

公司代码：600325

公司简称：华发股份

珠海华发实业股份有限公司 2023 年半年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事局会议。

三、本半年度报告未经审计。

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

五、董事局会议决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

无

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露半年度报告内容的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第三节管理层讨论与分析中关于公司未来发展中可能面对的风险因素及对策部分的内容。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	7
第四节	公司治理	16
第五节	环境与社会责任	18
第六节	重要事项	19
第七节	股份变动及股东情况.....	48
第八节	优先股相关情况	50
第九节	债券相关情况	51
第十节	财务报告	61

备查文件目录	经公司法定代表人签字和公司盖章的半年度报告全文
	经公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签字并盖章的公司半年度财务会计报告
	报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原件

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义

华发股份/本公司/公司	指	珠海华发实业股份有限公司
华发集团/控股股东	指	珠海华发集团有限公司
华发综合	指	珠海华发综合发展有限公司
华发投控集团	指	珠海华发投资控股集团有限公司
314 号资产管理计划	指	华金证券—珠海华发综合发展有限公司—华金证券融汇 314 号单一资产管理计划
集团财务公司	指	珠海华发集团财务有限公司
华发景龙	指	珠海华发景龙建设有限公司
景晟装饰	指	广东景晟装饰工程有限公司
建泰建设	指	建泰建设有限公司
华薇投资	指	珠海华薇投资有限公司
更新公司	指	珠海华发城市更新投资控股有限公司及其子公司
营销公司	指	珠海华发房地产营销顾问有限公司及其子公司
优生活公司	指	华发优生活租赁服务（珠海）有限公司、珠海华发优生活物业运营管理有限公司
华金证券	指	华金证券股份有限公司
维业股份	指	深圳市维业装饰集团股份有限公司
香港华发	指	香港华发投资控股有限公司
铨金投资	指	铨金投资有限公司
华发物业	指	华发物业服务集团有限公司
迪信通	指	北京迪信通商贸股份有限公司
庄臣控股	指	香港庄臣控股有限公司
华实中建	指	华实中建新科技（珠海）有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
珠海市国资委	指	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
报告期	指	2023 年 1 月 1 日—2023 年 6 月 30 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况变更简介

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

四、 信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董事局秘书处

五、 公司股票简况

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

六、 其他有关资料

适用 不适用

七、公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1-6月)	上年同期		本报告期比上年同期 增减(%)
		调整后	调整前	
营业收入	31,478,469,881.57	25,616,219,784.14	25,004,888,961.98	22.88
归属于上市公司股东的净利润	1,926,259,409.27	1,887,044,368.22	1,845,958,045.02	2.08
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,920,351,113.97	1,901,325,260.42	1,901,325,260.42	1.00
经营活动产生的现金流量净额	33,296,800,485.13	13,212,187,811.07	13,278,141,114.35	152.02
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末 增减(%)
		调整后	调整前	
归属于上市公司股东的净资产	18,480,721,338.01	19,502,528,552.55	19,742,814,556.27	-5.24
总资产	446,956,997,311.68	403,598,844,586.38	402,691,072,097.23	10.74

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期		本报告期比上年同期 增减(%)
		调整后	调整前	
基本每股收益(元/股)	0.88	0.84	0.82	4.76
稀释每股收益(元/股)	0.88	0.84	0.82	4.76
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.88	0.84	0.84	4.76
加权平均净资产收益率(%)	10.55	10.22	9.84	增加0.33个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	10.49	10.14	10.15	增加0.35个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

九、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-40,618,746.63
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	11,836,847.41
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	23,342,267.23
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	1,514,766.18
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	30,702,774.91
减: 所得税影响额	14,875,899.97
少数股东权益影响额(税后)	5,993,713.83
合计	5,908,295.30

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目, 以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目, 应说明原因。

适用 不适用

十、其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

公司所属行业为房地产业, 主营业务为房地产开发与经营, 拥有房地产一级开发资质。公司经营模式以自主开发、销售为主, 稳步推进合作开发等多种模式。公司主要开发产品为住宅、车库及商铺, 主营业务聚焦于粤港澳大湾区、长三角区域、京津冀协同发展区域以及长江经济带等核心城市群, 其中珠海为公司战略大本营, 北京、上海、广州、深圳、武汉、南京、杭州、成都、西安、重庆、苏州、昆明等一线城市及重点二线城市为公司战略发展城市。

二、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

1、公司在房地产领域深耕细作 40 余年, 华发品牌家喻户晓, 产品品质有口皆碑, 奠定了公司在珠海的区域龙头地位, 并逐渐取得已进入城市市场的认可。

2、公司构建了科学的发展战略, 紧紧围绕“立足珠海、面向全国”的发展思路, 聚焦粤港澳大湾区、长三角区域、京津冀协同发展区域以及长江经济带, 已经形成了珠海大区、华东大区、华南大区、北方大区及北京区域的“4+1”全国性战略布局, 已进驻全国近 50 个重要城市。

3、公司坚守“品质中国 匠心筑家”的品牌战略，坚持以产品品质为核心，积极实施“客户导向”的产品服务理念，通过全新优+产品体系 5.0，深化配套与住宅同步交付，建立客户关系与物业服务协同机制，产品力、配套力和服务力全面提升，进一步提升公司核心竞争力。

4、公司积极践行“科技+”战略，科技赋能产品及服务，以“关注每一位居者健康生活诉求”为设计理念，发扬工匠精神，打造行业精品，引领创新人居标杆；在助力住宅及创新人居建设的同时，持续增强研发能力和创新水平，积极探索具有前瞻性的创新业态。

5、公司在深耕房地产开发主业的同时，积极响应国家产业政策，致力推动产业多元化，不断探索优化业务战略格局。公司以住宅业务为核心，持续优化商业地产的核心竞争力，打造标杆商业品牌，成为具有独特竞争力的商业地产综合运营商；并积极向城市更新、设计、营销、装配式建筑、长租公寓等业务领域延伸地产业务产业链，推动主业升级发展。随着华发物业的并入，公司已形成了以住宅为主业，商业运营、物业管理和上下游产业链为支撑的“1+3”发展格局，助力公司长效发展。

三、经营情况的讨论与分析

2023 年上半年，面对复杂的市场环境，华发股份在公司董事局的战略领导和经营班子的带领下，各项经营管理工作有序推进，成效凸显。报告期内，公司实现营业收入 314.78 亿元，同比增长 22.88%；净利润 25.32 亿元，同比增长 6.59%；归母净利润 19.26 亿元，同比增长 2.08%。报告期内，公司新开工面积 85.36 万平方米，竣工面积 274.24 万平方米，截至报告期末，公司拥有在建面积 1,298.20 万平方米。

（一）精准施策，销售业绩稳步突破

上半年，公司持续创新营销策略，多措并举提升项目获客能力、增强项目竞争力，助力公司销售业绩稳步突破。

报告期内，公司实现销售金额 769.3 亿元，较去年同期增长 55.76%；销售面积 247.8 万平方米，较去年同期增长 38.67%，位列克而瑞销售榜单第 14 位，较上年同期提升 3 位，行业地位进一步提升。其中，华东大区完成销售 406.16 亿元，销售占比 52.80%，压舱石地位进一步稳固；珠海大区完成销售 140.63 亿元，销售占比 18.28%，有效巩固珠海龙头地位；华南大区完成销售 183.40 亿元，销售占比 23.84%；北方大区完成销售 14.54 亿元，销售占比 1.89%；北京区域完成销售 24.52 亿元，销售占比 3.19%。

（二）“七力”升级，赋能高质量发展

报告期内，公司紧扣“七力”升级战略，以“产品力、配套力、服务力”为核心，深挖“运营力、成本力”，提升“交付力、销售力”，巩固经营成果，七重合力赋能公司高质量发展。

1、“三力”升级，提升核心竞争力

公司始终坚守“品质中国 匠心筑家”品牌战略，以产品品质作为市场核心竞争力。上半年，公司着力于“产品力、服务力、配套力”三力提升，不断完善产品体系，将优+产品体系迭代升级

至 5.0 版本，以“三力十二优”为价值基底，构筑“七大质美生活场景”，赋予产品更安居、美居、舒居的新功能。报告期内，公司多个项目分获“广厦奖”“中国钢结构金奖”“2023 中国百城建筑新地标”“2023 城市典型样本项目”等荣誉，产品品质获得广泛认可。

以产品力为原点，公司还持续强化配套力和服务力。配套力方面，全面落地“开盘即展示，交付即开业”，通过自身丰富的资源及专业能力，将商业、生活等功能配套集中落地。服务力方面，华发物业正式纳入公司管理，并加快与总部客户关系管理中心的职能整合，加强客户满意度全周期管理，深度打造服务品牌体系，巩固和扩大“享华发·邻里聚”社区文化品牌的影响力，持续提升住宅客户满意度。

2、降本控费，提升运营管理效能

报告期内，公司通过大运营体系赋能，推动“三级管控”、信息化管理、标准化建设等，强化运营力和成本力管控，实现多举措实现降本增效，提升经营效益。一是优化管控架构，围绕精细化管理需求，不断完善各业务条线制度流程建设；二是促进各部门协同合作，打通设计、营销、投拓、成本、工程、招采等各业务条线以及各区域、城市公司，提高协同效率；三是以数字化管理手段提升经营效率，提高计划管理时效性、便捷性，强化营销费用管控，严审费用预算，有效控制费率；四是建立标准化模块库，推动运营提速，搭建“优+5g 高质量建造体系”，通过标准化战采和集采，把控品质同时有效支撑项目快速开发；五是在充分保证产品质量和安全的条件下，通过加快项目周转和开发效率，提升管理效益。

3、多措并举，全力促销售保交付

销售力方面，公司以客户为中心，创新数字营销策略，打造多元化获客体系，赋能线索转化和获客成交。上半年，公司先后开展答谢客户音乐会直播、华发星播获客大赛、“抄底焕新暖意购”“华发股份 618 抖音惠购节”等系列营销活动，助力公司销售、提升品牌影响力。

交付力方面，公司不断完善交付体系，通过三轮严格综合验收、客户关系管理部门分户验收、物业前期介入等标准化流程提升交付质量，提高业主满意度；制定三力验收管理办法，增加客户端视角评价，推动项目产品力、服务力、配套力水平的提升；同时，引入第三方专业机构与客户共同验收，组织开展实地调研，全力保障交付质量。

（三）创新模式，优化结构，资金和资本运作成效显著

报告期内，公司通过销售端、融资端与投资端的战略平衡，量入为出，在保持“三道红线”绿档的同时，延续“中而美”良好发展态势。

资金流入端，公司一是坚持销售、回款两手抓，有力实现销售和回款双提升。截至报告期末，公司预收楼款为 1,081.50 亿元，较年初增长 24%，销售回款 510.03 亿元，同比增长 67%，待结算资源丰富、经营性现金流稳健充裕，助力公司后续业绩稳定发展。二是持续拓宽融资渠道，优化融资结构，降低资金成本。报告期内，公司综合融资成本下降至 5.59%；首单 Pre-Reits 项目及类 Reits 次级份额转售顺利落地，首次实现自持次级债券盘活；积极开展股权融资，60 亿向特定对象发行股票项目申报已获上交所审核通过。

（四）精准拿地，优化投拓布局

公司顺应国家的房地产政策导向，抢抓行业调整机遇，围绕公司战略布局，聚焦核心城市，科学铺排，精准把握投拓节奏，多措并举，优选符合公司发展战略、条件优质的项目，不断增加优质土地储备。报告期内，公司通过公开竞拍、股权合作、旧改等方式，斩获多个优质新项目，均位于上海、广州、深圳、成都、杭州等一线、强二线城市。公司在华东区域、粤港澳大湾区等经济发达地区优质土地储备比例进一步增加，投资布局更加优化。

（五）多元发展，做强做优“三大支撑”

上半年，公司商业管理、物业服务及上下游产业链业务均实现提质增效、多点开花。

商业板块在做好主业配套的同时，经营管理水平持续提升，上半年完成招商面积 12 万平方米；物业公司业务拓展能力和服务品质持续提升，先后荣获“2023 中国物业服务百强企业”第 16 名、“2023 中国国有物业服务优秀企业”“2023 中国物业服务百强满意度领先企业”“2023 中国国资上市物企 10 强”第 8 名、第六届珠海市长质量奖等荣誉；上下游产业链方面，营销公司加快提升营销能力，更新公司重点推进珠海城市之心项目取得突破，设计公司着力产品力提升，完成 27 件专利申报，华实中建、优生活公司等有效拓展市场。

（六）党建引领，经济效益与社会效益双优发展

党建工作方面，公司扎实开展思想政治建设，持续完善党组织体系建设，设置党员先锋岗、党员责任区，深入推进党业融合，党业共进。深化廉洁宣传教育，持续纠治“四风”与树新风并举，大力弘扬新风气。党建工作取得显著成效。

扶贫公益方面，公司积极投身乡村振兴和公益慈善，开展公益助学及敬老帮扶活动、环境保护等公益慈善事业，上半年公益慈善支出约 320 万元；消费帮扶购买农副产品 273 万余元，荣获“东西部协作爱心捐资企业”。

安全生产方面，公司开展隐患大排查确保安全生产。全面开展重大事故隐患专项排查整治 2023 行动，累计开展安全教育培训五千余次，应急演练八百余次，安全生产形势稳定，获评省、市级安全文明奖项 22 项。

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

适用 不适用

四、报告期内主要经营情况

（一）主营业务分析

1 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	31,478,469,881.57	25,616,219,784.14	22.88
营业成本	25,545,822,591.48	20,157,400,065.07	26.73
销售费用	763,710,019.90	571,486,359.05	33.64
管理费用	856,661,630.46	914,371,303.15	-6.31

财务费用	147,173,202.71	201,071,511.66	-26.81
经营活动产生的现金流量净额	33,296,800,485.13	13,212,187,811.07	152.02
投资活动产生的现金流量净额	-41,770,115,403.60	-16,477,021,082.34	153.51
筹资活动产生的现金流量净额	9,625,751,434.63	5,133,855,568.82	87.50

2 本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上年期末数	上年期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上年期末变动比例(%)	情况说明
预付款项	2,227,718,381.78	0.50	3,434,593,571.03	0.85	-35.14	主要系预付土地款减少所致
其他应收款	10,287,929,883.91	2.30	1,403,956,462.69	0.35	632.78	主要系土地竞买保证金增加所致
投资性房地产	22,404,773,343.86	5.02	16,772,997,054.94	4.16	33.58	主要系开发产品转为投资性房地产所致
短期借款	1,262,033,222.16	0.28	416,246,604.34	0.10	203.19	主要系短期融资增加所致
应付票据	399,670,463.74	0.09	729,474,282.99	0.18	-45.21	主要系应付商业承兑汇票减少所致
其他流动负债	11,370,863,124.07	2.55	8,620,799,626.53	2.14	31.90	主要系超短期融资券增加所致
其他非流动负债	18,324,173,776.85	4.10	12,425,560,541.61	3.08	47.47	主要系商业地产融资增加所致

2. 境外资产情况

适用 不适用

3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

单位：元

项目	余额	受限原因
货币资金	2,507,084,291.02	详见附注七、1
固定资产	884,272,066.00	借款设定抵押
存货	34,151,783,915.34	借款设定抵押
长期股权投资	813,876,102.85	借款设定质押
投资性房地产	17,859,996,796.52	借款设定抵押
合计	56,217,013,171.73	/

注：公司受监管的预售房款为 148.18 亿元。

4. 其他说明

适用 不适用

(四) 投资状况分析

1. 对外股权投资总体分析

适用 不适用

报告期内，公司长期股权投资余额为 224.59 亿。具体内容请详见合并财务报表项目附注

“七、11 长期股权投资”。

(1).重大的股权投资

适用 不适用

(2).重大的非股权投资

适用 不适用

(3).以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
股票	6,532,036.88	-1,199,677.50					164,946.37	5,497,305.75
私募基金	17,450,000.00							17,450,000.00
衍生工具	-4,828,454.88	26,259,644.73					98,593,002.05	120,024,191.90
其他	100,000.00							100,000.00
合计	19,253,582.00	25,059,967.23					98,757,948.42	143,071,497.65

证券投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	HK:01955	香港庄臣控股有限公司	港元 7,638,000.00	自有资金	6,532,036.88	-1,199,677.50					5,497,305.75	交易性金融资产

证券投资情况的说明

□适用 √不适用

私募基金投资情况

√适用 □不适用

公司于 2017 年 8 月投资珠海华金文化传媒专项股权投资基金，投资成本为 1,745 万元，投资期限为 5+1+1 年。

衍生品投资情况

√适用 □不适用

经公司第十届董事局第二十五次会议审议通过，公司开展外汇套期保值业务，额度不超过 10 亿美元，并授权公司经营班子具体办理，授权期限为董事局会议审议通过之日起一年。具体情况详见公司于 2023 年 3 月 21 日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2023-021）。

(五) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(六) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：元

公司名称	业务性质	净资产	资产总计	净利润
广州越宏房地产开发有限公司	房地产	4,075,292,324.07	14,716,347,606.97	372,716,777.34
南京铎耀房地产开发有限公司	房地产	4,333,221,553.11	8,696,209,721.98	384,015,403.15

(七) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

五、其他披露事项**(一) 可能面对的风险**

√适用 □不适用

1、政策风险

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。近年来房地产行业属国家重点调控对象。公司在经营过程中，充分重视对行业调控政策基调的研判与响应，将依据政策导向不断优化业务发展方向，做好政策风险的应对工作。

2、市场风险

房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征。从市场研究到土地获得、投资决策、规划设计、市场营销、建设施工、销售服务和物业管理的开发流程中，项目开发涉及到多个领域，且同时涉及到不同政府部门的审批和监管，房企对项目整体开发控制有一定难度。在项目建设和运营期间，如出现原材料等大宗商品价格上涨、劳动力成本上涨等不可预见的不利因素，可能导致总成本上升，从而影响公司的盈利水平。随着房地产调控长效机制建设稳步推进，不同城市房地产市场将延续分化发展格局，一线城市和核心城市的市场竞争激烈，部分三四线回调压力加大，核心城市的土地市场争夺将是房企关注重点。此外，政策调控等对房地产市场影响较大，行业发展存在一定不确定性。为此，公司未来将促进各个城市的销售增长，加强回款工作以进一步规避市场风险，继续推进全国优化布局平衡，提高公司面对市场风险的应变能力。

3、行业风险

随着房地产行业洗牌重整，行业两极化格局愈加明显，标杆房企销售规模继续扩大，大型百强企业规模效应凸显，盈利能力加速分化，行业资源加速向更大规模的企业集聚，行业集中度进一步提升。公司审慎把控拿地节奏，加强各层级各环节内部控制，进一步提高精细化管控水平；积极推进产品创新，不断提高产品核心竞争力，提升运营管控效率；探索创新业务和盈利模式，

不断提高公司行业地位和品牌影响力；同时，适当进行行业之间的合作，不断增强自身的可持续发展能力和综合竞争力。

4、资金风险

房地产行业属于资金密集型行业，项目开发需要长期且充足的资金支持。为保障公司稳健运营，公司的经营效率、资金流动性、销售回款速度、融资效能等各方面需对标更高标准。公司将加快销售回款，拓宽融资渠道，探索新的融资模式，并把握政策窗口、充分利用资本市场上的优势加大再融资力度。同时加强资金管理，努力降低融资成本，提高资金使用效率，确保现金流安全。

(二) 其他披露事项

适用 不适用

第四节 公司治理

一、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2023 年第一次临时股东大会	2023-3-10	www.sse.com.cn	2023-3-11	具体内容详见公司于 2023 年 3 月 11 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2023-011）。
2023 年年度股东大会	2023-4-10	www.sse.com.cn	2023-4-11	具体内容详见公司于 2023 年 4 月 11 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2023-026）。
2023 年第二次临时股东大会	2023-5-4	www.sse.com.cn	2023-5-5	具体内容详见公司于 2023 年 5 月 5 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2023-034）。

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

报告期内，公司共召开三次股东大会，股东大会的召集和召开程序、召集人资格、出席会议人员资格和决议表决程序均符合有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，表决结果合法、有效。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

三、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
---------	---

四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

事项概述	查询索引
公司于 2022 年 4 月 27 日召开第十届董事局第十五次会议，会议审议通过了《关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，决定将已不符合激励条件的 2 名激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票合计 9,000 股进行回购注销。	具体情况详见公司于 2022 年 4 月 28 日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2022-029）。
公司于 2022 年 6 月 14 日召开第十届董事局第十六次会议，会议审议通过了《关于调整公司限制性股票激励计划回购价格的议案》，决定将前述限制性股票的回购价格调整为 2.56 元/股。	具体情况详见公司于 2022 年 6 月 15 日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2022-039）。

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

(三) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

(五) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

二、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

报告期内，公司紧跟国家乡村振兴战略步伐，不忘初心、牢记使命，积极作为，充分发挥社会责任担当，大力推进实施各项帮扶工作任务，贡献自身力量，确保帮扶工作落到实处。

(一) 落实消费帮扶，助力乡村振兴

为响应消费帮扶工作号召，公司积极开展“以购代捐”“以买代帮”的消费帮扶项目，选购帮扶地区农产品，积极传递正能量，展现国企担当。截至2023年6月30日，公司通过以购代捐购买贫困地区的特色农副产品共计约300万元，直接带动贫困户增收，发挥消费扶贫巨大潜力。

(二) 开展学习培训，提升专业能力

为深入学习贯彻落实习近平总书记关于“三农”工作的重要论述，公司积极开展乡村振兴政策理论学习培训，组织下属公司通过线上、线下培训及播放视频的形式学习相关内容，培训1,300余人次，为公司后续的乡村振兴工作开拓了新思路、新方法。

(三) 帮扶工作，备受赞誉

公司全力推进乡村振兴、积极履行社会责任、用心扎实推进村企结对帮扶工作，受到珠海高新区东西部协作工作领导小组及三江镇人民政府的多方肯定。报告期内，公司荣获“东西部协作爱心捐资企业”。

下半年，公司将持续深入贯彻上级机关的工作部署安排，统筹组织帮扶工作，积极实现帮扶目标。一方面，持续深化消费帮扶，丰富帮扶形式，不断扩大消费帮扶面，主动推广帮扶地区产品，进一步引导工会、单位、社会力量对接帮扶地区，通过集中采购、产品展销、线上电商等方式推进消费帮扶；另一方面，加强乡村振兴人员培训，提升人才队伍专业能力，储备知识技能，为全面推进乡村振兴工作保驾护航。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
与股改相关的承诺	股份限售	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司、珠海华发综合发展有限公司，除满足中国证监会在《关于上市公司股权分置改革试点有关问题的通知》中要求的条件外，只有同时满足以下两个条件，才可以挂牌出售所持有的股份：1、自股权分置改革方案实施后的第一个交易日起满 36 个月；2、股权分置改革方案实施后，当且仅当出现连续 5 个交易日公司二级市场股票收盘均价达到或超过截止 2005 年 6 月 18 日前 30 个交易日公司二级市场股票的收盘均价 6.41 元上浮 50%即 9.62 元后。	长期有效	否	是
与再融资相关的承诺	其他	珠海市国资委	珠海市国资委于 2015 年 6 月就公司 2015 年非公开发行股票事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产项目涉及用地及销售的自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任，履行相应赔偿义务。	长期有效	否	是
	解决同业竞争	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2015 年 6 月就公司 2015 年非公开发行股票事宜出具以下承诺：1、华发集团及下属企业的保障性住房建设项目仅于在珠海区域范围内；此外，若华发股份明确表示在珠海区域内进行经营性保障性住房的开发、建设业务，则华发集团将停止或对外转让保障性住房的建设项目，或者按照法律、法规或国有资产的相关规定将保障性住房建设项目转让给华发股份或以合作方式由华发股份为主开发；2、华发集团及下属企业的土地一级开发	长期有效	否	是

			业务仅限于在广东省行政区域范围内；此外，若华发股份明确表示将在广东省区域内进行土地一级开发业务，则华发集团将停止或对外转让土地一级开发业务，或者按照法律、法规或国有资产的相关规定将土地一级开发业务转让给华发股份或以合作方式由华发股份为主进行开发经营。			
其他	珠海华发集团有限公司		珠海华发集团有限公司于 2015 年 6 月就公司 2015 年非公开发行股票事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产项目涉及用地及销售的自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是
其他	珠海市国资委		珠海市国资委于 2015 年 8 月就公司 2015 年公开发行公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券之房地产业务自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是
其他	珠海华发集团有限公司		珠海华发集团有限公司于 2015 年 8 月就公司 2015 年公开发行公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份存在《自查报告》未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是
其他	珠海市国资委		珠海市国资委于 2015 年 12 月就公司非公开发行 2016 年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是
其他	珠海华发集团有限公司		珠海华发集团有限公司于 2015 年 12 月就公司非公开发行 2016 年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有	长期有效	否	是

			限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。			
	其他	珠海市国资委	珠海市国资委于 2016 年 4 月就公司公开及非公开发行 2016 年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份存在《珠海华发实业股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是
	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2016 年 4 月就公司公开及非公开发行 2016 年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份存在《珠海华发实业股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是
	其他	珠海市国资委	珠海市国资委于 2017 年 7 月就公司非公开发行 2018 年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份存在《珠海华发实业股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是
	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2017 年 7 月就公司非公开发行 2018 年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是

	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于2018年7月就公司2018年非公开发行公司债券（第二期）事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是
	其他	珠海市国资委	珠海市国资委于2018年8月就公司非公开发行2018年公司债券（第二期）事宜出具以下承诺：若华发股份存在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是
	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于2018年11月就公司2019年公开发行公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是
	其他	珠海市国资委	珠海市国资委于2019年1月就公司公开发行2019年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份存在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是
	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于2020年3月就公司非公开发行2020年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是

	其他	珠海市国资委	珠海市国资委于2020年3月就公司非公开发行2020年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份存在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是
	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于2020年12月就公司公开发行住房租赁专项公司债券相关事项出具以下承诺：华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是
	其他	珠海市国资委	珠海市国资委于2020年12月就公司公开发行住房租赁专项公司债券相关事项出具以下承诺：若华发股份存在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是
	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于2021年1月就公司公开发行2021年公司债券事宜出具以下承诺：华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是
	其他	珠海市国资委	珠海市国资委于2021年1月就公司公开发行2021年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份存在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是

	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2022 年 12 月就公司公开发行 2023 年公司债券事宜出具以下承诺：华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是
	其他	珠海市国资委	珠海市国资委于 2022 年 12 月就公司公开发行 2023 年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份存在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是
	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2023 年 5 月就公司非公开发行 2023 年公司债券事宜出具以下承诺：华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是
	其他	珠海市国资委	珠海市国资委于 2023 年 5 月就公司非公开发行 2023 年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份存在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是
	其他	珠海市国资委	珠海市国资委于 2023 年 2 月就公司 2022 年向特定对象发行股票事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产项目涉及用地及销售的自查报告》中存在应披露而未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东珠海华发集团有限公司按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是

	其他	珠海市国资委	<p>珠海市国资委于2023年2月就公司2022年向特定对象发行股票涉及的摊薄即期回报填补措施能够得到切实履行，出具以下承诺：1、本机构承诺依照相关法律、法规及公司章程的有关规定行使股东权利，承诺不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益；2、承诺切实履行公司制定的有关填补回报的相关措施以及本机构对此作出的任何有关填补回报措施的承诺；3、若中国证监会做出关于填补回报措施及其承诺的新的监管规定，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定的，本机构承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本机构愿意督促华发集团接受中国证监会、上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则对本机构的相关处罚或相关监管措施；违反承诺给公司或者股东造成损失的，本机构愿意督促华发集团依法承担补偿责任。</p>	长期有效	否	是
	其他	珠海市国资委	<p>珠海市国资委于2023年2月就公司2022年向特定对象发行股票事宜，保证严格遵守法律法规、中国证监会的规定和上海证券交易所的业务规则，诚实守信、忠实勤勉、廉洁自律，不以任何方式影响和干扰审核及注册程序工作，并郑重作出以下承诺：（一）遵守发行上市审核有关沟通、接待接触、回避等相关规定，不私下与审核人员、监管人员以及上海证券交易所上市审核委员会（以下简称上市委）委员、并购重组审核委员会（以下简称重组委）委员、科技创新咨询委员会（以下简称咨询委）委员等进行可能影响公正执行公务的接触；认为可能存在利益冲突的关系或者情形时，及时按相关规定和流程提出回避申请。（二）不组织、指使或者参与以下列方式向审核人员、监管人员、上海证券交易所上市委委员、重组委委员、咨询委委员或者其他利益关系人输送不正当利益：1、以各种名义赠送或者提供资金、礼品、房产、汽车、有价证券、股权等财物，或者为上述行为提供代持等便利；2、提供旅游、宴请、娱乐健身、工作安排等利益，或者提供就业、就医、入学、承担差旅费等便利；3、安排显著偏离公允价格的结构化、高收益、保本理财产品等交易；4、直接或者间接提供内幕信息、未公开信息、商业秘密和客户信息，明示或者暗示从事相关交易活动；5、其他输送不正当利</p>	长期有效	否	是

			益的情形。（三）不组织、指使或者参与打探审核未公开信息，不请托说情、干扰审核工作。（四）遵守法律法规和中国证监会、上海证券交易所有关保密的规定，不泄露审核过程中知悉的内幕信息、未公开信息、商业秘密和国家秘密，不利用上述信息直接或者间接为本人或者他人谋取不正当利益。如违反上述承诺，承诺人自愿接受上海证券交易所依据其业务规则采取的终止审核、一定期限内不接受申请文件、公开认定不适合担任相关职务等措施。承诺人相关行为违反法律法规的，将承担相应法律责任。			
	解决同业竞争	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于2023年8月就公司2022年向特定对象发行股票事宜出具以下承诺：华发集团及华发集团除华发股份外的其他下属企业未来若取得任何可能与华发股份所从事的房地产业务形成竞争的项目或土地使用权，华发集团会将该等项目或土地使用权通过托管等方式交由华发股份开发或以华发股份为主开发，或按照国有资产转让的相关规定将该项目进行对外转让。	长期有效	否	是
	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于2023年2月就公司2022年向特定对象发行股票事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产项目涉及用地及销售的自查报告》中存在应披露而未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是
	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于2023年2月就公司2022年向特定对象发行股票事宜出具以下承诺：1、本公司用于认购华发股份向特定对象发行股票的资金来源系公司自有资金，不存在通过对外募集、代持、结构化安排或直接间接使用华发股份或利益相关方资金用于本次认购的情形。不属于《证券投资基金法》《私募投资基金监督管理暂行办法》和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》规定的私募投资基金，无需履行备案程序。2、就本公司认购华发股份向特定对象发行股票，不存在华发股份直接或通过其利益相关方向本公司提供财务资助、补偿、承诺收益安排的情形；3、就本公司认购华发股份向特定对象发行股票，不存在本公司直接或通过利益关联方向其他认购对象提供财务资助、补偿、承诺收益安排的情形。	长期有效	否	是

	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于2023年2月就公司2022年向特定对象发行股票涉及的摊薄即期回报填补措施能够得到切实履行,出具以下承诺:1、本公司承诺依照相关法律、法规及公司章程的有关规定行使股东权利,承诺不越权干预公司经营管理活动,不侵占公司利益;2、承诺切实履行公司制定的有关填补回报的相关措施以及本公司对此作出的任何有关填补回报措施的承诺,若本公司违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的,本公司愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任;3、若中国证监会做出关于填补回报措施及其承诺的新的监管规定,且上述承诺不能满足中国证监会该等规定的,本公司承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。作为填补回报措施相关责任主体之一,若违反上述承诺或拒不履行上述承诺,本公司愿意接受中国证监会、上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则对本公司的相关处罚或相关监管措施;违反承诺给公司或者股东造成损失的,本公司愿意依法承担补偿责任。	长期有效	否	是
	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于2023年2月就公司2022年向特定对象发行股票事宜,保证严格遵守法律法规、中国证监会的规定和上海证券交易所的业务规则,诚实守信、忠实勤勉、廉洁自律,不以任何方式影响和干扰审核及注册程序工作,并郑重作出以下承诺:(一)遵守发行上市审核有关沟通、接待接触、回避等相关规定,不私下与审核人员、监管人员以及上海证券交易所上市审核委员会(以下简称上市委)委员、并购重组审核委员会(以下简称重组委)委员、科技创新咨询委员会(以下简称咨询委)委员等进行可能影响公正执行公务的接触;认为可能存在利益冲突的关系或者情形时,及时按相关规定和流程提出回避申请。(二)不组织、指使或者参与以下列方式向审核人员、监管人员、上海证券交易所上市委委员、重组委委员、咨询委委员或者其他利益关系人输送不正当利益:1、以各种名义赠送或者提供资金、礼品、房产、汽车、有价证券、股权等财物,或者为上述行为提供代持等便利;2、提供旅游、宴请、娱乐健身、工作安排等利益,或者提供就业、就医、入学、承担差旅费等便利;3、安排显著偏离公允价格的结构化、高收益、保本理财	长期有效	否	是

			产品等交易；4、直接或者间接提供内幕信息、未公开信息、商业秘密和客户信息，明示或者暗示从事相关交易活动；5、其他输送不正当利益的情形。（三）不组织、指使或者参与打探审核未公开信息，不请托说情、干扰审核工作。（四）遵守法律法规和中国证监会、上海证券交易所有关保密的规定，不泄露审核过程中知悉的内幕信息、未公开信息、商业秘密和国家秘密，不利用上述信息直接或者间接为本人或者他人谋取不正当利益。如违反上述承诺，承诺人自愿接受上海证券交易所依据其业务规则采取的终止审核、一定期限内不接受申请文件、公开认定不适合担任相关职务等措施。承诺人相关行为违反法律法规的，将承担相应法律责任。			
	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于2023年5月就公司2022年向特定对象发行股票事宜承诺：若本次发行完成后，本公司直接及间接持有的华发股份股份数量占华发股份总股本(发行后)的比例未超过30%，则本公司在本次发行结束日起18个月内不转让认购的本次发行的股票；若本次发行完成后，本公司直接及间接持有的华发股份股份数量占华发股份总股本(发行后)的比例超过30%，则本公司将根据《上市公司收购管理办法》的规定在本次发行结束日起36个月内不转让认购的本次发行的股票，以满足免于以要约方式收购的要求；本次发行结束后，本公司参与本次向特定对象发行所获得的新增股份对应由于公司送红股、转增股本等原因增加的公司A股股票，亦遵守上述限售期安排。	长期有效	否	是
	其他	珠海华发集团有限公司	作为珠海华发实业股份有限公司2022年向特定对象发行股票的认购对象，珠海华发集团有限公司于2023年5月承诺不存在以下情形： 1、法律法规规定禁止持股；2、本次发行的中介机构或其负责人、高级管理人员、经办人员等违规持股；3、不当利益输送。	长期有效	否	是
	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于2023年5月就公司2022年向特定对象发行股票事宜承诺：1.自本次向特定对象发行股票董事局会议决议（2022年12月5日）前六个月至本承诺函出具日，华发集团及控制的关联方不存在减持华发股份股票的情况；2.自本承诺函出具日至本次发行完成后六个月内，华发集团及控制的关联方不减持所持	长期有效	否	是

			有的华发股份的股票；3. 如有违反上述承诺, 华发集团及控制的关联方因减持股份所得收益将全部归华发股份所有, 并依法承担由此产生的全部法律责任。本承诺函内容真实、准确、完整, 不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏, 并愿意承担相应的法律责任。			
其他	珠海华发综合发展有限公司		珠海华发综合发展有限公司于 2023 年 5 月就公司 2022 年向特定对象发行股票事宜承诺: 1. 自本次向特定对象发行股票董事局会议决议 (2022 年 12 月 5 日) 前六个月至本承诺函出具日, 华发集团及控制的关联方不存在减持华发股份股票的情况; 2. 自本承诺函出具日至本次发行完成后六个月内, 华发集团及控制的关联方不减持所持有的华发股份的股票; 3. 如有违反上述承诺, 华发集团及控制的关联方因减持股份所得收益将全部归华发股份所有, 并依法承担由此产生的全部法律责任。本承诺函内容真实、准确、完整, 不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏, 并愿意承担相应的法律责任。	长期有效	否	是
其他	314 号资产管理计划		314 号资产管理计划于 2023 年 5 月就公司 2022 年向特定对象发行股票事宜承诺: 1. 自本次向特定对象发行股票董事局会议决议 (2022 年 12 月 5 日) 前六个月至本承诺函出具日, 华发集团及控制的关联方不存在减持华发股份股票的情况; 2. 自本承诺函出具日至本次发行完成后六个月内, 华发集团及控制的关联方不减持所持有的华发股份的股票; 3. 如有违反上述承诺, 华发集团及控制的关联方因减持股份所得收益将全部归华发股份所有, 并依法承担由此产生的全部法律责任。本承诺函内容真实、准确、完整, 不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏, 并愿意承担相应的法律责任。	长期有效	否	是
其他	珠海华发集团有限公司		珠海华发集团有限公司于 2023 年 6 月就公司 2022 年向特定对象发行股票事宜承诺: 1、若在本次再融资审核及注册过程中, 公司存在任何文化传媒类不符合相关产业政策的资产或业务, 本集团承诺按相关部门要求在规定时间内予以解决; 2、若本公司违反上述承诺, 将承担由此引起的一切法律责任。	长期有效	否	是
其他	珠海华发集团有限公司		作为珠海华发实业股份有限公司 2022 年向特定对象发行股票的认购对象, 珠海华发集团有限公司于 2023 年 7 月承诺: 华发股份向特定对象发行股票发行完成后, 本公司、本公司下属子公司珠海华发综合发展有限公司及其一致行动人华金证券一珠海华发综合发	长期有效	否	是

			展有限公司华金证券融汇 314 号单一资产管理计划持有华发股份的股份符合《上市公司收购管理办法》等相关规则的监管要求。			
其他对公司中小股东所作承诺	解决同业竞争	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2010 年 5 月出具以下承诺：华发集团及华发集团下属企业珠海十字门中央商务区建设控股有限公司在未来十字门商务区开发过程中，若取得任何可能与本公司所从事的房地产开发业务形成竞争的项目或土地使用权，华发集团会将该等项目或土地使用权通过托管、合作方式交由本公司开发或以本公司为主开发，或按照国有资产转让的相关规定将该项目进行对外转让。	长期有效	否	是
其他承诺	解决关联交易	珠海华发实业股份有限公司	珠海华发实业股份有限公司于 2021 年 1 月 4 日出具以下承诺：鉴于深圳市维业装饰集团股份有限公司（以下简称“上市公司”或“维业股份”）拟支付现金购买珠海华发实业股份有限公司持有的珠海华发景龙建设有限公司 50% 股权（以下简称“本次交易”）。本公司作为本次交易的交易对方，郑重声明如下：1、本次交易完成后，本公司及下属企业在与维业股份进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行，并将严格按照有关法律、法规、规范性文件以及上市公司章程的相关规定，履行关联交易决策程序及信息披露义务，保证不通过关联交易损害上市公司或其他股东的合法利益。2、本公司及下属企业和维业股份就相互间关联事务及交易所作出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益，在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。	承诺函在公司作为维业股份关联方期间内持续有效且不可变更或撤销。	否	是
	其他	珠海华发实业股份有限公司	珠海华发实业股份有限公司于 2021 年 1 月 4 日出具以下承诺：1、截至 2020 年 9 月 30 日，华发景龙应收本公司体系内公司的合同款项账龄在 1 年以上的金额为 831.18 万元。针对华发景龙前述账龄 1 年以上应收账款的支付事宜，本公司保证在本次重大资产重组完成后三个月内促使本公司及本公司下属子公司支付完毕。2、截至 2020 年 9 月 30 日，华发景龙合同资产中账龄超过 1 年以上与本公司体系内公司发生的已完工尚未办理结算的工程款 7,232.51 万元。针对华发景龙前述体系内账龄 1 年以上合同资产结算及支付事宜，本公司保证在本次重大资产重组完成后，华发景龙提交完整项目结算资料之日起三个月内促使本公司及本公司下属子公司办理完毕	本承诺函自维业股份取得华发景龙股东资格之日起生效。	否	是

