,954.33		2,722.96	
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）					
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、38	-9,185,607.38	-3,492,880.64	-198,749,980.11	-149,191,386.27
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、39	134,323.90			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		7,014,656,456.37	5,155,982,089.67	5,517,070,242.62	2,398,174,724.05
加：营业外收入	五、40	38,829,633.77	832,836.65	35,030,369.14	1,192,682.20
减：营业外支出	五、41	39,480,750.69	24,560,435.68	15,765,830.39	1,158,827.02
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		7,014,005,339.45	5,132,254,490.64	5,536,334,781.37	2,398,208,579.23
减：所得税费用	五、42	1,959,988,280.15	780,768,392.41	1,315,349,450.31	363,474,880.36
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,054,017,059.30	4,351,486,098.23	4,220,985,331.06	2,034,733,698.87
（一）按经营持续性分类		5,054,017,059.30	4,351,486,098.23	4,220,985,331.06	2,034,733,698.87
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		5,054,017,059.30	4,351,486,098.23	4,220,985,331.06	2,034,733,698.87
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
（二）按所有权归属分类		5,054,017,059.30	4,351,486,098.23	4,220,985,331.06	2,034,733,698.87
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		4,256,484,787.01	3,936,480,874.30	4,016,761,608.50	1,810,113,659.81
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		797,532,272.29	415,005,223.93	204,223,722.56	224,620,039.06
五、其他综合收益的税后净额		66,549,824.57	-	-127,078,114.10	-
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		62,548,965.48	-	-115,883,184.99	-
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-	-	-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额					
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益					
2. 将重分类进损益的其他综合收益		62,548,965.48	-	-115,883,184.99	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益					
（2）可供出售金融资产公允价值变动损益					
（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		62,548,965.48		-115,883,184.99	
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		4,000,859.09		-11,194,929.11	
六、综合收益总额		5,120,566,883.87	4,351,486,098.23	4,093,907,216.96	2,034,733,698.87
归属于母公司所有者的综合收益总额		4,319,033,752.49	3,936,480,874.30	3,900,878,423.51	1,810,113,659.81
归属于少数股东的综合收益总额		801,533,131.38	415,005,223.93	193,028,793.45	224,620,039.06

本报告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： 元，上期被合并方实现的净利润为： 元。

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：



现金流量表

编制单位：太华（集团）有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年度		2018年度	
		合并	公司	合并	公司
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金		35,618,424,207.61	6,921,196,971.45	25,138,129,908.28	3,318,622,144.91
收到的税费返还		25,564,830.08			
收到其他与经营活动有关的现金	五、44	3,980,628,826.57	186,271,039.97	4,981,019,781.56	1,586,999,926.56
经营活动现金流入小计		39,624,617,864.26	7,107,468,011.42	30,119,149,689.84	4,905,622,071.47
购买商品、接受劳务支付的现金		39,538,176,764.63	662,499,383.69	19,741,896,996.06	713,421,568.54
支付给职工以及为职工支付的现金		691,179,203.31	140,056,327.44	548,560,525.74	77,099,294.84
支付的各项税费		5,581,171,167.83	1,201,743,583.66	4,497,069,527.78	758,791,484.46
支付其他与经营活动有关的现金	五、44	5,983,036,440.89	436,632,638.18	5,277,627,052.24	1,455,694,421.91
经营活动现金流出小计		51,793,563,576.66	2,440,931,932.97	30,065,154,101.82	3,005,006,769.75
经营活动产生的现金流量净额		-12,168,945,712.40	4,666,536,078.45	53,995,588.02	1,900,615,301.72
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		74,009,699,292.57	64,565,573,048.54	37,514,056,394.52	34,146,116,394.52
取得投资收益收到的现金		393,189,567.26	1,896,100,604.84	398,025,334.15	1,245,133,092.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		332,025.25		264,209.00	81,809.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额					
收到其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流入小计		74,403,220,885.08	66,461,673,653.38	37,912,345,937.67	35,391,331,296.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		143,570,457.72	5,732,455.17	82,251,760.30	26,752,800.84
投资支付的现金		65,210,600,000.00	67,975,169,100.00	49,270,573,394.52	45,736,004,199.72
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	五、45	358,612,531.30		2,994,760,378.54	
支付其他与投资活动有关的现金		639,791,373.90			
投资活动现金流出小计		66,352,574,362.92	67,980,901,555.17	52,347,585,533.36	45,762,757,000.56
投资活动产生的现金流量净额		8,050,646,522.16	-1,519,227,901.79	-14,435,239,595.69	-10,371,425,704.36
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		788,104,222.64		826,850,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		788,104,222.64		826,850,000.00	
取得借款收到的现金		22,858,127,151.85	2,965,291,856.87	14,923,285,867.46	4,971,200,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、44	1,324,952,306.23	106,030,651,736.77	708,794,934.11	55,609,582,307.08
筹资活动现金流入小计		24,971,183,680.72	108,995,943,593.64	16,458,930,801.57	60,580,782,307.08
偿还债务支付的现金		11,428,332,982.25	2,359,638,375.00	5,679,227,669.28	830,206,125.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,047,032,278.87	517,331,527.70	1,435,272,259.67	388,110,941.27
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		147,974,975.14		194,445,079.75	
支付其他与筹资活动有关的现金	五、44	1,201,966,479.38	108,346,939,718.83	1,283,513,261.10	54,594,908,846.44
筹资活动现金流出小计		14,677,331,740.50	111,223,909,621.53	8,398,013,190.05	55,813,225,912.71
筹资活动产生的现金流量净额		10,293,851,940.22	-2,227,966,027.89	8,060,917,611.52	4,767,556,394.37
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		18,418,852.82	22,513.15	-76,343,902.92	-1,366,479.75
五、现金及现金等价物净增加额		6,193,971,602.80	919,364,661.92	-6,396,670,299.07	-3,704,620,488.02
加：期初现金及现金等价物余额		9,089,072,387.27	3,869,679,364.60	15,485,742,686.34	7,574,299,852.62
六、期末现金及现金等价物余额		15,283,043,990.07	4,789,044,026.52	9,089,072,387.27	3,869,679,364.60

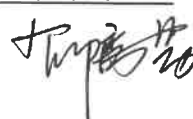
公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：



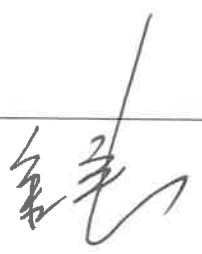
编制单位：大华（集团）有限公司

合并所有者权益变动表

单位：人民币元

项 目	2019年度												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本	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			小计
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,500,000,000.00				25,351,127.45		22,801,723.99		396,705,094.37	19,694,640,668.20	21,639,498,614.01	5,102,206,060.31	26,741,704,674.32
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,500,000,000.00				25,351,127.45		22,801,723.99		396,705,094.37	19,694,640,668.20	21,639,498,614.01	5,102,206,060.31	26,741,704,674.32
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-2,827,955.15		62,548,965.48		-396,705,094.37	4,210,337,822.16	3,873,353,738.12	560,052,297.50	4,433,406,035.62
（一）综合收益总额							62,548,965.48			4,256,484,787.01	4,319,033,752.49	801,533,131.38	5,120,566,883.87
（二）所有者投入和减少资本												-91,620,108.32	-91,620,108.32
1. 所有者投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本												-91,620,108.32	-91,620,108.32
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												-149,860,725.56	-149,860,725.56
2. 对所有者的分配													
3. 其他												-149,860,725.56	-149,860,725.56
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本													
2. 盈余公积转增资本													
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													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他					-2,827,955.15				-396,705,094.37	-46,146,964.85	-445,680,014.37		-445,680,014.37
四、本年年末余额	1,500,000,000.00				22,523,172.30		85,350,689.47			23,904,978,490.36	25,512,852,352.13	5,662,258,357.81	31,175,110,709.94

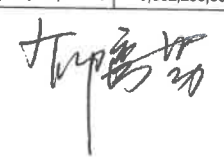
公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：





合并所有者权益变动表

编制单位：大华（集团）有限公司

单位：人民币元

项 目	2018年度												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本	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			小计
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,500,000,000.00				25,151,276.35		138,684,908.98		396,705,094.37	15,677,879,059.70	17,738,420,339.40	2,423,416,045.11	20,161,836,384.51
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,500,000,000.00				25,151,276.35		138,684,908.98		396,705,094.37	15,677,879,059.70	17,738,420,339.40	2,423,416,045.11	20,161,836,384.51
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					199,851.10		-115,883,184.99			4,016,761,608.50	3,901,078,274.61	2,678,790,015.20	6,579,868,289.81
（一）综合收益总额							-115,883,184.99			4,016,761,608.50	3,900,878,423.51	193,028,793.45	4,093,907,216.96
（二）所有者投入和减少资本					199,851.10						199,851.10	2,660,903,777.30	2,661,103,628.40
1. 所有者投入的普通股												2,660,903,777.30	2,660,903,777.30
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					199,851.10								
（三）利润分配											199,851.10		199,851.10
1. 提取盈余公积												-175,142,555.55	-175,142,555.55
2. 对所有者的分配													
3. 其他												-175,142,555.55	-175,142,555.55
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本													
2. 盈余公积转增资本													
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													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本年期末余额	1,500,000,000.00				25,351,127.45		22,801,723.99		396,705,094.37	19,694,640,668.20	21,639,498,614.01	5,102,206,060.31	26,741,704,674.32

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

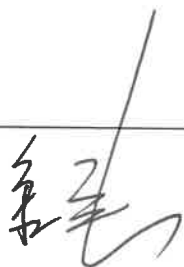
编制单位：大华（集团）有限公司

所有者权益变动表

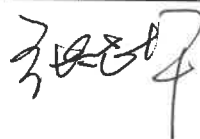
单位：人民币元

项 目	2019年度												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本	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			小计
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,500,000,000.00				21,606,251.13				750,000,000.00	12,553,428,067.73	14,825,034,318.86	814,550,547.44	15,639,584,866.30
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,500,000,000.00				21,606,251.13				750,000,000.00	12,553,428,067.73	14,825,034,318.86	814,550,547.44	15,639,584,866.30
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										3,936,480,874.30	3,936,480,874.30	64,963,355.36	4,001,444,229.66
（一）综合收益总额										3,936,480,874.30	3,936,480,874.30	415,005,223.93	4,351,486,098.23
（二）所有者投入和减少资本												-350,041,868.57	-350,041,868.57
1. 所有者投入的普通股													
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												-350,041,868.57	-350,041,868.57
1. 提取盈余公积													
2. 对所有者的分配													
3. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本													
2. 盈余公积转增资本													
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													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期末余额	1,500,000,000.00				21,606,251.13				750,000,000.00	16,489,908,942.03	18,761,515,193.16	879,513,902.80	19,641,029,095.96

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：



所有者权益变动表

编制单位：大华（集团）有限公司

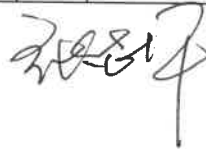
单位：人民币元

项 目	2018年度												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本	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			小计
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,500,000,000.00				21,606,251.13				750,000,000.00	10,743,314,407.92	13,014,920,659.05	589,930,508.38	13,604,851,167.43
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,500,000,000.00				21,606,251.13				750,000,000.00	10,743,314,407.92	13,014,920,659.05	589,930,508.38	13,604,851,167.43
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）													
（一）综合收益总额									1,810,113,659.81	1,810,113,659.81	1,810,113,659.81	224,620,039.06	2,034,733,698.87
（二）所有者投入和减少资本										1,810,113,659.81	1,810,113,659.81	224,620,039.06	2,034,733,698.87
1. 所有者投入的普通股													
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. 对所有者的分配													
3. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本													
2. 盈余公积转增资本													
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													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本年期末余额	1,500,000,000.00				21,606,251.13				750,000,000.00	12,553,428,067.73	14,825,034,318.86	814,550,547.44	15,639,584,866.30

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：



财务报表附注

一、公司基本情况

1、公司概况

公司名称：大华（集团）有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）

法定代表人：金惠明

注册资本：人民币 150,000.00 万元

注册地址：上海市华灵路 698 号

统一社会信用代码：913100001334763603

经营范围：实业投资，房地产开发，国内贸易（除专项审批外），物业管理，服装加工，木制品加工，机械加工，通用设备制造，家具制造，仓储的投资管理，自有房屋租赁。
【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】

2、历史沿革

（1）公司设立

大华（集团）有限公司的前身为上海大场房地产开发经营公司（集体所有制），于 1992 年 11 月 11 日成立。1998 年 7 月 1 日经上海市宝山区人民政府宝府（1998）98 号文件批复改制为大华（集团）有限公司，由上海市宝山区大场镇经济联合社、上海华翔房地产开发有限公司出资组建，注册资本为人民币 11,000.00 万元。

截止 2002 年 12 月 26 日，股东上海市宝山区大场镇经济联合社、上海华翔房地产开发有限公司出资人民币 11,000.00 万元，注册资本已全部实缴，出资总额占注册资本比例 100.00%。其股权结构如下：

股东名称	出资方式	出资总额（元）	出资比例（%）
上海市宝山区大场镇经济联合社	实物	93,430,000.00	
	货币	70,000.00	
小计		93,500,000.00	85.00
上海华翔房地产开发有限公司	货币	16,500,000.00	15.00
合计		110,000,000.00	100.00

（2）第一次股权转让

根据中共大场镇委员会宝大委（2002）141 号、上海市宝山区大场镇人民政府宝大府（2002）191 号文件批复和有关协议、章程的规定，上海市宝山区大场镇经济联合社将其所持本公司 75.00% 的股权、上海华翔房地产开发有限公司将其所持本公司 15.00% 的股权转让给金惠明等 34 名自然人股东，并于 2002 年 12 月 27 日在上海产权交易所完成产权转让。

股权转让后，公司股权结构如下：

股东名称	出资方式	出资总额（元）	出资比例（%）
金惠明等 34 名自然人	货币	99,000,000.00	90.00
上海市宝山区大场镇经济联合社	货币、实物	11,000,000.00	10.00
合计		110,000,000.00	100.00

（3）第二次股权转让

本公司新老股东于 2005 年 7 月 26 日签订 05021636 号产权交易合同，金惠明等 34 名自然人股东将其所持本公司 90.00% 的股权转让给上海华强投资有限公司、上海华禾明实业有限公司、上海华禾惠实业有限公司、上海华禾宁实业有限公司、上海华禾顺实业有限公司和上海华绣投资有限公司。股权转让后，公司股权结构如下：

股东名称	出资方式	出资总额（元）	出资比例（%）
上海华强投资有限公司	货币	33,000,000.00	30.0000
上海华绣投资有限公司	货币	28,630,000.00	26.0273
上海华禾明实业有限公司	货币	14,300,000.00	13.0000
上海市宝山区大场镇经济联合社	货币、实物	11,000,000.00	10.0000
上海华禾惠实业有限公司	货币	9,230,000.00	8.3909
上海华禾宁实业有限公司	货币	9,230,000.00	8.3909
上海华禾顺实业有限公司	货币	4,610,000.00	4.1909
合计		110,000,000.00	100.0000

（4）第一次增资

经公司 2006 年第一次股东会决议并修改公司章程，同意公司注册资本由 11,000.00 万元增加至 55,000.00 万元，增资部分由未分配利润转增注册资本。本次增资后公司股权结构如下：

股东名称	出资方式	出资总额（元）	出资比例（%）
上海华强投资有限公司	货币、未分配利润转增	165,000,000.00	30.0000
上海华绣投资有限公司	货币、未分配利润转增	143,150,000.00	26.0273
上海华禾明实业有限公司	货币、未分配利润转增	71,500,000.00	13.0000
上海市宝山区大场镇经济联合社	货币、实物、未分配利润转增	55,000,000.00	10.0000
上海华禾惠实业有限公司	货币、未分配利润转增	46,150,000.00	8.3909
上海华禾宁实业有限公司	货币、未分配利润转增	46,150,000.00	8.3909
上海华禾顺实业有限公司	货币、未分配利润转增	23,050,000.00	4.1909
合计		550,000,000.00	100.0000

（5）第二次增资

2010 年 12 月 30 日，经公司股东会决议并修改公司章程，同意公司注册资本由 55,000.00 万元增加至 150,000.00 万元，增资部分由各股东按原比例以货币方式缴纳。

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

本次增资后公司股权结构如下：

股东名称	出资方式	出资总额（元）	出资比例（%）
上海华强投资有限公司	货币、未分配利润转增	450,000,000.00	30.0000
上海华绣投资有限公司	货币、未分配利润转增	390,409,500.00	26.0273
上海华禾明实业有限公司	货币、未分配利润转增	195,000,000.00	13.0000
上海市宝山区大场镇经济联合社	货币、实物、未分配利润转增	150,000,000.00	10.0000
上海华禾惠实业有限公司	货币、未分配利润转增	125,863,500.00	8.3909
上海华禾宁实业有限公司	货币、未分配利润转增	125,863,500.00	8.3909
上海华禾顺实业有限公司	货币、未分配利润转增	62,863,500.00	4.1909
合计		1,500,000,000.00	100.0000

本公司 2019 年纳入合并范围的子公司共 166 家，较 2018 年新增 42 家，减少 8 家，详见本附注六、合并范围的变更。

本公司纳入合并报表范围的子公司情况详见本附注七、在其他主体中的权益。

序号	子公司名称	子公司类型	级次	权益比例（%）	表决权比例（%）	主要经营范围
1	上海华域房地产经纪有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00	房地产经纪
2	海口大华锦绣海岸物业服务服务有限公司	控股子公司	二级	98.10	100.00	物业服务
3	大华永隆（海南）酒店管理有限公司	控股子公司	二级	100.00	100.00	酒店管理
4	海南成燕房地产开发有限公司	控股子公司	一级	67.14	67.14	房地产开发
5	海口埃力生星华房地产开发有限公司	控股子公司	一级	70.00	70.00	房地产开发
6	武汉大华物业管理有限公司	控股子公司	二级	98.10	100.00	物业管理
7	武汉大华东兴房地产有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00	房地产开发
8	湖北赵庄房地产开发有限公司	控股子公司	二级	98.10	100.00	房地产开发
9	大华集团（武汉）房地产有限公司	控股子公司	一级	98.10	100.00	房地产开发
10	上海宝秀房地产开发有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00	房地产开发
11	济南华隆置业有限公司	控股子公司	二级	100.00	100.00	房地产开发
12	上海永禧投资发展有	全资子公司	一级	100.00	100.00	房地产经营

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	子公司名称	子公司类型	级次	权益比例 (%)	表决权比例 (%)	主要经营范围
	限公司					
13	上海大华美兰房地产开发有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00	房地产开发
14	泰州大华锦绣物业管理有限公司	控股子公司	二级	99.91	100.00	物业管理
15	大华泰州投资发展有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00	房地产开发
16	南京大华森林人居建设发展有限公司	控股子公司	一级	51.00	51.00	房地产开发
17	南京大华锦绣物业管理有限公司	控股子公司	二级	57.69	100	物业管理
18	南京大华投资发展有限公司	控股子公司	一级	57	57	房地产开发
19	大华集团南京置业有限公司	全资子公司	一级	100	100	房地产开发
20	大华集团南京浦口置业有限公司	全资子公司	一级	100	100	房地产开发
21	马鞍山大华物业管理有限公司	控股子公司	二级	60	100	物业管理
22	马鞍山大华购物中心有限公司	控股子公司	二级	60	100	批发、零售日用百货
23	大华集团马鞍山投资发展有限公司	控股子公司	一级	60	60	房地产开发
24	上海达灵物业管理有限公司	控股子公司	一级	77	77	物业管理
25	上海隆华酒店管理有限公司	控股子公司	二级	100	100	酒店管理
26	上海锦华酒店管理有限公司	控股子公司	二级	100	100	酒店管理
27	上海永隆商业投资发展有限公司	控股子公司	一级	100	100	房地产经营
28	上海颐华房地产有限公司	控股子公司	二级	40.5	50	房地产开发
29	上海名华工程建筑有限公司	控股子公司	一级	95.63	100	房屋建筑
30	上海怡和兆华贸易有限公司	控股子公司	一级	98.1	100	建筑材料
31	上海浦华物业管理有限公司	控股子公司	二级	94.68	100	物业管理
32	上海锦绣华城房地产	控股子公司	一级	96.2	100	房地产开发

