

公司代码：600325

公司简称：华发股份

# 珠海华发实业股份有限公司 2024 年半年度报告

## 重要提示

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

二、 公司全体董事出席董事局会议。

三、 本半年度报告未经审计。

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

五、 董事局决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

无

六、 前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、 是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

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

否

十、 重大风险提示

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

十一、 其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	6
第四节	公司治理.....	16
第五节	环境与社会责任.....	18
第六节	重要事项.....	21
第七节	股份变动及股东情况.....	49
第八节	优先股相关情况.....	53
第九节	债券相关情况.....	54
第十节	财务报告.....	69

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

## 第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
华发股份/本公司/公司	指	珠海华发实业股份有限公司
华发集团/控股股东	指	珠海华发集团有限公司
华发综合	指	珠海华发综合发展有限公司
314号资产管理计划	指	华金证券—珠海华发综合发展有限公司—华金证券融汇314号单一资产管理计划
华发商办	指	珠海华发商办经营管理有限公司
物业公司	指	华发物业服务有限公司
营销公司	指	珠海华发房地产营销顾问有限公司及其子公司
更新公司	指	珠海华发城市更新投资控股有限公司及其子公司
设计公司	指	珠海华发建筑设计咨询有限公司
华实中建	指	华实中建新科技（珠海）有限公司
代理公司	指	珠海华发房地产代理有限公司
优生活公司	指	华发优生活租赁服务（珠海）有限公司
香港公司	指	华发实业（香港）有限公司及其子公司
澳门公司	指	铧发置业（澳门）有限公司及其子公司
维业股份	指	深圳市维业装饰集团股份有限公司
华发景龙	指	珠海铧龙装饰有限公司，原“珠海华发景龙建设有限公司”
建泰建设	指	建泰建设有限公司
集团财务公司	指	珠海华发集团财务有限公司
华薇投资	指	珠海华薇投资有限公司
华金证券	指	华金证券股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
珠海市国资委	指	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
报告期	指	2024年1月1日—2024年6月30日

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

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

### 二、联系人和联系方式

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

## 三、基本情况变更简介

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

## 四、信息披露及备置地点变更情况简介

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

## 五、公司股票简况

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

## 六、其他有关资料

适用 不适用

## 七、公司主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	24,842,449,367.47	31,478,469,881.57	-21.08
归属于上市公司股东的净利润	1,264,566,228.76	1,926,259,409.27	-34.35
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	1,185,026,266.36	1,920,351,113.97	-38.29
经营活动产生的现金流量净额	664,858,247.42	33,296,800,485.13	-98.00
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	23,092,111,580.99	22,176,545,773.56	4.13
总资产	444,233,921,283.40	451,699,413,671.47	-1.65

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.46	0.88	-47.73
稀释每股收益(元/股)	0.46	0.88	-47.73
扣除非经常性损益后的基本每股收 益(元/股)	0.43	0.88	-51.14
加权平均净资产收益率(%)	5.54	10.55	减少5.01个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净 资产收益率(%)	5.19	10.49	减少5.3个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

#### 八、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

#### 九、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额
非流动性资产处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分	58,637,172.74
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	13,089,896.43
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	21,006,975.89
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	54,552.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	18,579,951.14
减:所得税影响额	29,133,563.86
少数股东权益影响额(税后)	2,695,021.94
合计	79,539,962.40

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》未列举的项目认定为的非经常性损益项目且金额重大的,以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目,应说明原因。

适用 不适用

#### 十、其他

适用 不适用

### 第三节 管理层讨论与分析

#### 一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

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

#### 二、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

1. 公司在房地产领域深耕细作 40 余年,华发品牌家喻户晓,产品品质有口皆碑,奠定了公

司在珠海的区域龙头地位，并逐渐取得已进入城市市场的认可。

2. 公司构建了科学的发展战略，紧紧围绕“立足珠海、面向全国”的发展思路，聚焦粤港澳大湾区、长三角区域、京津冀协同发展区域以及长江经济带，已经形成了珠海大区、华东大区、华南大区及北方区域的“3+1”全国性战略布局。

3. 公司以“产品力、配套力、服务力”为核心，深挖“运营力、成本力”，提升“交付力、销售力”，形成七重合力，赋能公司高质量发展。公司始终将产品品质视为发展重心，依托“七力”不断精研革新，围绕“产品力、配套力、服务力”，持续完善产品体系。2024年4月，首次在业内发布“华发科技+好房子产品体系技术标准”，携手华为、顺丰、亿航等头部企业，将鸿蒙系统、无人机配送等AI时代科技植入科技+好房子、第四代住宅建造。以“数字化、智慧化、绿色化、产业化”四化为经，以数字智慧社区、智能家居、超高实得率、智慧无人机服务、专享养老社区、绿色低碳、质美生态规划、科技精工建筑、健康可变户型、高定品质精装、智慧绿色园林、优+生活配套、优质物业管理、安全私密设计、高质量细部设计及施工等十五个方面为纬度，在户型设计、建造工艺、材料材质、智能系统、通信连接等数十个细分科技领域实现了创新突破，为中国房地产行业高质量发展新模式、引领新质生产力发展打造“珠海范本”。

4. 公司在深耕房地产开发主业的同时，积极响应国家产业政策，致力推动产业多元化，不断探索优化业务战略格局。公司以住宅业务为核心，持续优化商业地产的核心竞争力，打造标杆商业品牌，成为具有独特竞争力的商业地产综合运营商；并积极向城市更新、设计、营销、装配式建筑、长租公寓等业务领域延伸地产业务产业链，推动主业升级发展；持续提升物业公司的业务拓展能力和服务品质，涵盖住宅物业、商办公建物业、资产运营、城市及市政服务、电梯工程、楼宇智能化、社区生活服务、安保服务、餐饮服务 etc 全链条服务体系，形成立足大湾区、涵盖全国的业务格局；持续推动上下游产业链实现提质增效，营销公司、更新公司、设计公司、华实中建、代理公司、香港公司、澳门公司等上下游产业链公司及境外公司均取得不错的经营成果。公司形成以住宅为主业，商业运营、物业管理和上下游产业链等为支撑的“1+3”发展格局，为公司发展培育新优势，助力公司长效发展。

### 三、经营情况的讨论与分析

2024年上半年，房地产市场环境错综复杂，市场下行压力依然较大，在公司董事局及经营班子的坚强领导下，公司围绕销售去化、融资盘活、利润提升等核心任务，抢抓机遇、迎难而上，扎实推进经营管理各项工作，加速开启公司高质量发展新局面。上半年，公司实现营业收入248.42亿元，净利润17.35亿元，归母净利润12.65亿元；上半年末预收楼款余额（含销项税）963.94亿元。报告期内，公司新开工面积75.63万平方米，竣工面积303.92万平方米。截至报告期末，公司在建项目面积1,007.67万平方米，待开发土地计容建筑面积364.66万平方米。

#### （一）分类施策，销售排名稳步提升

上半年，公司以销售去化为核心，实现销售 452 亿元，位列克而瑞销售榜单第 11 位，较 2023 年度提升 3 位。其中，珠海大区完成销售 120.25 亿元，销售占比 26.6%；华南大区完成销售 160.49 亿元，销售占比 35.5%；华东大区完成销售 162.34 亿元，销售占比 35.9%；北方区域完成销售 8.91 亿元，销售占比 2.0%。报告期内，公司抢抓机遇率先推出“以旧换新”，首创“直收+帮卖”模式，助力销售破局；通过租售并举、地物联动等方式，分类推进存量住宅、非住、车位等的盘活去化；不断加大数字化营销活动力度，持续扩大品牌声量，布局多平台自媒体，加大内容获客力度。

## （二）开源节流，筑牢资金安全防线

公司不断加强现金流管理和提质增效，严守现金流安全防线，确保公司运作平稳有序。截止上半年末，公司剔除预收款的资产负债率 61.31%，较 2023 年末下降 109 BPs，长期有息负债占有息负债总额的比例保持在八成以上，持续保持稳健的资产负债结构。报告期内，公司持续强化资金管控，优化融资成本，上半年综合融资成本 5.13%，较 2023 年下降 35BPs；成功落地创新型建信华金-华发股份消费类基础设施 Pre-reits 21.25 亿元；保持优质的资信基本面，2024 年主体及债项评级结果维持为 AAA；积极打造绿色融资产品体系，印发《华发股份绿色信贷操作指引》；成立资产盘活专项工作小组，多措并举有效处置存量资产；根据公司及市场情况，审慎把控投资拓展工作。

## （三）“新智”赋能，助力公司笃行致远

公司升级打造“数字化”“智慧化”“绿色化”“产业化”新一代“四化”转型住宅产品体系，以产品力、配套力和服务力提升为内核支撑，同步提升运营力和交付力，建造更高品质、更宜居的好房子，夯实核心竞争力。报告期内，公司顺利举办“华发科技+好房子产品体系标准”发布会、新品发布会和 2024 中国智能家居产业发展论坛，引发行业热潮；公司三个项目成功入选 2024 年上半年度“十大作品”。公司不断完善优质配套助力美好生活，加快推进商业、办公等相关配套筹建；抢抓“港车北上”“澳车北上”机遇，珠海南湾华发商都推出穿梭巴士等港澳客群专属权益服务。公司坚持稳健运营，确保交付“又好又快”，进一步推广优+5g 高质量建造体系应用，扎实开展进度、安全、质量检查，全国在建工程目标标段共获得质量及安全方面奖项 119 个。

## （四）精细化管理，夯实高质量发展根基

公司持续从组织架构、团队建设、数智赋能、风险防控等方面发力，不断提升内部管控水平，上半年管理费用率 2.28%，同比下降 44BPs。报告期内，公司完成组织架构方案更新，落地组织架构设立及调整的常态化管理机制，确保权责明晰；外引内育焕新人才团队，系统引入领军管理与关键岗位优秀人才，落地“山海计划”，助推青年人才成长；稳步推进数字资产建设和数据安全管理工作；不断加强纪审联动，有效防控风险。

## （五）多元并进，巩固“三大支撑”发展格局

公司以住宅主业为依托，推动商业、物业及上下游产业链等“三大支撑”提质增效，激发业绩增长新动能。

商业运营方面，公司上半年实现租金收入 3.68 亿元，同比增长 45.45%；华发商办荣膺“2024 年中国不动产商管综合实力 TOP30”称号，成为珠海首个获此荣誉的商办运营企业。

物业管理方面，物业服务上半年实现营收 8.45 亿元，同比增长 26.69%；截至 6 月末收费建筑面积达 3,654 万平方米，同比增长 21.9%。服务满意度进一步提升，荣获“2024 中国物业服务百强企业”第 13 名、“2024 中国物业服务百强满意度领先企业”等荣誉。

上下游产业链及境外公司报告期内持续发力、做强做优。更新公司重点项目取得积极进展；设计公司完成专利挖掘及申报 20 件；华实中建通过 2023 年度广东省专精特新中小企业认定，荣获香港杰出宜居城市建筑贡献金章等四大奖项；优生活公司长租公寓新店顺利开业；香港公司、澳门公司等业务持续稳步推进。

#### （六）党建引领，用实干擦亮国企本色

公司坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实党的二十大精神，积极承担和履行社会责任，致力于实现经济效益与社会效益的有机统一。公司全覆盖式开展下属党支部基层党组织规范化检查，党建制度体系进一步健全，基层党建走深走实，纵深推进党风廉政建设和反腐败工作，做到风清气正。报告期内，公司继续扎实推进安全生产，持续完善各级安全生产机构，不断完善安全生产规章制度及标准，认真开展各类专项检查、主题培训等。公司践行绿色低碳发展理念，积极投身公益事业，ESG 年度报告成功入选“中国 ESG 上市公司先锋 100（2024）”。公司积极组织员工参与职工运动会等各类体育赛事和积极向上的文娱活动，丰富员工业余生活；切实做好员工关怀慰问工作，协助员工做好重大疾病补助申请，为员工提供多维度关心关怀，增强员工的凝聚力和向心力。

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

适用 不适用

### 四、报告期内主要经营情况

#### （一）主营业务分析

##### 1. 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	24,842,449,367.47	31,478,469,881.57	-21.08
营业成本	20,680,414,997.96	25,545,822,591.48	-19.05
销售费用	791,987,352.52	763,710,019.90	3.70
管理费用	566,614,909.66	856,661,630.46	-33.86
财务费用	200,489,776.36	147,173,202.71	36.23
研发费用	29,827,512.88	25,874,198.53	15.28
经营活动产生的现金流量净额	664,858,247.42	33,296,800,485.13	-98.00

投资活动产生的现金流量净额	-18,100,119,982.50	-41,770,115,403.60	-56.67
筹资活动产生的现金流量净额	6,158,820,395.96	9,625,751,434.63	-36.02

## 2. 本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

### (三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

#### 1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上年期末数	上年期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上年期末变动比例 (%)	情况说明
应收账款	1,623,402,106.19	0.37	1,248,369,463.63	0.28	30.04	主要系应收托管服务收入增加
其他非流动资产	1,240,175,166.87	0.28	265,175,166.87	0.06	367.68	主要系本期增加不动产拆迁补偿权益所致
短期借款	1,746,046,778.47	0.39	462,950,885.23	0.10	277.16	主要系短期融资增加
应交税费	679,524,977.02	0.15	2,340,502,130.46	0.52	-70.97	主要系应交企业所得税减少

#### 2. 境外资产情况

适用 不适用

#### 3. 截至报告期末主要资产受限情况截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

单位：元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	691,784,572.33	详见附注七、1
存货	72,165,586,992.05	借款设定抵押
固定资产	854,796,495.21	借款设定抵押
投资性房地产	18,296,577,633.23	借款设定抵押
长期股权投资	374,925,623.39	借款设定抵押
合计	92,383,671,316.21	借款设定抵押

公司受监管的预售房款为 84.01 亿元。

#### 4. 其他说明

适用 不适用

#### (四) 投资状况分析

##### 1. 对外股权投资总体分析

适用 不适用

报告期内，公司长期股权投资余额为 281.15 亿。具体内容请详见合并财务报表项目附注“七、13 长期股权投资”

**(1).重大的股权投资**

□适用 √不适用

**(2).重大的非股权投资**

□适用 √不适用

**(3).以公允价值计量的金融资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
股票	4,434,814.13	-102,313.13					31,250.25	4,363,751.25
私募基金	17,450,000.00							17,450,000.00
衍生工具	-58,153,972.77	21,109,289.01	-17,982,526.41				80,096,592.61	43,051,908.85
其他	100,000.00							100,000.00
合计	-36,169,158.64	21,006,975.88	-17,982,526.41				80,127,842.86	64,965,660.10

## 证券投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	其他变动	期末账面价值	会计核算科目
股票	HK:01955	香港庄臣控股有限公司	7,638,000.00 港元	自有资金	4,434,814.13	-102,313.13					31,250.25	4,363,751.25	交易性金融资产
合计	/	/	7,638,000.00 港元	/	4,434,814.13	-102,313.13					31,250.25	4,363,751.25	/

## 证券投资情况的说明

适用 不适用

## 私募基金投资情况

适用 不适用

公司所投资私募基金不会对公司的财务状况和生产经营活动产生重大影响。

## 衍生品投资情况

适用 不适用

经公司第十届董事局第三十八次会议审议通过，公司开展外汇套期保值业务，额度不超过 10 亿美元，并授权公司经营班子具体办理，授权期限为董事局会议审议通过之日起一年。具体情况详见公司于 2024 年 4 月 27 日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2024-022）

## (1). 报告期内以套期保值为目的的衍生品投资

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

衍生品投资类型	初始投资金额	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	报告期内购入金额	报告期内售出金额	期末账面价值	期末账面价值占公司报告期末净资产比例（%）
远期结售汇	-	-5,815.40	2,110.93	-1,798.25			4,305.19	0.01
合计	-	-5,815.40	2,110.93	-1,798.25			4,305.19	0.01
报告期内套期保值业务的会计政策、会计核算具体原则，以及与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	与上一报告期相比无重大变化							
报告期实际损益情况的说明	无							
套期保值效果的说明	远期结售汇的开展目的为对冲公司美元借款产生的汇兑损益，以及公司境外子公司返投境内子公司在编制合并财务报表时产生的外币报表折算差额。公司通过外汇套期保值业务锁定结售汇汇率，将衍生品产生的公允价值变动与汇兑损益或外币报表折算差额进行对冲，有效防范了外汇汇率波动风险。							
衍生品投资资金来源	不涉及初始投资							
报告期衍生品持仓的风险分析及控制	公司外汇套期保值业务可能存在市场风险、流动性风险、履约风险及其他风险等，风险分析及控制措施等详见							

措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等）	公司披露的《关于 2024 年度开展外汇套期保值业务的公告》（公告编号：2024-022）。
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	报告期内，公司远期结售汇衍生品投资产生的浮动盈利 10,120.59 万元。报告期末，远期结售汇衍生品公允价值参照外部金融机构的市场报价确定。
涉诉情况（如适用）	不适用
衍生品投资审批董事局公告披露日期（如有）	2024 年 4 月 27 日
衍生品投资审批股东会公告披露日期（如有）	无

(2). 报告期内以投机为目的的衍生品投资

适用 不适用

**(五) 重大资产和股权出售**

适用 不适用

**(六) 主要控股参股公司分析**

适用 不适用

**(七) 公司控制的结构化主体情况**

适用 不适用

**五、其他披露事项****(一) 可能面对的风险**

适用 不适用

**1.政策风险**

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。近年来，随着房地产调控长效机制建设稳步推进，市场总体回调压力加大，不同城市房地产市场将延续分化发展格局，一线城市和核心城市的市场竞争激烈，核心城市的土地市场争夺将是房企关注重点。公司在经营过程中，充分重视对行业调控政策基调的研判与响应，将依据政策导向不断优化业务发展方向，做好政策风险的应对工作。

**2.市场风险**

房地产市场具有区域性的特征，受当地市场供求关系影响显著。同时，房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征。从市场研究到土地获得、投资决策、规划设计、市场营销、建设施工、销售服务和物业管理的开发流程中，项目开发涉及到多个领域，且同时涉及到不同政府部门的审批和监管，房企对项目整体开发控制有一定难度。在项目建设和运营期间，如出现原材料等大宗商品价格上涨、劳动力成本上涨等不可预见的不利因素，可能导致总成本上升，从而影响公司的盈利水平。为此，公司未来将进一步加强各个深耕城市的销售和回款工作以进一步规避市场风险，继续推进全国优化布局平衡，提高公司面对市场风险的应变能力。

**3.行业风险**

随着房地产行业深度调整，行业两极化格局愈加明显，大型头部企业规模效应凸显，盈利能力加速分化，行业集中度进一步提升。公司将审慎把控拿地节奏，加强各层级各环节内部控制，进一步提高精细化管控水平；积极推进产品创新，不断提高产品核心竞争力，提升运营管控效率；探索创新业务和盈利模式，不断提高公司行业地位和品牌影响力；同时，适当进行行业之间的合作，不断增强自身的可持续发展能力和综合竞争力。

**4.资金风险**

房地产行业属于资金密集型行业，项目开发需要长期且充足的资金支持。为保障公司稳健运营，公司的经营效率、资金流动性、销售回款速度、融资效能等各方面需对标更高标准。公司将

加快销售回款，拓宽融资渠道，探索新的融资模式。同时加强资金管理，努力降低融资成本，提高资金使用效率，确保现金流安全，提升公司抗风险能力。

## (二) 其他披露事项

适用 不适用

## 第四节 公司治理

### 一、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2024 年第一次临时股东大会	2024-1-24	www.sse.com.cn	2024-1-25	具体内容详见公司于 2024 年 1 月 25 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2024-005）
2024 年第二次临时股东大会	2024-2-23	www.sse.com.cn	2024-2-24	具体内容详见公司于 2024 年 2 月 24 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2024-012）
2023 年年度股东大会	2024-5-17	www.sse.com.cn	2024-5-18	具体内容详见公司于 2024 年 5 月 18 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2024-033）
2024 第三次临时股东大会	2024-5-29	www.sse.com.cn	2024-5-30	具体内容详见公司于 2024 年 5 月 30 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2024-036）

### 表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

### 股东大会情况说明

适用 不适用

报告期内，公司共召开四次股东大会，股东大会的召集和召开程序、召集人资格、出席会议人员资格和决议表决程序均符合有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，表决结果合法、有效。

## 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

## 三、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
---------	---

## 四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

## 第五节 环境与社会责任

### 一、环境信息情况

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

适用 不适用

#### (二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

#### (三) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

#### (四) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

##### 1. 深入贯彻绿色发展理念

公司始终秉持绿色、环保、低碳的发展理念，积极响应国家双碳战略，深入贯彻绿色发展理念，不断完善环境管理体系，积极应对气候变化，推动绿色建筑发展，全力走好绿色和谐发展之路。

##### (1) 坚持绿色发展

公司追求“人与自然和谐相处”的极致目标，主动识别并积极应对气候变化给公司发展带来的经济机遇和实体风险，制定针对广东强降雨天气等实体风险专项应对措施，提升对气候变化的适应能力；同时，将绿色发展理念融入运营管理和业务发展的全流程，主动以“智慧绿色”为产品创新迭代的新思路，将绿色化融入新型住宅产品体系迭代，开启绿色化转型，助力零碳城市建设、赋能美好人居生活。

##### (2) 打造绿色工程

公司始终秉持生态可持续的原则，注意处理好自然环境、建筑与人的关系，以绿色设计、绿色建筑、景观规划营造宜居宜业环境，用心打造行业领先、安全健康的绿色建筑。

一是绿色设计。公司在规划设计环节充分考虑绿色环保、节能低碳等因素，融入海绵城市的设计理念，在朝向、照明、采光、节能、隔音等室内设计维度精心布局，综合考量社区布局、绿化规划、水循环、无障碍通道及健身空间等公共空间设计，不断改善建筑环境、提升绿色健康安全标准，着力提升城市品位。

二是绿色建筑。公司结合珠海零碳城市建设要求，以绿色设计带动绿色建造，在建设阶段通过采购和使用绿色建材、绿色施工技术研发、采用装配式建筑等技术工艺、使用新能源设备、绿色循环及节能减排技术等，建造超低能耗绿色建筑，致力打造绿色健康社区。

##### 2. 持续完善环境管理体系

秉持绿色发展理念，持续完善环境管理体系，不断强化对能源和资源的精细化管理，提高资源利用效率、降低建筑垃圾排放等，提高企业绿色竞争力和可持续发展续航力。

(1) 加强环境管理

公司严格落实环境保护主体责任，推动下属公司建立健全环境管理体系、搭建环保预警及应急机制、落实新建项目环境评估制度、及时监测及统计环保数据、开展环境管理体系认证、设定环境管理目标等，致力建设环境友好型、资源节约型工程项目。

(2) 落实污染防治

公司严格遵守相关法律法规和内部规章制度，加强对施工现场扬尘、噪声、废水及废弃物排放的管理，加强施工过程污染防治，全面提升绿色施工管理水平，最大限度减少施工过程对环境的影响。

(3) 强化资源管理

公司进一步加强能源资源管理，通过建立健全管理机制、制定能源减排计划、搭建数字化管理平台、设备检修升级、合理规划等方式，将资源节约、绿色发展理念融入业务和运营管理全流程，推动实现节能减排、能源资源使用效率提升，助力实现低碳发展。

### 3. 共同建设绿色社会

公司致力于将绿色环保理念融入日常运营，践行绿色办公方式，推广环保理念，开展生态保护，与利益相关方携手共同建设绿色社会。

(1) 推行绿色办公

公司积极倡导推广绿色办公行为，严格办公用品管理，鼓励员工在日常办公中注重节电、节水、节纸等，加大节能宣传、倡导绿色出行、垃圾分类等，营造低碳环保的绿色办公氛围。

(2) 倡导环保理念

公司积极开展绿色宣传、宣传培训和环保公益活动，向社会公众、员工、合作伙伴传递保护环境、低碳生活的绿色理念。

(3) 开展生态保护

公司将保护生物多样性实践贯穿于运营等核心环节，对周边原有自然植被、栖息生物进行保护性评估，充分利用地形条件和自然资源，系统修复因生产作业带来的生态环境影响，降低业务对生物多样性和生态系统的影响，实现开发建设与生态保护并重。

#### (五) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

## 二、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

### (一) 开展专题培训，提升工作能力

2024 年上半年，公司积极组织员工参与了乡村振兴专题培训，深入学习贯彻党的二十大精神 and 习近平总书记关于“三农”工作的重要论述，为公司后续的乡村振兴工作丰富理论知识，提高专业素养，拓展工作思路。

### **（二）落实消费帮扶，助力乡村振兴**

公司响应消费扶贫号召，发动全公司体系内部力量，引入社会力量，发挥消费扶贫巨大潜力，联系工会积极开展“以购代捐”“以买代帮”的消费扶贫项目。2024 年上半年，公司工会以购代捐购买贫困地区的多种特色农副产品，共计 787.6 万元，积极传递正能量，展现国企担当，直接带动贫困户增收。

### **（三）践行社会责任，载誉继续前行**

公司全力推进乡村振兴、积极履行社会责任、用心扎实推进村企结对帮扶工作。报告期内，公司荣获中共广东省委农村工作领导小组授予的 2023 年度“广东扶贫济困红棉杯”铜杯。公司将继续珍惜荣誉、再接再厉，为支持乡村振兴事业、加快推进农业农村现代化注入更大力量。

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

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

			房建设项目转让给华发股份或以合作方式由华发股份为主开发；2、华发集团及下属企业的土地一级开发业务仅限于在广东省行政区域范围内；此外，若华发股份明确表示将在广东省区域内进行土地一级开发业务，则华发集团将停止或对外转让土地一级开发业务，或者按照法律、法规或国有资产的相关规定将土地一级开发业务转让给华发股份或以合作方式由华发股份为主进行开发经营。				
其他	珠海华发集团有限公司		珠海华发集团有限公司于 2015 年 6 月就公司 2015 年非公开发行股票事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产项目涉及用地及销售的自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2015 年	否	长期有效	是
其他	珠海市国资委		珠海市国资委于 2015 年 8 月就公司 2015 年公开发行公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券之房地产业务自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2015 年	否	长期有效	是
其他	珠海华发集团有限公司		珠海华发集团有限公司于 2015 年 8 月就公司 2015 年公开发行公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份存在《自查报告》未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2015 年	否	长期有效	是
其他	珠海市国资委		珠海市国资委于 2015 年 12 月就公司非公开发行 2016 年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失	2015 年	否	长期有效	是

			的，珠海市国资委将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。				
其他	珠海华发集团有限公司		珠海华发集团有限公司于2015年12月就公司非公开发行2016年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2015年	否	长期有效	是
其他	珠海市国资委		珠海市国资委于2016年4月就公司公开及非公开发行2016年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份存在《珠海华发实业股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2016年	否	长期有效	是
其他	珠海华发集团有限公司		珠海华发集团有限公司于2016年4月就公司公开及非公开发行2016年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份存在《珠海华发实业股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2016年	否	长期有效	是
其他	珠海市国资委		珠海市国资委于2017年7月就公司非公开发行2018年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份存在《珠海华发实业股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2017年	否	长期有效	是

其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于2017年7月就公司非公开发行2018年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2017年	否	长期有效	是
其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于2018年7月就公司2018年非公开发行公司债券（第二期）事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2018年	否	长期有效	是
其他	珠海市国资委	珠海市国资委于2018年8月就公司非公开发行2018年公司债券（第二期）事宜出具以下承诺：若华发股份存在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2018年	否	长期有效	是
其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于2018年11月就公司2019年公开发行公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2018年	否	长期有效	是
其他	珠海市国资委	珠海市国资委于2019年1月就公司公开发行2019年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份存在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东	2019年	否	长期有效	是

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

其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于2021年1月就公司公开发行2021年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2021年	否	长期有效	是
其他	珠海市国资委	珠海市国资委于2021年1月就公司公开发行2021年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份存在《珠海华发实业股份有限公司关于公司房地产业务的专项自查报告》未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2021年	否	长期有效	是
其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于2022年12月就公司公开发行2023年公司债券事宜出具以下承诺：华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2022年	否	长期有效	是
其他	珠海市国资委	珠海市国资委于2022年12月就公司公开发行2023年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份存在《珠海华发实业股份有限公司关于公司房地产业务的专项自查报告》未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2022年	否	长期有效	是
其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于2023年5月就公司非公开发行2023年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、	2023年	否	长期有效	是

			捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。				
其他	珠海市国资委		珠海市国资委于2023年5月就公司非公开发行2023年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份存在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2023年	否	长期有效	是
其他	珠海市国资委		珠海市国资委于2023年2月就公司2022年向特定对象发行股票事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产项目涉及用地及销售的自查报告》中存在应披露而未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东珠海华发集团有限公司按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2023年	否	长期有效	是
其他	珠海市国资委		珠海市国资委于2023年2月就公司2022年向特定对象发行股票涉及的摊薄即期回报填补措施能够得到切实履行，出具以下承诺：1、本机构承诺依照相关法律、法规及公司章程的有关规定行使股东权利，承诺不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益；2、承诺切实履行公司制定的有关填补回报的相关措施以及本机构对此作出的任何有关填补回报措施的承诺；3、若中国证监会做出关于填补回报措施及其承诺的新的监管规定，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定的，本机构承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本机构愿意督促华发集团接受中国证监会、上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则对本机构的相关	2023年	否	长期有效	是

			处罚或相关监管措施；违反承诺给公司或者股东造成损失的，本机构愿意督促华发集团依法承担补偿责任。				
	其他	珠海市国资委	<p>珠海市国资委于 2023 年 2 月就公司 2022 年向特定对象发行股票事宜，保证严格遵守法律法规、中国证监会的规定和上海证券交易所的业务规则，诚实守信、忠实勤勉、廉洁自律，不以任何方式影响和干扰审核及注册程序工作，并郑重作出以下承诺：（一）遵守发行上市审核有关沟通、接待接触、回避等相关规定，不私下与审核人员、监管人员以及上海证券交易所上市审核委员会（以下简称上市委）委员、并购重组审核委员会（以下简称重组委）委员、科技创新咨询委员会（以下简称咨询委）委员等进行可能影响公正执行公务的接触；认为可能存在利益冲突的关系或者情形时，及时按相关规定和流程提出回避申请。（二）不组织、指使或者参与以下列方式向审核人员、监管人员、上海证券交易所上市委委员、重组委委员、咨询委委员或者其他利益关系人输送不正当利益：1、以各种名义赠送或者提供资金、礼品、房产、汽车、有价证券、股权等财物，或者为上述行为提供代持等便利；2、提供旅游、宴请、娱乐健身、工作安排等利益，或者提供就业、就医、入学、承担差旅费等便利；3、安排显著偏离公允价格的结构化、高收益、保本理财产品等交易；4、直接或者间接提供内幕信息、未公开信息、商业秘密和客户信息，明示或者暗示从事相关交易活动；5、其他输送不正当利益的情形。（三）不组织、指使或者参与打探审核未公开信息，不请托说情、干扰审核工作。（四）遵守法律法规和中国证监会、上海证券交易所有关保密的规定，不泄露审核过程中知悉的内幕信息、未公开信息、商业秘密和国家秘密，不利用上述信息直接或者间接为本人或者他人谋取不正当利益。如违反上述承诺，承诺人自愿接受上海证券交易所依据其业务规则采取的终止审核、一定期限内不接受申请文件、公开认定不适合担任相关职务等</p>	2023 年	否	长期有效	是

			措施。承诺人相关行为违反法律法规的，将承担相应法律责任。				
解决同业竞争	珠海华发集团有限公司		珠海华发集团有限公司于2023年8月就公司2022年向特定对象发行股票事宜出具以下承诺：华发集团及华发集团除华发股份外的其他下属企业未来若取得任何可能与华发股份所从事的房地产开发业务形成竞争的项目或土地使用权，华发集团会将该等项目或土地使用权通过托管等方式交由华发股份开发或以华发股份为主开发，或按照国有资产转让的相关规定将该项目进行对外转让。	2023年	否	长期有效	是
其他	珠海华发集团有限公司		珠海华发集团有限公司于2023年2月就公司2022年向特定对象发行股票事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产项目涉及用地及销售的自查报告》中存在应披露而未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2023年	否	长期有效	是
其他	珠海华发集团有限公司		珠海华发集团有限公司于2023年2月就公司2022年向特定对象发行股票事宜出具以下承诺：1、本公司用于认购华发股份向特定对象发行股票的资金来源系公司自有资金，不存在通过对外募集、代持、结构化安排或直接或间接使用华发股份或利益相关方资金用于本次认购的情形。不属于《证券投资基金法》《私募投资基金监督管理暂行办法》和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》规定的私募投资基金，无需履行备案程序。2、就本公司认购华发股份向特定对象发行股票，不存在华发股份直接或通过其利益相关方向本公司提供财务资助、补偿、承诺收益安排的情形；3、就本公司认购华发股份向特定对象发行股票，不存在本公司直接或通过利益关联方向其他认购对象提供财务资助、补偿、承诺收益安排的情形。	2023年	否	长期有效	是
其他	珠海华发集团有限公司		珠海华发集团有限公司于2023年2月就公司2022年向特定对象发行股票涉及的摊薄即期回报填补措施能够得到切实履行，出具以下承诺：1、本公司承诺依照相关法律、法规及	2023年	否	长期有效	是

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

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

	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2023 年 5 月就公司 2022 年向特定对象发行股票事宜承诺：1. 自本次向特定对象发行股票董事局会议决议（2022 年 12 月 5 日）前六个月至本承诺函出具日，华发集团及控制的关联方不存在减持华发股份股票的情况；2. 自本承诺函出具日至本次发行完成后六个月内，华发集团及控制的关联方不减持所持有的华发股份的股票；3. 如有违反上述承诺，华发集团及控制的关联方因减持股份所得收益将全部归华发股份所有，并依法承担由此产生的全部法律责任。本承诺函内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并愿意承担相应的法律责任。	2023 年	否	长期有效	是
	其他	珠海华发综合发展有限公司	珠海华发综合发展有限公司于 2023 年 5 月就公司 2022 年向特定对象发行股票事宜承诺：1. 自本次向特定对象发行股票董事局会议决议（2022 年 12 月 5 日）前六个月至本承诺函出具日，华发集团及控制的关联方不存在减持华发股份股票的情况；2. 自本承诺函出具日至本次发行完成后六个月内，华发集团及控制的关联方不减持所持有的华发股份的股票；3. 如有违反上述承诺，华发集团及控制的关联方因减持股份所得收益将全部归华发股份所有，并依法承担由此产生的全部法律责任。本承诺函内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并愿意承担相应的法律责任。	2023 年	否	长期有效	是
	其他	314 号资产管理计划	314 号资产管理计划于 2023 年 5 月就公司 2022 年向特定对象发行股票事宜承诺：1. 自本次向特定对象发行股票董事局会议决议（2022 年 12 月 5 日）前六个月至本承诺函出具日，华发集团及控制的关联方不存在减持华发股份股票的情况；2. 自本承诺函出具日至本次发行完成后六个月内，华发集团及控制的关联方不减持所持有的华发股份的股票；3. 如有违反上述承诺，华发集团及控制的关联方因减持股份所得收益将全部归华发股份所有，并依法承担由此产生的全部法律责任。本承诺函内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并愿意承担相应的法律责任。	2023 年	否	长期有效	是

	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于2023年6月就公司2022年向特定对象发行股票事宜承诺：1、若在本次再融资审核及注册过程中，公司存在任何文化传媒类不符合相关产业政策的资产或业务，本集团承诺按相关部门要求在规定时间内予以解决；2、若本公司违反上述承诺，将承担由此引起的一切法律责任。	2023年	否	长期有效	是
	其他	珠海华发集团有限公司	作为珠海华发实业股份有限公司2022年向特定对象发行股票的认购对象，珠海华发集团有限公司于2023年7月承诺：华发股份向特定对象发行股票发行完成后，本公司、本公司下属子公司珠海华发综合发展有限公司及其一致行动人华金证券—珠海华发综合发展有限公司华金证券融汇314号单一资产管理计划持有华发股份的股份符合《上市公司收购管理办法》等相关规则的监管要求。	2023年	否	长期有效	是
	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于2024年5月就公司非公开发行2024年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2024年	否	长期有效	是
	其他	珠海市国资委	珠海市国资委于2024年6月就公司非公开发行2024年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份存在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2024年	否	长期有效	是
其他对公司中小股东所作承诺	解决同业竞争	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于2010年5月出具以下承诺：华发集团及华发集团下属企业珠海十字门中央商务区建设控股有限公司在未来十字门商务区开发过程中，若取得任何可能与本公司所从事的房地产开发业务形成竞争的项目或土地使用	2010年	否	长期有效	是