			上述合同资产对应项目的结算手续，并在完成结算后三个月内支付完毕相应的工程款。			
	解决同业竞争	珠海华发实业股份有限公司	珠海华发实业股份有限公司于 2021 年 1 月 4 日出具以下承诺：1、华发装饰目前所从事的装饰业务仅限于完成已经签订合同但尚未完成的原有项目（即“存量业务”），并不会新增其他的装饰业务，在做完存量业务后将不再从事装饰业务，并采取关停、注销、转让或修改经营范围等方式进行处置，以确保华发装饰与维业股份不存在实质性的同业竞争情形。2、景晟装饰所从事的装饰业务仅限于承接本公司下属企业珠海市海润房地产开发有限公司（以下简称“海润房产”）所开发的房地产项目的装饰业务，其除承接海润房产的业务外，不会新增其他的装饰业务，在做完上述业务后将不再从事装饰业务，并采取关停、注销、转让或修改经营范围等方式进行处置，以保证景晟装饰与维业股份不存在实质性的同业竞争情形。3、除本次重大资产重组涉及的标的公司及上述二家企业外，为避免本公司及下属控制的企业与维业股份及其下属企业构成实质性同业竞争，本公司确保本公司及下属控制的企业不从事与维业股份及其下属公司目前正在从事的主营业务构成实质性竞争的业务或经营活动。	本承诺函在维业股份取得华发景龙、建泰建设股东资格之日起生效，并在本公司与维业股份构成受同一实际控制人所控制的关联方期间持续有效。	否	是

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、半年报审计情况

□适用 √不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

□适用 √不适用

六、破产重整相关事项

□适用 √不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

□本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 √本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

八、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

□适用 √不适用

九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

√适用 □不适用

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

十、重大关联交易**(一) 与日常经营相关的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

公司于 2023 年 3 月 20 日召开的第十届董事局第二十五次会议及 2023 年 4 月 10 日召开的 2022 年年度股东大会审议通过了《关于确认公司 2022 年度日常关联交易执行情况及预计 2023 年度日常关联交易的议案》，对公司 2023 年度可能与控股股东华发集团（包括其全资、控股子公司）、维业股份、集团财务公司及其他关联方发生的日常关联交易进行了预计。关于 2022 年度日常关联交易的执行情况，详见公司于 2023 年 3 月 21 日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2023-016）。

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易**1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
------	------

<p>公司于 2023 年 6 月 20 日召开的第十届董事局第二十八次会议审议通过了《关于出售子公司股权暨关联交易的议案》，拟将全资子公司珠海华发文化传播有限公司、珠海华发阅潮文化有限公司 100%股权分别转让给珠海华发国际会展管理有限公司、珠海华发现代服务投资控股有限公司。</p>	<p>具体内容详见公司于 2023 年 6 月 21 日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2023-037）。</p>
---	--

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

公司于 2022 年 11 月 25 日召开的第十届董事局第二十二次会议审议通过了《关于收购铨金投资有限公司 100%股权暨关联交易的议案》，拟收购香港华发投资控股有限公司（英文名称：Hong Kong Huafa Investment Holdings Limited，以下简称“香港华发”）持有的铨金投资有限公司（英文名称：Hua jin Investment Company Limited，以下简称“铨金投资”）100%股权。具体情况详见公司于 2022 年 11 月 26 日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2022-063）。

公司于 2022 年 12 月 15 日收到控股股东华发集团转发的珠海市人民政府国有资产监督管理委员会（珠海市国资委）同意香港华发向华发股份子公司光杰投资有限公司协议转让铨金投资 100%股权的备案意见。具体情况详见公司于 2022 年 12 月 17 日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2022-076）。

上述股权交易的交割工作已于 2023 年 1 月 3 日完成，光杰投资有限公司目前持有铨金投资 100%股权。具体情况详见公司于 2023 年 1 月 4 日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2023-002）。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

公司将华发景龙 50%股权、建泰建设 40%股权出售给关联方维业股份，详见公司于 2020 年 12 月 5 日、2021 年 1 月 5 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2020-091、2021-002）。按照《支付现金购买资产协议》及其补充协议约定，本公司、华薇投资对维业股份承诺的利润补偿期间为 2021 年度、2022 年度、2023 年度、2024 年度、2025 年度。经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，华发景龙、建泰建设已完成 2022 年度的业绩承诺，公司无需进行补偿。

(三) 共同对外投资的重大关联交易**1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(四) 关联债权债务往来**1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

√适用 □不适用

1. 存款业务

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联方	关联关系	每日最高存款限额	存款利率范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计存入金额	本期合计取出金额	
珠海华发集团财务有限公司	本公司的联营企业且受同一母公司控制	不超过250亿元	0.35%-3.5%	190.08	4,533.70	4,633.73	90.05

2. 贷款业务

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联方	关联关系	贷款额度	贷款利率范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计贷款金额	本期合计还款金额	
珠海华发集团财务有限公司	本公司的联营企业且受同一母公司控制	260	4.5%-6%	49.23	10.40	5.93	53.70

3. 授信业务或其他金融业务

□适用 √不适用

4. 其他说明

□适用 √不适用

(六) 其他重大关联交易

√适用 □不适用

1、公司于 2023 年 3 月 20 日召开的第十届董事局第二十五次会议及 4 月 10 日召开的 2023 年年度股东大会审议通过了《关于华发集团为公司融资提供担保及公司向其提供反担保暨关联交易的议案》，公司控股股东华发集团为公司及合并报表范围内子公司的各类融资业务提供连带责任保证担保，担保额度为不超过人民币 300 亿元（含本数），公司根据各类融资业务的具体情况，在上述额度范围内为华发集团提供相应的反担保。具体情况详见公司于 2023 年 3 月 21 日及 2023 年 4 月 11 日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2023-019、2023-026）。

2、公司于 2023 年 4 月 18 日召开的第十届董事局第二十六次会议及 2023 年 5 月 4 日召开的 2023 年第二次临时股东大会审议通过了《关于受托管理房地产项目暨关联交易的议案》，控股股东华发集团下属子公司珠海十字门中央商务区建设控股有限公司、珠海华霆开发建设有限公司、珠海华凌开发建设有限公司、珠海华滨开发建设有限公司、珠海华翼开发建设有限公司、珠海华淇开发建设有限公司分别通过单一来源采购的方式将 9 宗住宅项目托管给公司，托管内容为上述项目的注册商标许可使用、工程全流程管理及营销管理等；华发集团子公司珠海华铠开发建设有限公司通过单一来源采购的形式，将 1 宗商业项目托管给公司，托管内容为上述项目的注册商标许可使用、工程顾问及营销管理等。具体情况详见公司于 2023 年 4 月 19 日及 2023 年 5 月 5 日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2023-029、2023-034）。

3、公司于 2023 年 3 月 20 日召开的十届董事局第二十五次会议审议通过了《关于〈珠海华发集团财务有限公司 2022 年度风险持续评估报告〉的议案》。评估报告全文详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

4、公司于 2022 年 12 月 5 日召开的第十届董事局第二十三次会议及 2022 年 12 月 21 日召开的 2022 年第六次临时股东大会审议通过了《关于公司非公开发行股票方案的议案》《关于公司非公开发行股票预案的议案》《关于与华发集团签订〈附条件生效的股份认购协议〉暨重大关联交易的议案》《关于提请股东大会同意控股股东免于以要约收购方式收购公司股份的议案》，公司拟向包括控股股东华发集团在内的不超过三十五名特定对象非公开发行不超过 6.35 亿股 A 股股票，募集资金不超过 60 亿元，募集资金拟主要用于与“保交楼、保民生”相关的房地产项目及补充流动资金。具体情况详见公司于 2022 年 12 月 6 日及 2022 年 12 月 22 日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2022-066、2022-079）。

公司于 2023 年 2 月 22 日召开的第十届董事局第二十四次会议审议通过了《关于公司符合向特定对象发行股票条件的议案》《关于公司向特定对象发行股票方案的议案》《关于公司向特定对象发行股票预案（修订稿）的议案》《关于公司向特定对象发行股票方案的论证分析报告的议

案》《关于公司向特定对象发行股票〈募集资金运用可行性报告（修订稿）〉的议案》《关于公司向特定对象发行股票摊薄即期回报与公司拟采取填补措施（修订稿）的议案》《关于修订并重新签署与华发集团之间签订的〈附条件生效的股份认购协议〉的议案》，于 2023 年 3 月 10 日召开的 2023 年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司向特定对象发行股票方案的论证分析报告的议案》。具体情况详见公司于 2023 年 2 月 23 日及 2023 年 3 月 11 日在上交所网站(www.sse.com.cn)及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2023-005、2023-011）。

具体进展情况详见本节十二、其他重大事项的说明。

(七) 其他

适用 不适用

十一、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

2 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	800.00	2021年度	2021年度	2023年度	连带责任担保		是	否	否	否	联营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	广州市润晔置业有限公司	4,081.10	2020年度	2020年度	2023年度	连带责任担保		是	否	否	否	联营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	广州市润晔置业有限公司	2,537.13	2021年度	2021年度	2023年度	连带责任担保		是	否	否	否	联营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	广州市增城区越华房地产开发有限公司	9,339.64	2020年度	2020年度	2023年度	连带责任担保		是	否	否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	武汉华中投地产开发有限公司	22,950.00	2020年度	2020年度	2023年度	连带责任担保		是	否	否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	长沙懿德房地产有限公司	860.31	2022年度	2022年度	2023年度	连带责任担保		是	否	否	否	联营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	长沙雍景房地产有限公司	778.24	2022年度	2022年度	2023年度	连带责任担保		是	否	否	否	联营公司

珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海市碧湖房地产开发有限公司	1,628.55	2022年度	2022年度	2023年度	连带责任担保		是	否	否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	5,185.78	2022年度	2022年度	2023年度	连带责任担保		是	否	否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海雍景华越房地产有限公司	1,990.79	2022年度	2022年度	2023年度	连带责任担保		是	否	否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	广州海灏科技产业营运有限公司	22,069.73	2022年度	2022年度	2037年度	连带责任担保		否	否	否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	广州海灏科技产业营运有限公司	28,929.73	2023年度	2023年度	2037年度	连带责任担保		否	否	否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	广州华骁房地产开发有限公司	245,846.25	2022年度	2022年度	2027年度	连带责任担保		否	否	否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	5,243.00	2020年度	2020年度	2025年度	连带责任担保		否	否	否	否	联营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	84,878.13	2022年度	2022年度	2027年度	连带责任担保		否	否	否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	84,878.13	2023年度	2023年度	2027年度	连带责任担保		否	否	否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	1,448.00	2021年度	2021年度	2024年度	连带责任担保		否	否	否	否	联营公司

珠海华发实业股份有限公司	公司本部	南京华铎房地产开发有限公司	40,000.00	2023年度	2023年度	2024年度	连带责任担保		否	否	否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	南京华崧房地产开发有限公司	40,000.00	2022年度	2022年度	2024年度	连带责任担保		否	否	否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	上海信浦东岸置业有限公司	1,747.75	2019年度	2019年度	2027年度	连带责任担保		否	否	否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	上海信浦东岸置业有限公司	1,041.61	2020年度	2020年度	2027年度	连带责任担保		否	否	否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	上海信浦东岸置业有限公司	45.39	2021年度	2021年度	2025年度	连带责任担保		否	否	否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	上海信浦东岸置业有限公司	2,532.10	2021年度	2021年度	2027年度	连带责任担保		否	否	否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	上海信浦东岸置业有限公司	4,774.12	2022年度	2022年度	2027年度	连带责任担保		否	否	否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	上海信浦东岸置业有限公司	5,174.61	2022年度	2022年度	2029年度	连带责任担保		否	否	否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	上海信浦东岸置业有限公司	3,017.18	2023年度	2023年度	2029年度	连带责任担保		否	否	否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	1,920.00	2021年度	2021年度	2024年度	连带责任担保		否	否	否	否	联营公司

珠海华发实业股份有限公司	公司本部	武汉华启房地产开发有限公司	3,570.00	2022年度	2022年度	2052年度	连带责任担保		否	否	否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	武汉华怡城房地产开发有限公司	13,413.00	2019年度	2019年度	2024年度	连带责任担保		否	否	否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	武汉华怡城房地产开发有限公司	12,352.20	2020年度	2020年度	2024年度	连带责任担保		否	否	否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	武汉华怡城房地产开发有限公司	10,801.80	2021年度	2021年度	2023年度	连带责任担保		否	否	否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	武汉中央商务区投资开发有限公司	90,000.00	2019年度	2019年度	2024年度	连带责任担保		否	否	否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	武汉中央商务区投资开发有限公司	17,850.00	2021年度	2021年度	2026年度	连带责任担保		否	否	否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	武汉中央商务区投资开发有限公司	22,944.90	2023年度	2023年度	2035年度	连带责任担保		否	否	否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	西安紫海置业有限公司	3,000.00	2021年度	2021年度	2024年度	连带责任担保		否	否	否	否	联营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	西安紫晟置业有限公司	38,000.30	2022年度	2022年度	2025年度	连带责任担保		否	否	否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	西安紫晟置业有限公司	5,088.00	2023年度	2023年度	2025年度	连带责任担保		否	否	否	否	合营公司

珠海华发实业股份有限公司	公司本部	长沙懿德房地产有限公司	1,540.36	2021年度	2021年度	2024年度	连带责任担保		否	否	否	否	联营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	长沙懿德房地产有限公司	2,225.21	2022年度	2022年度	2023年度	连带责任担保		否	否	否	否	联营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	长沙懿德房地产有限公司	9,844.71	2022年度	2022年度	2024年度	连带责任担保		否	否	否	否	联营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海华发新城置业有限公司	50,302.72	2020年度	2020年度	2025年度	连带责任担保		否	否	否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海华发新城置业有限公司	8,099.88	2021年度	2021年度	2025年度	连带责任担保		否	否	否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海华发新城置业有限公司	9,935.33	2022年度	2022年度	2025年度	连带责任担保		否	否	否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海景华房地产有限公司	12,128.01	2022年度	2022年度	2025年度	连带责任担保		否	否	否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海景华房地产有限公司	185.59	2022年度	2022年度	2027年度	连带责任担保		否	否	否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海景华房地产有限公司	6,136.46	2023年度	2023年度	2025年度	连带责任担保		否	否	否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海琴发实业有限公司	120,000.00	2020年度	2020年度	2025年度	连带责任担保		否	否	否	否	合营公司

珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海琴发实业有限公司	120,000.00	2021年度	2021年度	2026年度	连带责任担保		否	否	否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海琴发实业有限公司	2,851.49	2022年度	2022年度	2023年度	连带责任担保		否	否	否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海琴发实业有限公司	27,600.00	2023年度	2023年度	2031年度	连带责任担保		否	否	否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	20,500.00	2021年度	2021年度	2023年度	连带责任担保		否	否	否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	798.05	2022年度	2022年度	2023年度	连带责任担保		否	否	否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海雍景华越房地产有限公司	9,360.00	2021年度	2021年度	2024年度	连带责任担保		否	否	否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海正汉置业有限公司	48,522.90	2020年度	2020年度	2023年度	连带责任担保		否	否	是	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海正汉置业有限公司	10,184.44	2021年度	2021年度	2026年度	连带责任担保		否	否	是	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海正汉置业有限公司	9,458.33	2021年度	2021年度	2027年度	连带责任担保		否	否	是	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海正汉置业有限公司	8,730.00	2022年度	2022年度	2024年度	连带责任担保		否	否	是	否	合营公司

珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海正汉置业有限公司	21,490.00	2022年度	2022年度	2026年度	连带责任担保		否	否	是	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海正汉置业有限公司	49,455.00	2022年度	2022年度	2027年度	连带责任担保		否	否	是	否	合营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）								218,594.40					
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）								1,339,914.41					
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计								2,981,038.50					
报告期末对子公司担保余额合计（B）								10,202,924.81					
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）								11,542,839.22					
担保总额占公司净资产的比例（%）								99.98					

3 其他重大合同

适用 不适用

十二、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、公司全资子公司珠海华发房地产开发有限公司（以下简称“珠海华发”）收购深圳融创文旅产业发展集团有限公司（以下简称“深圳融创文旅”）持有的深圳融华置地投资有限公司（以下简称“融华置地”或“项目公司”）51%股权（股权收购价款为人民币 357,000 万元）及深圳融创文旅对融华置地的债权及利息（债权收购价款为人民币 11,902,437.16 元）。本次收购以现金方式进行。收购完成后，珠海华发持有融华置地 100%股权。具体情况详见公司于 2023 年 1 月 4 日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2023-001）。

2、为顺利推动 2023 年度公司经营过程中的融资计划，在公司 2022 年 12 月 31 日担保余额的基础上，公司本年度对子公司净增加担保额度 800 亿元，对联合营公司净增加担保额度 300 亿元。具体情况详见公司于 2023 年 3 月 21 日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2023-018）。

3、公司于 2023 年 3 月 20 日召开的第十届董事局第二十五次会议及 2023 年 4 月 10 日召开的 2022 年年度股东大会审议通过了《关于提供财务资助的议案》。具体情况详见公司于 2023 年 3 月 21 日、2023 年 4 月 11 日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2023-020、2023-030）。

4、公司为中山市华晟房地产开发有限公司等 14 家项目企业自 2023 年 5 月 9 日起 1 年内基于供应链保理业务项下基础合同产生的债务对前海君创保理（深圳）有限公司承担差额补足责任，对应金额不超过 2 亿元。

公司就部分下属子公司继续按约向中航信托股份有限公司（代表“中航信托·天启【2019】360 号华金资管尾款收益权项目集合资金信托计划”，以下简称“中航信托”）履行回购标的资产的义务提供连带责任保证担保，担保金额不超过 50 亿元（可循环使用）。在各笔融资期限届满 24 个月或在约定的条件满足时，公司将向中航信托回购其持有的标的资产。

公司与建信住房租赁基金（有限合伙）就四季广场保租房项目开展租赁住房业务合作，合作规模 8.65 亿元。公司按合作各方签署的《关于珠海华发四季广场项目之投资合作协议》及附件《差额补足协议》及相关配套协议的约定履行差额补足等义务和责任。

公司就珠海铨国商贸有限公司（以下简称“铨国商贸”）向中航信托股份有限公司（代表“中航信托-天启 22A026 号工商企业贷款集合资金信托计划”）的融资还款义务提供连带责任保证担保，融资期限不超过 36 个月，各期期限不超过 24 个月。

公司及子公司珠海华众投资管理发展有限公司等就珠海铎国商贸有限公司通过“光信·光乾·花城 45 号集合资金信托计划”融资提供担保，债权人为光大兴陇信托有限责任公司，担保额度 4.5 亿元，融资期限为 2 年。

公司就铎国商贸向国通信托·铎国 3 号集合资金信托计划融资提供担保额度 10 亿元，各期融资对应的担保期限不超过 36 个月。

公司就铎国商贸向长安宁·铎国商贸壹号资产服务信托的融资提供担保，担保额度 15 亿元，各期融资对应的担保期限不超过 2024 年 8 月 31 日。

公司就珠海华商百货有限公司向长安宁-华商百货集合资金信托计划的融资提供担保，担保额度 5 亿元，各期融资对应的担保期限不超过 3 年。

公司为珠海华健房地产开发有限公司就“珠海华发悦谷名苑租赁性住房投资项目”融资提供连带责任保证担保，债权人为珠海粤华合盛投资合伙企业（有限合伙），担保额度为 9.04 亿元，融资期限为 3 年（2023 年 6 月 26 日至 2026 年 6 月 25 日）。

上述事项属于公司 2023 年年度担保计划范围内，已经公司董事局、2022 年年度股东大会授权，并已按规定履行公司内部决策程序。

5、经公司第十届董事局第二十五次会议审议通过，公司开展外汇套期保值业务，额度不超过 10 亿美元，并授权公司经营班子具体办理，授权期限为董事局会议审议通过之日起一年。具体情况详见公司于 2023 年 3 月 21 日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2023-021）。

6、经公司第十届董事局第二十六次会议及 2023 年第二次临时股东大会审议通过，为满足公司经营发展资金需求，进一步优化公司资产结构，保证公司可持续发展，根据《公司法》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及《银行间债券市场非金融企业超短期融资券业务规程（试行）》等法律法规的规定，公司向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元）的超短期融资券。具体情况详见公司于 2023 年 4 月 19 日、2023 年 5 月 5 日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2023-028、2023-034）。

7、公司全资子公司成都华耀房地产开发有限公司经公开竞投获得四川天府新区公园城市建设局公开挂牌转让的编号为 TF(07):2023-13 地块的国有建设用地使用权。具体情况详见公司于 2023 年 6 月 25 日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2023-036）。

8、公司于 2022 年 12 月 5 日召开的第十届董事局第二十三次会议及 2022 年 12 月 21 日召开的 2022 年第六次临时股东大会审议通过了《关于公司非公开发行股票方案的议案》《关于公司非公开发行股票预案的议案》《关于与华发集团签订〈附条件生效的股份认购协议〉暨重大关联交易的议案》《关于提请股东大会同意控股股东免于以要约收购方式收购公司股份的议案》，公司拟向包括控股股东华发集团在内的不超过三十五名特定对象非公开发行不超过 6.35 亿股 A 股股票，

募集资金不超过 60 亿元，募集资金拟主要用于与“保交楼、保民生”相关的房地产项目及补充流动资金。具体情况详见公司于 2022 年 12 月 6 日及 2022 年 12 月 22 日在上交所网站(www.sse.com.cn)及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2022-066、2022-079）。

公司于 2023 年 2 月 22 日召开的第十届董事局第二十四次会议审议通过了《关于公司符合向特定对象发行股票条件的议案》《关于公司向特定对象发行股票方案的议案》《关于公司向特定对象发行股票预案（修订稿）的议案》《关于公司向特定对象发行股票方案的论证分析报告的议案》《关于公司向特定对象发行股票〈募集资金运用可行性报告（修订稿）〉的议案》《关于公司向特定对象发行股票摊薄即期回报与公司拟采取填补措施（修订稿）的议案》《关于修订并重新签署与华发集团之间签订的〈附条件生效的股份认购协议〉的议案》，于 2023 年 3 月 10 日召开的 2023 年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司向特定对象发行股票方案的论证分析报告的议案》。具体情况详见公司于 2023 年 2 月 23 日及 2023 年 3 月 11 日在上交所网站(www.sse.com.cn)及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2023-005、2023-011）。

公司于 2023 年 2 月 28 日收到上交所出具的《关于受理珠海华发实业股份有限公司沪市主板上市公司发行证券申请的通知》（上证上审（再融资）〔2023〕15 号）。具体情况详见公司于 2023 年 3 月 1 日在上交所网站（www.sse.com.cn）披露的公告（公告编号：2023-010）。

公司于 2023 年 3 月 1 日在上交所网站（www.sse.com.cn）披露了《珠海华发实业股份有限公司 2022 年向特定对象发行股票募集说明书（申报稿）》及相关文件。公司披露《2022 年年度报告》后，会同相关中介机构对申请文件进行了更新，具体内容详见公司于 2023 年 4 月 26 日披露的《珠海华发实业股份有限公司 2022 年度向特定对象发行股票募集说明书（申报稿）（2022 年度财务数据更新版）》及相关文件。

公司于 2023 年 3 月 23 日收到上交所出具的《关于珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行股票申请文件的审核问询函》（上证上审（再融资）〔2023〕135 号）（以下简称“《问询函》”）。具体情况详见公司于 2023 年 3 月 24 日在上交所网站(www.sse.com.cn)披露的公告（公告编号：2023-025）。

公司会同相关中介机构就《问询函》提出的问题进行了认真研究和逐项落实，根据相关要求对《问询函》回复进行披露，并对《珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行股票募集说明书（2022 年财务数据更新版）》等文件中的相关内容进行了补充和修订，详见公司 2023 年 5 月 18 日在上交所网站（www.sse.com.cn）披露的《关于珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行股票申请文件的审核问询函的回复》及相关公告文件。

根据上交所的进一步审核意见，公司与相关中介机构对审核问询函回复和募集说明书等申请文件进行了相应的补充、更新和修订，具体内容详见公司于 2023 年 8 月 4 日在上交所网站（www.sse.com.cn）披露的《关于珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行股票申请文件的审

核问询函的回复（修订稿）》《珠海华发实业股份有限公司 2022 年度向特定对象发行股票募集说明书（修订稿）》等相关文件。

公司于 2023 年 8 月 3 日收到上交所出具的《关于珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行股票审核意见的通知》。具体情况详见公司于 2023 年 8 月 5 日在上交所网站(www.sse.com.cn)披露的公告（公告编号：2023-041）。

根据本次发行项目进展，公司按照相关要求会同相关中介机构对申请文件进行了更新和修订，具体内容详见公司 2023 年 8 月 15 日在上交所网站（www.sse.com.cn）披露的《珠海华发实业股份有限公司 2022 年向特定对象发行股票募集说明书（注册稿）》等相关文件。

公司本次向特定对象发行股票事项尚需获得中国证监会做出同意注册的决定后方可实施，最终能否获得中国证监会同意注册的决定及其时间尚存在不确定性。公司将根据该事项的进展情况及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、股东情况

(一) 股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	32,983
------------------	--------

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有 有限 售条 件股 份数 量	质押、标记 或冻结情况		股东性质
					股份 状态	数量	
珠海华发集团有 限公司	0	512,379,083	24.20	0	无	-	国有法人
中央汇金资产管 理有限责任公司	0	64,827,120	3.06	0	无	-	国有法人
珠海华发综合发 展有限公司	0	48,877,280	2.31	0	无	-	国有法人
全国社保基金一 零七组合	24,543,100	43,064,962	2.03	0	无	-	其他
华金证券—珠海 华发综合发展有 限公司—华金证 券融汇 314 号单 —资产管理计划	0	42,000,000	1.98	0	无	-	其他

招商银行股份有限公司—上证红利交易型开放式指数证券投资基金	1,373,085	38,481,035	1.82	0	无	-	其他
全国社保基金四一三组合	9,995,900	34,091,998	1.61	0	无	-	其他
香港中央结算有限公司	-18,607,030	31,700,212	1.50	0	无	-	其他
中国工商银行股份有限公司—景顺长城中国回报灵活配置混合型证券投资基金	-7,374,173	25,794,656	1.22	0	无	-	其他
中国工商银行股份有限公司—海富通改革驱动灵活配置混合型证券投资基金	1,851,600	24,841,954	1.17	0	无	-	其他
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
珠海华发集团有限公司	512,379,083	人民币普通股	512,379,083				
中央汇金资产管理有限责任公司	64,827,120	人民币普通股	64,827,120				
珠海华发综合发展有限公司	48,877,280	人民币普通股	48,877,280				
全国社保基金一零七组合	43,064,962	人民币普通股	43,064,962				
华金证券—珠海华发综合发展有限公司—华金证券融汇314号单一资产管理计划	42,000,000	人民币普通股	42,000,000				
招商银行股份有限公司—上证红利交易型开放式指数证券投资基金	38,481,035	人民币普通股	38,481,035				
全国社保基金四一三组合	34,091,998	人民币普通股	34,091,998				
香港中央结算有限公司	31,700,212	人民币普通股	31,700,212				
中国工商银行股份有限公司—景顺长城中国回报灵活配置混合型证券投资基金	25,794,656	人民币普通股	25,794,656				
中国工商银行股份有限公司—海富通改革驱动灵活配置混合型证券投资基金	24,841,954	人民币普通股	24,841,954				
上述股东关联关系或一致行动的说明	珠海华发综合发展有限公司为珠海华发集团有限公司下属子公司；珠海华发综合发展有限公司与华金证券—珠海华发综合发展有限公司—华金证券融汇314号单一资产管理计划为一致行动人。						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	赵劫	4,500			回购注销
2	郑旭斌	4,500			回购注销
上述股东关联关系或一致行动的说明		——			

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

适用 不适用

三、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

适用 不适用

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(三) 其他说明

适用 不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

(一) 企业债券

□适用 √不适用

(二) 公司债券

√适用 □不适用

1. 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
珠海华发实业股份有限公司非公开发行2019年公司债券 (第一期) 品种一	19 华发 01	151195	2019/2/22 至 2019/2/25	2019/2/25	2024/2/25	7.5	5.10	每年付息, 到期还本	上海证券交易所	面向专业机构投资者	协议	否
珠海华发实业股份有限公司非公开发行2019年公司债券 (第二期) (品种一)	19 华发 03	151992	2019/8/16 至 2019/8/19	2019/8/19	2024/8/19	5	5.00	每年付息, 到期还本	上海证券交易所	面向专业机构投资者	协议	否

珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种二）	20 华发 02	163168	2020/2/21 至 2020/2/24	2020/2/24	2025/2/24	15.8	5.30	每年付息，到期还本	上海证券交易所	面向专业投资者	竞价+协议	否
珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第二期）（品种一）	20 华发 04	175401	2020/11/11 至 2020/11/12	2020/11/12	2025/11/12	15	4.19	每年付息，到期还本	上海证券交易所	面向专业投资者	竞价+协议	否
珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第二期）（品种二）	20 华发 05	175402	2020/11/11 至 2020/11/12	2020/11/12	2025/11/12	0.5	4.70	每年付息，到期还本	上海证券交易所	面向专业投资者	竞价+协议	否
珠海华发实业股份有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）（品种一）	21 华发 01	177557	2021/1/15 至 2021/1/18	2021/1/18	2026/1/18	1.25	4.98	每年付息，到期还本	上海证券交易所	面向专业机构投资者	协议	否
珠海华发实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）	21 华住 01	188296	2021/7/29 至 2021/7/30	2021/7/30	2026/7/30	5	4.68	每年付息，到期还本	上海证券交易所	面向专业投资者	竞价+协议	否
珠海华发实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	21 华发 03	188669	2021/9/10 至 2021/9/13	2021/9/13	2026/9/13	20	4.69	每年付息，到期还本	上海证券交易所	面向专业投资者	竞价+协议	否

珠海华发实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	21 华发 05	188988	2021/12/16 至 2021/12/17	2021/12/17	2026/12/17	15	4.99	每年付息，到期还本	上海证券交易所	面向专业投资者	竞价+协议	否
珠海华发实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	22 华发 01	185641	2022/04/28 至 2022/4/29	2022/4/29	2027/4/29	3.9	4.70	每年付息，到期还本	上海证券交易所	面向专业投资者	竞价+协议	否
珠海华发实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	22 华发 02	185640	2022/04/28 至 2022/4/29	2022/4/29	2027/4/29	3	4.90	每年付息，到期还本	上海证券交易所	面向专业投资者	竞价+协议	否
珠海华发实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	22 华发 03	137752	2022/09/09 至 2022/9/13	2022/9/13	2027/9/13	5	4.80	每年付息，到期还本	上海证券交易所	面向专业投资者	竞价+协议	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

关于逾期债项的说明

适用 不适用

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

(1) “21 华发 01” 初始发行总额为 19.2 亿元，根据《珠海华发实业股份有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）（品种一）募集说明书》中约定，2023 年 1 月，本期债券触发发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。发行人选择维持票面利率至 4.98%，即本期债券存续期后两年（2023 年 1 月 18 日至 2025 年 1 月 17 日）票面利率为 4.98%。本期债券部分投资者行使回售选择权，回售部分金额为 17.95 亿元。

(2) “20 华发 02” 初始发行总额为 15.8 亿元，根据《珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种二）募集说明书》中约定，2023 年 2 月，本期债券触发发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。发行人选择上调票面利率至 5.30%，即本期债券存续期后两年（2023 年 2 月 24 日至 2025 年 2 月 23 日）票面利率为 5.30%。本期债券部分投资者行使回售选择权，回售部分金额为 13.276 亿元。本次 13.276 亿元回售公司债券已全额转售。

3. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

无

4. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

其他说明

无

5. 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

(三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用 不适用

1. 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
珠海华发实业股份有限公司2020年度第一期中期票据	20华发实业MTN001	102000111	2020/2/14	2020/2/18	2023/2/18	0	4.30	每年付息,到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司2020年度第二期中期票据	20华发实业MTN002	102000811	2020/4/21	2020/4/23	2023/4/23	0	4.10	每年付息,到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司2020年度第三期中期票据	20华发实业MTN003	102001864	2020/9/27	2020/9/29	2023/9/29	9.5	4.58	每年付息,到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司2020年度第四期中期票据	20华发实业MTN004	102002032	2020/10/27	2020/10/29	2025/10/29	8.3	4.13	每年付息,到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司2021年度第一期中期票据	21华发实业MTN001	102100834	2021/4/23	2021/4/26	2024/4/26	5.1	4.65	每年付息,到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司	21华发实业MTN002	102101186	2021/6/23	2021/6/24	2026/6/24	3.8	3.90	每年付息,到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市	询价交易	否

2021 年度第二期中期票据										场机构投资者		
珠海华发实业股份有限公司 2021 年度第三期中期票据	21 华发实业 MTN003	102101771	2021/8/31	2021/9/2	2024/9/2	10.4	4.50	每年付息, 到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司 2021 年度第四期中期票据	21 华发实业 MTN004	102103125	2021/11/25	2021/11/29	2024/11/29	5	4.98	每年付息, 到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司 2022 年度第一期中期票据 (品种一)	22 华发实业 MTN001A	102281460	2022/6/30	2022/7/4	2027/7/4	12	4.94	每年付息, 到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司 2022 年度第一期中期票据 (品种二)	22 华发实业 MTN001B	102281461	2022/6/30	2022/7/4	2027/7/4	18	4.79	每年付息, 到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司 2022 年度第二期中期票据 (品种一)	22 华发实业 MTN002A	102281723	2022/8/4	2022/8/8	2027/8/8	6	4.85	每年付息, 到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司 2022 年度第二期中期票据 (品种二)	22 华发实业 MTN002B	102281724	2022/8/4	2022/8/8	2027/8/8	10	4.70	每年付息, 到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否

珠海华发实业股份有限公司 2022 年度第三期中期票据 (并购)	22 华发实业 MTN003(并购)	102200256	2022/10/28	2022/10/31	2027/10/31	10	4.80	每年付息, 到期还本	银行间 债券市场	全国银行 间债券市 场机构投 资者	询价 交易	否
珠海华发实业股份有限公司 2023 年度第一期中期票据	23 华发实业 MTN001	102300332	2023/3/29	2023/4/3	2028/4/3	10	4.7	每年付息, 到期还本	银行间 债券市场	全国银行 间债券市 场机构投 资者	询价 交易	否
珠海华发实业股份有限公司 2023 年度第二期中期票据 (并购)	23 华发实业 MTN002(并购)	102381113	2023/4/26	2023/4/27	2028/4/27	4	4.20	每年付息, 到期还本	银行间 债券市场	全国银行 间债券市 场机构投 资者	询价 交易	否
珠海华发实业股份有限公司 2023 年度第一期超短期融资券	23 华发实业 SCP001	012380961	2023/3/13	2023/3/14	2023/9/10	10	4.00	到期还本付息	银行间 债券市场	全国银行 间债券市 场机构投 资者	询价 交易	否
珠海华发实业股份有限公司 2023 年度第二期超短期融资券	23 华发实业 SCP002	012381114	2023/3/20	2023/3/21	2023/10/27	10	3.70	到期还本付息	银行间 债券市场	全国银行 间债券市 场机构投 资者	询价 交易	否
珠海华发实业股份有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具	20 华发实业 PPN001	32000766	2020/8/27	2020/8/31	2023/8/31	5.5	4.68	每年付息, 到期还本	银行间 债券市场	全国银行 间债券市 场机构投 资者	定向 交易	否

珠海华发实业股份有限公司 2020 年度第二期定向债务融资工具	20 华发实业 PPN002	32000850	2020/9/23	2020/9/25	2023/9/25	5	4.68	每年付息，到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	定向交易	否
珠海华发实业股份有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具	21 华发实业 PPN001	32100193	2021/2/2	2021/2/4	2026/2/4	0.72	4.95	每年付息，到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

关于逾期债项的说明

适用 不适用

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√适用 □不适用

(1) “21 华发实业 PPN001”初始发行总额为 8.4 亿元，根据《珠海华发实业股份有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具募集说明书》中约定，2023 年 2 月，本期债券触发发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。发行人选择维持票面利率 4.95%，即本期债券存续期后两年（2023 年 2 月 4 日至 2025 年 2 月 3 日）票面利率为 4.95%。本期债券部分投资者行使回售选择权，回售部分金额为 7.68 亿元。

(2) “21 华发实业 MTN002”初始发行总额为 6.9 亿元，根据《珠海华发实业股份有限公司 2021 年度第二期中期票据募集说明书》中约定，2023 年 6 月，本期债券触发发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。发行人选择下调票面利率至 3.9%，即本期债券存续期后两年（2023 年 6 月 24 日至 2025 年 6 月 23 日）票面利率为 3.9%。本期债券部分投资者行使回售选择权，回售部分金额为 3.10 亿元。

3. 信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

其他说明

无

4. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

□适用 √不适用

其他说明

无

5. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

□适用 √不适用

(四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

□适用 √不适用

(五) 主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减(%)
流动比率	1.93	2.01	-0.04
速动比率	0.65	0.62	0.05
资产负债率(%)	74.12	72.94	增加 1.18 个百分点
	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
扣除非经常性损益后净利润	1,920,351,113.97	1,901,325,260.42	1.00
EBITDA 全部债务比	2.10	2.08	0.01
利息保障倍数	1.53	1.42	0.08
现金利息保障倍数	10.41	4.75	1.19
EBITDA 利息保障倍数	1.57	1.47	0.07

贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	

注：本公司扣除预收账款后的资产负债率为 65.79%。

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、 审计报告

□适用 √不适用

二、 财务报表

合并资产负债表

2023 年 6 月 30 日

编制单位： 珠海华发实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、注释 1	56,662,995,231.95	53,291,984,085.17
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、注释 2	22,947,305.75	23,982,036.88
衍生金融资产	七、注释 3	120,024,191.90	
应收票据	七、注释 4	400,000.00	3,570,000.00
应收账款	七、注释 5	1,458,541,989.36	1,231,177,920.89
应收款项融资			
预付款项	七、注释 6	2,227,718,381.78	3,434,593,571.03
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、注释 7	10,287,929,883.91	1,403,956,462.69
其中：应收利息			
应收股利			118,560,000.00
买入返售金融资产			
存货	七、注释 8	260,445,546,583.47	243,553,119,334.95
合同资产		1,161,874.01	10,392,433.22
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		26,476,058.37	25,705,820.42
其他流动资产	七、注释 9	60,993,986,395.79	48,724,836,810.20
流动资产合计		392,247,727,896.29	351,703,318,475.45
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	七、注释 10	54,832,381.42	83,785,089.92
长期股权投资	七、注释 11	22,458,587,506.87	25,218,683,207.19
其他权益工具投资		100,000.00	100,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、注释 12	22,404,773,343.86	16,772,997,054.94
固定资产	七、注释 13	3,471,598,157.64	2,914,808,657.36
在建工程	七、注释 14	44,297,655.87	593,781,976.07
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产	七、注释 15	1,132,223,415.11	1,221,128,759.13
无形资产	七、注释 16	488,686,193.59	501,611,417.89
开发支出	七、注释 17	19,003,495.65	15,028,840.03
商誉			
长期待摊费用	七、注释 18	160,213,023.98	182,343,300.44
递延所得税资产	七、注释 19	4,474,954,241.40	4,373,257,807.96
其他非流动资产			18,000,000.00
非流动资产合计		54,709,269,415.39	51,895,526,110.93
资产总计		446,956,997,311.68	403,598,844,586.38
流动负债：			
短期借款	七、注释 20	1,262,033,222.16	416,246,604.34
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			4,828,454.88
应付票据	七、注释 21	399,670,463.74	729,474,282.99
应付账款	七、注释 22	36,953,198,940.36	33,434,865,779.68
预收款项	七、注释 23	480,504,007.91	499,187,438.72
合同负债	七、注释 24	99,037,190,187.65	80,394,613,579.42
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、注释 25	123,704,272.19	236,491,312.58
应交税费	七、注释 26	1,274,692,699.66	1,814,804,334.19
其他应付款	七、注释 27	25,472,535,159.93	23,351,690,113.98
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、注释 28	26,433,297,340.32	25,374,496,222.48
其他流动负债	七、注释 29	11,370,863,124.07	8,620,799,626.53
流动负债合计		202,807,689,417.99	174,877,497,749.79
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、注释 30	86,759,142,160.54	82,584,487,563.98
应付债券	七、注释 31	22,220,093,336.43	23,287,528,972.13
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、注释 32	922,260,337.12	972,409,663.29
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			1,045,371.72
递延所得税负债	七、注释 19	259,905,338.90	236,498,865.00
其他非流动负债	七、注释 33	18,324,173,776.85	12,425,560,541.61
非流动负债合计		128,485,574,949.84	119,507,530,977.73

负债合计		331,293,264,367.83	294,385,028,727.52
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、注释 34	2,117,161,116.00	2,117,161,116.00
其他权益工具	七、注释 35	381,479,245.25	1,884,433,962.23
其中：优先股			
永续债	七、注释 35	381,479,245.25	1,884,433,962.23
资本公积	七、注释 36	58,131,626.29	683,656,525.29
减：库存股		23,040.00	23,040.00
其他综合收益	七、注释 37	-42,348,894.30	-110,607,843.19
专项储备			
盈余公积	七、注释 38	1,068,918,465.89	1,068,918,465.89
一般风险准备			
未分配利润	七、注释 39	14,897,402,818.88	13,858,989,366.33
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		18,480,721,338.01	19,502,528,552.55
少数股东权益		97,183,011,605.84	89,711,287,306.31
所有者权益（或股东权益）合计		115,663,732,943.85	109,213,815,858.86
负债和所有者权益（或股东权益）总计		446,956,997,311.68	403,598,844,586.38

公司负责人：李光宁

主管会计工作负责人：罗彬

会计机构负责人：陈新云

母公司资产负债表

2023 年 6 月 30 日

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		6,635,820,407.58	3,383,082,549.76
交易性金融资产			
衍生金融资产		120,024,191.90	
应收票据			
应收账款	十七、注释 1	543,678,296.82	228,210,031.90
应收款项融资			
预付款项		9,989,890.78	1,041,724.67
其他应收款	十七、注释 2	58,476,241,807.21	44,925,947,974.54
其中：应收利息			
应收股利		161,082,000.00	
存货		1,289,397,242.73	1,648,197,991.71
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		18,752,086.72	18,206,553.53
其他流动资产		4,514,447,673.97	3,887,551,028.43
流动资产合计		71,608,351,597.71	54,092,237,854.54
非流动资产：			
债权投资		1,521,078,500.00	2,654,398,500.00

其他债权投资			
长期应收款		38,835,900.62	59,342,113.93
长期股权投资	十七、注释 3	83,286,775,395.37	81,070,815,442.17
其他权益工具投资		100,000.00	100,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		72,990,448.20	75,082,341.41
在建工程		11,312,050.66	18,576,564.40
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		2,357,388.29	2,702,371.94
无形资产		12,833,519.13	12,967,392.02
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		7,854,547.20	1,221,645.10
递延所得税资产		231,648,145.80	262,339,985.44
其他非流动资产			
非流动资产合计		85,185,785,895.27	84,157,546,356.41
资产总计		156,794,137,492.98	138,249,784,210.95
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			4,828,454.88
应付票据			1,596,000.00
应付账款		314,898,675.98	337,300,978.06
预收款项		91,907.99	94,403.21
合同负债		44,967,867.96	56,662,720.94
应付职工薪酬		18,696,515.19	18,626,909.28
应交税费		38,048,120.06	14,640,028.57
其他应付款		104,352,016,747.35	86,627,810,742.79
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		6,018,572,166.04	6,143,923,097.28
其他流动负债		2,024,403,643.29	2,649,623.43
流动负债合计		112,811,695,643.86	93,208,132,958.44
非流动负债：			
长期借款		4,011,214,000.00	4,326,400,000.00
应付债券		20,253,944,202.37	21,468,791,180.90
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		649,437.00	608,906.94
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债		2,052,534,001.66	248,517,533.54

非流动负债合计		26,318,341,641.03	26,044,317,621.38
负债合计		139,130,037,284.89	119,252,450,579.82
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,117,161,116.00	2,117,161,116.00
其他权益工具		381,479,245.25	1,884,433,962.23
其中：优先股			
永续债		381,479,245.25	1,884,433,962.23
资本公积		5,448,674,518.76	5,458,037,908.27
减：库存股		23,040.00	23,040.00
其他综合收益		7,500,674.21	-881,012.01
专项储备			
盈余公积		1,065,319,915.86	1,065,319,915.86
未分配利润		8,643,987,778.01	8,473,284,780.78
所有者权益（或股东权益）合计		17,664,100,208.09	18,997,333,631.13
负债和所有者权益（或股东权益）总计		156,794,137,492.98	138,249,784,210.95

公司负责人：李光宁 主管会计工作负责人：罗彬 会计机构负责人：陈新云

合并利润表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入	七、注释 40	31,478,469,881.57	25,616,219,784.14
其中：营业收入	七、注释 40	31,478,469,881.57	25,616,219,784.14
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	七、注释 40	28,199,954,985.46	22,738,342,442.68
其中：营业成本	七、注释 40	25,545,822,591.48	20,157,400,065.07
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、注释 41	860,713,342.38	857,507,421.08
销售费用	七、注释 42	763,710,019.90	571,486,359.05
管理费用	七、注释 43	856,661,630.46	914,371,303.15
研发费用	七、注释 44	25,874,198.53	36,505,782.67
财务费用	七、注释 45	147,173,202.71	201,071,511.66
其中：利息费用		690,933,604.77	632,145,851.79
利息收入		495,054,045.70	501,280,648.96
加：其他收益	七、注释 46	13,685,495.31	17,955,962.15

投资收益（损失以“-”号填列）	七、注释 47	244,984,488.26	383,829,008.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		287,809,216.58	439,925,259.27
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、注释 48	25,059,967.23	-36,394,192.37
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、注释 49	-29,466,722.34	-28,482,610.87
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		929,644.38	321,570.61
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,533,707,768.95	3,215,107,079.60
加：营业外收入	七、注释 50	56,778,247.26	46,481,649.00
减：营业外支出	七、注释 51	21,034,251.14	23,473,376.49
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,569,451,765.07	3,238,115,352.11
减：所得税费用	七、注释 52	1,037,458,864.09	862,651,064.66
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,531,992,900.98	2,375,464,287.45
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,531,992,900.98	2,375,464,287.45
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		1,926,259,409.27	1,887,044,368.22
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		605,733,491.71	488,419,919.23
六、其他综合收益的税后净额		98,978,357.71	-174,432,335.56
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
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			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			

(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		68,258,948.89	-148,128,100.54
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		5,425,407.78	-700,111.27
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备		11,834,449.25	-5,330,523.27
(6) 外币财务报表折算差额		-17,340,975.07	-144,433,759.07
(7) 其他		68,340,066.93	2,336,293.07
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		30,719,408.82	-26,304,235.02
七、综合收益总额		2,630,971,258.69	2,201,031,951.89
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		1,994,518,358.16	1,738,916,267.68
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		636,452,900.53	462,115,684.21
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.88	0.84
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.88	0.84

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：100,738,972.83 元。

公司负责人：李光宁 主管会计工作负责人：罗彬 会计机构负责人：陈新云

母公司利润表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	十七、注释 4	839,966,486.18	1,602,973,317.10
减：营业成本	十七、注释 4	359,401,083.79	1,109,689,189.96
税金及附加		22,848,825.09	92,015,913.39
销售费用		17,340,995.76	34,235,588.60
管理费用		34,757,606.16	81,059,498.82
研发费用			
财务费用		1,035,221,110.29	1,015,006,877.26
其中：利息费用		1,450,284,900.72	1,227,004,698.98
利息收入		325,320,922.21	212,043,790.07
加：其他收益		825,447.19	480,076.57
投资收益（损失以“－”号填列）	十七、注释 5	1,553,236,037.94	1,850,372,348.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		56,326,964.53	73,839,757.09

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		124,852,646.78	-30,552,113.30
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-2,368,283.47	4,444,279.58
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,046,942,713.53	1,095,710,840.77
加：营业外收入		520,852.84	792,723.60
减：营业外支出		79,116.58	172,854.95
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,047,384,449.79	1,096,330,709.42
减：所得税费用		30,691,839.64	-38,885,328.52
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,016,692,610.15	1,135,216,037.94
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,016,692,610.15	1,135,216,037.94
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		8,381,686.22	-700,111.27
（一）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			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		8,381,686.22	-700,111.27
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		8,381,686.22	-700,111.27
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		1,025,074,296.37	1,134,515,926.67

七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：李光宁 主管会计工作负责人：罗彬 会计机构负责人：陈新云

合并现金流量表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年半年度	2022年半年度
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		51,003,388,687.59	30,538,200,446.64
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		477,905,363.03	1,895,426,481.76
收到其他与经营活动有关的现金	七、注释 53	4,507,132,413.20	2,984,443,311.51
经营活动现金流入小计		55,988,426,463.82	35,418,070,239.91
购买商品、接受劳务支付的现金		9,166,240,085.66	11,714,700,458.81
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		2,295,758,852.76	2,498,749,151.28
支付的各项税费		5,686,660,000.20	5,033,315,905.03
支付其他与经营活动有关的现金	七、注释 53	5,542,967,040.07	2,959,116,913.72
经营活动现金流出小计		22,691,625,978.69	22,205,882,428.84
经营活动产生的现金流量净额		33,296,800,485.13	13,212,187,811.07
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		4,095,076,594.56	3,826,299,199.53
取得投资收益收到的现金		234,132,613.89	401,492,163.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		187,290.00	269,537.46

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		64,690,679.96	
收到其他与投资活动有关的现金	七、注释 53	169,882,969.68	1,229,696,856.94
投资活动现金流入小计		4,563,970,148.09	5,457,757,757.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		28,890,642,636.65	10,268,300,654.00
投资支付的现金		14,480,716,435.48	11,045,266,872.19
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,902,494,406.91	243,405,760.01
支付其他与投资活动有关的现金	七、注释 53	60,232,072.65	377,805,553.15
投资活动现金流出小计		46,334,085,551.69	21,934,778,839.35
投资活动产生的现金流量净额		-41,770,115,403.60	-16,477,021,082.34
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		8,897,582,301.73	6,002,032,224.19
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		8,897,582,301.73	6,002,032,224.19
取得借款收到的现金		50,860,083,461.15	46,097,358,709.59
收到其他与筹资活动有关的现金	七、注释 53	1,152,386,834.15	139,975,485.11
筹资活动现金流入小计		60,910,052,597.03	52,239,366,418.89
偿还债务支付的现金		42,254,437,697.79	40,746,958,819.19
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,536,873,347.14	5,058,626,813.06
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		110,180,400.00	562,292,369.32
支付其他与筹资活动有关的现金	七、注释 53	4,492,990,117.47	1,299,925,217.82
筹资活动现金流出小计		51,284,301,162.40	47,105,510,850.07
筹资活动产生的现金流量净额		9,625,751,434.63	5,133,855,568.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		12,800,524.44	-15,928,454.49
五、现金及现金等价物净增加额		1,165,237,040.60	1,853,093,843.06
加：期初现金及现金等价物余额		52,990,673,900.33	50,169,801,688.77
六、期末现金及现金等价物余额		54,155,910,940.93	52,022,895,531.83

公司负责人：李光宁 主管会计工作负责人：罗彬 会计机构负责人：陈新云

母公司现金流量表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年半年度	2022年半年度
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		362,966,860.31	267,940,279.26
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		5,054,843,407.92	16,353,793,284.89
经营活动现金流入小计		5,417,810,268.23	16,621,733,564.15
购买商品、接受劳务支付的现金		41,083,399.85	63,216,884.25

支付给职工及为职工支付的现金		5,736,256.96	6,653,861.95
支付的各项税费		67,525,832.50	256,599,029.86
支付其他与经营活动有关的现金		4,227,782,477.53	2,477,225,075.34
经营活动现金流出小计		4,342,127,966.84	2,803,694,851.40
经营活动产生的现金流量净额		1,075,682,301.39	13,818,038,712.75
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,759,737,610.76	2,177,616,721.71
取得投资收益收到的现金		1,512,657,987.44	2,016,495,413.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		4,272,395,598.20	4,194,112,134.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		667,506.09	28,267,709.34
投资支付的现金		551,424,880.37	4,095,121,629.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		552,092,386.46	4,123,389,338.34
投资活动产生的现金流量净额		3,720,303,211.74	70,722,796.44
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		8,736,550,000.00	3,244,615,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		11,577,914.89	92,177,785.11
筹资活动现金流入小计		8,748,127,914.89	3,336,792,785.11
偿还债务支付的现金		6,873,791,489.36	11,088,352,710.64
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,892,193,349.26	2,113,419,967.76
支付其他与筹资活动有关的现金		1,525,390,651.58	1,038,409,239.36
筹资活动现金流出小计		10,291,375,490.20	14,240,181,917.76
筹资活动产生的现金流量净额		-1,543,247,575.31	-10,903,389,132.65
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		3,383,082,549.76	2,193,916,693.17
六、期末现金及现金等价物余额			
		6,635,820,487.58	5,179,289,069.71

公司负责人：李光宁 主管会计工作负责人：罗彬 会计机构负责人：陈新云

合并所有者权益变动表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	2,117,161,116.00		1,884,433,962.23		710,386,184.70	23,040.00	-84,016,862.92		1,068,918,465.89		14,045,954,730.37		19,742,814,556.27	89,706,539,030.00	109,449,353,586.27
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并其他					-26,729,659.41		-26,590,980.27				-186,965,364.04		-240,286,003.72	4,748,276.31	-235,537,727.41
二、本年期初余额	2,117,161,116.00		1,884,433,962.23		683,656,525.29	23,040.00	-110,607,843.19		1,068,918,465.89		13,858,989,366.33		19,502,528,552.55	89,711,287,306.31	109,213,815,858.86
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			-1,502,954,716.98		-625,524,899.00		68,258,948.89				1,038,413,452.55		-1,021,807,214.54	7,471,724,299.53	6,449,917,084.99

(一) 综合收 益总额						68,258,948.89				1,926,259,409.27		1,994,518,358.16	636,452,900.53	2,630,971,258.69
(二) 所有者 投入和 减少资 本			-1,502,954,716.98		-625,524,899.00					-41,856,343.80		-2,170,335,959.78	6,964,948,374.34	4,794,612,414.56
1. 所 有者投 入的普 通股													10,338,499,997.62	10,338,499,997.62
2. 其 他权益 工具持 有者投 入资本			-1,502,954,716.98									-1,502,954,716.98		-1,502,954,716.98
3. 股 份支付 计入所 有者权 益的金 额														
4. 其 他					-625,524,899.00					-41,856,343.80		-667,381,242.80	-3,373,551,623.28	-4,040,932,866.08
(三) 利润分 配										-845,989,612.92		-845,989,612.92	-129,676,975.34	-975,666,588.26
1. 提 取盈余 公积														
2. 提 取一般 风险准 备														

3. 对所有者（或股东）的分配											-783,349,612.92		-783,349,612.92	-110,180,400.00	-893,530,012.92
4. 其他											-62,640,000.00		-62,640,000.00	-19,496,575.34	-82,136,575.34
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															

6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期末余额	2,117,161,116.00		381,479,245.25		58,131,626.29	23,040.00	-42,348,894.30		1,068,918,465.89		14,897,402,818.88		18,480,721,338.01	97,183,011,605.84	115,663,732,943.85

项目	2022 年半年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
优先股		永续债	其他													
一、上年期末余额	2,117,161,116.00		3,885,566,040.73		926,421,405.18	9,570,750.00	185,982,886.10		1,068,918,465.89		12,644,224,693.00		20,818,703,856.90	75,072,549,871.81	95,891,253,728.71	
加：会计政策变更																
前期差错更正																
同一控制下企业合并					25,151,100.18		32,675,041.70				-328,069,781.39		-270,243,639.51	-76,304,570.98	-346,548,210.49	
其他																

2023 年半年度报告

二、本年期初余额	2,117,161,116.00		3,885,566,040.73		951,572,505.36	9,570,750.00	218,657,927.80		1,068,918,465.89		12,316,154,911.61		20,548,460,217.39	74,996,245,300.83	95,544,705,518.22
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)			-1,003,962,264.18		-165,819,155.89	-9,545,130.00	-148,128,100.54				792,710,254.86		-515,654,135.75	6,222,974,332.08	5,707,320,196.33
(一) 综合收益总额							-148,128,100.54				1,887,044,368.22		1,738,916,267.68	462,115,684.21	2,201,031,951.89
(二) 所有者投入和减少资本			-1,003,962,264.18		-165,819,155.89	-9,540,990.00							-1,160,240,430.07	5,845,355,905.79	4,685,115,475.72
1. 所有者投入的普通股														7,523,946,611.02	7,523,946,611.02
2. 其他权益工具持有者投入资本			-1,003,962,264.18										-1,003,962,264.18		-1,003,962,264.18
3. 股份支付计入所有者权益的金额					108,163.92								108,163.92		108,163.92
4. 其他					-165,927,319.81	-9,540,990.00							-156,386,329.81	-1,678,590,705.23	-1,834,977,035.04
(三) 利润分配						-4,140.00					-1,094,334,113.36		-1,094,329,973.36	-84,497,257.92	-1,178,827,231.28
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配						-4,140.00					-973,894,113.36		-973,889,973.36	-57,341,702.36	-1,031,231,675.72
4. 其他											-120,440,000.00		-120,440,000.00	-27,155,555.56	-147,595,555.56
(四) 所有者权益内部结转															

1. 资本公积 转增资本 (或股本)															
2. 盈余公积 转增资本 (或股本)															
3. 盈余公积 弥补亏损															
4. 设定受益 计划变动额 结转留存收 益															
5. 其他综合 收益结转留 存收益															
6. 其他															
(五) 专项 储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期 末余额	2,117,161,116.00		2,881,603,776.55		785,753,349.47	25,620.00	70,529,827.26		1,068,918,465.89		13,108,865,166.47		20,032,806,081.64	81,219,219,632.91	101,252,025,714.55

公司负责人：李光宁 主管会计工作负责人：罗彬 会计机构负责人：陈新云

母公司所有者权益变动表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年半年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	2,117,161,116.00		1,884,433,962.23		5,458,037,908.27	23,040.00	-881,012.01		1,065,319,915.86	8,473,284,780.78	18,997,333,631.13
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,117,161,116.00		1,884,433,962.23		5,458,037,908.27	23,040.00	-881,012.01		1,065,319,915.86	8,473,284,780.78	18,997,333,631.13
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-1,502,954,716.98		-9,363,389.51		8,381,686.22			170,702,997.23	-1,333,233,423.04
（一）综合收益总额							8,381,686.22			1,016,692,610.15	1,025,074,296.37
（二）所有者投入和减少资本			-1,502,954,716.98		-9,363,389.51						-1,512,318,106.49
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本			-1,502,954,716.98								-1,502,954,716.98
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					-9,363,389.51						-9,363,389.51
（三）利润分配										-845,989,612.92	-845,989,612.92
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-783,349,612.92	-783,349,612.92
3. 其他										-62,640,000.00	-62,640,000.00
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											

2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动 额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转 留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	2,117,161,116.00		381,479,245.25		5,448,674,518.76	23,040.00	7,500,674.21		1,065,319,915.86	8,643,987,778.01	17,664,100,208.09

项目	2022 年半年度										
	实收资本 (或股 本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合 收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先 股	永续债	其他							
一、上年期末余额	2,117,161,116.00		3,885,566,040.73		5,463,590,118.71	9,570,750.00	1,497,597.63		1,065,319,915.86	8,307,394,187.82	20,830,958,226.75
加：会计政策变更											
前期差错更 正											
其他											
二、本年期初余额	2,117,161,116.00		3,885,566,040.73		5,463,590,118.71	9,570,750.00	1,497,597.63		1,065,319,915.86	8,307,394,187.82	20,830,958,226.75
三、本期增减变动 金额 (减少以 “—”号填列)			-1,003,962,264.18		-2,722,024.76	-9,545,130.00	-137,048.72			40,881,924.58	-956,394,283.08
(一) 综合收益总 额							-137,048.72			1,135,216,037.94	1,135,078,989.22
(二) 所有者投入 和减少资本			-1,003,962,264.18		-2,722,024.76	-9,540,990.00					-997,143,298.94
1. 所有者投入的 普通股											

2. 其他权益工具持有者投入资本			-1,003,962,264.18							-1,003,962,264.18	
3. 股份支付计入所有者权益的金额					108,163.92					108,163.92	
4. 其他					-2,830,188.68	-9,540,990.00				6,710,801.32	
(三) 利润分配						-4,140.00			-1,094,334,113.36	-1,094,329,973.36	
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配						-4,140.00			-973,894,113.36	-973,889,973.36	
3. 其他									-120,440,000.00	-120,440,000.00	
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	2,117,161,116.00		2,881,603,776.55		5,460,868,093.95	25,620.00	1,360,548.91		1,065,319,915.86	8,348,276,112.40	19,874,563,943.67

公司负责人：李光宁 主管会计工作负责人：罗彬 会计机构负责人：陈新云

三、 公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

（一）公司历史沿革

珠海华发实业股份有限公司（以下简称“本公司”或者“公司”）前身系珠海华发集团有限公司（以下简称华发集团）的全资子公司珠海经济特区华发房地产公司。1992年4月20日，经珠海市经济体制改革委员会珠体改委[1992]50号文批准，在珠海经济特区华发房地产公司的基础上改组设立为珠海经济特区华发房地产股份有限公司。1992年10月6日，经珠海市经济体制改革委员会珠体改委[1992]93号文批准更名为现名，并于1994年12月30日经广东省经济体制改革委员会粤体改[1994]140号文确认。经中国证券监督管理委员会证监发行[2004]7号文批准，2004年2月25日，本公司发行之A股在上海证券交易所上市，现持有统一社会信用代码为9144040019256618XC的营业执照。

经过历年派送红股、配售新股、转增股本、增发新股、非公开发行股票等，截止2023年6月30日，本公司注册资本为2,117,161,116.00元。

公司法定代表人：李光宁。公司总部住所：珠海市昌盛路155号。公司注册地点：珠海市。本公司的母公司为珠海华发集团有限公司；最终控制人为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。

（二）经营范围

房地产开发经营；销售代理；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；金属材料销售；五金产品批发；五金产品零售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（三）公司业务性质和主要经营活动

本公司属于房地产开发与经营行业。主要产品是住宅、商铺等。

（四）财务报表的批准报出

本财务报表业经全体董事于2023年8月29日批准报出。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本企业控制的企业或主体。

本期合并财务报表范围及其变化情况详见附注八、合并范围的变更和附注九、在其他主体中的权益。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

2. 持续经营

适用 不适用

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

3. 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除投资性房地产及某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

五、重要会计政策及会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

本公司主要业务为房地产开发，房地产行业的营业周期通常从购买土地起到房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准；除房地产行业以外的其他经营业务，营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

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

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

(2) 同一控制下的企业合并

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

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

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

(3) 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。

⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

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

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

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

(4) 为合并发生的相关费用

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

6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

(1) 合并范围

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

(2) 合并程序

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

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

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报

表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

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

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

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

1) 增加子公司或业务

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

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

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

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

2) 处置子公司或业务

①一般处理方法

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价

值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

②分步处置子公司

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

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

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

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

3) 购买子公司少数股权

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

4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

(1) 合营安排的分类

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

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

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

(2) 共同经营会计处理方法

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

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

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

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

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

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

(1) 外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用当月月初的中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，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，由此产生的汇兑差额，属于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的差额，计入其他综合收益；其他差额计入当期损益。

(2) 外币财务报表的折算

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

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

10. 金融工具

适用 不适用

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

(1) 金融资产分类和计量

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

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

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

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类：

1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

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

2) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

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

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

3) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

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

4) 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

5) 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

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

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

(2) 金融负债分类和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

①能够消除或显著减少会计错配。

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

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

本公司对此类金融负债根据其流动性在交易性金融负债、其他非流动负债项目列报。

2) 其他金融负债

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

②金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

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

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

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

(3) 金融资产和金融负债的终止确认

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

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

2) 金融负债终止确认条件

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

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

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

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

②保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

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

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

B 保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融

资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

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

①金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

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

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

A 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

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

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

(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

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

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

(6) 金融工具减值

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

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

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

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

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

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

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

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

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

①信用风险显著增加

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

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

A 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；

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

C 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；

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

E 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

F 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

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

H 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

I 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

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

②已发生信用减值的金融资产

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

A 发行方或债务人发生重大财务困难；

B 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

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

D 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

E 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

F 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

③预期信用损失的确定

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。

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

当单项工具无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将金融工

具划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人类型及所处行业等。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

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

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

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

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

4) 应收款项信用风险特征组合及预期信用损失确定方法

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

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

5) 减记金融资产

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

(7) 金融资产及金融负债的抵销

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

1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

2) 本公司计划以净额结算, 或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

11. 存货

√适用 □不适用

(1) 存货的分类

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

(2) 存货的计价方法

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

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

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

(3) 开发产品和出租开发产品

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

出租开发产品的摊销方法: 根据预计尚可使用年限采用年限平均法摊销。

(4) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

(5) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

12. 合同资产

(1). 合同资产的确认方法及标准

√适用 □不适用

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

(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注五、10（6）金融工具减值。

13. 持有待售资产

√适用 □不适用

（1）划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

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

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

（2）持有待售核算方法

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

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

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

14. 长期股权投资

√适用 □不适用

（1）初始投资成本的确定

1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注五、5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

2) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

（2）后续计量及损益确认

1) 成本法

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

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

2) 权益法

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

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

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

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

确认投资损益。

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

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

(3) 长期股权投资核算方法的转换

1) 公允价值计量转权益法核算

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

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

2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

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

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

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

3) 权益法核算转公允价值计量

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

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

4) 成本法转权益法

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

5) 成本法转公允价值计量

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

(4) 长期股权投资的处置

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

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

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

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

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

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

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

相关会计处理：

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

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

(5) 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：

- 1) 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；
- 2) 参与被投资单位财务和经营政策制定过程；
- 3) 与被投资单位之间发生重要交易；
- 4) 向被投资单位派出管理人员；
- 5) 向被投资单位提供关键技术资料。

15. 投资性房地产

(1). 如果采用公允价值计量模式的

选择公允价值计量的依据

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

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

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行

摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

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

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

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

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

16. 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

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

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

2) 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

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

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

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

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

(2). 折旧方法

适用 不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋建筑物	年限平均法	30	0-10%	3%—3.33%
运输工具	年限平均法	5-10	0-10%	9%—20%
办公设备及其他	年限平均法	3-10	0-10%	9%—33.33%

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

本公司根据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。

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

(3). 固定资产处置

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

(4). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

17. 在建工程

适用 不适用

(1) 在建工程初始计量

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

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

18. 借款费用

适用 不适用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用资本化期间

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

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

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

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

(3) 暂停资本化期间

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

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

19. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

1) 无形资产的初始计量

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

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

2) 无形资产的后续计量

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

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

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

1) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

2) 开发阶段支出符合资本化的具体标准

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

20. 长期资产减值

适用 不适用

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其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之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面

价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

21. 长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

22. 职工薪酬

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

(1)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

(2)、离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

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

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险

险、失业保险等；在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

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

(3)、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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

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

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

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

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

23. 预计负债

适用 不适用

(1) 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

24. 股份支付

适用 不适用

（1）股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（2）权益工具公允价值的确定方法

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

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

（3）确定可行权权益工具最佳估计的依据

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

（4）会计处理方法

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

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

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

25. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

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

(1) 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

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

(2) 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

- 1) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债合同义务；
- 2) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

(3) 会计处理方法

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

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

计量金额。

26. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

1) 收入确认的一般原则

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

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

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

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

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

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

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

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

①公司就该商品或服务享有现时收款权利；

②公司已将该商品的实物转移给客户；

③公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；

④客户已接受该商品或服务。

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

而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

2) 特定交易的收入处理原则

①附有销售退回条款的合同

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

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

②附有质量保证条款的合同

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

③附有客户额外购买选择权的销售合同

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

3) 收入确认的具体方法

①房地产销售

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

②建造合同

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

③提供劳务

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

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

27. 合同成本

适用 不适用

(1) 合同履约成本

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

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

2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

3) 该成本预期能够收回。

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

(2) 合同取得成本

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

(3) 合同成本摊销

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

(4) 合同成本减值

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

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

28. 政府补助

适用 不适用

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

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值

不能可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益有关的政府补助是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

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

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

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

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

29. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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

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

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。对子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，予以确认，但同时满足能够控制应纳税暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认；对子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵

扣暂时性差异产生的递延所得税资产，该可抵扣暂时性差异同时满足在可预见的未来很可能转回即在可预见的将来有处置该项投资的明确计划，且预计在处置该项投资时，除了有足够的应纳税所得以外，还有足够的投资收益用以抵扣可抵扣暂时性差异时，予以确认。

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

30. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

(2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

1) 租赁合同的分拆

当合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。当合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司将租赁和非租赁部分进行分拆，租赁部分按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分应当按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。

本公司与同一交易方或其关联方在同一时间或相近时间订立的两份或多份包含租赁的合同符合下列条件之一时，合并为一份合同进行会计处理：

①该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易，若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。

②该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。

③该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

2) 本公司作为承租人

在租赁期开始日，承租人应当对租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

①使用权资产成本

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

A 租赁负债的初始计量金额；

B 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

C 本公司发生的初始直接费用；

D 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。本公司按照《企业会计准则第 8 号-资产减值》的规定，在资产负债表日，对使用权资产进行减值测试。使用权资产减值准备一旦计提，不得转回。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

②租赁负债

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

A 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；

B 取决于指数或比率的可变租赁付款额；

C 在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；

D 在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；

E 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债：

A 本集团对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致；

B 根据担保余值预计的应付金额发生变动；

C 用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动。

在对租赁负债进行重新计量时，本公司相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，本集

团选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

3) 本公司作为出租人

公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁 and 经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

①对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

应收融资租赁款初始计量时，以未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

A 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；

B 取决于指数或比率的可变租赁付款额；

C 合理确定承租人将行使购买选择权的情况下，租赁收款额包括购买选择权的行权价格；

D 租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下，租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项；

E 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

4) 售后租回交易

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

31. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(1) 终止经营

本公司将满足下列条件之一的，且该组成部分已经处置或划归为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分确认为终止经营组成部分：

(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

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

(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

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

(2) 套期会计

1) 套期的分类

本公司将套期分为公允价值套期、现金流量套期和境外经营净投资套期。

①公允价值套期，是指对已确认资产或负债，尚未确认的确定承诺，或上述项目组成部分的公允价值变动风险敞口进行的套期。该公允价值变动源于特定风险，且将影响企业的损益或其他综合收益。

②现金流量套期，是指对现金流量变动风险进行的套期。该现金流量变动源于与已确认资产或负债、极可能发生的预期交易，或与上述项目组成部分有关的特定风险，且将影响企业的损益。

③境外经营净投资套期，是指对境外经营净投资外汇风险敞口进行的套期。境外经营净投资套期中的被套期风险是指境外经营的记账本位币与母公司的记账本位币之间的折算差额。

2) 套期关系的指定及套期关系评估

在套期关系开始时，本公司对套期关系有正式的指定，并准备了关于套期关系、风险管理目标和套期策略的正式书面文件。该文件载明了套期工具性质及其数量、被套期项目性质及其数量、被套期风险的性质、套期类型、以及本公司对套期工具有效性的评估。套期有效性，是指套期工具的公允价值或现金流量变动能够抵销被套期风险引起的被套期项目公允价值或现金流量变动的程度。本公司持续地对套期有效性进行评价，判断该套期在套期关系被指定的会计期间内是否满足运用套期会计对于有效性的要求。如果不满足，则终止运用套期关系。运用套期会计，应当符合下列套期有效性的要求：

①被套期项目与套期工具之间存在经济关系。

②被套期项目与套期工具经济关系产生的价值变动中，信用风险的影响不占主导地位。

③采用适当的套期比率，该套期比率不会形成被套期项目与套期工具相对权重的失衡，从而产生与套期会计目标不一致的会计结果。如果套期比率不再适当，但套期风险管理目标没有改变的，应当对被套期项目或套期工具的数量进行调整，以使得套期比率重新满足有效性的要求。

3) 套期会计处理方法

①公允价值套期会计处理

A 套期工具产生的利得或损失计入当期损益。如果套期工具是对选择以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资（或其组成部分）进行套期的，套期工具产生的利得或损失计入其他综合收益。

B 被套期项目因被套期风险敞口形成的利得或损失计入当期损益，同时调整未以公允价值计量的已确认被套期项目的账面价值。被套期项目为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（或其组成部分）的，其因被套期风险敞口形成的利得或损失计入当期损益，其账面价值已经按公允价值计量，不需要调整；被套期项目为公司选择以公允价值计量且其变动计入其他

综合收益的非交易性权益工具投资（或其组成部分）的，其因被套期风险敞口形成的利得或损失计入其他综合收益，其账面价值已经按公允价值计量，不需要调整。

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

C 被套期项目为以摊余成本计量的金融工具（或其组成部分）的，对被套期项目账面价值所作的调整按照开始摊销日重新计算的实际利率进行摊销，并计入当期损益。该摊销可以自调整日开始，但不晚于对被套期项目终止进行套期利得和损失调整的时点。被套期项目为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（或其组成部分）的，则按照相同的方式对累计已确认的套期利得或损失进行摊销，并计入当期损益，但不调整金融资产（或其组成部分）的账面价值。

②现金流量套期会计处理

套期工具产生的利得或损失中属于套期有效的部分，作为现金流量套期储备，计入其他综合收益。现金流量套期储备的金额，按照下列两项的绝对额中较低者确定：

A 套期工具自套期开始的累计利得或损失；

B 被套期项目自套期开始的预计未来现金流量现值的累计变动额。每期计入其他综合收益的现金流量套期储备的金额为当期现金流量套期储备的变动额。

C 套期工具产生的利得或损失中属于套期无效的部分（即扣除计入其他综合收益后的其他利得或损失），计入当期损益。

D 现金流量套期储备的金额，按照下列规定处理：

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

b 对于不属于前一条涉及的现金流量套期，在被套期的预期现金流量影响损益的相同期间，将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入当期损益。

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

③境外经营净投资套期

对境外经营净投资的套期，包括对作为净投资的一部分进行会计处理的货币性项目的套期，本公司按照类似于现金流量套期会计的规定处理：

A 套期工具形成的利得或损失中属于套期有效的部分，应当计入其他综合收益。

全部或部分处置境外经营时，上述计入其他综合收益的套期工具利得或损失应当相应转出，计入当期损益。

B 套期工具形成的利得或损失中属于套期无效的部分，应当计入当期损益。

（3）维修基金

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

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

（4）质量保证金

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

（5）成本费用的确认原则

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

（6）利润分配

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

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

（7）商誉

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

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

32. 重要会计政策和会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

适用 不适用

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	应交流转税	7%、5%
教育费附加	应交流转税	3%
地方教育费附加	应交流转税	2%、1.5%、1%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%
	预缴计税依据：预收售楼款	注释 1
企业所得税	应纳税所得额	注释 2
房产税	房产原值（包含地价）的 70%	1.2%
	房产租金	12%

注释 1：本公司及所属子公司根据当地税务机关规定的预缴税率预缴土地增值税。

注释 2：本公司之境外子公司适用不同所得税税率，其中香港注册子公司适用 16.5% 的所得税税率，澳门注册子公司适用 12% 的所得税税率，美国、英属维尔京群岛、开曼等地注册的子公司按所在国（地）税收政策缴纳。

除上述公司及个别享受优惠税率的公司外，本公司及其余子公司所得税税率均为 25%。

2. 税收优惠

适用 不适用

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1. 货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	12,006.96	8,779.07
银行存款	56,656,329,290.13	53,284,624,945.78
其他货币资金	6,653,934.86	7,350,360.32
合计	56,662,995,231.95	53,291,984,085.17

其中：存放在境外的款项总额	235,546,810.22	360,967,628.41
存放财务公司存款	9,004,883,225.56	19,008,123,339.48

其他说明：

注 1：截止 2023 年 6 月 30 日，存放在境外的货币资金为港币 13,871,989.66 元、人民币 159,737,702.14 元、澳门币 34,654,741.64 元、美元 4,430,918.74 元（上述货币资金折合人民币合计金额为 235,546,810.22 元。）

注 2：截止 2023 年 6 月 30 日，公司受限制的货币资金 2,507,084,291.02 元（2022 年 12 月 31 日受限制的货币资金为 301,310,184.84 元），期末受限资金主要为下属公司各类保证金。

2、交易性金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	22,947,305.75	23,982,036.88
其中：		
权益工具投资	22,947,305.75	23,982,036.88
合计	22,947,305.75	23,982,036.88

其他说明：

适用 不适用

3、衍生金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
套期工具	120,024,191.90	
合计	120,024,191.90	

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	400,000.00	3,000,000.00
商业承兑票据		570,000.00
合计	400,000.00	3,570,000.00

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
按组合计提坏账准备	1,296,371,954.02
1 年以内小计	1,296,371,954.02
1 至 2 年	228,868,952.90
2 至 3 年	28,910,119.67
3 年以上	37,010,243.58
合计	1,591,161,270.17

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备						250,000.00	0.02	250,000.00	100.00	
按组合计提坏账准备	1,591,161,270.17	100.00	132,619,280.81	8.33	1,458,541,989.36	1,337,122,004.21	99.98	105,944,083.32	7.92	1,231,177,920.89
其中：										
合营、联营企业往来款组合	229,971,059.08	14.45			229,971,059.08	322,445,736.67	24.11			322,445,736.67
账龄组合	1,361,190,211.09	85.55	132,619,280.81	9.74	1,228,570,930.28	1,014,676,267.54	75.87	105,944,083.32	10.44	908,732,184.22
合计	1,591,161,270.17	/	132,619,280.81	/	1,458,541,989.36	1,337,372,004.21	/	106,194,083.32	/	1,231,177,920.89