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	子公司名称	子公司类型	级次	权益比例 (%)	表决权比例 (%)	主要经营范围
	开发有限公司					
33	大华集团上海物业管理有限公司	控股子公司	一级	98.1	100	物业管理
34	上海大华企业发展有限公司	控股子公司	一级	81	81	建材、百货销售
35	上海华葑房地产开发有限公司	控股子公司	二级	98.29	100	房地产开发
36	大华集团上海华旭置业有限公司	控股子公司	一级	98.1	100	房地产开发
37	上海祁华房地产开发有限公司	控股子公司	一级	99.81	100	房地产开发
38	大华集团西安华鑫置业有限公司	全资子公司	一级	100	100	房地产开发
39	西安华海置业有限公司	全资子公司	二级	100	100	房地产开发
40	西安华晟物业管理有限公司	控股子公司	二级	99.81	100	物业管理
41	陕西鑫华置业有限公司	控股子公司	一级	60	60	房地产开发
42	陕西佳鑫置业有限公司	全资子公司	一级	100	100	房地产开发
43	上海交运翔华房地产有限公司	控股子公司	一级	63.7	63.7	房地产开发
44	大华集团香港投资有限公司	全资子公司	一级	100	100	投资
45	上海政久实业有限公司	全资子公司	一级	100	100	材料销售
46	烟台大华物业管理有限公司	控股子公司	二级	98.1	100	物业管理
47	烟台三岳置业有限公司	控股子公司	一级	98.1	100	房地产开发
48	武汉大华华锦房地产有限公司	全资子公司	一级	100	100	房地产开发
49	大华集团大连华凌地产有限公司	全资子公司	一级	100	100	房地产开发
50	大连大华物业管理有限公司	控股子公司	二级	72.81	100	物业管理
51	大华集团大连置业有限公司	控股子公司	一级	70	70	房地产开发
52	大华集团大连华鞍投	全资子公司	一级	100	100	房地产开发

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	子公司名称	子公司类型	级次	权益比例 (%)	表决权比例 (%)	主要经营范围
	资发展有限公司					
53	大华集团大连华锦置业有限公司	全资子公司	一级	98.60	100	房地产开发
54	大华集团大连华旅置业有限公司	控股子公司	一级	100	100	房地产开发
55	上海宝山大华女子篮球俱乐部有限公司	全资子公司	一级	100	100	篮球产业
56	上海睿华房地产开发有限公司	控股子公司	一级	99	99	房地产开发
57	上海华行房地产开发有限公司	控股子公司	一级	90	90	房地产开发
58	上海华桐房地产开发有限公司	控股子公司	一级	99	99	房地产开发
59	大华集团上海投资有限公司	全资子公司	一级	100	100	投资
60	Dahua Group Waterloo Project Pty Ltd	控股子公司	二级	60	60	房地产开发
61	Dahua Group (Aust) Pty Ltd	控股子公司	二级	50	50	投资
62	Dahua Group Sydney Investment Pty Ltd (Dahua Group Australia Investment Pty Ltd)	控股子公司	二级	80	80	投资
63	Dahua Group Sydney Project1 Pty Ltd	控股子公司	三级	80	100	房地产开发
64	Dahua Group Sydney Project2 Pty Ltd	控股子公司	三级	80	100	房地产开发
65	Dahua Group Sydney Project3 Pty Ltd	控股子公司	三级	80	100	房地产开发
66	Dahua Dacland Fund Pty Ltd	控股子公司	二级	80	80	投资
67	Werribee Project Pty Ltd	控股子公司	二级	39	39	房地产开发
68	Werribee Project No.2 Pty Ltd	控股子公司	三级	80	100	房地产开发
69	Cranbourne Project Pty Ltd	控股子公司	三级	80	100	房地产开发
70	DDCW Services Pty Ltd	控股子公司	三级	80	100	投资
71	Dahua Group Dahua Investment Pty Ltd	控股子公司	二级	80	80	投资
72	Dahua United South Yarra Garden Unit Trust	控股子公司	三级	76	95	房地产开发
73	Dahua Melbourne	控股子公司	三级	80	100	房地产开发

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	子公司名称	子公司类型	级次	权益比例 (%)	表决权比例 (%)	主要经营范围
	Number1 Pty Ltd (Dahua Australia Number1 Pty Ltd)					
74	Dahua Melbourne Number2 Pty Ltd (Dahua Australia Number2 Pty Ltd)	控股子公司	三级	80	100	房地产开发
75	Dahua Melbourne Number4 Pty Ltd (Dahua Australia Number3 Pty Ltd)	控股子公司	三级	80	100	房地产开发
76	Dahua Hawthorn Development Pty Ltd	控股子公司	三级	80	100	房地产开发
77	Dahua Melbourne Number3 Pty Ltd (DAHUADACLANDPLU MPTON Pty Ltd)	全资子公司	二级	80	80	房地产开发
78	南京大华泰新投资发展有限公司	全资子公司	一级	100	100	房地产开发
79	上海顾华房地产开发有限公司	控股子公司	一级	90	90	房地产开发
80	Dahua Decland FundNo.2 Pty Ltd	控股子公司	二级	60	60	投资
81	Dahua Group Sydney Project4 Pty Ltd	控股子公司	三级	80	100	房地产开发
82	Dahua Melbourne Number5 Pty Ltd	控股子公司	三级	80	100	房地产开发
83	Dahua Melbourne Number7 Pty Ltd	控股子公司	二级	60	60	房地产开发
84	大华集团（昆明）投资有限公司	控股子公司	一级	70	70	投资
85	Dahua Group Sydney Project5 Pty Ltd	控股子公司	三级	80	100	房地产开发
86	Dahua Group Sydney Project6 Pty Ltd	控股子公司	三级	80	100	房地产开发
87	Dahua Group Sydney Development Pty Ltd	控股子公司	三级	80	100	房地产开发
88	Dahua Group Queensland Investment Pty Ltd	控股子公司	三级	80	80	房地产开发
89	Dahua Group Melbourne Management Pty Ltd	控股子公司	三级	80	100	管理咨询
90	Dahua Melbourne Number6 Pty Ltd	控股子公司	三级	80	100	房地产开发

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	子公司名称	子公司类型	级次	权益比例 (%)	表决权比例 (%)	主要经营范围
91	Dahua Melbourne Number8 Pty Ltd ATF Unit Trust	控股子公司	三级	64	80	房地产开发
92	Dahua Group Point Cook Development Pty Ltd	控股子公司	三级	80	100	房地产开发
93	Dahua Pointcorp Narangba Pty Ltd ATF Dahua Pointcorp Narangba Unit Trust	控股子公司	三级	80	100	房地产开发
94	上海华垓企业管理有限公司	全资子公司	一级	100	100	管理咨询
95	上海祁新企业管理有限公司	全资子公司	一级	100	100	管理咨询
96	上海祁赢企业管理中心（有限合伙）	控股子公司	二级			管理咨询
97	上海顾泰房地产开发有限公司	全资子公司	一级	100	100	房地产开发
98	昆明大华华泰房地产开发有限公司	控股子公司	二级	70	100	房地产开发
99	昆明大华春雨房地产开发有限公司	控股子公司	二级	70	100	房地产开发
100	大理华茂房地产开发有限公司	控股子公司	二级	70	100	房地产开发
101	云南益新畅溪房地产开发有限公司	控股子公司	二级	56	80	房地产开发
102	云南亚德房地产开发有限公司	控股子公司	二级	56	80	房地产开发
103	大理华嘉房地产开发有限公司	控股子公司	二级	70	100	房地产开发
104	大理锦华房地产开发有限公司	控股子公司	二级	70	100	房地产开发
105	大理永裕房地产开发有限公司	控股子公司	二级	56	80	房地产开发
106	大理宝华房地产开发有限公司	控股子公司	二级	70	100	房地产开发
107	大华（集团）徐州湖畔置业有限公司	全资子公司	一级	100	100	房地产开发
108	上海永颐商业管理有限公司	控股子公司	二级	100	100	租赁管理
109	惠州市华君汇投资有限公司	全资子公司	一级	100	100	投资

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	子公司名称	子公司类型	级次	权益比例 (%)	表决权比例 (%)	主要经营范围
110	惠州市好益康投资有限公司	控股子公司	二级	51	51	房地产开发
111	齐河县齐华置业有限公司	全资子公司	一级	97.19	100	房地产开发
112	广州华禾盛投资发展有限公司	控股子公司	一级	80	80	投资
113	大华集团（广州）投资有限公司	全资子公司	一级	100	100	房地产开发
114	广州沿海绿色家园投资发展有限公司	控股子公司	二级	77	77	房地产开发
115	Dahua Melbourne Number8 Pty Ltd	控股子公司	三级	80	100	房地产开发
116	Dahua Wollert Development Pty Ltd	控股子公司	三级	80	100	房地产开发
117	Dahua Epping Development Pty Ltd	控股子公司	三级	80	100	房地产开发
118	Dahua Group Perth Investment Pty Ltd	控股子公司	二级	80	80	投资
119	Dahua Group Perth Number1 Pty Ltd	控股子公司	三级	80	100	投资
120	Dahua Melbourne Number9 Pty Ltd	控股子公司	三级	80	100	房地产开发
121	The Trustee for DAHUA GROUP MELBOURNE MANAGEMENT TRUST	控股子公司	三级	80	100	管理咨询
122	Dahua Group Sydney Project7 Pty Ltd	控股子公司	三级	80	100	房地产开发
123	DAHUA GROUP SYDNEY MANAGEMENT PTY LTD	控股子公司	三级	80	100	房地产开发
124	上海华垓弈德企业管理中心（有限合伙）	控股子公司	二级			管理咨询
125	上海享隆房屋租赁服务有限公司	控股子公司	二级	100	100	租赁管理
126	济南华锦置业有限公司	全资子公司	一级	100	100	房地产开发
127	昆明大华凉庭实业有限公司	控股子公司	二级	70	100	投资
128	大理永禧房地产开发有限公司	控股子公司	二级	70	100	房地产开发
129	大理华品房地产开发有限公司	控股子公司	二级	70	100	房地产开发

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	子公司名称	子公司类型	级次	权益比例 (%)	表决权比例 (%)	主要经营范围
130	上海华杨房地产开发有限公司	全资子公司	一级	100	100	房地产开发
131	广州华地投资发展有限公司	控股子公司	二级	85	85	房地产开发
132	江门华禾富投资发展有限公司	控股子公司	二级	51	51	房地产开发
133	珠海华禾荣置业发展有限公司	控股子公司	二级	80	80	房地产开发
134	广州增华房地产开发有限公司	控股子公司	二级	100	100	房地产开发
135	大华集团（西安）投资有限公司	全资子公司	一级	100	100	房地产开发
136	甘肃国翔房地产开发有限公司	控股子公司	二级	65	65	房地产开发
137	咸阳贤宏宇置业有限公司	控股子公司	二级	67	67	房地产开发
138	上海永茗商业管理有限公司	控股子公司	二级	100	100	物业管理
139	烟台福昇明珠置业有限公司	控股子公司	二级	100	100	房地产开发
140	大连金地恒昌房地产开发有限公司	控股子公司	二级	100	100	房地产开发
141	大连华赛置业有限公司	控股子公司	二级	97	97	房地产开发
142	大连华盈置业有限公司	控股子公司	二级	100	100	房地产开发
143	大华（天津）发展有限公司	全资子公司	一级	100	100	房地产开发
144	大华（天津）房地产开发有限公司	控股子公司	二级	100	100	房地产开发
145	大华（天津）置业有限公司	控股子公司	二级	100	100	房地产开发
146	惠州市广华房地产开发有限公司	控股子公司	二级	100	100	房地产开发
147	惠州市春华房地产开发有限公司	控股子公司	二级	80	80	房地产开发
148	上海华垓尔德企业管理中心（有限合伙）	控股子公司	二级			管理咨询
149	上海华垓奔连企业管理中心（有限合伙）	控股子公司	二级			管理咨询

序号	子公司名称	子公司类型	级次	权益比例 (%)	表决权比例 (%)	主要经营范围
150	上海华垓奔苏企业管理中心（有限合伙）	控股子公司	二级			管理咨询
151	上海华垓奔心企业管理中心（有限合伙）	控股子公司	二级			管理咨询
152	上海华垓苏芯企业管理中心（有限合伙）	控股子公司	三级			管理咨询
153	上海华垓尔连企业管理中心（有限合伙）	控股子公司	二级			管理咨询
154	上海华垓连心企业管理中心（有限合伙）	控股子公司	三级			管理咨询
155	上海华垓奔广企业管理中心（有限合伙）	控股子公司	二级			管理咨询
156	上海华垓广心企业管理中心（有限合伙）	控股子公司	三级			管理咨询
157	南京大华滨江置业有限公司	控股子公司	二级	100	100	房地产开发
158	大华集团（苏州）置业有限公司	控股子公司	二级	80	80	房地产开发
159	上海祁金企业管理中心（有限合伙）	控股子公司	二级			管理咨询
160	武汉华君汇投资发展有限公司	全资子公司	一级	100	100	房地产开发
161	广州久泰置业有限公司	控股子公司	二级	90	90	房地产开发
162	甘肃华颂置业有限公司	控股子公司	三级	65	100	房地产开发
163	Dahua Pointcorp Narangba Pty Ltd	控股子公司	二级	64	80	房地产开发
164	Dahua Tarneit Development Pty Ltd	控股子公司	三级	60	100	房地产开发
165	Dahua Tarneit Project Pty Ltd	控股子公司	三级	60	100	房地产开发
166	上海华垓杉德企业管理中心（有限合伙）	控股子公司	三级			管理咨询

本财务报表及财务报表附注业经公司董事会会议于 2020 年 4 月 27 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、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”），的披露规定编制。

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

2、持续经营

本公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、公司主要会计政策、会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了 2019 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况及 2019 年度合并及公司的经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。编制合并财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。公司的部分子公司采用本公司记账本位币以外的货币作为记账本位币，本公司在编制财务报表时对这些子公司的外币财务报表进行了折算（参见附注三、8、外币业务和外币报表折算）。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产

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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，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管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注三、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注三、13“长期股权投资”进行会计处理；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：

在个别财务报表中，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；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的企业或主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。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。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，

其余一并转为当期投资收益)。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、13“长期股权投资”或本附注三、9“金融工具”。

本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，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。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：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。

不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注三、13、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。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。

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（3）外币财务报表的折算方法

本公司的控股子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，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的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。折算产生的外币财务报表核算差额，在其他综合收益列示。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

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。

9、金融工具

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。金融资产和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资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和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。交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.取得该金融资产的目的，主要是为了**

近期内出售；B.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；C.属于衍生工具，但是，被指定且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。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产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；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或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。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

②持有至到期投资

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

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

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

③贷款和应收款项

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。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊

销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，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，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

（3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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的减值损失，不予转回。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且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；（3）该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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

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

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，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，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在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的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②其他金融负债

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

（6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将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。

（7）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（8）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。企业合并中合并方发行权益工具发生的交易费用抵减权益工具的溢价收入，不足抵减的，冲减留存收益。其余权益工具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

10、应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款、其他应收款、应收票据、预付账款和长期应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

本公司对单项金额重大及单项金额不重大的应收款项坏账准备确认标准、计提方法如下：

（1）单项金额重大的应收款项坏账准备计提：

单项金额重大的判断依据或金额标准：

金额超过 500 万元（不含 500 万元）以上的应收款项。

单项金额重大应收款项坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，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) 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据	
无风险组合	控制、被控制单位范围内的应收账款和其他应收款、政府有关部门的应收账款和其他应收款、子公司的投资方的应收账款和其他应收款
账龄组合	单独测试未发生减值的，以及控制、被控制单位范围外的应收账款和其他应收款
按组合计提坏账准备的计提方法	
无风险组合	不计提坏账准备
账龄组合	采用账龄分析法计提坏账准备

除已单独计提减值准备以及无风险组合范围内的应收账款和其他应收款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项（应收账款和其他应收款）组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定坏账准备计提的比例，组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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）	0	0
1-2 年	5	5
2-3 年	10	10
3 年以上	15	15

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

如有客观证据表明单项金额不重大的应收款项发生减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

期末对于不适用按类似信用风险特征组合的应收票据、预付账款和长期应收款均进行单项减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经减值测试未发现减值的，则不计提坏账准备。

(4) 对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

11、存货

(1) 存货的分类

存货是指公司在正常生产经营过程中持有以备出售的产成品或商品，或者为了出售仍然处在生产过程中的在产品，或者将在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料物料等。

本公司存货分为房地产开发产品和非房地产开发产品。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品。非房地产开发产品包括库存商品、原材料等。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发产品是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地。

(2) 取得存货入账价值的确定方法

存货按成本进行初始计量，于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本。非房地产开发产品成本包括采购成本、加工成本和其他成本。非房地产开发产品在取得时按实际成本入账。

(3) 发出存货的计价方法

发出材料和库存商品按个别法计价。

(4) 存货的盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制。

(5) 存货跌价准备的计提方法

由于各种原因造成的存货成本不可收回的部分，期末采用成本与可变现净值孰低计价原则，按单个存货项目的成本低于可变现净值差额提取存货跌价准备，计入当期损益。

12、持有待售资产

本公司将通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值，并同时满足以下两个条件的，划分为持有待售类别：（1）某项非流动资产或处置组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）本公司已经就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。（有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。）

本公司将专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日划分为持有待售类别。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，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。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。持有待售的

处置组以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用本准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，本公司将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

13、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注三、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司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。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益/所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益（通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：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，在合并日按照应享有被合并方股东权益/所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，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。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进

行会计处理)。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和（通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：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，按照原持有被购买方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长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资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当期损益）。

合并方或购买方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相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

(2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，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者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，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，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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；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资本公积。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。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照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。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则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净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增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，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例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。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前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，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，并按比例结转当期损益；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其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资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；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，改按金融工具确认和计量准则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之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，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，在丧失对被投资单位控制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其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资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金融工具确认和计量准则核算，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，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本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，如果上述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，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

14、投资性房地产

（1）投资性房地产的种类和计量模式

本公司投资性房地产的种类：出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。

本公司投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

（2）采用成本模式核算政策

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧。具体核算政策与固定资产部分相同。

本公司投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销。具体核算政策与无形资产部分相同。

资产负债表日，本公司对投资性房地产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

15、固定资产

（1）固定资产确认条件

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）固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋及建筑物、运输工具、电子及办公设备、生产设备；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。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。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20	5	4.75
机器、机械和其他生产设备	10	5	9.50
与生产经营活动有关的器具、工具、家具等	5	5	19.00
运输工具、运输设备	4	5	23.75
电子设备	3	5	31.67

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对固定资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

固定资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。固定资产的公允价值减去处置费用后净额，如存在公平交易中的销售协议价格，则按照销售协议价格减去可直接归属该资产处置费用的金额确定；或不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去处置费用后的金额确定。

（4）融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产的认定依据：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；
- ②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁

资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人会行使这种选择权；

③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；

④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；

⑤租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值。

融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

16、在建工程

（1）在建工程的类别

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。

（2）在建工程结转为固定资产的标准和时点

本公司在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：

①固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；

②已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；

③该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；

④所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

（3）在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对在建工程检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

在建工程可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。

17、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。

（2）借款费用资本化金额的计算方法

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。

暂停资本化期间：在购建或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，应当暂停借款费用的资本化期间。

资本化金额计算：（1）借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；（2）占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；（3）借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

18、无形资产

（1）无形资产的概念

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，包括为建造自用物业所取得的土地使用权。为日常经营活动取得的土地使用权作为存货核算。外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

无形资产以成本减累计摊销(仅限于使用寿命有限的无形资产)及减值准备在资产负债表内列示。对于无形资产的使用寿命为有限的，本公司将无形资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后按直线法在预计使用寿命期内进行摊销，除非该无形资产符合持有待售的条件。

（2）摊销年限

项目	摊销年限（年）	备注
软件	2	
土地使用权	40-70	（根据土地使用权证使用年限）

本公司于年终时，对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

19、长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

20、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工薪酬。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划。设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

21、预计负债

（1）预计负债的确认标准

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。

（2）预计负债的计量方法

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，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