			权，华发集团会将该等项目或土地使用权通过托管、合作方式交由本公司开发或以本公司为主开发，或按照国有资产转让的相关规定将该项目进行对外转让。				
其他承诺	解决关联交易	珠海华发实业股份有限公司	珠海华发实业股份有限公司于 2021 年 1 月 4 日出具以下承诺：鉴于维业建设集团股份有限公司（以下简称“上市公司”或“维业股份”）拟支付现金购买珠海华发实业股份有限公司持有的珠海铎龙装饰有限公司（原“珠海华发景龙建设有限公司”，以下简称“华发景龙”）50%股权（以下简称“本次交易”）。本公司作为本次交易的交易对方，郑重声明如下：1、本次交易完成后，本公司及下属企业在与维业股份进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行，并将严格按照有关法律、法规、规范性文件以及上市公司章程的相关规定，履行关联交易决策程序及信息披露义务，保证不通过关联交易损害上市公司或其他股东的合法利益。2、本公司及下属企业和维业股份就相互间关联事务及交易所作出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益，在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。	2021 年	否	承诺函在公司作为维业股份关联方期间内持续有效且不可变更或撤销。	是
	其他	珠海华发实业股份有限公司	珠海华发实业股份有限公司于 2021 年 1 月 4 日出具以下承诺：1、截至 2020 年 9 月 30 日，华发景龙应收本公司体系内公司的合同款项账龄在 1 年以上的金额为 831.18 万元。针对华发景龙前述账龄 1 年以上应收账款的支付事宜，本公司保证在本次重大资产重组完成后三个月内促使本公司及本公司下属子公司支付完毕。2、截至 2020 年 9 月 30 日，华发景龙合同资产中账龄超过 1 年以上与本公司体系内公司发生的已完工尚未办理结算的工程款 7,232.51 万元。针对华发景龙前述体系内账龄 1 年以上合同资产结算及支付事宜，本公司保证在本次重大资产重组完成后，华发景龙提交完整项目结算资料之日起三个月内促使本公司及本公司下属子公司办理完毕上述合同资产对应项目的结算手续，并在完成结算后三个月内支付完毕相应的工程款。	2021 年	否	本承诺函自维业股份取得华发景龙股东资格之日起生效。	是

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

## 二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

## 三、违规担保情况

适用 不适用

#### 四、半年报审计情况

适用 不适用

#### 五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

适用 不适用

#### 六、破产重整相关事项

适用 不适用

#### 七、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

#### 九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

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

#### 十、重大关联交易

##### (一) 与日常经营相关的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

公司于 2024 年 4 月 26 日召开的第十届董事局独立董事专门会议 2024 年第二次会议、第十届董事局第三十八次会议及 2024 年 5 月 17 日召开的 2023 年年度股东大会审议通过了《关于确认公司 2023 年度日常关联交易执行情况及预计 2024 年度日常关联交易的议案》，对公司 2024 年度可能与控股股东华发集团（包括其全资、控股子公司）及其他关联方发生的日常关联交易进行了预计。关于 2023 年度日常关联交易的执行情况，详见公司于 2024 年 4 月 27 日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2024-018）。

##### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

## (二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

## 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

## 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

## 4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

## (三) 共同对外投资的重大关联交易

## 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

## 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

## (四) 关联债权债务往来

## 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

## 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

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

适用 不适用

## 1. 存款业务

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联方	关联关系	每日最高存款限额	存款利率范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计存入金额	本期合计取出金额	
珠海华发集团财务有限公司	本公司的联营企业且受同一母公司控制	不超过250亿元	0.35%-3.5%	155.84	2,894.97	2,979.77	71.04
合计	/	/	/	155.84	2,894.97	2,979.77	71.04

## 2. 贷款业务

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联方	关联关系	贷款额度	贷款利率范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计贷款金额	本期合计还款金额	
珠海华发集团财务有限公司	本公司的联营企业且受同一母公司控制	260	4.5%-6%	36.15	26.13	19.94	42.34
合计	/	/	/	36.15	26.13	19.94	42.34

## 3. 授信业务或其他金融业务

适用 不适用

## 4. 其他说明

适用 不适用

公司于2024年4月26日召开的第十届董事局独立董事专门会议2024年第二次会议、第十届董事局第三十八次会议审议通过了《关于〈珠海华发集团财务有限公司2023年度风险持续评估报告〉的议案》。具体情况详见公司于2024年4月27日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告。

公司于2024年8月30日召开的第十届董事局独立董事专门会议2024年第六次会议、第十届董事局第四十三次会议审议通过了《关于〈珠海华发集团财务有限公司2024年半年度风险持续评估报告〉的议案》。具体情况详见公司于2024年8月31日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告。

## (六) 其他重大关联交易

适用 不适用

1. 公司于2024年1月8日召开的第十届董事局第三十五次会议及2024年1月24日召开的2024年第一次临时股东大会审议通过了《关于签订〈经营合作合同〉暨关联交易的议案》。公司全资子公司珠海华欣投资发展有限公司（以下简称“珠海华欣”）通过珠海产权交易中心成功竞选成为三项关联方物业的经营合作单位。依据摘牌结果，珠海华欣拟分别与三项物业的持有方签署《经营合作合同》。具体情况详见公司于2024年1月9日及2024年1月25日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2024-002、2024-005）。

2. 公司于2024年2月6日召开的第十届董事局独立董事专门会议2024年第一次会议、第十届董事局第三十六次会议及2024年2月23日召开的2024年第二次临时股东大会审议通过了《关于签订〈整租经营合同〉暨关联交易的议案》。公司全资子公司珠海华发房地产代理有限公司通过珠海产权交易中心成功竞得“城建集团、城资公司零散物业整租经营”项目。依据摘牌结果，代理公司与关联方珠海城市建设集团有限公司、珠海城建资产经营管理有限公司签署《城建集团、城资公司零散物业整租经营合同》。具体情况详见公司于2024年2月7日及2024年2月24日

在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2024-009、2024-012）。

3. 公司于2024年2月6日召开的第十届董事局独立董事专门会议2024年第一次会议、第十届董事局第三十六次会议及2024年2月23日召开的2024年第二次临时股东大会审议通过了《关于受托管理房地产业务暨关联交易的议案》。为避免同业竞争，控股股东华发集团子公司珠海十字门中央商务区建设控股有限公司、珠海铎寿开发建设有限公司通过单一来源采购的形式，分别将华发国际海岸花园9#、10-a#、10-b#地块工程全流程管理业务、横琴保险金融总部大厦项目托管给公司。具体情况详见公司于2024年2月7日及2024年2月24日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2024-010、2024-012）。

4. 公司于2024年4月26日召开的第十届董事局独立董事专门会议2024年第二次会议、第十届董事局第三十八次会议及2024年5月17日召开的2023年年度股东大会审议通过了《关于华发集团为公司融资提供担保及公司向其提供反担保暨关联交易的议案》，公司控股股东华发集团拟为公司及合并报表范围内子公司的各类融资业务提供连带责任保证担保，担保额度为不超过人民币300亿元（含本数），公司将根据各类融资业务的具体情况，在上述额度范围内为华发集团提供相应的反担保。具体情况详见公司于2024年4月27日及2024年5月18日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2024-020、2024-033）。

5. 公司于2024年5月13日召开的第十届董事局独立董事专门会议2024年第三次会议、第十届董事局第四十次会议及2024年5月29日召开的2024年第三次临时股东大会审议通过了《关于公司开展供应链资产证券化业务暨关联交易的议案》。为进一步优化资产负债结构，提高公司资金使用效率，公司拟以供应商对公司及下属子公司的应收账款债权作为基础资产，开展供应链资产专项计划业务。本次供应链资产证券化业务开展过程中可能聘请关联方华金证券担任计划管理人、销售推广机构，华发集团为本业务提供担保并由公司向华发集团通过反担保等涉及关联交易事宜。具体情况详见公司于2024年5月14日及2024年5月30日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2024-029、2024-036）。

6. 公司于2024年5月13日召开的第十届董事局独立董事专门会议2024年第三次会议、第十届董事局第四十次会议及2024年5月29日召开的2024年第三次临时股东大会审议通过了《关于公司设立租赁住房资产支持专项计划暨关联交易的议案》。为进一步盘活存量资产、丰富融资渠道，提高公司资金使用效率，公司拟以拥有的租赁住房作为底层资产，聘请华金证券作为计划管理人，发起设立租赁住房资产支持专项计划，并通过专项计划发行资产支持证券进行融资。具体情况详见公司于2024年5月14日及2024年5月30日在上交所网站（www.sse.com.cn）及

《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2024-030、2024-036）。

#### 十一、重大合同及其履行情况

##### （一） 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

## (二) 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）															
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	主债情况	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	广州海灏科技产业营运有限公司	34,319.73		2023年度	2037年度	连带责任担保			否	否		否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	广州海灏科技产业营运有限公司	3,283.00		2024年度	2037年度	连带责任担保			否	否		否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	广州华骁房地产开发有限公司	208,946.25		2022年度	2027年度	连带责任担保			否	否		否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	4,369.50		2020年度	2025年度	连带责任担保			否	否		否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	72,128.13		2022年度	2027年度	连带责任担保			否	否		否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	72,128.13		2023年度	2027年度	连带责任担保			否	否		否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	4,262.50		2021年度	2024年度	连带责任担保			否	否		否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	南京华铎房地产开发有限公司	60,000.00		2023年度	2024年度	连带责任担保			否	否		否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	南京华铎房地产开发有限公司	40,000.00		2023年度	2024年度	连带责任担保			是	否		否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	南京华崧房地产开发有限公司	40,000.00		2022年度	2024年度	连带责任担保			否	否		否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	南京华崧房地产开发有限公司	60,000.00		2023年度	2025年度	连带责任担保			否	否		否	否	联合营公司

珠海华发实业股份有限公司	公司本部	南京联华房地产开发有限公司	87,465.00		2024年度	2029年度	连带责任担保			否	否		否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	南京屿发房地产开发有限公司	28,175.00		2023年度	2028年度	连带责任担保			否	否		否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	南京屿发房地产开发有限公司	4,900.00		2024年度	2028年度	连带责任担保			否	否		否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	苏州华恒商用置业有限公司	9,006.00		2021年度	2025年度	连带责任担保			否	否		否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	苏州华恒商用置业有限公司	7,248.50		2021年度	2024年度	连带责任担保			是	否		否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	苏州市盛澜美科房地产有限公司	390.50		2020年度	2025年度	连带责任担保			否	否		否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	苏州市盛澜美科房地产有限公司	3,000.00		2021年度	2025年度	连带责任担保			否	否		否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	苏州新高乐融酒店管理有限公司	16,000.00		2024年度	2039年度	连带责任担保			否	否		否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	武汉华启房地产开发有限公司	3,570.00		2022年度	2052年度	连带责任担保			否	否		否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	武汉华怡城房地产开发有限公司	13,374.75		2019年度	2025年度	连带责任担保			否	否		否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	武汉华怡城房地产开发有限公司	12,313.95		2020年度	2025年度	连带责任担保			否	否		否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	武汉中央商务区投资开发有限公司	90,000.00		2019年度	2024年度	连带责任担保			是	否		否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	武汉中央商务区投资开发有限公司	15,300.00		2021年度	2024年度	连带责任担保			是	否		否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	武汉中央商务区投资开发有限公司	21,669.90		2023年度	2035年度	连带责任担保			否	否		否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	武汉中央商务区投资开发有限公司	56,100.00		2024年度	2039年度	连带责任担保			否	否		否	否	联合营公司

珠海华发实业股份有限公司	公司本部	西安紫晟置业有限公司	23,951.42		2022年度	2025年度	连带责任担保			否	否		否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	西安紫晟置业有限公司	3,560.88		2023年度	2025年度	连带责任担保			否	否		否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	长沙润熠房地产开发有限公司	2,970.38		2023年度	2024年度	连带责任担保			否	否		否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	长沙润熠房地产开发有限公司	8,570.10		2023年度	2026年度	连带责任担保			否	否		否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	长沙润熠房地产开发有限公司	1,075.06		2024年度	2024年度	连带责任担保			否	否		否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海景华房地产有限公司	5,858.65		2022年度	2025年度	连带责任担保			否	否		否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海景华房地产有限公司	139.19		2022年度	2027年度	连带责任担保			否	否		否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海景华房地产有限公司	5,154.79		2023年度	2025年度	连带责任担保			否	否		否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海景华房地产有限公司	542.22		2024年度	2025年度	连带责任担保			否	否		否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海琴发实业有限公司	120,000.00		2021年度	2024年度	连带责任担保			是	否		否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海琴发实业有限公司	27,600.00		2023年度	2031年度	连带责任担保			否	否		否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海正汉置业有限公司	5,680.54		2021年度	2026年度	连带责任担保			否	否		是	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海正汉置业有限公司	5,275.54		2021年度	2027年度	连带责任担保			否	否		是	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海正汉置业有限公司	11,986.41		2022年度	2026年度	连带责任担保			否	否		是	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海正汉置业有限公司	45,255.00		2022年度	2027年度	连带责任担保			否	否		是	否	联合营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）															169,365.28

报告期末担保余额合计 (A) (不包括对子公司的担保)	963,022.53
公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	1,829,954.29
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	10,894,484.29
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	11,857,506.82
担保总额占公司净资产的比例 (%)	88.28

## (三) 其他重大合同

□适用 √不适用

## 十二、募集资金使用进展说明

√适用 □不适用

## (一) 募集资金整体使用情况

√适用 □不适用

单位：万元

募集资金来源	募集资金到位时间	募集资金总额	扣除发行费用后募集资金净额 (1)	招股书或募集说明书中募集资金承诺投资总额 (2)	超募资金总额 (3) = (1) - (2)	截至报告期末累计投入募集资金总额 (4)	其中：截至报告期末超募资金累计投入总额 (5)	截至报告期末募集资金累计投入进度 (%) (6) = (4)/(1)	截至报告期末超募资金累计投入进度 (%) (7) = (5)/(3)	本年度投入金额 (8)	本年度投入金额占比 (%) (9) = (8)/(1)	变更用途的募集资金总额
向特定对象发行股票	2023年10月24日	512,445.00	504,237.28	600,000.00	-	301,992.55	-	59.89	-	34,283.63	6.80	-
合计	/	512,445.00	504,237.28	600,000.00	-	301,992.55	-	/	/	34,283.63	/	/

## (二) 募投项目明细

√适用 □不适用

## 1、 募集资金明细使用情况

√适用 □不适用

单位：万元

募集资金来源	项目名称	项目性质	是否为招股书或者募集说明书中的承诺投资项目	是否涉及变更投向	募集资金计划投资总额(1)	本年投入金额	截至报告期末累计投入募集资金总额(2)	截至报告期末累计投入进度(%) (3) = (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	是否已结项	投入进度是否符合计划的进度	本年实现的效益	本项目已实现的效益或者研发成果	项目可行性是否发生重大变化, 如是, 请说明具体情况	节余金额
向特定对象发行股票	郑州华发峰景花园项目	生产建设	是	否	90,000.00	7,801.55	26,170.52	29.08	2023年12月	否	是	-1,660.53	-35,547.26	否	-
向特定对象发行股票	南京燕子矶G82项目	生产建设	是	否	114,237.28	8,283.93	21,218.59	18.57	2024年10月	否	是	-	-	否	-
向特定对象发行股票	绍兴金融活力城项目	生产建设	是	否	150,000.00	18,198.15	104,603.44	69.74	2026年12月	否	是	5,737.15	84,754.37	否	-
向特定对象发行股票	补充流动资金	补流还贷	是	否	150,000.00	-	150,000.00	100.00		否	是	-	-	-	-
合计	/	/	/	/	504,237.28	34,283.63	301,992.55	/	/	/	/	4,076.62	/	/	

## 2、 超募资金明细使用情况

□适用 √不适用

## (三) 报告期内募投变更或终止情况

□适用 √不适用

#### (四) 报告期内募集资金使用的其他情况

##### 1. 募集资金投资项目先期投入及置换情况

适用 不适用

##### 2. 用闲置募集资金暂时补充流动资金情况

适用 不适用

公司于 2023 年 11 月 3 日召开的第十届董事局第三十二次会议、第十届监事会第十八次会议，审议通过《关于使用闲置募集资金临时补充流动资金的议案》，同意公司使用不超过人民币 15.8 亿元（含本数）的闲置募集资金临时补充流动资金，用于公司主营业务相关的项目开发建设，使用期限自董事局审议批准该议案之日起不超过 12 个月。截至 2024 年 6 月 30 日，公司使用闲置募集资金暂时补充流动资金暂未归还金额为 15.8 亿元。

##### 3. 对闲置募集资金进行现金管理，投资相关产品情况

适用 不适用

##### 4. 其他

适用 不适用

#### 十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

1. 公司于 2024 年 1 月 8 日召开的第十届董事局第三十五次会议及 2024 年 1 月 24 日召开的 2024 年第一次临时股东大会审议通过了《关于修订〈公司章程〉的议案》《关于修订〈股东大会议事规则〉的议案》《关于修订〈董事局议事规则〉的议案》《关于修订〈独立董事制度〉的议案》《关于修订〈董事局下设机构工作细则〉的议案》《关于修订〈董事、监事及高级管理人员所持本公司股份及其变动管理制度〉的议案》《关于修订〈募集资金管理办法〉的议案》《关于修订〈关联交易管理制度〉的议案》《关于修订〈信息披露管理制度〉的议案》《关于修订〈内幕信息知情人登记管理制度〉的议案》；公司于 2024 年 1 月 8 日召开的第十届监事会第二十次会议及 2024 年 1 月 24 日召开的 2024 年第一次临时股东大会审议通过了《关于修订〈监事会议事规则〉的议案》。具体情况详见公司于 2024 年 1 月 9 日、2024 年 1 月 25 日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2024-003、2024-005）。

2. 公司于 2024 年 1 月 30 日收到公司控股股东华发集团通知，珠海市国资委将珠海九洲控股集团有限公司整体无偿划转至华发集团。具体情况详见公司于 2024 年 1 月 31 日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2024-007）。

3. 公司于 2023 年 9 月 27 日披露了《珠海华发实业股份有限公司关于控股股东增持计划的公告》（公告编号：2023-050）。华发集团于增持计划期内通过上海证券交易所交易系统以集中竞

价交易方式累积增持公司 31,677,400 股无限售流通 A 股股票，占公司总股本的 1.15%。增持数量超过增持计划数量区间下限。具体情况详见公司于 2024 年 3 月 28 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2024-013）。

4. 为顺利推动 2024 年度公司经营过程中的融资计划，在公司 2023 年 12 月 31 日担保余额的基础上，公司本年度对子公司净增加担保额度 800 亿元，对联合营公司净增加担保额度 300 亿元。具体情况详见公司于 2024 年 4 月 27 日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2024-019）。

5. 公司于 2024 年 4 月 26 日召开的第十届董事局第三十八次会议及 2024 年 5 月 17 日召开的 2024 年年度股东大会审议通过了《关于提供财务资助的议案》。具体情况详见公司于 2024 年 4 月 27 日、2024 年 5 月 18 日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2024-021、2024-033）。

6. 公司向特定对象发行股票的部分限售股于 2024 年 5 月 6 日上市流通，本次上市流通总数为 454,088,500 股。具体情况详见公司于 2024 年 4 月 26 日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2024-015）。

7. 经公司 2024 年 4 月 26 日召开的第十届董事局第三十八次会议审议通过，公司开展外汇套期保值业务，额度不超过 10 亿美元，并授权公司经营班子具体办理，授权期限为董事局会议审议通过之日起一年。具体情况详见公司于 2024 年 4 月 27 日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2024-022）。

8. 公司于 2024 年 5 月 13 日召开的第十届董事局第四十次会议及 2024 年 5 月 29 日召开的 2024 年第三次临时股东大会审议通过了审议通过了《关于公司符合非公开发行公司债券条件的议案》《关于公司非公开发行公司债券方案的议案》《关于提请股东大会授权公司董事局全权办理本次非公开发行公司债券具体事宜的议案》。具体情况详见公司于 2024 年 5 月 14 日、2024 年 5 月 30 日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2024-028、2024-036）。

9. 公司于 2024 年 5 月 13 日召开的第十届董事局第四十次会议及 2024 年 5 月 29 日召开的 2024 年第三次临时股东大会审议通过了审议通过了《关于注册发行中期票据的议案》。具体情况详见公司于 2024 年 5 月 14 日、2024 年 5 月 30 日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2024-031、2024-036）。

10. 公司于 2024 年 5 月 13 日召开的第十届董事局第四十次会议审议通过了《关于修订财务相关制度的议案》。具体情况详见公司于 2024 年 5 月 14 日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2024-028）。

11. 公司境外全资子公司铎金投资有限公司拟以协议安排的方式对香港联合交易所有限公司上市公司华发物业服务集团有限公司（股票代码：00982）进行私有化。具体情况详见公司于2024年5月28日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2024-035）。

12. 公司第十届董事局第三十八次会议、2023年年度股东大会审议通过了《关于〈2023年度利润分配方案〉的议案》，以公司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股派发现金红利3.70元（含税）。上述现金红利已于2024年7月5日发放。

13. 公司及相关子公司为珠海横琴华发房地产投资有限公司（以下简称“横琴华发”）、荣成华发房地产开发有限公司（以下简称“荣成华发”）分别向天津铎兴信威企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“铎兴信威”）偿还169,000万元、16,000万元的借款本金、利息以及其他约定义务提供连带责任保证及其他相关担保。荣成华发为横琴华发向铎兴信威偿还169,000万元的借款本金、利息及其他约定义务，横琴华发为荣成华发向铎兴信威偿还16,000万元的借款本金、利息及其他约定义务等提供连带责任保证。公司及相关子公司将按照协议约定落实对铎兴信威的保证担保、让与担保义务及补足义务。

公司就珠海华发西区商业有限公司向永赢金融租赁有限公司融资提供最高额连带责任保证，最高额担保额度不超过2亿元，担保的债务发生期间为2024年6月24日至2026年6月30日。

上述事项属于公司2024年度担保计划范围内，已经公司董事局、2023年年度股东大会授权，并已按规定履行公司内部决策程序。

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1. 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	635,000,000	23.07	0	0	0	-454,088,500	-454,088,500	180,911,500	6.57
二、无限售条件流通股	2,117,152,116	76.93	0	0	0	454,088,500	454,088,500	2,571,240,616	93.43
三、股份总数	2,752,152,116	100	0	0	0	-	-	2,752,152,116	100

**2. 股份变动情况说明**

√适用 □不适用

经珠海华发实业股份有限公司第十届董事局第二十三次、第二十四次和第三十次会议审议，以及公司 2022 年第六次临时股东大会、2023 年第一次临时股东大会审议通过，并经中国证监会《关于同意珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》（证监许可〔2023〕2084 号）同意，公司于 2023 年 10 月向包括公司控股股东珠海华发集团有限公司在内的 17 名特定对象发行股份 635,000,000 股，发行价为每股人民币 8.07 元。本次发行新增股份已于 2023 年 10 月 31 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记托管手续。其中珠海华发集团有限公司限售股份上市时间为 2025 年 4 月 30 日后首个交易日，其余 16 名对象持有的限售股份已在 2024 年 5 月 6 日上市。具体情况详见公司于 2024 年 4 月 26 日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2024-015）。

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

□适用 √不适用

**4. 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容**

□适用 √不适用

**（二）限售股份变动情况**

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	报告期解除限售股数	报告期增加限售股数	报告期末限售股数	限售原因	解除限售日期
珠海华发集团有限公司	180,911,500	0	0	180,911,500	认购向特定对象发行股票	2025 年 4 月 30 日后第一个交易日
天安人寿保险股份有限公司-传统产品	23,543,990	23,543,990	0	0	认购向特定对象发行股票	2024-5-6
王秀娟	21,065,675	21,065,675	0	0	认购向特定对象发行股票	2024-5-6
国泰基金管理有 限公司	24,783,143	24,783,143	0	0	认购向特定对象发行股票	2024-5-6
广发基金管理有 限公司	18,587,360	18,587,360	0	0	认购向特定对象发行股票	2024-5-6
中国人寿保险股 份有限公司-传 统-普通保险产 品-005L-CT001 沪	74,349,442	74,349,442	0	0	认购向特定对象发行股票	2024-5-6
华夏基金管理有	18,588,102	18,588,102	0	0	认购向特定对	2024-5-6

限公司					象发行股票	
泰康人寿保险有 限责任公司-传 统-普通保险产 品-019L-CT001 沪	26,022,304	26,022,304	0	0	认购向特定对 象发行股票	2024-5-6
泰康人寿保险有 限责任公司-投 连-行业配置	22,924,411	22,924,411	0	0	认购向特定对 象发行股票	2024-5-6
海富通基金管理 有限公司	19,206,937	19,206,937	0	0	认购向特定对 象发行股票	2024-5-6
国投瑞银基金管 理有限公司	19,578,681	19,578,681	0	0	认购向特定对 象发行股票	2024-5-6
汇添富基金管理 股份有限公司	18,587,359	18,587,359	0	0	认购向特定对 象发行股票	2024-5-6
中信证券股份有 限公司	20,986,369	20,986,369	0	0	认购向特定对 象发行股票	2024-5-6
南方基金管理股 份有限公司	46,840,112	46,840,112	0	0	认购向特定对 象发行股票	2024-5-6
工银瑞信基金管 理有限公司	42,607,043	42,607,043	0	0	认购向特定对 象发行股票	2024-5-6
财通基金管理有 限公司	21,270,125	21,270,125	0	0	认购向特定对 象发行股票	2024-5-6
诺德基金管理有 限公司	35,147,447	35,147,447	0	0	认购向特定对 象发行股票	2024-5-6
合计	635,000,000	454,088,500	0	180,911,500	/	/

## 二、股东情况

### (一) 股东总数:

截至报告期末普通股股东总数(户)	42,583
------------------	--------

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

单位:股

前十名股东持股情况(不含通过转融通出借股份)							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股 数量	比例 (%)	持有有限售条件 股份 数量	质押、标记或 冻结情况		股东性质
					股份状 态	数量	
珠海华发集 团有限公司	0	724,967,983	26.34	180,911,500	无	0	国有法人
中国人寿保 险股份有限 公司-传统 -普通保险 产品-005L -CT001 沪	10,180,550	88,850,420	3.23	0	无	0	其他

中央汇金资产管理有限责任公司	0	64,827,120	2.36	0	无	0	国有法人
全国社保基金四一三组合	19,937,174	58,382,256	2.12	0	无	0	其他
陈世辉	54,658,840	54,658,840	1.99	0	无	0	境内自然人
珠海华发综合发展有限公司	0	48,877,280	1.78	0	无	0	国有法人
招商银行股份有限公司—上证红利交易型开放式指数证券投资基金	-568,434	42,986,887	1.56	0	无	0	其他
华金证券—珠海华发综合发展有限公司—华金证券融汇314号单一资产管理计划	0	42,000,000	1.53	0	无	0	其他
王秀娟	0	41,900,475	1.52	0	无	0	境内自然人
胡茂响	34,787,600	34,787,600	1.26	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量		股份种类及数量				
			种类	数量			
珠海华发集团有限公司	544,056,483		人民币普通股	544,056,483			
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—005L—CT001沪	88,850,420		人民币普通股	88,850,420			
中央汇金资产管理有限责任公司	64,827,120		人民币普通股	64,827,120			
全国社保基金四一三组合	58,382,256		人民币普通股	58,382,256			
陈世辉	54,658,840		人民币普通股	54,658,840			
珠海华发综合发展有限公司	48,877,280		人民币普通股	48,877,280			
招商银行股份有限公司—上证红利交易型开放式指数证券投资基金	42,986,887		人民币普通股	42,986,887			
华金证券—珠海华发综合发展有限公司—华金证券融汇314号单一资产管理计划	42,000,000		人民币普通股	42,000,000			
王秀娟	41,900,475		人民币普通股	41,900,475			
胡茂响	34,787,600		人民币普通股	34,787,600			
上述股东关联关系或一致行动的说明	珠海华发综合发展有限公司为珠海华发集团有限公司下属子公司；珠海华发综合发展有限公司与华金证券—珠海华发综合发展有限公司—华金证券融汇314号单一资产管理计划为一致行动人。						

持股5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况  
适用 不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	珠海华发集团有限公司	180,911,500	2025年4月30日后第一个交易日	0	自向特定对象发行股票结束之日起18个月
上述股东关联关系或一致行动的说明		珠海华发综合发展有限公司为珠海华发集团有限公司下属子公司；珠海华发综合发展有限公司与华金证券—珠海华发综合发展有限公司—华金证券融汇314号单一资产管理计划为一致行动人。			

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

适用 不适用

### 三、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

适用 不适用

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(三) 其他说明

适用 不适用

### 四、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第九节 债券相关情况

### 一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

#### （一）公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

#### 1. 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2024年8月31日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率（%）	还本付息方式	交易所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
珠海华发实业股份有限公司非公开发行2019年公司债券（第二期）（品种一）	19华发03	151992	2019-8-16至2019-8-19	2019-8-19	-	2024-8-19	5	5.00	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	华金证券	华西证券	面向专业机构投资者	协议	否
珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行2020年公司债券（第一期）（品种二）	20华发02	163168	2020-2-21至2020-2-24	2020-2-24	-	2025-2-24	15.8	5.30	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	华金证券、中信证券	中信证券	面向专业投资者	竞价+协议	否

珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行2020年公司债券（第二期）（品种一）	20华发04	175401	2020-11-11至2020-11-12	2020-11-12	-	2025-11-12	15	4.05	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	华金证券、中信证券	中信证券	面向专业投资者	竞价+协议	否
珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行2020年公司债券（第二期）（品种二）	20华发05	175402	2020-11-11至2020-11-12	2020-11-12	2024-11-12	2025-11-12	0.5	4.70	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	华金证券、中信证券	中信证券	面向专业投资者	竞价+协议	否
珠海华发实业股份有限公司2021年非公开发行公司债券（第一期）（品种一）	21华发01	177557	2021-1-15至2021-1-18	2021-1-18	2025-1-18	2026-1-18	1.25	4.98	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	华金证券、中信证券	中信证券	面向专业机构投资者	协议	否
珠海华发实业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	21华发03	188669	2021-9-10至2021-9-13	2021-9-13	2025-9-13	2026-9-13	20	3.90	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	国泰君安、华金证券、中信建投	国泰君安	面向专业投资者	竞价+协议	否
珠海华发实业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	21华发05	188988	2021-12-16至2021-12-17	2021-12-17	2025-12-17	2026-12-17	15	4.05	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	国泰君安、华金证券、中信建投、中信证券	国泰君安	面向专业投资者	竞价+协议	否

珠海华发实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	22 华发 01	185641	2022-4-28 至 2022-4-29	2022-4-29	2026-4-29	2027-4-29	3.9	4.70	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	国泰君安、华金证券、中信证券	国泰君安	面向专业投资者	竞价+协议	否
珠海华发实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	22 华发 02	185640	2022-4-28 至 2022-4-29	2022-4-29	2025-4-29	2027-4-29	3	4.90	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	国泰君安、华金证券、中信证券	国泰君安	面向专业投资者	竞价+协议	否
珠海华发实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	22 华发 03	137752	2022-9-9 至 2022-9-13	2022-9-13	2024-9-13	2027-9-13	5	4.80	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	中信证券、华金证券、国泰君安、中信建投、中金公司	中信证券	面向专业投资者	竞价+协议	否
珠海华发实业股份有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（品种一）	23 华发 03	251710	2023-7-17 至 2023-7-18	2023-7-18	2025-7-18	2028-7-18	11	4.20	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	国泰君安、中信证券、海通证券、中泰证券	国泰君安	面向专业机构投资者	协议	否

珠海华发实业股份有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（品种一）	23 华发 04	251711	2023-7-17 至 2023-7-18	2023-7-18	2026-7-18	2028-7-18	6.95	4.58	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	国泰君安、中信证券、海通证券、中泰证券	国泰君安	面向专业机构投资者	协议	否
珠海华发实业股份有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（品种二）	24 华发 02	253790	2024-2-2	2024-2-2	2027-2-2	2029-2-2	7.5	3.80	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	国泰君安、中信证券、海通证券、中泰证券	国泰君安	面向专业机构投资者	协议	否
珠海华发实业股份有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）（品种一）	24 华发 03	254918	2024-6-19 至 2024-6-20	2024-6-20	2027-6-20	2030-6-20	5	2.80	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	国泰君安、海通证券、中泰证券	国泰君安	面向专业机构投资者	协议	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

## 2. 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

“22 华发 01”初始发行总额为 3.9 亿元，根据发行人《珠海华发实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）募集说明书》中约定，2024 年 4 月，本期债券触发发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。发行人选择调整票面利率至 3.20%，即本期债

券存续期的第 3 年至第 4 年（2024 年 4 月 29 日至 2026 年 4 月 28 日）票面利率为 3.20%。本期债券部分投资者行使回售选择权，回售部分金额为 2.3 亿元。本次 2.3 亿元回售公司债券已全额转售。

### 3. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明  
不适用。

### 4. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的变更、变化和执行情况及其影响

适用 不适用

其他说明  
不适用。

## (二) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用 不适用

### 1. 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
珠海华发实业股份有	20 华发实	102002032	2020-10-27	2020-10-29	2025-10-29	0.1	4.05	每年付	银行间	全国银行间	询价	否

限公司 2020 年度第四期中期票据	业 MTN004							息，到期还本	债券市场	债券市场机构投资者	交易	
珠海华发实业股份有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具	21 华发实业 PPN001	032100193	2021-2-2	2021-2-4	2026-2-4	0.72	4.95	每年付息，到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	21 华发实业 MTN002	102101186	2021-6-23	2021-6-24	2026-6-24	3.8	3.90	每年付息，到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司 2021 年度第三期中期票据	21 华发实业 MTN003	102101771	2021-8-31	2021-9-2	2024-9-2	10	3.20	每年付息，到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司 2021 年度第四期中期票据	21 华发实业 MTN004	102103125	2021-11-25	2021-11-29	2024-11-29	3.9	3.60	每年付息，到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司 2022 年度第一期中期票据(品种一)	22 华发实业 MTN001A	102281460	2022-6-30	2022-7-4	2027-7-4	12	4.94	每年付息，到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司 2022 年度第一期中期票据(品种二)	22 华发实业 MTN001B	102281461	2022-6-30	2022-7-4	2027-7-4	18	3.00	每年付息，到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司 2022 年度第二期中期票据(品种一)	22 华发实业 MTN002A	102281723	2022-8-4	2022-8-8	2027-8-8	6	4.85	每年付息，到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司 2022 年度第二期中期票据(品种二)	22 华发实业 MTN002B	102281724	2022-8-4	2022-8-8	2027-8-8	10	2.70	每年付息，到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司 2022 年度第三期中期票据(并购)	22 华发实业 MTN003(并购)	102200256	2022-10-28	2022-10-31	2027-10-31	10	4.80	每年付息，到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有	23 华发实	102300332	2023-3-29	2023-4-3	2028-4-3	10	4.70	每年付	银行间	全国银行间	询价	否

限公司 2023 年度第一期中期票据	业 MTN001							息，到期还本	债券市场	债券市场机构投资者	交易	
珠海华发实业股份有限公司 2023 年度第二期中期票据(并购)	23 华发实业 MTN002(并购)	102381113	2023-4-26	2023-4-27	2028-4-27	4	4.20	每年付息，到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司 2023 年度第三期中期票据(品种一)	23 华发实业 MTN003A	102382501	2023-9-15	2023-9-19	2028-9-19	9	4.15	每年付息，到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司 2023 年度第三期中期票据(品种二)	23 华发实业 MTN003B	102382502	2023-9-15	2023-9-19	2026-9-19	11	3.62	每年付息，到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司 2023 年度第四期中期票据(品种一)	23 华发实业 MTN004A	102383166	2023-11-22	2023-11-24	2028-11-24	4	4.30	每年付息，到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司 2023 年度第四期中期票据(品种二)	23 华发实业 MTN004B	102383167	2023-11-22	2023-11-24	2026-11-24	6	3.46	每年付息，到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司 2023 年度第五期中期票据	23 华发实业 MTN005	102383296	2023-12-7	2023-12-11	2026-12-11	10	3.60	每年付息，到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司 2024 年度第一期超短期融资券	24 华发实业 SCP001	012480238	2024-1-18	2024-1-22	2024-10-18	8.5	2.95	到期还本付息	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	24 华发实业 MTN001	102400706	2024-4-2	2024-4-3	2029-4-3	6.1	3.50	到期还本付息	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

关于逾期债项的说明

适用 不适用

## 2. 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

(1) “22 华发实业 MTN001B” 初始发行总额为 18 亿元，根据发行人《珠海华发实业股份有限公司 2022 年度第一期中期票据(品种二)募集说明书》中约定，2024 年 7 月，本期债券触发发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。发行人选择调整票面利率为 3.00%，即本期债券存续期的第 3 年至第 4 年（2024 年 7 月 4 日至 2026 年 7 月 3 日）票面利率为 3.00%。本期债券部分投资者行使回售选择权，回售部分金额为 0.4 亿元。本次 0.4 亿元回售中期票据债券已全额转售。

(2) “22 华发实业 MTN002B” 初始发行总额为 10 亿元，根据发行人《珠海华发实业股份有限公司 2022 年度第二期中期票据(品种二)募集说明书》中约定，2024 年 8 月，本期债券触发发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。发行人选择调整票面利率为 2.70%，即本期债券存续期的第 3 年至第 4 年（2024 年 8 月 8 日至 2026 年 8 月 7 日）票面利率为 2.70%。本期债券部分投资者行使回售选择权，回售部分金额为 1.88 亿元。本次 1.88 亿元回售中期票据债券已全额转售。