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回 或转 回	转销 或核 销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	250,000.00				-250,000.00	
按组合计提预期信用损失的应收账款	105,944,083.32	27,606,652.04			-931,454.55	132,619,280.81
合计	106,194,083.32	27,606,652.04			-1,181,454.55	132,619,280.81

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	389,874,718.90	24.50	20,578,774.99
绍兴市城北建设工程有限公司	73,662,295.97	4.63	3,683,114.80
珠海华发华毓投资建设有限公司	53,155,575.43	3.34	2,807,792.70
上海乔浦房地产开发有限公司	47,600,994.28	2.99	
珠海琴发实业有限公司	39,446,884.14	2.48	
合计	603,740,468.72	37.94	27,069,682.49

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

公司期末应收账款主要为应收房屋销售、托管服务、品牌使用等收入。

6、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	1,084,123,234.46	48.67	1,559,508,355.75	45.41
1 至 2 年	228,989,590.32	10.28	944,976,388.52	27.51
2 至 3 年	1,768,949.45	0.08	14,091,797.51	0.41
3 年以上	912,836,607.55	40.97	916,017,029.25	26.67
合计	2,227,718,381.78	100.00	3,434,593,571.03	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位名称	期末余额	账龄	未及时结算原因
武汉市土地交易中心	805,000,000.00	3 年以上	中标土地尚未交付
合计	805,000,000.00		

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
武汉市土地交易中心	805,000,000.00	36.14
通力电梯有限公司	148,258,585.20	6.66
迅达(中国)电梯有限公司	115,859,257.59	5.20
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	89,309,963.57	4.01
上海乔浦房地产开发有限公司	87,089,612.00	3.90
合计	1,245,517,418.36	55.91

其他说明

□适用 √不适用

7、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		118,560,000.00
其他应收款	10,287,929,883.91	1,285,396,462.69
合计	10,287,929,883.91	1,403,956,462.69

应收股利

(1). 应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
宁波招海置业有限公司		90,000,000.00
南京荟合置业有限公司		28,560,000.00
合计		118,560,000.00

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
按组合计提坏账准备	9,716,929,248.15
1 年以内小计	9,716,929,248.15
1 至 2 年	282,726,748.91
2 至 3 年	340,593,834.87
3 年以上	232,416,815.00
合计	10,572,666,646.93

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
土地竞买保证金	8,708,160,000.00	
代业主垫付的维修基金	311,620,246.02	308,126,009.75
保证金、押金及备用金	591,644,800.15	550,574,136.80

信托保障金	232,333,600.00	221,345,914.89
往来款项	569,333,805.47	297,479,426.60
其他	159,574,195.29	190,767,139.00
合计	10,572,666,646.93	1,568,292,627.04

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	265,929,874.91		16,966,289.44	282,896,164.35
2023年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	3,345,407.93		29,428.55	3,374,836.48
本期转回			1,514,766.18	1,514,766.18
本期转销				
本期核销				
其他变动	-19,471.63			-19,471.63
2023年6月30日余额	269,255,811.21		15,480,951.81	284,736,763.02

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
厦门市土地发展中心	土地竞买保证金	5,500,000,000.00	1 年以内	52.02	
深圳交易集团有限公司	土地竞买保证金	2,724,500,000.00	1 年以内	25.77	
杭州市规划和自然资源局	土地竞买保证金	483,660,000.00	1 年以内	4.57	
四川天府新区公园城市建设局	保证金	166,900,000.00	1 年以内	1.58	8,345,000.00
成都市财政局	保证金	56,370,000.00	2-3 年	0.53	22,548,000.00
合计	/	8,931,430,000.00	/	84.47	30,893,000.00

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

8、存货

(1). 存货分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	131,640,737.30		131,640,737.30	141,102,265.69		141,102,265.69
库存商品	1,755,133,736.79	1,350,966.09	1,753,782,770.70	404,699,649.15	2,156,920.21	402,542,728.94
开发成本	199,022,109,890.41	129,616,126.12	198,892,493,764.29	188,416,994,610.41	382,465,476.80	188,034,529,133.61
开发产品	60,214,186,391.10	546,557,079.92	59,667,629,311.18	55,350,788,397.43	375,843,190.72	54,974,945,206.71
合计	261,123,070,755.60	677,524,172.13	260,445,546,583.47	244,313,584,922.68	760,465,587.73	243,553,119,334.95

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
----	------	--------	--------	------

		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	2,156,920.21			805,954.12		1,350,966.09
开发成本	382,465,476.80				252,849,350.68	129,616,126.12
开发产品	375,843,190.72		252,849,350.68	82,135,461.48		546,557,079.92
合计	760,465,587.73		252,849,350.68	82,941,415.60	252,849,350.68	677,524,172.13

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

本公司存货期末余额中含有借款费用资本化的金额 23,228,330,342.88 元（2022 年为 22,616,281,206.37 元），本公司本年度用于确定借款利息费用的资本化率为 5.59%（2022 年为 5.76%）。

(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

(5). 开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	首期开工时间	预计完全竣工时间	预计投资总额（万元）	2023 年 6 月 30 日余额	2022 年 12 月 31 日余额
珠海华发水郡花园	2013	2023	1,253,193.67	1,747,923,606.91	1,848,303,769.37
中山华发观山水	2013	2024	549,829.98	1,767,827,654.96	1,568,721,365.51
大连华发绿洋湾	2014	2023	236,627.00	1,616,448,463.89	1,478,341,563.25
威海华发九龙湾	2014	2025	1,074,820.00	1,692,342,967.84	1,597,005,690.65
珠海华发峰景湾花园	2014	2025	323,499.57	628,191,785.39	595,565,921.77
珠海华发十字门国际花园	2014	2026	759,817.03		2,790,513,926.88
武汉华发外滩荟	2016	2026	579,563.45	1,714,207,454.75	2,510,402,967.31
苏州姑苏院子	2016	2023	548,773.00	572,907,045.40	1,721,444,676.08
武汉华发中央公园	2017	2023	148,920.12		1,234,917,035.70
无锡鑫悦华府	2018	2023	625,439.00	545,016,592.26	530,199,800.99
鄂州梧桐湖国际社区	2018	2026	653,849.94	2,087,523,067.73	2,024,140,484.70
珠海城建国际海岸花园	2017	2026	846,599.00	2,344,902,046.72	2,103,462,136.08
武汉华发金茂艺墅	2018	2026	376,200.00	422,016,302.50	329,384,325.74
珠海保税区研发中心	2019	2025	288,236.00	546,095,401.56	546,095,401.56
北京华发中央公园	2019	2025	482,792.00	1,356,057,867.23	1,298,565,933.74
武汉华发金茂国际社区	2019	2024	443,915.05	1,839,503,469.22	1,687,676,703.85
湛江华发新城市花园	2019	2024	1,500,000.00	3,789,767,597.84	3,734,457,432.10
烟台华发观山水	2019	2023	72,874.72		607,602,185.95
沈阳和平首府	2020	2025	590,254.00	1,466,278,491.09	1,417,375,305.06
郑州华发峰景湾	2020	2023	356,485.00	2,650,809,573.12	2,472,641,996.60
常熟人工智能产业园	2020	2024	438,207.00	1,252,441,336.42	1,170,140,701.27

绍兴国际金融活力城	2020	2024	1,909,367.00	10,973,189,147.72	11,433,103,197.05
珠海华发天茂半岛花园	2020	2023	374,759.08		3,276,348,287.97
苏州浅悦静庭	2020	2023	559,051.34	568,241,095.60	2,185,096,509.25
上海华发四季半岛	2020	2023	919,474.00	8,403,764,758.22	8,212,673,472.68
南京钟山峰景	2020	2023	1,038,446.02	5,618,180,693.63	5,879,298,585.07
杭州华发峰荟	2020	2023	299,000.00	2,433,572,338.41	2,366,679,356.67
珠海都会四季	2020	2024	369,592.38	2,413,581,625.22	3,417,956,457.06
广州华发越秀和樾府	2020	2025	1,100,679.00	4,063,569,321.67	9,425,453,139.97
昆明融创华发文旅城	2020	2027	1,764,124.86	6,152,073,559.80	8,402,168,156.86
无锡中央首府	2021	2024	911,217.00	7,051,909,802.83	6,664,333,496.99
珠海华发新经济总部大厦	2020	2026	531,149.00	847,308,078.95	847,308,078.95
武汉中城荟二期	2019	2024	884,367.29	2,621,540,427.15	2,508,867,475.94
武汉华发公园首府	2021	2026	1,671,225.00	12,006,439,171.68	11,607,841,027.23
武汉华发都荟天地	2021	2027	1,499,494.57	9,419,738,842.55	5,124,211,877.53
成都锦江大院（崇德）	2021	2023	147,408.14	1,419,532,373.93	1,389,132,309.85
成都锦江大院（章华）	2021	2023	159,313.68		1,547,166,575.08
南京华发美的云筑	2021	2024	298,143.00	2,473,902,824.41	2,387,690,297.92
西安华发长安首府	2021	2023	402,047.56	3,346,913,921.04	3,061,442,679.33
佛山华发滨江府	2021	2024	1,083,859.72	2,708,562,210.05	2,381,863,574.57
徐州晴翠四季雅苑	2021	2024	160,999.62	1,420,942,492.00	1,325,518,953.34
义乌华发江映月	2021	2024	479,986.97	4,168,295,947.95	3,991,216,209.94
无锡华发四季	2021	2024	223,481.00	1,802,487,843.25	1,709,311,269.02
沈阳华发龙湖天曜	2022	2027	461,614.00	3,350,595,301.67	3,171,423,296.96
沈阳华发四季	2022	2024	123,645.00	1,190,074,130.75	1,102,185,593.16
南京四季雅筑	2021	2024	485,630.95	3,724,301,448.46	3,549,173,240.80
江门华发水岸	2021	2023	58,372.90		485,375,655.74
惠州铂钻四季	2020	2023	390,200.63		2,257,042,413.14
南京紫京四季雅园	2021	2024	485,000.00	3,518,337,250.37	3,350,484,357.54
上海苏河世纪	2021	2025	645,887.00	5,133,087,065.42	5,017,507,584.69
威海金地华发峯范	2021	2023	128,395.00	907,999,103.53	782,828,326.10
珠海华发天汇广场	2022	2026	810,393.56	3,599,406,065.49	3,413,669,442.23
珠海华发香海湖	2022	2025	135,746.14	1,019,666,913.85	891,728,529.33
上海华发缦云华庭	2022	2024	451,035.02	3,506,601,404.36	3,315,364,368.15
杭州华发江月望云	2022	2025	548,315.55	4,799,145,029.63	4,655,598,986.53
中山华发学府壹号	2022	2024	141,189.46	882,250,399.51	766,547,795.29
上海华发四季河滨	2022	2025	565,000.00	3,823,858,295.69	3,360,873,680.57
上海华发半岛华庭	2022	2025	695,000.00	5,140,757,809.99	4,813,742,843.56
杭州华发悦望荟轩	2022	2025	209,400.00	1,338,092,621.22	1,230,665,119.59
上海华发古美华邸	2022	2025	341,108.33	3,405,811,675.17	3,064,041,402.63
上海华发缦玥华庭	2022	2025	146,317.50	1,114,258,428.21	1,021,733,243.22
上海静安华府	2023	2025	650,000.00	4,850,390,748.40	4,573,396,932.77
成都华发锦江璞园	2023	2025	124,143.06	774,773,331.21	665,497,361.15
深圳冰雪文旅城	2023	2027	3,100,000.00	16,219,928,299.38	

苏州华发四季河滨	2023	2025	225,000.00	1,624,375,702.41	
成都华发新川印	2023	2025	232,735.00	1,334,602,744.14	
上海华发蟠龙四季	2023	2025	284,803.00	2,004,222,036.05	
杭州华发城曜云府	2023	2026	315,465.00	2,019,387,460.65	
苏州沧浪项目	2023	2025	273,900.00	1,633,063,255.42	
成都天府 143 亩项目	2023	2027	745,333.00	713,712,805.74	
长沙精英路 35 亩项目	2023	2026	146,200.00	737,547,777.88	
其他				2,701,855,584.92	4,516,474,124.80
合计				199,022,109,890.41	188,416,994,610.42

(6). 开发产品

单位：元 币种：人民币

项目名称	首期竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
包头华发新城	2012	804,871,651.76		1,774,482.78	803,097,168.98
大连华发新城	2012	350,282,932.38		2,166,639.96	348,116,292.42
珠海华发水郡花园	2015	1,868,876,273.93	413,136,206.24	492,158,742.41	1,789,853,737.76
珠海华发水岸花园	2015	628,969,534.74		5,522,706.41	623,446,828.33
珠海华发山庄	2016	1,043,523,995.97	1,122,744.08	292,406,106.54	752,240,633.51
威海华发九龙湾	2017	516,340,702.05		20,885,573.61	495,455,128.44
珠海华发首府	2017	2,113,568,924.96		31,398,503.16	2,082,170,421.80
中山华发观山水	2017	1,142,547,875.85		280,618,267.30	861,929,608.55
广州荔湾荟项目	2017	484,157,770.68		3,090,943.38	481,066,827.30
珠海华发峰尚花园	2017	339,995,780.13	2,057,712.94	8,673,377.94	333,380,115.13
武汉华发未来荟	2018	923,068,789.47		1,665,495.24	921,403,294.23
珠海华发十字门国际花园	2018	376,444,224.18	3,781,380,500.68	3,055,580,420.43	1,102,244,304.43
珠海华发依山郡	2018	372,120,860.96		5,286,118.71	365,874,822.39
珠海金湾国际商务中心	2019	1,799,744,459.79		842,628,894.01	957,115,565.78
武汉华发外滩首府	2019	455,484,288.20		17,500,212.27	437,984,075.93
苏州姑苏院子	2019	259,643,825.46	1,389,119,539.19	1,268,393,852.43	380,368,789.58
大连万科华发观贤别墅	2020	1,377,794,949.14	561,467,574.09	807,172,901.94	1,132,089,621.29
武汉华发峰尚	2020	423,123,697.96			423,123,697.96
沈阳华发新城	2020	1,338,056,178.26		40,703,349.19	1,297,352,829.07
佛山华发四季	2020	443,766,334.07		6,651,184.92	437,115,149.15
珠海绿洋湾花园	2020	1,411,138,573.00		303,794,758.94	1,107,343,814.06
武汉华发金茂逸墅	2020	691,105,209.77		152,625,682.18	538,479,527.59
荣成华发樱花湖	2020	847,254,483.22		25,231,549.11	822,022,934.11
华发驿道	2021	584,207,261.35			584,207,261.35

珠海华发创业大厦	2021	1,226,560,989.15			1,226,560,989.15
南京华发紫麒府	2021	1,076,082,905.23		373,229,327.30	702,853,577.93
青岛华发四季	2021	1,040,172,824.21		149,085,234.34	891,087,589.87
大连华发花间月	2021	558,169,112.70			558,169,112.70
珠海中以产业中心	2021	538,190,835.52			538,190,835.52
武汉华发四季	2021	1,837,340,680.82		12,284,027.40	1,825,056,653.42
武汉华发时光	2021	1,561,634,571.09			1,561,634,571.09
武汉华发中央公园	2021	335,327,811.11	1,501,079,831.54	201,263,930.54	1,635,143,712.11
重庆华发四季半岛	2022	86,138,852.34	898,962,287.79	402,703,160.07	582,397,980.06
增城华发峰尚花园	2022	1,650,696,359.37			1,650,696,359.37
上海泗水和鸣	2022	797,188,976.20		29,970,472.86	767,218,503.34
珠海华发未来新城	2022	2,079,662,672.73		3,025,159.90	2,076,637,512.83
常熟人工智能产业园	2022	1,341,743,392.97		214,567,718.11	1,127,175,674.86
珠海华发悦谷名苑	2022	1,427,765,895.03	125,669,345.15	1,248,861,851.13	304,573,389.05
武汉华发外滩荟	2022	625,805,957.82	925,440,179.28	388,672,022.05	1,162,574,115.05
武汉华发金茂国际社区	2022	911,158,161.61		427,693,703.45	483,464,458.16
鄂州梧桐湖国际社区	2022	1,441,384,577.47		13,269,740.95	1,428,114,836.52
大连华发山庄	2022	865,669,747.48		40,399,854.52	825,269,892.96
江门华发四季二期	2022	2,152,592,498.94		420,749,670.56	1,731,842,828.38
苏州浅悦静庭	2022	1,263,035,076.53	1,903,799,293.68	2,815,642,640.98	351,191,729.23
太仓海运堤项目	2022	451,882,017.68			451,882,017.68
南京钟山峰景	2022	3,154,085,215.27	327,744,244.56	3,010,809,975.94	471,019,483.89
沈阳和平首府	2022	1,561,677,476.07		178,037,964.03	1,383,639,512.04
烟台华发观山水	2023		704,211,433.66	495,077,088.33	209,134,345.33
绍兴国际金融活力城	2022	68,717,685.94	1,103,216,894.51	1,001,340,677.87	170,593,902.58
惠州铂钻四季	2022	90,415,963.31	2,555,634,233.15	1,502,717,689.50	1,143,332,506.96
西安云璟时光	2023		1,755,214,988.91	1,300,573,962.64	454,641,026.27
江门华发水岸	2023		540,967,788.15		540,967,788.15
苏州星辰海	2023		1,335,155,748.71		1,335,155,748.71
昆明华发书香云海	2023		3,366,431,971.36	2,193,678,424.89	1,210,749,630.50
成都锦江大院（章华）	2023		1,600,823,005.10		1,600,823,005.10
广州华发越秀和樾府	2023		6,095,518,248.20	2,945,136,326.58	3,150,380,092.18
珠海华发天茂半岛	2023		3,900,771,270.82	2,014,160,671.03	1,886,610,599.79
其他		6,611,599,563.56	1,320,265,883.53	2,139,700,351.89	5,792,165,095.19
合计		55,350,788,397.43	36,109,190,925.32	31,188,581,409.72	60,214,186,391.10

其他说明：

√适用 □不适用

上述存货中有 34,151,783,915.34 元的存货为本公司及下属子公司的借款设定抵押。

9、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预交税费	11,504,439,827.21	8,524,095,465.18
合同取得成本	1,131,926,889.46	884,343,751.31
合营联营企业往来款	12,222,696,041.59	12,924,132,742.30
合作方经营往来款	35,654,311,236.81	25,946,707,669.51
项目预售监管资金	480,612,400.72	445,557,181.90
合计	60,993,986,395.79	48,724,836,810.20

其他说明：

截止 2023 年 6 月 30 日其他流动资产中与合营、联营公司的往来款情况详见附注十二、6 所述。

10、长期应收款**(1) 长期应收款情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
分期收取股权转让款	81,308,439.79		81,308,439.79	109,490,910.34		109,490,910.34	
减：一年内到期的长期应收款	26,476,058.37		26,476,058.37	25,705,820.42		25,705,820.42	
合计	54,832,381.42		54,832,381.42	83,785,089.92		83,785,089.92	/

(2) 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

(3) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

(4) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

公司 2021 年将持有的珠海华发景龙建设有限公司 50%股权及建泰建设有限公司 40%股权转让给深圳市维业装饰集团股份有限公司，按照业绩承诺股权转让款分期收回。

11、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期末 余额	减值准备期 末余额	期末账面价值	期初 余额	减值准备 期初余额	期初账面价值
对合营企业的投资	13,545,881,966.43		13,545,881,966.43	12,730,352,186.18		12,730,352,186.18
对联营企业的投资	8,912,705,540.44		8,912,705,540.44	12,488,331,021.01		12,488,331,021.01
合计	22,458,587,506.87		22,458,587,506.87	25,218,683,207.19		25,218,683,207.19

长期股权投资本年变动情况如下：

项目	合营企业	联营企业	合计
期初余额	12,730,352,186.18	12,488,331,021.01	25,218,683,207.19
本期变动：	815,529,780.25	-3,575,625,480.57	-2,760,095,700.32
追加投资	812,370,057.37		812,370,057.37
减少投资	-70,342,752.75	-300,000,000.00	-370,342,752.75
权益法下确认的投资收益	77,991,142.76	208,337,197.43	286,328,340.19
权益法下确认的其他综合收益及其他权益变动		5,425,407.78	5,425,407.78
宣告发放现金股利或利润		-79,984,000.00	-79,984,000.00
其他	-4,488,667.13	-3,409,404,085.78	-3,413,892,752.91
计提减值			
期末余额	13,545,881,966.43	8,912,705,540.44	22,458,587,506.87
减值准备期末余额			

12、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	16,772,997,054.94			16,772,997,054.94
二、本期变动	5,631,776,288.92			5,631,776,288.92
加：外购				
存货\固定资产 \在建工程转入	5,631,776,288.92			5,631,776,288.92
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动				
三、期末余额	22,404,773,343.86			22,404,773,343.86

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(1) 公司的投资性房地产主要位于华东、华南、珠海等地，具备成熟活跃的房地产交易市场和良好的商业环境，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，具有可操作性。

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

13、固定资产

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	3,471,596,789.23	2,914,679,414.25
固定资产清理	1,368.41	129,243.11
合计	3,471,598,157.64	2,914,808,657.36

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备及其他	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	3,093,037,159.59	159,992,862.91	340,803,985.03	3,593,834,007.53
2. 本期增加金额	681,271,839.21	3,446,860.06	10,136,075.10	694,854,774.37
(1) 购置	131,656,374.28	3,222,987.41	8,073,516.95	142,952,878.64
(2) 企业合并增加			600,423.79	600,423.79
(3) 其他转入	549,615,464.93	223,872.65	1,462,134.36	551,301,471.94
3. 本期减少金额	49,495,281.19	13,814,114.76	42,211,596.66	105,520,992.61
(1) 处置或报废	47,940,269.70	5,723,899.16	1,974,382.94	55,638,551.80
(2) 合并范围变化		8,090,215.60	40,237,213.72	48,327,429.32
(3) 其他减少	1,555,011.49			1,555,011.49
4. 期末余额	3,724,813,717.61	149,625,608.21	308,728,463.47	4,183,167,789.29
二、累计折旧				
1. 期初余额	379,418,207.02	99,403,208.61	200,333,177.65	679,154,593.28
2. 本期增加金额	50,187,313.46	6,802,863.26	23,226,870.05	80,217,046.77
(1) 计提	50,075,882.90	6,684,386.12	22,941,343.50	79,701,612.52
(2) 合并范围变化			233,514.49	233,514.49
(3) 其他增加	111,430.56	118,477.14	52,012.06	281,919.76
3. 本期减少金额	12,969,896.15	8,739,161.35	26,091,582.49	47,800,639.99
(1) 处置或报废	12,969,896.15	4,237,493.18	1,298,132.70	18,505,522.03
(2) 合并范围变化		4,501,668.17	24,793,449.79	29,295,117.96
4. 期末余额	416,635,624.33	97,466,910.52	197,468,465.21	711,571,000.06
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	3,308,178,093.28	52,158,697.69	111,259,998.26	3,471,596,789.23
2. 期初账面价值	2,713,618,952.57	60,589,654.30	140,470,807.38	2,914,679,414.25

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	131,463,965.35	产权证书正在办理之中

其他说明：

√适用 □不适用

注 1：截止 2023 年 6 月 30 日，本公司固定资产不存在账面价值高于可变现净值的情形，故未计提减值准备。

注 2：本公司以固定资产为长期借款设定抵押，抵押资产价值 884,272,066.00 元。

固定资产清理

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产清理	1,368.41	129,243.11
合计	1,368.41	129,243.11

14、在建工程

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	44,297,655.87	593,781,976.07
工程物资		
合计	44,297,655.87	593,781,976.07

在建工程

(1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
其他工程	44,297,655.87		44,297,655.87	593,781,976.07		593,781,976.07
合计	44,297,655.87		44,297,655.87	593,781,976.07		593,781,976.07

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

□适用 √不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

15、使用权资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	土地使用权	其他设备	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	1,571,005,177.52	12,917,397.23	8,901,500.73	1,592,824,075.48
2. 本期增加金额	52,030,036.12		783,650.52	52,813,686.64
(1) 租赁增加	51,900,930.56		783,650.52	52,684,581.08
(2) 其他变动	129,105.56			129,105.56
3. 本期减少金额	198,918,778.00	4,426,230.15	134,718.66	203,479,726.81
(1) 租赁减少	66,533.89	4,396.42		70,930.31
(2) 处置或报 废	198,263,122.89		134,718.66	198,397,841.55
(3) 合并范围 变化	589,121.22	4,421,833.73		5,010,954.95
4. 期末余额	1,424,116,435.64	8,491,167.08	9,550,432.59	1,442,158,035.31
二、累计折旧				
1. 期初余额	363,137,580.92	4,024,025.33	4,533,710.10	371,695,316.35
2. 本期增加金额	71,053,499.63	1,006,019.00	1,558,248.10	73,617,766.73
(1) 计提	71,013,836.02	1,006,019.00	1,558,248.10	73,578,103.12
(2) 其他变动	39,663.61			39,663.61
3. 本期减少金额	133,747,682.50	1,546,284.55	84,495.83	135,378,462.88
(1) 处置	418,091.10	1,546,284.55		1,964,375.65
(2) 合并范围 变化	133,329,591.40		84,495.83	133,414,087.23
4. 期末余额	300,443,398.05	3,483,759.78	6,007,462.37	309,934,620.20
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	1,123,673,037.59	5,007,407.30	3,542,970.22	1,132,223,415.11
2. 期初账面价值	1,207,867,596.60	8,893,371.90	4,367,790.63	1,221,128,759.13

16、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件及其他	合计
一、账面原值			
1.期初余额	431,442,320.88	177,792,747.95	609,235,068.83
2.本期增加金额	417,213,259.24	9,000,894.62	426,214,153.86
(1)购置	416,944,750.00	8,999,930.25	425,944,680.25
(2)其他转入	268,509.24	964.37	269,473.61
3.本期减少金额	421,068,844.89	3,713,162.60	424,782,007.49
(1)处置	4,124,094.89	2,030,588.04	6,154,682.93
(2)合并范围变化		1,682,574.56	1,682,574.56
(3)其他转出	416,944,750.00		416,944,750.00
4.期末余额	427,586,735.23	183,080,479.97	610,667,215.20
二、累计摊销			
1.期初余额	40,733,010.58	66,890,640.36	107,623,650.94
2.本期增加金额	4,840,497.73	11,632,260.12	16,472,757.85
(1)计提	4,840,497.73	11,631,823.42	16,472,321.15
(2)其他增加		436.70	436.70
3.本期减少金额	1,096,043.13	1,019,344.05	2,115,387.18
(1)处置	1,096,043.13	9,600.00	1,105,643.13
(2)合并范围变化		1,009,744.05	1,009,744.05
4.期末余额	44,477,465.18	77,503,556.43	121,981,021.61
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
(1)计提			
3.本期减少金额			
(1)处置			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	383,109,270.05	105,576,923.54	488,686,193.59
2.期初账面价值	390,709,310.30	110,902,107.59	501,611,417.89

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

截止 2023 年 6 月 30 日，本公司上述无形资产不存在账面价值高于可变现净值的情形，故未

计提减值准备。

17、开发支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	
企业数智化管理系统	15,028,840.03	1,631,566.03	2,343,089.59			19,003,495.65
合计	15,028,840.03	1,631,566.03	2,343,089.59			19,003,495.65

18、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
经营租入固定资产改良支出及其他	182,343,300.44	22,602,859.37	32,149,960.91	12,583,174.92	160,213,023.98
合计	182,343,300.44	22,602,859.37	32,149,960.91	12,583,174.92	160,213,023.98

19、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,093,403,412.75	270,873,115.33	1,145,697,583.32	286,424,395.83
土地增值税准备金	3,854,235,114.60	963,558,778.65	4,010,591,288.48	1,002,647,822.12
预收款项之预计利润	9,912,610,757.32	2,478,152,689.33	7,911,279,873.96	1,977,819,968.49
可弥补亏损	6,763,567,244.04	1,690,891,811.01	7,307,128,257.21	1,826,782,064.30
其他	157,742,550.76	39,435,637.69	260,848,662.60	65,212,165.65
合计	21,781,559,079.47	5,442,912,032.01	20,635,545,665.57	5,158,886,416.39

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
合同取得成本	648,416,008.82	162,104,002.21	631,927,401.95	157,981,850.49
投资性房地产公允价值变动	1,182,331,556.18	295,582,889.05	1,053,690,142.22	263,422,535.56
其他	3,080,704,953.04	770,176,238.25	2,402,892,349.56	600,723,087.38
合计	4,911,452,518.04	1,227,863,129.51	4,088,509,893.73	1,022,127,473.43

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	967,957,790.61	4,474,954,241.40	785,628,608.43	4,373,257,807.96
递延所得税负债	967,957,790.61	259,905,338.90	785,628,608.43	236,498,865.00

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
资产减值准备	1,476,803.22	7,501,661.66
合计	1,476,803.22	7,501,661.66

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

20、短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	175,000,000.00	
抵押借款*1	500,000,000.00	
保证借款*1	36,128,984.87	34,823,014.36
信用借款	548,479,756.00	380,354,366.01
未到期应付利息	2,424,481.29	1,069,223.97

合计	1,262,033,222.16	416,246,604.34
----	------------------	----------------

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(1) 本公司上述保证借款由本公司及下属部分子公司提供连带责任保证担保，保证情况如附注十四、2 所述；其中有 39,848 万元同时由项目合作方提供保证担保。

(2) 本公司上述抵押借款的抵押物情况如附注七中注释 8 所述。

(3) 本公司无逾期借款情况。

21、应付票据

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	399,670,463.74	729,474,282.99
合计	399,670,463.74	729,474,282.99

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

上述应付票据中 36,095.33 万元由本公司提供连带责任保证担保，保证情况如附注十四、2 所述。

22、应付账款

(1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
材料款	735,357,399.75	664,706,984.16
工程款	32,821,160,352.61	28,256,211,220.56
土地款	2,007,530,626.00	3,216,417,100.00
其他	1,389,150,562.00	1,297,530,474.96
合计	36,953,198,940.36	33,434,865,779.68

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

珠海金湾华发国际商务中心	394,301,281.63	工程未决算
湛江华发新城市花园	210,092,125.09	工程未决算
珠海华发绿洋湾	192,796,551.44	工程未决算
威海华发九龙湾	187,717,766.10	工程未决算
合计	984,907,724.26	/

其他说明：

适用 不适用

23、预收款项

(1). 预收账款项列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金及其他	480,504,007.91	499,187,438.72
合计	480,504,007.91	499,187,438.72

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

24、合同负债

(1). 合同负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收楼款	98,801,375,729.42	79,964,993,154.22
预收其他	235,814,458.23	429,620,425.20
合计	99,037,190,187.65	80,394,613,579.42

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

项目名称	期末余额	上期末余额	预计最新一期竣工时间(年)	预售比例(%)
上海华发四季半岛	9,024,872,251.37	437,359,242.75	2023	100.00

广州华发越秀和樾府	7,216,773,830.47	533,930,722.94	2023	97.48
杭州华发江月望云	5,907,658,764.22	4,147,545,360.55	2025	100.00
绍兴国际金融活力城	5,873,058,305.51	10,777,991,631.10	2023	86.17
深圳冰雪文旅城	5,379,769,433.95	1,060,488,303.07	2024	89.24
上海华发缦云华庭	4,446,491,232.11		2024	100.00
上海苏河世纪	3,963,742,777.07	6,944,828,541.16	2024	100.00
上海华发半岛华庭	3,882,721,638.53		2025	100.00
上海华发古美华邸	3,702,956,805.50	767,826,886.24	2025	100.00
上海华发四季河滨	3,137,667,358.72		2024	98.80
珠海城建国际海岸花园	3,114,101,441.84	1,589,821,632.16	2023	84.05
南京四季雅筑	3,062,854,580.27	653,110,892.66	2024	69.90
南京钟山峰景	2,490,595,222.10	729,710,016.33	2023	63.40
武汉华发公园首府	2,362,983,677.24		2025	61.92
无锡中央首府	2,312,937,053.21	1,531,913,522.57	2023	58.30
南京华发美的云筑	2,076,435,601.84	699,073,441.28	2024	82.15
武汉华发都荟天地	2,042,373,265.46	153,518,244.04	2024	72.50
杭州华发峰荟	2,018,105,911.01	9,024,872,251.37	2023	73.34
珠海华发水郡花园	1,729,058,281.78	843,478,576.00	2023	92.12
成都锦江大院（崇德）	1,703,856,789.49	506,000,705.50	2023	100.00
成都锦江大院（章华）	1,566,395,545.50	3,955,668,659.63	2023	98.74
义乌华发江映月	1,549,666,361.47	126,105,798.16	2024	50.86
上海华发缦玥华庭	1,443,687,050.46		2024	100.00
武汉华发金茂国际社区	1,392,478,904.58	1,152,713,809.17	2023	98.58
南京紫京四季雅园	1,340,873,719.27	2,483,439.45	2024	52.83
徐州晴翠四季雅苑	1,260,958,317.43	1,102,708,807.34	2024	78.74
郑州华发峰景湾	1,193,232,722.02	522,684,324.77	2023	78.47
杭州华发悦望荟轩	993,138,766.97		2025	79.16
沈阳华发龙湖天曜	991,520,059.63	1,708,869,584.41	2024	62.93
佛山华发滨江府	989,553,919.27	1,548,678,523.85	2024	54.00
昆明融创华发文旅城	907,727,551.37	1,455,131,591.74	2024	46.57
苏州华发四季河滨	818,101,298.16		2025	54.56
珠海都会四季	772,886,930.43	2,324,726,727.52	2024	82.09
威海金地华发峯范	734,948,732.12	1,735,607,209.35	2023	92.25
西安华发长安首府	709,706,993.62	4,681,379,189.91	2023	35.73
成都华发锦江璞园	670,157,659.63		2024	89.53
湛江华发新城市花园	643,143,232.00	493,386,210.61	2024	85.30
中山华发观山水	608,929,038.16	255,565,359.56	2024	92.14
苏州姑苏院子	431,493,529.45	23,790,979.82	2023	93.29
武汉华发外滩荟	408,207,135.78	707,792,206.24	2024	76.03
其他	3,925,554,040.41	17,766,230,762.97		

总计	98,801,375,729.42	79,964,993,154.22		
----	-------------------	-------------------	--	--

25、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	230,616,336.82	1,524,843,693.09	1,637,078,288.76	118,381,741.15
二、离职后福利-设定提存计划	5,874,975.76	139,811,549.76	140,363,994.48	5,322,531.04
三、辞退福利		888,247.98	888,247.98	
合计	236,491,312.58	1,665,543,490.83	1,778,330,531.22	123,704,272.19

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	195,953,611.78	1,258,521,353.92	1,367,300,611.27	87,174,354.43
二、职工福利费	148,379.37	45,508,438.09	45,656,817.46	
三、社会保险费	19,312,528.30	48,351,992.28	48,746,633.77	18,917,886.81
其中：医疗保险费	573,225.19	45,156,722.74	45,435,115.01	294,832.92
工伤保险费	14,519.03	1,708,973.30	1,720,828.86	2,663.47
生育保险费		1,486,296.24	1,486,296.24	
补充医疗保险	18,724,784.08		104,393.66	18,620,390.42
四、住房公积金	3,268,385.22	68,781,542.86	68,480,456.00	3,569,472.08
五、工会经费和职工教育经费	11,933,432.15	23,076,576.57	26,291,191.60	8,718,817.12
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		80,603,789.37	80,602,578.66	1,210.71
合计	230,616,336.82	1,524,843,693.09	1,637,078,288.76	118,381,741.15

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	1,416,486.42	101,273,213.36	102,175,217.82	514,481.96
2、失业保险费	32,661.00	3,318,735.50	3,351,396.50	
3、企业年金缴费	4,425,828.34	35,219,600.90	34,837,380.16	4,808,049.08
合计	5,874,975.76	139,811,549.76	140,363,994.48	5,322,531.04

其他说明：

适用 不适用

26、应交税费

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
城市维护建设税	21,477,225.47	9,431,788.17
企业所得税	927,912,055.05	1,309,446,996.30
土地增值税	25,608,323.56	139,517,790.07
教育费附加	9,703,843.20	4,626,540.73
代扣代缴税费款	9,718,921.74	1,858,733.86
个人所得税	25,842,108.49	18,928,333.77
增值税	224,154,679.01	278,946,801.76
房产税	11,537,116.85	18,093,101.22
其他税费	18,738,426.29	33,954,248.31
合计	1,274,692,699.66	1,814,804,334.19

27、其他应付款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	25,472,535,159.93	23,351,690,113.98
合计	25,472,535,159.93	23,351,690,113.98

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	1,134,919,682.50	944,864,745.40
往来及拆借款	20,222,405,931.48	18,070,174,531.85
土地增值税准备金	3,856,963,547.73	4,014,240,976.26
代收业主款项	27,741,628.13	89,659,291.13
限制性股票回购义务	23,040.00	23,040.00
其他	230,481,330.09	232,727,529.34
合计	25,472,535,159.93	23,351,690,113.98

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
土地增值税准备金	2,506,888,755.28	尚未进行土地增值税清算
合计	2,506,888,755.28	/

其他说明：

√适用 □不适用

根据国税发〔2006〕187号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（“187号文”）有关规定，本公司及下属子公司部分项目尚未达到土地增值税清算条件，但根据会计准则的相关要求并按照187号文的计算基础计提了土地增值税清算准备金3,856,963,547.73元，以合理反映公司的利润情况。

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

28、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	19,716,713,577.25	18,977,857,967.02
1年内到期的应付债券	6,030,472,231.45	6,128,739,819.34
1年内到期的租赁负债	113,159,121.47	170,474,010.34
1年内到期的非流动负债	572,952,410.15	97,424,425.78
合计	26,433,297,340.32	25,374,496,222.48

其他说明：

(1) 截止2023年6月30日，上述一年内到期的长期借款的质押、抵押、担保情况详见附注七中注释8、注释11、注释13、附注十二及附注十四所述。

(2) 期末一年内到期的长期借款中无属于逾期借款获得展期的金额。

(3) 一年内到期的长期借款中无逾期借款。

29、其他流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	2,000,000,000.00	1,392,920,574.50
未到期应付利息	22,351,664.50	25,089,101.73
待转销项税	9,348,511,459.57	7,202,789,950.30

合计	11,370,863,124.07	8,620,799,626.53
----	-------------------	------------------

短期应付债券的增减变动：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
美元境外私募债	100	2022/1/27	364 天	1,267,640,000.00	1,392,920,574.50			1,392,920,574.50	
2023 年度第一期超短期融资券	100	2023/3/14	180 天	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
2023 年度第二期超短期融资券	100	2023/3/21	220 天	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
合计	/	/	/	3,267,640,000.00	1,392,920,574.50	2,000,000,000.00		1,392,920,574.50	2,000,000,000.00

其他说明：

□适用 √不适用

30、长期借款**(1). 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,823,000,000.00	2,187,000,000.00
抵押借款	37,373,728,031.95	32,570,811,733.29
保证借款	57,261,585,268.22	55,776,376,427.25
信用借款	9,619,897,612.11	10,810,762,052.25
未到期应付利息	397,644,825.51	217,395,318.21
减：一年内到期的长期借款	19,716,713,577.25	18,977,857,967.02
合计	86,759,142,160.54	82,584,487,563.98