22、收入

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。收入在其金额及相关成本能够可靠计量、相关的经济利益很可能流入本公司并且同时满足以下不同类型收入的其他确认条件时，予以确认。

（1）销售商品收入

当同时满足上述收入的一般确认条件以及下述条件时，本公司确认销售商品收入：

—本公司将商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购货方；

—本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制。

房地产销售在房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明并办妥房屋交接手续时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认收入的实现。对于受托开发的项目，并符合《企业会计准则—建造合同》条件的开发项目，按完工百分比法确认相应的销售收入。完工百分比按照已完工程工作量的比例予以确定。

本公司将已收到但未达到收入确认条件的房款计入预收款项科目，待符合上述收入确认条件后转入营业收入科目。

（2）物业出租

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

（3）提供劳务收入

本公司对外提供劳务，于劳务已实际提供时确认相关的收入，在确认收入时，以劳务已提供，与交易相关的价款能够流入，并且与该项劳务有关的成本能够可靠计量为前提。

物业管理在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

（4）建造合同收入

在资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。本公司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合同完工进度。

建造合同的结果不能可靠估计的，本公司分下列情况处理：

—合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；

—合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

（5）利息收入

利息收入是按借出货币资金的时间和实际利率计算确定的。

23、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，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。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，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，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，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，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益，已确认的政府补助需要退回的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益或冲减相关资产的账面价值，已确认的政府补助需要退回的，调整资产账面价值。与收益相关的政府补助，用于补偿企业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；用于补偿企业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。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

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

24、所得税

除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

当期所得税是按本年度应税所得额，根据税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上以往年度应付所得税的调整。

资产负债表日，如果本公司拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

如果不属于企业合并交易且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)，则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。

商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

资产负债表日，本公司根据递延所得税资产和负债的预期实现或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无

法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

一 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

一 并且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

25、关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成本公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；
- (7) 本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

26、主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

① 执行修订后的非货币性资产交换会计准则

2019 年 5 月 9 日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换>的通知》（财会【2019】8 号），对非货币性资产交换的确认、计量和披露作出修

订。2019 年 1 月 1 日至该准则施行日 2019 年 6 月 10 日之间发生的非货币性资产交换，应根据该准则的规定进行调整；2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需进行追溯调整。

②执行修订后的债务重组会计准则

2019 年 5 月 16 日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第 12 号——债务重组>的通知》（财会【2019】9 号），对债务重组的确认、计量和披露作出修订。2019 年 1 月 1 日至该准则施行日 2019 年 6 月 17 日之间发生的债务重组，应根据该准则的规定进行调整；2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需进行追溯调整。

③采用新的会计报表格式

2019 年 4 月 30 日，财政部发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），其中将“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”及“应收账款”项目，将“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”及“应付账款”项目分列示。执行该通知对本公司列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

序号	受影响的报表项目名称	影响 2018 年 12 月 31 日/ 2018 年度金额增加+/减少-
1	应收票据及应收账款	- 350,673,961.46
	应收票据	
	应收账款	+350,673,961.46
	应付票据及应付账款	-3,182,764,365.25
2	应付票据	
	应付账款	+ 3,182,764,365.25

④其他会计政策变更

无。

(2) 会计估计变更

无。

27、前期会计差错更正

无。

28、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，

进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

（2）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（3）持有至到期投资

本公司将符合条件的有固定或可确定还款金额和固定到期日且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产归类为持有至到期投资。进行此项归类工作需涉及大量的判断。在进行判断的过程中，本公司会对其持有该类投资至到期日的意愿和能力进行评估。除特定情况外（例如在接近到期日时出售金额不重大的投资），如果本公司未能将这些投资持有至到期日，则须将全部该类投资重分类至可供出售金融资产，且在本会计年度及以后两个完整的会计年度内不得再将该金融资产划分为持有至到期投资。如出现此类情况，可能对财务报表上所列报的相关金融资产价值产生重大的影响，并且可能影响本公司的金融工具风险管理策略。

（4）持有至到期投资减值

本公司确定持有至到期投资是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断。发生减值的客观证据包括发行方发生严重财务困难使该金融资产无法在活跃市场继续交易、无法履行合同条款（例如，偿付利息或本金发生违约）等。在进行判断的过程中，本公司需评估发生减值的客观证据对该项投资预计未来现金流的影响。

（5）可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

（6）非流动资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（7）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（8）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

（9）内部退养福利及补充退休福利

本公司内部退养福利和补充退休福利费用支出及负债的金额依据各种假设条件确定。这些假设条件包括折现率、平均医疗费用增长率、内退人员及离退人员补贴增长率和其他因素。实际结果和假设的差异将在发生时立即确认并计入当年费用。尽管管理层认为已采用了合理假设，但实际经验值及假设条件的变化仍将影响本公司内部退养福利和补充退休福利的费用及负债余额。

四、税项

1、主要税种和税率

本公司及其子公司适用的主要税种及税率列示如下：

税项	计税基础	税率
企业所得税（注）	按应纳税所得额计征	25%
城市维护建设税	按应缴流转税额计缴	1%、5%、7%
增值税	按应税销售收入	3%、5%、6%、9%、10%、13%、16%
Goods and Services Tax	按应税销售收入	10%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	实行四级超率累进税率（30%-60%）

注：（1）除香港地区公司因注册地为中国香港，适用当地税率；澳大利亚公司注册地为澳大利亚，适用当地税率，及个别享受优惠税率的子公司外，本公司及其余子公司适用所得税税率为 25%。

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

2、税收优惠及批文

根据《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号），对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。

3、其他

土地增值税，根据各地地方税务局税收政策，暂按房地产开发项目预收账款的一定比例预缴。

五、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
现金	566,882.59	636,853.99
银行存款	15,275,003,793.02	9,084,130,867.24
其他货币资金	172,065,714.12	104,903,299.83
合计	15,447,636,389.73	9,189,671,021.06
其中：存放在境外的款项总额	1,131,577,676.32	750,106,473.04

注：（1）期末其他货币资金主要为保证金、安全生产风险抵押金。

(2) 截至 2019 年 12 月 31 日止，本公司受限货币资金为保证金及安全生产风险抵押金（其他货币资金 164,592,399.66 元），不存在其他质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

2、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种类	2019 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	299,599,828.69	99.98	4,670,500.95	1.56	294,929,327.74
其中：无风险组合	166,597,277.21	55.59			166,597,277.21
账龄组合	133,002,551.48	44.39	4,670,500.95	3.51	128,332,050.53
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	66,599.19	0.02	66,599.19	100.00	
合计	299,666,427.88	100.00	4,737,100.14	1.58	294,929,327.74

(续)

种类	2018 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	352,919,354.30	99.98	2,245,392.84	0.64	350,673,961.46
其中：无风险组合	172,619,268.21	48.90			172,694,629.56
账龄组合	180,300,086.09	51.08	2,245,392.84	1.25	177,979,331.90
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	66,599.19	0.02	66,599.19	100.00	
合计	352,985,953.49	100.00	2,311,992.03	0.65	350,673,961.46

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2019 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

账龄	账面余额		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	坏账准备 比例(%)
	1 年以内	54,676,066.31	41.11	
1 至 2 年	67,606,897.85	50.83	3,380,344.89	5.00
2 至 3 年	6,355,640.85	4.78	635,564.09	10.00
3 年以上	4,363,946.47	3.28	654,591.97	15.00
合计	133,002,551.48	100.00	4,670,500.95	3.51

(续)

账龄	账面余额		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	坏账准备 比例(%)
	1 年以内	154,747,035.34	85.83	
1 至 2 年	13,726,476.53	7.61	686,323.82	5.00
2 至 3 年	4,298,342.29	2.38	429,834.23	10.00
3 年以上	7,528,231.93	4.18	1,129,234.79	15.00
合计	180,300,086.09	100.00	2,245,392.84	1.25

(3) 组合中，无风险组合的应收账款

项目	2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)
政府部门销售款	166,597,277.21	100.00
合计	166,597,277.21	100.00

(续)

项目	2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)
政府部门销售款	172,619,268.21	100.00
合计	172,619,268.21	100.00

注：无风险组合的应收账款确定依据详见附注三、10。

(4) 坏账准备

项目	2019 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少		2019 年 12 月 31 日
			转回	转销或核销	
金额	2,311,992.03	3,520,693.44	1,095,585.33		4,737,100.14

(5) 按欠款方归集的期末余额大额的应收账款情况：

截至 2019 年 12 月 31 日，按欠款方归集的大额应收账款汇总金额 258,645,002.01 元，占

应收账款期末余额合计数的比例 86.31%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 3,600,001.92 元。

客户名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额比例 (%)	账龄	坏账准备期末余额
上海市宝山区大场镇人民政府	非关联方	112,917,294.00	37.68	1 年以内	
		53,679,983.21	17.91	3 年以上	
小计		166,597,277.21	55.59		
海南星华置业有限公司	非关联方	57,894,735.76	19.32	1-2 年	2,894,736.79
上海淀山湖新城发展有限公司	非关联方	15,112,574.00	5.04	1 年以内	
大连市甘井子区革镇堡镇鞍子山村村民委员会	非关联方	4,250,860.76	1.42	1 年以内	
		1,575,000.00	0.53	1-2 年	705,265.13
		6,265,151.28	2.09	2-3 年	
小计		12,091,012.04	4.04		
上海乾溪置业总公司	非关联方	6,949,403.00	2.32	1 年以内	
合计		258,645,002.01	86.31		3,600,001.92

3、预付款项

(1) 账龄分析及百分比

账龄	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,984,686,859.39	57.94	1,319,834,457.82	51.90
1 至 2 年	462,620,089.41	13.51	337,964,721.04	13.29
2 至 3 年	195,359,027.90	5.70	129,579,317.92	5.10
3 年以上	782,748,628.22	22.85	755,629,453.86	29.71
小计	3,425,414,604.92	100.00	2,543,007,950.64	100.00
减：坏账准备	78,943,159.80		78,943,159.80	
合计	3,346,471,445.12		2,464,064,790.84	

(2) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的预付款项：

预付款项	预付款项	坏账准备	计提比例 (%)	期末余额 计提理由
鞍子山村项目	1,182,707,208.36	78,943,159.80	6.67	预计无法全额收回

注：系子公司大华集团大连华鞍投资发展有限公司鞍子山村项目按款项发生总额与预计能收回金额的差额计提的坏账准备。

(3) 按欠款方归集的期末余额大额的预付款项情况：

截至 2019 年 12 月 31 日，按欠款方归集的大额预付款项汇总金额 2,220,163,832.34 元，占预付款项期末余额合计数的比例 64.81%。

单位名称	与本公司关系	金额	占预付款项总额比例(%)	账龄	未结算原因
上海龙赛建设实业有限公司	非关联方	890,210,500.70	25.99	1 年以内	项目未结算
		17,259,386.00	0.50	1-2 年	
	小计	907,469,886.70	26.49		
		9,650,000.00	0.28	1 年以内	
大连东远房屋拆迁有限公司	非关联方	109,524,000.00	3.20	1-2 年	项目未完成(鞍子山村项目)
		114,959,500.00	3.36	2-3 年	
		215,214,934.79	6.28	3 年以上	
小计	449,348,434.79	13.12			
		14,860,000.00	0.43	1 年以内	
大连市甘井子区革镇堡镇鞍子山村民委员会	非关联方	4,489,500.00	0.13	1-2 年	项目未完成(鞍子山村项目)
		18,000,000.00	0.53	2-3 年	
		287,164,937.52	8.38	3 年以上	
小计	324,514,437.52	9.47			
		50,000,000.00	1.46	1 年以内	项目未完成(宝山区顾村老集镇“城中村”改造)
上海市宝山区顾村镇人民政府	非关联方	271,382,436.86	7.92	1-2 年	
		小计	321,382,436.86	9.38	
大连市甘井子区财政局	非关联方	217,448,636.47	6.35	3 年以上	项目未完成(鞍子山村项目)
合计		2,220,163,832.34	64.81		

4、其他应收款

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其他应收款	5,883,596,971.54	3,922,796,096.84
应收利息		
应收股利		
合计	5,883,596,971.54	3,922,796,096.84

(1) 其他应收款情况

①其他应收款按种类披露

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

种类	2019 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	333,550,204.00	5.33	333,550,204.00	100.00	
按组合计提坏账准备的其他应收款	5,928,541,110.32	94.65	44,944,138.78	0.76	5,883,596,971.54
其中：无风险组合	2,392,773,182.30	38.20			2,392,773,182.30
账龄组合	3,535,767,928.02	56.45	44,944,138.78	1.27	3,490,823,789.24
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	1,121,782.60	0.02	1,121,782.60	100.00	
合计	6,263,213,096.92	100.00	379,616,125.38		5,883,596,971.54

(续)

种类	2018 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	333,550,204.00	7.70	333,550,204.00	100.00	
按组合计提坏账准备的其他应收款	3,994,706,251.59	92.26	71,910,154.75	1.80	3,922,796,096.84
其中：无风险组合	1,998,429,086.02	46.16			1,998,429,086.02
账龄组合	1,996,277,165.57	46.10	71,910,154.75	3.60	1,924,367,010.82
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	1,777,210.10	0.04	1,777,210.10	100.00	
合计	4,330,033,665.69	100.00	407,237,568.85		3,922,796,096.84

②期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

客户名称	款项金额	坏账准备	计提比例 (%)	期末余额 计提理由
海南升腾投资有限公司	180,684,287.00	180,684,287.00	100	预计无法收回
武汉赵湾绿化工程有限公司	152,865,917.00	152,865,917.00	100	预计无法收回
合计	333,550,204.00	333,550,204.00	100	

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

③组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	账面余额		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	坏账准备 比例(%)
1 年以内	3,064,360,813.60	86.67		
1-2 年	214,627,893.43	6.07	10,731,394.67	5.00
2-3 年	86,082,780.97	2.43	8,608,278.09	10.00
3 年以上	170,696,440.02	4.83	25,604,466.02	15.00
合计	3,535,767,928.02	100.00	44,944,138.78	1.27

(续)

账龄	账面余额		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	坏账准备 比例(%)
1 年以内	1,303,127,893.71	65.28		
1-2 年	126,826,865.08	6.35	6,341,343.25	5.00
2-3 年	387,590,990.14	19.42	38,759,099.01	10.00
3 年以上	178,731,416.64	8.95	26,809,712.49	15.00
合计	1,996,277,165.57	100.00	71,910,154.75	3.60

④组合中，无风险组合的其他应收款

项目	2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)
政府部门保证金	607,655,808.28	25.40
政府部门往来款	543,596,739.76	22.72
子公司投资方往来款	1,115,398,115.48	46.62
其他	126,122,518.78	5.26
合计	2,392,773,182.30	100.00

(续)

项目	2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)
政府部门保证金	174,894,344.61	8.75
政府部门往来款	384,283,880.00	19.23
子公司投资方往来款	1,367,690,104.95	68.44
其他	71,560,756.46	3.58
合计	1,998,429,086.02	100.00

注：无风险组合的其他应收款确定依据详见附注三、10。

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

⑤坏账准备

项目	2019 年 1 月 1 日	本期增加	转回	本期减少 转销	2019 年 12 月 31 日
金额	407,237,568.85	12,495,572.77	39,184,816.42	932,199.82	379,616,125.38

⑥其他应收款按款项性质分类情况：

款项性质	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
往来款	3,870,814,742.33	3,473,678,028.27
保证金及押金	1,079,435,221.14	519,089,811.98
职工扣款	3,504,989.27	2,377,576.05
备用金	5,796,390.00	1,486,986.42
代垫款	1,046,741,158.10	248,783,966.68
其他	256,920,596.08	84,617,296.29
合计	6,263,213,096.92	4,330,033,665.69

⑦其他应收款期末余额前五名单位情况：

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司其他应收款期末余额前五名欠款单位披露如下：

单位名称	与本公司 关系	款项性质	金额	账龄	占其他 应收款 总额比 例(%)	坏账 准备 期末 余额
西安广城置业有限公司	非关联方	往来款（资金拆借）	755,273,880.77	1 年以内	12.06	
昆明产业开发投资有限责任公司	非关联方	往来款（代垫拆迁款）	642,097,700.00	1 年以内	10.25	
武汉市公共资源交易管理办公室	非关联方	往来款（代垫拆迁款）	377,720,000.00	1 年以内	6.03	
惠州市龙林雅苑房地产有限公司	非关联方	往来款（资金拆借）	212,933,870.37	1-2 年	3.40	
上海中房置业股份有限公司	非关联方	往来款（资金拆借）	200,000,000.00	1 年以内	3.19	
合计			2,188,025,451.14		34.93	

5、存货

(1) 存货分类

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
在建开发产品	68,149,784,205.99		68,149,784,205.99
拟开发产品	13,288,761,150.08		13,288,761,150.08
已完工开发产品	3,016,679,143.83		3,016,679,143.83
原材料	2,712,086.53		2,712,086.53
库存商品	877,173.13		877,173.13
周转材料	147,840.60		147,840.60
工程施工	576,259,777.49		576,259,777.49
合计	85,035,221,377.65		85,035,221,377.65

(续)

项目	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
在建开发产品	28,605,775,135.09	1,226,026.92	28,604,549,108.17
拟开发产品	21,269,442,076.18		21,269,442,076.18
已完工开发产品	2,317,400,665.19		2,317,400,665.19
原材料	709,983.72		709,983.72
库存商品	937,866.62		937,866.62
周转材料	173,452.51		173,452.51
工程施工	347,214,816.13		347,214,816.13
合计	52,541,653,995.44	1,226,026.92	52,540,427,968.52

(2) 在建开发产品明细表

序号	项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资(万元)	年初数	年末数	跌价准备
1	大连锦绣华城	2010年6月	2020年9月	1,188,748.00	2,762,627,273.11	2,796,763,206.18	
2	泰州锦绣华城	2011年2月	2022年1月	189,649.00	234,504,186.12	305,832,353.30	
3	海南成燕项目	2014年8月	2020年1月	750,786.00	2,544,428,720.60	1,886,071,836.02	
4	济南龙洞项目	2014年11月	2022年1月	305,646.00	1,413,266,189.38	1,222,755,192.58	
5	西安大华公园世家	2008年6月	2020年1月	518,344.00	856,111,644.37	905,984,036.65	

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资(万元)	年初数	年末数	跌价准备
6	上海南大 D2、D3 项目	2014 年 7 月	2020 年 9 月	384,756.00	1,475,306,075.71	1,578,437,064.39	
7	上海鹅蛋浦项目	2018 年 6 月	2020 年 6 月	147,101.00	815,739,477.98	961,450,590.79	
8	上海浦东锦绣华城	2001 年 12 月	2020 年 6 月	1,853,142.00	2,662,691,963.03	2,322,002,614.21	
9	武汉滨江天地	2012 年 11 月	2020 年 8 月	763,472.00	1,310,899,148.39	1,566,026,167.42	
10	烟台上海滩花园	2007 年 7 月	2020 年 7 月	401,568.00	797,683,104.54	623,101,394.55	
11	悉尼 EPackProject	2016 年 7 月	2020 年 3 月	AUD37,000.00	594,270,811.97	312,992,313.62	
12	墨尔本 King'sLeigh	2016 年 4 月	2020 年 5 月	AUD10,000.00	76,003,447.76	18,709,744.39	
13	墨尔本 LochavenProject	2016 年 12 月	2020 年 1 月	AUD10,500.00	109,396,937.62	57,944,187.27	
14	墨尔本 Plumpton	2017 年 7 月	2023 年 3 月	AUD18,655.00	356,921,493.17	406,364,802.93	
15	上海康家村项目	2017 年 4 月	2020 年 5 月	1,601,168.00	4,350,587,919.10	9,823,226,785.05	
16	西安翰林华府	2017 年 8 月	2020 年 4 月	131,700.00	587,367,407.32	613,996,190.70	