## 3. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

不适用。

## 4. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

5. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

**(三) 公司债券募集资金情况**

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

1、**债券代码：**253790.SH **债券简称：**24华发02

**(1). 基本情况**

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	珠海华发实业股份有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（品种二）
是否为专项品种债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
专项品种债券的具体类型	不适用
募集资金总额	7.5
报告期末募集资金余额	0
报告期末募集资金专项账户余额	0

**(2). 募集资金用途变更调整**

约定的募集资金用途（请全文列示）	扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券本金。
是否变更调整募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更调整后的募集资金用途及其合法合规性	不适用

**(3). 募集资金实际使用情况（此处不含临时补流）**

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	7.5
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	-
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	-
3.2.1 偿还公司债券金额	7.5
3.2.2 偿还公司债券情况	全部用于偿还到期的“19华发01”公司债券本金。
3.3.1 补充流动资金金额	-
3.3.2 补充流动资金情况	-
3.4.1 固定资产项目投资金额	-
3.4.2 固定资产项目投资情况	-
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	-
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	-
3.6.1 其他用途金额	-
3.6.2 其他用途具体情况	-

**(4). 募集资金用于特定项目**

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对公司偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

## (5). 临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
临时补流金额	不适用
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

## (6). 募集资金合规情况

截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	全部用于偿还到期的“19 华发 01”公司债券本金。
实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金账户管理和使用是否合规	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
违规的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
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
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

## 2、债券代码：254918.SH 债券简称：24 华发 03

## (1). 基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	珠海华发实业股份有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）（品种一）
是否为专项品种债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
专项品种债券的具体类型	不适用
募集资金总额	5
报告期末募集资金余额	0
报告期末募集资金专项账户余额	0

## (2). 募集资金用途变更调整

约定的募集资金用途（请全文列示）	募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券本金。
是否变更调整募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用

变更调整后的募集资金用途及其合法合规性	不适用
---------------------	-----

## (3). 募集资金实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	5
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	-
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	-
3.2.1 偿还公司债券金额	5
3.2.2 偿还公司债券情况	全部用于偿还到期的“19华发03”公司债券本金。
3.3.1 补充流动资金金额	-
3.3.2 补充流动资金情况	-
3.4.1 固定资产项目投资金额	-
3.4.2 固定资产项目投资情况	-
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	-
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	-
3.6.1 其他用途金额	-
3.6.2 其他用途具体情况	-

## (4). 募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对公司偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

## (5). 临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
临时补流金额	不适用
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

## (6). 募集资金合规情况

截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	全部用于偿还到期的“19华发03”公司债券本金。
实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

报告期内募集资金账户管理和使用是否合规	√是 □否
违规的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	□是 □否 √不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

**(四) 专项品种债券应当披露的其他事项**

□适用 √不适用

**(五) 报告期内公司债券相关重要事项**

√适用 □不适用

**1、非经营性往来占款和资金拆借****(1). 非经营性往来占款和资金拆借余额**

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0 亿元；

报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 亿元

**(2). 非经营性往来占款和资金拆借明细**

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0% 是否超过合并口径净资产的 10%：□是 √否

**(3). 以前报告期内披露的回款安排的执行情况**

√完全执行 □未完全执行

**2、负债情况****(1). 有息债务及其变动情况****a) 公司债务结构情况**

报告期初和报告期末，母公司有息债务余额分别为 301.53 亿元和 325.56 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 7.97%。

单位：亿元 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 个月以上		
公司信用类债券	-	27.40	230.42	257.82	79.19
银行贷款	-	-	-	-	-
非银行金融机构贷款	-	-	47.16	47.16	14.49
其他有息债务	-	16.29	4.29	20.58	6.32
合计	-	43.69	281.87	325.56	—

报告期末母公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额 114.79 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 143.03 亿元，且有 22.40 亿元公司信用类债券在 2024 年 9 至 12 月内到期。

#### b) 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为 1,440.09 亿元和 1,503.55 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 4.41%。

单位：亿元 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 个月以上		
公司信用类债券	-	27.40	230.42	257.82	17.15
银行贷款	-	41.82	597.76	639.58	42.54
非银行金融机构 贷款	-	1.07	175.41	176.48	11.74
其他有息债务	-	25.58	404.09	429.67	28.58
合计	-	95.87	1,407.68	1,503.55	—

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 114.79 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 143.03 亿元，且有 22.40 亿元公司信用类债券在 2024 年 9 至 12 月内到期。

#### c) 境外债券情况

截至报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2024 年 9 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

#### (2). 报告期末公司及其子公司存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

#### (3). 主要负债情况及其变动原因

注：报告期内公司资产构成与上年末相比，不存在发生重大变动情形，详见第三节“管理层讨论与分析”第四部分“报告期内主要经营情况”。

#### (4). 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

#### (六) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

## (七) 主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
流动比率	2.05	1.95	5.13
速动比率	0.58	0.56	3.57
资产负债率(%)	69.77	70.84	-1.51
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
扣除非经常性损益后净利润	1,185,026,266.36	1,920,351,113.97	-38.29
EBITDA 全部债务比	1.76	2.10	-16.19
利息保障倍数	1.27	1.53	-16.99
现金利息保障倍数	1.59	10.41	-84.73
EBITDA 利息保障倍数	1.32	1.57	-15.92
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	-
利息偿付率(%)	100.00	100.00	-

## 二、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

□适用 √不适用

### 二、财务报表

#### 合并资产负债表

2024年6月30日

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年6月30日	2023年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、注释1	34,882,445,651.74	46,319,777,594.24
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、注释2	21,813,751.25	21,884,814.13
衍生金融资产	七、注释3	43,051,908.85	
应收票据	七、注释4	193,651.60	100,000.00
应收账款	七、注释5	1,623,402,106.19	1,248,369,463.63
应收款项融资			
预付款项	七、注释6	1,995,991,056.97	1,627,618,715.23
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、注释7	2,098,445,763.43	1,766,617,408.77
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、注释8	270,388,981,183.00	275,031,708,061.13
其中：数据资源			
合同资产	七、注释9	887,259.74	1,054,522.78
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、注释10	28,128,342.38	27,282,793.94
其他流动资产	七、注释11	65,470,773,170.96	61,061,653,459.58
流动资产合计		376,554,113,846.11	387,106,066,833.43
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	七、注释12	26,704,039.04	56,502,295.97
长期股权投资	七、注释13	28,115,114,791.93	25,245,599,493.98
其他权益工具投资	七、注释14	100,000.00	100,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、注释15	27,611,370,317.63	27,611,370,317.63
固定资产	七、注释16	4,954,741,782.66	5,063,189,316.49
在建工程	七、注释17	98,351,923.30	37,209,503.11
生产性生物资产			

油气资产			
使用权资产	七、注释 18	1,123,725,838.37	1,023,958,667.86
无形资产	七、注释 19	464,620,479.32	475,489,086.81
其中：数据资源			
开发支出	八	21,202,739.63	20,254,465.04
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	七、注释 20	148,827,688.52	171,446,093.30
递延所得税资产	七、注释 21	3,874,872,670.02	4,623,052,430.98
其他非流动资产	七、注释 22	1,240,175,166.87	265,175,166.87
非流动资产合计		67,679,807,437.29	64,593,346,838.04
资产总计		444,233,921,283.40	451,699,413,671.47
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、注释 24	1,746,046,778.47	462,950,885.23
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债	七、注释 25		58,153,972.77
应付票据	七、注释 26		452,000.00
应付账款	七、注释 27	31,636,930,057.08	41,249,772,606.15
预收款项	七、注释 28	496,945,005.93	490,677,273.99
合同负债	七、注释 29	89,041,012,144.78	93,017,952,101.41
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、注释 30	82,617,091.27	160,391,036.01
应交税费	七、注释 31	679,524,977.02	2,340,502,130.46
其他应付款	七、注释 32	27,248,352,407.08	28,213,005,378.10
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、注释 33	23,989,878,881.25	24,805,220,076.59
其他流动负债	七、注释 34	8,418,791,923.96	7,964,766,397.52
流动负债合计		183,340,099,266.84	198,763,843,858.23
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七、注释 35	86,184,470,673.12	82,013,343,971.85
应付债券	七、注释 36	22,208,980,193.42	21,464,445,248.01
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、注释 37	968,167,570.36	841,849,157.37
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			

递延所得税负债	七、注释 21	381,113,519.07	515,224,531.19
其他非流动负债	七、注释 38	16,838,741,893.77	16,401,149,833.04
非流动负债合计		126,581,473,849.74	121,236,012,741.46
负债合计		309,921,573,116.58	319,999,856,599.69
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、注释 39	2,752,152,116.00	2,752,152,116.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、注释 40	3,327,436,301.26	3,719,123,447.04
减：库存股			
其他综合收益	七、注释 41	93,114,190.82	50,427,466.37
专项储备			
盈余公积	七、注释 42	1,143,582,408.04	1,143,582,408.04
一般风险准备			
未分配利润	七、注释 43	15,775,826,564.87	14,511,260,336.11
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		23,092,111,580.99	22,176,545,773.56
少数股东权益		111,220,236,585.83	109,523,011,298.22
所有者权益（或股东权益）合计		134,312,348,166.82	131,699,557,071.78
负债和所有者权益（或股东权益）总计		444,233,921,283.40	451,699,413,671.47

公司负责人：李光宁

主管会计工作负责人：罗彬

会计机构负责人：陈新云

### 母公司资产负债表

2024年6月30日

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年6月30日	2023年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		5,940,001,341.29	7,554,305,046.35
交易性金融资产			
衍生金融资产		43,051,908.85	
应收票据			
应收账款	十九、注释 1	510,408,160.97	788,608,076.88
应收款项融资			
预付款项		3,898,542.56	1,942,411.83
其他应收款	十九、注释 2	68,614,244,472.48	57,890,632,994.76
其中：应收利息			
应收股利		305,000,000.00	8,082,000.00
存货		954,859,049.30	940,904,341.17
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		18,522,181.42	19,323,469.93

其他流动资产		5,193,899,368.08	3,847,537,078.51
流动资产合计		81,278,885,024.95	71,043,253,419.43
<b>非流动资产：</b>			
债权投资		1,478,078,500.00	1,248,078,500.00
其他债权投资			
长期应收款		20,313,719.20	40,018,643.99
长期股权投资	十九、注释 3	93,290,704,959.32	89,526,896,525.52
其他权益工具投资		100,000.00	100,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		81,372,634.70	83,605,899.66
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		5,147,153.74	5,202,798.65
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		4,434,770.25	6,128,952.97
递延所得税资产		477,974,891.93	501,749,178.93
其他非流动资产			
非流动资产合计		95,358,126,629.14	91,411,780,499.72
资产总计		176,637,011,654.09	162,455,033,919.15
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			58,153,972.77
应付票据			
应付账款		216,171,084.73	220,922,987.19
预收款项		86,917.55	89,412.77
合同负债		19,439,584.35	7,399,693.27
应付职工薪酬		18,635,401.84	18,636,184.02
应交税费		17,477,082.98	44,183,575.41
其他应付款		120,869,164,141.90	109,469,221,057.04
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		6,036,361,925.10	5,629,743,099.23
其他流动负债		862,761,126.52	2,361,676.24
流动负债合计		128,040,097,264.97	115,450,711,657.94
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		4,940,546,823.84	3,914,360,087.01
应付债券		21,463,436,925.28	20,477,045,000.58
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			

长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			600,000,000.00
非流动负债合计		26,403,983,749.12	24,991,405,087.59
负债合计		154,444,081,014.09	140,442,116,745.53
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		2,752,152,116.00	2,752,152,116.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		9,837,923,419.16	9,837,923,419.16
减：库存股			
其他综合收益		8,987,994.52	7,009,599.02
专项储备			
盈余公积		1,139,983,858.01	1,139,983,858.01
未分配利润		8,453,883,252.31	8,275,848,181.43
所有者权益（或股东权益）合计		22,192,930,640.00	22,012,917,173.62
负债和所有者权益（或股东权益）总计		176,637,011,654.09	162,455,033,919.15

公司负责人：李光宁

主管会计工作负责人：罗彬

会计机构负责人：陈新云

## 合并利润表

2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业总收入	七、注释 44	24,842,449,367.47	31,478,469,881.57
其中：营业收入	七、注释 44	24,842,449,367.47	31,478,469,881.57
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		22,537,798,802.02	28,199,954,985.46
其中：营业成本	七、注释 44	20,680,414,997.96	25,545,822,591.48
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、注释 45	268,464,252.64	860,713,342.38
销售费用	七、注释 46	791,987,352.52	763,710,019.90
管理费用	七、注释 47	566,614,909.66	856,661,630.46

研发费用	七、注释 48	29,827,512.88	25,874,198.53
财务费用	七、注释 49	200,489,776.36	147,173,202.71
其中：利息费用	七、注释 49	648,239,297.04	690,933,604.77
利息收入	七、注释 49	426,409,281.60	495,054,045.70
加：其他收益	七、注释 50	11,333,652.51	13,685,495.31
投资收益（损失以“-”号填列）	七、注释 51	268,234,810.39	244,984,488.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	七、注释 51	209,648,464.02	287,809,216.58
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、注释 52	21,006,975.89	25,059,967.23
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、注释 53	-51,453,479.95	-29,466,722.34
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、注释 54	246,422.10	929,644.38
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,554,018,946.39	3,533,707,768.95
加：营业外收入	七、注释 55	48,760,591.00	56,778,247.26
减：营业外支出	七、注释 56	22,696,960.27	21,034,251.14
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,580,082,577.12	3,569,451,765.07
减：所得税费用	七、注释 57	845,330,981.35	1,037,458,864.09
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,734,751,595.77	2,531,992,900.98
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,734,751,595.77	2,531,992,900.98
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		1,264,566,228.76	1,926,259,409.27
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		470,185,367.01	605,733,491.71
六、其他综合收益的税后净额		39,962,041.99	98,978,357.71
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	七、注释 41	42,686,724.45	68,258,948.89
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			

(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益	七、注释 41	42,686,724.45	68,258,948.89
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	七、注释 41	1,598,182.82	5,425,407.78
(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	七、注释 41	23,117,112.28	11,834,449.25
(6) 外币财务报表折算差额	七、注释 41	17,971,429.35	-17,340,975.07
(7) 其他			68,340,066.93
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-2,724,682.46	30,719,408.82
七、综合收益总额		1,774,713,637.76	2,630,971,258.69
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		1,307,252,953.21	1,994,518,358.16
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		467,460,684.55	636,452,900.53
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.46	0.88
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.46	0.88

公司负责人：李光宁

主管会计工作负责人：罗彬

会计机构负责人：陈新云

### 母公司利润表

2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业收入	十九、注释 4	412,048,240.17	839,966,486.18
减：营业成本	十九、注释 4	25,296,648.97	359,401,083.79
税金及附加		8,888,015.39	22,848,825.09
销售费用		13,854,406.52	17,340,995.76
管理费用		39,563,339.66	34,757,606.16
研发费用			
财务费用		1,124,353,196.64	1,035,221,110.29
其中：利息费用		1,399,875,974.28	1,450,284,900.72
利息收入		272,560,781.38	325,320,922.21
加：其他收益		2,247,361.78	825,447.19
投资收益（损失以“—”号填列）	十九、注释 5	900,242,155.33	1,553,236,037.94

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		34,451,209.50	56,326,964.53
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）		101,205,881.62	124,852,646.78
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-2,446,676.94	-2,368,283.47
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		201,341,354.78	1,046,942,713.53
加：营业外收入		528,972.51	520,852.84
减：营业外支出		60,969.40	79,116.58
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		201,809,357.89	1,047,384,449.79
减：所得税费用		23,774,287.01	30,691,839.64
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		178,035,070.88	1,016,692,610.15
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		178,035,070.88	1,016,692,610.15
（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		1,978,395.50	8,381,686.22
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		1,978,395.50	8,381,686.22
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		1,978,395.50	8,381,686.22
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		180,013,466.38	1,025,074,296.37
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：李光宁

主管会计工作负责人：罗彬

会计机构负责人：陈新云

## 合并现金流量表

2024年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年半年度	2023年半年度
<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		20,824,982,593.67	51,003,388,687.59
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		397,850,949.95	477,905,363.03
收到其他与经营活动有关的现金	七、注释 58	4,206,054,470.39	4,507,132,413.20
经营活动现金流入小计		25,428,888,014.01	55,988,426,463.82
购买商品、接受劳务支付的现金		14,628,683,951.08	9,166,240,085.66
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		1,577,467,967.37	2,295,758,852.76
支付的各项税费		4,884,151,470.14	5,686,660,000.20
支付其他与经营活动有关的现金	七、注释 58	3,673,726,378.00	5,542,967,040.07
经营活动现金流出小计		24,764,029,766.59	22,691,625,978.69
经营活动产生的现金流量净额	七、注释 59	664,858,247.42	33,296,800,485.13
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		2,588,487,252.62	4,095,076,594.56
取得投资收益收到的现金		260,334,037.71	234,132,613.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		176,354.82	187,290.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		30,850,000.00	64,690,679.96
收到其他与投资活动有关的现金	七、注释 58	2,692,133.88	169,882,969.68

投资活动现金流入小计		2,882,539,779.03	4,563,970,148.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,677,050,691.15	28,890,642,636.65
投资支付的现金		11,299,885,684.57	14,480,716,435.48
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		963,783,105.02	2,902,494,406.91
支付其他与投资活动有关的现金	七、注释 58	41,940,280.79	60,232,072.65
投资活动现金流出小计		20,982,659,761.53	46,334,085,551.69
投资活动产生的现金流量净额		-18,100,119,982.50	-41,770,115,403.60
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		7,169,484,007.65	8,897,582,301.73
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		7,169,484,007.65	8,897,582,301.73
取得借款收到的现金		45,968,672,578.50	50,860,083,461.15
收到其他与筹资活动有关的现金	七、注释 58	89,438,249.76	1,152,386,834.15
筹资活动现金流入小计		53,227,594,835.91	60,910,052,597.03
偿还债务支付的现金		39,438,753,238.99	42,254,437,697.79
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,359,194,720.58	4,536,873,347.14
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			110,180,400.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七、注释 58	4,270,826,480.38	4,492,990,117.47
筹资活动现金流出小计		47,068,774,439.95	51,284,301,162.40
筹资活动产生的现金流量净额		6,158,820,395.96	9,625,751,434.63
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-2,293,331.48	12,800,524.44
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-11,278,734,670.60	1,165,237,040.60
加：期初现金及现金等价物余额		45,469,395,750.01	52,990,673,900.33
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		34,190,661,079.41	54,155,910,940.93

公司负责人：李光宁

主管会计工作负责人：罗彬

会计机构负责人：陈新云

## 母公司现金流量表

2024年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年半年度	2023年半年度
<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		28,340,166.00	362,966,860.31
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		5,426,865,868.32	5,054,843,407.92
经营活动现金流入小计		5,455,206,034.32	5,417,810,268.23
购买商品、接受劳务支付的现金		63,042,084.19	41,083,399.85
支付给职工及为职工支付的现金		5,314,202.36	5,736,256.96
支付的各项税费		67,119,016.59	67,525,832.50
支付其他与经营活动有关的现金		8,392,227,385.20	4,227,782,477.53
经营活动现金流出小计		8,527,702,688.34	4,342,127,966.84
经营活动产生的现金流量净额		-3,072,496,654.02	1,075,682,301.39
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			

收回投资收到的现金		2,984,870,196.12	2,759,737,610.76
取得投资收益收到的现金		534,733,669.62	1,512,657,987.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		10,692.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		3,519,614,557.74	4,272,395,598.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,505.69	667,506.09
投资支付的现金		4,252,408,828.80	551,424,880.37
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		4,252,420,334.49	552,092,386.46
投资活动产生的现金流量净额		-732,805,776.75	3,720,303,211.74
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		8,141,270,000.00	8,736,550,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		11,941,672.94	11,577,914.89
筹资活动现金流入小计		8,153,211,672.94	8,748,127,914.89
偿还债务支付的现金		5,431,592,202.04	6,873,791,489.36
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		507,766,780.66	1,892,193,349.26
支付其他与筹资活动有关的现金		22,853,964.53	1,525,390,651.58
筹资活动现金流出小计		5,962,212,947.23	10,291,375,490.20
筹资活动产生的现金流量净额		2,190,998,725.71	-1,543,247,575.31
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		-1,614,303,705.06	3,252,737,937.82
加：期初现金及现金等价物余额		7,554,305,046.35	3,383,082,549.76
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		5,940,001,341.29	6,635,820,487.58

公司负责人：李光宁

主管会计工作负责人：罗彬

会计机构负责人：陈新云

## 合并所有者权益变动表

2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年半年度												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	2,752,152,116.00				3,719,123,447.04		50,427,466.37		1,143,582,408.04		14,511,260,336.11	22,176,545,773.56	109,523,011,298.22	131,699,557,071.78
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年期初余额	2,752,152,116.00				3,719,123,447.04		50,427,466.37		1,143,582,408.04		14,511,260,336.11	22,176,545,773.56	109,523,011,298.22	131,699,557,071.78
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-391,687,145.78		42,686,724.45				1,264,566,228.76	915,565,807.43	1,697,225,287.61	2,612,791,095.04
（一）综合收益总额							42,686,724.45				1,264,566,228.76	1,307,252,953.21	467,460,684.55	1,774,713,637.76
（二）所有者投入和减少资本					-391,687,145.78							-391,687,145.78	1,994,784,603.06	1,603,097,457.28
1. 所有者投入的普通股													8,064,030,327.41	8,064,030,327.41
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					-391,687,145.78							-391,687,145.78	-6,069,245,724.35	-6,460,932,870.13
（三）利润分配													-765,020,000.00	-765,020,000.00
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配													-765,020,000.00	-765,020,000.00
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														

1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期末余额	2,752,152,116.00				3,327,436,301.26	93,114,190.82		1,143,582,408.04		15,775,826,564.87		23,092,111,580.99	111,220,236,585.83	134,312,348,166.82

项目	2023 年半年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收 益	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他	小计		
	优先 股	永续债	其他												
一、上年期末余额	2,117,161,116.00		1,884,433,962.23		710,386,184.70	23,040.00	-84,016,862.92		1,068,918,465.89		14,045,954,730.37		19,742,814,556.27	89,706,539,030.00	109,449,353,586.27
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他					-26,729,659.41		-26,590,980.27				-186,965,364.04		-240,286,003.72	4,748,276.31	-235,537,727.41
二、本年期初余额	2,117,161,116.00		1,884,433,962.23		683,656,525.29	23,040.00	-110,607,843.19		1,068,918,465.89		13,858,989,366.33		19,502,528,552.55	89,711,287,306.31	109,213,815,858.86
三、本期增减变动 金额（减少以 “-”号填列）			-1,502,954,716.98		-625,524,899.00		68,258,948.89				1,038,413,452.55		-1,021,807,214.54	7,471,724,299.53	6,449,917,084.99
（一）综合收益总 额							68,258,948.89				1,926,259,409.27		1,994,518,358.16	636,452,900.53	2,630,971,258.69
（二）所有者投入 和减少资本			-1,502,954,716.98		-625,524,899.00						-41,856,343.80		-2,170,335,959.78	6,964,948,374.34	4,794,612,414.56

1. 所有者投入的普通股											10,338,499,997.62	10,338,499,997.62
2. 其他权益工具持有者投入资本		-1,502,954,716.98								-1,502,954,716.98		-1,502,954,716.98
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他			-625,524,899.00					-41,856,343.80	-667,381,242.80	-3,373,551,623.28	-4,040,932,866.08	
(三) 利润分配								-845,989,612.92	-845,989,612.92	-129,676,975.34	-975,666,588.26	
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配								-783,349,612.92	-783,349,612.92	-110,180,400.00	-893,530,012.92	
4. 其他								-62,640,000.00	-62,640,000.00	-19,496,575.34	-82,136,575.34	
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期末余额	2,117,161,116.00	381,479,245.25	58,131,626.29	23,040.00	-42,348,894.30	1,068,918,465.89	14,897,402,818.88	18,480,721,338.01	97,183,011,605.84	115,663,732,943.85		

公司负责人：李光宁

主管会计工作负责人：罗彬

会计机构负责人：陈新云

## 母公司所有者权益变动表

2024年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年半年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	2,752,152,116.00				9,837,923,419.16		7,009,599.02		1,139,983,858.01	8,275,848,181.43	22,012,917,173.62
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,752,152,116.00				9,837,923,419.16		7,009,599.02		1,139,983,858.01	8,275,848,181.43	22,012,917,173.62
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)							1,978,395.50			178,035,070.88	180,013,466.38
(一)综合收益总额							1,978,395.50			178,035,070.88	180,013,466.38
(二)所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(三)利润分配											
1.提取盈余公积											
2.对所有者(或股东)的分配											
3.其他											
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
(五)专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
(六)其他											
四、本期期末余额	2,752,152,116.00				9,837,923,419.16		8,987,994.52		1,139,983,858.01	8,453,883,252.31	22,192,930,640.00

项目	2023 年半年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	2,117,161,116.00		1,884,433,962.23		5,458,037,908.27	23,040.00	-881,012.01		1,065,319,915.86	8,473,284,780.78	18,997,333,631.13
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,117,161,116.00		1,884,433,962.23		5,458,037,908.27	23,040.00	-881,012.01		1,065,319,915.86	8,473,284,780.78	18,997,333,631.13
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			-1,502,954,716.98		-9,363,389.51		8,381,686.22			170,702,997.23	-1,333,233,423.04
（一）综合收益总额							8,381,686.22			1,016,692,610.15	1,025,074,296.37
（二）所有者投入和减少资本			-1,502,954,716.98		-9,363,389.51						-1,512,318,106.49
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本			-1,502,954,716.98								-1,502,954,716.98
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					-9,363,389.51						-9,363,389.51
（三）利润分配										-845,989,612.92	-845,989,612.92
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-783,349,612.92	-783,349,612.92
3. 其他										-62,640,000.00	-62,640,000.00
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	2,117,161,116.00		381,479,245.25		5,448,674,518.76	23,040.00	7,500,674.21		1,065,319,915.86	8,643,987,778.01	17,664,100,208.09

公司负责人：李光宁

主管会计工作负责人：罗彬

会计机构负责人：陈新云

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

##### （一）公司历史沿革

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

经过历年派送红股、配售新股、转增股本、增发新股、非公开发行股票等，截止2024年6月30日，本公司注册资本为2,752,152,116.00元。

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

##### （二）经营范围

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

##### （三）公司业务性质和主要经营活动

本公司属于房地产开发与经营行业。主要产品是住宅、商铺等。

##### （四）合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的子公司以及本部共计789户，子公司具体情况详见“附注十、（一）在子公司中的权益”。

本期纳入合并财务报表范围的子公司较上期相比，增加101户，减少10户，本期新纳入合并范围的子公司及不再纳入合并范围的子公司详见附注九、合并范围的变更。

##### （五）财务报表的批准报出

本财务报表业经全体董事于2024年8月30日批准报出。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）的规定，编制财务报表。

## 2. 持续经营

适用 不适用

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

## 3. 记账基础和计价原则

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

## 五、重要会计政策及会计估计

### 1. 循企业会计准则的声明

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

### 2. 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### 3. 营业周期

适用 不适用

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

### 4. 记账本位币

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

### 5. 重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

项目	重要性标准
重要的合营企业或联营企业	单家联合营公司本年按权益法核算确认的投资收益占本公司合并净利润 10%以上

重要的非全资子公司	子公司净资产占公司合并净资产总额 10%以上且净利润占公司合并净利润总额 10%以上
账龄超过 1 年的重要预付款项	金额超过 20,000 万元
重要的应收款项核销	金额超过 10,000 万元
账龄超过 1 年的重要应付账款	前五大且金额超过 10,000 万元
重要的合同负债	单项合同负债余额占合同负债总额的 1%以上且金额超过 50,000 万元
账龄超过 1 年的重要合同负债	金额超过 100,000 万元
合同负债账面价值发生重大变动	合同负债账面价值变动金额占期初合同负债余额的 30%以上
账龄超过 1 年的重要其他应付款	前五大且金额超过 100,000 万元

## 6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

### (1) “一揽子交易”判断

各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理

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

### (2) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处

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

### （3）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

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

①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。

②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。

③已办理了必要的财产权转移手续。

④本公司已支付了合并价款的大部分（支付比例通常大于 50%），并且有能力、有计划支付剩余款项。

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

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

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

### （4）为合并发生的相关费用

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

## 7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

适用 不适用

### （1）控制的判断标准

控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化的，本公司会进行重新评估。相关事实和情况主要包括：

- ①被投资方的设立目的。
- ②被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策。
- ③投资方享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动。
- ④投资方是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报。
- ⑤投资方是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。
- ⑥投资方与其他方的关系。

## **(2) 合并范围**

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，不仅包括根据表决权（或类似权利）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排确定的结构化主体。

## **(3) 合并程序**

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

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

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

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

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

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

### 1) 增加子公司或业务

①在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

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

②在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

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

## 2) 处置子公司或业务

### ①一般处理方法

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

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

### ②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合本附注五、6（1）“一揽子交易”判断的条件，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款

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

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

### 3) 购买子公司少数股权

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

### 4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

## 8. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

### (1) 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

### (2) 共同经营会计处理方法

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

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

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

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

## 9. 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

## 10. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

### （1）外币业务

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

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

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

### （2）外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

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

## 11. 金融工具

适用 不适用

本公司在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。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

### (1) 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

- ①以摊余成本计量的金融资产。
- ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- ③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

#### 1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

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

#### 2) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

### 3) 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

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

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

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

### 4) 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

### 5) 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

① 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

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

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

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

## (2) 金融负债的分类、确认和计量

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

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

### 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

①能够消除或显著减少会计错配。

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

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

### 2) 其他金融负债

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

- ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- ②金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。
- ③不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

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

### **(3) 金融资产和金融负债的终止确认**

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

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

#### 2) 金融负债终止确认条件

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

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

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

### **(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法**

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

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

2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

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

①未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

②保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

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

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

①被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

②因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

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

①终止确认部分在终止确认日的账面价值。

②终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

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

#### **(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法**

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

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

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

#### **(6) 金融工具减值**

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

对由收入准则规范的交易形成的应收票据、应收账款和合同资产以及由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的应收租赁款，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

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

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

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

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

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

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

#### ①信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著

增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

A 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；

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

C 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；

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

E 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

F 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

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

H 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

I 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

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

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

### ②已发生信用减值的金融资产

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

A 发行方或债务人发生重大财务困难；

B 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

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

D 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

E 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

F 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

基于本公司内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本公司在内的债权人(不考虑本公司取得的任何担保)，则本公司认为发生违约事件。

### ③预期信用损失的确定

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。

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

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

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

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

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

当单项工具无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收款项（应收票据、应收票据融资、应收账款、其他应收款等）划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

本公司以共同信用风险特征为依据，将应收款项划分为低风险组合和正常风险组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、违约风险敞口、合同结算周期、初始确认日期、剩余合同期限、债务人类别及所处行业等。低风险组合主要包括应收并表范围内关联方款项、应收合营联营企业款项、应收土地竞买保证金、应收政府有关机构款项、应收房产合作方款项等类别的款项。正常风险组合为除低风险组合以及因信用风险显著变化而单项评估信用损失之外的款项。

#### ④减记金融资产

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

#### (7) 金融资产及金融负债的抵销

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

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

## 12. 存货

√适用 □不适用

### (1) 存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

√适用 □不适用

### ①存货类别

本公司存货分为房地产开发类和非开发类存货。存货按实际成本进行初始计量。

房地产开发类存货包括开发产品及开发成本。开发产品指已完工建成，待出售或主要目的和意图是出售、临时出租的物业。开发成本指在开发过程中，尚未完工建成的物业。开发类存货的实际成本包括土地成本、建造成本、符合资本化条件的借款费用和其他成本。

非开发类存货包括原材料、库存商品、低值易耗品及其他。非开发类存货的实际成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

### ②存货发出计价方法

房地产开发产品发出时，采用个别计价法确定发出存货的实际成本。

非开发类存货发出时，采用加权平均法确定其实际成本。

### ③存货的盘存制度

采用永续盘存制。

### ④低值易耗品和包装物的摊销方法

于领用时一次性摊销。

## (2) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

适用 不适用

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。可变现净值，指存货在资产负债表日的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的现实证据为基础，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。

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

房地产开发类存货按照单个存货项目计提存货跌价准备，非房地产开发类存货按照单个或者类别计提存货跌价准备。

## 13. 合同资产

适用 不适用

### (1) 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

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

### (2) 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注五、11（6）金融工具减值。

#### 14. 持有待售的非流动资产或处置组

√适用 □不适用

##### （1）划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

②出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议，且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

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

##### （2）持有待售核算方法

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

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

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

#### 15. 长期股权投资

√适用 □不适用

##### （1）初始投资成本的确定

①企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注五、6“同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”。

##### ②其他方式取得的长期股权投资

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

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

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，

除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## （2）后续计量及损益确认方法

### ①成本法

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

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

### ②权益法

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

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

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

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

被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资方不一致的，应当按照投资方的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

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

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

### **(3) 长期股权投资核算方法的转换**

#### **1) 公允价值计量转权益法核算**

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

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

#### **2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算**

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

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

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

#### **3) 权益法核算转公允价值计量**

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

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

#### **4) 成本法转权益法**

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

#### **5) 成本法转公允价值计量**

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

#### **(4) 长期股权投资处置**

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

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合本附注五、6（1）“一揽子交易”判断的条件，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理。

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

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

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

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

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

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

#### **(5) 共同控制、重大影响的判断标准**

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

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

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

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

## 16. 投资性房地产

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

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

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

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

本公司确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑资产状况、所在位置、交易情况、交易日期等因素，从而对投资性房地产的

公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

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

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

## 17. 固定资产

### (1). 确认条件

适用 不适用

#### 1) 固定资产确认条件

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

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

#### 2) 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

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

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

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

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

### (2). 折旧方法

适用 不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋建筑物	年限平均法	30年	0-10%	3%—3.33%

运输工具	年限平均法	5-10年	0-10%	9%—20%
办公设备及其他	年限平均法	3-10年	0-10%	9%—33.33%

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

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

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

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注五、21 长期资产减值。

### (3). 固定资产处置

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

## 18. 在建工程

适用  不适用

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注五、21 长期资产减值。

## 19. 借款费用

适用  不适用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### **(2) 借款费用资本化期间**

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

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

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

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

### **(3) 暂停资本化期间**

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

### **(4) 借款费用资本化金额的计算方法**

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，资本化金额以专门借款当期实际发生的利息费用及辅助费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

## **20. 无形资产**

### **(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序**

适用  不适用

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

#### **①无形资产的初始计量**

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

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

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

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

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

## ②无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。使用寿命有限的无形资产，对其原值扣除预计净残值及累计减值准备后在使用寿命内采用直线法摊销。使用寿命按预计可使用年限、合同规定的受益年限或法律规定的有效年限等合理方法确定，并于年度终了，对其使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。使用寿命不确定的无形资产不予摊销，在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

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

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注五、21 长期资产减值。

## (2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

适用 不适用

### ① 研发支出的归集范围

研发支出的归集范围包括与研发活动直接相关的人员薪资和福利费用，研发活动直接消耗的材料、燃料和动力费用，用于研发活动的固定资产、无形资产的折旧摊销费用，研发办公场地费用，委外研究支出与中介顾问费用，以及与研发活动直接相关的其他费用。

### ② 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

### ③ 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- 1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- 2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- 3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- 4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- 5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。内部开发活动形成的无形资产的成本仅包括满足资本化条件的时点至无形资产达到预定用途前发生的支出总额，对于同一项无形资产在开发过程中达到资本化条件之前已经费用化计入损益的支出不再进行调整。

## 21. 长期资产减值

√适用 □不适用

本公司在资产负债表日判断长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命确定的无形资产等长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象，则以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

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

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

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

## 22. 长期待摊费用

适用 不适用

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

## 23. 合同负债

适用 不适用

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

## 24. 职工薪酬

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

### (1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

### (2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，公司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。

本公司离职后福利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，以及依据国家企业年金制度的相关政策建立的企业年金计划，均属于设定提存计划。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。

### (3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 不适用

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

### (4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 不适用

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

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

## 25. 预计负债

√适用 不适用

### (1) 预计负债的确认标准

当与或有事项相关的义务是本公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，以及该义务的金额能够可靠地计量，则确认为预计负债。

### (2) 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

## 26. 股份支付

√适用 不适用

### （1）股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### （2）权益工具公允价值的确定方法

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

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

### （3）确定可行权权益工具最佳估计的依据

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

### （4）会计处理方法

#### ①权益结算和现金结算股份支付的会计处理

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。

#### ②股份支付条款和条件修改的会计处理

对于不利修改，本公司视同该变更从未发生，仍继续对取得的服务进行会计处理。

对于有利修改，本公司按照如下规定进行处理：如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，企业应按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加。如果修改发生在等待期内，在确认修改日至修改后的可行权日之间取得服务的公允价值时，应当既包括在剩余原等待期内以原权益工具授予日公允价值为基础确定的服务金额，也包括权益工具公允价值的增加。如果修改发生在可行权日之后，应当立即确认权益工具公允价值的增加。如果股份支付协议要求职工

只有先完成更长期间的服务才能取得修改后的权益工具，则企业应在整个等待期内确认权益工具公允价值的增加。

如果修改增加了所授予的权益工具的数量，企业将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。如果修改发生在等待期内，在确认修改日至增加的权益工具可行权日之间取得服务的公允价值时，应当既包括在剩余原等待期内以原权益工具授予日公允价值为基础确定的服务金额，也包括权益工具公允价值的增加。