长期借款分类的说明：

本公司上述借款的抵押物、质押物及保证情况如附注七中注释 8、注释 11、注释 13、附注十二注释 5 及附注十四注释 2 所述；其中有 872,936 万元同时由项目合作方提供保证担保或对公司提供反担保。

其他说明，包括利率区间：

□适用 √不适用

31、应付债券**(1). 应付债券**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
公司债券	27,396,676,234.95	28,845,432,255.03
未到期应付利息	853,889,332.93	570,836,536.44
减：一年到期的应付债券	6,030,472,231.45	6,128,739,819.34
合计	22,220,093,336.43	23,287,528,972.13

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
19 华发 01 *1	100	2019/2/25	3+2 年	750,000,000.00	748,728,100.00		19,125,000.00	497,214.03		749,225,314.03
19 华发 03 *1	100	2019/8/19	3+2 年	500,000,000.00	500,000,000.00		12,500,000.00			500,000,000.00
20 粤珠海华发 ZR001 *2	100	2020/1/21	4.5 年	1,000,000,000.00	999,682,290.76		32,250,000.00	15,835.37		999,698,126.13
20 粤珠海华发 ZR003 *2	100	2020/3/31	4.5 年	500,000,000.00	499,812,602.42		15,000,000.00	-1,070,464.06		498,742,138.36
20 粤珠海华发 ZR008 *2	100	2020/7/15	3 年	500,000,000.00	497,427,617.84		12,500,000.00	2,310,686.63		499,738,304.47
20 粤珠海华发 ZR010 *2	100	2020/8/11	3 年	1,000,000,000.00	993,346,436.72		25,000,000.00	5,816,137.59		999,162,574.31
20 华发 02 *3	100	2020/2/25	3+2 年	1,580,000,000.00	1,579,333,817.79	1,327,600,000.00	26,702,000.00	666,182.21	1,327,600,000.00	1,580,000,000.00
20 华发 04 *3	100	2020/11/12	3+2 年	1,500,000,000.00	1,498,368,729.22		31,425,000.00	999,712.24		1,499,368,441.46
20 华发 05 *3	100	2020/11/12	2+2+1 年	920,000,000.00	49,999,981.63		1,175,000.00	-82,215.84		49,917,765.79
20 华发实业 MTN003 *4	100	2020/9/29	3 年	950,000,000.00	949,263,728.20		21,755,000.00	490,037.89		949,753,766.09
20 华发实业 MTN004 *4	100	2020/10/29	3+2 年	830,000,000.00	829,240,969.85		17,139,500.00	430,008.63		829,670,978.48
20 华发实业 PPN001 *4	100	2020/8/31	3 年	550,000,000.00	549,749,504.67		12,870,000.00	203,342.54		549,952,847.21

20 华发实业 PPN002 *4	100	2020/9/25	3 年	500,000,000.00	499,731,365.40		11,700,000.00	181,462.20		499,912,827.60
20 粤铎国商贸 ZR006 *5	100	2020/12/24	3 年	420,000,000.00	418,929,504.14		13,440,000.00	304,167.85		419,233,671.99
20 粤铎国商贸 ZR008 *5	100	2020/12/29	1.98+1+1+1 年	600,000,000.00	600,182,266.18		20,100,000.00	-3,438,921.65		596,743,344.53
2021 年度第一 期债权融资计 划 *6	100	2021/1/13	2 年	150,000,000.00	149,960,232.75		250,000.00	39,767.25	150,000,000.00	
21 华发 01 *7	100	2021/1/18	2+2+1 年	1,920,000,000.00	1,917,854,319.76		6,837,125.00	2,085,716.43	1,795,000,000.00	124,940,036.19
21 华发 03 *7	100	2021/9/13	2+2+1 年	2,000,000,000.00	1,997,764,744.23		46,900,000.00	1,925,098.11		1,999,689,842.34
21 华发 05 *7	100	2021/12/17	2+2+1 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00		37,425,000.00	-527,268.03		1,499,472,731.97
21 华发实业 PPN001 *8	100	2021/2/4	2+2+1 年	840,000,000.00	839,822,474.58		5,266,800.00	63,233.81	768,000,000.00	71,885,708.39
21 华发实业 MTN001 *9	100	2021/4/26	3 年	510,000,000.00	509,365,142.30		11,857,500.00	238,450.52		509,603,592.82
21 华发实业 MTN002 *9	100	2021/6/24	2+2+1 年	690,000,000.00	689,610,009.68		16,819,444.44	400,690.76	310,000,000.00	380,010,700.44
21 华发实业 MTN003 *9	100	2021/9/2	2+1 年	1,040,000,000.00	1,038,168,015.00		23,400,000.00	1,659,950.88		1,039,827,965.88
21 华发实业 MTN004 *9	100	2021/11/29	2+1 年	500,000,000.00	499,537,145.24		12,450,000.00	266,421.57		499,803,566.81
21 粤铎国商贸 ZR002 *10	100	2021/3/5	1.99+1+1+1 年			150,000,000.00	3,222,916.67	-1,145,994.43		148,854,005.57
21 粤铎国商贸 ZR004 *11	100	2021/7/30	3 年	130,000,000.00	130,164,795.79		4,160,000.00	-184,956.04		129,979,839.75

21 粤铎国商贸 ZR005 *11	100	2021/10/11	3 年	250,000,000.00	248,337,186.58		8,350,000.00	1,529,704.09		249,866,890.67
21 粤铎国商贸 ZR006 *11	100	2021/9/28	1+1+1 年	350,000,000.00	347,775,831.15		10,500,000.00	1,416,839.39		349,192,670.54
21 粤铎国商贸 ZR007 *11	100	2021/12/29	1+1+1 年	250,000,000.00	248,010,675.52		7,500,000.00	578,107.11		248,588,782.63
21 华住 01 *12	100	2021/7/30	2+2+1 年	500,000,000.00	499,737,413.29		11,700,000.00	231,570.94		499,968,984.23
22 华发 01 *13	100	2022/4/29	2+2+1 年	390,000,000.00	390,000,000.00		9,165,000.00	-244,813.26		389,755,186.74
22 华发 02 *13	100	2022/4/29	3+2 年	300,000,000.00	299,056,603.57		7,350,000.00	528,784.12		299,585,387.69
22 华发 03 *13	100	2022/9/13	2+2+1 年	500,000,000.00	499,319,833.56		12,000,000.00	224,858.38		499,544,691.94
22 华发实业 MTN001A *14	100	2022/7/4	3+2 年	1,200,000,000.00	1,194,123,638.85		29,640,000.00	4,054,298.07		1,198,177,936.92
22 华发实业 MTN001B *14	100	2022/7/4	2+2+1 年	1,800,000,000.00	1,792,625,131.23		43,110,000.00	5,999,652.60		1,798,624,783.83
22 华发实业 MTN002A *14	100	2022/8/8	3+2 年	600,000,000.00	598,750,666.67		14,550,000.00	294,919.34		599,045,586.01
22 华发实业 MTN002B *14	100	2022/8/8	2+2+1 年	1,000,000,000.00	998,717,777.78		23,500,000.00	445,942.12		999,163,719.90
22 华发实业 MTN003 *14	100	2022/10/31	2+2+1 年	1,000,000,000.00	998,666,666.67		24,000,000.00	323,602.54		998,990,269.21
22 粤铎国商贸 ZR001 *15	100	2022/3/30	1+1+1 年	245,000,000.00	244,267,036.01		7,350,000.00	-1,343,435.64		242,923,600.37

23 华发实业 MTN001 *16	100	2023/3/29	2+2+1 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	12,141,666.67	-1,389,506.33		998,610,493.67
23 华发实业 MTN002 *16	100	2023/4/26	2+2+1 年	400,000,000.00		400,000,000.00	2,986,666.66	-550,840.01		399,449,159.99
合计	/	/	/	31,165,000,000.00	28,845,432,255.03	2,877,600,000.00	665,113,619.44	24,243,979.92	4,350,600,000.00	27,396,676,234.95

其他说明：

√适用 □不适用

*1 公司 19 华发 01 债券期限为 3+2 年，现行票面利率为 5.1%；19 华发 03 债券期限为 3+2 年，现行票面利率为 5.0%。

*2 公司 20 粤珠海华发 ZR001 债券期限为 4.5 年，现行票面利率 6.45%；20 粤珠海华发 ZR003 债券期限为 4.5 年，现行票面利率 6%；20 粤珠海华发 ZR008 债券期限为 3 年，现行票面利率 5%；20 粤珠海华发 ZR010 债券期限为 3 年，现行票面利率 5%。

*3 公司 20 华发 02 债券期限为 3+2 年，现行票面利率 5.3%；20 华发 04 债券期限为 3+2 年，现行票面利率 4.19%；20 华发 05 债券期限为 2+2+1 年，现行票面利率 4.7%。

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

*5 公司 20 粤铨国商贸 ZR006 债券期限为 3 年，现行票面利率 6.4%；20 粤铨国商贸 ZR008 债券期限为 1.98+1+1+1 年，现行票面利率 6.7%。

*6 公司 2021 年度第一期债权融资计划债券期限为 2 年，现行票面利率 5.0%。

*7 公司 21 华发 01 债券期限为 2+2+1 年，现行票面利率 4.98%；公司 21 华发 03 债券期限为 2+2+1 年，现行票面利率 4.69%；公司 21 华发 05 债券期限为 2+2+1 年，现行票面利率 4.99%。

*8 公司 21 华发实业 PPN001 债券期限为 2+2+1 年，现行票面利率 4.95%。

*9 公司 21 华发实业 MTN001 债券期限为 3 年，现行票面利率 4.65%；公司 21 华发实业 MTN002 债券期限为 2+2+1 年，现行票面利率 3.9%；公司 21 华发实业 MTN003 债券期限为 2+1 年，现行票面利率 4.50%；公司 21 华发实业 MTN004 债券期限为 2+1 年，现行票面利率 4.98%。

*10 公司 21 粤铨国商贸 ZR002 债券期限为 1.99+1+1+1 年，现行票面利率 6.5%。

*11 公司 21 粤铨国商贸 ZR004 债券期限为 3 年，现行票面利率 6.4%；公司 21 粤铨国商贸 ZR005 债券期限为 3 年，现行票面利率 6.68%；公司 21 粤铨国商贸 ZR006 债券期限为 1+1+1 年，现行票面利率 6%；公司 21 粤铨国商贸 ZR007 债券期限为 1+1+1 年，现行票面利率 6%。

*12 公司 21 华住 01 债券期限为 2+2+1 年，现行票面利率 4.68%。

*13 公司 22 华发 01 债券期限为 2+2+1 年，现行票面利率 4.7%；22 华发 02 债券期限为 3+2 年，现行票面利率 4.9%；22 华发 03 债券期限为 2+2+1 年，现行票面利率 4.8%。

*14 公司 22 华发实业 MTN001A 债券期限为 3+2 年，现行票面利率 4.94%；22 华发实业 MTN001B 债券期限为 2+2+1 年，现行票面利率 4.79%；22 华发实业 MTN002A 债券期限为 3+2 年，现行票面利率 4.85%；22 华发实业 MTN002B 债券期限为 2+2+1 年，现行票面利率 4.7%；22 华发实业 MTN003 债券期限为 2+2+1 年，现行票面利率 4.8%。

*15 公司 22 粤铨国商贸 ZR001 债券期限为 1+1+1 年，现行票面利率 6.0%。

*16 公司 23 华发实业 MTN001 债券期限为 2+2+1 年，现行票面利率为 4.7%，23 华发实业 MTN002 债券期限为 2+2+1 年，现行票面利率为 4.2%。

32、 租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	1,035,419,458.59	1,142,883,673.63
减：一年内到期的租赁负债	113,159,121.47	170,474,010.34
合计	922,260,337.12	972,409,663.29

33、 其他非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
华发租赁住房资产支持专项计划*1	8,534,820,000.00	5,696,000,000.00
商业地产抵押贷款*2	2,861,150,000.00	1,511,700,000.00
资产收益权转让融资款	3,225,000,000.00	1,160,000,000.00
财通华金-华发商都大湾区资产支持专项计划*3	3,500,000,000.00	3,500,000,000.00
中山华发广场绿色资产支持专项计划*4	565,440,000.00	570,000,000.00
未到期应付利息	210,716,187.00	85,284,967.39
减：一年内到期的其他非流动负债	572,952,410.15	97,424,425.78
合计	18,324,173,776.85	12,425,560,541.61

其他说明：

注 1：公司以拥有的租赁住房作为基础资产，设立华发租赁住房资产支持专项计划，并通过专项计划发行租赁住房资产支持证券进行融资，截至 2023 年 6 月 30 日共融资 85.35 亿元，该等借款的抵押物、质押物及保证情况如附注七中注释 12、附注十二所述。

注 2：本公司在中国银行间市场和上海证券交易所分别发行商业地产抵押支持票据和资产支持专项计划进行融资，贷款期限 3×6 年或 3×7 年，贷款期间每隔 3 年双方均有权提前偿还或收回，每隔 3 年双方可协商调整贷款利率，上述贷款以公司房产进行抵押，同时本公司提供担保保证。该等借款的抵押物及保证情况如附注七中注释 8、注释 12、附注十四所述。

注 3：本公司在上交所发行财通华金-华发商都大湾区资产支持专项计划，发行规模 35 亿元，贷款期限 3×6 年，以公司房产进行抵押，同时本公司提供担保保证。该等借款的抵押物及保证情况如附注七中注释 12、附注十四所述。

注 4：本公司在上交所发行中山华发广场绿色资产支持专项计划，发行规模 6 亿元，贷款期限 3×4 年，该等借款的抵押物及保证情况如附注七中注释 12、附注十四所述。

34、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,117,161,116.00						2,117,161,116.00

35、其他权益工具**(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

√适用 □不适用

单位：元

发行在外的金融工具	发行时间	股利率或利率率	发行金额	实际收到金额	到期日或续期情况
2018年度第四期债权融资计划	2018/12/25		400,000,000.00	381,479,245.25	可续期
合计			400,000,000.00	381,479,245.25	

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债		1,884,433,962.23				1,502,954,716.98		381,479,245.25
合计		1,884,433,962.23				1,502,954,716.98		381,479,245.25

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

√适用 □不适用

1、公司本期赎回永续债本金 15 亿元。

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

其他说明：

√适用 □不适用

本公司之子公司截至 2023 年 6 月 30 日结余永续债 43,523.49 万元，根据《企业会计准则解释第 7 号》中相关规定列入少数股东权益。

36、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	594,350,899.00	56,338,185.93	650,689,084.93	
其他资本公积	89,305,626.29		31,174,000.00	58,131,626.29
合计	683,656,525.29	56,338,185.93	681,863,084.93	58,131,626.29

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注 1：公司本期因引入少数股东投资、回购少数股东股权及单方增资等原因，交易价款与按股东持股比例应享有的可辨认净资产份额之间的差额导致资本公积增加 56,338,185.93 元、减少 196,473,659.50 元；

注 2：因合并范围变化导致资本公积减少 481,144,142.41 元；

注 3：因公司本期赎回部分永续债，对应承销手续费减少资本公积 4,245,283.02 元。

37、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额	
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		税后归属于少数股东
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-1,490,000.00							-1,490,000.00
其他权益工具投资公允价值变动	-1,490,000.00							-1,490,000.00
二、将重分类进损益的其他综合收益	-109,117,843.19	124,535,652.61			25,557,294.90	68,258,948.89	30,719,408.82	-40,858,894.30
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	4,596,305.31	5,425,407.78				5,425,407.78		10,021,713.09
现金流量套期储备		11,834,449.25				11,834,449.25		11,834,449.25
外币财务报表折算差额	-319,598,737.65	-27,690,860.31				-17,340,975.07	-10,349,885.24	-336,939,712.72

投资性房地产初始公允价值变动	205,884,589.15	134,966,655.89			25,557,294.90	68,340,066.93	41,069,294.06	274,224,656.08
其他综合收益合计	-110,607,843.19	124,535,652.61			25,557,294.90	68,258,948.89	30,719,408.82	-42,348,894.30

38、 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,062,208,358.03			1,062,208,358.03
任意盈余公积	6,710,107.86			6,710,107.86
合计	1,068,918,465.89			1,068,918,465.89

39、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	14,045,954,730.37	12,644,224,693.00
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-186,965,364.04	-328,069,781.39
调整后期初未分配利润	13,858,989,366.33	12,316,154,911.61
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,926,259,409.27	2,718,968,568.08
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	783,349,612.92	973,894,113.36
转作股本的普通股股利		
其他利润分配	62,640,000.00	202,240,000.00
加：其他变动	-41,856,343.80	
期末未分配利润	14,897,402,818.88	13,858,989,366.33

其他说明：

- 1、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润-186,965,364.04 元，详见本附注八、2；
- 2、2023 年 4 月 10 日，本公司 2022 年度股东大会审议通过了 2022 年度利润分配方案：以本公司 2022 年度利润分配实施股权登记日的总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 3.7 元（含税），共计分配现金股利 783,349,612.92 元（含税）；
- 3、本期因引入少数股东投资、回购少数股东股权及单方增资等原因，交易价款与按股东持股比例应享有的可辨认净资产份额之间的差额先冲减资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益，导致未分配利润其他减少 41,856,343.80 元。

40、 营业收入和营业成本**(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	29,335,993,971.94	24,108,151,354.52	23,934,031,712.49	18,880,791,504.92

其他业务	2,142,475,909.63	1,437,671,236.96	1,682,188,071.65	1,276,608,560.15
合计	31,478,469,881.57	25,545,822,591.48	25,616,219,784.14	20,157,400,065.07

主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产开发销售	29,335,993,971.94	24,108,151,354.52	23,934,031,712.49	18,880,791,504.92
合计	29,335,993,971.94	24,108,151,354.52	23,934,031,712.49	18,880,791,504.92

主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
华南地区	15,376,765,548.29	12,574,936,710.82	7,791,425,737.90	6,318,267,916.27
华东及华中地区	10,787,557,414.44	8,828,118,035.54	11,567,437,712.67	8,822,335,059.83
北方地区	3,171,671,009.21	2,705,096,608.15	4,575,168,261.92	3,740,188,528.82
合计	29,335,993,971.94	24,108,151,354.51	23,934,031,712.49	18,880,791,504.92

(2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

其他说明：

其他业务收入主要是与房产开发相关的工程管理、物业相关服务、房屋租赁收入等。

41、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	80,365,196.42	55,047,869.05
教育费附加	58,042,152.97	41,205,803.59
房产税	30,149,041.67	27,235,715.55
土地使用税	7,435,273.22	5,421,567.22
印花税	42,807,747.41	33,873,921.90
土地增值税	636,172,689.25	687,975,625.95

其他	5,741,241.44	6,746,917.82
合计	860,713,342.38	857,507,421.08

42、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	116,929,418.69	138,772,412.07
品牌宣传推广费用	262,812,773.80	140,327,247.18
营销代理费	341,959,421.28	257,950,419.98
其他	42,008,406.13	34,436,279.82
合计	763,710,019.90	571,486,359.05

43、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
折旧摊销费	81,062,575.41	76,883,439.23
职工薪酬	670,707,317.60	749,132,042.66
租赁费	14,068,932.32	9,265,022.74
差旅费	11,257,510.44	5,975,480.95
中介顾问费	11,532,581.61	29,296,304.68
其他	68,032,713.08	43,819,012.89
合计	856,661,630.46	914,371,303.15

44、研发费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人力成本	22,951,044.87	35,280,066.66
委托研究支出及其他	2,923,153.66	1,225,716.01
合计	25,874,198.53	36,505,782.67

45、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	690,933,604.77	632,145,851.79
减：利息收入	495,054,045.70	501,280,648.96
汇兑损益	-58,527,857.38	59,456,280.01
其他	9,821,501.02	10,750,028.82

合计	147,173,202.71	201,071,511.66
----	----------------	----------------

46、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	2,745,593.53	7,015,385.47
代扣代缴税款手续费	7,331,231.80	6,218,424.95
增值税加计抵减 10%	3,305,078.85	4,721,871.73
其他	303,591.13	280.00
合计	13,685,495.31	17,955,962.15

其他说明：

计入其他收益的政府补助

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
财政扶持性补贴	1,102,128.70	3,190,961.79	与收益相关
其他补贴	1,424,987.34	3,779,020.53	与收益相关
税收返还	197,598.13	45,403.15	与收益相关
政策性补贴	20,879.36	2,135,895.87	与收益相关
合计	2,745,593.53	7,015,385.47	

47、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	287,809,216.58	439,925,259.27
处置长期股权投资产生的投资收益	-41,107,028.32	-65,097,226.53
处置金融资产取得的投资收益	-1,717,700.00	
其他		9,000,975.88
合计	244,984,488.26	383,829,008.62

48、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-1,199,677.50	-4,235,589.81
衍生金融工具	26,259,644.73	-32,158,602.56
合计	25,059,967.23	-36,394,192.37

49、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-29,466,722.34	-28,482,610.87
合计	-29,466,722.34	-28,482,610.87

50、营业外收入

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	5,482,583.90	20,000.00	5,482,583.90
违约金收入	21,555,399.88	36,025,197.99	21,555,399.88
罚款收入	1,270,035.08	532,256.29	1,270,035.08
其他	28,470,228.40	9,904,194.72	28,470,228.40
合计	56,778,247.26	46,481,649.00	56,778,247.26

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
财政扶持性补贴	5,482,200.00		与收益相关
其他	383.90	20,000.00	与收益项目
合计	5,482,583.90	20,000.00	

其他说明：

□适用 √不适用

51、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	441,362.69	814,981.31	441,362.69
对外捐赠	3,215,922.13	11,483,206.56	3,215,922.13
违约及赔偿支出	10,715,130.88	658,234.44	10,715,130.88
其他	6,661,835.44	10,516,954.18	6,661,835.44
合计	21,034,251.14	23,473,376.49	21,034,251.14

52、 所得税费用**(1) 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,057,584,970.96	897,923,999.88
递延所得税费用	-20,126,106.87	-35,272,935.22
合计	1,037,458,864.09	862,651,064.66

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	3,569,451,765.07
按法定/适用税率计算的所得税费用	892,362,941.27
子公司适用不同税率的影响	53,622,878.18
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	-71,952,304.15
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	43,931,018.47
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-12,053,847.08
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	131,548,177.41
所得税费用	1,037,458,864.09

其他说明：

□适用 √不适用

53、 现金流量表项目**(1). 收到的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
现金收取的租金、零售收入、文化传播收入、管理及服务费等及利息收入	2,955,953,859.95	1,800,194,287.82
政府补助及违约金	35,403,401.09	97,634,338.55
往来款及其他	1,515,775,152.16	1,086,614,685.14
合计	4,507,132,413.20	2,984,443,311.51

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

现金支付的销售费用、管理费用、研发费用、财务手续费、营业外支出和其他业务成本	1,917,762,051.08	1,520,839,836.32
经营性受限货币资金	2,023,774,107.18	72,918,044.74
往来款流出	1,601,430,881.81	1,365,359,032.66
合计	5,542,967,040.07	2,959,116,913.72

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
合并范围变化增加现金	169,882,969.68	1,229,696,856.94
合计	169,882,969.68	1,229,696,856.94

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
套期工具差额交割	1,056,700.00	
合并范围变化减少现金	59,175,372.65	377,805,553.15
合计	60,232,072.65	377,805,553.15

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回信托保障基金	113,663,914.89	139,975,485.11
收到子公司股权转让款	1,038,722,919.26	
合计	1,152,386,834.15	139,975,485.11

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付信托保障金	124,652,600.00	97,561,000.00
返还职工项目跟投款	2,861,521.32	14,119,616.11
债券发行费及借款辅助费等	144,286,117.45	43,248,689.04
回购永续债	1,850,000,000.00	1,050,000,000.00
支付租赁负债款	97,839,111.99	94,995,912.67
支付股权收购款	2,091,350,766.71	
支付借款质押受限保证金	182,000,000.00	
合计	4,492,990,117.47	1,299,925,217.82

54、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	2,531,992,900.98	2,375,464,287.45
加：资产减值准备		
信用减值损失	29,466,722.34	28,482,610.87
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	79,701,612.52	70,836,023.26
使用权资产摊销	73,578,103.12	115,155,464.00
无形资产摊销	16,472,321.15	14,319,495.76
长期待摊费用摊销	32,149,960.91	26,667,310.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	40,177,383.94	64,775,655.92
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	441,362.69	814,981.31
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-25,059,967.23	36,394,192.37
财务费用(收益以“-”号填列)	432,472,578.15	359,255,305.66
投资损失(收益以“-”号填列)	-286,091,516.58	-448,926,235.15
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-321,958,637.02	-331,050,354.32
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	205,812,830.38	186,893,640.56
存货的减少(增加以“-”号填列)	15,571,314,560.51	6,356,223,320.11
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-3,874,996,941.30	-404,477,251.16
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	18,791,327,210.58	4,761,251,199.69
其他		108,163.92
经营活动产生的现金流量净额	33,296,800,485.13	13,212,187,811.07
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	54,155,910,940.93	52,022,895,531.83
减：现金的期初余额	52,990,673,900.33	50,169,801,688.77
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,165,237,040.60	1,853,093,843.06

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	2,920,056,802.52
其中：深圳融华置地投资有限公司	2,094,068,240.00
湛江市润晟十方商业投资有限公司	105,505,099.67
长沙天润智樾房地产开发有限公司	708,690,000.00
珠海紫筑城商业经营管理有限公司	60,000.00
光曜致新夏岭（深圳）投资有限公司	7,466,749.09
光曜致新夏峰（深圳）投资有限公司	4,266,713.76
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	20,388,511.91
其中：深圳融华置地投资有限公司	482,551.28
湛江市润晟十方商业投资有限公司	42,057.22
长沙天润智樾房地产开发有限公司	5,244,324.26
珠海紫筑城商业经营管理有限公司	150,098.66
光曜致新夏岭（深圳）投资有限公司	11,350,807.29
光曜致新夏峰（深圳）投资有限公司	3,118,673.20
取得子公司支付的现金净额	2,899,668,290.61

其他说明：

本年所发生的收购项目中，存在购买价格中以现金支付的部分减去被收购公司持有的现金和现金等价物后的净额为负数的情况，故将其重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”项目进行反映。

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	504,122,750.54
其中：珠海华发华序投资有限公司	12,204,105.73
珠海华发园林工程有限公司	1,895,044.81
珠海华发阅潮文化有限公司	768,400.00
珠海华发文化传播有限公司	489,255,200.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	486,667,831.49
其中：珠海华发华序投资有限公司	47,129,441.29
珠海华发园林工程有限公司	2,089,562.01
珠海华发阅潮文化有限公司	12,884,308.15
珠海华发文化传播有限公司	424,564,520.04
处置子公司收到的现金净额	17,454,919.05

其他说明：

本年所发生的处置项目中，存在处置价格中收到的现金减去被处置公司持有的现金和现金等价物后的净额为负数的情况，故将其重分类至“支付的其他与投资活动有关的现金”项目进行反映。

(4) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	54,155,910,940.93	52,990,673,900.33
其中：库存现金	12,006.96	8,779.07
可随时用于支付的银行存款	54,154,492,862.01	52,988,941,714.82
可随时用于支付的其他货币资金	1,406,071.96	1,723,406.44
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	54,155,910,940.93	52,990,673,900.33
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(5) 与租赁相关的总现金流出

本期与租赁相关的总现金流出为人民币 97,839,111.99 元。

其他说明：

□适用 √不适用

55、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	2,507,084,291.02	详见附注七、1
固定资产	884,272,066.00	借款设定抵押
存货	34,151,783,915.34	借款设定抵押
长期股权投资	813,876,102.85	借款设定抵押
投资性房地产	17,859,996,796.52	借款设定抵押
合计	56,217,013,171.73	/

56、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	82,451,207.97
其中：港币	14,346,376.32	0.92198	13,227,072.04
澳门元	34,654,741.64	0.89461	31,002,478.42
美元	5,289,609.11	7.22580	38,221,657.51
应收账款	-	-	4,384,971.74
其中：美元	606,849.31	7.22580	4,384,971.74
其他应收款	-	-	8,451,599.88
其中：港币	5,049,553.32	0.92198	4,655,587.17
澳门元	567,273.91	0.89461	507,488.91
美元	455,108.61	7.22580	3,288,523.79
其他流动资产	-	-	433,548,000.00
其中：美元	60,000,000.00	7.22580	433,548,000.00
短期借款	-	-	435,826,292.86
其中：港币	433,512,262.23	0.92198	399,689,635.53
美元	5,001,059.72	7.22580	36,136,657.32
应付账款	-	-	3,341,191.34
其中：港币	722,501.07	0.92198	666,131.54
美元	370,209.50	7.22580	2,675,059.81
其他应付款	-	-	231,178,221.92
其中：港币	249,893,594.99	0.92198	230,396,896.71
澳门元	20,360.00	0.89461	18,214.26
美元	105,609.20	7.22580	763,110.96
一年内到期的非流动负债	-	-	163,946,928.84
其中：美元	22,689,104.16	7.22580	163,946,928.84
长期借款	-	-	4,175,142,059.26
其中：美元	577,810,354.46	7.22580	4,175,142,059.26

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

适用 不适用

57、政府补助

(1). 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
计入其他收益的政府补助	2,745,593.53	其他收益	2,745,593.53
计入营业外收入的政府补助	5,482,583.90	营业外收入	5,482,583.90
合计	8,228,177.43		8,228,177.43

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
深圳融华置地投资有限公司	2023/1/3	3,570,000,000.00	51.00	股权收购	2023/1/3	实际取得控制权		-62,115,425.69
苏州新铎恒建设发展有限公司	2023/2/7	149,700,000.00	60.00	增资扩股	2023/2/7	实际取得控制权		-2,536,630.59
湛江市润晟十方商业投资有限公司	2023/2/10	755,410,000.00	100.00	股权收购	2023/2/10	实际取得控制权		-172.48
珠海紫筑城商业经营管理有限公司	2023/5/9	60,000.00	100.00	股权收购	2023/5/9	实际取得控制权	3,963,302.75	3,523,817.86
长沙天润智樾房地产开发有限公司	2023/6/6	708,690,000.00	100.00	股权收购	2023/6/6	实际取得控制权		-150,617.30
光曜致新夏岭(深圳)投资有限公司	2023/6/19	7,466,749.09	100.00	股权收购	2023/6/19	实际取得控制权		
光曜致新夏峰(深圳)投资有限公司	2023/6/19	4,266,713.76	100.00	股权收购	2023/6/19	实际取得控制权		

(2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	深圳融华置地投资有限公司	苏州新铎恒建设发展有限公司	湛江市润晟十方商业投资有限公司	珠海紫筑城商业经营管理有限公司
--现金	3,570,000,000.00	149,700,000.00	755,410,000.00	60,000.00
--非现金资产的公允价值				
--发行或承担的债务的公允价值				
--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	3,393,223,866.14	277,695.88		
--其他				

合并成本合计	6,963,223,866.14	149,977,695.88	755,410,000.00	60,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	6,963,223,866.14	149,977,695.88	755,410,000.00	60,000.00
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				

合并成本	长沙天润智樾房地产开发有限公司	光曜致新夏岭（深圳）投资有限公司	光曜致新夏峰（深圳）投资有限公司
—现金	708,690,000.00	7,466,749.09	4,266,713.76
—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	708,690,000.00	7,466,749.09	4,266,713.76
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	708,690,000.00	7,466,749.09	4,266,713.76
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			

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	深圳融华置地投资有限公司		苏州新铨恒建设发展有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	7,294,118,783.97	7,255,789,593.82	1,836,035,508.62	1,836,035,508.62
货币资金	482,551.28	482,551.28	28,883,264.07	28,883,264.07
预付款项	37,582,526.68	37,582,526.68		
其他应收款	952,104.46	952,104.46	616,835.00	616,835.00
存货	7,188,574,721.25	7,150,245,531.10	1,564,901,369.50	1,564,901,369.50
其他流动资产	64,588,634.18	64,588,634.18	241,634,040.05	241,634,040.05
固定资产	364,504.92	364,504.92		
长期待摊费用	1,556,247.89	1,556,247.89		
递延所得税资产	17,493.31	17,493.31		
负债：	330,894,917.83	330,894,917.83	1,586,072,682.15	1,586,072,682.15
应付票据	177,326,417.49	177,326,417.49		
应付账款	122,207,223.59	122,207,223.59		
应交税费	501,838.14	501,838.14		
其他应付款	30,859,438.61	30,859,438.61	783,661,571.04	783,661,571.04
其他流动负债			2,411,111.11	2,411,111.11
长期借款			800,000,000.00	800,000,000.00
净资产	6,963,223,866.14	6,924,894,675.99	249,962,826.47	249,962,826.47

减：少数股东权益			99,985,130.59	99,985,130.59
取得的净资产	6,963,223,866.14	6,924,894,675.99	149,977,695.88	149,977,695.88

	湛江市润晟十方商业投资有限公司		珠海紫筑城商业经营管理有限公司	
	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：	1,405,430,000.00	1,361,635,557.55	221,616,756.61	174,368,566.25
货币资金	42,057.22	42,057.22	150,098.66	150,098.66
存货			212,710,199.02	165,462,008.66
其他流动资产	649,924,900.33	649,924,900.33	8,756,458.93	8,756,458.93
长期股权投资	755,463,042.45	711,668,600.00		
负债：	650,020,000.00	650,020,000.00	221,556,756.61	221,556,756.61
应付款项			37,200,240.00	37,200,240.00
应交税费			556,511.61	556,511.61
其他应付款	650,020,000.00	650,020,000.00	800,005.00	800,005.00
长期借款			183,000,000.00	183,000,000.00
净资产	755,410,000.00	711,615,557.55	60,000.00	-47,188,190.36
减：少数股东权益				
取得的净资产	755,410,000.00	711,615,557.55	60,000.00	-47,188,190.36

	长沙天润智樾房地产开发有限公司		光曜致新夏岭（深圳）投资有限公司	
	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：	837,420,409.32	837,421,637.26	811,502,931.99	708,619,757.87
货币资金	5,244,324.26	5,244,324.26	11,350,807.29	11,350,807.29
其他应收款			76,983,500.00	76,983,500.00
存货	123,486,085.06	123,487,313.00	699,635,781.36	596,752,607.24
其他流动资产	708,690,000.00	708,690,000.00	23,051,022.90	23,051,022.90
递延所得税资产			481,820.44	481,820.44
负债：	128,730,409.32	128,730,409.32	804,036,182.90	804,036,182.90
预收账款			1,147,797.15	1,147,797.15
应交税费	409.32	409.32	4,885.75	4,885.75
其他应付款	128,730,000.00	128,730,000.00	802,883,500.00	802,883,500.00
净资产	708,690,000.00	708,691,227.94	7,466,749.09	-95,416,425.03
减：少数股东权益				
取得的净资产	708,690,000.00	708,691,227.94	7,466,749.09	-95,416,425.03

	光曜致新夏峰（深圳）投资有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	465,452,786.51	403,958,101.16
货币资金	3,118,673.20	3,118,673.20
其他应收款	45,274,876.00	45,274,876.00
存货	404,510,656.65	343,015,971.30
其他流动资产	12,393,007.61	12,393,007.61
递延所得税资产	155,573.05	155,573.05
负债：	461,186,072.75	461,186,072.75
预收账款	656,517.85	656,517.85

应交税费	454,678.90	454,678.90
其他应付款	460,074,876.00	460,074,876.00
净资产	4,266,713.76	-57,227,971.59
减：少数股东权益		
取得的净资产	4,266,713.76	-57,227,971.59

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

本公司之子公司以增资扩股的方式取得苏州新铨恒建设发展有限公司控制权，由于子公司名下土地项目取得时间较短且尚未进行实质开发，因此以资产、负债的账面价值为基础确认可辨认资产、负债的公允价值。

本公司及子公司以股权收购的方式取得深圳融华置地投资有限公司、湛江市润晟十方商业投资有限公司、珠海紫筑城商业经营管理有限公司、长沙天润智樾房地产开发有限公司、光曜致新夏岭（深圳）投资有限公司、光曜致新夏峰（深圳）投资有限公司控制权，以评估后公允价值作为资产、负债的账面价值。

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

(5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

适用 不适用

(6). 其他说明

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

(1). 本期发生的同一控制下企业合并

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
铨金投资有限公司	100		2023/1/3		827,489,214.21	84,810,478.14	742,948,383.00	100,738,972.83

其他说明：

铨金投资有限公司（以下简称铨金投资）包含其持有的子公司华发物业服务集团有限公司（以下简称华发物业）。本公司之子公司光杰投资有限公司（以下简称光杰投资）以 437,349,700.00 元价格收购香港华发投资控股有限公司所持铨金投资有限公司 100% 股权。本次交易后，铨金投资持股华发物业 36.88%，光杰投资持股华发物业 1.9%，本公司合计持股华发物业 38.78%。由于本

公司与香港华发投资控股有限公司均受珠海华发集团有限公司控制，因此本次股权收购属于同一控制下企业合并。

(2). 合并成本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	铨金投资有限公司
--现金	437,349,700.00
--非现金资产的账面价值	
--发行或承担的债务的账面价值	
--发行的权益性证券的面值	
--或有对价	

(3). 合并日被合并方资产、负债的账面价值

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	铨金投资有限公司	
	合并日	上期期末
资产：	989,961,957.69	989,961,957.69
货币资金	460,422,499.27	460,422,499.27
应收款项	398,297,094.37	398,297,094.37
预付账款	12,269,314.19	12,269,314.19
其他应收款	17,123,577.79	17,123,577.79
存货	8,836,207.69	8,836,207.69
其他流动资产	1,419,037.56	1,419,037.56
长期股权投资	1,690,745.00	1,690,745.00
其他非流动金融资产	6,532,036.88	6,532,036.88
固定资产	22,686,767.25	22,686,767.25
在建工程	6,222,304.63	6,222,304.63
使用权资产	21,145,422.47	21,145,422.47
无形资产	7,122,524.14	7,122,524.14
开发支出	476,887.21	476,887.21
长期待摊费用	2,607,419.01	2,607,419.01
递延所得税资产	23,110,120.23	23,110,120.23
负债：	1,198,949,381.84	1,198,949,381.84
短期借款	381,355,385.20	381,355,385.20
应付款项	140,232,686.11	140,232,686.11
合同负债	78,733,424.12	78,733,424.12
应付职工薪酬	119,094,440.79	119,094,440.79
应交税费	34,664,196.20	34,664,196.20
其他应付款	407,488,242.69	407,488,242.69
一年内到期的非流动负债	4,640,051.71	4,640,051.71
其他流动负债	4,099,555.00	4,099,555.00
租赁负债	5,458,230.42	5,458,230.42
递延所得税负债	23,183,169.60	23,183,169.60
净资产	-208,987,424.15	-208,987,424.15
减：少数股东权益	5,172,133.07	5,172,133.07

取得的净资产	-214,159,557.22	-214,159,557.22
--------	-----------------	-----------------