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资(万元)	年初数	年末数	跌价准备
17	南京沿江地块	2017年4月	2021年4月	277,609.00	1,817,048,447.54	977,206,805.98	
18	西安华海项目	2018年9月	2022年3月	180,000.00	675,843,383.03	907,978,842.80	
19	武汉赵庄项目	2018年8月	2020年6月	105,000.00	239,149,800.32	546,506,162.84	
20	武汉华锦项目	2018年12月	2021年12月	347,699.63	2,441,327,227.28	2,628,317,574.21	
21	泰新东门代建保障房	2016年9月	2020年7月	250,000.00	427,575,580.69	917,813,445.31	
22	齐河置业项目	2018年10月	2021年5月	106,013.00	254,818,306.02	334,281,227.04	
23	上海联东村项目	2019年7月	2021年11月	984,131.00		6,580,593,705.30	
24	广州番禺项目	2019年4月	2022年3月	191,292.00		1,274,238,574.68	
25	江门新会项目	2019年9月	2022年10月	300,000.00		1,190,086,677.13	
26	济南长清王宿项目	2019年10月	2022年7月	177,364.48		693,721,383.28	
27	虹桥龙池项目	2019年3月	2021年5月	275,270.00		2,197,289,534.80	
28	大理阿达音项目	2019年12月	2022年7月	149,617.68		251,596,666.31	
29	上海场中村项目	2019年11月	2022年9月	585,544.00		1,726,031,143.9	
30	上海顾村城中村项目改造	2019年3月	2022年1月	2,176,362.00		8,609,009,976.03	
31	大理满江项目	2019年7月	2021年6月	329,602.12		1,770,461,986.53	

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资(万元)	年初数	年末数	跌价准备
32	上海杨行项目	2019年12月	2022年11月	400,000.00		2,187,800,000.00	
33	上海潘泾项目	2019年12月	2022年8月	104,162.00		378,770,687.89	
34	大连公园世家项目	2019年11月	2022年10月	159,087.79		1,888,500,428.26	
35	徐州权台项目	2019年5月	2021年9月	266,436.15		1,054,312,799.46	
36	苏州狮山项目	2019年10月	2020年8月	594,424.37		4,381,711,199.90	
37	悉尼 Menangle	2019年11月	2027年1月	AUD22,964.00		404,833,657.03	
38	澳洲悉尼项目	2019年7月				779,623,080.13	
39	澳洲墨尔本项目	2019年11月				377,269,535.65	
40	其他汇总				1,802,206,590.04	690,170,631.48	
合计					28,605,775,135.09	68,149,784,205.99	

(3) 拟开发产品明细表

序号	项目名称	预计开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资(万元)	年初数	年末数	跌价准备
1	惠州惠阳项目	2020年8月	2021年8月	535,000.00	2,567,579,023.57	2,571,475,810.97	
2	悉尼 WaterlooProject	2020年8月	2023年5月	AUD32,768.40	278,656,960.03	292,883,466.96	
3	悉尼 MPackProject	2020年11月	2027年11月	AUD67,868.73	729,228,459.16	763,822,562.42	
4	悉尼 Menangle	2020年11月	2027年1月	AUD22,964.00	400,358,436.15	420,338,886.62	
5	澳洲悉尼项目	2020年8月	2021年3月	AUD19,217.24	481,224,184.80	166,725,132.56	
6	澳洲墨尔本项目	2020年7月	2021年5月	AUD102,119.12	2,144,881,152.29	976,786,870.99	

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	项目名称	预计开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资 (万元)	年初数	年末数	跌价准备
7	大连鞍子山项目	2020年 4月	2023年 3月	41,170.73	379,524,442.35	411,707,348.90	
8	上海红光村项目	2020年 4月	2022年 10月	134,536.00		487,412,716.50	
9	广州增城项目	2020年 4月	2022年 10月	238,600.00		1,474,000,000.00	
10	大连大华锦绣海岸	2021年 3月	2023年 7月	33,858.28		456,241,456.67	
11	烟台福昇项目	2020年 4月	2020年 1月	120,000.00		118,461,851.65	
12	天津清水湾项目	2020年 3月	2023年 3月	199,007.00		1,339,122,543.47	
13	天津锦绣华城项目	2020年 5月	2022年 11月	161,868.00		700,131,717.04	
14	南京滨江项目	2020年 3月		291,619.01		3,087,510,466.51	
15	其他				11,845,007.14	22,140,318.82	
16	本年转入在建的项目				14,276,144,410.69		
	合计				21,269,442,076.18	13,288,761,150.08	

(4) 已完工开发产品明细表

序号	项目名称	最近一批竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数	跌价准备
1	大华河畔华城	2013年 9月	4,715,256.03	-	-	4,715,256.03	
2	上海中环一号	2019年 12月	82,264,652.51	2,090,051,489.99	1,441,661,619.02	730,654,523.48	
3	武汉南湖公园世家	2015年 3月	14,995,233.90	164,727.00	6,739,021.13	8,420,939.77	
4	大连锦绣华城	2019年 3月	523,893,752.43	426,047,673.13	508,554,227.75	441,387,197.81	
5	泰州锦绣华城	2019年 11月	35,185,180.71	135,971,831.77	147,142,445.19	24,014,567.29	
6	南京锦绣华城	2019年 12月	458,330,353.85	434,820,315.29	600,281,979.76	292,868,689.38	
7	西安大华公园世家	2019年 8月	106,950,986.98	461,898,328.93	432,024,371.44	136,824,944.47	
8	武汉滨江天地	2018年 9月	328,087,298.74	61,642,068.82	94,577,978.37	295,151,389.19	

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	项目名称	最近一批竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数	跌价准备
9	上海锦绣华城	2019 年 11 月	114,380,107.43	1,248,675,100.20	1,118,884,836.67	244,170,370.96	
10	上海天缘华城	2018 年 12 月	57,650,808.03	396,699.99	9,297,325.17	48,750,182.85	
11	烟台上海滩花园	2019 年 5 月	113,519,936.12	307,788,501.96	316,276,244.31	105,032,193.77	
12	海南锦绣海岸	2019 年 3 月	16,432,758.07	305,024,338.73	257,295,158.08	64,161,938.72	
13	济南龙洞项目	2019 年 8 月	8,526,965.73	490,625,289.04	490,625,289.04	8,526,965.73	
14	澳洲悉尼项目	2019 年 8 月	403,613,392.30	350,900,066.06	500,468,014.58	254,045,443.78	
15	南京浦口 G36	2019 年 8 月		1,137,766,584.28	895,812,331.82	241,954,252.46	
16	澳洲 Tarneit Project 项目等			698,978,353.18	606,282,717.12	92,695,636.06	
17	其他		26,524,094.49	11,816,274.84	15,035,717.25	23,304,652.08	
18	本年已售完的项目		22,329,887.87	350,970,773.81	373,300,661.68		
合计			2,317,400,665.19	8,513,538,417.02	7,814,259,938.38	3,016,679,143.83	

注（1）截至 2019 年 12 月 31 日止，本公司相关所有权或使用权受到限制的存货金额为 12,568,489,388.47 元。

注（2）存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 2,877,012,380.76 元。

6、其他流动资产

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
预缴增值税	803,600,406.00	487,196,622.95
待认证进项税额	1,172,958.14	83,076,005.70
增值税留抵税额	283,436,893.59	160,348,266.14
待抵扣进项税额	372,796,482.15	172,762,894.57
预缴营业税	31,692,369.36	34,620,072.07
预缴城建税	36,121,276.95	25,410,431.84

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应退所得税	15,742,431.58	15,880,615.77
预缴土地增值税	557,810,372.48	341,723,673.53
预缴教育费附加	21,886,651.16	13,884,957.17
预缴地方教育费附加	11,711,293.12	8,321,681.80
预缴河道管理费	114,941.65	119,776.95
理财产品	2,620,300,000.00	11,602,430,000.00
其他	564,737.94	1,095,165.22
合计	4,756,950,814.12	12,946,870,163.71

7、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	2019 年 12 月 31 日		
	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	1,241,047,264.23		1,241,047,264.23
其中：按公允价值计量的			
按成本计量的	1,241,047,264.23		1,241,047,264.23
合计	1,241,047,264.23		1,241,047,264.23

(续)

项目	2018 年 12 月 31 日		
	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	1,116,647,264.23		1,116,647,264.23
其中：按公允价值计量的			
按成本计量的	1,116,647,264.23		1,116,647,264.23
合计	1,116,647,264.23		1,116,647,264.23

注：截至 2019 年 12 月 31 日止，本公司不存在相关所有权或使用权受到限制的可供出售金融资产。

(2) 按成本计量的可供出售金融资产

截止 2019 年 12 月 31 日按成本计量的可供出售金融资产

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	期末
上海磐石投资有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		4.81	1,250,002.00
上海奉贤绿地小额贷款股份有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		7.14	6,261,529.57
上海凯峰房地产开发有限公司	426,307,867.93			426,307,867.93		19	140,470,800.00
西安金开实业有限公司（注1）	18,181,800.00			18,181,800.00		60	
上海华运房地产开发有限公司	78,270,596.30			78,270,596.30		10	8,942,100.00
宁波华强睿哲投资合伙企业（有限合伙）	527,887,000.00	95,000,000.00		622,887,000.00		98	
大华社区商业次级资产支持证券	10,000,000.00			10,000,000.00			145,791.09
交银国信嘉园596号		1,000,000.00		1,000,000.00			
五矿信托-恒信共筑175号		28,400,000.00		28,400,000.00			
资金信托恒盈24号产品	1,000,000.00			1,000,000.00			
合计	1,116,647,264.23	124,400,000.00		1,241,047,264.23			157,070,222.66

注：（1）本公司对西安金开实业有限公司持股比例为 60%，因股权收购后，股权转让方未完成股权转让协议中相关约定事项，本公司实际并未接管该单位，也未派驻任何管理人员，无法控制和影响其财务和经营政策。

（2）本公司为宁波华强睿哲投资合伙企业（有限合伙）的 LP，不执行合伙事务。

（3）截至 2019 年 12 月 31 日止，上述按成本计量的可供出售金融资产未发生减值。

8、长期股权投资

（1）长期股权投资

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	本期增减变动 其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
小计						
二、联营企业						
上海馨城物业管理有限公司	996,068.35			-8,513.13		
武汉复地房地产开发有限公司	8,541,543.16			1,558.80		
小计	9,537,611.51			-6,954.33		
合计	9,537,611.51			-6,954.33		

(续)

被投资单位	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	本期增减变动 期末余额	减值准备 备期末余额
一、合营企业					
小计					
二、联营企业					
上海馨城物业管理有限公司				987,555.22	
武汉复地房地产开发有限公司				8,543,101.96	
小计				9,530,657.18	
合计				9,530,657.18	

9、投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1、年初余额	6,523,254,813.15			6,523,254,813.15
2、本年增加金额	358,984,468.51			358,984,468.51
(1) 外购	6,692,449.71			6,692,449.71
(2) 存货转入	352,267,430.12			352,267,430.12
(3) 企业合并增加				
(4) 其他增加	24,588.68			24,588.68
3、本年减少金额	486,453,017.01			486,453,017.01
(1) 处置	17,406,293.41			17,406,293.41
(2) 其他转出（注）	469,046,723.60			469,046,723.60
4、年末余额	6,395,786,264.65			6,395,786,264.65
二、累计折旧和累计摊销				
1、年初余额	1,467,333,088.48			1,467,333,088.48

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
2、本年增加金额	302,098,132.33			302,098,132.33
(1) 计提或摊销	302,098,132.33			302,098,132.33
(2) 其他增加				
3、本年减少金额	261,263,018.87			261,263,018.87
(1) 处置	4,806,051.98			4,806,051.98
(2) 其他转出（注）	256,456,966.89			256,456,966.89
4、年末余额	1,508,168,201.94			1,508,168,201.94
三、减值准备				
1、年初余额				
2、本年增加金额				
(1) 计提				
3、本年减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4、年末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值	4,887,618,062.71			4,887,618,062.71
2、年初账面价值	5,055,921,724.67			5,055,921,724.67

注：截至 2019 年 12 月 31 日止，本公司相关所有权或使用权受到限制的投资性房地产金额为 1,672,600,207.37 元。

注：其他转出中系根据宝农委【2019】13 号“关于大华（集团）有限公司二分公司产权界查证确认的复函”，大华（集团）有限公司二分公司的产权实际权益人为上海申新（集团）有限公司，大华（集团）有限公司二分公司本期对此进行剥离（原计入少数股东权益部分所对应的投资性房地产）。

10、固定资产

项目	房屋及建筑物	机器、机械和其他生产设备	运输工具、运输设备	电子设备	与生产经营活动有关的器具、工具、家具等	合计
一、账面原值						
1、年初余额	428,092,048.05	49,326,935.13	106,941,418.06	46,376,776.38	44,589,590.88	675,326,768.50
2、本年增加金额	47,474,855.80	674,515.34	10,141,431.67	30,853,680.30	4,141,574.19	93,286,057.30
(1) 购置	25,364,335.43	674,515.34	10,122,634.70	30,726,992.57	676,897.73	67,565,375.77
(2) 存货转入	22,110,520.37				3,394,113.96	25,504,634.33
(3) 企业合并增加						
(4) 其他增加（汇率差）			18,796.97	126,687.73	70,562.50	216,047.20
3、本年减少金额	5,706,330.96	543,891.08	5,054,404.39	2,212,292.30	504,180.83	14,021,099.56

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	房屋及建筑物	机器、机械和其他生产设备	运输工具、运输设备	电子设备	与生产经营活动有关的器具、工具、家具等	合计
(1) 处置或报废	5,706,330.96	543,891.08	5,054,404.39	2,212,292.30	504,180.83	14,021,099.56
(2) 其他减少						
4、年末余额	469,860,572.89	49,457,559.39	112,028,445.34	75,018,164.38	48,226,984.24	754,591,726.24
二、累计折旧						
1、年初余额	106,585,662.96	40,515,731.19	75,251,570.02	33,042,849.30	35,661,135.62	291,056,949.09
2、本年增加金额	21,175,840.82	3,291,490.84	10,770,496.39	9,420,740.60	1,168,000.79	45,826,569.44
(1) 计提	21,175,840.82	3,291,490.84	10,764,058.47	9,384,929.92	1,162,288.86	45,778,608.91
(2) 其他增加			6,437.92	35,810.68	5,711.93	47,960.53
3、本年减少金额	2,931,896.06	516,696.54	2,996,651.34	1,964,287.42	372,137.51	8,781,668.87
(1) 处置或报废	2,931,896.06	516,696.54	2,996,651.34	1,964,287.42	372,137.51	8,781,668.87
(2) 其他减少						
4、年末余额	124,829,607.72	43,290,525.49	83,025,415.07	40,499,302.48	36,456,998.90	328,101,849.66
三、减值准备						
1、年初余额						
2、本年增加金额						
(1) 计提						
3、本年减少金额						
(1) 处置或报废						
4、年末余额						
四、账面价值						
1、年末账面价值	345,030,965.17	6,167,033.90	29,003,030.27	34,518,861.90	11,769,985.34	426,489,876.58
2、年初账面价值	321,506,385.09	8,811,203.94	31,689,848.04	13,333,927.08	8,928,455.26	384,269,819.41

注：（1）截至 2019 年 12 月 31 日止，本公司无未办妥产权证书的固定资产。

（2）截至 2019 年 12 月 31 日止，本公司无发生减值的固定资产。

（3）截至 2019 年 12 月 31 日止，本公司相关所有权或使用权受到限制的固定资产金额为 49,710,431.45 元。

11、在建工程

（1）在建工程情况

项目	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
政久实业研发、产品展示大楼	100,959,605.73		100,959,605.73

（续）

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
政久实业研发、产品展示大楼	100,878,965.73		100,878,965.73

(2) 变动情况

在建工程项目 2019 年度变动情况：

工程名称	预算数（万元）	资金来源	工程投入占预算的比例（%）	工程进度（%）
政久实业研发、产品展示大楼	41,571.00	自有资金	24.29	24.29

(续)

工程名称	2018 年 12 月 31 日		本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日	
	金额	其中：利息资本化金额	其中：利息资本化金额	转入固定 资产	其他 减少	其中：利 息资本 化金额
政久实业 研发、产品 展示大楼	100,878,965.73	80,640.00				100,959,605.73

12、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
云南益新畅溪房地产开发有限公司	64,622.13					64,622.13
云南亚德房地产开发有限公司	33,385,120.79					33,385,120.79
合计	33,449,742.92					33,449,742.92

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
云南益新畅溪房地产开发有限公司	64,622.13					64,622.13
云南亚德房地产开发有限公司	33,385,120.79					33,385,120.79
合计	33,449,742.92					33,449,742.92

13、长期待摊费用

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2019 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日	减少原因
装修费	25,955,841.96	12,025,309.40	2,817,909.59	35,163,241.77	

14、递延所得税资产及负债

(1) 递延所得税资产：

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
预收房款的 预计利润	1,367,993,702.28	5,471,974,809.16	1,151,615,420.10	4,613,606,004.50
可弥补亏损	352,269,160.50	1,360,275,940.26	369,488,516.25	1,396,757,685.88
未实现的 内部销售 利润	194,894,552.44	768,074,733.75	129,748,553.98	507,951,342.07
坏账准备	96,077,385.92	384,309,543.69	92,675,056.20	370,700,224.78
预提土地 增值税	271,837,944.10	1,087,351,776.37	80,890,341.76	323,561,366.99
其他	162,105,055.92	647,826,518.39	32,766,758.91	130,560,860.97
合计	2,445,177,801.16	9,719,813,321.62	1,857,184,647.20	7,343,137,485.19

注：其他系存货转投资性房地产、固定资产加计成本利润率 15%部分；尚未支付的教育经费；可抵扣的广告费；资产重置费；收入、成本确认差异；预提成本。

(2) 递延所得税负债：

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
子公司分利 所得税差额	2,289,401.54	8,904,801.63	1,910,194.75	7,640,778.98
贷款利息	83,754,909.67	279,183,031.74	88,460,691.15	294,868,970.50
收入、成本确 认时间差异	12,653,062.43	43,155,763.03	23,532,886.51	79,542,598.06
土地持有成 本	21,510,761.98	71,702,539.93		
其他	1,876,837.20	6,256,124.04	11,055.19	44,220.75
合计	122,084,972.82	409,202,260.37	113,914,827.60	382,096,568.29

注：子公司分利所得税差额系子公司分利超过税务部门“税后分利单”核定金额引起的所得税时间性差异。

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异（广告费）	469,814.46	987,775.64

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
坏账准备	39,451.03	117,792,495.90
存货跌价准备		1,226,026.92
可抵扣亏损	78,986,001.33	62,126,720.36
合计	79,495,266.82	182,133,018.82

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	备注
2019 年		58,844.73	
2020 年	96,629.84	96,629.84	
2021 年	3,042,331.69	3,779,832.36	
2022 年	2,959,887.08	3,317,099.83	
2023 年	26,214,602.37	54,874,313.60	
2024 年	46,672,550.35		
合计	78,986,001.33	62,126,720.36	

15、短期借款

(1) 短期借款分类：

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
抵押借款	498,389,559.27	318,202,965.35

注：抵押借款主要以本公司持有的存货（包括土地使用权及地上项目）提供抵押。

16、应付票据

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	50,000,000.00	
商业承兑汇票		
合 计	50,000,000.00	

注：本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

17、应付账款

①按款项性质列示

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
土地款	2,160,036,909.65	260,544,606.37
工程款	1,079,425,468.06	727,992,511.91
市政配套费		368,294.99
商品采购款	354,826,051.70	362,880,999.15
服务费	294,933,722.19	114,056,360.65

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
动迁安置费	437,494,816.82	43,599,260.56
预提成本	2,048,787,181.37	1,420,176,048.60
其他	104,326,176.68	253,146,283.02
合计	6,479,830,326.47	3,182,764,365.25

②截至 2019 年 12 月 31 日止，本公司无账龄超过 1 年的重要应付账款。

18、预收款项

(1) 按款项性质列示

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
房地产销售款	35,115,671,083.67	22,384,883,594.71
租金	49,529,291.22	39,828,389.34
酒店业营业款	6,746,524.69	4,151,987.85
服务费	73,329,354.98	57,662,354.07
其他	1,830,968.13	787,588.82
合计	35,247,107,222.69	22,487,313,914.79