如果企业按照有利于职工的方式修改可行权条件，如缩短等待期、变更或取消业绩条件（而非市场条件），企业在处理可行权条件时，应当考虑修改后的可行权条件。

### ③股份支付取消的会计处理

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

## 27. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

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

### （1）符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务；
- 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。

### （2）同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

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

### （3）会计处理方法

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

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

## 28. 收入

### (1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

#### 1) 收入确认的一般原则

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

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

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

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

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

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

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

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

①公司就该商品或服务享有现时收款权利；

②公司已将该商品的实物转移给客户；

③公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；

④客户已接受该商品或服务。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值准备。本公司拥有的、无

条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

## 2) 特定交易的收入处理原则

### ① 附有销售退回条款的合同

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

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

### ② 附有质量保证条款的合同

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

### ③ 附有客户额外购买选择权的销售合同

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

## 3) 收入确认的具体方法

### ① 房产销售

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，房产已经被客户接受或根据销售合同约定被视为已获客户接受的时点，确认销售收入的实现。

### ② 建造合同

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

### ③ 提供劳务

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

## (2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

适用 不适用

## 29. 合同成本

适用 不适用

### (1) 合同履约成本

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

- ①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- ②该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
- ③该成本预期能够收回。该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

### (2) 合同取得成本

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

### (3) 合同成本摊销

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

### (4) 合同成本减值

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

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

## 30. 政府补助

适用 不适用

### (1) 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

### (2) 政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照

公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

### （3）会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业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，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

## 31. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用  不适用

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

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

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

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

期损益。

## 32. 租赁

√适用 □不适用

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

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

### (1) 租赁合同的分拆

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

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

- 1) 该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易，若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。
- 2) 该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。
- 3) 该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

### (2) 本公司作为承租人

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

#### 1) 使用权资产成本

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

- ①租赁负债的初始计量金额；
- ②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；
- ③本公司发生的初始直接费用；
- ④本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。在资产负债表日，本公司按照本附注五、21 长期资产减值的规定，对使用权资产进行减值测试。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

#### 2) 租赁负债

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

- ①扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- ②取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- ③在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
- ④在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；
- ⑤根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

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

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

- ①本集团对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致；
- ②根据担保余值预计的应付金额发生变动；
- ③用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动。

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

### 3) 短期租赁和低价值资产租赁

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项资产全新时价值不超过 5 万元的低价值资产租赁，本公司选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

## (3) 本公司作为出租人

### 1) 租赁的分类

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

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常分类为融资租赁：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。
- ②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。

③资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

④在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能分类为融资租赁：

①若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。

②资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。

③承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

## 2) 对融资租赁的会计处理

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

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

①扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；

②取决于指数或比率的可变租赁付款额；

③合理确定承租人将行使购买选择权的情况下，租赁收款额包括购买选择权的行权价格；

④租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下，租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项；

⑤由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

本公司按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入，所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。

## 3) 对经营租赁的会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入；发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，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) 售后租回交易

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

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

## 33. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

### (1) 终止经营

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

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

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

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

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

## **(2) 套期会计**

### **1) 套期的分类**

本公司将套期分为公允价值套期、现金流量套期和境外经营净投资套期。

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

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

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

### **2) 套期关系的指定及套期关系评估**

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

①被套期项目与套期工具之间存在经济关系。

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

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

### **3) 套期会计处理方法**

①公允价值套期会计处理

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

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

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

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

## ②现金流量套期会计处理

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

I 套期工具自套期开始的累计利得或损失；

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

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

C 现金流量套期储备的金额，按照下列规定处理：

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

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

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

### (3) 境外经营净投资套期

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

1) 套期工具形成的利得或损失中属于套期有效的部分，应当计入其他综合收益。

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

2) 套期工具形成的利得或损失中属于套期无效的部分，应当计入当期损益。

## 六、税项

### 1. 主要税种及税率

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

注释 1：本公司及所属子公司根据当地税务机关规定的预缴税率预缴土地增值税。

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

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用  不适用

### 2. 税收优惠

适用  不适用

### 3. 其他

适用  不适用

## 七、合并财务报表项目注释

## 1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	8,558.69	11,402.30
银行存款	27,776,751,338.62	30,714,476,605.30
其他货币资金	2,050,303.83	21,039,301.39
存放财务公司存款	7,103,635,450.60	15,584,250,285.25
合计	34,882,445,651.74	46,319,777,594.24
其中：存放在境外的款项总额	232,771,887.24	231,731,469.82

## 其他说明

注1：截止2024年6月30日，存放在境外的货币资金为港币24,177,364.56元、人民币

115,947,709.12元、澳门元4,759,282.67元、美元12,704,562.32元（上述货币资金折合人民币合计金额为232,771,887.24元）。

注2：截止2024年6月30日，公司受限制的货币资金691,784,572.33元（2023年12月31日受限制的货币资金为850,381,844.23元），期末受限资金主要为下属公司各类保证金602,650,618.24元。

## 2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	21,813,751.25	21,884,814.13
其中：		
权益工具投资	21,813,751.25	21,884,814.13
合计	21,813,751.25	21,884,814.13

## 3、衍生金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
套期工具	43,051,908.85	
合计	43,051,908.85	

## 4、应收票据

## (1). 应收票据分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	193,651.60	100,000.00
合计	193,651.60	100,000.00

截止2024年6月30日，本公司认为所持有的应收票据不存在重大的信用风险，不会因银行或其他承兑人违约而产生重大损失。

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	1,406,348.40	
合计	1,406,348.40	

5、应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中：1年以内分项		
1年以内	1,387,820,695.99	1,049,169,566.04
1年以内小计	1,387,820,695.99	1,049,169,566.04
1至2年	247,991,663.41	214,277,416.57
2至3年	118,417,762.86	86,333,031.07
3年以上	54,913,517.68	49,665,407.24
合计	1,809,143,639.94	1,399,445,420.92

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	1,809,143,639.94	100	185,741,533.75	10.27	1,623,402,106.19	1,399,445,420.92	100	151,075,957.29	10.80	1,248,369,463.63
其中：										
低风险组合	307,572,096.15	17.00	874,402.56	0.28	306,697,693.59	253,581,784.02	18.12	596,785.01	0.24	252,984,999.01
正常风险组合	1,501,571,543.79	83.00	184,867,131.19	12.31	1,316,704,412.60	1,145,863,636.90	81.88	150,479,172.28	13.13	995,384,464.62
合计	1,809,143,639.94	100	185,741,533.75	10.27	1,623,402,106.19	1,399,445,420.92	100	151,075,957.29	10.80	1,248,369,463.63

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额		151,075,957.29		151,075,957.29
本期计提		34,665,576.46		34,665,576.46
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024年6月30日余额		185,741,533.75		185,741,533.75

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	151,075,957.29	34,665,576.46				185,741,533.75
其中：低风险组合	596,785.01	277,617.55				874,402.56
正常风险组合	150,479,172.28	34,387,958.91				184,867,131.19
合计	151,075,957.29	34,665,576.46				185,741,533.75

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额

珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	411,044,692.28	198,206.68	411,242,898.96	22.72	22,225,868.57
绍兴市城北建设工程有限公司	79,937,006.77		79,937,006.77	4.42	3,996,850.34
珠海华瓴建设工程有限公司	70,082,794.42		70,082,794.42	3.87	3,524,972.22
珠海正汉置业有限公司	56,526,637.24		56,526,637.24	3.12	42,658.59
珠海华发产业园运营管理有限公司	50,740,900.39		50,740,900.39	2.80	294,654.71
合计	668,332,031.10	198,206.68	668,530,237.78	36.93	30,085,004.43

其他说明：

适用 不适用

## 6、预付款项

### (1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	857,678,301.86	42.97	615,245,280.66	37.80
1至2年	260,593,105.06	13.06	121,292,788.88	7.45
2至3年	10,723,019.47	0.54	10,352,878.27	0.64
3年以上	866,996,630.58	43.43	880,727,767.42	54.11
合计	1,995,991,056.97	100	1,627,618,715.23	100

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

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

### (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
武汉市土地交易中心	805,000,000.00	40.33
迅达(中国)电梯有限公司	135,646,117.79	6.80
通力电梯有限公司	103,111,368.25	5.17
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	101,614,589.00	5.09
上海乔浦房地产开发有限公司	87,089,612.00	4.36
合计	1,232,461,687.04	61.75

其他说明

适用 不适用

## 7、其他应收款

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,098,445,763.43	1,766,617,408.77
合计	2,098,445,763.43	1,766,617,408.77

其他说明：

□适用 √不适用

## 其他应收款

## (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中：1年以内分项		
1年以内	1,750,152,818.76	1,311,963,421.28
1年以内小计	1,750,152,818.76	1,311,963,421.28
1至2年	280,044,919.38	336,464,760.69
2至3年	169,243,234.49	117,028,618.31
3年以上	163,008,245.44	251,753,233.17
合计	2,362,449,218.07	2,017,210,033.45

## (2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
代业主垫付的维修基金	310,282,967.48	304,865,996.65
保证金、押金及备用金	688,442,599.04	859,427,749.19
信托保障金	236,879,740.20	280,674,347.30
往来款项	925,074,143.63	439,396,445.88
其他	201,769,767.72	132,845,494.43
小计	2,362,449,218.07	2,017,210,033.45
减：坏账准备	-264,003,454.64	-250,592,624.68
合计	2,098,445,763.43	1,766,617,408.77

## (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额	236,528,812.51		14,063,812.17	250,592,624.68

本期计提	15,994,560.11		29,428.55	16,023,988.66
本期转回			54,549.78	54,549.78
本期转销				
本期核销			57,562.27	57,562.27
其他变动	-2,501,046.65			-2,501,046.65
2024年6月30日余额	250,022,325.97		13,981,128.67	264,003,454.64

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	14,063,812.17	29,428.55	54,549.78	57,562.27		13,981,128.67
按组合计提坏账准备	236,528,812.51	15,994,565.62			-2,501,046.65	250,022,325.97
其中：低风险组合	519,578.91	105,527.04				625,105.95
正常风险组合	236,009,233.60	15,889,038.58			-2,501,046.65	249,397,220.02
合计	250,592,624.68	15,994,565.62	54,549.78	57,562.27	-2,501,046.65	264,003,454.64

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

#### (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额

珠海市香洲区拱北街道办事处	127,436,781.71	5.39	保证金	1年以内	63,718.39
绍兴市越城区房地产管理处	72,608,300.38	3.07	保证金	1-2年	36,304.15
龙门南昆山中恒生态旅游开发有限公司	49,893,300.00	2.11	其他	1-2年	29,935,980.00
中山市圣都房地产开发有限公司	49,533,861.79	2.10	其他	1年以内	2,476,693.09
华融金融租赁股份有限公司	48,000,000.00	2.03	信托保障金	1年以内	24,000.00
合计	347,472,243.88	14.70	/	/	32,536,695.63

**(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 8、存货

## (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	186,712,918,354.53	324,102,244.86	186,388,816,109.67	213,884,913,304.12	523,956,329.72	213,360,956,974.40
开发产品	85,049,575,350.89	1,318,281,552.32	83,731,293,798.57	62,832,920,618.84	1,380,062,699.31	61,452,857,919.53
其他	270,558,091.60	1,686,816.84	268,871,274.76	220,486,289.01	2,593,121.81	217,893,167.20
合计	272,033,051,797.02	1,644,070,614.02	270,388,981,183.00	276,938,320,211.97	1,906,612,150.84	275,031,708,061.13

## (2). 确认为存货的数据资源

□适用 √不适用

## (3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	523,956,329.72				199,854,084.86	324,102,244.86
开发产品	1,380,062,699.31		199,854,084.86	218,765,474.18	42,869,757.67	1,318,281,552.32
其他	2,593,121.81			906,304.97		1,686,816.84
合计	1,906,612,150.84		199,854,084.86	219,671,779.15	242,723,842.53	1,644,070,614.02

本期转回或转销存货跌价准备的原因

□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

适用 不适用

#### (4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

适用 不适用

本公司存货年末余额中含有借款费用资本化的金额 24,782,864,410.43 元（2023 年为 23,298,543,244.27 元）。本公司本年度用于确定借款利息费用的资本化率为 5.13%（2023 年为 5.48%）。

#### (5). 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

#### (6). 开发成本

单位：元 币种：人民币

项目	首期开工时间	预计完全竣工时间	预计投资总额 (万元)	期末余额	期初余额
上海海上都荟	2023	2027	1,005,770.79	8,047,589,030.11	7,684,252,348.63
上海华发半岛华庭	2022	2025	566,222.00	5,436,577,877.29	5,266,653,855.07
上海华发古美华邸	2022	2025	430,000.00	3,561,910,172.27	3,414,479,113.58
上海华发缦玥华庭	2022	2024	122,237.15	1,205,426,876.40	1,147,227,226.35
上海华发缦云华庭	2022	2024	406,967.32	3,729,857,601.94	3,578,972,125.97
上海华发蟠龙四季	2023	2025	240,399.07	2,116,528,029.93	2,218,581,905.63
上海华发四季河滨	2022	2025	455,112.86	4,374,202,619.97	4,222,215,610.56
上海静安北站项目	2023	2027	892,548.25	7,626,329,228.87	7,203,574,196.12
上海静安华府	2023	2025	518,420.99	5,012,284,375.92	5,162,572,832.92
上海苏河世纪	2021	2025	561,201.52	5,419,355,080.33	5,265,853,957.37
上海古美阅华	2024	2026	490,000.00	3,635,604,805.12	
上海虹桥四季	2023	2025	315,000.00	1,924,003,476.46	1,785,817,740.38
上海周浦项目	2022	2026	464,949.85	3,738,859,742.89	3,649,259,236.72
杭州滨月云府	2023	2026	210,657.00	2,037,607,276.55	1,923,797,381.19
杭州华发城曜云府	2023	2026	265,294.55	2,343,413,084.00	2,208,732,735.21
杭州华发江月望云	2022	2025	567,399.00	5,114,537,885.22	4,887,275,956.38
杭州华发悦望荟轩	2022	2025	149,762.50	1,467,222,576.62	1,391,891,426.27
杭州武城云府	2023	2026	225,615.00	1,911,948,945.99	1,769,822,033.22
绍兴国际金融活力城	2020	2026	1,909,367.00	6,030,675,774.93	7,034,930,123.88
义乌华发江映月	2021	2024	464,114.79	4,621,835,653.90	4,370,715,108.46
南京华发美的云筑	2021	2024	298,143.00		2,554,153,437.09
南京绿博园	2023	2026	893,102.67	7,523,081,039.77	6,935,249,900.42
南京四季雅筑	2021	2024	485,630.95	1,514,174,885.50	3,876,762,974.25
南京钟山峰景	2020	2024	1,038,446.02	1,219,442,509.92	1,185,431,575.62
南京紫京四季雅园	2021	2025	404,773.43	644,412,770.26	3,964,571,745.04
徐州晴翠四季雅苑	2021	2024	159,441.33	1,539,648,656.97	1,487,554,962.14
苏州沧浪项目	2023	2025	234,985.33	1,957,016,447.22	1,829,208,216.56

苏州华发四季河滨	2023	2025	188,419.00	1,738,517,315.88	1,699,901,498.91
常熟人工智能产业园	2020	2024	172,874.32	127,426,125.09	1,366,064,011.42
无锡华发四季	2021	2025	223,481.00	966,830,093.23	1,992,484,870.63
无锡中央首府	2021	2026	778,149.60	3,305,818,200.35	4,494,507,036.04
北京华发中央公园	2019	2024	447,539.02	1,458,717,857.23	1,407,466,053.77
西安华发长安首府	2021	2024	523,314.86	3,916,759,894.94	3,691,192,059.75
西安利君项目	2023	2026	320,726.91	2,131,410,616.60	1,886,998,950.66
西安云曦时光	2020	2025	224,675.57	519,323,979.98	1,333,898,480.53
广州和樾府	2020	2024	1,031,943.01		5,335,601,952.81
深圳冰雪文旅城	2021	2025	3,465,869.24	18,323,888,355.60	17,288,151,299.40
佛山华发滨江府	2021	2029	976,553.96	1,789,674,853.84	2,462,652,289.41
成都华发锦江璞园	2023	2025	102,756.51	861,145,198.94	808,567,694.27
成都华发新川印	2023	2025	201,705.00	1,651,119,414.97	1,587,799,198.33
成都天府 143 亩项目	2023	2027	630,025.00	4,446,629,394.98	4,228,486,897.33
大连华发绿洋湾	2014	2026	251,349.96	790,870,435.68	756,940,070.35
武汉华发都荟天地	2021	2027	1,254,026.70	4,827,225,783.64	10,563,713,887.49
武汉华发公园首府	2021	2026	1,419,306.38	6,470,797,206.05	12,430,630,651.68
武汉华发外滩荟	2016	2026	430,173.97	781,390,202.51	1,338,168,923.91
武汉中城荟二期	2019	2024	789,901.23	79,360,604.14	2,749,409,495.31
鄂州梧桐湖国际社区	2018	2026	345,681.81	2,156,178,824.72	2,148,084,509.54
昆明华发书香云海	2020	2027	1,376,809.00	7,486,512,289.20	6,952,720,271.38
湛江华发新城市花园	2019	2027	1,500,000.00	3,078,529,664.91	3,073,545,309.68
长沙精英路 35 亩项目	2023	2026	113,958.00	921,970,442.83	837,946,545.79
沈阳和平首府	2020	2025	570,339.64	1,582,993,713.84	1,524,345,195.15
沈阳华发龙湖天曜	2022	2027	418,226.87	3,044,013,354.71	3,519,693,465.81
沈阳华发四季	2022	2024	142,279.64	1,332,093,928.45	1,290,380,471.51
威海峯范	2021	2025	117,937.00	666,202,281.85	610,688,886.32
威海华发九龙湾	2014	2027	789,552.00	1,602,395,049.69	1,920,132,150.22
中山华发观山水	2013	2024	248,603.57		2,016,394,859.32
中山华发学府壹号	2022	2025	118,082.00	1,054,300,331.79	993,339,632.12
珠海保税区研发中心	2019	2026	288,236.00	547,181,425.68	547,178,647.58
珠海城建国际海岸花园	2017	2026	670,316.64	801,633,672.81	738,379,997.55
珠海都荟四季	2020	2024	369,592.38	1,437,747,744.79	2,214,551,951.37
珠海华发峰景湾花园	2014	2025	333,914.71	849,104,703.30	777,930,725.40
珠海华发水郡花园	2013	2024	1,253,193.67	1,503,849,280.02	1,346,192,970.60
珠海华发天汇广场	2022	2026	653,004.70	4,016,263,229.95	3,789,948,171.11
珠海华发香海湖	2022	2025	131,047.00	1,281,694,688.15	1,148,224,630.51
珠海华发新经济总部大厦	2020	2026	531,149.00	848,009,077.78	847,820,963.58
珠海市联安村更新项目	2023	2026	555,982.00	2,404,013,105.60	2,208,207,205.41
其他				2,157,779,586.46	1,937,013,697.14
合计				186,712,918,354.53	213,884,913,304.12

## (7). 开发产品

单位：元 币种：人民币

项目	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
上海泗水和鸣	2022	719,204,810.65			719,204,810.65
杭州华发峰荟	2023	818,654,275.99		2,617,833.52	816,036,442.47
绍兴国际金融活力城	2022	3,061,675,209.20	1,751,415,909.02	1,560,188,042.63	3,252,903,075.59
南京钟山峰景	2022	2,114,395,140.27		162,687,254.27	1,951,707,886.00
南京华发美的云筑	2024		2,741,241,226.19	2,263,353,500.32	477,887,725.87
南京四季雅筑	2024		2,373,417,022.19	2,061,423,587.60	311,993,434.59
南京紫京四季雅园	2024		3,137,339,611.86	1,517,162,035.15	1,620,177,576.71
苏州姑苏院子	2019	526,871,126.02		241,485,900.27	285,385,225.75
常熟人工智能产业园	2022	1,019,931,937.45	1,378,612,518.99	734,782,514.56	1,663,761,941.88
无锡鑫悦华府	2020	595,342,974.79	4,010,762.41		599,353,737.20
无锡中央首府	2023	1,034,564,345.90	1,338,513,958.63	710,497,348.37	1,662,580,956.16
无锡华发四季	2024		1,065,537,725.96	447,307,353.16	618,230,372.80
广州荔湾荟项目	2017	482,917,340.43		1,490,346.10	481,426,994.33
广州和樾府	2023	368,768,849.66	5,943,362,716.34	4,284,121,688.95	2,028,009,877.05
佛山华发滨江府	2023	725,197,484.57	713,653,885.73	532,076,570.29	906,774,800.01
江门华发四季	2021	1,852,077,018.98		78,569,399.94	1,773,507,619.04
增城华发峰尚花园	2022	1,656,793,962.47	3,357,374.77		1,660,151,337.24
大连华发花间月	2021	560,276,076.22			560,276,076.22
大连华发山庄	2022	838,139,391.91		55,506,193.81	782,633,198.10
大连华发绿洋湾	2023	774,399,513.94		33,983,265.16	740,416,248.78
武汉华发时光	2021	1,570,108,407.50	2,169,118.40		1,572,277,525.90
武汉华发四季	2021	1,822,447,176.79	3,498,264.63		1,825,945,441.42
武汉华发中央公园	2021	1,513,865,417.19		161,727,973.29	1,352,137,443.90
武汉中城荟二期	2021	240,133,511.99	2,848,818,275.22		3,088,951,787.21
武汉华发外滩荟	2022	705,592,730.34	630,363,998.05	441,801,537.01	894,155,191.38
武汉华发都荟天地	2024		6,126,188,129.34		6,126,188,129.34
武汉华发公园首府	2024		6,482,103,411.23		6,482,103,411.23
鄂州梧桐湖国际社区	2022	1,437,086,121.54		1,260,949.87	1,435,825,171.67
昆明华发书香云海	2023	989,336,448.98		128,515,177.00	860,821,271.98
华发驿道	2021	552,340,073.65	3,549,954.36		555,890,028.01
惠州铂钻四季	2022	1,040,056,614.45	14,288,747.15	195,681,228.43	858,664,133.17
湛江华发新城市花园	2021	1,069,176,766.94	226,070,035.85	349,887,339.72	945,359,463.07
沈阳华发新城	2020	1,145,509,508.30		59,106,270.59	1,086,403,237.71
沈阳和平首府	2022	1,255,588,054.97		74,671,813.95	1,180,916,241.02
威海华发九龙湾	2017	493,137,161.14	484,993,552.83	394,335,460.00	583,795,253.97
包头华发新城	2012	602,706,514.01		1,774,482.78	600,932,031.23
荣成华发樱花湖	2020	805,521,325.73		50,778,669.41	754,742,656.32
青岛华发四季	2021	859,596,624.83		15,099,154.49	844,497,470.34
郑州华发峰景湾	2023	1,344,838,399.48		36,899,188.39	1,307,939,211.09
中山华发观山水	2017	659,716,940.89	2,431,004,753.75	197,720,142.01	2,893,001,552.63
珠海华发水岸花园	2015	646,163,872.81	1,008,077.70	1,648,712.55	645,523,237.96
珠海华发水郡花园	2015	1,779,803,121.48		127,572,443.76	1,652,230,677.72
珠海华发山庄	2016	609,818,419.34		55,724,466.11	554,093,953.23
珠海华发首府	2017	2,098,495,661.98	7,696,270.93	6,953,439.43	2,099,238,493.48

珠海华发十字门国际花园	2018	1,124,779,027.04	6,508,794.81		1,131,287,821.85
珠海华发依山郡	2018	333,929,341.77	1,735,585.49	9,329,117.46	326,335,809.80
珠海金湾国际商务中心	2019	651,359,085.51		27,819,527.97	623,539,557.54
珠海城建国际海岸花园	2020	1,163,713,498.26		15,574,590.96	1,148,138,907.30
珠海绿洋湾花园	2020	817,210,135.16		14,973,816.79	802,236,318.37
珠海中以产业中心	2021	541,498,180.71	936,646,646.12	935,800,037.46	542,344,789.37
珠海华发未来新城	2022	1,873,075,059.95	1,723,040,095.81	1,756,789,525.69	1,839,325,630.07
珠海滨海天际	2023	3,497,121,492.92			3,497,121,492.92
珠海都荟四季	2023	103,194,406.42	850,215,888.16	481,666,281.70	471,744,012.88
珠海华发天茂半岛花园	2023	1,725,488,364.88	19,736,495.24	152,443,698.68	1,592,781,161.44
其他		10,611,303,693.44	2,241,266,791.47	2,891,902,986.98	9,960,667,497.93
合计		62,832,920,618.84	45,491,365,598.63	23,274,710,866.58	85,049,575,350.89

其他说明：

√适用 □不适用

上述存货中有 72,165,586,992.05 元的存货为本公司及下属子公司的借款设定抵押。

## 9、合同资产

### (1). 合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
工程款	887,703.59	443.85	887,259.74	1,054,966.63	443.85	1,054,522.78
合计	887,703.59	443.85	887,259.74	1,054,966.63	443.85	1,054,522.78

### (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

### (3). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	887,703.59	100	443.85	0.05	887,259.74	1,054,966.63	100	443.85	0.04	1,054,522.78
其中：										
正常风险组合	887,703.59	100	443.85	0.05	887,259.74	1,054,966.63	100	443.85	0.04	1,054,522.78
低风险组合										
合计	887,703.59	/	443.85	/	887,259.74	1,054,966.63	/	443.85	/	1,054,522.78

## (4). 本期合同资产计提坏账准备情况

□适用 √不适用

## 10、一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的股权转让款	28,128,342.38	27,282,793.94
合计	28,128,342.38	27,282,793.94

## 11、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预交税费	13,611,451,700.17	11,401,736,156.04
合同取得成本	990,984,318.12	1,080,353,239.18
合营联营企业往来款	14,393,898,292.81	13,663,812,197.87
合作方经营往来款	36,319,258,524.50	34,645,010,174.86
项目预售监管资金	155,180,335.36	270,741,691.63
合计	65,470,773,170.96	61,061,653,459.58

其他说明：

截止 2024 年 6 月 30 日其他流动资产中与合营、联营公司的往来款情况详见附注十四.（6）所述。

## 12、长期应收款

## (1). 长期应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率 区间
	账面余额	坏账 准备	账面价值	账面余额	坏账 准备	账面价值	
分期收取股权转让款	54,832,381.42		54,832,381.42	83,785,089.91		83,785,089.91	6.17%
减：一年内到期的长期应收款	28,128,342.38		28,128,342.38	27,282,793.94		27,282,793.94	
合计	26,704,039.04		26,704,039.04	56,502,295.97		56,502,295.97	/

其他说明：

√适用 □不适用

公司 2021 年将持有的华发景龙 50%股权及建泰建设有限公司 40%股权转让给维业建设集团股份有限公司，按照业绩承诺股权转让款分期收回。

## 13、长期股权投资

## (1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
合营企业	16,008,706,532.02	666,400,000.00	-756,518,635.81	173,015,765.40			-136,000,000.00		-610,345,826.92	15,345,257,834.69	
小计	16,008,706,532.02	666,400,000.00	-756,518,635.81	173,015,765.40			-136,000,000.00		-610,345,826.92	15,345,257,834.69	
二、联营企业											
联营企业	9,236,892,961.96	2,706,040,676.00		39,912,748.93	1,597,596.63		-80,000,000.00		865,412,973.72	12,769,856,957.24	
小计	9,236,892,961.96	2,706,040,676.00		39,912,748.93	1,597,596.63		-80,000,000.00		865,412,973.72	12,769,856,957.24	
合计	25,245,599,493.98	3,372,440,676.00	-756,518,635.81	212,928,514.33	1,597,596.63		-216,000,000.00		255,067,146.80	28,115,114,791.93	

注 1：持有其他主体 20%以下的表决权但对该主体具有重大影响的判断和假设：截止 2024 年 6 月 30 日，本公司持有珠海华发集团财务有限公司 10%的股权、持有南京荟合置业有限公司 14.28%的股权、持有武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司 15%的股权、持有 InfinityInvestmentHoldingGroup12.67%股权、持有广州市润臻置业有限公司 15.00%股权，由于本公司分别在上述公司董事会中派有代表并参与对上述公司财务和经营政策的决策，能够对上述公司施加重大影响。

注 2：本公司下属子公司将所持联合营公司股权为其长期借款设定质押，质押股权价值 374,925,623.39 元。

## (2). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

**14、其他权益工具投资****(1). 其他权益工具投资情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
广发银行股份有限公司	100,000.00	100,000.00
合计	100,000.00	100,000.00

**(2). 本期存在终止确认的情况说明**

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

本公司对珠海达盛股份有限公司股权投资成本 144 万元、对珠海市裕发实业投资有限公司股权投资成本 5 万元，期末公允价值为零。

**15、投资性房地产**

投资性房地产计量模式

**(1). 采用公允价值计量模式的投资性房地产**

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、期初余额	27,611,370,317.63		27,611,370,317.63
二、本期变动			
加：外购			
存货\固定资产\在建工程转入			
企业合并增加			
减：处置			
其他转出			
公允价值变动			
三、期末余额	27,611,370,317.63		27,611,370,317.63

**(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况：**

□适用 √不适用

**(3). 转换为投资性房地产并采用公允价值计量模式的情况说明**

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

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

(2) 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，并以评估报告确认的评估值作为公允价值进行后续计量。

(3) 公司投资性房地产中有 18,296,577,633.23 元为本公司下属子公司的长期借款设定抵押。

## 16、固定资产

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	4,954,588,333.03	5,063,069,411.31
固定资产清理	153,449.63	119,905.18
合计	4,954,741,782.66	5,063,189,316.49

## 固定资产

## (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备及其他	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	5,395,843,708.37	150,054,012.38	320,169,602.96	5,866,067,323.71
2. 本期增加金额	65,373.52	335,591.57	5,897,660.22	6,298,625.31
(1) 购置		281,560.49	5,576,712.57	5,858,273.06
(2) 其他	65,373.52	54,031.08	320,947.65	440,352.25
3. 本期减少金额		1,186,152.25	3,652,148.75	4,838,301.00
(1) 处置或报废		503,303.76	2,994,094.31	3,497,398.07
(2) 合并范围变化		682,848.49	658,054.44	1,340,902.93
4. 期末余额	5,395,909,081.89	149,203,451.70	322,415,114.43	5,867,527,648.02
二、累计折旧				
1. 期初余额	490,201,559.30	101,942,007.10	210,854,346.00	802,997,912.40
2. 本期增加金额	90,593,207.73	6,017,829.25	17,414,942.26	114,025,979.24
(1) 计提	90,572,017.00	5,987,923.01	17,405,228.05	113,965,168.06
(2) 其他	21,190.73	29,906.24	9,714.21	60,811.18
3. 本期减少金额		851,580.13	3,232,996.52	4,084,576.65
(1) 处置或报废		466,885.61	2,672,133.47	3,139,019.08
(2) 合并范围变化		384,694.52	560,863.05	945,557.57
4. 期末余额	580,794,767.03	107,108,256.22	225,036,291.74	912,939,314.99
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	4,815,114,314.86	42,095,195.48	97,378,822.69	4,954,588,333.03
2. 期初账面价值	4,905,642,149.07	48,112,005.28	109,315,256.96	5,063,069,411.31

## (2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

## (3). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

## (4). 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	502,804,379.08	产权证书正在办理之中

## (5). 固定资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

注1：截止2024年6月30日，本公司固定资产不存在账面价值高于可变现净值的情形，故未计提减值准备。

注2：本公司以固定资产为长期借款设定抵押，抵押资产价值854,796,495.21元。

## 固定资产清理

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产清理	153,449.63	119,905.18
合计	153,449.63	119,905.18

## 17、在建工程

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	98,351,923.30	37,209,503.11
工程物资		
合计	98,351,923.30	37,209,503.11

## 在建工程

## (1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
其他工程	98,351,923.30		98,351,923.30	37,209,503.11		37,209,503.11
合计	98,351,923.30		98,351,923.30	37,209,503.11		37,209,503.11

## (2). 重要在建工程项目本期变动情况

□适用 √不适用

## (3). 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

## (4). 在建工程的减值测试情况

□适用 √不适用

## 18、使用权资产

## (1). 使用权资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	土地使用权	其他设备	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	1,472,707,777.39	11,801,115.23	9,183,489.29	1,493,692,381.91
2. 本期增加金额	173,873,898.29	0.00	1,065,895.21	174,939,793.50
(1) 租赁增加	173,831,335.05	0.00	1,065,895.21	174,897,230.26
(2) 其他变动	42,563.24	0.00	0.00	42,563.24
3. 本期减少金额	57,269,478.11	0.00	0.00	57,269,478.11
(1) 租赁减少	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 处置或报废	57,269,478.11	0.00	0.00	57,269,478.11
4. 期末余额	1,589,312,197.57	11,801,115.23	10,249,384.50	1,611,362,697.30
二、累计折旧				
1. 期初余额	458,325,084.15	4,223,158.61	7,185,471.29	469,733,714.05
2. 本期增加金额	66,655,145.89	952,015.18	1,402,671.33	69,009,832.40
(1) 计提	66,635,120.75	952,015.18	1,402,671.33	68,989,807.26
(2) 其他变动	20,025.14			20,025.14
3. 本期减少金额	51,106,687.51			51,106,687.51
(1) 处置	51,106,687.51			51,106,687.51
4. 期末余额	473,873,542.52	5,175,173.79	8,588,142.62	487,636,858.93
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	1,115,438,655.05	6,625,941.44	1,661,241.88	1,123,725,838.37
2. 期初账面价值	1,014,382,693.24	7,577,956.62	1,998,018.00	1,023,958,667.86

## (2). 使用权资产的减值测试情况

□适用 √不适用

## 19、无形资产

## (1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	416,275,926.00	194,722,227.80	610,998,153.80

2. 本期增加金额	424,916.76	7,313,297.76	7,738,214.52
(1) 购置	0.00	3,917,071.39	3,917,071.39
(2) 其他转入	424,916.76	3,396,226.37	3,821,143.13
3. 本期减少金额	0.00	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00	0.00
4. 期末余额	416,700,842.76	202,035,525.56	618,736,368.32
二、累计摊销			
1. 期初余额	45,613,951.63	89,895,115.36	135,509,066.99
2. 本期增加金额	6,058,584.82	12,548,237.19	18,606,822.01
(1) 计提	5,679,002.12	12,548,237.19	18,227,239.31
(2) 其他转入	379,582.70		379,582.70
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	51,672,536.45	102,443,352.55	154,115,889.00
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	365,028,306.31	99,592,173.01	464,620,479.32
2. 期初账面价值	370,661,974.37	104,827,112.44	475,489,086.81

## (2). 无形资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

截止2024年6月30日，本公司上述无形资产不存在账面价值高于可变现净值的情形，故未计提减值准备。

## 20、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
经营租入固定资产改良支出及其他	171,446,093.30	10,298,875.98	32,917,280.76		148,827,688.52
合计	171,446,093.30	10,298,875.98	32,917,280.76		148,827,688.52

## 21、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产

资产减值准备	1,271,789,709.20	317,947,427.30	1,473,943,789.44	368,485,947.36
土地增值税准备金	2,818,132,842.04	704,533,210.51	3,692,073,612.88	923,018,403.22
预收账款之预计利润	7,445,015,130.00	1,861,253,782.50	9,473,081,988.68	2,368,270,497.17
可抵扣亏损	6,008,392,981.00	1,502,098,245.25	6,386,654,123.02	1,596,663,530.75
租赁负债	968,167,570.36	242,041,892.59	939,213,348.83	234,803,337.21
其他	634,267,039.80	158,566,759.95	514,401,086.85	128,600,271.71
合计	19,145,765,272.40	4,786,441,318.10	22,479,367,949.70	5,619,841,987.42

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
合同取得成本	517,218,209.76	129,304,552.44	937,950,288.60	234,487,572.15
投资性房地产	2,206,498,939.64	551,624,734.91	2,206,498,939.63	551,624,734.91
使用权资产	1,123,725,838.37	280,931,459.59	755,268,685.32	188,817,171.33
其他	1,323,285,680.83	330,821,420.21	2,148,338,436.96	537,084,609.24
合计	5,170,728,668.60	1,292,682,167.15	6,048,056,350.51	1,512,014,087.63

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和 负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债期末余额	递延所得税资产和 负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债期初余额
递延所得税资产	911,568,648.08	3,874,872,670.02	996,789,556.44	4,623,052,430.98
递延所得税负债	911,568,648.08	381,113,519.07	996,789,556.44	515,224,531.19

## (4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
资产减值准备	822,025,893.21	858,639,731.24
合计	822,025,893.21	858,639,731.24

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 22. 其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

预付股权收购款	257,175,166.87		257,175,166.87	257,175,166.87		257,175,166.87
不动产拆迁补偿权益	975,000,000.00		975,000,000.00			
其他	8,000,000.00		8,000,000.00	8,000,000.00		8,000,000.00
合计	1,240,175,166.87		1,240,175,166.87	265,175,166.87		265,175,166.87

其他说明：

(1) 公司拟收购西安金美达商业地产开发有限公司全部股权，按照股权收购协议，股权价款分期支付，本期已支付首期股权转让价款 257,175,166.87 元，交易方已过户 49% 股权至本公司。

