

# 珠海华发集团有限公司公司债券年度报告 (2023 年)

2024 年 04 月

## 重要提示

本公司董事、高级管理人员或履行同等职责的人员已对本报告签署书面确认意见。

本公司监事会已对本报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，公司及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证本报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2023 年年度财务报告出具了标准的无保留意见的审计报告。



## 重大风险提示

投资者参与投资本公司发行的公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素。

截至本报告期末，公司面临的风险因素与募集说明书所披露的重大风险相比无重大变化，请投资者仔细阅读募集说明书中的“风险因素”等有关章节。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义 .....	6
第一节 公司基本情况.....	8
一、公司基本信息 .....	8
二、信息披露事务负责人基本信息.....	8
三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况 .....	9
四、董事、监事、高级管理人员及变更情况 .....	10
五、公司独立性情况.....	11
六、公司合规性情况.....	35
七、公司业务及经营情况 .....	35
第二节 公司信用类债券基本情况.....	38
一、公司债券基本信息 .....	38
二、公司债券募集资金使用和整改情况.....	55
三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况.....	66
四、报告期内公司信用类债券评级调整情况 .....	66
五、增信措施情况 .....	66
六、中介机构情况 .....	66
第三节 重大事项 .....	68
一、审计情况.....	68
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况 .....	68
三、合并报表范围变化情况.....	69
四、资产情况.....	69
五、非经营性往来占款和资金拆借情况.....	71
六、负债情况.....	71
七、重要子公司或参股公司情况 .....	74

八、报告期内亏损情况 .....	76
九、对外担保情况 .....	76
十、重大未决诉讼情况 .....	76
十一、绿色债券专项信息披露 .....	76
十二、信息披露事务管理制度变更情况 .....	78
第四节 向普通投资者披露的信息 .....	79
第五节 财务报告 .....	80
一、财务报表 .....	80
第六节 发行人认为应当披露的其他事项 .....	99
第七节 备查文件 .....	100
附件一、发行人财务报告 .....	102

## 释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、华发集团	指	珠海华发集团有限公司
控股股东	指	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
年度报告	指	本公司根据有关法律、法规为发行公司债券而制作的《珠海华发集团有限公司公司债券 2023 年度报告》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
公司董事会	指	珠海华发集团有限公司董事会
公司监事会	指	珠海华发集团有限公司监事会
审计机构	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构/联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
报告期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
上年度末	指	2022 年末

报告期末	指	2023 年末
华发城市运营	指	珠海华发城市运营投资控股有限公司
华发股份	指	珠海华发实业股份有限公司
华发投控	指	珠海华发投资控股集团有限公司
华发科技	指	珠海华发科技产业集团有限公司
华发商贸	指	珠海华发商贸控股有限公司
香港华发	指	香港华发投资控股有限公司
华发现代服务	指	珠海华发现代服务投资控股有限公司

注：本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

## 第一节 公司基本情况

### 一、公司基本信息

币种：人民币

中文名称	珠海华发集团有限公司
中文简称	华发集团
外文名称（如有）	ZHUHAI HUAFA GROUP CO.,LTD
外文名称缩写（如有）	HUAFA GROUP
法定代表人	李光宁
注册资本（万元）	1,691,978.9716
实缴资本（万元）	1,691,978.9716
注册地址	广东省珠海市拱北联安路 9 号
办公地址	广东省珠海市香洲区昌盛路 155 号
邮政编码	510623
公司网址（如有）	<a href="http://www.cnhuafag.com/">http://www.cnhuafag.com/</a>
电子信箱	lijieqing@huafaih.com

### 二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	谢伟
在公司所任职务类型	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职位	董事、常务副总经理
联系地址	广东省珠海市香洲区昌盛路 155 号
电话	0756-2992891
传真	0756-8281000

电子信箱	lijieqing@huafaih.com
------	-----------------------

### 三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况

#### （一）报告期末控股股东、实际控制人

##### 1. 控股股东基本信息

币种：人民币

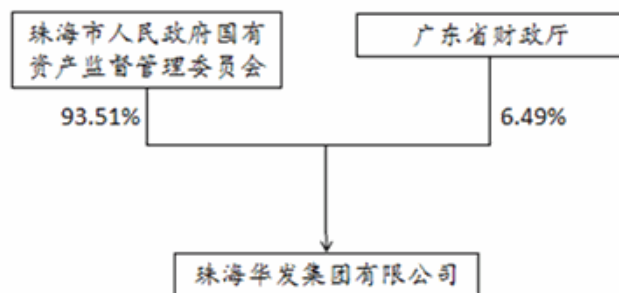
名称	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
成立日期	2004 年 12 月 29 日
注册资本（万元）	-
主要业务	-
资产规模（万元）	-
资信情况	良好
持股比例（%）	93.51
相应股权（股份）受限情况	-
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	-

##### 2. 实际控制人基本信息

币种：人民币

名称	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
成立日期	2004 年 12 月 29 日
注册资本（万元）	-
主要业务	-
资产规模（万元）	-
资信情况	良好
持股比例（%）	93.51
相应股权（股份）受限情况	-
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	-

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## (二) 控股股东、实际控制人的变更情况

### 1. 控股股东变更情况

报告期内，本公司控股股东未发生变更。

### 2. 实际控制人变更情况

报告期内，本公司实际控制人未发生变更。

## 四、董事、监事、高级管理人员及变更情况

截至报告批准报出日董事、监事、高级管理人员情况

人员姓名	职务	职务类型
李光宁	董事长、总经理	董事、高级管理人员
谢伟	董事、常务副总经理	董事、高级管理人员
叶玉宏	董事	董事
李伟杰	董事、财务总监	董事、高级管理人员
陈艺	董事	董事
郭瑾	董事、副总经理	董事、高级管理人员
许继莉	副总经理	高级管理人员
马小川	董事	董事
裴书华	董事	董事
吴生保	董事	董事
彭君舟	职工监事	监事
姜虹	职工监事	监事
包晟易	监事	监事
杨霏	职工监事	监事
孟庆辉	董事会秘书	高级管理人员

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员发生的变更情况：

变更人员姓名	变更人员类型	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或解任生效时间	是否完成工商登记	工商登记完成时间
许继莉	高级管理人员	副总经理	就任	2023 年 02 月 02 日	否	
郭瑾	高级管理人员	副总经理	就任	2023 年 02 月 02 日	否	



范燕鸿	监事	职工监事	离任	2023 年 08 月 02 日	是	2023 年 08 月 22 日
彭君舟	监事	职工监事	就任	2023 年 08 月 02 日	是	2023 年 08 月 22 日
邹超勇	董事	董事	离任	2023 年 10 月 12 日	是	2023 年 10 月 24 日
马小川	董事	董事	就任	2023 年 10 月 12 日	是	2023 年 10 月 24 日

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：2 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 13.33%。

## 五、公司独立性情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。

### 1、业务方面

公司具有独立法人地位，在经营范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏，并依法独立承担民事责任；根据国家产业政策及其经济发展战略，审批全资和控股子公司的发展战略、经营方针和投融资计划，建立资产经营责任制，确保公司发展战略的实施。

### 2、人员方面

公司拥有完全独立于出资者的组织架构、劳动、人事及工资管理体系以及生产经营场所。出资者负责高级管理人员(包括董事、监事、总经理、财务总监等)的委派，并按照规定程序对公司高级管理人员进行任免、考核和管理。公司高级管理人员专职为公司工作，不在出资者处兼任任何行政职务和领取薪酬。

### 3、资产方面

公司具备完整、合法的财产权属凭证并实际占有；无形资产不存在法律纠纷；发行人及子公司的资产与控股股东、实际控制人及其他关联股东的资产严格分开，并完全独立运营；公司与股东之间产权关系明确，不存在股东违规占用公司的资金、资产及其他资源的情况。

### 4、机构方面

公司组织机构体系健全，内部机构独立。公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

## 5、财务方面

公司设有独立的财务部门，并建立了独立的会计核算系统和财务管理制度，公司拥有独立的银行账户并独自纳税。

截至报告期末，发行人与关联方之间关联担保的金额为 1,896,703.36 万元，发行人与合并报表范围外关联方之间购买、出售、借款等其他各类关联交易的金额为 20,549,228.52 万元。

与关联方之间的关联担保和关联交易说明：

### 1、关联交易情况

以下表格除非特别说明单位，其余单位均为元。

#### (1) 关联采购与销售情况

##### A、采购商品、接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	定价原则	本期发生额	上期发生额
合营联营企业	购买商品、接受劳务	市场价	4,343,849,844.57	2,996,906,119.86
合营联营企业	咨询顾问费	市场价	55,658,677.25	50,643,056.85
合营联营企业	其他服务费	市场价	25,327,404.59	7,576,654.60
合计			<b>4,424,835,926.41</b>	<b>3,055,125,831.31</b>

##### B、出售商品、提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	定价原则	本期发生额	上期发生额
合营联营企业	销售商品、提供劳务	市场价	717,358,198.90	1,529,049,734.16
合营联营企业	设计、广告服务费	市场价	20,304,951.25	91,620,876.19
合营联营企业	销售代理费	市场价	65,334,800.99	49,494,155.88
合营联营企业	其他服务费	市场价	124,509,350.25	72,832,841.58
代管企业	基金管理费	市场价	849,056.60	
合计			<b>928,356,357.99</b>	<b>1,742,997,607.81</b>

#### (2) 租赁

本公司作为出租方

关联方	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
合营联营企业	房屋建筑物	13,124,588.18	3,480,833.68
代管企业	房屋建筑物	13,607.34	
合 计		<b>13,138,195.52</b>	<b>3,480,833.68</b>

## 本公司作为承租方

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		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额		支付的租金		承担的租赁负债利息支出	
		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
合营联营企业	房屋建筑物、设备	3,786,573.44	1,697,696.36			22,628,321.42	9,912,942.87	2,970,498.41	620,698.08
合计		<b>3,786,573.44</b>	<b>1,697,696.36</b>			<b>22,628,321.42</b>	<b>9,912,942.87</b>	<b>2,970,498.41</b>	<b>620,698.08</b>

续

出租方名称	租赁资产种类	增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额
合营联营企业	房屋建筑物、设备	76,911,684.14	12,996,625.97
合计		<b>76,911,684.14</b>	<b>12,996,625.97</b>

## (3) 关联担保

## A. 本公司（不含华发股份）作为担保方

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海华发投资控股集团有限公司	珠海华隆投资有限公司*1	1,434,000,000.00	2021 年度	2024 年度	否
本公司	珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）*2	6,120,000,000.00	2022 年度	2029 年度	否
本公司	珠海旭华国际商贸有限公司*3	130,770,000.00	2023 年度	2024 年度	否
本公司	横琴华通金融租赁有限公司*4	800,000,000.00	2020 年度	2023 年度	是
珠海华金融资担保有限公司	珠海华发广昌房产开发有限公司	24,500,000.00	2023 年度	2024 年度	否
珠海华金融资担保有限公司	金埔园林股份有限公司	3,908,799.65	2023 年度	2023 年度	是
合计		<b>8,513,178,799.65</b>			

\*1 子公司珠海华发投资控股集团有限公司与亨通集团有限公司为珠海华隆投资有限公司对外借款提供共同担保，同时其余两名股东北京猎象资本管理有限公司、珠海禹天投资管理合伙企业（有限合伙）以所持珠海华隆投资有限公司股权提供质押反担保；

\*2 本公司为珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）总额 120 亿元的银团并购贷款按持股比例提供保证担保；

\*3 本公司为珠海旭华国际商贸有限公司总额 2 亿元的银行贷款按持股比例提供保证担保；

\*4 本公司为横琴华通金融租赁有限公司对外借款提供保证担保，其余三名股东江苏亨通集团有限公司、广东明珠集团深圳投资有限公司和北京猎象资本管理有限公司按持股比例向本公司上述担保行为提供保证反担保；

\*5 截至 2023 年 12 月 31 日，本公司及子公司实际为联营合营企业提供担保余额 77.09 亿元。

#### B. 华发股份作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
长沙懿德房地产有限公司	107,759,400.00	2021 年度	2023 年度	是
长沙懿德房地产有限公司	150,647,400.00	2022 年度	2023 年度	是
长沙雍景房地产有限公司	23,444,600.00	2021 年度	2023 年度	是
长沙雍景房地产有限公司	42,716,700.00	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	2023 年度	是
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
上海古锋房地产开发有限公司	457,170,000.00	2022 年度	2023 年度	是
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	19,494,300.00	2021 年度	2023 年度	是
武汉华怡城房地产开发有限公司	108,528,000.00	2021 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
西安紫海置业有限公司	191,000,000.00	2021 年度	2023 年度	是
珠海华发新城置业有限公司	503,034,600.00	2020 年度	2023 年度	是
珠海华发新城置业有限公司	81,000,000.00	2021 年度	2023 年度	是
珠海华发新城置业有限公司	99,354,900.00	2022 年度	2023 年度	是
珠海琴发实业有限公司	1,200,000,000.00	2020 年度	2023 年度	是
珠海琴发实业有限公司	28,514,900.00	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	92,000,000.00	2021 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	59,838,300.00	2022 年度	2023 年度	是

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海雍景华越房地产有限公司	122,400,000.00	2021 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
珠海正汉置业有限公司	485,229,000.00	2020 年度	2023 年度	是
广州华骁房地产开发有限公司	369,000,000.00	2022 年度	2023 年度	是
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	6,835,000.00	2020 年度	2023 年度	是
惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	127,500,000.00	2022 年度	2023 年度	是
武汉华怡城房地产开发有限公司	637,500.00	2019 年度	2023 年度	是
武汉华怡城房地产开发有限公司	637,500.00	2020 年度	2023 年度	是
武汉中央商务区投资开发有限公司	51,000,000.00	2021 年度	2023 年度	是
西安紫晟置业有限公司	121,528,800.00	2022 年度	2023 年度	是
珠海景华房地产有限公司	80,416,100.00	2022 年度	2023 年度	是
珠海正汉置业有限公司	98,213,800.00	2021 年度	2023 年度	是
珠海正汉置业有限公司	236,750,000.00	2022 年度	2023 年度	是
广州海灏科技产业营运有限公司	343,197,300.00	2023 年度	2037 年度	否
广州华骁房地产开发有限公司	2,091,000,000.00	2022 年度	2027 年度	否
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	45,595,000.00	2020 年度	2025 年度	否
惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	722,500,000.00	2022 年度	2027 年度	否
惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	722,500,000.00	2023 年度	2027 年度	否
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	14,730,000.00	2021 年度	2024 年度	否
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	64,198,533.59	2023 年度	2024 年度	否
南京华铎房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	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
南京华崧房地产开发有限公司	600,000,000.00	2023 年度	2025 年度	否
南京屿发房地产开发有限公司	281,750,000.00	2023 年度	2028 年度	否
苏州华恒商用置业有限公司	185,060,000.00	2021 年度	2025 年度	否
苏州市盛澜美科房地产有限公司	237,016,000.00	2023 年度	2025 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	134,002,500.00	2019 年度	2024 年度	否
武汉华怡城房地产开发有限公司	123,394,500.00	2020 年度	2024 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	153,000,000.00	2021 年度	2026 年度	否
武汉中央商务区投资开发有限公司	223,074,000.00	2023 年度	2035 年度	否
西安紫晟置业有限公司	283,351,200.00	2022 年度	2025 年度	否
西安紫晟置业有限公司	35,691,800.00	2023 年度	2025 年度	否
长沙润熠房地产开发有限公司	85,750,000.00	2023 年度	2026 年度	否
长沙润熠房地产开发有限公司	29,703,800.00	2023 年度	2024 年度	否
珠海景华房地产有限公司	103,576,300.00	2022 年度	2025 年度	否

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海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	70,491,800.00	2023 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	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	113,000,000.00	2021 年度	2024 年度	否
珠海正汉置业有限公司*1	60,803,600.00	2021 年度	2027 年度	否
珠海正汉置业有限公司*1	65,471,400.00	2021 年度	2026 年度	否
珠海正汉置业有限公司*1	138,150,000.00	2022 年度	2026 年度	否
珠海正汉置业有限公司*1	439,600,000.00	2022 年度	2027 年度	否
珠海正汉置业有限公司*1	77,600,000.00	2022 年度	2024 年度	否
合计	<b>16,776,383,833.59</b>			

\*1 子公司华发股份为合营企业珠海正汉置业有限公司对外借款和履约保函提供 100%连带责任担保，同时其余两名股东珠海正大惠成控股合伙企业（有限合伙）、珠海惠成银湾控股合伙企业（有限合伙）以所持珠海正汉置业有限公司股权为华发股份提供质押反担保。

\*2 经子公司华发股份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》，华发股份及子公司合计对外担保最高限额为 2,184.15 亿元，其中对子公司的担保最高限额为 1,756.40 亿元，对联合营公司的担保最高限额为 427.75 亿元。截至 2023 年 12 月 31 日，华发股份实际为联营合营企业提供担保余额 112.58 亿元，未超出担保额度。

#### （4）关联方资金拆借

##### A、向关联方拆入资金

关联方	拆借金额	起始日	到期日
珠海农村商业银行股份有限公司	2,100,000,000.00	2023 年度	2023 年度
珠海华润银行股份有限公司	190,000,000.00	2022 年度	2029 年度
珠海华润银行股份有限公司	5,000,000.00	2022 年度	2023 年度
珠海农村商业银行股份有限公司	200,000,000.00	2021 年度	2023 年度
珠海农村商业银行股份有限公司	100,000,000.00	2022 年度	2023 年度
横琴华通金融租赁有限公司	323,142,857.16	2022 年度	2025 年度
横琴华通金融租赁有限公司	21,142,857.12	2022 年度	分批归还
珠海华润银行股份有限公司	151,000,000.00	2021 年度	2023 年度
珠海华润银行股份有限公司	248,500,000.00	2021 年度	2025 年度
珠海农村商业银行股份有限公司	196,000,000.00	2021 年度	2023 年度
珠海农村商业银行股份有限公司	196,000,000.00	2021 年度	其他原因减少
珠海农村商业银行股份有限公司	4,000,000.00	2022 年度	2023 年度
珠海农村商业银行股份有限公司	196,000,000.00	2022 年度	2025 年度

关联方	拆借金额	起始日	到期日
珠海农村商业银行股份有限公司	100,000,000.00	2022 年度	其他原因减少
珠海农村商业银行股份有限公司	500,000,000.00	2023 年度	2026 年度
成都华锦铭弘实业有限公司	343,619,999.29	2023 年度	/
广州海灏科技产业营运有限公司	110,993,825.62	2023 年度	2023 年度
广州华骁房地产开发有限公司	39,600,000.00	2022 年度	/
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	58,904,572.50	2020 年度	/
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	49,280,000.00	2020 年度	2023 年度
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	225,800,000.00	2021 年度	/
杭州润兴置业有限公司	396,000,000.00	2023 年度	/
杭州兆越房地产有限公司	1,312,041,741.74	2022 年度	/
杭州兆越房地产有限公司	156,408,000.00	2023 年度	/
湖北联辰房地产开发有限公司	2,544,304.69	2023 年度	/
湖北联辰房地产开发有限公司	14,815,511.57	分批拆入	/
惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	786,812,400.00	2022 年度	/
惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	335,187,600.00	2022 年度	2023 年度
惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	412,572,600.00	2023 年度	/
南京华铎房地产开发有限公司	988,733,300.00	2023 年度	/
南京华铎房地产开发有限公司	41,266,700.00	2023 年度	2023 年度
南京华崧房地产开发有限公司	263,679,513.42	2022 年度	2023 年度
南京华崧房地产开发有限公司	880,179,513.42	2023 年度	/
南京华崧房地产开发有限公司	106,000,000.00	2023 年度	2023 年度
南京铎美装饰工程有限公司	20,400,000.00	2022 年度	/
南京铎美装饰工程有限公司	35,700,000.00	2023 年度	/
南京荟合置业有限公司	55,309,040.42	2020 年度	/
南京荟合置业有限公司	28,560,000.00	2020 年度	2023 年度
南京荟合置业有限公司	28,559,937.17	2021 年度	/
南京荟合置业有限公司	14,280,000.00	2022 年度	/
南京荟合置业有限公司	16,091,022.41	2023 年度	/
南京仁恒江岛置业有限公司	120,000,000.00	2022 年度	/
南京仁恒江岛置业有限公司	120,000,000.00	2023 年度	/
南京屿发房地产开发有限公司	167,457,765.41	2023 年度	/
南京裕晟置业有限公司	242,400,000.00	2020 年度	/
南京裕晟置业有限公司	57,600,000.00	2021 年度	/
南通招通置业有限公司	277,051,873.28	2021 年度	/
南通招通置业有限公司	156,600,000.00	2021 年度	2023 年度
南通招通置业有限公司	524,368,541.16	2022 年度	/
宁波招海置业有限公司	430,000,000.00	2020 年度	2023 年度

关联方	拆借金额	起始日	到期日
宁波招海置业有限公司	14,000,000.00	2023 年度	2023 年度
上海古锋房地产开发有限公司	856,471,000.00	2022 年度	/
上海古锋房地产开发有限公司	671,300,000.00	2022 年度	2023 年度
上海古锋房地产开发有限公司	720,300,000.00	2023 年度	/
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	9,750,327.32	2021 年度	2023 年度
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	4,751,327.32	2022 年度	/
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	20,243,672.68	2022 年度	2023 年度
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	47,490,500.00	2023 年度	/
上海铎曦房地产开发有限公司	4,000,000.00	2022 年度	/
上海铎曦房地产开发有限公司	20,000,000.00	2022 年度	2023 年度
上海铎曦房地产开发有限公司	189,000,000.00	2023 年度	/
上海乔浦房地产开发有限公司	362,844,195.74	2022 年度	/
上海招盛房地产开发有限公司	278,320,000.00	2021 年度	/
上海招盛房地产开发有限公司	240,100,000.00	2021 年度	2023 年度
深圳融祺投资发展有限公司	15,000,000.00	2022 年度	2023 年度
深圳市润招房地产有限公司	455,600,000.00	2021 年度	/
深圳市润招房地产有限公司	64,600,000.00	2021 年度	2023 年度
苏州华恒商用置业有限公司	912,000,000.00	分批拆入	/
苏州市盛澜美科房地产有限公司	120,000,000.00	2022 年度	2023 年度
太仓仁铎房地产开发有限公司	1,298,500,000.00	2022 年度	/
太仓商盛商务咨询有限公司	5,747,210.00	2020 年度	/
太仓商盛商务咨询有限公司	17,321,500.00	2023 年度	/
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	81,683,000.00	2020 年度	/
武汉中央商务区投资开发有限公司	807,007,164.85	分批拆入	/
西安紫晟置业有限公司	117,445,439.00	2023 年度	/
西安紫晟置业有限公司	60,000,000.00	2023 年度	2023 年度
长沙懿德房地产有限公司	197,960,000.00	2021 年度	/
长沙懿德房地产有限公司	363,090,000.00	2021 年度	2023 年度
长沙懿德房地产有限公司	188,265,693.00	2022 年度	/
长沙雍景房地产有限公司	53,900,000.00	2023 年度	/
珠海华发凤凰房产开发有限公司	5,100,000.00	2022 年度	/
珠海景华房地产有限公司	39,943,750.00	2023 年度	/
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	22,081,333.00	2020 年度	/
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	19,096,067.00	2022 年度	/
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	15,047,000.00	2023 年度	/
珠海市碧湖房地产开发有限公司	132,995,532.17	2023 年度	/
珠海市碧湖房地产开发有限公司	168,393,902.08	2023 年度	2023 年度



关联方	拆借金额	起始日	到期日
珠海市建设安全科学研究院有限公司	10,000,000.00	2023 年度	/
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	49,898,516.35	2021 年度	/
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	5,151,483.65	2022 年度	/
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	2,936,000.00	2023 年度	/
珠海雍景华越房地产有限公司	32,082,960.96	2022 年度	/
珠海正汉置业有限公司	138,082,258.15	2021 年度	/
珠海正汉置业有限公司	35,000,000.00	2021 年度	2023 年度
珠海正汉置业有限公司	197,531,514.81	2022 年度	/
珠海正汉置业有限公司	364,000,000.00	2022 年度	2023 年度
珠海正汉置业有限公司	87,716,578.19	2023 年度	/
珠海正汉置业有限公司	198,800,000.00	2023 年度	2023 年度
武汉华璋房地产开发有限公司	5,000,000.00	分批拆入	/
西安紫海置业有限公司	166,000,000.00	2021 年度	2023 年度
西安紫海置业有限公司	44,000,000.00	2021 年度	其他原因减少
西安紫海置业有限公司	80,000,000.00	2022 年度	其他原因减少
西安紫涛置业有限公司	39,850,681.79	2021 年度	其他原因减少
珠海华发新城置业有限公司	55,000,000.00	2022 年度	其他原因减少

#### 关联方拆入资金说明：

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司及下属子公司向合营、联营企业及其他关联方拆入资金余额为人民币 1,611,616.30 万元；

#### B、向关联方拆出资金

关联方	拆出金额	起始日	到期日
阳江华钰开发建设管理有限公司	573,850,000.00	2021 年度	2026 年度
阳江华钰开发建设管理有限公司	29,350,000.00	2022 年度	2026 年度
阳江华钰开发建设管理有限公司	1,466,943.00	2023 年度	2026 年度
阳江华创开发建设管理有限公司	330,400,000.00	2021 年度	2027 年度
阳江华创开发建设管理有限公司	62,320,000.00	2022 年度	2027 年度
阳江华创开发建设管理有限公司	400,000.00	2023 年度	2027 年度
横琴华通金融租赁有限公司	990,000,000.00	2022 年度	2023 年度
横琴华通金融租赁有限公司	11,990,000,000.00	2023 年度	2023 年度
横琴华通金融租赁有限公司	600,000,000.00	2023 年度	2024 年度
珠海华金资本股份有限公司	95,000,000.00	2023 年度	2023 年度
珠海华金资本股份有限公司	145,000,000.00	2022 年度	2024 年度
珠海旭华国际商贸有限公司	184,770,000.00	2023 年度	2024 年度
武汉华中投地产开发有限公司	450,000,000.00	2020 年度	2023 年度

关联方	拆出金额	起始日	到期日
珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）	268,874,681.50	2022 年度	2027 年度
珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）	380,752,458.33	2023 年度	2027 年度
珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）	26,515,393.47	2023 年度	2027 年度
YANLORD ECO ISLAND INVEST MENTS PTE.LTD	5,000 万美元	2017 年度	/
YANLORD ECO ISLAND INVEST MENTS PTE.LTD	1,000 万美元	2018 年度	/
北京星泰通府置业有限公司	116,778,422.22	2021 年度	/
北京星泰通府置业有限公司	12,416,250.00	2022 年度	/
北京星泰通府置业有限公司	10,543,300.00	2023 年度	/
北京星泰通府置业有限公司	179,607,499.99	分批拆出	/
北京中冶名盈房地产开发有限公司	1,212,900,000.00	2022 年度	/
北京中冶名盈房地产开发有限公司	75,000,000.00	2022 年度	2023 年度
成都华锦铭弘实业有限公司	35,513,725.90	2022 年度	2023 年度
成都华锦铭弘实业有限公司	1,000,328.45	2023 年度	/
成都华锦铭弘实业有限公司	261,742,860.45	2023 年度	2023 年度
成都润泽蓉城房地产开发有限公司	135,158,176.05	2023 年度	/
成都润泽蓉城房地产开发有限公司	293,312,698.39	2023 年度	2023 年度
大连万腾置业有限公司	149,181,034.69	分批拆出	/
大连万腾置业有限公司	22,500,000.00	分批拆出	2023 年度
鄂州滨湖地产有限责任公司	6,000,000.00	分批拆出	/
广州海灏科技产业营运有限公司	140,692,343.33	2021 年度	/
广州海灏科技产业营运有限公司	20,134,100.00	2021 年度	2023 年度
广州海灏科技产业营运有限公司	68,600,000.00	2022 年度	/
广州华骁房地产开发有限公司	1,115,433,000.00	2022 年度	/
广州市润晔置业有限公司	193,273,150.00	2019 年度	/
广州市润晔置业有限公司	33,500,000.00	2021 年度	/
广州市润晔置业有限公司	27,000,000.00	2022 年度	/
广州市润晔置业有限公司	72,000,000.00	2023 年度	/
广州市润臻置业有限公司	1,555,240,050.00	2023 年度	/
广州市润臻置业有限公司	480,000,000.00	2023 年度	2023 年度
广州市增城区越华房地产开发有限公司	80,655,715.21	2022 年度	/
广州市增城区越华房地产开发有限公司	136,500,000.00	2023 年度	/
杭州润兴置业有限公司	235,431,900.00	2023 年度	2023 年度
湖北联辰房地产开发有限公司	167,450,000.00	分批拆出	/
湖北疏港投资有限公司	300,000.00	分批拆出	/
惠州融拓置业有限公司	62,500,000.00	2019 年度	2023 年度
惠州融拓置业有限公司	35,000,000.00	2023 年度	2023 年度

关联方	拆出金额	起始日	到期日
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	216,830,000.00	2020 年度	/
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	7,500,000.00	2020 年度	2023 年度
南京华铎房地产开发有限公司	305,000,000.00	2022 年度	2023 年度
南京华铎房地产开发有限公司	291,000,000.00	2023 年度	2023 年度
南京华铎房地产开发有限公司	344,723,250.00	分批拆出	2023 年度
南京华崧房地产开发有限公司	192,060,486.58	2023 年度	2023 年度
南京联华房地产开发有限公司	19,657,838.13	2023 年度	/
南京联华房地产开发有限公司	666,400,000.00	2023 年度	2023 年度
南京颐铎居置业有限公司	234,996,661.20	2022 年度	/
南京颐铎居置业有限公司	80,000,000.00	2022 年度	2023 年度
南京屿发房地产开发有限公司	731,202,234.59	2023 年度	2023 年度
上海润喆翔云置业有限公司	1,337,167,500.00	2023 年度	/
苏州华恒商用置业有限公司	481,143.36	2023 年度	/
苏州华恒商用置业有限公司	9,200,889.83	分批拆出	/
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	202,400,000.00	2021 年度	/
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	23,949,526.12	2022 年度	/
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	34,341,007.05	2023 年度	/
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	167,600.21	2023 年度	2023 年度
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	3,421,500.00	2021 年度	/
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	6,000,000.00	2021 年度	2023 年度
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	64,141,500.00	2022 年度	/
武汉中央商务区投资开发有限公司	153,000,000.00	2021 年度	/
武汉中央商务区投资开发有限公司	1,051,383,075.29	2022 年度	/
武汉中央商务区投资开发有限公司	231,030,000.00	2023 年度	/
武汉中央商务区投资开发有限公司	517,852,340.22	分批拆出	/
武汉中央商务区投资开发有限公司	102,000,000.00	分批拆出	2023 年度
西安金美达商业地产开发有限公司	42,824,833.13	2023 年度	/
西安紫晟置业有限公司	30,399,947.16	2022 年度	2023 年度
西安紫晟置业有限公司	24,000,000.00	2023 年度	/
珠海华发广昌房产开发有限公司	10,200,000.00	2020 年度	/
珠海华发广昌房产开发有限公司	10,965,000.00	2021 年度	/
珠海华发广昌房产开发有限公司	7,650,000.00	2022 年度	/
珠海华发广昌房产开发有限公司	17,298,594.00	2023 年度	/
珠海华发月堂房产开发有限公司	79,827.24	2023 年度	/
珠海景华房地产有限公司	118,796,250.00	2021 年度	2023 年度
珠海琴发投资有限公司	649,747,911.58	2018 年度	/
珠海琴发投资有限公司	300,000,000.00	2018 年度	2023 年度

关联方	拆出金额	起始日	到期日
珠海琴发投资有限公司	200,000,000.00	2022 年度	/
珠海琴发投资有限公司	1,622,500,000.00	2023 年度	/
珠海市碧湖房地产开发有限公司	147,231,905.99	2020 年度	2023 年度
珠海市碧湖房地产开发有限公司	423,022,900.00	2021 年度	2023 年度
珠海市碧湖房地产开发有限公司	636,579,100.00	2022 年度	2023 年度
珠海市碧湖房地产开发有限公司	41,030,300.00	2023 年度	2023 年度
珠海市海灏实业投资有限公司	186,200,000.00	2022 年度	/
珠海市海灏实业投资有限公司	20,134,100.00	2023 年度	/
珠海市恒华发展有限公司	20,000,000.00	2021 年度	/
珠海市恒华发展有限公司	20,560,000.00	2022 年度	/
珠海市恒华发展有限公司	12,000,000.00	2023 年度	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	240,281,039.44	2017 年度	2023 年度
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	419,463,474.00	2019 年度	2023 年度
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	887,295,035.13	2020 年度	2023 年度
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	86,293,700.00	2022 年度	2023 年度
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	37,448,325.41	2023 年度	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	294,810,227.43	2023 年度	2023 年度
上海信浦东岸置业有限公司	45,000,000.00	2022 年度	2023 年度
深圳融华置地投资有限公司	11,235,700.00	2022 年度	其他原因减少
苏州新铎恒建设发展有限公司	22,500,000.00	2022 年度	2023 年度
苏州新铎恒建设发展有限公司	22,898,867.97	2022 年度	其他原因减少
武汉华晟乾茂置业有限公司	28,195,138.88	分批拆出	/
武汉华晟乾茂置业有限公司	90,000,000.00	分批拆出	2023 年度
西安紫海置业有限公司	50,000,000.00	2023 年度	其他原因减少
珠海华发新城置业有限公司	138,194,671.30	2023 年度	其他原因减少

#### 关联方拆出资金说明：

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司及下属子公司向合营、联营企业及其他关联方拆出资金余额为人民币 1,502,758.55 万元、6,000 万美元。

#### (5) 与关联方货币资金往来

单位：万元

项目名称	关联方名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
本公司及下属公司	珠海华润银行股份有限公司	21,872.09	5,812,981.39	5,798,016.79	36,836.69
本公司及下属公司	珠海农村商业银行股份有限公司	13,813.97	812,190.02	799,582.60	26,421.39
本公司及下属公司	珠海香洲兴福村镇银行股份有限公司	10,958.51	11,246.34	11,000.24	11,204.61

注：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。

(6) 其他关联交易

交易类型	关联方名称	本期发生额	上期发生额
利息收入	合营联营企业	431,684,395.77	595,223,115.23
利息支出	合营联营企业	154,955,070.66	73,557,775.97
资金存管利息支出	合营联营企业	26,841,221.01	14,434,602.42
参与投资珠海华金领翊新兴科技产业投资基金（有限合伙）	华金资本下属子公司*1	50,000,000.00	140,000,000.00
参与投资珠海先进一期集成电路股权投资基金（有限合伙）	华金资本下属子公司		40,000,000.00
参与投资珠海华金尚盈五号股权投资基金合伙企业(有限合伙)	华金资本下属子公司		309,000,000.00
参与投资珠海华金阿尔法六号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	华金资本下属子公司*2	600,000,000.00	700,000,000.00
参与投资珠海华金尚盈九号股权投资基金合伙企业(有限合伙)	华金资本下属子公司		50,000,000.00
参与投资珠海华金禾盈股权投资基金合伙企业（有限合伙）	华金资本下属子公司*3	3,423,000,000.00	
参与投资珠海泰诺麦博制药股份有限公司	华金资本下属子公司*4	38,000,000.00	
受让珠海华发数智技术有限公司股权	华金资本下属子公司*5	21,964,220.00	
转让珠海科创弘源投资有限公司股权	珠海科创海科投资有限公司*6	2,214,763,012.68	

\*1 本公司子公司珠海发展投资基金二期（有限合伙）（以下简称基金二期）、华金大道有限公司（以下简称华金大道）与华金资本子公司珠海华金领创基金管理有限公司共同投资珠海华金领翊新兴科技产业投资基金（有限合伙），基金规模 14.01 亿元，其中基金二期作为有限合伙人认缴出资 40,000 万元，华金大道作为有限合伙人认缴出资 1 亿。本期基金二期实缴出资 4,000 万元，华金大道实缴出资 1,000 万元。

\*2 本公司下属子公司华发科技与华金资本下属子公司公司珠海铨盈投资有限公司共同投资珠海华金阿尔法六号股权投资基金合伙企业（有限合伙），基金规模 300,100 万元，其中华发科技作为有限合伙人认缴出资 300,000 万元。本期华发科技实缴出资 60,000 万元。

\*3 本公司下属子公司华发科技与华金资本子公司珠海铨盈投资有限公司共同投资珠海华金禾盈股权投资基金合伙企业（有限合伙），基金规模 350,000.00 万元，其中华发科技作为有限合伙人认缴出资 349,900 万元。本期华发科技实缴出资 342,300 万元。

\*4 本公司下属子公司华金大道与华金资本下属子公司珠海华金领尚股权投资基金合伙企业（有限合伙）共同投资珠海泰诺麦博制药股份有限公司，其认缴资本 36,000 万元，其中华金大道认缴出资 3,800 万元。本期华金大道实缴出资 3,800 万元。

\*5 根据珠海华发集团有限公司 2022 年第六十三次董事会会议纪要，本公司下属子公司珠海华发实体产业研究院有限公司、珠海华发城市研究院有限公司各作价 1,098.211 万元分别购买华金资本持有的珠海华发数智技术有限公司 10%、10%股权。

\*6 根据本公司 2023 年第四十四次董事会会议纪要，同意珠海科技创业投资有限公司作价 22.15 亿元将珠海科创弘源投资有限公司 100%股权转让给珠海科创海科投资有限公司。

## 2、关联方应收应付款项

### (1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应收账款	南京裕晟置业有限公司	11,975,072.12	11,919,461.55
应收账款	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	3,771,524.13	22,613,635.39
应收账款	珠海琴发实业有限公司	41,061,926.94	35,512,215.73
应收账款	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	1,140,557.73	16,296,612.25
应收账款	横琴人寿保险有限公司	23,276.95	148,102.36
应收账款	阳江华创开发建设管理有限公司		1,959.12
应收账款	英飞尼迪（珠海）创业投资管理有限公司		1,959.96
应收账款	横琴华通金融租赁有限公司	78,062.58	10,279.54
应收账款	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会		12,339.63
应收账款	珠海华实美原生态科技运营管理有限公司	6,265,039.26	7,646.00
应收账款	南京华铎房地产开发有限公司	8,793,709.62	11,386,074.01
应收账款	华实中建新科技（珠海）有限公司		17,808,235.31
应收账款	广东联合产权交易中心有限公司	20,874,473.66	19,979,913.12
应收账款	广东金融资产交易中心有限公司		422,674.35
应收账款	西安紫海置业有限公司		29,379,225.00
应收账款	深圳融华置地投资有限公司	17,029,891.79	13,151,208.98
应收账款	上海信浦东岸置业有限公司		4,094,796.25
应收账款	珠海正汉置业有限公司	11,922,964.66	9,073,222.10
应收账款	珠海市碧湖房地产开发有限公司	1,900,289.22	5,000,823.83
应收账款	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	133,050.00	133,050.00
应收账款	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	7,874,434.52	1,044,262.91
应收账款	西安紫涛置业有限公司		20,406,932.59
应收账款	珠海市恒华发展有限公司	1,463.71	1,922,963.71
应收账款	珠海景华房地产有限公司	2,158,785.97	9,244,802.32
应收账款	惠州融拓置业有限公司	260,041.62	2,319,335.76
应收账款	武汉华中投地产开发有限公司	3,005,702.58	107,308.00
应收账款	武汉中央商务区投资开发有限公司	1,863,774.82	3,401,530.48
应收账款	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	602,516.40	13,464,582.32
应收账款	广州市中启能源科技有限公司	54,655,419.76	38,561,491.45
应收账款	上海乔浦房地产开发有限公司	618,938.72	47,285,707.66
应收账款	杭州兆越房地产有限公司	5,855,006.17	31,281,600.00

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应收账款	湖南梦想滨水湾置业有限公司		22,174,978.17
应收账款	苏州市盛澜美科房地产有限公司	2,615,518.74	8,615,518.74
应收账款	南京颐铎居置业有限公司	11,960,278.90	4,156,659.54
应收账款	北京星泰通府置业有限公司	2,274,068.38	2,942,597.61
应收账款	上海古锋房地产开发有限公司		1,590,030.00
应收账款	成都华锦铭弘实业有限公司	76,269,840.66	24,483,660.73
应收账款	深圳市润招房地产有限公司	6,944,555.18	1,361,799.33
应收账款	中海智能装备制造（深圳）有限公司	550,000.00	550,000.00
应收账款	云浮中启通讯科技有限公司	1,433,462.81	645,303.02
应收账款	珠海市宝佳盛贸易有限责任公司	3,126,290.32	3,126,290.32
应收账款	珠海华隆投资有限公司	3,791,685.00	493,063.00
应收账款	珠海城际轨道实业有限公司	135,563.67	150,793.17
应收账款	珠海华金瑞诚教育产业股权投资合伙企业（有限合伙）		60,000.04
应收账款	珠海雍景华越房地产有限公司	859,983.65	756,953.23
应收账款	金埔园林股份有限公司	3,902.22	3,902.22
应收账款	英飞尼迪（上海）创业投资管理有限公司	452.49	452.49
应收账款	吉林省英飞尼迪投资管理有限公司	452.49	452.49
应收账款	珠海华金领盛基金管理有限公司		256.13
应收账款	珠海华发广昌房产开发有限公司	238,904.22	123,715.14
应收账款	珠海农村商业银行股份有限公司	6,051.95	6,051.95
应收账款	北京中冶名盈房地产开发有限公司	2,535,403.69	416,808.25
应收账款	武汉华怡城房地产开发有限公司	421,624.67	64,918.00
应收账款	武汉华发中城荟商业管理有限公司	5,551,190.35	8,710,924.87
应收账款	上海铎曦房地产开发有限公司	1,517,293.72	1,201,562.54
应收账款	西安紫薇华发物业管理服务有限公司		79,882.00
应收账款	广州海灏科技产业营运有限公司	2,733,916.12	30,000.00
应收账款	上海招盛房地产开发有限公司	232,941.75	232,941.75
应收账款	珠海华方物业运营管理有限公司		4,334.70
应收账款	珠海中影城建电影城有限公司		2,178.32
应收账款	阳江华阳开发建设有限公司	1,603,323.85	
应收账款	阳江华钰开发建设管理有限公司	18,741.76	
应收账款	珠海城建保利大剧院管理有限公司	3,000.00	
应收账款	珠海航发太空中心建设管理有限公司	51,000.00	
应收账款	珠海华冠电容器股份有限公司	1,378,142.01	
应收账款	珠海华金领创基金管理有限公司	162.50	
应收账款	珠海华金资本股份有限公司	53,432.67	
应收账款	珠海铎盈投资有限公司	3,077.00	
应收账款	珠海力合环保有限公司	41,198.36	
应收账款	珠海香洲兴福村镇银行股份有限公司	196,000.00	
应收账款	苏州华恒商用置业有限公司	900,000.00	

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应收账款	珠海华金恒盛投资有限公司	637,619.27	
应收账款	珠海市免税企业集团有限公司	560,000.00	
应收账款	珠海旭华国际商贸有限公司	16,100.00	
应收账款	南京屿发房地产开发有限公司	1,872,665.30	
应收账款	通服商业保理有限责任公司	57,981.00	
应收账款	杭州润兴置业有限公司	6,986,239.29	
应收账款	南京联华房地产开发有限公司	19,350.00	
应收账款	广东金融资产交易中心股份有限公司	2,176.00	
应收账款	广州华骁房地产开发有限公司	27,520,502.78	
应收账款	惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	16,683,236.13	
应收账款	南通招通置业有限公司	27,000,000.00	
应收账款	西安紫晟置业有限公司	1,573,072.80	
应收账款	长沙润熠房地产开发有限公司	236,949.26	
应收账款	珠海航发太空中心运营管理有限公司	239,481.34	
应收账款	珠海华金资产管理有限公司	552.00	
应收账款	珠海市建设安全科学研究院有限公司	100,000.00	
应收账款	武汉华晟乾茂置业有限公司	2,000,000.00	
应收账款	武汉华璋房地产开发有限公司	1,890,000.00	
其他应收款	阳江华阳开发建设有限公司	153,282,752.17	162,028,000.00
其他应收款	珠海华方物业运营管理有限公司	5,131,235.77	3,556,194.08
其他应收款	华实中建新科技（珠海）有限公司		5,000.00
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	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	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	2,468,149.99	2,929,472.02
其他应收款	武汉华发中城荟商业管理有限公司	678,718.33	769,010.03
其他应收款	南通招通置业有限公司		17,000,000.00
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	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	4,892,069.24	276,581.97
其他应收款	北京京迪信科技有限公司	100,000.00	100,000.00
其他应收款	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	45,550,533.17	11,209,526.12
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	珠海市恒华发展有限公司	27,208.44	1,204,000.45
其他应收款	广州市中启能源科技有限公司	6,258,576.76	16,903,791.99
其他应收款	云浮中启通讯科技有限公司	2,254,026.50	2,320,468.09
其他应收款	横琴华通金融租赁有限公司		4,315,068.49
其他应收款	珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）	3,789,125.81	11,467,590.57
其他应收款	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	10,751,542.46	414,304.33
其他应收款	珠海华金资本股份有限公司	1,039,705.92	544,218.47



项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应收款	珠海华金瑞诚教育产业股权投资合伙企业（有限合伙）		2,000.00
其他应收款	HUA AO EVENTS MGMTCOLTD	42,438.12	52,528.72
其他应收款	HUA AO SPORTS GROUP CO LTD	64,192.34	48,316.79
其他应收款	HUA AO VENUE MGMT CO LTD	35,884.33	
其他应收款	广州海灏科技产业营运有限公司	680,461.18	526,978.69
其他应收款	广州市增城区越华房地产开发有限公司	232,788.55	222,017.25
其他应收款	横琴人寿保险有限公司	2,424.01	1,685.01
其他应收款	湖南梦想滨水湾置业有限公司	759,564.21	612,536.55
其他应收款	华奥(澳门)体育发展有限公司	19,832.59	19,549.18
其他应收款	金埔园林股份有限公司	23,534.22	12,177.36
其他应收款	南京华铎房地产开发有限公司		271,717.98
其他应收款	珠海华发广昌房产开发有限公司	29.22	14.82
其他应收款	珠海华发桂园房产开发有限公司	4.25	3.54
其他应收款	珠海华发坭湾房产开发有限公司	5,000.00	5,000.00
其他应收款	珠海华发婆石房产开发有限公司	7,065.00	7,065.00
其他应收款	珠海华发银坑房产开发有限公司	4.09	3.50
其他应收款	珠海琴发实业有限公司	34,638.00	366,582.04
其他应收款	珠海市碧湖房地产开发有限公司	46,399.50	46,399.50
其他应收款	珠海正汉置业有限公司	51.00	51.00
其他应收款	杭州兆越房地产有限公司	20,302.92	21,330.00
其他应收款	珠海华实美原生态科技运营管理有限公司	16,470.00	
其他应收款	北京星泰通府置业有限公司	8,187.00	
其他应收款	成都华锦铭弘实业有限公司	7,452.50	
其他应收款	上海乔浦房地产开发有限公司	7,300,000.00	
其他应收款	苏州华恒商用置业有限公司	9,682,033.19	
其他应收款	珠海科创海科投资有限公司	1,097,763,012.68	
其他应收款	武汉华晟乾茂置业有限公司	28,195,138.88	
预付款项	珠海华实美原生态科技运营管理有限公司	1,721,199.17	11,883,530.00
预付款项	武汉中央商务区投资开发有限公司	1,152,889.44	125,370.91
预付款项	武汉华发中城荟商业管理有限公司	392,325.36	137,185.68
预付款项	横琴人寿保险有限公司	175,830.04	2,097.80
预付款项	多伺电子机械技术（上海）有限公司		8,547.01
预付款项	方正科技集团股份有限公司		1,567,189,063.02
预付款项	珠海华金资本股份有限公司		10,982,110.00
预付款项	珠海华方物业运营管理有限公司		4,991.00
预付款项	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	72,981.00	
预付款项	成都华锦铭弘实业有限公司	37,734,104.00	
预付款项	金埔园林股份有限公司	3,645.38	
预付款项	上海乔浦房地产开发有限公司	87,089,612.00	
合同资产	珠海琴发实业有限公司	32,131,916.47	48,919,666.82

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
合同资产	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	68,007,751.82	67,337,304.80
合同资产	横琴华通金融租赁有限公司	137,884.61	1,024,586.56
合同资产	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	7,876,848.54	9,336,705.62
合同资产	湖南梦想滨水湾置业有限公司	107,032.50	
合同资产	惠州融拓置业有限公司	4,681,061.27	6,003,563.07
合同资产	南京华铎房地产开发有限公司	1,837,654.54	2,044,548.38
合同资产	南京裕晟置业有限公司	1,508,296.97	1,771,396.16
合同资产	上海招盛房地产开发有限公司	30,208.52	
合同资产	深圳融祺投资发展有限公司	186,606.10	
合同资产	深圳市润招房地产有限公司		5,985,261.06
合同资产	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	13,244,286.33	16,678,300.98
合同资产	武汉华启房地产开发有限公司	1,198,471.15	2,722,061.21
合同资产	武汉华中投地产开发有限公司	12,554,743.26	10,221,295.06
合同资产	武汉中央商务区投资开发有限公司	22,982,258.77	51,163,391.24
合同资产	长沙懿德房地产有限公司	1,135,850.15	4,150,192.25
合同资产	珠海华发广昌房产开发有限公司	1,739,974.41	1,739,974.42
合同资产	珠海华金领创基金管理有限公司	1,407,384.41	
合同资产	珠海景华房地产有限公司	6,942,448.62	6,762,626.62
合同资产	珠海市碧湖房地产开发有限公司	4,178,145.03	2,702,617.26
合同资产	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司		5,255,474.11
合同资产	珠海正汉置业有限公司	73,445,904.23	150,057,817.12
合同资产	成都华锦铭弘实业有限公司	4,645,336.94	30,275,029.53
合同资产	西安紫涛置业有限公司		27,946,237.10
合同资产	上海古锋房地产开发有限公司	2,435,088.85	7,414,952.25
合同资产	南京颐铎居置业有限公司	3,159,567.48	7,190,082.51
合同资产	长沙雍景房地产有限公司	580,577.19	4,814,782.99
合同资产	横琴人寿保险有限公司	4,187,738.91	3,857,592.45
合同资产	深圳融华置地投资有限公司		3,408,392.18
合同资产	上海乔浦房地产开发有限公司		2,470,084.74
合同资产	珠海力合环保有限公司	13,754.22	1,158.47
合同资产	广州海灏科技产业营运有限公司	511,589.60	
合同资产	珠海华冠电容器股份有限公司	6,532,744.07	
合同资产	成都润泽蓉城房地产开发有限公司	3,293,755.99	
合同资产	苏州华恒商用置业有限公司	2,174,251.53	
合同资产	南京屿发房地产开发有限公司	1,343,526.86	
合同资产	珠海航发太空中心建设管理有限公司	955,152.92	
合同资产	珠海市恒华发展有限公司	931,829.30	
合同资产	珠海市建设安全科学研究院有限公司	322,368.87	
合同资产	珠海华金恒盛投资有限公司	7,327.91	
应收股利	宁波招海置业有限公司		90,000,000.00

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应收股利	南京荟合置业有限公司		28,560,000.00
应收保理款	金埔园林股份有限公司	6,296,653.13	3,385,340.84
应收保理款	横琴华通金融租赁有限公司	179,279,595.61	161,716.65
其他流动资产	阳江华创开发建设管理有限公司	412,633,814.44	392,720,000.00
其他流动资产	阳江华钰开发建设管理有限公司	635,461,874.41	603,200,000.00
其他流动资产	珠海琴发投资有限公司	2,923,036,229.41	1,518,603,314.76
其他流动资产	珠海市碧湖房地产开发有限公司		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	37,448,325.41	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	69,778,126.00	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
其他流动资产	交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	245,776,377.66	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	215,140,000.00	217,220,426.43
其他流动资产	广州市润晔置业有限公司	385,984,424.63	303,755,443.17
其他流动资产	广州海灏科技产业营运有限公司	262,442,918.10	263,793,727.77
其他流动资产	南京华铎房地产开发有限公司		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	1,955,427,856.63	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	YANLORD ECO ISLAND INVEST MENTS PTE.LTD	424,961,900.58	417,876,172.35
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	319,345,472.21	308,802,172.21
其他流动资产	珠海市恒华发展有限公司	52,560,000.00	40,560,000.00
其他流动资产	南京颐铎居置业有限公司	282,924,020.52	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	1,421,990,483.34	1,431,572,400.00
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	46,113,594.00	28,815,000.00
其他流动资产	广州华骐房地产开发有限公司	1,115,433,000.00	1,115,433,000.00
其他流动资产	湖北联辰房地产开发有限公司	167,450,000.00	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	24,000,000.00	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	1,000,328.45	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	湖北疏港投资有限公司	300,000.00	300,000.00
其他流动资产	太仓仁发房地产开发有限公司	5,880.00	5,880.00
其他流动资产	成都润泽蓉城房地产开发有限公司	141,671,141.38	
其他流动资产	大连万腾置业有限公司	149,181,034.69	

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他流动资产	广州市润臻置业有限公司	1,556,048,558.14	
其他流动资产	南京联华房地产开发有限公司	36,432,292.01	
其他流动资产	上海润喆翔云置业有限公司	1,337,167,500.00	
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	珠海华发月堂房产开发有限公司	79,827.24	
其他流动资产	珠海琴发实业有限公司	157,500.00	
其他流动资产	珠海科创海科投资有限公司	2,327,240,833.33	
拆出资金	横琴华通金融租赁有限公司	600,000,000.00	990,000,000.00
其他非流动资产	横琴华通金融租赁有限公司	171,907,781.55	271,238,304.93
其他非流动资产	珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）	700,607,313.69	268,874,681.50
其他非流动资产	横琴人寿保险有限公司	1,580,783,729.70	
发放贷款及垫款	珠海华金资本股份有限公司	145,000,000.00	
发放贷款及垫款	武汉华中投地产开发有限公司		450,000,000.00
发放贷款及垫款	珠海旭华国际商贸有限公司	184,770,000.00	

## (2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会		7,083,100.00
其他应付款	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	284,704,572.50	333,984,572.50
其他应付款	广州市增城区越华房地产开发有限公司	76,341.22	76,341.22
其他应付款	横琴人寿保险有限公司	694,362.32	707,083.50
其他应付款	金埔园林股份有限公司	730,277.97	447,943.42
其他应付款	南京华崧房地产开发有限公司	883,942,828.45	263,479,928.97
其他应付款	南京荟合置业有限公司	114,240,000.00	126,708,977.59
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	宁波招海置业有限公司	44,273,930.55	470,824,972.22
其他应付款	上海招盛房地产开发有限公司	278,320,000.00	518,420,000.00
其他应付款	深圳融华置地投资有限公司		72,153.77
其他应付款	深圳融祺投资发展有限公司		26,432,854.17
其他应付款	太仓商盛商务咨询有限公司	23,068,710.00	5,747,210.00
其他应付款	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	81,588,303.08	81,588,303.08
其他应付款	珠海琴发实业有限公司	1,730,358.47	1,748,586.81
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	珠海中影城建电影城有限公司	554,700.00	554,700.00
其他应付款	珠海华实美原生态科技运营管理有限公司	5,000.00	5,000.00
其他应付款	英飞尼迪（珠海）创业投资管理有限公司		9,379.65
其他应付款	武汉中央商务区投资开发有限公司	810,862,027.51	807,349,035.83
其他应付款	长沙懿德房地产有限公司	384,684,138.24	747,774,138.24
其他应付款	深圳市润招房地产有限公司	455,600,000.00	520,200,000.00
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	西安紫海置业有限公司		290,000,000.00

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	8,412,126.90	63,462.80
其他应付款	西安紫涛置业有限公司		39,850,681.79
其他应付款	珠海正汉置业有限公司	423,447,963.51	734,731,178.75
其他应付款	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	52,489,500.00	35,022,938.46
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	珠海雍景华越房地产有限公司	32,082,960.96	32,082,960.96
其他应付款	北京星泰通府置业有限公司	4,011,546.88	3,827,044.72
其他应付款	上海迪聚信息技术有限公司		22,789,292.57
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	1,468,449,741.74	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	1,199,385,000.00	1,122,000,000.00
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	苏州市盛澜美科房地产有限公司	3,138,378.46	124,245,079.89
其他应付款	南京仁恒江岛置业有限公司	243,994,316.67	120,264,016.67
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	广州华晓房地产开发有限公司	39,600,000.00	39,600,000.00
其他应付款	上海铎曦房地产开发有限公司	193,180,313.89	24,000,000.00
其他应付款	南京铎美装饰工程有限公司	56,100,000.00	20,400,000.00
其他应付款	湖北联辰房地产开发有限公司	17,359,816.26	14,815,511.57
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	云南迪信通投资有限公司		300,000.00
其他应付款	上海卡布奇诺电子科技有限公司		13,520.00
其他应付款	珠海市建设安全科学研究院有限公司	10,054,046.42	30,417.22
其他应付款	珠海市前沿技术研究院有限公司	226,000.00	226,000.00
其他应付款	广东金融资产交易中心有限公司		15,456.42
其他应付款	横琴华通金融租赁有限公司	170,450.67	169,700.67
其他应付款	珠海农村商业银行股份有限公司	1,400.00	728.00
其他应付款	HUA AO SPORTS GROUP CO LTD	361.22	355.19
其他应付款	成都华锦铭弘实业有限公司	343,663,608.89	37,198.24
其他应付款	广东联合产权交易中心有限公司	177,343.62	
其他应付款	武汉华发中城荟商业管理有限公司	547.03	
其他应付款	珠海国际高尔夫游乐有限公司	25,619,854.90	
其他应付款	珠海航发太空中心运营管理有限公司	4,372,500.00	
其他应付款	珠海华冠电容器股份有限公司	1,179,586.34	
其他应付款	珠海华金领创基金管理有限公司	176,400.00	
其他应付款	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	11,147.87	
其他应付款	珠海华金资本股份有限公司	25,147.17	
其他应付款	珠海铎盈投资有限公司	161,239.40	
其他应付款	珠海智慧产业园发展有限公司	20,000,000.00	

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
长期应付款	横琴华通金融租赁有限公司	147,000,000.03	
其他应付款	通服商业保理有限责任公司	820.00	
其他应付款	广州海灏科技产业营运有限公司	26,459.00	
其他应付款	杭州润兴置业有限公司	396,000,000.00	
其他应付款	南京华铎房地产开发有限公司	683,313,642.32	
其他应付款	南京屿发房地产开发有限公司	167,457,765.41	
其他应付款	苏州华恒商用置业有限公司	912,000,000.00	
其他应付款	武汉华中投地产开发有限公司	14,380.12	
其他应付款	西安紫晟置业有限公司	117,445,439.00	
其他应付款	长沙雍景房地产有限公司	45,169,231.96	
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	珠海市碧湖房地产开发有限公司	137,290,477.27	
其他应付款	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	194,559.71	
其他应付款	武汉华怡城房地产开发有限公司	56,650.00	
其他应付款	武汉华璋房地产开发有限公司	5,000,000.00	
应付账款	金埔园林股份有限公司	369,883.98	2,809,117.29
应付账款	华实中建新科技（珠海）有限公司		9,520,766.10
应付账款	武汉中央商务区投资开发有限公司	160,908.00	2,086,795.35
应付账款	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司		96,245.80
应付账款	武汉华怡城房地产开发有限公司		19,500.00
应付账款	珠海中影城建电影城有限公司		24,500.00
应付账款	西安紫薇华发物业管理服务有限公司	245,324.10	
应付账款	珠海鹤港高速公路有限公司	38.32	
应付账款	珠海市碧湖房地产开发有限公司	393,525,760.00	
应付账款	珠海市建设安全科学研究院有限公司	475,100.00	
应付账款	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	803,013,158.00	
预收款项	珠海力合环保有限公司		666,500.10
预收款项	横琴华通金融租赁有限公司		4,963,010.71
预收款项	珠海华金资本股份有限公司		23,324.91
预收款项	英飞尼迪（上海）创业投资管理有限公司		155,712.91
预收款项	珠海正汉置业有限公司		158,591.27
预收款项	横琴人寿保险有限公司	40,266.06	8,716.98
预收款项	深圳融华置地投资有限公司	312,251.52	
合同负债	横琴华通金融租赁有限公司	6,146,155.99	9,340.16
合同负债	广东金融资产交易中心有限公司		17,396.50
合同负债	南京裕晟置业有限公司	63,633.67	
合同负债	珠海琴发实业有限公司	129,500.13	
合同负债	横琴人寿保险有限公司	8,716.98	1,240,266.06
合同负债	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会		218,000.00
合同负债	珠海农村商业银行股份有限公司	158.49	6,219.95

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
合同负债	珠海华方物业运营管理有限公司	1,686.92	600.00
合同负债	珠海力合环保有限公司	628,773.68	
合同负债	广州海灏科技产业营运有限公司	607,973.93	
合同负债	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	1,246,283.21	
合同负债	珠海华隆投资有限公司	33,887,519.97	
合同负债	珠海正汉置业有限公司	1,034,193.91	
合同负债	深圳市润招房地产有限公司	714,096.34	
合同负债	成都华锦铭弘实业有限公司	488,180.97	
合同负债	珠海城际轨道实业有限公司	5,897.00	
合同负债	武汉中央商务区投资开发有限公司	5,011.98	
合同负债	珠海市免税企业集团有限公司	528,301.89	
合同负债	广东金融资产交易中心股份有限公司	422.64	
合同负债	南京华铎房地产开发有限公司	325,352.64	
合同负债	苏州华恒商用置业有限公司	226.42	
合同负债	英飞尼迪（上海）创业投资管理有限公司	128,719.12	
合同负债	珠海华金领创基金管理有限公司	103,031.79	
合同负债	珠海华金领盛投资有限公司	42,323.58	
合同负债	珠海华金资本股份有限公司	13,353.30	
合同负债	珠海铎盈投资有限公司	137,293.40	
合同负债	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	854.72	
合同负债	珠海中影城建电影城有限公司	14,786.83	
应付账款	横琴华通金融租赁有限公司	1,780,496.84	4,513,345.70
应付账款	北京京迪信科技有限公司	312,251.52	23,264,582.17
应付账款	上海迪聚信息技术有限公司		1,590,416.00
应付账款	上海卡布奇诺电子科技有限公司		63,056.67
应付账款	横琴人寿保险有限公司	345,072.00	135,179.08
应付账款	珠海华金智汇湾创业投资有限公司		227,500.00
应付账款	珠海航发太空中心运营管理有限公司	4,372,500.00	
应付账款	珠海华方物业运营管理有限公司	5,751,159.91	
专项应付款	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会		200,000,000.00
其他流动负债	珠海市建设安全科学研究院有限公司	200,000.00	
一年内到期的非流动负债	珠海华润银行股份有限公司	5,248,055.56	
一年内到期的非流动负债	横琴华通金融租赁有限公司	181,285,714.18	21,142,857.12
一年内到期的非流动负债	武汉中央商务区投资开发有限公司	1,288,355.28	8,108,718.61
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	14,000,000.00	14,000,000.00
一年内到期的	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	16,348,570.14	4,181,344.24

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
非流动负债			
一年内到期的非流动负债	珠海华金资本股份有限公司	2,848,802.85	333,411.53
长期借款	珠海农村商业银行股份有限公司	682,000,000.00	678,000,000.00
长期借款	珠海华润银行股份有限公司	433,500,000.00	399,500,000.00
长期借款	横琴华通金融租赁有限公司	143,857,142.96	323,142,857.16
租赁负债	珠海华金资本股份有限公司	6,418,677.87	18,764.55
租赁负债	武汉中央商务区投资开发有限公司	1,422,147.78	3,206,514.99
租赁负债	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	63,066,666.51	15,361,396.99
同业存放	横琴华通金融租赁有限公司	3,669,332.99	990,923,960.08
吸收存款	珠海华金领创基金管理有限公司	62,667,430.40	30,184,911.35
吸收存款	珠海铎盈投资有限公司	814,731.31	970,152.07
吸收存款	珠海华金瑞信基金管理有限公司		26,912,537.46
吸收存款	珠海华金恒盛投资有限公司		21,695.37
吸收存款	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	9,930,112.01	24,401,105.40
吸收存款	珠海华金资产管理有限公司		23,593,381.63
吸收存款	珠海华金领汇投资管理有限公司	5,060,495.03	5,011,938.99
吸收存款	珠海华金领盛基金管理有限公司		22,158,852.30
吸收存款	珠海华金智行投资管理有限公司	9,427.14	9,298.23
吸收存款	珠海华金创新投资有限公司	11,650,415.84	3,310,770.92
吸收存款	珠海华金资本股份有限公司	5,840,830.56	47,525,030.68
吸收存款	珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司		10,171,151.49
吸收存款	阳江华阳投资控股有限公司	125,261,099.11	64,264,092.80
吸收存款	阳江华阳招商咨询顾问有限公司	484,910.62	469,506.56
吸收存款	阳江华阳开发建设有限公司	53,070,319.72	80,407,500.08
吸收存款	珠海华隆投资有限公司	1,922,026.19	11,721,944.37
吸收存款	珠海横琴稀贵贸易有限公司	17,957.02	17,826.17
吸收存款	中冶华发公共综合管廊有限公司	110,412,779.82	109,662,354.08
吸收存款	珠海琴发实业有限公司	113,887,050.25	
吸收存款	珠海华金阿尔法三号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	50,291,026.73	35,895.43
吸收存款	珠海华金阿尔法一号基金合伙企业（有限合伙）	311,871.74	333,174.91
吸收存款	英飞尼迪（珠海）创业投资管理有限公司		82.85
吸收存款	珠海智慧产业园发展有限公司		41,902,982.57
吸收存款	珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）	17,078,332.58	92,416.23
吸收存款	珠海力合华金新兴产业创业投资基金（有限合伙）	1,090,305.75	1,082,733.62



项目名称	关联方	期末余额	期初余额
吸收存款	阳江华创开发建设管理有限公司	211,733.79	213,076.85
吸收存款	珠海华金阿尔法四号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	54,335,366.21	250,628,764.46
吸收存款	阳江华钰开发建设管理有限公司	986.32	14,345.11
吸收存款	珠海华金阿尔法五号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	108,836,397.14	301,161,892.98
吸收存款	武汉中央商务区投资开发有限公司	11,893.57	11,836.43
吸收存款	广东高景太阳能科技有限公司		87,680.70
吸收存款	武汉华中投地产开发有限公司	264,160.59	1,132,244.01
吸收存款	武汉华启房地产开发有限公司	153,234.85	135,613.74
吸收存款	广东金湾高景太阳能科技有限公司		300,610,273.98
吸收存款	罗定华翊开发建设有限公司		7,791,005.66
吸收存款	罗定华浮开发建设有限公司	7,357,572.00	9,415,182.92
吸收存款	天津高景太阳能科技有限公司		200,107,605.57
吸收存款	珠海华金阿尔法六号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	513,484,333.90	401,367,792.75
吸收存款	罗定华定开发建设有限公司	3,376,687.73	7,086,342.81
吸收存款	潮州城市新能源发展有限公司	63,543.40	
吸收存款	珠海华金领盛投资有限公司	31,556,152.44	
吸收存款	惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	4,691,688.88	
吸收存款	珠海旭华国际商贸有限公司	2,580.45	

## 六、公司合规性情况

报告期内，本公司不存在违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度等规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况。

## 七、公司业务及经营情况

### （一）公司业务情况

公司的业务范围包括：许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后  
方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。一般项目：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）。（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）。

公司已形成以科技、金融、城市三大产业集群的业务格局。其中城市产业集群包含城市运营、房产开发、商贸服务、现代服务四大业务板块。公司城市运营板块主要由子公司华发城市运营负责；房地产开发板块主要由子公司华发股份负责，金融产业板块主要由子公司华发投控负责；科技产业板块主要由子公司华发科技负责；商贸服务板块主要由子公司华发商贸和香港华发负责；现代服务板块主要由子公司华发现代服务负责。

报告期内，发行人业务及经营情况正常，未发生对公司经营情况及偿债能力产生重大不利变化的事项。

## （二）公司业务经营情况

### 1. 各业务板块收入与成本情况

单位：元 币种：人民币

业务板块	收入	收入同比变动比例 (%)	收入占比 (%)	成本	成本同比变动比例 (%)	成本占比 (%)	毛利率 (%)	毛利率同比变动比例 (%)	毛利占比 (%)
商贸物流	75,772,308,605.21	7.71	43.13	75,200,868,822.92	7.92	49.26	0.75	-21.02	2.48
房地产开发	68,350,154,204.89	20.37	38.9	56,227,554,627.34	24.74	36.83	17.74	-13.96	52.67
城市运营	18,253,934,493.07	-3.58	10.39	11,407,329,112.07	-8.14	7.47	37.51	9.02	29.75
金融投资	2,380,390,018.71	-11.46	1.35	491,318,453.91	7.06	0.32	79.36	-4.30	8.21
现代服务	3,460,141,775.45	-4.11	1.97	2,932,315,523.93	-8.69	1.92	15.25	38.66	2.29
科技产业	4,568,826,033.86	87.67	2.60	3,950,983,646.2	100.34	2.59	13.52	-28.81	2.68
其他	2,901,123,549.93	6.75	1.65	2,459,127,002.93	-9.18	1.61	15.24	3,957.71	1.92
合计	175,686,878,681.12	11.54	100.00	152,669,497,189.3	12.65	100.00	13.10	-6.16	100.00

主要产品或服务经营情况说明

现代服务毛利率较上年同期提高 38.66%，主要是酒店及会展业务扭亏为盈所致。科技产业收入较上年同期提高 87.67%，成本较上年同期提高 100.34%，主要为本年收购方正科技导致。其他业务毛利率较上年同期大幅提升，主要为本年租赁业务毛利率提高所致。

## 2. 合并报表范围新增业务情况

报告期内，本公司无合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上的业务板块。

## 3. 非主要经营业务情况

报告期内，本公司无非主要经营业务收入占合并报表范围营业收入 30%以上的情况。

## 第二节 公司信用类债券基本情况

### 一、公司债券基本信息

币种：人民币

债券简称	19 华发集团 01，19 华发债
债券代码	1980323.IB，111086.SZ
债券名称	2019 年第一期珠海华发集团有限公司公司债券
发行日	2019 年 10 月 31 日
起息日	2019 年 11 月 04 日
最近回售日	2024 年 11 月 04 日
到期日	2029 年 11 月 04 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	4.43
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	银行间债券市场、深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司、华金证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款

报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	20 华发集团 01，20 华发债
债券代码	2080016.IB，111088.SZ
债券名称	2020 年第一期珠海华发集团有限公司公司债券
发行日	2020 年 01 月 15 日
起息日	2020 年 01 月 17 日
最近回售日	2025 年 01 月 17 日
到期日	2030 年 01 月 17 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	4.05
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定

是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所、银行间债券市场
主承销商	华金证券股份有限公司，中信建投证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	20 华发集团 02，20 珠华 02
债券代码	2080194.IB，111093.SZ
债券名称	2020 年第二期珠海华发集团有限公司公司债券
发行日	2020 年 08 月 04 日
起息日	2020 年 08 月 05 日
最近回售日	2025 年 08 月 05 日

到期日	2030 年 08 月 05 日
债券余额（亿元）	7
票面利率（%）	4.03
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所、银行间债券市场
主承销商	国泰君安证券股份有限公司，华金证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国泰君安证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	20 珠华 01
债券代码	149316.SZ
债券名称	珠海华发集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
发行日	2020 年 11 月 30 日
起息日	2020 年 12 月 01 日
最近回售日	
到期日	2025 年 12 月 01 日
债券余额（亿元）	15
票面利率（%）	3.48
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	华金证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、东方证券承销保荐有限公司、国信证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
	执行情况正常
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
	执行情况正常
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款



报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	点击成交、匹配成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	21 珠华 01
债券代码	149376.SZ
债券名称	珠海华发集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
发行日	2021 年 02 月 04 日
起息日	2021 年 02 月 05 日
最近回售日	
到期日	2026 年 02 月 05 日
债券余额（亿元）	15
票面利率（%）	3.45
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所

主承销商	国泰君安证券股份有限公司、华金证券股份有限公司、东方证券承销保荐有限公司
受托管理人/债权代理人	国泰君安证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、询价成交、协商成交、竞买成交、点击成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	21 珠华 G1
债券代码	149399.SZ
债券名称	珠海华发集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行绿色公司债券(第一期)(专项用于碳中和)
发行日	2021 年 03 月 10 日
起息日	2021 年 03 月 11 日
最近回售日	
到期日	2026 年 03 月 11 日
债券余额（亿元）	10

票面利率（%）	3.21
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、华金证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
绿色债券存续期管理机构（如有）	中信证券股份有限公司
如有逾期未偿还绿色债券的，还需说明未偿余额及原因和处置进展情况	不适用

币种：人民币

债券简称	21 珠华 02
债券代码	149494.SZ
债券名称	珠海华发集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)
发行日	2021 年 05 月 31 日
起息日	2021 年 06 月 01 日
最近回售日	2024 年 06 月 01 日
到期日	2026 年 06 月 01 日
债券余额（亿元）	8
票面利率（%）	4.5
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	国泰君安证券股份有限公司、华金证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国金证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国泰君安证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款

报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	22 珠华 Y1
债券代码	149960.SZ
债券名称	珠海华发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第一期)
发行日	2022 年 06 月 24 日
起息日	2022 年 06 月 27 日
最近回售日	
到期日	2025 年 06 月 27 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	3.89
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	国泰君安证券股份有限公司、华金证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、东方证券承销保荐有限公司

受托管理人/债权代理人	国泰君安证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 本期可续期公司债券不涉及债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息等情况，报告期内仍计入权益且相关会计处理无变化。
适用的交易机制	竞买成交、匹配成交、点击成交、询价成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	22 华发集团 01，22 珠华 01
债券代码	2280439.IB，111112.SZ
债券名称	2022 年第一期珠海华发集团有限公司公司债券
发行日	2022 年 10 月 19 日
起息日	2022 年 10 月 20 日
最近回售日	2025 年 10 月 20 日
到期日	2027 年 10 月 20 日
债券余额（亿元）	10

票面利率（%）	3.78
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	银行间债券市场、深圳证券交易所
主承销商	华金证券股份有限公司，中信证券股份有限公司，光大证券股份有限公司，广发证券股份有限公司，国泰君安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国泰君安证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	23 珠华 Y1
------	----------

债券代码	148322.SZ
债券名称	珠海华发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第一期)
发行日	2023 年 06 月 12 日
起息日	2023 年 06 月 12 日
最近回售日	
到期日	2025 年 06 月 12 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	3.8
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	国泰君安证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、东方证券承销保荐有限公司、国信证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否	是否为可续期债： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否



仍计入权益及相关会计处理等情况说明	本期可续期公司债券不涉及债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息等情况，报告期内仍计入权益且相关会计处理无变化。
适用的交易机制	竞买成交、匹配成交、点击成交、询价成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	23 珠华 Y2
债券代码	148347.SZ
债券名称	珠海华发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第二期)(品种一)
发行日	2023 年 06 月 21 日
起息日	2023 年 06 月 21 日
最近回售日	
到期日	2025 年 06 月 21 日
债券余额（亿元）	5
票面利率（%）	4.08
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司、东方证券承销保荐有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中信证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司

投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 本期可续期公司债券不涉及债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息等情况，报告期内仍计入权益且相关会计处理无变化。
适用的交易机制	竞买成交、匹配成交、点击成交、询价成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	23 珠华 Y3
债券代码	148348.SZ
债券名称	珠海华发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第二期)(品种二)
发行日	2023 年 06 月 21 日
起息日	2023 年 06 月 21 日
最近回售日	
到期日	2026 年 06 月 21 日
债券余额（亿元）	5
票面利率（%）	4.2

还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司、东方证券承销保荐有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中信证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 本期可续期公司债券不涉及债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息等情况，报告期内仍计入权益且相关会计处理无变化。
适用的交易机制	竞买成交、匹配成交、点击成交、询价成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	23 珠华 01
------	----------

债券代码	148438.SZ
债券名称	珠海华发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
发行日	2023 年 08 月 24 日
起息日	2023 年 08 月 25 日
最近回售日	2026 年 08 月 25 日
到期日	2028 年 08 月 25 日
债券余额（亿元）	15
票面利率（%）	3.48
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	国泰君安证券股份有限公司,中信证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,光大证券股份有限公司,东方证券承销保荐有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否	是否为可续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

仍计入权益及相关会计处理等情况说明	
适用的交易机制	协商成交、竞买成交、询价成交、点击成交、匹配成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

## 二、公司债券募集资金使用和整改情况

币种：人民币

债券简称	19 华发集团 01，19 华发债
债券代码	1980323.IB，111086.SZ
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	本期债券募集资金 10 亿元，其中 5 亿元用于智谷圆芯广场（二期）的项目建设，5 亿元用于补充营运资金。
募集资金实际使用金额（亿元）	10
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	本期债券募集资金 10 亿元，其中 5 亿元用于智谷圆芯广场（二期）的项目建设，5 亿元用于补充营运资金。
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 专项账户运作情况正常
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的进展情况、运营效益、抵押或者质押事项办理情况	项目进展情况正常
项目变化情况、程序履行情况和募集资金用途的变更情况	报告期内项目不存在发生重大变化且可能影响募集资金投入和使用计划的情况

项目运营情况变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施	报告期末项目不存在净收益与募集说明书等披露相比下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目运营效益的重大不利变化的情况
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	20 华发集团 01，20 华发债
债券代码	2080016.IB，111088.SZ
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	本期债券募集资金 10 亿元，其中 5 亿元用于珠海发展投资基金（有限合伙），5 亿元用于补充营运资金。
募集资金实际使用金额（亿元）	10
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	本期债券募集资金 10 亿元，其中 5 亿元用于珠海发展投资基金（有限合伙），5 亿元用于补充营运资金。
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	专项账户运作情况正常
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的进展情况、运营效益、抵押或者质押事项办理情况	项目进展情况正常
项目变化情况、程序履行情况和募集资金用途的变更情况	报告期内项目不存在发生重大变化且可能影响募集资金投入和使用计划的情况
项目运营情况变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施	报告期末项目不存在净收益与募集说明书等披露相比下降

	50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目运营效益的重大不利变化的情况
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	20 华发集团 02，20 珠华 02
债券代码	2080194.IB，111093.SZ
募集资金总额（亿元）	7
募集资金计划用途	本期债券募集资金 7 亿元，其中 3.5 亿元用于圣博立科创园项目建设，3.5 亿元用于补充营运资金。
募集资金实际使用金额（亿元）	7
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	本期债券募集资金 7 亿元，其中 3.5 亿元用于圣博立科创园项目建设，3.5 亿元用于补充营运资金。
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 专项账户运作情况正常
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的进展情况、运营效益、抵押或者质押事项办理情况	项目进展情况正常
项目变化情况、程序履行情况和募集资金用途的变更情况	报告期内项目不存在发生重大变化且可能影响募集资金投入和使用计划的情况
项目运营情况变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施	报告期末项目不存在净收益与募集说明书等披露相比下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目运营效益

	的重大不利变化的情况
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	20 珠华 01
债券代码	149316.SZ
募集资金总额（亿元）	15
募集资金计划用途	本期债券发行规模为不超过 15 亿元（含 15 亿元），扣除发行费用后，拟将 14.42 亿用于偿还公司到期债务，剩余部分用于补充公司流动资金。
募集资金实际使用金额（亿元）	15
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	14.42 亿用于偿还公司到期债务，剩余部分用于补充公司流动资金
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	专项账户运作情况正常
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	21 珠华 01
债券代码	149376.SZ
募集资金总额（亿元）	15
募集资金计划用途	本期债券发行规模为不超过 15 亿元(含 15 亿元),募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司到期债务或补充由于偿还到期债务而产生的流动性缺口。