其他说明：

适用 不适用

3、反向购买

□适用 √不适用

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处 置比例 (%)	股权处置方 式	丧失控制权的 时点	丧失控制权时点 的确定依据	处置价款与处 置投资对应的 合并财务报表 层面享有该子 公司净资产份 额的差额	丧失控 制权之 日剩余 股权的 比例 (%)	丧失控 制权之 日剩余 股权的 账面价 值	丧失控 制权之 日剩余 股权的 公允价 值	按照公 允价值 重新计 量剩余 股权产 生的利 得或损 失	丧失控 制权之 日剩余 股权公 允价值 的确定 方法及 主要假 设	与原子 公司股 权投资 相关的 其他综 合收益 转入投 资损益 的金额
珠海华发华序投资有限公司	264,500.00	100	股权转让	2023/5/12	完成股权转让， 控制权转移	140,550.13						
珠海华发园林工程有限公司	1,895,044.81	100	股权转让	2023/6/20	完成股权转让， 控制权转移	-22,894.30						
珠海华发阅潮文化有限公司	768,400.00	100	股权转让	2023/6/21	完成股权转让， 控制权转移	-632,980.14						
珠海华发文化传播有限公司	489,255,200.00	100	股权转让	2023/6/25	完成股权转让， 控制权转移	-243,157.81						

其他说明：

□适用 √不适用

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

√适用 □不适用

1、本期新设的子公司

公司名称	注册地	持股比例（%）
成都锦江华发华锦房地产顾问有限公司	成都市	100.00
苏州市长泓远置业有限公司	苏州市	100.00
珠海华奔投资有限公司	珠海市	100.00
珠海华缘投资有限公司	珠海市	100.00
珠海华影投资有限公司	珠海市	100.00
成都华卓联弘房地产开发有限公司	成都市	34.00
成都华亿联弘房地产开发有限公司	成都市	50.20
西安华发商业经营管理有限公司	西安市	100.00
广州华阳房地产开发有限公司	广州市	100.00
杭州铎茂置业有限公司	杭州市	100.00
珠海华发商办经营管理有限公司	珠海市	100.00
杭州铎翎置业有限公司	杭州市	40.70
上海徐菁房地产开发有限公司	上海市	40.80
广州华梓房地产开发有限公司	广州市	51.00
成都华茂联弘房地产开发有限公司	成都市	100.00
西安铎曲利君置业有限公司	西安市	24.10
西安曲江铎富置业有限公司	西安市	45.18
深圳华坤房地产开发有限公司	深圳市	50.20
深圳融川房地产开发有限公司	深圳市	50.20
北京华园物业服务有限公司	北京市	19.78
珠海金湾区华发餐饮运营服务有限公司	珠海市	38.78
珠海高新华发餐饮管理服务有限公司	珠海市	38.78
成都华睿联弘房地产开发有限公司	成都市	100.00
深圳鹏创置地投资有限公司	深圳市	51.00
珠海华珣商务咨询有限公司	珠海市	100.00
珠海华岚商务咨询有限公司	珠海市	100.00
珠海华珩商务咨询有限公司	珠海市	100.00
深圳华发冰雪城商业经营有限公司	深圳市	100.00

2、根据相关协议约定，本公司对西安紫涛置业有限公司取得控制权，本期将其变更为子公司核算。

3、本公司下属公司珠海华发立美房产开发有限公司、绍兴铎泓房地产开发有限公司于本期清算注销。

6、其他

适用 不适用

九、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-主要子公司

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
珠海华阔综合服务有限公司	珠海市	珠海市	咨询与服务	100.00		设立
珠海华聘营销咨询有限公司	珠海市	珠海市	咨询与服务	100.00		设立
珠海华曙设计咨询有限公司	珠海市	珠海市	咨询与服务	100.00		设立
珠海华章工程管理咨询有限公司	珠海市	珠海市	咨询与服务	100.00		设立
珠海华铸工程造价咨询有限公司	珠海市	珠海市	咨询与服务	100.00		设立
珠海铎国商贸有限公司	珠海市	珠海市	批发、零售	49.00	51.00	设立
珠海市海川地产有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	50.20		同一控制下企业合并
珠海华发房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	100.00		设立
珠海华欣投资发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
珠海华郡房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	100.00		非同一控制下企业合并
广州华发实业发展有限公司	广州市	广州市	房地产开发	100.00		设立
广州华藤实业发展有限公司	广州市	广州市	房地产开发		100.00	设立
江门华发置业有限公司	江门市	江门市	房地产开发		100.00	设立
潮州华发实业发展有限公司	潮州市	潮州市	房地产开发		100.00	设立
成都华旭房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发		100.00	设立
惠州华发房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发		100.00	设立
昆明华旭房地产开发有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发		100.00	设立
深圳市华发房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发		100.00	设立
湛江华发房地产开发有限公司	湛江市	湛江市	房地产开发		100.00	设立
长沙华发房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		100.00	设立
重庆华坤房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发		100.00	设立
中山市华发房地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发	100.00		设立
上海铎福创盛企业发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00		设立
南京铎顺房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		100.00	设立
苏州铎福创盛置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		100.00	设立
无锡铎泓置业有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发		100.00	设立
杭州铎泓置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		100.00	设立
北京华发置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发		100.00	设立
武汉华发置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00		设立
上海铎发创盛置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00		设立
绍兴铎泽置业有限公司	绍兴市	绍兴市	房地产开发		100.00	设立
义乌兆华企业管理有限公司	义乌市	义乌市	投资管理		17.07	非同一控制下企业合并
徐州铎发置业有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发		19.43	设立
西安铎富永盛置业有限公司	西安市	西安市	房地产开发		100.00	设立
沈阳华纳置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100.00		设立
青岛华发投资有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发	100.00		设立
大连华藤房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发	80.00	20.00	非同一控制下企业合并
郑州铎茂创盛置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		100.00	设立

威海华发房地产开发有限公司	威海市	威海市	房地产开发	88.40	11.60	设立
华发物业服务集团有限公司	香港	香港	物业服务		40.68	同一控制下企业合并
华发物业服务集团有限公司	珠海市	珠海市	物业服务		40.68	同一控制下企业合并
珠海华发商业经营管理有限公司	珠海市	珠海市	商业运营管理	100.00		设立
珠海华发房地产营销顾问有限公司	珠海市	珠海市	房地产营销	90.00	10.00	设立
珠海华发城市更新投资控股有限公司	珠海市	珠海市	城市更新管理	100.00		设立
珠海华发建筑设计咨询有限公司	珠海市	珠海市	建筑设计	90.00	10.00	设立
广东华发中建新科技投资控股有限公司	珠海市	珠海市	投资管理	65.00		非同一控制下企业合并
华发实业(香港)有限公司	香港	香港	地产贸易	100.00		设立
铎发置业(澳门)有限公司	澳门	澳门	地产贸易	90.00	10.00	设立
华发实业(美国)有限公司	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
珠海华发房地产代理有限公司	珠海市	珠海市	物业代理		100.00	设立
华发优生活租赁服务(珠海)有限公司	珠海市	珠海市	物业租赁	100.00		设立

本公司直接或间接持有该等公司 50%或低于 50%股权，根据该等公司章程及相关合作协议约定，本公司拥有对该等公司的控制权，故将其纳入合并财务报表范围。

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
广州越宏房地产开发有限公司	49.00	182,631,220.90		159,372,830.70
南京铎耀房地产开发有限公司	72.39	277,988,750.34		1,749,861,592.99

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
广州越宏房地产开发有限公司	14,489,885,341.28	226,462,265.69	14,716,347,606.97	9,390,056,159.93	1,250,999,122.97	10,641,055,282.90	13,224,274,958.02	224,478,248.51	13,448,753,206.53	8,277,861,922.02	1,468,315,737.78	9,746,177,659.80
南京铤耀房地产开发有限公司	8,638,370,393.45	57,839,328.53	8,696,209,721.98	4,255,908,434.93	107,079,733.94	4,362,988,168.87	11,536,957,317.00	158,792,272.95	11,695,749,589.95	7,005,778,393.98	740,765,046.01	7,746,543,439.99

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
广州越宏房地产开发有限公司	3,722,361,690.72	372,716,777.34	372,716,777.34	482,678,986.02		1,723,387.58	1,723,387.58	-442,038,772.33
南京铤耀房地产开发有限公司	3,614,722,472.76	384,015,403.15	384,015,403.15	175,030,488.79	1,075,306.63	-9,464,104.03	-9,464,104.03	562,082,077.50

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：

□适用 √不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

√适用 □不适用

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

√适用 □不适用

子公司名称	变动前持股比例 (%)	变动后持股比例 (%)	变动原因
华发物业服务集团有限公司	38.78	40.68	购买少数股东股权
无锡铎福置业有限公司	50.00	100.00	购买少数股东股权
大连华禄置业发展有限公司	54.48	100.00	购买少数股东股权
昆明华创云房地产开发有限公司	20.08	60.08	购买少数股东股权
武汉华发长盛房地产开发有限公司	100.00	65.00	引入少数股东
太仓华曦房地产开发有限公司	100.00	60.00	引入少数股东
杭州铎欣置业有限公司	50.20	40.11	引入少数股东
惠州和汇置业有限公司	100.00	60.00	引入少数股东
杭州铎烜置业有限公司	100.00	51.00	引入少数股东
苏州铎创置业有限公司	100.00	51.00	引入少数股东
太仓华铖商务咨询有限公司	100.00	51.00	引入少数股东

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	华发物业服务集团有限公司	无锡铎福置业有限公司	大连华禄置业发展有限公司	武汉华发长盛房地产开发有限公司
购买成本/处置对价				
--现金	25,395,754.34	779,656,666.67	249,685,181.39	1,588,232,301.73
--非现金资产的公允价值		64,533,333.33		
购买成本/处置对价合计	25,395,754.34	844,190,000.00	249,685,181.39	1,588,232,301.73
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	1,031,678.50	788,373,281.93	277,855,446.28	1,610,036,014.69
差额	24,364,075.84	55,816,718.07	-28,170,264.89	-21,803,712.96
其中：调整资本公积	-24,364,075.84	-55,816,718.07	28,170,264.89	-21,803,712.96
调整盈余公积				
调整未分配利润				

	太仓华曦房地产开发有限公司	杭州铎欣置业有限公司	惠州和汇置业有限公司	杭州铎烜置业有限公司
购买成本/处置对价				
--现金	1,360,000,000.00		1,038,722,919.26	710,500,000.00
--非现金资产的公允价值				
购买成本/处置对价合计	1,360,000,000.00		1,038,722,919.26	710,500,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	1,362,470,918.22	-26.23	1,012,762,331.07	709,819,151.82
差额	-2,470,918.22	26.23	25,960,588.19	680,848.18
其中：调整资本公积	-2,470,918.22	26.23	25,960,588.19	680,848.18
调整盈余公积				

调整未分配利润			
---------	--	--	--

	苏州铎创置业有限公司	太仓华铎商务咨询有限公司	昆明华创云房地产开发有限公司
购买成本/处置对价			
--现金	975,011,800.00	1,568,000,000.00	1,217,307,562.22
--非现金资产的公允价值			
购买成本/处置对价合计	975,011,800.00	1,568,000,000.00	1,217,307,562.22
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	974,992,992.15	1,568,000,630.25	1,138,299,037.25
差额	18,807.85	-630.25	79,008,524.97
其中：调整资本公积	18,807.85	-630.25	-79,008,524.97
调整盈余公积			
调整未分配利润			

其他说明

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1) 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

(2) 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3) 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	13,545,881,966.43	12,730,352,186.18
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	77,991,142.76	226,829,354.48
--其他综合收益		
--综合收益总额	77,991,142.76	226,829,354.48
联营企业：		
投资账面价值合计	8,912,705,540.44	12,488,331,021.01
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	208,337,197.43	195,850,625.66
--其他综合收益	5,425,407.78	-700,111.27
--综合收益总额	213,762,605.21	195,150,514.39

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

本公司将根据合资合作协议为合营联营企业提供同股比运营资金或担保等增信措施。

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

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

（一）信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款和其他流动资产等。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

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

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

截止 2023 年 6 月 30 日，本公司的前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额 37.94% (2022 年：58.46%)。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产(包括衍生金融工具)的账面金额。除附注七中注释 20、注释 21、注释 22、注释 28、注释 30、注释 31、注释 33、附注十二、附注十四所载本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

(二) 流动性风险

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

本公司资金管理部门持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。截至 2023 年 6 月末，公司有息负债合计人民币 1,560.83 亿元,其中公司长期负债占全部有息负债的比重为 81.82%。公司债务结构合理，偿债能力良好。

截至 2023 年 6 月 30 日止，本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额				
	账面价值	总值	1年以内	1-5年	5年以上
借款	107,737,888,959.96	119,726,367,146.95	27,784,487,959.41	86,875,425,275.99	5,066,453,911.55
应付债券	28,250,565,567.88	31,488,885,901.02	7,200,296,202.11	24,288,589,698.91	
应付款项	62,949,108,836.22	63,054,657,442.88	63,054,657,442.88		
其他流动负债	2,022,351,664.50	2,042,344,541.21	2,042,344,541.21		
其他非流动负债	18,897,126,187.00	22,816,679,212.20	1,670,921,482.37	16,035,633,920.70	5,110,123,809.13
合计	219,857,041,215.56	239,128,934,244.26	101,752,707,627.98	127,199,648,895.60	10,176,577,720.68

续：

项目	上期期末余额				
	账面价值	总值	1年以内	1-5年	5年以上
借款	101,597,236,750.14	114,129,342,176.34	24,632,161,926.26	85,221,312,984.61	4,275,867,265.47
应付债券	29,416,268,791.47	33,247,444,307.09	7,396,195,508.08	25,851,248,799.01	
应付款项	57,136,410,564.81	57,315,508,812.64	57,315,508,812.64		
其他流动负债	1,418,009,676.23	1,422,176,989.29	1,422,176,989.29		
其他非流动负债	12,522,984,967.39	15,484,808,451.10	786,575,914.67	7,020,851,844.38	7,677,380,692.05
合计	202,090,910,750.04	221,599,280,736.46	91,552,619,150.94	118,093,413,628.00	11,953,247,957.52

(三) 市场风险

1. 汇率风险

(1) 本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本公司已确认的外币资产和负债及未来的外币交易（外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元与港币）依然存在

在汇率风险。本公司资金部门负责管理公司外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的汇率风险。

(2) 截止 2023 年 6 月 30 日，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额详见附注七、56。

(3) 敏感性分析：

截止 2023 年 6 月 30 日，对于本公司各类美元及港币等金融资产和美元及港币等金融负债，如果人民币对美元及港币等升值或贬值 10%，其他因素保持不变，则本公司将减少或增加净利润约 325,792,971.04 元（2022 年度约 427,959,889.38 元）。

2. 利率风险

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

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

(1) 截止 2023 年 6 月 30 日，本公司长期带息债务主要为人民币计价的固定或浮动利率合同，金额为 127,303,409,273.82 元，详见附注七注释 30、注释 31、注释 33 所述。

(2) 敏感性分析：

截止 2023 年 6 月 30 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本公司的净利润及股东权益会减少或增加约 257,668,301.89 元（2022 年度约 223,021,572.76 元）。

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

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	5,497,305.75	120,024,191.90	17,450,000.00	142,971,497.65
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	5,497,305.75	120,024,191.90	17,450,000.00	142,971,497.65
(1) 债务工具投资				

(2) 权益工具投资	5,497,305.75		17,450,000.00	22,947,305.75
(3) 衍生金融资产		120,024,191.90		120,024,191.90
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资			100,000.00	100,000.00
(四) 投资性房地产		22,404,773,343.86		22,404,773,343.86
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物		22,404,773,343.86		22,404,773,343.86
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	5,497,305.75	22,524,797,535.76	17,550,000.00	22,547,844,841.51
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，持续第一层次公允价值计量的权益工具投资系本公司持有的香港庄臣控股有限公司 (HK:01955) 股票 11,250,000 股，市价取自该股票 2023 年 6 月 30 日收盘价，即 0.53 港币/股。

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息√适用 不适用**1、投资性房地产**

投资性房地产，持续第二层次公允价值计量的出租建筑物，本公司采用估值技术确定其公允价值，公司采取第三方评估机构评估值作为投资性房地产的公允价值。所采用的方法为租金收益模型或市场法，主要输入值包括租金增长率、资本化率、可比实例交易价格和交易修正系数等。

2、衍生金融资产

衍生金融资产，持续第二层次公允价值计量的衍生金融资产是本公司购入的境外经营净投资套期产品，本公司采用的估值技术，主要是取得交易银行提供的期末公允价值确认函。

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

持续第三层次公允价值计量的其他权益工具投资、交易性金融资产是本公司对外权益性投资，因公允价值不存在重大不利条件变化，成本视同为对公允价值的最佳估计

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析 适用 不适用**6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策** 适用 不适用**7、本期内发生的估值技术变更及变更原因** 适用 不适用**8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况**√适用 不适用

本公司截止 2023 年 6 月 30 日和 2022 年 12 月 31 日不以公允价值计量的各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

9、其他 适用 不适用**十二、关联方及关联交易****1、本企业的母公司情况**√适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)

珠海华发集团有限公司	珠海市	*1	1,691,978.97	24.20	24.20
------------	-----	----	--------------	-------	-------

*1 房地产开发经营（凭资质证书经营）；企业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；融资咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。

本企业的母公司情况的说明

珠海华发集团有限公司系国有控股公司，法定代表人为李光宁。

本企业最终控制方是珠海市国有资产监督管理委员会。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本企业的子公司情况详见附注九、1 在子公司中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3 在合营安排或联营企业中的权益。

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

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
珠海华发集团财务有限公司	本公司联营企业且受同一母公司控制
珠海华发数智技术有限公司	本公司联营企业且受同一母公司控制
北京星泰通府置业有限公司	本公司合营企业
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	本公司联营企业
南京华铎房地产开发有限公司	本公司合营企业
上海古锋房地产开发有限公司	本公司联营企业
武汉华发中城荟商业管理有限公司	本公司合营企业
武汉中央商务区投资开发有限公司	本公司合营企业
珠海华方物业运营管理有限公司	本公司合营企业
珠海景华房地产有限公司	本公司合营企业
珠海市碧湖房地产开发有限公司	本公司合营企业
珠海市建设安全科学研究院有限公司	本公司合营企业
北京中冶名盈房地产开发有限公司	本公司合营企业
南京荟合置业有限公司	本公司合营企业
南京颐铎居置业有限公司	本公司联营企业
南京裕晟置业有限公司	本公司合营企业
南通招通置业有限公司	本公司联营企业
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	本公司联营企业
苏州仁发投资有限公司	本公司合营企业
苏州市盛澜美科房地产有限公司	本公司联营企业
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	本公司联营企业
西安紫海置业有限公司	本公司联营企业
长沙懿德房地产有限公司	本公司联营企业

长沙雍景房地产有限公司	本公司联营企业
珠海航发太空中心运营管理有限公司	本公司合营企业
珠海华发广昌房产开发有限公司	本公司合营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	本公司合营企业
宁波招海置业有限公司	本公司联营企业
湖南梦想滨水湾置业有限公司	本公司合营企业
上海信浦东岸置业有限公司	本公司合营企业
珠海正汉置业有限公司	本公司合营企业
成都华锦铭弘实业有限公司	本公司联营企业
珠海华发新城置业有限公司	本公司合营企业
深圳融祺投资发展有限公司	本公司合营企业
惠州融拓置业有限公司	本公司合营企业
深圳市润招房地产有限公司	本公司合营企业
珠海琴发投资有限公司	本公司合营企业
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	本公司联营企业
广州市润晔置业有限公司	本公司联营企业
YANLORD ECO ISLAND INVESTMENTS PTE. LTD	本公司联营企业
广州华骁房地产开发有限公司	本公司合营企业
湖北联辰房地产开发有限公司	本公司联营企业
鄂州滨湖地产有限责任公司	本公司合营企业
珠海市海灏实业投资有限公司	本公司合营企业
南京屿发房地产开发有限公司	本公司合营企业
西安金美达商业地产开发有限公司	本公司合营企业
太仓仁铎房地产开发有限公司	本公司合营企业
南京华崧房地产开发有限公司	本公司合营企业
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	本公司合营企业
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	本公司合营企业
珠海雍景华越房地产有限公司	本公司合营企业
南京铎美装饰工程有限公司	本公司合营企业
太仓商盛商务咨询有限公司	本公司合营企业
珠海华发凤凰房产开发有限公司	本公司合营企业
杭州润兴置业有限公司	本公司联营企业

其他说明

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
珠海华发综合发展有限公司	本公司股东且受同一母公司控制、持股 2.31%
GUANG YU GLOBAL FUND LP	受同一母公司控制
北京迪信通电子通信技术有限公司	受同一母公司控制
北京迪信通商贸股份有限公司	受同一母公司控制
北京铎发企业管理有限公司	受同一母公司控制
北京市泰龙吉贸易有限公司	受同一母公司控制
福建迪信电子通信技术有限公司	受同一母公司控制
广东城智科技有限公司	受同一母公司控制

广东迪信通商贸有限公司	受同一母公司控制
广东富源实业集团有限公司	受同一母公司控制
广东横琴粤澳深度合作区华发七弦琴知识产权运营服务有限公司	受同一母公司控制
广东省维业科技有限公司	受同一母公司控制
合肥迪信通通信技术有限公司	受同一母公司控制
河北迪信电子通信设备有限公司	受同一母公司控制
河南迪信通电子通信技术有限公司	受同一母公司控制
横琴国际知识产权交易中心有限公司	受同一母公司控制
华金国际商业保理（珠海）有限公司	受同一母公司控制
华金期货有限公司	受同一母公司控制
华金证券股份有限公司	受同一母公司控制
华金资产管理（深圳）有限公司	受同一母公司控制
铨金商业运营管理（珠海）有限公司	受同一母公司控制
建泰建设有限公司	受同一母公司控制
江苏迪丰通信技术有限公司	受同一母公司控制
南京亿家隆通信技术有限公司	受同一母公司控制
汕尾市华发酒店管理有限公司	受同一母公司控制
上海迪信电子通信技术有限公司	受同一母公司控制
上海铨兑信息科技有限公司	受同一母公司控制
上海华发盈期实业有限公司	受同一母公司控制
上海铨兑实业发展有限公司	受同一母公司控制
上海铭兑物业管理有限公司	受同一母公司控制
上海铨兑物业管理有限公司	受同一母公司控制
深圳保熙投资有限公司	受同一母公司控制
沈阳通联四海电子通信技术有限公司	受同一母公司控制
天津华金瑞盈股权投资基金管理有限公司	受同一母公司控制
维业建设集团股份有限公司	受同一母公司控制
武汉易通达通讯器材有限公司	受同一母公司控制
西藏华昇物流发展有限公司	受同一母公司控制
香港华发投资控股有限公司	受同一母公司控制
浙江迪信通商贸有限公司	受同一母公司控制
郑州迪信通电子通信技术有限公司	受同一母公司控制
珠海产权交易中心有限责任公司	受同一母公司控制
珠海城建地产开发有限公司	受同一母公司控制
珠海城建市政建设有限公司	受同一母公司控制
珠海城建投资开发有限公司	受同一母公司控制
珠海城建资产经营管理有限公司	受同一母公司控制
珠海城市发展基金管理有限公司	受同一母公司控制
珠海城市建设集团有限公司	受同一母公司控制
珠海迪信通商贸有限公司	受同一母公司控制
珠海发展投资基金管理有限公司	受同一母公司控制
珠海富山工业园投资开发有限公司	受同一母公司控制
珠海高新华发产业新空间园区综合服务有限公司	受同一母公司控制
珠海横琴新区丰铨股权投资基金管理有限公司	受同一母公司控制
珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华保开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华蓓生态科技有限公司	受同一母公司控制
珠海华蓓运营管理有限公司	受同一母公司控制

珠海华滨开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华宸开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华发澳服企业孵化管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发保障房建设控股有限公司	受同一母公司控制
珠海华发产业新空间发展有限公司	受同一母公司控制
珠海华发产业新空间控股有限公司	受同一母公司控制
珠海华发产业新空间投资开发有限公司	受同一母公司控制
珠海华发产业新空间运营服务有限公司	受同一母公司控制
珠海华发产业新空间招商服务有限公司	受同一母公司控制
珠海华发产业园运营管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发城市研究院有限公司	受同一母公司控制
珠海华发城市运营投资控股有限公司	受同一母公司控制
珠海华发城市之心建设控股有限公司	受同一母公司控制
珠海华发高新建设控股有限公司	受同一母公司控制
珠海华发供应链金融服务有限公司	受同一母公司控制
珠海华发国际会展管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发国际酒店管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发华盛建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华发华毓投资建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华发集团科技研究院有限公司	受同一母公司控制
珠海华发集团有限公司	受同一母公司控制
珠海华发金融科技研究院有限公司	受同一母公司控制
珠海华发景龙家居有限公司	受同一母公司控制
珠海华发景龙建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华发科技产业集团有限公司	受同一母公司控制
珠海华发拍卖有限公司	受同一母公司控制
珠海华发汽车销售有限公司	受同一母公司控制
珠海华发沁园保障房建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华发人才公馆保障房建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华发商贸控股有限公司	受同一母公司控制
珠海华发实体产业研究院有限公司	受同一母公司控制
珠海华发体育发展有限公司	受同一母公司控制
珠海华发体育运营管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发天成汽车有限公司	受同一母公司控制
珠海华发投资控股集团有限公司	受同一母公司控制
珠海华发文教旅游产业发展有限公司	受同一母公司控制
珠海华发文体会展场馆管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发现代服务投资控股有限公司	受同一母公司控制
珠海华发新能源服务有限公司	受同一母公司控制
珠海华发新能源建设运营有限公司	受同一母公司控制
珠海华发智谷投资运营有限公司	受同一母公司控制
珠海华发智谷圆芯运营管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发智汇湾运营管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发中演剧院管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发珠澳发展有限公司	受同一母公司控制
珠海华港建设投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华濠开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华建联合投资控股有限公司	受同一母公司控制
珠海华金开发建设有限公司	受同一母公司控制

珠海华金普惠金融控股有限公司	受同一母公司控制
珠海华金启元基金管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华金融资担保有限公司	受同一母公司控制
珠海华金小额贷款有限公司	受同一母公司控制
珠海华聚开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华瓴建设工程有限公司	受同一母公司控制
珠海华凌开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华淇开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华勤开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华实医疗器械有限公司	受同一母公司控制
珠海华实智远投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华霆开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华昕开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华宜生态科技有限公司	受同一母公司控制
珠海华翼开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华兆发展有限公司	受同一母公司控制
珠海华兆投资有限公司	受同一母公司控制
珠海铎创投资管理有限公司	受同一母公司控制
珠海铎灏投资控股有限公司	受同一母公司控制
珠海金湾华发酒店管理有限公司	受同一母公司控制
珠海金湾区华发产业新空间园区运营有限公司	受同一母公司控制
珠海情侣海岸建设有限公司	受同一母公司控制
珠海三江人力资源服务有限公司	受同一母公司控制
珠海十字门国际会展中心管理有限公司	受同一母公司控制
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	受同一母公司控制
珠海市安居集团有限公司	受同一母公司控制
珠海市安宜建设投资有限公司	受同一母公司控制
珠海市大环山集团股份有限公司	受同一母公司控制
珠海市纺织工业集团公司	受同一母公司控制
珠海市高新总部基地建设发展有限公司	受同一母公司控制
珠海市工程监理有限公司	受同一母公司控制
珠海市华发锐达汽车有限公司	受同一母公司控制
珠海市华发上众汽车有限公司	受同一母公司控制
珠海市基础工程直属管理处	受同一母公司控制
珠海市珠海大会堂管理有限公司	受同一母公司控制
珠海市住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海西海岸公寓管理有限公司	受同一母公司控制
珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司	受同一母公司控制
珠海华铠开发建设有限公司	受同一母公司控制
广东金融资产交易中心股份有限公司	母公司之合营联营企业
横琴华通金融租赁有限公司	母公司之合营联营企业
横琴人寿保险有限公司	母公司之合营联营企业
金埔园林股份有限公司	母公司之合营联营企业
珠海城际轨道实业有限公司	母公司之合营联营企业
珠海华金资本股份有限公司	母公司之合营联营企业
珠海华隆投资有限公司	母公司之合营联营企业
珠海华润银行股份有限公司	母公司之合营联营企业
珠海华实美原生态科技运营管理有限公司	母公司之合营联营企业
珠海农村商业银行股份有限公司	母公司之合营联营企业

珠海智慧产业园发展有限公司	母公司之合营联营企业
阳江华阳开发建设有限公司	母公司之合营联营企业
阳江华创开发建设管理有限公司	母公司之合营联营企业
珠海琴发实业有限公司	本公司合营企业之子公司
广州海灏科技产业营运有限公司	本公司合营企业之子公司
杭州兆越房地产有限公司	本公司合营企业之子公司
上海乔浦房地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司
上海招盛房地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司
武汉华怡城房地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司
武汉华中投地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司
武汉华启房地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司
西安紫晟置业有限公司	本公司合营企业之子公司
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	本公司联营企业之子公司
广州市增城区越华房地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司
上海铎曦房地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司
惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司
南京仁恒江岛置业有限公司	本公司联营企业之子公司

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度 (如适用)	是否超过 交易额度 (如适用)	上期发生额
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	购买商品、接受劳务	1,962,101,121.75	10,718,517,000.00	否	1,558,929,235.94
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	广告费	108,275,099.07		否	
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	债券承销费	7,029,765.28		否	8,872,928.86
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	其他	22,836,145.64		否	18,075,501.71
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	服务费	11,009,492.72		否	17,651,623.05
合营联营企业	服务费	466,452.33	不适用	否	

合营联营企业	营销代理费		不适用	否	3,500.00
合计		2,111,718,076.79			1,603,532,789.56

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	设计、广告服务费	3,216,799.45	8,006,600.73
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	销售商品、提供劳务	24,985,242.28	16,947,366.73
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	物业管理费	71,466,168.48	59,574,578.38
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	其他	22,616,693.69	20,344,850.51
合营联营企业	设计、广告服务费	453,259.44	5,761,728.97
合营联营企业	销售商品、提供劳务	93,073,470.25	43,752,822.26
合营联营企业	销售代理服务	28,184,292.08	22,068,423.33
合营联营企业	其他	886,640.19	4,044,278.64
合计		244,882,565.86	180,500,649.55

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
珠海华发集团有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2001/1/1	有关托管资产销售完毕之日	注 1	
珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2019/9/19	项目物业销售完毕并完成结算	注 2	14,193,130.29
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2019/9/19	项目物业销售完毕并完成结算	注 3	65,281,607.22
珠海华勤开发建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2019/12/12	项目物业销售完毕或竣工验收，并完成结算	注 4	4,444,719.72
广东富源实业集团有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2020/1/23	项目物业销售完毕或竣工验收，并完成结算	注 5	4,203,480.39

阳江华阳开发建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2020/3/5	项目物业销售完毕或竣工验收，并完成结算	注 5	
阳江华创开发建设管理有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2020/3/5	项目物业销售完毕或竣工验收，并完成结算	注 5	
珠海华瓴建设工程有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2020/8/21	至项目竣工验收、结算完成及项目集中交付期届满后半年为止	注 6	14,939,628.31
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2020/8/18	至项目竣工验收及结算完成、至物业销售完毕及完成结算，并支付完所有工程全流程管理费为止	注 7	203,394,256.86
珠海华发华毓投资建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2022/12/5	至项目竣工验收及结算完成、至物业销售完毕及完成结算，并支付完所有工程全流程管理费和营销管理费为止	注 8	41,886,648.46
珠海华隆投资有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2022/1/24	项目物业销售完毕并完成结算	注 9	
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2023/6/6	至项目竣工验收及结算完成、至物业销售完毕及完成结算，并支付完所有工程全流程管理费和营销管理费及完成质保期客服工作为止	注 10	31,878,960.25
珠海华霆开发建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2023/6/9	至项目竣工验收及结算完成、至物业销售完毕及完成结算，并支付完所有工程全流程管理费和营销管理费及完成质保期客服工作为止	注 10	2,186,689.21
珠海华凌开发建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2023/6/9	至项目竣工验收及结算完成、至物业销售完毕及完成结算，并支付完所有工程全流程管理费和营	注 10	5,396,462.26

				销管理费及完成质保期客服工作为止		
珠海华缤开发建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2023/6/5	至项目竣工验收及结算完成、至物业销售完毕及完成结算，并支付完所有工程全流程管理费和营销管理费及完成质保期客服工作为止	注 10	1,869,941.11
珠海华翼开发建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2023/6/13	至项目竣工验收及结算完成、至物业销售完毕及完成结算，并支付完所有工程全流程管理费和营销管理费及完成质保期客服工作为止	注 10	2,271,021.23
珠海华洪开发建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2023/6/5	至项目竣工验收及结算完成、至物业销售完毕及完成结算，并支付完所有工程全流程管理费和营销管理费及完成质保期客服工作为止	注 10	5,006,830.18
珠海华铠开发建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2023/6/13	至物业销售完毕及完成结算，并支付完所有合作费用及完成质保期客服工作为止	注 11	

注 1: 按托管资产营业收入总额收取 8% 的托管费用，按预收售楼款项的 1% 收取销售佣金。

注 2: 按实际销售回款金额收取 0.5% 的商标使用费；按实际销售回款金额收取住宅部分 2-2.5% 的营销管理费、非住宅部分 2-2.5% 的工程顾问及营销管理费。

注 3: 按实际销售回款金额收取 0.5% 的商标使用费；按实际销售回款金额收取住宅地块 2.5% 的工程全流程管理费、2-2.5% 的营销管理费；按实际销售回款金额收取公建地块 2-2.5% 的工程顾问及营销管理费；营销涉及的第三方费用收费标准为所负责销售的物业实际销售回款金额的 0.8%（销售物业不含车位销售部分），且总额不超过人民币 3,800 万元。

注 4: 按实际销售回款金额收取 0.5% 的商标使用费；按实际销售回款金额收取住宅地块 2.5% 的工程全流程管理费、2-2.5% 的营销管理费；按实际销售回款金额收取公建地块 2-2.5% 的工程顾问及营销管理费。

注 5:按实际销售回款金额收取 0.5%的商标使用费;按实际销售回款金额收取 2.5%的工程全流程管理费、2-2.5%的营销管理费。

注 6:商标使用费为受托销售物业实际销售回款金额的 0.5%;工程全流程管理费为受托销售物业实际销售回款金额的 2.5%与不销售物业实际开发成本的 8%之和;营销管理费为受托销售物业实际销售回款金额的 2.5%。

注 7:按实际销售回款金额收取 0.5%的商标使用费;按实际销售回款金额收取住宅地块 2.5%的工程全流程管理费、2.5%的营销管理费;按实际销售回款金额收取公建地块 2.5%的工程顾问及营销管理费;如被委托方进行货量区装修的,需额外支付货量区装修管理费,收费标准为货量区装修工程结算建安成本的 8%。

注 8:按项目销售物业实际销售回款金额收取 0.4%的商标使用费;按项目销售物业实际建设总投资的 6%收取工程全流程管理费、按项目销售物业实际销售回款金额的 2.0%收取营销管理费。

注 9:按实际销售回款金额收取 0.5%的商标使用费;按物业实际销售回款金额收取 2%的工程顾问费、2%的营销管理费;营销涉及第三方费用,最多不超过物业实际销售回款的 1.1%。

注 10:按项目销售物业实际销售回款金额收取 0.4%的商标使用费。若项目实际建设总投资低于 20 亿元,工程全流程管理费费率为 6%;若项目实际建设总投资在 20 亿~30 亿,项目工程全流程管理费费率为 5.5%;若委托项目实际建设总投资高于 30 亿,项目工程全流程管理费率为 5%。对未使用营销渠道成交的销售物业,按项目销售物业实际销售回款金额的 2.0%收取营销管理费;对使用了营销渠道成交的销售物业,按项目销售物业实际销售回款金额的 1.8%收取营销管理费。

注 11:按实际销售回款金额收取 0.5%的商标使用费;按物业实际销售回款金额收取 2.5%的工程顾问费、2.5%营销管理费。

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表:

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	房屋建筑物	19,108,477.01	6,743,877.26
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	其他	2,256,015.04	118,501.39
合计		21,364,492.05	6,862,378.65

本公司作为承租方：
适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	房屋建筑物	603,521.32				21,376,280.20	4,155,870.90	5,605,390.29	7,365,850.80	5,343,859.88	5,124,362.92
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	场地租赁及其他	12,070.56	318,965.15			687,747.92	1,789,707.38	203,682.96	17,269.68		484,088.65
合营联营企业	房屋建筑物					2,756,563.10	3,321,391.38	140,553.81	173,422.74		
合计		615,591.88	318,965.15			24,820,591.22	9,266,969.66	5,949,627.06	7,556,543.22	5,343,859.88	5,608,451.57

关联租赁情况说明
适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	8,000,000.00	2021 年度	2023 年度	是
广州市润晔置业有限公司	40,811,000.00	2020 年度	2023 年度	是
广州市润晔置业有限公司	25,371,300.00	2021 年度	2023 年度	是
广州市增城区越华房地产开发有限公司	93,396,400.00	2020 年度	2023 年度	是
武汉华中投地产开发有限公司	229,500,000.00	2020 年度	2023 年度	是
长沙懿德房地产有限公司	8,603,100.00	2022 年度	2023 年度	是
长沙雍景房地产有限公司	7,782,400.00	2022 年度	2023 年度	是
珠海市碧湖房地产开发有限公司	16,285,500.00	2022 年度	2023 年度	是
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	51,857,800.00	2022 年度	2023 年度	是
珠海雍景华越房地产有限公司	19,907,900.00	2022 年度	2023 年度	是
广州海灏科技产业营运有限公司	220,697,300.00	2022 年度	2037 年度	否
广州海灏科技产业营运有限公司	289,297,300.00	2023 年度	2037 年度	否
广州华骁房地产开发有限公司	2,458,462,500.00	2022 年度	2027 年度	否
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	52,430,000.00	2020 年度	2025 年度	否
惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	848,781,300.00	2022 年度	2027 年度	否
惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	848,781,300.00	2023 年度	2027 年度	否
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	14,480,000.00	2021 年度	2024 年度	否
南京华铎房地产开发有限公司	400,000,000.00	2023 年度	2024 年度	否
南京华崧房地产开发有限公司	400,000,000.00	2022 年度	2024 年度	否
上海信浦东岸置业有限公司	17,477,500.00	2019 年度	2027 年度	否
上海信浦东岸置业有限公司	10,416,100.00	2020 年度	2027 年度	否
上海信浦东岸置业有限公司	453,900.00	2021 年度	2025 年度	否
上海信浦东岸置业有限公司	25,321,000.00	2021 年度	2027 年度	否
上海信浦东岸置业有限公司	47,741,200.00	2022 年度	2027 年度	否
上海信浦东岸置业有限公司	51,746,100.00	2022 年度	2029 年度	否
上海信浦东岸置业有限公司	30,171,800.00	2023 年度	2029 年度	否
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	19,200,000.00	2021 年度	2024 年度	否
武汉华启房地产开发有限公司	35,700,000.00	2022 年度	2052 年度	否
武汉华怡城房地产开发有限公司	134,130,000.00	2019 年度	2024 年度	否
武汉华怡城房地产开发有限公司	123,522,000.00	2020 年度	2024 年度	否
武汉华怡城房地产开发有限公司	108,018,000.00	2021 年度	2023 年度	否
武汉中央商务区投资开发有限公司	900,000,000.00	2019 年度	2024 年度	否
武汉中央商务区投资开发有限公司	178,500,000.00	2021 年度	2026 年度	否
武汉中央商务区投资开发有限公司	229,449,000.00	2023 年度	2035 年度	否
西安紫海置业有限公司	30,000,000.00	2021 年度	2024 年度	否
西安紫晟置业有限公司	380,003,000.00	2022 年度	2025 年度	否
西安紫晟置业有限公司	50,880,000.00	2023 年度	2025 年度	否
长沙懿德房地产有限公司	15,403,600.00	2021 年度	2024 年度	否
长沙懿德房地产有限公司	22,252,100.00	2022 年度	2023 年度	否
长沙懿德房地产有限公司	98,447,100.00	2022 年度	2024 年度	否
珠海华发新城置业有限公司	503,027,200.00	2020 年度	2025 年度	否