(2) 公司子公司珠海华章商业管理有限公司签订相关搬迁补偿安置协议，其名下被拆迁物业后续将按约定以产权调换的形式进行补偿，补偿权益于收购基准日评估价值为 9.75 亿元。

### 23、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末		期初	
	账面余额	账面价值	账面余额	账面价值
货币资金	691,784,572.33	691,784,572.33	850,381,844.23	850,381,844.23
投资性房地产	18,296,577,633.23	18,296,577,633.23	16,220,087,796.50	16,220,087,796.50
存货	72,310,477,776.97	72,165,586,992.05	48,453,570,203.66	48,272,492,332.86
固定资产	854,796,495.21	854,796,495.21	806,623,656.65	806,623,656.65
长期股权投资	374,925,623.39	374,925,623.39	420,989,878.98	420,989,878.98
合计	92,528,562,101.13	92,383,671,316.21	66,751,653,380.02	66,570,575,509.22

其他说明：

(1) 货币资金受限情况详见附注七、注释 1，其他资产受限原因为借款设定抵押。

### 24、短期借款

#### (1) 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款		1,000,000.00
保证借款	1,727,627,777.60	285,412,403.12
信用借款		175,248,800.00
未到期应付利息	18,419,000.87	1,289,682.11
合计	1,746,046,778.47	462,950,885.23

其他说明：

√适用 □不适用

- 1、上述保证借款保证情况如附注十六（二）所述；
- 2、本公司无逾期借款情况。

### 25、衍生金融负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
套期工具		58,153,972.77
合计		58,153,972.77

**26、应付票据**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		452,000.00
合计		452,000.00

**27、应付账款****(1) 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
材料款	656,003,147.10	879,057,977.94
工程款	28,663,069,472.01	32,683,893,695.88
应付土地款	700,329,888.16	4,902,997,100.34
应付设计费及其他	1,617,527,549.82	2,783,823,831.99
合计	31,636,930,057.08	41,249,772,606.15

**(2) 账龄超过1年或逾期的重要应付账款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
珠海金湾国际商务中心	275,750,108.05	工程未决算
鄂州梧桐湖国际社区	279,396,637.15	工程未决算
华发天茂半岛花园	266,860,611.34	工程未决算
珠海华发国际海岸花园二期	185,204,440.78	工程未决算
惠州铂钻花园	169,216,070.45	工程未决算
合计	1,176,427,867.77	/

其他说明：

□适用 √不适用

**28、预收款项****(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金及其他	496,945,005.93	490,677,273.99
合计	496,945,005.93	490,677,273.99

**(2). 账龄超过1年的重要预收款项**

□适用 √不适用

**(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

## 29、合同负债

### (1). 合同负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收楼款	88,835,825,417.25	92,853,376,579.66
预收其他	205,186,727.53	164,575,521.75
合计	89,041,012,144.78	93,017,952,101.41

### (2). 账龄超过1年的重要合同负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
杭州华发江月望云	5,907,658,764.22	尚未交付结算
深圳冰雪文旅城	5,379,769,433.95	尚未交付结算
上海华发缦云华庭	4,446,491,232.11	尚未交付结算
上海华发半岛华庭	3,882,721,638.53	尚未交付结算
上海华发古美华邸	3,702,956,805.50	尚未交付结算
上海华发四季河滨	3,137,667,358.72	尚未交付结算
武汉华发公园首府	2,362,983,677.24	尚未交付结算
武汉华发都荟天地	2,042,373,265.46	尚未交付结算
义乌华发江映月	1,549,666,361.47	尚未交付结算
上海华发缦玥华庭	1,443,687,050.46	尚未交付结算
徐州晴翠四季雅苑	1,260,958,317.43	尚未交付结算
合计	35,116,933,905.09	/

### (3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

### (4). 预收楼款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末余额	期初余额	预计首期竣工时间	预售比例(%)
上海华发半岛华庭	6,523,639,917.43	6,487,970,192.66	2024	100.00
上海华发四季河滨	6,039,745,711.01	5,909,461,122.02	2024	100.00
上海华发缦云华庭	4,446,491,232.11	4,446,491,232.11	2024	100.00
上海华发古美华邸	4,371,171,544.95	4,371,171,544.95	2024	100.0
上海静安华府	5,914,251,489.75	4,348,914,014.58	2025	100.00
上海苏河世纪	3,961,582,043.12	3,961,582,043.12	2025	100.00
上海华发蟠龙四季	2,785,043,917.43	2,124,838,638.53	2025	100.00
上海华发缦玥华庭	1,447,364,111.93	1,443,687,050.46	2024	100.00
杭州华发江月望云	5,931,299,697.25	5,928,264,268.81	2024	100.00
杭州华发城曜云府	2,935,185,572.48	1,697,409,026.61	2026	99.93

杭州华发悦望荟轩	1,618,899,014.68	1,554,747,114.68	2024	99.76
杭州滨月云府	2,308,335,822.94	980,207,560.55	2026	100.00
杭州笕桥武城云府	537,213,233.95		2026	68.19
绍兴国际金融活力城	2,502,583,632.11	3,316,345,368.74	2022	87.88
义乌华发江映月	2,015,109,701.84	1,790,079,570.64	2024	62.66
南京四季雅筑	1,261,087,581.48	3,338,826,486.07	2024	89.70
徐州晴翠四季雅苑	1,484,466,442.20	1,369,474,218.35	2024	95.33
苏州华发四季河滨	1,791,963,800.92	1,485,324,240.37	2025	97.17
苏州润鸿四季	691,815,545.87	248,573,434.86	2025	48.82
西安华发长安首府	931,503,776.87	796,052,329.76	2024	43.00
西安都荟城央	633,985,817.43		2025	79.91
广州和樾府	636,723,973.50	6,631,134,592.80	2023	99.93
深圳冰雪文旅城	7,389,026,734.86	6,603,787,229.36	2024	93.23
佛山华发滨江府	976,329,148.62	1,206,665,109.17	2023	77.16
成都华发新川印	2,112,460,177.06	1,347,730,288.07	2025	98.56
成都华发锦江璞园	1,153,824,599.62	1,141,967,716.11	2024	99.25
成都阅天府	1,912,174,085.32	274,729,377.06	2025	58.39
昆明华发书香云海	1,442,119,070.64	1,210,059,610.09	2023	77.45
武汉华发公园首府	2,888,778,313.29	2,687,053,457.97	2024	78.62
武汉华发都荟天地	2,563,644,270.05	2,331,637,088.39	2024	80.68
沈阳华发龙湖天曜	631,789,612.84	1,171,720,087.16	2024	69.75
中山华发观山水	629,037,609.04	596,486,685.02	2017	100.00
中山学府壹号	559,436,009.17	328,470,500.00	2025	47.54
珠海华发水郡花园	1,078,018,556.97	848,051,262.68	2015	94.03
其他	4,729,723,648.52	10,874,464,117.91		
合计	88,835,825,417.25	92,853,376,579.66		

### 30、应付职工薪酬

#### (1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	155,062,000.93	1,457,903,414.64	1,534,196,240.25	78,769,175.32
二、离职后福利-设定提存计划	5,329,035.08	112,126,877.66	113,607,996.79	3,847,915.95
三、辞退福利		1,719,798.54	1,719,798.54	
合计	160,391,036.01	1,571,750,090.84	1,649,524,035.58	82,617,091.27

#### (2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	114,463,825.65	1,179,766,780.76	1,244,599,778.86	49,630,827.55
二、职工福利费		45,640,801.41	45,640,801.41	
三、社会保险费	18,750,097.70	46,507,360.61	46,689,484.94	18,567,973.37
其中：医疗保险费	18,749,923.15	42,919,647.13	43,101,808.28	18,567,762.00
工伤保险费		2,225,327.87	2,225,327.87	

生育保险费	174.55	1,362,385.61	1,362,348.79	211.37
四、住房公积金	3,269,989.42	65,019,426.19	65,070,563.81	3,218,851.80
五、工会经费和职工教育经费	12,209,478.16	19,480,605.54	26,135,011.24	5,555,072.46
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	6,368,610.00	101,488,440.13	106,060,599.99	1,796,450.14
合计	155,062,000.93	1,457,903,414.64	1,534,196,240.25	78,769,175.32

## (3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		106,063,085.49	106,063,085.49	
2、失业保险费		4,205,848.54	4,205,848.54	
3、企业年金缴费	5,329,035.08	1,857,943.63	3,339,062.76	3,847,915.95
合计	5,329,035.08	112,126,877.66	113,607,996.79	3,847,915.95

## 31、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	572,776,343.32	1,615,445,879.89
土地增值税	6,428,952.49	167,995,448.93
城市维护建设税	10,348,668.69	24,947,054.16
教育费附加	4,500,060.58	10,800,334.95
个人所得税	11,559,749.71	17,251,097.50
增值税	47,376,843.35	383,637,836.00
房产税	11,067,499.32	27,741,916.98
其他税费	15,466,859.56	92,682,562.05
合计	679,524,977.02	2,340,502,130.46

## 32、其他应付款

## (1). 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	27,248,352,407.08	28,213,005,378.10
合计	27,248,352,407.08	28,213,005,378.10

## 其他应付款

## (1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	1,402,988,699.15	1,285,381,726.17
往来及拆借款	22,852,760,030.72	22,800,057,509.05
土地增值税准备金	2,637,629,948.95	3,725,975,002.77
诚意金	163,684,506.29	131,854,670.04
代收业主款项	50,864,117.94	26,141,306.89
其他	140,425,104.03	243,595,163.18
合计	27,248,352,407.08	28,213,005,378.10

## (2). 账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
土地增值税准备金	2,295,929,344.35	未到结算期
上海古锋房地产开发有限公司	1,576,771,000.00	未到结算期
深圳融创文旅产业发展集团有限公司	1,487,841,490.52	未到结算期
杭州兆越房地产有限公司	1,410,491,341.74	未到结算期
太仓仁铎房地产开发有限公司	1,298,500,000.00	未到结算期
合计	8,069,533,176.61	/

其他说明：

√适用 □不适用

根据国税发[2006]187号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（“187号文”）有关规定，本公司及下属子公司部分项目尚未达到土地增值税清算条件，但根据会计准则的相关要求并按照187号文的计算基础计提了土地增值税清算准备金2,637,629,948.95元，以合理反映公司的利润情况。

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

## 33、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	17,094,224,351.46	18,857,574,676.86
1年内到期的应付债券	6,559,359,300.81	5,723,424,194.79
1年内到期的租赁负债	117,882,032.56	100,811,050.05
1年内到期的其他非流动负债	218,413,196.42	123,410,154.89
合计	23,989,878,881.25	24,805,220,076.59

其他说明：

(1) 截止2024年6月30日，上述一年内到期的长期借款的质押、抵押、担保情况详见附注七中注释8、注释13、注释15、注释16、附注十四（五）及附注十六（二）所述。

(2) 期末一年内到期的长期借款中无属于逾期借款获得展期的金额。

(3) 一年内到期的长期借款中无逾期借款。

## 34、其他流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	850,000,000.00	
待转销项税	7,557,731,444.51	7,964,766,397.52
未到期应付利息	11,060,479.45	
合计	8,418,791,923.96	7,964,766,397.52

短期应付债券的增减变动:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

债券名称	面值	票面利率(%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
24 年度第一期超短期融资券	100	2.95	2024/1/22	270 天	850,000,000.00		850,000,000.00	11,060,479.45			850,000,000.00	否
合计	/	/	/	/	850,000,000.00		850,000,000.00	11,060,479.45			850,000,000.00	/

**35、长期借款****(1). 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	647,000,000.00	2,014,508,243.33
抵押借款	37,448,188,832.10	31,768,334,655.52
保证借款	54,824,072,609.63	58,274,199,904.99
信用借款	9,974,636,051.81	8,370,543,011.35
未到期应付利息	384,797,531.04	443,332,833.52
小计	103,278,695,024.58	100,870,918,648.71
减：一年内到期的长期借款	17,094,224,351.46	18,857,574,676.86
合计	86,184,470,673.12	82,013,343,971.85

**其他说明**

√适用 □不适用

本公司上述借款的抵押物、质押物及保证情况如附注七中注释 8、注释 13、注释 15、注释 16、十四（五）及十六（二）所述；其中有 486,405.75 万元同时由项目合作方提供保证担保或对本公司提供反担保。

**36、应付债券****(1). 应付债券**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
公司债券	27,999,175,174.99	26,699,369,522.00
未到期应付利息	769,164,319.24	488,499,920.80
小计	28,768,339,494.23	27,187,869,442.80
减：一年内到期的应付债券	6,559,359,300.81	5,723,424,194.79
合计	22,208,980,193.42	21,464,445,248.01

## (2). 应付债券的具体情况：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值(元)	票面利率(%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
19 华发 01	100	5.10	2019/2/25	3+2 年	750,000,000.00	749,837,058.67		5,763,698.63	162,941.33	-750,000,000.00		否
19 华发 03	100	5.00	2019/8/19	3+2 年	500,000,000.00	499,489,238.50		12,397,260.27	398,963.92		499,888,202.42	否
20 粤珠海华发 ZR001	100	6.45	2020/1/21	3+1.5 年	1,000,000,000.00	989,973,024.04		31,949,589.04	-239,714.90	-10,000,000.00	979,733,309.14	否
20 华发 04	100	4.05	2020/11/12	3+2 年	1,500,000,000.00	1,496,827,087.10		31,166,712.33	846,730.42		1,497,673,817.52	否
20 华发 05	100	4.70	2020/11/12	2+2+1 年	920,000,000.00	49,950,907.26		21,442,301.37	28,185.74		49,979,093.00	否
20 粤铎国商贸 ZR008	100	6.70	2020/12/29	1.98+1+1+1 年	600,000,000.00	593,374,574.69		19,934,794.52	3,377,667.81		596,752,242.50	否
20 华发 02	100	5.30	2020/2/24	3+2 年	1,580,000,000.00	1,586,499,639.27		58,524,490.41	1,284,151.45		1,587,783,790.72	否
20 粤珠海华发 ZR003	100	6.00	2020/3/31	3+1.5 年	500,000,000.00	499,293,741.62		14,876,712.33	469,120.53		499,762,862.15	否
21 华发 01	100	4.98	2021/1/18	2+2+1 年	1,920,000,000.00	124,995,347.64		47,415,057.53	4,652.36		125,000,000.00	否
21 华发实业 MTN004	100	3.60	2021/11/29	2+1 年	500,000,000.00	389,568,363.92		8,926,027.40	235,202.89		389,803,566.81	否
21 华发 05	100	4.05	2021/12/17	2+2+1 年	1,500,000,000.00	798,499,085.04	700,000,000.00	29,452,085.18	938,495.73		1,499,437,580.77	否
21 粤铎国商贸 ZR007	100	6.00	2021/12/29	1+1+1 年	250,000,000.00	250,000,000.00		7,438,356.16	-1,407,361.58		248,592,638.42	否
21 华发实业 PPN001	100	4.95	2021/2/4	2+2+1 年	840,000,000.00	71,925,478.15		20,619,123.29	33,822.89		71,959,301.04	否
21 粤铎国商贸 ZR002	100	6.50	2021/3/5	2+N 年	150,000,000.00	149,707,701.82		4,834,931.51	-916,676.18		148,791,025.64	否
21 华发实业 MTN001	100	4.65	2021/4/26	3 年	510,000,000.00	509,845,914.82		7,536,821.92	154,085.18	-510,000,000.00		否
21 华发实业 MTN002	100	3.90	2021/6/24	2+2+1 年	690,000,000.00	379,468,648.23		13,344,410.96	178,754.20		379,647,402.43	否

21 华发 03	100	3.90	2021/9/13	2+2+1 年	2,000,000,000.00	1,997,427,147.28		46,514,520.55	751,619.90		1,998,178,767.18	否
21 华发实业 MTN003	100	3.20	2021/9/2	2+1 年	1,040,000,000.00	999,368,470.29		16,503,232.88	472,997.56		999,841,467.85	否
21 粤铨国商 贸 ZR006	100	6.00	2021/9/28	1+1+1 年	350,000,000.00	347,548,462.13		10,413,698.63	1,646,420.27		349,194,882.40	否
22 华发实业 MTN003	100	4.80	2022/10/31	2+2+1 年	1,000,000,000.00	999,370,208.81		23,802,739.73	123,893.35		999,494,102.16	否
22 粤铨国商 贸 ZR001	100	6.00	2022/3/30	1+1+1 年	245,000,000.00	244,317,970.92		7,289,589.04	233,695.75		244,551,666.67	否
22 华发 02	100	4.90	2022/4/29	3+2 年	300,000,000.00	299,699,421.57		7,289,589.04	37,184.96		299,736,606.53	否
22 华发 01	100	4.70	2022/4/29	2+2+1 年	390,000,000.00	389,903,363.19	230,000,000.00	7,519,561.64	48,318.40	-230,000,000.00	389,951,681.59	否
22 华发实业 MTN001B	100	3.00	2022/7/4	2+2+1 年	1,800,000,000.00	1,799,308,675.12		42,755,671.23	676,457.68		1,799,985,132.80	否
22 华发实业 MTN001A	100	4.94	2022/7/4	3+2 年	1,200,000,000.00	1,198,634,072.44		29,396,383.56	471,108.02		1,199,105,180.46	否
22 华发实业 MTN002B	100	2.70	2022/8/8	2+2+1 年	1,000,000,000.00	999,543,659.50		23,306,849.32	392,782.24		999,936,441.74	否
22 华发实业 MTN002A	100	4.85	2022/8/8	3+2 年	600,000,000.00	599,273,653.77		14,430,410.96	235,703.26		599,509,357.03	否
22 华发 03	100	4.80	2022/9/13	2+2+1 年	500,000,000.00	499,734,661.75		11,901,369.86	196,204.65		499,930,866.40	否
23 华发 04	100	4.58	2023/7/18	3+2 年	695,000,000.00	693,583,744.44		15,784,687.67	278,000.00		693,861,744.44	否
23 华发 03	100	4.20	2023/7/18	2+2+1 年	1,100,000,000.00	1,098,638,444.44		22,910,136.99	440000		1,099,078,444.44	否
23 华发实业 MTN004A	100	4.30	2023/11/24	3+2 年	400,000,000.00	399,072,858.46		8,529,315.07	159,851.99		399,232,710.45	否
23 华发实业 MTN004B	100	3.46	2023/11/24	1+1+1 年	600,000,000.00	599,569,196.68		10,294,684.93	239,335.18		599,808,531.86	否
23 华发实业 MTN005	100	3.60	2023/12/11	1+1+1 年	1,000,000,000.00	999,244,321.33		17,852,054.79	398,891.97		999,643,213.30	否
23 华发实业 MTN001	100	4.70	2023/4/3	2+2+1 年	1,000,000,000.00	998,861,581.14		23,306,849.32	583,044.04		999,444,625.18	否
23 华发实业 MTN002	100	4.20	2023/4/27	2+2+1 年	400,000,000.00	399,601,344.02		8,330,958.90	157,180.78		399,758,524.80	否

23 华发实业 MTN003A	100	4.15	2023/9/19	3+2 年	900,000,000.00	898,043,811.29		18,521,506.85	359,666.97		898,403,478.26	否
23 华发实业 MTN003B	100	3.62	2023/9/19	1+1+1 年	1,100,000,000.00	1,099,368,642.66		16,156,109.59	438,781.16		1,099,807,423.82	否
24 华发 02	100	3.80	2024/2/2	3+2 年	750,000,000.00		750,000,000.00	11,634,246.58	-1,551,896.39		748,448,103.61	否
24 华发实业 MTN001	100	3.50	2024/4/2	3+2 年	610,000,000.00		610,000,000.00	5,205,890.41	-1,344,821.46		608,655,178.54	否
24 华发 03	100	2.80	2024/6/20	3+2+1 年	500,000,000.00		500,000,000.00	383,561.64	-1,187,789.08		498,812,210.92	否
合计	/	/	/	/	33,190,000,000.00	26,699,369,522.00	2,790,000,000.00	735,655,992.03	9,805,652.99	-1,500,000,000.00	27,999,175,174.99	/

**37、租赁负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	1,086,049,602.92	942,660,207.42
减：一年内到期的租赁负债	117,882,032.56	100,811,050.05
合计	968,167,570.36	841,849,157.37

**38、其他非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同负债		
租赁住房资产支持专项计划	7,075,820,000.00	7,355,820,000.00
商业地产抵押贷款支持票据	1,107,500,000.00	1,108,450,000.00
资产支持专项计划	8,701,398,099.63	7,956,480,099.63
未到期应付利息	172,436,990.56	103,809,888.30
减：一年内到期的其他非流动负债	218,413,196.42	123,410,154.89
合计	16,838,741,893.77	16,401,149,833.04

**39、股本**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,752,152,116.00						2,752,152,116.00

**40、资本公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	3,660,991,820.75	49,578,118.82	441,265,264.60	3,269,304,674.97
其他资本公积	58,131,626.29			58,131,626.29
合计	3,719,123,447.04	49,578,118.82	441,265,264.60	3,327,436,301.26

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

备注：公司因合并范围权益变化，导致增加资本公积-股本溢价 49,578,118.82 元，减少资本公积-股本溢价 441,265,264.60 元。

## 41、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-1,490,000.00							-1,490,000.00
其他权益工具投资公允价值变动	-1,490,000.00							-1,490,000.00
二、将重分类进损益的其他综合收益	51,917,466.37	39,962,041.99				42,686,724.45	-2,724,682.46	94,604,190.82
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	9,630,631.92	1,598,182.82				1,598,182.82		11,228,814.74
现金流量套期损益的有效部分	24,333,643.47	23,117,112.28				23,117,112.28		47,450,755.75
外币财务报表折算差额	-260,042,848.28	15,246,746.89				17,971,429.35	-2,724,682.46	-242,071,418.93
投资性房地产初始公允价值变动	277,996,039.26							277,996,039.26
其他综合收益合计	50,427,466.37	39,962,041.99				42,686,724.45	-2,724,682.46	93,114,190.82

## 42、 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,136,872,300.18			1,136,872,300.18
任意盈余公积	6,710,107.86			6,710,107.86
合计	1,143,582,408.04			1,143,582,408.04

## 43、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	14,511,260,336.11	14,045,954,730.37
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-186,965,364.04
调整后期初未分配利润	14,511,260,336.11	13,858,989,366.33
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,264,566,228.76	1,926,259,409.27
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利		783,349,612.92
其他利润分配		62,640,000.00
加：其他变动		-41,856,343.80
期末未分配利润	15,775,826,564.87	14,897,402,818.88

## 44、 营业收入和营业成本

## (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	22,671,300,120.36	19,159,167,123.28	29,335,993,971.94	24,108,151,354.52
其他业务	2,171,149,247.11	1,521,247,874.68	2,142,475,909.63	1,437,671,236.96
合计	24,842,449,367.47	20,680,414,997.96	31,478,469,881.57	25,545,822,591.48

## (2). 营业收入（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产开发	22,671,300,120.36	19,159,167,123.28	29,335,993,971.94	24,108,151,354.52
物业服务	845,419,740.63	645,754,536.59	666,657,698.01	529,194,832.91
其他	1,325,729,506.48	875,493,338.09	1,475,818,211.62	908,476,404.05
合计	24,842,449,367.47	20,680,414,997.96	31,478,469,881.57	25,545,822,591.48

## (3). 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
华南地区	8,853,504,013.66	6,811,237,597.67	15,376,765,548.29	12,574,936,710.82

华东及华中地区	11,235,758,436.97	10,186,052,184.83	10,787,557,414.44	8,828,118,035.54
北方地区	2,582,037,669.73	2,161,877,340.78	3,171,671,009.21	2,705,096,608.16
合计	22,671,300,120.36	19,159,167,123.28	29,335,993,971.94	24,108,151,354.52

#### 45、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	43,460,966.30	80,365,196.42
教育费附加	31,157,357.30	58,042,152.97
房产税	55,921,852.10	30,149,041.67
土地使用税	5,638,537.62	7,435,273.22
印花税	23,329,071.15	42,807,747.41
土地增值税	90,991,301.07	636,172,689.25
其他	17,965,167.10	5,741,241.44
合计	268,464,252.64	860,713,342.38

#### 46、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	100,617,720.32	116,929,418.69
品牌宣传推广费用	225,623,786.99	262,812,773.80
营销代理费	404,374,737.61	341,959,421.28
其他	61,371,107.60	42,008,406.13
合计	791,987,352.52	763,710,019.90

#### 47、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
折旧摊销费	80,691,306.30	81,062,575.41
职工薪酬	377,983,712.60	670,707,317.60
租赁费	8,169,207.71	14,068,932.32
差旅费	12,674,324.41	11,257,510.44
中介顾问费	46,804,733.60	11,532,581.61
其他	40,291,625.04	68,032,713.08
合计	566,614,909.66	856,661,630.46

#### 48、研发费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人力成本	25,175,082.63	22,951,044.87
外协费用	2,559,953.92	296,226.42
其他	2,092,476.33	2,626,927.24
合计	29,827,512.88	25,874,198.53

**49、财务费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	648,239,297.04	690,933,604.77
减：利息收入	426,409,281.60	495,054,045.70
汇兑损益	-31,822,978.09	-58,527,857.38
其他	10,482,739.01	9,821,501.02
合计	200,489,776.36	147,173,202.71

**50、其他收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
政府补助	4,708,041.84	2,745,593.53
代扣代缴税款手续费	5,705,688.60	7,331,231.80
增值税加计抵减 10%	206,336.19	3,305,078.85
其他	713,585.88	303,591.13
合计	11,333,652.51	13,685,495.31

其他说明：

本公司政府补助详见附注十一、政府补助（三）计入当期损益的政府补助。

**51、投资收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	209,648,464.02	287,809,216.58
处置长期股权投资产生的投资收益	58,575,339.76	-41,107,028.32
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	11,006.61	
处置金融资产取得的投资收益		-1,717,700.00
合计	268,234,810.39	244,984,488.26

**52、公允价值变动收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-102,313.13	-1,199,677.50
衍生金融资产	21,109,289.02	26,259,644.73
合计	21,006,975.89	25,059,967.23

**53、信用减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-51,453,479.95	-29,466,722.34
合计	-51,453,479.95	-29,466,722.34

**54、资产处置收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失	246,422.10	929,644.38
合计	246,422.10	929,644.38

**55、营业外收入**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金	19,903,882.72	21,555,399.88	19,903,882.72
与日常活动无关的政府补助	7,668,268.71	5,482,583.90	7,668,268.71
罚款收入	424,555.97	1,270,035.08	424,555.97
其他	20,763,883.60	28,470,228.40	20,763,883.60
合计	48,760,591.00	56,778,247.26	48,760,591.00

其他说明：

√适用 □不适用

本公司政府补助详见附注十一、政府补助（三）计入当期损益的政府补助。

**56、营业外支出**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产报废损失	184,589.12	441,362.69	184,589.12
对外捐赠	9,670,805.51	3,215,922.13	9,670,805.51
违约及赔偿支出	4,236,631.82	10,715,130.88	4,236,631.82
其他	8,604,933.82	6,661,835.44	8,604,933.82
合计	22,696,960.27	21,034,251.14	22,696,960.27

**57、所得税费用****(1). 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	282,746,427.07	1,057,584,970.96
递延所得税费用	562,584,554.28	-20,126,106.87
合计	845,330,981.35	1,037,458,864.09

**(2). 会计利润与所得税费用调整过程**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	2,580,082,577.12
按法定/适用税率计算的所得税费用	645,020,644.28

子公司适用不同税率的影响	-23,243,855.96
非应税收入的影响	52,412,116.01
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	437,131.65
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	8,420,894.09
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	162,284,051.28
所得税费用	845,330,981.35

## 58、现金流量表项目

### (1). 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
其他业务收入及利息收入	2,431,945,742.20	2,955,953,859.95
政府补助及违约金	244,039,364.18	35,403,401.09
经营性受限货币资金	158,597,271.90	
往来款及其他	1,371,472,092.11	1,515,775,152.16
合计	4,206,054,470.39	4,507,132,413.20

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
现金支付的销售费用、管理费用、研发费用、财务手续费、营业外支出和其他业务成本	1,849,154,507.80	1,917,762,051.08
经营性受限货币资金		2,023,774,107.18
往来款流出	1,824,571,870.20	1,601,430,881.81
合计	3,673,726,378.00	5,542,967,040.07

### (2). 与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
合并范围变化增加现金	2,692,133.88	169,882,969.68
合计	2,692,133.88	169,882,969.68

支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
套期工具差额交割		1,056,700.00
合并范围变化减少现金	41,940,280.79	59,175,372.65
合计	41,940,280.79	60,232,072.65

**(3). 与筹资活动有关的现金**

收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回信托保障基金	89,438,249.76	113,663,914.89
收到子公司股权转让款		1,038,722,919.26
合计	89,438,249.76	1,152,386,834.15

支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付信托保障金	46,221,056.28	124,652,600.00
返还职工项目跟投款	3,073,000.00	2,861,521.32
债券发行费及借款辅助费等	109,961,728.47	144,286,117.45
回购永续债		1,850,000,000.00
支付租赁负债款	55,327,925.26	97,839,111.99
支付股权收购款	4,056,242,770.37	2,091,350,766.71
支付借款质押受限保证金		182,000,000.00
合计	4,270,826,480.38	4,492,990,117.47

筹资活动产生的各项负债变动情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款-本金	46,166.12	144,200.00	35.58	17,635.12	3.80	172,762.78
其他流动负债-本金		85,000.00				85,000.00
长期借款-本金（含一年内到期）	10,042,758.58	3,467,547.36	2,748.08	3,223,664.28		10,289,389.74
其他非流动负责-本金（含一年内到期）	1,642,075.01	337,500.00		291,103.20		1,688,471.81
应付债券	2,669,936.96	279,000.00	980.56	150,000.00		2,799,917.52
其他应付款	1,925,622.39	283,619.89	13,656.65	261,472.72	39,486.45	1,921,939.76
应付股利			76,502.00		76,502.00	
合计	16,326,559.06	4,596,867.25	93,922.87	3,943,875.32	115,992.25	16,957,481.61

**(4). 以净额列报现金流量的说明**

□适用 √不适用

**(5). 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响**

□适用 √不适用

**59、现金流量表补充资料****(1). 现金流量表补充资料**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	1,734,751,595.77	2,531,992,900.98
加：资产减值准备		
信用减值损失	51,453,479.95	29,466,722.34
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	114,025,979.24	79,701,612.52
使用权资产摊销	69,009,832.40	73,578,103.12
无形资产摊销	18,606,822.01	16,472,321.15
长期待摊费用摊销	32,917,280.76	32,149,960.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-58,821,761.86	40,177,383.94
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	184,589.12	441,362.69
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-21,006,975.89	-25,059,967.23
财务费用（收益以“-”号填列）	365,369,913.47	432,472,578.15
投资损失（收益以“-”号填列）	-209,648,464.02	-286,091,516.58
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	646,141,701.86	-321,958,637.02
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-129,036,380.81	205,812,830.38
存货的减少（增加以“-”号填列）	14,538,535,586.85	15,571,314,560.51
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-3,941,535,702.67	-3,874,996,941.30
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-12,546,089,248.76	18,791,327,210.57
其他		
经营活动产生的现金流量净额	664,858,247.42	33,296,800,485.13
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	34,190,661,079.41	54,155,910,940.93
减：现金的期初余额	45,469,395,750.01	52,990,673,900.33
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	-11,278,734,670.60	1,165,237,040.60

## (2). 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	1,013,731,211.12
其中：珠海华章商业管理有限公司	970,000,000.00
天津瑞骏商业管理有限公司	43,731,211.12
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	52,640,239.98
其中：珠海华章商业管理有限公司	6,216,894.98
天津瑞骏商业管理有限公司	46,423,345.00
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	961,090,971.14

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

### (3). 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	41,940,280.79
其中：南京华懋钜盛房地产开发有限公司	41,940,280.79
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	30,850,000.00
其中：珠海铎龙装饰有限公司	21,850,000.00
建泰建设有限公司	9,000,000.00
处置子公司收到的现金净额	-11,090,280.79

其他说明：

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

### (4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	34,190,661,079.41	45,469,395,750.01
其中：库存现金	8,558.69	11,402.30
可随时用于支付的银行存款	34,188,602,216.89	45,448,345,046.32
可随时用于支付的其他货币资金	2,050,303.83	21,039,301.39
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	34,190,661,079.41	45,469,395,750.01
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

### (5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□适用 √不适用

### (6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

□适用 √不适用

## 60. 外币货币性项目

### (1). 外币货币性项目

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			129,918,334.47
其中：美元	13,939,378.57	7.12680	99,343,163.19
澳门元	4,759,282.67	0.88566	4,215,106.29

港币	28,882,045.17	0.91268	26,360,064.99
应收账款			9,964,572.17
其中：港币	10,917,925.42	0.91268	9,964,572.17
其他应收款			9,467,328.67
其中：港币	4,927,403.47	0.91268	4,497,142.60
澳门元	46,260.00	0.88566	40,970.63
美元	691,644.98	7.12680	4,929,215.44
其他流动资产			427,608,000.00
其中：美元	60,000,000.00	7.12680	427,608,000.00
短期借款			35,688,183.49
其中：美元	5,007,602.78	7.12680	35,688,183.49
应付账款			4,338,670.88
其中：港币	1,860,161.75	0.91268	1,697,732.43
美元	368,889.50	7.12680	2,629,001.69
英镑	1,320.00	9.04300	11,936.76
其他应付款			7,335,814.66
其中：港币	566,815.43	0.91268	517,321.11
澳门元	21,080.00	0.88566	18,669.71
美元	954,120.20	7.12680	6,799,823.84
一年内到期的非流动负债			115,066,739.31
其中：美元	16,145,638.90	7.12680	115,066,739.31
长期借款			4,584,744,234.17
其中：美元	643,310,354.46	7.12680	4,584,744,234.17

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

适用 不适用

## 61、租赁

### (1). 作为承租人

适用 不适用

本公司使用权资产、租赁负债详见附注七中的注释 18、注释 37。

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用	12,816,947.69	16,188,824.50
与租赁相关的现金流出总额	55,327,925.26	97,839,111.99
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额		

售后租回交易及判断依据

适用 不适用

### (2). 作为出租人

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
不动产	367,963,710.93	

动产	2,564,792.24	
合计	370,528,503.17	

## 八、研发支出

### 1、按费用性质列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人力成本	28,161,093.02	22,951,044.87
外协费用	3,918,444.49	4,270,882.04
其他	2,092,476.33	2,626,927.24
合计	34,172,013.84	29,848,854.15
其中：费用化研发支出	29,827,512.88	25,874,198.53
资本化研发支出	4,344,500.96	3,974,655.62

## 2、符合资本化条件的研发项目开发支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	
企业数智化管理系统	20,254,465.04	4,344,500.96		3,396,226.37		21,202,739.63
合计	20,254,465.04	4,344,500.96		3,396,226.37		21,202,739.63

## 3、重要的外购在研项目

□适用 √不适用

## 九、合并范围的变更

## 1、非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

## (1). 本期发生的非同一控制下企业合并交易

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
珠海华章商业管理有限公司	2024/2/5	970,000,000.00	100	股权收购	2024/2/5	实际取得控制权		10,628,369.15	-6,202,691.76
天津瑞骏商业管理有限公司	2024/4/28	133,740,000.00	51	股权收购	2024/4/28	实际取得控制权		-1,521,675.00	-5,027,723.86

## (2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	珠海华章商业管理有限公司	天津瑞骏商业管理有限公司
一现金	970,000,000.00	43,731,211.12
一非现金资产的公允价值		
一发行或承担的债务的公允价值		90,008,788.88
一发行的权益性证券的公允价值		
一或有对价的公允价值		
一购买日之前持有的股权于购买日的公允价值		153,851,962.51
一其他		26,391,634.45
合并成本合计	970,000,000.00	313,983,596.96
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	970,000,000.00	313,983,596.96
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额		

## (3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	珠海华章商业管理有限公司		天津瑞骏商业管理有限公司	
	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：	982,385,858.04	17,321,096.77	503,635,751.14	537,535,295.48
货币资金	6,216,894.98	6,216,894.98	5,028,959.49	5,028,959.49
预付账款			588,414.79	588,414.79
其他应收款			89,136,004.92	89,136,004.92
存货			380,013,025.80	413,912,570.14
其他资产	976,168,963.06	11,104,201.79	28,869,346.14	28,869,346.14
负债：	12,385,858.04	12,385,858.04	189,652,154.18	189,652,154.18
应付账款			3,872,385.71	3,872,385.71
合同负债			2,719,379.00	2,719,379.00
其他应付款			183,001,345.39	183,001,345.39
其他负债	12,385,858.04	12,385,858.04	59,044.08	59,044.08
净资产	970,000,000.00	4,935,238.73	313,983,596.96	347,883,141.30
减：少数股东权益				
取得的净资产	970,000,000.00	4,935,238.73	313,983,596.96	347,883,141.30

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：参考第三方评估价值。

## (4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	购买日之前原持有股权的取得时点	购买日之前原持有股权的取得比例 (%)	购买日之前原持有股权的取得成本	购买日之前原持有股权的取得方式	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益或留存收益的金额
天津瑞骏商业管理有限公司	2019-06-27	49	165,130,000.00	增资扩股	171,360,942.42	153,851,962.51	-17,508,979.91	参考第三方评估价值	