募集资金实际使用金额（亿元）	15
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	募集资金扣除发行费用后全部用于偿还公司到期债务或补充由于偿还到期债务而产生的流动性缺口。
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 专项账户运作情况正常
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	21 珠华 G1
债券代码	149399.SZ
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	本期债券发行规模为不超过 10 亿元(含 10 亿元),募集资金扣除发行费用后拟将 60%的募集资金净额用于珠海国际会展中心(二期)项目建设,10%用于兑付到期回售的绿色债券,剩余 30%用于补充流动资金
募集资金实际使用金额（亿元）	10
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	60%的募集资金净额用于珠海国际会展中心(二期)项目建设,10%用于兑付到期回售的绿色债券,剩余 30%用于补充流动资金
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 专项账户运作情况正常

募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的进展情况、运营效益、抵押或者质押事项办理情况	项目进展情况正常
项目变化情况、程序履行情况和募集资金用途的变更情况	报告期内项目不存在发生重大变化且可能影响募集资金投入和使用计划的情况
项目运营情况变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施	报告期末项目不存在净收益与募集说明书等披露相比下降50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目运营效益的重大不利变化的情况
本债项是否为绿色债券	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
绿色债券募集资金管理情况	管理情况正常
本债项资金投向的绿色项目数量	1
本债项资金投向的绿色项目名称	珠海国际会展中心(二期)项目
本债项资金投向的绿色项目进展情况	项目进展情况正常
本债项资金投向的绿色项目发生重大污染责任事故、因环境问题受到行政处罚的情况和其他环境违法事件等信息，及是否会对偿债产生重大影响	不适用
绿色项目评估认证机构相关情况	联合赤道环境评价股份有限公司，成立于 2015 年，是国内最大的信用信息服务机构之一联合信用管理有限公司的控股子公司，主要从事绿色债券第三方评估认证、绿色金融咨询和环保咨询业务，是通过绿色债券标准委员会市场化评议注册的绿色债券评估认证机构。
绿色项目评估认证内容及评估结论	联合赤道跟踪评估了本期碳中和债券存续期间发行人在绿

	色建筑项目评估与筛选、募集资金使用与管理、信息披露与报告方面的工作，绿色项目进展及环境效益目标实现情况，募投项目的合规性及环境影响，认定本期碳中和债券募集资金使用符合《中国证监会关于支持绿色债券发展的指导意见》（证监会公告〔2017〕6号）、《绿色债券评估认证行为指引（暂行）》（中国人民银行、证监会公告〔2017〕第20号）、《深圳证券交易所公司债券创新品种业务指引》（深证上〔2020〕1173号）、《绿色债券支持项目目录》（2021年版）及《绿色产业指导目录》（2019年版）等相关要求。
--	---

币种：人民币

债券简称	21 珠华 02
债券代码	149494.SZ
募集资金总额（亿元）	8
募集资金计划用途	本期债券发行规模为不超过 15 亿元（含 15 亿元），募集资金扣除发行费用后，拟全部用于补充由于偿还到期债务而产生的流动性缺口。
募集资金实际使用金额（亿元）	8
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	全部用于补充由于偿还到期债务而产生的流动性缺口
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 专项账户运作情况正常
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	22 珠华 Y1
债券代码	149960.SZ
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	本期债券发行规模为不超过 10 亿元(含 10 亿元),募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债券
募集资金实际使用金额（亿元）	10
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	偿还公司债券
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	专项账户运作情况正常
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	22 华发集团 01，22 珠华 01
债券代码	2280439.IB，111112.SZ
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	本期债券拟全部用于补充营运资金
募集资金实际使用金额（亿元）	10

募集资金的实际使用情况（按用途类别）	本期债券全部用于补充营运资金
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	专项账户运作情况正常
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	23 珠华 Y1
债券代码	148322.SZ
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还存量公司债券
募集资金实际使用金额（亿元）	10
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	偿还存量公司债券
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	专项账户运作情况正常
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	23 珠华 Y2
债券代码	148347.SZ
募集资金总额（亿元）	5
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还存量公司债券
募集资金实际使用金额（亿元）	5
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	偿还存量公司债券
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	5
临时补流的金额用途	2023 年 6 月 27 日, 公司将本期债券扣除发行费用后的闲置募集资金全部用于暂时补充流动资金。2023 年 8 月 14 日, 本次用于暂时补充流动资金的闲置募集资金已全部归还至募集资金专项账户, 并于 2023 年 8 月 20 日用于偿还“20 华发 Y2”的本金。该事项已经按照公司有关要求履行相应的内部审批程序, 符合募集说明书约定及相关法律法规和公司规定, 公司已披露《珠海华发集团有限公司关于“23 珠华 Y2”“23 珠华 Y3”募集资金使用情况的公告》。
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	是否存在: <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 专项账户运作情况正常
募集资金违规使用的整改情况	是否存在: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	23 珠华 Y3
债券代码	148348.SZ

募集资金总额（亿元）	5
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还存量公司债券
募集资金实际使用金额（亿元）	5
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	偿还存量公司债券
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	5
临时补流的金额用途	2023 年 6 月 27 日, 公司将本期债券扣除发行费用后的闲置募集资金全部用于暂时补充流动资金。2023 年 8 月 14 日, 本次用于暂时补充流动资金的闲置募集资金已全部归还至募集资金专项账户, 并于 2023 年 8 月 20 日用于偿还“20 华发 Y2”的本金。该事项已经按照公司有关要求履行相应的内部审批程序, 符合募集说明书约定及相关法律法规和公司规定, 公司已披露《珠海华发集团有限公司关于“23 珠华 Y2”“23 珠华 Y3”募集资金使用情况的公告》。
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	是否存在: <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 专项账户运作情况正常
募集资金违规使用的整改情况	是否存在: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	23 珠华 01
债券代码	149438.SZ
募集资金总额（亿元）	15
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还存量公司债券
募集资金实际使用金额（亿元）	15
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	偿还存量公司债券
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0

临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 专项账户运作情况正常
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

### 三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况

☐适用 ☒不适用

### 四、报告期内公司信用类债券评级调整情况

#### （一）主体评级变更情况

报告期内，发行人主体评级变更情况

☐适用 ☒不适用

#### （二）债券评级变更情况

报告期内，公司信用类债券评级调整情况

☐适用 ☒不适用

### 五、增信措施情况

☐适用 ☒不适用

### 六、中介机构情况

#### （一）中介机构基本信息

##### 1. 为发行人提供审计服务的会计师事务所

会计师事务所名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层



签字会计师姓名	凌运良、李恩成
---------	---------

## 2. 受托管理人/债权代理人

☒适用 ☐不适用

债券简称	19 华发集团 01/19 华发债、20 华发集团 01/20 华发债、20 珠华 01、23 珠华 Y1、23 珠华 Y2、23 珠华 Y3、23 珠华 01	21 珠华 G1	20 华发集团 02/20 珠华 02、21 珠华 01、21 珠华 02、22 珠华 Y1、22 华发集团 01/22 珠华 01
债券代码	1980323.IB/111086.SZ、2080016.IB/111088.SZ、149316.SZ、148322.SZ、148347.SZ、148348.SZ、148438.SZ	149399.SZ	2080194.IB/111093.SZ、149376.SZ、149494.SZ、149960.SZ、2280439.IB/111112.SZ
受托管理人/债权代理人名称	中信建投证券股份有限公司	中信证券股份有限公司	国泰君安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人办公地址	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼 9 层	广州市天河区珠江西路 15 号珠江城大厦 57 楼	上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 层
受托管理人/债权代理人联系人	焦希波、李谦、张仲、张俊逸	潘宏彬、赵一洋	蔡晓伟
受托管理人/债权代理人联系方式	010-56051978	020-32258106	021-38676666

## 3. 评级机构

☒适用 ☐不适用

债券简称	19 华发集团 01/19 华发债、20 华发集团 01/20 华发债、20 华发集团 02/20 珠华 02、20 珠华 01、21 珠华 01、21 珠华 G1、21 珠华 02、22 珠华 Y1、22 华发集团 01/22 珠华 01、23 珠华 Y1、23 珠华 Y2、23 珠华 Y3、23 珠华 01
债券代码	1980323.IB/111086.SZ、2080016.IB/111088.SZ、2080194.IB/111093.SZ、149316.SZ、149376.SZ、149399.SZ、149494.SZ、149960.SZ、2280439.IB/111112.SZ、148322.SZ、148347.SZ、148348.SZ、148438.SZ
评级机构名称	联合资信评估股份有限公司
评级机构办公地址	北京市朝阳区建外大街 2 号院 2 号楼 17 层

### (二) 报告期内中介机构变更情况

报告期内，发行人发行的公司信用类债券的中介机构均未发生变更。

### 第三节 重大事项

#### 一、审计情况

致同会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券服务业务资格/是经国务院证券监督管理机构备案的会计师事务所，已对本公司 2023 年年度财务报告进行了审计，并出具了标准的无保留意见的审计报告。审计报告已由本会计师事务所和注册会计师凌运良、李恩成签章。

#### 二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司发生会计政策变更事项，具体情况如下：

##### 1、企业会计准则解释第 16 号

财政部于 2022 年 11 月发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”）。

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。对于在首次施行上述规定的财务报表列报最早期间的期初至本解释施行日之间发生的上述交易，企业应当按照上述规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。上述会计处理规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

本公司对租赁业务确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照解释第 16 号的规定进行调整。

执行上述会计政策对 2022 年 12 月 31 日合并资产负债表和 2022 年度合并利润表的影响如下：

单位：元

合并资产负债表项目 (2022 年 12 月 31 日)	调整前	调整金额	调整后
递延所得税资产	5,295,036,935.52	3,886,332.89	5,298,923,268.41
递延所得税负债	1,463,345,875.69	785,965.40	1,464,131,841.09
未分配利润	3,577,998,754.19	556,142.06	3,578,554,896.25
少数股东权益	111,917,568,919.75	2,544,225.43	111,920,113,145.18

合并利润表项目 (2022 年度)	调整前	调整金额	调整后
所得税费用	3,008,396,325.61	11,731.23	3,008,408,056.84
少数股东损益	4,868,804,916.68	3,769.75	4,868,808,686.43

### 三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围未发生重大变化。

### 四、资产情况

#### (一) 资产及变动情况

占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产：

项目名称	主要构成
存货	房地产业务的开发成本、开发产品

发行人合并报表范围期末余额变动比例超过 30%的资产项目：

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末金额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
结算备付金	32,907.25	0.05	23,309.18	41.18
拆出资金	59,956.80	0.08	98,928.72	-39.39
存出保证金	13,895.66	0.02	6,516.8	113.23
应收票据	19,349.80	0.03	32,982.8	-41.33
应收款项融资	14,612.24	0.02	51,362.95	-71.55
买入返售金融资产	0.00	0.00	392,786.93	-100.00
持有待售资产	10.45	0.00	17,900	-99.94
一年内到期的非流动资产	41,439.67	0.06	482,141.24	-91.41
其他流动资产	6,890,736.87	9.44	5,246,207.56	31.35
债权投资	16,535.29	0.02	140,410.63	-88.22
其他权益工具投资	472,274.17	0.65	145,781.48	223.96
其他非流动金融资产	4,423,585.91	6.06	3,284,944.22	34.66
投资性房地产	4,950,476.18	6.78	2,326,242.5	112.81
在建工程	399,640.51	0.55	704,604.07	-43.28
开发支出	5,100.16	0.01	13,115.16	-61.11
长期待摊费用	48,620.13	0.07	34,980.46	38.99

发生变动的原因：

结算备付金较上年同期增加 41.18%，主要为证券业务结算备付金增加。

拆出资金较上年同期减少 39.39%，主要为财务公司拆出资金减少。

存出保证金较上年同期增加 113.23%，主要为交易保证金增加。

应收票据较上年同期减少 41.33%，主要为应收银行承兑票据减少。

应收款项融资较上年同期减少 71.55%，主要为应收票据融资减少。

买入返售金融资产较上年同期减少 100%，主要为本年买入返售金融资产到期收回。

持有待售资产较上年同期减少 99.94%，主要为持有待售资产出售。

一年内到期的非流动资产较上年同期减少 91.41%，主要为一年内到期的债权投资到期收回。

其他流动资产较上年同期增加 31.35%，主要为拆出款项及预交税费增加。

债权投资较上年同期减少 88.22%，主要为投融资顾问服务产品到期收回。

其他权益工具投资较上年同期增加 223.96%，主要为权益工具投资增加。

其他非流动金融资产较上年同期增加 34.66%，主要为债务工具投资增加。

投资性房地产较上年同期增加 112.81%，主要为项目完工结转投资性房地产所致。

在建工程较上年同期减少 43.28%，主要为在建工程完工结转导致。

开发支出较上年同期减少 61.11%，主要为合并减少和确认为无形资产导致金额减少。

长期待摊费用较上年同期增加 38.99%，主要为本年非同一控制合并方正科技增加。

## （二）资产受限情况

资产受限情况概述

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值 (如有)	资产受限金额占该 类别资产账面价值 的比例 (%)
货币资金	6,767,166.67	811,597.56	-	11.99
应收账款	1,064,777.09	69,261.43	-	6.50
其他应收款	690,393.86	25,000.00	-	3.62
应收票据	19,349.80	6,642.62	-	34.33
存货	35,129,534.73	5,554,613.21	-	15.81
其他非流动资产	433,231.61	99,518.55	-	22.97
固定资产	2,229,979.23	611,827.38	-	27.44
投资性房地产	4,950,476.18	2,762,939.88	2,762,939.88	55.81
使用权资产	177,177.91	962.89	-	0.54
交易性金融资产	518,201.98	146,840.12	-	28.34
其他非流动金融资产	4,423,585.91	1,133.08	-	0.03

长期股权投资	5,577,650.29	42,098.99	-	0.75
合计	61,981,525.25	10,132,435.70	——	——

对于受限金额超过报告期末净资产百分之十的单项资产的说明：

单位：万元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
存货	35,129,534.73	-	5,554,613.21	借款设定抵押	无重大不利影响
投资性房地产	4,950,476.18	4,950,476.18	2,762,939.88	借款设定抵押	无重大不利影响

## 五、非经营性往来占款和资金拆借情况

报告期初，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借余额为 476,453.63 万元，报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增 49,116.31 万，回收 71,647.28 万，截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借总额为 453,922.66 万元，占报告期末公司净资产比例为 2.59%，未超过 10%，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借总额为 422,922.66 万。

报告期内，本公司不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

## 六、负债情况

### （一）有息债务及其变动情况

#### 1. 发行人有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 9,708,707.56 万元和 11,201,083.74 万元，报告期内有息债务余额同比变动 15.37%。

具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
银行贷款		1,259,440	689,770	697,697	2,646,907	23.63
公司信用类债券		1,540,000	300,000	2,930,000	4,770,000	42.59
非银行金融机构贷款		875,430	1,533,820	761,610	3,170,860	28.31

其他有息债务		36,764.52	264,820.85	311,731.37	613,316.74	5.48
--------	--	-----------	------------	------------	------------	------

报告期末，发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 630,000 万元，企业债券余额 370,000 万元，非金融企业债务融资工具余额 3,770,000 万元，且共有 1,820,000.00 万元公司信用类债券在 2024 年 5 月至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 29,967,532.79 万元和 33,467,081.89 万元，报告期内有息债务余额同比变动 11.68%。

具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
银行贷款		3,247,122.69	3,499,022.78	8,759,491.95	15,505,637.42	46.33
公司信用类债券		2,152,322.74	699,789.4	6,009,027.57	8,861,139.71	26.48
非银行金融机构贷款		252,540.25	231,915.31	2,513,136.67	2,997,592.23	8.96
其他有息债务		936,679.88	1,048,296.02	4,117,736.63	6,102,712.53	18.23

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 3,223,448.93 万元，企业债券余额 419,532.28 万元，非金融企业债务融资工具余额 5,218,158.48 万元，且共有 2,975,000.00 万元公司信用类债券在 2024 年 5 月至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 635,910.83 万元，且在 2024 年 5 月至 12 月内到期的境外债券余额 212,632.75 万元。

（二）公司信用类债券或其他有息债务重大逾期情况

截至报告期末，公司合并报表范围内不存在公司信用类债券逾期和逾期金额超过 1000 万元的有息债务逾期情况。

## (三) 负债变动情况

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
吸收存款及同业存放	140,377.27	0.25	383,561.51	-63.40
拆入资金	70,621.22	0.13	15,017.5	370.26
交易性金融负债	5,509.21	0.01	0.00	100.00
应付货币保证金	318,683.43	0.57	240,114.78	32.72
应付账款	5,147,454.94	9.28	3,912,058.51	31.58
卖出回购金融资产款	392,451.85	0.71	277,729.73	41.31
一年内到期的非流动负债	6,687,461.97	12.06	4,510,362.72	48.27
长期应付款	493,120.40	0.89	339,516.72	45.24
长期应付职工薪酬	15,607.63	0.03	151.18	10,223.87
预计负债	837.14	0.00	24,420.49	-96.57
递延收益	113,961.57	0.21	43,779.83	160.31
递延所得税负债	231,414.59	0.42	146,413.18	58.06
其他非流动负债	2,152,969.10	3.88	1,392,739.05	54.59

发生变动的的原因：

吸收存款及同业存放较上年同期减少 63.40%，主要为财务公司吸收存款及同业存放资金减少。

拆入资金增加 370.26%，主要是财务公司拆入资金增加。

交易性金融负债上年末为 0.00 万元，本年末为 5,509.21 万元，主要本年确认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增加所致。

应付货币保证金较上年同期增加 32.72%，主要为期货应付货币保证金增加导致。

应付账款较上年同期增加 31.58%，主要为应付工程款增加。

卖出回购金融资产款较上年同期增加 41.31%，主要是约定正回购证券业务规模增加。

一年内到期的非流动负债较上年同期增加 48.27%，主要是一年内到期的债券、借款增加。

长期应付款较上年同期增加 45.24%，主要是售后回租融资款增加。

长期应付职工薪酬较上年同期增长 10,223.87%，主要系非同一控制下合并所致。

预计负债较上年同期减少 96.57%，主要是预计负债冲回。

递延收益较上年同期增加 160.31%，主要是政府补助增加。

递延所得税负债较上年同期增加 58.06%，主要是应纳税暂时性差异增加。

其他非流动负债较上年同期增加 54.59%，主要是资产支持专项计划增加。

## (四) 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人及其子公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

## 七、重要子公司或参股公司情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	珠海华发综合发展有限公司	
发行人持股比例 (%)	97.82	
主营业务运营情况	投资与资产管理	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	6,997,194.58	6,871,140.49
主营业务利润	447,316.22	499,342.22
净资产	7,077,704.62	7,942,455.15
总资产	20,389,017.14	19,258,302.61

单位：万元 币种：人民币

公司名称	珠海华发投资控股集团有限公司	
发行人持股比例 (%)	99.08	
主营业务运营情况	股权投资管理	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	241,165.68	284,624.13
主营业务利润	190,909.92	222,600.94
净资产	4,849,762.81	4,930,772.92
总资产	8,144,996.81	7,840,384.33

单位：万元 币种：人民币

公司名称	珠海华发城市运营投资控股有限公司	
发行人持股比例 (%)	95.80	



主营业务运营情况	项目投资	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	2,489,063.42	2,460,406.06
主营业务利润	414,635.06	493,059.05
净资产	6,173,451.22	6,621,614.98
总资产	16,749,698.15	15,604,086.36

单位：万元 币种：人民币

公司名称	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	
发行人持股比例（%）	95.94	
主营业务运营情况	十字门商务区建设	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	2,567,650.16	2,508,113.54
主营业务利润	424,844.34	498,125.89
净资产	1,695,594.91	2,118,511.92
总资产	9,418,711.35	9,031,537.66

单位：万元 币种：人民币

公司名称	珠海华发实业股份有限公司	
发行人持股比例（%）	29.57	
主营业务运营情况	房地产开发	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	6,835,015.42	5,678,392.77
主营业务利润	954,605.56	887,797.78
净资产	13,169,955.71	10,917,190.89
总资产	45,169,941.37	40,359,857.59

## 八、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内未发生亏损。

## 九、对外担保情况

报告期初，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保余额为 2,094,110.64 万元，截至报告期末，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 1,896,703.36 万元，占报告期末净资产比例为 10.82%。其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 1,896,703.36 万元。

公司不存在单笔对外担保金额或对同一担保对象的对外担保金额超过报告期末净资产 10%的情形。

## 十、重大未决诉讼情况

2019 年 5 月份，本公司之子公司华金证券与海航集团财务有限公司（以下简称海航财务）进行了磋商并最终达成交易，华金证券以债券质押式回购形式自兴业国际信托有限公司（以下简称兴业信托）处融入资金 2.5 亿元。华金证券以债券质押式回购形式自兴业信托处融入资金后立即将相关款项以债券质押式回购形式融出给海航财务。在到期结算日，海航财务未向公司支付到期结算款项，因此华金证券亦未向兴业信托支付到期结算款项。

兴业信托向中国国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁申请，主张华金证券向其偿付暂计算至 2023 年 7 月 31 日的到期结算款项、补偿金额、罚息等合计 325,834,421.98 元，并主张由华金证券承担仲裁案件仲裁费、申请人支出的律师费及其他合理费用等。华金证券于 2024 年 2 月 26 日，收到中国国际经济贸易仲裁委员会邮寄的《仲裁通知》等文件，案件已于 2023 年 12 月 25 日立案受理。华金证券认为，本案纠纷实质牵涉债务人海航财务，华金证券不认为有责任承担赔偿责任。截至 2023 年 12 月 31 日，上述仲裁事项正在审理过程中。

## 十一、绿色债券专项信息披露

绿色债券募投项目整体环境效益

联合赤道环境评价股份有限公司（以下简称“联合赤道”）根据环境影响评价相关导则、规范和标准，对发行人于 2021 年 03 月 09 日发行的“珠海华发集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行绿色公司债券（第一期）（专项用于碳中和）”（以下简称“本期碳中和债券”）募投项目的碳减排效益、其

他环境效益以及社会效益进行了复核，主要包括以下方面：

### 1.碳减排效益分析

联合赤道根据《公共建筑运营企业温室气体排放核算方法和报告指南（试行）》、参考中国银行保险监督管理委员会《绿色融资统计制度》（2020 版）中的绿色信贷项目节能减排量测算指引以及绿色建筑领域相关规范、标准及导则要求，对募投项目碳减排效益进行测算，同时对募投项目的《建筑全年能耗计算书（公共建筑）》计算结果进行复核。

#### （1）珠海国际会展中心（二期）项目

联合赤道依据珠海国际会展中心（二期）项目的《节能论证报告书》中的《建筑全年能耗计算书（公共建筑）》部分，可得到年度珠海国际会展中心（二期）项目节约的单位能耗（折合电耗）为 12 kWh/m<sup>2</sup>。依据《珠海国际会展中心（二期）可行性研究报告》，工程总建筑面积约 27.24 万平方米，可得珠海国际会展中心（二期）项目年度节能量为 326.88 万 kWh。

参考《绿色信贷项目节能减排量测算指引》中的二氧化碳减排量测算公式及《中国电力行业年度发展报告 2023》公布的单位火电发电量污染物排放量对减排量进行测算，珠海国际会展中心（二期）项目年度二氧化碳减排量为 0.15 万吨，节能量为 0.10 万吨标准煤。

#### （2）横琴国际金融中心大厦工程项目

联合赤道依据横琴国际金融中心大厦工程的相关文件以及“G18 华综 1”的公开披露信息，对横琴国际金融中心大厦工程节约的能耗进行测算，横琴国际金融中心大厦工程项目年度二氧化碳减排量为 0.22 万吨，节能量为 0.09 万吨标准煤。

截至 2023 年 12 月 31 日，募集资金已使用 70%用于募投项目，剩余 30%用于补充流动资金。按照资金使用金额占项目总投资的比例对募投项目所产生的环境效益进行折算，再进行累计加和，则本期募集资金对应的募投项目每年二氧化碳减排量为 267.07 吨，标煤节约量为 162.88 吨。

### 2.其他环境效益分析

募投项目均属于二星级绿色建筑，相比于一般建筑不仅可以降低能耗水平，而且对减少废气污染、保护环境也有很好的作用。联合赤道根据中国电力企业联合会在《中国电力行业年度发展报告 2023》

中公布的单位火电发电量污染物排放量对募投项目的污染物减排效益进行计算。具体结果如下表所示：

表 募投项目污染物减排效益

项目名称	污染物减排量 (t/a)		
	SO2	NOx	烟尘
珠海国际会展中心（二期）项目			
横琴国际金融中心大厦工程项目	2.59	2.71	0.81
合计	2.86	3.14	0.87

经测算，募投项目与普通建筑项目相比，每年可减排 SO2 2.86 吨，减排 NOx 3.14 吨，减排烟尘 0.87 吨。

截至 2023 年 12 月 31 日，按照资金使用金额占项目总投资的比例对募投项目所产生的环境效益进行折算，本期碳中和债券募集资金对应的募投项目年度 SO2 减排量为 115.17 千克，NOx 的减排量为 141.37 千克，烟尘减排量为 31.97 千克。

绿色发展与转型升级相关的公司治理信息

不涉及。

本公司不属于应当履行环境信息披露义务的主体。

## 十二、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度未发生变更。

## 第四节 向普通投资者披露的信息

☐适用 ☒不适用

第五节 财务报告

是否模拟报表	否	模拟期	
是否已对外披露	否	已披露报告期	
是否经审计	是	已审计报告期	2023 年度报告
审计意见类型	标准的无保留意见		

一、财务报表

（一）合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	67,671,666,706.71	68,665,152,784.29
结算备付金	329,072,489.78	233,091,753.94
应收货币保证金	1,004,916,034.12	854,924,861.42
应收质押保证金	296,302,720	236,403,712
存出保证金	138,956,581.33	65,168,024.94
拆出资金	599,568,000	989,287,200
融出资金	2,249,425,087.5	2,337,420,003.1
交易性金融资产	5,182,019,806.71	6,411,238,735.48
衍生金融资产	29,659,781.7	37,746,491.2
应收票据	193,497,990.82	329,828,029.7
应收账款	10,647,770,919.06	9,766,378,489.51
应收款项融资	146,122,429.37	513,629,496.82
预付款项	5,568,834,028.1	7,167,916,783.01
应收保费		

应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收结算担保金	10,047,499.99	10,000,000
其他应收款	6,903,938,626.74	8,038,951,362.19
其中：应收利息	35,621,600.91	10,852,215.51
应收股利	4,268,292.68	125,560,000
买入返售金融资产		3,927,869,255.13
存货	351,295,347,317.59	319,495,124,526.05
合同资产	5,232,192,220.81	4,862,495,205.09
持有待售资产	104,492.84	179,000,000
一年内到期的非流动资产	414,396,725.98	4,821,412,434.21
其他流动资产	68,907,368,701.97	52,462,075,574.56
流动资产合计	526,821,208,161.12	491,405,114,722.64
非流动资产：		
发放贷款和垫款	675,385,251.08	671,831,382.83
债权投资	165,352,880	1,404,106,320
其他债权投资	2,401,455,257.32	2,335,364,283
长期应收款	94,295,744.52	100,152,330.83
长期股权投资	55,776,502,869.78	55,126,635,574.51
其他权益工具投资	4,722,741,736.13	1,457,814,800.7
其他非流动金融资产	44,235,859,062.64	32,849,442,215.15
投资性房地产	49,504,761,761.9	23,262,425,014.9
固定资产	22,299,792,279.59	17,770,973,682.31
在建工程	3,996,405,144.16	7,046,040,670.42

生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	1,771,779,067.76	1,680,120,756.34
无形资产	2,226,514,765.61	2,674,562,143.86
开发支出	51,001,624.3	131,151,565.4
商誉	3,570,007,697.01	4,656,103,370.48
长期待摊费用	486,201,302.02	349,804,555.16
递延所得税资产	6,517,375,539.42	5,298,923,268.41
其他非流动资产	4,332,316,074.69	5,219,757,706.11
非流动资产合计	202,827,748,057.93	162,035,209,640.41
资产总计	729,648,956,219.05	653,440,324,363.05
流动负债：		
短期借款	38,245,690,520.44	30,891,731,390.63
向中央银行借款		
拆入资金	706,212,166.67	150,175,000
交易性金融负债	55,092,050.08	
衍生金融负债	59,124,922.77	58,304,974.88
应付票据	1,882,964,100.51	1,812,036,562.53
应付账款	51,474,549,396.76	39,120,585,110.79
预收款项	514,484,964.39	519,056,254.31
合同负债	101,702,122,957.57	90,846,830,113.5
卖出回购金融资产款	3,924,518,488.71	2,777,297,310.06
吸收存款及同业存放	1,403,772,738.96	3,835,615,085.51
代理买卖证券款	1,405,337,591.68	1,620,715,353.6



代理承销证券款		
应付货币保证金	3,186,834,345.88	2,401,147,797.67
应付质押保证金	296,302,720	236,403,712
期货风险准备金	14,598,506.22	12,092,038.86
应付职工薪酬	1,329,559,963.22	1,401,844,756.95
应交税费	3,655,856,227.37	2,939,100,282.6
其他应付款	34,372,311,614.2	27,376,405,289.21
其中：应付利息	2,456,708.09	5,947,130.84
应付股利	77,061,825.19	655,708.4
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	66,874,619,696.5	45,103,627,210.34
其他流动负债	19,953,666,394.66	19,594,058,725.85
流动负债合计	331,057,619,366.59	270,697,026,969.29
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	124,695,877,361.95	118,153,644,486.22
应付债券	67,207,456,633.9	73,084,546,917.47
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,360,670,919.59	1,167,540,683.55
长期应付款	4,931,204,013.4	3,395,167,215.13
长期应付职工薪酬	156,076,272.34	1,511,805.86

预计负债	8,371,360.38	244,204,928.23
递延收益	1,139,615,720.08	437,798,301.71
递延所得税负债	2,314,145,930.48	1,464,131,841.09
其他非流动负债	21,529,690,986.28	13,927,390,541.61
非流动负债合计	223,343,109,198.4	211,875,936,720.87
负债合计	554,400,728,564.99	482,572,963,690.16
所有者权益：		
实收资本（或股本）	16,919,789,715.64	16,919,789,715.64
其他权益工具	11,699,847,532.06	13,565,797,307.18
其中：优先股		
永续债	11,699,847,532.06	13,565,797,307.18
资本公积	18,239,287,477.74	23,351,726,635.52
减：库存股		
其他综合收益	87,703,295.33	826,555,825.89
专项储备	28,181,508.42	11,899,585.8
盈余公积	374,781,669.17	374,781,669.17
一般风险准备	318,141,892.26	318,141,892.26
未分配利润	4,101,735,014.98	3,578,554,896.25
归属于母公司所有者权益合计	51,769,468,105.6	58,947,247,527.71
少数股东权益	123,478,759,548.46	111,920,113,145.18
所有者权益合计	175,248,227,654.06	170,867,360,672.89
负债和所有者权益总计	729,648,956,219.05	653,440,324,363.05

法定代表人：李光宁 主管会计工作负责人：颜俊 会计机构负责人：颜俊

## (二) 母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	5,035,398,741.27	5,278,023,436.09
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	515,437,865.84	8,597,314.91
应收款项融资		
预付款项	11,733,132.68	8,902,543.54
其他应收款	32,839,507,277.18	33,087,579,312.89
其中：应收利息		
应收股利		
存货	15,320,445.41	15,320,445.41
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,376,101,111.26	4,023,918,899.49
流动资产合计	41,793,498,573.64	42,422,341,952.33
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		

长期股权投资	103,169,253,866.45	87,442,773,275.66
其他权益工具投资	119,572,482.11	
其他非流动金融资产	5,447,592,734.43	7,892,631,160.21
投资性房地产	43,930,945	9,442,413.88
固定资产	273,418,220.14	292,519,122.79
在建工程	60,036,829	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	23,029,744.58	8,673,174.46
无形资产	63,291,086.97	63,774,315.49
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	18,397,828.44	22,830,160.16
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	109,218,523,737.12	95,732,643,622.65
资产总计	151,012,022,310.76	138,154,985,574.98
流动负债：		
短期借款	30,450,763,888.89	23,808,402,939.15
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	90,429,519.05	69,613,980.46
预收款项		

合同负债	33,412,824	33,412,824
应付职工薪酬	35,534,373.89	37,661,983.76
应交税费	35,501,253.84	11,978,474.72
其他应付款	6,089,414,517.85	9,326,329,177.61
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	26,220,735,936.08	8,649,162,127.73
其他流动负债	9,487,481,534.26	8,568,571,523.97
流动负债合计	72,443,273,847.86	50,505,133,031.4
非流动负债：		
长期借款	16,593,070,000	24,105,500,000
应付债券	29,800,000,000	32,600,000,000
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	18,423,691.79	2,127,919.92
长期应付款	617,313,638.03	389,662,430.74
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	53,399,485.28	56,856,373.42
递延所得税负债	19,720,389.18	
其他非流动负债		
非流动负债合计	47,101,927,204.28	57,154,146,724.08
负债合计	119,545,201,052.14	107,659,279,755.48

所有者权益：		
实收资本（或股本）	16,919,789,715.64	16,919,789,715.64
其他权益工具	12,057,260,000	13,985,880,000
其中：优先股		
永续债	12,057,260,000	13,985,880,000
资本公积	9,468,074,619.26	6,900,446,206.62
减：库存股		
其他综合收益	-1,306,863.55	-2,945,279.92
专项储备		
盈余公积	266,555,224.57	266,555,224.57
未分配利润	-7,243,551,437.3	-7,574,020,047.41
所有者权益合计	31,466,821,258.62	30,495,705,819.5
负债和所有者权益总计	151,012,022,310.76	138,154,985,574.98

### （三）合并利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	175,686,878,681.12	157,512,397,385.17
其中：营业收入	174,876,382,882.9	155,860,219,364.54
利息收入	480,286,469.75	1,125,651,322.38
已赚保费		
手续费及佣金收入	330,209,328.47	526,526,698.25
二、营业总成本	170,471,924,651.22	150,629,927,474.97
其中：营业成本	152,219,685,441.52	135,112,471,424.47
利息支出	444,054,965.15	401,987,307.16

手续费及佣金支出	5,756,782.63	8,873,561.29
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	5,730,988,908.67	4,603,752,972.62
销售费用	3,142,914,465.48	2,473,109,148.43
管理费用	5,052,645,991.25	4,908,031,832.14
研发费用	708,657,917.99	518,459,801.79
财务费用	3,167,220,178.53	2,603,241,427.07
其中：利息费用	4,293,763,064.49	3,385,463,866.67
利息收入	1,316,841,300.19	1,194,884,372.25
加：其他收益	695,534,537.92	479,788,136.64
投资收益（损失以“-”号填列）	2,497,383,694.53	3,593,872,139.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,189,245,013.86	2,965,673,914.64
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-8,360,255.13	-1,105,959.89
汇兑收益（损失以“-”号填列）	149,855.41	756,012.7
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）	3,611,547,637.82	-92,254,286.15
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-872,249,792.99	-396,201,859.44
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2,344,660,224.48	-1,108,527,779.72
资产处置收益（损失以“-”号填列）	4,906,024.75	9,353,075.54
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	8,807,565,762.86	9,369,255,349.64

加：营业外收入	428,996,519.53	158,245,509.98
减：营业外支出	81,674,762.91	120,599,045.51
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	9,154,887,519.48	9,406,901,814.11
减：所得税费用	3,910,434,437.18	3,008,408,056.84
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	5,244,453,082.3	6,398,493,757.27
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	5,244,453,082.3	6,398,493,757.27
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.归属于母公司所有者的净利润	1,764,691,482.04	1,529,685,070.84
2.少数股东损益	3,479,761,600.26	4,868,808,686.43
六、其他综合收益的税后净额	-558,368,309.68	-511,317,284.35
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-710,050,230.96	-266,695,627.33
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-548,722,734.46	2,743,883.05
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	197,873.29	937,071.63
3.其他权益工具投资公允价值变动	-548,920,607.75	1,806,811.42
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-161,327,496.5	-269,439,510.38
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-292,730,661.93	-347,187,757.14
2.其他债权投资公允价值变动	19,266,445.95	-2,647,259.04
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	112,592.9	82,064



5.现金流量套期储备	7,213,416.60	
6.外币财务报表折算差额	76,871,935.37	83,706,504.31
7.其他		
8.投资性房地产公允价值变动	27,938,774.61	-3,393,062.51
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	151,681,921.28	-244,621,657.02
七、综合收益总额	4,686,084,772.62	5,887,176,472.92
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,054,641,251.08	1,262,989,443.51
归属于少数股东的综合收益总额	3,631,443,521.54	4,624,187,029.41
八、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

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：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：-705,943,939.17 元。

法定代表人：李光宁 主管会计工作负责人：颜俊 会计机构负责人：颜俊

#### （四）母公司利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	635,598,683.16	406,332,596.83
减：营业成本	59,225,584.5	149,229,093.95
税金及附加	12,115,416.41	44,978,184.58
销售费用		
管理费用	207,260,256.37	247,907,132.22
研发费用		
财务费用	2,924,222,236.85	2,263,348,281.74

其中：利息费用	4,212,072,101.88	3,572,047,986.3
利息收入	1,352,285,148.46	1,389,820,586.02
加：其他收益	3,559,429.74	3,688,554.27
投资收益（损失以“-”号填列）	4,130,747,137.08	2,613,024,474.05
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	83,637,929.25	72,544,756.47
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）	78,550,361.63	-1,138,029.27
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-5,120,174.22	525,352.83
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	39,758.18	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,640,551,701.44	316,970,256.22
加：营业外收入	134,350	20,000
减：营业外支出	8,485,855.24	12,243,979.56
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,632,200,196.2	304,746,276.66
减：所得税费用	19,720,389.18	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,612,479,807.02	304,746,276.66
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,612,479,807.02	304,746,276.66
（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	1,638,416.37	-4,730,302.4
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	280,352.71	-22,746.17
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	707,870.6	-22,746.17
3.其他权益工具投资公允价值变动	-427,517.89	

4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	1,358,063.66	-4,707,556.23
1.权益法下可转损益的其他综合收益	1,358,063.66	-4,707,556.23
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	1,614,118,223.39	300,015,974.26
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

## (五) 合并现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年度	2022 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	192,975,422,422.75	196,740,574,254.1
客户存款和同业存放款项净增加额	-2,431,842,346.55	1,020,040,873.9
处置交易性金融资产净增加额	1,147,221,728	-397,616,755.05
处置债权投资净增加额	597,804,425.58	1,716,785,873.06
处置其他债权投资净增加额	-129,745,688.2	-912,677,367.21
处置其他权益工具投资净增加额	-5,555,956.57	-14,054.79

处置衍生金融资产净增加额	-8,930,744.98	11,136,635
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	1,744,364,469.97	2,101,671,159.65
拆入资金净增加额	556,037,166.67	
回购业务资金净增加额	5,068,900,073.79	-68,911,936.03
代理买卖证券收到的现金净额	-257,469,781.99	-327,682,245.15
收到的税费返还	918,483,884.24	3,324,768,019.01
收到其他与经营活动有关的现金	9,335,131,047.27	8,417,412,230.58
经营活动现金流入小计	209,509,820,699.98	211,625,486,687.07
购买商品、接受劳务支付的现金	116,706,872,699.13	136,506,722,765.72
客户贷款及垫款净增加额	-223,539,178.39	-1,447,793,990.47
存放中央银行和同业款项净增加额	1,826,698,458.53	-2,188,343,736.69
融出资金净增加额	-89,312,051.46	-181,432,312.44
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额	-383,962,833.33	-110,000,000
支付利息、手续费及佣金的现金	423,733,883.03	193,570,009.23
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	9,628,122,845.51	10,265,448,531.83
支付的各项税费	13,706,992,732.59	11,665,545,635.44
支付其他与经营活动有关的现金	8,045,893,287.62	10,640,733,303.42

经营活动现金流出小计	149,641,499,843.23	165,344,450,206.04
经营活动产生的现金流量净额	59,868,320,856.75	46,281,036,481.03
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	36,772,307,755.41	28,562,272,407.99
取得投资收益收到的现金	1,926,527,190.75	2,030,015,965.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	41,744,709.14	28,819,761.44
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	3,141,393,203.06	30,850,000
收到其他与投资活动有关的现金	1,532,306,462.8	2,372,895,018.58
投资活动现金流入小计	43,414,279,321.16	33,024,853,153.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	64,148,384,359.79	47,597,660,199.61
投资支付的现金	76,877,752,346.65	66,190,354,451.3
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	2,779,493,746.17	353,626,047.18
支付其他与投资活动有关的现金	1,193,388,604.72	1,023,208,629.31
投资活动现金流出小计	144,999,019,057.33	115,164,849,327.4
投资活动产生的现金流量净额	-101,584,739,736.17	-82,139,996,173.41
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	46,448,032,756.51	32,831,279,042.45
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	40,215,486,318.16	20,016,568,146.40
取得借款收到的现金	208,382,730,942.36	182,256,874,598.9
收到其他与筹资活动有关的现金	9,575,579,451.52	5,310,549,326.66
筹资活动现金流入小计	264,406,343,150.39	220,398,702,968.01
偿还债务支付的现金	175,146,541,001.18	148,538,351,678.81
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	19,635,026,369.82	19,304,611,858.65

其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	3,679,475,048.68	2,713,606,741.02
支付其他与筹资活动有关的现金	30,230,445,088.7	23,404,950,395.56
筹资活动现金流出小计	225,012,012,459.7	191,247,913,933.02
筹资活动产生的现金流量净额	39,394,330,690.69	29,150,789,034.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-200,511,738.75	207,390,851.76
五、现金及现金等价物净增加额	-2,522,599,927.48	-6,500,779,805.63
加：期初现金及现金等价物余额	60,851,189,874.76	67,351,969,680.39
六、期末现金及现金等价物余额	58,328,589,947.28	60,851,189,874.76

## (六) 母公司现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年度	2022 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	111,309,964.35	172,013,467.45
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	665,222,917.43	718,458,850.91
经营活动现金流入小计	776,532,881.78	890,472,318.36
购买商品、接受劳务支付的现金	7,247,875.25	
支付给职工以及为职工支付的现金	73,923,383.59	88,063,260.07
支付的各项税费	19,943,458.51	51,281,978.76
支付其他与经营活动有关的现金	227,335,270.18	413,509,660.74
经营活动现金流出小计	328,449,987.53	552,854,899.57
经营活动产生的现金流量净额	448,082,894.25	337,617,418.79
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	8,889,505,341.41	6,962,589,000

取得投资收益收到的现金	1,519,801,848.73	657,990,684.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,907.36	
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		806,112,098.35
投资活动现金流入小计	10,409,309,097.5	8,426,691,782.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	23,266,359.71	23,323,945.51
投资支付的现金	16,673,044,933.7	10,907,634,166.67
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	124,854,610.65	377,032,893.4
投资活动现金流出小计	16,821,165,904.06	11,307,991,005.58
投资活动产生的现金流量净额	-6,411,856,806.56	-2,881,299,223
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	6,182,530,000	11,791,680,000
取得借款收到的现金	75,032,389,310.07	75,623,427,317.36
收到其他与筹资活动有关的现金	131,172,222,878.99	81,380,767,095.86
筹资活动现金流入小计	212,387,142,189.06	168,795,874,413.22
偿还债务支付的现金	62,660,580,700	58,702,560,000.7
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,298,239,877.79	6,105,861,812.23
支付其他与筹资活动有关的现金	139,007,171,207.75	115,827,204,112.04
筹资活动现金流出小计	206,965,991,785.54	180,635,625,924.97
筹资活动产生的现金流量净额	5,421,150,403.52	-11,839,751,511.75
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,186.03	13,360
五、现金及现金等价物净增加额	-542,624,694.82	-14,383,419,955.96
加：期初现金及现金等价物余额	5,278,023,436.09	19,661,443,392.05

六、期末现金及现金等价物余额	4,735,398,741.27	5,278,023,436.09
----------------	------------------	------------------



## 第六节 发行人认为应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

## 第七节 备查文件

### 备查文件目录

序号	文件名称
1	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
2	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
3	报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
4	按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息

### 备查文件查阅

备查文件置备地点	珠海华发集团有限公司
具体地址	广东省珠海市香洲区昌盛路 155 号
查阅网站	<a href="http://www.szse.cn">http://www.szse.cn</a>

(本页无正文，为《珠海华发集团有限公司公司债券年度报告(2023 年)》盖章页)



## 附件一、发行人财务报告

珠海华发集团有限公司

二〇二三年度

审计报告



致同会计师事务所（特殊普通合伙）

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。  
报告编码：京247CGG5N5Y



## 目 录

审计报告	1-3
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司所有者权益变动表	5-8
财务报表附注	9-236





致同会计师事务所（特殊普通合伙）  
中国北京朝阳区建国门外大街 22 号  
赛特广场 5 层邮编 100004  
电话 +86 10 8566 5588  
传真 +86 10 8566 5120  
www.granthornton.cn

## 审计报告

致同审字（2024）第 442A017790 号

珠海华发集团有限公司董事会：

### 一、审计意见

我们审计了珠海华发集团有限公司（以下简称华发集团公司）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2023 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了华发集团公司 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

### 二、形成审计意见的基础

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

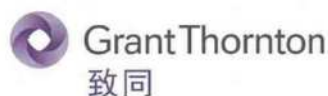
### 三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督华发集团公司的财务报告过程。





#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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







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

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



中国·北京

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二四年四月二十九日





## 合并及公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位：珠海华发集团有限公司

金额单位：元

项 目	附注	期末余额		期初余额	
		合并	公司	合并	公司
<b>流动资产：</b>					
货币资金	八、1	67,671,666,706.71	5,035,398,741.27	68,665,152,784.29	5,278,023,436.09
△ 结算备付金	八、2	329,072,489.78		233,091,753.94	
△ 应收货币保证金	八、3	1,004,916,034.12		854,924,861.42	
△ 应收质押保证金	八、4	296,302,720.00		236,403,712.00	
△ 存出保证金	八、5	138,956,581.33		65,168,024.94	
△ 拆出资金	八、6	599,568,000.00		989,287,200.00	
△ 融出资金	八、7	2,249,425,087.50		2,337,420,003.10	
交易性金融资产	八、8	5,182,019,806.71		6,411,238,735.48	
衍生金融资产	八、9	29,659,781.70		37,746,491.20	
应收票据	八、10	193,497,990.82		329,828,029.70	
应收账款	八、11	10,647,770,919.06	515,437,865.84	9,766,378,489.51	8,597,314.91
应收款项融资	八、12	146,122,429.37		513,629,496.82	
预付款项	八、13	5,568,834,028.10	11,733,132.68	7,167,916,783.01	8,902,543.54
△ 应收保费					
△ 应收分保账款					
△ 应收结算担保金		10,047,499.99		10,000,000.00	
其他应收款	八、14	6,903,938,626.74	32,839,507,277.18	8,038,951,362.19	33,087,579,312.89
其中：应收股利		4,268,292.68		125,560,000.00	
△ 买入返售金融资产	八、15			3,927,869,255.13	
存货	八、16	351,295,347,317.59	15,320,445.41	319,495,124,526.05	15,320,445.41
合同资产	八、17	5,232,192,220.81		4,862,495,205.09	
持有待售资产		104,492.84		179,000,000.00	
一年内到期的非流动资产	八、18	414,396,725.98		4,821,412,434.21	
其他流动资产	八、19	68,907,368,701.97	3,376,101,111.26	52,462,075,574.56	4,023,918,899.49
<b>流动资产合计</b>		<b>526,821,208,161.12</b>	<b>41,793,498,573.64</b>	<b>491,405,114,722.64</b>	<b>42,422,341,952.33</b>
<b>非流动资产：</b>					
△ 发放贷款和垫款	八、20	675,385,251.08		671,831,382.83	
债权投资	八、21	165,352,880.00		1,404,106,320.00	
其他债权投资	八、22	2,401,455,257.32		2,335,364,283.00	
长期应收款	八、23	94,295,744.52		100,152,330.83	
长期股权投资	八、24	55,776,502,869.78	103,169,253,866.45	55,126,635,574.51	87,442,773,275.66
其他权益工具投资	八、25	4,722,741,736.13	119,572,482.11	1,457,814,800.70	
其他非流动金融资产	八、26	44,235,859,062.64	5,447,592,734.43	32,849,442,215.15	7,892,631,160.21
投资性房地产	八、27	49,504,761,761.90	43,930,945.00	23,262,425,014.90	9,442,413.88
固定资产	八、28	22,299,792,279.59	273,418,220.14	17,770,973,682.31	292,519,122.79
在建工程	八、29	3,996,405,144.16	60,036,829.00	7,046,040,670.42	
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产	八、30	1,771,779,067.76	23,029,744.58	1,680,120,756.34	8,673,174.46
无形资产	八、31	2,226,514,765.61	63,291,086.97	2,674,562,143.86	63,774,315.49
开发支出	八、32	51,001,624.30		131,151,565.40	
商誉	八、33	3,570,007,697.01		4,656,103,370.48	
长期待摊费用	八、34	486,201,302.02	18,397,828.44	349,804,555.16	22,830,160.16
递延所得税资产	八、35	6,517,375,539.42		5,298,923,268.41	
其他非流动资产	八、36	4,332,316,074.69		5,219,757,706.11	
其中：特准储备物资					
<b>非流动资产合计</b>		<b>202,827,748,057.93</b>	<b>109,218,523,737.12</b>	<b>162,035,209,640.41</b>	<b>95,732,643,622.65</b>
<b>资 产 总 计</b>		<b>729,648,956,219.05</b>	<b>151,012,022,310.76</b>	<b>653,440,324,363.05</b>	<b>138,154,985,574.98</b>





## 合并及公司资产负债表（续）

2023年12月31日

编制单位：珠海华发集团有限公司

金额单位：元

项 目	附注	期末余额		期初余额	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	八、37	38,245,690,520.44	30,450,763,888.89	30,891,731,390.83	23,808,402,939.15
△ 其中：央行票据					
△ 拆入资金	八、38	706,212,166.67		150,175,000.00	
△ 存入保证金					
交易性金融资产	八、39	55,092,050.08			
衍生金融资产	八、40	59,124,922.77		58,304,974.88	
应付票据	八、41	1,882,964,100.51		1,812,036,562.53	
应付账款	八、42	51,474,549,396.76	90,429,519.05	39,120,585,110.79	69,613,980.46
预收款项	八、43	514,484,964.39	0.00	519,056,254.31	
合同负债	八、44	101,702,122,957.57	33,412,824.00	90,846,830,113.50	33,412,824.00
△ 预收保费					
△ 卖出回购金融资产款	八、45	3,924,518,488.71		2,777,297,310.06	
△ 吸收存款及同业存放	八、46	1,403,772,738.96		3,835,615,085.51	
△ 代理买卖证券款	八、47	1,406,337,591.68		1,620,715,353.60	
△ 代理承销证券款					
△ 应付货币保证金	八、48	3,186,834,345.88		2,401,147,797.67	
△ 应付质押保证金	八、49	296,302,720.00		236,403,712.00	
△ 期货风险准备金	八、50	14,598,506.22		12,092,038.86	
△ 应付期货投资者保障基金					
应付职工薪酬	八、51	1,329,559,963.22	35,534,373.89	1,401,844,756.95	37,661,983.76
应交税费	八、52	3,655,856,227.37	35,501,253.84	2,939,100,282.60	11,978,474.72
其他应付款	八、53	34,372,311,614.20	6,089,414,517.85	27,376,405,289.21	9,326,329,177.61
其中：应付股利		77,061,825.19		655,708.40	
△ 应付手续费及佣金					
△ 应付分保账款					
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	八、54	66,874,619,696.50	26,220,735,936.08	45,103,627,210.34	8,649,162,127.73
其他流动负债	八、55	19,953,666,394.66	9,487,461,534.26	19,594,058,725.85	8,568,571,523.97
流动负债合计		331,057,619,386.59	72,443,273,847.66	270,697,026,969.29	50,505,133,031.40
非流动负债：					
△ 保险合同准备金					
长期借款	八、56	124,695,877,381.95	16,593,070,000.00	118,153,644,486.22	24,105,500,000.00
应付债券	八、57	67,207,456,633.90	29,800,000,000.00	73,084,546,917.47	32,600,000,000.00
租赁负债	八、58	1,360,670,919.59	18,423,691.79	1,167,540,683.55	2,127,919.92
长期应付款	八、59	4,931,204,013.40	617,313,636.03	3,395,167,215.13	389,662,430.74
长期应付职工薪酬		156,076,272.34		1,511,805.86	
预计负债		8,371,360.38		244,204,928.23	
递延收益	八、60	1,139,615,720.06	53,396,485.28	437,798,301.71	56,856,373.42
递延所得税负债	八、35	2,314,145,930.48	19,720,389.18	1,464,131,841.09	
其他非流动负债	八、61	21,529,690,986.28		13,827,390,541.61	
其中：特准储备基金					
非流动负债合计		223,343,109,198.40	47,101,927,204.28	211,875,936,720.87	57,154,146,724.08
负债合计		554,400,728,584.99	119,545,201,052.14	482,572,963,690.16	107,659,279,755.48
所有者权益（或股东权益）：					
实收资本（或股本）	八、62	16,919,789,715.64	16,919,789,715.64	16,919,789,715.64	16,919,789,715.64
国家资本					
国有法人资本					
集体资本					
民营资本					
外商资本					
减：已归还投资					
实收资本（或股本）净额		16,919,789,715.64	16,919,789,715.64	16,919,789,715.64	16,919,789,715.64
其他权益工具	八、63	11,699,847,532.06	12,057,260,000.00	13,565,797,307.18	13,985,880,000.00
其中：优先股					
永续债	八、64	11,699,847,532.06	12,057,260,000.00	13,565,797,307.18	13,985,880,000.00
资本公积		18,239,287,477.74	9,468,074,619.26	23,351,726,635.52	6,900,446,206.62
减：库存股	八、65	87,703,295.33	-1,306,863.55	826,555,825.89	-2,945,279.92
其他综合收益		28,181,508.42		11,899,585.80	
专项储备	八、66	374,781,669.17	266,555,224.57	374,781,669.17	266,555,224.57
盈余公积		318,141,892.26		318,141,892.26	
△ 一般风险准备					
未分配利润	八、67	4,101,735,014.98	-7,243,551,437.30	3,578,554,896.25	-7,574,020,047.41
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		51,769,468,105.60	31,466,821,258.62	58,947,247,527.71	30,495,705,819.50
*少数股东权益		123,478,759,548.46		111,920,113,145.18	
所有者权益（或股东权益）合计		175,248,227,654.06	31,466,821,258.62	170,867,360,672.89	30,495,705,819.50
负债和所有者权益（或股东权益）总计		729,648,956,219.05	151,012,022,310.76	653,440,324,363.05	138,154,985,574.98

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





### 合并及公司利润表

2023年度

项 目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
营业总收入	八、68	175,686,878,681.12	635,598,683.16	157,512,397,385.17	406,332,596.83
其中：营业收入	八、68	174,876,382,882.90	635,598,683.16	155,860,219,364.54	406,332,596.83
△利息收入	八、68	480,286,469.75		1,125,651,322.38	
△手续费及佣金收入	八、68	330,209,328.47		526,526,698.25	
二、营业总成本		170,471,924,651.22	3,202,823,494.13	150,629,927,474.97	2,705,462,692.49
其中：营业成本	八、68	152,219,885,441.52	59,225,584.50	135,112,471,424.47	149,229,093.95
△利息支出	八、68	444,054,965.15		401,987,307.16	
△手续费及佣金支出	八、68	5,756,782.63		8,873,561.29	
△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	八、69	5,730,988,908.67	12,115,416.41	4,603,752,972.62	44,978,184.58
销售费用		3,142,914,465.48		2,473,109,148.43	
管理费用		5,052,845,991.25	207,260,256.37	4,908,031,832.14	247,907,132.22
研发费用		708,657,917.99		518,459,801.79	
财务费用	八、70	3,167,220,178.53	2,924,222,236.85	2,603,241,427.07	2,263,348,281.74
其中：利息费用		4,293,763,064.49	4,212,072,101.88	3,385,463,866.67	3,572,047,986.30
利息收入		1,316,841,300.19	1,352,285,148.46	1,194,884,372.25	1,389,820,586.02
其他					
加：其他收益	八、71	695,534,537.92	3,559,429.74	479,788,136.64	3,688,554.27
投资收益（损失以“-”号填列）	八、72	2,497,383,694.53	4,130,747,137.08	3,593,872,139.87	2,613,024,474.05
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,189,245,013.86	83,637,929.25	2,965,673,914.64	72,544,756.47
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-8,360,255.13		-1,105,959.89	
△汇兑收益（损失以“-”号填列）		149,855.41		756,012.70	
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）					
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	八、73	3,611,547,637.82	78,550,361.63	-92,254,286.15	-1,138,029.27
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八、74	-872,249,792.99	-5,120,174.22	-396,201,859.44	525,352.83
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八、75	-2,344,660,224.48		-1,108,527,779.72	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八、76	4,906,024.75	39,758.18	9,353,075.54	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		8,807,565,762.86	1,640,551,701.44	9,369,255,349.64	316,970,256.22
加：营业外收入	八、77	428,996,519.53	134,350.00	158,245,509.98	20,000.00
减：营业外支出	八、78	81,674,762.91	8,485,855.24	120,599,045.51	12,243,979.58
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		9,154,887,519.48	1,632,200,196.20	9,406,901,814.11	304,746,276.66
减：所得税费用	八、79	3,910,434,437.18	19,720,389.18	3,008,408,056.84	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,244,453,082.30	1,612,479,807.02	6,398,493,757.27	304,746,276.66
（一）按所有权归属分类					
1. 归属于母公司所有者的净利润		1,764,891,482.04	1,612,479,807.02	1,529,685,070.84	304,746,276.66
2. 少数股东损益		3,479,761,600.26		4,868,808,686.43	
（二）按经营持续性分类					
1. 持续经营净利润		5,244,453,082.30	1,612,479,807.02	6,398,493,757.27	304,746,276.66
2. 终止经营净利润					
六、其他综合收益的税后净额		-558,368,309.68	1,638,416.37	-511,317,284.35	-4,730,302.40
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-710,050,230.96	1,638,416.37	-266,695,627.33	-4,730,302.40
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-548,722,734.46	280,352.71	2,743,883.05	-22,746.17
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		197,873.29	707,870.60	937,071.63	-22,746.17
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-548,920,607.75	-427,517.89	1,806,811.42	
4. 企业自身信用风险公允价值变动					
5. 其他					
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-161,327,496.50	1,358,063.66	-269,439,510.38	-4,707,556.23
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-292,730,661.93	1,358,063.66	-347,187,757.14	-4,707,556.23
2. 其他债权投资公允价值变动		19,266,445.95		-2,647,259.04	
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益					
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额					
5. 现金流量套期储备		7,213,416.60			
6. 其他债权投资信用减值准备		112,592.90		82,064.00	
7. 投资性房地产公允价值变动		27,938,774.61		-3,393,062.51	
8. 外币财务报表折算差额		76,871,935.37		83,706,504.31	
9. 其他					
• 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		151,681,921.28		-244,621,657.02	
七、综合收益总额		4,686,084,772.62	1,614,118,223.39	5,887,176,472.92	300,015,974.26
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,054,841,251.08		1,262,989,443.51	
• 归属于少数股东的综合收益总额		3,631,443,521.54		4,624,187,029.41	

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并及公司现金流量表					
2023年度					
金额单位：元					
项目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>					
销售商品、提供劳务收到的现金	192,975,422.42	111,309,964.35	196,740,574,254.10	172,013,467.45	
△客户存款和同业存放款项净增加额	-2,431,842,346.55		1,020,040,873.90		
处置金融资产净增加额	1,147,221,728.00		-397,616,755.05		
处置债权投资净增加额	597,804,425.58		1,716,785,873.06		
处置其他债权投资净增加额	-129,745,888.20		-912,677,367.21		
处置其他权益工具投资净增加额	-5,555,956.57		-14,054.79		
△保户储金及投资款净增加额			11,136,635.00		
△处置衍生金融资产净增加额	-8,930,744.98		2,101,671,159.65		
△收取利息、手续费及佣金的现金	1,744,364,469.97				
△拆入资金净增加额	556,037,166.87				
△回购业务资金净增加额	5,068,900,073.79		-68,911,936.03		
△代理买卖证券收到的现金净额	-257,469,781.99		-327,662,245.15		
收到的税费返还	918,483,884.24		3,324,768,019.01		
收到其他与经营活动有关的现金	9,335,131,047.27	665,222,917.43	8,417,412,230.58	718,458,850.91	
经营活动现金流入小计	209,509,820,699.99	776,532,881.78	211,625,466,687.07	890,472,318.36	
购买商品、接受劳务支付的现金	116,706,872,699.13	7,247,875.25	136,506,722,765.72		
△客户贷款及垫款净增加额	-223,539,178.39		-1,447,783,990.47		
△存放中央银行和同业款项净增加额	1,826,698,458.53		-2,188,343,736.69		
△购置可供出售金融资产净增加额					
△支付的证券清算款					
△回购业务资金净减少额					
△融出资金净增加额	-89,312,051.46		-181,432,312.44		
△支付原保险合同赔付款项的现金	-383,962,833.33		-110,000,000.00		
△拆出资金净增加额	423,733,883.03		193,570,009.23		
△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	9,628,122,845.51	73,923,383.59	10,265,448,531.83	88,063,260.07	
支付的各项税费	13,706,992,732.59	19,943,458.51	11,665,545,635.44	51,281,978.76	
支付其他与经营活动有关的现金	8,045,893,267.62	227,335,270.18	10,640,733,303.42	413,509,660.74	
经营活动现金流出小计	149,641,499,843.23	328,449,987.53	165,344,450,206.04	552,854,899.57	
经营活动产生的现金流量净额	59,868,320,856.75	448,082,894.25	46,281,036,481.03	337,617,418.79	
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>					
收回投资收到的现金	36,772,307,755.41	8,889,505,341.41	28,562,272,407.99	6,962,589,000.00	
取得投资收益收到的现金	1,926,527,190.75	1,519,801,848.73	2,030,015,965.98	657,990,684.23	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	41,744,709.14	1,907.36	28,819,761.44		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	3,141,393,203.06		30,850,000.00		
收到其他与投资活动有关的现金	1,532,305,462.80		2,372,895,018.58	806,112,098.35	
投资活动现金流入小计	43,414,279,321.16	10,409,309,097.50	33,024,853,153.99	8,426,691,782.58	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	64,148,384,359.79	23,266,359.71	47,597,660,199.61	23,323,945.51	
投资支付的现金	76,877,752,346.65	16,673,044,933.70	66,190,354,451.30	10,907,634,168.67	
△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	2,779,493,746.17		353,626,047.18		
支付其他与投资活动有关的现金	1,193,388,604.72	124,854,610.65	1,023,208,629.31	377,032,893.40	
投资活动现金流出小计	144,999,019,057.33	16,821,165,904.06	115,164,849,327.40	11,307,991,005.58	
投资活动产生的现金流量净额	-101,584,739,736.17	-6,411,856,806.56	-82,139,996,173.41	-2,881,299,223.00	
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>					
吸收投资收到的现金	46,448,032,766.51	6,182,530,000.00	32,831,279,042.45	11,791,680,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	40,215,486,318.16		20,016,568,146.40		
取得借款收到的现金	208,382,730,942.36	75,032,389,310.07	182,256,874,598.90	75,623,427,317.36	
收到其他与筹资活动有关的现金	9,575,579,451.52	131,172,222,878.99	5,310,549,326.65	81,380,767,095.86	
筹资活动现金流入小计	264,406,343,150.39	212,387,142,189.06	220,398,702,968.01	168,795,874,412.22	
偿还债务支付的现金	175,146,541,001.18	62,660,580,700.00	148,538,351,678.81	58,702,560,000.70	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	19,635,026,369.82	5,298,239,877.79	19,304,611,858.65	6,105,861,812.23	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	3,679,475,048.68		2,713,606,741.02		
支付其他与筹资活动有关的现金	30,230,445,088.70	139,007,171,207.75	23,404,950,395.56	115,827,204,112.04	
筹资活动现金流出小计	225,012,012,459.70	206,965,991,785.54	191,247,913,933.02	180,635,625,924.97	
筹资活动产生的现金流量净额	39,394,330,690.69	5,421,150,403.52	29,150,789,034.99	-11,839,751,511.75	
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-200,511,738.75	-1,186.03	207,390,851.76	13,360.00	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-2,522,599,927.48	-542,624,694.82	-6,500,779,805.63	-14,383,419,955.96	
加：期初现金及现金等价物余额	60,851,189,874.76	5,278,023,436.09	67,351,969,680.39	19,661,443,392.05	
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	58,328,589,947.28	4,735,398,741.27	60,851,189,874.76	5,278,023,436.09	

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

2023 年度														金额单位：元	
珠海华发集团有限公司															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	所有者权益合计	
														14	
一、上年年末余额	16,919,789,715.64		11,665,787,207.18		23,351,726,635.52		836,355,825.89	11,699,585.60	374,781,689.17	318,441,892.26	3,578,354,896.23	58,947,247,527.71	111,520,113,145.18	178,867,366,872.89	
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年年初余额	16,919,789,715.64		11,665,787,207.18		23,351,726,635.52		836,355,825.89	11,699,585.60	374,781,689.17	318,441,892.26	3,578,354,896.23	58,947,247,527.71	111,520,113,145.18	178,867,366,872.89	
三、本年年末余额	16,919,789,715.64		11,665,787,207.18		23,351,726,635.52		836,355,825.89	11,699,585.60	374,781,689.17	318,441,892.26	3,578,354,896.23	58,947,247,527.71	111,520,113,145.18	178,867,366,872.89	
（一）所有者投入和减少资本															
1.所有者投入资本															
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他															
（二）利润分配															
1.提取盈余公积															
2.提取专项储备															
3.提取一般风险准备															
4.其他															
（三）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															
（四）其他															
（五）其他															
（六）其他															
四、本年年末余额	16,919,789,715.64		11,665,787,207.18		23,351,726,635.52		836,355,825.89	11,699,585.60	374,781,689.17	318,441,892.26	3,578,354,896.23	58,947,247,527.71	111,520,113,145.18	178,867,366,872.89	

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

企业负责人：

颜俊

颜俊

颜俊





公司所有者权益变动表

2023年度										本年金额		金额单位：元	
行次	项 目	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	Δ一般风险 准备	未分配利润	所有者权益合计
			优先股	永续债	其他								
1	一、上年年末余额	16,919,789,715.64	2	3	4	6,900,446,206.62	5	7	8	9	10	11	12
2	加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-2,945,279.92	-	266,555,224.57	-	-7,574,020,047.41	30,495,705,819.50
3	前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	二、本年初余额	16,919,789,715.64	-	-	-	6,900,446,206.62	-	-2,945,279.92	-	266,555,224.57	-	-7,574,020,047.41	30,495,705,819.50
6	三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	6,900,446,206.62	-	-2,945,279.92	-	266,555,224.57	-	-7,574,020,047.41	30,495,705,819.50
7	（一）综合收益总额	-	-	-	-	6,900,446,206.62	-	-2,945,279.92	-	266,555,224.57	-	-7,574,020,047.41	30,495,705,819.50
8	（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	2,587,628,412.64	-	1,638,416.37	-	-	-	330,468,610.11	971,115,439.12
9	1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	2,587,628,412.64	-	1,638,416.37	-	-	-	330,468,610.11	971,115,439.12
10	2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	2,587,628,412.64	-	-	-	-	-	1,612,479,807.02	1,614,118,223.39
11	3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	2,585,416,757.22	-	-	-	-	-	-	639,008,412.64
12	4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,565,416,757.22
13	（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	2,211,655.42	-	-	-	-	-	-	-1,928,620,000.00
14	1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,211,655.42
15	2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,282,011,196.91	-1,282,011,196.91
17	1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	其中：法定公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	任意公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	储备基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21	#企业发展基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22	#利润归还投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23	2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	3.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26	（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27	1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-669,350,992.46	-669,350,992.46
28	2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-612,660,204.45	-612,660,204.45
29	3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30	4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31	5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32	6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33	四、本年年末余额	16,919,789,715.64	-	-	-	9,468,074,619.26	-	-1,306,863.55	-	266,555,224.57	-	-7,243,551,437.30	31,466,821,295.62

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

企业负责人：

颜俊

颜俊

Handwritten signature





公司所有者权益变动表(续)

2023年度												上年金额				金额单位: 元			
行次	实收资本 (或股本)	其他权益工具				资本公积	减: 库 存股	其他综合收益	专项储 备	盈余公积	△一般风 险准备	未分配利润	所有者权益合计						
		优先股	永续债	其他															
一、	1,422,018,654.06	-	14	15	16	14,571,917,357.77	-	1,785,022.48	-	266,555,224.57	22	-4,962,575,637.94	35,885,050,620.94						
2													24						
3													-						
4													-						
5	1,422,018,654.06			24,585,350,000.00	-	14,571,917,357.77		1,785,022.48	-	266,555,224.57	-	-4,962,575,637.94	35,885,050,620.94						
6	15,497,771,061.58			-10,599,470,000.00	-	-7,671,471,151.15		-4,730,302.40	-	-	-	-2,611,444,409.47	-5,389,344,801.44						
7													300,015,974.26						
8	304,212,168.49			-10,599,470,000.00	-	7,522,087,741.94		-4,730,302.40	-	-	-	304,746,276.66	-2,773,170,089.57						
9	304,212,168.49					7,495,787,831.51			-	-	-	7,890,000,000.00	7,890,000,000.00						
10									-	-	-	-10,599,470,000.00	-10,599,470,000.00						
11													26,299,910.43						
12													-						
13													-						
14													-						
15													-						
16													-						
17													-						
18													-						
19													-						
20													-						
21													-						
22													-						
23													-						
24													-						
25													-						
26													-						
27													-						
28													-						
29													-						
30													-						
31													-						
32													-						
33													-						

会计机构负责人:

主管会计工作负责人:

企业负责人:

颜俊

颜俊

颜俊



珠海华发集团有限公司（合并）  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## 财务报表附注



### 一、公司基本情况

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

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

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

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

根据 2020 年 2 月 7 日广东省人民政府粤府[2020]10 号文件《广东省人民政府关于印发广东省划转部分国有资本充实社保基金实施方案的通知》和 2021 年 7 月 29 日珠海市人民政府国资委珠国资[2021]230 号文件《关于珠海华发集团有限公司章程修订等事项的批复》，珠海市人民政府国有资产监督管理委员会将其持有本公司 10% 的国有股权一次性划转给广东省财政厅。

根据 2021 年 11 月 3 日股东会会议决议，公司股东通过以下决议：同意股东珠海市人民政府国有资产监督管理委员会向公司增加资本金 158 亿元，分两次到位。其中，2021 年，公司股东珠海市人民政府国资委向公司增加出资 80 亿元，计入实收资本 302,228,938.42 元，根据珠海市人民政府国有资产监督管理委员会珠国资[2021]342 号文件《关于珠海华发

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

集团有限公司修订章程等事项的批复》和修改后章程的规定，本公司注册资本由 1,119,789,715.64 元变更为 1,422,018,654.06 元。上述事项业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所出具致同验字（2021）第 442C000811 号验资报告验证。

2022 年，公司股东珠海市国资委向公司支付剩余增资款 78 亿元，计入实收资本 304,212,168.49 元，同时，根据 2022 年 6 月 29 日股东会决议，公司股东通过以下决议：同意将珠海市国资委投入的增资款形成的资本公积 15,193,558,893.09 元全部转增为注册资本，按股东的持股比例进行分配，其中：珠海市国资委享有 14,207,496,920.93 元，广东省财政厅享有 986,061,972.16 元。资本公积转增注册资本后，公司注册资本变更为 16,919,789,715.64 元，其中珠海市国资委认缴出资 15,821,748,771.92 元，广东省财政厅认缴出资 1,098,040,943.72 元。上述事项业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所出具致同验字（2022）第 442C000365 号验资报告验证。

法定代表人：李光宁。

注册资本：人民币 16,919,789,715.64 元。

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

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

## 二、财务报表编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础列报。

## 三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

珠海华发集团有限公司（合并）  
财务报表附注  
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

---

#### 四、重要会计政策、会计估计

##### 1、会计期间

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

##### 2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

##### 3、记账基础和计价原则

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

##### 4、企业合并

###### （1）同一控制下的企业合并

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

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

###### （2）非同一控制下的企业合并

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

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处



珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，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留存收益。在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，其他所有者权益变动应当转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

合并日相关交易公允价值的确定方法：公司以资产评估结果为主要依据确定合并日相关交易的公允价值。具体确认方法见附注四、36。

## 5、合并财务报表编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及全部子公司。

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

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

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

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

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉；与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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

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

## 6、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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

### （1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

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

### （2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

## 7、现金及现金等价物

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

## 8、外币业务和外币报表折算

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

---

### （1）外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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

### （2）外币财务报表的折算

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

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算

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

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

## 9、金融工具

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。

### （1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

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

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

## （2）金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据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。

### 以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司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；
- 该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。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

### 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，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；
- 该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。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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。

### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和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，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应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资产。



珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

但是，对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时将其不可撤销地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。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，将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。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

### （3）金融负债分类和计量

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

#### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

### 以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

### 金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

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

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

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

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

### （4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

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

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

珠海华发集团有限公司（合并）  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

#### （5）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、36。

#### （6）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 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应收款项和债权投资；
- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；
- 租赁应收款；
- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、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除外）。
- 预期信用损失的计量

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。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；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，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当信用风险特征显著不同且可以合理成本评估预期信用损失的信息时，按单项金融工具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，计量预期信用损失。本公司对涉诉、财务状况恶化的票据或款项等单项计提减值准备。

当单项金融资产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对应收票据、应收账款和合同资产划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收票据

- 应收票据组合 1：银行承兑汇票
- 应收票据组合 2：商业承兑汇票

B、应收账款

- 应收账款组合 1：合并范围内公司、合营及联营等关联方组合
- 应收账款组合 2：集团体系内既是客户又是供应商的组合
- 应收账款组合 3：土地竞买保证金组合
- 应收账款组合 4：应收政府款项
- 应收账款组合 5：应收内部职工款项、备用金、保证金组合
- 应收账款组合 6：除组合 1、2、3、4、5 外的应收账款(账龄组合)

C、合同资产

- 合同资产组合 1：基建建设项目
- 合同资产组合 2：土地一级开发项目

D、其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

- 其他应收款组合 1: 合并范围内公司、合营及联营等关联方组合
- 其他应收款组合 2: 土地竞买保证金组合
- 其他应收款组合 3: 应收政府款项
- 其他应收款组合 4: 应收内部职工款项、备用金、保证金组合
- 其他应收款组合 5: 除组合 1、2、3、4 外的其他应收款(账龄组合)

## 应收款项信用风险特征组合及预期信用损失确定方法

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

组合名称	确定组合的依据	预期信用损失的确定方法
组合 1: 合并范围内公司、合营及联营等关联方组合	合并范围内的公司、合营企业、联营企业款项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: 集团体系内既是客户又是供应商的组合	同一客户在集团内公司应收账款和应付账款同时挂账，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: 应收政府款项	应收政府部门除土地竞买保证金以外的款项	按该款项整个存续期预期信用损失率对照表计算
组合 5: 应收内部职工款项、备用金、保证金组合	应收公司内部职工的款项以及备用金、保证金组合	按该款项整个存续期预期信用损失率对照表计算
组合 6: 除组合 1、2、3、4、5 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

## 债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

## 信用风险显著增加的评估

本公司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，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本公司认为金融资产在下列情况发生违约：

- 借款人不大可能全额支付其对本公司的欠款，该评估不考虑本公司采取例如变现抵押品（如果持有）等追索行动；
- 金融资产逾期超过 90 天。

**已发生信用减值的金融资产**

- 本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。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：
- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本公司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；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 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。



珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

### 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

### 核销

如果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，则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。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

### （7）金融资产转移

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

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

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

### （8）金融资产和金融负债的抵销

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

## 10、套期会计

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

本公司持续地对套期有效性进行评价，判断该套期在套期关系被指定的会计期间内是

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

否满足运用套期会计对于有效性的要求。如果不满足，则终止运用套期关系。运用套期会计，应当符合下列套期有效性的要求：

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

本公司发生下列情形之一的，终止运用套期会计：

- ①因风险管理目标发生变化，导致套期关系不再满足风险管理目标。
- ②套期工具已到期、被出售、合同终止或已行使。
- ③被套期项目与套期工具之间不再存在经济关系，或者被套期项目和套期工具经济关系产生的价值变动中，信用风险的影响开始占主导地位。
- ④套期关系不再满足运用套期会计方法的其他条件。

### 公允价值套期

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

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

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

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

### 现金流量套期

现金流量套期，是指对现金流量变动风险进行的套期。该现金流量变动源于与已确认



珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

资产或负债、极可能发生的预期交易，或与上述项目组成部分有关的特定风险，且将影响企业的损益。

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

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

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

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

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

## 11、存货

### （1）存货的分类

本公司存货分为原材料、周转材料、库存商品、在产品、自制半成品、委托加工物资、生物资产、开发成本、开发产品、出租开发产品、出租商品、发出商品、在途物资、工程施工、合同履约成本等。

### （2）存货发出的计价及摊销

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

房地产的存货主要包括库存材料、在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。存货按实际成本进行初始计量。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

---

（3）存货跌价准备计提方法

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

（4）存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

12、合同资产

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

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、9、（6）金融工具减值。

13、长期股权投资

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

（1）投资成本确定

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

本公司长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；对长期股权投资的投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权分类为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，与其相关的最初计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

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

### （3）确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

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

#### （4）长期股权投资的处置

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

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权应当改按在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

#### （5）减值测试方法及减值准备计提方法

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

### 14、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

的公允价值作出合理估计，因此本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

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

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

## 15、固定资产

### （1）固定资产的确认条件

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

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

### （2）固定资产分类及折旧政策

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

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	15-50 年	0-10	6.67-1.8
机器设备	5-15.5 年	0-10	20-5.81
运输设备	5-10 年	0-10	20-9
电子设备及其他	2-10 年	0-10	50-9

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

### （3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、24。

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

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

#### （5）大修理费用

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

### 16、在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注四、24。

### 17、借款费用

#### （1）借款费用资本化的确认原则

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

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

#### （2）借款费用资本化期间

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

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

### 18、使用权资产



珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

**（1）使用权资产确认条件**

本公司使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；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；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为承租人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。本公司作为承租人按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

**（2）使用权资产的折旧方法**

本公司采用直线法或内含报酬率法计提折旧。本公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产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，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。

**（3）使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、24。****19、无形资产**

本公司无形资产包括软件、土地使用权、专利权等。

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

类别	使用寿命	摊销方法	备注
土地使用权	50	直线法摊销	
软件	10	直线法摊销	
专利权	10	直线法摊销	
其他	10	直线法摊销	

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

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

无形资产计提资产减值方法见附注四、24。

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

---

## 20、研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

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

## 21、长期待摊费用

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

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

## 22、维修基金

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

## 23、质量保证金

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

## 24、资产减值



珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

可收回金额根据资产的公允价值减去处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。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 25、职工薪酬

### （1）职工薪酬的范围

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

### （2）短期薪酬

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

### （3）离职后福利

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

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

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

#### （4）辞退福利

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

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

#### （5）其他长期福利

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

### 26、股份支付

#### （1）股份支付的种类

本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

#### （2）权益工具公允价值的确定方法

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

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

效期内的无风险利率。

### （3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

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

### （4）实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

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

## 27、应付债券

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

利息费用除在符合借款费用资本化条件时予以资本化外，直接计入当期损益。

## 28、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；

（3）该义务的金额能够可靠地计量。

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

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

## 29、优先股、永续债等其他金融工具

本公司发行的金融工具按照金融工具准则进行初始确认和计量；其后，于每个资产负债表日计提利息或分派股利，按照相关具体企业会计准则进行处理。即以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都作为本公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