(2) 房地产销售款按开发项目列示

序号	项目名称	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
1	上海中环一号	2,726,914,526.16	1,771,971,124.24
2	南京沿江 G36	631,498,593.00	1,033,644,891.00
3	西安翰林华府	3,636,977,907.00	919,581,745.00
4	武汉南湖公园世家	10,259,597.00	23,430,242.11
5	上海康家村项目	2,853,596,239.00	700,000,000.00
6	大连锦绣华城	2,904,020,186.38	1,392,146,953.76
7	泰州锦绣华城		222,805,460.00
8	南京锦绣华城	104,997,324.00	1,269,902,080.00
9	西安大华公园世家	2,979,951,942.17	1,747,522,647.74
10	武汉滨江天地	2,929,271,780.00	1,676,018.00
11	上海锦绣华城	8,305,090,498.73	5,766,521,279.96
12	上海天缘华城	34,353,198.83	37,182,089.45
13	烟台上海滩花园	626,187,344.00	977,286,769.00
14	海南锦绣海岸	2,724,495,116.14	3,186,139,477.62
15	上海美兰项目		14,371,552.38
16	济南龙洞项目	297,189,864.51	1,412,511,973.02
17	上海南大 D2、D3 项目	2,257,420,000.00	1,904,349,000.00
18	上海联东村项目	423,697,696.00	
19	徐州权台项目	219,182,754.00	

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	项目名称	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
20	武汉公园华府项目	1,238,618,802.00	
21	齐华置业项目	70,711,609.00	
22	龙池虹桥项目	89,148,161.00	
23	其他项目	52,087,944.75	3,840,291.43
	合计	35,115,671,083.67	22,384,883,594.71

(3) 截至 2019 年 12 月 31 日止，本公司无账龄超过 1 年的重要预收账款。

(4) 本公司账龄超过一年的预收款项主要为尚未结算的预收房款。

19、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	18,807,732.59	616,266,459.20	619,193,672.28	15,880,519.51
二、离职后福利-设定提存计划	429,058.30	74,666,244.29	74,612,264.29	483,038.30
三、辞退福利		851,002.00	851,002.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	19,236,790.89	691,783,705.49	694,656,938.57	16,363,557.81

(2) 短期薪酬列示

项目	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
1、工资、奖金、津贴和补贴	16,915,671.77	515,154,603.63	518,507,333.54	13,562,941.86
2、职工福利费	156,175.44	19,559,652.94	19,517,696.94	198,131.44
3、社会保险费	229,154.70	46,184,111.09	46,142,863.39	270,402.40
其中：基本医疗保险费	197,120.90	27,938,485.69	27,893,697.59	241,909.00
补充医疗保险费		11,007,286.38	11,007,286.38	
工伤保险费	3,291.30	976,344.74	973,814.64	5,821.40
生育保险费	20,525.10	2,481,899.15	2,479,752.25	22,672.00
残疾人保险金及其他	8,217.40	3,780,095.13	3,788,312.53	
4、住房公积金	107,382.70	21,747,335.25	21,677,878.95	176,839.00
5、工会经费和职工教育经费	1,399,347.98	8,534,403.18	8,261,546.35	1,672,204.81
6、非货币性福利		93,146.80	93,146.80	
7、其他		4,993,206.31	4,993,206.31	
合计	18,807,732.59	616,266,459.20	619,193,672.28	15,880,519.51

(3) 设定提存计划列示

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
基本养老保险	418,339.30	54,228,736.79	54,181,785.19	465,290.90
失业保险费	10,719.00	1,903,423.95	1,896,395.55	17,747.40
年金缴费（补充养老保险）		18,534,083.55	18,534,083.55	
合计	429,058.30	74,666,244.29	74,612,264.29	483,038.30

20、应交税费

税种	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
增值税	206,139,187.00	165,228,666.47
房产税	4,237,492.61	7,676,434.00
企业所得税	1,995,398,488.29	1,075,262,058.55
个人所得税	4,827,037.13	1,349,301.87
土地增值税	10,663,966.26	184,476,966.19
土地使用税	185,068.09	3,984,957.99
城市维护建设税	6,863,729.30	7,942,427.27
教育费附加	3,379,559.82	3,973,888.12
地方教育费附加	2,135,279.57	1,684,883.47
GST		24,587,591.47
其他	4,644,810.77	14,032,948.34
合计	2,238,474,618.84	1,490,200,123.74

21、其他应付款

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付利息	242,308,589.38	168,870,197.22
应付股利	302,162,024.63	302,162,024.63
其他应付款	6,317,979,596.38	5,148,109,343.80
合计	6,862,450,210.39	5,619,141,565.65

(1) 应付利息情况

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
债券利息	179,927,856.92	129,906,205.47
银行借款利息	18,713,143.50	17,188,450.70
信托利息	43,667,588.96	21,775,541.05
合计	242,308,589.38	168,870,197.22

注：本公司本年无已逾期未支付的利息情况。

(2) 应付股利情况

单位名称	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
------	------------------	------------------

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

单位名称	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
上海华翔房地产开发有限公司	185,786,541.87	185,786,541.87
上海市宝山区大场镇经济联合社	108,375,482.76	108,375,482.76
上海申新（集团）有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00
上海真大实业（集团）有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00
合计	302,162,024.63	302,162,024.63

(3) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
往来款	4,032,670,243.98	3,322,832,970.98
应付代垫款	21,634,305.22	2,024,962.08
保证金及押金	210,801,117.82	491,680,864.90
代收代付款	369,201,183.83	152,592,082.22
预提土地增值税	1,475,690,549.88	1,129,965,157.75
其他	207,982,195.65	49,013,305.87
合计	6,317,979,596.38	5,148,109,343.80

②截至 2019 年 12 月 31 日止，本公司无账龄超过 1 年的重要其他应付款。

22、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债分类

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款（附注五、23）	3,635,276,000.00	4,843,859,725.20
一年内到期的应付债券		
一年内到期的长期应付款		
一年内到期的递延收益		
合计	3,635,276,000.00	4,843,859,725.20

注：抵押借款主要以本公司持有的存货（包括土地使用权及地上项目）、投资性房地产提供抵押。

23、长期借款

(1) 长期借款分类

借款类别	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
信用借款	5,806,097,469.53	5,587,526,998.11
抵押借款	24,947,206,932.00	11,188,899,625.55
保证借款	3,725,500,000.00	8,004,349,600.00
质押借款		

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

借款类别	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
减：一年内到期的长期借款附注五、22	3,635,276,000.00	4,843,859,725.20
合计	30,843,528,401.53	19,936,916,498.46

注：保证借款情况详见附注“八、关联方及其交易”的“5、关联方交易情况（1）关联担保情况”。抵押借款主要以本公司持有的存货（包括土地使用权及地上项目）、投资性房地产提供抵押。

24、应付债券

（1）应付债券

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
136355（16 大华 01）	499,108,272.13	498,397,709.48
136753（16 大华 02）	1,995,349,312.18	1,992,629,930.20
143297（17 大华 01）	597,579,105.25	596,804,122.66
143448（18 大华 01）	1,891,627,928.74	1,889,243,598.47
151990（19 大华 01）	1,490,745,935.88	
合计	6,474,410,554.18	4,977,075,360.81

（2）应付债券的增减变动

债券名称	面值	起息日期	债券期限	发行金额
136355（16 大华 01）	100.00	2016 年 4 月 1 日	5 年	500,000,000.00
136753（16 大华 02）	100.00	2016 年 10 月 12 日	5 年	2,000,000,000.00
143297（17 大华 01）	100.00	2017 年 12 月 12 日	5 年	600,000,000.00
143448（18 大华 01）	100.00	2018 年 3 月 15 日	5 年	1,900,000,000.00
151990（19 大华 01）	100.00	2019 年 8 月 21 日	5 年	1,500,000,000.00
合计				6,500,000,000.00

（续）

债券名称	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
136355（16 大华 01）	498,397,709.48			710,562.65		499,108,272.13
136753（16 大华 02）	1,992,629,930.20			2,719,381.98		1,995,349,312.18
143297（17 大华 01）	596,804,122.66			774,982.59		597,579,105.25
143448（18 大华 01）	1,889,243,598.47			2,384,330.27		1,891,627,928.74
151990（19 大华 01）		1,490,094,339.62		651,596.26		1,490,745,935.88
合计	4,977,075,360.81	1,490,094,339.62		7,240,853.75		6,474,410,554.18

25、长期应付款

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
长期应付款	257,743,062.50	258,452,712.50
专项应付款	10,412,178.06	10,393,709.13
小计	268,155,240.56	268,846,421.63
减：1 年内到期的部分		
合计	268,155,240.56	268,846,421.63

其中：长期应付款情况如下：

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
上海申新（集团）有限公司	257,743,062.50	258,452,712.50
小计	257,743,062.50	258,452,712.50
减：1 年内到期的长期应付款		
合计	257,743,062.50	258,452,712.50

其中，专项应付款情况如下：

项目	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
公房维修基金	4,634,582.88	62,386.94	161,337.92	4,535,631.90
净归集房款	4,807,578.36	63,000.00		4,870,578.36
个人首期修缮基金	33,559.08		2,688.68	30,870.40
维修基金	917,988.81	150,879.49	93,770.90	975,097.40
合计	10,393,709.13	276,266.43	257,797.50	10,412,178.06

26、实收资本

投资者名称	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	投资金额	所占比例 (%)	投资金额	所占比例 (%)
上海华强投资有限公司	450,000,000.00	30.00	450,000,000.00	30.00
上海华绣投资有限公司	390,409,500.00	26.03	390,409,500.00	26.03
上海华禾明实业有限公司	195,000,000.00	13.00	195,000,000.00	13.00
上海市宝山区大场镇经济联合社	150,000,000.00	10.00	150,000,000.00	10.00
上海华禾惠实业有限公司	125,863,500.00	8.39	125,863,500.00	8.39
上海华禾宁实业有限公司	125,863,500.00	8.39	125,863,500.00	8.39
上海华禾顺实业有限公司	62,863,500.00	4.19	62,863,500.00	4.19
合计	1,500,000,000.00	100.00	1,500,000,000.00	100.00

注：报告期内实收资本未发生变动。

27、资本公积

项目	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
----	------------------	------	------	------------------

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
股本溢价	2,827,955.15		2,827,955.15	
其他资本公积	22,523,172.30			22,523,172.30
合计	25,351,127.45		2,827,955.15	22,523,172.30

注：本年减少详见附注五、29 注释。

28、其他综合收益

项目	期初余额	本年所得税 前发生额	减：前期 计入其他 综合收益 当期转入 损益	减： 所得 税 费 用	本期发生金额		期末余额
					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：重新计量设定受益计划变动额							
权益法下不能转损益的其他综合收益							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益							
其中：权益法下可转损益的其他综合收益							
可供出售金融资产公允价值变动损益							
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额	22,801,723.99	66,549,824.57			62,548,965.48	4,000,859.09	85,350,689.47
其他综合收益合计	22,801,723.99	66,549,824.57			62,548,965.48	4,000,859.09	85,350,689.47

29、盈余公积

项目	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
法定盈余公积	396,705,094.37		396,705,094.37	

注：本年减少为本公司子公司上海永隆商业投资发展有限公司购买其子公司大华永隆（海南）酒店管理有限公司 10% 少数股权和子公司济南华隆置业有限公司 25% 少数股权、本公司购买子公司海口埃力生星华房地产开发有限公司 10% 少数股权、子公司大华集团（昆明）投资有限公司购买其子公司大理华茂房地产开发有限公司 33% 少数股权以及子公司 Dahua Group Queensland Investment Pty Ltd 购买其子公司 Dahua Pointcorp Narangba Pty Ltd ATF Dahua Pointcorp Narangba Unit Trust 20% 少数股权，上述新增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开始持续计算的净资产份额之间的差额，在资本公

积-股本溢价不足冲减的基础上，调整盈余公积。

30、未分配利润

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
年初未分配利润	19,694,640,668.20	15,677,879,059.70
加：归属于母公司所有者的净利润	4,256,484,787.01	4,016,761,608.50
减：提取法定盈余公积		
减：分配的普通股股利		
其他	46,146,964.85	
期末未分配利润	23,904,978,490.36	19,694,640,668.20

注：本年其他减少为本公司子公司上海永隆商业投资发展有限公司购买其子公司大华永隆（海南）酒店管理有限公司 10% 少数股权和子公司济南华隆置业有限公司 25% 少数股权、本公司购买子公司海口埃力生星华房地产开发有限公司 10% 少数股权、子公司大华集团（昆明）投资有限公司购买其子公司大理华茂房地产开发有限公司 33% 少数股权以及子公司 Dahua Group Queensland Investment Pty Ltd 购买其子公司 Dahua Pointcorp Narangba Pty Ltd ATF Dahua Pointcorp Narangba Unit Trust 20% 少数股权，上述新增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开始持续计算的净资产份额之间的差额，在资本公积-股本溢价、盈余公积不足冲减的基础上，调整未分配利润。

31、营业收入和营业成本

（1）按类别分

项目	2019 年度		2018 年度	
主营业务收入	20,076,236,037.20		15,077,478,858.44	
其他业务收入	174,421,390.05		276,667,377.98	
营业收入小计	20,250,657,427.25		15,354,146,236.42	
主营业务成本	8,097,467,742.89		6,358,320,738.56	
其他业务成本	169,656,671.01		320,716,630.20	
营业成本小计	8,267,124,413.90		6,679,037,368.76	

（2）按行业分

项目	2019 年度		2018 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	19,022,761,218.57	7,454,730,103.03	14,129,567,219.78	5,868,897,932.09
建筑业	105,964,085.68	99,603,367.47	69,832,696.60	61,568,523.06
物业管理	416,324,189.28	347,680,142.97	387,298,256.31	335,197,876.96
房产租赁	433,927,959.34	303,626,868.13	429,704,821.09	247,101,136.53
酒店业务	181,674,731.98	37,292,124.33	192,467,927.05	37,590,508.85
其他	90,005,242.40	24,191,807.97	145,275,315.59	128,681,391.27
合计	20,250,657,427.25	8,267,124,413.90	15,354,146,236.42	6,679,037,368.76

注：上述其他收入主要包括：劳务收入、资金占用收入、销售代理收入及其他。

(3) 按产品分

项目	2019 年度	
	营业收入	营业成本
房地产业	19,022,761,218.57	7,454,730,103.03
建筑业	105,964,085.68	99,603,367.47
物业管理	416,324,189.28	347,680,142.97
房产租赁	433,927,959.34	303,626,868.13
酒店业务	181,674,731.98	37,292,124.33
其他	90,005,242.40	24,191,807.97
合计	20,250,657,427.25	8,267,124,413.90

(续)

项目	2018 年度	
	营业收入	营业成本
房地产业	14,129,567,219.78	5,868,897,932.09
建筑业	69,832,696.60	61,568,523.06
物业管理	387,298,256.31	335,197,876.96
房产租赁	429,704,821.09	247,101,136.53
酒店业务	192,467,927.05	37,590,508.85
其他	145,275,315.59	128,681,391.27
合计	15,354,146,236.42	6,679,037,368.76

注：上述其他收入主要包括：劳务收入、资金占用收入、销售代理收入及其他。

(4) 按地区分

项目	2019 年度	
	营业收入	营业成本
上海	10,002,742,022.56	3,250,712,578.46
大连	877,314,918.01	470,723,044.93
烟台	518,225,541.72	324,573,655.59
济南	1,549,446,841.84	460,587,073.36
马鞍山	15,215,540.85	19,284,669.95
南京	3,446,168,799.68	1,507,875,798.58
泰州	224,450,171.91	149,028,543.51
西安	736,725,470.84	454,011,963.69
武汉	226,283,211.76	47,701,097.48
海口	1,074,838,363.84	248,806,206.10
澳洲	1,577,262,825.83	1,332,217,226.85

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2019 年度	
	营业收入	营业成本
其他	1,983,718.41	1,602,555.40
合计	20,250,657,427.25	8,267,124,413.90

(续)

项目	2018 年度	
	营业收入	营业成本
上海	8,152,448,701.59	2,704,267,102.44
大连	1,385,315,941.08	824,987,171.79
烟台	174,220,216.67	121,682,778.55
济南	231,438,019.11	117,798,726.94
马鞍山	20,971,590.45	13,898,849.28
南京	315,069,779.64	176,405,245.50
泰州	78,360,604.46	64,319,268.18
西安	188,437,611.15	100,530,266.41
武汉	3,384,536,264.32	1,439,995,018.21
海口	137,710,199.53	114,824,145.32
昆明	13,795,885.64	
澳洲	1,271,841,422.78	1,000,328,796.14
合计	15,354,146,236.42	6,679,037,368.76

(5) 营业收入前五名客户销售收入情况:

客户名称（楼盘）	本年度营业收入	占全部营业收入比例(%)
上海中环一号汶北四期 2 组团	5,500,338,794.27	27.16
上海锦绣华城 5-1 地块一标	3,111,880,877.62	15.37
南京沿江 G36 一期	1,643,434,908.19	8.12
济南龙洞 E 地块 A3	1,549,446,841.84	7.65
南京锦绣华城 G 块	1,389,520,182.30	6.86
合计	13,194,621,604.22	65.16

32、税金及附加

项目	2019 年度	2018 年度
营业税	1,558,972.48	9,589,260.52
城市维护建设税	53,675,516.60	41,050,926.39
土地增值税	2,326,293,266.65	1,207,364,702.42
教育费附加	29,962,793.62	22,739,672.03
地方教育费附加	15,912,485.19	12,672,403.62
房产税	25,131,512.55	28,317,803.74

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2019 年度	2018 年度
印花税	32,768,430.01	22,684,621.85
土地使用税	28,359,232.77	31,661,266.62
车船使用税	176,455.00	244,166.48
水利基金	3,250,248.46	836,338.19
其他	1,241,612.06	4,401,212.27
合计	2,518,330,525.39	1,381,562,374.13

33、销售费用

项目	2019 年度	2018 年度
人力成本支出	68,534,366.60	60,658,540.94
办公性支出	42,289,225.18	62,274,023.52
广告推介费	1,313,816,398.49	871,269,826.14
业务招待性支出	2,374,838.74	3,095,840.13
会务咨询支出	43,758,660.81	29,902,919.56
其他	55,246,735.51	53,150,036.63
合计	1,526,020,225.33	1,080,351,186.92

34、管理费用

项目	2019 年度	2018 年度
人力成本支出	384,570,114.53	362,469,105.09
办公性支出	116,002,084.06	84,006,672.30
业务招待性支出	41,166,515.57	34,426,948.55
会务咨询支出	264,120,377.23	83,315,305.66
其他综合性支出	41,336,932.12	46,878,891.11
合计	847,196,023.51	611,096,922.71

35、财务费用

项目	2019 年度	2018 年度
利息支出	597,225,092.01	254,687,202.52
减：利息收入	135,885,000.69	88,517,944.79
利息收支净额	461,340,091.32	166,169,257.73
金融机构手续费	26,405,807.64	12,081,822.50
汇兑净损失	-5,176,963.29	86,023,574.92
其他	4,545,921.34	47,146,157.05
合计	487,114,857.01	311,420,812.20

36、其他收益

项目	2019 年度	2018 年度
----	---------	---------

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2019 年度	2018 年度
售后公房管理费补助	697,479.32	529,996.79
宝山区体育事业管理中心奖励扶持款	5,000,000.00	5,000,000.00
体育局女篮联赛以奖代补成绩奖	4,000,000.00	8,000,000.00
增值税进项税加计抵扣	2,057,125.21	
其他	1,349,743.67	6,887.07
合计	13,104,348.20	13,536,883.86

37、投资收益

(1) 投资收益明细情况如下：

产生投资收益的来源	2019 年度	2018 年度
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-6,954.33	2,722.96
处置长期股权投资产生的投资收益 以公允价值计量且其变动计入当期 损益的金融资产		
处置以公允价值计量且其变动计入 当期损益的金融资产		
持有至到期投资在持有期间的投资 收益		34,605.48
可供出售金融资产在持有期间的投 资收益	156,924,431.57	66,479,176.12
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		
理财产品	376,736,331.94	345,089,262.61
其他(一级土地开发利得)	-127,921,799.64	
合计	405,732,009.54	411,605,767.17

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2019 年度	2018 年度
武汉复地房地产开发有限公司	1,558.80	-13,184.80
上海馨城物业管理有限公司	-8,513.13	15,907.76
合计	-6,954.33	2,722.96