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

□适用 √不适用

## (6). 其他说明

□适用 √不适用

## 2、同一控制下企业合并

□适用 √不适用

## 3、反向购买

□适用 √不适用

## 4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

□适用 √不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□适用 √不适用

## 5、其他原因的合并范围变动

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

√适用 □不适用

## 1. 本期新设立的子公司

序号	企业名称	持股比例（%）
1	上海润喆云翔物业服务有限公司	42.56
2	华物智联（珠海）咨询服务有限公司	42.56
3	杭州铎利置业有限公司	100.00
4	杭州铎顺置业有限公司	100.00
5	杭州铎盛置业有限公司	100.00
6	广州华登房地产开发有限公司	100.00
7	上海华淞房地产营销策划有限公司	100.00
8	珠海智锐房地产营销策划有限公司	100.00
9	华兴租赁服务（珠海）有限公司	100.00
10	上海铎协房地产开发有限公司	26.01
11	珠海华丝投资有限公司	100.00
12	珠海华斌投资有限公司	100.00
13	珠海华蒲投资有限公司	100.00
14	中山市华标房地产开发有限公司	100.00
15	珠海华绮投资有限公司	100.00
16	珠海华发宜居置业有限公司	100.00
17	珠海华律投资有限公司	100.00
18	珠海华诸投资有限公司	100.00
19	珠海华澈投资有限公司	100.00
20	珠海华朝投资有限公司	100.00
21	珠海华济投资有限公司	100.00
22	珠海华芬投资有限公司	100.00

23	上海华净商务咨询有限公司	100.00
24	珠海华雁投资有限公司	100.00
25	珠海华悟投资有限公司	100.00
26	珠海华易投资有限公司	100.00
27	珠海华之投资有限公司	100.00
28	珠海华衷投资有限公司	100.00
29	珠海华悠投资有限公司	100.00
30	珠海华馥投资有限公司	100.00
31	珠海华琮投资有限公司	100.00
32	珠海华璃投资有限公司	100.00
33	珠海华礼投资有限公司	100.00
34	珠海华羽投资有限公司	100.00
35	珠海华务投资有限公司	100.00
36	珠海华只投资有限公司	100.00
37	珠海华圭投资有限公司	100.00
38	珠海华摩投资有限公司	100.00
39	珠海华琵投资有限公司	100.00
40	珠海华珊投资有限公司	100.00
41	珠海华耿投资有限公司	100.00
42	珠海华桦投资有限公司	100.00
43	珠海华好投资有限公司	100.00
44	珠海华沥投资有限公司	100.00
45	珠海华荷投资有限公司	100.00
46	珠海华恭投资有限公司	100.00
47	珠海华卜投资有限公司	100.00
48	珠海华晗投资有限公司	100.00
49	珠海华褒投资有限公司	100.00
50	珠海华谐投资有限公司	100.00
51	珠海华珞投资有限公司	100.00
52	珠海华涂投资有限公司	100.00
53	珠海华态投资有限公司	100.00
54	珠海华寿投资有限公司	100.00
55	珠海华曲投资有限公司	100.00
56	珠海华皙投资有限公司	100.00
57	珠海华辩投资有限公司	100.00
58	珠海华简投资有限公司	100.00
59	珠海华葆投资有限公司	100.00
60	华实新科技（澳门）一人有限公司	65.00
61	大连铎发商务咨询有限公司	100.00
62	南京铎福投资有限公司	100.00
63	武汉华玥宜居置业有限公司	100.00
64	珠海华蕾投资有限公司	100.00
65	珠海华韧投资有限公司	100.00
66	珠海华祝投资有限公司	100.00
67	珠海华沉投资有限公司	100.00
68	珠海华奈投资有限公司	100.00
69	珠海华关投资有限公司	100.00
70	珠海华时投资有限公司	100.00

71	珠海华汝投资有限公司	100.00
72	珠海华权投资有限公司	100.00
73	珠海华惑投资有限公司	100.00
74	珠海华秋投资有限公司	100.00
75	珠海华镶投资有限公司	100.00
76	珠海华杉投资有限公司	100.00
77	珠海华斑投资有限公司	100.00
78	珠海华夯投资有限公司	100.00
79	珠海华旻投资有限公司	100.00
80	珠海华稠投资有限公司	100.00
81	珠海华颁投资有限公司	100.00
82	珠海华雍投资有限公司	100.00
83	珠海华敖投资有限公司	100.00
84	珠海华鸣投资有限公司	100.00
85	珠海华兼投资有限公司	100.00
86	珠海华铍投资有限公司	100.00
87	珠海华载投资有限公司	100.00
88	珠海华津投资有限公司	100.00
89	珠海华彼投资有限公司	100.00
90	珠海华须投资有限公司	100.00
91	珠海华必投资有限公司	100.00
92	珠海华弦投资有限公司	100.00
93	珠海华惮投资有限公司	100.00
94	武汉华珞投资有限公司	100.00
95	广州华霖房地产开发有限公司	51.00
96	南京铎福宜居置业有限公司	100.00
97	深圳华发冰雪世界运营管理有限公司	100.00
98	西安曲江铎福置业有限公司	70.00

2. 根据相关协议约定，本公司对南京华曩钜盛房地产开发有限公司已丧失控制权，本期末不再纳入合并范围。

3. 因清算注销等原因，广州华庚咨询有限公司、广州华迪咨询有限公司、苏州市长泓远置业有限公司、珠海安迎投资有限公司等 9 家公司本期末不再纳入合并范围。

## 6、其他

适用 不适用

## 十、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
1、珠海华阔综合服务有限公司	珠海市	55,500	珠海市	咨询与服务	100.00		设立
2、珠海华聘营销咨询有限公司	珠海市	1,000	珠海市	咨询与服务	100.00		设立
3、珠海华曙设计咨询有限公司	珠海市	1,000	珠海市	咨询与服务	100.00		设立
4、珠海华章工程管理咨询有限公司	珠海市	1,000	珠海市	咨询与服务	100.00		设立
5、珠海华铸供应链有限公司	珠海市	10,000	珠海市	咨询与服务	100.00		设立
6、珠海铎国商贸有限公司	珠海市	20,408.16	珠海市	批发、零售	49.00	51.00	设立
7、珠海市海川地产有限公司	珠海市	100,903.61	珠海市	房地产开发	50.20		同一控制下企业合并
8、珠海华发房地产开发有限公司	珠海市	1,000	珠海市	房地产开发	100.00		设立
9、珠海华欣投资发展有限公司	珠海市	1,000	珠海市	房地产开发		100.00	设立
10、珠海华郡房产开发有限公司	珠海市	200,020	珠海市	房地产开发	100.00		非同一控制下企业合并
11、广州华发实业发展有限公司	广州市	1,000	广州市	房地产开发	100.00		设立
12、广州华藤实业发展有限公司	广州市	1,000	广州市	房地产开发		100.00	设立
13、江门华发置业有限公司	江门市	1,000	江门市	房地产开发		100.00	设立
14、潮州华发实业发展有限公司	潮州市	5,000	潮州市	房地产开发		100.00	设立
15、成都华旭房地产开发有限公司	成都市	1,000	成都市	房地产开发		100.00	设立
16、惠州华发房地产开发有限公司	惠州市	1,000	惠州市	房地产开发		100.00	设立
17、昆明华旭房地产开发有限公司	昆明市	5,000	昆明市	房地产开发		100.00	设立
18、深圳市华发房地产开发有限公司	深圳市	1,000	深圳市	房地产开发		100.00	设立
19、湛江华发房地产开发有限公司	湛江市	1,000	湛江市	房地产开发		100.00	设立
20、长沙华发房地产开发有限公司	长沙市	1,000	长沙市	房地产开发		100.00	设立
21、重庆华坤房地产开发有限公司	重庆市	1,000	重庆市	房地产开发		100.00	设立
22、中山市华发房地产开发有限公司	中山市	5,063	中山市	房地产开发	100.00		设立
23、上海铎福创盛企业发展有限公司	上海市	1,000	上海市	房地产开发	100.00		设立
24、南京铎顺房地产开发有限公司	南京市	1,000	南京市	房地产开发		100.00	设立
25、苏州铎福创盛置业有限公司	苏州市	1,000	苏州市	房地产开发		100.00	设立
26、无锡铎泓置业有限公司	无锡市	1,000	无锡市	房地产开发		100.00	设立
27、杭州铎泓置业有限公司	杭州市	1,000	杭州市	房地产开发		100.00	设立
28、北京华发置业有限公司	北京市	1,000	北京市	房地产开发		100.00	设立
29、武汉华发置业有限公司	武汉市	1,000	武汉市	房地产开发	100.00		设立
30、上海铎发创盛置业有限公司	上海市	60,000	上海市	房地产开发	100.00		设立
31、绍兴铎泽置业有限公司	绍兴市	50,000	绍兴市	房地产开发		100.00	设立
32、义乌兆华企业管理有限公司	义乌市	160,000	义乌市	投资管理		17.07	非同一控制下企业合并
33、徐州铎发置业有限公司	徐州市	70,000	徐州市	房地产开发		19.43	设立
34、西安铎富永盛置业有限公司	西安市	1,000	西安市	房地产开发		100.00	设立
35、沈阳华纳置业有限公司	沈阳市	190,990	沈阳市	房地产开发	100.00		设立
36、青岛华发投资有限公司	青岛市	1,000	青岛市	房地产开发	100.00		设立
37、大连华藤房地产开发有限公司	大连市	30,000	大连市	房地产开发	80.00	20.00	非同一控制下企业合并
38、郑州铎茂创盛置业有限公司	郑州市	1,000	郑州市	房地产开发		100.00	设立

39、威海华发房地产开发有限公司	威海市	175,800	威海市	房地产开发	88.40	11.60	设立
40、华发物业服务集团有限公司	香港	港元 300	百慕大	物业服务		42.56	同一控制下企业合并
41、华发物业服务有限公司	珠海市	5,000	珠海市	物业服务		42.56	同一控制下企业合并
42、珠海华发商业经营管理有限公司	珠海市	50,000	珠海市	商业运营管理	100.00		设立
43、珠海华发房地产营销顾问有限公司	珠海市	700	珠海市	房地产营销	90.00	10.00	设立
44、珠海华发城市更新投资控股有限公司	珠海市	1,000	珠海市	城市更新管理	100.00		设立
45、珠海华发建筑设计咨询有限公司	珠海市	20,000	珠海市	建筑设计	90.00	10.00	设立
46、广东华发中建新科技投资控股有限公司	珠海市	10,000	珠海市	投资管理	65.00		非同一控制下企业合并
47、华发实业(香港)有限公司	香港	港元 7678	香港	地产贸易	100.00		设立
48、铎发置业(澳门)有限公司	澳门	AUD7500	澳门	地产贸易	90.00	10.00	设立
49、华发实业(美国)有限公司	美国	美元 60	美国	房地产开发		100.00	设立
50、珠海华发房地产代理有限公司	珠海市	100	珠海市	物业代理		100.00	设立
51、华发优生活租赁服务(珠海)有限公司	珠海市	1,000	珠海市	物业租赁	100.00		设立
52、珠海华绮投资有限公司	珠海市	10,000	珠海市	投资与资产管理	100.00		设立

其他说明：

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

## (2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

适用 不适用

## (4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：

适用 不适用

## (5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

### (1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

适用 不适用

子公司名称	变动前持股比例 (%)	变动后持股比例 (%)	变动原因
荣成华发房地产开发有限公司	65.00	100.00	购买少数股东股权
天津瑞辉商业管理有限公司	49.66	97.37	购买少数股东股权
沈阳中东港商业地产开发有限公司	48.58	99.58	购买少数股东股权

武汉华发长盛房地产开发有限公司	65.00	100.00	购买少数股东股权
南京铎腾置业有限公司	51.00	75.60	购买少数股东股权
珠海华枫房地产开发有限公司	25.60	50.20	购买少数股东股权
杭州铎荟房地产开发有限公司	25.60	74.60	购买少数股东股权
华发物业服务集团有限公司	40.68	42.56	购买少数股东股权
太仓华锦商务咨询有限公司	100.00	51.00	引入少数股东
太仓华兴商务咨询有限公司	100.00	51.00	引入少数股东

## (2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	荣成华发房地产开发有限公司	天津瑞辉商业管理有限公司	沈阳中东港商业地产开发有限公司	武汉华发长盛房地产开发有限公司
购买成本/处置对价				
--现金	240,165,533.75	55,759,726.83	328,304,251.35	1,628,165,000.00
--其他	79,582,523.21	85,730,273.17	933,445,748.65	99,935,000.00
购买成本/处置对价合计	319,748,056.96	141,490,000.00	1,261,750,000.00	1,728,100,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	251,866,593.82	182,620,805.60	1,206,300,330.58	1,616,822,422.34
差额	67,881,463.14	-41,130,805.60	55,449,669.42	111,277,577.66
其中：调整资本公积	-67,881,463.14	41,130,805.60	-55,449,669.42	-111,277,577.66
调整盈余公积				
调整未分配利润				

	南京铎腾置业有限公司	珠海华枫房地产开发有限公司	杭州铎荟房地产开发有限公司	华发物业服务集团有限公司
购买成本/处置对价				
--现金	227,904,198.19	1,468,140,277.78		36,321,282.47
--其他	234,295,801.81	229,959,722.22	395,000,000.00	
购买成本/处置对价合计	462,200,000.00	1,698,100,000.00	395,000,000.00	36,321,282.47
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	436,835,728.15	1,582,630,427.10	372,243,776.30	7,989,571.88
差额	25,364,271.85	115,469,572.90	22,756,223.70	28,331,710.59
其中：调整资本公积	-25,364,271.85	-115,469,572.90	-22,756,223.70	-28,331,710.59
调整盈余公积				
调整未分配利润				

	太仓华锦商务咨询有限公司	太仓华兴商务咨询有限公司
购买成本/处置对价		
--现金	1,813,000,000.00	1,832,600,000.00
--其他		
购买成本/处置对价合计	1,813,000,000.00	1,832,600,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	1,812,978,821.80	1,832,801,632.48
差额	21,178.20	-201,632.48
其中：调整资本公积	21,178.20	-201,632.48
调整盈余公积		
调整未分配利润		

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

## (1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
太仓仁铎房地产开发有限公司	太仓市	太仓市	房地产开发		49	权益法

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	太仓仁铎房地产开发有限公司	太仓仁铎房地产开发有限公司
流动资产	4,070,789,653.61	9,703,124,028.60
其中：现金和现金等价物	60,119,501.62	163,566,251.56
非流动资产		
资产合计	4,070,789,653.61	9,703,124,028.60
流动负债	356,816,441.62	6,568,764,418.11
非流动负债		
负债合计	356,816,441.62	6,568,764,418.11
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	3,713,973,211.99	3,134,359,610.49
按持股比例计算的净资产份额	1,819,846,873.88	1,535,836,209.13
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他	72,263,142.01	72,263,142.01
对合营企业权益投资的账面价值	1,892,110,015.89	1,608,099,351.14
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	6,009,779,811.00	-
财务费用	-311,435.33	-2,112,612.91
所得税费用	133,792,316.47	-
净利润	579,613,601.50	-37,904,727.06
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	579,613,601.50	-37,904,727.06
本年度收到的来自合营企业的股利		

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

## (4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	13,453,147,818.80	14,400,607,180.88
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-110,994,899.35	96,564,459.02
--其他综合收益		
--综合收益总额	-110,994,899.35	96,564,459.02
联营企业：		
投资账面价值合计	12,769,856,957.24	9,236,892,961.96
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	39,912,748.93	208,337,197.43
--其他综合收益	1,597,596.63	5,425,407.78
--综合收益总额	41,510,345.56	213,762,605.21

## 其他说明

本公司将根据合资合作协议为合营联营企业提供同股比运营资金或担保等增信措施。

## (5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

## (6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

## (7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

## (8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

## 4. 重要的共同经营

适用 不适用

## 5. 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

## 6. 其他

适用 不适用

## 十一、政府补助

### 1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

### 2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

### 3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	列报项目	本期发生额	上期发生额
与收益相关	其他收益	4,708,041.84	2,745,593.53
与收益相关	营业外收入	7,668,268.71	5,482,583.90
合计		12,376,310.55	8,228,177.43

## 十二、与金融工具相关的风险

### 1、金融工具的风险

适用 不适用

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

#### （一）信用风险

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

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

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

截止2024年06月30日，本公司的前五大客户的应收账款和合同资产占本公司应收账款和合同资产期末余额合计总额36.93%(2023年：34.87%)。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产(包括衍生金融工具)的账面金额。除附注七中注释24、注释33、注释34、注释35、注释36、注释38、十四(五)、十六(二)所载本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

#### （二）流动性风险

流动性风险是指本公司无法及时获得充足资金，满足业务发展需要或偿付到期债务以及其他支付义务的风险。本公司资金管理部门持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

截至2024年06月30日止，本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额				
	账面价值	总值	1年以内	1-5年	5年以上
借款	104,621,525,271.14	118,001,823,833.66	25,559,329,965.09	80,439,631,027.41	12,002,862,841.16
应付债券	27,999,175,174.99	31,058,174,161.30	6,890,833,459.08	23,654,906,134.80	512,434,567.42
应付款项	58,966,044,562.83	58,966,044,562.83	58,966,044,562.83		
其他流动负债	850,000,000.00	857,556,849.32	857,556,849.32		
其他非流动负债	16,884,718,099.63	17,998,645,770.05	6,283,357,548.74	11,715,288,221.31	
合计	209,321,463,108.59	226,882,245,177.16	98,557,122,385.06	115,809,825,383.52	12,515,297,408.58

续：

项目	期初余额				
	账面价值	总值	1年以内	1-5年	5年以上
借款	101,333,869,533.94	112,635,340,403.86	27,737,748,478.04	75,328,936,438.27	9,568,655,487.55
应付债券	27,187,869,442.80	29,957,410,885.57	6,379,737,382.37	23,577,673,503.20	
应付款项	69,623,621,020.26	69,964,098,280.96	69,964,098,280.96		
其他流动负债					
其他非流动负债	16,524,559,987.93	19,815,958,398.03	968,030,022.24	18,847,928,375.79	
合计	214,669,919,984.93	232,372,807,968.42	105,049,614,163.61	117,754,538,317.26	9,568,655,487.55

### (三) 市场风险

#### 1. 汇率风险

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

(2) 截止 2024 年 06 月 30 日，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额详见附注七、注释 60。

(3) 敏感性分析：截止 2024 年 6 月 30 日，对于本公司各类美元及港币等金融资产和美元及港币等金融负债，如果人民币对美元及港币等升值或贬值 10%，其他因素保持不变，则本公司将减少或增加净利润约 348,087,703.19 元（2023 年度约 324,755,852.92 元）。

#### 2. 利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款及其他金融机构借款等。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。本公司资金管理部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整来降低利率风险。

(1) 截止 2024 年 06 月 30 日，本公司长期带息债务主要为人民币计价的固定或浮动利率合同，金额为 125,232,192,760.31 元，详见附注七注释 35、注释 36、注释 38 所述。

(2) 敏感性分析：截止 2024 年 6 月 30 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本公司的净利润及股东权益会减少或增加约 202,746,668.72 元（2023 年度约 233,327,274.29 元）。

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

### 十三、公允价值的披露

#### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产	4,363,751.25		60,501,908.85	64,865,660.10
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	4,363,751.25		60,501,908.85	64,865,660.10
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	4,363,751.25		17,450,000.00	21,813,751.25
(3) 衍生金融资产			43,051,908.85	43,051,908.85
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资			100,000.00	100,000.00
(四) 投资性房地产			27,611,370,317.63	27,611,370,317.63
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物			27,611,370,317.63	27,611,370,317.63
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>4,363,751.25</b>		<b>27,671,972,226.48</b>	<b>27,676,335,977.73</b>

#### 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，持续第一层次公允价值计量的权益工具投资系本公司持有的庄臣控股（HK:01955）股票 11,250,000 股，市价取自该股票 2024 年 06 月 30 日收盘价，即 0.425 港币/股。

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

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

##### 1、投资性房地产

投资性房地产，持续第三层次公允价值计量的出租建筑物，本公司采用估值技术确定其公允价值，公司采取第三方评估机构评估值作为投资性房地产的公允价值。所采用的方法为租金收益模型或市场法，主要输入值包括租金增长率、资本化率、可比实例交易价格和交易修正系数等。

##### 2、衍生金融负债

衍生金融负债，持续第三层次公允价值计量的衍生金融负债是本公司购入的远期结售汇合约，本公司采用的估值技术，主要是取得交易银行提供的期末公允价值确认函。

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

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

适用 不适用

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

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

本公司截止 2024 年 06 月 30 日和 2023 年 12 月 31 日不以公允价值计量的各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

9、其他

适用 不适用

十四、关联方及关联交易

1. 本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
珠海华发集团有限公司	珠海市	*1	1,691,978.97	26.34	26.34

\*1 房地产开发经营、企业管理、非居住房地产租赁、住房租赁、以自有资金从事投资活动、自有资金投资的资产管理服务、融资咨询服务、信息咨询服务。

本企业的母公司情况的说明

珠海华发集团有限公司系国有控股公司，法定代表人为李光宁。

本企业最终控制方是珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。

2. 本企业的子公司情况

适用 不适用

详见附注十.1 在子公司中的权益

3. 本企业合营和联营企业情况

适用 不适用

本公司重要的合营或联营企业详见附注十.3 在合营安排或联营企业中的权益。

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

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系

北京星泰通府置业有限公司	本公司联合营企业
成都华锦铭弘实业有限公司	本公司联合营企业
成都润泽蓉城房地产开发有限公司	本公司联合营企业
大连万腾置业有限公司	本公司联合营企业
鄂州滨湖地产有限责任公司	本公司联合营企业
广州华骁房地产开发有限公司	本公司联合营企业
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	本公司联合营企业
广州市润晔置业有限公司	本公司联合营企业
广州市润臻置业有限公司	本公司联合营企业
广州穗信置业有限公司	本公司联合营企业
杭州润兴置业有限公司	本公司联合营企业
湖北联辰房地产开发有限公司	本公司联合营企业
湖北疏港投资有限公司	本公司联合营企业
湖南梦想滨水湾置业有限公司	本公司联合营企业
惠州融拓置业有限公司	本公司联合营企业
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	本公司联合营企业
南京华铎房地产开发有限公司	本公司联合营企业
南京华崧房地产开发有限公司	本公司联合营企业
南京铎美装饰工程有限公司	本公司联合营企业
南京铎隅装饰工程有限公司	本公司联合营企业
南京荟合置业有限公司	本公司联合营企业
南京联华房地产开发有限公司	本公司联合营企业
南京颐铎居置业有限公司	本公司联合营企业
南京屿发房地产开发有限公司	本公司联合营企业
南京裕晟置业有限公司	本公司联合营企业
南通招通置业有限公司	本公司联合营企业
宁波招海置业有限公司	本公司联合营企业
上海古铎房地产开发有限公司	本公司联合营企业
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	本公司联合营企业
上海润喆翔云置业有限公司	本公司联合营企业
深圳融祺投资发展有限公司	本公司联合营企业
深圳市润招房地产有限公司	本公司联合营企业
苏州华恒商用置业有限公司	本公司联合营企业
苏州市盛澜美科房地产有限公司	本公司联合营企业
太仓仁铎房地产开发有限公司	本公司联合营企业
太仓商盛商务咨询有限公司	本公司联合营企业
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	本公司联合营企业
武汉华发中城荟商业管理有限公司	本公司联合营企业
珠海华发集团财务有限公司	本公司联合营企业且受同一母公司控制
武汉华晟乾茂置业有限公司	本公司联合营企业
武汉华璋房地产开发有限公司	本公司联合营企业
武汉中央商务区投资开发有限公司	本公司联合营企业
西安紫薇华发物业管理服务有限公司	本公司联合营企业
长沙润熠房地产开发有限公司	本公司联合营企业
长沙懿德地产有限公司	本公司联合营企业
长沙雍景地产有限公司	本公司联合营企业
YAN LORD ECO ISLAND INVESTMENT SPTE. LTD	本公司联合营企业

珠海华发凤凰房产开发有限公司	本公司联合营企业
珠海华发广昌房产开发有限公司	本公司联合营企业
珠海华发数智技术有限公司	本公司联合营企业且受同一母公司控制
珠海华发月堂房产开发有限公司	本公司联合营企业
珠海华方物业运营管理有限公司	本公司联合营企业
珠海景华房地产有限公司	本公司联合营企业
珠海琴发投资有限公司	本公司联合营企业
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	本公司联合营企业
珠海市海灏实业投资有限公司	本公司联合营企业
珠海市建设安全科学研究院有限公司	本公司联合营企业
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	本公司联合营企业
珠海雍景华越房地产有限公司	本公司联合营企业
珠海正汉置业有限公司	本公司联合营企业
北京中冶名盈房地产开发有限公司	本公司联合营企业
广州海灏科技产业营运有限公司	本公司联合营企业之子公司
广州市增城区越华房地产开发有限公司	本公司联合营企业之子公司
杭州兆越房地产有限公司	本公司联合营企业之子公司
华奥国际体育发展（珠海横琴）有限公司	本公司联合营企业之子公司
惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	本公司联合营企业之子公司
南京仁恒江岛置业有限公司	本公司联合营企业之子公司
上海铎曦房地产开发有限公司	本公司联合营企业之子公司
上海乔浦房地产开发有限公司	本公司联合营企业之子公司
上海招盛房地产开发有限公司	本公司联合营企业之子公司
苏州新高乐融酒店管理有限公司	本公司联合营企业之子公司
武汉华怡城房地产开发有限公司	本公司联合营企业之子公司
武汉华中投地产开发有限公司	本公司联合营企业之子公司
西安紫晟置业有限公司	本公司联合营企业之子公司
珠海琴发实业有限公司	本公司联合营企业之子公司
武汉华启房地产开发有限公司	本公司联合营企业之子公司

#### 4. 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京迪信通电子通信技术有限公司	受同一母公司控制
北京迪信通商贸股份有限公司	受同一母公司控制
北京铎发企业管理有限公司	受同一母公司控制
北京市泰龙吉贸易有限公司	受同一母公司控制
佛山城智新能源有限公司	受同一母公司控制
佛山迪信通商贸有限公司	受同一母公司控制
福建迪信电子通信技术有限公司	受同一母公司控制
抚顺通联四海电子通信技术有限公司	受同一母公司控制
广东城智科技有限公司	受同一母公司控制
广东迪信通商贸有限公司	受同一母公司控制
广东富源实业集团有限公司	受同一母公司控制
广东横琴粤澳深度合作区华发跨境电商园区运营管理有限公司	受同一母公司控制
广东横琴粤澳深度合作区华发七弦琴知识产权运营服务有限公司	受同一母公司控制
广东泉盛建筑有限公司	受同一母公司控制

广东省维业科技有限公司	受同一母公司控制
广西迪信通电子通信技术有限公司	受同一母公司控制
合肥迪信通通信技术有限公司	受同一母公司控制
河北迪信电子通信设备有限公司	受同一母公司控制
河南迪信通商贸有限公司	受同一母公司控制
横琴国际知识产权交易中心有限公司	受同一母公司控制
湖南中讯通电子科技有限公司	受同一母公司控制
华金国际商业保理（珠海）有限公司	受同一母公司控制
华金金融（国际）控股有限公司	受同一母公司控制
华金期货有限公司	受同一母公司控制
华金证券股份有限公司	受同一母公司控制
华金资产管理（深圳）有限公司	受同一母公司控制
铨金商业运营管理（珠海）有限公司	受同一母公司控制
建泰建设有限公司	受同一母公司控制
江苏迪丰通信技术有限公司	受同一母公司控制
罗定华亿新能源发展有限公司	受同一母公司控制
南京亿家隆通信技术有限公司	受同一母公司控制
青岛迪信通通信技术有限公司	受同一母公司控制
GUANGYU GLOBAL FUND LP	受同一母公司控制
山西迪信通商贸有限公司	受同一母公司控制
汕尾市华发酒店管理有限公司	受同一母公司控制
上海川达通信技术有限公司	受同一母公司控制
上海迪信电子通信技术有限公司	受同一母公司控制
上海铎兑信息科技有限公司	受同一母公司控制
上海铎兑实业发展有限公司	受同一母公司控制
上海铎兑物业管理有限公司	受同一母公司控制
上海铎兑物业管理有限公司	受同一母公司控制
沈阳通联四海电子通信技术有限公司	受同一母公司控制
四川亿佳隆通讯连锁有限公司	受同一母公司控制
苏州太仓华发酒店管理有限公司	受同一母公司控制
维业建设集团股份有限公司	受同一母公司控制
温州迪信通电子通信技术有限公司	受同一母公司控制
无锡华发体育运营管理有限公司	受同一母公司控制
武汉易通达通讯器材有限公司	受同一母公司控制
西安迪信通电子通讯技术有限公司	受同一母公司控制
西藏华昇物流发展有限公司	受同一母公司控制
香港华发投资控股有限公司	受同一母公司控制
云南迪信通电子通信技术有限公司	受同一母公司控制
长沙九五八五九八电讯设备有限公司	受同一母公司控制
浙江迪信通商贸有限公司	受同一母公司控制
重庆小迪通讯器材有限公司	受同一母公司控制
珠海奥粤能源有限公司	受同一母公司控制
珠海产权交易中心有限责任公司	受同一母公司控制
珠海城建地产开发有限公司	受同一母公司控制
珠海城建市政建设有限公司	受同一母公司控制
珠海城建投资开发有限公司	受同一母公司控制

珠海城建资产经营管理有限公司	受同一母公司控制
珠海城市发展基金管理有限公司	受同一母公司控制
珠海城市建设集团有限公司	受同一母公司控制
珠海迪信通科技有限公司	受同一母公司控制
珠海迪信通商贸有限公司	受同一母公司控制
珠海发展投资基金管理有限公司	受同一母公司控制
珠海方正印刷电路板发展有限公司	受同一母公司控制
珠海富山工业园投资开发有限公司	受同一母公司控制
珠海高新华发产业新空间园区综合服务有限公司	受同一母公司控制
珠海鹤洲北华发现代农业科技有限公司	受同一母公司控制
珠海横琴新区丰铎股权投资基金管理有限公司	受同一母公司控制
珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华保开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华蓓运营管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华缤开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华宸开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华发澳服企业孵化管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发保障房建设控股有限公司	受同一母公司控制
珠海华发产业新空间光伏建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华发产业新空间控股有限公司	受同一母公司控制
珠海华发产业新空间投资开发有限公司	受同一母公司控制
珠海华发产业新空间运营服务有限公司	受同一母公司控制
珠海华发产业新空间招商服务有限公司	受同一母公司控制
珠海华发产业园运营管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发城市服务管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发城市研究院有限公司	受同一母公司控制
珠海华发城市运营投资控股有限公司	受同一母公司控制
珠海华发城市之心建设控股有限公司	受同一母公司控制
珠海华发高新建设控股有限公司	受同一母公司控制
珠海华发供应链金融服务有限公司	受同一母公司控制
珠海华发国际会展管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发国际酒店管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发华毓投资建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华发集团科技研究院有限公司	受同一母公司控制
珠海华发集团有限公司	受同一母公司控制
珠海华发景龙家居有限公司	受同一母公司控制
珠海铎龙装饰有限公司	受同一母公司控制
珠海华发科技产业集团有限公司	受同一母公司控制
珠海华发拍卖有限公司	受同一母公司控制
珠海华发汽车销售有限公司	受同一母公司控制
珠海华发沁园保障房建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华发人才公馆保障房建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华发人力资源服务有限公司	受同一母公司控制
珠海华发商贸控股有限公司	受同一母公司控制
珠海华发体育发展有限公司	受同一母公司控制
珠海华发体育运营管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发投资控股集团有限公司	受同一母公司控制
珠海华发文化传播有限公司	受同一母公司控制
珠海华发文教旅游产业发展有限公司	受同一母公司控制

珠海华发现代服务投资控股有限公司	受同一母公司控制
珠海华发现代农业科技投资控股有限公司	受同一母公司控制
珠海华发新能源发展有限公司	受同一母公司控制
珠海华发新能源投资开发控股有限公司	受同一母公司控制
珠海华发新能源运营管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发宜居生活服务有限公司	受同一母公司控制
珠海华发园林工程有限公司	受同一母公司控制
珠海华发阅潮文化有限公司	受同一母公司控制
珠海华发智谷投资运营有限公司	受同一母公司控制
珠海华发智汇湾运营管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发中演剧院管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发珠澳发展有限公司	受同一母公司控制
珠海华港建设投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华瀚开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华和生态科技有限公司	受同一母公司控制
珠海华恒绿植管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华建联合投资控股有限公司	受同一母公司控制
珠海华金开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华金普惠金融发展有限公司	受同一母公司控制
珠海华金启元基金管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华金启元投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华金融资担保有限公司	受同一母公司控制
珠海华金小额贷款有限公司	受同一母公司控制
珠海华聚开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华铠开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华瓴建设工程有限公司	受同一母公司控制
珠海华凌开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华淇开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华勤开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华晟新能源开发有限公司	受同一母公司控制
珠海华实医疗器械有限公司	受同一母公司控制
珠海华实智行投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华实智远投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华霆开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华昕开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华昕新能源建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华煦新能源建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华曜新能源建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华宜生态科技有限公司	受同一母公司控制
珠海华羿新能源建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华翼开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华兆发展有限公司	受同一母公司控制
珠海华兆投资有限公司	受同一母公司控制
珠海铎创投资管理有限公司	受同一母公司控制
珠海铎灏投资控股有限公司	受同一母公司控制
珠海焕新方正科技有限公司	受同一母公司控制
珠海稷华生态科技有限公司	受同一母公司控制
珠海金湾华发酒店管理有限公司	受同一母公司控制
珠海金湾区华发产业新空间园区运营有限公司	受同一母公司控制

珠海华发综合发展有限公司	受同一母公司控制
珠海科创海盛创业投资基金管理有限公司	受同一母公司控制
珠海科创恒瑞投资有限公司	受同一母公司控制
珠海科技创业投资有限公司	受同一母公司控制
珠海情侣海岸建设有限公司	受同一母公司控制
珠海三江人力资源服务有限公司	受同一母公司控制
珠海十字门国际会展中心管理有限公司	受同一母公司控制
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	受同一母公司控制
珠海市安居集团有限公司	受同一母公司控制
珠海市安昕住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海市安宜建设投资有限公司	受同一母公司控制
珠海市纺织工业集团公司	受同一母公司控制
珠海市凤凰停车楼管理有限公司	受同一母公司控制
珠海市高新总部基地建设发展有限公司	受同一母公司控制
珠海市工程监理有限公司	受同一母公司控制
珠海市国际交流中心有限公司	受同一母公司控制
珠海市华发上众汽车有限公司	受同一母公司控制
珠海市住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海维业美华建筑设计有限公司	受同一母公司控制
珠海西海岸公寓管理有限公司	受同一母公司控制
珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司	受同一母公司控制
珠海智慧新能源投资有限公司	受同一母公司控制
潮州城市新能源发展有限公司	母公司之合营联营企业
广东金融资产交易中心股份有限公司	母公司之合营联营企业
广州市中启能源科技有限公司	母公司之合营联营企业
横琴华通金融租赁有限公司	母公司之合营联营企业
横琴人寿保险有限公司	母公司之合营联营企业
金埔园林股份有限公司	母公司之合营联营企业
久隆财产保险有限公司	母公司之合营联营企业
英飞尼迪（珠海）创业投资管理有限公司	母公司之合营联营企业
珠海航发太空中心运营管理有限公司	母公司之合营联营企业
珠海华金领创基金管理有限公司	母公司之合营联营企业
珠海华金领盛投资有限公司	母公司之合营联营企业
珠海华金智汇湾创业投资有限公司	母公司之合营联营企业
珠海华金资本股份有限公司	母公司之合营联营企业
珠海华隆投资有限公司	母公司之合营联营企业
珠海华润银行股份有限公司	母公司之合营联营企业
珠海华实美原生态科技运营管理有限公司	母公司之合营联营企业
珠海铎盈投资有限公司	母公司之合营联营企业
珠海农村商业银行股份有限公司	母公司之合营联营企业
珠海粤华合盛投资合伙企业（有限合伙）	母公司之合营联营企业
西安金美达商业地产开发有限公司	其他关联关系
珠海市恒华发展有限公司	其他关联关系

## 5. 关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	购买商品、接受劳务	1,568,663,728.68	1,962,101,121.75
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	广告费	66,856,600.94	108,275,099.07
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	融资服务费	16,853,240.37	7,029,765.28
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	服务费	30,485,506.62	11,009,492.72
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	其他	14,727,107.36	22,836,145.64
合营联营企业	服务费	3,046,073.13	466,452.33
合计		1,700,632,257.10	2,111,718,076.79

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	服务费	49,063,864.10	3,216,799.45
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	销售商品、提供劳务	14,215,125.81	24,985,242.28
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	物业管理费	68,877,905.54	71,466,168.48
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	其他	8,661,026.19	22,616,693.69
合营联营企业	物业服务费	26,728,427.67	
合营联营企业	服务费	18,967,378.02	28,637,551.52
合营联营企业	销售商品、提供劳务	73,757,374.04	93,073,470.25
合营联营企业	其他	1,056,230.03	886,640.19
合计		261,327,331.4	244,882,565.86