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

## 30、收入的确认原则

### （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。

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

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。

### ④商品销售

本公司与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务。本公司通常在综合考虑下列因素的基础上，以货物控制权转移给购买方时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬转移、商品法定所有权转移、商品实物资产转移、客户接受该商品。

内销产品收入确认需满足以下条件：本公司已根据合同约定将产品交付给客户且客户已接受该商品，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，商品所有权上的主要风险和报酬已转移，商品的法定所有权已转移。

外销产品收入确认需满足以下条件：本公司已根据合同约定完成报关手续，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，商品所有权上的主要风险和报



珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

---

酬已转移，商品的法定所有权已转移。

### 31、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

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

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

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

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

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

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

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

### 32、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与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返还时，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；属于其他情况的，直接计入当期损益。

### 33、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

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

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

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

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

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



珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

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

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

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

### 34、租赁

#### （1）租赁的识别

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。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，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

#### （2）本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对所有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。

使用权资产的会计政策见附注四、18。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额按照增量借款利率计算的现值进行初始计量。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续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。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

#### 短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

本公司将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

对于短期租赁，本公司按照租赁资产的类别将下列资产类型中满足短期租赁条件的项目选择采用上述简化处理方法。

- 电子设备
- 运输车辆

低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

本公司将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

### （3）本公司作为出租人

本公司作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为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。本公司作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

经营租赁

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

### （4）售后回租

承租人和出租人按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，承租人按原资产账面价值中与租回获得的使

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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；出租人根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据本准则对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，承租人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，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理；出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

### 35、持有待售及终止经营

#### （1）持有待售的非流动资产或处置组的分类与计量

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

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

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

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

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

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

持有待售的非流动资产和持有待售的处置组中的资产不计提折旧或进行摊销；持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。被划分为持有待售的联营企业或

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合营企业的全部或部分投资，对于划分为持有待售的部分停止权益法核算，保留的部分（未被划分为持有待售类别）则继续采用权益法核算；当本公司因出售丧失对联营企业和合营企业的重大影响时，停止使用权益法。

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

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

②可收回金额。

## （2）终止经营

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

① 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

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

③ 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

## （3）列报

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

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

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

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

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

### 36、公允价值计量

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

本公司以公允价值计量的资产和负债包括：本公司以公允价值计量相关资产或负债，包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、投资性房地产、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负债。

假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

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

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

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

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

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

### 37、资产证券化业务

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

本公司所保留的证券化资产的权益主要为持有次级资产支持证券，资产证券化所产生

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

的损益计入本年损益。资产证券化所产生的损益为被终止确认的资产及保留资产的账面价值及其于转移当日的公允价值之差。

### 38、安全生产费

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

### 39、国有独资或全资企业之间无偿划拨子公司

#### （1）划入企业的会计处理

本公司在取得被划拨企业的控制权之日，根据国资监管部门批复的有关金额，借记“长期股权投资”科目，贷记“资本公积（资本溢价）”科目（若批复明确作为资本金投入的，记入“实收资本”科目，下同）。

本公司的合并资产负债表以被划拨企业经审计等确定并经国资监管部门批复的资产和负债的账面价值及其在被划拨企业控制权转移之前发生的变动为基础，对被划拨企业的资产负债表进行调整，调整后应享有的被划拨企业资产和负债之间的差额，计入资本公积（资本溢价）。

本公司取得被划拨企业的控制权当期的合并利润表包含被划拨企业自国资监管部门批复的基准日起至控制权转移当期期末发生的净利润。

本公司取得被划拨企业的控制权当期的合并现金流量表包含被划拨企业自国资监管部门批复的基准日起至控制权转移当期期末产生的现金流量。

本公司合并所有者权益变动表包含被划拨企业自国资监管部门批复的基准日起至控制权转移当期期末的所有者权益变动情况。合并所有者权益变动表可以根据合并资产负债表和合并利润表编制。

#### （2）划出企业的会计处理

本公司在丧失对被划拨企业的控制权之日，按照对被划拨企业的长期股权投资的账面价值，借记“资本公积（资本溢价）”科目（若批复明确冲减资本金的，应借记“实收资本”科目，下同），贷记“长期股权投资（被划拨企业）”科目；资本公积（资本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

本公司在丧失对被划拨企业的控制权之日，不再将被划拨企业纳入合并财务报表范围，终止确认原在合并财务报表中反映的被划拨企业相关资产、负债、少数股东权益以及其他权益项目，相关差额冲减资本公积（资本溢价），资本公积（资本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。同时，本公司与被划拨企业之间在控制权转移之前发生的未实现内部损益，应转入资本公积（资本溢价），资本公积（资本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。



珠海华发集团有限公司（合并）  
财务报表附注  
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## 五、会计政策、会计估计变更及差错更正

### （一）会计政策变更

#### 1、企业会计准则解释第 16 号

财政部于 2022 年 11 月发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”）。

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。对于在首次施行上述规定的财务报表列报最早期间的期初至本解释施行日之间发生的上述交易，企业应当按照上述规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。上述会计处理规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

本公司对租赁业务确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照解释第 16 号的规定进行调整。

执行上述会计政策对 2022 年 12 月 31 日合并资产负债表和 2022 年度合并利润表的影响如下：

合并资产负债表项目 (2022年12月31日)	调整前	调整金额	调整后
递延所得税资产	5,295,036,935.52	3,886,332.89	5,298,923,268.41
递延所得税负债	1,463,345,875.69	785,965.40	1,464,131,841.09
未分配利润	3,577,998,754.19	556,142.06	3,578,554,896.25
少数股东权益	111,917,568,919.75	2,544,225.43	111,920,113,145.18

合并利润表项目 (2022年度)	调整前	调整金额	调整后
所得税费用	3,008,396,325.61	11,731.23	3,008,408,056.84
少数股东损益	4,868,804,916.68	3,769.75	4,868,808,686.43

### （二）会计估计变更

本公司本期未发生重要的会计估计变更。

### （三）前期重大差错更正

本公司本期未发生前期重大差错更正。

珠海华发集团有限公司（合并）  
财务报表附注  
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## 六、税项

### （一）主要税种及税率

税 种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	1、3、5、6、9、13
城市维护建设税	应纳流转税额	1、5、7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育附加	应纳流转税额	2、1.5、1
土地增值税	项目完工时，按房地产 销售收入减去扣除项目 金额后余额	超率累进税率30-60
房产税	按照房产原值的 70% 或 租金收入）为纳税基准	1.2、12
企业所得税	应纳税所得额	25、20、15

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（首 200 万元港币的利得税税率为 8.25%），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、米兰、泰国、新加坡等地注册的子公司按所在国（地）税收政策缴纳。

### （二）税收优惠政策及依据

- 1、根据财政部、税务总局颁布的《财政部 税务总局关于横琴粤澳深度合作区企业所得税优惠政策的通知》（财税[2022]19 号）对设在横琴粤澳深度合作区且所处行业为《横琴粤澳深度合作区企业所得税优惠目产业》（2021 年版本）并实际投入运营的企业，减按 15% 的税率征收企业所得税。子公司珠海三江人力资源服务有限公司、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、珠海华建联合投资控股有限公司、珠海华发供应链金融服务有限公司、横琴国际知识产权交易中心有限公司、珠海市工程监理有限公司、珠海焕新方正科技有限公司注册地为珠海横琴且属于《横琴粤澳深度合作区企业所得税优惠目产业》（2021 年版本）中的现代服务业，子公司珠海华发体育运营管理有限公司注册地为珠海横琴且属于《横琴粤澳深度合作区企业所得税优惠目产业》（2021 年版本）中的旅游业，符合上述企业所得税税收优惠政策。
- 2、子公司深圳市维业装饰集团股份有限公司于 2021 年 12 月 23 日获取高新技术企业证书（证书号为 GR202144201734），认定公司为高新技术企业，企业所得税税率为 15%，有效期为三年。
- 3、子公司珠海电力设计院有限公司于 2023 年 1 月获取高新技术企业证书（证书号为 GR202144005137），认定公司为高新技术企业，企业所得税税率为 15%，有效期为三年。
- 4、子公司珠海电力建设工程有限公司于 2023 年 1 月获取高新技术企业证书（证书号为 GR202144013643），认定公司为高新技术企业，企业所得税税率为 15%，有效期为三年。



## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

- 5、子公司珠海华发数智技术有限公司于 2022 年 12 月获取高新技术企业证书（证书号为 GR202244001860），认定公司为高新技术企业，企业所得税税率为 15%，有效期三年。
  - 6、子公司珠海华发集团科技研究院有限公司于 2022 年 12 月获取高新技术企业证书（证书号为 GR202244013041），认定公司为高新技术企业，企业所得税税率为 15%，有效期三年。
  - 7、子公司珠海光库科技有限公司于 2023 年 12 月获取高新技术企业证书（证书号为 GR202344008435），认定公司为高新技术企业，企业所得税税率为 15%，有效期为三年。
  - 8、子公司珠海市光辰科技有限公司于 2021 年 12 月获取高新技术企业证书（证书号为 GR202144005641），认定公司为高新技术企业，企业所得税税率为 15%，有效期为三年。
  - 9、子公司珠海加华微捷科技有限公司于 2023 年 12 月获取高新技术企业证书（证书号为 GR202344011079），认定公司为高新技术企业，企业所得税税率为 15%，有效期为三年。
  - 10、子公司珠海华冠科技股份有限公司于 2023 年通过高新技术企业复审，获取高新技术企业证书（证书号为 GR202344009890），认定公司为高新技术企业，企业所得税税率为 15%，有效期为三年。
  - 11、子公司重庆方正高密电子有限公司于 2022 年 10 月获取高新技术企业证书（证书号为 GR202251100356），认定公司为高新技术企业，企业所得税税率为 15%，有效期为三年。
  - 12、子公司珠海方正科技高密电子有限公司于 2023 年 12 月获取高新技术企业证书（证书号为 GR202344001934），认定公司为高新技术企业，企业所得税税率为 15%，有效期为三年。
  - 13、子公司珠海华发市政综合服务有限公司于 2022 年通过高新技术企业复审，获取高新技术企业证书（证书号为 GR202244013688），认定公司为高新技术企业，企业所得税税率为 15%，有效期为三年。
  - 14、子公司珠海方正科技多层电路板有限公司于 2021 年 12 月获取高新技术企业证书（证书号为 GR202144008890），认定公司为高新技术企业，企业所得税税率为 15%，有效期为三年。
  - 15、根据《财政部税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财税〔2022〕13 号）规定：自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。
- 根据《财政部税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 6 号）规定：对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。
- 16、2019 年起香港实施利得税两级制，规定香港公司首 200 万元(港币)的利得税税率将降至 8.25%，其后的利润则继续按 16.5% 征税。

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

17、根据泰国投资促进委员会(“BOI”)审批证书，光库泰国有限责任公司可获得税收投资优惠权益，获得促进的经营利润总额不超过投资额(不包含土地与营运资金)的 100%在审批期限内将免征企业所得税，本期所得税税率为 0%。

18、根据《财政部税务总局国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告 2020 年第 23 号）、西藏自治区人民政府关于印发《西藏自治区企业所得税政策实施办法（暂行）》的通知，珠海华发国际酒店管理有限公司米林分公司享受西部大开发企业所得税优惠政策，按 15%的税率缴纳企业所得税。

## 七、企业合并及合并财务报表

## （一）本期纳入合并报表范围的子公司基本情况

## 1、子公司名单（不含上市公司的子公司）

序号	公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	母公司持股比例		取得方式
					直接 (%)	间接 (%)	
1	珠海华发综合发展有限公司	珠海	珠海	服务业	80.14	17.69	设立
2	珠海华发现代服务投资控股有限公司	珠海	珠海	服务业		97.82	设立
3	珠海十字门国际会展中心管理有限公司	珠海	珠海	会展服务		97.82	设立
4	珠海三江人力资源服务有限公司	珠海	珠海	人力资源服务		68.47	设立
5	珠海华发国际酒店管理有限公司	珠海	珠海	酒店管理		97.82	设立
6	珠海华发国际会展管理有限公司	珠海	珠海	会展管理		97.82	设立
7	珠海华发产业新空间发展有限公司	珠海	珠海	招商、运营，综合服务		95.80	设立
8	珠海华发商用资产运营服务有限公司	珠海	珠海	综合服务		97.82	设立
9	珠海华发商贸控股有限公司	珠海	珠海	商品销售	20.00	78.25	设立
10	珠海华发绿化工程有限公司	珠海	珠海	园林绿化		98.25	设立
11	珠海联安建筑工程材料有限公司	珠海	珠海	商品销售		98.25	设立
12	珠海华瓴建设工程有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		95.80	设立
13	珠海华金普惠金融发展有限公司	珠海	珠海	转贷资金服务		99.08	设立
14	珠海广科电子技术有限公司	珠海	珠海	生产和销售		98.25	设立
15	珠海华发汽车销售有限公司	珠海	珠海	汽车销售		98.25	设立
16	珠海市华发上众汽车有限公司	珠海	珠海	汽车销售		98.25	设立
17	珠海市华发锐达汽车有限公司	珠海	珠海	汽车销售		98.25	设立
18	珠海创华国际商贸有限公司	珠海	珠海	商品销售		98.25	设立
19	珠海致华国际商贸有限公司	珠海	珠海	商品销售		98.25	设立
20	珠海华发文教旅游产业发展有限公司	珠海	珠海	服务业	100.00		设立
21	珠海华发文化产业投资控股有限公司	珠海	珠海	服务业		99.07	设立
22	北京华发盛泰文化产业投资控股有限公司	北京	北京	服务业		100.00	设立
23	珠海华发华盛建设有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		95.80	设立

珠海华发集团有限公司（合并）  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	母公司持股比例		取得方式
					直接 (%)	间接 (%)	
24	珠海华昕开发建设有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		95.80	设立
25	珠海华发华毓投资建设有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		95.80	设立
26	珠海华发拍卖有限公司	珠海	珠海	服务业		64.40	设立
27	珠海华发体育发展有限公司	珠海	珠海	其他房地产		100.00	设立
28	珠海华发中演剧院管理有限公司	珠海	珠海	服务业		50.00	设立
29	珠海华发投资控股集团有限公司	珠海	珠海	股权投资管理	57.80	41.28	设立
30	珠海铎创投资管理有限公司	珠海	珠海	项目投资、投资管理		99.08	设立
31	珠海华金融资担保有限公司	珠海	珠海	融资担保		99.08	设立
32	华金资产管理（深圳）有限公司	深圳	深圳	股权投资管理		99.08	设立
33	珠海金控金湾投资有限公司	珠海	珠海	股权投资管理		70.76	设立
34	珠海金创医药产业投资基金（有限合伙）	珠海	珠海	服务业		64.87	设立
35	珠海金控高新创业投资有限公司	珠海	珠海	服务业		70.76	设立
36	北京华金瑞盈投资管理有限公司	北京	北京	股权投资管理		99.08	设立
37	珠海横琴新区铎创新材料投资合伙企业（有限合伙）	珠海	珠海	股权投资管理		43.34	设立
38	珠海横琴新区丰铎股权投资基金管理有限公司	珠海	珠海	股权投资管理		50.53	设立
39	珠海金控投资有限公司	珠海	珠海	股权投资管理		99.08	设立
40	上海华发盈期实业有限公司	上海	上海	期货		99.08	设立
41	珠海产权交易中心有限责任公司	珠海	珠海	服务业		64.40	设立
42	珠海金控高新产业投资中心（有限合伙）	珠海	珠海	股权投资管理		76.07	设立
43	天津铎创融汇投资管理有限公司	天津	天津	股权投资管理		99.08	设立
44	上海华锴股权投资有限公司	上海	上海	股权投资管理		99.08	设立
45	珠海华发城市运营投资控股有限公司	珠海	珠海	项目投资		95.80	设立
46	珠海华发保障房建设控股有限公司	珠海	珠海	保障房开发		95.80	设立
47	珠海华发人才公馆保障房建设有限公司	珠海	珠海	保障房开发		95.80	设立
48	珠海华发沁园保障房建设有限公司	珠海	珠海	保障房开发		95.80	设立
49	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	珠海	珠海	十字门商务区建设		95.94	设立
50	珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	珠海	珠海	十字门商务区建设		95.94	设立
51	珠海华发高新建设控股有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		47.90	设立
52	珠海华发城市之心建设控股有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		95.80	设立
53	珠海华金开发建设有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		95.80	设立
54	珠海华瀚开发建设有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		95.80	设立
55	珠海华保开发建设有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		95.80	设立
56	珠海华发华瑞房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发		95.80	设立

珠海华发集团有限公司（合并）  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	母公司持股比例		取得方式
					直接 (%)	间接 (%)	
57	香港华发投资控股有限公司	香港	香港	股权投资管理	100.00		设立
58	珠海华发集团财务有限公司	珠海	珠海	金融业	30.00	61.93	设立
59	珠海华发创新投资控股有限公司	珠海	珠海	股权投资管理	100.00		设立
60	裕发（澳门）有限公司	澳门	澳门	服务业		100.00	设立
61	珠海华发实业股份有限公司（以下简称华发股份）	珠海	珠海	房地产开发	26.34	3.23	设立
62	北京铎发企业管理有限公司	北京	北京	房地产开发		100.00	设立
63	成发企业有限公司	香港	香港	服务业		100.00	设立
64	珠海华宸开发建设有限公司	珠海	珠海	项目开发		95.80	设立
65	珠海华发体育运营管理有限公司	珠海	珠海	项目运营		100.00	设立
66	珠海华发珠澳发展有限公司	珠海	珠海	项目运营		95.80	设立
67	珠海华发城市服务管理有限公司	珠海	珠海	艺术研究推广		100.00	设立
68	珠海华发海岛投资开发有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		95.80	设立
69	珠海华金高新创业投资管理有限公司	珠海	珠海	股权投资管理		70.76	设立
70	横琴国际知识产权交易中心有限公司	珠海	珠海	服务业		50.53	设立
71	珠海铎源投资控股有限公司	珠海	珠海	股权投资管理		99.08	设立
72	珠海横琴新区铎创环保产业投资企业（有限合伙）	珠海	珠海	股权投资管理		35.38	设立
73	武汉市华金瑞盈股权投资管理有限公司	天津	天津	股权投资管理		99.08	设立
74	珠海市华平建设管理有限公司	珠海	珠海	项目建设		88.03	设立
75	珠海华锐开发建设有限公司	珠海	珠海	房地产开发		50.53	设立
76	横琴华南中小企业挂牌上市服务有限公司	珠海	珠海	服务业		79.26	设立
77	华金英飞尼迪投资控股有限公司	开曼	开曼	股权投资管理		100.00	设立
78	珠海华发控股有限公司	珠海	珠海	股权投资管理	100.00		设立
79	铎兴投资控股有限公司	英属维尔京群岛	香港	投资管理		100.00	设立
80	西藏华昇物流发展有限公司	林芝	林芝	物流业		98.25	设立
81	珠海华勤开发建设有限公司	珠海	珠海	房地产开发		97.82	设立
82	珠海华港建设投资有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		95.80	设立
83	珠海华发智谷投资运营有限公司	珠海	珠海	办公楼及商业用房开发		96.40	设立
84	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	珠海	珠海	知识产权管理及相关咨询		50.53	设立
85	珠海发展投资基金管理有限公司	珠海	珠海	股权投资管理		56.73	设立
86	珠海城市发展基金管理有限公司	珠海	珠海	股权投资管理		99.08	设立
87	珠海华建联合投资控股有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		95.80	设立
88	珠海华发国际会展有限公司	珠海	珠海	会展服务		97.82	设立

珠海华发集团有限公司（合并）  
财务报表附注  
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	母公司持股比例		取得方式
					直接 (%)	间接 (%)	
89	珠海安智互联股权投资基金合伙企业（有限合伙）	珠海	珠海	资产管理		20.63	设立
90	华金国际商业保理（珠海）有限公司	珠海	珠海	保理服务		99.08	设立
91	珠海华发汇炬济康建设有限公司	珠海	珠海	香洲区人民医院改扩建		86.22	设立
92	华发集团 2018 年第一期有限公司	英属维尔京群岛	香港	投资管理		100.00	设立
93	武汉华发七弦琴航易知识产权运营有限公司	武汉	武汉	知识产权管理及相关咨询		25.77	设立
94	华发城市运营（香港）有限公司	香港	香港	项目开发建设		95.80	设立
95	珠海铎寿开发建设有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		99.08	设立
96	珠海鹤港一期股权投资基金（有限合伙）	珠海	珠海	股权投资管理		27.40	设立
97	华发城市运营（以色列）有限公司	以色列	以色列	服务业		95.80	设立
98	华发 2019 年第一期有限公司	英属维尔京群岛	香港	投资管理		100.00	设立
99	珠海华发科技产业集团有限公司（以下简称华发科技）	珠海	珠海	投资管理	88.46		设立
100	珠海华发产业园运营管理有限公司	珠海	珠海	投资管理		88.46	设立
101	珠海华金启元基金管理有限公司	珠海	珠海	基金及股权管理		99.08	设立
102	上海昭华国际商贸有限公司	上海	上海	商品销售		98.25	设立
103	南通曜华国际商贸有限公司	南通	南通	商品销售		98.25	设立
104	珠海市凤凰停车楼管理有限公司	珠海	珠海	会议、演出服务		97.82	划拨
105	珠海市高新总部基地建设发展有限公司	珠海	珠海	项目开发		95.80	非同一控制下企业合并
106	华金证券股份有限公司（以下简称华金证券）	上海	上海	证券业务		78.28	非同一控制下企业合并
107	华金大道投资有限公司	珠海	珠海	证券业务		78.28	设立
108	华金期货有限公司	天津	天津	期货业务		99.08	非同一控制下企业合并
109	珠海华发德和汽车有限公司	珠海	珠海	汽车销售		98.25	非同一控制下企业合并
110	珠海华发天成汽车有限公司	珠海	珠海	汽车销售		98.25	非同一控制下企业合并
111	珠海市海融投资有限公司	珠海	珠海	股权管理		99.08	非同一控制下企业合并
112	珠海富山工业园投资开发有限公司	珠海	珠海	项目建设		97.82	划拨
113	珠海发展投资基金（有限合伙）	珠海	珠海	投资	26.79	0.59	非同一控制下企业合并

珠海华发集团有限公司（合并）  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	母公司持股比例		取得方式
					直接 (%)	间接 (%)	
114	珠海华金小额贷款有限公司	珠海	珠海	小额贷款服务		97.12	非同一控制下企业合并
115	珠海一通电器有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		76.64	非同一控制下企业合并
116	珠海华发数智技术有限公司	珠海	珠海	服务业		77.31	同一控制下企业合并
117	珠海华发数智能源有限公司	珠海	珠海	服务业		77.31	同一控制下企业合并
118	广东富源实业集团有限公司	珠海	珠海	房地产开发		97.82	划拨
119	珠海富锦置业有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		98.25	划拨
120	珠海城市建设集团有限公司	珠海	珠海	物业租赁、代建业务		95.94	划拨
121	珠海城建地产开发有限公司	珠海	珠海	代建业务		95.94	划拨
122	珠海城建资产经营管理有限公司	珠海	珠海	资产经营		100.00	划拨
123	珠海城捷智慧停车管理有限公司	珠海	珠海	咪表停车		75.00	划拨
124	珠海城建市政建设有限公司	珠海	珠海	代建业务		95.94	划拨
125	珠海市工程监理有限公司	珠海	珠海	工程监理		100.00	划拨
126	珠海城建投资开发有限公司	珠海	珠海	代建业务		95.94	划拨
127	珠海城建海韵资产经营管理有限公司	珠海	珠海	物业租赁、资产经营		95.94	划拨
128	广东城智科技有限公司	珠海	珠海	智慧城市		95.94	划拨
129	珠海城建节能科技有限公司	珠海	珠海	智慧城市		95.94	划拨
130	珠海城建智能科技有限公司	珠海	珠海	智慧城市		67.16	划拨
131	珠海华发新能源运营管理有限公司	珠海	珠海	智慧城市		95.94	划拨
132	珠海智慧新能源投资有限公司	珠海	珠海	智慧城市		95.94	划拨
133	佛山城智新能源有限公司	佛山	佛山	智慧城市		95.94	划拨
134	珠海市纺织工业集团公司	珠海	珠海	物业租赁，资产经营	100.00		划拨
135	珠海市冠华轻纺有限公司	珠海	珠海	物业租赁，资产经营		100.00	划拨
136	珠海裕华聚酯有限公司	珠海	珠海	PTT 产品加工		100.00	划拨
137	珠海市安居集团有限公司	珠海	珠海	保障房/人才住房的开发建设及管理	100.00		划拨
138	珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司	珠海	珠海	施工图审查/物业租赁		100.00	划拨
139	珠海市住房租赁有限公司	珠海	珠海	公租房/公产房屋租赁管理		100.00	划拨
140	无锡华发七弦琴知识产权运营有限公司	无锡	无锡	知识产权服务		50.53	设立
141	珠海华发智谷圆芯运营管理有限公司	珠海	珠海	项目运营		88.46	设立
142	珠海华发智汇湾运营管理有限公司	珠海	珠海	项目运营		88.46	设立
143	珠海华发中以产业园运营管理有限公司	珠海	珠海	项目运营		88.46	设立

珠海华发集团有限公司（合并）  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	母公司持股比例		取得方式
					直接 (%)	间接 (%)	
144	维业建设集团股份有限公司（以下简称维业股份）	深圳	深圳	建筑装饰及设计		28.77	非同一控制下企业合并
145	珠海华发集团科技研究院有限公司	珠海	珠海	服务业	100.00		设立
146	香港庄臣控股有限公司（以下简称庄臣控股）	开曼	香港	股权投资管理		42.27	非同一控制下企业合并
147	光誉环球基金	开曼	香港	基金及股权管理		100.00	设立
148	华发 2020 年第一期有限公司	英属维尔京群岛	香港	投资管理		100.00	设立
149	华金研究（国际）有限公司	香港	香港	服务业		100.00	同一控制下企业合并
150	华金财务（国际）有限公司	香港	香港	服务业		100.00	同一控制下企业合并
151	华金金融(国际)控股有限公司	香港	香港	投资管理		100.00	同一控制下企业合并
152	华金证券(国际)有限公司	香港	香港	服务业		100.00	同一控制下企业合并
153	华金期货(国际)有限公司	香港	香港	服务业		100.00	同一控制下企业合并
154	华金融资（国际）有限公司	香港	香港	服务业		100.00	同一控制下企业合并
155	华金国际（BVI）有限公司	英属维尔京群岛	香港	投资管理		100.00	同一控制下企业合并
156	华金国际有限公司	英属维尔京群岛	香港	投资管理		100.00	同一控制下企业合并
157	Huajin Fund I GP	开曼	香港	投资管理		100.00	同一控制下企业合并
158	华金国际投资（开曼）有限合伙人有限公司	开曼	香港	投资管理		100.00	同一控制下企业合并
159	华金国际股权投资（开曼）有限合伙	开曼	香港	投资管理		100.00	同一控制下企业合并
160	华金国际投资（开曼）有限公司	开曼	香港	投资管理		100.00	同一控制下企业合并
161	华金国际香港管理有限公司	香港	香港	投资管理		100.00	同一控制下企业合并
162	华金领航投资管理（珠海）企业（有限合伙）	珠海	珠海	投资管理		100.00	同一控制下企业合并
163	华金国际中国投资有限公司	香港	香港	投资管理		100.00	同一控制下企业合并
164	珠海华金启航咨询服务有限公司	珠海	珠海	投资管理		100.00	同一控制下企业合并



珠海华发集团有限公司（合并）  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	母公司持股比例		取得方式
					直接 (%)	间接 (%)	
165	华金国际投资管理有限公司	香港	香港	投资管理		100.00	同一控制下企业合并
166	华金金融控股有限公司	英属维尔京群岛	香港	投资管理		100.00	设立
167	香港华发财资中心有限公司	香港	香港	投资管理		100.00	设立
168	珠海华发西江环保产业园运营管理有限公司	珠海	珠海	项目运营		88.46	设立
169	珠海华发实体产业研究院有限公司	珠海	珠海	产业研究		88.46	设立
170	珠海华发实智盈产业投资有限公司	珠海	珠海	投资管理		88.46	设立
171	珠海创业投资引导基金有限公司	珠海	珠海	投资管理	-	88.46	非同一控制下企业合并
172	珠海华发供应链金融服务有限公司	珠海	珠海	服务业		99.08	设立
173	珠海华发金融科技研究院有限公司	珠海	珠海	服务业		99.08	设立
174	珠海华发望海楼酒店有限公司	珠海	珠海	服务业		100.00	划拨
175	武汉沁华国际商贸有限公司	武汉	武汉	商品销售		98.25	设立
176	珠海市大环山集团股份有限公司	珠海	珠海	物业出租		60.68	划拨
177	珠海发展投资基金二期（有限合伙）	珠海	珠海	基金管理		36.25	设立
178	上海锴兑实业发展有限公司	上海	上海	房地产开发经营		99.08	设立
179	上海锴兑物业管理有限公司	上海	上海	物业管理		99.08	设立
180	上海铎兑信息科技有限公司	上海	上海	工程建设		99.08	设立
181	上海铭兑物业管理有限公司	上海	上海	物业管理		99.08	设立
182	上海铎兑实业发展有限公司	上海	上海	房地产开发经营		99.08	设立
183	上海铎兑实业发展有限公司	上海	上海	房地产开发经营		99.08	设立
184	东莞华发七弦琴知识产权服务有限公司	东莞	东莞	知识产权交易服务		50.53	设立
185	烟台华发七弦琴知识产权运营有限公司	烟台	烟台	知识产权交易服务		50.53	设立
186	中国湖北自由贸易试验区（襄阳片区）华发七弦琴知识产权服务有限公司	襄阳	襄阳	知识产权交易服务		50.53	设立
187	珠海市安宜建设投资有限公司	珠海	珠海	房地产开发经营		100.00	设立
188	珠海华发开发建设有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		47.90	设立
189	珠海华发石化能源有限公司	珠海	珠海	批发零售		49.13	设立
190	珠海华发城市研究院有限公司	珠海	珠海	服务业		97.82	设立
191	珠海华发文体会展场馆管理有限公司	珠海	珠海	场馆服务		97.82	设立
192	珠海华发澳服企业孵化管理有限公司	珠海	珠海	服务业		88.46	设立
193	珠海华发实智远投资有限公司	珠海	珠海	服务业		88.46	设立
194	铎金商业运营管理（珠海）有限公司	珠海	珠海	商务服务业		99.08	设立
195	珠海隽华商贸有限公司	珠海	珠海	商品销售		98.25	设立



珠海华发集团有限公司（合并）  
财务报表附注  
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	母公司持股比例		取得方式
					直接 (%)	间接 (%)	
196	珠海光库科技股份有限公司（以下简称光库科技）	珠海	珠海	制造业		21.09	非同一控制下企业合并
197	珠海华实智行投资有限公司	珠海	珠海	服务业		88.46	设立
198	珠海华发现代农业科技投资控股有限公司	珠海	珠海	现代农业生产		88.46	同一控制下企业合并
199	珠海鹤洲北华发现代农业科技有限公司	珠海	珠海	现代农业生产		88.46	同一控制下企业合并
200	珠海华蓓运营管理有限公司	珠海	珠海	现代农业生产		88.46	同一控制下企业合并
201	珠海稷华生态科技有限公司	珠海	珠海	现代农业生产		88.46	同一控制下企业合并
202	珠海稷华运营管理有限公司	珠海	珠海	现代农业生产		88.46	同一控制下企业合并
203	珠海华聚开发建设有限公司	珠海	珠海	房地产开发经营		95.80	划拨
204	珠海华兆发展有限公司	珠海	珠海	房地产开发经营		95.80	划拨
205	珠海华兆投资有限公司	珠海	珠海	房地产开发经营		95.80	划拨
206	华发城市运营（瓜达尔）有限公司	巴基斯坦	巴基斯坦	房地产开发经营		95.80	设立
207	珠海隽华一号投资合伙企业（有限合伙）	珠海	珠海	投资管理		98.25	设立
208	苏州华发七弦琴知识产权运营有限公司	苏州	苏州	知识产权交易服务		50.53	设立
209	上海砾兑物业管理有限公司	上海	上海	物业管理		99.08	设立
210	北京迪信通商贸股份有限公司（以下简称迪信通）	北京	北京	零售批发业		53.80	非同一控制下企业合并
211	珠海西海岸公寓管理有限公司	珠海	珠海	酒店管理		97.82	设立
212	华发 2021 年第一期有限公司	英属维尔京群岛	香港	投资管理		100.00	设立
213	珠海华发圣博立运营管理有限公司	珠海	珠海	商务服务		88.46	设立
214	珠海华发中以创意中心运营管理有限公司	珠海	珠海	商务服务		88.46	设立
215	珠海隽华二号投资合伙企业（有限合伙）	珠海	珠海	投资管理		19.65	设立
216	珠海隽华三号投资合伙企业（有限合伙）	珠海	珠海	投资管理		19.65	设立
217	珠海隽华四号投资合伙企业（有限合伙）	珠海	珠海	投资管理		19.65	设立
218	珠海隽华五号投资合伙企业（有限合伙）	珠海	珠海	投资管理		19.65	设立
219	珠海大型产业集聚区开发有限公司	珠海	珠海	项目建设		95.80	设立
220	珠海华擎大型产业集聚区开发有限公司	珠海	珠海	项目建设		95.80	设立
221	珠海华发产业新空间控股有限公司	珠海	珠海	企业管理	4.65	49.66	设立
222	珠海华发产业新空间运营服务有限公司	珠海	珠海	运营服务		54.31	设立

珠海华发集团有限公司（合并）  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	母公司持股比例		取得方式
					直接 (%)	间接 (%)	
223	珠海高新华发产业新空间园区综合服务有限公司	珠海	珠海	运营服务		54.31	设立
224	珠海金湾区华发产业新空间园区运营有限公司	珠海	珠海	运营服务		54.31	设立
225	珠海华发产业新空间招商服务有限公司	珠海	珠海	招商服务		54.31	设立
226	珠海华发产业新空间投资开发有限公司	珠海	珠海	投资管理		54.31	设立
227	珠海华发产业新空间建设有限公司	珠海	珠海	项目建设		54.31	设立
228	珠海华金产业新空间建设有限公司	珠海	珠海	项目建设		54.31	设立
229	珠海华港产业新空间投资开发有限公司	珠海	珠海	项目建设		70.48	设立
230	珠海华臻产业新空间建设有限公司	珠海	珠海	项目建设		54.31	设立
231	珠海华蔚开发建设有限公司	珠海	珠海	项目建设		69.68	设立
232	珠海华昕产业新空间建设有限公司	珠海	珠海	项目建设		54.31	设立
233	珠海华宸产业新空间建设有限公司	珠海	珠海	项目建设		54.31	设立
234	珠海华发产业新空间光伏建设有限公司	珠海	珠海	电力供应		95.80	设立
235	珠海华煦新能源建设有限公司	珠海	珠海	电力供应		95.80	设立
236	珠海华昕新能源建设有限公司	珠海	珠海	电力供应		95.80	设立
237	珠海华凌开发建设有限公司	珠海	珠海	房地产开发经营		95.80	设立
238	珠海华霞开发建设有限公司	珠海	珠海	房地产开发经营		51.54	设立
239	珠海华缤开发建设有限公司	珠海	珠海	房地产开发经营		51.34	设立
240	珠海华翼开发建设有限公司	珠海	珠海	房地产开发经营		61.96	设立
241	珠海华淇开发建设有限公司	珠海	珠海	房地产开发经营		51.33	设立
242	珠海华发新能源投资开发控股有限公司	珠海	珠海	电力供应		95.80	设立
243	珠海华发新能源发展有限公司	珠海	珠海	电力供应		95.80	设立
244	珠海情侣海岸建设有限公司	珠海	珠海	道路建设		100.00	设立
245	珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	珠海	珠海	项目管理		100.00	设立
246	珠海金湾华发酒店管理有限公司	珠海	珠海	酒店管理		97.82	设立
247	苏州太仓华发酒店管理有限公司	苏州	珠海	酒店管理		97.82	设立
248	汕尾市华发酒店管理有限公司	汕尾	珠海	酒店管理		97.82	设立
249	珠海锦合产业股权投资合伙企业（有限合伙）	珠海	珠海	股权投资管理		99.94	设立
250	珠海华实焕新方科投资企业（有限合伙）	珠海	珠海	企业管理		88.46	设立
251	珠海华冠科技股份有限公司（以下简称华冠科技）	珠海	珠海	电子科技		29.21	非同一控制下企业合并
252	珠海华晟新能源开发有限公司	珠海	珠海	电力供应		95.80	设立
253	珠海华发新能源技术与工程研究院有限公司	珠海	珠海	研究和实验发展		95.80	设立

珠海华发集团有限公司（合并）  
财务报表附注  
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	母公司持股比例		取得方式
					直接 (%)	间接 (%)	
254	珠海华煜新能源建设有限公司	珠海	珠海	电力供应		95.80	设立
255	珠海华曜新能源建设有限公司	珠海	珠海	电力供应		95.80	设立
256	珠海华乐产业新空间投资开发有限公司	珠海	珠海	项目建设		54.31	非同一控制下企业合并
257	罗定华亿新能源发展有限公司	罗定	罗定	电力供应		88.37	设立
258	珠海中心站城市开发建设有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		95.80	设立
259	珠海华寰建设管理有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		95.80	设立
260	方正科技集团股份有限公司（以下简称方正科技）	珠海	珠海	制造业		20.79	非同一控制下企业合并
261	华发投控 2022 年第一期有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	资本服务（深合区境外债发债）		99.08	设立
262	铨金（澳门）一人有限公司	澳门	澳门	企业管理咨询，商务咨询		99.08	设立
263	华发投资控股（香港）有限公司	香港	香港	企业管理咨询、商务咨询、投融资财务顾问等		99.08	设立
264	珠海华发文化传播有限公司	珠海	珠海	策划推广		97.82	同一控制下企业合并
265	珠海华发阅潮文化有限公司	珠海	珠海	图书、精品零售及批销		97.82	同一控制下企业合并
266	珠海科技创业投资有限公司	珠海	珠海	股权投资	100.00	-	划拨
267	珠海科创海盛创业投资基金管理有限公司	珠海	珠海	基金管理	-	100.00	划拨
268	珠海科创恒瑞投资有限公司	珠海	珠海	股权投资		100.00	划拨
269	珠海科创致远投资有限公司	珠海	珠海	股权投资		100.00	划拨
270	珠海科创海源投资合伙企业（有限合伙）	珠海	珠海	股权投资		100.00	划拨
271	科创丰源（国际）投资咨询有限公司	香港	香港	股权投资		100.00	划拨
272	科创华通（国际）股权投资有限公司	英属维尔京群岛	香港	股权投资		100.00	划拨
273	珠海市国际交流中心有限公司	珠海	珠海	外事相关咨询服务		100.00	划拨
274	无锡华发体育运营管理有限公司	无锡	无锡	体育场馆运营		100.00	设立
275	珠海华裕开发建设有限公司	珠海	珠海	房产开发		95.94	设立
276	珠海华璋开发建设有限公司	珠海	珠海	房产开发		95.94	设立
277	珠海滨兴开发建设有限公司	珠海	珠海	股权投资		51.34	设立
278	珠海霆兴开发建设有限公司	珠海	珠海	股权投资		51.54	设立
279	珠海凌兴开发建设有限公司	珠海	珠海	股权投资		51.89	设立
280	珠海翼兴开发建设有限公司	珠海	珠海	股权投资		51.35	设立

珠海华发集团有限公司（合并）  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	母公司持股比例		取得方式
					直接 (%)	间接 (%)	
281	珠海奥粤能源有限公司	珠海	珠海	投资管理		48.86	非同一控制下企业合并
282	珠海汇达丰电力发展（集团）有限公司	珠海	珠海	投资管理		35.55	非同一控制下企业合并
283	珠海市恒源电力建设有限公司	珠海	珠海	电力工程施工		48.86	非同一控制下企业合并
284	珠海市斗门区电力建设有限公司	珠海	珠海	房地产开发经营		48.86	非同一控制下企业合并
285	珠海电力建设工程有限公司	珠海	珠海	电力工程施工		35.55	非同一控制下企业合并
286	广东广达电气有限公司	珠海	珠海	电力工程施工		35.55	非同一控制下企业合并
287	珠海康泰明输变电工程有限公司	珠海	珠海	电力工程施工		35.55	非同一控制下企业合并
288	珠海电力工程监理有限责任公司	珠海	珠海	电力工程监理		35.55	非同一控制下企业合并
289	珠海电力设计院有限公司	珠海	珠海	电力工程设计		35.55	非同一控制下企业合并
290	广东家和置地投资有限公司	珠海	珠海	房地产开发经营		35.55	非同一控制下企业合并
291	珠海中南景泽房产有限公司	珠海	珠海	房地产开发经营		35.55	非同一控制下企业合并
292	广东家和物业服务有限公司	珠海	珠海	物业管理		35.55	非同一控制下企业合并
293	广源机电有限公司	香港	珠海	机器设备生产		35.55	非同一控制下企业合并
294	珠海市安听住房租赁有限公司	珠海	珠海	房产开发		100.00	设立
295	珠海淇兴开发建设有限公司	珠海	珠海	股权投资		51.33	设立
296	珠海华和生态科技有限公司	珠海	珠海	电力供应		95.73	设立
297	合肥曙发新能源有限公司	合肥	合肥	电力供应		95.80	设立
298	珠海华羿新能源建设有限公司	珠海	珠海	电力供应		95.80	设立
299	中山华旭新能源发展有限公司	中山	中山	电力供应		95.80	设立
300	珠海华平新能源开发有限公司	珠海	珠海	电力供应		95.80	设立
301	绿色投资有限公司	英属维尔京群岛	珠海	股权投资		95.80	非同一控制下企业合并
302	汕头华发国际会展管理有限公司	汕头	汕头	会议及展览服务		97.82	设立
303	梅州华发现代农业科技有限公司	梅州	梅州	现代农业生产		88.46	设立
304	珠海铨城瑞盈投资合伙企业（有限合伙）	珠海	珠海	股权投资		99.08	设立
305	珠海基金三期产业投资合伙企业（有限合伙）	珠海	珠海	股权投资		9.09	设立

珠海华发集团有限公司（合并）  
财务报表附注  
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	母公司持股比例		取得方式
					直接 (%)	间接 (%)	
306	梅州华发新能源发展有限公司	梅州	梅州	电力供应		95.80	设立
307	珠海横琴珠海粤恒产业新空间投资合伙企业（有限合伙）	珠海	珠海	股权投资	52.06	0.02	设立
308	铎发现代服务(澳门)有限公司	珠海	珠海	服务业		97.82	设立
309	珠海市横琴华发现代服务运营管理有限公司	珠海	珠海	服务业		97.82	设立
310	珠海正琴工程科技有限公司	珠海	珠海	服务业		100.00	设立
311	上海海澜诚建开发建设有限公司	珠海	珠海	房产开发		95.94	设立
312	珠海华发联港开发建设有限公司	珠海	珠海	房产开发		76.64	设立

## 2、庄臣控股的子公司及其持股比例

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
1	庄臣投资控股有限公司	英属维尔京群岛	香港	控股	100.00		非同一控制下企业合并
2	庄臣有限公司	香港	香港	清洁、洁净		100.00	非同一控制下企业合并
3	華臣保安服務有限公司	香港	香港	保安服务		100.00	设立
4	庄臣环保有限公司	香港	香港	垃圾运输		100.00	设立
5	庄臣专业服务有限公司	香港	香港	虫害管理		100.00	设立

## 3、维业股份的子公司及其持股比例

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
1	深圳市圣陶宛建筑材料有限公司	深圳	深圳	建筑装饰材料的购销	100.00		设立
2	深圳市维业卉景园林有限公司	深圳	深圳	园林绿化	100.00		设立
3	广东省维业科技有限公司	广东省	珠海	建筑装饰行业	100.00		设立
4	深圳市维业智汇股权投资管理有限公司	深圳	深圳	股权投资	100.00		设立
5	珠海华发景龙建设有限公司	全国	珠海	建筑装饰行业	100.00		同一控制下企业合并
6	建泰建设有限公司	全国	珠海	建筑施工行业	100.00		同一控制下企业合并
7	珠海华发景龙家居有限公司	珠海	珠海	建筑装饰行业		100.00	同一控制下企业合并
8	珠海实泰建设工程有限公司	珠海	珠海	建筑施工行业		100.00	同一控制下企业合并

珠海华发集团有限公司（合并）  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	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	
9	维业（澳门）有限公司	澳门	澳门	股权投资		100.00	设立
10	珠海城建维业装饰工程有限公司	珠海	珠海	建筑施工行业	100.00		非同一控制下企业合并
11	深圳市维业建设工程有限公司	深圳	深圳	建筑施工行业		100.00	设立
12	广东泉盛建筑有限公司	珠海	珠海	建筑施工行业		100.00	非同一控制下企业合并
13	广东阔泰建材贸易有限公司	珠海	珠海	材料销售		100.00	设立
14	珠海华发园林工程有限公司	珠海	珠海	园林绿化	100.00		同一控制下企业合并
15	珠海华恒绿植管理有限公司	珠海	珠海	园林绿化		100.00	同一控制下企业合并
16	江苏联景建设工程有限公司	苏州	苏州	建筑装饰行业		100.00	非同一控制下企业合并
17	珠海维业美华建筑设计有限公司	珠海	珠海	建筑施工行业		100.00	非同一控制下企业合并

#### 4、光库科技的子公司及其持股比例

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
1	光库通讯有限公司	香港	香港	工业	100.00		同一控制下企业合并
2	珠海市光辰科技有限公司	珠海	珠海	工业	100.00		非同一控制下企业合并
3	珠海加华微捷科技有限公司	珠海	珠海	工业	100.00		非同一控制下企业合并
4	光库米兰有限责任公司	意大利米兰	意大利米兰	工业	100.00		设立
5	光库泰国有限责任公司	泰国	泰国	工业	99.78	0.22	设立

#### 5、华冠科技的子公司及其持股比例

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
1	珠海华实医疗科技控股有限公司	珠海	珠海	研究和试验发展	100.00		设立
2	珠海华实医疗器械有限公司	珠海	珠海	医疗器械业	100.00		设立
3	珠海华实医疗设备有限公司	珠海	珠海	专用设备制造业	100.00		设立

#### 6、华发股份的子公司及其持股比例

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
1	中山市华发房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发	100.00		设立
2	珠海华发奥特美健康管理有限公司	珠海	珠海	会所经营	90.00	10.00	设立

珠海华发集团有限公司（合并）  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
3	珠海华发投资发展有限公司	珠海	珠海	房地产开发	80.00	20.00	设立
4	珠海华发建筑设计咨询有限公司	珠海	珠海	建筑设计	90.00	10.00	设立
5	珠海华发房地产营销顾问有限公司	珠海	珠海	房地产营销	90.00	10.00	设立
6	珠海华发优家工程服务有限公司	珠海	珠海	建筑装饰	72.96	27.04	设立
7	珠海华纳投资发展有限公司	珠海	珠海	房地产开发	50.00	50.00	设立
8	珠海华融投资发展有限公司	珠海	珠海	房地产开发	69.57	30.43	设立
9	珠海华福商贸发展有限公司	珠海	珠海	房地产开发		100.00	设立
10	珠海华耀商贸发展有限公司	珠海	珠海	房地产开发		52.00	设立
11	中山市华屹商业运营管理有限公司	中山	中山	房地产开发		100.00	设立
12	中山市华晟房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发		100.00	设立
13	珠海华发房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发	100.00		设立
14	珠海奥华企业管理咨询有限公司	珠海	珠海	房地产开发	71.98	28.02	设立
15	包头市华发置业有限公司	包头	包头	房地产开发	90.00	10.00	设立
16	大连华发房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发		100.00	设立
17	珠海市华荣房产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发		100.00	设立
18	珠海华发商用房产管理有限公司	珠海	珠海	物业租赁	100.00		设立
19	广西华诚房地产投资有限公司	南宁	南宁	房地产开发	98.90	1.10	设立
20	沈阳华纳置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	100.00		设立
21	沈阳华耀置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	100.00		设立
22	武汉华发置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00		设立
23	大连华枫房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发		100.00	设立
24	沈阳华远置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	100.00		设立
25	沈阳华荣置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	100.00		设立
26	威海华发投资有限公司	威海	威海	项目投资		50.53	设立
27	荣成华发房地产开发有限公司	荣成	荣成	房地产开发	65.00		设立
28	沈阳华畅置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	100.00		设立
29	沈阳华博置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	100.00		设立
30	沈阳华源置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	66.00	34.00	设立
31	沈阳华壤置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	100.00		设立
32	珠海华发房地产代理有限公司	珠海	珠海	物业代理		100.00	设立
33	珠海华发文化俱乐部	珠海	珠海	文体活动	100.00		设立
34	广州华枫投资有限公司	广州	广州	房地产开发	46.64	53.36	设立
35	珠海华亿投资有限公司	珠海	珠海	房地产投资	89.31	10.69	设立
36	珠海锦国商贸有限公司	珠海	珠海	批发、零售	49.00	51.00	设立
37	HUAFA INDUSTRIAL (HK) LIMITED	香港	香港	地产贸易		100.00	设立
38	广西华明投资有限公司	南宁	南宁	房地产开发	100.00		设立
39	威海华发房地产开发有限公司	威海	威海	房地产开发	88.40	11.60	设立
40	北京锦富永盛投资有限公司	北京	北京	房地产开发		100.00	设立
41	珠海华发商都商业经营有限公司	珠海	珠海	物业管理		100.00	设立
42	珠海华商百货有限公司	珠海	珠海	批发、零售		100.00	设立
43	广州华荣房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发		100.00	设立

珠海华发集团有限公司（合并）  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
44	广州华昊房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	20.17	79.83	设立
45	广州华晟房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发		100.00	设立
46	武汉华发鸿瑞房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发		99.00	设立
47	武汉华茂长盛房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发		99.00	设立
48	珠海横琴华发房地产投资有限公司	珠海	珠海	房地产开发	89.80	10.20	设立
49	珠海华发置业发展有限公司	珠海	珠海	房地产开发	80.00	20.00	设立
50	珠海华发软件有限公司	珠海	珠海	房地产开发		100.00	同一控制下企业合并
51	珠海华发企业管理有限公司	珠海	珠海	房地产开发	4.00	96.00	同一控制下企业合并
52	珠海市华发信息咨询有限公司	珠海	珠海	房地产开发	5.26	94.74	同一控制下企业合并
53	珠海锋创经贸发展有限公司	珠海	珠海	房地产开发	39.73	60.27	同一控制下企业合并
54	珠海华茂房地产咨询有限公司	珠海	珠海	房地产开发	100.00		非同一控制下企业合并
55	珠海华郡房产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发	100.00		非同一控制下企业合并
56	包头市名流置业有限责任公司	包头	包头	房地产开发		100.00	非同一控制下企业合并
57	珠海市永宏基商贸有限公司	珠海	珠海	房地产开发	100.00		非同一控制下企业合并
58	中山市华发生态园房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发	98.97	1.03	非同一控制下企业合并
59	中山市紫悦山苑房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发		100.00	非同一控制下企业合并
60	大连华藤房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发	80.00	20.00	非同一控制下企业合并
61	珠海华明科技发展有限公司	珠海	珠海	综合	100.00		非同一控制下企业合并
62	珠海市银河房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发	100.00		非同一控制下企业合并
63	大连华坤房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发	80.00	20.00	非同一控制下企业合并
64	珠海市浩丰贸易有限公司	珠海	珠海	房地产开发		100.00	非同一控制下企业合并
65	武汉华发中城房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100.00	设立
66	广州华宁房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	49.00	51.00	设立
67	广州华创房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发		99.40	设立
68	沈阳华地商业投资有限公司	沈阳	沈阳	商业运营管理	100.00		设立
69	武汉华耀房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100.00	设立
70	上海锦发创盛置业有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00		设立
71	锦创置业（澳门）一人有限公司	澳门	澳门	地产贸易		100.00	设立
72	天津华发置业有限公司	天津	天津	房地产开发		95.74	设立
73	珠海市中泰投资有限公司	珠海	珠海	房地产开发	90.00		非同一控制下企业合并
74	上海锦福创盛企业发展有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00		设立
75	武汉华发商业经营管理有限公司	武汉	武汉	商业运营管理		100.00	设立



珠海华发集团有限公司（合并）  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
76	上海锦鹏置业发展有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00		设立
77	珠海华海置业有限公司	珠海	珠海	房地产开发	100.00		设立
78	珠海华发商业经营管理有限公司	珠海	珠海	商业运营管理	100.00		设立
79	珠海华发新天地商业经营有限公司	珠海	珠海	物业租赁	100.00		设立
80	珠海华顺置业发展有限公司	珠海	珠海	房地产开发	100.00		设立
81	珠海华炜投资发展有限公司	珠海	珠海	房地产开发	100.00		设立
82	上海锦发众圣置业有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00		设立
83	珠海华欣投资发展有限公司	珠海	珠海	房地产开发	100.00		设立
84	珠海华浩置业发展有限公司	珠海	珠海	房地产开发	100.00		设立
85	华发实业(美国)有限公司	美国	美国	房地产开发	100.00		设立
86	华发世纪有限公司	美国	美国	房地产开发	100.00		设立
87	武汉华发长茂房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00		设立
88	武汉华发长盛房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	65.00		设立
89	上海锦发众晟房地产营销策划有限公司	上海	上海	房地产营销	100.00		设立
90	威海华发众圣营销策划有限公司	威海	威海	房地产营销	100.00		设立
91	武汉华发房地产营销顾问有限公司	武汉	武汉	房地产营销	100.00		设立
92	锦发置业（澳门）有限公司	澳门	澳门	地产贸易	90.00	10.00	设立
93	广州华发房产营销顾问有限公司	广州	广州	房地产营销	100.00		设立
94	上海华泓尚隆房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	50.01		设立
95	珠海安迎投资有限公司	珠海	珠海	房地产开发	100.00		设立
96	珠海华发城市更新投资控股有限公司	珠海	珠海	城市更新管理	100.00		设立
97	珠海华熠商业运营管理有限公司	珠海	珠海	房地产开发	100.00		设立
98	深圳市华发房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00		设立
99	珠海市海川地产有限公司	珠海	珠海	房地产开发	50.20		同一控制下 企业合并
100	苏州锦福创盛置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100.00		设立
101	苏州锦顺置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100.00		设立
102	珠海华发国通房产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发	51.00		设立
103	南京锦顺房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	100.00		设立
104	杭州锦泓置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00		设立
105	珠海华发中磊置业有限公司	珠海	珠海	房地产开发	51.00		设立
106	珠海华发华宜投资控股有限公司	珠海	珠海	项目投资	100.00		设立
107	珠海华迎投资有限公司	珠海	珠海	房地产开发	52.00		设立
108	苏州锦利置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100.00		设立
109	珠海华瑞投资有限公司	珠海	珠海	房地产开发	92.00		设立
110	珠海华发西区商业有限公司	珠海	珠海	商业运营管理	100.00		设立
111	HUAFA PROPERTY(HK) LIMITED	香港	香港	房地产开发	100.00		设立
112	Palo Alto Properties Investment, LLC	美国	美国	房地产开发	100.00		设立
113	珠海华翰投资有限公司	珠海	珠海	房地产开发	100.00		设立
114	华发实业(美国东部)有限公司	美国	美国	房地产开发	100.00		设立

珠海华发集团有限公司（合并）  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
115	北京华发置业有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00		设立
116	深圳华发鹏泰投资有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00		设立
117	佛山华枫房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发	100.00		设立
118	HUA GUANG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	项目投资	100.00		设立
119	珠海华发运达房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发	50.00		设立
120	WAH CHI COMMERCIAL INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	项目投资	100.00		设立
121	WAH CHI REAL ESTATE AGENCY LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	地产代理	100.00		设立
122	WAH CHI CONSTRUCTION DESIGN CONSULTANCY LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	建筑设计	100.00		设立
123	WAH HING INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理	100.00		设立
124	HUAFA REAL ESTATE AGENCY (HONG KONG) LIMITED	香港	香港	地产代理	100.00		设立
125	毕思博设计集团有限公司	香港	香港	建筑设计	100.00		设立
126	武汉华铄房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00		设立
127	武汉华璟房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00		设立
128	WAH LUNG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	项目投资	100.00		设立
129	WAH LUNG PROPERTY (HK) LIMITED	香港	香港	投资管理	100.00		设立
130	南京华钼钜盛房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	50.00		设立
131	上海锦璟置业有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00		设立
132	珠海华薇投资有限公司	珠海	珠海	项目投资	100.00		设立
133	HUAFA INFINITY (HONG KONG) INVESTMENT LIMITED	香港	香港	投资管理	80.00		设立
134	珠海华以建设有限公司	珠海	珠海	房地产开发	80.00		设立
135	珠海锦智地产代理有限公司	珠海	珠海	房地产咨询	100.00		设立
136	珠海华嘉房产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发	100.00		设立
137	珠海华和建设有限公司	珠海	珠海	房地产开发	80.00		设立
138	中山华泰更新置业有限公司	中山	中山	房地产开发	100.00		设立
139	珠海华发西部置业有限公司	珠海	珠海	物业租赁	100.00		设立
140	上海锦昭置业有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00		设立
141	嘉兴新锦置业有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发	34.00		非同一控制下企业合并
142	武汉华禾置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00		设立
143	珠海锦隆建筑设计咨询有限公司	珠海	珠海	建筑设计	100.00		设立
144	杭州华枫锦岚置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00		非同一控制下企业合并
145	太仓禾发房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产开发	100.00		非同一控制下企业合并
146	杭州华枫锦轩置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00		非同一控制下企业合并
147	武汉临江兴城房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	80.00		非同一控制下企业合并
148	珠海华景房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发	100.00		设立

珠海华发集团有限公司（合并）  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
149	珠海华慧商业管理有限公司	珠海	珠海	房地产开发		100.00	设立
150	中山市华腾置业有限公司	中山	中山	房地产开发	100.00		设立
151	中山市华迪置业有限公司	中山	中山	房地产开发		100.00	设立
152	武汉华发鸿业房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100.00	设立
153	武汉华发城市开发投资有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100.00	设立
154	无锡华郡房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产开发		100.00	设立
155	沈阳华藤房地产营销策划有限公司	沈阳	沈阳	房地产营销		100.00	设立
156	珠海华发房地产营销策划有限公司	珠海	珠海	房地产营销		100.00	设立
157	大连华发首府置业代理有限公司	大连	大连	房地产经纪服务		100.00	设立
158	CHI YUI PLANNING LIMITED	香港	香港	策划		100.00	设立
159	INTELLIGENCE AND INTEGRITY SURVEYOR LIMITED	香港	香港	策划		100.00	设立
160	CHEUNG CHONG PROPERTY LIMITED	香港	香港	地产投资		100.00	设立
161	CHEUNG CHEONG PROPERTY LIMITED	香港	香港	地产投资		100.00	设立
162	CHEUNG MIN PROPERTY LIMITED	香港	香港	地产投资		100.00	设立
163	CHEUNG YUNG PROPERTY LIMITED	香港	香港	地产投资		100.00	设立
164	CHEUNG SING INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	设立
165	CHEUNG CHONG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	设立
166	CHEUNG CHEONG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	设立
167	CHEUNG MIN INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	设立
168	CHEUNG YUNG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	设立
169	盘锦锦阔房地产开发有限公司	盘锦	盘锦	房地产开发		100.00	非同一控制下企业合并
170	青岛华发投资有限公司	青岛	青岛	房地产开发	100.00		设立
171	珠海华发优生活物业运营管理有限公司	珠海	珠海	物业租赁	100.00		设立
172	广州华发城市更新投资有限公司	广州	广州	城市更新咨询		100.00	设立
173	武汉华发铂睿房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发		99.85	设立
174	武汉华崇房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发		80.00	设立
175	武汉华发毓城房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100.00	设立
176	武汉华灏房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发		60.00	设立
177	武汉华发越鸿房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100.00	设立
178	武汉华颖房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100.00	设立
179	广州华发实业发展有限公司	广州	广州	房地产开发	100.00		设立
180	青岛华昂置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发		98.38	设立
181	珠海华发资产管理有限公司	珠海	珠海	资产管理	100.00		设立
182	湛江华发房地产开发有限公司	湛江	湛江	房地产开发		100.00	设立
183	包头市华发商业管理有限公司	包头	包头	房地产开发		100.00	设立
184	CHEUNG FAI INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	设立

珠海华发集团有限公司（合并）  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
185	中山市华越宏轩置业发展有限公司	中山	中山	房地产开发	51.00		设立
186	上海锦琮置业有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00		设立
187	上海锦宽置业有限公司	上海	上海	房地产开发	96.01		设立
188	上海锦兹置业有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00		设立
189	上海锦铎置业有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00		设立
190	上海锦锦置业有限公司	上海	上海	房地产开发	99.07		设立
191	CHEUNG WANG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	设立
192	上海高都置业有限公司	上海	上海	房地产开发	30.32		非同一控制下企业合并
193	温州京都城房地产开发有限公司	温州	温州	房地产开发	28.80		非同一控制下企业合并
194	珠海华菁管理咨询有限公司	珠海	珠海	教育服务	100.00		设立
195	珠海华智管理咨询有限公司	珠海	珠海	教育服务	100.00		设立
196	珠海华健房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发	100.00		设立
197	广州华耀房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	49.70		设立
198	武汉华中盛房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	60.00		设立
199	珠海华发正方城市更新开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发	32.50		设立
200	广州华藤房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	100.00		设立
201	威海华发商业经营管理有限公司	威海	威海	商业运营管理	100.00		设立
202	中山市华洲置业发展有限公司	中山	中山	房地产开发	51.00		设立
203	江门华发更新置业有限公司	江门	江门	房地产开发	100.00		设立
204	龙景房地产（杭州）有限公司	杭州	杭州	房地产开发	50.00		非同一控制下企业合并
205	CHEERFUL AGE COMPANY LIMITED	香港	香港	投资控股	50.00		非同一控制下企业合并
206	上海锦骁企业管理有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00		设立
207	杭州华杭房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	99.20		设立
208	天津华发创盛置业有限公司	天津	天津	房地产开发	99.61		设立
209	北京华发创盛置业有限公司	北京	北京	房地产开发	99.21		设立
210	清远市鹏翔房地产开发有限公司	清远	清远	房地产开发	49.78		非同一控制下企业合并
211	惠州华发房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发	100.00		设立
212	广州华发房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	50.20		设立
213	广州华郡房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	100.00		设立
214	江门华发房地产开发有限公司	江门	江门	房地产开发	97.72		设立
215	江门华铭房地产开发有限公司	江门	江门	房地产开发	49.84		设立
216	北京华发永盛置业有限公司	北京	北京	房地产开发	99.21		设立
217	GUANG YU GLOBAL INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	开曼	开曼	投资控股		100.00	非同一控制下企业合并
218	GUANG QI INVESTMENT HOLDING LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	设立
219	武汉华嵘房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	79.88		设立
220	沈阳华翰置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	99.14		设立

珠海华发集团有限公司（合并）  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
221	珠海华发广生房产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发	51.00		设立
222	中信正业（上海）投资发展有限公司	上海	上海	房地产投资	99.71		非同一控制下企业合并
223	鄂州华泓钜晟房地产开发有限公司	鄂州	鄂州	房地产投资	30.00		设立
224	湖北广家洲投资有限公司	鄂州	鄂州	房地产开发	30.00		非同一控制下企业合并
225	湖北迎宾地产有限公司	鄂州	鄂州	房地产开发	30.00		非同一控制下企业合并
226	上海铎拓企业发展有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00		设立
227	珠海华晖房地产开发有限公司	珠海	珠海	地产投资	75.00		同一控制下企业合并
228	珠海市海润房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发	75.00		同一控制下企业合并
229	上海铎耀企业管理有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00		设立
230	西安铎富永盛置业有限公司	西安	西安	房地产开发	100.00		设立
231	珠海华发左岸商业服务管理有限公司	珠海	珠海	物业租赁	100.00		设立
232	珠海华熙商业服务有限公司	珠海	珠海	物业租赁	100.00		设立
233	珠海华阔综合服务有限公司	珠海	珠海	咨询与服务	100.00		设立
234	珠海华聘营销咨询有限公司	珠海	珠海	咨询与服务	100.00		设立
235	珠海华曙设计咨询有限公司	珠海	珠海	咨询与服务	100.00		设立
236	珠海华章工程管理咨询有限公司	珠海	珠海	咨询与服务	100.00		设立
237	珠海华铸工程造价咨询有限公司	珠海	珠海	咨询与服务	100.00		设立
238	GUANG XIANG INVESTMENT HOLDING LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
239	GUANG JIE INVESTMENT HOLDING LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
240	GUANG JUAN INVESTMENT LIMITED	香港	香港	投资管理		100.00	设立
241	GUANG XIANG INVESTMENT LIMITED	香港	香港	投资管理		100.00	设立
242	GUANG JIE INVESTMENT LIMITED	香港	香港	投资管理		100.00	设立
243	上海铎臻企业管理有限公司	上海	上海	企业管理	100.00		设立
244	上海铎腾企业管理有限公司	上海	上海	企业管理	100.00		设立
245	珠海华卓房产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发	50.20		设立
246	珠海华发鱼弄房产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发	100.00		设立
247	珠海华哲房产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发	100.00		设立
248	广州华铭房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	100.00		设立
249	广州华旭房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	99.55		设立
250	广州华荟房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	100.00		设立
251	广州华藤实业发展有限公司	广州	广州	房地产开发	100.00		设立
252	青岛华赢投资有限公司	青岛	青岛	投资管理	98.38		设立
253	无锡铎安置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发	50.20		设立
254	无锡铎泓置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发	100.00		设立
255	武汉华发天晟房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00		设立
256	武汉华荟泰房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00		设立
257	珠海华众投资管理发展有限公司	珠海	珠海	投资管理	100.00		设立

珠海华发集团有限公司（合并）  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
258	珠海华锦投资有限公司	珠海	珠海	投资管理		100.00	设立
259	珠海华浩投资管理发展有限公司	珠海	珠海	投资管理		100.00	设立
260	珠海华和投资管理发展有限公司	珠海	珠海	投资管理		100.00	设立
261	中山市华欣置业有限公司	中山	中山	房地产开发		100.00	设立
262	珠海珠澳云信息科技有限公司	珠海	珠海	软件管理		100.00	设立
263	广东景晟装饰工程有限公司	珠海	珠海	装修装饰		75.00	非同一控制下企业合并
264	珠海华承投资管理发展有限公司	珠海	珠海	投资管理		100.00	设立
265	珠海华深投资管理发展有限公司	珠海	珠海	投资管理		100.00	设立
266	华发优生活租赁服务（珠海）有限公司	珠海	珠海	物业租赁	100.00		设立
267	惠州华郡房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发		100.00	设立
268	北京锦顺房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		100.00	设立
269	珠海华瑾房产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发		100.00	设立
270	珠海华祺房产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发		100.00	设立
271	珠海华曜房产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发		100.00	设立
272	汕尾华金房地产开发有限公司	汕尾	汕尾	房地产开发		90.00	设立
273	武汉华发睿祥房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100.00	设立
274	上海华璟枫宸房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		50.53	设立
275	武汉地华志合房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发		50.00	非同一控制下企业合并
276	天津华创置业有限公司	天津	天津	房地产开发		99.61	设立
277	天津锦盛置业有限公司	天津	天津	房地产开发		97.37	设立
278	天津锦景置业有限公司	天津	天津	房地产开发		99.23	设立
279	珠海华发北沙六组城市更新有限公司	珠海	珠海	城市更新		51.00	设立
280	珠海华发正方香洲科技工业园更新有限公司	珠海	珠海	城市更新		50.00	设立
281	珠海华发正方拱北口岸城市更新有限公司	珠海	珠海	城市更新		50.00	设立
282	珠海中心华发商都商业经营有限公司	珠海	珠海	商贸运营管理		100.00	设立
283	珠海金湾华发商都商业经营有限公司	珠海	珠海	商贸运营管理		100.00	设立
284	北京华发众晟房地产营销策划有限公司	北京	北京	房地产营销		100.00	设立
285	南京锦发众晟房地产营销策划有限公司	南京	南京	房地产营销		100.00	设立
286	惠州华涵房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发		99.84	设立
287	南京锦成房地产有限公司	南京	南京	房地产开发		97.49	设立
288	上海华发丽华置业有限公司	上海	上海	房地产开发	51.00		设立
289	武汉市华弘益房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100.00	设立
290	苏州锦发置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100.00	设立
291	苏州华开置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100.00	设立
292	广州华舜房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发		100.00	设立
293	天津瑞辉商业管理有限公司	天津	天津	项目投资		49.66	非同一控制下企业合并
294	天津瑞辉房地产开发有限责任公司	天津	天津	房地产开发		49.66	非同一控制下企业合并
295	GUANG TAO INVESTMENT LIMITED	香港	香港	项目投资		100.00	设立

珠海华发集团有限公司（合并）  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
296	广东湛蓝房地产发展有限公司	湛江	湛江	房地产开发	50.00		非同一控制下企业合并
297	杭州锦璟置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	65.00		设立
298	杭州锦钰置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00		设立
299	长沙华发房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发	100.00		设立
300	中山市华发商都商业经营有限公司	中山	中山	商贸运营管理	100.00		设立
301	珠海华申资产管理有限公司	珠海	珠海	股权投资管理	100.00		设立
302	深圳市华藤实业发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发	99.83		设立
303	上海锦铄房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	51.00		设立
304	江门华发置业有限公司	江门	江门	房地产开发	100.00		设立
305	江门华展房地产开发有限公司	江门	江门	房地产开发	100.00		设立
306	珠海华港城市更新有限公司	珠海	珠海	城市更新	51.00		设立
307	成都华锦联弘房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发	37.65		设立
308	武汉华发璟祥房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00		设立
309	广州华智房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	50.20		设立
310	WAH CHI BUSINESS MANAGEMENT (HONG KONG) LIMITED	香港	香港	商业经营管理	100.00		设立
311	江门华郡房地产开发有限公司	江门	江门	房地产开发	100.00		设立
312	江门华枫置业有限公司	江门	江门	房地产开发	100.00		设立
313	深圳市鹏金实业发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00		设立
314	南京锦得房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	50.20		设立
315	中山市锦新置业有限公司	中山	中山	房地产开发	50.00		设立
316	南宁华明房屋租赁有限公司	南宁	南宁	物业租赁	100.00		设立
317	广州华轩房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	75.00		设立
318	广州华盈房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	50.20		设立
319	上海锦崧房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	42.00	30.16	设立
320	上海锦铎房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	55.00		设立
321	珠海华发宝利通房产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发	51.00		设立
322	江门市合睿房地产开发有限公司	江门	江门	房地产开发	51.00		非同一控制下企业合并
323	郑州锦茂创盛置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发	100.00		设立
324	珠海华发北围商业服务管理有限公司	珠海	珠海	物业租赁	100.00		设立
325	苏州锦发商业经营管理有限公司	苏州	苏州	商业运营管理	100.00		设立
326	珠海华客信息科技有限公司	珠海	珠海	技术服务	100.00		设立
327	长沙华郡房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发	100.00		设立
328	长沙华景房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发	100.00		设立
329	武汉华发泓晟房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00		设立
330	天津华发创颐置业有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00		设立
331	天津华发创锦置业有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00		设立
332	重庆华显房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	100.00		设立



珠海华发集团有限公司（合并）  
财务报表附注  
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
333	广东金龙五洲温泉度假实业发展有限公司	汕尾	汕尾	房地产开发		90.00	非同一控制下企业合并
334	陆河金龙五洲房地产开发有限公司	汕尾	汕尾	房地产开发		90.00	
335	上海华憬丹枫房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		55.00	
336	上海华淞铭宏房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		51.00	设立
337	郑州华瀚房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发		100.00	设立
338	烟台华发置业有限公司	烟台	烟台	房地产开发		100.00	设立
339	深圳市鹏嘉实业发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发		100.00	设立
340	深圳市鹏景实业发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发		100.00	设立
341	武汉华发中部实业发展有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00		设立
342	中山市华庚置业有限公司	中山	中山	房地产开发		100.00	设立
343	珠海横琴新区华隽商业经营管理有限公司	珠海	珠海	商业运营管理		100.00	设立
344	常熟锦顺科技产业园投资发展有限公司	常熟	常熟	房地产开发		99.97	设立
345	大连华禄置业发展有限公司	大连	大连	房地产开发		100.00	非同一控制下企业合并
346	惠州华枫置业发展有限公司	惠州	惠州	房地产开发		100.00	
347	绍兴锦越置业有限公司	绍兴	绍兴	房地产开发		65.00	设立
348	上海锦铎房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		100.00	设立
349	上海锦铜房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		100.00	设立
350	上海锦锦房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		100.00	设立
351	珠海华茂天城置业发展有限公司	珠海	珠海	房地产开发		25.10	非同一控制下企业合并
352	珠海华茂金成置业发展有限公司	珠海	珠海	房地产开发		25.10	
353	珠海浩源置业有限公司	珠海	珠海	房地产开发		100.00	设立
354	珠海华利人力资源服务有限公司	珠海	珠海	人力资源服务		100.00	设立
355	珠海华元房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发		100.00	设立
356	珠海华庆房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发		100.00	设立
357	珠海华发睿谷商业服务管理有限公司	珠海	珠海	租赁和商务服务		100.00	设立
358	珠海华发西部商业经营管理有限公司	珠海	珠海	商业管理		100.00	设立
359	深圳市鹏怡实业发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发		100.00	设立
360	深圳市鹏欣实业发展有限公司	深圳	深圳	房地产开发		100.00	设立
361	沈阳中东港商业地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发		48.58	非同一控制下企业合并
362	成都华旭房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	
363	成都华耀房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	设立
364	上海华汎商业经营管理有限公司	上海	上海	商业管理		100.00	设立
365	绍兴锦泽置业有限公司	绍兴	绍兴	房地产开发		100.00	设立
366	太仓华藤房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产开发	42.00		设立
367	太仓华蔓房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产开发	100.00		设立
368	西安锦富创恒置业有限公司	西安	西安	房地产开发		50.20	设立



珠海华发集团有限公司（合并）  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
369	西安锦越创盛置业有限公司	西安	西安	房地产开发	100.00		设立
370	西安锦郡创盛置业有限公司	西安	西安	房地产开发	99.10		设立
371	西安锦顺创启置业有限公司	西安	西安	房地产开发	97.64		设立
372	广州华发商业经营管理有限公司	广州	广州	商业管理	100.00		设立
373	珠海华发锦湖房产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发		100.00	设立
374	中山华发房地产代理有限公司	中山	中山	房产代理		100.00	设立
375	珠海华岱投资管理发展有限公司	珠海	珠海	投资管理		100.00	设立
376	珠海华嵩投资管理发展有限公司	珠海	珠海	投资管理		100.00	设立
377	珠海华钦投资管理发展有限公司	珠海	珠海	投资管理		100.00	设立
378	武汉华发恒耀房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00		设立
379	南京锦耀房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	27.61		设立
380	惠州华佑房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发	100.00		设立
381	中山市华旌置业有限公司	中山	中山	房地产开发	100.00		设立
382	广州华欣房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	100.00		设立
383	惠州华梓房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发	100.00		设立
384	杭州锦容房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	16.79		设立
385	杭州锦荟房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	25.60		设立
386	青岛锦澜置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发	100.00		设立
387	佛山华卓房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发	51.00		设立
388	武汉华发辰耀房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00		设立
389	武汉峰铄房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00		设立
390	CHEUNG YUEN PROPERTY LIMITED	香港	香港	投资管理	100.00		设立
391	长沙华欣房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发	50.20		设立
392	CHEUNG PANG PROPERTY LIMITED	香港	香港	投资管理	100.00		设立
393	CHEUNG YUEN INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理	100.00		设立
394	CHEUNG PANG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理	100.00		设立
395	广州耀恒房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	51.00		非同一控制下企业合并
396	广州越宏房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	51.00		非同一控制下企业合并
397	珠海华桐房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发	60.00		设立
398	北京锦颐置业有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00		设立
399	北京锦锦置业有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00		设立
400	北京锦景置业有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00		设立
401	苏州锦创置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发	51.00		设立
402	苏州锦进置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100.00		设立
403	苏州锦景创盛置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发	51.00	-	设立
404	杭州锦安置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00		设立
405	重庆华坤房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	100.00		设立
406	青岛华灿置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发	100.00		设立
407	山西中控华发置业有限公司	太原	太原	房地产开发	65.00		设立

珠海华发集团有限公司（合并）  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
408	上海华闵颀宏房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00		设立
409	苏州锦茂创盛置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100.00		设立
410	珠海华攀投资管理发展有限公司	珠海	珠海	投资管理	100.00		设立
411	珠海华发海韵城新天地商业经营有限公司	珠海	珠海	商业管理	100.00		设立
412	郑州锦骁房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发	100.00		设立
413	太仓锦发房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产开发	100.00		设立
414	珠海华发人居生活研究院有限公司	珠海	珠海	智慧建筑	100.00		设立
415	郑州锦乘房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发	100.00		设立
416	重庆华赞房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	100.00		设立
417	CHEUNG KOON INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
418	CHEUNG KAM INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
419	CHEUNG YIP INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
420	CHEUNG WAI INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
421	潮州华发实业发展有限公司	潮州	潮州	房地产开发	100.00		设立
422	昆明华创云房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发	60.08		设立
423	武汉禹庆房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00		设立
424	武汉禹隆房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00		设立
425	武汉华发毓正房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00		设立
426	无锡锦博置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发	50.20		设立
427	珠海华发外沙房产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发	51.00		设立
428	武汉华发睿嘉房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	70.12		设立
429	昆明华旭房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发	100.00		设立
430	CHEUNG KOON PROPERTY LIMITED	香港	香港	投资管理	100.00		设立
431	CHEUNG YIP PROPERTY LIMITED	香港	香港	投资管理	100.00		设立
432	CHEUNG WAI PROPERTY LIMITED	香港	香港	投资管理	100.00		设立
433	CHEUNG KAM PROPERTY LIMITED	香港	香港	投资管理	100.00		设立
434	武汉华发宸丰房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00		设立
435	武汉华发睿光房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	70.12		设立
436	武汉华发宸弘房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00		设立
437	龙门县华昆房地产开发有限公司	龙门县	龙门县	房地产开发	100.00		设立
438	太仓华城置业有限公司	太仓	太仓	房地产开发	60.00		设立
439	沈阳华纳海川置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	50.20		设立
440	广州华川实业发展有限公司	广州	广州	投资管理	50.20		设立
441	北京锦顺海川置业有限公司	北京	北京	房地产开发	50.20		设立
442	北京创盛海川置业有限公司	北京	北京	房地产开发	50.20		设立
443	珠海华熠开发建设有限公司	珠海	珠海	房地产开发	100.00		同一控制下企业合并
444	武汉华川置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	50.20		设立
445	珠海华发西部房地产营销策划有限公司	珠海	珠海	营销策划	100.00		设立
446	上海锦佰置业有限公司	上海	上海	房地产开发	50.20		设立