(3) 按持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益

被投资单位	2019 年度	2018 年度
上海奉贤绿地小额贷款股份有限公司	6,261,529.57	5,770,072.12
上海凯峰房地产开发有限公司	140,470,800.00	

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	2019 年度	2018 年度
上海磐石投资有限公司	1,250,002.00	2,500,004.00
上海华运房地产开发有限公司	8,942,100.00	13,413,150.00
上海海通证券资产管理有限公司		44,795,950.00
大华社区商业资产支持专项计划款		
合计	156,924,431.57	66,479,176.12

38、资产减值损失

项目	2019 年度	2018 年度
坏账损失	24,264,135.54	-197,523,953.19
商誉减值损失	-33,449,742.92	
存货跌价损失		-1,226,026.92
合计	-9,185,607.38	-198,749,980.11

39、资产处置收益

项目	2019 年度	2018 年度
非流动资产处置利得合计	134,323.90	
其中：固定资产处置利得	134,323.90	
合计	134,323.90	

40、营业外收入

项目	2019 年度	2018 年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产报废收益	134,489.10	124,529.67	
政府补助	24,551,118.49	16,592,394.77	
违约收入	5,937,072.61	8,980,637.28	
应付未付款项	648,356.85	3,926,959.07	
罚款收入	1,991,560.06	422,400.00	
其他	5,567,036.66	4,983,448.35	
合计	38,829,633.77	35,030,369.14	

计入当期损益的政府补助

补助项目	2019 年度	2018 年度
注册地扶持金	13,989,864.00	15,275,472.00
政府补助	189,989.99	349,528.66
配套返还款	9,700,459.50	
其他	670,805.00	967,394.11
合计	24,551,118.49	16,592,394.77

41、营业外支出

项目	2019 年度	2018 年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	679,847.20	359,141.89	
对外捐赠	25,408,500.00	9,158,000.00	
赞助支出	10,120,650.15	57,000.00	
其他	3,271,753.34	6,191,688.50	
合计	39,480,750.69	15,765,830.39	

42、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	2019 年度	2018 年度
当期所得税费用	2,585,130,133.57	1,910,480,361.36
递延所得税费用	-625,141,853.42	-595,130,911.05
合计	1,959,988,280.15	1,315,349,450.31

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
利润总额	7,014,005,339.45
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,753,501,334.84
子公司适用不同税率的影响	-6,487,492.51
调整以前期间所得税的影响	182,282,522.26
非应税收入的影响	-39,229,369.31
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	59,786,879.42
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,552,535.82
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	11,686,941.27
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
其他	
所得税费用	1,959,988,280.15

43、其他综合收益

详见附注五、28。

44、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2019 年度	2018 年度
----	---------	---------

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2019 年度	2018 年度
往来款项	2,815,568,201.61	4,136,932,084.46
利息收入	135,885,000.69	88,517,944.79
押金、保证金	951,823,651.25	686,286,009.53
其他	77,351,973.02	69,283,742.78
合计	3,980,628,826.57	4,981,019,781.56

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2019 年度	2018 年度
销售费用中现金支出	983,029,648.21	713,866,393.10
管理费用中现金支出	247,625,014.26	144,687,282.07
往来款项	2,868,042,536.71	3,355,395,029.86
押金、保证金	1,793,048,807.49	912,302,911.85
其他	91,290,434.22	151,375,435.36
合计	5,983,036,440.89	5,277,627,052.24

(3) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	2019 年度	2018 年度
支付的并购中原股东等借款	639,791,373.90	
合计	639,791,373.90	

(4) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2019 年度	2018 年度
收到股东款项		31,500,000.00
少数股东融入款	1,324,952,306.23	677,294,934.11
合计	1,324,952,306.23	708,794,934.11

(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2019 年度	2018 年度
融资保证金和费用	30,403,888.50	79,475,129.50
购买少数股东权益	747,917,125.00	
少数股东融出款	423,645,465.88	1,199,694,299.04
减持少数股东资本		4,343,832.56
合计	1,201,966,479.38	1,283,513,261.10

45、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2019 年度	2018 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补充资料	2019 年度	2018 年度
净利润	5,054,017,059.30	4,220,985,331.06
加：资产减值准备	9,185,607.38	198,749,980.11
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	347,876,741.24	286,713,520.77
无形资产摊销	635,335.89	1,293,563.49
长期待摊费用摊销	2,817,909.59	
资产处置收益（收益以“—”号填列）	-134,323.90	
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	545,358.10	234,612.22
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		
财务费用（收益以“—”号填列）	2,025,360,096.21	1,267,130,283.76
投资损失（收益以“—”号填列）	-405,732,009.54	-411,605,767.17
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-633,311,998.64	-658,791,649.30
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	8,170,145.22	63,664,788.26
存货的减少（增加以“—”号填列）	-33,098,982,185.37	-15,933,884,158.66
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-3,258,647,226.33	-1,037,820,429.61
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	17,779,253,778.45	12,057,325,513.09
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-12,168,945,712.40	53,995,588.02
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	15,283,043,990.07	9,089,072,387.27
减：现金的年初余额	9,089,072,387.27	5,306,892,686.34
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		10,178,850,000.00
现金及现金等价物净增加额	6,193,971,602.80	-6,396,670,299.07

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	金 额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	211,949,474.00
其中：烟台福昇明珠置业有限公司	80,000,000.00
大连金地恒昌房地产开发有限公司	125,449,474.00
甘肃国翔房地产开发有限公司	6,500,000.00
广州久泰置业有限公司	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	336,942.70
其中：烟台福昇明珠置业有限公司	
大连金地恒昌房地产开发有限公司	484.48

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	金 额
甘肃国翔房地产开发有限公司	
广州久泰置业有限公司	336,458.22
加：以前期间发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	147,000,000.00
取得子公司支付的现金净额	358,612,531.30

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

无。

(4) 现金和现金等价物的有关信息

项目	2019 年度	2018 年度
一、现金	15,283,043,990.07	9,089,072,387.27
其中：库存现金	566,882.59	636,853.99
可随时用于支付的银行存款	15,275,003,793.02	9,084,130,867.24
可随时用于支付的其他货币资金	7,473,314.46	4,304,666.04
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、年末现金及现金等价物余额	15,283,043,990.07	9,089,072,387.27
其中：使用受限制的现金及现金等价物		

46、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	164,592,399.66	保证金、安全生产抵押金
存货	12,568,489,388.47	抵押融资
投资性房地产	1,672,600,207.37	抵押融资
固定资产	49,710,431.45	抵押融资
本公司所持子公司上海华行房地产开发有限公司 90%股权质押	900,000,000.00	质押借款
本公司的子公司大华集团南京置业有限公司所持其子公司大华集团（苏州）置业有限公司 80%股权质押	40,000,000.00	质押借款
本公司所持子公司上海锦绣华城房地产开发有限公司 20%股权质押	10,000,000.00	质押借款
合计	15,405,392,426.95	

47、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			1,132,990,100.26
其中：美元	83,134,884.34	6.9762	579,965,580.13
澳元	113,224,928.88	4.8843	553,024,520.13
应收账款			4,506,888.48
其中：澳元	922,729.66	4.8843	4,506,888.48
预付款项			720,749,520.53
其中：澳元	147,564,547.74	4.8843	720,749,520.53
其他应收款			439,292,783.47
其中：美元	14,400,000.00	6.9762	100,457,280.00
澳元	69,372,377.51	4.8843	338,835,503.47
短期借款			498,389,559.28
其中：澳元	102,039,096.55	4.8843	498,389,559.28
应付账款			327,513,329.16
其中：澳元	67,054,302.39	4.8843	327,513,329.16
预收款项			6,080,953.50
其中：澳元	1,245,000.00	4.8843	6,080,953.50
其他应付款			1,143,860,378.61
其中：澳元	234,191,261.51	4.8843	1,143,860,378.61
长期借款			
其中：澳元			

(2) 主要境外经营实体说明

序号	公司全称	主要经营地	记账本位币	记账本位币选择依据
1	Dahua Group Sydney Investment Pty Ltd	澳大利亚悉尼	澳元	经营业务发生所在地法定货币
2	Dahua Group Melbourne Investment Pty Ltd	澳大利亚墨尔本	澳元	经营业务发生所在地法定货币
3	Dahua Group Sydney Project1 Pty Ltd	澳大利亚悉尼	澳元	经营业务发生所在地法定货币
4	Dahua Melbourne Number1 Pty Ltd	澳大利亚墨尔本	澳元	经营业务发生所在地法定货币
5	Dahua United South Yarra Garden Unit Trust	澳大利亚悉尼	澳元	经营业务发生所在地法定货币

六、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
烟台福昇明珠置业有限公司	2019.9.30	125,000,000.00	100	收购	2019.9.30	控制权已转移工商变更		-8,251.21
大连金地恒昌房地产开发有限公司	2019.7.30	125,449,474.00	100	收购	2019.7.30	控制权已转移工商变更		-292,572.83
甘肃国翔房地产开发有限公司	2019.3.30	6,500,000.00	65	收购	2019.3.30	控制权已转移工商变更		-1,673,208.27
广州久泰置业有限公司	2019.10.31	1.00	90	收购	2019.10.31	控制权已转移工商变更		442,818.43

(2) 合并成本及商誉

项 目	烟台福昇明珠置业有限公司	大连金地恒昌房地产开发有限公司	甘肃国翔房地产开发有限公司	广州久泰置业有限公司
合并成本				
—现金	125,000,000.00	125,449,474.00	6,500,000.00	1.00
—非现金资产的公允价值				
—发行或承担的债务的公允价值				
—发行的权益性证券的公允价值				
—或有对价的公允价值				
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值				
—其他				
合并成本合计	125,000,000.00	125,449,474.00	6,500,000.00	1.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	125,000,000.00	125,449,474.00	6,500,000.00	65,829.70
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	0.00	0.00	0.00	-65,828.70

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	烟台福昇明珠置业有限公司		大连金地恒昌房地产开发有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产：				
货币资金			484.48	484.48
应收款项				
存货	125,000,000.00	83,478,800.00	441,486,685.95	323,828,011.49
其他流动资产				
固定资产				
无形资产				
长期待摊费用				
递延所得税资产			7,403,066.82	7,403,066.82
负债：				
借款				
应付款项				
应交税费			-129,763.17	-129,763.17
其他应付款			323,570,526.42	323,570,526.42
递延所得税负债				
净资产	125,000,000.00	83,478,800.00	125,449,474.00	7,790,799.54
减：少数股东权益				
取得的净资产	125,000,000.00	83,478,800.00	125,449,474.00	7,790,799.54

（续）

项 目	甘肃国翔房地产开发有限公司		广州久泰置业有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产：				
货币资金			336,458.22	336,458.22
应收款项				
其他应收款	10,000,000.00	10,000,000.00	4,000.00	4,000.00
存货				
其他流动资产				
固定资产				
无形资产				
长期待摊费用				
负债：				
借款				
应付款项				
应交税费			1,762.10	1,762.10
其他应付款			265,552.00	265,552.00

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	甘肃国翔房地产开发有限公司		广州久泰置业有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产：				
递延所得税负债				
净资产	10,000,000.00	10,000,000.00	73,144.12	73,144.12
减：少数股东权益	3,500,000.00	3,500,000.00	7,314.42	7,314.42
取得的净资产	6,500,000.00	6,500,000.00	65,829.70	65,829.70

2、同一控制下企业合并

本年未发生同一控制企业合并的情况。

3、其他原因的合并范围变更

(1) 本年新纳入合并范围的子公司

序号	公司全称	新增方式
1	上海享隆房屋租赁服务有限公司	新设
2	济南华锦置业有限公司	新设
3	昆明大华凉庭实业有限公司	新设
4	大理永禧房地产开发有限公司	新设
5	大理华品房地产开发有限公司	新设
6	上海华杨房地产开发有限公司	新设
7	广州华地投资发展有限公司	新设
8	江门华禾富投资发展有限公司	新设
9	珠海华禾荣置业发展有限公司	新设
10	广州增华房地产开发有限公司	新设
11	大华集团（西安）投资有限公司	新设
12	咸阳贤宏宇置业有限公司	新设
13	上海永茗商业管理有限公司	新设
14	大连华赛置业有限公司	新设
15	大连华盈置业有限公司	新设
16	大华（天津）发展有限公司	新设
17	大华（天津）房地产开发有限公司	新设
18	大华（天津）置业有限公司	新设
19	惠州市广华房地产开发有限公司	新设
20	惠州市春华房地产开发有限公司	新设
21	上海华垓尔德企业管理中心（有限合伙）	新设
22	上海华垓弈连企业管理中心（有限合伙）	新设
23	上海华垓弈苏企业管理中心（有限合伙）	新设
24	上海华垓弈心企业管理中心（有限合伙）	新设

序号	公司全称	新增方式
25	上海华垓苏芯企业管理中心（有限合伙）	新设
26	上海华垓尔连企业管理中心（有限合伙）	新设
27	上海华垓连心企业管理中心（有限合伙）	新设
28	上海华垓奔广企业管理中心（有限合伙）	新设
29	上海华垓广心企业管理中心（有限合伙）	新设
30	南京大华滨江置业有限公司	新设
31	大华集团（苏州）置业有限公司	新设
32	上海祁金企业管理中心（有限合伙）	新设
33	武汉华君汇投资发展有限公司	新设
34	甘肃华颂置业有限公司	新设
35	Dahua Pointcorp Narangba Pty Ltd	新设
36	Dahua Tarneit Development Pty Ltd	新设
37	Dahua Tarneit Project Pty Ltd	新设
38	上海华垓杉德企业管理中心（有限合伙）	新设

(2) 本年减少合并范围的子公司

序号	公司全称	减少方式
1	武汉大华人和房地产有限公司	注销
2	陕西常华置业有限公司	注销
3	武汉华仁房地产有限公司	注销
4	DahuaGroupSydneyProject8PtyLtd	注销
5	DahuaGroupSydneyProject9PtyLtd	注销
6	DahuaGroupSydneyProject10PtyLtd	注销
7	DahuaGroupSydneyProject11PtyLtd	注销
8	DahuaGroupSydneyProject12PtyLtd	注销

4、处置子公司

无。

七、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

子公司名称	主要 经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例（%）		表决 权	取得 方式
					直接	间接		
上海华域房地产经纪有限公司	上海宝山	上海宝山	房地产经纪	5,000,000.00	100.00		100.00	设立
海口大华锦绣海岸物业服务有限公 司	海南海口	海南海口	物业服务	1,000,000.00		100.00	100.00	购买
大华永隆（海南）酒店管理有限公 司	海南海口	海南海口	酒店管理	2,000,000.00		100.00	100.00	设立
海南成燕房地产开发有限公司	海南海口	海南海口	房地产开发	107,172,342.00	70.00		70.00	购买
海口埃力生星华房地产开发有限公 司	海南海口	海南海口	房地产开发	36,000,000.00	70.00		70.00	购买
武汉大华物业管理有限公司	湖北武汉	湖北武汉	物业管理	5,000,000.00		100.00	100.00	购买
武汉大华东兴房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发	200,000,000.00	100.00		100.00	设立
湖北赵庄房地产开发有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发	250,000,000.00		100.00	100.00	购买
大华集团（武汉）房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发	200,000,000.00	90.00	10.00	100.00	设立
上海宝秀房地产开发有限公司	上海宝山	上海宝山	房地产开发	448,000,000.00	100.00		100.00	设立
济南华隆置业有限公司	山东济南	山东济南	房地产开发	1,000,000,000.00		100.00	100.00	设立
上海永禧投资发展有限公司	上海闵行	上海闵行	房地产经营	126,000,000.00	100.00		100.00	设立
上海大华美兰房地产开发有限公司	上海宝山	上海宝山	房地产开发	50,000,000.00	100.00		100.00	设立
泰州大华锦绣物业管理有限公司	江苏泰州	江苏泰州	物业管理	1,000,000.00		100.00	100.00	设立
大华泰州投资发展有限公司	江苏泰州	江苏泰州	房地产开发	296,788,153.00	100.00		100.00	设立

大华（集团）有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例（%）		表决权	取得方式
					直接	间接		
南京大华森林人居建设发展有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发	100,000,000.00	51.00		51.00	设立
南京大华锦绣物业管理有限公司	江苏南京	江苏南京	物业管理	3,000,000.00		100.00	100.00	设立
南京大华投资发展有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发	292,000,000.00	57.00		57.00	设立
大华集团南京置业有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发	360,000,000.00	100.00		100.00	设立
大华集团南京浦口置业有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发	566,000,000.00	100.00		100.00	设立
马鞍山大华物业管理有限公司	安徽马鞍山	安徽马鞍山	物业管理	500,000.00		100.00	100.00	设立
马鞍山大华购物中心有限公司	安徽马鞍山	安徽马鞍山	批发、零售日用百货	5,000,000.00		100.00	100.00	设立
大华集团马鞍山投资发展有限公司	安徽马鞍山	安徽马鞍山	房地产开发	50,000,000.00	60.00		60.00	设立
上海达灵物业管理有限公司	上海宝山	上海宝山	物业管理	500,000.00	77.00		77.00	设立
上海隆华酒店管理有限公司	上海闵行	上海闵行	酒店管理	2,000,000.00		100.00	100.00	设立
上海锦华酒店管理有限公司	上海浦东	上海浦东	酒店管理	2,000,000.00		100.00	100.00	设立
上海永隆商业投资发展有限公司	上海青浦	上海青浦	房地产经营	50,000,000.00	100.00		100.00	设立
上海颐华房地产有限公司（1）	上海普陀	上海普陀	房地产开发	10,000,000.00		50.00	50.00	设立
上海名华工程建筑有限公司	上海青浦	上海青浦	房屋建筑	150,000,000.00	77.00	23.00	100.00	设立
上海怡和兆华贸易有限公司	上海浦东	上海浦东	建筑材料	1,000,000.00	90.00	10.00	100.00	设立
上海浦华物业管理有限公司	上海浦东	上海浦东	物业管理	5,000,000.00		100.00	100.00	购买
上海锦绣华城房地产开发有限公司	上海浦东	上海浦东	房地产开发	50,000,000.00	80.00	20.00	100.00	设立
大华集团上海物业管理有限公司	上海宝山	上海宝山	物业管理	5,000,000.00	90.00	10.00	100.00	设立
上海大华企业发展有限公司	上海浦东	上海浦东	建材、百货销售	120,000,000.00	81.00		81.00	设立

大华（集团）有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例（%）		表决权	取得方式
					直接	间接		
上海华葑房地产开发有限公司	上海宝山	上海宝山	房地产开发	8,000,000.00	10.00	90.00	100.00	设立
大华集团上海华旭置业有限公司	上海嘉定	上海嘉定	房地产开发	15,000,000.00	90.00	10.00	100.00	设立
上海祁华房地产开发有限公司	上海宝山	上海宝山	房地产开发	100,000,000.00	99.00	1.00	100.00	设立
大华集团西安华鑫置业有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产开发	100,000,000.00	100.00		100.00	设立
西安华海置业有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产开发	400,000,000.00		100.00	100.00	设立
西安华晟物业管理有限公司	陕西西安	陕西西安	物业管理	500,000.00		100.00	100.00	购买
陕西鑫华置业有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产开发	20,000,000.00	60.00		60.00	购买
陕西佳鑫置业有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产开发	100,000,000.00	100.00		100.00	购买
上海交运翔华房地产有限公司	上海宝山	上海宝山	房地产开发	15,000,000.00	63.70		63.70	购买
大华集团香港投资有限公司	中国香港	中国香港	投资	118,335.00	100.00		100.00	设立
上海政久实业有限公司	上海普陀	上海普陀	材料销售	5,000,000.00	100.00		100.00	购买
烟台大华物业管理有限公司	山东烟台	山东烟台	物业管理	1,000,000.00		100.00	100.00	设立
烟台三岳置业有限公司	山东烟台	山东烟台	房地产开发	50,000,000.00	90.00	10.00	100.00	设立
武汉大华华锦房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发	200,000,000.00	100.00		100.00	设立
大华集团大连华凌地产有限公司	辽宁大连	辽宁大连	房地产开发	50,000,000.00	100.00		100.00	设立
大连大华物业管理有限公司	辽宁大连	辽宁大连	物业管理	500,000.00		100.00	100.00	设立
大华集团大连置业有限公司	辽宁大连	辽宁大连	房地产开发	400,000,000.00	70.00		70.00	设立
大华集团大连华鞍投资发展有限公司	辽宁大连	辽宁大连	房地产开发	50,000,000.00	100.00		100.00	设立
大华集团大连华锦置业有限公司	辽宁大连	辽宁大连	房地产开发	40,000,000.00	98.60	1.40	100.00	设立
大华集团大连华旅置业有限公司	辽宁大连	辽宁大连	房地产开发	10,000,000.00	100.00		100.00	设立
上海宝山大华女子篮球俱乐部有限公司	上海宝山	上海宝山	篮球产业	8,000,000.00	100.00		100.00	设立