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

## (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
珠海华发集团有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2001/1/1	有关托管资产销售完毕之日	注 1	
珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2019/9/19	项目物业销售完毕并完成结算	注 2	6,086,123.55
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2019/9/19	项目物业销售完毕并完成结算	注 3	44,263,964.29
珠海华勤开发建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2019/12/12	项目物业销售完毕或竣工验收，并完成结算	注 4	1,897,200.47
广东富源实业集团有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2020/1/23	项目物业销售完毕或竣工验收，并完成结算	注 5	8,044,099.75

珠海华瓴建设工程有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2020/8/21	至项目竣工验收、结算完成及项目集中交付期届满后半年为止	注 6	61,586,298.07
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2020/8/18	至项目竣工验收及结算完成、至物业销售完毕及完成结算,并支付完所有工程全流程管理费为止	注 7	156,585,546.60
珠海华发华毓投资建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2022/12/5	至项目竣工验收及结算完成、至物业销售完毕及完成结算,并支付完所有工程全流程管理费和营销管理费为止	注 8	20,319,709.44
珠海华隆投资有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2022/1/24	项目物业销售完毕并完成结算	注 9	
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2023/6/6	至项目竣工验收及结算完成、至物业销售完毕及完成结算,并支付完所有工程全流程管理费和营销管理费及完成质保期客服工作为止	注 10	49,332,907.94
珠海华霆开发建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2023/6/9	至项目竣工验收及结算完成、至物业销售完毕及完成结算,并支付完所有工程全流程管理费和营销管理费及完成质保期客服工作为止	注 10	
珠海华凌开发建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2023/6/9	至项目竣工验收及结算完成、至物业销售完毕及完成结算,并支付完所有工程全流程管理费和营销管理费及完成质保期客服工作为止	注 10	5,602,472.98
珠海华缤开发建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2023/6/5	至项目竣工验收及结算完成、至物业销售完毕及完成结算,并支付完所有工程全流程管理费和营销管理费及完成质保期客服工作为止	注 10	4,991,792.45
珠海华翼开发建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2023/6/13	至项目竣工验收及结算完成、至物业销售完毕及完成结算,并支付完所有工程全流程管理费和营销管理费及完成质保期客服工作为止	注 10	3,659,316.04
珠海华淇开发建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2023/6/5	至项目竣工验收及结算完成、至物业销售完毕及完成结算,并支付完所有工程全流程管理费和营销管理费及完成质保期客服工作为止	注 10	12,778,023.91
珠海华铠开发建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2023/6/13	至物业销售完毕及完成结算,并支付完所有合作费用及完成质保期客服工作为止	注 11	
珠海华聚开发建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2023/12/26	至本项目竣工验收及结算完成、至物业销售完毕且完成结算,并支付完所有应付的工程全流程管理费、所有应付的营销管理费及完成质保期客服工作为止。	注 12	15,656,344.46

## 关联托管/承包情况说明

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

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

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

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

注 10:按项目销售物业实际销售回款金额收取 0.4%的商标使用费。若项目实际建设总投资低千 20 亿元,工程全流程管理费费率为 6%;若项目实际建设总投资在 20 亿~30 亿,工程全流程管理费费率为 5.5%;若委托项目实际建设总投资高于 30 亿,项目工程全流程管理费率为 5%。对未使用营销渠道成交的销售物业,按项目销售物业实际销售回款金额的 2.0%收取营销管理费;对使用了营销渠道成交的销售物业,按项目销售物业实际销售回款金额的 1.8%收取营销管理费。

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

注 12:工程全流程管理:以项目实际建设总投资作为计算基数,实行阶梯式费率。实际建设总投资 < 20 亿元,费率为 6%;20 亿元 ≤ 实际建设总投资 < 30 亿元,费率为 5.5%;实际建设总投资 ≥ 30 亿元,费率为 5%。营销管理费:对未使用营销渠道成交的销售物业,珠海华聚按照该部分委托销售物业实际销售回款金额的 2%支付营销管理费;对使用了营销渠道成交的销售物业,则按该部分委托销售物业实际销售回款金额的 1.8%支付营销管理费。注册商标许可使用:收费标准为项目实际销售回款金额的 0.4%。

本公司委托管理/出包情况表：

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

### (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	房屋建筑物	25,995,465.68	19,108,477.01
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	其他	996,900.48	2,256,015.04
合营联营企业	房屋建筑物	1,323,224.15	0.00
合计		28,315,590.31	21,364,492.05

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价 值资产租赁的租金费用		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
珠海华发集团有限公司及其下属公司	房屋建筑物	896,377.47	603,521.32	28,005,056.70	21,376,280.20	10,465,794.95	5,605,390.29	185,579,847.73	5,343,859.88
珠海华发集团有限公司及其下属公司	场地租赁及其他	219,972.27	12,070.56	2,212,477.69	687,747.92	404,213.10	203,682.96		
合营联营企业	房屋建筑物			539,813.76	2,756,563.10	86,400.95	140,553.81		
合计		1,116,349.74	615,591.88	30,757,348.15	24,820,591.22	10,956,409.00	5,949,627.06	185,579,847.73	5,343,859.88

关联租赁情况说明

适用 不适用

## (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广州海灏科技产业营运有限公司	34,319.73	2023 年度	2037 年度	否
广州海灏科技产业营运有限公司	3,283.00	2024 年度	2037 年度	否
广州华骐房地产开发有限公司	208,946.25	2022 年度	2027 年度	否
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	4,369.50	2020 年度	2025 年度	否
惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	72,128.13	2022 年度	2027 年度	否
惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	72,128.13	2023 年度	2027 年度	否
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	4,262.50	2021 年度	2024 年度	否
南京华铎房地产开发有限公司	60,000.00	2023 年度	2024 年度	否
南京华铎房地产开发有限公司	40,000.00	2023 年度	2024 年度	是
南京华崧房地产开发有限公司	40,000.00	2022 年度	2024 年度	否
南京华崧房地产开发有限公司	60,000.00	2023 年度	2025 年度	否
南京联华房地产开发有限公司	87,465.00	2024 年度	2029 年度	否
南京屿发房地产开发有限公司	28,175.00	2023 年度	2028 年度	否
南京屿发房地产开发有限公司	4,900.00	2024 年度	2028 年度	否
苏州华恒商用置业有限公司	9,006.00	2021 年度	2025 年度	否
苏州华恒商用置业有限公司	7,248.50	2021 年度	2024 年度	是
苏州市盛澜美科房地产有限公司	390.50	2020 年度	2025 年度	否
苏州市盛澜美科房地产有限公司	3,000.00	2021 年度	2025 年度	否
苏州新高乐融酒店管理有限公司	16,000.00	2024 年度	2039 年度	否
武汉华启房地产开发有限公司	3,570.00	2022 年度	2052 年度	否
武汉华怡城房地产开发有限公司	13,374.75	2019 年度	2025 年度	否
武汉华怡城房地产开发有限公司	12,313.95	2020 年度	2025 年度	否
武汉中央商务区投资开发有限公司	90,000.00	2019 年度	2024 年度	是
武汉中央商务区投资开发有限公司	15,300.00	2021 年度	2024 年度	是
武汉中央商务区投资开发有限公司	21,669.90	2023 年度	2035 年度	否
武汉中央商务区投资开发有限公司	56,100.00	2024 年度	2039 年度	否
西安紫晟置业有限公司	23,951.42	2022 年度	2025 年度	否
西安紫晟置业有限公司	3,560.88	2023 年度	2025 年度	否
长沙润熠房地产开发有限公司	2,970.38	2023 年度	2024 年度	否
长沙润熠房地产开发有限公司	8,570.10	2023 年度	2026 年度	否
长沙润熠房地产开发有限公司	1,075.06	2024 年度	2024 年度	否
珠海景华房地产有限公司	5,858.65	2022 年度	2025 年度	否
珠海景华房地产有限公司	139.19	2022 年度	2027 年度	否
珠海景华房地产有限公司	5,154.79	2023 年度	2025 年度	否
珠海景华房地产有限公司	542.22	2024 年度	2025 年度	否
珠海琴发实业有限公司	120,000.00	2021 年度	2024 年度	是
珠海琴发实业有限公司	27,600.00	2023 年度	2031 年度	否
珠海正汉置业有限公司	5,680.54	2021 年度	2026 年度	否
珠海正汉置业有限公司	5,275.54	2021 年度	2027 年度	否
珠海正汉置业有限公司	11,986.41	2022 年度	2026 年度	否
珠海正汉置业有限公司	45,255.00	2022 年度	2027 年度	否

(1) 经公司第十届董事局第三十八次会议决议及 2023 年年度股东大会决议批准的《关于公司 2024 年度担保计划的议案》，公司及子公司合计对外担保最高限额为 2,191.48 亿元，其中对子公司的担保最高限额为 1,778.90 亿元，对联合营公司的担保最高限额为 412.58 亿元。截至 2024 年 6 月 30 日，公司实际为联合营企业提供担保余额 96.30 亿元，未超出担保额度。

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

本公司作为被担保方

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海华发集团有限公司	301,000,000.00	2022 年度	2024 年度	否
珠海华发集团有限公司	1,184,812,500.00	2022 年度	2025 年度	否
珠海华发集团有限公司	176,250,000.00	2022 年度	2025 年度	是
珠海华发集团有限公司	649,750,000.00	2023 年度	2025 年度	否
珠海华发集团有限公司	105,750,000.00	2023 年度	2025 年度	是
珠海华发集团有限公司	1,121,064,900.97	2023 年度	2026 年度	否
珠海华发集团有限公司	200,000,000.00	2023 年度	2026 年度	是
珠海华发集团有限公司	1,350,000,000.00	2023 年度	2041 年度	否
珠海华发集团有限公司	13,530,000.00	2024 年度	2026 年度	否
珠海华发集团有限公司*1	3,950,000,000.00	2023 年度	2024 年度	是
珠海华发集团有限公司*1	3,516,970,357.68	2023 年度	2024 年度	否
珠海华发集团有限公司*1	3,170,000,000.00	2024 年度	2025 年度	否
珠海华发集团有限公司*2	2,112,000,000.00	2019 年度	2037 年度	否
珠海华发集团有限公司*2	1,485,000,000.00	2020 年度	2023 年度	否
珠海华发集团有限公司*2	2,822,000,000.00	2022 年度	2040 年度	否
珠海华金融资担保有限公司	26,301,640.93	2023 年度	2024 年度	是
珠海华金融资担保有限公司	182,668,000.00	2023 年度	2024 年度	否
珠海华金融资担保有限公司	72,695,278.95	2023 年度	2025 年度	否

关联担保情况说明

适用  不适用

(1) 根据公司第九届董事局第七十三次会议审议通过的《关于华发集团为供应链金融资产支持产品提供担保及公司向其提供反担保暨关联交易的议案》，公司控股股东珠海华发集团有限公司（以下简称“华发集团”）作为发行主体，以承包商及供应商对公司及下属公司的应收账款债权为基础资产，开展储架式供应链金融资产证券化业务（以下简称：“供应链 ABS”）；以上述供应链 ABS 相同的基础资产，在银行间市场交易商协会注册供应链金融资产支持票据（以下简称“ABN”）。华发集团对本公司及下属子公司供应链 ABS、ABN 付款义务提供担保，担保的主债权本金不超过人民币 200 亿元。同时本公司对华发集团上述担保提供反担保。该事项经 2020 年第五次临时股东大会决议通过。截至 2024 年 6 月 30 日，珠海华发集团有限公司实际担保供应链 ABS、ABN 付款义务金额为 66.87 亿元，同时本公司为其提供反担保。

(2) 公司控股股东珠海华发集团有限公司作为担保人为本公司发行的“中联前海开源-华发租赁住房一号资产支持专项计划”“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。就珠海华发集团有限公司提供的担保，公司提供反担保，反担保事项已经公司第九届董事局第三十五次会议及 2018 年第七次临时股东大会审议通过。截至 2024 年 6 月 30 日，珠海华发集团有限公司实际担保租赁住房金额为 64.19 亿元，同时本公司为其提供反担保。

## (5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
华金国际商业保理（珠海）有限公司	500,000,000.00	2024年度	2024年度	
华金国际商业保理（珠海）有限公司	3,930,000,000.00	2024年度	2026年度	
珠海华发集团财务有限公司	586,000,000.00	2023年度	2024年度	
珠海华发集团财务有限公司	880,000,000.00	2022年度	2024年度	
珠海华发集团财务有限公司	416,000,000.00	2020年度	2026年度	
珠海华发集团财务有限公司	630,800,000.00	2022年度	2025年度	
珠海华发集团财务有限公司	1,099,000,000.00	2023年度	2026年度	
珠海华发集团财务有限公司	2,088,000,000.00	2024年度	2026年度	
横琴华通金融租赁有限公司	347,900,000.04	2022年度	2025年度	
横琴华通金融租赁有限公司	300,000,000.00	2024年度	2027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	194,000,000.00	2022年度	2025年度	
珠海农村商业银行股份有限公司	495,000,000.00	2023年度	2026年度	
香港华发投资控股有限公司	20,000万美元	2018年度	2024年度	
香港华发投资控股有限公司	8,000万美元	2020年度	2025年度	
香港华发投资控股有限公司	15,000万美元	2021年度	2025年度	
香港华发投资控股有限公司	4,800万美元	2024年度	2028年度	
香港华发投资控股有限公司	100,000,000.00	2024年度	2028年度	
GUANGYU GLOBAL FUND LP	106,310,354.46美元	2019年度	2024年度	
GUANGYU GLOBAL FUND LP	400万美元	2020年度	2024年度	
GUANGYU GLOBAL FUND LP	2,250万美元	2021年度	2024年度	
GUANGYU GLOBAL FUND LP	1,500万美元	2022年度	2024年度	
GUANGYU GLOBAL FUND LP	1,150万美元	2023年度	2026年度	
GUANGYU GLOBAL FUND LP	600万美元	2024年度	2026年度	
珠海粤华合盛投资合伙企业（有限合伙）	904,000,000.00	2023年度	2026年度	
华金资产管理（深圳）有限公司	350,000,000.00	2023年度	2024年度	
成都华锦铭弘实业有限公司	343,619,999.29	2023年度	/	
成都华锦铭弘实业有限公司	307,068,890.82	2024年度	/	
广州华晓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	55,424,572.50	2020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	/	
杭州润兴置业有限公司	9,900,000.00	2024年度	/	
杭州兆越房地产有限公司	1,254,083,341.74	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	/	
湖北联辰房地产开发有限公司	81,650.94	2024年度	/	
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	412,572,600.00	2023年度	/	
南京华铎房地产开发有限公司	311,193,839.74	2023年度	/	
南京华崧房地产开发有限公司	846,594,818.45	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	28,559,937.17	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	/	
南京荟合置业有限公司	28,560,000.00	2024 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	524,368,541.16	2022 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	720,300,000.00	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	47,490,500.00	2023 年度	/	
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	5,246,672.68	2024 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	187,000,000.00	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	261,170,000.00	2021 年度	/	
深圳市润招房地产有限公司	319,600,000.00	2021 年度	/	
苏州华恒商用置业有限公司	786,601,563.00	分批拆入	/	
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	/	
武汉华璋房地产开发有限公司	5,000,000.00	分批拆入	/	
武汉华璋房地产开发有限公司	75,000,000.00	2024 年度	/	
武汉中央商务区投资开发有限公司	807,327,176.97	分批拆入	/	
西安紫晟置业有限公司	111,445,439.00	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	188,265,693.00	2022 年度	/	
长沙懿德房地产有限公司	32,758,445.24	2024 年度	/	
长沙雍景房地产有限公司	52,519,231.96	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	/	
珠海景华房地产有限公司	5,723,242.17	2024 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	93,268,816.18	2023 年度	/	
珠海市建设安全科学研究院有限公司	9,562,365.20	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	/	
珠海雍景华越房地产有限公司	3,600,000.00	2024 年度	/	
珠海正汉置业有限公司	58,140,678.68	2021 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	87,716,578.19	2023 年度	/	
成都润泽蓉城房地产开发有限公司	232,649,999.99	2024 年度	/	
南京铎隅装饰工程有限公司	8,502,741.92	2024 年度	/	
南京联华房地产开发有限公司	797,858,161.87	2024 年度	/	
武汉华晟乾茂置业有限公司	50,000,000.00	2024 年度	/	
长沙润熠房地产开发有限公司	93,287,425.00	2024 年度	/	

## 关联方拆入资金说明：

公司于 2024 年 4 月 26 日召开的第十届董事局独立董事专门会议 2024 年第二次会议、第十届董事局第三十八次会议及 2024 年 5 月 17 日召开的 2023 年年度股东大会审议通过了《关于确认公司 2023 年度日常关联交易执行情况及预计 2024 年度日常关联交易的议案》，对公司 2024 年度可能与控股股东华发集团（包括其全资、控股子公司）及其他关联方发生的日常关联交易进行了预计。公司在股东大会授权范围内，向控股股东及其关联方申请借款，截止 2024 年 6 月 30 日，向控股股东及其下属公司拆入资金余额为人民币 876,380.00 万元、美元 64,331.04 万元；向控股股东联合营企业拆入资金余额人民币 248,940.00 万元；公司及下属子公司向珠海华发集团财务有限公司所拆入资金全部由本公司提供保证担保。

本公司依据项目合作开发协议，按照各项项目的资金情况，从合营、联营企业取得项目盈余资金本金余额合计人民币 1,504,679.67 万元。

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
YAN LORD ECO ISLAND INVESTMENT SPTE. LTD	5,000 万美元	2017 年度	/	
YAN LORD ECO ISLAND INVESTMENT SPTE. 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	/	
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	562,459.19	2024 年度		
成都润泽蓉城房地产开发有限公司	135,158,176.05	2023 年度	2024 年度	
大连万腾置业有限公司	119,181,034.69	分批拆出	/	
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	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	949,208,860.85	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	/	
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	/	
湖北疏港投资有限公司	47,960,500.00	2024 年度	/	
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	216,830,000.00	2020 年度	/	
南京联华房地产开发有限公司	17,009,633.53	2023 年度	/	
南京颐铎居置业有限公司	234,996,661.20	2022 年度	/	
上海润喆翔云置业有限公司	1,030,630,027.38	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	9,303,215.87	分批拆出	/	
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	64,141,500.00	2022 年度	/	
武汉华晟乾茂置业有限公司	28,195,138.88	分批拆出	2024 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	61,425,420.00	2024 年度	/	
西安金美达商业地产开发有限公司	40,534,894.14	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	/	
珠海华发广昌房产开发有限公司	1,530,000.00	2024 年度	/	
珠海华发月堂房产开发有限公司	79,827.24	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	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	/	
珠海琴发投资有限公司	1,309,485,520.00	2024 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	/	
珠海市恒华发展有限公司	18,794,227.19	2024 年度	/	
南京铎美装饰工程有限公司	20,000,000.00	2024 年度	/	
广州穗信置业有限公司	502,338,601.61	2024 年度	/	
苏州市盛澜美科房地产有限公司	17,615,399.32	2024 年度	/	
湖南梦想滨水湾置业有限公司	123,011,224.80	2024 年度	/	

关联方拆出资金说明：

公司于 2024 年 4 月 26 日召开的第十届董事局第三十八次会议及 2024 年 5 月 17 日召开的 2023 年年度股东大会审议通过了《关于提供财务资助的议案》。截止 2024 年 6 月 30 日，公司在上述股东大会授权范围内，按照各项目的开发进度向合营、联营企业提供资金余额合计人民币 1,311,771.27 万元、美元 6,000.00 万元。

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

## (7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,701.50	4,492.80

## (8). 其他关联交易

√适用 □不适用

(1) 与关联金融机构货币资金往来

单位：万元 币种：人民币

项目名称	关联方名称	期初余额 (万元)	本期增加 (万元)	本期减少 (万元)	期末余额 (万元)
本公司及 下属公司	珠海华发集团财 务有限公司*1	1,558,425.03	28,949,666.36	29,797,727.84	710,363.55
本公司及 下属公司	珠海华润银行股 份有限公司*1	2,181.52	329,968.12	330,745.13	1,404.51
本公司及 下属公司	珠海农村商业银 行股份有限公司 *1	303.58	40,086.68	40,084.61	305.65

\*1 由于本公司及子公司在上述关联金融机构开立账户较多，且交易频繁，因此上述发生额中包括各账户之间相互划转等情况的金额。

(2) 与关联方利息交易

①应付关联方利息

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	贷款利息支出	333,073,257.64	211,269,787.93
合营联营企业	利息支出	64,401,222.77	58,831,667.41
合计		397,474,480.41	270,101,455.34

②应收关联方利息

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	利息收入	29,325,905.31	55,814,545.38
合营联营企业	利息收入	187,625,821.15	178,344,612.32
合计		216,951,726.46	234,159,157.70

## 6. 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公 司	411,044,692.28	22,225,769.47	169,018,621.61	9,981,949.91

应收账款	珠海琴发实业有限公司	46,980,663.89	30,120.30	40,739,001.94	22,436.78
应收账款	珠海华发产业园运营管理有限公司	50,740,900.39	294,654.71	39,738,704.11	239,643.73
应收账款	广州华骁房地产开发有限公司	16,262,863.54	8,131.43	27,520,502.78	13,760.25
应收账款	南通招通置业有限公司	28,561,167.09	780.58	27,000,000.00	13,500.00
应收账款	建泰建设有限公司	17,283,432.38	637,754.13	19,614,699.44	710,217.13
应收账款	惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	11,235,088.55	5,617.54	16,683,236.13	8,341.62
应收账款	珠海华发华毓投资建设有限公司	37,844,478.02	2,690,218.15	16,113,654.60	1,144,789.90
应收账款	珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	15,581,370.81	1,012,740.22	9,727,821.36	432,857.04
应收账款	珠海正汉置业有限公司	56,526,637.24	42,658.59	8,918,007.66	13,080.13
应收账款	南京华铎房地产开发有限公司	7,368,908.52	3,684.45	7,599,927.59	3,799.96
应收账款	杭州润兴置业有限公司	1,530,099.46	765.05	6,893,300.74	7,190.88
应收账款	珠海华发集团有限公司	6,515,185.12	32,677.08	6,473,545.94	32,367.73
应收账款	杭州兆越房地产有限公司			5,855,006.17	2,927.50
应收账款	上海铎兑信息科技有限公司	5,683,643.10	28,418.22	5,683,643.10	28,418.22
应收账款	武汉华发中城荟商业管理有限公司	4,372,166.23	21,860.83	5,551,190.35	27,755.95
应收账款	珠海华凌开发建设有限公司	8,869,119.31	443,455.97	4,304,440.50	215,222.03
应收账款	GUANGYU GLOBAL FUND LP			4,298,130.60	2,149.07
应收账款	珠海华瓴建设工程有限公司	70,082,794.42	3,524,972.22	4,206,098.40	234,312.95
应收账款	珠海华聚开发建设有限公司	21,243,828.12	1,089,839.42	4,200,851.10	187,586.67
应收账款	珠海华瀚开发建设有限公司	97,703.56	488.52	3,663,232.15	18,316.16
应收账款	珠海华发体育运营管理有限公司	2,252,006.38	9,942.44	3,607,318.16	18,036.59
应收账款	南京颐铎居置业有限公司	2,797,651.94	3,345.79	3,257,881.04	2,706.74
应收账款	珠海华勤开发建设有限公司	4,759,343.15	270,712.14	3,204,873.25	253,388.00
应收账款	珠海金湾区华发产业新空间园区运营有限公司	2,712,596.46	13,562.97	2,976,555.43	14,882.78
应收账款	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	3,474,868.11	9,790.22	2,956,442.38	10,166.43
应收账款	武汉华中投地产开发有限公司	2,919,653.98	10,099.50	2,753,883.53	4,855.97
应收账款	珠海高新华发产业新空间园区综合服务有限公司	1,821,025.17	9,105.14	2,731,588.23	13,657.94
应收账款	苏州市盛澜美科房地产有限公司	2,620,017.16	1,310.01	2,615,518.74	1,307.76
应收账款	珠海华宸开发建设有限公司	737,561.48	3,687.81	2,563,117.17	211,682.41
应收账款	北京中冶名盈房地产开发有限公司	3,155,979.94	13,477.22	2,535,403.69	10,018.12
应收账款	珠海华缤开发建设有限公司	7,651,940.87	382,597.04	2,360,640.87	118,032.04
应收账款	珠海铎龙装饰有限公司	2,122,357.17	106,022.50	2,298,438.93	114,624.22
应收账款	珠海华发澳服企业孵化管理有限公司	42,722.57	213.62	2,287,035.39	11,435.18
应收账款	北京星泰通府置业有限公司	2,274,068.38	1,137.03	2,274,068.38	1,137.03
应收账款	深圳市润招房地产有限公司	446,288.55	2,231.44	2,246,288.55	11,231.44
应收账款	珠海华淇开发建设有限公司	15,597,044.57	779,846.34	2,053,619.22	102,617.47
应收账款	武汉华晟乾茂置业有限公司			2,000,000.00	1,000.00
应收账款	珠海华发城市之心建设控股有限公司	1,519,187.05	148,243.43	1,797,402.81	149,634.51
应收账款	珠海市安宜建设投资有限公司			1,561,603.47	156,160.35
应收账款	广东富源实业集团有限公司	9,851,997.98	548,361.00	1,536,150.00	153,615.00
应收账款	上海铎曦房地产开发有限公司	1,722,366.71	8,611.83	1,517,293.72	7,586.47
应收账款	珠海华保开发建设有限公司	1,735,669.51	8,678.35	1,490,977.51	7,454.89
应收账款	珠海华昕开发建设有限公司	1,614,482.96	116,628.62	1,195,366.99	114,256.83
应收账款	珠海景华房地产有限公司	99,081.79	49.54	1,158,785.97	579.39
应收账款	珠海华发综合发展有限公司	4,819,324.50	24,096.62	1,038,549.01	5,192.75
应收账款	珠海十字门国际会展中心管理有限公司	4,516,929.32	22,584.65	1,034,346.23	5,171.73
应收账款	广州海灏科技产业营运有限公司	45,068.13	22.53	1,010,497.27	505.25
应收账款	汕尾市华发酒店管理有限公司	1,136,196.00	56,809.80	1,136,196.00	56,809.80

应收账款	西安紫晟置业有限公司	390,491.10	195.25	1,573,072.80	786.54
应收账款	珠海华禧运营管理有限公司	1,068,866.67	5,344.33	1,092,720.91	5,463.60
应收账款	珠海华发新能源运营管理有限公司	1,826,655.72	12,034.74	1,636,051.18	8,180.26
应收账款	武汉华璋房地产开发有限公司			1,890,000.00	945
应收账款	珠海华发城市运营投资控股有限公司	4,522,137.54	41,950.79	907,855.64	4,539.28
应收账款	上海古锋房地产开发有限公司	2,598,890.20	12,994.45		
应收账款	成都华锦铭弘实业有限公司	3,611,032.62	7,076.23	502,154.98	2,213.77
应收账款	南京屿发房地产开发有限公司	1,262,663.91	4,363.41		
应收账款	苏州华恒商用置业有限公司	3,015,191.28	2,188.90		
应收账款	武汉华怡城房地产开发有限公司	1,804,692.93	9,023.47		
应收账款	西藏华昇物流发展有限公司	1,054,267.60	26,041.16		
应收账款	珠海城建资产经营管理有限公司	1,427,453.66	7,137.28		
应收账款	珠海华发现代服务投资控股有限公司	1,570,531.45	7,852.65		
应收账款	珠海华发宜居生活服务有限公司	1,574,624.00	7,873.19		
应收账款	珠海华发中演剧院管理有限公司	1,370,179.79	6,850.90		
应收账款	珠海华翼开发建设有限公司	4,756,413.15	237,820.66		
应收账款	珠海铎创投资管理有限公司	1,033,510.27	5,167.54		
应收账款	珠海市高新总部基地建设发展有限公司	1,897,951.32	9,489.76		
应收账款	其他小额往来	18,558,641.42	265,397.05	18,666,736.52	196,955.54
预付账款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	101,614,589.00		101,429,189.00	
预付账款	上海乔浦房地产开发有限公司	87,089,612.00		87,089,612.00	
预付账款	建泰建设有限公司			82,779,482.31	
预付账款	成都华锦铭弘实业有限公司	37,734,104.00		37,734,104.00	
预付账款	珠海铎龙装饰有限公司	8,063,318.02		10,553,002.45	
预付账款	武汉中央商务区投资开发有限公司			1,066,619.88	
预付账款	横琴人寿保险有限公司	1,454,591.40			
预付账款	珠海华发集团财务有限公司	1,200,000.00			
预付账款	华金证券股份有限公司	5,988,044.44			
预付账款	其他小额往来	2,714,044.06		1,594,879.93	
其他应收款	天津瑞骏房地产开发有限责任公司			45,550,533.17	22,775.27
其他应收款	武汉华晟乾茂置业有限公司			28,195,138.88	14,097.57
其他应收款	深圳融祺投资发展有限公司	10,777,167.34	5,388.58	10,777,167.34	5,388.58
其他应收款	苏州华恒商用置业有限公司	9,811,549.86	5,000.94	9,682,033.19	4,841.02
其他应收款	上海乔浦房地产开发有限公司			7,300,000.00	3,650.00
其他应收款	北京铎发企业管理有限公司	5,705,154.00	2,177,974.98	5,442,309.00	544,230.90
其他应收款	珠海华方物业运营管理有限公司	4,707,218.83	2,487.42	5,124,635.77	2,890.87
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	2,446.03
其他应收款	惠州融拓置业有限公司	11,141,509.44	5,570.75	3,218,638.40	1,609.32
其他应收款	南京颐铎居置业有限公司	5,206,027.92	2,603.01	2,991,265.69	1,495.63
其他应收款	上海铎兑物业管理有限公司	2,644,125.57	257,206.28	2,644,125.57	257,206.28
其他应收款	建泰建设有限公司	2,324,747.00	155,779.22	2,626,273.09	150,169.16
其他应收款	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	2,328,000.00	1,164.00	2,328,000.00	1,164.00
其他应收款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	2,094,600.00	100,038.00	2,092,600.00	100,030.00
其他应收款	珠海产权交易中心有限责任公司	1,639,913.48	15,276.63	2,003,554.33	28,282.17
其他应收款	武汉中央商务区投资开发有限公司	1,312,815.84	656.41	1,384,895.84	692.45
其他应收款	珠海市恒华发展有限公司	1,194,227.19	597.11	27,208.44	1,360.42
其他应收款	湖南梦想滨水湾置业有限公司	1,149,897.77	574.95		
其他应收款	其他小额往来	4,035,360.58	88,418.62	4,761,073.72	55,844.74

其他流动资产	珠海琴发投资有限公司	4,232,521,749.41	2,116,260.87	2,923,036,229.41	1,461,518.11
其他流动资产	武汉中央商务区投资开发有限公司	2,016,925,356.63	1,008,462.68	1,955,427,856.63	977,713.93
其他流动资产	广州市润臻置业有限公司	949,208,860.85	474,604.43	1,556,048,558.14	778,024.28
其他流动资产	北京中冶名盈房地产开发有限公司	1,458,781,783.34	729,390.89	1,421,990,483.34	710,995.24
其他流动资产	上海润喆翔云置业有限公司	1,030,630,027.38	515,315.01	1,337,167,500.00	668,583.75
其他流动资产	广州华骁房地产开发有限公司	1,115,433,000.00	557,716.50	1,115,433,000.00	557,716.50
其他流动资产	广州市润晔置业有限公司	399,084,903.06	199,542.45	385,984,424.63	193,009.25
其他流动资产	北京星泰通府置业有限公司	319,345,472.21	159,672.74	319,345,472.21	159,672.74
其他流动资产	南京颐铨居置业有限公司	290,091,418.69	145,045.71	282,924,020.52	141,462.01
其他流动资产	广州海灏科技产业营运有限公司	271,436,675.19	135,718.34	262,442,918.10	131,221.46
其他流动资产	交投嘉华(宜昌)城市发展有限公司	252,792,032.77	126,396.02	245,776,377.66	122,888.19
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	108,577.86	217,155,715.21	108,577.86
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	107,570.00
其他流动资产	珠海市海灏实业投资有限公司	206,334,100.00	103,167.05	206,334,100.00	103,167.05
其他流动资产	湖北联辰房地产开发有限公司	167,450,000.00	83,725.00	167,450,000.00	83,725.00
其他流动资产	大连万腾置业有限公司	119,181,034.69	59,590.52	149,181,034.69	74,590.52
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	71,229.35
其他流动资产	湖南梦想滨水湾置业有限公司	121,861,327.03	60,930.66	121,861,327.03	60,930.66
其他流动资产	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	70,423,737.50	35,211.87	69,778,126.00	34,889.06
其他流动资产	珠海市恒华发展有限公司	70,160,000.00	35,080.00	52,560,000.00	26,280.00
其他流动资产	珠海华发广昌房产开发有限公司	47,643,594.00	23,821.80	46,113,594.00	23,056.80
其他流动资产	西安金美达商业地产开发有限公司	40,534,894.14	20,267.45	42,824,833.13	21,412.42
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	18,724.16
其他流动资产	南京联华房地产开发有限公司	17,009,633.53	8,504.82	36,432,292.01	18,216.15
其他流动资产	西安紫晟置业有限公司	24,000,000.00	12,000.00	24,000,000.00	12,000.00
其他流动资产	鄂州滨湖地产有限责任公司	6,000,000.00	3,000.00	6,000,000.00	3,000.00
其他流动资产	成都华锦铭弘实业有限公司	1,562,787.64	781.39	1,000,328.45	500.16
其他流动资产	YAN LORD ECO ISLAND INVESTMENT SPTE. LTD	427,607,920.92	213,803.96	424,961,900.58	212,480.95
其他流动资产	广州穗信置业有限公司	502,338,601.61	251,169.30		
其他流动资产	湖北疏港投资有限公司	1,800,000.00	900.00		
其他流动资产	苏州市盛澜美科房地产有限公司	17,615,399.32	8,807.70		
其他流动资产	湖北疏港投资有限公司	46,460,500.00	23,230.25		
其他流动资产	其他小额往来	243,211.25	121.60	543,207.25	271.6
合同资产	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	198,206.68	99.10	198,206.68	99.1
合同资产	其他小额往来	689,496.91	344.75	689,496.91	344.75
一年内到期的非流动资产	维业建设集团股份有限公司	28,128,342.38		27,282,793.94	
长期应收款	维业建设集团股份有限公司	26,704,039.04		56,502,295.97	

## (2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	建泰建设有限公司	1,351,345,836.83	1,867,926,460.25
应付账款	珠海铨龙装饰有限公司	717,633,093.99	971,330,412.51
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	珠海市碧湖房地产开发有限公司		393,525,760.00
应付账款	维业建设集团股份有限公司	118,099,938.38	230,011,116.25

应付账款	浙江迪信通商贸有限公司	88,412,466.00	89,396,444.00
应付账款	香港华发投资控股有限公司	1,664,471.12	70,379,693.54
应付账款	北京迪信通商贸股份有限公司	24,878,768.72	68,625,959.10
应付账款	华金证券股份有限公司	9,613,207.75	42,104,693.66
应付账款	珠海华发文化传播有限公司	11,680,328.91	19,408,020.32
应付账款	珠海华发澳服企业孵化管理有限公司		18,716,437.57
应付账款	珠海华发商贸控股有限公司	15,772,860.33	15,772,860.33
应付账款	上海迪信电子通信技术有限公司	7,327,892.70	13,720,983.02
应付账款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	10,647,940.49	12,330,379.63
应付账款	北京迪信通电子通信技术有限公司	7,681,943.40	11,713,660.47
应付账款	珠海华发体育运营管理有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
应付账款	广东省维业科技有限公司	3,224,021.35	7,183,230.00
应付账款	广东迪信通商贸有限公司	6,886,469.43	7,033,807.43
应付账款	珠海华方物业运营管理有限公司	7,000.00	5,747,500.91
应付账款	武汉易通达通讯器材有限公司	3,732,431.15	5,569,811.32
应付账款	南京亿家隆通信技术有限公司	2,579,071.61	5,286,063.00
应付账款	福建迪信电子通信技术有限公司	1,880,000.00	3,220,000.00
应付账款	广东泉盛建筑有限公司		3,208,192.91
应付账款	沈阳通联四海电子通信技术有限公司	1,019,335.40	3,133,580.90
应付账款	珠海迪信通商贸有限公司		3,035,772.79
应付账款	山西迪信通商贸有限公司	896,226.42	2,688,679.26
应付账款	河北迪信电子通信设备有限公司	865,000.00	2,680,000.00
应付账款	河南迪信通商贸有限公司		2,520,692.00
应付账款	江苏迪丰通信技术有限公司	4,803,037.94	1,623,000.00
应付账款	合肥迪信通通信技术有限公司	1,370,000.00	1,370,000.00
应付账款	珠海华发集团有限公司	7,652,305.66	921,967.26
应付账款	武汉中央商务区投资开发有限公司	3,911,045.20	160,908.00
应付账款	珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	6,427,366.59	
应付账款	抚顺通联四海电子通信技术有限公司	950,000.00	1,060,000.00
应付账款	上海川达通信技术有限公司		1,000,000.00
应付账款	珠海市工程监理有限公司	3,321,980.54	1,440,000.00
应付账款	佛山迪信通商贸有限公司	2,286,792.48	
应付账款	湖南中讯通电子科技有限公司	1,250,000.00	
应付账款	珠海迪信通科技有限公司	2,187,114.27	
应付账款	珠海华发广昌房产开发有限公司	1,530,000.00	
应付账款	珠海华发园林工程有限公司	2,866,225.27	
应付账款	其他小额往来	6,498,443.23	11,719,582.55
预收账款	其他小额往来	320,661.28	2,195,128.23
其他应付款	上海古锋房地产开发有限公司	1,576,771,000.00	1,576,771,000.00
其他应付款	杭州兆越房地产有限公司	1,410,491,341.74	1,468,449,741.74
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	1,199,385,000.00
其他应付款	苏州华恒商用置业有限公司	786,601,563.00	912,000,000
其他应付款	南京华崧房地产开发有限公司	846,594,818.45	883,942,828.45
其他应付款	武汉中央商务区投资开发有限公司	807,561,202.80	810,862,027.51
其他应付款	南通招通置业有限公司	801,420,414.44	801,420,414.44
其他应付款	南京华铎房地产开发有限公司	311,193,839.74	683,313,642.3
其他应付款	深圳市润招房地产有限公司	319,600,000.00	455,600,000.00
其他应付款	珠海正汉置业有限公司	343,388,771.68	423,447,963.51
其他应付款	杭州润兴置业有限公司	405,900,000.00	396,000,000
其他应付款	长沙懿德房地产有限公司	418,984,138.24	384,684,138.24