珠海华发集团有限公司（合并）  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
447	珠海海阔投资发展有限公司	珠海	珠海	投资管理		50.20	设立
448	江门市融建房地产开发有限公司	江门	江门	房地产开发		60.00	非同一控制下企业合并
449	佛山华发天润置业有限公司	佛山	佛山	房地产开发		51.00	设立
450	成都华锦焱弘实业有限公司	成都	成都	房地产开发		30.12	设立
451	太仓华曦房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产开发	60.00		设立
452	太仓华顺房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产开发		100.00	设立
453	广州华坤实业发展有限公司	广州	广州	房地产开发		50.20	设立
454	成都华枫锦业建设发展有限公司	成都	成都	建筑设计		30.12	设立
455	广州华佑房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发		50.20	设立
456	珠海华发润鼎房产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发		51.00	设立
457	珠海华发鸿运房产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发		51.00	设立
458	厦门华发投资有限公司	厦门	厦门	房地产开发		100.00	设立
459	佛山华标房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发		49.70	设立
460	杭州华恒置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发		51.00	设立
461	广州华迪咨询有限公司	广州	广州	咨询与服务		100.00	设立
462	广州华庚咨询有限公司	广州	广州	咨询与服务		100.00	设立
463	绍兴华瑞置业有限公司	绍兴	绍兴	房地产开发		25.60	设立
464	绍兴华拓置业有限公司	绍兴	绍兴	房地产开发		50.20	设立
465	绍兴华宜置业有限公司	绍兴	绍兴	房地产开发		25.60	设立
466	Huafa Sports International Development Company Limited	香港	香港	其他服务		100.00	设立
467	南京华泓置业有限公司	南京	南京	房地产开发		25.60	设立
468	武汉华发启隆房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发		50.20	设立
469	武汉华发宸禹房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发		50.20	设立
470	南京华发置业有限公司	南京	南京	房地产开发		50.20	设立
471	南京华峰置业有限公司	南京	南京	房地产开发		50.20	设立
472	HAZEL TREND LIMITED	香港	香港	其他服务		100.00	同一控制下企业合并
473	HIGHLY VENTURES LIMITED	香港	香港	其他服务		100.00	同一控制下企业合并
474	太仓华淞商务咨询有限公司	太仓	太仓	房地产开发	100.00		设立
475	太仓华澜商务咨询有限公司	太仓	太仓	房地产开发	100.00		设立
476	太仓华铎商务咨询有限公司	太仓	太仓	房地产开发	51.00		设立
477	太仓华锦商务咨询有限公司	太仓	太仓	房地产开发	100.00		设立
478	太仓华铄商务咨询有限公司	太仓	太仓	房地产开发	57.00	22.36	设立
479	太仓华铎商务咨询有限公司	太仓	太仓	房地产开发	100.00		设立
480	太仓华兴商务咨询有限公司	太仓	太仓	房地产开发	100.00		设立
481	太仓华鹏商务咨询有限公司	太仓	太仓	房地产开发		70.00	设立
482	无锡华顺置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发		50.20	设立
483	无锡华利置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发		50.20	设立
484	苏州华佰置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		50.20	设立
485	苏州华科置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		16.79	设立

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
486	珠海华发连屏房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发		51.00	设立
487	上海华蔓房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		50.20	设立
488	上海华藤房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		50.20	设立
489	绍兴锦源置业有限公司	绍兴	绍兴	房地产开发		50.20	设立
490	绍兴锦建置业有限公司	绍兴	绍兴	房地产开发		50.20	设立
491	南京锦腾置业有限公司	南京	南京	房地产开发	51.00		设立
492	徐州锦发置业有限公司	徐州	徐州	房地产开发		19.43	设立
493	广州华怡实业发展有限公司	广州	广州	投资管理		75.00	设立
494	天津创锦海川置业有限公司	天津	天津	房地产开发		50.20	设立
495	珠海华发蛇盟房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发		51.00	设立
496	西安创盛海川置业有限公司	西安	西安	房地产开发		50.20	设立
497	无锡锦美房地产有限公司	无锡	无锡	房地产开发		100.00	设立
498	上海锦纳置业有限公司	上海	上海	房地产开发		75.00	设立
499	珠海华焉投资有限公司	珠海	珠海	投资管理		100.00	设立
500	林芝华发商业经营管理有限公司	林芝	林芝	商业经营管理		100.00	设立
501	武汉华发睿治房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发		70.12	设立
502	珠海华桐投资有限公司	珠海	珠海	投资管理		100.00	设立
503	珠海华瑶投资有限公司	珠海	珠海	投资管理		100.00	设立
504	珠海华藐投资有限公司	珠海	珠海	投资管理		100.00	设立
505	武汉茂长悦华健康产业发展有限公司	武汉	武汉	服务业		50.00	设立
506	武汉茂享颐华医养管理服务有限公司	武汉	武汉	服务业		50.00	设立
507	广州华章房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发		100.00	设立
508	广州华甸房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发		75.00	设立
509	广州华凯房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发		50.20	设立
510	沈阳锦欣置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发		25.60	设立
511	沈阳锦恒置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发		50.20	设立
512	珠海华聘商务服务有限公司	珠海	珠海	商业经营管理		100.00	设立
513	南京锦昭置业有限公司	南京	南京	房地产开发		50.20	设立
514	南京锦佰置业有限公司	南京	南京	房地产开发		50.20	设立
515	义乌兆华企业管理有限公司	义乌	义乌	投资管理		17.07	非同一控制下企业合并
516	杭州兆泽房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发		17.07	非同一控制下企业合并
517	义乌兆盈房地产有限公司	义乌	义乌	房地产开发		17.07	非同一控制下企业合并
518	南京锦福置业有限公司	南京	南京	房地产开发	100.00		设立
519	西安锦富海川置业有限公司	西安	西安	房地产开发		50.20	设立
520	西安华创海川置业有限公司	西安	西安	房地产开发		50.20	设立
521	珠海锦能投资有限公司	珠海	珠海	投资管理		100.00	设立
522	无锡锦福置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发		100.00	设立
523	上海郡泓装饰工程有限公司	上海	上海	装修装饰		100.00	设立
524	沈阳锦佰置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发		50.20	设立

珠海华发集团有限公司（合并）  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
525	沈阳锦锦置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	50.20		设立
526	珠海华枫房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发	25.60		设立
527	西安华创永兴置业有限公司	西安	西安	房地产开发	50.20		非同一控制下企业合并
528	广东华发天浩房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发	60.00		设立
529	湛江华发天润置业有限公司	湛江	湛江	房地产开发	51.00		设立
530	珠海横琴铎创设计咨询有限公司	珠海	珠海	设计咨询	100.00		设立
531	西安华创骐耀置业有限公司	西安	西安	房地产开发	45.18		非同一控制下企业合并
532	珠海铎图商贸有限公司	珠海	珠海	商业经营	100.00		非同一控制下企业合并
533	武汉华川房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	50.20		设立
534	珠海华发弘业房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发	100.00		非同一控制下企业合并
535	珠海华旭新能源开发有限公司	珠海	珠海	新能源开发	100.00		设立
536	珠海华晖新能源科技有限公司	珠海	珠海	新能源开发		100.00	设立
537	广东华发中建新科技投资控股有限公司	珠海	珠海	投资管理	65.00		非同一控制下企业合并
538	华实中建新科技(珠海)有限公司	珠海	珠海	材料制造业		65.00	非同一控制下企业合并
539	珠海横琴华发城市更新投资控股有限公司	珠海	珠海	城市更新	100.00		设立
540	珠海华湖房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发	50.20		设立
541	珠海华凯房产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发	50.20		设立
542	珠海华毓房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发	50.20		设立
543	珠海华晏房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发	50.20		设立
544	珠海华沛房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发	50.20		设立
545	珠海华舟房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发	50.20		设立
546	珠海华绪房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发	50.20		设立
547	广州华中房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	50.20		设立
548	广州华博房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	100.00		设立
549	上海晋翎房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	60.00		非同一控制下企业合并
550	上海浦锋房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	51.00		设立
551	太仓海纳置业有限公司	太仓	太仓	房地产开发	50.20		设立
552	太仓铎福创盛置业有限公司	太仓	太仓	房地产开发	50.20		设立
553	上海唐骅房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	60.00		设立
554	上海古骅房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	51.00		设立
555	上海顾泓房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	42.00		设立
556	上海浦骅房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	51.00		设立
557	上海兴铎房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	60.00		设立
558	苏州禾发房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100.00		非同一控制下企业合并
559	太仓华仁房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产开发	60.00		非同一控制下企业合并
560	威海墨芳城房地产开发有限公司	威海	威海	房地产开发	51.00		非同一控制下企业合并

珠海华发集团有限公司（合并）  
财务报表附注  
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
561	南京锦隅房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	25.10		非同一控制下企业合并
562	南京锦辉装饰工程有限公司	南京	南京	装修装饰	100.00		设立
563	南京锦徽置业有限公司	南京	南京	房地产开发	51.00		设立
564	佛山华赞商业服务有限公司	佛山	佛山	商业服务	100.00		设立
565	北京华泓商业管理有限公司	北京	北京	商业管理	100.00		设立
566	北京锦创海川置业有限公司	北京	北京	房地产开发	50.20		设立
567	深圳市润晓投资有限公司	深圳	深圳	房地产开发	50.20		非同一控制下企业合并
568	江门华标房地产开发有限公司	江门	江门	房地产开发	100.00		设立
569	杭州兆裕房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发	10.24		非同一控制下企业合并
570	杭州锦旭置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	17.63		设立
571	杭州锦裕企业管理有限公司	杭州	杭州	房地产开发	13.48		非同一控制下企业合并
572	杭州锦卓置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	50.20		设立
573	杭州锦盈置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	25.60		设立
574	杭州锦欣置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	33.27		设立
575	江门华畅商业服务有限公司	江门	江门	商业服务	100.00		设立
576	罗定锦图商贸有限公司	罗定	罗定	商业服务	100.00		设立
577	罗定锦荣商贸有限公司	罗定	罗定	商业服务	100.00		设立
578	罗定锦盛商贸有限公司	罗定	罗定	商业管理	100.00		设立
579	杭州锦瑜置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	49.60		非同一控制下企业合并
580	杭州璟慧商贸有限责任公司	杭州	杭州	房地产开发	49.60		非同一控制下企业合并
581	珠海横琴华发商都商业经营管理有限公司	珠海	珠海	商业管理	100.00		设立
582	成都华锦盛弘实业有限公司	成都	成都	房地产开发	51.00		设立
583	惠州和汇置业有限公司	惠州	惠州	房地产开发	60.00		非同一控制下企业合并
584	西安锦灏海川置业有限公司	西安	西安	房地产开发	50.20		设立
585	西安曲江锦兴置业有限公司	西安	西安	房地产开发	40.16		设立
586	苏州新锦恒建设发展有限公司	苏州	苏州	房地产开发	30.60		增资扩股
587	西安紫涛置业有限公司	西安	西安	房地产开发	48.82		联合营转子公司
588	成都华亿联弘房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发	50.20		设立
589	珠海华发商办经营管理有限公司	珠海	珠海	商业管理	100.00		设立
590	锦金投资有限公司	香港	香港	投资管理	100.00		同一控制下企业合并
591	湛江市润晟十方商业投资有限公司	湛江	湛江	投资管理	100.00		股权收购
592	深圳融华置地投资有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00		股权收购
593	成都华卓联弘房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发	34.00		设立
594	西安曲江锦富置业有限公司	西安	西安	房地产开发	45.18		设立
595	成都锦江华发华锦房地产顾问有限公司	成都	成都	房地产营销	100.00		设立
596	苏州市长泓远置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100.00		设立

珠海华发集团有限公司（合并）  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
597	珠海华奔投资有限公司	珠海	珠海	投资管理	100.00		设立
598	珠海华缘投资有限公司	珠海	珠海	投资管理	100.00		设立
599	珠海华影投资有限公司	珠海	珠海	投资管理	100.00		设立
600	西安华发商业经营管理有限公司	西安	西安	商业管理	100.00		设立
601	广州华阳房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	100.00		设立
602	杭州锦茂置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	51.00		设立
603	杭州锦翎置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	20.63		设立
604	上海徐菁房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	40.80		设立
605	广州华梓房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	51.00		设立
606	成都华茂联弘房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发	100.00		设立
607	西安锦曲利君置业有限公司	西安	西安	房地产咨询	24.10		设立
608	深圳华坤房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	50.20		设立
609	深圳融川房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	50.20		设立
610	成都华睿联弘房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发	51.00		设立
611	深圳鹏创置地投资有限公司	深圳	深圳	房地产开发	51.00		设立
612	珠海华珣商务咨询有限公司	珠海	珠海	房地产咨询	100.00		设立
613	珠海华岚商务咨询有限公司	珠海	珠海	房地产咨询	100.00		设立
614	珠海华珩商务咨询有限公司	珠海	珠海	房地产咨询	100.00		设立
615	深圳华发冰雪城商业经营有限公司	深圳	深圳	商业管理	100.00		设立
616	珠海华禄商务咨询有限公司	珠海	珠海	房地产咨询	100.00		非同一控制下企业合并
617	珠海华悦商务咨询有限公司	珠海	珠海	房地产咨询	100.00		非同一控制下企业合并
618	珠海华晔商务咨询有限公司	珠海	珠海	房地产咨询	100.00		非同一控制下企业合并
619	珠海华瀚商务咨询有限公司	珠海	珠海	房地产咨询	100.00		非同一控制下企业合并
620	珠海华宸商务信息咨询有限公司	珠海	珠海	房地产咨询	100.00		非同一控制下企业合并
621	珠海华沃商务信息咨询有限公司	珠海	珠海	房地产咨询	100.00		非同一控制下企业合并
622	珠海紫筑城商业经营管理有限公司	珠海	珠海	商业管理	100.00		非同一控制下企业合并
623	珠海华泽商务信息咨询有限公司	珠海	珠海	房地产咨询	100.00		非同一控制下企业合并
624	珠海华蓬商务咨询有限公司	珠海	珠海	房地产咨询	100.00		非同一控制下企业合并
625	珠海华臻商务咨询有限公司	珠海	珠海	房地产咨询	100.00		非同一控制下企业合并
626	广州华超咨询有限公司	广州	广州	企业管理咨询	100.00		非同一控制下企业合并
627	深圳锦峰企业管理有限公司	深圳	深圳	投资管理	100.00		非同一控制下企业合并
628	深圳锦岭企业管理有限公司	深圳	深圳	投资管理	100.00		非同一控制下企业合并
629	长沙天润智樾房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发	51.00		非同一控制下企业合并



珠海华发集团有限公司（合并）  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
630	上海信浦东岸置业有限公司	上海	上海	房产开发	44.87		联合营转子公司
631	上海北铖房地产开发有限公司	上海	上海	房产开发	43.30		设立
632	台州方远添越企业管理有限公司	台州	台州	企业管理	21.12		非同一控制下企业合并
633	杭州锦尚置业有限公司	杭州	杭州	房产开发	100.00		设立
634	珠海华发新城置业有限公司	珠海	珠海	房产开发	100.00		股权收购
635	广州华发商业策划有限公司	广州	广州	商务服务	100.00		设立
636	成都华佑联弘房地产开发有限公司	成都	成都	房产开发	100.00		设立
637	珠海华煜商务咨询有限公司	珠海	珠海	房地产咨询	100.00		设立
638	杭州方远华冠置业有限公司	杭州	杭州	房产开发	20.91		非同一控制下企业合并
639	上海泾铖房地产开发有限公司	上海	上海	房产开发	79.36		设立
640	绍兴华发商业经营管理有限公司	绍兴	绍兴	商业管理	100.00		设立
641	南京锦阔置业有限公司	南京	南京	房产开发	51.00		设立
642	珠海华勉信息咨询有限公司	珠海	珠海	房地产咨询	100.00		设立
643	珠海华翔商业服务有限公司	珠海	珠海	商业服务	100.00		设立
644	珠海华翔商务咨询有限公司	珠海	珠海	房地产咨询	100.00		设立
645	珠海横琴铖悦企业管理合伙企业（有限合伙）	珠海	珠海	商务服务业	100.00		非同一控制下企业合并
646	珠海华舒房地产开发有限公司	珠海	珠海	房产开发	100.00		设立
647	杭州锦兆置业有限公司	杭州	杭州	房产开发	26.35		设立
648	南京锦宸置业有限公司	南京	南京	房产开发	100.00		设立
649	珠海华发家居有限公司	珠海	珠海	批发、零售	100.00		设立
650	珠海华韶房地产开发有限公司	珠海	珠海	房产开发	100.00		设立
651	珠海华玮房地产开发有限公司	珠海	珠海	房产开发	100.00		设立
652	上海华铄商务咨询有限公司	上海	上海	房地产咨询	100.00		设立
653	珠海华昶商务咨询有限公司	珠海	珠海	房地产咨询	100.00		设立
654	珠海华雅置业有限公司	珠海	珠海	房产开发	51.00		设立
655	太仓华源商务咨询有限公司	太仓	太仓	房地产咨询	100.00		设立
656	武汉华喆房地产开发有限公司	武汉	武汉	房产开发	50.20		设立
657	南京绿博城置业有限公司	南京	南京	房产开发	49.00		设立
658	南京锦越置业有限公司	南京	南京	房产开发	51.00		设立
659	上海巷铖房地产开发有限公司	上海	上海	房产开发	70.00		设立
660	太仓华拓商务咨询有限公司	太仓	太仓	房地产咨询	51.00		设立
661	西安紫海置业有限公司	西安	西安	房产开发	49.55		设立
662	华发物业服务集团有限公司	珠海	珠海	物业管理	40.68		同一控制下企业合并
663	华金国际大湾区高端服务控股有限公司	香港	香港	酒店及展览顾问服务	40.68		同一控制下企业合并
664	珠海市横琴新区华金国际酒店管理有限公司	珠海	珠海	酒店管理服务	40.68		同一控制下企业合并
665	珠海市横琴新区华金国际会展服务有限公司	珠海	珠海	展览策划及组织	40.68		同一控制下企业合并
666	华发物业管理服务（香港）有限公司	香港	香港	服务业	40.68		同一控制下企业合并



珠海华发集团有限公司（合并）  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
667	北京华发物业管理服务有限公司	珠海	珠海	服务业		40.68	同一控制下企业合并
668	华发物业服务服务有限公司	珠海	珠海	物业管理		40.68	同一控制下企业合并
669	珠海华发楼宇电梯工程有限公司	珠海	珠海	维修安装		40.68	同一控制下企业合并
670	珠海华发市政综合服务有限公司	珠海	珠海	服务业		40.68	同一控制下企业合并
671	重庆华珠发物业管理服务有限公司	重庆	重庆	服务业		40.68	同一控制下企业合并
672	昆明华发融创物业管理服务有限公司	昆明	昆明	服务业		28.48	同一控制下企业合并
673	陕西华发融创物业管理服务有限公司	西安	西安	服务业	-	40.68	同一控制下企业合并
674	上海仁恒华发物业管理有限公司	上海	上海	服务业		20.75	同一控制下企业合并
675	华发芳邻（武汉）科技有限公司	武汉	武汉	服务业		40.68	同一控制下企业合并
676	广东华发保安服务有限公司	珠海	珠海	服务业		40.68	同一控制下企业合并
677	珠海华发餐饮管理服务有限公司	珠海	珠海	服务业		40.68	同一控制下企业合并
678	珠海华邻生活服务有限公司	珠海	珠海	服务业		40.00	同一控制下企业合并
679	华成现代科技服务（成都）有限公司	成都	成都	互联网和相关服务		40.68	同一控制下企业合并
680	珠海华发仲量联行物业服务服务有限公司	珠海	珠海	服务业		24.41	同一控制下企业合并
681	华发物业服务（佛山）有限公司	佛山	佛山	服务业		40.68	同一控制下企业合并
682	珠海华濠国际会展有限公司	珠海	珠海	展览策划及组织		20.34	同一控制下企业合并
683	珠海市珠澳设计中心有限公司	珠海	珠海	设计服务		32.54	同一控制下企业合并
684	珠海国际设计周会展有限公司	珠海	珠海	展览策划及组织		40.68	同一控制下企业合并
685	珠海市横琴珠澳国际体育休闲旅游发展管理有限公司	珠海	珠海	体育赛事、文化活动组织及策划		24.41	同一控制下企业合并
686	珠海华物优选生活服务有限公司	珠海	珠海	服务业		40.68	同一控制下企业合并
687	华发商务服务（珠海）有限公司	珠海	珠海	服务业		40.68	同一控制下企业合并
688	华发物业城市服务（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业		40.68	同一控制下企业合并
689	北京华园物业服务服务有限公司	北京	北京	服务业		20.75	设立
690	珠海高新华发餐饮管理服务有限公司	珠海	珠海	服务业		40.68	设立
691	珠海金湾区华发餐饮运营服务有限公司	珠海	珠海	服务业		40.68	设立
692	华发物业服务（辽宁）有限公司	辽宁	辽宁	服务业		40.68	设立
693	华发物业经营管理（广州）有限公司	广州	广州	服务业		40.68	设立
694	华发物业服务（上海）有限公司	上海	上海	服务业		40.68	设立
695	珠海华发华序投资有限公司	珠海	珠海	投资与资产管理	100.00		设立

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
696	西安华发利君物业管理服务有限公司	西安	西安	服务业		24.41	设立
697	华实中建新科技（香港）有限公司	香港	香港	材料制造业		65.00	设立

## 7、方正科技的子公司及其持股比例

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
1	上海延中办公用品实业有限公司	上海	上海	办公用品批发	100.00		设立
2	上海方正延中办公用品有限公司	上海	上海	办公用品批发		100.00	设立
3	上海北大方正科技电脑系统有限公司	上海	上海	软件和信息技术服务	100.00		设立
4	上海方正科技(香港)有限公司	香港	香港	软件和信息技术服务		100.00	设立
5	深圳市方正信息系统有限公司	深圳	深圳	互联网信息服务业务	88.69	11.31	设立
6	北京方正科技信息产品有限公司	北京	北京	增值电信业务	88.69	11.31	设立
7	珠海方正印刷电路板发展有限公司	珠海	珠海	印刷电路板产品贸易	16.67	83.33	设立
8	江西鑫隆佳通信服务有限公司	南昌	南昌	增值电信业务		100.00	设立
9	重庆方正高密电子有限公司	重庆	重庆	印刷电路板制造	76.01	23.99	设立
10	珠海方正科技高密电子有限公司	珠海	珠海	印刷电路板制造	74.67	25.33	设立
11	珠海方正科技多层电路板有限公司	珠海	珠海	印刷电路板制造	70.36	29.64	非同一控制下企业合并
12	珠海方正印刷电路板(香港)发展有限公司	香港	香港	印刷电路板产品进出口贸易		100.00	设立
13	FOUNDER PCB USA	美国	美国	市场推广和咨询服务		100.00	设立
14	杭州方正速能科技有限公司	杭州	杭州	印刷电路板制造	58.41	41.59	设立
15	方正科技（新加坡）有限公司	新加坡	新加坡	与计算机、多媒体产品有关的各式附件的进出口代理及交易	100.00		设立
16	珠海焕新方正科技有限公司	珠海	珠海	通信、电子设备制造	100.00		设立
17	北京方科智造科技有限公司	北京	北京	集成电路设计、技术咨询	88.69	11.31	设立
18	IFOUND PCB (THAILAND) CO., LTD.	泰国	泰国	印刷电路板制造		100.00	设立

## 8、迪信通的子公司及其持股比例

序号	公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
1	沈阳通联四海电子通信技术有限公司	沈阳	沈阳	通讯设备零售、批发业务	100.00		非同一控制下企业合并
2	抚顺通联四海电子通信技术有限公司	抚顺	抚顺	通讯设备零售、批发业务		100.00	设立
3	北京启禾昊天商贸有限公司	北京	北京	通讯设备线上零售、批发	100.00		设立
4	北京迪信通科技产业发展有限公司	北京	北京	技术咨询服务	100.00		设立
5	北京亿号通东方信息技术有限公司	北京	北京	通讯设备零售、批发业务		55.00	设立

珠海华发集团有限公司（合并）  
财务报表附注  
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
6	北京迪信通电子通信技术有限公司	北京	北京	通讯设备零售、批发业务	100.00		同一控制下企业合并
7	天津迪信通电子通信技术有限公司	天津	天津	通讯设备零售、批发业务	100.00		设立
8	河北迪信通通信设备有限公司	石家庄	石家庄	通讯设备零售、批发业务	100.00		设立
9	北京迪信通丰泽电子设备有限公司	北京	北京	通讯设备零售、批发业务		100.00	设立
10	北京市泰龙吉贸易有限公司	北京	北京	通讯设备线上零售、批发	100.00		非同一控制下企业合并
11	北京今易通达通讯设备维修有限公司	北京	北京	通讯设备配件的销售及维修		100.00	非同一控制下企业合并
12	山西迪信通商贸有限公司	太原	太原	通讯设备零售、批发业务		100.00	设立
13	合肥迪信通通信技术有限公司	合肥	合肥	通讯设备零售、批发业务	100.00		设立
14	浙江迪信通商贸有限公司	宁波	宁波	通讯设备零售、批发业务	100.00		设立
15	上海迪信通电子通信技术有限公司	上海	上海	通讯设备零售、批发业务	100.00		设立
16	上海川达通信技术有限公司	上海	上海	通讯设备零售、批发业务	100.00		设立
17	上海迪信南方通信技术有限公司	上海	上海	通讯设备零售、批发业务	100.00		设立
18	济南迪信通电子通信技术有限公司	济南	济南	通讯设备零售、批发业务	100.00		设立
19	青岛迪信通通信技术有限公司	青岛	青岛	通讯设备零售、批发业务		100.00	设立
20	温州迪信通电子通信技术有限公司	温州	温州	通讯设备零售、批发业务	100.00		设立
21	南京亿家隆通信技术有限公司	南京	南京	通讯设备零售、批发业务	100.00		非同一控制下企业合并
22	厦门迪信通电子通信技术有限公司	厦门	厦门	通讯设备零售、批发业务		100.00	非同一控制下企业合并
23	江西迪信通科技有限公司	南昌	南昌	通讯设备零售、批发业务	100.00		设立
24	浙江迪信通供应链有限公司	宁波	宁波	通讯设备零售、批发业务	100.00		设立
25	迪信通通讯科技江苏有限公司	宿迁	宿迁	通讯设备零售、批发业务		100.00	设立
26	温州亚盛通信器材有限公司	温州	温州	通讯设备零售、批发业务		100.00	设立
27	广西迪信通电子通信技术有限公司	南宁	南宁	通讯设备零售、批发业务	100.00		设立
28	清远迪信通商贸有限公司	清远	清远	通讯设备零售、批发业务	100.00		设立
29	广东迪信通商贸有限公司	广州	广州	通讯设备零售、批发业务	100.00		设立
30	深圳市华奥通电子有限公司	深圳	深圳	制造业		100.00	非同一控制下企业合并
31	长沙迪信通电子科技信息有限公司	长沙	长沙	通讯设备零售、批发业务	100.00		设立
32	长沙九五八五九八电讯设备有限公司	长沙	长沙	通讯设备零售、批发业务		100.00	非同一控制下企业合并
33	湖南中讯通电子科技有限公司	长沙	长沙	通讯设备零售、批发业务	100.00		设立
34	郑州迪信通电子通信技术有限公司	郑州	郑州	通讯设备零售、批发业务	100.00		设立
35	河南迪信通电子通信技术有限公司	郑州	郑州	通讯设备零售、批发业务	100.00		设立
36	南阳迪信通电子通信技术有限公司	南阳	南阳	通讯设备零售、批发业务		100.00	设立
37	武汉易通达通讯器材有限公司	武汉	武汉	通讯设备零售、批发业务		100.00	非同一控制下企业合并
38	河南迪信通商贸有限公司	郑州	郑州	通讯设备零售、批发业务	60.00		设立
39	西安迪信通电子通讯技术有限公司	西安	西安	通讯设备零售、批发业务		100.00	非同一控制下企业合并
40	西安迪丰商贸有限公司	西安	西安	通讯设备零售、批发业务		100.00	设立
41	乌鲁木齐迪信创发通信技术有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	通讯设备零售、批发业务		100.00	设立

珠海华发集团有限公司（合并）  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
42	四川亿佳隆通讯连锁有限公司	成都	成都	通讯设备零售、批发业务	100.00		非同一控制下企业合并
43	云南迪信通电子通信技术有限公司	昆明	昆明	通讯设备零售、批发业务		100.00	非同一控制下企业合并
44	重庆小迪通讯器材有限公司	重庆	重庆	通讯设备零售、批发业务	100.00		设立
45	北京迪信通电子商务有限公司	北京	北京	通讯设备线上零售、批发	100.00		设立
46	三河市迪信通通讯设备销售有限公司	三河	三河	通讯设备零售、批发业务		100.00	设立
47	扬州迪信通电子通信技术有限公司	扬州	扬州	通讯设备零售、批发业务		100.00	设立
48	江苏胜多科贸有限责任公司	宿迁	宿迁	软件开发测试、销售及维护	100.00		设立
49	甘肃迪信通商贸有限公司	南州	南州	通讯设备零售、批发业务		60.00	设立
50	梧州迪信通通信设备商贸有限公司	梧州	梧州	通讯设备零售、批发业务		100.00	设立
51	漳州迪信电子通信技术有限公司	漳州	漳州	通讯设备零售、批发业务		100.00	设立
52	福建迪信电子通信技术有限公司	福州	福州	通讯设备零售、批发业务		100.00	设立
53	云南永进电子通信技术有限公司	昆明	昆明	通讯设备零售、批发业务		100.00	设立
54	云南继跃通信技术有限公司	昆明	昆明	通讯设备零售、批发业务		70.00	设立
55	江西创发商贸有限责任公司	南昌	南昌	通讯设备零售、批发业务		60.00	设立
56	江苏迪丰通信技术有限公司	南京	南京	通讯设备零售、批发业务		100.00	设立
57	南通迪丰通信技术有限公司	南通	南通	通讯设备零售、批发业务		100.00	设立
58	青岛飞迪通信技术有限公司	青岛	青岛	通讯设备零售、批发业务		100.00	设立
59	常州迪丰通信技术有限公司	常州	常州	通讯设备零售、批发业务		100.00	设立
60	盐城迪丰通信技术有限公司	盐城	盐城	通讯设备零售、批发业务		100.00	设立
61	上海胜多商贸有限责任公司	上海	上海	通讯设备零售、批发业务	100.00		设立
62	北京易久维互联科技有限公司	北京	北京	技术咨询服务		55.00	设立
63	北京迪信商贸有限责任公司	北京	北京	通讯设备零售、批发业务	100.00		设立
64	佛山迪信通商贸有限公司	佛山	佛山	通讯设备零售、批发业务		100.00	设立
65	丽水迪信通电子通信技术有限公司	丽水	丽水	通讯设备零售、批发业务		100.00	设立
66	宁波高新区顺吉信科技有限公司	宁波	宁波	通讯设备零售、批发业务	100.00		设立
67	西南迪信通商贸有限公司	成都	成都	通讯设备零售、批发业务	100.00		设立
68	沈阳迪创企业管理有限公司	沈阳	沈阳	通讯设备零售、批发业务		86.00	设立
69	北京迪信云聚科技有限公司	北京	北京	通讯设备零售、批发业务	80.00		同一控制下企业合并
70	山西创发科贸有限公司	太原	太原	通讯设备零售、批发业务		100.00	设立
71	北京迪信通科贸有限公司	北京	北京	通讯设备零售、批发业务		51.00	设立
72	海南迪信通科技有限公司	陵水县	陵水县	技术咨询服务		100.00	设立
73	上海昱申科技有限责任公司	上海	上海	通讯设备零售、批发业务	75.00		设立
74	重庆迪信通智能技术有限公司	重庆	重庆	通讯设备零售、批发业务	75.00		设立
75	广州云迪购商贸有限公司	广州	广州	通讯设备零售、批发业务	100.00		设立
76	广安迪信通财务管理有限公司	广安	广安	资产管理、财务咨询、经济信息咨询、代理记账、企业管理咨询。		100.00	设立
77	河南时间空间电子科技有限公司	郑州	郑州	通讯设备零售、批发业务		60.00	设立
78	迪信斯麦尔科技（广东）有限公司	广州	广州	软件开发测试、销售及维护	100.00		设立
79	北京迪融咨询服务有限公司	北京	北京	技术咨询服务	51.00		设立

珠海华发集团有限公司（合并）  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
80	广安卓品时代科技有限公司	广安	广安	通讯设备零售、批发业务	51.00		非同一控制下企业合并
81	迪信通（香港）有限公司	香港	香港	通讯设备零售、批发业务	100.00		设立
82	孟加拉迪信通通信技术私人有限公司	孟加拉	孟加拉	通讯设备零售、批发业务	100.00		设立
83	北京阿吡科技有限公司	北京	北京	通讯设备零售、批发业务		75.00	设立
84	北京网聚迪信优品互联网科技有限公司	北京	北京	通讯设备线上零售、批发	80.00		非同一控制下企业合并
85	河南迪锋文化传播有限公司	郑州	郑州	装修业务		60.00	非同一控制下企业合并
86	深圳市迪信通科技有限公司	深圳	深圳	通讯设备零售、批发业务	75.00		非同一控制下企业合并
87	广州中启通信科技有限公司	北京	北京	通讯设备零售、批发业务	60.00		设立
88	深圳米钻网络科技有限公司	深圳	深圳	通讯设备零售、批发业务		35.70	非同一控制下企业合并
89	河南迪信通商业管理有限公司	郑州	郑州	通讯设备零售、批发业务		60.00	设立
90	唐山迪信通科技有限公司	唐山	唐山	通讯设备零售、批发业务	100.00		设立
91	云浮迪信通商贸有限公司	云浮	云浮	通讯设备零售、批发业务		100.00	设立
92	广州迪信通管理咨询有限公司	广州	广州	技术咨询服务		100.00	设立
93	深圳市施霖商贸有限责任公司	深圳	深圳	通讯设备零售、批发业务	60.00		设立
94	摩机(杭州)网络科技有限公司	杭州	杭州	通讯设备零售、批发业务	51.00		非同一控制下企业合并
95	摩机(广东)网络科技有限公司	中山	中山	通讯设备零售、批发业务		51.00	非同一控制下企业合并
96	聚脉供应链管理有限公司	中山	中山	通讯设备零售、批发业务		51.00	非同一控制下企业合并
97	珠海迪信通商贸有限公司	珠海	珠海	通讯设备零售、批发业务	100.00		设立
98	宜昌市易通达通讯器材有限责任公司	宜昌	宜昌	通讯设备零售、批发业务		100.00	设立
99	贵州迪信通商贸有限公司	贵阳	贵阳	通讯设备零售、批发业务	100.00		设立
100	安顺迪信通商贸有限公司	安顺	安顺	通讯设备零售、批发业务		100.00	设立
101	随州易迪通讯设备有限公司	随州	随州	通讯设备零售、批发业务		100.00	设立
102	北京迪华众发新能源汽车有限公司	北京	北京	零售业	100.00		设立
103	广州华迪新能源汽车有限公司	广州	广州	零售业	100.00		设立
104	珠海华贸通讯科技有限公司	珠海	珠海	科技推广和应用服务业		100.00	设立
105	宁波武迪商贸有限公司	宁波	宁波	通讯设备零售、批发业务		100.00	设立
106	喀什华迪智联国际贸易有限公司	喀什地区	喀什地区	贸易	100.00		设立
107	霍尔果斯众联国际贸易有限公司	伊犁哈萨克自治州	伊犁哈萨克自治州	批发业	100.00		设立
108	珠海华迪新能源汽车有限公司	珠海	珠海	机动车、电子产品和日用产品修理业	100.00		设立
109	阜阳市发迪新能源技术开发有限责任公司	阜阳	阜阳	新能源发电相关		100.00	设立
110	荆州市易通达通讯设备有限公司	荆州	荆州	通讯设备零售、批发业务		100.00	设立

珠海华发集团有限公司（合并）  
财务报表附注  
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
111	荆州市公安县朗利通讯设备有限公司	荆州	荆州	通讯设备零售、批发业务		100.00	设立
112	绍兴市越咖商贸有限责任公司	绍兴	绍兴	通讯设备零售、批发业务		100.00	设立
113	十堰市茅箭区亿达朗鑫通讯设备有限公司	十堰	十堰	通讯设备零售、批发业务		100.00	设立
114	东莞市迪信通商贸有限公司	东莞	东莞	通讯设备零售、批发业务		100.00	设立
115	鄂州市朗利通讯设备有限公司	鄂州	鄂州	通讯设备零售、批发业务		100.00	设立
116	湖北万奥泽新能源有限公司	宜昌	宜昌	新能源发电相关		100.00	设立
117	湖北省华迪新能源有限公司	黄冈	黄冈	新能源发电相关		100.00	设立
118	三门峡华迪商贸有限公司	三门峡	三门峡	通讯设备零售、批发业务		100.00	设立

## 9、纳入合并范围的结构化主体

本公司纳入合并范围的结构化主体主要包括公司同时作为管理人或投资顾问和投资人、单一投资人的资产管理计划。本公司综合评估因持有投资份额而享有的回报以及因作为管理人或投资顾问获得的薪酬水平是否使本公司面临可变回报的影响重大，并据此判断本公司是否为资产管理计划的主要责任人。公司子公司华金证券 2023 年末存在 3 个结构化主体纳入合并报表范围。

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

子公司名称	本公司 持股比例(%)	纳入合并范围的 原因
珠海发展投资基金（有限合伙）	27.38	投资决策委员会中拥有半数以上的表决权，能够对其财务和经营决策实施控制，故纳入合并范围
珠海横琴新区铎创新材料投资合伙企业（有限合伙）	43.34	
珠海鹤港一期股权投资基金（有限合伙）	27.40	
珠海隽华二号投资合伙企业（有限合伙）	19.65	
珠海隽华三号投资合伙企业（有限合伙）	19.65	
珠海隽华四号投资合伙企业（有限合伙）	19.65	
珠海隽华五号投资合伙企业（有限合伙）	19.65	
珠海安智互联股权投资基金合伙企业（有限合伙）	20.63	
珠海发展投资基金二期（有限合伙）	36.25	
珠海横琴新区铎创环保产业投资企业（有限合伙）	35.38	
珠海基金三期产业投资合伙企业（有限合伙）	9.09	
珠海华发高新建设控股有限公司	47.90	董事会拥有半数以上的表决权，能够对其财务和经营决策实施控制，故纳入合并范围
华发股份	29.57	
方正科技	20.79	
维业股份	28.77	
光库科技	21.09	
华冠科技	29.21	
珠海华发开发建设有限公司	47.90	
珠海华发石化能源有限公司	49.13	

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	本公司 持股比例(%)	纳入合并范围的 原因
庄臣控股	42.27	
珠海奥粤能源有限公司	48.86	
珠海汇达丰电力发展（集团）有限公司	35.55	
珠海市恒源电力建设有限公司	48.86	
珠海市斗门区电力建设有限公司	48.86	
珠海电力建设工程有限公司	35.55	公司控制的子公
广东广达电气有限公司	35.55	司投资设立，直接
珠海康泰明输变电工程有限公司	35.55	表决权比例超过
珠海电力工程监理有限责任公司	35.55	50%，公司间接控
珠海电力设计院有限公司	35.55	制故纳入合并范
广东家和置地投资有限公司	35.55	围
珠海中南景泽房产有限公司	35.55	
广东家和物业服务有限公司	35.55	
广源机电有限公司	35.55	
武汉华发七弦琴航易知识产权运营有限公司	25.77	

## （三）重要非全资子公司情况

## 1、少数股东

单位：万元

序号	企业名称	少数股东持 股比例	当期归属于少 数股东的损益	当期向少数股 东支付的股利	期末累计少数 股东权益
1	华发股份	70.43%	260,767.86	60,723.06	9,057,709.95

## 2、主要财务信息

项 目	华发股份	
	期末数/本期发生额	期初数/上期发生额
流动资产	387,106,066,833.43	351,703,318,475.45
非流动资产	64,593,346,838.04	51,895,257,455.83
资产合计	451,699,413,671.47	403,598,575,931.28
流动负债	198,763,843,858.23	174,919,404,720.58
非流动负债	121,236,012,741.46	119,507,262,322.64
负债合计	319,999,856,599.69	294,426,667,043.22
营业收入	72,144,909,943.75	60,446,879,717.26
净利润	3,464,940,411.93	4,877,684,264.22
综合收益总额	3,649,561,446.74	4,517,806,833.17
经营活动现金流量	50,543,848,009.60	38,546,311,496.45



珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## （四）本期不再纳入合并范围的原子公司

序号	企业名称	注册地	业务性质	本期不再成为
1	珠海华发港口物流有限公司	珠海	服务业	注销
2	广东中城信息技术有限公司	珠海	智慧城市	注销
3	深圳铎融精品城市化股权投资基金合伙企业	深圳	股权投资管理	注销
4	珠海华青开发建设有限公司	珠海	项目开发建设	注销
5	深圳铎融股权投资基金管理有限公司	深圳	基金管理	注销
6	珠海华发华灿先进半导体研究院有限公司	珠海	科技推广和应用	注销
7	华灿光电股份有限公司	武汉	制造业	丧失控制权
8	福建闽东建工投资有限公司	厦门	建筑施工行业	转让
9	珠海铎泰建设工程有限公司	珠海	建筑施工行业	注销
10	珠海粤泰建设工程有限公司	珠海	建筑施工行业	注销
11	厦门闽屹建设工程有限公司	厦门	建筑施工行业	转让
12	深圳市维业致诚投资合伙企业(有限合伙)	深圳	股权投资	注销
13	山西华富置业有限公司	太原	房地产开发	处置
14	珠海华发立美房产开发有限公司	珠海	房地产开发	注销
15	绍兴铎泓房产开发有限公司	绍兴	房地产开发	注销
16	珠海高新区容阔幼儿园	珠海	教育	处置
17	珠海市香洲区容阔水岸幼儿园	珠海	学前教育	处置
18	珠海市香洲区容阔山庄幼儿园	珠海	学前教育	处置
19	珠海华发容阔幼儿园	珠海	学前教育	处置
20	珠海华发华荟投资有限公司	珠海	教育服务	处置
21	珠海华发华平投资有限公司	珠海	教育服务	处置
22	珠海华发华衡投资有限公司	珠海	教育服务	处置
23	珠海市斗门区容阔幼儿园	珠海	教育	处置
24	珠海华发丰华敬乐健康管理服务有限公司	珠海	健康管理服务	处置
25	珠海华发华诚投资有限公司	珠海	教育服务	处置
26	珠海华发华育投资有限公司	珠海	教育项目投资	处置
27	珠海华发华贤投资有限公司	珠海	教育信息咨询	处置
28	珠海华发敬乐养老服务有限公司	珠海	其他服务	处置
29	珠海市横琴新区华发容阔高级中学有限公司	珠海	教育服务	处置
30	中山市沙溪华发幼儿园	中山	教育	处置
31	南宁市青秀区容阔幼儿园	南宁	学前教育	处置
32	珠海市斗门区依山郡容惠幼儿园	珠海	学前教育	处置
33	珠海华发容视界旅行社有限公司	珠海	旅游服务	处置
34	珠海华发华泰投资有限公司	珠海	教育服务	处置
35	太仓嘉迅科技发展有限公司	太仓	房地产开发	处置
36	南京铎融装饰工程有限公司	南京	装修装饰	注销
37	珠海华瑞房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	注销
38	珠海华恒房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	注销
39	珠海华旭房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	注销
40	珠海华发佳乐房产开发有限公司	珠海	房地产开发	注销



珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	企业名称	注册地	业务性质	本期不再成为
41	苏州华恒商用置业有限公司	苏州	房地产开发	丧失控制权
42	苏州锦商恒置业有限公司	苏州	房地产开发	丧失控制权
43	珠海华发禄宇城市更新有限公司	珠海	城市更新	处置
44	山东华卓置业有限公司	青岛	房地产开发	注销
45	大连万腾置业有限公司	大连	房地产开发	丧失控制权
46	天津隆顺金安房地产信息咨询有限责任公司	天津	房地产开发	处置
47	天津金耀置业有限公司	天津	房地产开发	处置
48	武汉华璋房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	丧失控制权
49	武汉华晟乾茂置业有限公司	武汉	房地产开发	丧失控制权
50	广州海鲲智慧物业服务有限公司	广州	物业服务	丧失控制权
51	珠海华发华序投资有限公司	珠海	教育服务	处置
52	郑州今易通达手机维修有限责任公司	郑州	通讯设备配件的	注销
53	嘉兴市迪加通信技术有限公司	嘉兴	通讯设备零售、	注销
54	唐山宇通领讯通讯终端科技有限公司	唐山	通讯设备零售、	注销
55	NEW WORLD ELEKTRONIC TEHNOLOGY LTD	保加利亚	通讯设备零售、	注销
56	北京胜多商贸有限责任公司	北京	通讯设备零售、	注销
57	中山迪信通商贸有限公司	中山	通讯设备零售、	注销
58	新迪亚投资有限公司	新加坡	金融业	注销
59	西班牙迪信通有限公司	西班牙	通讯设备零售、	注销
60	XPHONE ELECTRONIC SL	西班牙	通讯设备零售、	注销
61	DPHONE RETAIL SRI	罗马	通讯设备零售、	注销
62	DGTONE ETT SL	西班牙	人力资源管理	注销
63	北京迪信贤聚科技有限公司	北京	技术咨询服务	注销
64	珠海科创弘源投资有限公司	珠海	股权投资	转让
65	华灿光电（苏州）有限公司	苏州	制造业	丧失控制权
66	华灿光电（浙江）有限公司	义乌	制造业	丧失控制权
67	云南蓝晶科技有限公司	玉溪	制造业	丧失控制权
68	HC Semitek Limited	香港	贸易	丧失控制权
69	珠海华汇智造半导体有限公司	珠海	制造业	丧失控制权
70	华灿光电（广东）有限公司	珠海	制造业	丧失控制权
71	武汉聚华智造科技有限公司	武汉	研究和试验发	丧失控制权

## (五) 本期新纳入合并范围的子公司

序号	名称	纳入原因
1	珠海华晟新能源开发有限公司	设立
2	珠海华发新能源技术与工程研究院有限公司	设立
3	珠海华煜新能源建设有限公司	设立
4	珠海华曜新能源建设有限公司	设立
5	珠海华乐产业新空间投资开发有限公司	非同一控制下企业合并
6	罗定华亿新能源发展有限公司	设立
7	珠海中心站城市开发建设有限公司	设立

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	名称	纳入原因
8	珠海华寰建设管理有限公司	设立
9	方正科技集团股份有限公司	非同一控制下企业合并
10	华发投控 2022 年第一期有限公司	设立
11	铎金（澳门）一人有限公司	设立
12	华发投资控股（香港）有限公司（Huafa Investment Holding(HongKong) Company Limited）	设立
13	珠海科技创业投资有限公司	划拨
14	珠海科创海盛创业投资基金管理有限公司	划拨
15	珠海科创恒瑞投资有限公司	划拨
16	珠海科创弘源投资有限公司	划拨
17	珠海科创致远投资有限公司	划拨
18	珠海科创海源投资合伙企业（有限合伙）	划拨
19	科创丰源（国际）投资咨询有限公司	划拨
20	科创华通（国际）股权投资有限公司	划拨
21	珠海市国际交流中心有限公司	划拨
22	无锡华发体育运营管理有限公司	设立
23	珠海华裕开发建设有限公司	设立
24	珠海华璋开发建设有限公司	设立
25	珠海缤兴开发建设有限公司	设立
26	珠海震兴开发建设有限公司	设立
27	珠海凌兴开发建设有限公司	设立
28	珠海翼兴开发建设有限公司	设立
29	珠海奥粤能源有限公司	非同一控制下企业合并
30	珠海汇达丰电力发展（集团）有限公司	非同一控制下企业合并
31	珠海市恒源电力建设有限公司	非同一控制下企业合并
32	珠海市斗门区电力建设有限公司	非同一控制下企业合并
33	珠海电力建设工程有限公司	非同一控制下企业合并
34	广东广达电气有限公司	非同一控制下企业合并
35	珠海康泰明输变电工程有限公司	非同一控制下企业合并
36	珠海电力工程监理有限责任公司	非同一控制下企业合并
37	珠海电力设计院有限公司	非同一控制下企业合并
38	广东家和置地投资有限公司	非同一控制下企业合并
39	珠海中南景泽房产有限公司	非同一控制下企业合并
40	广东家和物业服务有限公司	非同一控制下企业合并
41	广源机电有限公司	非同一控制下企业合并
42	珠海市安听住房租赁有限公司	设立
43	珠海淇兴开发建设有限公司	设立
44	珠海华和生态科技有限公司	设立
45	合肥曙发新能源有限公司	设立

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	名称	纳入原因
46	珠海华羿新能源建设有限公司	设立
47	中山华旭新能源发展有限公司	设立
48	珠海华平新能源开发有限公司	设立
49	绿色投资有限公司	非同一控制下企业合并
50	汕头华发国际会展管理有限公司	设立
51	梅州华发现代农业科技有限公司	设立
52	珠海铎城瑞盈投资合伙企业（有限合伙）	设立
53	珠海基金三期产业投资合伙企业（有限合伙）	设立
54	梅州华发新能源发展有限公司	设立
55	珠海横琴珠华粤恒产业新空间投资合伙企业（有限合伙）	设立
56	铎发现代服务(澳门)有限公司	设立
57	珠海市横琴华发现代服务运营管理有限公司	设立
58	珠海正琴工程科技有限公司	设立
59	上海海澜诚建开发建设有限公司	设立
60	珠海华发联港开发建设有限公司	设立
61	江苏联景建设工程有限公司	非同一控制下企业合并
62	珠海维业美华建筑设计有限公司	非同一控制下企业合并
63	光库泰国有限责任公司	设立
64	苏州新铎恒建设发展有限公司	非同一控制下企业合并
65	西安紫涛置业有限公司	非同一控制下企业合并
66	成都华亿联弘房地产开发有限公司	设立
67	珠海华发商办经营管理有限公司	设立
68	湛江市润晟十方商业投资有限公司	非同一控制下企业合并
69	深圳融华置地投资有限公司	非同一控制下企业合并
70	成都华卓联弘房地产开发有限公司	设立
71	西安曲江铎富置业有限公司	设立
72	成都锦江华发华锦房地产顾问有限公司	设立
73	苏州市长泓远置业有限公司	设立
74	珠海华奔投资有限公司	设立
75	珠海华缘投资有限公司	设立
76	珠海华影投资有限公司	设立
77	西安华发商业经营管理有限公司	设立
78	广州华阳房地产开发有限公司	设立
79	杭州铎茂置业有限公司	设立
80	杭州铎翎置业有限公司	设立
81	上海徐菁房地产开发有限公司	设立
82	广州华梓房地产开发有限公司	设立
83	成都华茂联弘房地产开发有限公司	设立

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	名称	纳入原因
84	西安锦曲利君置业有限公司	设立
85	深圳华坤房地产开发有限公司	设立
86	深圳融川房地产开发有限公司	设立
87	成都华睿联弘房地产开发有限公司	设立
88	深圳鹏创置地投资有限公司	设立
89	珠海华珣商务咨询有限公司	设立
90	珠海华岚商务咨询有限公司	设立
91	珠海华珩商务咨询有限公司	设立
92	深圳华发冰雪城商业经营有限公司	设立
93	珠海华禄商务咨询有限公司	非同一控制下企业合并
94	珠海华悦商务咨询有限公司	非同一控制下企业合并
95	珠海华晔商务咨询有限公司	非同一控制下企业合并
96	珠海华瀚商务咨询有限公司	非同一控制下企业合并
97	珠海华宸商务信息咨询有限公司	非同一控制下企业合并
98	珠海华沃商务信息咨询有限公司	非同一控制下企业合并
99	珠海紫筑城商业经营管理有限公司	非同一控制下企业合并
100	珠海华泽商务信息咨询有限公司	非同一控制下企业合并
101	珠海华蓬商务咨询有限公司	非同一控制下企业合并
102	珠海华臻商务咨询有限公司	非同一控制下企业合并
103	广州华超咨询有限公司	非同一控制下企业合并
104	光曜致新夏峰（深圳）投资有限公司	非同一控制下企业合并
105	光曜致新夏岭（深圳）投资有限公司	非同一控制下企业合并
106	长沙天润智樾房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
107	上海信浦东岸置业有限公司	非同一控制下企业合并
108	上海北铖房地产开发有限公司	设立
109	台州方远添越企业管理有限公司	非同一控制下企业合并
110	杭州锦尚置业有限公司	设立
111	珠海华发新城置业有限公司	非同一控制下企业合并
112	广州华发商业策划有限公司	设立
113	成都华佑联弘房地产开发有限公司	设立
114	珠海华煜商务咨询有限公司	设立
115	杭州方远华冠置业有限公司	非同一控制下企业合并
116	上海泾铖房地产开发有限公司	设立
117	绍兴华发商业经营管理有限公司	设立
118	南京锦阔置业有限公司	设立
119	珠海华勉信息咨询有限公司	设立
120	珠海华栩商业服务有限公司	设立
121	珠海华翀商务咨询有限公司	设立
122	珠海横琴锦信瑞兴投资合伙企业（有限合伙）	非同一控制下企业合并

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	名称	纳入原因
123	珠海华舒房地产开发有限公司	设立
124	杭州锦兆置业有限公司	设立
125	南京锦宸置业有限公司	设立
126	珠海华发家居有限公司	设立
127	珠海华韶房地产开发有限公司	设立
128	珠海华玮房地产开发有限公司	设立
129	上海华铷商务咨询有限公司	设立
130	珠海华昶商务咨询有限公司	设立
131	珠海华雅置业有限公司	设立
132	太仓华灏商务咨询有限公司	设立
133	武汉华喆房地产开发有限公司	设立
134	南京绿博城置业有限公司	设立
135	南京锦越置业有限公司	设立
136	上海巷铖房地产开发有限公司	设立
137	太仓华拓商务咨询有限公司	设立
138	西安紫海置业有限公司	非同一控制下企业合并
139	西安华发利君物业管理服务有限公司	设立
140	北京华园物业服务服务有限公司	设立
141	珠海高新华发餐饮管理服务有限公司	设立
142	珠海金湾区华发餐饮运营服务有限公司	设立
143	华发物业服务（辽宁）有限公司	设立
144	华发物业经营管理（广州）有限公司	设立
145	华发物业服务（上海）有限公司	设立
146	珠海华发华序投资有限公司	非同一控制下企业合并
147	华实中建新科技（香港）有限公司	设立
148	北京迪华众发新能源汽车有限公司	设立
149	广州华迪新能源汽车有限公司	设立
150	珠海华贸通讯科技有限公司	设立
151	宁波武迪商贸有限公司	设立
152	喀什华迪智联国际贸易有限公司	设立
153	霍尔果斯众联国际贸易有限公司	设立
154	珠海华迪新能源汽车有限公司	设立
155	阜阳市发迪新能源技术开发有限责任公司	设立
156	荆州市易通达通讯设备有限公司	设立
157	荆州市公安县朗利通讯设备有限公司	设立
158	绍兴市越咖商贸有限责任公司	设立
159	十堰市茅箭区亿达朗鑫通讯设备有限公司	设立
160	东莞市迪信通商贸有限公司	设立
161	鄂州市朗利通讯设备有限公司	设立
162	湖北万奥泽新能源有限公司	设立
163	湖北省华迪新能源有限公司	设立
164	三门峡华迪商贸有限公司	设立

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	名称	纳入原因
165	上海延中办公用品实业有限公司	非同一控制下企业合并
166	上海方正延中办公用品有限公司	非同一控制下企业合并
167	上海北大方正科技电脑系统有限公司	非同一控制下企业合并
168	上海方正科技（香港）有限公司	非同一控制下企业合并
169	深圳市方正信息系统有限公司	非同一控制下企业合并
170	北京方正科技信息产品有限公司	非同一控制下企业合并
171	珠海方正印刷电路板发展有限公司	非同一控制下企业合并
172	江西鑫隆佳通信服务有限公司	非同一控制下企业合并
173	重庆方正高密电子有限公司	非同一控制下企业合并
174	珠海方正科技高密电子有限公司	非同一控制下企业合并
175	珠海方正科技多层电路板有限公司	非同一控制下企业合并
176	珠海方正印刷电路板（香港）发展有限公司	非同一控制下企业合并
177	FOUNDER PCB USA	非同一控制下企业合并
178	杭州方正速能科技有限公司	非同一控制下企业合并
179	方正科技（新加坡）有限公司	非同一控制下企业合并
180	珠海焕新方正科技有限公司	设立
181	北京方科智造科技有限公司	设立
182	IFOUND PCB (THAILAND) CO.,LTD.	设立

## （六）本期发生的同一控制下企业合并情况

公司名称	合并日	账面净资产	交易对价	实际控制人	本期初至合并日的相关情况			
					收入	净利润	现金净增加额	经营活动现金流量净额
珠海科技创业投资有限公司	2023.1.1	2,259,229,928.22	无偿划转	珠海市人民政府国资委				

## （七）本期发生的主要非同一控制下企业合并情况

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	购买日至期末被购买方的现金流量
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	1,129,571.07	-141,259,511.47	2,293,545,705.33
苏州新伟恒建设发展有限公司	2023/2/7	149,700,000.00	57.00	增资扩股	2023/2/7	实际取得控制权	451,717.63	-18,665,387.23	600,994,822.83
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		-340.00	-340.00
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		-7,112,956.23	104,427,427.21
珠海华发新城置业有限公司	2023/7/13	224,984,670.50	45.00	股权收购	2023/7/13	实际取得控制权	-489,697.33	-7,834,936.90	-5,289,543.43
台州方远添越企业管理有限公司	2023/9/2	737,872,740.00	41.41	增资扩股	2023/9/2	实际取得控制权		-16,516,115.51	1,109,225,631.21
珠海奥粤能源有限公司	2023/12/1	1,110,819,900.00	51.00	股权收购	2023/12/1	实际取得控制权	291,829,756.35	-19,945,170.54	29,980,065.43
方正科技	2023/4/1	1,567,189,063.02	23.50	股权收购	2023/4/1	实际取得控制权	2,468,090,189.38	145,736,390.51	428,534,890.16

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## 1、合并成本及商誉

合并成本	深圳融华置地投资有限公司	苏州新锦恒建设发展有限公司	湛江市润晟十方商业投资有限公司	长沙天润智樾房地产开发有限公司
现金	2,082,165,802.84	149,700,000.00	105,505,099.67	708,690,000.00
非现金资产的公允价值			649,904,900.33	
发行或承担的债务的公允价值	1,487,834,197.16			
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	3,430,000,000.00	277,695.88		
其他				
合并成本合计	7,000,000,000.00	149,977,695.88	755,410,000.00	708,690,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	7,000,000,000.00	149,977,695.88	755,410,000.00	708,690,000.00
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				

续：

合并成本	珠海华发新城置业有限公司	台州方远添越企业管理有限公司	珠海奥粤能源有限公司	方正科技
现金	191,236,970.00	737,872,740.00	1,110,819,900.00	1,567,189,063.02
非现金资产的公允价值				
发行或承担的债务的公允价值	33,747,700.50			
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	274,981,263.94			
其他				
合并成本合计	499,965,934.44	737,872,740.00	1,110,819,900.00	1,567,189,063.02
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	499,965,934.44	737,872,740.00	633,131,016.49	869,247,942.58
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			477,688,883.51	697,941,120.44

## 2、被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	深圳融华置地投资有限公司		苏州新锦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：	15,652,709,164.28	15,591,609,311.78	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	13,554.33	13,554.33		

珠海华发集团有限公司（合并）  
财务报表附注  
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	深圳融华置地投资有限公司		苏州新锦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
其他应收款	952,104.46	952,104.46	616,835.00	616,835.00
存货	15,566,327,959.28	15,505,228,106.78	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	18,423,607.94	18,423,607.94		
负债：	8,652,709,164.28	8,652,709,164.28	1,586,072,682.15	1,586,072,682.15
应付票据	16,403,265.70	16,403,265.70		
应付账款	8,220,467,121.83	8,220,467,121.83		
应交税费	384,979,338.14	384,979,338.14		
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	7,000,000,000.00	6,938,900,147.50	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	7,000,000,000.00	6,938,900,147.50	149,977,695.88	149,977,695.88

续：

项目	湛江市润晟十方商业投资有限公司		长沙天润智樾房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	1,405,430,000.00	1,361,635,557.55	837,420,409.32	837,420,409.32
货币资金	42,057.22	42,057.22	5,244,324.26	5,244,324.26
存货			123,486,085.06	123,486,085.06
其他流动资产	649,924,900.33	649,924,900.33	708,690,000.00	708,690,000.00
长期股权投资	755,463,042.45	711,668,600.00		
负债：	650,020,000.00	650,020,000.00	128,730,409.32	128,730,409.32
应交税费			409.32	409.32
其他应付款	650,020,000.00	650,020,000.00	128,730,000.00	128,730,000.00
净资产	755,410,000.00	711,615,557.55	708,690,000.00	708,690,000.00
减：少数股东权益				
取得的净资产	755,410,000.00	711,615,557.55	708,690,000.00	708,690,000.00

续：

项目	珠海华发新城置业有限公司		台州方远添越企业管理有限公司	
	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：	2,115,450,032.19	1,685,875,239.94	2,117,599,600.00	2,117,599,600.00
货币资金	11,098,786.60	11,098,786.60	9,999,600.00	9,999,600.00
预付款项	127,494,057.63	127,494,057.63	325,600,000.00	325,600,000.00
其他应收款	10,658,691.35	10,658,691.35	1,782,000,000.00	1,782,000,000.00



## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	珠海华发新城置业有限公司		台州方远添越企业管理有限公司	
	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
存货	1,954,082,181.80	1,524,507,389.55		
其他流动资产	1,466,394.83	1,466,394.83		
固定资产	5,814.10	5,814.10		
长期待摊费用	10,644,105.88	10,644,105.88		
负债：	1,615,484,097.75	1,615,484,097.75	335,600,005.00	335,600,005.00
应交税费	292,168.26	292,168.26		
其他应付款	925,876,839.03	925,876,839.03	335,600,005.00	335,600,005.00
一年内到期的非流动负债	478,624,185.02	478,624,185.02		
其他流动负债	980,970.85	980,970.85		
长期借款	205,773,000.00	205,773,000.00		
递延所得税负债	3,936,934.59	3,936,934.59		
净资产	499,965,934.44	70,391,142.19	1,781,999,595.00	1,781,999,595.00
减：少数股东权益			1,044,126,855.00	1,044,126,855.00
取得的净资产	499,965,934.44	70,391,142.19	737,872,740.00	737,872,740.00

续：

项目	珠海奥粤能源有限公司		方正科技	
	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：	6,840,008,046.99	6,087,571,285.86	5,520,512,686.74	5,161,534,835.67
货币资金	1,659,583,616.84	1,659,583,616.84	807,038,709.54	807,038,709.54
交易性金融资产			68,700.00	68,700.00
应收票据	9,452,377.94	9,452,377.94	6,567,555.15	6,567,555.15
应收账款	705,116,490.06	705,116,490.06	501,868,692.32	501,868,692.32
应收款项融资			138,173,401.13	138,173,401.13
预付款项	100,725,957.00	100,725,957.00	8,349,589.89	8,349,589.89
其他应收款	1,487,401,613.71	1,487,401,613.71	441,233,213.31	441,233,213.31
存货	877,953,838.11	877,953,838.11	480,085,153.78	480,085,153.78
合同资产	616,146,520.65	616,146,520.65		
一年内到期的非流动资产			735,144.95	735,144.95
其他流动资产	1,235,596.63	1,235,596.63	42,399,463.30	42,399,463.30
长期应收款			1,924,284.48	1,924,284.48
其他非流动金融资产	15,300,000.00	15,300,000.00		
其他权益工具投资			125,000.00	125,000.00
投资性房地产	784,031,247.97	359,388,051.31	302,830,811.01	97,073,808.84
固定资产	426,191,941.49	106,606,840.74	2,290,434,301.74	2,215,775,103.93
在建工程	23,770,962.29	23,770,962.29	64,179,844.48	64,179,844.48
使用权资产	2,645,007.13	2,645,007.13	8,977,096.32	8,977,096.32
无形资产	30,760,515.14	22,552,051.42	148,000,391.84	69,438,740.75
长期待摊费用	30,607,983.91	30,607,983.91	138,562,447.12	138,562,447.12
递延所得税资产	69,084,378.12	69,084,378.12	133,948,675.10	133,948,675.10

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	珠海奥粤能源有限公司		方正科技	
	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
其他非流动资产			5,010,211.28	5,010,211.28
负债：	5,430,454,472.37	5,242,345,282.09	1,821,585,271.49	1,731,840,808.72
短期借款	236,135,000.00	236,135,000.00	302,344,220.39	302,344,220.39
交易性金融负债			44,200.00	44,200.00
应付票据	87,398,726.30	87,398,726.30	244,071,700.79	244,071,700.79
应付账款	881,320,264.81	881,320,264.81	584,004,270.37	584,004,270.37
预收款项			1,381,491.85	1,381,491.85
合同负债	1,245,640,807.15	1,245,640,807.15	1,788,394.83	1,788,394.83
应付职工薪酬	154,208,341.83	154,208,341.83	51,606,280.05	51,606,280.05
应交税费	190,463,808.74	190,463,808.74	8,754,372.42	8,754,372.42
其他应付款	1,564,654,110.85	1,564,654,110.85	176,383,080.06	176,383,080.06
一年内到期的非流动负债			5,615,583.35	5,615,583.35
其他流动负债			10,520,300.39	10,520,300.39
长期借款	878,687,393.38	878,687,393.38		
租赁负债	3,450,483.00	3,450,483.00	4,445,781.80	4,445,781.80
长期应付款			52,052,445.43	52,052,445.43
预计负债			6,425,841.29	6,425,841.29
递延收益			89,844,180.74	89,844,180.74
递延所得税负债	188,495,536.31	386,346.03	182,303,127.73	92,558,664.96
其他非流动负债			100,000,000.00	100,000,000.00
净资产	1,409,553,574.62	845,226,003.77	3,698,927,415.25	3,429,694,026.95
减：少数股东权益	776,422,558.13	422,107,898.17	2,829,679,472.67	2,623,715,930.62
取得的净资产	633,131,016.49	423,118,105.60	869,247,942.58	805,978,096.33

## 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

（1）华发股份子公司以增资扩股方式取得苏州新铎恒建设发展有限公司、长沙天润智樾房地产开发有限公司、台州方远添越企业管理有限公司控制权，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。

华发股份子公司以股权收购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、珠海华发新城置业有限公司控制权，以评估后公允价值作为资产、负债的账面价值。

（2）子公司珠海华发城市运营投资控股有限公司通过股权收购的方式取得珠海奥粤能源有限公司 51% 的股权，以收购基准日评估报告评定价值为基础确认可辨认资产、负债的公允价值。

（3）子公司华发科技通过股权收购的方式取得方正科技 23.50% 的股权，以收购基准日评估报告评定价值为基础确认可辨认资产、负债的公允价值。

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## 八、财务报表主要项目注释

## 1、货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	466,927.17	466,814.39
银行存款	49,440,229,134.09	53,559,051,051.12
其他货币资金	3,079,707,111.71	2,569,018,942.95
存放中央银行法定存款准备金	1,702,500,000.00	2,122,000,000.00
存放同业及其他金融机构款项	10,602,041,497.87	8,356,535,355.02
期货保证金存款	2,846,722,035.87	2,058,080,620.81
合 计	67,671,666,706.71	68,665,152,784.29

期末余额中含有未到期利息 128,243,859.46 元，期初余额中含有未到期利息 104,615,279.74 元。

子公司珠海华发集团财务有限公司按规定向中国人民银行及海外分支机构所在地的中央银行缴存法定存款准备金及其他限制性存款，这些款项不能用于日常业务。法定存款准备金主要为缴存中国人民银行的法定存款准备金，截至 2023 年 12 月 31 日，中国人民银行规定的财务公司人民币存款的准备金率为 5%。

其中：存放同业及其他金融机构款项

项 目	期末余额	期初余额
境内银行同业	10,604,238,260.71	8,358,039,802.18
其中：应计利息	12,392,486.50	40,596,806.81
小 计	10,604,238,260.71	8,358,039,802.18
减：减值准备	2,196,762.84	1,504,447.16
合 计	10,602,041,497.87	8,356,535,355.02

截至 2023 年 12 月 31 日，除货币资金 8,115,975,579.02 元为票据保证金、信用证保证金、存放中央银行法定存款准备金、保函保证金、定期存单等使用受限外，其他不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

2023 年 12 月 31 日受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额
银行承兑汇票保证金	2,411,506,490.44
信用证保证金	629,027,907.35
存放中央银行款项	1,702,500,000.00
保函保证金	174,592,654.56
定期存单	1,313,286,824.41
监管账户保证金	1,287,825,450.71
履约保证金	5,412,122.76
期货保证金	261,349,875.93
其他受限货币资金	330,474,252.86
合 计	8,115,975,579.02

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## 2、结算备付金

## (1) 按类别列示

项 目	期末余额	期初余额
客户备付金	172,722,293.07	176,550,065.57
公司备付金	156,350,196.71	56,541,688.37
合 计	329,072,489.78	233,091,753.94

注：期末余额中含有未到期利息 126,573.57 元，期初余额中含有未到期利息 120,368.11 元。

## (2) 按币种列示

项 目	期末余额			期初余额		
	原币金额	折算汇率	人民币金额	原币金额	折算汇率	人民币金额
客户普通备付金：						
其中：人民币	144,869,154.97	1.0000	144,869,154.97	141,352,571.71	1.0000	141,352,571.71
美元	756,123.07	7.0827	5,355,392.87	889,129.33	6.9646	6,192,430.13
港币	579,644.43	0.90622	525,285.37	593,742.47	0.8933	530,372.34
小 计			150,749,833.21			148,075,374.18
客户信用备付金：						
其中：人民币	21,972,459.86	1.0000	21,972,459.86	28,474,691.39	1.0000	28,474,691.39
小 计			21,972,459.86			28,474,691.39
客户备付金合计			172,722,293.07			176,550,065.57
公司自有备付金：						
其中：人民币	156,350,196.71	1.0000	156,350,196.71	56,541,688.37	1.0000	56,541,688.37
小 计			156,350,196.71			56,541,688.37
公司备付金合计			156,350,196.71			56,541,688.37
合 计			329,072,489.78			233,091,753.94

(3) 截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无使用受限的结算备付金。

## 3、应收货币保证金

项 目	期末数	期初数
上海期货交易所	97,524,742.31	79,204,789.95
郑州商品交易所	262,171,509.59	256,550,846.37
大连商品交易所	253,505,752.47	203,495,781.67
中国金融期货交易所	289,808,044.89	217,750,460.65
上海国际能源交易中心股份有限公司	65,923,867.09	85,844,884.45
广州期货交易所股份有限公司	35,787,269.59	12,078,098.33
席位利息	194,848.18	
合 计	1,004,916,034.12	854,924,861.42

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## 4、应收质押保证金

项 目	期末数	期初数
上海期货交易所	278,728,160.00	218,026,112.00
上海国际能源交易中心股份有限公司	9,653,920.00	16,035,200.00
郑州商品交易所	7,920,640.00	2,342,400.00
合 计	296,302,720.00	236,403,712.00

## 5、存出保证金

## (1) 按类别列示

类 别	期末余额	期初余额
交易保证金	134,493,708.88	58,105,580.17
信用保证金	4,462,872.45	6,053,257.59
存出担保保证金		1,009,187.18
合 计	138,956,581.33	65,168,024.94

## (2) 按币种列示

项 目	期末余额			期初余额		
	原币金额	折算汇率	人民币金额	原币金额	折算汇率	人民币金额
交易保证金						
人民币	132,624,038.18	1.0000	132,624,038.18	56,266,002.49	1.0000	56,266,002.49
美元	200,002.78	7.0827	1,416,559.69	200,003.06	6.9646	1,392,941.31
港币	500,001.11	0.90622	453,111.01	500,001.53	0.8933	446,636.37
小计			134,493,708.88			58,105,580.17
信用保证金						
人民币	4,462,872.45	1.0000	4,462,872.45	6,053,257.59	1.0000	6,053,257.59
小计			4,462,872.45			6,053,257.59
存出担保保证金						
人民币				1,009,187.18	1.0000	1,009,187.18
小计						1,009,187.18
合 计			138,956,581.33			65,168,024.94

## 6、拆出资金

项目	期末余额	期初余额
横琴华通金融租赁有限公司	600,000,000.00	990,000,000.00
小 计	600,000,000.00	990,000,000.00
减：减值准备	432,000.00	712,800.00
合 计	599,568,000.00	989,287,200.00

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## 7、融出资金

## (1) 按类别列示

项目	期末余额	期初余额
融资融券业务融出资金	2,252,229,265.78	2,341,541,317.24
减：减值准备	2,804,178.28	4,121,314.14
合计	2,249,425,087.50	2,337,420,003.10

## (2) 按融资主体列示

项目	期末余额	期初余额
个人	1,412,991,597.87	1,430,016,132.76
机构	839,237,667.91	911,525,184.48
小计	2,252,229,265.78	2,341,541,317.24
减：减值准备	2,804,178.28	4,121,314.14
合计	2,249,425,087.50	2,337,420,003.10

## (3) 按账龄分析

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 个月以内	302,144,966.25	13.42	331,412,530.66	14.15
1-3 个月	348,377,147.37	15.47	237,951,693.54	10.16
3 至 6 个月	213,339,081.02	9.47	751,765,523.41	32.11
6 个月至 1 年	425,842,738.24	18.91	377,766,664.80	16.13
1 年以上	962,525,332.90	42.73	642,644,904.83	27.45
小计	2,252,229,265.78	100.00	2,341,541,317.24	100.00
减：减值准备	2,804,178.28		4,121,314.14	
合计	2,249,425,087.50		2,337,420,003.10	

## (4) 担保物公允价值

担保物类别	期末公允价值	期初公允价值
股票	5,740,229,189.27	5,958,842,083.55
资金	156,736,544.16	373,133,293.02
基金	82,464,366.70	69,250,036.27
债券	5,177,649.04	1,371,100.29
合计	5,984,607,749.17	6,402,596,513.13

注：上述担保物系融出资金的担保物。

## (5) 存在承诺条件的融出资金

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无融出资金设定为卖出回购业务的担保物。

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## 8、交易性金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
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	5,182,019,806.71	6,411,238,735.48
其中：债务工具投资	3,329,343,885.47	3,388,720,893.72
权益工具投资	1,168,393,461.74	1,402,175,270.71
其他	684,282,459.50	1,620,342,571.05
合 计	5,182,019,806.71	6,411,238,735.48

注：截至 2023 年 12 月 31 日，公司交易性金融资产中 732,411,977.09 元的债券投资为卖出回购业务设定质押，292,612,615.00 元为债券借贷业务设定质押，443,376,613.70 元为开具银行承兑汇票业务设定质押。

## 9、衍生金融资产

项目	期末余额			期初余额		
	非套期工具			非套期工具		
	名义金额	公允价值 资产	负债	名义金额	公允价值 资产	负债
利率互换工具	200,000,000.00			120,000,000.00		
国债期货	246,718,000.00			342,622,000.00		
期货合约		29,659,781.70			37,746,491.20	
合计	446,718,000.00	29,659,781.70		462,622,000.00	37,746,491.20	

## 10、应收票据

## (1) 应收票据分类

票据种类	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	71,582,833.42		71,582,833.42	276,938,616.07		276,938,616.07
商业承兑汇票	33,138,335.87	1,263,486.94	31,874,848.93	56,200,137.50	3,310,723.87	52,889,413.63
信用证	90,040,308.47		90,040,308.47			
合 计	194,761,477.76	1,263,486.94	193,497,990.82	333,138,753.57	3,310,723.87	329,828,029.70

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## (2) 坏账准备计提情况

按坏账准备计提方法分类披露应收票据

类 别	账面余额		期末数		账面价值
	金额	比例(%)	金额	坏账准备 预期信用 损失率(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	194,761,477.76	100.00	1,263,486.94	0.65	193,497,990.82
商业承兑汇票组合	33,138,335.87	17.02	1,263,486.94	3.81	31,874,848.93
银行承兑汇票组合	71,582,833.42	36.75			71,582,833.42
信用证组合	90,040,308.47	46.23			90,040,308.47
合 计	194,761,477.76	100.00	1,263,486.94	0.65	193,497,990.82

按坏账准备计提方法分类披露应收票据（续）

类 别	账面余额		期初数		账面价值
	金额	比例(%)	金额	坏账准备 预期信用 损失率(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	333,138,753.57	100.00	3,310,723.87	0.99	329,828,029.70
商业承兑汇票组合	56,200,137.50	16.87	3,310,723.87	5.89	52,889,413.63
银行承兑汇票组合	276,938,616.07	83.13			276,938,616.07
信用证组合					
合 计	333,138,753.57	100.00	3,310,723.87	0.99	329,828,029.70

## (3) 本期计提、收回或转回的应收票据坏账准备情况

类 别	期初余额	计提	本期变动情况				期末余额
			合并增加	转回	核销	合并减少	
单项计提预期信用损失的应收票据							
按组合计提预期信用损失的应收票据	3,310,723.87	-2,033,074.76				14,162.17	1,263,486.94
其中：商业承兑汇票组合	3,310,723.87	-2,033,074.76				14,162.17	1,263,486.94
合 计	3,310,723.87	-2,033,074.76				14,162.17	1,263,486.94



珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## (4) 期末已质押的应收票据

票据种类	期末已质押金额
银行承兑汇票	6,498,000.00
信用证	59,928,164.05
合 计	66,426,164.05

## (5) 期末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

票据种类	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	28,575,279.68	48,543,685.76
商业承兑汇票		1,977,640.00
合 计	28,575,279.68	50,521,325.76

## (6) 期末因出票人未履约而转为应收账款的票据

票据种类	期末转应收账款金额
商业承兑汇票	2,427,241.44

## (7) 本期无核销的应收票据。

## 11、应收账款

## (1) 应收账款按账龄列示

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	5,727,473,248.46	5,494,475,850.22
1 至 2 年	1,764,211,158.40	2,219,620,097.06
2 至 3 年	2,159,621,903.88	798,431,987.38
3 年以上	3,191,510,092.05	2,473,495,206.83
小 计	12,842,816,402.79	10,986,023,141.49
减：坏账准备	2,195,045,483.73	1,219,644,651.98
合 计	10,647,770,919.06	9,766,378,489.51

## (2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	账面余额		期末数		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备	578,576,015.84	4.51	553,505,782.13	95.67	25,070,233.71
按组合计提坏账准备	12,264,240,386.95	95.49	1,641,539,701.60	13.38	10,622,700,685.35
其中：关联方组合	416,713,307.23	3.24			416,713,307.23
政府款项	3,290,276,216.31	25.62	463,424.19	0.01	3,289,812,792.12

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类 别	账面余额		期末数 坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率(%)	
集团体系内组合	224,302,141.83	1.75			224,302,141.83
账龄组合	8,332,948,721.58	64.88	1,641,076,277.41	19.69	6,691,872,444.17
合 计	12,842,816,402.79	100.00	2,195,045,483.73	17.09	10,647,770,919.06

(续)

类 别	账面余额		期初数 坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信 用损失 率(%)	
按单项计提坏账准备	469,977,947.04	4.28	374,209,205.01	79.62	95,768,742.03
按组合计提坏账准备	10,516,045,194.45	95.72	845,435,446.97	8.04	9,670,609,747.48
其中：关联方组合	447,979,979.43	4.08			447,979,979.43
政府款项	3,545,873,797.15	32.28	549,095.39	0.02	3,545,324,701.76
集团体系内组合	180,820,893.41	1.65			180,820,893.41
账龄组合	6,341,370,524.46	57.71	844,886,351.58	13.32	5,496,484,172.88
合 计	10,986,023,141.49	100.00	1,219,644,651.98	11.10	9,766,378,489.51