珠海华发新城置业有限公司	80,998,800.00	2021 年度	2025 年度	否
珠海华发新城置业有限公司	99,353,300.00	2022 年度	2025 年度	否
珠海景华房地产有限公司	121,280,100.00	2022 年度	2025 年度	否
珠海景华房地产有限公司	1,855,900.00	2022 年度	2027 年度	否
珠海景华房地产有限公司	61,364,600.00	2023 年度	2025 年度	否
珠海琴发实业有限公司	1,200,000,000.00	2020 年度	2025 年度	否
珠海琴发实业有限公司	1,200,000,000.00	2021 年度	2026 年度	否
珠海琴发实业有限公司	28,514,900.00	2022 年度	2023 年度	否
珠海琴发实业有限公司	276,000,000.00	2023 年度	2031 年度	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有 限公司	205,000,000.00	2021 年度	2023 年度	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有 限公司	7,980,500.00	2022 年度	2023 年度	否
珠海雍景华越房地产有限公司	93,600,000.00	2021 年度	2024 年度	否
珠海正汉置业有限公司	485,229,000.00	2020 年度	2023 年度	否
珠海正汉置业有限公司	101,844,400.00	2021 年度	2026 年度	否
珠海正汉置业有限公司	94,583,300.00	2021 年度	2027 年度	否
珠海正汉置业有限公司	87,300,000.00	2022 年度	2024 年度	否
珠海正汉置业有限公司	214,900,000.00	2022 年度	2026 年度	否
珠海正汉置业有限公司	494,550,000.00	2022 年度	2027 年度	否

关联担保情况说明：

(1) 经公司第十届董事局第二十五次会议决议及 2022 年年度股东大会决议批准的《关于公司 2023 年度担保计划的议案》，公司拟在上述 2022 年 12 月 31 日担保余额的基础上，对子公司净增加担保额度 800 亿元，对联合营公司净增加担保额度 300 亿元。在股东大会批准上述担保计划的前提下，授权公司经营班子根据实际经营需要确定其他联合营公司（含授权期限内新参股的联合营公司及 2023 年度担保计划附表未列举但新取得项目的联合营公司）的具体担保额度。截至 2023 年 6 月 30 日，公司实际为联合营企业提供担保余额 133.99 亿元，未超出担保额度。

(2) 本公司为合营企业珠海正汉置业有限公司对外借款和履约保函提供 100%连带责任担保，同时其股东珠海正大惠成控股合伙企业（有限合伙）、珠海惠成银湾控股合伙企业（有限合伙）以所持珠海正汉置业有限公司股权为本公司提供质押反担保。

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海华发集团有限公司	70,000,000.00	2022 年度	2023 年度	是
珠海华发集团有限公司	650,000,000.00	2022 年度	2024 年度	否
珠海华发集团有限公司	1,513,812,500.00	2022 年度	2025 年度	否
珠海华发集团有限公司	90,000,000.00	2023 年度	2024 年度	否
珠海华发集团有限公司	687,250,000.00	2023 年度	2025 年度	否
珠海华发集团有限公司	320,000,000.00	2023 年度	2026 年度	否

珠海华发集团有限公司	1,350,000,000.00	2023 年度	2041 年度	否
珠海华发集团有限公司*1	2,689,000,000.00	2022 年度	2023 年度	是
珠海华发集团有限公司*1	1,868,602,540.36	2022 年度	2023 年度	否
珠海华发集团有限公司*1	3,950,000,000.00	2023 年度	2024 年度	否
珠海华发集团有限公司*2	2,114,000,000.00	2019 年度	2037 年度	否
珠海华发集团有限公司*2	1,828,820,000.00	2020 年度	2038 年度	否
珠海华发集团有限公司*2	3,128,000,000.00	2022 年度	2040 年度	否

关联担保情况说明

√适用 □不适用

*1 根据公司第九届董事局第七十三次会议审议通过的《关于华发集团为供应链金融资产支持产品提供担保及公司向其提供反担保暨关联交易的议案》，公司控股股东珠海华发集团有限公司（以下简称“华发集团”）作为发行主体，以承包商及供应商对公司及下属公司的应收账款债权为基础资产，开展储架式供应链金融资产证券化业务（以下简称：“供应链 ABS”）；以上述供应链 ABS 相同的基础资产，在银行间市场交易商协会注册供应链金融资产支持票据（以下简称“ABN”）。华发集团对本公司及下属子公司供应链 ABS、ABN 付款义务提供担保，担保的主债权本金不超过人民币 200 亿元。同时本公司对华发集团上述担保提供反担保。该事项经 2020 年第五次临时股东大会决议通过。截至 2023 年 6 月 30 日，珠海华发集团有限公司实际担保供应链 ABS、ABN 付款义务金额为 58.19 亿元，同时本公司为其提供反担保。

*2 公司控股股东珠海华发集团有限公司作为担保人为本公司发行的“中联前海开源-华发租赁住房一号资产支持专项计划”提供不可撤销的连带责任保证担保。就珠海华发集团有限公司提供的担保，公司提供反担保，反担保事项已经公司第九届董事局第三十五次会议及 2018 年第七次临时股东大会审议通过。截至 2023 年 6 月 30 日，珠海华发集团有限公司实际担保租赁住房金额为 70.71 亿元，同时本公司为其提供反担保。

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
珠海华发集团财务有限公司	418,000,000.00	2020 年度	2023 年度	
珠海华发集团财务有限公司	399,000,000.00	2022 年度	2024 年度	
珠海华发集团财务有限公司	3,512,800,000.00	2022 年度	2025 年度	
珠海华发集团财务有限公司	1,040,000,000.00	2023 年度	2025 年度	
珠海华发拍卖有限公司	10,000,000.00	2022 年度	2024 年度	
珠海华金普惠金融控股有限公司	40,000,000.00	2022 年度	2024 年度	
珠海华金融资担保有限公司	40,000,000.00	2022 年度	2024 年度	
珠海华金小额贷款有限公司	30,000,000.00	2022 年度	2024 年度	
珠海华润银行股份有限公司	398,500,000.00	2021 年度	2025 年度	
珠海农村商业银行股份有限公司	194,000,000.00	2021 年度	2024 年度	
珠海农村商业银行股份有限公司	198,000,000.00	2022 年度	2025 年度	
GUANG YU GLOBAL FUND LP	106,310,354.46 美元	2019 年度	2026 年度	

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
GUANG YU GLOBAL FUND LP	400 万美元	2020 年度	2026 年度	
GUANG YU GLOBAL FUND LP	2,250 万美元	2021 年度	2026 年度	
GUANG YU GLOBAL FUND LP	1,500 万美元	2022 年度	2026 年度	
横琴国际知识产权交易中心有限公司	50,000,000.00	2022 年度	2024 年度	
横琴华通金融租赁有限公司	336,571,428.58	2022 年度	2025 年度	
华金国际商业保理（珠海）有限公司	700,000,000.00	2022 年度	2024 年度	
华金国际商业保理（珠海）有限公司	2,010,000,000.00	2023 年度	2025 年度	
华金资产管理（深圳）有限公司	650,000,000.00	2022 年度	2024 年度	
华金资产管理（深圳）有限公司	350,000,000.00	2023 年度	2025 年度	
上海华发盈期实业有限公司	30,000,000.00	2022 年度	2024 年度	
天津华金瑞盈股权投资基金管理有限公司	10,000,000.00	2022 年度	2024 年度	
香港华发投资控股有限公司	269,000,000.00	2016 年度	2026 年度	
香港华发投资控股有限公司	231,000,000.00	2017 年度	2027 年度	
香港华发投资控股有限公司	20,000 万美元	2018 年度	2024 年度	
香港华发投资控股有限公司	8,000 万美元	2020 年度	2025 年度	
香港华发投资控股有限公司	15,000 万美元	2021 年度	2025 年度	
珠海产权交易中心有限责任公司	110,000,000.00	2022 年度	2024 年度	
珠海华发供应链金融服务有限公司	105,000,000.00	2022 年度	2024 年度	
上海古锋房地产开发有限公司	1,576,771,000.00	分批拆入	/	
杭州兆越房地产有限公司	1,484,718,331.24	分批拆入	/	
太仓仁铎房地产开发有限公司	1,298,500,000.00	分批拆入	/	
惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	1,534,572,600.00	分批拆入	/	
南通招通置业有限公司	801,420,414.44	分批拆入	/	
长沙懿德房地产有限公司	559,124,138.24	分批拆入	/	
珠海正汉置业有限公司	619,271,213.75	分批拆入	/	
深圳市润招房地产有限公司	469,200,000.00	分批拆入	/	
上海招盛房地产开发有限公司	479,220,000.00	分批拆入	/	
宁波招海置业有限公司	66,066,886.11	分批拆入	/	
上海乔浦房地产开发有限公司	362,844,195.74	分批拆入	/	
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	288,204,572.50	分批拆入	/	
南京裕晟置业有限公司	300,000,000.00	分批拆入	/	
西安紫海置业有限公司	199,000,000.00	分批拆入	/	
南京华崧房地产开发有限公司	108,779,558.88	分批拆入	/	
南京荟合置业有限公司	100,707,916.39	分批拆入	/	
苏州市盛澜美科房地产有限公司	82,096,666.66	分批拆入	/	
南京仁恒江岛置业有限公司	121,805,533.34	分批拆入	/	
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	57,986,000.00	分批拆入	/	
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	56,224,400.00	分批拆入	/	
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	47,515,189.52	分批拆入	/	
珠海雍景华越房地产有限公司	32,082,960.96	分批拆入	/	
深圳融祺投资发展有限公司	11,521,916.68	分批拆入	/	
上海铎曦房地产开发有限公司	184,187,906.94	分批拆入	/	
南京铎美装饰工程有限公司	35,700,000.00	分批拆入	/	
太仓商盛商务咨询有限公司	5,747,210.00	分批拆入	/	
珠海华发凤凰房产开发有限公司	5,100,000.00	分批拆入	/	
珠海琴发实业有限公司	1,729,362.45	分批拆入	/	
西安紫晟置业有限公司	105,445,439.00	分批拆入	/	
长沙雍景房地产有限公司	25,569,231.96	分批拆入	/	

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
珠海景华房地产有限公司	15,666,992.17	分批拆入	/	
拆出				
珠海琴发投资有限公司	1,351,031,626.77	分批拆出	/	
珠海市碧湖房地产开发有限公司	918,115,004.95	分批拆出	/	
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	1,700,941,548.57	分批拆出	/	
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	75,080,194.00	分批拆出	/	
上海信浦东岸置业有限公司	45,000,000.00	分批拆出	/	
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	248,192,480.61	分批拆出	/	
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	137,201,289.50	分批拆出	/	
广州市润晔置业有限公司	375,827,896.99	分批拆出	/	
广州海灏科技产业营运有限公司	253,350,328.51	分批拆出	/	
珠海华发广昌房产开发有限公司	39,045,600.00	分批拆出	/	
南京华铎房地产开发有限公司	810,293,885.47	分批拆出	/	
武汉中央商务区投资开发有限公司	988,702,213.03	分批拆出	/	
湖南梦想滨水湾置业有限公司	121,861,327.03	分批拆出	/	
北京星泰通府置业有限公司	311,926,477.73	分批拆出	/	
南京颐铎居置业有限公司	335,373,289.02	分批拆出	/	
北京中冶名盈房地产开发有限公司	1,496,325,150.00	分批拆出	/	
YANLORD ECO ISLAND INVESTMENTS PTE. LTD	6000 万美元	分批拆出	/	
广州华骁房地产开发有限公司	1,075,833,000.00	分批拆出	/	
湖北联辰房地产开发有限公司	150,723,853.22	分批拆出	/	
鄂州滨湖地产有限责任公司	6,000,000.00	分批拆出	/	
珠海市海灏实业投资有限公司	206,334,100.00	分批拆出	/	
成都华锦铭弘实业有限公司	70,694,339.30	分批拆出	/	
广州市增城区越华房地产开发有限公司	217,155,715.21	分批拆出	/	
南京屿发房地产开发有限公司	1,650,000.00	分批拆出	/	
西安金美达商业地产开发有限公司	42,824,833.13	分批拆出	/	
珠海华发新城置业有限公司	571,601,746.90	分批拆出	/	
杭州润兴置业有限公司	237,556,345.91	分批拆出	/	

关联方拆入资金说明：

截止 2023 年 6 月 30 日，向控股股东及其下属公司拆入资金余额为人民币 1,000,480.00 万元、美元 57,781.04 万元；向控股股东联合营企业拆入资金余额人民币 112,707.14 万元；公司及下属子公司向珠海华发集团财务有限公司所拆入资金全部由本公司提供保证担保。

本公司依据项目合作开发协议，按照各项目的资金情况，从合营、联营企业取得项目盈余资金本金余额合计人民币 1,103,677.96 万元。

关联方拆出资金说明：

截止 2023 年 6 月 30 日，本公司根据项目合作开发协议，按照各项目的开发进度向合营、联营企业提供资金余额合计人民币 1,178,864.22 万元、美元 6,000.00 万元。

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海华发国际会展管理有限公司*1	出售股权投资	489,255,200.00	
珠海华发现代服务投资控股有限公司*1	出售股权投资	768,400.00	
维业建设集团股份有限公司*2	出售股权投资	1,895,044.81	

*1 经公司第十届董事局第二十八次会议通过，公司将持有的全资子公司珠海华发文化传播有限公司、珠海华发阅潮文化有限公司 100%股权分别转让给珠海华发国际会展管理有限公司、珠海华发现代服务投资控股有限公司，转让价格分别为 48,925.52 万元人民币、76.84 万元人民币。

*2 公司将持有的全资子公司珠海华发园林工程有限公司 100%股权转让给维业建设集团股份有限公司，转让价格为 189.50 万元人民币。

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	4,492.80	4,849.74

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

(1) 商标许可使用

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

(2) 本公司以承包商及供应商对公司及下属公司的应收账款债权为基础资产，开展供应链金融资产证券化业务（以下简称：“供应链 ABS”），其中珠海华发集团有限公司下属子公司及其联合营单位作为资管计划管理人参与发行业务规模为 77.78 亿元。

(3) 与关联金融机构货币资金往来

单位：万元 币种：人民币

项目名称	关联方名称	上期期末余额	本期增加	本期减少	期末余额
本公司及下属公司	珠海华发集团财务有限公司*1	1,900,812.33	45,337,003.71	46,337,327.72	900,488.32
本公司及下属公司	珠海华润银行股份有限公司*1	9,679.14	370,144.41	351,161.98	28,661.57
本公司及下属公司	珠海农村商业银行股份有限公司*1	10,499.08	162,193.69	162,295.83	10,396.94

*1 由于本公司及子公司在上述关联金融机构开立账户较多，且交易频繁，因此上述发生额中包括各账户之间相互划转等情况的金额。

(4) 与关联方利息交易

① 应付关联方利息

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	贷款利息支出	211,269,787.93	141,744,871.09
合营联营企业	利息支出	58,831,667.41	50,636,869.06
合计		270,101,455.33	192,381,740.15

② 应收关联方利息

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	利息收入	55,814,545.38	76,635,550.75
合营联营企业	利息收入	178,344,612.32	250,110,821.31
合计		234,159,157.70	326,746,372.06

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收股利	宁波招海置业有限公司			90,000,000.00	
应收股利	南京荟合置业有限公司			28,560,000.00	
应收账款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	390,921,830.99	20,631,130.59	128,201,959.79	6,410,097.99
应收账款	上海乔浦房地产开发有限公司	47,600,994.28		47,285,707.66	
应收账款	杭州兆越房地产有限公司	16,114,803.28		31,281,600.00	
应收账款	西安紫海置业有限公司	29,575,376.30		29,379,225.00	
应收账款	珠海琴发实业有限公司	39,446,884.14	29,788.31	26,114,697.59	
应收账款	湖南梦想滨水湾置业有限公司	22,174,978.17		22,174,978.17	
应收账款	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	11,436,198.24	795.36	16,283,883.17	

应收账款	深圳融华置地投资有限公司			13,151,208.98	
应收账款	南京华铎房地产开发有限公司			11,243,787.47	
应收账款	建泰建设有限公司	17,053,065.98	692,962.03	9,520,766.10	476,038.31
应收账款	苏州市盛澜美科房地产有限公司	3,262,794.52	0.00	8,615,518.74	
应收账款	珠海华发华毓投资建设有限公司	53,155,575.43	2,807,792.70	8,332,137.06	416,606.85
应收账款	西安紫涛置业有限公司			8,216,325.00	
应收账款	珠海景华房地产有限公司	1,892,211.30		7,168,997.22	
应收账款	上海信浦东岸置业有限公司			4,094,796.25	
应收账款	珠海华发珠澳发展有限公司	107,687.76	3,898.68	3,908,596.00	195,429.80
应收账款	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	4,862,563.42	36,554.73	3,783,523.73	
应收账款	珠海正汉置业有限公司	3,900,149.74	26,422.80	3,227,334.17	
应收账款	南京颐铎居置业有限公司	3,363,964.40	3,863.19	3,145,250.00	
应收账款	珠海华勤开发建设有限公司	6,890,363.61	339,183.62	3,124,275.00	156,213.75
应收账款	北京星泰通府置业有限公司			2,942,597.61	
应收账款	珠海华宸开发建设有限公司	2,589,548.60	117,586.83	2,219,125.06	110,956.25
应收账款	珠海华发景龙建设有限公司	1,074,370.23	53,438.76	2,023,857.26	101,192.86
应收账款	珠海市碧湖房地产开发有限公司	1,804,134.20	22,957.95	1,667,419.03	
应收账款	上海古锋房地产开发有限公司	349,700.00	6,259.63	1,590,030.00	
应收账款	珠海市安宜建设投资有限公司	1,561,603.47	78,080.17	1,561,603.47	78,080.17
应收账款	广东富源实业集团有限公司	5,991,839.22	308,313.96	1,536,150.00	76,807.50
应收账款	珠海华发城市之心建设控股有限公司	1,807,642.38	79,880.84	1,480,500.00	74,025.00
应收账款	珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	17,494,150.03	801,853.06	1,141,098.74	57,054.94
应收账款	珠海华昕开发建设有限公司	1,147,238.53	55,845.57	1,100,000.00	55,000.00
应收账款	成都华锦铭弘实业有限公司	2,355,643.26	23,447.41	1,045,732.25	

应收账款	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	2,820,019.64		1,044,262.91	
应收账款	珠海市恒华发展有些公司			752,500.00	
应收账款	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	189,012.68	5,036.64	133,050.00	
应收账款	广东城智科技有限公司	1,094,723.20	19,595.54		
应收账款	上海铎兑信息科技有限公司	5,683,643.10	101,737.21		
应收账款	珠海城建资产经营管理有限公司	1,094,125.69	20,847.14		
应收账款	珠海高新华发产业新空间园区综合服务有限公司	1,001,403.55	17,925.13		
应收账款	珠海华保开发建设有限公司	2,225,053.51	39,828.46		
应收账款	珠海华缤开发建设有限公司	1,980,144.00	99,007.20		
应收账款	珠海华发澳服企业孵化管理有限公司	2,159,767.45	54,670.75		
应收账款	珠海华发产业园运营管理有限公司	30,722,411.92	557,442.57		
应收账款	珠海华发城市运营投资控股有限公司	2,670,294.32	57,318.76		
应收账款	珠海华发国际会展管理有限公司	1,061,166.54	18,994.88		
应收账款	珠海华发集团有限公司	7,231,672.57	129,446.93		
应收账款	珠海华发体育运营管理有限公司	2,757,716.03	49,363.13		
应收账款	珠海华发新能源服务有限公司	5,428,808.60	97,175.67		
应收账款	珠海华发综合发展有限公司	2,059,301.18	36,861.49		
应收账款	珠海华瓴建设工程有限公司	16,360,821.51	817,292.65		
应收账款	珠海华凌开发建设有限公司	5,720,250.00	286,012.50		
应收账款	珠海华淇开发建设有限公司	5,307,239.99	265,362.00		
应收账款	珠海华霆开发建设有限公司	2,651,399.99	132,570.00		
应收账款	珠海华翼开发建设有限公司	2,407,282.49	120,364.12		
应收账款	珠海金湾区华发产业新空间园区运营有限公司	1,087,861.98	19,472.73		

应收账款	珠海十字门国际会展中心管理有限公司	2,583,846.29	46,250.84		
应收账款	珠海市高新总部基地建设发展有限公司	1,895,162.33	48,674.61		
应收账款	珠海市基础工程直属管理处	1,035,879.19	18,542.24		
应收账款	珠海西海岸公寓管理有限公司	7,636,534.20	136,693.96		
应收账款	武汉华发中城荟商业管理有限公司	11,043,249.47	197,656.28		
应收账款	北京中冶名盈房地产开发有限公司	2,381,162.17	194,667.52		
应收账款	珠海航发太空中心运营管理有限公司	1,191,737.26	21,332.10		
应收账款	珠海华发新城置业有限公司	13,597,230.29			
应收账款	珠海华发国际酒店管理有限公司	2,039,022.77	54,734.46		
应收账款	GUANG YU GLOBAL FUND LP	4,384,969.91			
应收账款	南京华铎房地产开发有限公司	12,428,954.71			
应收账款	武汉华中投地产开发有限公司	5,009,404.36	13,838.81		
应收账款	珠海华聚开发建设有限公司	1,350,597.21	67,343.85		
应收账款	关联方小额往来	12,735,520.86	215,582.52	3,497,910.75	134,999.36
其他应收款	南通招通置业有限公司	17,000,000.00		17,000,000.00	
其他应收款	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	43,669,268.59		11,209,526.12	
其他应收款	深圳融祺投资发展有限公司	10,777,167.34		10,777,167.34	
其他应收款	北京铎发企业管理有限公司	5,442,309.00	544,230.90	5,442,309.00	272,115.45
其他应收款	上海铄兑物业管理有限公司	5,000,000.00	250,000.00	5,000,000.00	250,000.00
其他应收款	珠海华方物业运营管理有限公司	4,157,527.44		3,551,203.08	
其他应收款	惠州融拓置业有限公司	3,218,638.40		3,218,638.40	
其他应收款	上海招盛房地产开发有限公司			3,200,000.00	
其他应收款	南京颐铎居置业有限公司	2,991,265.69		2,991,265.69	
其他应收款	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	2,328,000.00		2,328,000.00	

其他应收款	武汉中央商务区投资开发有限公司	1,746,181.12		1,981,836.28	
其他应收款	华发物业服务服务有限公司			1,547,094.05	113,908.74
其他应收款	珠海市恒华发展有限公司			1,204,000.45	
其他应收款	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	1,790,300.91		276,581.97	
其他应收款	深圳融华置地投资有限公司			252,471.01	
其他应收款	建泰建设有限公司	3,488,028.06	174,401.41		
其他应收款	南京荟合置业有限公司	13,790,000.00			
其他应收款	南京裕晟置业有限公司	1,422,412.28			
其他应收款	珠海产权交易中心有限责任公司	1,614,629.98	28,378.50		
其他应收款	关联方小额往来	4,227,127.13	32,067.96	3,777,377.58	51,609.77
预付账款	上海铎兑实业发展有限公司	115,902.19		1,105,887.51	
预付账款	成都华锦铭弘实业有限公司	37,734,104.00			
预付账款	华金证券股份有限公司	2,477,536.94			
预付账款	上海乔浦房地产开发有限公司	87,089,612.00			
预付账款	浙江迪信通商贸有限公司	5,520,000.00			
预付账款	珠海产权交易中心有限责任公司	1,195,082.87			
预付账款	珠海华发国际酒店管理有限公司	9,204,519.30			
预付账款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	89,309,963.57			
预付账款	关联方小额往来	1,465,024.72		324,745.21	
合同资产	珠海华勤开发建设有限公司	767,555.63		2,149,729.04	
合同资产	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	305,423.96		1,841,868.00	
合同资产	珠海琴发实业有限公司			1,214,756.09	
合同资产	横琴华通金融租赁有限公司	22,447.23		1,004,627.76	
合同资产	其他关联方	2,572,316.57		3,181,364.23	
其他流动资产	珠海琴发投资有限公司	1,351,031,626.77		1,518,603,314.76	

其他流动资产	南京荟合置业有限公司				
其他流动资产	珠海市碧湖房地产开发有限公司	918,115,004.95		1,206,833,905.99	
其他流动资产	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	1,700,941,548.57		1,633,333,248.57	
其他流动资产	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	75,080,194.00		74,497,369.00	
其他流动资产	上海信浦东岸置业有限公司	45,000,000.00		45,000,000.00	
其他流动资产	交投嘉华(宜昌)城市发展有限公司	248,192,480.61		238,892,755.83	
其他流动资产	惠州融拓置业有限公司			72,962,500.00	
其他流动资产	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	137,201,289.50		217,220,426.43	
其他流动资产	广州市润晔置业有限公司	375,827,896.99		303,755,443.17	
其他流动资产	广州海灏科技产业营运有限公司	253,350,328.51		263,793,727.77	
其他流动资产	长沙雍景房地产有限公司			8,730,768.04	
其他流动资产	珠海华发广昌房产开发有限公司	39,045,600.00		28,815,000.00	
其他流动资产	南京华铎房地产开发有限公司	810,293,885.47		964,686,324.35	
其他流动资产	武汉中央商务区投资开发有限公司	988,702,213.03		1,820,933,748.85	
其他流动资产	湖南梦想滨水湾置业有限公司	121,861,327.03		121,861,327.03	
其他流动资产	珠海景华房地产有限公司			141,249,922.72	
其他流动资产	北京星泰通府置业有限公司	311,926,477.73		308,802,172.21	
其他流动资产	珠海市恒华发展有限公司			40,560,000.00	
其他流动资产	南京颐铎居置业有限公司	335,373,289.02		346,011,723.63	
其他流动资产	北京中冶名盈房地产开发有限公司	1,496,325,150.00		1,431,572,400.00	
其他流动资产	YANLORD ECO ISLAND INVESTMENTS PTE. LTD	433,547,818.49		417,876,172.35	
其他流动资产	广州华晓房地产开发有限公司	1,075,833,000.00		1,115,433,000.00	
其他流动资产	湖北联辰房地产开发有限公司	150,723,853.22		167,450,000.00	

其他流动资产	鄂州滨湖地产有限责任公司	6,000,000.00		6,000,000.00	
其他流动资产	西安紫晟置业有限公司			59,590,682.31	
其他流动资产	珠海市海灏实业投资有限公司	206,334,100.00		186,200,000.00	
其他流动资产	成都华锦铭弘实业有限公司	70,694,339.30		45,227,288.38	
其他流动资产	苏州新铎恒建设发展有限公司			45,842,768.01	
其他流动资产	广州市增城区越华房地产开发有限公司	217,155,715.21		80,655,715.21	
其他流动资产	深圳融华置地投资有限公司			11,435,157.69	
其他流动资产	南京屿发房地产开发有限公司	1,650,000.00			
其他流动资产	深圳保熙投资有限公司	355,817,616.00			
其他流动资产	西安金美达商业地产开发有限公司	42,824,833.13			
其他流动资产	珠海华发新城置业有限公司	571,601,746.90			
其他流动资产	杭州润兴置业有限公司	237,556,345.91			
其他流动资产	关联方小额往来	505,977.24		305,880.00	
一年内到期的非流动资产	维业建设集团股份有限公司	26,476,058.37		25,705,820.42	
长期应收款	维业建设集团股份有限公司	54,832,381.42		83,785,089.92	

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	建泰建设有限公司	1,573,498,132.48	1,449,629,974.25
应付账款	珠海华发景龙建设有限公司	833,797,674.03	949,100,668.54
应付账款	华金证券股份有限公司	9,613,207.75	89,357,407.37
应付账款	北京迪信通商贸股份有限公司	690,000.00	66,162,264.15
应付账款	维业建设集团股份有限公司	43,270,707.51	94,675,917.00
应付账款	珠海迪信通商贸有限公司	10,617,003.24	26,951,400.00
应付账款	华金国际商业保理（珠海）有限公司		20,730,000.00
应付账款	珠海华发商贸控股有限公司	15,772,860.33	17,566,412.11
应付账款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	6,468,745.01	10,529,479.93
应付账款	珠海华发国际会展管理有限公司		10,000,000.00
应付账款	珠海华发澳服企业孵化管理有限公司	9,481,035.89	9,481,035.89
应付账款	珠海华发珠澳发展有限公司		7,606,250.13
应付账款	华发物业服务服务有限公司		6,964,713.53
应付账款	广东省维业科技有限公司	1,848,884.48	4,931,655.50

应付账款	珠海华发国际酒店管理有限公司	767,321.81	4,858,940.00
应付账款	广东迪信通商贸有限公司	2,419,842.00	3,953,222.30
应付账款	北京迪信通电子通信技术有限公司	5,160,000.00	3,140,000.00
应付账款	河南迪信通电子通信技术有限公司		2,355,000.00
应付账款	上海迪信通电子通信技术有限公司	970,000.00	1,932,830.19
应付账款	河北迪信通电子通信设备有限公司	1,730,000.00	1,730,000.00
应付账款	沈阳通联四海电子通信技术有限公司	1,455,000.00	1,660,000.00
应付账款	武汉易通达通讯器材有限公司		1,455,000.00
应付账款	浙江迪信通商贸有限公司	100,000.00	1,371,509.43
应付账款	福建迪信通电子通信技术有限公司	1,360,000.00	1,360,000.00
应付账款	合肥迪信通通信技术有限公司		1,302,641.50
应付账款	珠海华发数智技术有限公司	1,691,254.70	1,385,868.52
应付账款	郑州迪信通电子通信技术有限公司	720,000.00	1,080,000.00
应付账款	江苏迪丰通信技术有限公司	4,785,000.00	
应付账款	上海铎曦房地产开发有限公司	1,727,182.61	
应付账款	武汉中央商务区投资开发有限公司	2,850,106.39	
应付账款	珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	9,339,301.08	
应付账款	珠海华发集团有限公司	7,649,573.48	
应付账款	珠海市工程监理有限公司	1,440,000.00	
应付账款	香港华发投资控股有限公司	315,277,472.77	
应付账款	关联方小额往来	1,630,443.31	4,879,699.04
预收账款	关联方小额往来	485,928.74	733,902.82
合同负债	关联方小额往来	1,441,317.60	247,383.92
其他应付款	上海古锋房地产开发有限公司	1,576,771,000.00	1,525,393,038.71
其他应付款	杭州兆越房地产有限公司	1,484,718,331.24	1,312,041,741.74
其他应付款	太仓仁铎房地产开发有限公司	1,298,500,000.00	1,298,500,000.00
其他应付款	惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	1,534,572,600.00	1,122,000,000.00
其他应付款	南通招通置业有限公司	801,420,414.44	958,020,414.44
其他应付款	武汉中央商务区投资开发有限公司		807,349,035.83
其他应付款	长沙懿德房地产有限公司	559,124,138.24	747,774,138.24
其他应付款	珠海正汉置业有限公司	619,271,213.75	734,731,178.75
其他应付款	深圳市润招房地产有限公司	469,200,000.00	520,200,000.00
其他应付款	上海招盛房地产开发有限公司	479,220,000.00	518,420,000.00
其他应付款	宁波招海置业有限公司	66,066,886.11	470,824,972.22
其他应付款	上海乔浦房地产开发有限公司	362,844,195.74	362,844,195.74
其他应付款	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	288,204,572.50	333,984,572.50
其他应付款	南京裕晟置业有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00
其他应付款	西安紫海置业有限公司	199,000,000.00	290,000,000.00
其他应付款	南京华崧房地产开发有限公司	108,779,558.88	263,479,928.97
其他应付款	南京荟合置业有限公司	100,707,916.39	126,708,977.59
其他应付款	苏州市盛澜美科房地产有限公司	82,096,666.66	124,245,079.89
其他应付款	南京仁恒江岛置业有限公司	121,805,533.34	120,264,016.67
其他应付款	天津瑞骏房地产开发有限责任公司		81,588,303.08
其他应付款	珠海华发新城置业有限公司		58,703,276.68
其他应付款	珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	57,986,000.00	55,050,000.00
其他应付款	珠海华发景龙建设有限公司	51,518,398.94	36,158,998.51
其他应付款	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	56,224,400.00	41,177,400.00
其他应付款	西安紫涛置业有限公司		39,850,681.79

其他应付款	广州华晓房地产开发有限公司		39,600,000.00
其他应付款	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	47,515,189.52	35,022,938.46
其他应付款	珠海雍景华越房地产有限公司	32,082,960.96	32,082,960.96
其他应付款	深圳融祺投资发展有限公司	11,521,916.68	26,432,854.17
其他应付款	上海铎曦房地产开发有限公司	184,187,906.94	24,000,000.00
其他应付款	南京铎美装饰工程有限公司	35,700,000.00	20,400,000.00
其他应付款	湖北联辰房地产开发有限公司		14,815,511.57
其他应付款	建泰建设有限公司	30,684,639.29	9,771,821.11
其他应付款	太仓商盛商务咨询有限公司	5,747,210.00	5,747,210.00
其他应付款	珠海华发凤凰房产开发有限公司	5,100,000.00	5,100,000.00
其他应付款	北京星泰通府置业有限公司		3,827,044.72
其他应付款	珠海琴发实业有限公司	1,729,362.45	1,729,362.37
其他应付款	珠海迪信通商贸有限公司	264,368.00	1,121,622.00
其他应付款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	4,036,566.72	
其他应付款	横琴国际知识产权交易中心有限公司	1,215,696.00	
其他应付款	西安紫晟置业有限公司	105,445,439.00	
其他应付款	香港华发投资控股有限公司	230,367,668.30	
其他应付款	长沙雍景房地产有限公司	25,569,231.96	
其他应付款	珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	3,276,325.69	
其他应付款	珠海华发集团有限公司	1,426,927.28	
其他应付款	珠海华发沁园保障房建设有限公司	1,286,945.57	
其他应付款	珠海华发人才公馆保障房建设有限公司	4,692,717.90	
其他应付款	珠海景华房地产有限公司	15,666,992.17	
其他应付款	关联方小额往来	4,175,330.78	2,877,087.58
长期借款	华金国际商业保理（珠海）有限公司	1,510,000,000.00	2,210,000,000.00
长期借款	华金资产管理（深圳）有限公司		2,500,000,000.00
长期借款	珠海华发集团财务有限公司	4,929,800,000.00	4,501,800,000.00
长期借款	横琴华通金融租赁有限公司	251,214,285.78	323,142,857.16
长期借款	珠海农村商业银行股份有限公司	384,000,000.00	678,000,000.00
长期借款	珠海华润银行股份有限公司	398,500,000.00	399,500,000.00
长期借款	Guang Yu Global Fund LP	1,068,047,737.65	1,371,115,648.91
长期借款	香港华发投资控股有限公司	3,607,091,547.41	3,517,906,642.49
一年内到期的非流动负债	华金资产管理（深圳）有限公司	350,000,000.00	
一年内到期的非流动负债	珠海华发集团财务有限公司	440,000,000.00	421,000,000.00
一年内到期的非流动负债	横琴华通金融租赁有限公司	85,357,142.80	21,142,857.12
一年内到期的非流动负债	珠海农村商业银行股份有限公司	8,000,000.00	14,000,000.00
一年内到期的非流动负债	华发集团及下属子公司		32,860,227.32
一年内到期的非流动负债	公司之联合营企业		8,273,468.44
其他非流动负债	华金国际商业保理（珠海）有限公司	1,200,000,000.00	
其他非流动负债	华金资产管理（深圳）有限公司	650,000,000.00	650,000,000.00
其他非流动负债	珠海华发供应链金融服务有限公司	105,000,000.00	105,000,000.00
其他非流动负债	珠海华发拍卖有限公司	10,000,000.00	11,000,000.00

其他非流动负债	珠海华金融资担保有限公司	40,000,000.00	60,000,000.00
其他非流动负债	横琴国际知识产权交易中心有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
其他非流动负债	珠海产权交易中心有限责任公司	110,000,000.00	139,000,000.00
其他非流动负债	上海华发盈期实业有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
其他非流动负债	天津华金瑞盈股权投资基金管理有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
其他非流动负债	珠海华金普惠金融控股有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00
其他非流动负债	珠海华金小额贷款有限公司	30,000,000.00	65,000,000.00
租赁负债	华发集团及下属子公司	278,059,906.94	313,320,638.05
租赁负债	公司之联合营企业	9,191,126.90	10,707,471.54

7、关联方承诺

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

单位：股 币种：人民币

公司本期授予的各项权益工具总额	/
公司本期行权的各项权益工具总额	/
公司本期失效的各项权益工具总额	/
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	

其他说明

公司 2017 年 1 月 23 日召开第九届董事局第四次会议审议通过《关于〈限制性股票激励计划（草案修订稿）〉及摘要的议案》，分别于 2017 年 1 月 19 日、2017 年 1 月 20 日取得广东省人民政府国有资产监督管理委员会核发的《关于珠海华发实业股份有限公司实施股权激励计划的复函》（粤国资函[2017]86 号）、珠海市人民政府国有资产监督管理委员会核发的《关于珠海华发实业股份有限公司实施股权激励计划的批复》（珠国资[2017]34 号），并于 2017 年 2 月 9 日经 2017 年第一次临时股东大会审议通过。

根据上述议案，本激励计划将包括公司董事、高级管理人员及中层管理人员在内的 160 人作为激励对象授予公司限制性股票 779.5 万股，限制性股票的授予日为 2017 年 2 月 13 日，授予价格为 8.94 元/股。本次限制性股票激励计划认购款 69,687,300.00 元，其中增加注册资本 7,795,000.00 元，增加资本公积 61,892,300.00 元。

限制性股票的股权激励计划有效期 6 年，包括锁定期 2 年和解锁期 4 年，若达到该激励计划规定的限制性股票解锁条件，激励对象在 4 年解锁期内依次可申请解锁上限为获授股票数量 25%、25%、25%和 25%的限制性股票。

2、以权益结算的股份支付情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

授予日权益工具公允价值的确定方法	授予日股票市价
可行权权益工具数量的确定依据	根据在职激励对象对应的权益工具、以及对未来年度公司业绩的预测进行确定
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	31,174,000.00
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	

3、以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

4、股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

5、其他

□适用 √不适用

十四、承诺及或有事项**1、重要承诺事项**

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

1、截止 2023 年 6 月 30 日，本公司及下属子公司已签署的正在或准备履行的土地出让合同未支付的款项余额 31.50 亿元，剩余款项支持需在合同方履行合同规定的责任与义务的同时，按期支付。