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	成都华锦铭弘实业有限公司	650,708,890.11	343,663,608.89
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	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	281,224,572.50	284,704,572.50
其他应付款	上海招盛房地产开发有限公司	261,170,000.00	278,320,000.00
其他应付款	南京仁恒江岛置业有限公司	247,094,383.34	243,994,316.67
其他应付款	香港华发投资控股有限公司	400,212.50	229,409,698.61
其他应付款	上海铎曦房地产开发有限公司	197,927,502.77	193,180,313.89
其他应付款	南京屿发房地产开发有限公司	167,457,765.41	167,457,765.41
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	西安紫晟置业有限公司	111,445,439.00	117,445,439.00
其他应付款	南京荟合置业有限公司	142,800,000.00	114,240,000.00
其他应付款	天津瑞骏房地产开发有限责任公司		81,588,303.08
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	57,986,000.00
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	56,224,400.00
其他应付款	南京铎美装饰工程有限公司	56,100,000.00	56,100,000.00
其他应付款	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	57,488,500.00	52,489,500.00
其他应付款	长沙雍景房地产有限公司	52,519,231.96	45,169,231.96
其他应付款	宁波招海置业有限公司	44,273,930.55	44,273,930.55
其他应付款	珠海铎龙装饰有限公司	57,166,226.41	43,358,182.19
其他应付款	广州华骏房地产开发有限公司	39,600,000.00	39,600,000.00
其他应付款	建泰建设有限公司	66,758,608.66	33,751,129.32
其他应付款	珠海雍景华越房地产有限公司	35,682,960.96	32,082,960.96
其他应付款	太仓商盛商务咨询有限公司	23,068,710.00	23,068,710.00
其他应付款	湖北联辰房地产开发有限公司	17,441,467.20	17,359,816.26
其他应付款	珠海景华房地产有限公司	45,666,992.17	15,666,992.17
其他应付款	珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	3,074,700.10	13,287,086.41
其他应付款	珠海市建设安全科学研究院有限公司	9,562,365.20	10,034,046.42
其他应付款	珠海华发集团有限公司	1,685,226.50	8,739,340.23
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
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	武汉华璋房地产开发有限公司	80,000,000.00	5,000,000.00
其他应付款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	2,950,858.84	4,627,835.90
其他应付款	珠海华发人才公馆保障房建设有限公司	2,922,083.76	4,243,303.83
其他应付款	北京星泰通府置业有限公司	4,104,099.28	4,011,546.88
其他应付款	苏州市盛澜美科房地产有限公司		3,138,378.46
其他应付款	珠海华发沁园保障房建设有限公司	1,776,337.56	2,103,543.89
其他应付款	珠海华发城市运营投资控股有限公司	18,650.00	2,024,632.60
其他应付款	珠海琴发实业有限公司	1,730,359.25	1,730,358.47
其他应付款	横琴国际知识产权交易中心有限公司	1,215,696.00	1,215,696.00
其他应付款	成都润泽蓉城房地产开发有限公司	232,649,999.99	
其他应付款	南京铎隅装饰工程有限公司	8,502,741.92	
其他应付款	南京联华房地产开发有限公司	797,858,161.87	
其他应付款	武汉华晟乾茂置业有限公司	50,000,000.00	
其他应付款	长沙润熠房地产开发有限公司	93,287,425.00	
其他应付款	其他小额往来	7,358,689.76	8,762,272.08
合同负债	珠海华发城市之心建设控股有限公司	6,240,048.61	
合同负债	其他小额往来	4,828,673.09	4,832,729.92
其他非流动负债	华金资产管理(深圳)有限公司	90,160,904.00	350,000,000.00
其他非流动负债	珠海华发供应链金融服务有限公司		95,000,000.00
其他非流动负债	珠海华金普惠金融发展有限公司		40,000,000.00

一年内到期的非流动负债	华发集团及下属子公司	686,067,094.14	256,212,187.79
一年内到期的非流动负债	合营联营企业	731,743.55	741,669.84
一年内到期的非流动负债	其他小额往来		291,779.89
租赁负债	华发集团及下属子公司	412,046,309.63	260,279,704.42
租赁负债	合营联营企业		1,361,993.87
长期借款	珠海华发集团财务有限公司	4,213,800,000.00	3,600,800,000.00
长期借款	香港华发投资控股有限公司	3,506,609,379.56	3,045,560,287.49
长期借款	GuangYu Global Fund LP	1,178,133,616.28	1,128,347,183.56
长期借款	珠海农村商业银行股份有限公司	675,000,000.00	682,000,000.00
长期借款	珠海华润银行股份有限公司		248,500,000.00
长期借款	横琴华通金融租赁有限公司	334,500,000.10	143,857,142.96
长期借款	华金国际商业保理（珠海）有限公司	4,430,000,000.00	

**(3). 其他项目**

□适用 √不适用

**7. 关联方承诺**

□适用 √不适用

**8. 其他**

□适用 √不适用

**十五、股份支付****1. 各项权益工具**

□适用 √不适用

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

□适用 √不适用

**2. 以权益结算的股份支付情况**

□适用 √不适用

**3. 以现金结算的股份支付情况**

□适用 √不适用

**4. 本期股份支付费用**

□适用 √不适用

**5. 股份支付的修改、终止情况**

□适用 √不适用

**6. 其他**

□适用 √不适用

## 十六、承诺及或有事项

### 1. 重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

1、本公司将根据合资合作协议为合营联营企业提供同股比运营资金或担保等增信措施；当合营联营企业其他股东为其提供全额担保时，本公司按持股比例向其他股东提供反担保。

2、公司设立了华发租赁住房资产支持专项计划，本公司承担按基础初始资产评估值下降差额提供保证金、评级下调收购优先级全部资产证券、专项计划内资金不足以分配优先级资产证券收益时的差额支付以及整租租金担保等义务；同时本公司拥有优先回购权。

### 2. 或有事项

#### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

##### a) 对关联方提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

为关联方提供担保详见“本附注十四、（五）”。

##### b) 为子公司担保

截止 2024 年 6 月 30 日，本公司与下属子公司、以及下属子公司之间银行借款提供担保的余额为 1,089.45 亿元，其明细如下：

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
包头市华发置业有限公司	200,000.00	2023 年度	2026 年度	否
包头市名流置业有限责任公司	250,000,000.00	2023 年度	2026 年度	否
常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	860,900,000.00	2020 年度	2024 年度	否
成都华锦盛弘实业有限公司	285,090,000.00	2023 年度	2026 年度	否
成都华睿联弘房地产开发有限公司	595,119,000.00	2024 年度	2028 年度	否
成都华卓联弘房地产开发有限公司	49,206,966.11	2024 年度	2027 年度	否
大连华坤房地产开发有限公司	780,000,000.00	2022 年度	2025 年度	否
大连华禄置业发展有限公司	103,512,000.00	2020 年度	2025 年度	否
佛山华标房地产开发有限公司	1,268,658,000.00	2021 年度	2030 年度	否
光杰投资有限公司	291,998,859.92	2023 年度	2024 年度	否
广州华郡房地产开发有限公司	647,000,000.00	2022 年度	2025 年度	否
广州越宏房地产开发有限公司	43,350,000.00	2021 年度	2025 年度	否
杭州铎泓置业有限公司	285,000,000.00	2023 年度	2025 年度	否
杭州铎旭置业有限公司	72,534,000.00	2022 年度	2025 年度	否
杭州铎兆置业有限公司	1,099,000,000.00	2023 年度	2026 年度	否
湖北广家洲投资有限公司	201,900,000.00	2021 年度	2025 年度	否
华发实业(香港)有限公司	1,425,360,000.00	2018 年度	2024 年度	否
华发实业(香港)有限公司	2,016,884,400.00	2020 年度	2025 年度	否
华发实业(香港)有限公司	400,000,000.00	2024 年度	2024 年度	否
华发实业(香港)有限公司	900,000,000.00	2024 年度	2025 年度	否
华发实业(香港)有限公司	100,000,000.00	2024 年度	2028 年度	否
惠州和汇置业有限公司	30,000,000.00	2023 年度	2025 年度	否
惠州和汇置业有限公司	600,000,000.00	2023 年度	2026 年度	否

昆明华创云房地产开发有限公司	602,937,500.00	2022 年度	2027 年度	否
昆明华创云房地产开发有限公司	285,000,000.00	2023 年度	2027 年度	否
罗定铎荣商贸有限公司	47,000,000.00	2022 年度	2025 年度	否
罗定铎荣商贸有限公司	34,780,000.00	2023 年度	2026 年度	否
罗定铎盛商贸有限公司	47,000,000.00	2022 年度	2025 年度	否
罗定铎盛商贸有限公司	34,780,000.00	2023 年度	2026 年度	否
罗定铎图商贸有限公司	47,000,000.00	2022 年度	2025 年度	否
罗定铎图商贸有限公司	33,840,000.00	2023 年度	2026 年度	否
南京铎福置业有限公司	590,900,000.00	2022 年度	2025 年度	否
南京铎阔置业有限公司	495,000,000.00	2024 年度	2026 年度	否
南京铎耀房地产开发有限公司	55,000,000.00	2021 年度	2024 年度	否
南京铎隅房地产开发有限公司	377,201,616.67	2022 年度	2025 年度	否
南京铎越置业有限公司	985,000,000.00	2024 年度	2026 年度	否
青岛华赢投资有限公司	500,000,000.00	2023 年度	2025 年度	否
汕尾华金房地产开发有限公司	416,000,000.00	2020 年度	2026 年度	否
上海华诤商务咨询有限公司	1,437,480,000.00	2024 年度	2026 年度	否
上海铎福创盛企业发展有限公司	780,000,000.00	2022 年度	2027 年度	否
上海泾铎房地产开发有限公司	2,290,000,000.00	2023 年度	2028 年度	否
上海唐骁房地产开发有限公司	404,466,739.14	2023 年度	2025 年度	否
上海巷铎房地产开发有限公司	1,053,900,000.00	2024 年度	2027 年度	否
上海信浦东岸置业有限公司	537,198,677.01	2019 年度	2027 年度	否
绍兴铎越置业有限公司	162,500,000.00	2022 年度	2029 年度	否
绍兴铎越置业有限公司	467,000,000.00	2022 年度	2030 年度	否
绍兴铎越置业有限公司	399,850,000.00	2023 年度	2026 年度	否
绍兴铎越置业有限公司	280,000,000.00	2024 年度	2026 年度	否
绍兴铎越置业有限公司	329,000,000.00	2024 年度	2027 年度	否
绍兴铎越置业有限公司	1,200,000,000.00	2024 年度	2029 年度	否
绍兴铎泽置业有限公司	690,000,000.00	2022 年度	2025 年度	否
绍兴铎泽置业有限公司	700,000,000.00	2023 年度	2032 年度	否
深圳铎峰企业管理有限公司	268,000,000.00	2023 年度	2026 年度	否
深圳铎岭企业管理有限公司	600,200,000.00	2023 年度	2026 年度	否
深圳融华置地投资有限公司	2,512,000,000.00	2023 年度	2028 年度	否
深圳融华置地投资有限公司	2,565,000,000.00	2023 年度	2038 年度	否
深圳融华置地投资有限公司	300,000,000.00	2024 年度	2026 年度	否
沈阳铎恒置业有限公司	690,000,000.00	2023 年度	2028 年度	否
沈阳中东港商业地产开发有限公司	793,600,000.00	2022 年度	2025 年度	否
苏州新铎恒建设发展有限公司	180,000,000.00	2023 年度	2027 年度	否
威海华发房地产开发有限公司	598,100,000.00	2022 年度	2042 年度	否
威海华发房地产开发有限公司	250,000,000.00	2023 年度	2026 年度	否
无锡铎博置业有限公司	550,000,000.00	2021 年度	2024 年度	否
无锡铎博置业有限公司	100,000,000.00	2023 年度	2025 年度	否
无锡铎博置业有限公司	1,000,000,000.00	2023 年度	2026 年度	否
无锡铎美房地产有限公司	280,000,000.00	2022 年度	2025 年度	否
武汉华川房地产开发有限公司	1,809,870,000.00	2021 年度	2024 年度	否
武汉华发鸿业房地产开发有限公司	100,000,000.00	2024 年度	2026 年度	否
武汉华发睿光房地产开发有限公司	314,961,114.00	2022 年度	2024 年度	否
武汉华发睿光房地产开发有限公司	3,032,466,000.00	2022 年度	2025 年度	否
武汉华发睿嘉房地产开发有限公司	485,398,980.00	2023 年度	2025 年度	否
武汉华发长茂房地产开发有限公司	107,250,000.00	2022 年度	2030 年度	否

武汉华发长盛房地产开发有限公司	10,200,000.00	2022 年度	2024 年度	否
武汉华发长盛房地产开发有限公司	530,000,000.00	2024 年度	2039 年度	否
武汉华嵘房地产开发有限公司	316,000,000.00	2024 年度	2028 年度	否
武汉华耀房地产开发有限公司	392,250,000.00	2023 年度	2038 年度	否
西安铎曲利君置业有限公司	60,000,000.00	2024 年度	2029 年度	否
义乌兆盈房地产有限公司	380,595,622.22	2021 年度	2024 年度	否
长沙天润智樾房地产开发有限公司	797,000,000.00	2023 年度	2026 年度	否
中山市华晟房地产开发有限公司	689,970,000.00	2022 年度	2025 年度	否
中山市华晟房地产开发有限公司	418,580,000.00	2023 年度	2026 年度	否
中山市华晟房地产开发有限公司	76,550,000.00	2024 年度	2029 年度	否
中山市华发商都商业经营有限公司	547,827,000.00	2022 年度	2034 年度	否
中山市华屹商业运营管理有限公司	23,105,604.12	2022 年度	2025 年度	否
中山市华屹商业运营管理有限公司	130,000,000.00	2023 年度	2025 年度	否
中山市华屹商业运营管理有限公司	374,900,000.00	2023 年度	2026 年度	否
中山市华屹商业运营管理有限公司	550,420,000.00	2023 年度	2028 年度	否
重庆华显房地产开发有限公司	145,000,000.00	2024 年度	2029 年度	否
珠海横琴华发房地产投资有限公司	17,434,637.56	2022 年度	2025 年度	否
珠海华狮商务咨询有限公司	687,200,000.00	2024 年度	2027 年度	否
珠海华发奥特美健康管理有限公司	181,477,262.00	2023 年度	2026 年度	否
珠海华发奥特美健康管理有限公司	299,000,000.00	2024 年度	2026 年度	否
珠海华发房地产开发有限公司	340,000,000.00	2023 年度	2028 年度	否
珠海华发建筑设计咨询有限公司	27,000,000.00	2023 年度	2028 年度	否
珠海华发实业股份有限公司	3,508,000,000.00	2019 年度	2037 年度	否
珠海华发实业股份有限公司	1,828,820,000.00	2020 年度	2038 年度	否
珠海华发实业股份有限公司	150,000,000.00	2022 年度	2024 年度	否
珠海华发实业股份有限公司	2,785,800,000.00	2022 年度	2025 年度	否
珠海华发实业股份有限公司	4,101,000,000.00	2022 年度	2040 年度	否
珠海华发实业股份有限公司	200,000,000.00	2023 年度	2025 年度	否
珠海华发实业股份有限公司	259,621,099.62	2023 年度	2028 年度	否
珠海华发实业股份有限公司	100,000,000.00	2024 年度	2026 年度	否
珠海华发实业股份有限公司	710,000,000.00	2024 年度	2027 年度	否
珠海华发西区商业有限公司	35,768,446.25	2021 年度	2024 年度	否
珠海华发西区商业有限公司	151,524,603.14	2022 年度	2025 年度	否
珠海华发西区商业有限公司	179,088,018.89	2023 年度	2026 年度	否
珠海华发西区商业有限公司	2,800,000,000.00	2023 年度	2041 年度	否
珠海华发新城置业有限公司	933,595,606.76	2023 年度	2031 年度	否
珠海华枫房地产开发有限公司	2,991,200,000.00	2022 年度	2027 年度	否
珠海华福商贸发展有限公司	210,188,447.23	2022 年度	2025 年度	否
珠海华福商贸发展有限公司	3,500,000,000.00	2022 年度	2040 年度	否
珠海华福商贸发展有限公司	205,326,323.03	2023 年度	2026 年度	否
珠海华福商贸发展有限公司	469,443,466.00	2024 年度	2027 年度	否
珠海华海置业有限公司	846,000,000.00	2023 年度	2026 年度	否
珠海华翰投资有限公司	38,499,918.02	2019 年度	/	否
珠海华和建设有限公司	305,840,000.00	2021 年度	2036 年度	否
珠海华湖房地产开发有限公司	805,643,669.00	2022 年度	2027 年度	否
珠海华健房地产开发有限公司	1,309,000,000.00	2023 年度	2026 年度	否
珠海华菁管理咨询有限公司	647,275,000.00	2019 年度	2029 年度	否
珠海华菁管理咨询有限公司	153,149,899.32	2022 年度	2025 年度	否
珠海华菁管理咨询有限公司	295,000,000.00	2023 年度	2024 年度	否

珠海华菁管理咨询有限公司	152,600,155.98	2023 年度	2026 年度	否
珠海华菁管理咨询有限公司	488,817,449.57	2024 年度	2027 年度	否
珠海华景房地产开发有限公司	205,500,000.00	2024 年度	2026 年度	否
珠海华郡房产开发有限公司	1,162,500,000.00	2019 年度	2024 年度	否
珠海华郡房产开发有限公司	800,000.00	2023 年度	2026 年度	否
珠海华阔综合服务有限公司	1,373,000,000.00	2023 年度	2025 年度	否
珠海华阔综合服务有限公司	28,500,000.00	2023 年度	2026 年度	否
珠海华茂天城置业发展有限公司	1,888,650,000.00	2021 年度	2025 年度	否
珠海华明科技发展有限公司	185,000,000.00	2023 年度	2025 年度	否
珠海华聘营销咨询有限公司	10,000,000.00	2024 年度	2026 年度	否
珠海华商百货有限公司	862,800,000.00	2023 年度	2025 年度	否
珠海华商百货有限公司	873,490,000.00	2023 年度	2026 年度	否
珠海华商百货有限公司	199,000,000.00	2024 年度	2025 年度	否
珠海华商百货有限公司	598,000,000.00	2024 年度	2026 年度	否
珠海华桐房地产开发有限公司	457,200,000.00	2021 年度	2025 年度	否
珠海华欣投资发展有限公司	1,000,000.00	2023 年度	2026 年度	否
珠海华珣商务咨询有限公司	164,950,000.00	2024 年度	2027 年度	否
珠海华曜房产开发有限公司	774,000,000.00	2020 年度	2024 年度	否
珠海华曜房产开发有限公司	968,866,000.00	2024 年度	2027 年度	否
珠海华耀商贸发展有限公司	125,000,000.00	2023 年度	2026 年度	否
珠海华耀商贸发展有限公司	50,000,000.00	2024 年度	2027 年度	否
珠海华以建设有限公司	875,000,000.00	2021 年度	2036 年度	否
珠海华亿投资有限公司	509,400,000.00	2022 年度	2040 年度	否
珠海华熠商业运营管理有限公司	358,000,000.00	2019 年度	2024 年度	否
珠海华熠商业运营管理有限公司	360,000,000.00	2024 年度	2027 年度	否
珠海华煜商务咨询有限公司	417,800,000.00	2024 年度	2024 年度	否
珠海华章工程管理咨询有限公司	10,000,000.00	2024 年度	2026 年度	否
珠海华智管理咨询有限公司	502,312,500.00	2020 年度	2030 年度	否
珠海华智管理咨询有限公司	238,399,999.98	2022 年度	2025 年度	否
珠海华智管理咨询有限公司	210,000,000.00	2023 年度	2026 年度	否
珠海华智管理咨询有限公司	200,000,000.00	2024 年度	2027 年度	否
珠海铎创经贸发展有限公司	641,200,000.00	2021 年度	2024 年度	否
珠海铎创经贸发展有限公司	68,630,955.82	2023 年度	2026 年度	否
珠海铎创经贸发展有限公司	460,000,000.00	2024 年度	2027 年度	否
珠海铎国商贸有限公司	597,787,520.82	2021 年度	2024 年度	否
珠海铎国商贸有限公司	1,406,000,000.00	2022 年度	2024 年度	否
珠海铎国商贸有限公司	1,433,303,909.17	2022 年度	2025 年度	否
珠海铎国商贸有限公司	40,000,000.00	2023 年度	2024 年度	否
珠海铎国商贸有限公司	1,298,500,000.00	2023 年度	2025 年度	否
珠海铎国商贸有限公司	3,765,435,926.61	2023 年度	2026 年度	否
珠海铎国商贸有限公司	100,000,000.00	2024 年度	2024 年度	否
珠海铎国商贸有限公司	1,790,710,000.00	2024 年度	2026 年度	否
珠海铎国商贸有限公司	120,000,000.00	2024 年度	2027 年度	否
珠海铎图商贸有限公司	78,000,000.00	2024 年度	2027 年度	否
珠海市海润房地产开发有限公司	1,795,000,000.00	2022 年度	2025 年度	否
珠海市中泰投资有限公司	460,000,000.00	2024 年度	2029 年度	否

## c) 对外担保

公司下属子公司的部分借款由担保公司提供担保，本公司相应向担保公司提供反担保；公司

下属子公司和联合营企业部分融资款项由项目合作方股东提供全额担保，本公司按照持股比例向项目合作方股东提供反担保，具体反担保明细情况如下：

截止 2024 年 6 月 30 日，本公司为非关联方单位提供保证情况如下：

被担保单位名称	担保事项	金额 (万元)	期限	备注
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	9,737.57	2021 年度至 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	9,557.39	2020 年度至 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 年度至 2026 年度	

除存在上述或有事项外，截止 2024 年 6 月 30 日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

#### d) 其他事项

公司 2021 年将华发景龙 50% 股权、公司全资子公司珠海华薇投资有限公司（以下简称“华薇投资”）将建泰建设有限公司（以下简称“建泰建设”）40% 股权出售给关联方维业建设集团股份有限公司（以下简称“维业股份”），按照《支付现金购买资产协议》及其补充协议约定，本公司、华薇投资对维业股份承诺的剩余利润补偿期间为 2023 年度、2024 年度、2025 年度；本公司承诺剩余利润补偿期间华发景龙合并报表口径下扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润分别不低于 5,630.00 万元、5,810.00 万元、5,980.00 万元；华薇投资承诺剩余利润补偿期间建泰建设合并报表口径下扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润分别不低于 2,970.00 万元、3,010.00 万元、2,870.00 万元。若华发景龙、建泰建设未能按协议约定完成相应业绩，本公司、华薇投资将予以现金补偿。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用  不适用

#### 3. 其他

适用  不适用

### 十七、资产负债表日后事项

#### 1. 重要的非调整事项

适用  不适用

#### 2. 利润分配情况

适用  不适用

#### 3. 销售退回

适用  不适用

4. 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十八、其他重要事项

1. 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2. 重要债务重组

适用 不适用

3. 资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4. 年金计划

适用 不适用

5. 终止经营

适用 不适用

6. 分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

(2) 报告分部的财务信息

适用 不适用

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

(4) 其他说明

适用 不适用

7. 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

## 8. 其他

适用 不适用

## 十九、母公司财务报表主要项目注释

## 1. 应收账款

## (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
按组合计提坏账准备	451,466,498.83	771,445,286.24
1 年以内小计	451,466,498.83	771,445,286.24
1 至 2 年	65,706,444.97	22,255,882.33
合计	517,172,943.80	793,701,168.57

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	517,172,943.80	100	6,764,782.83	1.31	510,408,160.97	793,701,168.57	100	5,093,091.69	0.64	788,608,076.88
其中：										
低风险组合	428,040,680.13	82.77	37,261.98	0.01	428,003,418.15	714,596,333.46	90.03	25,055.82		714,571,277.64
正常风险组合	89,132,263.67	17.23	6,727,520.85	7.55	82,404,742.82	79,104,835.11	9.97	5,068,035.87	6.41	74,036,799.24
合计	517,172,943.80	100	6,764,782.83	1.31	510,408,160.97	793,701,168.57	100	5,093,091.69	0.64	788,608,076.88

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	5,093,091.69	1,671,691.14				6,764,782.83
低风险组合	25,055.82	12,206.16				37,261.98
正常风险组合	5,068,035.87	1,659,484.98				6,727,520.85
合计	5,093,091.69	1,671,691.14				6,764,782.83

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	79,669,586.77		79,669,586.77	15.40	5,994,079.66
珠海正汉置业有限公司	46,866,457.48		46,866,457.48	9.06	23,433.23
深圳融华置地投资有限公司	23,993,176.28		23,993,176.28	4.64	
南京铎福置业有限公司	25,055,985.57		25,055,985.57	4.84	
珠海华枫房地产开发有限公司	26,533,909.68		26,533,909.68	5.13	
合计	202,119,115.78		202,119,115.78	39.07	6,017,512.89

## 2. 其他应收款

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	305,000,000.00	8,082,000.00
其他应收款	68,309,244,472.48	57,882,550,994.76
合计	68,614,244,472.48	57,890,632,994.76

其他说明：

√适用 □不适用

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

## 应收股利

## (1). 应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
珠海横琴华发房地产投资有限公司		8,082,000.00
上海铎福创盛企业发展有限公司	150,000,000.00	
珠海华发置业发展有限公司	124,000,000.00	
珠海华茂房地产咨询有限公司	31,000,000.00	
合计	305,000,000.00	8,082,000.00

## 其他应收款

## (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中：1年以内分项		
1年以内	45,968,405,305.41	41,533,515,111.05
1年以内小计	45,968,405,305.41	41,533,515,111.05
1至2年	12,620,034,303.30	8,978,345,142.86
2至3年	4,268,393,688.76	5,435,772,788.20
3年以上	5,459,033,639.75	1,941,437,874.01
合计	68,315,866,937.22	57,889,070,916.12

## (2). 按款项性质分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金、押金及备用金	1,919,784.70	2,045,414.70
信托保障金	23,777,403.58	21,366,420.24
代垫工程及业主款项	10,595,883.20	10,611,736.10
往来款项	68,278,843,102.57	57,850,845,889.69
其他	730,763.17	4,201,455.39

小计	68,315,866,937.22	57,889,070,916.12
减：坏账准备	-6,622,464.74	-6,519,921.36
合计	68,309,244,472.48	57,882,550,994.76

## (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额	2,530,440.66		3,989,480.70	6,519,921.36
本期计提	115,222.19			115,222.19
本期转回	12,678.81			12,678.81
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024年6月30日余额	2,632,984.04		3,989,480.70	6,622,464.74

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

## (4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	3,989,480.70					3,989,480.70
按组合计提坏账准备	2,530,440.66	115,222.19	12,678.81			2,632,984.04
其中：低风险组合	24,780.78		12,678.81			12,101.97
正常风险组合	2,505,659.88	115,222.19				2,620,882.07
合计	6,519,921.36	115,222.19	12,678.81			6,622,464.74

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

## (5). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

□适用 √不适用

其他应收款核销说明：

□适用 √不适用

## (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	款项的 性质	账龄	坏账准备 期末余额
杭州铎泓置业有限公司	2,221,139,234.55	3.25	往来款	1年以内	
武汉华嵘房地产开发有限公司	4,949,701,875.59	7.25	往来款	3年以内	
珠海华欣投资发展有限公司	3,248,895,088.33	4.76	往来款	2年以内	
珠海华发房地产开发有限公司	5,002,567,675.09	7.32	往来款	1年以内	
珠海华景房地产开发有限公司	2,523,981,874.05	3.69	往来款	1年以内	
合计	17,946,285,747.61	26.27	/	/	

## (7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 3. 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
对子公司投资	92,580,652,764.78		92,580,652,764.78	88,773,273,935.98		88,773,273,935.98
对联营、合营企业投资	710,052,194.54		710,052,194.54	753,622,589.54		753,622,589.54
合计	93,290,704,959.32		93,290,704,959.32	89,526,896,525.52		89,526,896,525.52

## (1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
珠海华发投资发展有限公司	160,000,000.00			160,000,000.00		
珠海铎创经贸发展有限公司	1,583,617,589.55			1,583,617,589.55		
珠海华发房地产营销顾问有限公司	6,300,000.00			6,300,000.00		
珠海市华发信息咨询有限公司	31,189,236.11			31,189,236.11		
珠海华融投资发展有限公司	1,022,633,529.40			1,022,633,529.40		
珠海华纳投资发展有限公司	424,857,037.17			424,857,037.17		
珠海华茂房地产咨询有限公司	1,209,639,583.11			1,209,639,583.11		
珠海华发城市更新投资控股有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
珠海华发华宜投资控股有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
珠海华瑞投资有限公司	27,600.00			27,600.00		
珠海华发优生活物业运营管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
珠海华阔综合服务有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
珠海华曙设计咨询有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
珠海华章工程管理咨询有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
珠海华铸供应链有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00			
珠海华聘营销咨询有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
中山市华发房地产开发有限公司	1,196,102,068.28			1,196,102,068.28		
中山市华发生态园房地产开发有限公司	809,442,433.68			809,442,433.68		
中山市华腾置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
广西华诚房地产投资有限公司	1,273,232,566.66			1,273,232,566.66		
广西华明投资有限公司	822,000,000.00			822,000,000.00		
铎发置业（澳门）有限公司	54,276,750.00			54,276,750.00		
广东华发中建新科技投资控股有限公司	68,942,596.52			68,942,596.52		
珠海华郡房产开发有限公司	4,905,952,402.14			4,905,952,402.14		
广东湛蓝房地产发展有限公司	2,566,121,700.00			2,566,121,700.00		
华发优生活租赁服务（珠海）有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		

## 2024 年半年度报告

上海铨崧房地产开发有限公司	1,176,000,000.00			1,176,000,000.00	
重庆华显房地产开发有限公司	650,000,000.00			650,000,000.00	
太仓华藤房地产开发有限公司	1,386,000,000.00			1,386,000,000.00	
太仓华仁房地产开发有限公司	1,255,841,177.78			1,255,841,177.78	
苏州铨景创盛置业有限公司	596,190,000.00			596,190,000.00	
太仓华曦房地产开发有限公司	2,040,000,000.00			2,040,000,000.00	
太仓华兴商务咨询有限公司		1,907,400,000.00		1,907,400,000.00	
太仓华铷商务咨询有限公司	2,120,400,000.00			2,120,400,000.00	
太仓华锦商务咨询有限公司		1,887,000,000.00		1,887,000,000.00	
太仓华铖商务咨询有限公司	1,632,000,000.00			1,632,000,000.00	
南京铨腾置业有限公司	436,898,020.54			436,898,020.54	
南京铨福置业有限公司	306,196,100.00			306,196,100.00	
长沙天润智樾房地产开发有限公司	805,977,172.50			805,977,172.50	
成都华睿联弘房地产开发有限公司	1,275,000,000.00			1,275,000,000.00	
珠海华发商业经营管理有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00	
珠海华发建筑设计咨询有限公司	199,400,000.00			199,400,000.00	
珠海华发优家工程服务有限公司	1,718,626,666.66			1,718,626,666.66	
珠海铨国商贸有限公司	1,270,000,000.00			1,270,000,000.00	
华发实业(香港)有限公司	60,828,624.00	458,008,828.80		518,837,452.80	
珠海华发企业管理有限公司	31,189,236.11			31,189,236.11	
珠海华发奥特美健康管理有限公司	490,000,000.00			490,000,000.00	
珠海华发文化俱乐部	30,000.00		30,000.00	0.00	
包头市华发置业有限公司	9,000,000.00			9,000,000.00	
沈阳华地商业投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
沈阳华荣置业有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00	
沈阳华远置业有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00	
沈阳华壤置业有限公司	1,069,650,684.93			1,069,650,684.93	
沈阳华博置业有限公司	1,069,750,684.93			1,069,750,684.93	
沈阳华灏置业有限公司	543,580,000.00			543,580,000.00	
沈阳华畅置业有限公司	1,069,800,684.93			1,069,800,684.93	
沈阳华耀置业有限公司	283,750,723.92			283,750,723.92	
沈阳华纳置业有限公司	2,215,901,746.15			2,215,901,746.15	

## 2024 年半年度报告

大连华藤房地产开发有限公司	240,000,000.00			240,000,000.00		
大连华坤房地产开发有限公司	1,205,861,130.46			1,205,861,130.46		
珠海市永宏基商贸有限公司	226,448,964.96			226,448,964.96		
珠海华发商用房产管理有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
珠海华明科技发展有限公司	455,951,574.33			455,951,574.33		
珠海市银河房地产开发有限公司	13,886,010.47			13,886,010.47		
珠海市海川地产有限公司	30,250,486,646.88			30,250,486,646.88		
珠海市中泰投资有限公司	2,121,213,299.37			2,121,213,299.37		
珠海奥华企业管理咨询有限公司	1,573,013,750.00			1,573,013,750.00		
珠海华发房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
珠海横琴华发房地产投资有限公司	2,712,000,000.00			2,712,000,000.00		
珠海华发置业发展有限公司	8,000,000.00			8,000,000.00		
珠海华亿投资有限公司	2,506,000,000.00			2,506,000,000.00		
广州华宁房地产开发有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
广州华昊房地产开发有限公司	257,749,444.44			257,749,444.44		
广州华枫投资有限公司	839,000,000.00			839,000,000.00		
武汉华发置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
荣成华发房地产开发有限公司	435,000,000.00		435,000,000.00			
威海华发房地产开发有限公司	2,020,700,000.00			2,020,700,000.00		
青岛华发投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海铨发创盛置业有限公司	1,501,616,500.00			1,501,616,500.00		
上海铨福创盛企业发展有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
合计	88,773,273,935.98	4,252,408,828.80	445,030,000.00	92,580,652,764.78		

## (2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
珠海市建设安全科学研究院有限公司	6,753,880.26			-2,238,617.85						4,515,262.41	
小计	6,753,880.26			-2,238,617.85						4,515,262.41	
二、联营企业											
珠海华发集团财务有限公司	746,868,709.28			36,689,827.35	1,978,395.50		80,000,000.00			705,536,932.13	
小计	746,868,709.28			36,689,827.35	1,978,395.50		80,000,000.00			705,536,932.13	
合计	753,622,589.54			34,451,209.50	1,978,395.50		80,000,000.00			710,052,194.54	

## (3). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

## 4. 营业收入和营业成本

## (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	28,071,664.36	24,407,735.00	358,040,059.83	358,621,123.16
其他业务	383,976,575.81	888,913.97	481,926,426.35	779,960.63
合计	412,048,240.17	25,296,648.97	839,966,486.18	359,401,083.79

## 5. 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	703,085,349.87	1,620,699,678.00
权益法核算的长期股权投资收益	34,451,209.50	56,326,964.53
处置长期股权投资产生的投资收益	158,787,820.07	-136,927,482.90
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	11,006.61	
债权投资在持有期间取得的利息收入	3,906,769.28	14,193,578.31
处置交易性金融资产取得的投资收益		-1,056,700.00
合计	900,242,155.33	1,553,236,037.94

## 6. 其他

□适用 √不适用

## 二十、补充资料

## 1. 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	58,637,172.74	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	13,089,896.43	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	21,006,975.89	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	54,552.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	18,579,951.14	
减：所得税影响额	29,133,563.86	
少数股东权益影响额（税后）	2,695,021.94	
合计	79,539,962.40	

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》未列举的项目认定为的非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益 (元)	稀释每股收益 (元)
归属于公司普通股股东的净利润	5.54	0.46	0.46
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.19	0.43	0.43

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4、其他

适用 不适用

董事局主席：李光宁

董事局批准报送日期：2024 年 8 月 30 日

## 修订信息

适用 不适用