期末，按单项计提坏账准备：

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信 用损失 率(%)	计提理由
杭州方正电脑信息系统有限公司	114,235,602.72	114,235,602.72	100	预期难以收回
天津市方正延中信息系统有限公司	72,230,487.61	72,230,487.61	100	预期难以收回
北京方正延中信息系统有限公司	62,853,002.86	62,853,002.86	100	预期难以收回
成都方正信息系统有限公司	37,588,904.69	37,588,904.69	100	预期难以收回
张家界冠君房地产开发有限责任公司	29,448,888.88	29,448,888.88	100	预期难以收回
沈阳方正信息系统有限公司	24,854,090.26	24,854,090.26	100	预期难以收回
西安方正信息系统有限公司	20,105,280.27	20,105,280.27	100	预期难以收回
重庆方正信息系统有限公司	18,663,503.69	18,663,503.69	100	预期难以收回
深圳市华佳业房地产开发有限公司	12,378,205.38	6,189,102.70	50	预计可收回的金额
锦州辽西肿瘤医院有限公司	10,248,651.82	8,198,921.46	80	预计可收回的金额
柳州泽森投资管理有限公司	10,090,820.00	10,090,820.00	100	预期难以收回
天津海航建筑设计有限公司	8,769,696.21	7,015,756.96	80	预计可收回的金额
武汉市方正信息系统有限公司	7,968,122.77	7,968,122.77	100	预期难以收回
浙江圣丰纸业有限公司	6,631,547.19	6,631,547.19	100	预期难以收回
新和县龟兹文化博物馆	5,966,485.19	5,966,485.19	100	预期难以收回

珠海华发集团有限公司（合并）  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	计提理由
巢湖宝升旅游开发有限公司	5,047,686.35	5,047,686.35	100	预期难以收回
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	5,047,393.81	4,037,915.05	80	预计可收回的金额
上海泽侓石油化工有限公司	4,896,697.64	4,896,697.64	100	预期难以收回
珠海味约烩餐饮娱乐有限公司	4,884,201.31	4,884,201.31	100	预期难以收回
河南中力国际酒店开发有限公司	4,518,000.00	2,259,000.00	50	预计可收回的金额
三亚华银建筑工程有限公司	4,491,450.52	3,593,160.42	80	预计可收回的金额
西安楼市通网络科技股份有限公司	4,444,023.55	4,444,023.55	100	预期难以收回
武汉奥山东高置业有限公司	3,874,644.56	3,099,715.65	80	预计可收回的金额
中天城投集团城市建设有限公司	3,843,446.90	1,921,723.49	50	预计可收回的金额
深圳市建业建筑装饰工程有限公司	3,635,029.83	3,635,029.83	100	预期难以收回
重庆亚高贸易股份有限公司	3,584,225.00	3,584,225.00	100	预期难以收回
珠海锐烨酒吧管理有限公司	3,378,565.12	3,378,565.12	100	预期难以收回
三亚索坤旅游发展有限公司金凤凰海景酒店	3,183,438.16	3,183,438.16	100	预期难以收回
佛山市南海俊诚房地产开发有限公司	2,904,414.94	2,904,414.94	100	预期难以收回
中太建设集团股份有限公司	2,791,299.21	2,233,039.37	80	预计可收回的金额
万宁南山融创实业有限公司	2,597,530.47	779,259.14	30	预计可收回的金额
中北润良新能源汽车（徐州）股份有限公司	2,489,224.14	2,489,224.14	100	预期难以收回
陕西裕源房地产开发有限公司	2,450,000.00	1,960,000.00	80	预计可收回的金额
赣州老果农农副产品有限责任公司	2,321,260.00	2,321,260.00	100	预期难以收回
福建盛世联邦置业发展有限公司	2,293,879.66	2,293,879.66	100	预期难以收回
上海宝龙瑞胜房地产开发有限公司	2,132,097.44	2,132,097.44	100	预期难以收回
固安幸福基业资产管理有限公司大厂分公司	2,116,528.39	2,116,528.39	100	预期难以收回
武汉当代尚城万国府置业有限公司	2,037,392.78	2,037,392.78	100	预期难以收回
新疆宝能投资有限公司	1,884,814.06	1,507,851.24	80	预计可收回的金额
安徽省公益性项目建设管理中心	1,828,718.33	1,828,718.33	100	预期难以收回
广州市重点公共建设项目管理办公室	1,788,260.56	1,788,260.56	100	预期难以收回
陕西金石电子有限责任公司	1,736,568.00	1,736,568.00	100	预期难以收回
合肥苏宁悦城置业有限公司	1,719,800.00	859,900.00	50	预计可收回的金额
惠州市康宏房地产开发有限公司	1,715,993.93	1,715,993.93	100	预期难以收回
武汉中心大厦开发投资有限公司	1,642,799.99	821,400.00	50	预计可收回的金额
安徽安联教育设备有限公司	1,523,411.85	1,523,411.85	100	预期难以收回
惠州市超聚电池有限公司	1,516,270.00	1,516,270.00	100	预期难以收回
Skytech Europe GmbH	1,490,154.71	1,490,154.71	100	预期难以收回
惠州市汤普实业有限公司	1,415,272.54	707,636.27	50	预计可收回的金额
名京置业（沈阳）有限公司	1,355,200.00	1,355,200.00	100	预期难以收回
湖南新纬成信息科技有限公司	1,256,459.00	1,256,459.00	100	预期难以收回

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	计提理由
华电集团北京燃料物流有限公司秦皇岛分公司	1,200,000.00	1,200,000.00	100	预期难以收回
安徽互荣商贸有限公司	1,189,945.00	1,189,945.00	100	预期难以收回
郑州方正商祺科技有限公司	1,186,414.00	1,186,414.00	100	预期难以收回
河南圆方商贸城开发有限公司	1,166,458.12	1,166,458.12	100	预期难以收回
中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司	1,020,193.86	816,155.09	80	预计可收回的金额
海南省保亭颐温泉度假村有限公司	996,000.00	996,000.00	100	预期难以收回
广西中恒伟业商贸有限公司	982,953.81	982,953.81	100	预期难以收回
安徽神山旅游发展有限公司	905,996.00	905,996.00	100	预期难以收回
龙光工程建设有限公司	880,196.26	880,196.26	100	预期难以收回
西安烨霖电子科技有限责任公司	869,217.50	869,217.50	100	预期难以收回
广州市宏方网络科技有限公司	836,256.00	836,256.00	100	预期难以收回
北京时代巨龙科技有限公司	832,359.00	832,359.00	100	预期难以收回
河北菱美信息技术有限公司	799,636.00	799,636.00	100	预期难以收回
深圳市中林实业发展有限公司	795,825.02	397,912.51	50	预计可收回的金额
江苏智航新能源有限公司	768,000.00	768,000.00	100	预期难以收回
西宁益宁科教设备有限责任公司	750,750.00	750,750.00	100	预期难以收回
浙江触角科技有限公司	740,807.30	740,807.30	100	预期难以收回
于都县博物馆	687,913.66	687,913.66	100	预期难以收回
三亚西岛大洲旅业有限公司	654,499.90	654,499.90	100	预期难以收回
重庆敬有德科技有限公司	648,531.00	648,531.00	100	预期难以收回
汉中翔宇科教设备有限公司	640,000.00	640,000.00	100	预期难以收回
珠海市茂业百货有限公司	605,905.43	605,905.43	100	预期难以收回
广州市鹏康房地产开发有限公司	597,779.03	298,889.52	50	预计可收回的金额
江西和之信投资有限公司	591,763.93	295,881.97	50	预计可收回的金额
江苏触角无忧信息科技有限公司	591,735.90	591,735.90	100	预期难以收回
广州伟度计算机科技有限公司	588,986.00	588,986.00	100	预期难以收回
南京宝龙康浚置业发展有限公司	560,441.61	560,441.61	100	预期难以收回
南京苏宁仙林置业有限公司	544,411.82	272,205.92	50	预计可收回的金额
山西建筑工程(集团)总公司安徽分公司	519,357.79	519,357.79	100	预期难以收回
湖北航天信息技术有限公司	518,218.00	518,218.00	100	预期难以收回
丽江晶玺酒店有限公司	509,750.49	254,875.25	50	预计可收回的金额
北京家盒子文化有限公司	492,341.16	393,872.93	80	预计可收回的金额
云南和悦众邦酒店管理有限公司	487,500.00	487,500.00	100	预期难以收回
深圳市新启源实业发展有限公司	481,105.99	240,553.00	50	预计可收回的金额
苏州赫纬德智能化工程有限公司	401,650.00	401,650.00	100	预期难以收回
海南康信高科技有限公司	400,606.00	400,606.00	100	预期难以收回
聊城市三木网络科技有限公司	396,000.00	396,000.00	100	预期难以收回
常州蓝泰计算机系统集成有限公司	388,894.25	388,894.25	100	预期难以收回

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	计提理由
中天城投集团有限公司	360,089.60	189,044.80	52.5	预计可收回的金额
广西天授信息技术有限公司	355,930.00	355,930.00	100	预期难以收回
上海海东房地产有限公司	314,963.00	314,963.00	100	预期难以收回
广西征和元封科技有限公司	309,700.00	309,700.00	100	预期难以收回
合肥宏基电子有限公司	272,728.00	272,728.00	100	预期难以收回
山东联科云计算科技有限公司	252,572.00	252,572.00	100	预期难以收回
台山颐和温泉城地产开发有限公司	250,424.60	200,339.68	80	预计可收回的金额
北京天瑞通达科技有限公司	249,052.00	249,052.00	100	预期难以收回
南昌顺泰置业有限公司	246,680.78	123,340.41	50	预计可收回的金额
北京派立信科技有限公司	239,802.00	239,802.00	100	预期难以收回
杭州济通科技有限公司	218,957.00	218,957.00	100	预期难以收回
河北爱信诺电子科技有限公司	201,941.00	201,941.00	100	预期难以收回
淮安宝龙建设发展有限公司	194,519.18	194,519.18	100	预期难以收回
北京中恒诚达科技有限公司	181,665.00	181,665.00	100	预期难以收回
武汉金赛孚科贸有限公司	180,012.00	180,012.00	100	预期难以收回
深圳市城市发展研究中心	171,761.80	171,761.80	100	预期难以收回
上海奥山实业有限公司	170,693.41	136,554.73	80	预计可收回的金额
上海伟硕信息技术有限公司	169,523.67	169,523.67	100	预期难以收回
中天城投集团贵阳国际会议展览中心有限公司	159,000.00	127,200.00	80	预计可收回的金额
南昌新画面显示技术有限公司	154,386.00	154,386.00	100	预期难以收回
湖南铭晟信息技术有限公司	147,198.00	147,198.00	100	预期难以收回
北京博信恒达科技有限公司	118,681.00	118,681.00	100	预期难以收回
广州衡联信息技术有限公司	117,912.00	117,912.00	100	预期难以收回
甘肃鼎泰华森房地产开发有限公司	115,508.00	115,508.00	100	预期难以收回
河南商融商贸有限公司	114,714.00	114,714.00	100	预期难以收回
南阳皓杰计算机网络设备有限公司	112,300.00	112,300.00	100	预期难以收回
河北多帆科技有限公司	108,000.00	108,000.00	100	预期难以收回
武汉卓易通供应链管理有限公司	105,957.90	105,957.90	100	预期难以收回
辽宁君卓科技有限公司	98,886.90	98,886.90	100	预期难以收回
上海宝龙展飞房地产开发有限公司	98,447.81	98,447.81	100	预期难以收回
山东实力和诚电子科技有限公司	98,000.00	98,000.00	100	预期难以收回
北京慧诚宏业科技有限公司	96,660.00	96,660.00	100	预期难以收回
南昌力洲置业有限公司	96,416.60	48,208.31	50	预计可收回的金额
安徽宏锋科锐信息科技有限公司	94,122.00	94,122.00	100	预期难以收回
乌鲁木齐鑫惠明科数码科技有限公司	93,520.00	93,520.00	100	预期难以收回
霍尔果斯万达教育科技有限公司南昌西湖分公司	90,714.27	90,714.27	100	预期难以收回
河南建达工程建设监理公司	89,329.11	89,329.11	100	预期难以收回
深圳市方中天网络技术有限公司	85,886.00	85,886.00	100	预期难以收回

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
北京正韬科技有限公司	84,000.00	84,000.00	100	预期难以收回
深圳乐沃企业管理咨询有限公司	81,511.20	81,511.20	100	预期难以收回
河南云拓计算机科技有限公司	80,555.90	80,555.90	100	预期难以收回
深圳市裕昌弘投资咨询有限公司	79,999.99	79,999.99	100	预期难以收回
广州昀康信息技术有限公司	76,703.70	76,703.70	100	预期难以收回
上海有卅信息科技有限公司	76,363.00	76,363.00	100	预期难以收回
山西海川世纪科技有限公司	72,248.00	72,248.00	100	预期难以收回
北京东方旭天科技有限责任公司	66,862.00	66,862.00	100	预期难以收回
江西联创照明信息科技有限公司	65,373.00	65,373.00	100	预期难以收回
上海仪电鑫森科技发展有限公司	64,932.00	64,932.00	100	预期难以收回
宽甸满族自治县大唐电子科技有限公司	60,976.00	60,976.00	100	预期难以收回
新疆正大电子有限公司	58,604.40	58,604.40	100	预期难以收回
天津力神电池股份有限公司	54,975.00	54,975.00	100	预期难以收回
上海朝阳科技发展有限公司	54,770.00	54,770.00	100	预期难以收回
江西宏昌汽车发展有限公司	54,171.29	27,085.65	50	预计可收回的金额
合肥众基商贸有限公司	52,748.70	52,748.70	100	预期难以收回
南昌骏达房地产开发有限公司	52,104.40	26,052.20	50	预计可收回的金额
江苏省新世纪盐化集团镇江分公司	51,782.55	51,782.55	100	预期难以收回
学创教育科技有限公司	51,324.60	51,324.60	100	预期难以收回
江西汇天科技信息产品有限公司	50,790.00	50,790.00	100	预期难以收回
抚州市汉德电脑有限责任公司	50,504.00	50,504.00	100	预期难以收回
江苏龙海建工集团有限公司	50,000.00	50,000.00	100	预期难以收回
其他客户	1,550,219.36	1,543,189.38	99.55	预计可收回的金额
合计	578,576,015.84	553,505,782.13	95.67	

期末，按组合计提坏账准备：

组合计提项目：关联方组合

账龄	期末数		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
关联方组合	416,713,307.23		
合计	416,713,307.23		

续

账龄	期初数		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
关联方组合	447,979,979.43		
合计	447,979,979.43		

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

组合计提项目：政府款项组合

账龄	期末数		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	196,271,389.07	11,849.57	0.01
1 至 2 年	418,791,387.99	38,637.50	0.01
2 至 3 年	830,886,539.69	110,819.69	0.01
3 年以上	1,844,326,899.56	302,117.43	0.02
合计	3,290,276,216.31	463,424.19	0.01

续

账龄	期初数		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	799,113,442.60	83,459.16	0.01
1 至 2 年	881,289,462.16	53,783.69	0.01
2 至 3 年	400,238,570.22	21,881.65	0.01
3 年以上	1,465,232,322.17	389,970.89	0.03
合计	3,545,873,797.15	549,095.39	0.02

组合计提项目：集团体系内组合

账龄	期末数		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
集团体系内组合	224,302,141.83		
合计	224,302,141.83		

续：

账龄	期初数		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
集团体系内组合	180,820,893.41		
合计	180,820,893.41		

组合计提项目：账龄组合

账龄	期末数		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	4,903,606,149.53	433,477,523.03	8.84
1 至 2 年	1,289,450,746.31	326,590,183.15	25.33
2 至 3 年	1,311,535,575.67	454,177,764.92	34.63
3 年以上	828,356,250.07	426,830,806.31	51.53
合计	8,332,948,721.58	1,641,076,277.41	19.69



珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

续

账龄	期初数		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	4,078,964,508.75	169,472,464.22	4.15
1 至 2 年	1,325,455,986.71	265,531,824.02	20.03
2 至 3 年	386,047,839.55	127,608,820.37	33.06
3 年以上	550,902,189.45	282,273,242.97	51.24
合计	6,341,370,524.46	844,886,351.58	13.32

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合	坏账准备
客商一	2,178,208,769.88	16.96	294,058.18
客商二	851,924,795.81	6.63	115,009.85
客商三	194,966,891.00	1.52	9,748,344.55
客商四	183,327,701.64	1.43	1,833,277.02
客商五	159,384,495.89	1.24	150,981,951.63
合计	3,567,812,654.22	27.78	162,972,641.23

(4) 截至 2023 年 12 月 31 日，应收账款中有 692,614,313.81 元用于借款质押。

(5) 本期因金融资产转移而终止确认的应收账款。

项目	终止确认金额	与终止确认相关的利得或损失
应收账款保理	416,487,218.30	-3,496,199.09
合 计	416,487,218.30	-3,496,199.09

(6) 本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

## 12、应收款项融资

(1) 应收款项融资情况

种 类	期末余额	期初余额
应收票据	146,122,429.37	368,990,003.87
应收账款		144,639,492.95
合 计	146,122,429.37	513,629,496.82

(2) 期末无质押的应收款项融资。

(3) 期末公司已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的应收票据

票据种类	期末终止确认金额
银行承兑汇票	6,788,990,354.04
合 计	6,788,990,354.04



珠海华发集团有限公司（合并）  
财务报表附注  
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

### 13、预付款项

#### （1）预付款项按账龄列示

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	比例	账面余额	比例
	金额	(%)	金额	(%)
1 年以内	1,570,574,633.00	28.20	2,308,035,752.18	32.20
1 年以上	3,998,259,395.10	71.80	4,859,881,030.83	67.80
合计	5,568,834,028.10	100.00	7,167,916,783.01	100.00

#### （2）账龄超过 1 年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
珠海华发城市之心建设 控股有限公司、珠海华 发华盛建设有限公司	客商一	2,758,600,104.25	3 年以上	拆迁补偿款未 结算
华发股份	客商二	805,000,000.00	3 年以上	中标土地尚未 交付
珠海华发华盛建设有限 公司	客商六	71,697,100.00	3 年以上	拆迁补偿款未 结算
合计		3,635,297,204.25		—

#### （3）按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)
客商一	2,758,600,104.25	49.54
客商二	805,000,000.00	14.46
客商三	126,568,730.25	2.27
客商四	124,598,450.78	2.24
客商五	99,072,413.67	1.78
合计	3,913,839,698.95	70.29

### 14、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	35,621,600.91	10,852,215.51
应收股利	4,268,292.68	125,560,000.00

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期末余额	期初余额
其他应收款项	6,864,048,733.15	7,902,539,146.68
合计	6,903,938,626.74	8,038,951,362.19

## (1) 应收利息

项目	期末余额	期初余额
应收利息	35,621,600.91	10,852,215.51
小计:	35,621,600.91	10,852,215.51
减: 坏账准备		
合计	35,621,600.91	10,852,215.51

## (2) 应收股利

项目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值
账龄一年以内的应收股利	4,268,292.68	125,560,000.00		否
小计:	4,268,292.68	125,560,000.00		
减: 坏账准备				
合计	4,268,292.68	125,560,000.00	—	—

## (3) 其他应收款项

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	3,407,979,047.23	2,863,886,725.78
1 至 2 年	1,696,114,726.13	2,411,672,887.92
2 至 3 年	1,603,674,804.73	283,314,748.02
3 年以上	1,909,692,336.81	3,190,963,996.38
小计	8,617,460,914.90	8,749,838,358.10
减: 坏账准备	1,753,412,181.75	847,299,211.42
合计	6,864,048,733.15	7,902,539,146.68

按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末数				账面 价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率(%)	
单项计提预期信用损失 的其他应收款	1,060,586,433.08	12.31	663,282,067.27	62.54	397,304,365.81

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率(%)	
按组合计提预期信用损失的其他应收款	7,556,874,481.82	87.69	1,090,130,114.48	14.43	6,466,744,367.34
其中：关联方组合	1,400,485,623.77	16.25			1,400,485,623.77
政府款项组合	768,911,022.77	8.92	814,747.57	0.11	768,096,275.20
内部职工款项、备用金、保证金组合	1,586,148,972.85	18.41	195,912,926.19	12.35	1,390,236,046.66
账龄组合	3,801,328,862.43	44.11	893,402,440.72	23.50	2,907,926,421.71
合计	8,617,460,914.90	100.00	1,753,412,181.75	20.35	6,864,048,733.15

续：

类别	期初数				账面 价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用 损失率(%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	451,255,151.88	5.16	172,374,179.02	38.20	278,880,972.86
按组合计提预期信用损失的其他应收款	8,298,583,206.22	94.84	674,925,032.40	8.13	7,623,658,173.82
其中：关联方组合	260,026,725.98	2.97			260,026,725.98
政府款项组合	980,347,454.26	11.20	1,323,469.06	0.13	979,023,985.20
内部职工款项、备用金、保证金组合	3,750,275,626.11	42.86	163,873,140.59	4.37	3,586,402,485.52
账龄组合	3,307,933,399.87	37.81	509,728,422.75	15.41	2,798,204,977.12
合计	8,749,838,358.10	100.00	847,299,211.42	9.68	7,902,539,146.68

## ①单项计提预期信用损失的其他应收款情况

单位名称	期末数			
	账面余额	坏账准备	计提比例%	计提理由
方正宽带网络服务有限公司	404,491,063.40	404,491,063.40	100.00	单独减值测试计提坏账
重整管理人账户	322,770,875.09			单独减值测试计提坏账
秦皇岛外代物流有限公司	184,507,364.74	109,973,874.02	59.60	单独减值测试计提坏账
方正国际软件（北京）有限公司	58,770,400.00	58,770,400.00	100.00	单独减值测试计提坏账
珠海市财政局	46,577,208.15	46,577,208.15	100.00	单独减值测试计提坏账
代垫项目管理费	13,260,049.76	13,260,049.76	100.00	单独减值测试计提坏账

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

单位名称	账面余额	坏账准备	期末数	计提理由
			计提比例%	
珠海世嘉文化传播发展有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	单独减值测试计提坏账
李永兴	6,460,373.92	6,460,373.92	100.00	单独减值测试计提坏账
北京数字家园网络科技有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	100.00	单独减值测试计提坏账
广西防城港市建筑工程总公司	2,086,610.00	2,086,610.00	100.00	单独减值测试计提坏账
中国建筑第八工程局有限公司	1,902,870.70	1,902,870.70	100.00	单独减值测试计提坏账
罗建才	549,785.00	549,785.00	100.00	单独减值测试计提坏账
其他客户	5,209,832.32	5,209,832.32	100.00	单独减值测试计提坏账
合计	1,060,586,433.08	663,282,067.27	62.54	

## ②按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

## 关联方组合

账 龄	期 末 数		坏账准备	期 初 数		坏账准 备
	账面余额			账面余额		
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	1,397,073,469.27	99.75		17,819,230.34	6.85	
1 至 2 年	350,417.10	0.03		108,645,382.82	41.78	
2 至 3 年	2,549,817.02	0.18		9,984,082.82	3.84	
3 年以上	511,920.38	0.04		123,578,030.00	47.53	
合 计	1,400,485,623.77	100.00		260,026,725.98	100.00	

## 政府款项组合

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	296,262,903.30	38.53	176,672.61	626,971,237.00	63.95	846,411.17
1 至 2 年	132,631,909.46	17.25	179,053.08	333,548,919.89	34.03	450,291.04
2 至 3 年	323,465,965.80	42.07	436,679.05	7,556,622.43	0.77	10,201.44
3 年以上	16,550,244.21	2.15	22,342.83	12,270,674.94	1.25	16,565.41
合计	768,911,022.77	100.00	814,747.57	980,347,454.26	100.00	1,323,469.06

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

保证金、内部职工款项、备用金组合

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	986,346,792.11	62.19	105,788,280.83	735,508,783.10	19.62	52,225,654.52
1 至 2 年	218,439,342.07	13.77	19,725,072.59	828,577,151.71	22.09	85,775,678.05
2 至 3 年	141,933,679.22	8.95	16,563,660.36	135,186,879.64	3.60	14,462,776.67
3 年以上	239,429,159.45	15.09	53,835,912.41	2,051,002,811.66	54.69	11,409,031.35
合计	1,586,148,972.85	100.00	195,912,926.19	3,750,275,626.11	100.00	163,873,140.59

账龄组合

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	728,295,882.55	19.16	73,364,707.28	1,276,062,285.44	38.58	64,433,354.02
1 至 2 年	1,158,250,299.09	30.47	214,019,027.84	1,038,100,912.97	31.38	185,323,537.77
2 至 3 年	947,924,822.16	24.94	262,814,467.47	125,189,325.10	3.78	31,438,044.33
3 年以上	966,857,858.63	25.43	343,204,238.13	868,580,876.36	26.26	228,533,486.63
合计	3,801,328,862.43	100.00	893,402,440.72	3,307,933,399.87	100.00	509,728,422.75

③按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例(%)	坏账准备
客商一	股权转让款	1,097,763,012.68	1年以内	12.74	0.00
客商二	借款	497,287,606.86	1-2年10,372,973.74元，2-3年486,914,633.12元	5.77	494,188,278.26
客商三	履行担保责任代偿款				
客商三	及对原子公司的专项借款	404,491,063.40	1-2年	4.69	404,491,063.40
客商四	代垫工程款	331,038,920.84	1年以内119,098.55元，1-2年3,723,276.60元，2-3年2,976,701.85元，3年以上324,219,843.84元。	3.84	46,621,937.42
客商五	管理人账户款项	322,770,875.09	1-2年	3.75	0.00
合计		2,653,351,478.87		30.79	945,301,279.08

④截至 2023 年 12 月 31 日，其他应收款中有 250,000,000.00 元用于卖出回购金融资产设定质押。

⑤本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

⑥本期无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额。

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## 15、买入返售金融资产

## (1) 按标的物类别

类 别	期末余额	期初余额
股票	54,450,031.82	82,239,230.84
债券		3,905,177,000.00
其中：企业债		
金融债		1,284,815,000.00
存单		2,620,362,000.00
标准券		
小计	54,450,031.82	3,987,416,230.84
减：减值准备	54,450,031.82	59,546,975.71
合 计		3,927,869,255.13

## (2) 按业务类别列示

类 别	期末余额	期初余额
债券质押式回购		
约定购回式证券		3,905,177,000.00
股票质押式回购	54,450,031.82	82,239,230.84
减：减值准备	54,450,031.82	59,546,975.71
合 计		3,927,869,255.13

## (3) 按剩余期限列示

项 目	期末余额	期初余额
一个月内	54,450,031.82	3,987,416,230.84
一个月至三个月内		
三个月至一年内		
一年以上		
减：减值准备	54,450,031.82	59,546,975.71
合 计		3,927,869,255.13

## (4) 存在承诺条件的买入返售金融资产

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无债券买断式回购买入返售金融资产为卖出回购业务设定质押。

珠海华发集团有限公司（合并）  
财务报表附注  
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

16、存货

（1）存货分类

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备/合同 履约成本减值 准备	账面价值	账面余额	跌价准备/合同 履约成本减值 准备	账面价值
原材料	363,277,250.71	20,729,846.17	342,547,404.54	455,585,430.04	17,929,425.45	437,656,004.59
周转材料	13,381,451.94	10,375.00	13,371,076.94	63,324,951.66	1,028,695.45	62,296,256.21
库存商品	1,574,198,644.00	87,101,595.61	1,487,097,048.39	2,718,888,010.48	222,012,045.23	2,496,875,965.25
在产品	227,355,354.30	23,767,693.89	203,587,660.41	220,755,025.67	5,746,395.42	215,008,630.25
自制半成品	31,393,530.19	872,924.58	30,520,605.61	383,253,739.57	88,550,785.57	294,702,954.00
委托加工物资	561,787.77		561,787.77	183,953.75		183,953.75
生物资产	20,940,446.70		20,940,446.70	12,961,998.96		12,961,998.96
开发成本	281,325,823,729.42	523,956,329.72	280,801,867,399.70	252,288,122,660.71	382,465,476.80	251,905,657,183.91
开发产品	67,395,193,701.21	1,380,062,699.31	66,015,131,001.90	61,884,078,498.57	375,843,190.72	61,508,235,307.85
出租开发产品	926,867,590.30		926,867,590.30	1,615,283,942.79		1,615,283,942.79
出租商品				93,692.68		93,692.68
发出商品	445,372,329.87	454,448.55	444,917,881.32	301,774,048.42	1,103,697.35	300,670,351.07
在途物资	28,071,866.68		28,071,866.68	32,691,598.42		32,691,598.42
工程施工	248,850.02		248,850.02	1,485,526.59		1,485,526.59
合同履约成本	988,646,174.82	9,029,477.51	979,616,697.31	619,158,548.25	7,837,388.52	611,321,159.73
合 计	353,341,332,707.93	2,045,985,390.34	351,295,347,317.59	320,597,641,626.56	1,102,517,100.51	319,495,124,526.05

（2）存货跌价准备及合同履约成本减值准备

存货种类	期初数	本期增加		本期减少			期末数
		计提	其他	转回	转销	其他	
原材料	17,929,425.45	8,374,508.65	17,278,002.24	455,808.24	11,345,555.55	11,050,726.38	20,729,846.17
周转材料	1,028,695.45	3,365,060.08	2,159,412.42	94,375.46	2,054,661.96	4,393,755.53	10,375.00
库存商品	222,012,045.23	138,866,049.12	44,042,539.95	9,165,093.60	137,158,091.14	171,495,853.95	87,101,595.61
在产品	5,746,395.42	17,206,427.31	13,597,189.95	4,637,862.78	702,985.57	7,441,470.44	23,767,693.89
自制半成品	88,550,785.57	40,284,278.78		1,849,880.26	2,115,824.12	123,996,435.39	872,924.58
开发成本	382,465,476.80	455,387,280.71				313,896,427.79	523,956,329.72
开发产品	375,843,190.72	1,137,796,133.94	313,896,427.79		447,473,053.14		1,380,062,699.31
发出商品	1,103,697.35	272,977.40	341,400.53	173,020.54	1,090,606.19		454,448.55
合同履约成本	7,837,388.52	1,192,088.99					9,029,477.51
合 计	1,102,517,100.51	1,802,744,804.98	391,314,972.88	16,376,040.88	601,940,777.67	632,274,669.48	2,045,985,390.34

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## 存货跌价准备说明：

- ① 公司的开发成本按单项房地产项目预计完工后的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额作为确定可变现净值的具体依据。
- ② 公司的开发产品按预计销售价格减去预计的销售费用以及相关税费后的金额作为确定可变现净值的具体依据。
- ③ 公司的库存商品、发出商品按预计销售价格减去预计的销售费用以及相关税费后的金额作为确定可变现净值的具体依据。
- ④ 公司的合同履约成本按单项合同项目预计结算可收回金额作为确定可变现净值的具体依据。
- ⑤ 公司的原材料、在产品、自制半成品、周转材料按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。

## (3) 开发成本明细表

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (万元)	年末余额	年初余额
1.上海洞泾项目	2023	2027	1,005,770.79	7,683,055,867.79	
2.上海华发半岛华庭	2022	2025	566,222.00	5,264,413,609.55	4,813,742,843.56
3.上海华发古美华邸	2022	2025	345,812.98	3,412,749,536.83	3,064,041,402.63
4.上海华发缦玥华庭	2022	2024	122,237.15	1,147,227,226.35	1,021,733,243.22
5.上海华发缦云华庭	2022	2024	371,158.58	3,578,972,125.97	3,315,364,368.15
6.上海华发蟠龙四季	2023	2025	240,399.07	2,218,083,605.76	
7.上海华发四季半岛	2020	2023	884,357.23		8,203,070,200.74
8.上海华发四季河滨	2022	2025	455,112.86	4,218,663,751.01	3,360,873,680.57
9.上海静安北站项目	2023	2027	892,548.25	7,203,574,196.12	
10.上海静安华府	2023	2025	518,420.99	5,156,456,304.00	4,573,396,932.77
11.上海苏河世纪	2021	2025	561,201.52	5,265,853,957.37	5,017,507,584.69
12.杭州滨月云府	2023	2026	210,657.00	1,923,797,381.19	
13.杭州华发城曜云府	2023	2026	265,294.55	2,227,069,021.27	
14.杭州华发峰荟	2020	2023	299,000.00		2,361,545,063.20
15.杭州华发江月望云	2022	2025	503,486.00	4,969,900,490.86	4,660,929,223.26
16.杭州华发悦望荟轩	2022	2025	149,762.50	1,414,723,475.41	1,232,066,087.69
17.杭州武城云府	2023	2026	225,615.00	1,769,822,033.22	
18.绍兴国际金融活力城	2020	2026	1,909,367.00	7,024,497,108.12	11,404,380,206.02
19.义乌华发江映月	2021	2024	464,114.79	4,480,066,235.22	3,995,573,060.25
20.南京华发美的云筑	2021	2024	298,143.00	2,618,351,543.21	2,390,251,118.69
21.南京绿博园	2023	2026	893,102.67	8,721,067,640.80	
22.南京四季雅筑	2021	2024	485,630.95	3,853,947,985.58	3,541,113,218.31
23.南京钟山峰景	2020	2024	1,038,446.02	1,195,591,572.88	6,785,458,727.54
24.南京紫京四季雅园	2021	2025	404,773.43	4,047,428,411.77	3,354,197,017.39



## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (万元)	年末余额	年初余额
25.徐州晴翠四季雅苑	2021	2024	159,441.33	1,524,448,701.05	1,326,882,461.23
26.苏州沧浪项目	2023	2025	234,985.33	1,829,282,701.55	
27.苏州姑苏院子	2016	2023	466,203.32		1,721,444,676.08
28.苏州华发四季河滨	2023	2025	188,419.00	1,699,901,498.91	
29.苏州浅悦静庭	2020	2023	550,550.93		2,185,096,509.25
30.常熟人工智能产业园	2020	2024	172,874.32	1,361,363,006.46	1,165,891,838.60
31.无锡华发四季	2021	2025	223,481.00	1,988,705,645.12	1,708,607,601.09
32.无锡鑫悦华府	2018	2023	593,263.34		530,199,800.99
33.无锡中央首府	2021	2026	778,149.60	4,600,558,467.85	6,667,679,806.79
34.北京华发中央公园	2019	2024	447,539.02	1,407,466,053.77	1,298,565,933.74
35.西安华发长安首府	2021	2024	523,314.86	3,763,734,553.67	3,064,299,516.39
36.西安利君项目	2023	2026	320,726.91	1,886,998,950.66	
37.西安云曦时光	2020	2025	224,675.57	1,333,898,480.53	
38.广州和樾府	2020	2024	1,031,943.01	5,335,601,952.81	9,425,453,139.97
39.深圳冰雪文旅城	2021	2025	3,465,869.24	17,273,366,900.89	
40.佛山华发滨江府	2021	2029	976,553.96	2,518,081,050.32	2,383,486,295.54
41.成都华发锦江璞园	2023	2025	102,756.51	807,860,641.37	665,497,361.15
42.成都华发新川印	2023	2025	201,705.00	1,587,799,198.33	
43.成都锦江大院（崇德）	2021	2023	146,948.05		1,390,388,098.06
44.成都锦江大院（章华）	2021	2023	160,462.17		1,547,975,922.96
45.成都天府 143 亩项目	2023	2027	630,025.00	4,228,486,897.33	
46.大连华发绿洋湾	2014	2026	251,349.96	756,940,070.35	1,478,050,485.44
47.武汉华发都荟天地	2021	2027	1,254,026.70	10,658,444,810.04	5,095,435,920.30
48.武汉华发公园首府	2021	2026	1,419,306.38	12,717,931,207.74	11,615,330,551.64
49.武汉华发外滩荟	2016	2026	430,173.97	1,338,168,923.91	2,510,402,967.31
50.武汉中城荟二期	2019	2024	789,901.23	2,748,329,359.49	2,508,759,002.42
51.鄂州梧桐湖国际社区	2018	2026	345,681.81	2,148,084,509.54	2,024,140,484.70
52.昆明华发书香云海	2020	2027	1,376,809.00	7,073,305,566.84	8,406,364,171.05
53.华发金茂国际社区	2019	2024	390,518.63		1,687,676,703.85
54.惠州铂钻四季	2020	2023	382,862.59		2,257,042,413.14
55.湛江华发新城市花园	2019	2027	1,500,000.00	3,071,435,635.72	3,734,162,260.75
56.长沙精英路 35 亩项目	2023	2026	113,958.00	836,078,384.85	
57.沈阳和平首府	2020	2025	570,339.64	1,524,345,195.15	1,417,375,305.06
58.沈阳华发龙湖天曜	2022	2027	418,226.87	3,601,067,859.82	3,175,104,274.25
59.沈阳华发四季	2022	2024	142,279.64	1,306,153,543.54	1,092,709,346.36
60.威海峯范	2021	2025	117,937.00	610,688,886.32	782,828,326.10
61.威海华发九龙湾	2014	2027	789,552.00	1,918,693,268.13	1,596,620,951.96
62.烟台华发观山水	2019	2023	71,973.47		603,347,915.09
63.郑州华发峰景湾	2020	2026	356,485.00	24,179,424.46	2,472,097,049.47
64.中山华发观山水	2013	2024	248,603.57	1,993,255,311.35	1,559,974,248.38

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (万元)	年末余额	年初余额
65.中山华发学府壹号	2022	2025	118,082.00	990,095,639.79	765,707,687.80
66.珠海保税区研发中心	2019	2026	288,236.00	543,548,972.13	542,465,726.11
67.珠海城建国际海岸花园	2017	2026	670,316.64	736,968,314.45	2,086,607,142.68
68.珠海都荟四季	2020	2024	369,592.38	2,214,551,951.37	3,417,956,457.06
69.珠海华发峰景湾花园	2014	2025	333,914.71	777,930,725.40	595,565,921.77
70.珠海华发十字门国际花园	2014	2023	446,581.88		2,784,164,260.84
71.珠海华发水郡花园	2013	2024	1,253,193.67	1,315,334,769.28	1,802,877,271.55
72.珠海华发天汇广场	2022	2026	653,004.70	3,847,660,778.45	3,409,835,541.38
73.珠海华发天茂半岛花园	2020	2024	371,050.54	65,625,332.15	3,278,660,318.12
74.珠海华发香海湖	2022	2025	131,047.00	1,156,851,312.01	889,959,676.69
75.珠海华发新经济总部大厦	2020	2026	531,149.00	847,820,963.58	847,308,078.95
76.珠海市联安村更新项目	2023	2026	555,982.00	2,208,060,000.29	
77.鸿运台	2010	/	1,500.00	13,839,122.63	13,839,122.63
78.十字门中央商务区（二级开发）	2009	2025	5,815,993.00	9,296,316,879.32	18,035,505,046.21
79.十字门中央商务区（一级开发）	2009	2025	770,693.00	578,787,429.57	1,494,878,786.73
80.珠自然资储 2023-09 地块	2024	2026	206,000.00	900,000,000.00	
81.珠自然资储 2023-10 地块	2024	2026	277,000.00	1,203,000,000.00	
82.华发未来城悦花园	2020	/	53,079.00	52,032,898.15	50,101,037.16
83.华发未来四季园	2020	/	42,276.00	40,226,883.12	38,513,811.10
84.华发未来叠翠园	2020	2023	110,111.00	679,630,343.48	587,125,724.48
85.科技创新海岸（北围）片区项目	2015	2025	593,000.00	355,264,856.21	323,914,808.31
86.唐家后环土地开发	/	/	/	19,824,458,046.79	19,050,693,999.49
87.金湾航空城项目	2013	2024	350,000.00	109,097,371.74	73,300,933.38
88.城市之心一期工程	2020	2028	1,924,900.00	2,775,809,730.02	2,280,806,992.67
89.珠海市人民医院北二区	2021	2024	97,399.14	372,581,413.82	281,597,826.92
90.市级殡葬服务机构迁建项目	2021	2024	43,000.00	267,147,238.23	130,356,206.51
91.横琴国际金融大厦项目	2013	2024	309,692.00	197,161,602.19	139,959,739.11
92.保税区二期土地开发	2014	2025	351,378.00		51,676,302.10
93.高新唐家总部基地 A、C1 地块	/	/	/	1,122,009,421.53	1,120,771,004.54
94.南屏科技工业园配套项目	2016	2024	12,871.00	121,848,437.68	103,983,592.98
95.北山区域城市更新	2019	2027	1,510,000.00	3,764,956,434.60	3,094,793,823.69
96.横琴国际交易广场	2018	2024	301,981.20	1,436,804,980.83	1,258,100,749.18
97.横琴保险金融总部大厦	2019	2025	237,026.00	1,111,616,303.79	1,061,464,917.46
98.华发智谷圆芯广场	2018	2024	176,255.30	159,706,553.07	158,953,820.95

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (万元)	年末余额	年初余额
99.科创北围兴中路南地块	2023	2025	282,965.40	1,532,608,922.95	1,336,355,604.23
100.珠海市富山工业园起步区科创中心	2018	/	111,015.00	541,220,251.72	494,986,538.29
101.珠海市富山工业园起步区邻里中心	2020	2024	15,049.00	101,097,091.98	86,988,689.90
102.富山工业园智造小镇生活中心	2019	2024	338,363.00	2,558,690,511.92	1,584,023,134.16
103.拱北检验综合楼	/	/	/	4,804,018.96	3,612,798.77
104.圣博立科创园项目	2019	2023	62,000.00		68,778,303.70
105.工人文化宫综合体项目	2020	2026	624,200.00	4,252,249,136.53	3,899,461,996.49
106.珠海市民服务中心	2021	2024	192,124.00	981,486,524.90	246,675,508.66
107.市人民医院主体综合楼项目（一期）	2021	2025	77,600.00	68,237,076.64	34,022,404.69
108.裕华聚酯改造项目	2022	2025	1,871,000.00	4,380,308,819.06	134,133,090.04
109.华发琴澳四季花园四号地	2023	2025	102,000.00	651,921,990.13	562,997,549.67
110.十字门邻里中心	2023	2025	106,905.00	713,453,707.08	529,778,120.53
111.琴澳湾花园	2023	2025	286,924.00	1,562,406,572.80	1,313,675,345.83
112.四季湖茵花园	2023	2026	777,142.00	3,795,331,717.25	3,466,351,369.50
113.家和湾花园	2022	2025	108,173.00	625,164,793.93	
114.其他	/	/		5,600,128,149.75	6,560,700,559.91
合计				281,325,823,729.42	252,288,122,660.71

## (4) 开发产品明细表

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
1.上海泗水和鸣	2022	801,779,166.69	30,752,013.19	109,145,725.55	723,385,454.33
2.上海华发四季半岛	2023		8,473,663,696.13	8,024,869,872.95	448,793,823.18
3.杭州华发峰荟	2023		2,519,872,141.44	1,701,105,224.99	818,766,916.45
4.绍兴国际金融活力城	2022	68,595,959.47	6,235,160,233.48	3,257,158,757.23	3,046,597,435.72
5.南京华发紫麒府	2021	1,072,498,457.69		642,275,700.94	430,222,756.75
6.南京钟山峰景	2022	3,154,085,215.27	4,800,202,226.83	5,840,283,917.42	2,114,003,524.68
7.苏州姑苏院子	2019	259,689,098.37	2,063,343,607.15	1,796,286,051.13	526,746,654.39
8.苏州太仓院子	2020	174,331,906.25		25,986,425.50	148,345,480.75
9.苏州浅悦静庭	2022	1,262,911,438.44	1,331,866,651.60	2,594,778,090.04	
10.苏州星辰海	2023		1,676,211,030.78	1,588,787,990.57	87,423,040.21
11.常熟人工智能产业园	2022	1,341,567,155.41		321,751,824.91	1,019,815,330.50

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	首期 竣工 时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
12.无锡鑫悦华府	2020	24,050,956.07	570,501,241.29		594,552,197.36
13.无锡中央首府	2023		3,524,995,338.39	2,490,430,992.49	1,034,564,345.90
14.西安云璟时光	2023		1,809,290,164.82	1,568,863,188.06	240,426,976.76
15.西安云曦时光	2023		770,369,007.31	770,369,007.31	
16.天津悦天地	2022	255,871,129.44	27,338,445.27		283,209,574.71
17.广州荔湾荟项目	2017	483,775,907.79		969,602.30	482,806,305.49
18.广州和樾府	2023		5,095,691,454.22	4,726,922,604.56	368,768,849.66
19.佛山华发滨江府	2023		725,197,484.57		725,197,484.57
20.江门华发水岸	2023		534,757,815.28	234,272,316.56	300,485,498.72
21.江门华发四季一期	2021	314,286,005.27		75,518,480.48	238,767,524.79
22.江门华发四季二期	2022	2,151,117,404.86	10,415,097.73	549,572,716.78	1,611,959,785.81
23.增城华发峰尚花园	2022	1,649,281,128.40	6,097,603.10		1,655,378,731.50
24.重庆华发四季半岛	2022	86,138,852.34	937,213,249.01	541,843,757.87	481,508,343.48
25.成都锦江大院（崇德）	2023		1,499,179,704.55	1,385,854,263.10	113,325,441.45
26.成都锦江大院（章华）	2023		1,601,320,635.22	1,479,961,202.54	121,359,432.68
27.大连华发新城	2012	350,264,020.50		7,484,795.25	342,779,225.25
28.大连观贤别墅	2020	1,377,794,949.14	58,218,947.82	1,436,013,896.96	
29.大连华发花间月	2021	555,494,467.28	4,032,736.50	1,905,922.14	557,621,281.64
30.大连华发山庄	2022	862,103,068.80	25,289,749.38	54,255,742.56	833,137,075.62
31.大连华发绿洋湾	2023		1,075,055,905.98	301,053,570.58	774,002,335.40
32.武汉华发未来荟	2018	920,918,068.00	5,423,058.82	730,721,921.08	195,619,205.74
33.武汉华发外滩首府	2019	455,354,781.95	35,924,059.17	267,969,903.51	223,308,937.61
34.武汉华发时光	2021	1,561,634,571.09	8,473,836.41		1,570,108,407.50
35.武汉华发四季	2021	1,835,719,672.59		14,894,397.98	1,820,825,274.61
36.武汉华发中央公园	2021	335,327,811.11	1,500,455,607.83	323,533,665.77	1,512,249,753.17
37.武汉中城荟二期	2021	321,649,733.62		81,733,575.07	239,916,158.55
38.武汉华发外滩荟	2022	625,042,003.55	1,472,062,058.08	1,396,599,800.42	700,504,261.21
39.鄂州梧桐湖国际社区	2022	1,439,331,150.03		4,280,162.45	1,435,050,987.58
40.昆明华发书香云海	2023		3,458,414,452.49	2,469,796,304.67	988,618,147.82
41.华发金茂逸墅	2020	691,105,209.77	14,456,582.43	705,561,792.20	
42.华发驿道	2021	584,207,261.35		31,867,187.70	552,340,073.65
43.华发金茂国际社区	2022	911,158,161.61	62,373,105.89	973,531,267.50	
44.惠州铂钻四季	2022	90,415,963.31	2,551,227,457.68	1,601,925,331.54	1,039,718,089.45
45.湛江华发新城市花园	2021	42,547,348.41	1,349,091,642.16	323,371,466.19	1,068,267,524.38
46.沈阳华发新城	2020	1,334,621,641.56		191,875,803.33	1,142,745,838.23
47.沈阳和平首府	2022	1,561,677,476.07		306,089,421.10	1,255,588,054.97
48.威海华发九龙湾	2017	516,241,687.12		23,157,635.48	493,084,051.64

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	首期 竣工 时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
49.烟台华发观山水	2023		690,602,614.22	504,030,029.70	186,572,584.52
50.包头华发新城	2012	802,845,595.57	37,998,425.30	240,752,363.23	600,091,657.64
51.荣成华发樱花湖	2020	843,466,469.78		41,453,357.33	802,013,112.45
52.青岛华发四季	2021	1,036,718,869.87		179,431,994.51	857,286,875.36
53.郑州华发峰景湾	2023		2,897,383,437.75	1,559,818,592.20	1,337,564,845.55
54.中山华发观山水	2017	1,141,444,002.40	7,099,089.75	489,172,826.96	659,370,265.19
55.珠海华发水岸花园	2015	628,969,534.74	17,194,338.07		646,163,872.81
56.珠海华发水郡花园	2015	1,841,643,977.22	1,257,112,249.35	1,334,857,482.16	1,763,898,744.41
57.珠海华发山庄	2016	1,038,646,356.68		430,404,581.98	608,241,774.70
58.珠海华发首府	2017	2,110,891,640.84	42,807,343.07	57,823,545.62	2,095,875,438.29
59.珠海华发峰尚花园	2017	329,548,034.80	202,412,549.66	41,224,372.16	490,736,212.30
60.珠海华发十字门国际花园	2018	373,783,047.69	3,729,442,489.49	2,988,639,321.53	1,114,586,215.65
61.珠海华发依山郡	2018	365,822,079.78	9,660,523.91	41,593,953.04	333,888,650.65
62.珠海金湾国际商务中心	2019	1,797,880,398.90	90,075,112.10	1,238,701,359.26	649,254,151.74
63.珠海城建国际海岸花园	2020	99,704,202.27	2,182,287,582.93	1,133,788,941.68	1,148,202,843.52
64.珠海绿洋湾花园	2020	1,407,981,194.13		592,168,292.67	815,812,901.46
65.珠海华发创业大厦	2021	1,224,878,470.52		1,195,577,509.88	29,300,960.64
66.珠海中以产业中心	2021	538,190,835.52	3,307,345.19		541,498,180.71
67.珠海华发未来新城	2022	2,056,590,555.19		208,399,646.36	1,848,190,908.83
68.珠海华发悦谷名苑	2022	1,427,765,895.03	49,386,138.44	1,170,958,313.24	306,193,720.23
69.珠海滨海天际	2023		3,497,121,492.92		3,497,121,492.92
70.珠海都荟四季	2023		1,406,646,021.08	1,303,451,614.66	103,194,406.42
71.珠海华发天茂半岛花园	2023		3,900,099,722.60	2,178,243,829.83	1,721,855,892.77
72.华发国际海岸花园	2021	2,330,739,382.06	80,959,292.67	1,512,053,098.06	899,645,576.67
73.横琴国际金融大厦	2020	1,053,516,190.15	1,326,577.76	476,633,590.68	578,209,177.23
74.总部基地蓝湾智岛二期	2021	429,363,328.61		14,832,368.32	414,530,960.29
75.横琴华发世界汇	2022	1,738,681,464.04	186,188,436.98	1,595,873,569.86	328,996,331.16
76.珠澳专业服务创新社区	2022	39,846,390.74	47,338,312.44		87,184,703.18
77.珠澳芯片研发和信息技 术创新社区	2022	494,075,659.66	59,053,435.24	410,326,216.53	142,802,878.37
78.珠澳特色金融创新社区	2022	162,567,690.15	3,294,343,754.84	1,785,583,833.23	1,671,327,611.76
79.华发智谷圆芯广场	2022	367,014,301.75		3,854,808.35	363,159,493.40
80.圣博立科创园	2022	37,002,049.01	11,360,384.20		48,362,433.21
81.晓江川雅园恒湖轩	2017		115,564,537.00		115,564,537.00
82.城市东岸	2014		65,938,117.67		65,938,117.67
83.其他	/	6,691,912,052.85	2,057,535,061.77	2,588,786,535.97	6,160,660,578.65
合计		61,884,078,498.57	81,804,182,428.40	76,293,067,225.76	67,395,193,701.21

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## (5) 出租开发产品明细表

出租项目名称	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
1.横琴国际金融大厦	274,806,566.33	139,917,809.82	7,773,831.10	406,950,545.05
2.沁园保障房	52,537,054.53		1,651,733.16	50,885,321.37
3.总部基地蓝湾智岛二期	8,305,637.52	5,477,149.59	323,327.12	13,459,459.99
4.横琴华发世界汇	82,454,110.66		82,454,110.66	
5.华发国际海岸花园	46,738,669.53	88,540,270.72	46,931,595.24	88,347,345.01
6.富山工业园智造小镇生活中心	778,811,508.73		778,811,508.73	
7.华发智谷圆芯广场	256,245,178.15	3,771,408.90	5,705,735.59	254,310,851.46
8.圣博立科创园	115,385,217.34		2,471,149.92	112,914,067.42
合计	1,615,283,942.79	237,706,639.03	926,122,991.52	926,867,590.30

注：公司存货中有 55,546,132,065.33 元的存货为本公司及下属子公司的借款设定抵押。

## 17、合同资产

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
建造、装饰及土地开发工程款	5,543,325,734.23	311,133,513.42	5,232,192,220.81	5,104,426,789.25	241,931,584.16	4,862,495,205.09
合 计	5,543,325,734.23	311,133,513.42	5,232,192,220.81	5,104,426,789.25	241,931,584.16	4,862,495,205.09

## 18、一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资	111,130,625.98	4,821,412,434.21
一年内到期的其他债权投资	303,266,100.00	
合计	414,396,725.98	4,821,412,434.21

## 19、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预交税费	12,120,069,377.43	9,101,892,771.14
待抵扣/认证进项税额	1,266,824,618.56	958,748,448.95
合同取得成本	1,103,643,346.28	887,173,939.99
应收保理款	264,881,519.20	119,170,519.84
项目预售监管资金	270,741,691.63	445,557,181.90
短期债权投资	1,791,799,167.98	744,686,666.82
拆出款项及其他	52,089,408,980.89	40,204,846,045.92
合 计	68,907,368,701.97	52,462,075,574.56

注：截至 2023 年 12 月 31 日，与关联方的拆出款项见附注十一、4 所述。

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## 20、发放贷款和垫款

## (1) 发放贷款和垫款情况

项 目	期末余额	期初余额
企业贷款和垫款	694,121,134.52	688,669,141.43
其中：贴现资产		18,853,179.90
贷款	694,121,134.52	669,815,961.53
合 计	<b>694,121,134.52</b>	<b>688,669,141.43</b>
减：贷款损失准备	18,735,883.44	16,837,758.60
贷款和垫款净额	<b>675,385,251.08</b>	<b>671,831,382.83</b>

## (2) 贷款按担保方式分布情况分析如下

项 目	期末余额	期初余额
质押贷款	16,177,399.20	15,000,000.00
抵押贷款	17,212,520.28	27,070,647.40
保证贷款	407,681,196.04	508,450,000.00
信用贷款	253,050,019.00	119,295,314.13
合 计	<b>694,121,134.52</b>	<b>669,815,961.53</b>
减：贷款损失准备	18,735,883.44	16,837,758.60
贷款账面价值	<b>675,385,251.08</b>	<b>652,978,202.93</b>

## (3) 期末公司无逾期贷款。

## 21、债权投资

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
投融资顾问服务产品	203,903,165.56	6,440,326.23	197,462,839.33	5,559,654,394.51	56,046,385.88	5,503,608,008.63
存单				597,912,049.75	107,624.17	597,804,425.58
其他	112,886,666.65	33,866,000.00	79,020,666.65	130,000,000.00	5,893,680.00	124,106,320.00
小计	316,789,832.21	40,306,326.23	276,483,505.98	6,287,566,444.26	62,047,690.05	6,225,518,754.21
减：1 年内到期的债权						
投资	146,789,832.21	35,659,206.23	111,130,625.98	4,877,566,444.26	56,154,010.05	4,821,412,434.21
合 计	<b>170,000,000.00</b>	<b>4,647,120.00</b>	<b>165,352,880.00</b>	<b>1,410,000,000.00</b>	<b>5,893,680.00</b>	<b>1,404,106,320.00</b>

## 22、其他债权投资

## (1) 其他债权投资情况

项 目	期末余额	期初余额
国债	2,354,115,250.00	2,149,851,150.00
金融债	350,606,107.32	

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	期初余额
企业债		185,513,133.00
小计	2,704,721,357.32	2,335,364,283.00
减：一年内到期的其他债权投资	303,266,100.00	
合 计	2,401,455,257.32	2,335,364,283.00

## (2) 期末重要的其他债权投资情况

其他债权 投资项目	面值	摊余成本	公允价值	累计计入其他综合收益 的公允价值变动金额	已计提减值 准备金额
国债	2,120,000,000.00	2,122,624,641.41	2,152,848,650.00	30,224,008.59	
金融债	247,894,442.00	250,497,333.65	248,606,607.32	-1,890,726.32	
合 计	2,367,894,442.00	2,373,121,975.06	2,401,455,257.32	28,333,282.27	

## 23、长期应收款

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准	账面价值	账面余额	坏账准	账面价值
其他	94,295,744.52		94,295,744.52	100,152,330.83		100,152,330.83
小 计	94,295,744.52		94,295,744.52	100,152,330.83		100,152,330.83
减:1年内到期的长 期应收款						
合 计	94,295,744.52		94,295,744.52	100,152,330.83		100,152,330.83

注：长期应收款主要是应收代垫的珠海市香洲区人民医院改扩建 PPP 项目、珠海市平沙人民医院 PPP 项目部分建设款。

## 24、长期股权投资

## (1) 长期股权投资分类

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	净 值	账面余额	减值准备	净 值
合营企业	16,194,653,755.22	3,719,255.57	16,190,934,499.65	12,874,785,954.96		12,874,785,954.96
联营企业	39,593,260,199.87	7,691,829.74	39,585,568,370.13	42,259,541,449.29	7,691,829.74	42,251,849,619.55
合 计	55,787,913,955.09	11,411,085.31	55,776,502,869.78	55,134,327,404.25	7,691,829.74	55,126,635,574.51



## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

## (2) 对合营企业、联营企业投资

被投资单位名称	期初余额	追加投资	减少投资	本年损益变动	本年其他综合收益/其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他	期末余额	减值准备
<b>一、合营企业</b>									
中冶华发公共综合管廊有限公司	104,458,562.94			489,609.56				104,948,172.50	
珠海智慧产业园发展有限公司	21,247,423.98			-12,991.98				21,234,432.00	
珠海旭华国际商贸有限公司		50,000,000.00		1,718,085.24				51,718,085.24	
珠海市城通园林有限公司	1,526,682.87			-1,064,306.18				462,376.69	
Semicon Light (China) Company Limited	8,842.68						-8,842.68		
广州市中启能源科技有限公司	5,044,458.81			-2,127,497.04				2,916,961.77	2,916,961.77
深圳传世电子科技有限公司	36,569,002.87			-1,898,260.20	-2,090,420.40			32,580,322.27	802,293.80
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	478,031,797.80			2,235,574.08				480,267,371.88	
珠海正汉置业有限公司 <sup>2</sup>	366,704,035.66			54,285,843.32				420,989,878.98	
珠海华发银坑房产开发有限公司	803,252.35			-637.53				802,614.82	
珠海华发婆石房产开发有限公司	-2,830.07			-109.60				-2,939.67	
珠海华发桂园房产开发有限公司	568,860.19			-132.86				568,727.33	
珠海华发广昌房产开发有限公司	24,580,237.55			-390,413.76				24,189,823.79	
武汉华发中城荟商业管理有限公司	2,799,520.90			166,164.85				2,965,685.75	
珠海市碧湖房地产开发有限公司	375,286,883.48			-112,502,901.70				262,783,981.78	
广州华发时代实业有限公司	4,949,397.53		-4,949,397.53						
珠海华发五福房产开发有限公司	492,327.77			-4,942.22				487,385.55	
珠海华发凤凰房产开发有限公司	3,839,151.45			-20,455.72				3,818,695.73	
珠海华发月亮湾房产开发有限公司	1,003,336.40			-26,118.43				977,217.97	
珠海华发乾湾房产开发有限公司	-1,835.86			-639.69				-2,475.55	
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	81,745,522.89			-2,695,310.04				79,050,212.85	
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	65,471,921.06			6,983,220.21				72,455,141.27	
中山市华希城市更新有限公司	422,492.75			-9,331.44				413,161.31	
南京华融房地产开发有限公司	832,797,526.03			-5,927,161.22			4,779,409.82	831,649,774.63	
南京荟合置业有限公司	198,542,445.22			1,061,750.32				199,604,195.54	
上海信浦东岸置业有限公司	814,033,052.84			-201,308.05			-813,831,744.79		

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位名称	期初余额	追加投资	减少投资	本年损益变动	本年其他综合收益/其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他	期末余额	减值准备
南京裕展置业有限公司	363,216,788.14			-5,930,208.21				357,286,579.93	
苏州仁发投资有限公司	103,356,947.06		-101,111,453.64	46,001,754.11			1,101,800.26	49,349,047.79	
珠海华发投资有限公司	382,837,933.95			-1,691,115.40				381,146,818.55	
珠海市海源实业投资有限公司	21,868,192.03			-2,229,269.37				19,638,922.66	
珠海市建设安全科学研究院有限公司	7,315,441.36			-561,561.10				6,753,880.26	
广州广宏房地产开发有限公司	134,450,113.79			-1,686,737.19				132,763,376.60	
太仓仁锦房地产开发有限公司	1,627,635,083.89			-19,535,732.75				1,608,099,351.14	
太仓南盛商务咨询有限公司	605,677,769.11			4,107,632.12		-154,178,500.00		455,606,901.23	
深圳融祺投资发展有限公司				11,484,498.50				11,484,498.50	
深圳市润都房地产有限公司	461,458,682.24			-20,891,847.78				440,566,834.46	
惠州融拓置业有限公司	151,790,829.95			-9,806,218.05				141,984,611.90	
富安商务有限公司	25,136.15		-25,318.36				182.21		
珠海市恒华发展有限公司	7,999,041.30			958.70			-8,000,000.00		
HUA AO SPORTS GROUP CO LTD	354.28						5.14	359.42	
北京星泰通府置业有限公司	6,631,891.92			-1,071,631.37				5,560,260.55	
上海锦宝置业有限公司	643,613,660.18			143,509,050.13				787,122,710.31	
南京华锦房地产开发有限公司	1,859,299,512.60			-18,514,669.74				1,840,784,842.86	
珠海雍景华越房地产有限公司	103,764,662.53			8,192,843.34				111,957,505.87	
珠海景华房地产有限公司	195,088,301.48			-5,491,761.00				189,596,540.48	
湖南梦悠滨水湾置业有限公司	7,992,384.08			13,410,209.79				21,402,593.87	
武汉中央商务区投资开发有限公司	859,363,503.78			-146,407,749.10				712,955,754.68	
珠海华发新城置业有限公司	58,358,622.12			-4,683,149.23			-53,675,472.89		
南京锦美装饰工程有限公司	21,701.85			62,285.01				83,986.86	
鄂州滨湖地产有限责任公司	383,666,816.11			-10,509,883.86				373,156,932.25	
湖北疏港投资有限公司	72,029,788.30			-1,709.39				72,028,078.91	
杭州兆宜企业管理有限公司	1,389,386,047.51			-16,755,247.59				1,372,630,799.92	
南京锦隅装饰工程有限公司	1,057,962.93			14,913.43				1,072,876.36	
苏州新锦恒建设发展有限公司	299,979.01			-120.26			-299,858.75		
西安紫肆置业有限公司	4,372,462.22			-4,372,462.22					
杭州润兴置业有限公司		475,200,000.00		-7,311,977.93				467,888,022.07	

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位名称	期初余额	追加投资	减少投资	本年损益变动	本年其他综合收益/其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他	期末余额	减值准备
西安紫薇华发物业管理服务有限公司	1,284,275.00			473,602.28				1,757,877.28	
南京屿发房地产开发有限公司		681,100,000.00		-3,885,277.57				677,214,722.43	
南京联华房地产开发有限公司		666,400,000.00		-377,346.96				666,022,653.04	
长沙润禧房地产开发有限公司		342,020,000.00		-5,992,421.74				336,027,578.26	
广州海越智慧物业服务有限公司				-480.64			951,028.02	950,547.38	
成都润泽蓉城房地产开发有限公司		231,000,000.00		-423,744.53				230,576,255.47	
大连万腾置业有限公司				-6,617,667.54			411,173,111.97	404,555,444.43	
苏州华恒商用置业有限公司				-48,243,071.47			1,202,560,814.18	1,154,317,742.71	
武汉华璋房地产开发有限公司				-96,515,025.12			389,561,242.29	293,046,217.17	
武汉华晟乾茂置业有限公司				-79,655,436.76			354,039,261.95	274,383,825.19	
小 计	12,874,785,954.96	2,445,720,000.00	-106,086,169.53	-351,848,046.54	-2,090,420.40	-154,178,500.00	1,488,350,936.73	16,194,653,755.22	3,719,255.57
<b>二、联营企业</b>									
珠海华金惠源股权投资基金（有限合伙）	69,624,261.51			11,240,767.76		-1,171,832.55		79,693,196.72	
珠海农村商业银行股份有限公司	1,149,556,825.13			59,510,626.39	6,406,677.43	-19,647,861.90		1,195,826,267.05	
广东金融资产交易中心股份有限公司	35,966,848.78			738,949.62				36,705,798.40	
珠海市润海投资有限责任公司	47,797,420.74			26,734.55				47,824,155.29	
珠海横琴稀贵贸易有限公司	16,021,370.51			246,529.94				16,267,900.45	
横琴华通金融租赁有限公司	1,277,443,653.81			59,869,615.79				1,337,313,269.60	
珠海华隆投资有限公司	29,333,323.72			-46,875.87				29,286,447.85	
广东联合产权交易中心有限公司	165,449,508.83			1,849,164.87		-4,268,292.68		163,030,381.02	
中咨（北京）私募基金管理有限公司	2,744,428.85	1,000,000.00		-505,099.02				3,239,329.83	
珠海华润银行股份有限公司	4,796,501,814.64			192,045,806.83	-6,202,333.84			4,982,345,287.63	
期货会员资格投资	1,400,000.00						-1,400,000.00		
横琴人寿保险有限公司	783,373,168.53			-253,454,999.57	-305,225,309.59			224,692,859.37	
珠海横琴安友投资控股有限公司	11,646,097.78			-234,872.78				11,411,225.00	
珠海香洲兴福村镇银行股份有限公司	11,466,175.55			12,941.90				11,479,117.45	
金埔园林股份有限公司	113,959,250.76		-11,564,483.33	2,382,792.59	-5,184,394.02	-800,000.00	-14,121,348.08	84,671,817.92	
久隆财产保险有限公司	104,645,095.38			1,981,651.35				106,626,746.73	

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位名称	期初余额	追加投资	减少投资	本年损益变动	本年其他综合收益/其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他	期末余额	减值准备
珠海华金瑞诚教育产业股权投资合伙企业（有限合伙）	973,656.29		-1,000,000.00	-5,731.75			32,075.46		
珠海市韩顺投资有限公司	16,023,092.71			-15,454,417.88				568,674.83	
珠海粤华合盛投资合伙企业（有限合伙）		307,000,000.00		13,282,511.43		-13,282,511.43		307,000,000.00	
珠海中以英飞新兴产业投资基金（有限合伙）	387,735,991.95		-27,763,607.60	194,100,490.13	-109,921,098.98	-63,568,307.31		380,583,468.19	
珠海虹华新动能股权投资基金（有限合伙）	61,836,565.69		-15,939,070.01	-786,698.80				45,110,796.88	
珠海华金创盛六号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	165,500,417.77		-4,927,684.87	2,790,588.22	6,822,502.68			170,185,833.80	
珠海汉虎华金股权投资基金合伙企业（有限合伙）	28,295,661.24		-7,619,047.62	2,854,856.54				23,531,470.16	
粤珠澳（珠海）前沿产业股权投资基金（有限合伙）	385,337,383.54		-160,000,000.00	14,607,430.21		-354,251.51		239,590,562.24	
珠海市科技创业天使风险投资基金合伙企业（有限合伙）	548,214,286.68			117,491,416.64				665,705,703.32	
珠海华金创盛十号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	154,646,115.25			5,285,489.82		-6,705,444.80		153,226,160.27	
珠海鹤港高速公路有限公司	1,700,000,000.00							1,700,000,000.00	
珠海格金广发信德智能制造产业投资基金（有限合伙）	175,319,634.92		-1,935,840.00	34,777,002.81		-1,108,532.04		207,052,265.69	
珠海申宏格金医疗健康产业投资基金合伙企业（有限合伙）	100,529,178.54		-6,586,826.35	631,763.09		-703,073.17		93,871,042.11	
珠海华金领越智能制造产业投资基金（有限合伙）	441,156,284.43		-17,794,816.00	51,433,259.80		-2,567,753.50		472,226,974.73	
珠海华金丰盈一号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	247,290,008.67			-15,174,963.01				232,115,045.66	
珠海华金尚盈五号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	336,510,435.18			51,068,468.85		-1,639,313.86		385,939,590.17	
华金东方一号基金合伙企业（有限合伙）	211,908,416.43			-131,671,042.66	3,481,533.36			83,718,907.13	
INFINITY-HB VENTURE FUND LP	22,364,666.23	7,417,021.05		-358,929.09	322,183.79			29,744,941.98	
Infinity Global Fund III LP	138,681,084.50	35,508,463.57		-2,984,071.68	1,993,512.16			173,198,988.55	
InfinityInvestmentHoldingGroup（英飞尼迪投资控股集团）	190,038,860.88			4,342,207.00	3,812,932.86		724,830.68	198,918,831.42	
阳江华阳投资控股有限公司 <sup>11</sup>	300,000,000.00							300,000,000.00	

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位名称	期初余额	追加投资	减少投资	本年损益变动	本年其他综合收益/其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他	期末余额	减值准备
珠海城建保利大剧院管理有限公司	1,620,033.44			287,034.57		-268,940.22		1,638,127.79	
珠海城际轨道实业有限公司	66,271,223.07			-13,879,441.78				52,391,781.29	
珠海市金湾东部供电有限公司	78,781,171.93			498,521.16				79,279,693.09	
潮州城市新能源发展有限公司		4,900,000.00		-30,820.65				4,869,179.35	
珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司 <sup>11</sup>	10,034,200.00							10,034,200.00	
珠海航发太空中心运营管理有限公司		5,000,000.00		67,479.24				5,067,479.24	
珠海市新盛景投资有限公司		128,673,011.42		10,492,647.15	-37,190,321.86			101,975,336.71	
珠海市免税企业集团有限公司	793,567,135.89		-128,673,011.42	144,255,383.16	45,232,090.76			854,381,598.39	
珠海市珠光城建鹤洲南投资发展有限公司	1,043,700.79			6,580.15				1,050,280.94	
珠海中影城建电影有限公司	2,004,162.80			1,300,580.61				3,304,723.41	
珠海国际高尔夫游乐有限公司		541,948,311.51		291,237.53				542,239,549.04	
珠海航发太空中心建设管理有限公司		39,500,000.00		-5,588,508.99				33,911,491.01	
珠海华金阿尔法四号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	957,691,418.61		-43,403,451.26	36,962,868.38		-25,449,602.45		925,801,233.28	
珠海华金资本股份有限公司	1,479,377,880.08			20,808,216.86		-5,884,684.86	385,297.56	1,494,686,709.64	
珠海华金文化传媒专项股权投资基金（有限合伙）	7,875,195.45			20,505.91				7,895,701.36	
珠海华金盛盟四号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	88,420,673.13			12,062,644.72				100,483,317.85	
珠海华金盛盟一号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	10,146,562.96			-243.38				10,146,319.58	
珠海富海科创信息技术创业投资基金（有限合伙）	218,585,114.37			6,840,636.09				225,425,750.46	
珠海力合华金新兴产业创业投资基金（有限合伙）	4,234,787.12			5,299.29				4,240,086.41	
珠海科创高创创业投资基金合伙企业（有限合伙）	32,864,876.39			3,721,121.80				36,585,998.19	
珠海富海华金创业投资基金（有限合伙）	154,651,645.63		-738,786.54	-2,433,213.27				151,479,645.82	
珠海香洲华金新兴产业创业投资基金（有限合伙）	39,360,333.47			508,017.43				39,868,350.90	
珠海金控通用产业股权投资基金（有限合伙）	51,714,338.56			54,110.39				51,768,448.95	

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位名称	期初余额	追加投资	减少投资	本年损益变动	本年其他综合收益/其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他	期末余额	减值准备
珠海市富海科创投资有限公司	984,598.01			-2,044.35				982,553.66	
珠海富海科创创业投资基金管理企业（有限合伙）	11,498,002.41			7,148.19				11,505,150.60	
珠海英飞尼迪创业投资基金（有限合伙）	558,925,641.32		-124,800,000.00	25,704,185.11				459,829,826.43	
珠海先进一期集成电路股权投资基金（有限合伙）	40,241,293.76			-1,060,657.59				39,180,636.17	
珠海华金阿尔法一号基金合伙企业（有限合伙）	408,244,367.05			-4,056.17				408,240,300.88	
珠海华金阿尔法二号基金合伙企业（有限合伙）	448,205,956.69		-105,351,110.44	124,140,558.18		-123,684,940.55		343,310,463.88	
珠海华金阿尔法三号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	906,503,085.77		-181,717,669.23	421,373,486.92		-337,530,596.70		808,628,306.76	
珠海华金阿尔法六号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	699,222,642.64	600,000,000.00		-97,963,126.43				1,201,259,516.21	
珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）	4,046,552,053.47						-4,046,552,053.47		
珠海华金丰盈三号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	691,680,790.43			242,892,511.78		-7,459,039.18		927,094,263.03	
珠海华发鑫耀前沿产业投资有限公司	577,873.00			1,750.08				579,623.08	
珠海华金阿尔法五号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	1,972,612,849.74			-25,833,794.53				1,946,779,055.21	
英飞尼迪贰号（珠海）创业投资合伙企业（有限合伙）	605,438,820.15			4,291,678.85				609,730,499.00	
珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）	423,190,949.68		-26,535,677.68	19,752,626.35		-10,016,713.54		406,391,184.81	
珠海华发创业实体产业发展投资基金（有限合伙）	580,276,575.03		-25,187,633.22	15,239,878.80				570,328,820.61	
珠海普罗凌耀股权投资合伙企业（有限合伙）	131,195,146.97			-383,113.08				130,812,033.89	
珠海华发美原生态科技运营管理有限公司	-1,890,156.50			-978,600.32				-2,868,756.82	
珠海华金领瑞新兴科技产业投资基金（有限合伙）	239,071,149.06	40,000,000.00		53,688,951.65		-371,789.68		332,388,311.03	
珠海华金共赢股权投资合伙企业（有限合伙）	169,143,036.14	155,556,000.00		25,748.44				324,724,784.58	
珠海华冠天泽科技有限公司		40,000.00		-40,000.00					

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位名称	期初余额	追加投资	减少投资	本年损益变动	本年其他综合收益/其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他	期末余额	减值准备
珠海华发金禾股权投资基金合伙企业（有限合伙）		3,423,000,000.00		-3,651,358.86				3,419,348,641.14	
北京屹唐长厚显示芯片创业投资中心（有限合伙）	283,092,594.82		-84,674.51	-6,136,894.28				276,871,026.03	
通服商业保理有限责任公司	29,037,591.32			132,345.70		-564,133.34		28,605,803.68	
上海迪聚信息技术有限公司	413,135.98			-413,135.98					
深圳市爱旭机科技有限公司	17,610,328.19		-14,688,290.32	-2,922,037.87					
迪米科技（泰国）有限公司	5,878,162.44			-2,029,389.28				3,848,773.16	
扬州迪信通科技信息有限公司	545.04			-93.65				451.39	
中海智能装备制造（深圳）有限公司	7,587,358.89			-1,977,418.33				5,609,940.56	
上海华泓恒盛房地产开发有限公司	2,496,848,699.15			54,715,098.77		-79,984,000.00		2,471,579,797.92	
广州市润晖置业有限公司	325,093,973.31			-11,269,937.43				313,824,035.88	
南通招通置业有限公司	1,104,430,897.71			45,971,754.82				1,150,402,652.53	
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	4,243,314.30			-329,727.18				3,913,587.12	
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	366,323,766.33			-6,874,038.17				359,449,728.16	
西安紫海置业有限公司	22,416,945.27			2,593,125.15			-25,010,070.42		
西安紫涛置业有限公司	23,400,131.02			-11,918,604.99			-11,481,526.03		
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	511,895,989.31			-3,421,165.74				508,474,823.57	
宁波招海置业有限公司	348,070,321.10		-300,000,000.00	19,535,931.53		-22,000,000.00		45,606,252.63	
天津瑞祺商业管理有限公司	153,760,840.96			17,609,742.02				171,370,582.98	
YANLORD ECO ISLAND INVESTMENTS PTE.LTD（仁恒生态岛投资有限公司）	180,082,050.54			150,302,221.56			3,692,350.33	334,076,622.43	
长沙懿德房地产有限公司	578,667,666.18			3,433,325.84				582,100,992.02	
长沙雍景房地产有限公司	92,095,265.03			-17,495,173.23				74,600,091.80	
苏州市盛澜美科房地产有限公司	1,969,242.07			45,848,538.05				47,817,780.12	
深圳融华置地投资有限公司	3,393,223,866.14						-3,393,223,866.14		
DREAMY CITY LTD	31,725,718.50			-1,032,178.70			452,509.09	31,146,048.89	
珠海华邻生活服务有限公司	376,940.26						-376,940.26		

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

被投资单位名称	期初余额	追加投资	减少投资	本年损益变动	本年其他综合收益/其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他	期末余额	减值准备
湖北联辰房地产开发有限公司	62,393,237.09			-3,069,528.33				59,323,708.76	
南京颐锦居置业有限公司	75,978,735.70			-5,334,396.40				70,644,339.30	
上海古峰房地产开发有限公司	1,298,553,197.96			-32,314,592.10				1,266,238,605.86	
成都华锦铭弘实业有限公司	677,082,531.02			-22,173,144.08				654,909,386.94	
深圳融创华发物业管理服务有限公司	406,469.99			273,614.12				680,084.11	
广州市润珠置业有限公司		255,000,000.00						255,000,000.00	
珠海世通水能工程服务有限公司	500,000.00							500,000.00	500,000.00
珠海市前沿技术研究院有限公司	2,000,000.00							2,000,000.00	2,000,000.00
珠海经济特区华大实业股份有限公司	4,000,000.00							4,000,000.00	4,000,000.00
北京京迪信科技有限公司	1,191,829.74							1,191,829.74	1,191,829.74
小 计	42,259,541,449.29	5,544,542,807.55	-1,206,311,680.40	1,607,050,005.23	-395,652,025.25	-729,031,615.27	-7,486,878,741.28	39,593,260,199.87	7,691,829.74
合 计	55,134,327,404.25	7,990,262,807.55	-1,312,397,849.93	1,255,201,958.69	-397,742,445.65	-883,210,115.27	-5,998,527,804.57	55,787,913,955.09	11,411,085.31

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

\*2 本公司下属子公司将所持联合管公司股权为其长期借款设定质押，抵押股权价值 420,989,878.98 元。



珠海华发集团有限公司（合并）  
财务报表附注  
2023 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

25、其他权益工具投资

项 目	期末余额	期初余额
权益工具投资	4,722,741,736.13	1,457,814,800.70

注：本公司出于战略目的而计划长期持有的投资，因此本公司将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

26、其他非流动金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	44,235,859,062.64	32,849,442,215.15
其中：债务工具投资	27,123,135,437.92	12,420,458,607.74
权益工具投资	17,112,723,624.72	20,428,983,607.41
合 计	44,235,859,062.64	32,849,442,215.15

注：公司其他非流动金融资产中有 11,330,842.65 元已用于借款设定质押。

27、投资性房地产

（1）投资性房地产情况

项 目	期初公允价值	本期增加				本期减少		期末公允价值
		购置	合并转入	自用房地产或存货转入	公允价值变动计入损益	处置	其他减少	
一、成本合计	22,720,472,913.05	1,645,399,555.37	721,550,370.40	23,251,079,907.77		3,292,501.69	1,035,536,100.00	47,299,674,144.90
其中：房屋、建筑物	22,720,472,913.05	1,645,399,555.37	721,550,370.40	15,467,572,334.71		3,292,501.69	1,035,536,100.00	39,516,166,571.84
土地使用权				7,783,507,573.06				7,783,507,573.06
二、公允价值变动合计	541,952,101.85				1,663,135,515.15			2,205,087,617.00
其中：房屋、建筑物	541,952,101.85				1,663,135,515.15			2,205,087,617.00
土地使用权								
三、账面价值合计	23,262,425,014.90	1,645,399,555.37	721,550,370.40	23,251,079,907.77	1,663,135,515.15	3,292,501.69	1,035,536,100.00	49,504,761,761.90
其中：房屋、建筑物	23,262,425,014.90	1,645,399,555.37	721,550,370.40	15,467,572,334.71	1,663,135,515.15	3,292,501.69	1,035,536,100.00	41,721,254,188.84
土地使用权				7,783,507,573.06				7,783,507,573.06