2、本公司将根据合资合作协议为合营联营企业提供同股比运营资金或担保等增信措施；当合营联营企业其他股东为其提供全额担保时，本公司按持股比例向其他股东提供反担保。

3、公司设立了华发租赁住房资产支持专项计划，本公司承担按基础初始资产评估值下降差额提供保证金、评级下调收购优先级全部资产证券、专项计划内资金不足以分配优先级资产证券收益时的差额支付以及整租租金担保等义务；同时本公司拥有优先回购权。

除存在上述承诺事项以外，截止 2023 年 6 月 30 日，本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

2、或有事项**(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**

√适用 □不适用

1、为子公司担保

截止 2023 年 6 月 30 日，本公司与下属公司、以及下属子公司之间银行借款、商业承兑汇票提供担保的余额为 1,020.29 亿元，其明细如下：

贷款主体	担保金额	借款开始日	借款结束日
常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	369,652,950.00	2020 年度	2023 年度
常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	126,681,600.00	2021 年度	2023 年度
常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	195,960,600.00	2021 年度	2024 年度
常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	179,169,827.58	2021 年度	2025 年度
常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	395,880,000.00	2022 年度	2024 年度
常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	30,032,275.87	2022 年度	2025 年度
常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	277,116,000.00	2023 年度	2024 年度
常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	400,000,000.00	2023 年度	2025 年度
成都华锦盛弘实业有限公司	285,600,000.00	2023 年度	2026 年度
成都华锦焱弘实业有限公司	72,000,000.00	2021 年度	2024 年度
成都华锦焱弘实业有限公司	37,945,026.00	2022 年度	2023 年度
大连华坤房地产开发有限公司	1,370,000,000.00	2022 年度	2025 年度
大连华禄置业发展有限公司	81,720,000.00	2020 年度	2025 年度
大连华禄置业发展有限公司	27,240,000.00	2022 年度	2025 年度
佛山华标房地产开发有限公司	758,556,000.00	2021 年度	2026 年度
佛山华标房地产开发有限公司	664,000,000.00	2022 年度	2025 年度
佛山华标房地产开发有限公司	99,990,000.00	2022 年度	2027 年度
佛山华标房地产开发有限公司	194,000,000.00	2023 年度	2027 年度
广东湛蓝房地产发展有限公司	180,000,000.00	2022 年度	2024 年度
广东湛蓝房地产发展有限公司	120,000,000.00	2022 年度	2025 年度
广东湛蓝房地产发展有限公司	180,000,000.00	2023 年度	2026 年度
广州华枫投资有限公司	500,000,000.00	2020 年度	2023 年度
广州华郡房地产开发有限公司	719,000,000.00	2022 年度	2025 年度
广州华宁房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2022 年度	2024 年度
广州华阳房地产开发有限公司	999,999,000.00	2023 年度	2025 年度
广州越宏房地产开发有限公司	628,830,000.00	2021 年度	2025 年度
广州越宏房地产开发有限公司	128,520,000.00	2022 年度	2025 年度
杭州铎安置业有限公司	501,000,000.00	2021 年度	2024 年度
杭州铎旭置业有限公司	600,054,000.00	2022 年度	2025 年度
湖北广家洲投资有限公司	114,000,000.00	2021 年度	2023 年度
湖北广家洲投资有限公司	93,000,000.00	2021 年度	2025 年度
华发实业(香港)有限公司	269,000,000.00	2016 年度	2026 年度
华发实业(香港)有限公司	231,000,000.00	2017 年度	2027 年度
华发实业(香港)有限公司	1,445,157,547.41	2018 年度	2024 年度
华发实业(香港)有限公司	36,128,984.87	2020 年度	2023 年度
华发实业(香港)有限公司	578,064,000.00	2020 年度	2025 年度
华发实业(香港)有限公司	1,083,870,000.00	2021 年度	2025 年度
惠州和汇置业有限公司	55,000,000.00	2021 年度	2023 年度
惠州和汇置业有限公司	1,030,000,000.00	2023 年度	2025 年度
江门华晟房地产开发有限公司	427,500,000.00	2020 年度	2023 年度
江门市融建房地产开发有限公司	115,200,000.00	2021 年度	2024 年度
昆明华创云房地产开发有限公司	970,000,000.00	2022 年度	2027 年度
罗定铎荣商贸有限公司	49,000,000.00	2022 年度	2025 年度
罗定铎荣商贸有限公司	36,260,000.00	2023 年度	2026 年度
罗定铎盛商贸有限公司	49,000,000.00	2022 年度	2025 年度
罗定铎盛商贸有限公司	36,260,000.00	2023 年度	2026 年度

罗定铎图商贸有限公司	49,000,000.00	2022 年度	2025 年度
罗定铎图商贸有限公司	35,280,000.00	2023 年度	2026 年度
南京铎福置业有限公司	500,000,000.00	2022 年度	2024 年度
南京铎福置业有限公司	1,195,820,000.00	2022 年度	2025 年度
南京铎泓置业有限公司	71,400,000.00	2022 年度	2025 年度
南京铎耀房地产开发有限公司	429,000,000.00	2021 年度	2024 年度
南京铎耀房地产开发有限公司	55,000,000.00	2022 年度	2024 年度
南京铎隅房地产开发有限公司	50,294,291.64	2022 年度	2023 年度
南京铎隅房地产开发有限公司	651,290,000.00	2022 年度	2025 年度
青岛华昂置业有限公司	600,000.00	2022 年度	2023 年度
青岛华灿置业有限公司	78,000,000.00	2021 年度	2024 年度
汕尾华金房地产开发有限公司	418,000,000.00	2020 年度	2023 年度
上海顾泓房地产开发有限公司	1,008,000,000.00	2022 年度	2025 年度
上海顾泓房地产开发有限公司	1,093,000,000.00	2023 年度	2025 年度
上海华闵颀宏房地产开发有限公司	1,600,000,000.00	2022 年度	2025 年度
上海铎福创盛企业发展有限公司	818,000,000.00	2022 年度	2027 年度
上海浦锋房地产开发有限公司	208,462,500.00	2022 年度	2025 年度
上海唐骁房地产开发有限公司	2,109,000,000.00	2023 年度	2025 年度
上海兴铎房地产开发有限公司	1,300,000,000.00	2023 年度	2026 年度
绍兴铎越置业有限公司	181,850,000.00	2020 年度	2023 年度
绍兴铎越置业有限公司	676,650,000.00	2021 年度	2023 年度
绍兴铎越置业有限公司	529,150,000.00	2021 年度	2024 年度
绍兴铎越置业有限公司	154,886,064.44	2022 年度	2023 年度
绍兴铎越置业有限公司	399,600,000.00	2022 年度	2024 年度
绍兴铎越置业有限公司	227,500,000.00	2022 年度	2029 年度
绍兴铎越置业有限公司	249,000,000.00	2022 年度	2030 年度
绍兴铎越置业有限公司	99,900,000.00	2023 年度	2024 年度
绍兴铎越置业有限公司	220,000,000.00	2023 年度	2030 年度
绍兴铎泽置业有限公司	700,000,000.00	2023 年度	2032 年度
深圳融华置地投资有限公司	500,000,000.00	2023 年度	2025 年度
深圳融华置地投资有限公司	3,400,000,000.00	2023 年度	2028 年度
深圳市鹏嘉实业发展有限公司	100,000,000.00	2022 年度	2024 年度
沈阳华畅置业有限公司	70,000,000.00	2022 年度	2024 年度
沈阳铎恒置业有限公司	655,000,000.00	2022 年度	2025 年度
沈阳铎欣置业有限公司	4,686,237.47	2022 年度	2023 年度
沈阳中东港商业地产开发有限公司	475,000,000.00	2022 年度	2025 年度
沈阳中东港商业地产开发有限公司	467,400,000.00	2023 年度	2025 年度
苏州华恒商用置业有限公司	27,040,800.00	2020 年度	2025 年度
苏州华恒商用置业有限公司	63,745,000.00	2021 年度	2024 年度
苏州华恒商用置业有限公司	269,454,200.00	2021 年度	2025 年度
威海华发房地产开发有限公司	48,010,366.74	2022 年度	2023 年度
威海华发房地产开发有限公司	599,350,000.00	2022 年度	2042 年度
威海墨芳城房地产开发有限公司	51,000,000.00	2021 年度	2023 年度
无锡铎博置业有限公司	2,366,100,000.00	2021 年度	2024 年度
无锡铎博置业有限公司	109,282,097.92	2022 年度	2023 年度
无锡铎博置业有限公司	66,600,000.00	2022 年度	2024 年度
无锡铎美房地产有限公司	400,000,000.00	2022 年度	2025 年度
无锡铎美房地产有限公司	180,000,000.00	2023 年度	2025 年度
武汉华川房地产开发有限公司	296,280,000.00	2021 年度	2023 年度

武汉华川房地产开发有限公司	98,150,000.00	2021 年度	2024 年度
武汉华川房地产开发有限公司	2,210,290,000.00	2022 年度	2024 年度
武汉华川房地产开发有限公司	680,000,000.00	2022 年度	2025 年度
武汉华川房地产开发有限公司	120,000,000.00	2023 年度	2024 年度
武汉华发睿光房地产开发有限公司	2,903,824,000.00	2022 年度	2025 年度
武汉华发睿光房地产开发有限公司	99,850,000.00	2023 年度	2025 年度
武汉华发睿嘉房地产开发有限公司	500,000,000.00	2023 年度	2024 年度
武汉华发长茂房地产开发有限公司	123,750,000.00	2022 年度	2030 年度
武汉华发长盛房地产开发有限公司	231,000,000.00	2021 年度	2024 年度
武汉华发长盛房地产开发有限公司	56,534,702.58	2022 年度	2023 年度
武汉华发长盛房地产开发有限公司	42,500,000.00	2022 年度	2024 年度
武汉华发长盛房地产开发有限公司	139,500,000.00	2022 年度	2025 年度
武汉华发长盛房地产开发有限公司	10,200,000.00	2023 年度	2024 年度
武汉华发长盛房地产开发有限公司	150,000,000.00	2023 年度	2025 年度
武汉华耀房地产开发有限公司	402,000,000.00	2020 年度	2041 年度
西安华创骐耀置业有限公司	40,000,000.00	2022 年度	2023 年度
徐州铎发置业有限公司	34,267,055.89	2022 年度	2024 年度
义乌兆盈房地产有限公司	273,876,800.00	2021 年度	2024 年度
义乌兆盈房地产有限公司	191,722,222.22	2022 年度	2024 年度
中山市华发商都商业经营有限公司	565,440,000.00	2022 年度	2034 年度
中山市华晟房地产开发有限公司	837,906.42	2022 年度	2023 年度
中山市华晟房地产开发有限公司	466,200,000.00	2022 年度	2024 年度
中山市华晟房地产开发有限公司	1,466,120,000.00	2022 年度	2025 年度
中山市华屹商业运营管理有限公司	52,134,286.16	2022 年度	2025 年度
中山市华屹商业运营管理有限公司	190,000,000.00	2023 年度	2025 年度
中山市华屹商业运营管理有限公司	450,000,000.00	2023 年度	2026 年度
中山市华屹商业运营管理有限公司	673,920,000.00	2023 年度	2028 年度
重庆华显房地产开发有限公司	79,000,000.00	2020 年度	2023 年度
重庆华显房地产开发有限公司	6,888,000.00	2022 年度	2023 年度
重庆华显房地产开发有限公司	137,880,000.00	2022 年度	2024 年度
重庆华显房地产开发有限公司	11,700,000.00	2023 年度	2024 年度
重庆华显房地产开发有限公司	104,100,000.00	2023 年度	2025 年度
珠海奥华企业管理咨询有限公司	688,620.62	2022 年度	2023 年度
珠海横琴华发房地产投资有限公司	39,337,046.67	2022 年度	2025 年度
珠海华发奥特美健康管理有限公司	276,996,002.00	2023 年度	2026 年度
珠海华发房地产开发有限公司	340,000,000.00	2023 年度	2028 年度
珠海华发建筑设计咨询有限公司	195,000,000.00	2022 年度	2024 年度
珠海华发建筑设计咨询有限公司	30,000,000.00	2023 年度	2026 年度
珠海华发实业股份有限公司	2,114,000,000.00	2019 年度	2037 年度
珠海华发实业股份有限公司	1,828,820,000.00	2020 年度	2038 年度
珠海华发实业股份有限公司	3,128,000,000.00	2022 年度	2040 年度
珠海华发西区商业有限公司	26,070,289.36	2021 年度	2023 年度
珠海华发西区商业有限公司	174,525,227.04	2021 年度	2024 年度
珠海华发西区商业有限公司	150,000,000.00	2022 年度	2024 年度
珠海华发西区商业有限公司	273,053,108.95	2022 年度	2025 年度
珠海华发西区商业有限公司	300,000,000.00	2023 年度	2026 年度
珠海华发西区商业有限公司	1,350,000,000.00	2023 年度	2041 年度
珠海华枫房地产开发有限公司	1,224,000,000.00	2022 年度	2027 年度
珠海华枫房地产开发有限公司	1,010,000,000.00	2023 年度	2027 年度

珠海华福商贸发展有限公司	131,156,804.09	2021 年度	2024 年度
珠海华福商贸发展有限公司	380,915,384.85	2022 年度	2025 年度
珠海华福商贸发展有限公司	3,500,000,000.00	2022 年度	2040 年度
珠海华福商贸发展有限公司	300,000,000.00	2023 年度	2026 年度
珠海华和建设有限公司	350,000,000.00	2021 年度	2036 年度
珠海华湖房地产开发有限公司	260,303,669.00	2022 年度	2027 年度
珠海华湖房地产开发有限公司	536,000,000.00	2023 年度	2027 年度
珠海华健房地产开发有限公司	1,354,000,000.00	2023 年度	2026 年度
珠海华菁管理咨询有限公司	190,000,000.00	2019 年度	2029 年度
珠海华菁管理咨询有限公司	533,425,000.00	2020 年度	2029 年度
珠海华菁管理咨询有限公司	224,282,318.66	2022 年度	2025 年度
珠海华菁管理咨询有限公司	299,000,000.00	2023 年度	2024 年度
珠海华郡房产开发有限公司	565,750,000.00	2019 年度	2024 年度
珠海华郡房产开发有限公司	2,172,250,000.00	2020 年度	2024 年度
珠海华阔综合服务有限公司	399,000,000.00	2022 年度	2024 年度
珠海华阔综合服务有限公司	1,373,000,000.00	2023 年度	2025 年度
珠海华茂天城置业发展有限公司	2,342,250,000.00	2021 年度	2025 年度
珠海华茂天城置业发展有限公司	50,000,000.00	2022 年度	2025 年度
珠海华商百货有限公司	901,400,000.00	2023 年度	2025 年度
珠海华商百货有限公司	499,000,000.00	2023 年度	2026 年度
珠海华桐房地产开发有限公司	305,600,000.00	2021 年度	2023 年度
珠海华桐房地产开发有限公司	76,400,000.00	2022 年度	2024 年度
珠海华曜房产开发有限公司	10,000,000.00	2020 年度	2023 年度
珠海华曜房产开发有限公司	1,250,000,000.00	2020 年度	2024 年度
珠海华曜房产开发有限公司	158,000,000.00	2021 年度	2023 年度
珠海华耀商贸发展有限公司	150,000,000.00	2023 年度	2026 年度
珠海华以建设有限公司	1,000,000,000.00	2021 年度	2036 年度
珠海华亿投资有限公司	509,800,000.00	2022 年度	2025 年度
珠海华熠商业运营管理有限公司	446,200,000.00	2019 年度	2024 年度
珠海华熠商业运营管理有限公司	64,800,000.00	2020 年度	2024 年度
珠海华熠商业运营管理有限公司	197,000,000.00	2022 年度	2024 年度
珠海华智管理咨询有限公司	50,000,000.00	2020 年度	2030 年度
珠海华智管理咨询有限公司	329,999,999.98	2022 年度	2025 年度
珠海华智管理咨询有限公司	478,750,000.00	2022 年度	2030 年度
珠海华智管理咨询有限公司	250,000,000.00	2023 年度	2026 年度
珠海铎创经贸发展有限公司	1,212,800,000.00	2021 年度	2024 年度
珠海铎创经贸发展有限公司	100,000,000.00	2023 年度	2026 年度
珠海铎国商贸有限公司	419,233,671.99	2020 年度	2023 年度
珠海铎国商贸有限公司	1,171,628,183.59	2021 年度	2024 年度
珠海铎国商贸有限公司	1,548,850,000.00	2022 年度	2024 年度
珠海铎国商贸有限公司	1,738,666,944.90	2022 年度	2025 年度
珠海铎国商贸有限公司	759,700,000.00	2023 年度	2024 年度
珠海铎国商贸有限公司	1,956,100,000.00	2023 年度	2025 年度
珠海铎国商贸有限公司	1,948,854,005.57	2023 年度	2026 年度
珠海市海润房地产开发有限公司	350,000,000.00	2022 年度	2024 年度
珠海市海润房地产开发有限公司	831,187,500.00	2022 年度	2025 年度
珠海市海润房地产开发有限公司	222,750,000.00	2023 年度	2025 年度
珠海市浩丰贸易有限公司	130,000,000.00	2022 年度	2024 年度
珠海市中泰投资有限公司	30,000,000.00	2019 年度	2024 年度

3、 对外担保

公司下属子公司和联合营企业部分融资款项由项目合作方股东提供全额担保，本公司按照持股比例向项目合作方股东提供反担保，具体反担保明细情况如下：

担保方	被担保方	被担保方类型	担保类型	反担保金额或最高限额（万元）
珠海华发实业股份有限公司	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	项目合作方股东	按持股比例提供连带责任保证反担保	2,858.40
上海铎发创盛置业有限公司	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	项目合作方股东	按持股比例提供连带责任保证反担保	19,194.41

4、 其他事项

公司 2021 年将珠海华发景龙建设有限公司（以下简称“华发景龙”）50%股权、公司全资子公司珠海华薇投资有限公司（以下简称“华薇投资”）将建泰建设有限公司（以下简称“建泰建设”）40%股权出售给关联方深圳市维业装饰集团股份有限公司（以下简称“维业股份”），按照《支付现金购买资产协议》及其补充协议约定，本公司、华薇投资对维业股份承诺的剩余利润补偿期间为 2022 年度、2023 年度、2024 年度、2025 年度；经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，华发景龙、建泰建设已完成 2022 年度的业绩承诺，公司无需进行补偿。

除存在上述或有事项外，截止 2023 年 6 月 30 日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

5、 其他

适用 不适用

十五、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行	公司 2022 年 12 月 5 日召开的第十届董事局第二十三次会议审议通过了《关于公司非公开发行股		

	<p>票方案的议案》等多项议案，拟对珠海华发集团有限公司在内的不超过三十五名特定对象非公开发行股票，非公开发行股票数量合计不超过 63,500 万股（含 63,500 万股），不超过公司发行前总股本的 30%。本次非公开发行股票募集资金总额不超过 600,000.00 万元，扣除发行费用后的募集资金净额拟用于“保交楼、保民生”相关的房地产项目。公司于 2023 年 1 月 4 日收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）出具的《中国证监会行政许可申请受理单》（受理序号：223207）。</p> <p>根据中国证监会于 2023 年 2 月 17 日发布的《上市公司证券发行注册管理办法》等注册制相关法律法规，以及上海证券交易所（以下简称“上交所”）同步发布的《上海证券交易所上市公司证券发行上市审核规则》等配套规则，主板上市公司向特定对象发行股票（即原非公开发行）的法律依据、适用发行条件、审核方式等发生了变化；结合本次发行相关事项取得的最新进展情况，公司董事局根据注册制下相关制度规则的要求对公司 2022 年度向特定对象发行股票相关事项和议案进行了部分调整。本公司于 2023 年 2 月 28 日收到上交所出具的《关于受理珠海华发实业股份有限公司沪市主板上市公司发行证券申请的通知》（上证上审（再融资）（2023）15 号）。</p> <p>公司于 2023 年 8 月 3 日收到上海证券交易所出具的《关于珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行股票审核意见的通知》。公司本次向特定对象发行股票事项尚需获得中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）做出同意注册的决定后方可实施，最终能否获得中国证监会同意注册的决定及其时间尚存在不确定性。</p>		
重要的对外投资	自 2023 年 7 月 1 日至本报告日止，本公司下属子公司通过公开挂牌取得土地使用权，签署的土地		

	出让合同累计金额 87.73 亿元，需在合同他方履行合同规定的责任与义务的同时，按期支付款项。		
重要的债务重组			
自然灾害			
外汇汇率重要变动			

2、利润分配情况□适用 不适用**3、销售退回**□适用 不适用**4、其他资产负债表日后事项说明**□适用 不适用**十六、其他重要事项****1、前期会计差错更正****(1). 追溯重述法**□适用 不适用**(2). 未来适用法**□适用 不适用**2、债务重组**□适用 不适用**3、资产置换****(1). 非货币性资产交换**□适用 不适用**(2). 其他资产置换**□适用 不适用**4、年金计划**□适用 不适用**5、终止经营**□适用 不适用**6、分部信息****(1). 报告分部的确定依据与会计政策**□适用 不适用**(2). 报告分部的财务信息**□适用 不适用**(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因**□适用 不适用**(4). 其他说明**□适用 不适用**7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项** 适用 不适用

2、财务报告期初金额重述

本年度公司通过同一控制下企业合并方式取得铨金投资有限公司 100.00%股权，具体情况详见本附注八、合并范围的变更。按照《企业会计准则第 20 号-企业合并》的相关规定，本年度公司在编辑合并财务报告时对上年比较数据进行重述，具体情况如下：

(1) 合并资产负债表重述

单位：元

项目名称	重述前上期期末余额	重述后上期期末余额
流动资产：		
货币资金	52,831,561,585.90	53,291,984,085.17
交易性金融资产	44,429,328.26	23,982,036.88
应收票据	3,570,000.00	3,570,000.00
应收账款	883,485,441.06	1,231,177,920.89
预付款项	3,422,379,710.97	3,434,593,571.03
其他应收款	1,391,006,016.30	1,403,956,462.69
存货	243,544,283,127.26	243,553,119,334.95
合同资产	10,392,433.22	10,392,433.22
一年内到期的非流动资产	25,705,820.42	25,705,820.42
其他流动资产	48,723,417,772.64	48,724,836,810.20
流动资产合计	350,880,231,236.03	351,703,318,475.45
非流动资产：		
长期应收款	83,785,089.92	83,785,089.92
长期股权投资	25,217,369,402.45	25,218,683,207.19
其他权益工具投资	100,000.00	100,000.00
投资性房地产	16,772,997,054.94	16,772,997,054.94
固定资产	2,892,121,890.11	2,914,808,657.36
在建工程	587,559,671.44	593,781,976.07
使用权资产	1,199,983,336.66	1,221,128,759.13
无形资产	494,488,893.75	501,611,417.89
开发支出	14,551,952.82	15,028,840.03
长期待摊费用	179,735,881.43	182,343,300.44
递延所得税资产	4,350,147,687.73	4,373,257,807.96
其他非流动资产	18,000,000.00	18,000,000.00
非流动资产合计	51,810,840,861.26	51,895,526,110.94
资产总计	402,691,072,097.29	403,598,844,586.39
流动负债：		
短期借款	34,891,219.14	416,246,604.34
衍生金融负债	4,828,454.88	4,828,454.88
应付票据	729,474,282.99	729,474,282.99
应付账款	33,302,314,747.60	33,434,865,779.68
预收款项	499,198,305.43	499,187,438.72

合同负债	80,321,072,663.79	80,394,613,579.42
应付职工薪酬	117,396,871.79	236,491,312.58
应交税费	1,780,140,137.99	1,814,804,334.19
其他应付款	22,987,224,662.47	23,351,690,113.98
一年内到期的非流动负债	25,369,856,170.77	25,374,496,222.48
其他流动负债	8,616,700,071.53	8,620,799,626.53
流动负债合计	173,763,097,588.38	174,877,497,749.79
非流动负债：		
长期借款	82,584,487,563.98	82,584,487,563.98
应付债券	23,287,528,972.13	23,287,528,972.13
租赁负债	966,951,432.87	972,409,663.29
递延收益	1,045,371.72	1,045,371.72
递延所得税负债	213,047,040.31	236,498,865.00
其他非流动负债	12,425,560,541.61	12,425,560,541.61
非流动负债合计	119,478,620,922.62	119,507,530,977.73
负债合计	293,241,718,511.00	294,385,028,727.52
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,117,161,116.00	2,117,161,116.00
其他权益工具	1,884,433,962.23	1,884,433,962.23
其中：永续债	1,884,433,962.23	1,884,433,962.23
资本公积	710,386,184.70	683,656,525.28
减：库存股	23,040.00	23,040.00
其他综合收益	-84,016,862.92	-110,607,843.19
盈余公积	1,068,918,465.89	1,068,918,465.89
未分配利润	14,045,954,730.37	13,858,989,366.33
归属于母公司所有者权益合计	19,742,814,556.28	19,502,528,552.55
少数股东权益	89,706,539,030.00	89,711,287,306.31
所有者权益（或股东权益）合计	109,449,353,586.28	109,213,815,858.86
负债和所有者权益（或股东权益）总计	402,691,072,097.28	403,598,844,586.38

(2) 合并利润表重述

项目	重述前上期发生额	重述后上期发生额
一、营业总收入	25,004,888,961.98	25,616,219,784.14
减：营业成本	19,647,953,209.14	20,157,400,065.07
税金及附加	854,035,656.08	857,507,421.08
销售费用	584,032,311.35	571,486,359.05
管理费用	958,159,680.62	914,371,303.15
研发费用	36,505,782.67	36,505,782.67
财务费用	203,890,775.49	201,071,511.66
其中：利息费用	626,417,944.33	632,145,851.79
利息收入	499,079,245.12	501,280,648.96
加：其他收益	14,438,706.15	17,955,962.15
投资收益	384,424,224.12	383,829,008.62

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	440,520,474.77	439,925,259.27
公允价值变动收益	-36,955,097.37	-36,394,192.37
信用减值损失	-13,943,730.47	-28,482,610.87
资产减值损失		
资产处置收益	321,570.61	321,570.61
二、营业利润	3,068,597,219.66	3,215,107,079.60
加：营业外收入	46,419,315.00	46,481,649.00
减：营业外支出	23,252,917.49	23,473,376.49
三、利润总额	3,091,763,617.17	3,238,115,352.11
减：所得税费用	819,186,208.66	862,651,064.66
四、净利润	2,272,577,408.52	2,375,464,287.45
（一）按经营持续性分类		
持续经营净利润	2,272,577,408.52	2,375,464,287.45
终止经营净利润		
（二）按所有权归属分类		
归属于母公司股东的净利润	1,845,958,045.02	1,887,044,368.22
少数股东损益	426,619,363.50	488,419,919.23
五、其他综合收益的税后净额	-142,843,079.26	-174,432,335.56
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-135,877,786.95	-148,128,100.54
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-135,877,786.95	-148,128,100.54
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-700,111.27	-700,111.27
2. 现金流量套期储备	-5,330,523.27	-5,330,523.27
3. 外币财务报表折算差额	-132,183,445.48	-144,433,759.07
4. 投资性房地产初始公允价值变动	2,336,293.07	2,336,293.07
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-6,965,292.31	-26,304,235.02
六、综合收益总额	2,129,734,329.26	2,201,031,951.89
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,710,080,258.07	1,738,916,267.68
归属于少数股东的综合收益总额	419,654,071.19	462,115,684.21
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.82	0.84
（二）稀释每股收益	0.82	0.84

(3) 合并现金流量表重述

项目	重述前上期发生额	重述后上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	30,538,200,446.64	30,538,200,446.64
收到的税费返还	1,893,963,042.26	1,895,426,481.76
收到其他与经营活动有关的现金	2,375,076,412.00	2,984,443,311.51
经营活动现金流入小计	34,807,239,900.90	35,418,070,239.91
购买商品、接受劳务支付的现金	11,714,700,458.81	11,714,700,458.81
支付给职工以及为职工支付的现金	2,092,800,906.82	2,498,749,151.28
支付的各项税费	4,977,147,062.65	5,033,315,905.03

支付其他与经营活动有关的现金	2,744,450,358.27	2,959,116,913.72
经营活动现金流出小计	21,529,098,786.55	22,205,882,428.84
经营活动产生的现金流量净额	13,278,141,114.35	13,212,187,811.07
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	3,826,299,199.53	3,826,299,199.53
取得投资收益收到的现金	401,492,163.08	401,492,163.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	269,537.46	269,537.46
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	1,229,696,856.94	1,229,696,856.94
投资活动现金流入小计	5,457,757,757.01	5,457,757,757.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,264,788,070.54	10,268,300,654.00
投资支付的现金	11,045,266,872.19	11,045,266,872.19
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	243,405,760.01	243,405,760.01
支付其他与投资活动有关的现金	377,805,553.15	377,805,553.15
投资活动现金流出小计	21,931,266,255.89	21,934,778,839.35
投资活动产生的现金流量净额	-16,473,508,498.88	-16,477,021,082.34
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	6,002,032,224.19	6,002,032,224.19
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	6,002,032,224.19	6,002,032,224.19
取得借款收到的现金	46,034,929,839.59	46,097,358,709.59
收到其他与筹资活动有关的现金	139,975,485.11	139,975,485.11
筹资活动现金流入小计	52,176,937,548.89	52,239,366,418.89
偿还债务支付的现金	40,510,926,379.19	40,746,958,819.19
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,053,056,934.93	5,058,626,813.06
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	562,292,369.32	562,292,369.32
支付其他与筹资活动有关的现金	1,299,925,217.82	1,299,925,217.82
筹资活动现金流出小计	46,863,908,531.94	47,105,510,850.07
筹资活动产生的现金流量净额	5,313,029,016.95	5,133,855,568.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	5,329,091.84	-15,928,454.49
五、现金及现金等价物净增加额	2,122,990,724.26	1,853,093,843.06
加：期初现金及现金等价物余额	49,717,405,227.03	50,169,801,688.77
六、期末现金及现金等价物余额	51,840,395,951.29	52,022,895,531.83

8、其他

适用 不适用

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	
其中：1年以内分项	

按组合计提坏账准备	523,611,140.41
1 年以内小计	523,611,140.41
1 至 2 年	25,432,427.76
合计	549,043,568.17

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	549,043,568.17	100.00	5,365,271.35	0.98	543,678,296.82	231,659,177.37	100.00	3,449,145.47	1.49	228,210,031.90
其中：										
合并范围内关联方组合	403,493,155.27	73.49			403,493,155.27	84,108,960.35	36.30			84,108,960.35
合营、联营企业往来款组合	63,677,413.74	11.60			63,677,413.74	78,567,307.66	33.92			78,567,307.66
账龄组合	81,872,999.16	14.91	5,365,271.35	6.55	76,507,727.81	68,982,909.36	29.78	3,449,145.47	5.00	65,533,763.89
合计	549,043,568.17	/	5,365,271.35	/	543,678,296.82	231,659,177.37	/	3,449,145.47	/	228,210,031.90

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款						
按组合计提预期信用损失的应收账款	3,449,145.47	1,916,125.88				5,365,271.35
其中：账龄组合	3,449,145.47	1,916,125.88				5,365,271.35
合计	3,449,145.47	1,916,125.88				5,365,271.35

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	76,666,852.41	13.96	5,104,964.01
深圳融华置地投资有限公司	53,953,044.93	9.83	
上海乔浦房地产开发有限公司	47,600,994.28	8.67	
上海唐骁房地产开发有限公司	44,605,597.82	8.12	
南京铎福置业有限公司	27,905,755.91	5.08	
合计	250,732,245.35	45.66	5,104,964.01

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

2、其他应收款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	161,082,000.00	
其他应收款	58,315,159,807.21	44,925,947,974.54
合计	58,476,241,807.21	44,925,947,974.54

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利**(1). 应收股利**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
上海铎福创盛企业发展有限公司	153,000,000.00	
珠海横琴华发房地产投资有限公司	8,082,000.00	
合计	161,082,000.00	

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	
其中：1年以内分项	
按组合计提坏账准备	45,795,908,780.54
1年以内小计	45,795,908,780.54
1至2年	5,718,876,701.85
2至3年	5,807,283,430.89
3年以上	1,000,661,628.88
合计	58,322,730,542.16

(4). 按款项性质分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金、押金及备用金	2,045,414.70	1,918,784.70
信托保障金	12,890,672.94	16,269,087.83
代垫工程及业主款项	11,484,275.04	12,414,363.83
往来款项	58,295,851,244.13	44,901,889,597.88
其他	458,935.35	574,717.66
合计	58,322,730,542.16	44,933,066,551.90

(5). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	3,129,096.66		3,989,480.70	7,118,577.36
2023年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	452,157.59			452,157.59
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年6月30日余额	3,581,254.25		3,989,480.70	7,570,734.95

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(6). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(7). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

其他应收款核销说明：

□适用 √不适用

(8). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
武汉华嵘房地产开发有限公司	往来款	4,939,105,228.99	3年以内	8.47	
深圳市鹏景实业发展有限公司	往来款	2,724,500,000.00	1年以内	4.67	
杭州铎泓置业有限公司	往来款	2,706,788,689.19	1年以内	4.64	
珠海华欣投资发展有限公司	往来款	2,593,120,741.02	1年以内	4.45	
珠海华发房地产开发有限公司	往来款	2,277,653,974.70	1年以内	3.91	
合计	/	15,241,168,633.90	/	26.14	

(9). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(10). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(11). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	82,609,706,763.48		82,609,706,763.48	80,428,870,701.11		80,428,870,701.11
对联营、合营企业投资	677,068,631.89		677,068,631.89	641,944,741.06		641,944,741.06
合计	83,286,775,395.37		83,286,775,395.37	81,070,815,442.17		81,070,815,442.17

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
珠海市中泰投资有限公司	1,726,268,419.00	394,944,880.37		2,121,213,299.37		
珠海市海川地产有限公司	30,250,486,646.88			30,250,486,646.88		
珠海华明科技发展有限公司	455,951,574.33			455,951,574.33		
珠海市永宏基商贸有限公司	226,448,964.96			226,448,964.96		
珠海华发投资发展有限公司	160,000,000.00			160,000,000.00		
珠海铎创经贸发展有限公司	1,583,617,589.55			1,583,617,589.55		
珠海华融投资发展有限公司	1,022,633,529.40			1,022,633,529.40		
珠海华纳投资发展有限公司	424,857,037.17			424,857,037.17		
珠海华茂房地产投资顾问有限公司	1,209,639,583.11			1,209,639,583.11		
珠海华发华宜投资控股有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
珠海华阔综合服务有限公司	450,000,000.00			450,000,000.00		
中山市华发房地产开发有限公司	1,196,102,068.28			1,196,102,068.28		

中山市华发生态园房地产开发有限公司	809,442,433.68			809,442,433.68		
广西华诚房地产投资有限公司	1,273,232,566.66			1,273,232,566.66		
广西华明投资有限公司	822,000,000.00			822,000,000.00		
珠海华郡房产开发有限公司	4,905,952,402.14			4,905,952,402.14		
广东湛蓝房地产发展有限公司	2,566,121,700.00			2,566,121,700.00		
重庆华显房地产开发有限公司	650,000,000.00			650,000,000.00		
太仓华藤房地产开发有限公司	1,386,000,000.00			1,386,000,000.00		
太仓华仁房地产开发有限公司	1,255,841,177.78			1,255,841,177.78		
太仓华曦房地产开发有限公司		2,040,000,000.00		2,040,000,000.00		
太仓华铨商务咨询有限公司		1,632,000,000.00		1,632,000,000.00		
南京铎腾置业有限公司	436,898,020.54			436,898,020.54		
南京铎福置业有限公司	306,196,100.00			306,196,100.00		
珠海华发商业经营管理有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
珠海华发优家工程服务有限公司	1,718,626,666.66			1,718,626,666.66		
珠海华发文化传播有限公司	497,000,000.00		497,000,000.00	0		
珠海铎国商贸有限公司	1,270,000,000.00			1,270,000,000.00		
珠海华发园林工程有限公司	1,329,108,818.00		1,329,108,818.00	0		
珠海华发奥特美健康管理有限公司	490,000,000.00			490,000,000.00		
沈阳华荣置业有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
沈阳华远置业有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
沈阳华壤置业有限公司	1,069,650,684.93			1,069,650,684.93		
沈阳华博置业有限公司	1,069,750,684.93			1,069,750,684.93		
沈阳华灏置业有限公司	543,580,000.00			543,580,000.00		
沈阳华畅置业有限公司	1,069,800,684.93			1,069,800,684.93		
珠海奥华企业管理咨询有限公司	1,573,013,750.00			1,573,013,750.00		
珠海横琴华发房地产投资有限公司	2,712,000,000.00			2,712,000,000.00		
珠海华亿投资有限公司	2,506,000,000.00			2,506,000,000.00		
广州华宁房地产开发有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
广州华昊房地产开发有限公司	257,749,444.44			257,749,444.44		
广州华枫投资有限公司	839,000,000.00			839,000,000.00		

荣成华发房地产开发有限公司	435,000,000.00			435,000,000.00		
威海华发房地产开发有限公司	2,020,700,000.00			2,020,700,000.00		
上海铨发创盛置业有限公司	1,501,616,500.00			1,501,616,500.00		
大连华坤房地产开发有限公司	1,205,861,130.46			1,205,861,130.46		
大连华藤房地产开发有限公司	240,000,000.00			240,000,000.00		
沈阳华纳置业有限公司	2,215,901,746.15			2,215,901,746.15		
沈阳华耀置业有限公司	283,750,723.92			283,750,723.92		
其他	563,070,053.21	60,000,000.00	120,000,000.00	503,070,053.21		
合计	80,428,870,701.11	4,126,944,880.37	1,946,108,818.00	82,609,706,763.48		

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
合营企业	31,782,094.79			6,074,706.84					-30,799,450.00	7,057,351.63	
小计	31,782,094.79			6,074,706.84					-30,799,450.00	7,057,351.63	
二、联营企业											
联营企业	610,162,646.27			56,585,054.26					3,263,579.73	670,011,280.26	
小计	610,162,646.27			56,585,054.26					3,263,579.73	670,011,280.26	
合计	641,944,741.06			62,659,761.10					-27,535,870.27	677,068,631.89	

其他说明：

□适用 √不适用

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	358,040,059.83	358,621,123.16	1,240,044,585.11	1,108,884,200.23
其他业务	481,926,426.35	779,960.63	362,928,731.99	804,989.73
合计	839,966,486.18	359,401,083.79	1,602,973,317.10	1,109,689,189.96

(2). 合同产生的收入情况

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,620,699,678.00	1,776,423,099.23
权益法核算的长期股权投资收益	56,326,964.53	73,839,757.09
处置长期股权投资产生的投资收益	-136,927,482.90	
债权投资在持有期间取得的利息收入	14,193,578.31	109,492.53
处置交易性金融资产取得的投资收益	-1,056,700.00	
合计	1,553,236,037.94	1,850,372,348.85

6、其他

□适用 √不适用

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	-40,618,746.63
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	11,836,847.41
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	23,342,267.23

单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	1,514,766.18
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	30,702,774.91
减：所得税影响额	14,875,899.97
少数股东权益影响额（税后）	5,993,713.83
合计	5,908,295.30

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	10.55	0.88	0.88
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.49	0.88	0.88

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

董事局主席：李光宁

董事局批准报送日期：2023年8月29日

修订信息

适用 不适用