大华（集团）有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例（%）		表决权	取得方式
					直接	间接		
上海睿华房地产开发有限公司	上海宝山	上海宝山	房地产开发	600,000,000.00	99.00		99.00	设立
上海华行房地产开发有限公司	上海宝山	上海宝山	房地产开发	1,000,000,000.00	90.00		90.00	设立
上海华桐房地产开发有限公司	上海宝山	上海宝山	房地产开发	100,000,000.00	99.00		99.00	设立
大华集团上海投资有限公司	上海浦东	上海浦东	投资	10,000,000.00	100.00		100.00	设立
DahuaGroupWaterlooProjectPtyLtd	悉尼	悉尼	房地产开发	AUD16,750.00		60.00	60.00	设立
DahuaGroup(Aust)PtyLtd	悉尼	悉尼	投资	AUD10,000.00		80.00	80.00	设立
DahuaGroupSydneyInvestmentPtyLtd (DahuaGroupAustraliaInvestmentPtyLtd)	悉尼	悉尼	投资	AUD10,000.00		80.00	80.00	设立
DahuaGroupSydneyProject1PtyLtd	悉尼	悉尼	房地产开发	AUD100.00		100.00	100.00	设立
DahuaGroupSydneyProject2PtyLtd	悉尼	悉尼	房地产开发	AUD100.00		100.00	100.00	设立
DahuaGroupSydneyProject3PtyLtd	悉尼	悉尼	房地产开发	AUD100.00		100.00	100.00	设立
DahuaDaclandFundPtyLtd	墨尔本	墨尔本	投资	AUD15,500,000.00		80.00	80.00	设立
WerribeeProjectPtyLtd (2)	墨尔本	墨尔本	房地产开发	AUD3,067,213.00		39.00	66.67	设立
WerribeeProjectNo.2PtyLtd	墨尔本	墨尔本	房地产开发	AUD1.00		100.00	100.00	设立
CranbourneProjectPtyLtd	墨尔本	墨尔本	房地产开发	AUD1.00		100.00	100.00	设立
DDCWServicesPtyLtd	墨尔本	墨尔本	投资	AUD100.00		100.00	100.00	设立
DahuaGroupMelbourneInvestmentPtyLtd	墨尔本	墨尔本	投资	AUD80,857,129.22		80.00	80.00	设立
DahuaUnitedSouthYarraGardenUnitTrust	墨尔本	墨尔本	房地产开发	AUD13,679,213.18		95.00	95.00	设立
DahuaMelbourneNumber1PtyLtd (DahuaAustraliaNumber1PtyLtd)	墨尔本	墨尔本	房地产开发	AUD3,640,864.58		100.00	100.00	设立
DahuaMelbourneNumber2PtyLtd (DahuaAustraliaNumber2PtyLtd)	墨尔本	墨尔本	房地产开发	AUD24,177,775.24		100.00	100.00	设立

大华（集团）有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例（%）		表决权	取得方式
					直接	间接		
DahuaMelbourneNumber4PtyLtd (DahuaAustralaNumber3PtyLtd)	墨尔本	墨尔本	房地产开发	AUD56,474,311.50	100.00		100.00	设立
DahuaHawthornDevelopmentPtyLtd	墨尔本	墨尔本	房地产开发	AUD59,176.75			100.00	设立
DahuaMelbourneNumber3PtyLtd (DAHUADACLANDPLUMPTONPtyLtd)	墨尔本	墨尔本	房地产开发	AUD30,000,000.00			80.00	设立
南京大华泰新投资发展有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发	120,000,000.00	100.00		100.00	设立
上海顾华房地产开发有限公司	上海宝山	上海宝山	房地产开发	500,000,000.00	90.00		90.00	设立
DahuaDeclandFundNo.2PtyLtd	墨尔本	墨尔本	投资	AUD22,500,000.00			60.00	设立
DahuaGroupSydneyProject4PtyLtd	悉尼	悉尼	房地产开发	AUD100.00			100.00	设立
DahuaMelbourneNumber5PtyLtd	墨尔本	墨尔本	房地产开发	AUD3,478,650.00			100.00	设立
DahuaMelbourneNumber7PtyLtd	墨尔本	墨尔本	房地产开发	AUD72,000,120.00			60.00	设立
大华集团（昆明）投资有限公司	云南昆明	云南昆明	投资	1,000,000,000.00			70.00	设立
DahuaGroupSydneyProject5PtyLtd	悉尼	悉尼	房地产开发	AUD100.00			100.00	设立
DahuaGroupSydneyProject6PtyLtd	悉尼	悉尼	房地产开发	AUD100.00			100.00	设立
DahuaGroupSydneyDevelopmentPtyLtd	悉尼	悉尼	房地产开发	AUD100.00			100.00	设立
DahuaGroupQueenslandInvestmentPtyLtd	昆士兰	昆士兰	房地产开发	AUD100.00			80.00	设立
DahuaGroupMelbourneManagementPtyLtd	墨尔本	墨尔本	管理咨询				100.00	设立
DahuaMelbourneNumber6PtyLtd	墨尔本	墨尔本	房地产开发	AUD120.00			100.00	设立
DahuaMelbourneNumber8PtyLtdATFUnit Trust	墨尔本	墨尔本	房地产开发	AUD1,000.00			80.00	设立
DahuaGroupPointCookDevelopmentPtyL	墨尔本	墨尔本	房地产开发	AUD120.00			100.00	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例（%）		表决权	取得方式
					直接	间接		
td								
DahuaPointcorpNarangbaPtyLtdATFDahuaPointcorpNarangbaUnitTrust	悉尼	悉尼	房地产开发	AUD100.00		80.00	80.00	设立
上海华垓企业管理有限公司	上海宝山	上海宝山	管理咨询	10,000,000.00	100		100	设立
上海祁新企业管理有限公司	上海宝山	上海宝山	管理咨询	10,000,000.00	100		100	设立
上海祁赢企业管理中心(有限合伙)注（3）	上海宝山	上海宝山	管理咨询					设立
上海顾泰房地产开发有限公司	上海宝山	上海宝山	房地产开发	500,000,000.00	100		100	设立
昆明大华华泰房地产开发有限公司	云南昆明	云南昆明	房地产开发	200,000,000.00		100	100	设立
昆明大华春雨房地产开发有限公司	云南昆明	云南昆明	房地产开发	500,000,000.00		100	100	设立
大理华茂房地产开发有限公司	云南大理	云南大理	房地产开发	200,000,000.00		100	70	设立
云南益新畅溪房地产开发有限公司	云南昆明	云南昆明	房地产开发	100,000,000.00		80	80	收购
云南亚德房地产开发有限公司	云南昆明	云南昆明	房地产开发	100,000,000.00		80	80	收购
大理华嘉房地产开发有限公司	云南大理	云南大理	房地产开发	250,000,000.00		100	100	设立
大理锦华房地产开发有限公司	云南大理	云南大理	房地产开发	60,000,000.00		100	100	设立
大理永裕房地产开发有限公司	云南大理	云南大理	房地产开发	100,000,000.00		80	80	设立
大理宝华房地产开发有限公司	云南大理	云南大理	房地产开发	40,000,000.00		100	100	设立
大华（集团）徐州湖畔置业有限公司	江苏徐州	江苏徐州	房地产开发	20,000,000.00	100		100	设立
上海永颐商业管理有限公司	上海宝山	上海宝山	租赁管理	10,000,000.00	100		100	设立
惠州市华君汇投资有限公司	广东惠州	广东惠州	投资	100,000,000.00	100		100	设立
惠州市好益康投资有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	300,000,000.00		51	51	收购
齐河县齐华置业有限公司	山东德州	山东德州	房地产开发	50,000,000.00	100		100	设立

大华（集团）有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例（%）		表决权	取得方式
					直接	间接		
广州华禾盛投资发展有限公司	广东广州	广东广州	投资	100,000,000.00	80		80	设立
大华集团（广州）投资有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发	500,000,000.00	100		100	设立
广州沿海绿色家园投资发展有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发	100,000,000.00		77	77	设立
DahuaMelbourneNumber8PtyLtd	墨尔本	墨尔本	房地产开发	AUD120.00		100	80	设立
DahuaWollertDevelopmentPtyLtd	墨尔本	墨尔本	房地产开发	AUD120.00		100	100	设立
DahuaEppingDevelopmentPtyLtd	墨尔本	墨尔本	房地产开发	AUD120.00		100	100	设立
DahuaGroupPerthInvestmentPtyLtd	墨尔本	墨尔本	投资	AUD120.00		80	80	设立
DahuaGroupPerthNumber1PtyLtd	墨尔本	墨尔本	投资	AUD120.00		100	100	设立
DahuaMelbourneNumber9PtyLtd	墨尔本	墨尔本	房地产开发	AUD120.00		100	100	设立
TheTrusteeforDAHUAGROUPEMELBOURNEMANAGEMENTTRUST	墨尔本	墨尔本	管理咨询	AUD100.00		100	100	设立
DAHUAGROUPSYDNEYMANAGEMENTPTYLTD	悉尼	悉尼	房地产开发	AUD100.00		100	100	设立
上海华垓弈德企业管理中心（有限合伙）（注（3））	上海崇明	上海崇明	管理咨询					设立
上海享隆房屋租赁服务有限公司	上海宝山	上海宝山	租赁管理	2,000,000.00		100.00	100.00	设立
济南华锦置业有限公司	山东济南	山东济南	房地产开发	100,000,000.00	100.00		100.00	设立
昆明大华凉庭实业有限公司	云南昆明	云南昆明	投资	100,000,000.00		100.00	70.00	设立
大理永禧房地产开发有限公司	云南大理	云南大理	房地产开发	65,000,000.00		100.00	70.00	设立
大理华品房地产开发有限公司	云南大理	云南大理	房地产开发	35,000,000.00		100.00	70.00	设立
上海华杨房地产开发有限公司	上海宝山	上海宝山	房地产开发	300,000,000.00	100.00		100.00	设立
广州华地投资发展有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发	100,000,000.00		85.00	85.00	设立

大华（集团）有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例（%）		表决权	取得方式
					直接	间接		
江门华禾富投资发展有限公司	广东江门	广东江门	房地产开发	100,000,000.00		51.00	51.00	设立
珠海华禾荣置业发展有限公司	广东珠海	广东珠海	房地产开发	100,000,000.00		80.00	80.00	设立
广州增华房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发	100,000,000.00		100.00	100.00	设立
大华集团（西安）投资有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产开发	100,000,000.00	100.00		100.00	设立
甘肃国翔房地产开发有限公司	甘肃兰州	甘肃兰州	房地产开发	10,000,000.00		65.00	65.00	收购
咸阳贤宏宇置业有限公司	陕西咸阳	陕西咸阳	房地产开发	200,000,000.00		67.00	67.00	设立
上海永茗商业管理有限公司	上海浦东	上海浦东	物业管理	10,000,000.00		100.00	100.00	设立
烟台福昇明珠置业有限公司	山东烟台	山东烟台	房地产开发	50,000,000.00		100.00	100.00	收购
大连金地恒昌房地产开发有限公司	辽宁大连	辽宁大连	房地产开发	30,000,000.00		100.00	100.00	收购
大连华赛置业有限公司	辽宁大连	辽宁大连	房地产开发	50,000,000.00		97.00	97.00	设立
大连华盈置业有限公司	辽宁大连	辽宁大连	房地产开发	50,000,000.00		100.00	100.00	设立
大华（天津）发展有限公司	天津河北	天津河东	房地产开发	100,000,000.00	100.00		100.00	设立
大华（天津）房地产开发有限公司	天津河北	天津河东	房地产开发	30,000,000.00		100.00	100.00	设立
大华（天津）置业有限公司	天津河北	天津北辰	房地产开发	30,000,000.00		100.00	100.00	设立
惠州市广华房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	17,000,000.00		100.00	100.00	设立
惠州市春华房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	16,000,000.00		80.00	80.00	设立
上海华垓尔德企业管理中心（有限合伙）（注（3））	上海崇明	上海崇明	管理咨询					设立
上海华垓奔连企业管理中心（有限合伙）（注（3））	上海崇明	上海崇明	管理咨询					设立
上海华垓奔苏企业管理中心（有限合伙）（注（3））	上海崇明	上海崇明	管理咨询					设立
上海华垓奔心企业管理中心（有限	上海崇明	上海崇明	管理咨询					设立

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例（%）		表决权	取得方式
					直接	间接		
合伙）（注（3））								
上海华垓苏芯企业管理中心（有限合伙）（注（3））	上海崇明	上海崇明	管理咨询					设立
上海华垓尔连企业管理中心（有限合伙）（注（3））	上海崇明	上海崇明	管理咨询					设立
上海华垓连心企业管理中心（有限合伙）（注（3））	上海崇明	上海崇明	管理咨询					设立
上海华垓弈广企业管理中心（有限合伙）（注（3））	上海崇明	上海崇明	管理咨询					设立
上海华垓广心企业管理中心（有限合伙）（注（3））	上海崇明	上海崇明	管理咨询					设立
南京大华滨江置业有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发	50,000,000.00		100.00	100.00	设立
大华集团（苏州）置业有限公司	江苏苏州	江苏苏州	房地产开发	50,000,000.00		80.00	80.00	设立
上海祁金企业管理中心（有限合伙）	上海宝山	上海宝山	管理咨询					设立
武汉华君汇投资发展有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发	100,000,000.00	100		100	设立
广州久泰置业有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发	3,000,000.00		90.00	90.00	收购
甘肃华颂置业有限公司	甘肃兰州	甘肃兰州	房地产开发	5,000,000.0		100.00	65.00	设立
Dahua Pointcorp Narangba Pty Ltd	悉尼	悉尼	房地产开发	AUD100.00		80.00	80.00	设立
Dahua Tarneit Development Pty Ltd	墨尔本	墨尔本	房地产开发	AUD120.00		100	100	设立
Dahua Tarneit Project Pty Ltd	墨尔本	墨尔本	房地产开发	AUD120.00		100	100	设立
上海华垓杉德企业管理中心（有限合伙）（注（3））	上海崇明	上海崇明	管理咨询					设立

注：（1）根据上海颐华房地产有限公司的章程规定，该公司董事会成员 5 人，本集团在该公司的董事会成员 3 人，占多数表决权（60.00%），

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

对其具有控制权。

(2) 根据 WerribeeProjectPtyLtd 的章程规定，该公司董事会成员 6 人，本集团在该公司的董事会成员 4 人，占多数表决权（66.67%），对其具有控制权。

(3) 上海祁赢企业管理中心（有限合伙）、上海华垓弈德企业管理中心（有限合伙）、上海华垓尔德企业管理中心（有限合伙）、上海华垓弈连企业管理中心（有限合伙）、上海华垓弈苏企业管理中心（有限合伙）、上海华垓弈心企业管理中心（有限合伙）、上海华垓苏芯企业管理中心（有限合伙）、上海华垓尔连企业管理中心（有限合伙）、上海华垓连心企业管理中心（有限合伙）（注（3））、上海华垓弈广企业管理中心（有限合伙）（注（3））、上海华垓广心企业管理中心（有限合伙）（注（3））十一个结构化主体，纳入合并范围的依据是：根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制合伙企业。

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
上海大华企业发展有限公司	19	48,942,066.26		226,066,012.26
南京大华投资发展有限公司	43	207,792,131.15		353,135,622.94
大华集团大连置业有限公司	30	42,770,596.93		450,793,966.24
大华集团（昆明）投资有限公司	30	-1,118,468.14		298,792,789.20

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称						期末余额
	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
上海大华企业发展有限公司	1,535,554,405.56	1,326,705,712.48	2,862,260,118.04	1,672,439,000.81		1,672,439,000.81
南京大华投资发展有限公司	955,021,588.08	112,162,410.18	1,067,183,998.26	245,938,363.50		245,938,363.50
大华集团大连置业有限公司	8,718,427,721.77	417,132,356.69	9,135,560,078.46	5,296,020,461.85	1,336,893,062.50	6,632,913,524.35
大华集团（昆明）投资有限公司	209,804,087.93	3,010,855,609.93	3,220,659,697.86	2,224,683,733.88		2,224,683,733.88

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（续）

子公司名称	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	期初余额 负债合计
上海大华企业发展有限公司	1,982,752,079.40	621,706,520.90	2,604,458,600.30	1,672,227,305.48		1,672,227,305.48
南京大华投资发展有限公司	1,662,359,974.55	259,966,912.60	1,922,326,887.15	1,584,318,766.70		1,584,318,766.70
大华集团大连置业有限公司	6,299,325,303.27	302,043,164.14	6,601,368,467.41	3,574,487,857.23	666,802,712.50	4,241,290,569.73
大华集团（昆明）投资有限公司	1,262,138,368.05	426,910,462.63	1,689,048,830.68	749,344,639.56		749,344,639.56

（续）

子公司名称	营业收入	净利润	综合收益总额	本期发生额 经营活动现金流量
上海大华企业发展有限公司	4,663,725.27	257,589,822.41	257,589,822.41	289,400.00
南京大华投资发展有限公司	1,775,826,435.14	483,237,514.31	483,237,514.31	-112,918,285.79
大华集团大连置业有限公司	841,121,836.11	142,568,656.43	142,568,656.43	1,334,411,077.87
大华集团（昆明）投资有限公司	12,235,513.38	-3,728,227.14	-3,728,227.14	-8,661,006.16

（续）

子公司名称	营业收入	净利润	综合收益总额	上期发生额 经营活动现金流量
上海大华企业发展有限公司	17,265,036.60	329,619,583.12	329,619,583.12	1,981,958.29
南京大华投资发展有限公司	291,622,184.86	-78,603,651.81	-78,603,651.81	371,498,271.56
大华集团大连置业有限公司	1,357,891,792.88	184,675,291.82	184,675,291.82	849,673,391.39
大华集团（昆明）投资有限公司	13,795,885.64	370,361.46	370,361.46	65,501,610.42

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
 无。

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 无重要的合营企业或联营企业。

(2) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
联营企业：		
投资账面价值合计	9,530,657.18	9,537,611.51
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-6,954.33	2,722.96
—其他综合收益		
—综合收益总额	-6,954.33	2,722.96

八、关联方及其交易

1、本公司无直接控股母公司。

本公司的最终控制方是金惠明先生。

2、本公司的子公司情况

本公司所属的子公司详见附注七、1“在子公司中的权益”。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司合营和联营企业详见附注七、2、“在合营企业或联营企业中的权益”。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海华强投资有限公司	持有本公司 30% 股份之股东
上海华禾明实业有限公司	持有本公司 13% 股份之股东
上海华禾宁实业有限公司	持有本公司 8.3909% 股份之股东
上海华绣投资有限公司	持有本公司 26.0273% 股份之股东
金建明	董事
vastgreatinvestmentlimited	同为最终控制人控制
grouphugelimited	同为最终控制人控制