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

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

\*3 为了更加客观、公允地反映投资性房地产的价值，本公司委托专业评估机构对投资性房地产 2023 年末的公允价值进行了评估，并取得了相应的评估报告，并以评估报告确认

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

的评估值作为公允价值进行后续计量。

## （2）投资性房地产的其他说明

①公司投资性房地产中有 27,629,398,760.41 元已用于借款设定抵押。

②未办妥产权证书的投资性房地产

项目	账面价值	原因
会展二期项目	2,405,925,967.00	正在办理中
产业服务中心一期、二期	446,945,081.00	为借款抵押暂无法办理
政府移交物业	204,141,767.11	尚未办理产权证书
小计	3,057,012,815.11	

## 28、固定资产

项 目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	22,279,263,373.62	17,624,334,298.64
固定资产清理	20,528,905.97	146,639,383.67
合 计	22,299,792,279.59	17,770,973,682.31

## （1）固定资产情况

项 目	期初余额	合并转入	本年增加	本年减少	期末余额
一、固定资产					
原值合计	25,046,329,975.66	6,160,790,766.18	8,527,234,151.87	10,876,334,874.07	28,858,020,019.64
其中：房屋及建筑物	15,823,624,586.19	2,518,612,507.91	7,213,404,455.97	2,541,016,699.43	23,014,624,850.64
机器设备	6,855,115,474.03	3,368,496,368.28	955,940,293.51	7,757,262,837.30	3,422,289,298.52
运输设备	473,711,578.56	73,669,535.92	36,412,813.96	42,180,822.73	541,613,105.71
电子设备及其他	1,893,878,336.88	200,012,354.07	321,476,588.43	535,874,514.61	1,879,492,764.77
二、累计折旧合计	7,393,423,634.24	2,967,181,837.83	1,398,880,210.65	5,265,758,631.56	6,493,727,051.16
其中：房屋及建筑物	2,470,972,338.88	602,044,682.07	630,049,338.54	631,208,006.06	3,071,858,353.43
机器设备	3,559,662,381.59	2,182,693,117.06	518,838,932.37	4,309,972,223.87	1,951,222,207.15
运输设备	311,987,902.59	55,338,925.53	48,780,856.96	32,673,820.93	383,433,864.15
电子设备及其他	1,050,801,011.18	127,105,113.17	201,211,082.78	291,904,580.70	1,087,212,626.43
三、固定资产账面净值合计	17,652,906,341.42				22,364,292,968.48
其中：房屋及建筑物	13,352,652,247.31				19,942,766,497.21
机器设备	3,295,453,092.44				1,471,067,091.37
运输设备	161,723,675.97				158,179,241.56
电子设备及其他	843,077,325.70				792,280,138.34

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期初余额	合并转入	本年增加	本年减少	期末余额
四、固定资产					
减值准备合计	28,572,042.78	118,168,164.35	29,366,137.98	91,076,750.25	85,029,594.86
其中：房屋及建筑物	21,492,940.32	1,062,838.85		19,640,510.11	2,915,269.06
机器设备	6,868,460.73	112,694,437.32	28,620,904.01	69,356,179.76	78,827,622.30
运输设备	116,734.71	331,098.08	96,067.96	102,544.40	441,356.35
电子设备及其他	93,907.02	4,079,790.10	649,166.01	1,977,515.98	2,845,347.15
五、固定资产账面价值合计	17,624,334,298.64				22,279,263,373.62
其中：房屋及建筑物	13,331,159,306.99				19,939,851,228.15
机器设备	3,288,584,631.71				1,392,239,469.07
运输设备	161,606,941.26				157,737,885.21
电子设备及其他	842,983,418.68				789,434,791.19

## (2) 固定资产的其他说明

①公司固定资产中有账面价值 6,115,489,481.01 元已用于借款设定抵押。

②未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	1,048,282,147.79	人才住房为有限产权、产权证书尚未办结、临时建筑
合计	1,048,282,147.79	

## (3) 固定资产清理

项目	期末账面价值	期初账面价值	转入清理的原因
房屋及建筑物	13,933,350.70	149,364,670.63	处置
设备等	6,595,555.27	-2,725,286.96	处置
合计	20,528,905.97	146,639,383.67	

## 29、在建工程

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
在建工程	3,938,702,678.12	2,334,362.96	3,936,368,315.16	7,046,738,345.96	697,675.54	7,046,040,670.42
工程物资	60,036,829.00		60,036,829.00			
合 计	3,998,739,507.12	2,334,362.96	3,996,405,144.16	7,046,738,345.96	697,675.54	7,046,040,670.42

珠海华发集团有限公司（合并）  
财务报表附注  
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

在建工程情况

项 目	期末余额		期初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
代建工程	719,398,694.80		1,395,668,923.10	
智慧城市项目	521,465,570.90		505,070,528.39	
珠海市香洲区南屏白沙头保障房项目	505,904,024.03		270,342,371.03	
珠海横琴国际网球中心项目	426,691,981.17		421,125,712.39	
珠海市望海楼改造项目	394,513,763.80		215,054,572.03	
华发东澳岛酒店项目	281,377,841.63		254,912,099.57	
大万山岛锦湾度假酒店项目	271,704,295.91		260,550,423.18	
新能源项目	127,904,362.33			
平沙电子电器产业园	121,186,619.87		1,345,660,666.24	
珠海大会堂改建停车场项目	90,852,598.52		29,533,937.84	
国际会展中心项目	86,009,174.30			
方正科技购置设备、装修工程等	82,350,394.21			
梅华东路 491 号办公楼拆改工程	63,284,450.93		63,284,450.93	
光库铌酸锂高速调制器芯片研发及产业化项目基建工程	59,930,854.72		104,175,112.41	
静安府 10 地块装修工程	10,773,063.14		7,047,575.96	
办公楼装修项目	24,773,527.34		557,357,383.14	
大数据中心二期			343,663,144.11	
浙江华灿二期项目			385,404,042.55	
华灿 mini 二阶段扩产项目			208,419,745.93	
华灿 Micro 及浙江华灿一期项目			137,148,626.14	
华灿红黄 Mini 扩产项目			69,113,687.32	
华灿 3500 万片衬底片一期项目			64,742,541.57	
浙江华灿 GaN 电力电子器件			52,445,923.11	
华灿张家港芯片四期项目			41,787,802.45	
华灿张家港芯片三期项目			23,883,892.99	
大湾区智造产业园厂房及配套工程			23,674,535.25	
品牌馆集群建设费用			11,888,018.33	
其他	150,581,460.52	2,334,362.96	254,782,630.00	697,675.54
合计	3,938,702,678.12	2,334,362.96	7,046,738,345.96	697,675.54

30、使用权资产

项 目	期初余额	合并转入	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	2,880,898,070.59	22,094,110.41	664,508,966.98	381,359,800.07	3,186,141,347.91
其中：房屋、建筑物	2,734,103,363.25	19,404,272.63	391,637,703.15	372,525,244.26	2,772,620,094.77
土地使用权	16,742,429.19		256,479,143.68		273,221,572.87
其他	130,052,278.15	2,689,837.78	16,392,120.15	8,834,555.81	140,299,680.27

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期初余额	合并转入	本期增加	本期减少	期末余额
二、累计折旧合计	1,199,420,243.89	10,472,006.96	467,771,232.01	263,301,202.71	1,414,362,280.15
其中：房屋、建筑物	1,114,244,750.87	10,427,176.31	432,823,414.61	261,655,242.19	1,295,840,099.60
土地使用权	4,814,066.89		8,979,263.48		13,793,330.37
其他	80,361,426.13	44,830.65	25,968,553.92	1,645,960.52	104,728,850.18
三、使用权资产账面净值合计	1,681,477,826.70				1,771,779,067.76
其中：房屋、建筑物	1,619,858,612.38				1,476,779,995.17
土地使用权	11,928,362.30				259,428,242.50
其他	49,690,852.02				35,570,830.09
四、减值准备合计	1,357,070.36			1,357,070.36	
其中：房屋、建筑物	1,357,070.36			1,357,070.36	
土地使用权					
其他					
五、使用权资产账面价值合计	1,680,120,756.34				1,771,779,067.76
其中：房屋、建筑物	1,618,501,542.02				1,476,779,995.17
土地使用权	11,928,362.30				259,428,242.50
其他	49,690,852.02				35,570,830.09

注：公司使用权资产中有账面价值 9,628,905.32 元已用于借款设定抵押。

## 31、无形资产

## (1) 无形资产情况

项目	期初余额	合并转入	本年增加	本年减少	期末余额
一、账面原值合计	3,602,171,398.62	226,998,908.20	16,179,541,107.08	17,045,392,114.31	2,963,319,299.59
土地使用权	2,224,490,439.91	212,371,052.00	16,020,981,874.60	16,297,064,194.22	2,160,779,172.29
软件	603,983,612.10	5,817,066.83	112,840,772.13	28,587,902.41	694,053,548.65
专利权	713,304,393.27	274,376.63	41,242,635.70	716,398,303.13	38,423,102.47
其他	60,392,953.34	8,536,412.74	4,475,824.65	3,341,714.55	70,063,476.18
二、累计摊销合计	920,502,164.97	44,895,224.57	190,590,336.93	421,677,464.57	734,310,261.90
土地使用权	353,814,667.55	35,316,795.99	58,131,307.97	90,118,393.25	357,144,378.26
软件	271,219,780.35	1,981,712.83	75,204,469.27	15,309,128.03	333,096,834.42
专利权	280,528,293.26	239,513.18	51,972,829.93	315,475,690.10	17,264,946.27
其他	14,939,423.81	7,357,202.57	5,281,729.76	774,253.19	26,804,102.95
三、无形资产减值准备合计	7,107,089.79		385,240.34	4,998,058.05	2,494,272.08
土地使用权					
软件			385,240.34		385,240.34
专利权	4,998,058.05			4,998,058.05	
其他	2,109,031.74				2,109,031.74

珠海华发集团有限公司（合并）  
财务报表附注  
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期初余额	合并转入	本年增加	本年减少	期末余额
四、账面价值合计	2,674,562,143.86				2,226,514,765.61
土地使用权	1,870,675,772.36				1,803,634,794.03
软件	332,763,831.75				360,571,473.89
专利权	427,778,041.96				21,158,156.20
其他	43,344,497.79				41,150,341.49

（2）无形资产的其他说明

截至 2023 年 12 月 31 日，公司无形资产不存在抵押、质押情况。

32、开发支出

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	合并减少	
信息化平台项目	18,148,254.07	2,602,670.75		17,864,819.63			2,886,105.19
新型显示 MicroLED 外延技术开发及产业化项目		-308,212.22		-308,212.22		-	
MiniLED 蓝绿外延技术开发		-151,378.74		-151,378.74		-	
红光 MiniLED 芯片技术开发		-201,284.75		-201,284.75		-	
Ag 工艺倒装 LED 芯片技术开发		-236,551.12		-236,551.12		-	
蓝绿 MiniLED 芯片可靠性改善技术开发	11,074,740.81	2,006,123.70		13,080,902.82		-38.31	
TV 及手机背光用 LED 芯片技术开发	3,757,077.60	4,930,620.82				8,687,698.42	
DBR 倒装产品 ESD 改善技术开发	2,381,187.08	1,797,472.83		4,182,379.18		-3,719.27	
第三代化合物半导体 GaN 功率器件开发	4,662,351.38	6,065,151.69				10,727,503.07	
蓝绿高光效正装显示芯片技术开发		3,917,637.71				3,917,637.71	
白光大底宽背光外延性能改善技术开发		3,868,641.00				3,868,641.00	
新一代新型显示用半导体 LED 芯片制备技术		-23,524.90		-23,524.90			
第三代半导体 GaN 基外延材料及器件的研发及产业化		3,175.08		3,175.08			
大尺寸 GaN 外延材料及器件制备关键技术研发	17,630,930.97	-347,240.72		17,283,690.25		-	
2021C01168 宽禁带半导体光电材料及其高性能器件关键技术	14,318,524.07	8,959,932.11				23,278,456.18	
2021C01030 微米级超小尺寸倒装 LED 芯片技术研发	18,013,882.85	-1,027,567.52				16,986,315.33	
面向新型显示应用的第三代半导体材料 MicroLED 外延生长与芯片制备关键技术研究	8,786,679.02	24,904,812.35				33,691,491.37	
4 寸精密双抛片加工关键技术研发		163,831.44				163,831.44	
4 英寸蓝宝石单晶裂纹改进方法研究	3,252,348.66			3,252,348.66			
8 英寸等径 C 向蓝宝石晶体生长关键技术研发		142,508.92				142,508.92	
MicroLED 清洗工艺的研发	3,638,623.25			3,638,623.25			
6 英寸蓝宝石晶片加工关键技术研发	1,484,311.51	2,934,623.60				4,418,935.11	
高功率 280nm 深紫外 LED 芯片技术开发		16,065,259.67				16,065,259.67	

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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 合并减少	
第三代半导体 GaN 电力电子 器件核心关键技术开发		5,630,819.91				5,630,819.91
白光 SiO2 高光效正装外延 性能改善技术开发		14,982,842.06				14,982,842.06
基于 AlGaInP 技术的高键合 良率红光 Mini LED 芯片技术 开发		12,574,506.99				12,574,506.99
产业园智慧园区系统	9,450,701.31			9,450,701.31		
企业数智化管理系统	14,551,952.82	4,204,234.36	1,498,277.86			20,254,465.04
其他		27,861,054.07				27,861,054.07
合 计	131,151,565.40	141,320,159.09	1,498,277.86	67,835,688.45	155,132,689.60	51,001,624.30

## 33、商誉

## (1) 商誉账面价值

被投资单位名称或形成商誉的 事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
华灿光电股份有限公司	1,822,888,752.06		1,822,888,752.06	
北京迪信通商贸股份有限公司	1,003,688,355.41			1,003,688,355.41
珠海光库科技股份有限公司	778,398,836.52			778,398,836.52
深圳市维业装饰集团股份有限 公司	390,106,457.35			390,106,457.35
云南蓝晶资产组	253,767,565.36		253,767,565.36	
华发物业服务集团有限公司	180,876,655.56			180,876,655.56
珠海加华微捷科技有限公司	109,822,083.83			109,822,083.83
庄臣投资控股有限公司*1	113,983,270.79	1,652,449.25		115,635,720.04
华金证券股份有限公司	64,901,152.30			64,901,152.30
华金期货有限公司	64,744,368.67			64,744,368.67
福建闽东建工投资有限公司	58,110,815.64		58,110,815.64	
珠海华发实业股份有限公司	32,226,739.37			32,226,739.37
华发物业管理服务（香港）有限 公司	25,135,791.89			25,135,791.89
珠海市高新总部基地建设发展 有限公司	18,181,742.15			18,181,742.15
华金融资（国际）有限公司	8,944,721.04			8,944,721.04
珠海华发德和、天成汽车有限 公司	477,880.57			477,880.57
珠海市光辰科技有限公司	35,066.34			35,066.34
珠海市海川地产有限公司	1,363.43			1,363.43
珠海华冠科技股份有限公司	8,087,513.96			8,087,513.96
方正科技集团股份有限公司*2		697,941,120.44		697,941,120.44
珠海方正科技多层电路板有限 公司*2		81,356,056.06		81,356,056.06
珠海奥粤能源有限公司*3		477,688,883.51		477,688,883.51
合 计	4,934,379,132.24	1,258,638,509.26	2,134,767,133.06	4,058,250,508.44

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## （2）商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
云南蓝晶资产组	253,767,565.36		253,767,565.36	
北京迪信通商贸股份有限公司		200,874,307.92		200,874,307.92
华发物业服务集团有限公司		180,876,655.56		180,876,655.56
华发物业管理服务(香港)有限公司		25,135,791.89		25,135,791.89
珠海方正科技多层电路板有限公司		81,356,056.06		81,356,056.06
福建闽东建工投资有限公司	24,508,196.40	33,602,619.24	58,110,815.64	
合计	278,275,761.76	521,845,430.67	311,878,381.00	488,242,811.43

\*1 本期增加为汇率折算差异。

\*2 本期增加为本年非同一控制下收购方正科技产生的商誉。

\*3 本期增加为本年非同一控制下收购珠海奥粤能源有限公司产生的商誉。

## 34、长期待摊费用

项目	期初余额	合并增加	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
装修费	305,152,994.45	29,643,657.19	158,169,150.71	136,396,970.61	20,538,514.58	336,030,317.16
工程款	6,276,097.48	87,498,346.41	15,024,955.92	19,289,762.01	219,245.34	89,290,392.46
其他	38,375,463.23	52,028,427.44	57,581,736.44	67,171,166.67	19,933,868.04	60,880,592.40
合 计	349,804,555.16	169,170,431.04	230,775,843.07	222,857,899.29	40,691,627.96	486,201,302.02

## 35、递延所得税资产和递延所得税负债

## （1）未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
未实现内部毛利	467,179,965.46	1,868,716,315.51	223,750,856.80	903,889,200.82
资产减值准备	647,442,767.93	2,998,541,824.35	518,191,775.82	2,480,615,630.95
预收账款之预计利润	2,471,329,902.49	9,885,319,609.94	1,977,819,968.49	7,911,279,873.96
预提成本费用	1,843,078,161.53	7,372,673,633.64	1,018,650,921.37	4,089,046,042.37
可弥补亏损	1,978,812,386.67	8,221,423,458.92	2,214,156,030.97	9,562,231,333.98
租赁负债	372,282,363.10	1,490,135,057.23	330,264,870.67	1,322,930,632.95
金融资产公允价值变动	196,830,790.25	787,323,161.01	122,093,564.03	488,374,256.12
其他	156,285,734.34	667,721,667.77	106,558,172.42	539,033,212.74
合 计	8,133,242,071.77	33,291,854,728.37	6,511,486,160.57	27,297,400,183.80



珠海华发集团有限公司（合并）  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（2）未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税 负债	应纳税 暂时性差异	递延所得税 负债	应纳税 暂时性差异
合同取得成本	234,487,572.15	937,950,288.60	157,981,850.49	631,927,401.95
金融资产公允价值变动	637,890,498.75	2,551,620,412.69	330,598,248.32	1,322,503,294.59
投资性房地产	921,404,520.48	3,685,618,081.91	379,137,460.55	1,516,549,842.16
使用权资产	305,140,614.73	1,221,613,756.44	284,221,403.26	1,138,837,987.84
存货的账面价值高于计税基础	831,412,449.62	3,325,649,798.47	929,384,730.77	3,719,708,163.59
非同一控制企业合并增值	332,327,667.50	1,393,582,405.97	109,394,727.62	620,793,943.86
固定资产折旧差异	117,100,030.05	766,379,156.34	160,022,422.05	1,066,816,147.18
其他	550,249,109.56	2,200,996,438.22	325,953,890.19	1,369,679,817.00
合 计	3,930,012,462.83	16,083,410,338.64	2,676,694,733.25	11,386,816,598.17

（3）以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产 和负债 2023 年 12 月 31 日互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债 2023 年 12 月 31 日余额	递延所得税资产 和负债 2022 年 12 月 31 日互抵 金额	抵销后递延所得税资 产或负债 2022 年 12 月 31 日余额
递延所得税资产	1,615,866,532.35	6,517,375,539.42	1,212,562,892.16	5,298,923,268.41
递延所得税负债	1,615,866,532.35	2,314,145,930.48	1,212,562,892.16	1,464,131,841.09

36、其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预付长期资产采购款	367,243,128.53	396,183,039.20
预付股权转让款	1,837,958,896.57	3,024,971,173.02
市政工程占用的土地使用权*1	195,185,469.65	195,185,469.65
开发受限的土地使用权*2	800,000,000.00	800,000,000.00
合同取得成本	243,030,002.13	229,582,606.34
应收保理款	171,907,781.55	275,595,527.14
拆出款项及其他	716,990,796.26	298,239,890.76
合 计	4,332,316,074.69	5,219,757,706.11

\*1 市政工程占用的土地使用权为野狸岛用于珠海歌剧院建设的土地使用权。

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## 市政工程占用的土地使用权：

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

\*2 开发受限的土地使用权为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会作为资本金投入本公司，不得用于实际开发，仅用于为本公司向银行融资贷款提供抵押担保的土地使用权。

## 开发受限的土地使用权明细：

土地使用权	面积（平方米）	房地产权证编号	登记日期	权利起止日	土地用途
珠海市香洲区唐家后环滨海区	500,000.00	粤房地权证珠字第 0100032846 号	2009-09-18	商业服务业自（2002-11-28 至 2042-11-28 止），住宅用地自（2002-11-28 至 2072-11-28 止）	商业服务业自（2002-11-28 至 2042-11-28 止），住宅用地自（2002-11-28 至 2072-11-28 止）

## 37、短期借款

## (1) 短期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	3,141,657,559.93	3,132,706,993.49
抵押借款	6,396,308,742.20	6,935,519,000.00
保证借款	15,246,253,412.75	12,141,174,805.89
信用借款	13,416,125,611.65	8,631,005,311.47
未到期应付利息	45,345,193.91	51,325,279.78
合 计	38,245,690,520.44	30,891,731,390.63

## (2) 公司无已逾期未偿还的短期借款情况。

(3) 注：抵押、质押及担保情况见附注八.1、附注八.8、附注八.10、附注八.11、附注八.14、附注八.16、附注八.24、附注八.26、附注八.27、附注八.28、附注八.30 及附注九、（二）。

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## 38、拆入资金

(1) 按明细列示：

类别	期末余额	期初余额
拆入转融通资金	700,000,000.00	150,000,000.00
小计	<b>700,000,000.00</b>	<b>150,000,000.00</b>
加：应付利息	6,212,166.67	175,000.00
合计	<b>706,212,166.67</b>	<b>150,175,000.00</b>

(2) 拆入转融通资金剩余期限如下：

剩余期限	期末		期初	
	期末余额	利率区间	期初余额	利率区间
3 个月以内	706,212,166.67	2.16%-3.56%		
3 至 6 个月			150,175,000.00	2.10%
合计	<b>706,212,166.67</b>		<b>150,175,000.00</b>	

## 39、交易性金融负债

项 目	期末公允价值	期初公允价值
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	55,092,050.08	
合 计	<b>55,092,050.08</b>	

## 40、衍生金融负债

项 目	期末余额	期初余额
境外经营净投资套期工具	58,153,972.77	4,828,454.88
期货合约	970,950.00	53,476,520.00
合 计	<b>59,124,922.77</b>	<b>58,304,974.88</b>

## 41、应付票据

类 别	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	312,960,628.00	770,793,367.18
银行承兑汇票	1,225,783,472.51	1,009,085,704.35
信用证	344,220,000.00	32,157,491.00
合 计	<b>1,882,964,100.51</b>	<b>1,812,036,562.53</b>

注：公司不存在本期已到期未支付的应付票据情况。

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## 42、应付账款

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	46,013,642,782.74	36,065,283,243.80
1 年以上	5,460,906,614.02	3,055,301,866.99
合 计	51,474,549,396.76	39,120,585,110.79

注：本公司应付账款主要是与房产开发相关的应付工程款、材料款。

账龄超过 1 年的重要应付账款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
珠海金湾国际商务中心	293,552,137.48	工程未决算
鄂州梧桐湖国际社区	279,396,637.15	工程未决算
沈阳和平首府	203,789,959.13	工程未决算
湛江华发新城市花园	180,324,319.26	工程未决算
江门华发四季二期	166,617,034.60	工程未决算
河北物流集团金属材料有限公司	80,000,000.00	货款未结算
横琴国际网球中心配套项目一期	52,523,177.17	工程未决算
西藏物流园一期工程	49,508,189.11	工程未决算
横琴国际网球中心二期配套设施(跳水馆)项目	43,911,215.64	工程未决算
观澳平台项目工程款	43,571,357.45	工程未决算
神州数码系统集成服务有限公司	24,707,747.90	工程未决算
联通数字科技有限公司广东省分公司	23,994,753.13	工程未决算
广州佳杰科技有限公司	19,225,230.15	工程未决算
北京晟泽通达商贸有限公司	18,978,419.61	货款未结算
平沙医院项目工程款	13,753,329.15	工程未决算
斗门一河两岸项目工程款	11,651,650.64	工程未决算
广东建星建造集团有限公司	11,864,181.92	工程未决算
合计	1,517,369,339.49	

## 43、预收款项

项目	期末余额	期初余额
预收租金、物业费及其他	514,484,964.39	519,056,254.31

注：期末无账龄超过 1 年的重要预收款项。

## 44、合同负债

(1) 合同负债情况

款项性质	期末余额	期初余额
预收楼款	99,657,703,599.45	88,795,384,784.72
预收工程或服务款	969,334,503.05	1,013,767,632.12
预收货款	790,283,776.25	485,922,477.20
其他	284,801,078.82	551,755,219.46
合 计	101,702,122,957.57	90,846,830,113.50

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## (2) 预收楼款

项目名称	期末余额	期初余额	预计首期竣工时间	预售比例(%)
广州和樾府	6,631,134,592.80	6,944,828,541.16	2023 年	99.93
深圳冰雪文旅城	6,603,787,229.36		2024 年	98.20
上海华发半岛华庭	6,487,970,192.66		2024 年	100.00
杭州华发江月望云	5,928,264,268.81	4,681,379,189.91	2024 年	100.00
上海华发四季河滨	5,909,461,122.02		2024 年	100.00
横琴片区住宅项目	5,412,110,317.31	6,915,134,269.54	2023 年	69.13
上海华发缦云华庭	4,446,491,232.11	4,147,545,360.55	2024 年	100.00
上海华发古美华邸	4,371,171,544.95		2024 年	100.00
上海静安华府	4,348,914,014.58		2025 年	98.93
上海苏河世纪	3,961,582,043.12	3,955,668,659.63	2025 年	100.00
南京四季雅筑	3,338,826,486.07	1,708,869,584.41	2024 年	76.91
绍兴国际金融活力城	3,316,345,368.74	6,413,270,049.40	2022 年	88.48
武汉华发公园首府	2,687,053,457.97	1,735,607,209.35	2024 年	72.49
南京华发美的云筑	2,342,673,012.84	1,548,678,523.85	2024 年	92.84
武汉华发都荟天地	2,331,637,088.39	1,060,488,303.07	2024 年	81.28
上海华发蟠龙四季	2,124,838,638.53		2025 年	100.00
义乌华发江映月	1,790,079,570.64	1,102,708,807.34	2024 年	54.55
杭州华发城曜云府	1,697,409,026.61		2026 年	86.76
南京紫京四季雅园	1,570,617,524.77	653,110,892.66	2024 年	56.94
杭州华发悦望荟轩	1,554,747,114.68		2024 年	99.76
苏州华发四季河滨	1,485,324,240.37		2025 年	100.00
上海华发缦玥华庭	1,443,687,050.46	767,826,886.24	2024 年	100.00
徐州晴翠四季雅苑	1,369,474,218.35	699,073,441.28	2024 年	100.00
成都华发新川印	1,347,730,288.07		2025 年	95.63
昆明华发书香云海	1,210,059,610.09	2,391,616,477.06	2023 年	77.38
佛山华发滨江府	1,206,665,109.17	506,000,705.50	2023 年	66.51
沈阳华发龙湖天曜	1,171,720,087.16	661,291,452.29	2024 年	56.25
成都华发锦江璞园	1,141,967,716.11		2024 年	99.63
西安云曦时光	1,136,611,412.39		2023 年	96.97
杭州滨月云府	980,207,560.55		2026 年	50.00
珠海华发水郡花园	848,051,262.68	831,216,774.10	2015 年	100.00
西安华发长安首府	796,052,329.76	591,962,251.38	2024 年	32.14
四季云山项目	761,744,266.97		2023 年	19.81
珠海都荟四季	706,234,714.87	2,459,999,680.95	2023 年	80.58
无锡中央首府	603,789,025.69	1,388,241,842.20	2023 年	66.98
中山华发观山水	596,486,685.02	267,766,590.99	2017 年	100.00

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	期末余额	期初余额	预计首期竣工时间	预售比例(%)
武汉华发外滩荟	556,640,690.82	656,674,050.45	2022 年	100.00
四季峰景项目	294,528,015.01	1,864,213,891.70	2022 年	79.38
家和城项目	237,482,526.98		2022 年	4.3
横琴国际金融中心大厦项目	65,049,069.52	45,965,190.50	2018 年	54.33
其他	4,843,083,872.45	34,796,246,159.21		
合计	99,657,703,599.45	88,795,384,784.72		

## (3) 账龄超过一年的重要合同负债

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
杭州华发江月望云	4,681,379,189.91	尚未交付结算
上海华发缦云华庭	4,147,545,360.55	尚未交付结算
上海苏河世纪	3,955,668,659.63	尚未交付结算
武汉华发公园首府	1,735,607,209.35	尚未交付结算
南京四季雅筑	1,708,869,584.41	尚未交付结算
南京华发美的云筑	1,548,678,523.85	尚未交付结算
横琴片区住宅项目	1,403,975,546.54	尚未交付结算
义乌华发江映月	1,102,708,807.34	尚未交付结算
武汉华发都荟天地	1,060,488,303.07	尚未交付结算
横琴国际金融中心大厦项目	45,965,190.50	尚未交付结算
澳门日报珠海办事处（华发会馆）项目	33,412,824.00	尚未交付结算
烟台国润铜业有限公司	23,650,975.75	货款未结算
河北物流集团金属材料有限公司	21,834,916.52	货款未结算
合计	21,469,785,091.42	

## 45、卖出回购金融资产

## (1) 按证券品种列示

类别	期末余额	期初余额
债券	3,854,517,350.70	2,632,293,927.73
企业债券		1,429,819,098.64
政府债券	813,079,268.51	239,092,735.40
金融债券	2,455,838,082.19	963,382,093.69
特殊目的载体	315,600,000.00	
存单	270,000,000.00	
标准券	70,001,138.01	145,003,382.33
合 计	3,924,518,488.71	2,777,297,310.06

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## (2) 按业务类别列示

类 别	期末余额	期初余额
债券质押式回购	1,171,918,488.71	2,777,297,310.06
约定正回购证券	2,752,600,000.00	
合 计	3,924,518,488.71	2,777,297,310.06

## (3) 卖出回购金融资产款的担保物信息

项 目	期末担保物信息	期初担保物信息
债券	3,627,120,020.00	2,582,487,320.00
标准券	73,639,657.09	208,983,458.86
资金	250,000,000.00	250,000,000.00
大额存单	300,000,000.00	
合 计	4,250,759,677.09	3,041,470,778.86

## (4) 提供的担保物信息

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司为卖出回购业务质押的债券信息参见附注八、8。

## 46、吸收存款及同业存放

项目	期末余额	期初余额
吸收存款	1,400,103,405.97	2,844,691,125.43
同业存放	3,669,332.99	990,923,960.08
合 计	1,403,772,738.96	3,835,615,085.51

## 47、代理买卖证券款

## (1) 按类别列示

项目	期末余额	期初余额
个人客户	1,039,121,132.74	1,220,341,359.29
机构客户	366,216,458.94	400,373,994.31
合 计	1,405,337,591.68	1,620,715,353.60

## (2) 按币种列示

项目	期末余额			期初余额		
	原币	汇率	折人民币	原币	汇率	折人民币
个人客户						
其中：人民币	1,013,644,148.74	1.0000	1,013,644,148.74	1,146,769,306.50	1.0000	1,146,769,306.50
美元	872,685.40	7.0827	6,180,968.88	1,733,909.25	6.9646	12,075,984.36
港币	21,292,859.49	0.90622	19,296,015.12	68,843,763.25	0.8933	61,496,068.43
小计			1,039,121,132.74			1,220,341,359.29

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期末余额			期初余额		
	原币	汇率	折人民币	原币	汇率	折人民币
机构客户						
其中：人民币	339,119,937.24	1.0000	339,119,937.24	394,322,301.91	1.0000	394,322,301.91
港币	29,900,599.96	0.90622	27,096,521.70	6,774,762.84	0.8933	6,051,692.40
小计			366,216,458.94			400,373,994.31
合计			1,405,337,591.68			1,620,715,353.60

## 48、应付货币保证金

项目	期末数		期初数	
	户数	金额	户数	金额
自然人	13,094	1,249,639,383.95	10,904.00	1,101,280,644.72
法人	749	1,937,194,961.93	560	1,299,867,152.95
合计	13,843	3,186,834,345.88	11,464.00	2,401,147,797.67

## 49、应付质押保证金

项目	期末数		期初数	
	户数	金额	户数	金额
法人	4	296,302,720.00	6	236,403,712.00
合计	4	296,302,720.00	6	236,403,712.00

## 50、期货风险准备金

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
期货风险准备金	12,092,038.86	2,506,467.36		14,598,506.22
合计	12,092,038.86	2,506,467.36		14,598,506.22

## 51、应付职工薪酬

## (1) 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	合并增加	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	1,280,382,569.66	51,121,590.71	8,875,454,918.58	9,085,071,268.97	1,121,887,809.98
离职后福利-设定提存计划	117,303,243.15	58,863.62	636,891,199.64	552,864,927.74	201,388,378.67
辞退福利	4,158,944.14	984,167.55	58,168,191.03	57,027,528.15	6,283,774.57
合 计	1,401,844,756.95	52,164,621.88	9,570,514,309.25	9,694,963,724.86	1,329,559,963.22



## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## (2) 短期薪酬列示

项 目	期初余额	合并增加	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	1,216,117,380.31	47,352,788.57	7,798,347,965.05	8,004,698,697.67	1,057,119,436.26
职工福利费	7,363,853.64	919,336.81	228,533,194.65	229,270,112.19	7,546,272.91
社会保险费	22,441,309.05	28,148.25	227,192,904.05	228,261,799.54	21,400,561.81
其中：医疗保险费及生育险	22,221,412.71	27,560.22	218,187,909.23	219,216,420.54	21,220,461.62
工伤保险费	219,896.34	588.03	9,004,994.82	9,045,379.00	180,100.19
其他					
住房公积金	4,955,574.46	23,600.44	308,270,961.51	309,449,148.86	3,800,987.55
工会经费和职工教育经费	27,601,075.81	2,797,716.64	114,604,979.34	121,292,233.77	23,711,538.02
短期带薪缺勤			1,046,794.15	1,020,861.15	25,933.00
短期利润分享计划					
其他短期薪酬	1,903,376.39		197,458,119.83	191,078,415.79	8,283,080.43
合 计	1,280,382,569.66	51,121,590.71	8,875,454,918.58	9,085,071,268.97	1,121,887,809.98

## (3) 设定提存计划列示

项 目	期初余额	合并增加	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	9,165,092.40	55,927.76	461,177,877.06	463,985,788.98	6,413,108.24
失业保险费	212,485.27	2,935.86	17,192,227.81	17,273,923.37	133,725.57
企业年金缴费	107,925,665.48		158,521,094.77	71,605,215.39	194,841,544.86
合 计	117,303,243.15	58,863.62	636,891,199.64	552,864,927.74	201,388,378.67

## 52、应交税费

项 目	期末余额	期初余额
增值税	685,457,960.75	485,354,812.37
企业所得税	2,370,439,038.12	2,079,728,005.09
土地增值税	296,088,356.29	151,356,941.91
城市维护建设税	35,124,644.98	39,789,369.54
房产税	79,197,187.03	31,728,669.11
个人所得税	36,567,706.14	31,611,234.33
印花税	16,820,836.02	26,989,263.94
教育费附加	17,159,035.60	25,668,005.16
代扣代缴税金及其他	119,001,462.44	66,873,981.15
合 计	3,655,856,227.37	2,939,100,282.60

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## 53、其他应付款

类别	期末余额	期初余额
应付利息	2,456,708.09	5,947,130.84
应付股利	77,061,825.19	655,708.40
其他应付款项	34,292,793,080.92	27,369,802,449.97
合计	34,372,311,614.20	27,376,405,289.21

## (1) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
其他利息	2,456,708.09	5,947,130.84
合计	2,456,708.09	5,947,130.84

## (2) 应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	77,061,825.19	655,708.40
合计	77,061,825.19	655,708.40

## (3) 其他应付款项

## ①按款项性质列示

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	1,499,759,982.91	1,194,030,925.55
往来及拆借款	24,320,920,138.84	18,777,288,913.75
土地增值税准备金	6,906,168,952.43	5,309,453,434.47
股权代持款	1,108,512,495.95	1,244,767,106.60
代收款	69,338,586.45	341,488,049.59
股权转让款	7,083,100.00	103,478,258.50
限制性股票回购义务	7,196,292.00	30,769,211.00
预提费用	91,153,438.92	236,393,895.92
其他	282,660,093.42	132,132,654.59
合计	34,292,793,080.92	27,369,802,449.97

## ②账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权人单位名称	期末余额	未偿还原因
土地增值税准备金	2,674,659,846.24	未到结算期
杭州兆越房地产有限公司	1,312,041,741.74	未到结算期
珠海市财政国库支付中心	1,108,512,495.95	未到结算期
太仓仁锦房地产开发有限公司	1,298,500,000.00	未到结算期

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债权人单位名称	期末余额	未偿还原因
上海古锋房地产开发有限公司	854,093,038.71	未到结算期
武汉中央商务区投资开发有限公司	807,327,176.97	未到结算期
珠海横琴税务局	660,324,530.34	未到结算期
国家税务总局珠海保税区税务局	602,143,985.02	未到结算期
珠海高新技术产业开发区发展和改革和财政局	76,374,989.80	未到结算期
预提土地出让金	63,288,990.00	历史遗留债务重组款
珠海港控股集团有限公司	61,258,082.25	历史遗留债务重组款
合计	9,518,524,877.02	

## 54、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	38,228,974,861.16	28,528,503,808.54
1 年内到期的应付债券	23,279,264,064.24	12,942,889,069.87
1 年内到期的长期应付款	1,559,260,047.00	900,632,496.01
1 年内到期的租赁负债	292,540,422.94	426,906,904.35
1 年内到期的其他非流动负债	1,162,666,000.00	13,250,000.00
1 年内到期的长期借款应付利息	243,417,239.19	288,627,657.83
1 年内到期的应付债券应付利息	1,949,997,878.87	1,908,975,809.08
1 年内到期的长期应付款应付利息	40,702,250.44	9,667,038.88
1 年内到期的其他非流动负债应付利息	117,796,932.66	84,174,425.78
合 计	66,874,619,696.50	45,103,627,210.34

## 55、其他流动负债

项 目	期末余额	年初余额
未到期责任准备金*1	31,365,371.90	21,405,685.20
担保赔偿准备金*1	2,819,860.00	13,237,835.76
期货投资者保障基金	158,451.59	139,984.46
短期融资债券*2	9,400,000,000.00	8,469,721,690.00
美元境外私募债		933,565,085.33
应付融资租赁款		50,000,000.00
应付保理款	519,043,590.74	953,383,761.65
短期收益凭证*3	455,000,000.00	117,000,000.00
已背书尚未到期票据	44,273,325.76	110,535,797.51
待转销项税及其他	9,409,276,303.88	8,829,967,255.76
未到期应付利息	91,729,490.79	95,101,630.18
合 计	19,953,666,394.66	19,594,058,725.85

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

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

\*2 期末超短融债券是本公司本期发行的短期融资券，明细如下：

债券名称	发行日期	债券期限 (天)	发行金额	票面利率 (%)	期末余额
23 华发集团 SCP009	2023-7-25	270	800,000,000.00	2.51	800,000,000.00
23 华发集团 SCP008	2023-7-18	270	1,000,000,000.00	2.58	1,000,000,000.00
23 华发集团 SCP007	2023-4-12	270	1,000,000,000.00	2.99	1,000,000,000.00
23 华发集团 SCP014	2023-11-2	175	1,000,000,000.00	2.72	1,000,000,000.00
23 华发集团 SCP015	2023-11-29	176	600,000,000.00	2.77	600,000,000.00
23 华发集团 SCP013	2023-10-25	240	1,000,000,000.00	2.72	1,000,000,000.00
23 华发集团 SCP012	2023-10-18	270	1,000,000,000.00	2.63	1,000,000,000.00
23 华发集团 SCP010	2023-9-1	270	1,000,000,000.00	2.46	1,000,000,000.00
23 华发集团 SCP011	2023-9-22	270	1,000,000,000.00	2.70	1,000,000,000.00
23 华发集团 CP001	2023-7-11	336	1,000,000,000.00	2.75	1,000,000,000.00
合计			9,400,000,000.00		9,400,000,000.00

\*3 期末短期收益凭证是子公司华金证券发行的短期收益凭证，明细如下：

债券名称	发行日期	债券期限 (天)	发行金额	票面利率 (%)	期末余额
23 华金证券 CP001	2023-7-27	237	100,000,000.00	2.98	100,000,000.00
华金证券金享 1 号收益凭证	2023-1-10	365	1,000,000.00	3.30	1,000,000.00
华金证券新锐 69 号收益凭证	2023-7-26	356	40,000,000.00	3.60	40,000,000.00
华金证券新锐 71 号收益凭证	2023-10-9	252	150,000,000.00	3.45	150,000,000.00
华金证券新锐 70 号收益凭证	2023-10-16	213	100,000,000.00	3.60	100,000,000.00
华金证券新锐 72 号收益凭证	2023-10-16	125	50,000,000.00	3.55	50,000,000.00
华金证券金石 121 号收益凭证	2023-12-4	30	4,500,000.00	2.80	4,500,000.00
华金证券金石 122 号收益凭证	2023-12-11	30	1,000,000.00	2.80	1,000,000.00
华金证券金石 123 号收益凭证	2023-12-18	30	5,000,000.00	2.80	5,000,000.00
华金证券金诚 154 号收益凭证	2023-12-19	14	570,000.00	5.38	570,000.00
华金证券金石 124 号收益凭证	2023-12-25	30	2,730,000.00	2.80	2,730,000.00
华金证券金诚 155 号收益凭证	2023-12-26	14	200,000.00	5.38	200,000.00
合计			455,000,000.00		455,000,000.00

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## 56、长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	3,023,585,523.33	2,632,630,000.00
抵押借款	38,381,763,819.77	40,479,042,786.63
保证借款	95,597,724,269.56	83,251,690,466.02
信用借款	25,921,735,739.97	20,316,140,428.10
未到期应付利息	243,460,109.67	291,272,271.84
小 计	<b>163,168,269,462.30</b>	<b>146,970,775,952.59</b>
减：一年内到期的长期借款	38,472,392,100.35	28,817,131,466.37
合 计	<b>124,695,877,361.95</b>	<b>118,153,644,486.22</b>

注：抵押、质押及担保情况见附注八.1、附注八.8、附注八.10、附注八.11、附注八.14、附注八.16、附注八.24、附注八.26、附注八.27、附注八.28、附注八.30 及附注九、（二）。

## 57、应付债券

## （1）应付债券列示

项目	期末余额	期初余额
公司债券	90,486,720,698.14	86,027,435,987.34
未到期应付利息	1,949,997,878.87	1,908,975,809.08
小 计	<b>92,436,718,577.01</b>	<b>87,936,411,796.42</b>
减：一年内到期的应付债券	25,229,261,943.11	14,851,864,878.95
合 计	<b>67,207,456,633.90</b>	<b>73,084,546,917.47</b>

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## (2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额 (亿元)	年初余额	本期发行	按面值计提利息	折溢价摊销	本期偿还	年末余额
绿色债 G18 华综 1	100	5.27	2018-3-30	3+2 年	10.00	896,662,000.00		11,522,229.53		896,662,000.00	
18 华综 01	100	4.68	2018-8-17	3+2 年	20.00	2,000,587,937.91		58,675,166.27	-587,937.91	2,000,000,000.00	
绿色债 G19 华综 1	100	4.17	2019-12-4	5 年	5.00	499,181,228.30		20,833,263.88	417,425.93		499,598,654.23
22 华综 01	100	3.39	2022-1-24	3+2 年	10.00	998,018,418.02		33,849,681.49	497,260.02		998,515,678.04
23 华综 01	100	4.19	2023-2-22	3+2 年	10.00		1,000,000,000.00	35,859,813.20	-1,972,457.00		998,027,543.00
23 华综 04	100	3.37	2023-8-10	3+2 年	10.00		1,000,000,000.00	13,265,766.42	-2,224,541.74		997,775,458.26
23 华综 03	100	3.43	2023-7-20	3+2 年	10.00		1,000,000,000.00	15,471,390.26	-2,198,525.68		997,801,474.32
23 华综 02	100	3.50	2023-5-31	3+2 年	10.00		1,000,000,000.00	20,572,901.28	-2,111,765.10		997,888,234.90
G23 华综 1	100	3.47	2023-6-19	3+2 年	3.90		390,000,000.00	7,251,865.64	-814,127.14		389,185,872.86
23 珠海华发 MTN001	100	3.90	2023-3-23	3+2 年	10.00		1,000,000,000.00	30,282,966.72	-2,051,024.56		997,948,975.44
19 华发集团 MTN001	100	4.10	2019-1-16	5 年	10.00	1,000,000,000.00		41,000,000.00			1,000,000,000.00
19 华发集团 MTN002	100	4.26	2019-1-23	5 年	15.00	1,500,000,000.00		63,900,000.00			1,500,000,000.00
19 华发集团 MTN003	100	4.93	2019-4-23	5 年	10.00	1,000,000,000.00		49,300,000.00			1,000,000,000.00
19 华发集团 MTN005	100	4.21	2019-9-27	5 年	10.00	1,000,000,000.00		42,100,000.00			1,000,000,000.00
19 华发集团 MTN006	100	4.39	2019-11-6	5 年	10.00	1,000,000,000.00		43,900,000.00			1,000,000,000.00
2019 年第一期华发集团有限公司公司债	100	4.43	2019-11-4	5+5 年	10.00	1,000,000,000.00		44,300,000.00			1,000,000,000.00
20 华发集团 MTN001	100	4.20	2020-8-27	5+5 年	5.00	500,000,000.00		21,000,000.00			500,000,000.00
20 华发集团 MTN003	100	4.37	2020-9-27	5+5 年	5.00	500,000,000.00		21,850,000.00			500,000,000.00
20 华发集团 MTN005	100	4.27	2020-11-26	3 年	10.00	1,000,000,000.00		38,605,479.45		1,000,000,000.00	

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额 (亿元)	年初余额	本期发行	按面值计提利息	折溢价摊销	本期偿还	年末余额
20 华发集团 MTN006	100	4.46	2020-12-17	3 年	10.00	1,000,000,000.00		42,889,315.07		1,000,000,000.00	
2020 年第一期珠海华发集团有限公司公司债券	100	4.05	2020-1-17	5+5 年	10.00	1,000,000,000.00		40,500,000.00			1,000,000,000.00
2020 年第二期珠海华发集团有限公司公司债券	100	4.03	2020-8-5	5+5 年	7.00	700,000,000.00		28,210,000.00			700,000,000.00
23 珠华 01	100	3.48	2023-8-25	3+2 年	15.00		1,500,000,000.00	18,448,767.12			1,500,000,000.00
20 珠华 01	100	3.48	2020-12-1	3+2 年	15.00	1,500,000,000.00		52,200,000.00			1,500,000,000.00
21 珠华 01	100	4.32	2021-2-5	3+2 年	15.00	1,500,000,000.00		64,800,000.00			1,500,000,000.00
21 珠华 02	100	4.50	2021-6-1	3+2 年	8.00	769,898,270.00	30,101,730.00	36,000,000.00			800,000,000.00
21 珠华 G1	100	4.34	2021-3-11	3+2 年	10.00	1,000,000,000.00		43,400,000.00			1,000,000,000.00
21 华发集团 MTN001	100	4.20	2021-1-6	3 年	15.00	1,500,000,000.00		63,000,000.00			1,500,000,000.00
21 华发集团 MTN003	100	4.70	2021-2-5	5 年	5.00	350,000,000.00		10,317,724.35			350,000,000.00
21 华发集团 GN001(碳中和债)	100	4.17	2021-4-12	3+2 年	3.00	300,000,000.00		12,510,000.00			300,000,000.00
21 华发集团 MTN004	100	4.29	2021-4-23	3+2 年	10.00	970,127,050.00	29,872,950.00	42,900,000.00			1,000,000,000.00
21 华发集团 MTN005	100	4.30	2021-4-29	3+2 年	5.00	500,000,000.00		21,500,000.00			500,000,000.00
21 华发集团 MTN006	100	4.39	2021-6-7	3 年	10.00	1,000,000,000.00		43,900,000.00			1,000,000,000.00
21 华发集团 MTN007	100	4.65	2021-6-28	3 年	10.00	1,000,000,000.00		46,500,000.00			1,000,000,000.00
21 华发集团 MTN008	100	4.35	2021-7-22	3+2 年	10.00	1,000,000,000.00		43,500,000.00			1,000,000,000.00
21 华发集团 MTN009	100	4.47	2021-9-2	3+2 年	10.00	1,000,000,000.00		44,700,000.00			1,000,000,000.00

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额 (亿元)	年初余额	本期发行	按面值计提利息	折溢价摊销	本期偿还	年末余额
21 华发集团 MTN010(乡村振兴)	100	4.68	2021-11-3	3+2 年	10.00	1,000,000,000.00		46,800,000.00			1,000,000,000.00
22 华发集团 MTN001	100	4.23	2022-1-18	3+2 年	10.00	1,000,000,000.00		42,300,000.00			1,000,000,000.00
22 华发集团 MTN002	100	3.90	2022-2-23	3+2 年	10.00	1,000,000,000.00		39,000,000.00			1,000,000,000.00
22 华发集团 MTN003	100	3.94	2022-3-2	3+2 年	10.00	1,000,000,000.00		39,400,000.00			1,000,000,000.00
22 华发集团 MTN004	100	4.34	2022-3-14	5 年	5.00	500,000,000.00		21,700,000.00			500,000,000.00
22 华发集团 MTN005A	100	4.00	2022-3-21	3+2 年	7.00	630,000,000.00		23,103,424.79			630,000,000.00
22 华发集团 MTN005B	100	4.37	2022-3-21	5 年	3.00	210,000,000.00		6,233,378.56			210,000,000.00
22 粤华发集团 ZR002	100	4.97	2022-3-31	1.42 年	8.00	800,000,000.00		25,816,767.12		800,000,000.00	
22 华发集团 MTN007	100	4.20	2022-4-28	5 年	5.00	500,000,000.00		21,000,000.00			500,000,000.00
22 粤华发集团 ZR003	100	5.38	2022-5-20	2 年	1.28	127,970,000.00		6,884,786.00			127,970,000.00
22 粤华发集团 ZR004	100	5.38	2022-5-20	2 年	0.97	97,380,000.00		5,239,044.00			97,380,000.00
22 粤华发集团 ZR005	100	5.38	2022-6-8	2 年	0.75	74,650,000.00		4,016,170.00			74,650,000.00
22 华发集团 MTN008	100	4.05	2022-6-8	5 年	10.00	1,000,000,000.00		40,500,000.00			1,000,000,000.00
22 华发集团 MTN010(科创票据)	100	4.05	2022-7-13	5 年	10.00	1,000,000,000.00		40,500,000.00			1,000,000,000.00
22 粤华发集团 ZR006	100	5.50	2022-7-19	5 年	5.00	500,000,000.00		27,500,000.00			500,000,000.00
22 华发集团 MTN011A	100	3.40	2022-7-22	3+2 年	5.00	500,000,000.00		17,000,000.00			500,000,000.00
22 华发集团 MTN011B	100	4.00	2022-7-22	5 年	5.00	470,000,000.00		18,306,737.31			470,000,000.00



珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额 (亿元)	年初余额	本期发行	按面值计提利息	折溢价摊销	本期偿还	年末余额
2022 年第一期珠海华发集团有限公司公司债券	100	3.78	2022-10-20	3+2 年	10.00	1,000,000,000.00		37,800,000.00			1,000,000,000.00
23 华发集团 MTN001	100	4.53	2023-3-10	3+2 年	10.00		1,000,000,000.00	36,860,547.95			1,000,000,000.00
23 华发集团 MTN002	100	4.00	2023-4-14	3 年	10.00		1,000,000,000.00	28,712,328.77			1,000,000,000.00
23 华发集团 MTN004	100	3.86	2023-6-8	3 年	10.00		1,000,000,000.00	21,890,958.90			1,000,000,000.00
23 华发集团 MTN005	100	3.75	2023-9-25	3 年	10.00		1,000,000,000.00	10,068,493.15			1,000,000,000.00
23 华发集团 MTN006	100	3.80	2023-11-15	3 年	10.00		1,000,000,000.00	4,893,150.68			1,000,000,000.00
2020 年次级债 (20 华金 C1)	100	3.90	2020-3-10	3 年	7.50	750,000,000.00		5,449,315.07		750,000,000.00	
2020 年公司债 (20 华金 01)	100	4.48	2020-11-23	3 年	7.40	740,000,000.00		29,609,731.51		740,000,000.00	
2021 年公司债 (21 华金 01)	100	3.90	2021-9-17	3 年	7.60	760,000,000.00		29,640,000.00			760,000,000.00
2022 年次级债 (22 华金 C1)	100	3.80	2022-6-16	3 年	10.00	1,000,000,000.00		38,000,000.00			1,000,000,000.00
华金证券金享 2 号收益凭证	100	3.40	2023-9-27	1.06 年	0.10		10,000,000.00	88,493.15			10,000,000.00
华金证券金享 3 号收益凭证	100	3.40	2023-9-27	1.06 年	0.10		10,000,000.00	88,493.15			10,000,000.00
19 珠控 01	100	4.59	2019-1-28	5 年	25.00	2,498,676,509.58		113,274,143.82	1,158,513.68		2,499,835,023.26
19 珠控 02	100	3.83	2019-8-26	3+2 年	5.00	499,665,912.96		16,950,000.00	200,768.72		499,866,681.68
19 珠控 02	100	4.19	2019-3-19	5 年	20.00	1,998,445,063.14		86,244,383.55	1,264,292.99		1,999,709,356.13

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额 (亿元)	年初余额	本期发行	按面值计提利息	折溢价摊销	本期偿还	年末余额
20 华控 01	100	3.95	2020-3-16	5 年	10.00	998,682,445.95		39,065,620.23	582,359.87		999,264,805.82
20 华控 02	100	3.60	2020-4-14	5 年	10.00	998,643,076.76		36,000,000.00	579,184.70		999,222,261.46
21 华控 01	100	4.06	2021-1-19	3+2 年	6.00	599,139,257.95		24,038,351.59	270,616.54		599,409,874.49
深合债	100	4.50	2023-4-27	3 年	5.00		500,000,000.00	16,936,643.84	-4,677,212.82		495,322,787.18
23 华控 01	100	3.70	2023-9-21	3+2 年	10.00		1,000,000,000.00	10,339,726.02	-2,063,012.84		997,936,987.16
23 华控 02	100	3.59	2023-11-14	3+2 年	10.00		1,000,000,000.00	4,721,095.89	-2,170,450.13		997,829,549.87
珠海华发实业产业投资控股有限公司 2021 年度第一期债权融资计划	100	3.42	2021-6-25	5 年	13.00	1,169,000,000.00		29,243,577.61		232,000,000.00	937,000,000.00
珠海华发实业产业投资控股有限公司 2021 年度第二期债权融资计划	100	3.42	2021-7-20	5 年	2.00	180,000,000.00		5,037,395.12		20,000,000.00	160,000,000.00
珠海华发实业产业投资控股有限公司 2021 年度第三期债权融资计划	100	3.42	2021-11-19	5 年	5.00	450,000,000.00		14,008,405.38		50,000,000.00	400,000,000.00
华发 2019 年第一期有限公司 4.25% 有担保美元债券	USD 200000	4.25	2019-7-3	5 年	USD 3.00	2,089,416,938.05		83,178,268.96	36,910,590.46		2,126,327,528.51
华发 2020 年第一期有限公司 2.8% 美元债券	USD 200000	2.80	2020-11-4	5 年	USD 2.50	1,733,480,372.00		50,584,599.59	32,193,679.45		1,765,674,051.45

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额 (亿元)	年初余额	本期发行	按面值计提利息	折溢价摊销	本期偿还	年末余额
华发 2020 第一期有限公司 2.8%美元债券 2025 年	USD 200000	2.80	2021-1-21	4.79 年	USD 1.50	1,031,415,102.46		30,352,623.00	21,930,211.40		1,053,345,313.86
华发 2021 第一期有限公司 2.95% 有担保美元债券 2025 年	USD 200000	2.95	2021-8-31	3.5 年	USD 2.00	1,387,709,614.59		42,715,035.17	26,051,743.09		1,413,761,357.68
19 华发 01	100	5.10	2019-2-25	3+2 年	7.50	748,728,100.00		38,234,252.19	1,108,958.67		749,837,058.67
19 华发 03	100	5.00	2019-8-19	3+2 年	5.00	420,000,000.00	20,000,000.00	23,891,432.84	-510,761.50		439,489,238.50
20 粤珠海华发 ZR001	100	6.45	2020-1-21	3+1.5 年	10.00	999,682,290.76		64,210,191.78	290,733.28	10,000,000.00	989,973,024.04
20 粤珠海华发 ZR003	100	6.00	2020-3-31	3+1.5 年	5.00	499,812,602.42		30,416,666.67	-518,860.80		499,293,741.62
20 粤珠海华发 ZR008	100	5.00	2020-7-15	3 年	5.00	497,427,617.84		13,356,164.38	2,572,382.16	500,000,000.00	
20 粤珠海华发 ZR010	100	5.00	2020-8-11	3 年	10.00	993,346,436.72		30,410,958.90	6,653,563.28	1,000,000,000.00	
20 华发 02	100	5.30	2020-2-25	3+2 年	15.80	1,581,724,100.56	1,327,600,000.00	79,389,937.05	5,970,733.89	1,327,600,000.00	1,587,694,834.45
20 华发 04	100	4.05	2020-11-12	3+2 年	15.00	1,500,636,476.30	1,118,000,000.00	62,799,973.39	-2,675,626.93	1,230,000,000.00	1,385,960,849.37
20 华发 05	100	4.70	2020-11-12	2+2+1 年	9.20	50,075,536.68		2,445,656.38	-86,794.42		49,988,742.26
20 华发实业 MTN003	100	4.58	2020-9-29	3 年	9.50	949,263,728.20		32,304,684.93	736,271.80	950,000,000.00	
20 华发实业 MTN004	100	4.05	2020-10-29	3+2 年	8.30	829,240,969.85		28,446,214.11	-9,240,969.85	820,000,000.00	
20 华发实业 PPN001	100	4.68	2020-8-31	3 年	5.50	469,433,624.67	80,315,880.00	17,065,972.60	250,495.33	550,000,000.00	
20 华发实业 PPN002	100	4.68	2020-9-25	3 年	5.00	449,591,145.40	50,140,220.00	17,117,260.27	268,634.60	500,000,000.00	
20 粤锦国商 贸 ZR006	100	6.40	2020-12-24	3 年	4.20	418,929,504.14		22,019,506.85	1,070,495.86	420,000,000.00	
20 粤锦国商 贸 ZR008	100	6.70	2020-12-29	1.98+1+1+1 年	6.00	600,182,266.18		40,200,000.00	-6,807,691.49		593,374,574.69

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额 (亿元)	年初余额	本期发行	按面值计提利息	折溢价摊销	本期偿还	年末余额
2021 年度第一期债权融资计划	100	4.95	2021-1-13	2 年	1.50	149,960,232.75		246,575.34	39,767.25	150,000,000.00	
21 华发 01	100	4.98	2021-1-18	2+2+1 年	19.20	1,868,803,277.91	50,036,600.00	10,896,957.88	1,234,471.68	1,795,000,000.00	125,074,349.59
21 华发 03	100	3.90	2021-9-13	2+2+1 年	20.00	1,993,772,767.22	1,140,000,000.00	88,277,496.41	-101,767.80	1,207,500,000.00	1,926,170,999.42
21 华发 05	100	4.05	2021-12-17	2+2+1 年	15.00	1,419,522,600.00	80,477,400.00	74,762,592.47	-1,500,914.96	1,420,000,000.00	78,499,085.04
21 华发实业 PPN001	100	4.95	2021-2-4	2+2+1 年	8.40	687,792,088.18	152,030,386.40	7,105,216.44	103,003.57	768,000,000.00	71,925,478.15
21 华发实业 MTN001	100	4.65	2021-4-26	3 年	5.10	439,365,142.30	70,000,000.00	23,670,619.81	480,772.52		509,845,914.82
21 华发实业 MTN002	100	3.90	2021-6-24	2+2+1 年	6.90	679,524,069.68		24,100,585.18	-141,361.45	310,000,000.00	369,382,708.23
21 华发实业 MTN003	100	3.20	2021-9-2	2+1 年	10.40	1,028,108,815.00	10,059,200.00	41,922,842.09	1,200,455.29	40,000,000.00	999,368,470.29
21 华发实业 MTN004	100	3.60	2021-11-29	2+1 年	5.00	424,507,820.24	75,029,325.00	23,914,668.76	31,218.68	110,000,000.00	389,568,363.92
21 粤桂国商债 ZR004	100	6.40	2021-7-30	3 年	1.30	130,164,795.79		6,815,561.65	-164,795.79	130,000,000.00	
21 粤桂国商债 ZR005	100	6.68	2021-10-11	3 年	2.50	248,337,186.58		13,680,273.97	1,662,813.42	250,000,000.00	
21 粤桂国商债 ZR006	100	6.00	2021-9-28	1+1+1 年	3.50	347,775,831.15		21,000,000.00	-227,369.02		347,548,462.13
21 粤桂国商债 ZR007	100	6.00	2021-12-29	1+1+1 年	2.50	248,010,675.52		15,000,000.00	1,989,324.48		250,000,000.00
21 粤桂国商债 ZR002	100	6.50	2021-3-5	2+N 年	1.50		150,000,000.00	8,120,547.95	-292,298.18		149,707,701.82
21 华住 01	100	4.68	2021-7-30	2+2+1 年	5.00	409,737,413.29	90,000,000.00	13,463,013.70	262,586.71	500,000,000.00	
22 华发 01	100	4.70	2022-4-29	2+2+1 年	3.90	390,000,000.00		18,279,918.03	-96,636.81		389,903,363.19
22 华发 02	100	4.90	2022-4-29	3+2 年	3.00	279,056,603.57	20,000,000.00	14,672,820.57	642,818.00		299,699,421.57
22 华发 03	100	4.80	2022-9-13	2+2+1 年	5.00	369,319,833.56	130,000,000.00	23,980,238.04	414,828.19		499,734,661.75
22 华发实业 MTN001A	100	4.94	2022-7-4	3+2 年	12.00	1,194,123,638.85		59,199,682.01	4,510,433.59		1,198,634,072.44
22 华发实业 MTN001B	100	4.79	2022-7-4	2+2+1 年	18.00	1,752,327,451.23	40,297,680.00	86,103,181.23	6,683,543.89		1,799,308,675.12

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额 (亿元)	年初余额	本期发行	按面值计提利息	折溢价摊销	本期偿还	年末余额
22 华发实业 MTN002A	100	4.85	2022-8-8	3+2 年	6.00	598,750,666.67		29,068,196.72	522,987.10		599,273,653.77
22 华发实业 MTN002B	100	4.70	2022-8-8	2+2+1 年	10.00	998,717,777.78		46,948,633.88	825,881.72		999,543,659.50
22 华发实业 MTN003	100	4.80	2022-10-31	2+2+1 年	10.00	838,666,666.67	160,000,000.00	47,977,722.88	703,542.14		999,370,208.81
22 粤桂国商 贸 ZR001	100	6.00	2022-3-30	1+1+1 年	2.45	244,267,036.01		16,187,452.06	50,934.91		244,317,970.92
23 年华发 03	100	4.20	2023-7-18	2+2+1 年	11.00		932,000,000.00	18,082,857.40	-1,361,555.56		930,638,444.44
23 年华发 04	100	4.58	2023-7-18	3+2 年	6.95		480,000,000.00	10,344,727.44	-1,416,255.56		478,583,744.44
23 华发实业 MTN001	100	4.70	2023-4-3	2+2+1 年	10.00		1,000,000,000.00	35,057,377.05	-1,138,418.86		998,861,581.14
23 华发实业 MTN002	100	4.20	2023-4-27	2+2+1 年	4.00		400,000,000.00	11,429,508.20	-398,655.98		399,601,344.02
23 华发实业 MTN003A	100	4.15	2023-9-19	3+2 年	9.00		840,000,000.00	9,804,528.85	-1,956,188.71		838,043,811.29
23 华发实业 MTN003B	100	3.62	2023-9-19	1+1+1 年	11.00		1,100,000,000.00	11,282,333.33	-631,357.34		1,099,368,642.66
23 华发实业 MTN004A	100	4.30	2023-11-24	3+2 年	4.00		240,000,000.00	992,094.29	-927,141.54		239,072,858.46
23 华发实业 MTN004B	100	3.46	2023-11-24	1+1+1 年	6.00		600,000,000.00	2,133,666.67	-430,803.32		599,569,196.68
23 华发实业 MTN005	100	3.60	2023-12-11	1+1+1 年	10.00		1,000,000,000.00	2,000,000.00	-755,678.67		999,244,321.33
小计	—	—	—	—	—	86,027,435,987.34	25,825,961,371.40	3,858,738,783.20	110,085,339.40	21,476,762,000.00	90,486,720,698.14

珠海华发集团有限公司（合并）  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

#### 58、租赁负债

项 目	期末余额	期初余额
租赁付款额	2,179,509,679.68	2,102,511,490.25
减：未确认的融资费用	526,298,337.15	508,063,902.35
小计	<b>1,653,211,342.53</b>	<b>1,594,447,587.90</b>
减：一年内到期的租赁负债	292,540,422.94	426,906,904.35
合 计	<b>1,360,670,919.59</b>	<b>1,167,540,683.55</b>

#### 59、长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款项	3,965,808,474.65	2,221,908,934.05
专项应付款	965,395,538.75	1,173,258,281.08
合 计	<b>4,931,204,013.40</b>	<b>3,395,167,215.13</b>

##### （1）长期应付款项

项 目	期末余额	期初余额
售后回租融资款	5,479,318,824.83	3,015,088,237.26
集资款*1	14,892,200.00	15,363,200.00
应付融资租赁款		57,882,664.03
股权回购款*2	21,854,452.06	34,207,328.77
债务重组款*3	9,003,044.76	
未到期应付利息	40,702,250.44	9,667,038.88
小 计	<b>5,565,770,772.09</b>	<b>3,132,208,468.94</b>
减：一年内到期的长期应付款项	1,599,962,297.44	910,299,534.89
合 计	<b>3,965,808,474.65</b>	<b>2,221,908,934.05</b>

\*1 1993 年原珠海经济特区裕兴聚酯切片有限公司向内部职工募集款项 61,592,300.00 元用于该公司的工程建设。1994 年，珠海市体改委批准设立珠海裕华股份有限公司，其中部分集资款 40,279,100.00 元在 1994 年 4 月由原珠海经济特区裕兴聚酯切片有限公司转为珠海裕华股份有限公司的内部职工股，其余集资款 21,313,200.00 元仍保留作为集资债权，利息为年率 21.6%，并于 1995 年 6 月份到期。因股改未成功，上述所有集资款全部转为珠海裕华聚酯有限公司（以下简称“裕华聚酯”）的长期应付款。由于裕华聚酯公司历年亏损，多年来无法一次性清偿集资者本息，后经裕华聚酯董事会决定，对有困难的集资者逐年清退本金，截至 2023 年 12 月 31 日，已经偿还集资本金 46,700,100.00 元，剩余本金（包括内部职工股实为集资款部分）现为 14,892,200.00 元。

\*2 子公司迪信通根据（2020）渝 01 民初 1054 号民事调解书回购重庆迪信通智能技术有限公司 25%少数股权款。

\*3 根据子公司方正科技 2022 年重整计划相关规定，预留的暂未清偿债务中涉及的将以现金形式予以清偿的金额。

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## (2) 专项应付款

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
1.大型产业集聚区专项资金	200,000,000.00			200,000,000.00
2.海绵城市专项资金	46,203,390.18	122,220.00	1,259,417.86	45,066,192.32
3.珠海市公共绿色照明三万盏 LED 路灯改造项目	43,438,854.10		660,462.52	42,778,391.58
4.中国南方商品展示交易中心项目	16,506,925.41	6,433,508.94	20,365,875.26	2,574,559.09
5.会同古村项目*1		9,999,999.88	2,648,990.46	7,351,009.42
6.金湾航空城国际商务中心专项资金	2,840,686.73			2,840,686.73
7.2020 年度珠海市消费券	1,001,643.73			1,001,643.73
8.2022 年春节暖心券活动	1,697,449.00		1,037,566.39	659,882.61
9.动力电池生产基地建设项目（一期）*2		129,040,461.47	129,000,895.91	39,565.56
10.高栏港综合保税区道路及配套设施项目	11,434.77	25.64	241.09	11,219.32
11.广东省省级企业技术改造资金专项款及其孳息*3	820,526,213.12	227,105,112.42	424,002,757.00	623,628,568.54
12.科技创新战略专项资金	868,568.28		769,970.72	98,597.56
13.产业生态建设扶持专项资金	29,610,303.06			29,610,303.06
14.珠海鲲鹏生态项目配套扶持专项资金	9,777,265.99	88,979.64	906,830.00	8,959,415.63
15.其他	775,546.71	368.56	411.67	775,503.60
合 计	1,173,258,281.08	372,790,676.55	580,653,418.88	965,395,538.75

\*1 根据《会同古村项目合同》，确定珠海市唐家湾镇会同古村项目委托子公司珠海华昕开发建设有限公司代建，依照合同，负责组织实施本项目全过程建设工作，参与成本、质量、安全、进度、设计、材料、施工、合同、工程信息等与工程管理有关的一切事项，拨款单位为珠海市唐家湾镇政府，收到的款项于专项应付款中核算。

\*2 根据《珠海市金湾区新能源及装备制造产业区-动力电池生产基地项目委托建设合同》，确定珠海市金湾区新能源及装备制造产业区-动力电池生产基地建设项目委托子公司珠海华擎大型产业集聚区开发有限公司代建，依照合同，负责组织实施本项目全过程建设工作，参与成本、质量、安全、进度、设计、材料、施工、合同、工程信息等与工程管理有关的一切事项，拨款单位为珠海市金湾区财政局，收到的款项于专项应付款中核算。

\*3 根据《省财政经营性资金股权投资委托管理协议》，子公司珠海科技创业投资有限公司受托管理省财政经营性资金，以股权投资方式支持珠海纳思达打印科技有限公司实施的“纳思达激光打印机高端装备智能制造产业园一期首期项目建设”、珠海市台金科技有限公司的“台金智能装备产业园一期建设项目”等项目，依照协议对受托管理的股权投资资金按约定进行投资和日常经营管理，实行专款专用，专账核算，拨款单位为珠海市财政局，收到的款项于专项应付款中核算。

## 60、递延收益

项 目	期初余额	合并转入	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	437,798,301.71	89,844,180.74	1,189,657,818.76	577,684,581.13	1,139,615,720.08
合 计	437,798,301.71	89,844,180.74	1,189,657,818.76	577,684,581.13	1,139,615,720.08

珠海华发集团有限公司（合并）  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其中：递延收益-政府补助情况

项目	期初余额	合并转入	本期新增补助金额	本期计入损益金额	本期计入损益的列报项目	本期返还的金额	其他变动	期末
省级现代服务业发展引导专项资金	800,000.00							800,000.00
商贸流通企业发展专项资金	600,000.00							600,000.00
可再生专项资金	300,000.00							300,000.00
经营性国有资产无偿划转	56,356,373.42			3,456,888.14	其他收益			52,899,485.28
博士站建站补贴	500,000.00							500,000.00
知识产权运营公共服务平台扶持资金	2,524,895.43			2,429,534.20	其他收益			95,361.23
大健康-菜篮子工程	29,767,567.00			1,006,227.60	其他收益			28,761,339.40
珠澳项目专项资金补贴	894,772.00		3,050,000.00	2,448,701.58	其他收益			1,496,070.42
科技创新和基础设施建设奖励	4,815,562.33			305,750.04	其他收益			4,509,812.29
青苗及附着物补偿款	937,217.92			30,205.06	其他收益		907,012.86	
学前教育经费	108,153.80			1,931.40	其他收益		106,222.40	
优+智慧	1,416,666.74			999,999.96	其他收益			416,666.78
山东分公司落户补助	2,499,502.50			302,970.00	其他收益			2,196,532.50
长沙营业部落户补助	31,200.00			10,400.00	其他收益			20,800.00
深圳前海分公司落户补贴	1,988,888.89			133,333.32	其他收益			1,855,555.57
深圳前海分公司金融企业高质量发展专项基金			1,000,000.00	58,333.31	其他收益			941,666.69
苏州分公司落户补贴			1,200,000.00	1,200,000.00	其他收益			
湖北分公司落户补贴			990,616.26	61,626.52	其他收益			928,989.74
河南分公司落户补贴			200,000.00	21,466.58	其他收益			178,533.42
高速扫描光源的研发与产业化	1,497,505.99			576,367.92	其他收益			921,138.07
光纤激光器件产业化项目	16,669,273.06			3,283,328.76	其他收益			13,385,944.30
无人驾驶汽车 LIDAR 激光光源及其核心单元技术	1,259,016.75			278,166.96	其他收益			980,849.79
宇航级溅射式光纤金属化研究及产业化	985,704.22			158,839.44	其他收益			826,864.78
用于 5G 通信的芯片及核心器件的研发及产业化	87,163.68			87,163.68	其他收益			



珠海华发集团有限公司（合并）  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期初余额	合并转入	本期新增补助金额	本期计入损益金额	本期计入损益的列报项目	本期返还的金额	其他变动	期末
光电通讯高端元器件—用于100G相干的铌酸锂光调制器研发及产业化	4,029,406.92			540,316.08	其他收益			3,489,090.84
新一代高速调制器芯片及模块的研发和产业化	6,871,931.91			901,339.51	其他收益			5,970,592.40
新一代高速调制器芯片及模块的研发和产业化	371,149.52			371,149.52	其他收益			0.00
采购工业 4.0 设备项目政府补助	9,745,121.16		7,263,297.56	1,679,636.12	其他收益			15,328,782.60
2022 年集成电路产业发展扶持资金	7,548,477.56			665,804.52	其他收益			6,882,673.04
光学器件智能制造标杆项目	517,833.20			85,240.20	其他收益			432,593.00
薄膜铌酸锂无源与有源光电子器件库	86,106.87		267,300.00	106,239.44	其他收益			247,167.43
用于 200G 相干的铌酸锂光调制器研发及产业化	4,789,759.28			676,201.32	其他收益			4,113,557.96
2021 年产学研合作及基础与应用研究项目	181,382.92			181,382.92	其他收益			
高可靠性光纤隔离器研发及产业化项目	747,000.00		1,743,000.00	666,228.64	其他收益			1,823,771.36
30 GHz 及以上模拟强度调制器项目			3,615,120.18	616,122.70	其他收益			2,998,997.48
人才平台类补贴			1,000,000.00	1,000,000.00	其他收益			
大功率光纤器件研发及产业化项目			570,600.00	18,371.58	其他收益			552,228.42
大功率光纤隔离器、光栅、合束器等器件及激光器研制			5,820,000.00					5,820,000.00
高速集成光器件及相干模块项目补助			7,500,000.00	137,614.68	其他收益			7,362,385.32
面向短距离光互连应用的相干光组件开发			717,500.00					717,500.00
薄膜铌酸锂无源与有源光电子器件库			1,232,700.00	386,821.76	其他收益			845,878.24
2023 年保密项目			10,200,000.00					10,200,000.00
苏州华灿核心设备采购补贴	62,654,948.46			16,507,043.50	其他收益		46,147,904.96	
研发项目补贴	9,693,054.06			1,016,730.23	其他收益		8,676,323.83	
进口设备贸易补贴	22,300,828.67		2,456,675.33	3,277,263.20	其他收益		21,480,240.80	
浙江华灿核心设备采购补贴	146,570,623.19			30,231,295.01	其他收益		116,339,328.18	

珠海华发集团有限公司（合并）  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期初余额	合并转入	本期新增补助金额	本期计入损益金额	本期计入损益的列报项目	本期返还的金额	其他变动	期末
云南蓝晶技术改造补助资金	1,218,231.23			818,231.23	其他收益		400,000.00	
云南蓝晶工业转型升级补贴	10,945,200.16			1,109,066.64	其他收益		9,836,133.52	
绿化补贴	1,472,102.68			58,013.92	其他收益		1,414,088.76	
废水提标工程补助款	2,816,836.79			231,083.52	其他收益		2,585,753.27	
苏州华灿先进制造产业项目补贴	1,613,681.50		18,000.00	245,455.76	其他收益		1,386,225.74	
苏州华灿科技成果转化专项资金	8,800,000.00			527,337.38	其他收益		8,272,662.62	
苏州华灿产业转型升级专项资金	8,041,674.71			343,431.86	其他收益		7,698,242.85	
珠海市 2018 年工业企业技术改造事后奖励	657,333.34			136,000.00	其他收益			521,333.34
提升广珠澳科创能力研究经费	1,246,153.85			1,246,153.85	其他收益			
推进国际科技创新中心建设提升协同创新能力系列活动	840,000.00							840,000.00
横琴国际知识产权交易中心			141,509.43	141,509.43	其他收益			
新能源项目支持中葡科技中心及技术转移人才培养基地建设项目			200,000.00					200,000.00
华发智造产业园（5.0 产业新空间）			113,718,400.00	30,639,101.27	其他收益			83,079,298.73
高栏港装备制造区平沙电子电器产业园			589,373,200.00	148,712,167.35	其他收益			440,661,032.65
大湾区智造产业园厂房及配套工程 D 片区 D1 地块			226,040,500.00	41,729,196.94	其他收益			184,311,303.06
高栏港装备制造区珠海西站电子信息产业园			210,732,000.00	40,092,242.51	其他收益			170,639,757.49
方正高端智能化产业基地项目扶持资金		19,289,999.93		600,000.03	其他收益			18,689,999.90
2023 年广东省先进制造业发展专项资金（企业技术改造）项目		16,496,920.07		1,319,408.64	其他收益			15,177,511.43
2019 年度珠海市创新创业团队和高层次人才创业项目首期区级资助资金(5G 通信印制电路系列新产品关键技术及产业化)		7,176,778.25		744,676.08	其他收益			6,432,102.17

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期初余额	合并转入	本期新增补助金额	本期计入损益金额	本期计入损益的列报项目	本期返还的金额	其他变动	期末
新型软硬结合 HDI 生产系统产能提升与智能化改造项目（省级）		4,726,584.17		552,457.89	其他收益			4,174,126.28
2019 年省科技创新战略专项资金		4,112,814.09		377,559.36	其他收益			3,735,254.73
2021 年第三批工业和信息化专项补助项目（VCP 线）		4,081,632.62		459,183.69	其他收益			3,622,448.93
2021 年市级企业技术改造资金（ELIC 电路板产能提升与智能化技术改造项目（市级））		3,796,586.30		421,842.96	其他收益			3,374,743.34
高密度互连（HDI）电路板智能制造技术改造项目		3,707,898.15		606,746.97	其他收益			3,101,151.18
2020 年市级企业技术改造项目区级资金（新型软硬结合 HDI 生产系统产能提升与智能化改造项目）		2,933,333.48		342,857.16	其他收益			2,590,476.32
PCB 线路板智能化生产工业互联网平台		2,707,123.83		295,329.87	其他收益			2,411,793.96
5G 通信印制电路系列新产品关键技术及产业化项目		2,922,760.31	360,000.00	1,089,267.94	其他收益			2,193,492.37
2019 年珠海市引进创新团队项目		1,844,918.60		205,880.04	其他收益			1,639,038.56
高端特性印刷电路板产线智能化改造项目		1,730,560.56		305,393.04	其他收益			1,425,167.52
2018 年度珠海市产业核心和关键技术攻关方向项目资金		1,600,000.00		184,615.38	其他收益			1,415,384.62
市工信局支持工业互联网发展方向资金		1,464,298.60		131,131.26	其他收益			1,333,167.34
工信(2021)55 号								
电子信息产业印刷线路板智能制造车间信息物理系统应用及高频高速印刷线路板智能车间 CPS 深度应用项目		1,472,500.21		232,499.99	其他收益			1,240,000.22