5、关联方交易情况

(1) 关联担保情况

本公司作为担保方

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

本公司担保情况如下：

被担保人名称	担保期限	贷款状态	金融机构名称	担保总额	2019年担保余额	保证合同编号	备注
上海锦绣华城房地产开发有限公司	2018.11.14-2020.12.25	有效	交通银行	44,000,000.00	44,000,000.00	C181009GR3106168	贷款担保
上海锦绣华城房地产开发有限公司	2018.8.20-2020.12.25	有效	交通银行	120,570,000.00	120,570,000.00	C180706GR3101401	贷款担保
大华集团大连华鞍投资发展有限公司	2018.3.29-2021.3.29	有效	建设银行	500,000,000.00	500,000,000.00	ZSZ-2018-ZGBZ-0002	贷款担保
上海睿华房地产开发有限公司	2016.1.12-2026.1.7	有效	中国银行	5,800,000,000.00	697,000,000.00	本身就无合同编号	贷款担保
			建设银行		522,942,183.60		
			浦发银行		608,619,500.00		
上海睿华房地产开发有限公司	2017.2.24-2028.12.25	有效	工商银行	1,500,000,000.00	322,144,245.00	13164002718101	贷款担保
			农业银行		364,450,000.00		
上海华行房地产开发有限公司	2017.6.26-2029.6.25	有效	建设银行	2,146,000,000.00	1,502,200,000.00	本身就无合同编号	贷款担保
			农商银行		643,800,000.00		
上海华桐房地产开发有限公司	2017.10.16-2027.10.10	有效	工商银行	5,000,000,000.00	136,079,100.00	13174002301101	贷款担保
			农商银行		146,369,300.00		
			农发银行		600,000,000.00		
			兴业银行		179,929,032.00		
上海顾华房地产开发有限公司	2017.2.14-2034.1.11	有效	农业银行	16,000,000,000.00	2,651,000,000.00	本身就无合同编号	贷款担保
			工商银行		1,194,000,000.00		
			招商银行		1,065,000,000.00		
大华集团南京浦口置业有限公司	2019.6.1-2022.5.31	有效	中国银行	835,100,000.00	450,000,000.00	363891019B19020201	贷款担保
云南亚德房地产开发有限公司	2019.7.31-	有效	浦发银行	1,200,000,000.00	680,000,000.00	DHBZ20190709	贷款担保

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被担保人名称	担保期限	贷款状态	金融机构名称	担保总额	2019 年担保余额	保证合同编号	备注
	2021.1.31						
大华集团（苏州）置业有限公司	2019.7.31-2021.1.31	有效	五矿国际信托	2,840,000,000.00	2,840,000,000.00	P2019M11A-SGXSS-007	贷款担保
大华（集团）徐州湖畔置业有限公司	2019.6.28-2022.6.27	有效	招商银行	450,000,000.00	119,500,000.00	2019 年保字第 110600503	贷款担保
大华集团大连置业有限公司	2019.4.22-2022.3.25	有效	建设银行	360,000,000.00	130,000,000.00	HTU212320000FBW B201900004	贷款担保
大华集团大连置业有限公司	2019.3.8-2022.2.20	有效	农业银行	1,196,100,000.00	730,000,000.00	85100520180000208	贷款担保
上海祁华房地产开发有限公司	2019.7.23-2034.7.22	有效	浦发银行	410,000,000.00	407,000,000.00	YB984620192803120 1	贷款担保
大华集团（广州）投资有限公司	2019.7.29-2022.7.23	有效	交通银行	550,000,000.00	550,000,000.00	粤大客户二部 2019 年保字 005 号	贷款担保
大华集团（广州）投资有限公司	2019.9.30-2022.9.30	有效	农商银行	480,000,000.00	320,000,000.00	8201070201900070	贷款担保
上海宝秀房地产开发有限公司	2019.1.11-2021.12.25	有效	交通银行	220,000,000.00	220,000,000.00	C181231GR3102209	贷款担保
上海永禧投资发展有限公司	2019.7.22-2022.7.22	有效	中信银行	165,000,000.00	165,000,000.00	（2019）沪银保字第 731141193119	贷款担保
Dahua Group Sydney Project 1 Pty Ltd	2019.4.28-2020.3.31	有效	澳新银行	AUD8,000,000.00	AUD8,000,000.00	不适用	贷款担保
Dahua Group Sydney Project 4 Pty Ltd	2019.6.28-2020.5.31	有效	澳新银行	AUD51,000,000.00	AUD32,198,910.56	不适用	贷款担保
Dahua Pointcorp Narangba Pty Ltd ATF Dahua Pointcorp Narangba Unit Trust	2019.8.28-2020.6.30	有效	澳新银行	AUD13,220,400.00	AUD9,461,097.46	不适用	贷款担保

大华（集团）有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被担保人 名称	担保期限	贷款 状态	金融机 构 名称	担保总额	2019 年担保余额	保证合同 编号	备注
Dahua Tarneit Development Pty Ltd	2019.6.28- 2020.5.31	有效	CBA 联邦银行	AUD59,069,246.00	AUD21,243,323.43	不适用	贷款担保
Dahua Melbourne Number3 PtyLtd	2018.8.29- 2020.2.28	有效	CBA 联邦银行	AUD58,000,000.00	AUD 32,735,675.58	不适用	贷款担保

(2) 关联方资金拆借

无。

6、关联方应收应付款项

项目名称	关联方名称	2019 年 12 月 31 日 账面余额	2018 年 12 月 31 日 账面余额
其他应付款	上海华禾宁实业有限公司	38,540,000.00	38,540,000.00
其他应付款	上海华强投资有限公司	224,200,000.00	224,200,000.00
其他应付款	上海华绣投资有限公司	84,788,000.00	84,788,000.00
其他应付款	上海华禾明投资有限公司	69,372,000.00	69,372,000.00
其他应付款	vastgreatinvestmentlimited	440,576,931.71	314,664,167.83
其他应付款	grouphugelimited	534,065,499.82	623,068,644.92
合计		1,391,542,431.53	1,354,632,812.75

九、或有事项

1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止 2019 年 12 月 31 日，本公司个别附属公司是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现的其他诉讼中的原告。尽管现时无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果，管理层相信任何因此引致的负债不会对本公司的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

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

本公司按照房地产经营惯例为商品房购买人提供按揭贷款担保，该担保为阶段性连带担保，担保期限自公司、按揭银行与购房者签订的抵押贷款合同生效之日起，至公司为购房者办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交于按揭银行之日止。截至报告期末，本公司为商品房购买人提供的阶段性担保额为 137.99 亿元。由于截止目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

十、承诺事项

截至 2019 年 12 月 31 日止，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大承诺事项。

十一、资产负债表日后事项

新型冠状病毒感染的肺炎疫情于 2020 年 1 月在全国爆发以来，肺炎疫情的防控工作正在全国范围内持续进行，企业的经营活动被限制或暂停，并实施了旅行限制和隔离等防控措施。

肺炎疫情将对包括湖北省在内的部分省市和部分行业的企业经营、以及整体经济运行造成影响，从而在一定程度上影响本公司投资性房地产的资产质量或资产收益水平及房产

开发和销售进度。此次疫情对本公司生产和经营造成的影响程度取决于疫情防控的进展情况、持续时间以及各地防控政策的实施情况。本公司将继续密切关注肺炎疫情发展情况，就对本公司财务状况、经营成果等方面的影响进行及时评估和积极应对。截至本财务报表及附注批准报出日，初步评估肺炎疫情对本公司经营情况影响不大。

除上述事项外，截止本财务报表及附注批准报出日，本公司无其他需要披露的资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

截至 2019 年 12 月 31 日止，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的其他重要事项。

十三、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种类	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	2,660,735.00	100.00	390,000.00	14.66	2,270,735.00
其中：无风险组合					
账龄组合	2,660,735.00	100.00	390,000.00	14.66	2,270,735.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	2,660,735.00	100.00	390,000.00	14.66	2,270,735.00

(续)

种类	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	10,205,213.50	100.00	1,373,332.40	13.46	8,831,881.10
其中：无风险组合					
账龄组合	10,205,213.50	100.00	1,373,332.40	13.46	8,831,881.10

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

种类	账面余额		2018 年 12 月 31 日 坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	10,205,213.50	100.00	1,373,332.40	13.46	8,831,881.10

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	账面余额		2019 年 12 月 31 日 坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	60,735.00	2.28		
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上	2,600,000.00	97.72	390,000.00	15.00
合计	2,660,735.00	100.00	390,000.00	14.66

(续)

账龄	账面余额		2018 年 12 月 31 日 坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	182,997.50	1.79		
1 至 2 年				
2 至 3 年	2,600,000.00	25.48	260,000.00	10.00
3 年以上	7,422,216.00	72.73	1,113,332.40	15.00
合计	10,205,213.50	100.00	1,373,332.40	13.46

(3) 坏账准备

项目	2019 年 1 月 1 日	本期增加	转回	本期减少 转销	2019 年 12 月 31 日
金额	1,373,332.40		983,332.40		390,000.00

(4) 按欠款方归集的期末余额大额的应收账款情况：

截至 2019 年 12 月 31 日，按欠款方归集的大额应收账款汇总金额 2,600,000.00 元，占应收账款期末余额合计数的比例 97.72%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 390,000.00 元。

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

单位名称	与本公司关系	年末金额	账龄	占应收账款总额比例 (%)	坏账准备年末余额
李琴芳	非关联方	2,600,000.00	3 年以上	97.72	390,000.00

2、其他应收款

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其他应收款	24,514,678,066.82	9,902,982,996.16
应收利息		
应收股利	1,376,397,438.81	1,266,059,157.64
合计	25,891,075,505.63	11,169,042,153.80

(1) 其他应收款按种类披露

种类	2019 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	180,684,287.00	0.73	180,684,287.00	100	0.00
按组合计提坏账准备的其他应收款	24,525,443,786.99	99.27	10,765,720.17	0.04	24,514,678,066.82
其中：无风险组合	24,310,174,911.62	98.40			24,310,174,911.62
账龄组合	215,268,875.37	0.87	10,765,720.17	5.00	204,503,155.20
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	24,706,128,073.99	100.00	191,450,007.17	0.77	24,514,678,066.82

(续)

种类	2018 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	180,684,287.00	1.79	180,684,287.00	100.00	0.00
按组合计提坏账准备的其他应收款	9,909,277,198.92	98.21	6,294,202.76	0.06	9,902,982,996.16
其中：无风险组合	9,756,009,932.31	96.69			9,756,009,932.31
账龄组合	153,267,266.61	1.52	6,294,202.76	4.11	146,973,063.85

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

种类	2018 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额虽不重大但 单项计提坏账准备的 其他应收款					-
合计	10,089,961,485.92	100.00	186,978,489.76	1.85	9,902,982,996.16

(2) 其他应收款按款项性质披露

款项性质	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
往来款	24,591,465,359.29	10,045,444,316.90
代垫款	78,155,116.58	27,004,358.76
保证金及押金	35,762,000.00	16,898,000.00
职工扣款	742,083.71	611,295.85
备用金		
其他	3,514.41	3,514.41
合计	24,706,128,073.99	10,089,961,485.92

(3) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的预付款项：

客户名称	款项金额	坏账准备	计提比例 (%)	期末余额
				计提理由
海南升腾投资有限公司	180,684,287.00	180,684,287.00	100	预计无法收回

(4) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2019 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	78,973,619.63	36.69		
1 至 2 年	60,034,600.00	27.89	3,001,730.00	5.00
2 至 3 年	73,502,163.88	34.14	7,350,216.39	10.00
3 年以上	2,758,491.86	1.28	413,773.78	15.00
合计	215,268,875.37	100.00	10,765,720.17	5.00

(续)

账龄	2018 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	62,268,159.23	40.63		

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

账龄	账面余额		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	坏账准备比例(%)
1 至 2 年	73,502,163.88	47.96	3,675,108.19	5.00
2 至 3 年	108,939.07	0.07	10,893.91	10.00
3 年以上	17,388,004.43	11.34	2,608,200.66	15.00
合计	153,267,266.61	100.00	6,294,202.76	4.11

(5) 坏账准备

项目	2019 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
			转回 转销	
金额	186,978,489.76	4,476,213.04	4,695.63	191,450,007.17

(6) 其他应收款期末余额前五名单位情况：

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司其他应收款期末余额前五名欠款单位披露如下：

单位名称	与本公司关系	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
南京大华滨江置业有限公司	关联方	往来款	2,705,820,000.00	1 年以内	10.95	
大华集团（苏州）置业有限公司	关联方	往来款	1,543,170,269.58	1 年以内	6.25	
惠州市华君汇投资有限公司	关联方	往来款	441,300,000.00	1 年以内	1.79	
大华集团（昆明）投资有限公司	关联方	往来款	1,546,000,000.00	1-2 年	6.26	
武汉大华华锦房地产有限公司	关联方	往来款	1,984,534,909.90	1 年以内	8.03	
			174,670,236.19	1-2 年	0.70	
合计			10,020,288,011.73		40.56	

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	2019 年 12 月 31 日	
	账面余额	减值准备
对子公司投资	26,254,509,737.17	284,975,502.93
对联营、合营企业投资		
		账面价值
		25,969,534,234.24

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
合计	26,254,509,737.17	284,975,502.93	25,969,534,234.24

(续)

项目	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	18,884,340,637.17	284,975,502.93	18,599,365,134.24
对联营、合营企业投资			
合计	18,884,340,637.17	284,975,502.93	18,599,365,134.24

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海锦绣华城房地 产开发有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00
上海祁华房地产开 发有限公司	99,000,000.00			99,000,000.00
上海永禧投资发展 有限公司	166,118,100.00			166,118,100.00
大华集团上海华旭 置业有限公司	13,500,000.00			13,500,000.00
大华集团马鞍山投 资发展有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00
大华集团（武汉） 房地产有限公司	180,000,000.00			180,000,000.00
南京大华投资发展 有限公司	166,440,000.00			166,440,000.00
陕西佳鑫置业有限 公司	248,000,000.00			248,000,000.00
海口埃力生星华房 地产开发有限公司	41,112,000.00			41,112,000.00
烟台三岳置业有限 公司	45,000,000.00			45,000,000.00
南京大华森林人居 建设发展有限公司	51,000,000.00			51,000,000.00
大华集团大连置业 有限公司	1,280,000,000.00			1,280,000,000.00
大华集团大连华鞍 投资发展有限公司	50,000,000.00	850,000,000.00		900,000,000.00
大华泰州投资发展 有限公司	296,788,153.00			296,788,153.00
陕西常华置业有限	70,000,000.00		70,000,000.00	0.00

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
公司				
武汉大华东兴房地 产有限公司	461,000,000.00			461,000,000.00
大华集团大连华凌 地产有限公司	22,500,000.00			22,500,000.00
上海大华美兰房地 产开发有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00	-
海南成燕房地产开 发有限公司	1,361,584,800.00			1,361,584,800.00
陕西鑫华置业有限 公司	12,000,000.00			12,000,000.00
上海交运翔华房地 产有限公司	117,657,916.00			117,657,916.00
上海宝秀房地产开 发有限公司	925,000,000.00			925,000,000.00
上海名华工程建筑 有限公司	119,026,763.31			119,026,763.31
上海大华企业发展 有限公司	98,205,249.36			98,205,249.36
上海怡和兆华贸易 有限公司	900,000.00			900,000.00
上海永隆商业投资 发展有限公司	49,500,000.00	300,639,100.00		350,139,100.00
上海华域房地产经 纪有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
上海政久实业有限 公司	69,279,609.20			69,279,609.20
大华集团上海物业 管理有限公司	4,500,000.00			4,500,000.00
上海达灵物业管理 有限公司	385,000.00			385,000.00
上海宝山大华女子 篮球俱乐部有限公 司	8,000,000.00			8,000,000.00
大华集团南京置业 有限公司	360,000,000.00			360,000,000.00
大华集团南京浦口 置业有限公司	566,000,000.00			566,000,000.00
大华集团大连华锦 置业有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00
大华集团西安华鑫 置业有限公司	805,253,105.48			805,253,105.48

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
大华集团香港投资有限公司	4,186,739,940.82			4,186,739,940.82
上海华葑房地产开发有限公司	800,000.00			800,000.00
上海睿华房地产开发有限公司	938,250,000.00	1,480,000,000.00		2,418,250,000.00
上海华行房地产开发有限公司	1,475,000,000.00	1,649,000,000.00		3,124,000,000.00
上海华桐房地产开发有限公司	309,000,000.00	17,500,000.00		326,500,000.00
大华集团上海投资有限公司	100,000.00	100,000.00		200,000.00
南京大华泰新投资发展有限公司	120,000,000.00			120,000,000.00
上海顾华房地产开发有限公司	2,350,000,000.00			2,350,000,000.00
大华集团（昆明）投资有限公司	700,000,000.00			700,000,000.00
武汉大华华锦房地产有限公司	200,000,000.00	1,060,000,000.00		1,260,000,000.00
齐河县齐华置业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00
大华（集团）徐州湖畔置业有限公司	20,000,000.00	370,000,000.00		390,000,000.00
惠州市华君汇投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
广州华禾盛投资发展有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00
大华集团（广州）投资有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00
上海华垓企业管理有限公司	1,700,000.00	8,300,000.00		10,000,000.00
大华集团大连华旅置业有限公司		800,000,000.00		800,000,000.00
上海顾泰房地产开发有限公司		378,910,000.00		378,910,000.00
济南华锦置业有限公司		100,000,000.00		100,000,000.00
大华集团（西安）投资有限公司		100,000,000.00		100,000,000.00
上海祁新企业管理有限公司		20,000.00		20,000.00

大华（集团）有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
武汉华君汇投资发展有限公司		15,700,000.00		15,700,000.00
大华（天津）发展有限公司		60,000,000.00		60,000,000.00
上海华杨房地产开发有限公司		300,000,000.00		300,000,000.00
小计	18,884,340,637.17	7,490,169,100.00	120,000,000.00	26,254,509,737.17
减：长期投资减值准备	284,975,502.93			284,975,502.93
合计	18,599,365,134.24	7,490,169,100.00	120,000,000.00	25,969,534,234.24

(3) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
海南成燕房地产开发有限公司	260,000,000.00			260,000,000.00
上海政久实业有限公司	24,975,502.93			24,975,502.93
合计	284,975,502.93			284,975,502.93

4、营业收入、营业成本

(1) 按类别分

项目	2019 年度	
	营业收入	营业成本
主营业务	5,572,901,567.49	1,444,309,862.16
其他业务	147,968,326.99	160,067,738.95
合计	5,720,869,894.48	1,604,377,601.11

(续)

项目	2018 年度	
	营业收入	营业成本
主营业务	3,525,291,050.03	1,293,279,204.87
其他业务	91,076,183.58	94,449,205.85
合计	3,616,367,233.61	1,387,728,410.72

(2) 按性质分

项目	2019 年度	
	营业收入	营业成本
房地产销售	5,572,901,567.49	1,444,309,862.16
非房地产销售	147,968,326.99	160,067,738.95
合计	5,720,869,894.48	1,604,377,601.11

（续）

项目	营业收入	2018 年度 营业成本
房地产销售	3,525,291,050.03	1,293,279,204.87
非房地产销售	91,076,183.58	94,449,205.85
合计	3,616,367,233.61	1,387,728,410.72

注：上述非房地产销售收入主要包括：劳务收入、物业租赁收入、资金占用收入及其他。

(3) 营业收入前五名客户销售收入情况：

2019 年度前五名客户销售收入情况：

客户名称（楼盘）	本年度营业收入	占全部营业收入比例（%）
汶北四期 2 组团	5,500,338,794.27	96.15
汶北四期 1 组团	50,210,443.80	0.88
汶北二期 1 组团车库	3,647,619.05	0.06
汶北一期 6 组团车库	3,057,142.80	0.05
河畔二期 1B-南块车库	3,195,238.09	0.06
合计	5,560,449,238.01	97.20

5、投资收益

(1) 投资收益明细情况如下：

产生投资收益的来源	2019 年度	2018 年度
成本法核算的长期股权投资收益	1,873,601,920.66	938,792,326.22
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,563,499.85	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		34,605.48
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	148,128,122.66	53,066,026.12
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		
理财产品	340,262,823.40	309,506,697.54
合计	2,360,429,366.87	1,301,399,655.36

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2019 年度	2018 年度
-------	---------	---------

大华（集团）有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	2019 年度	2018 年度
上海锦绣华城房地产开发有限公司	1,446,254,648.31	400,000,000.00
大华集团（武汉）房地产有限公司		135,000,000.00
南京大华投资发展有限公司		228,000,000.00
上海大华美兰房地产开发有限公司	102,339,838.34	
上海交运翔华房地产有限公司	101,920,000.00	
上海永隆商业投资发展有限公司	110,338,281.17	
上海名华工程建筑有限公司本部	112,749,152.84	40,792,326.22
烟台三岳置业有限公司		135,000,000.00
合计	1,873,601,920.66	938,792,326.22

大华（集团）有限公司

2020 年 4 月 27 日