珠海华发集团有限公司（合并）  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期初余额	合并转入	本期新增补助 金额	本期计入损 益金额	本期计入 损益的列 报项目	本期 返还的 金额	其他变动	期末
2021 年省级促进经济高质量发展专项企业技术改造资金 (第一批) 资金 (ELIC 电路板产能提升与智能化技术改造项目)		1,187,207.28		131,911.92	其他收益			1,055,295.36
重庆高新技术产业开发区管理委员会改革发展局 2022 年度第一批市工业和信息化专项资金		1,170,000.00		146,250.00	其他收益			1,023,750.00
应用型科技研发专项资金		1,169,230.74		276,923.07	其他收益			892,307.67
HDI 智能化生产技术改造项目		1,118,401.19		234,083.97	其他收益			884,317.22
绿色高速电路板开发和技术改造项目		741,000.00		117,000.00	其他收益			624,000.00
新型软硬结合 HDI 生产系统产能提升与智能化改造项目 (市级)		693,693.00		81,081.00	其他收益			612,612.00
智能工厂 (关键设备热磨机)		681,818.08		136,363.68	其他收益			545,454.40
珠海市工业和信息化局 2023 珠海市促进实体经济高质量发展专项资金		360,000.00	147,400.00					507,400.00
电镀填孔工艺产能提升技术改造项目事后奖补		525,000.00		225,000.00	其他收益			300,000.00
AOI 自动放板机械手		297,297.48		40,540.50	其他收益			256,756.98
2022 年外经贸发展专项资金		222,949.07		22,090.42	其他收益			200,858.65
进口补贴								
智能制造信息化专项资金		350,000.07		150,000.03	其他收益			200,000.04
2019 年度珠海市创新创业团队和高层次人才创业项目		1,012,965.00		839,249.73	其他收益			173,715.27
智能化改造项目		178,530.00		48,690.00	其他收益			129,840.00
省部产学研合作专项资金		71,379.66		71,379.66	其他收益			
5G 通信高速光模块的高密度多层互连印制电路关键技术及产业化 (珠海市产学研合作项目)			100,000.00	100,000.00	其他收益			
合计	437,798,301.71	89,844,180.74	1,189,657,818.76	352,434,441.34			225,250,139.79	1,139,615,720.08

珠海华发集团有限公司（合并）  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

61、其他非流动负债

项 目	期末余额	年初余额
租赁住房资产支持专项计划	7,135,774,640.00	5,696,000,000.00
商业地产抵押贷款支持票据	3,339,242,919.40	3,772,700,000.00
资产支持专项计划	7,821,480,099.63	4,470,830,000.00
资产支持票据	1,000,000,000.00	
预收股权款	3,392,793,593.84	
未到期应付利息	120,862,666.07	85,284,967.39
小计	22,810,153,918.94	14,024,814,967.39
减：一年内到期的其他非流动负债	1,280,462,932.66	97,424,425.78
合 计	21,529,690,986.28	13,927,390,541.61

62、实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
珠海市人民政府国有资产监督管理委员会	15,821,748,771.92	93.51			15,821,748,771.92	93.51
广东省财政厅	1,098,040,943.72	6.49			1,098,040,943.72	6.49
合 计	16,919,789,715.64	100.00			16,919,789,715.64	100.00

63、其他权益工具

发行在外的金融工具	期初数		本期增加		本期减少		期末数	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
19 华发集团 MTN008B		200,000,000.00						200,000,000.00
中铁信托-永续信托		740,000,000.00				740,000,000.00		
20 华发集团 MTN002		1,000,000,000.00				1,000,000,000.00		
20 华发 Y1		1,000,000,000.00				1,000,000,000.00		
20 华发 Y2		1,500,000,000.00				1,500,000,000.00		
20 华发 Y3		1,000,000,000.00				1,000,000,000.00		
20 华发集团 MTN004		500,000,000.00				500,000,000.00		
北金所/兴业银行-永续债权融资计划		1,452,000,000.00				24,000,000.00		1,428,000,000.00
中航信托-永续信托		901,000,000.00				901,000,000.00		
21 华发集团 MTN002		432,102,450.00		9,707,630.00				441,810,080.00
中原信托-永续债权投资		1,200,000,000.00				1,200,000,000.00		
22 珠华 Y1		855,553,843.47		2,946,156.53				858,500,000.00
22 华发集团 MTN006		500,000,000.00						500,000,000.00

## 珠海华发集团有限公司（合并）

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

发行在外的 金融工具	期初数		本期增加		本期减少		期末数	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
22 华发集团 MTN009A		499,000,000.00						499,000,000.00
22 华发集团 MTN009B		499,000,000.00						499,000,000.00
22 华发集团 MTN012A		579,036,219.18						579,036,219.18
22 华发集团 MTN012B		349,029,726.03						349,029,726.03
22 华发集团 MTN013		359,075,068.50		50,016,438.35				409,091,506.85
江苏省国际信托-永续 信托				1,000,000,000.00				1,000,000,000.00
23 珠华 Y1				998,400,000.00				998,400,000.00
交银信托-永续信托				942,700,000.00				942,700,000.00
23 华发集团 MTN007				599,040,000.00				599,040,000.00
23 华发集团 GN001				500,000,000.00				500,000,000.00
23 华发集团 MTN003				499,200,000.00				499,200,000.00
23 珠华 Y2				499,000,000.00				499,000,000.00
23 珠华 Y3				499,000,000.00				499,000,000.00
23 华发集团 MTN008				399,040,000.00				399,040,000.00
合 计		13,565,797,307.18		5,999,050,224.88		7,865,000,000.00		11,699,847,532.06

注：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。

## 64、资本公积

类别	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
资本溢价	24,094,456,821.28	1,743,112,909.71	6,876,252,292.49	18,961,317,438.50
其他资本公积	-742,730,185.76	66,898,267.02	46,198,042.02	-722,029,960.76
合计	23,351,726,635.52	1,810,011,176.73	6,922,450,334.51	18,239,287,477.74

（1）资本公积—资本溢价本年主要增加情况：①公司本期收到珠海市国资委用于收购格力明珠广场项目的增资款 246,150,000.00 元；②公司收到股东注入珠海市国际健康驿站等资产 60,036,829.00 元；③公司本期收到专项用于城市环境清理规范优化提升项目的注资款 408,100.00 元；④公司本期处置下属子公司的少数股权及下属公司本期引进少数股东，投资价款与按少数股东持股比例相对应享受的相关子公司可辨认净资产份额之间的差额导致资本公积增加 180,508,705.53 元；⑤公司及下属公司本期将持有的珠海市海润房地产开发有限公司及铨金投资有限公司的股权转让给华发股份，转让价款与净资产份额的差额导致资本公积增加 1,254,294,180.97 元；⑥子公司方正科技 2022 年度重整计划的有关条款约定，因本期补确认上期末未申报的债权并进行债转股导致增加资本公积 219,497.58 元；⑦公司本期无偿接受划拨的珠海市国际交流中心的股权，增加资本公积 165,866.63 元；⑧根据评估报告调整国有划拨土地价值增加资本公积 1,329,730.00 元。

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（2）资本公积—资本溢价本年主要减少情况：①公司本期收购少数股东股权，收购价与按少数股东持股比例相对应享受的相关子公司可辨认净资产份额之间的差额导致资本公积减少 6,772,618,867.55 元；②子公司珠海城建资产经营管理有限公司本期上缴财政收入调整划拨入账时资本公积 11,228,655.85 元；③公司及子公司本期赎回部分永续债，对应承销手续费等冲减资本公积 11,609,443.04 元；④公司本期无偿划转珠海科创海科投资有限公司的股权给珠海市国资委，同时将持有的珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）2%的股权及对北大方正集团的债权划转至珠海科创海科投资有限公司，减少资本公积 80,792,151.20 元；⑤子公司华发股份因回购注销原激励对象持有的限制性股票减少资本公积 3,174.85 元。

（3）资本公积—其他资本公积本年增加情况：子公司方正科技、光库科技库存股变动导致增加资本公积 66,898,267.02 元；

（4）资本公积—其他资本公积本年减少情况：①对联营企业权益法核算增加其他资本公积 9,483,780.96 元；②本期处置子公司股权，合并范围变更导致减少资本公积 6,442,917.75 元；③子公司珠海十字门中央商务区建设控股有限公司的 IFC 项目原评估增值部分结转转回，减少了按原旧准则已计入的资本公积为 30,271,343.31 元。

珠海华发集团有限公司（合并）

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## 65、其他综合收益

项 目	2022.12.31	本期发生额					2023.12.31
		本期所得税前 发生额	减：前期计入其 他综合收益当期 转入损益或权益	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.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	28,370,250.66	4,088,016.54	108,466,330.97		-28,769,231.19	-75,609,083.24	-398,980.53
3.其他权益工具投资公允价值变动	-1,378,774.69	-739,512,347.73	164,804.87	-184,856,383.42	-548,755,802.87	-6,064,966.31	-550,134,577.56
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							
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-328,880,476.56	-290,587,674.84			-292,730,661.93	2,142,987.09	-621,611,138.49
2.其他债权投资公允价值变动	21,476,593.11	28,491,360.13		7,595,521.67	19,266,445.95	1,629,392.51	40,743,039.06
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-4,251,120.53						-4,251,120.53
4.其他债权投资信用减值准备	119,913.42	161,685.46		40,421.36	112,592.90	8,671.20	232,506.32
5.现金流量套期储备		24,333,643.47			7,213,416.60	17,120,226.87	7,213,416.60
6.外币财务报表折算差额	20,966,309.18	116,615,949.66			76,871,935.37	39,744,014.29	97,838,244.55
7、投资性房地产公允价值计价	1,090,133,131.30	128,101,398.60		7,280,781.35	27,938,774.61	92,881,842.64	1,118,071,905.91
其他综合收益合计	826,555,825.89	-728,307,968.71	108,631,135.84	-169,939,659.04	-738,852,530.56	71,853,085.05	87,703,295.33



珠海华发集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## 66、盈余公积

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

## 67、未分配利润

项 目	本期金额	上年金额
调整前年初未分配利润	3,578,554,896.25	4,984,779,124.13
调整数		
调整后期初未分配利润	3,578,554,896.25	4,984,779,124.13
加：本年利润转入	1,764,691,482.04	1,529,700,571.82
减：提取法定盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	669,350,992.46	1,812,581,301.63
其他利润分配	600,962,670.45	1,095,704,549.19
其他变动	-28,802,299.60	27,638,948.88
年末未分配利润	4,101,735,014.98	3,578,554,896.25

## 68、营业收入、营业成本

## (1) 项目列示

项目	本期发生额	上期发生额
营业收入	175,686,878,681.12	157,512,397,385.17
其中：主营业务收入	172,955,047,433.03	155,012,466,420.14
其他业务收入	2,731,831,248.09	2,499,930,965.03
营业成本	152,669,497,189.30	135,523,332,292.92
其中：主营业务成本	150,367,212,344.17	132,990,874,177.43
其他业务成本	2,302,284,845.13	2,532,458,115.49

## (2) 主营业务项目列示如下：

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品销售	80,210,257,244.40	79,000,827,802.99	72,601,169,476.92	71,515,474,029.06
房地产业销售	79,933,316,895.22	61,320,186,109.41	68,894,024,532.47	51,003,454,703.54

珠海华发集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
土地一级开发			1,130,036,192.51	1,048,272,648.15
物业服务	2,741,419,682.56	2,414,203,400.10	3,237,772,724.49	2,842,353,506.98
金融业务	2,380,390,018.71	491,318,453.91	2,703,876,092.29	456,804,576.76
酒店会展业务	595,522,025.07	422,230,609.38	339,245,587.83	354,090,580.07
建筑装饰设计	6,289,740,850.84	6,010,493,534.81	5,283,741,074.13	5,003,539,986.21
其他	804,400,716.23	707,952,433.57	822,600,739.50	766,884,146.66
合计	172,955,047,433.03	150,367,212,344.17	155,012,466,420.14	132,990,874,177.43

## 69、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	248,758,448.11	223,439,638.01
教育费附加	136,300,352.27	124,772,721.00
土地增值税	4,853,549,103.14	3,846,666,394.41
土地使用税	34,111,981.44	25,949,789.05
房产税	220,491,876.60	153,178,419.90
印花税	169,286,377.87	167,932,973.66
其他	68,490,769.24	61,813,036.59
合 计	5,730,988,908.67	4,603,752,972.62

## 70、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	4,293,763,064.49	3,385,463,866.67
减：利息收入	1,316,841,300.19	1,194,884,372.25
汇兑损益	4,128,443.22	208,193,298.25
手续费及其他	186,169,971.01	204,468,634.40
合 计	3,167,220,178.53	2,603,241,427.07

## 71、其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
政府补助	666,283,805.88	450,938,524.40
个税手续费返还	11,804,374.55	10,906,466.97
增值税加计抵减	17,446,357.49	17,943,145.27
合 计	695,534,537.92	479,788,136.64

珠海华发集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

计入其他收益的政府补助

项目	本期发生额	与资产相关/与收益相关
产业园补贴	261,172,708.07	与资产相关/与收益相关
金融企业奖励	166,850,329.81	与收益相关
设备采购补贴	49,245,384.71	与资产相关
研发补贴	38,873,010.21	与资产/收益相关
引领型企业奖励金	27,460,000.00	与收益相关
公益性服务设施房地产配套费补贴	18,140,416.00	与收益相关
产业发展补贴	14,799,110.04	与资产/收益相关
软件退税	8,139,515.48	与收益相关
技术改造补贴	6,235,715.02	与资产相关/与收益相关
科技发展专项资金	5,905,913.38	与收益相关
创新补贴	5,454,625.90	与收益相关
项目运营补贴	4,820,342.88	与收益相关
扩大进口项目补贴	4,640,083.67	与资产相关/与收益相关
赛事补贴	3,629,530.00	与收益相关
经营性国有资产无偿划转摊销	3,456,906.66	与资产相关
总部经济奖励	4,084,190.00	与收益相关
促进经济高质量发展补贴	2,970,098.00	与收益相关
出口信保项目补助资金	2,420,070.23	与收益相关
落户补贴	2,060,185.11	与收益相关
税收返还及减免	2,936,097.77	与收益相关
其他补贴	32,989,572.94	与资产相关/与收益相关
合计	666,283,805.88	

## 72、投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,189,245,013.86	2,965,673,914.64
处置长期股权投资产生的投资收益	88,080,832.20	29,740,844.47
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	180,239,835.05	203,774,506.65
处置交易性金融资产取得的投资收益	74,410,921.59	18,914,275.37
持有其他非流动金融资产期间取得的投资收益	209,184,869.60	249,968,503.96
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	425,351,090.94	19,599,409.92
其他债权投资持有期间的利息收益	59,346,381.16	66,691,635.09
其他债权投资处置收益	3,652,300.34	
债权投资持有期间的利息收益	45,573,545.46	72,604,469.17
债权投资处置收益	-8,360,255.13	-1,105,959.89

珠海华发集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
取得控制权时股权按公允价值重新计量产生的利得	251,244,718.27	
其他	-20,585,558.81	-31,989,459.51
合 计	2,497,383,694.53	3,593,872,139.87

## 73、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	454,484,731.90	30,012,779.17
交易性金融负债	-2,323,750.00	
其他非流动金融资产	1,464,936,283.81	-279,322,099.49
衍生金融工具	31,314,856.96	-8,745,629.79
按公允价值计量的投资性房地产	1,663,135,515.15	165,800,663.96
合 计	3,611,547,637.82	-92,254,286.15

## 74、信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-870,751,802.87	-370,853,286.88
融出资金减值损失	1,317,135.86	-3,022,659.11
买入返售金融资产减值损失	5,096,943.89	-3,809,229.49
贷款减值损失	-1,891,840.59	26,619,268.57
其他债权减值损失	-162,093.64	-123,809.46
债权投资减值损失	3,639,062.93	-31,078,658.39
拆出资金减值损失	280,800.00	79,200.00
存放同业减值损失	-692,315.68	267,740.22
融出保理风险损失	-9,085,682.89	-14,280,424.90
合 计	-872,249,792.99	-396,201,859.44

## 75、资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-1,786,368,764.10	-1,031,736,957.08
固定资产减值损失	-29,366,137.98	-44,237.54
无形资产减值损失	-385,240.34	
使用权资产减值损失		-842,386.59
合同资产减值损失	-85,080,735.89	-55,598,321.50
商誉减值损失	-439,740,090.60	-18,650,000.00
持有待售资产减值损失		-1,655,877.01
长期股权投资减值损失	-3,719,255.57	
合 计	-2,344,660,224.48	-1,108,527,779.72

珠海华发集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## 76、资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得（损失以“-”号填列）	4,906,024.75	9,353,075.54	4,906,024.75
合 计	4,906,024.75	9,353,075.54	4,906,024.75

## 77、营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产毁损报废利得	680,633.03	643,176.42	680,633.03
政府补助	21,700.00	1,310,039.42	21,700.00
赔偿收入	23,726,136.23		23,726,136.23
违约及罚款收入	122,661,180.89	96,654,628.60	122,661,180.89
无需支付款项	244,604,916.32	13,638,057.06	244,604,916.32
其他	37,301,953.06	45,999,608.48	37,301,953.06
合 计	428,996,519.53	158,245,509.98	428,996,519.53

其中，政府补助明细：

项 目	本期发生额	上期发生额
财政资助款	21,700.00	1,310,039.42
合 计	21,700.00	1,310,039.42

## 78、营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	8,984,679.75	9,292,846.05	8,984,679.75
捐赠、赞助支出	29,613,249.72	55,147,293.41	29,613,249.72
违约金/滞纳金	40,548,581.93	7,286,958.59	40,548,581.93
非常损失	189,296.80	2,839,082.53	189,296.80
其他	2,338,954.71	46,032,864.93	2,338,954.71
合 计	81,674,762.91	120,599,045.51	81,674,762.91

## 79、所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	4,323,315,159.05	3,167,914,764.01
递延所得税调整	-412,880,721.87	-159,506,707.17
合 计	3,910,434,437.18	3,008,408,056.84

珠海华发集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## 80、现金流量表项目注释

## (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
现金收取的租金、零售收入、文化传播收入、管理及服务费等及利息收入	4,280,945,093.38	2,810,204,082.19
政府补助及违约金	1,648,902,965.16	594,267,730.31
资金往来及其他	3,405,282,988.73	5,012,940,418.08
合 计	9,335,131,047.27	8,417,412,230.58

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
付现费用	4,502,207,294.24	4,349,968,135.53
资金往来	3,543,685,993.38	6,290,765,167.89
合 计	8,045,893,287.62	10,640,733,303.42

## 81、合并现金流量表相关事项

## (1) 现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:	—	—
净利润	5,244,453,082.30	6,398,493,757.27
加: 资产减值损失	2,344,660,224.48	1,108,527,779.72
信用减值损失	872,249,792.99	396,201,859.44
固定资产折旧	1,398,880,210.65	1,270,406,346.29
无形资产摊销	190,590,336.93	195,864,495.99
长期待摊费用摊销	222,857,899.29	156,772,748.97
使用权资产摊销	467,771,232.01	465,597,603.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-4,906,024.75	-9,353,075.54
(收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失 (收益以“-”号填列)	8,304,046.72	9,292,846.05
公允价值变动损失 (收益以“-”号填列)	-3,611,547,637.82	92,254,286.15
财务费用 (收益以“-”号填列)	4,114,914,017.01	3,385,463,866.67
投资损失 (收益以“-”号填列)	-2,497,383,694.53	-3,593,872,139.87
递延所得税资产减少 (增加以“-”号填列)	-1,244,009,935.34	-781,934,195.25
递延所得税负债增加 (减少以“-”号填列)	831,129,213.47	622,427,488.08
存货的减少 (增加以“-”号填列)	29,253,219,065.94	15,017,661,801.85
经营性应收项目的减少 (增加以“-”号填列)	7,232,640,798.43	3,361,105,766.90
经营性应付项目的增加 (减少以“-”号填列)	15,044,498,228.97	18,186,125,244.74

珠海华发集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
其他		
经营活动产生的现金流量净额	59,868,320,856.75	46,281,036,481.03
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	58,328,589,947.28	60,851,189,874.76
减：现金的期初余额	60,851,189,874.76	67,351,969,680.39
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-2,522,599,927.48	-6,500,779,805.63

## (2) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	58,328,589,947.28	60,851,189,874.76
其中：库存现金	466,927.17	466,814.39
可随时用于支付的银行存款	44,687,082,690.31	51,791,968,298.33
可随时用于支付的其他货币资金	1,572,708,040.15	9,401,515.63
存放同业及其他金融机构款项	10,591,845,774.21	8,317,442,995.37
结算备付金	328,945,916.21	232,971,385.83
期货保证金存款	1,147,540,599.23	498,938,865.21
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	58,328,589,947.28	60,851,189,874.76
其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物		

## 82、所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	8,115,975,579.02	使用受限制的货币资金、保证金，详见附注八.1
应收账款	692,614,313.81	借款设定质押
其他应收款	250,000,000.00	借款设定质押
应收票据	66,426,164.05	开具银承、押汇、票据贴现或背书设定质押
存货	55,546,132,065.33	借款设定抵押
其他非流动资产	995,185,469.65	土地用途受限
固定资产	2,784,317.96	为有限产权的人才住房
	6,115,489,481.01	借款设定抵押

珠海华发集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期末账面价值	受限原因
投资性房地产	27,629,398,760.41	借款设定抵押
使用权资产	9,628,905.32	借款设定抵押
交易性金融资产	1,468,401,205.79	卖出回购设定质押、借款设定质押、开具银承设定质押
其他非流动金融资产	11,330,842.65	借款设定质押
长期股权投资	420,989,878.98	借款设定质押
合计	101,324,356,983.98	

注：所有权受限资产详见附注八.1、附注八.8、附注八.10、附注八.11、附注八.14、附注八.16、附注八.24、附注八.26、附注八.27、附注八.28、附注八.30。

## 九、承诺及或有事项

### （一）重大承诺事项

1、截至 2023 年 12 月 31 日，子公司已签署的正在或准备履行的土地出让合同未支付的款项余额 55.37 亿元，剩余款项支出需在合同方履行合同规定的责任与义务的同时，按期支付。

2、华发股份将根据合资合作协议为合营联营企业提供同股比运营资金或担保等增信措施；当合营联营企业其他股东为其提供全额担保时，华发股份按持股比例向其他股东提供反担保。

3、华发股份设立了华发租赁住房资产支持专项计划，华发股份承担按基础初始资产评估值下降差额提供保证金、评级下调收购优先级全部资产证券、专项计划内资金不足以分配优先级资产证券收益时的差额支付以及整租租金担保等义务；同时华发股份拥有优先回购权。

4、华发股份之子公司珠海华发房地产开发有限公司（以下简称珠海华发房产）与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）签订股权转让协议，协议约定珠海华发房产收购深圳融创文旅所持深圳融华置地投资有限公司（以下简称融华置地）51%股权及相应债权，其中标的股权收购价款为人民币 357,000 万元，标的债权收购价款为人民币 11,902,437.16 元。收购完成后，珠海华发房产将持有融华置地 100%股权。珠海华发房产已支付首期股权转让款 208,216.58 万元；针对尾期股权收购价款，珠海华发房产应于标的股权转让工商变更登记完成后三年期限届满之日起 60 个工作日内（以下简称尾款结算期）以其他地块中的冰雪项目、商办等项目公司未售物业按照成本价等额冲抵。

2025 年 11 月 23 日前（以下简称回购期限），深圳融创文旅有权回购标的股权及标的债权。如选择回购的，深圳融创文旅应于回购期限前书面送达并告知珠海华发房产。

5、除上述承诺事项外，截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。



珠海华发集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

**（二）或有事项****1、或有负债****（1）未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响**

A、2021 年 4 月份，原告丽江和业集团房地产开发有限公司与被告维业股份、云南和悦众邦酒店管理有限公司因商品房购买事项，向云南省丽江市中级人民法院提起诉讼，要求判令子公司维业股份履行购买原告所开发和业商城 168 套房屋的义务，并签订商品房买卖合同；要求判令子公司维业股份向原告支付未按时购房的违约赔偿金 25,356,341.08 元；要求判令子公司维业股份及云南和悦众邦酒店管理有限公司连带支付自 2019 年 5 月 1 日起至房屋买卖实现付款之日（暂计算至 2021 年 4 月 30 日）止不能购买剩余未销售房源的物业租金 15,838,567.40 元；要求判令子公司维业股份与云南和悦众邦酒店管理有限公司共同承担本案的诉讼费、保全费、律师费等全部因诉讼产生的直接费用预计 1,119,892.05 元。截至 2023 年 12 月 31 日，上述案件正在审理过程中。

B、2019 年 5 月份，本公司之子公司华金证券与海航集团财务有限公司（以下简称海航财务）进行了磋商并最终达成交易，华金证券以债券质押式回购形式自兴业国际信托有限公司（以下简称兴业信托）处融入资金 2.5 亿元。华金证券以债券质押式回购形式自兴业信托处融入资金后立即将相关款项以债券质押式回购形式融出给海航财务。在到期结算日，海航财务未向公司支付到期结算款项，因此华金证券亦未向兴业信托支付到期结算款项。

兴业信托向中国国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁申请，主张华金证券向其偿付暂计算至 2023 年 7 月 31 日的到期结算款项、补偿金额、罚息等合计 325,834,421.98 元，并主张由华金证券承担仲裁案件仲裁费、申请人支出的律师费及其他合理费用等。华金证券于 2024 年 2 月 26 日，收到中国国际经济贸易仲裁委员会邮寄的《仲裁通知》等文件，案件已于 2023 年 12 月 25 日立案受理。华金证券认为，本案纠纷实质牵涉债务人海航财务，华金证券不认为有责任承担赔偿责任。截至 2023 年 12 月 31 日，上述仲裁事项正在审理过程中。

**（2）集团与子公司担保情况**

A、截至 2023 年 12 月 31 日，本公司与下属子公司（不含上市公司及其子公司间）提供担保的余额为人民币 11,096,730.19 万元、港币 163,795.00 万元、美元 126,898.70 万元和欧元 6,820.00 万元，明细如下：

单位：万元

被担保单位名称	担保余额	担保开始日	担保结束日
本公司	167,100.00	2023 年度	2025 年度
本公司	395,000.00	2023 年度	2024 年度
本公司	90,000.00	2023 年度	2028 年度
广东城智科技有限公司	190.00	2017 年度	2026 年度
广东城智科技有限公司	12,270.02	2019 年度	2026 年度
广东城智科技有限公司	12,000.00	2021 年度	2026 年度
广东城智科技有限公司	30,000.00	2023 年度	2026 年度
广东城智科技有限公司	40,000.00	2022 年度	2042 年度
华发 2019 年第一期有限公司	USD 30,000.00	2019 年度	2024 年度

珠海华发集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被担保单位名称	担保余额	担保开始日	担保结束日
华发 2020 年第一期有限公司	USD 25,000.00	2020 年度	2025 年度
华发 2020 年第一期有限公司	USD 15,000.00	2021 年度	2025 年度
华发 2021 年第一期有限公司	USD 20,000.00	2021 年度	2025 年度
华发 2021 年第一期有限公司	USD 25,000.00	2021 年度	2024 年度
华发 2021 年第一期有限公司	USD 10,000.00	2022 年度	2024 年度
华发投控 2022 年第一期有限公司	50,000.00	2023 年度	2026 年度
华金国际商业保理（珠海）有限公司	111,800.00	2023 年度	2024 年度
华金国际商业保理（珠海）有限公司	30,000.00	2023 年度	2025 年度
华金证券股份有限公司	76,000.00	2021 年度	2024 年度
华金证券股份有限公司	100,000.00	2022 年度	2025 年度
华金资产管理（深圳）有限公司	100,000.00	2023 年度	2024 年度
华金资产管理（深圳）有限公司	112,100.00	2022 年度	2040 年度
香港华发投资控股有限公司	HKD 163,795.00	2021 年度	2024 年度
香港华发投资控股有限公司	15,000.00	2023 年度	2024 年度
珠海城建资产经营管理有限公司	857.32	2022 年度	2027 年度
珠海城市建设集团有限公司	24,240.00	2018 年度	2033 年度
珠海城市建设集团有限公司	8,061.86	2019 年度	2033 年度
珠海城市建设集团有限公司	1,516.80	2020 年度	2033 年度
珠海城市建设集团有限公司	8,950.00	2022 年度	2042 年度
珠海城市建设集团有限公司	1,500.00	2021 年度	2024 年度
珠海城市建设集团有限公司	23,623.33	2022 年度	2025 年度
珠海创华国际商贸有限公司	40,921.00	2023 年度	2024 年度
珠海鹤洲北华发现代农业科技有限公司	45,557.50	2023 年度	2028 年度
珠海鹤洲北华发现代农业科技有限公司	16,440.09	2020 年度	2028 年度
珠海鹤洲北华发现代农业科技有限公司	1,665.81	2021 年度	2028 年度
珠海鹤洲北华发现代农业科技有限公司	4,694.54	2022 年度	2028 年度
珠海华宸开发建设有限公司	3,381.04	2023 年度	2043 年度
珠海华发城市运营投资控股有限公司	60,000.00	2020 年度	2025 年度
珠海华发城市运营投资控股有限公司	25,000.00	2022 年度	2025 年度
珠海华发城市运营投资控股有限公司	28,500.00	2022 年度	2027 年度
珠海华发城市运营投资控股有限公司	16,017.45	2023 年度	2026 年度
珠海华发城市之心建设控股有限公司	48,500.00	2021 年度	2026 年度
珠海华发城市之心建设控股有限公司	153,441.74	2022 年度	2026 年度
珠海华发国际会展管理有限公司	29,355.00	2023 年度	2030 年度
珠海华发华毓投资建设有限公司	24,996.30	2021 年度	2025 年度
珠海华发华毓投资建设有限公司	39,680.00	2021 年度	2026 年度
珠海华发华毓投资建设有限公司	26,270.00	2022 年度	2026 年度
珠海华发华毓投资建设有限公司	21,420.00	2023 年度	2026 年度
珠海华发华毓投资建设有限公司	89,800.00	2022 年度	2027 年度
珠海华发科技产业集团有限公司	315,600.00	2021 年度	2026 年度
珠海华发科技产业集团有限公司	60,000.00	2023 年度	2024 年度
珠海华发科技产业集团有限公司	62,500.00	2021 年度	2028 年度
珠海华发科技产业集团有限公司	7,800.00	2023 年度	2028 年度

珠海华发集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被担保单位名称	担保余额	担保开始日	担保结束日
珠海华发科技产业集团有限公司	19,000.00	2022 年度	2029 年度
珠海华发商贸控股有限公司	484,539.00	2023 年度	2024 年度
珠海华发商贸控股有限公司	EUR 4,100.00	2023 年度	2024 年度
珠海华发商贸控股有限公司	USD 1,898.70	2023 年度	2024 年度
珠海华发新能源运营管理有限公司	272.00	2022 年度	2024 年度
珠海华发新能源运营管理有限公司	408.00	2023 年度	2025 年度
珠海华发体育发展有限公司	35,000.00	2021 年度	2026 年度
珠海华发投资控股集团有限公司	339,340.00	2023 年度	2024 年度
珠海华发投资控股集团有限公司	100,000.00	2019 年度	2025 年度
珠海华发投资控股集团有限公司	184,000.00	2022 年度	2025 年度
珠海华发投资控股集团有限公司	19,960.00	2021 年度	2024 年度
珠海华发投资控股集团有限公司	60,000.00	2023 年度	2025 年度
珠海华发投资控股集团有限公司	200,000.00	2020 年度	2025 年度
珠海华发投资控股集团有限公司	500,000.00	2019 年度	2024 年度
珠海华发智谷投资运营有限公司	58,000.00	2022 年度	2037 年度
珠海华发综合发展有限公司	351,000.00	2023 年度	2024 年度
珠海华发综合发展有限公司	EUR 2,720.00	2023 年度	2024 年度
珠海华发综合发展有限公司	266,205.42	2022 年度	2025 年度
珠海华发综合发展有限公司	172,433.00	2023 年度	2025 年度
珠海华发综合发展有限公司	125,579.75	2023 年度	2028 年度
珠海华发综合发展有限公司	88,350.00	2023 年度	2026 年度
珠海华发综合发展有限公司	230,000.00	2021 年度	2024 年度
珠海华发综合发展有限公司	12,041.00	2022 年度	2024 年度
珠海华发综合发展有限公司	50,000.00	2019 年度	2024 年度
珠海华港产业新空间投资开发有限公司	245,000.00	2023 年度	2043 年度
珠海华港产业新空间投资开发有限公司	100,000.00	2023 年度	2024 年度
珠海华和生态科技有限公司	95.00	2023 年度	2043 年度
珠海华金开发建设有限公司	39,735.00	2017 年度	2031 年度
珠海华铠开发建设有限公司	2,802.92	2022 年度	2025 年度
珠海华铠开发建设有限公司	12,038.73	2023 年度	2025 年度
珠海华乐产业新空间投资开发有限公司	71,700.00	2023 年度	2043 年度
珠海华瓴建设工程有限公司	37,002.93	2021 年度	2026 年度
珠海华瓴建设工程有限公司	58,395.00	2022 年度	2026 年度
珠海华瓴建设工程有限公司	19,990.00	2023 年度	2026 年度
珠海华勤开发建设有限公司	10,547.60	2020 年度	2035 年度
珠海华勤开发建设有限公司	3,311.48	2021 年度	2035 年度
珠海华勤开发建设有限公司	76,471.69	2023 年度	2028 年度
珠海华实焕新方科投资企业（有限合伙）	90,000.00	2023 年度	2030 年度
珠海华蔚开发建设有限公司	90,000.00	2023 年度	2043 年度
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	218,600.00	2021 年度	2024 年度
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	166,612.00	2022 年度	2024 年度
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	357.12	2018 年度	2028 年度
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	9,642.88	2019 年度	2028 年度

珠海华发集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被担保单位名称	担保余额	担保开始日	担保结束日
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	276,566.02	2023 年度	2028 年度
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	36,960.00	2022 年度	2027 年度
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	141,950.00	2023 年度	2027 年度
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	97,100.00	2023 年度	2025 年度
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	333,500.00	2023 年度	2026 年度
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	378,464.00	2022 年度	2025 年度
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	50,000.00	2021 年度	2026 年度
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	120,760.00	2018 年度	2037 年度
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	100,000.00	2019 年度	2026 年度
珠海市安昕住房租赁有限公司	100,000.00	2023 年度	2053 年度
珠海市安宜建设投资有限公司	25,500.00	2023 年度	2048 年度
珠海一通电器有限公司	648.70	2020 年度	2030 年度
珠海一通电器有限公司	30,787.64	2021 年度	2030 年度
珠海致华国际商贸有限公司	11,999.00	2023 年度	2024 年度
珠海智慧新能源投资有限公司	1,423.10	2017 年度	2027 年度
广东广达电气有限公司	1,830.64	2023 年度	2024 年度
广东家和置地投资有限公司	25,849.34	2019 年度	2039 年度
广东家和置地投资有限公司	4,073.62	2020 年度	2025 年度
广东家和置地投资有限公司	20,004.17	2021 年度	2026 年度
广东家和置地投资有限公司	8,271.94	2022 年度	2037 年度
珠海电力建设工程有限公司	11,045.44	2023 年度	2024 年度
珠海汇达丰电力发展（集团）有限公司	2,995.20	2021 年度	2024 年度
珠海汇达丰电力发展（集团）有限公司	11,069.91	2023 年度	2026 年度
珠海汇达丰电力发展（集团）有限公司	12,482.00	2022 年度	2025 年度
珠海康泰明输变电工程有限公司	1,330.25	2023 年度	2024 年度
本公司下属子公司*1	274,977.65	-	-
迪信通及其子公司	181,599.85	2023 年度	2024 年度
华发股份及其子公司	45,000.00	2022 年度	2024 年度
华发股份及其子公司	151,381.25	2022 年度	2025 年度
华发股份及其子公司	79,075.00	2023 年度	2025 年度
华发股份及其子公司	146,305.15	2023 年度	2026 年度
华发股份及其子公司	135,000.00	2023 年度	2041 年度
华发股份及其子公司*2	556,700.00	2023 年度	2024 年度
华发股份及其子公司*3	211,200.00	2019 年度	2037 年度
华发股份及其子公司*3	148,500.00	2020 年度	2038 年度
华发股份及其子公司*3	282,200.00	2022 年度	2040 年度

\*1 本公司下属子公司与珠海华金融资担保有限公司签订保函协议，由珠海华金融资担保有限公司为本公司之下属子公司提供保证担保，并向担保受益人出具保函。

\*2 根据子公司华发股份第九届董事局第七十三次会议审议通过的《关于华发集团为供应链金融资产支持产品提供担保及公司向其提供反担保暨关联交易的议案》，本公司作为发行主体，以承包商及供应商对华发股份及下属公司的应收账款债权为基础资产，开展

珠海华发集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

储架式供应链金融资产证券化业务（以下简称：“供应链 ABS”）；以上述供应链 ABS 相同的基础资产，在银行间市场交易商协会注册供应链金融资产支持票据（以下简称“ABN”）。本公司对华发股份及下属子公司供应链 ABS、ABN 付款义务提供担保，担保的主债权本金不超过人民币 200 亿元。同时华发股份对本公司上述担保提供反担保。该事项经子公司华发股份 2020 年第五次临时股东大会决议通过。截至 2023 年 12 月 31 日，本公司实际担保供应链 ABS、ABN 付款义务金额为 55.67 亿元，同时华发股份为本公司提供反担保。

\*3 本公司作为担保人为子公司华发股份发行的“中联前海开源-华发租赁住房一号资产支持专项计划”、“华金-华发租赁住房二号资产支持专项计划”提供不可撤销的连带责任保证担保。就本公司提供的担保，华发股份提供反担保，反担保事项已经华发股份第九届董事局第三十五次会议及 2018 年第七次临时股东大会审议通过。截至 2023 年 12 月 31 日，本公司实际担保租赁住房金额为 64.19 亿元，同时华发股份为本公司提供反担保。

B、截至 2023 年 12 月 31 日，子公司华发股份与下属子公司、以及华发股份下属子公司之间提供担保的余额为 9,789,012.02 万元，其明细如下：

单位：万元			
被担保单位名称	担保余额	担保开始日	担保结束日
包头市华发置业有限公司	20.00	2023 年度	2026 年度
包头市名流置业有限责任公司	25,000.00	2023 年度	2026 年度
常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	86,970.00	2020 年度	2024 年度
常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	40,000.00	2023 年度	2025 年度
成都华锦盛弘实业有限公司	28,560.00	2023 年度	2026 年度
大连华坤房地产开发有限公司	127,000.00	2022 年度	2025 年度
大连华禄置业发展有限公司	10,623.60	2020 年度	2025 年度
佛山华标房地产开发有限公司	137,660.62	2021 年度	2030 年度
佛山华枫房地产开发有限公司	75,500.00	2022 年度	2040 年度
佛山华赞商业服务有限公司	140,000.00	2022 年度	2040 年度
光杰投资有限公司	24,999.89	2023 年度	2024 年度
广州华郡房地产开发有限公司	64,800.00	2022 年度	2025 年度
广州华阳房地产开发有限公司	230,009.67	2023 年度	2025 年度
广州越宏房地产开发有限公司	44,115.00	2021 年度	2025 年度
杭州铎泓置业有限公司	30,000.00	2023 年度	2025 年度
杭州铎旭置业有限公司	26,310.06	2022 年度	2025 年度
杭州铎兆置业有限公司	110,000.00	2023 年度	2026 年度
湖北广家洲投资有限公司	20,490.00	2021 年度	2025 年度
华发实业(香港)有限公司	141,653.92	2018 年度	2024 年度
华发实业(香港)有限公司	3,541.35	2020 年度	2024 年度
华发实业(香港)有限公司	162,902.10	2020 年度	2025 年度
惠州和汇置业有限公司	99,500.00	2023 年度	2026 年度
惠州和汇置业有限公司	3,000.00	2023 年度	2025 年度
江门华畅商业服务有限公司	42,800.00	2022 年度	2040 年度
江门华晟房地产开发有限公司	54,500.00	2022 年度	2040 年度
江门市融建房地产开发有限公司	9,420.00	2021 年度	2024 年度
昆明华创云房地产开发有限公司	76,300.00	2022 年度	2027 年度
昆明华创云房地产开发有限公司	30,000.00	2023 年度	2027 年度
罗定铎荣商贸有限公司	4,800.00	2022 年度	2025 年度



珠海华发集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被担保单位名称	担保余额	担保开始日	担保结束日
罗定铎荣商贸有限公司	3,552.00	2023 年度	2026 年度
罗定铎盛商贸有限公司	4,800.00	2022 年度	2025 年度
罗定铎盛商贸有限公司	3,552.00	2023 年度	2026 年度
罗定铎图商贸有限公司	4,800.00	2022 年度	2025 年度
罗定铎图商贸有限公司	3,456.00	2023 年度	2026 年度
南京铎福置业有限公司	95,215.00	2022 年度	2025 年度
南京铎耀房地产开发有限公司	21,175.00	2021 年度	2024 年度
南京铎隅房地产开发有限公司	52,670.16	2022 年度	2025 年度
青岛华赢投资有限公司	50,000.00	2023 年度	2025 年度
汕尾华金房地产开发有限公司	41,700.00	2020 年度	2026 年度
上海颀泓房地产开发有限公司	55,050.00	2022 年度	2025 年度
上海铎福创盛企业发展有限公司	80,000.00	2022 年度	2027 年度
上海泾铎房地产开发有限公司	149,000.00	2023 年度	2028 年度
上海唐骅房地产开发有限公司	55,450.00	2023 年度	2025 年度
上海信浦东岸置业有限公司	52,648.36	2019 年度	2027 年度
上海兴铎房地产开发有限公司	120,000.00	2023 年度	2026 年度
上海徐菁房地产开发有限公司	71,680.00	2023 年度	2026 年度
绍兴铎越置业有限公司	34,577.00	2021 年度	2024 年度
绍兴铎越置业有限公司	19,500.00	2022 年度	2029 年度
绍兴铎越置业有限公司	46,800.00	2022 年度	2030 年度
绍兴铎越置业有限公司	120,000.00	2023 年度	2026 年度
绍兴铎泽置业有限公司	70,000.00	2023 年度	2032 年度
深圳铎峰企业管理有限公司	38,800.00	2023 年度	2026 年度
深圳铎岭企业管理有限公司	70,000.00	2023 年度	2026 年度
深圳融华置地投资有限公司	292,700.00	2023 年度	2028 年度
深圳融华置地投资有限公司	50,000.00	2023 年度	2025 年度
深圳融华置地投资有限公司	150,000.00	2023 年度	2038 年度
沈阳华壤置业有限公司	9,500.00	2023 年度	2025 年度
沈阳华远置业有限公司	4,000.00	2023 年度	2025 年度
沈阳铎恒置业有限公司	69,200.00	2023 年度	2028 年度
沈阳中东港商业地产开发有限公司	89,280.00	2022 年度	2025 年度
苏州新铎恒建设发展有限公司	36,000.00	2023 年度	2027 年度
威海华发房地产开发有限公司	59,885.00	2022 年度	2042 年度
无锡铎博置业有限公司	100,660.00	2021 年度	2024 年度
无锡铎博置业有限公司	10,000.00	2023 年度	2025 年度
无锡铎博置业有限公司	100,000.00	2023 年度	2026 年度
无锡铎美房地产有限公司	42,000.00	2022 年度	2025 年度
武汉华川房地产开发有限公司	209,657.00	2021 年度	2024 年度
武汉华川房地产开发有限公司	68,000.00	2022 年度	2025 年度
武汉华发睿光房地产开发有限公司	319,811.60	2022 年度	2025 年度
武汉华发睿光房地产开发有限公司	31,496.11	2022 年度	2024 年度
武汉华发睿嘉房地产开发有限公司	100.00	2023 年度	2024 年度
武汉华发睿嘉房地产开发有限公司	53,933.22	2023 年度	2025 年度
武汉华发长茂房地产开发有限公司	11,550.00	2022 年度	2030 年度
武汉华发长盛房地产开发有限公司	19,800.00	2021 年度	2024 年度
武汉华发长盛房地产开发有限公司	5,270.00	2022 年度	2024 年度
武汉华耀房地产开发有限公司	40,000.00	2023 年度	2038 年度
义乌兆盈房地产有限公司	39,759.56	2021 年度	2024 年度
长沙天润智樾房地产开发有限公司	60,000.00	2023 年度	2026 年度

珠海华发集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被担保单位名称	担保余额	担保开始日	担保结束日
中山市华晟房地产开发有限公司	138,178.00	2022 年度	2025 年度
中山市华晟房地产开发有限公司	41,958.00	2023 年度	2026 年度
中山市华发商都商业经营有限公司	55,785.90	2022 年度	2034 年度
中山市华屹商业运营管理有限公司	3,788.19	2022 年度	2025 年度
中山市华屹商业运营管理有限公司	16,500.00	2023 年度	2025 年度
中山市华屹商业运营管理有限公司	62,811.00	2023 年度	2028 年度
中山市华屹商业运营管理有限公司	43,490.00	2023 年度	2026 年度
重庆华显房地产开发有限公司	11,580.00	2022 年度	2024 年度
重庆华显房地产开发有限公司	12,000.00	2023 年度	2025 年度
珠海横琴华发房地产投资有限公司	2,858.43	2022 年度	2025 年度
珠海华发奥特美健康管理有限公司	22,994.77	2023 年度	2026 年度
珠海华发房地产开发有限公司	34,000.00	2023 年度	2028 年度
珠海华发建筑设计咨询有限公司	19,500.00	2022 年度	2024 年度
珠海华发建筑设计咨询有限公司	2,850.00	2023 年度	2028 年度
珠海华发实业股份有限公司	239,900.00	2019 年度	2037 年度
珠海华发实业股份有限公司	182,882.00	2020 年度	2038 年度
珠海华发西区商业有限公司	10,621.96	2021 年度	2024 年度
珠海华发西区商业有限公司	11,000.00	2022 年度	2024 年度
珠海华发西区商业有限公司	21,320.55	2022 年度	2025 年度
珠海华发西区商业有限公司	135,000.00	2023 年度	2041 年度
珠海华发西区商业有限公司	22,740.29	2023 年度	2026 年度
珠海华发新城置业有限公司	83,645.79	2023 年度	2031 年度
珠海华枫房地产开发有限公司	272,770.00	2022 年度	2027 年度
珠海华福商贸发展有限公司	4,431.77	2021 年度	2024 年度
珠海华福商贸发展有限公司	29,630.51	2022 年度	2025 年度
珠海华福商贸发展有限公司	350,000.00	2022 年度	2040 年度
珠海华福商贸发展有限公司	25,329.95	2023 年度	2026 年度
珠海华海置业有限公司	85,000.00	2023 年度	2026 年度
珠海华翰投资有限公司	3,849.99	2019 年度	/
珠海华和建设有限公司	32,792.00	2021 年度	2036 年度
珠海华湖房地产开发有限公司	82,630.37	2022 年度	2027 年度
珠海华健房地产开发有限公司	135,300.00	2023 年度	2026 年度
珠海华菁管理咨询有限公司	68,535.00	2019 年度	2029 年度
珠海华菁管理咨询有限公司	20,621.42	2022 年度	2025 年度
珠海华菁管理咨询有限公司	29,700.00	2023 年度	2024 年度
珠海华菁管理咨询有限公司	18,426.03	2023 年度	2026 年度
珠海华郡房产开发有限公司	140,356.25	2019 年度	2024 年度
珠海华郡房产开发有限公司	117,400.00	2020 年度	2024 年度
珠海华郡房产开发有限公司	80.00	2023 年度	2026 年度
珠海华阔综合服务有限公司	137,300.00	2023 年度	2025 年度
珠海华阔综合服务有限公司	3,000.00	2023 年度	2026 年度
珠海华岚商务咨询有限公司	44,650.00	2023 年度	2028 年度
珠海华茂天城置业发展有限公司	188,865.00	2021 年度	2025 年度
珠海华明科技发展有限公司	19,500.00	2023 年度	2025 年度
珠海华商百货有限公司	9,900.00	2022 年度	2025 年度
珠海华商百货有限公司	121,420.00	2023 年度	2025 年度
珠海华商百货有限公司	65,000.00	2023 年度	2026 年度
珠海华桐房地产开发有限公司	51,000.00	2021 年度	2025 年度

珠海华发集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被担保单位名称	担保余额	担保开始日	担保结束日
珠海华欣投资发展有限公司	100.00	2023 年度	2026 年度
珠海华曜房产开发有限公司	77,400.00	2020 年度	2024 年度
珠海华耀商贸发展有限公司	15,000.00	2023 年度	2026 年度
珠海华以建设有限公司	93,750.00	2021 年度	2036 年度
珠海华亿投资有限公司	50,960.00	2022 年度	2040 年度
珠海华熠商业运营管理有限公司	35,825.00	2019 年度	2024 年度
珠海华熠商业运营管理有限公司	19,500.00	2022 年度	2024 年度
珠海华智管理咨询有限公司	52,875.00	2020 年度	2030 年度
珠海华智管理咨询有限公司	31,000.00	2022 年度	2025 年度
珠海华智管理咨询有限公司	23,000.00	2023 年度	2026 年度
珠海铎创经贸发展有限公司	117,250.00	2021 年度	2024 年度
珠海铎创经贸发展有限公司	8,454.90	2023 年度	2026 年度
珠海铎创经贸发展有限公司	11,312.11	2023 年度	2028 年度
珠海铎国商贸有限公司	59,754.85	2021 年度	2024 年度
珠海铎国商贸有限公司	143,169.25	2022 年度	2025 年度
珠海铎国商贸有限公司	191,400.00	2022 年度	2024 年度
珠海铎国商贸有限公司	320,429.77	2023 年度	2026 年度
珠海铎国商贸有限公司	197,690.00	2023 年度	2025 年度
珠海铎国商贸有限公司	12,700.00	2023 年度	2024 年度
珠海海润房地产开发有限公司	107,043.75	2022 年度	2025 年度
合计	9,789,012.02		

C、截至 2023 年 12 月 31 日，子公司迪信通与下属子公司、以及迪信通下属子公司之间提供担保的余额为 16,000.00 万元，其明细如下：

单位：万元

被担保单位名称	担保余额	担保开始日	担保结束日
河南迪信通商贸有限公司	10,000.00	2023 年度	2024 年度
上海川达通信技术有限公司	3,300.00	2023 年度	2024 年度
上海迪信南方通信技术有限公司	500.00	2023 年度	2024 年度
青岛迪信通通信技术有限公司	450.00	2023 年度	2024 年度
青岛飞迪通信技术有限公司	250.00	2023 年度	2024 年度
浙江迪信通商贸有限公司	1,000.00	2023 年度	2024 年度
四川亿佳隆通讯连锁有限公司	500.00	2023 年度	2024 年度
合计	16,000.00		

D、截至 2023 年 12 月 31 日，子公司庄臣控股与下属子公司之间提供担保的余额为 2,962.48 万元，其明细如下：

单位：万元

被担保单位名称	担保余额	担保开始日	担保结束日
庄臣有限公司	210.96	2023 年度	2024 年度
庄臣有限公司	2,751.52	2021 年度	2026 年度
合计	2,962.48		



珠海华发集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

E、截至 2023 年 12 月 31 日，子公司方正科技与下属子公司、以及方正科技下属子公司之间提供担保的余额为 22,646.50 万元，其明细如下：

单位：万元

被担保单位名称	担保余额	担保开始日	担保结束日
珠海方正科技高密电子有限公司	14,000.00	2023 年度	2026 年度
珠海方正科技高密电子有限公司	8,646.50	2023 年度	2024 年度
合计	22,646.50		

F、截至 2023 年 12 月 31 日，子公司维业股份与下属子公司之间提供担保的余额为 60,000.00 万元，其明细如下：

单位：万元

被担保单位名称	担保余额	担保开始日	担保结束日
建泰建设有限公司	60,000.00	2023 年度	2024 年度
合计	60,000.00		

### （3）关联方担保

截至 2023 年 12 月 31 日公司及子公司为其他关联方提供担保的情况见附注十一.4、（3）所述。

### （4）对外担保

#### A、子公司华发股份对外提供的担保

子公司华发股份的下属公司部分借款由担保公司提供担保，华发股份相应向担保公司提供反担保。子公司华发股份的下属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，华发股份按照持股比例向项目合作方股东提供反担保。截至 2023 年 12 月 31 日，华发股份按照持股比例向项目合作方股东提供保证，具体反担保明细情况：

单位：万元

被担保方	担保类型	金额	担保开始日	担保结束日
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	按持股比例提供连带责任保证反担保	27,500.00	2021 年度	2025 年度
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	按持股比例提供连带责任保证反担保	119.43	2023 年度	2024 年度
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	按持股比例提供连带责任保证反担保	171.83	2020 年度	2026 年度
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	按持股比例提供连带责任保证反担保	1,266.41	2021 年度	2026 年度
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	按持股比例提供连带责任保证反担保	14,500.00	2020 年度	2027 年度
广东粤财融资担保集团有限公司	对担保公司提供反担保	23,000.00	2023 年度	2026 年度
合 计		66,557.67		

珠海华发集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## B、子公司方正科技对外提供的担保

截至 2023 年 12 月 31 日，子公司方正科技对外提供担保的明细如下：

单位：万元

被担保单位名称	担保金额	担保开始日	担保结束日	担保是否已经履行完毕
河南方正智慧大数据产业有限公司*1	7,200.00	2020 年度	2027 年度	是
方正宽带网络服务有限公司*2	20,256.51	2020 年度	2021 年度	是
合计	27,456.51			

\*1: 2020 年 1 月 9 日，河南方正智慧大数据产业有限公司（原方正科技子公司）发行非公开定向债券投资工具，由中原银行股份有限公司（以下简称中原银行）认购。融资总金额为人民币 100,000,000.00 元，期限为 84 个月，利率为 7.30%，2020 年偿还 2,000,000.00 元，2021 年偿还 10,000,000.00 元，2022 年偿还 16,000,000.00 元。方正科技提供差额补足担保责任。方正科技重整过程中，中原银行申报债权并按照重整计划清偿，2022 年 12 月 9 日中原银行向方正科技管理人申请提存其在方正科技重整计划中拟受偿的份额。截至 2023 年 12 月 31 日，中原银行全部受偿完毕。

\*2: 2018 年 9 月 14 日，江西中通融资租赁有限公司与方正宽带网络服务有限公司（原方正科技子公司）签订《融资租赁售后回租合同》(编号为 ZT-FZKD-2018-001)，融资总金额为人民币 300,000,000.00 元，期限为 12 个月。2018 年 9 月 14 日，江西中通融资租赁有限公司与甘肃公航旅融资租赁有限公司（以下简称甘肃公航旅）签署《转租赁合同》，将前述售后回租合同项下权利义务转让给甘肃公航旅，方正宽带网络服务有限公司同意与甘肃公航旅继续按照《融资租赁售后回租合同》履行权利义务。方正科技重整过程中，甘肃公航旅申报债权并按照重整计划清偿，2022 年 11 月 30 日甘肃公航旅向方正科技集团股份有限公司管理人申请提存其在方正科技重整计划中拟受偿的份额。截至 2023 年 12 月 31 日，甘肃公航旅的普通债权已全部受偿完毕，尚未偿付部分（债权金额 12,440,647.64 元）为劣后债权，在普通债权未获得全额清偿前，依法不安排偿债资源。

## (5) 开出保函

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司及子公司正在或准备履行的保函情况如下：

单位：万元

序号	项目	金额	受益人	担保机构
1	履约保函	7,590.00	客户	中国银行珠海分行
2	履约保函	11,390.00	客户	中国银行珠海分行
3	履约保函	7,590.00	客户	中国银行珠海分行
4	履约保函	11,390.00	客户	邮储银行珠海分行
5	履约保函	15,180.00	客户	邮储银行珠海分行
6	履约保函	3,790.00	客户	邮储银行珠海分行
7	履约保函	3,790.00	客户	邮储银行珠海分行
8	履约保函	7,590.00	客户	邮储银行珠海分行

珠海华发集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	项目	金额	受益人	担保机构
9	履约保函	7,631.74	客户	邮储银行珠海分行
10	履约保函	8,066.87	客户	中国银行珠海分行
11	履约保函	16,929.43	客户	中国银行珠海分行
12	履约保函	5,000.00	客户	中国银行珠海分行
13	履约保函	5,000.00	客户	邮储银行珠海分行
14	履约保函	6,553.00	客户	邮储银行珠海分行
15	履约保函	1,120.00	客户	邮储银行珠海分行
16	履约保函	1,456.00	客户	邮储银行珠海分行
17	履约保函	1,849.00	客户	邮储银行珠海分行
18	履约保函	3,598.94	客户	光大银行
19	预付款保函	5,151.90	客户	光大银行
20	工人工资保函	586.07	客户	民生银行
21	履约保函	6,044.34	客户	民生银行
22	预付款保函	3,436.20	客户	民生银行
23	履约保函	7,167.56	客户	中国银行
24	投标保函	80.00	客户	中国银行
25	预付款保函	3,349.32	客户	中国银行
26	履约保函	1,329.21	客户	交通银行
27	预付款保函	376.36	客户	交通银行
28	履约保函	2,072.44	客户	深圳市深担增信融资担保有限公司
29	履约保函	5,734.41	客户	四川翰元非融资性担保有限公司
30	履约保函	175,327.04	客户	珠海华金融资担保有限公司
31	预付款保函	75,683.29	客户	珠海华金融资担保有限公司
合计		411,853.12		

（6）子公司以十字门-瑞吉酒店未来物业运营收入的应收账款、喜来登和行政公寓未来租金收入的应收账款、海韵广场项目未来全部租金及其他收入的应收账款，以金湾一级土地开发项目的土地开发协议及补充协议产生的应收账款为公司子公司等单位的借款提供质押。

## 2、其他事项

除存在上述或有事项外，截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

珠海华发集团有限公司  
财务报表附注  
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

十、资产负债表日后事项

1、发行债券

截至报告日，本公司及子公司期后债券发行情况如下：

公司	批文	证券名称	起息日	到期日期	发行币种	发行规模(亿)
本公司	中市协注[2022]DFI25 号	24 华发集团 MTN001	2024/1/4	2027/1/4	CNY	10
本公司	中市协注[2022]DFI25 号	24 华发集团 SCP001	2024/1/8	2024/9/30	CNY	10
本公司	中市协注[2022]DFI25 号	24 华发集团 SCP002	2024/1/12	2024/9/30	CNY	10
本公司	中市协注[2022]DFI25 号	24 华发集团 MTN002	2024/2/2	2029/2/2	CNY	10
本公司	中市协注[2022]DFI25 号	24 华发集团 MTN003	2024/2/23	2029/2/23	CNY	10
本公司	中市协注[2022]DFI25 号	24 华发集团 MTN004	2024/3/7	2029/3/7	CNY	10
本公司	中市协注[2022]DFI25 号	24 华发集团 MTN005	2024/3/18	2029/3/18	CNY	5
本公司	中市协注[2022]DFI25 号	24 华发集团 MTN006	2024/3/21	2029/3/21	CNY	10
本公司	中市协注[2022]DFI25 号	24 华发集团 GN001	2024/4/3	2027/4/3	CNY	3
本公司	中市协注[2022]DFI25 号	24 华发集团 MTN008	2024/4/17	2029/4/17	CNY	15
本公司	中市协注[2022]DFI25 号	24 华发集团 MTN007	2024/4/19	2027/4/19	CNY	10
本公司	中市协注[2022]DFI25 号	24 华发集团 MTN009	2024/4/26	2029/4/26	CNY	10
珠海华发投资控股集团 有限公司	证监许可[2022][556]号	24 华控 01	2024/1/19	2029/1/19	CNY	10
华发科技	中市协注[2023]MTN1073 号	24 华发科技 MTN001(科创票据)	2024/4/29	2029/4/29	CNY	4.7
华发股份	中市协注[2023]SCP343 号	24 华发实业 SCP001	2024/1/22	2024/10/18	CNY	8.5
华发股份	上证函[2023]1774 号	24 华发 02	2024/2/2	2029/2/2	CNY	7.5
华发股份	中市协注[2023]MTN852 号	24 华发实业 MTN001	2024/4/3	2029/4/3	CNY	6.1

2、利润分配情况

(1) 子公司华发股份利润分配预案

拟分配的利润或股利	1,018,296,282.92
经审议批准宣告发放的利润或股利	1,018,296,282.92

子公司华发股份于 2024 年 4 月 26 日召开的第十届董事局第三十八次会议，提出华发股份 2023 年度利润分配预案为：拟以华发股份 2023 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 3.70 元（含税），预计分配股利 1,018,296,282.92（含税）。

上述利润分配预案尚须提交华发股份 2023 年度股东大会批准。

(2) 子公司光库科技利润分配预案

拟分配的利润或股利	24,979,938.50
经审议批准宣告发放的利润或股利	24,979,938.50

珠海华发集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司光库科技于 2024 年 4 月 2 日召开的第四届董事会第二次会议，提出光库科技 2023 年度利润分配预案为：以光库科技最新总股本 249,799,385 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 1 元（含税），合计派发现金股利人民币 24,979,938.50 元（含税），剩余未分配利润结转至以后年度。本次不送红股，不以公积金转增股本。在本董事会决议公告之日起至实施权益分派股权登记日期间，若光库科技总股本发生变动的，光库科技拟维持现金红利分配金额不变，相应调整分配总额。

上述利润分配预案尚须提交光库科技 2023 年度股东大会批准。

### （3）子公司维业股份利润分配预案

拟分配的利润或股利	2,080,567
经审议批准宣告发放的利润或股利	2,080,567

子公司维业股份于 2024 年 4 月 3 日召开的第五届董事会第二十二次会议，提出维业股份 2023 年度利润分配预案为：拟以维业股份 2023 年度利润分配实施股权登记日的总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.10 元（含税），预计分配股利 2,080,567 元（含税）。

上述利润分配预案尚须提交维业股份 2023 年度股东大会批准。

### 3、新增中标土地情况

自 2024 年 1 月 1 日至本报告日止，本公司下属子公司通过公开挂牌取得土地使用权，签署的土地出让合同累计金额 35.98 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。

### 4、其他

（1）2024 年 1 月 26 日，子公司光库科技召开第三届董事会第二十九次会议，审议通过了《关于收购上海拜安实业有限公司 52%股权的议案》，光库科技以自有资金人民币 15,600 万元收购张涛、陈兵、马云、扬州临芯光电产业基金（有限合伙）及上海鑫沅股权投资管理有限公司合计持有的上海拜安实业有限公司 52%股权。

（2）2024 年 3 月 1 日，子公司光库科技收到中国证监会出具的《关于同意珠海光库科技股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》（证监许可〔2024〕320 号）（批文落款日期 2024 年 2 月 21 日），中国证监会同意公司以简易程序向特定对象发行股票的注册申请。光库科技本次向特定对象发行普通股 A 股 4,488,778 股，每股面值人民币 1.00 元，每股价格人民币 40.10 元，共计募集人民币 179,999,997.80 元，诺德基金管理有限公司以现金认购 1,975,062 股，汇安基金管理有限责任公司以现金认购 822,942 股，财通基金管理有限公司以现金认购 748,129 股，郭伟松以现金认购 748,129 股，国泰基金管理有限公司以现金认购 194,516 股。本次股票发行后，光库科技的股份总数变更为 249,799,385 股，每股面值人民币 1.00 元，股本总额为人民币 249,799,385 元。

（3）根据珠海市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称珠海市国资委）（珠国资[2024]24 号文件的规定，将珠海市国资委持有的珠海九洲控股集团有限公司 90%的股权无偿划转至本公司，由本公司作为下属二级企业管理。截至报告日，划转股权的清产核资工作正在进行中。

截至 2024 年 4 月 29 日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

珠海华发集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## 十一、关联方关系及其交易

## 1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	母公司对本公司的 持股比例（%）	母公司对本公司的 表决权比例（%）
珠海市人民政府国有资产监督管理委员会	珠海市	93.51	93.51

## 2、本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见附注七、（一）。

## 3、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
阳江华钰开发建设管理有限公司	本公司施加重大影响的企业
阳江华阳招商咨询顾问有限公司	本公司施加重大影响的企业
阳江华阳投资控股有限公司	本公司施加重大影响的企业
阳江华阳开发建设有限公司	本公司施加重大影响的企业
阳江华创开发建设管理有限公司	本公司施加重大影响的企业
罗定华翔开发建设有限公司	本公司施加重大影响的企业
罗定华浮开发建设有限公司	本公司施加重大影响的企业
罗定华定开发建设有限公司	本公司施加重大影响的企业
珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司	本公司施加重大影响的企业
珠海中影城建电影城有限公司	合营联营企业
珠海智慧产业园发展有限公司	合营联营企业
珠海正汉置业有限公司	合营联营企业
珠海雍景华越房地产有限公司	合营联营企业
珠海旭华国际商贸有限公司	合营联营企业
珠海香洲兴福村镇银行股份有限公司	合营联营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	合营联营企业
珠海市前沿技术研究院有限公司	合营联营企业
珠海市免税企业集团有限公司	合营联营企业
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	合营联营企业
珠海市建设安全科学研究院有限公司	合营联营企业
珠海市海源实业投资有限公司	合营联营企业
珠海市碧湖房地产开发有限公司	合营联营企业
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	合营联营企业
珠海市宝佳盛贸易有限责任公司	合营联营企业
珠海琴发投资有限公司	合营联营企业
珠海农村商业银行股份有限公司	合营联营企业
珠海力合华金新兴产业创业投资基金（有限合伙）	合营联营企业

珠海华发集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方名称	与本公司关系
珠海景华房地产有限公司	合营联营企业
珠海华实美原生态科技运营管理有限公司	合营联营企业
珠海华润银行股份有限公司	合营联营企业
珠海华隆投资有限公司	合营联营企业
珠海华金资本股份有限公司	合营联营企业
珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）	合营联营企业
珠海华金瑞诚教育产业股权投资合伙企业（有限合伙）	合营联营企业
珠海华金阿尔法一号基金合伙企业（有限合伙）	合营联营企业
珠海华金阿尔法五号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	合营联营企业
珠海华金阿尔法四号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	合营联营企业
珠海华金阿尔法三号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	合营联营企业
珠海华金阿尔法六号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	合营联营企业
珠海华方物业运营管理有限公司	合营联营企业
珠海华发月堂房产开发有限公司	合营联营企业
珠海华发银坑房产开发有限公司	合营联营企业
珠海华发婆石房产开发有限公司	合营联营企业
珠海华发坭湾房产开发有限公司	合营联营企业
珠海华发桂园房产开发有限公司	合营联营企业
珠海华发广昌房产开发有限公司	合营联营企业
珠海华发凤凰房产开发有限公司	合营联营企业
珠海横琴稀贵贸易有限公司	合营联营企业
珠海横琴煤炭交易中心有限公司	合营联营企业
珠海鹤港高速公路有限公司	合营联营企业
珠海航发太空中心运营管理有限公司	合营联营企业
珠海航发太空中心建设管理有限公司	合营联营企业
珠海国际高尔夫游乐有限公司	合营联营企业
珠海城建保利大剧院管理有限公司	合营联营企业
珠海城际轨道实业有限公司	合营联营企业
中冶华发公共综合管廊有限公司	合营联营企业
中海智能装备制造（深圳）有限公司	合营联营企业
长沙雍景房地产有限公司	合营联营企业
长沙懿德房地产有限公司	合营联营企业
长沙润熠房地产开发有限公司	合营联营企业
云南迪信通投资有限公司	合营联营企业
西安紫薇华发物业管理服务有限公司	合营联营企业
武汉中央商务区投资开发有限公司	合营联营企业
武汉华发中城荟商业管理有限公司	合营联营企业
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	合营联营企业
通服商业保理有限责任公司	合营联营企业



珠海华发集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方名称	与本公司关系
太仓商盛商务咨询有限公司	合营联营企业
太仓仁铎房地产开发有限公司	合营联营企业
苏州市盛澜美科房地产有限公司	合营联营企业
苏州华恒商用置业有限公司	合营联营企业
深圳市润招房地产有限公司	合营联营企业
深圳融祺投资发展有限公司	合营联营企业
上海卡布奇诺电子科技有限公司	其他关联方
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	合营联营企业
上海古锋房地产开发有限公司	合营联营企业
上海迪聚信息技术有限公司	合营联营企业
宁波招海置业有限公司	合营联营企业
南通招通置业有限公司	合营联营企业
南京裕晟置业有限公司	合营联营企业
南京屿发房地产开发有限公司	合营联营企业
南京颐铎居置业有限公司	合营联营企业
南京联华房地产开发有限公司	合营联营企业
南京荟合置业有限公司	合营联营企业
南京铎美装饰工程有限公司	合营联营企业
南京华崧房地产开发有限公司	合营联营企业
南京华铎房地产开发有限公司	合营联营企业
金埔园林股份有限公司	合营联营企业
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	合营联营企业
惠州融拓置业有限公司	合营联营企业
湖南梦想滨水湾置业有限公司	合营联营企业
湖北疏港投资有限公司	合营联营企业
湖北联辰房地产开发有限公司	合营联营企业
横琴人寿保险有限公司	合营联营企业
横琴华通金融租赁有限公司	合营联营企业
杭州润兴置业有限公司	合营联营企业
广州市中启能源科技有限公司	合营联营企业
广州市润臻置业有限公司	合营联营企业
广州市润晔置业有限公司	合营联营企业
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	合营联营企业
广州华骁房地产开发有限公司	合营联营企业
广东联合产权交易中心有限公司	合营联营企业
广东金融资产交易中心有限公司	合营联营企业
广东金融资产交易中心股份有限公司	合营联营企业
鄂州滨湖地产有限责任公司	合营联营企业
大连万腾置业有限公司	合营联营企业



珠海华发集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方名称	与本公司关系
成都润泽蓉城房地产开发有限公司	合营联营企业
成都华锦铭弘实业有限公司	合营联营企业
潮州城市新能源发展有限公司	合营联营企业
北京星泰通府置业有限公司	合营联营企业
北京京迪信科技有限公司	合营联营企业
YANLORD ECO ISLAND INVEST MENT SPTE.LTD	合营联营企业
YANLORD ECO ISLAND INVESTMENTS PTE.LTD	合营联营企业
HUA AO VENUE MGMT CO LTD	合营联营企业
HUAAO SPORTS GROUP CO LTD	合营联营企业
武汉华璋房地产开发有限公司	合营联营企业
武汉华晟乾茂置业有限公司	合营联营企业
珠海琴发实业有限公司	合营联营企业之子公司
珠海力合环保有限公司	合营联营企业之子公司
珠海铎盈投资有限公司	合营联营企业之子公司
珠海华金资产管理有限公司	合营联营企业之子公司
珠海华金智行投资管理有限公司	合营联营企业之子公司
珠海华金智汇湾创业投资有限公司	合营联营企业之子公司
珠海华金瑞信基金管理有限公司	合营联营企业之子公司
珠海华金领盛投资有限公司	合营联营企业之子公司
珠海华金领盛基金管理有限公司	合营联营企业之子公司
珠海华金领汇投资管理有限公司	合营联营企业之子公司
珠海华金领创基金管理有限公司	合营联营企业之子公司
珠海华金恒盛投资有限公司	合营联营企业之子公司
珠海华金创新投资有限公司	合营联营企业之子公司
珠海华冠电容器股份有限公司	合营联营企业之子公司
云浮中启通讯科技有限公司	合营联营企业之子公司
英飞尼迪（珠海）创业投资管理有限公司	合营联营企业之子公司
英飞尼迪（上海）创业投资管理有限公司	合营联营企业之子公司
西安紫晟置业有限公司	合营联营企业之子公司
武汉华中投地产开发有限公司	合营联营企业之子公司
武汉华怡城房地产开发有限公司	合营联营企业之子公司
武汉华启房地产开发有限公司	合营联营企业之子公司
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	合营联营企业之子公司
上海招盛房地产开发有限公司	合营联营企业之子公司
上海润喆翔云置业有限公司	合营联营企业之子公司
上海乔浦房地产开发有限公司	合营联营企业之子公司
上海铎曦房地产开发有限公司	合营联营企业之子公司
南京仁恒江岛置业有限公司	合营联营企业之子公司
惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	合营联营企业之子公司
华奥(澳门)体育发展有限公司	合营联营企业之子公司
杭州兆越房地产有限公司	合营联营企业之子公司
广州市增城区越华房地产开发有限公司	合营联营企业之子公司

珠海华发集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方名称	与本公司关系
广州海灏科技产业营运有限公司	合营联营企业之子公司
多伺电子机械技术（上海）有限公司	合营联营企业之子公司
北京中冶名盈房地产开发有限公司	合营联营企业之子公司
吉林省英飞尼迪投资管理有限公司	合营联营企业之子公司
太仓仁发房地产开发有限公司	合营联营企业之子公司
HUAAO EVENTS MGMTCOLTD	合营联营企业之子公司
珠海华金领尚股权投资基金合伙企业（有限合伙）	合营联营企业之子公司
珠海科创弘源投资有限公司	代管企业
珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）	其他关联方
天津高景太阳能科技有限公司	其他关联方
广东金湾高景太阳能科技有限公司	其他关联方
广东高景太阳能科技有限公司	其他关联方
珠海市恒华发展有限公司	其他关联方
西安金美达商业地产开发有限公司	其他关联方

## 4、关联交易情况

## (1) 关联采购与销售情况

## A、采购商品、接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	定价原则	本期发生额	上期发生额
合营联营企业	购买商品、接受劳务	市场价	4,343,849,844.57	2,996,906,119.86
合营联营企业	咨询顾问费	市场价	55,658,677.25	50,643,056.85
合营联营企业	其他服务费	市场价	25,327,404.59	7,576,654.60
合计			4,424,835,926.41	3,055,125,831.31

## B、出售商品、提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	定价原则	本期发生额	上期发生额
合营联营企业	销售商品、提供劳务	市场价	717,358,198.90	1,529,049,734.16
合营联营企业	设计、广告服务费	市场价	20,304,951.25	91,620,876.19
合营联营企业	销售代理费	市场价	65,334,800.99	49,494,155.88
合营联营企业	其他服务费	市场价	124,509,350.25	72,832,841.58
代管企业	基金管理费	市场价	849,056.60	
合计			928,356,357.99	1,742,997,607.81

## (2) 租赁

## 本公司作为出租方

关联方	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
合营联营企业	房屋建筑物	13,124,588.18	3,480,833.68
代管企业	房屋建筑物	13,607.34	
合 计		13,138,195.52	3,480,833.68

珠海华发集团有限公司  
财务报表附注  
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

本公司作为承租方

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		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额		支付的租金		承担的租赁负债利息支出	
		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
合营联营企业	房屋建筑物、设备	3,786,573.44	1,697,696.36			22,628,321.42	9,912,942.87	2,970,498.41	620,698.08
合计		3,786,573.44	1,697,696.36			22,628,321.42	9,912,942.87	2,970,498.41	620,698.08

续

出租方名称	租赁资产种类	增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额
合营联营企业	房屋建筑物、设备	76,911,684.14	12,996,625.97
合计		76,911,684.14	12,996,625.97

(3) 关联担保

A、本公司（不含华发股份）作为担保方

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海华发投资控股集团有限公司	珠海华隆投资有限公司*1	1,434,000,000.00	2021 年度	2024 年度	否
本公司	珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）*2	6,120,000,000.00	2022 年度	2029 年度	否
本公司	珠海旭华国际商贸有限公司*3	130,770,000.00	2023 年度	2024 年度	否
本公司	横琴华通金融租赁有限公司*4	800,000,000.00	2020 年度	2023 年度	是
珠海华金融资担保有限公司	珠海华发广昌房产开发有限公司	24,500,000.00	2023 年度	2024 年度	否
珠海华金融资担保有限公司	金埔园林股份有限公司	3,908,799.65	2023 年度	2023 年度	是
合计		8,513,178,799.65			

\*1 子公司珠海华发投资控股集团有限公司与亨通集团有限公司为珠海华隆投资有限公司对外借款提供共同担保，同时其余两名股东北京猎象资本管理有限公司、珠海禹天投资管理合伙企业（有限合伙）以所持珠海华隆投资有限公司股权提供质押反担保；

\*2 本公司为珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）总额 120 亿元的银团并购贷款按持股比例提供保证担保；

\*3 本公司为珠海旭华国际商贸有限公司总额 2 亿元的银行贷款按持股比例提供保证担保；

珠海华发集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

\*4 本公司为横琴华通金融租赁有限公司对外借款提供保证担保，其余三名股东江苏亨通集团有限公司、广东明珠集团深圳投资有限公司和北京猎象资本管理有限公司按持股比例向本公司上述担保行为提供保证反担保；

\*5 截至 2023 年 12 月 31 日，本公司及子公司实际为联营合营企业提供担保余额 77.09 亿元。

## B、华发股份作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
长沙懿德房地产有限公司	107,759,400.00	2021 年度	2023 年度	是
长沙懿德房地产有限公司	150,647,400.00	2022 年度	2023 年度	是
长沙雍景房地产有限公司	23,444,600.00	2021 年度	2023 年度	是
长沙雍景房地产有限公司	42,716,700.00	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	2023 年度	是
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
上海古锋房地产开发有限公司	457,170,000.00	2022 年度	2023 年度	是
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	19,494,300.00	2021 年度	2023 年度	是
武汉华怡城房地产开发有限公司	108,528,000.00	2021 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
西安紫海置业有限公司	191,000,000.00	2021 年度	2023 年度	是
珠海华发新城置业有限公司	503,034,600.00	2020 年度	2023 年度	是
珠海华发新城置业有限公司	81,000,000.00	2021 年度	2023 年度	是
珠海华发新城置业有限公司	99,354,900.00	2022 年度	2023 年度	是
珠海琴发实业有限公司	1,200,000,000.00	2020 年度	2023 年度	是
珠海琴发实业有限公司	28,514,900.00	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	92,000,000.00	2021 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	59,838,300.00	2022 年度	2023 年度	是
珠海雍景华越房地产有限公司	122,400,000.00	2021 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
珠海正汉置业有限公司	485,229,000.00	2020 年度	2023 年度	是
广州华骁房地产开发有限公司	369,000,000.00	2022 年度	2023 年度	是
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	6,835,000.00	2020 年度	2023 年度	是
惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	127,500,000.00	2022 年度	2023 年度	是
武汉华怡城房地产开发有限公司	637,500.00	2019 年度	2023 年度	是

珠海华发集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
武汉华怡城房地产开发有限公司	637,500.00	2020 年度	2023 年度	是
武汉中央商务区投资开发有限公司	51,000,000.00	2021 年度	2023 年度	是
西安紫晟置业有限公司	121,528,800.00	2022 年度	2023 年度	是
珠海景华房地产有限公司	80,416,100.00	2022 年度	2023 年度	是
珠海正汉置业有限公司	98,213,800.00	2021 年度	2023 年度	是
珠海正汉置业有限公司	236,750,000.00	2022 年度	2023 年度	是
广州海灏科技产业营运有限公司	343,197,300.00	2023 年度	2037 年度	否
广州华骐房地产开发有限公司	2,091,000,000.00	2022 年度	2027 年度	否
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	45,595,000.00	2020 年度	2025 年度	否
惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	722,500,000.00	2022 年度	2027 年度	否
惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	722,500,000.00	2023 年度	2027 年度	否
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	14,730,000.00	2021 年度	2024 年度	否
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	64,198,533.59	2023 年度	2024 年度	否
南京华铎房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	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
南京华崧房地产开发有限公司	600,000,000.00	2023 年度	2025 年度	否
南京屿发房地产开发有限公司	281,750,000.00	2023 年度	2028 年度	否
苏州华恒商用置业有限公司	185,060,000.00	2021 年度	2025 年度	否
苏州市盛澜美科房地产有限公司	237,016,000.00	2023 年度	2025 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	134,002,500.00	2019 年度	2024 年度	否
武汉华怡城房地产开发有限公司	123,394,500.00	2020 年度	2024 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	153,000,000.00	2021 年度	2026 年度	否
武汉中央商务区投资开发有限公司	223,074,000.00	2023 年度	2035 年度	否
西安紫晟置业有限公司	283,351,200.00	2022 年度	2025 年度	否
西安紫晟置业有限公司	35,691,800.00	2023 年度	2025 年度	否
长沙润熠房地产开发有限公司	85,750,000.00	2023 年度	2026 年度	否
长沙润熠房地产开发有限公司	29,703,800.00	2023 年度	2024 年度	否
珠海景华房地产有限公司	103,576,300.00	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	70,491,800.00	2023 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	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	113,000,000.00	2021 年度	2024 年度	否
珠海正汉置业有限公司*1	60,803,600.00	2021 年度	2027 年度	否
珠海正汉置业有限公司*1	65,471,400.00	2021 年度	2026 年度	否

珠海华发集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海正汉置业有限公司*1	138,150,000.00	2022 年度	2026 年度	否
珠海正汉置业有限公司*1	439,600,000.00	2022 年度	2027 年度	否
珠海正汉置业有限公司*1	77,600,000.00	2022 年度	2024 年度	否
合计	16,776,383,833.59			

\*1 子公司华发股份为合营企业珠海正汉置业有限公司对外借款和履约保函提供 100%连带保证责任担保，同时其余两名股东珠海正大惠成控股合伙企业（有限合伙）、珠海惠成银湾控股合伙企业（有限合伙）以所持珠海正汉置业有限公司股权为华发股份提供质押反担保。

\*2 经子公司华发股份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决议批准的《关于公司 2023 年度担保计划的议案》，华发股份及子公司合计对外担保最高限额为 2,184.15 亿元，其中对子公司的担保最高限额为 1,756.40 亿元，对联合营公司的担保最高限额为 427.75 亿元。截至 2023 年 12 月 31 日，华发股份实际为联合营企业提供担保余额 112.58 亿元，未超出担保额度。

#### （4）关联方资金拆借

##### A、向关联方拆入资金

关联方	拆借金额	起始日	到期日
珠海农村商业银行股份有限公司	2,100,000,000.00	2023 年度	2023 年度
珠海华润银行股份有限公司	190,000,000.00	2022 年度	2029 年度
珠海华润银行股份有限公司	5,000,000.00	2022 年度	2023 年度
珠海农村商业银行股份有限公司	200,000,000.00	2021 年度	2023 年度
珠海农村商业银行股份有限公司	100,000,000.00	2022 年度	2023 年度
横琴华通金融租赁有限公司	323,142,857.16	2022 年度	2025 年度
横琴华通金融租赁有限公司	21,142,857.12	2022 年度	分批归还
珠海华润银行股份有限公司	151,000,000.00	2021 年度	2023 年度
珠海华润银行股份有限公司	248,500,000.00	2021 年度	2025 年度
珠海农村商业银行股份有限公司	196,000,000.00	2021 年度	2023 年度
珠海农村商业银行股份有限公司	196,000,000.00	2021 年度	其他原因减少
珠海农村商业银行股份有限公司	4,000,000.00	2022 年度	2023 年度
珠海农村商业银行股份有限公司	196,000,000.00	2022 年度	2025 年度
珠海农村商业银行股份有限公司	100,000,000.00	2022 年度	其他原因减少
珠海农村商业银行股份有限公司	500,000,000.00	2023 年度	2026 年度
成都华锦铭弘实业有限公司	343,619,999.29	2023 年度	/
广州海灏科技产业营运有限公司	110,993,825.62	2023 年度	2023 年度
广州华骏房地产开发有限公司	39,600,000.00	2022 年度	/
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	58,904,572.50	2020 年度	/
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	49,280,000.00	2020 年度	2023 年度

## 珠海华发集团有限公司

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	拆借金额	起始日	到期日
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	225,800,000.00	2021 年度	/
杭州润兴置业有限公司	396,000,000.00	2023 年度	/
杭州兆越房地产有限公司	1,312,041,741.74	2022 年度	/
杭州兆越房地产有限公司	156,408,000.00	2023 年度	/
湖北联辰房地产开发有限公司	2,544,304.69	2023 年度	/
湖北联辰房地产开发有限公司	14,815,511.57	分批拆入	/
惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	786,812,400.00	2022 年度	/
惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	335,187,600.00	2022 年度	2023 年度
惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	412,572,600.00	2023 年度	/
南京华铎房地产开发有限公司	988,733,300.00	2023 年度	/
南京华铎房地产开发有限公司	41,266,700.00	2023 年度	2023 年度
南京华崧房地产开发有限公司	263,679,513.42	2022 年度	2023 年度
南京华崧房地产开发有限公司	880,179,513.42	2023 年度	/
南京华崧房地产开发有限公司	106,000,000.00	2023 年度	2023 年度
南京铎美装饰工程有限公司	20,400,000.00	2022 年度	/
南京铎美装饰工程有限公司	35,700,000.00	2023 年度	/
南京荟合置业有限公司	55,309,040.42	2020 年度	/
南京荟合置业有限公司	28,560,000.00	2020 年度	2023 年度
南京荟合置业有限公司	28,559,937.17	2021 年度	/
南京荟合置业有限公司	14,280,000.00	2022 年度	/
南京荟合置业有限公司	16,091,022.41	2023 年度	/
南京仁恒江岛置业有限公司	120,000,000.00	2022 年度	/
南京仁恒江岛置业有限公司	120,000,000.00	2023 年度	/
南京屿发房地产开发有限公司	167,457,765.41	2023 年度	/
南京裕晟置业有限公司	242,400,000.00	2020 年度	/
南京裕晟置业有限公司	57,600,000.00	2021 年度	/
南通招通置业有限公司	277,051,873.28	2021 年度	/
南通招通置业有限公司	156,600,000.00	2021 年度	2023 年度
南通招通置业有限公司	524,368,541.16	2022 年度	/
宁波招海置业有限公司	430,000,000.00	2020 年度	2023 年度
宁波招海置业有限公司	14,000,000.00	2023 年度	2023 年度
上海古锋房地产开发有限公司	856,471,000.00	2022 年度	/
上海古锋房地产开发有限公司	671,300,000.00	2022 年度	2023 年度
上海古锋房地产开发有限公司	720,300,000.00	2023 年度	/
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	9,750,327.32	2021 年度	2023 年度
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	4,751,327.32	2022 年度	/
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	20,243,672.68	2022 年度	2023 年度
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	47,490,500.00	2023 年度	/
上海铎曦房地产开发有限公司	4,000,000.00	2022 年度	/



## 珠海华发集团有限公司

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	拆借金额	起始日	到期日
上海铎曦房地产开发有限公司	20,000,000.00	2022 年度	2023 年度
上海铎曦房地产开发有限公司	189,000,000.00	2023 年度	/
上海乔浦房地产开发有限公司	362,844,195.74	2022 年度	/
上海招盛房地产开发有限公司	278,320,000.00	2021 年度	/
上海招盛房地产开发有限公司	240,100,000.00	2021 年度	2023 年度
深圳融祺投资发展有限公司	15,000,000.00	2022 年度	2023 年度
深圳市润招房地产有限公司	455,600,000.00	2021 年度	/
深圳市润招房地产有限公司	64,600,000.00	2021 年度	2023 年度
苏州华恒商用置业有限公司	912,000,000.00	分批拆入	/
苏州市盛澜美科房地产有限公司	120,000,000.00	2022 年度	2023 年度
太仓仁铎房地产开发有限公司	1,298,500,000.00	2022 年度	/
太仓商盛商务咨询有限公司	5,747,210.00	2020 年度	/
太仓商盛商务咨询有限公司	17,321,500.00	2023 年度	/
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	81,683,000.00	2020 年度	/
武汉中央商务区投资开发有限公司	807,007,164.85	分批拆入	/
西安紫晟置业有限公司	117,445,439.00	2023 年度	/
西安紫晟置业有限公司	60,000,000.00	2023 年度	2023 年度
长沙懿德房地产有限公司	197,960,000.00	2021 年度	/
长沙懿德房地产有限公司	363,090,000.00	2021 年度	2023 年度
长沙懿德房地产有限公司	188,265,693.00	2022 年度	/
长沙雍景房地产有限公司	53,900,000.00	2023 年度	/
珠海华发凤凰房产开发有限公司	5,100,000.00	2022 年度	/
珠海景华房地产有限公司	39,943,750.00	2023 年度	/
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	22,081,333.00	2020 年度	/
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	19,096,067.00	2022 年度	/
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	15,047,000.00	2023 年度	/
珠海市碧湖房地产开发有限公司	132,995,532.17	2023 年度	/
珠海市碧湖房地产开发有限公司	168,393,902.08	2023 年度	2023 年度
珠海市建设安全科学研究院有限公司	10,000,000.00	2023 年度	/
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	49,898,516.35	2021 年度	/
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	5,151,483.65	2022 年度	/
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	2,936,000.00	2023 年度	/
珠海雍景华越房地产有限公司	32,082,960.96	2022 年度	/
珠海正汉置业有限公司	138,082,258.15	2021 年度	/
珠海正汉置业有限公司	35,000,000.00	2021 年度	2023 年度
珠海正汉置业有限公司	197,531,514.81	2022 年度	/
珠海正汉置业有限公司	364,000,000.00	2022 年度	2023 年度
珠海正汉置业有限公司	87,716,578.19	2023 年度	/
珠海正汉置业有限公司	198,800,000.00	2023 年度	2023 年度



珠海华发集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	拆借金额	起始日	到期日
武汉华璋房地产开发有限公司	5,000,000.00	分批拆入	/
西安紫海置业有限公司	166,000,000.00	2021 年度	2023 年度
西安紫海置业有限公司	44,000,000.00	2021 年度	其他原因减少
西安紫海置业有限公司	80,000,000.00	2022 年度	其他原因减少
西安紫涛置业有限公司	39,850,681.79	2021 年度	其他原因减少
珠海华发新城置业有限公司	55,000,000.00	2022 年度	其他原因减少

关联方拆入资金说明：

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司及下属子公司向合营、联营企业及其他关联方拆入资金余额为人民币 1,611,616.30 万元；

## B、向关联方拆出资金

关联方	拆出金额	起始日	到期日
阳江华钰开发建设管理有限公司	573,850,000.00	2021 年度	2026 年度
阳江华钰开发建设管理有限公司	29,350,000.00	2022 年度	2026 年度
阳江华钰开发建设管理有限公司	1,466,943.00	2023 年度	2026 年度
阳江华创开发建设管理有限公司	330,400,000.00	2021 年度	2027 年度
阳江华创开发建设管理有限公司	62,320,000.00	2022 年度	2027 年度
阳江华创开发建设管理有限公司	400,000.00	2023 年度	2027 年度
横琴华通金融租赁有限公司	990,000,000.00	2022 年度	2023 年度
横琴华通金融租赁有限公司	11,990,000,000.00	2023 年度	2023 年度
横琴华通金融租赁有限公司	600,000,000.00	2023 年度	2024 年度
珠海华金资本股份有限公司	95,000,000.00	2023 年度	2023 年度
珠海华金资本股份有限公司	145,000,000.00	2022 年度	2024 年度
珠海旭华国际商贸有限公司	184,770,000.00	2023 年度	2024 年度
武汉华中投地产开发有限公司	450,000,000.00	2020 年度	2023 年度
珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）	268,874,681.50	2022 年度	2027 年度
珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）	380,752,458.33	2023 年度	2027 年度
珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）	26,515,393.47	2023 年度	2027 年度
YANLORD ECO ISLAND INVEST MENTS PTE.LTD	5,000 万美元	2017 年度	/
YANLORD ECO ISLAND INVEST MENTS PTE.LTD	1,000 万美元	2018 年度	/
北京星泰通府置业有限公司	116,778,422.22	2021 年度	/
北京星泰通府置业有限公司	12,416,250.00	2022 年度	/
北京星泰通府置业有限公司	10,543,300.00	2023 年度	/
北京星泰通府置业有限公司	179,607,499.99	分批拆出	/
北京中冶名盈房地产开发有限公司	1,212,900,000.00	2022 年度	/
北京中冶名盈房地产开发有限公司	75,000,000.00	2022 年度	2023 年度
成都华锦铭弘实业有限公司	35,513,725.90	2022 年度	2023 年度
成都华锦铭弘实业有限公司	1,000,328.45	2023 年度	/

## 珠海华发集团有限公司

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	拆出金额	起始日	到期日
成都华锦铭弘实业有限公司	261,742,860.45	2023 年度	2023 年度
成都润泽蓉城房地产开发有限公司	135,158,176.05	2023 年度	/
成都润泽蓉城房地产开发有限公司	293,312,698.39	2023 年度	2023 年度
大连万腾置业有限公司	149,181,034.69	分批拆出	/
大连万腾置业有限公司	22,500,000.00	分批拆出	2023 年度
鄂州滨湖地产有限责任公司	6,000,000.00	分批拆出	/
广州海灏科技产业营运有限公司	140,692,343.33	2021 年度	/
广州海灏科技产业营运有限公司	20,134,100.00	2021 年度	2023 年度
广州海灏科技产业营运有限公司	68,600,000.00	2022 年度	/
广州华晓房地产开发有限公司	1,115,433,000.00	2022 年度	/
广州市润晔置业有限公司	193,273,150.00	2019 年度	/
广州市润晔置业有限公司	33,500,000.00	2021 年度	/
广州市润晔置业有限公司	27,000,000.00	2022 年度	/
广州市润晔置业有限公司	72,000,000.00	2023 年度	/
广州市润臻置业有限公司	1,555,240,050.00	2023 年度	/
广州市润臻置业有限公司	480,000,000.00	2023 年度	2023 年度
广州市增城区越华房地产开发有限公司	80,655,715.21	2022 年度	/
广州市增城区越华房地产开发有限公司	136,500,000.00	2023 年度	/
杭州润兴置业有限公司	235,431,900.00	2023 年度	2023 年度
湖北联辰房地产开发有限公司	167,450,000.00	分批拆出	/
湖北疏港投资有限公司	300,000.00	分批拆出	/
惠州融拓置业有限公司	62,500,000.00	2019 年度	2023 年度
惠州融拓置业有限公司	35,000,000.00	2023 年度	2023 年度
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	216,830,000.00	2020 年度	/
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	7,500,000.00	2020 年度	2023 年度
南京华铎房地产开发有限公司	305,000,000.00	2022 年度	2023 年度
南京华铎房地产开发有限公司	291,000,000.00	2023 年度	2023 年度
南京华铎房地产开发有限公司	344,723,250.00	分批拆出	2023 年度
南京华崧房地产开发有限公司	192,060,486.58	2023 年度	2023 年度
南京联华房地产开发有限公司	19,657,838.13	2023 年度	/
南京联华房地产开发有限公司	666,400,000.00	2023 年度	2023 年度
南京颐铎居置业有限公司	234,996,661.20	2022 年度	/
南京颐铎居置业有限公司	80,000,000.00	2022 年度	2023 年度
南京屿发房地产开发有限公司	731,202,234.59	2023 年度	2023 年度
上海润喆翔云置业有限公司	1,337,167,500.00	2023 年度	/
苏州华恒商用置业有限公司	481,143.36	2023 年度	/
苏州华恒商用置业有限公司	9,200,889.83	分批拆出	/
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	202,400,000.00	2021 年度	/
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	23,949,526.12	2022 年度	/

## 珠海华发集团有限公司

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	拆出金额	起始日	到期日
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	34,341,007.05	2023 年度	/
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	167,600.21	2023 年度	2023 年度
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	3,421,500.00	2021 年度	/
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	6,000,000.00	2021 年度	2023 年度
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	64,141,500.00	2022 年度	/
武汉中央商务区投资开发有限公司	153,000,000.00	2021 年度	/
武汉中央商务区投资开发有限公司	1,051,383,075.29	2022 年度	/
武汉中央商务区投资开发有限公司	231,030,000.00	2023 年度	/
武汉中央商务区投资开发有限公司	517,852,340.22	分批拆出	/
武汉中央商务区投资开发有限公司	102,000,000.00	分批拆出	2023 年度
西安金美达商业地产开发有限公司	42,824,833.13	2023 年度	/
西安紫晟置业有限公司	30,399,947.16	2022 年度	2023 年度
西安紫晟置业有限公司	24,000,000.00	2023 年度	/
珠海华发广昌房产开发有限公司	10,200,000.00	2020 年度	/
珠海华发广昌房产开发有限公司	10,965,000.00	2021 年度	/
珠海华发广昌房产开发有限公司	7,650,000.00	2022 年度	/
珠海华发广昌房产开发有限公司	17,298,594.00	2023 年度	/
珠海华发月堂房产开发有限公司	79,827.24	2023 年度	/
珠海景华房地产有限公司	118,796,250.00	2021 年度	2023 年度
珠海琴发投资有限公司	649,747,911.58	2018 年度	/
珠海琴发投资有限公司	300,000,000.00	2018 年度	2023 年度
珠海琴发投资有限公司	200,000,000.00	2022 年度	/
珠海琴发投资有限公司	1,622,500,000.00	2023 年度	/
珠海市碧湖房地产开发有限公司	147,231,905.99	2020 年度	2023 年度
珠海市碧湖房地产开发有限公司	423,022,900.00	2021 年度	2023 年度
珠海市碧湖房地产开发有限公司	636,579,100.00	2022 年度	2023 年度
珠海市碧湖房地产开发有限公司	41,030,300.00	2023 年度	2023 年度
珠海市海灏实业投资有限公司	186,200,000.00	2022 年度	/
珠海市海灏实业投资有限公司	20,134,100.00	2023 年度	/
珠海市恒华发展有限公司	20,000,000.00	2021 年度	/
珠海市恒华发展有限公司	20,560,000.00	2022 年度	/
珠海市恒华发展有限公司	12,000,000.00	2023 年度	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	240,281,039.44	2017 年度	2023 年度
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	419,463,474.00	2019 年度	2023 年度
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	887,295,035.13	2020 年度	2023 年度
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	86,293,700.00	2022 年度	2023 年度
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	37,448,325.41	2023 年度	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	294,810,227.43	2023 年度	2023 年度
上海信浦东岸置业有限公司	45,000,000.00	2022 年度	2023 年度

## 珠海华发集团有限公司

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	拆出金额	起始日	到期日
深圳融华置地投资有限公司	11,235,700.00	2022 年度	其他原因减少
苏州新锦恒建设发展有限公司	22,500,000.00	2022 年度	2023 年度
苏州新锦恒建设发展有限公司	22,898,867.97	2022 年度	其他原因减少
武汉华晟乾茂置业有限公司	28,195,138.88	分批拆出	/
武汉华晟乾茂置业有限公司	90,000,000.00	分批拆出	2023 年度
西安紫海置业有限公司	50,000,000.00	2023 年度	其他原因减少
珠海华发新城置业有限公司	138,194,671.30	2023 年度	其他原因减少

## 关联方拆出资金说明：

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司及下属子公司向合营、联营企业及其他关联方拆出资金余额为人民币 1,502,758.55 万元、6,000 万美元。

## (5) 与关联方货币资金往来

单位：万元

项目名称	关联方名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
本公司及下属公司	珠海华润银行股份有限公司	21,872.09	5,812,981.39	5,798,016.79	36,836.69
本公司及下属公司	珠海农村商业银行股份有限公司	13,813.97	812,190.02	799,582.60	26,421.39
本公司及下属公司	珠海香洲兴福村镇银行股份有限公司	10,958.51	11,246.34	11,000.24	11,204.61

注：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。

## (6) 其他关联交易

交易类型	关联方名称	本期发生额	上期发生额
利息收入	合营联营企业	431,684,395.77	595,223,115.23
利息支出	合营联营企业	154,955,070.66	73,557,775.97
资金存管利息支出	合营联营企业	26,841,221.01	14,434,602.42
参与投资珠海华金领翊新兴科技产业投资基金（有限合伙）	华金资本下属子公司*1	50,000,000.00	140,000,000.00
参与投资珠海先进一期集成电路股权投资基金（有限合伙）	华金资本下属子公司		40,000,000.00
参与投资珠海华金尚盈五号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	华金资本下属子公司		309,000,000.00
参与投资珠海华金阿尔法六号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	华金资本下属子公司*2	600,000,000.00	700,000,000.00
参与投资珠海华金尚盈九号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	华金资本下属子公司		50,000,000.00
参与投资珠海华金禾盈股权投资基金合伙企业（有限合伙）	华金资本下属子公司*3	3,423,000,000.00	

## 珠海华发集团有限公司

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

交易类型	关联方名称	本期发生额	上期发生额
参与投资珠海泰诺麦博制药股份有限公司	华金资本下属子公司*4	38,000,000.00	
受让珠海华发数智技术有限公司股权	华金资本下属子公司*5	21,964,220.00	
转让珠海科创弘源投资有限公司股权	珠海科创海科投资有限公司*6	2,214,763,012.68	

\*1 本公司子公司珠海发展投资基金二期（有限合伙）（以下简称基金二期）、华金大道有限公司（以下简称华金大道）与华金资本子公司珠海华金领创基金管理有限公司共同投资珠海华金领创新兴科技产业投资基金（有限合伙），基金规模 14.01 亿元，其中基金二期作为有限合伙人认缴出资 40,000 万元，华金大道作为有限合伙人认缴出资 1 亿。本期基金二期实缴出资 4,000 万元，华金大道实缴出资 1,000 万元。

\*2 本公司下属子公司华发科技与华金资本下属子公司公司珠海铎盈投资有限公司共同投资珠海华金阿尔法六号股权投资基金合伙企业（有限合伙），基金规模 300,100 万元，其中华发科技作为有限合伙人认缴出资 300,000 万元。本期华发科技实缴出资 60,000 万元。

\*3 本公司下属子公司华发科技与华金资本子公司珠海铎盈投资有限公司共同投资珠海华金禾盈股权投资基金合伙企业（有限合伙），基金规模 350,000.00 万元，其中华发科技作为有限合伙人认缴出资 349,900 万元。本期华发科技实缴出资 342,300 万元。

\*4 本公司下属子公司华金大道与华金资本下属子公司珠海华金领尚股权投资基金合伙企业（有限合伙）共同投资珠海泰诺麦博制药股份有限公司，其认缴资本 36,000 万元，其中华金大道认缴出资 3,800 万元。本期华金大道实缴出资 3,800 万元。

\*5 根据珠海华发集团有限公司 2022 年第六十三次董事会会议纪要，本公司下属子公司珠海华发实体产业研究院有限公司、珠海华发城市研究院有限公司各作价 1,098.211 万元分别购买华金资本持有的珠海华发数智技术有限公司 10%、10%股权。

\*6 根据本公司 2023 年第四十四次董事会会议纪要，同意珠海科技创业投资有限公司作价 22.15 亿元将珠海科创弘源投资有限公司 100%股权转让给珠海科创海科投资有限公司。

## 5、关联方应收应付款项

## (1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应收账款	南京裕晟置业有限公司	11,975,072.12	11,919,461.55
应收账款	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	3,771,524.13	22,613,635.39
应收账款	珠海琴发实业有限公司	41,061,926.94	35,512,215.73
应收账款	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	1,140,557.73	16,296,612.25
应收账款	横琴人寿保险有限公司	23,276.95	148,102.36
应收账款	阳江华创开发建设管理有限公司		1,959.12
应收账款	英飞尼迪（珠海）创业投资管理有限公司		1,959.96

## 珠海华发集团有限公司

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应收账款	横琴华通金融租赁有限公司	78,062.58	10,279.54
应收账款	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会		12,339.63
应收账款	珠海华实美原生态科技运营管理有限公司	6,265,039.26	7,646.00
应收账款	南京华铎房地产开发有限公司	8,793,709.62	11,386,074.01
应收账款	华实中建新科技（珠海）有限公司		17,808,235.31
应收账款	广东联合产权交易中心有限公司	20,874,473.66	19,979,913.12
应收账款	广东金融资产交易中心有限公司		422,674.35
应收账款	西安紫海置业有限公司		29,379,225.00
应收账款	深圳融华置地投资有限公司	17,029,891.79	13,151,208.98
应收账款	上海信浦东岸置业有限公司		4,094,796.25
应收账款	珠海正汉置业有限公司	11,922,964.66	9,073,222.10
应收账款	珠海市碧湖房地产开发有限公司	1,900,289.22	5,000,823.83
应收账款	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	133,050.00	133,050.00
应收账款	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	7,874,434.52	1,044,262.91
应收账款	西安紫涛置业有限公司		20,406,932.59
应收账款	珠海市恒华发展有限公司	1,463.71	1,922,963.71
应收账款	珠海景华房地产有限公司	2,158,785.97	9,244,802.32
应收账款	惠州融拓置业有限公司	260,041.62	2,319,335.76
应收账款	武汉华中投地产开发有限公司	3,005,702.58	107,308.00
应收账款	武汉中央商务区投资开发有限公司	1,863,774.82	3,401,530.48
应收账款	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	602,516.40	13,464,582.32
应收账款	广州市中启能源科技有限公司	54,655,419.76	38,561,491.45
应收账款	上海乔浦房地产开发有限公司	618,938.72	47,285,707.66
应收账款	杭州兆越房地产有限公司	5,855,006.17	31,281,600.00
应收账款	湖南梦想滨水湾置业有限公司		22,174,978.17
应收账款	苏州市盛澜美科房地产有限公司	2,615,518.74	8,615,518.74
应收账款	南京颐铎居置业有限公司	11,960,278.90	4,156,659.54
应收账款	北京星泰通府置业有限公司	2,274,068.38	2,942,597.61
应收账款	上海古铎房地产开发有限公司		1,590,030.00
应收账款	成都华锦铭弘实业有限公司	76,269,840.66	24,483,660.73
应收账款	深圳市润招房地产有限公司	6,944,555.18	1,361,799.33
应收账款	中海智能装备制造（深圳）有限公司	550,000.00	550,000.00
应收账款	云浮中启通讯科技有限公司	1,433,462.81	645,303.02
应收账款	珠海市宝佳盛贸易有限责任公司	3,126,290.32	3,126,290.32
应收账款	珠海华隆投资有限公司	3,791,685.00	493,063.00
应收账款	珠海城际轨道实业有限公司	135,563.67	150,793.17
应收账款	珠海华金瑞诚教育产业股权投资合伙企业（有限合伙）		60,000.04
应收账款	珠海雍景华越房地产有限公司	859,983.65	756,953.23
应收账款	金埔园林股份有限公司	3,902.22	3,902.22
应收账款	英飞尼迪（上海）创业投资管理有限公司	452.49	452.49



## 珠海华发集团有限公司

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应收账款	吉林省英飞尼迪投资管理有限公司	452.49	452.49
应收账款	珠海华金领盛基金管理有限公司		256.13
应收账款	珠海华发广昌房产开发有限公司	238,904.22	123,715.14
应收账款	珠海农村商业银行股份有限公司	6,051.95	6,051.95
应收账款	北京中冶名盈房地产开发有限公司	2,535,403.69	416,808.25
应收账款	武汉华怡城房地产开发有限公司	421,624.67	64,918.00
应收账款	武汉华发中城荟商业管理有限公司	5,551,190.35	8,710,924.87
应收账款	上海锦曦房地产开发有限公司	1,517,293.72	1,201,562.54
应收账款	西安紫薇华发物业管理服务有限公司		79,882.00
应收账款	广州海灏科技产业营运有限公司	2,733,916.12	30,000.00
应收账款	上海招盛房地产开发有限公司	232,941.75	232,941.75
应收账款	珠海华方物业运营管理有限公司		4,334.70
应收账款	珠海中影城建电影城有限公司		2,178.32
应收账款	阳江华阳开发建设有限公司	1,603,323.85	
应收账款	阳江华钰开发建设管理有限公司	18,741.76	
应收账款	珠海城建保利大剧院管理有限公司	3,000.00	
应收账款	珠海航发太空中心建设管理有限公司	51,000.00	
应收账款	珠海华冠电容器股份有限公司	1,378,142.01	
应收账款	珠海华金领创基金管理有限公司	162.50	
应收账款	珠海华金资本股份有限公司	53,432.67	
应收账款	珠海铎盈投资有限公司	3,077.00	
应收账款	珠海力合环保有限公司	41,198.36	
应收账款	珠海香洲兴福村镇银行股份有限公司	196,000.00	
应收账款	苏州华恒商用置业有限公司	900,000.00	
应收账款	珠海华金恒盛投资有限公司	637,619.27	
应收账款	珠海市免税企业集团有限公司	560,000.00	
应收账款	珠海旭华国际商贸有限公司	16,100.00	
应收账款	南京屿发房地产开发有限公司	1,872,665.30	
应收账款	通服商业保理有限责任公司	57,981.00	
应收账款	杭州润兴置业有限公司	6,986,239.29	
应收账款	南京联华房地产开发有限公司	19,350.00	
应收账款	广东金融资产交易中心股份有限公司	2,176.00	
应收账款	广州华骁房地产开发有限公司	27,520,502.78	
应收账款	惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	16,683,236.13	
应收账款	南通招通置业有限公司	27,000,000.00	
应收账款	西安紫晟置业有限公司	1,573,072.80	
应收账款	长沙润熠房地产开发有限公司	236,949.26	
应收账款	珠海航发太空中心运营管理有限公司	239,481.34	
应收账款	珠海华金资产管理有限公司	552.00	
应收账款	珠海市建设安全科学研究院有限公司	100,000.00	
应收账款	武汉华晟乾茂置业有限公司	2,000,000.00	
应收账款	武汉华璋房地产开发有限公司	1,890,000.00	

## 珠海华发集团有限公司

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应收款	阳江华阳开发建设有限公司	153,282,752.17	162,028,000.00
其他应收款	珠海华方物业运营管理有限公司	5,131,235.77	3,556,194.08
其他应收款	华实中建新科技（珠海）有限公司		5,000.00
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	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	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	2,468,149.99	2,929,472.02
其他应收款	武汉华发中城荟商业管理有限公司	678,718.33	769,010.03
其他应收款	南通招通置业有限公司		17,000,000.00
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	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	4,892,069.24	276,581.97
其他应收款	北京京迪信科技有限公司	100,000.00	100,000.00
其他应收款	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	45,550,533.17	11,209,526.12
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	南京颐锦居置业有限公司	2,991,265.69	2,991,265.69
其他应收款	珠海市恒华发展有限公司	27,208.44	1,204,000.45
其他应收款	广州市中启能源科技有限公司	6,258,576.76	16,903,791.99
其他应收款	云浮中启通讯科技有限公司	2,254,026.50	2,320,468.09
其他应收款	横琴华通金融租赁有限公司		4,315,068.49
其他应收款	珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）	3,789,125.81	11,467,590.57
其他应收款	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	10,751,542.46	414,304.33
其他应收款	珠海华金资本股份有限公司	1,039,705.92	544,218.47
其他应收款	珠海华金瑞诚教育产业股权投资合伙企业（有限合伙）		2,000.00
其他应收款	HUAAO EVENTS MGMTCOLTD	42,438.12	52,528.72
其他应收款	HUAAO SPORTS GROUP CO LTD	64,192.34	48,316.79
其他应收款	HUA AO VENUE MGMT CO LTD	35,884.33	
其他应收款	广州海灏科技产业营运有限公司	680,461.18	526,978.69
其他应收款	广州市增城区越华房地产开发有限公司	232,788.55	222,017.25
其他应收款	横琴人寿保险有限公司	2,424.01	1,685.01
其他应收款	湖南梦想滨水湾置业有限公司	759,564.21	612,536.55
其他应收款	华奥(澳门)体育发展有限公司	19,832.59	19,549.18
其他应收款	金埔园林股份有限公司	23,534.22	12,177.36
其他应收款	南京华铎房地产开发有限公司		271,717.98
其他应收款	珠海华发广昌房产开发有限公司	29.22	14.82
其他应收款	珠海华发桂园房产开发有限公司	4.25	3.54
其他应收款	珠海华发坭湾房产开发有限公司	5,000.00	5,000.00
其他应收款	珠海华发婆石房产开发有限公司	7,065.00	7,065.00
其他应收款	珠海华发银坑房产开发有限公司	4.09	3.50
其他应收款	珠海琴发实业有限公司	34,638.00	366,582.04
其他应收款	珠海市碧湖房地产开发有限公司	46,399.50	46,399.50
其他应收款	珠海正汉置业有限公司	51.00	51.00



## 珠海华发集团有限公司

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应收款	杭州兆越房地产有限公司	20,302.92	21,330.00
其他应收款	珠海华实美原生态科技运营管理有限公司	16,470.00	
其他应收款	北京星泰通府置业有限公司	8,187.00	
其他应收款	成都华锦铭弘实业有限公司	7,452.50	
其他应收款	上海乔浦房地产开发有限公司	7,300,000.00	
其他应收款	苏州华恒商用置业有限公司	9,682,033.19	
其他应收款	珠海科创海科投资有限公司	1,097,763,012.68	
其他应收款	武汉华晟乾茂置业有限公司	28,195,138.88	
预付款项	珠海华实美原生态科技运营管理有限公司	1,721,199.17	11,883,530.00
预付款项	武汉中央商务区投资开发有限公司	1,152,889.44	125,370.91
预付款项	武汉华发中城荟商业管理有限公司	392,325.36	137,185.68
预付款项	横琴人寿保险有限公司	175,830.04	2,097.80
预付款项	多伺电子机械技术（上海）有限公司		8,547.01
预付款项	方正科技集团股份有限公司		1,567,189,063.02
预付款项	珠海华金资本股份有限公司		10,982,110.00
预付款项	珠海华方物业运营管理有限公司		4,991.00
预付款项	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	72,981.00	
预付款项	成都华锦铭弘实业有限公司	37,734,104.00	
预付款项	金埔园林股份有限公司	3,645.38	
预付款项	上海乔浦房地产开发有限公司	87,089,612.00	
合同资产	珠海琴发实业有限公司	32,131,916.47	48,919,666.82
合同资产	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	68,007,751.82	67,337,304.80
合同资产	横琴华通金融租赁有限公司	137,884.61	1,024,586.56
合同资产	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	7,876,848.54	9,336,705.62
合同资产	湖南梦想滨水湾置业有限公司	107,032.50	
合同资产	惠州融拓置业有限公司	4,681,061.27	6,003,563.07
合同资产	南京华铎房地产开发有限公司	1,837,654.54	2,044,548.38
合同资产	南京裕晟置业有限公司	1,508,296.97	1,771,396.16
合同资产	上海招盛房地产开发有限公司	30,208.52	
合同资产	深圳融祺投资发展有限公司	186,606.10	
合同资产	深圳市润招房地产有限公司		5,985,261.06
合同资产	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	13,244,286.33	16,678,300.98
合同资产	武汉华启房地产开发有限公司	1,198,471.15	2,722,061.21
合同资产	武汉华中投地产开发有限公司	12,554,743.26	10,221,295.06
合同资产	武汉中央商务区投资开发有限公司	22,982,258.77	51,163,391.24
合同资产	长沙懿德房地产有限公司	1,135,850.15	4,150,192.25
合同资产	珠海华发广昌房产开发有限公司	1,739,974.41	1,739,974.42
合同资产	珠海华金领创基金管理有限公司	1,407,384.41	
合同资产	珠海景华房地产有限公司	6,942,448.62	6,762,626.62
合同资产	珠海市碧湖房地产开发有限公司	4,178,145.03	2,702,617.26
合同资产	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司		5,255,474.11
合同资产	珠海正汉置业有限公司	73,445,904.23	150,057,817.12

## 珠海华发集团有限公司

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
合同资产	成都华锦铭弘实业有限公司	4,645,336.94	30,275,029.53
合同资产	西安紫涛置业有限公司		27,946,237.10
合同资产	上海古锋房地产开发有限公司	2,435,088.85	7,414,952.25
合同资产	南京颐铎居置业有限公司	3,159,567.48	7,190,082.51
合同资产	长沙雍景房地产有限公司	580,577.19	4,814,782.99
合同资产	横琴人寿保险有限公司	4,187,738.91	3,857,592.45
合同资产	深圳融华置地投资有限公司		3,408,392.18
合同资产	上海乔浦房地产开发有限公司		2,470,084.74
合同资产	珠海力合环保有限公司	13,754.22	1,158.47
合同资产	广州海灏科技产业营运有限公司	511,589.60	
合同资产	珠海华冠电容器股份有限公司	6,532,744.07	
合同资产	成都润泽蓉城房地产开发有限公司	3,293,755.99	
合同资产	苏州华恒商用置业有限公司	2,174,251.53	
合同资产	南京屿发房地产开发有限公司	1,343,526.86	
合同资产	珠海航发太空中心建设管理有限公司	955,152.92	
合同资产	珠海市恒华发展有限公司	931,829.30	
合同资产	珠海市建设安全科学研究院有限公司	322,368.87	
合同资产	珠海华金恒盛投资有限公司	7,327.91	
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
应收保理款	金埔园林股份有限公司	6,296,653.13	3,385,340.84
应收保理款	横琴华通金融租赁有限公司	179,279,595.61	161,716.65
其他流动资产	阳江华创开发建设管理有限公司	412,633,814.44	392,720,000.00
其他流动资产	阳江华钰开发建设管理有限公司	635,461,874.41	603,200,000.00
其他流动资产	珠海琴发投资有限公司	2,923,036,229.41	1,518,603,314.76
其他流动资产	珠海市碧湖房地产开发有限公司		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	37,448,325.41	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	69,778,126.00	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
其他流动资产	交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	245,776,377.66	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	215,140,000.00	217,220,426.43
其他流动资产	广州市润晔置业有限公司	385,984,424.63	303,755,443.17
其他流动资产	广州海灏科技产业营运有限公司	262,442,918.10	263,793,727.77
其他流动资产	南京华铎房地产开发有限公司		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	1,955,427,856.63	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	YANLORD ECO ISLAND INVESTMENTS PTE.LTD	424,961,900.58	417,876,172.35
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	319,345,472.21	308,802,172.21
其他流动资产	珠海市恒华发展有限公司	52,560,000.00	40,560,000.00

## 珠海华发集团有限公司

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他流动资产	南京颐铎居置业有限公司	282,924,020.52	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	1,421,990,483.34	1,431,572,400.00
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	46,113,594.00	28,815,000.00
其他流动资产	广州华晓房地产开发有限公司	1,115,433,000.00	1,115,433,000.00
其他流动资产	湖北联辰房地产开发有限公司	167,450,000.00	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	24,000,000.00	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	1,000,328.45	45,227,288.38
其他流动资产	苏州新锦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	湖北疏港投资有限公司	300,000.00	300,000.00
其他流动资产	太仓仁发房地产开发有限公司	5,880.00	5,880.00
其他流动资产	成都润泽蓉城房地产开发有限公司	141,671,141.38	
其他流动资产	大连万腾置业有限公司	149,181,034.69	
其他流动资产	广州市润臻置业有限公司	1,556,048,558.14	
其他流动资产	南京联华房地产开发有限公司	36,432,292.01	
其他流动资产	上海润喆翔云置业有限公司	1,337,167,500.00	
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	珠海华发月堂房产开发有限公司	79,827.24	
其他流动资产	珠海琴发实业有限公司	157,500.00	
其他流动资产	珠海科创海科投资有限公司	2,327,240,833.33	
拆出资金	横琴华通金融租赁有限公司	600,000,000.00	990,000,000.00
其他非流动资产	横琴华通金融租赁有限公司	171,907,781.55	271,238,304.93
其他非流动资产	珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）	700,607,313.69	268,874,681.50
其他非流动资产	横琴人寿保险有限公司	1,580,783,729.70	
发放贷款及垫款	珠海华金资本股份有限公司	145,000,000.00	
发放贷款及垫款	武汉华中投地产开发有限公司		450,000,000.00
发放贷款及垫款	珠海旭华国际商贸有限公司	184,770,000.00	

## (2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会		7,083,100.00
其他应付款	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	284,704,572.50	333,984,572.50
其他应付款	广州市增城区越华房地产开发有限公司	76,341.22	76,341.22
其他应付款	横琴人寿保险有限公司	694,362.32	707,083.50
其他应付款	金埔园林股份有限公司	730,277.97	447,943.42

## 珠海华发集团有限公司

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	南京华崧房地产开发有限公司	883,942,828.45	263,479,928.97
其他应付款	南京荟合置业有限公司	114,240,000.00	126,708,977.59
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	宁波招海置业有限公司	44,273,930.55	470,824,972.22
其他应付款	上海招盛房地产开发有限公司	278,320,000.00	518,420,000.00
其他应付款	深圳融华置地投资有限公司		72,153.77
其他应付款	深圳融祺投资发展有限公司		26,432,854.17
其他应付款	太仓商盛商务咨询有限公司	23,068,710.00	5,747,210.00
其他应付款	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	81,588,303.08	81,588,303.08
其他应付款	珠海琴发实业有限公司	1,730,358.47	1,748,586.81
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	珠海中影城建电影城有限公司	554,700.00	554,700.00
其他应付款	珠海华实美原生态科技运营管理有限公司	5,000.00	5,000.00
其他应付款	英飞尼迪（珠海）创业投资管理有限公司		9,379.65
其他应付款	武汉中央商务区投资开发有限公司	810,862,027.51	807,349,035.83
其他应付款	长沙懿德房地产有限公司	384,684,138.24	747,774,138.24
其他应付款	深圳市润招房地产有限公司	455,600,000.00	520,200,000.00
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	西安紫海置业有限公司		290,000,000.00
其他应付款	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	8,412,126.90	63,462.80
其他应付款	西安紫涛置业有限公司		39,850,681.79
其他应付款	珠海正汉置业有限公司	423,447,963.51	734,731,178.75
其他应付款	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	52,489,500.00	35,022,938.46
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	珠海雍景华越房地产有限公司	32,082,960.96	32,082,960.96
其他应付款	北京星泰通府置业有限公司	4,011,546.88	3,827,044.72
其他应付款	上海迪聚信息技术有限公司		22,789,292.57
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	1,468,449,741.74	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	1,199,385,000.00	1,122,000,000.00
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	苏州市盛澜美科房地产有限公司	3,138,378.46	124,245,079.89
其他应付款	南京仁恒江岛置业有限公司	243,994,316.67	120,264,016.67
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	广州华骁房地产开发有限公司	39,600,000.00	39,600,000.00
其他应付款	上海铎曦房地产开发有限公司	193,180,313.89	24,000,000.00
其他应付款	南京铎美装饰工程有限公司	56,100,000.00	20,400,000.00
其他应付款	湖北联辰房地产开发有限公司	17,359,816.26	14,815,511.57

## 珠海华发集团有限公司

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
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	云南迪信通投资有限公司		300,000.00
其他应付款	上海卡布奇诺电子科技有限公司		13,520.00
其他应付款	珠海市建设安全科学研究院有限公司	10,054,046.42	30,417.22
其他应付款	珠海市前沿技术研究院有限公司	226,000.00	226,000.00
其他应付款	广东金融资产交易中心有限公司		15,456.42
其他应付款	横琴华通金融租赁有限公司	170,450.67	169,700.67
其他应付款	珠海农村商业银行股份有限公司	1,400.00	728.00
其他应付款	HUAAO SPORTS GROUP CO LTD	361.22	355.19
其他应付款	成都华锦铭弘实业有限公司	343,663,608.89	37,198.24
其他应付款	广东联合产权交易中心有限公司	177,343.62	
其他应付款	武汉华发中城荟商业管理有限公司	547.03	
其他应付款	珠海国际高尔夫游乐有限公司	25,619,854.90	
其他应付款	珠海航发太空中心运营管理有限公司	4,372,500.00	
其他应付款	珠海华冠电容器股份有限公司	1,179,586.34	
其他应付款	珠海华金领创基金管理有限公司	176,400.00	
其他应付款	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	11,147.87	
其他应付款	珠海华金资本股份有限公司	25,147.17	
其他应付款	珠海铎盈投资有限公司	161,239.40	
其他应付款	珠海智慧产业园发展有限公司	20,000,000.00	
长期应付款	横琴华通金融租赁有限公司	147,000,000.03	
其他应付款	通服商业保理有限责任公司	820.00	
其他应付款	广州海灏科技产业营运有限公司	26,459.00	
其他应付款	杭州润兴置业有限公司	396,000,000.00	
其他应付款	南京华铎房地产开发有限公司	683,313,642.32	
其他应付款	南京屿发房地产开发有限公司	167,457,765.41	
其他应付款	苏州华恒商用置业有限公司	912,000,000.00	
其他应付款	武汉华中投地产开发有限公司	14,380.12	
其他应付款	西安紫晟置业有限公司	117,445,439.00	
其他应付款	长沙雍景房地产有限公司	45,169,231.96	
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	珠海市碧湖房地产开发有限公司	137,290,477.27	
其他应付款	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	194,559.71	
其他应付款	武汉华怡城房地产开发有限公司	56,650.00	
其他应付款	武汉华璋房地产开发有限公司	5,000,000.00	
应付账款	金埔园林股份有限公司	369,883.98	2,809,117.29
应付账款	华实中建新科技（珠海）有限公司		9,520,766.10
应付账款	武汉中央商务区投资开发有限公司	160,908.00	2,086,795.35
应付账款	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司		96,245.80

## 珠海华发集团有限公司

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	武汉华怡城房地产开发有限公司		19,500.00
应付账款	珠海中影城建电影城有限公司		24,500.00
应付账款	西安紫薇华发物业管理服务有限公司	245,324.10	
应付账款	珠海鹤港高速公路有限公司	38.32	
应付账款	珠海市碧湖房地产开发有限公司	393,525,760.00	
应付账款	珠海市建设安全科学研究院有限公司	475,100.00	
应付账款	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	803,013,158.00	
应付账款	横琴华通金融租赁有限公司	1,780,496.84	4,513,345.70
应付账款	北京京迪信科技有限公司	312,251.52	23,264,582.17
应付账款	上海迪聚信息技术有限公司		1,590,416.00
应付账款	上海卡布奇诺电子科技有限公司		63,056.67
应付账款	横琴人寿保险有限公司	345,072.00	135,179.08
应付账款	珠海华金智汇湾创业投资有限公司		227,500.00
应付账款	珠海航发太空中心运营管理有限公司	4,372,500.00	
应付账款	珠海华方物业运营管理有限公司	5,751,159.91	
预收款项	珠海力合环保有限公司		666,500.10
预收款项	横琴华通金融租赁有限公司		4,963,010.71
预收款项	珠海华金资本股份有限公司		23,324.91
预收款项	英飞尼迪（上海）创业投资管理有限公司		155,712.91
预收款项	珠海正汉置业有限公司		158,591.27
预收款项	横琴人寿保险有限公司	40,266.06	8,716.98
预收款项	深圳融华置地投资有限公司	312,251.52	
合同负债	横琴华通金融租赁有限公司	6,146,155.99	9,340.16
合同负债	广东金融资产交易中心有限公司		17,396.50
合同负债	南京裕晟置业有限公司	63,633.67	
合同负债	珠海琴发实业有限公司	129,500.13	
合同负债	横琴人寿保险有限公司	8,716.98	1,240,266.06
合同负债	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会		218,000.00
合同负债	珠海农村商业银行股份有限公司	158.49	6,219.95
合同负债	珠海华方物业运营管理有限公司	1,686.92	600.00
合同负债	珠海力合环保有限公司	628,773.68	
合同负债	广州海灏科技产业营运有限公司	607,973.93	
合同负债	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	1,246,283.21	
合同负债	珠海华隆投资有限公司	33,887,519.97	
合同负债	珠海正汉置业有限公司	1,034,193.91	
合同负债	深圳市润招房地产有限公司	714,096.34	
合同负债	成都华锦铭弘实业有限公司	488,180.97	
合同负债	珠海城际轨道实业有限公司	5,897.00	
合同负债	武汉中央商务区投资开发有限公司	5,011.98	



## 珠海华发集团有限公司

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
合同负债	珠海市免税企业集团有限公司	528,301.89	
合同负债	广东金融资产交易中心股份有限公司	422.64	
合同负债	南京华铎房地产开发有限公司	325,352.64	
合同负债	苏州华恒商用置业有限公司	226.42	
合同负债	英飞尼迪（上海）创业投资管理有限公司	128,719.12	
合同负债	珠海华金领创基金管理有限公司	103,031.79	
合同负债	珠海华金领盛投资有限公司	42,323.58	
合同负债	珠海华金资本股份有限公司	13,353.30	
合同负债	珠海铎盈投资有限公司	137,293.40	
合同负债	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	854.72	
合同负债	珠海中影城建电影城有限公司	14,786.83	
专项应付款	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会		200,000,000.00
其他流动负债	珠海市建设安全科学研究院有限公司	200,000.00	
一年内到期的非流动负债	珠海华润银行股份有限公司	5,248,055.56	
一年内到期的非流动负债	横琴华通金融租赁有限公司	181,285,714.18	21,142,857.12
一年内到期的非流动负债	武汉中央商务区投资开发有限公司	1,288,355.28	8,108,718.61
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	14,000,000.00	14,000,000.00
一年内到期的非流动负债	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	16,348,570.14	4,181,344.24
一年内到期的非流动负债	珠海华金资本股份有限公司	2,848,802.85	333,411.53
长期借款	珠海农村商业银行股份有限公司	682,000,000.00	678,000,000.00
长期借款	珠海华润银行股份有限公司	433,500,000.00	399,500,000.00
长期借款	横琴华通金融租赁有限公司	143,857,142.96	323,142,857.16
租赁负债	珠海华金资本股份有限公司	6,418,677.87	18,764.55
租赁负债	武汉中央商务区投资开发有限公司	1,422,147.78	3,206,514.99
租赁负债	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	63,066,666.51	15,361,396.99
同业存放	横琴华通金融租赁有限公司	3,669,332.99	990,923,960.08
吸收存款	珠海华金领创基金管理有限公司	62,667,430.40	30,184,911.35
吸收存款	珠海铎盈投资有限公司	814,731.31	970,152.07
吸收存款	珠海华金瑞信基金管理有限公司		26,912,537.46
吸收存款	珠海华金恒盛投资有限公司		21,695.37
吸收存款	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	9,930,112.01	24,401,105.40
吸收存款	珠海华金资产管理有限公司		23,593,381.63
吸收存款	珠海华金领汇投资管理有限公司	5,060,495.03	5,011,938.99
吸收存款	珠海华金领盛基金管理有限公司		22,158,852.30
吸收存款	珠海华金智行投资管理有限公司	9,427.14	9,298.23

## 珠海华发集团有限公司

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
吸收存款	珠海华金创新投资有限公司	11,650,415.84	3,310,770.92
吸收存款	珠海华金资本股份有限公司	5,840,830.56	47,525,030.68
吸收存款	珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司		10,171,151.49
吸收存款	阳江华阳投资控股有限公司	125,261,099.11	64,264,092.80
吸收存款	阳江华阳招商咨询顾问有限公司	484,910.62	469,506.56
吸收存款	阳江华阳开发建设有限公司	53,070,319.72	80,407,500.08
吸收存款	珠海华隆投资有限公司	1,922,026.19	11,721,944.37
吸收存款	珠海横琴稀贵贸易有限公司	17,957.02	17,826.17
吸收存款	中冶华发公共综合管廊有限公司	110,412,779.82	109,662,354.08
吸收存款	珠海琴发实业有限公司	113,887,050.25	
吸收存款	珠海华金阿尔法三号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	50,291,026.73	35,895.43
吸收存款	珠海华金阿尔法一号基金合伙企业（有限合伙）	311,871.74	333,174.91
吸收存款	英飞尼迪（珠海）创业投资管理有限公司		82.85
吸收存款	珠海智慧产业园发展有限公司		41,902,982.57
吸收存款	珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）	17,078,332.58	92,416.23
吸收存款	珠海力合华金新兴产业创业投资基金（有限合伙）	1,090,305.75	1,082,733.62
吸收存款	阳江华创开发建设管理有限公司	211,733.79	213,076.85
吸收存款	珠海华金阿尔法四号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	54,335,366.21	250,628,764.46
吸收存款	阳江华钰开发建设管理有限公司	986.32	14,345.11
吸收存款	珠海华金阿尔法五号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	108,836,397.14	301,161,892.98
吸收存款	武汉中央商务区投资开发有限公司	11,893.57	11,836.43
吸收存款	广东高景太阳能科技有限公司		87,680.70
吸收存款	武汉华中投地产开发有限公司	264,160.59	1,132,244.01
吸收存款	武汉华启房地产开发有限公司	153,234.85	135,613.74
吸收存款	广东金湾高景太阳能科技有限公司		300,610,273.98
吸收存款	罗定华翊开发建设有限公司		7,791,005.66
吸收存款	罗定华浮开发建设有限公司	7,357,572.00	9,415,182.92
吸收存款	天津高景太阳能科技有限公司		200,107,605.57
吸收存款	珠海华金阿尔法六号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	513,484,333.90	401,367,792.75
吸收存款	罗定华定开发建设有限公司	3,376,687.73	7,086,342.81
吸收存款	潮州城市新能源发展有限公司	63,543.40	
吸收存款	珠海华金领盛投资有限公司	31,556,152.44	
吸收存款	惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	4,691,688.88	
吸收存款	珠海旭华国际商贸有限公司	2,580.45	



珠海华发集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## 十二、其他重要事项

本年度公司通过同一控制下企业合并方式取得珠海科技创业投资有限公司 100% 股权，具体情况详见财务报告七、（六）本期发生的同一控制下企业合并。

按照《企业会计准则第 20 号—企业合并》、《企业会计准则解释第 16 号》的相关规定，本年度公司在编制合并财务报告时对上期比较数据进行重述。

## 1、合并资产负债表重述

项目	重述后期初金额	重述前上期期末余额
流动资产：		
货币资金	68,665,152,784.29	68,558,067,470.55
△结算备付金	233,091,753.94	233,091,753.94
△应收货币保证金	854,924,861.42	854,924,861.42
△应收质押保证金	236,403,712.00	236,403,712.00
△存出保证金	65,168,024.94	65,168,024.94
△拆出资金	989,287,200.00	989,287,200.00
△融出资金	2,337,420,003.10	2,337,420,003.10
△存放同业款项		
交易性金融资产	6,411,238,735.48	5,786,580,130.44
衍生金融资产	37,746,491.20	37,746,491.20
应收票据	329,828,029.70	329,828,029.70
应收账款	9,766,378,489.51	9,766,378,489.51
应收款项融资	513,629,496.82	513,629,496.82
预付款项	7,167,916,783.01	7,167,823,386.78
△应收保费		
△应收分保账款		
△应收结算担保金	10,000,000.00	10,000,000.00
其他应收款	8,038,951,362.19	5,785,682,022.79
其中：应收股利	125,560,000.00	125,560,000.00
△买入返售金融资产	3,927,869,255.13	3,927,869,255.13
存货	319,495,124,526.05	319,495,124,526.05
合同资产	4,862,495,205.09	4,862,495,205.09
持有待售资产	179,000,000.00	179,000,000.00
一年内到期的非流动资产	4,821,412,434.21	4,821,412,434.21
其他流动资产	52,462,075,574.56	55,489,755,070.06
流动资产合计	491,405,114,722.64	491,447,687,563.73
非流动资产：		
△发放贷款和垫款	671,831,382.83	671,831,382.83
债权投资	1,404,106,320.00	1,404,106,320.00
其他债权投资	2,335,364,283.00	2,335,364,283.00
长期应收款	100,152,330.83	100,152,330.83
长期股权投资	55,126,635,574.51	54,843,542,979.69
其他权益工具投资	1,457,814,800.70	768,274,800.70
其他非流动金融资产	32,849,442,215.15	30,742,079,427.39

## 珠海华发集团有限公司

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	重述后期初金额	重述前上期期末余额
投资性房地产	23,262,425,014.90	23,262,425,014.90
固定资产	17,770,973,682.31	17,770,874,122.72
在建工程	7,046,040,670.42	7,046,040,670.42
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	1,680,120,756.34	1,680,120,756.34
无形资产	2,674,562,143.86	2,674,470,665.38
开发支出	131,151,565.40	131,151,565.40
商誉	4,656,103,370.48	4,656,103,370.48
长期待摊费用	349,804,555.16	349,776,709.44
递延所得税资产	5,298,923,268.41	5,300,674,429.30
其他非流动资产	5,219,757,706.11	5,219,757,706.11
其中：特准储备物资		
非流动资产合计	162,035,209,640.41	158,956,746,534.93
资产总计	653,440,324,363.05	650,404,434,098.66
流动负债：		
短期借款	30,891,731,390.63	30,848,807,390.63
△向中央银行借款		
△拆入资金	150,175,000.00	150,175,000.00
△存入保证金		
交易性金融负债		
衍生金融负债	58,304,974.88	58,304,974.88
应付票据	1,812,036,562.53	1,812,036,562.53
应付账款	39,120,585,110.79	39,120,585,110.79
预收款项	519,056,254.31	519,056,254.31
合同负债	90,846,830,113.50	90,846,570,152.29
△预收保费		
△卖出回购金融资产款	2,777,297,310.06	2,777,297,310.06
△吸收存款及同业存放	3,835,615,085.51	3,956,454,728.71
△代理买卖证券款	1,620,715,353.60	1,620,715,353.60
△代理承销证券款		
△应付货币保证金	2,401,147,797.67	2,401,147,797.67
△应付质押保证金	236,403,712.00	236,403,712.00
△期货风险准备金	12,092,038.86	12,092,038.86
△应付期货投资者保障基金		
应付职工薪酬	1,401,844,756.95	1,396,526,785.38
应交税费	2,939,100,282.60	2,937,512,956.58
其他应付款	27,376,405,289.21	27,375,665,898.43
其中：应付股利	655,708.40	655,708.40
△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	45,103,627,210.34	45,103,627,210.34

## 珠海华发集团有限公司

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	重述后期初金额	重述前上期期末余额
其他流动负债	19,594,058,725.85	19,594,043,128.18
流动负债合计	270,697,026,969.29	270,767,022,365.24
非流动负债：		
△保险合同准备金		
长期借款	118,153,644,486.22	118,153,644,486.22
应付债券	73,084,546,917.47	73,084,546,917.47
租赁负债	1,167,540,683.55	1,167,540,683.55
长期应付款	3,395,167,215.13	2,574,641,002.01
长期应付职工薪酬	1,511,805.86	1,511,805.86
预计负债	244,204,928.23	244,204,928.23
递延收益	437,798,301.71	435,712,147.86
递延所得税负债	1,464,131,841.09	1,522,980,994.63
其他非流动负债	13,927,390,541.61	13,927,390,541.61
其中：特准储备基金		
非流动负债合计	211,875,936,720.87	211,112,173,507.44
负 债 合 计	482,572,963,690.16	481,879,195,872.68
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	16,919,789,715.64	16,919,789,715.64
国家资本	16,919,789,715.64	16,919,789,715.64
国有法人资本		
集体资本		
民营资本		
外商资本		
#减：已归还投资		
实收资本（或股本）净额	16,919,789,715.64	16,919,789,715.64
其他权益工具	13,565,797,307.18	13,565,797,307.18
其中：优先股		
永续债	13,565,797,307.18	13,565,797,307.18
资本公积	23,351,726,635.52	20,837,045,325.56
减：库存股		
其他综合收益	826,555,825.89	826,535,776.29
专项储备	11,899,585.80	11,899,585.80
盈余公积	374,781,669.17	374,781,669.17
其中：法定公积金	366,675,505.24	366,675,505.24
任意公积金	2,207,693.19	2,207,693.19
#储备基金	3,932,313.83	3,932,313.83
#企业发展基金	1,966,156.91	1,966,156.91
#利润归还投资		
△一般风险准备	318,141,892.26	318,141,892.26
未分配利润	3,578,554,896.25	3,753,678,034.33
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	58,947,247,527.71	56,607,669,306.23
*少数股东权益	111,920,113,145.18	111,917,568,919.75
所有者权益（或股东权益）合计	170,867,360,672.89	168,525,238,225.98
负债和所有者权益（或股东权益）总计	653,440,324,363.05	650,404,434,098.66

珠海华发集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## 2、合并利润表重述

项目	重述后上期发生额	重述前上期发生额
一、营业总收入	157,512,397,385.17	157,635,518,326.85
其中：营业收入	155,860,219,364.54	155,983,340,306.22
△利息收入	1,125,651,322.38	1,125,651,322.38
△已赚保费		
△手续费及佣金收入	526,526,698.25	526,526,698.25
二、营业总成本	150,629,927,474.97	150,614,782,854.32
其中：营业成本	135,112,471,424.47	135,102,953,064.87
△利息支出	401,987,307.16	404,112,417.94
△手续费及佣金支出	8,873,561.29	8,873,561.29
△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	4,603,752,972.62	4,603,079,587.04
销售费用	2,473,109,148.43	2,473,109,148.43
管理费用	4,908,031,832.14	4,900,627,528.23
研发费用	518,459,801.79	518,459,801.79
财务费用	2,603,241,427.07	2,603,567,744.73
其中：利息费用	3,385,463,866.67	3,376,825,534.34
利息收入	1,194,884,372.25	1,185,909,999.70
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		
其他		
加：其他收益	479,788,136.64	479,323,393.74
投资收益（损失以“-”号填列）	3,593,872,139.87	3,530,073,094.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,965,673,914.64	2,925,307,300.16
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-1,105,959.89	-1,105,959.89
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	756,012.70	756,012.70
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）	-92,254,286.15	772,686,400.39
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-396,201,859.44	-396,201,859.44
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,108,527,779.72	-1,108,527,779.72
资产处置收益（损失以“-”号填列）	9,353,075.54	9,353,075.54
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	9,369,255,349.64	10,308,197,810.54
加：营业外收入	158,245,509.98	158,245,503.88
其中：政府补助		
减：营业外支出	120,599,045.51	120,599,045.51
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	9,406,901,814.11	10,345,844,268.91
减：所得税费用	3,008,408,056.84	3,241,394,841.24
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	6,398,493,757.27	7,104,449,427.67
（一）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	1,529,685,070.84	2,235,644,510.99
*2.少数股东损益	4,868,808,686.43	4,868,804,916.68
（二）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润	6,398,493,757.27	7,104,449,427.67

珠海华发集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	重述后上期发生额	重述前上期发生额
2.终止经营净利润		
六、其他综合收益的税后净额	-511,317,284.35	-511,344,170.49
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-266,695,627.33	-266,722,513.47
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	2,743,883.05	2,743,883.05
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	937,071.63	937,071.63
3. 其他权益工具投资公允价值变动	1,806,811.42	1,806,811.42
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-269,439,510.38	-269,466,396.52
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-347,187,757.14	-347,187,757.14
2. 其他债权投资公允价值变动	-2,647,259.04	-2,647,259.04
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5. 现金流量套期储备		
6. 其他债权投资信用减值准备	82,064.00	82,064.00
7. 投资性房地产公允价值变动	-3,393,062.51	-3,393,062.51
8. 外币财务报表折算差额	83,706,504.31	83,679,618.17
9. 其他		
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-244,621,657.02	-244,621,657.02
七、综合收益总额	5,887,176,472.92	6,593,105,257.18
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,262,989,443.51	1,968,921,997.52
*归属于少数股东的综合收益总额	4,624,187,029.41	4,624,183,259.66

## 3、合并现金流量表重述

项目	重述后上期发生额	重述前上期发生额
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	196,740,574,254.10	196,720,396,143.63
△客户存款和同业存放款项净增加额	1,020,040,873.90	855,346,094.61
处置交易性金融资产净增加额	-397,616,755.05	-397,616,755.05
处置债权投资净增加额	1,716,785,873.06	1,716,785,873.06
处置其他债权投资净增加额	-912,677,367.21	-912,677,367.21
处置其他权益工具投资净增加额	-14,054.79	-14,054.79
△保户储金及投资款净增加额		
△处置衍生金融资产净增加额	11,136,635.00	11,136,635.00
△收取利息、手续费及佣金的现金	2,101,671,159.65	2,101,671,159.65
△拆入资金净增加额		
△回购业务资金净增加额	-68,911,936.03	
△代理买卖证券收到的现金净额	-327,682,245.15	-327,682,245.15
收到的税费返还	3,324,768,019.01	3,324,768,019.01
收到其他与经营活动有关的现金	8,417,412,230.58	8,205,023,565.89
经营活动现金流入小计	211,625,486,687.07	211,297,137,068.65
购买商品、接受劳务支付的现金	136,506,722,765.72	136,503,693,266.31
△客户贷款及垫款净增加额	-1,447,793,990.47	-1,447,793,990.47
△存放中央银行和同业款项净增加额	-2,188,343,736.69	-2,188,343,736.69
△购置可供出售金融资产净增加额		

## 珠海华发集团有限公司

## 财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	重述后上期发生额	重述前上期发生额
△支付的证券清算款		
△回购业务资金净减少额		68,911,936.03
△融出资金净增加额	-181,432,312.44	-181,432,312.44
△支付原保险合同赔付款项的现金		
△拆出资金净增加额	-110,000,000.00	-110,000,000.00
△支付利息、手续费及佣金的现金	193,570,009.23	193,570,009.23
△支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	10,265,448,531.83	10,254,150,417.56
支付的各项税费	11,665,545,635.44	11,660,300,712.63
支付其他与经营活动有关的现金	10,640,733,303.42	10,279,587,036.41
经营活动现金流出小计	165,344,450,206.04	165,032,643,338.57
经营活动产生的现金流量净额	46,281,036,481.03	46,264,493,730.08
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	28,562,272,407.99	29,932,098,333.73
取得投资收益收到的现金	2,030,015,965.98	2,006,573,535.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	28,819,761.44	28,819,761.44
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	30,850,000.00	30,850,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	2,372,895,018.58	2,372,895,018.58
投资活动现金流入小计	33,024,853,153.99	34,371,236,649.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	47,597,660,199.61	47,597,631,249.61
投资支付的现金	66,190,354,451.30	66,137,014,126.24
△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	353,626,047.18	353,626,047.18
支付其他与投资活动有关的现金	1,023,208,629.31	1,012,234,152.51
投资活动现金流出小计	115,164,849,327.40	115,100,505,575.54
投资活动产生的现金流量净额	-82,139,996,173.41	-80,729,268,926.40
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	32,831,279,042.45	31,631,279,042.45
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	20,016,568,146.40	20,016,568,146.40
取得借款收到的现金	182,256,874,598.90	182,213,950,598.90
收到其他与筹资活动有关的现金	5,310,549,326.66	5,310,549,326.66
筹资活动现金流入小计	220,398,702,968.01	219,155,778,968.01
偿还债务支付的现金	148,538,351,678.81	148,538,351,678.81
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	19,304,611,858.65	19,304,221,083.65
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,713,606,741.02	2,713,606,741.02
支付其他与筹资活动有关的现金	23,404,950,395.56	23,404,950,395.56
筹资活动现金流出小计	191,247,913,933.02	191,247,523,158.02
筹资活动产生的现金流量净额	29,150,789,034.99	27,908,255,809.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	207,390,851.76	207,363,284.09
五、现金及现金等价物净增加额	-6,500,779,805.63	-6,349,156,102.24
加：期初现金及现金等价物余额	67,351,969,680.39	67,133,293,109.82
六、期末现金及现金等价物余额	60,851,189,874.76	60,784,137,007.58

珠海华发集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## 十三、母公司主要财务报表项目注释

## 1、应收账款

## (1) 应收账款按账龄列示

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	510,273,780.46	4,579,692.83
1 至 2 年	4,368,790.41	3,209,530.68
2 至 3 年	3,209,530.68	1,213,322.33
3 年以上	3,682,771.61	3,144,919.67
小 计	<b>521,534,873.16</b>	<b>12,147,465.51</b>
减：坏账准备	6,097,007.32	3,550,150.60
合 计	<b>515,437,865.84</b>	<b>8,597,314.91</b>

## (2) 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末数				账面 价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	521,534,873.16	100.00	6,097,007.32	1.17	515,437,865.84
其中：关联方组合	498,246,383.19	95.53			498,246,383.19
账龄组合	23,288,489.97	4.47	6,097,007.32	26.18	17,191,482.65
合 计	521,534,873.16	100.00	6,097,007.32	1.17	515,437,865.84

续：

类别	期初数				账面 价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用 损失率(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	12,147,465.51	100.00	3,550,150.60	29.23	8,597,314.91
其中：关联方组合	2,770,899.65	22.81			2,770,899.65
账龄组合	9,376,565.86	77.19	3,550,150.60	37.86	5,826,415.26
合 计	12,147,465.51	100.00	3,550,150.60	29.23	8,597,314.91

期末，按单项计提坏账准备：无

期末，按组合计提坏账准备：

珠海华发集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

组合计提项目：关联方组合

账龄	期末数			期初数		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
关联方组合	498,246,383.19			2,770,899.65		
合计	498,246,383.19			2,770,899.65		

组合计提项目：账龄组合

账龄	期末数			期初数		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	13,953,009.30	948,521.85	6.80	3,998,054.67	212,368.52	5.31
1 至 2 年	3,967,152.25	1,063,582.95	26.81	2,223,408.75	190,753.41	8.58
2 至 3 年	2,223,408.75	939,982.85	42.28	10,182.77	2,109.00	20.71
3 年以上	3,144,919.67	3,144,919.67	100.00	3,144,919.67	3,144,919.67	100.00
合计	23,288,489.97	6,097,007.32	26.18	9,376,565.86	3,550,150.60	37.86

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合	坏账准备
客商一	167,300,200.00	32.08	
客商二	114,535,700.00	21.96	
客商三	56,238,300.00	10.78	
客商四	39,678,600.00	7.61	
客商五	19,158,000.00	3.67	
合计	396,910,800.00	76.10	

(4) 截至 2023 年 12 月 31 日，应收账款中无用于抵押或质押款项。

(5) 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(6) 本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

## 2、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	32,839,507,277.18	33,087,579,312.89
合计	32,839,507,277.18	33,087,579,312.89



珠海华发集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他应收款项

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	16,011,736,897.88	26,143,927,567.22
1 至 2 年	10,392,937,202.10	5,663,957,129.60
2 至 3 年	5,615,980,099.39	279,763,018.87
3 年以上	832,115,127.57	1,013,193,646.96
小计	<b>32,852,769,326.94</b>	<b>33,100,841,362.65</b>
减：坏账准备	13,262,049.76	13,262,049.76
合计	<b>32,839,507,277.18</b>	<b>33,087,579,312.89</b>

A 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	13,262,049.76	0.04	13,262,049.76	100.00	
按组合计提预期信用损失的其他应收款	32,839,507,277.18	99.96			32,839,507,277.18
其中：关联方组合	32,670,134,428.04	99.44			32,670,134,428.04
账龄组合	169,372,849.14	0.52			169,372,849.14
合计	32,852,769,326.94	100.00	13,262,049.76	0.04	32,839,507,277.18

续：

类别	期初数				账 面 价 值
	账面余额		坏账准备		
	金 额	比例(%)	金 额	预期信用 损失率(%)	
单 项 计 提 预 期 信 用 损 失 的 其 他 应 收 款	13,262,049.76	0.04	13,262,049.76	100.00	
按 组 合 计 提 预 期 信 用 损 失 的 其 他 应 收 款	33,087,579,312.89	99.96			33,087,579,312.89
其中：关联方组合	32,929,298,261.73	99.48			32,929,298,261.73
账龄组合	158,281,051.16	0.48			158,281,051.16
合 计	33,100,841,362.65	100.00	13,262,049.76	0.04	33,087,579,312.89

珠海华发集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## ①单项计提预期信用损失的其他应收款情况:

单位名称	期末数			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例%	
代垫项目管理费	13,260,049.76	13,260,049.76	100.00	预期无法收回
其他客户	2,000.00	2,000.00	100.00	预期无法收回
合计	13,262,049.76	13,262,049.76	100.00	

## ②按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

关联方组合

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
关联方组合	32,670,134,428.04		32,929,298,261.73	
合计	32,670,134,428.04		32,929,298,261.73	

账龄组合

账龄	期末数		坏账准备	期初数	
	金额	比例(%)		金额	比例(%)
1 年以内	34,431,943.20	20.33		84,691,827.72	53.51
1 至 2 年	84,578,000.00	49.94		42,165,517.50	26.64
2 至 3 年	28,939,200.00	17.09		27,401,724.14	17.31
3 年以上	21,423,705.94	12.64		4,021,981.80	2.54
合计	169,372,849.14	100.00		158,281,051.16	100.00

## ③按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例(%)	坏账准备
客商一	往来款	14,610,149,209.72	1年以内2,338,946,197.40元,1-2年7,275,914,429.60元, 2-3年4,995,288,582.72元	44.47	
客商二	往来款	5,733,488,409.23	1年以内5,373,300,000.00元, 1-2年360,188,409.23元	17.45	
客商三	往来款	4,786,514,549.42	1年以内2,470,876,427.82元,1-2年2,315,638,121.60元	14.57	
客商四	往来款	2,423,281,724.66	1年以内	7.38	
客商五	往来款	1,962,297,784.99	1年以内	5.97	
合计		29,515,731,678.02		89.84	

## ④截至 2023 年 12 月 31 日，其他应收款中无用于抵押或质押款项。

珠海华发集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

⑤本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

⑥本期无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额。

## 3、长期股权投资

## (1) 长期股权投资分类

项 目	期末余额		期初余额		
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备	净 值
对子公司投资	102,310,833,980.67		102,310,833,980.67	84,294,634,992.45	84,294,634,992.45
对联营合营企业投资	858,419,885.78		858,419,885.78	3,148,138,283.21	3,148,138,283.21
合 计	103,169,253,866.45		103,169,253,866.45	87,442,773,275.66	87,442,773,275.66

## (2) 对子公司投资

被投资单位名称	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
珠海华发商贸控股有限公司	1,020,000,000.00			1,020,000,000.00		
珠海华发产业新空间控股有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
珠海华发控股有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
香港华发投资控股有限公司	60,912,720.00			60,912,720.00		
珠海华发集团科技研究院有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
珠海华发创新投资控股有限公司	233,164,648.25			233,164,648.25		
珠海华发投资控股集团有限公司	20,753,741,400.00			20,753,741,400.00		
珠海市安居集团有限公司	119,005,769.69			119,005,769.69		
珠海华发科技产业集团有限公司	20,000,000,000.00			20,000,000,000.00		
珠海华发集团财务有限公司	735,446,436.00			735,446,436.00		
珠海城市建设集团有限公司	3,015,270,849.67		3,015,270,849.67			
珠海华发综合发展有限公司	32,761,826,485.31	15,391,891,207.38		48,153,717,692.69		
珠海发展投资基金（有限合伙）	2,680,000,000.00		542,986,231.41	2,137,013,768.59		
珠海横琴珠海粤恒产业新空间投资合伙企业（有限合伙）		2,174,064,791.67		2,174,064,791.67		
珠海华发实业股份有限公司	1,948,718,977.71	1,749,270,142.03		3,697,989,119.74		
珠海科技创业投资有限公司		2,259,229,928.22		2,259,229,928.22		
珠海华发文教旅游产业发展有限公司	616,547,705.82			616,547,705.82		
合 计	84,294,634,992.45	21,574,456,069.30	3,558,257,081.08	102,310,833,980.67		

珠海华发集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## (3) 对合营、联营企业投资

被投资单位名称	期初余额	追加投资	减少投资	本年损益变动	本年其他综合收益/其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他	期末余额
珠海创业投资引导基金有限公司	171,839,583.14		200,000,000.00	-3,371,585.02			31,532,001.88	
珠海市海润房地产开发有限公司	2,079,153,857.48		1,012,700,312.46	47,275,651.60		1,216,072,539.23	102,343,342.61	
珠海华金慧源股权投资基金（有限合伙）	69,624,261.51		102,900,000.00			1,171,832.55	34,447,571.04	
珠海农村商业银行股份有限公司	827,520,581.08			39,733,862.67	4,277,589.68	13,112,147.65		858,419,885.78
合 计	3,148,138,283.21		1,315,600,312.46	83,637,929.25	4,277,589.68	1,230,356,519.43	168,322,915.53	858,419,885.78

珠海华发集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## 4、营业收入、营业成本

## (1) 项目列示

项目	本期发生额	上期发生额
营业收入	635,598,683.16	406,332,596.83
其中：主营业务收入	24,164,359.91	185,192,720.35
其他业务收入	611,434,323.25	221,139,876.48
营业成本	59,225,584.50	149,229,093.95
其中：主营业务成本	12,609,210.06	147,281,173.10
其他业务成本	46,616,374.44	1,947,920.85

## (2) 主营业务项目列示如下：

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业销售			161,290,190.48	133,852,325.21
租赁收入	24,164,359.91	12,609,210.06	23,902,529.87	13,428,847.89
合计	24,164,359.91	12,609,210.06	185,192,720.35	147,281,173.10

## 5、投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	269,499,925.34	626,437,656.78
权益法核算的长期股权投资收益	83,637,929.25	72,544,756.47
处置长期股权投资产生的投资收益	3,483,970,863.40	1,904,049,213.91
持有其他非流动金融资产期间取得的投资收益	19,945,403.96	9,992,846.89
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	273,693,015.13	
合 计	4,130,747,137.08	2,613,024,474.05



此件仅供业务报告使用，复印无效



# 营业执照

(副本) (20-1)

统一社会信用代码

91110105592343655N

名称

致同会计师事务所(特殊普通合伙)

类型

特殊普通合伙

执行事务合伙人

李惠琦

经营范围

审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。  
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

出资额

5340 万元

成立日期

2011 年 12 月 22 日

主要经营场所

北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层

扫描二维码，了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



登记机关

2024 年 03 月 08 日



国家企业信用信息公示系统网址：  
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 0014469

此件仅用于业务报告使用, 复印无效

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所  
执业证书

名称: 普同会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 惠琦

主任会计师:

经营场所: 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010156

批准执业文号: 京财会许可[2011]0130号

批准执业日期: 2011年12月13日

发证机关:



中华人民共和国财政部制

此件仅用于业务报告使用，复印无效。

<p>注册编号: No. of certificate: 440400020010</p> <p>批准注册单位: 广东注册会计师协会 Approved (issued by): 广东注册会计师协会</p> <p>发证日期: 1985 年 09 月 01 日 Date of issuance:</p> <p>2019 年 4 月换发</p>	
<p>年度检验登记 Annual Renewal Registration</p> <p>本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p>  <p>2019 年 10 月 28 日</p>	<p>姓名: 凌国辉 Full name: 凌国辉</p> <p>性别: 男 Sex: 男</p> <p>出生日期: 1963-04-30 Date of birth: 1963-04-30</p> <p>工作单位: 瑞华会计师事务所 Working unit: 瑞华会计师事务所</p> <p>身份证号码: 230103196304304834 Identity card No: 230103196304304834</p>

<p>年度检验登记 Annual Renewal Registration</p> <p>本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p> <p>年 月 日</p>	<p>注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA</p> <p>同意调出 Agree the holder to be transferred to</p> <p>同意调入 Agree the holder to be transferred to</p> <p>2020 年 10 月 28 日</p>
---	--



此件仅用于业务报告使用，复印无效。

证书编号: 110001540142  
No. of Certificate

发证机构名称: 广东注册会计师协会  
Authorized Institute of CPA

发证日期: 2006 年 12 月 13 日  
Date of Issuance

2019 年 4 月换发



姓名: 李思成  
Full name

性别: 男  
Sex

出生日期: 1974-12-29  
Date of birth

工作单位: 瑞华会计师事务所  
Working unit

身份证号码: 432503197412290332  
Identity card No.

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.





姓名: 李思成  
Full name

性别: 男  
Sex

出生日期: 1974-12-29  
Date of birth

工作单位: 瑞华会计师事务所  
Working unit

身份证号码: 432503197412290332  
Identity card No.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

转出单位盖章  
Seal of the transfer-out Institute of CPAs

2019 年 12 月 11 日

转入单位盖章  
Seal of the transfer-in Institute of CPAs

2019 年 12 月 11 日