

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 2025年年度报告

重要提示

一、公司全体董事出席董事会会议。

二、立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

三、公司负责人郭凌勇、主管会计工作负责人杨拥军及会计机构负责人（会计主管人员）陈新云声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

四、董事会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

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2025年度实现归属于上市公司股东的净利润为-9,495,887,302.21元；截至2025年12月31日，母公司期末可供分配利润为8,459,644,040.53元。

根据《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》《公司章程》相关规定，因本年度公司实现的可供分配利润为负值，结合公司的实际情况，为保障公司正常经营和可持续发展，董事会决议通过的2025年度利润分配预案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。该利润分配预案尚需提交公司股东会审议。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

五、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。

六、本公司董事会及董事、高级管理人员保证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。

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年度报告的真实性、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部分的内容。

十一、其他

适用 不适用

致股东

尊敬的各位股东：

2025年，房地产行业继续深度调整、市场持续承压，房企普遍面临业绩下滑、盈利收缩、资产减值等多重挑战。虽然我们对严峻形势早有预判和筹谋，但市场的周期震荡仍然给我们的经营造成巨大冲击，公司出现了上市以来的首次经营亏损。这份未能延续盈利的成绩单，让我们深感压力千钧、责任如山。对此，公司管理层向各位股东致以诚挚的歉意。

面对前所未有的压力和考验，公司坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻党的二十大和二十届历次全会、中央城市工作会议等重大决策部署，始终坚守责任底线，在珠海市委、市政府、市国资委及全体股东的大力支持下，重塑信心，攻坚克难，全力以赴抓销售、保交付、盘存量、优增量、减成本、控负债，以极强的韧性稳住了经营基本盘。

回顾2025年，我们不回避历史遗留、不惧怕当下挑战、不抱怨市场环境，以拼搏奋斗和实干担当，回报各位股东、广大业主和社会各界的信任与支持。过去的一年，公司销售规模位列行业第11位、按期保质交付住宅2.6万套、华发“科技+”新一代好房子落地开花、在高能级城市精准获取多宗优质地块、深圳华发前海冰雪世界实现提前盛大开业、成功发行定向可转债48亿元……这些成果，既是全体同仁风雨兼程、砥砺前行的奋斗脚印，也是公司承前启后、开拓新局信心基石。

破旧才能立新，轻装才能远行。短期的业绩“阵痛”，不会改变公司长期发展的根基。展望“十五五”，房地产作为国民经济的重要支柱产业，仍然具备长期、稳健发展的客观条件。公司将围绕“满足人民群众对美好生活的向往”这一时代命题，在城市建设从规模扩张转向内涵提升过程中，加快构建地产+商业+物业“三驾马车”齐头并进的全新发展格局，以特色化和差异化在房地产发展新模式探索中赢得主动与先机。

2026年，我们将继续巩固和提升“好房子”竞争优势。加大“好房子”供给既是回归行业的初心使命，也是构建房地产发展新模式的核心要义。华发“科技+”好房子已经逐步从珠海走向全国，成就了一个个城市或片区销冠，受到国家主管部门、行业协会和市场的高度认可。在2026年，我们会继续推进“好房子”迭代升级，在设计、施工、配套、服务、科技等方面进行体系化革新和优化，推出更多口碑和市场兼具的“四好”产品，更好地满足广大业主对美好居住环境的需求。

2026年，我们将大力构建以城市更新为重要方向的复合型地产投拓模式。高质量推进城市更新，这是国家重要的战略方针。从武汉咸安坊，到上海静安里，我们前瞻性探索出了一条新型的城市更新道路。接下来，在投拓方面，我们将继续锚定高能级城市的城市更新机会，同时依托华发集团强大的产业生态，着力打造地产+科技、地产+金融、地产+免税、地产+文旅等形式的

复合型地产投拓模式，并持续用好灵活多样的盘活手段，获取更多“优质优价”项目，不断增强发展后劲。

2026年，我们将通过差异化发展努力实现经营业务弯道超车。深圳华发前海冰雪世界的巨大成功，不仅宣告了一个湾区文旅标杆项目的诞生，也是华发股份挺进万亿级冰雪赛道的高端开局。以轻资产为主在重点城市拓展冰雪建设和运营业务，大力发展以西安大唐不夜城的锦安坊、珠海情侣路的海韵城等为代表的“文旅商”；加快打造多种增值服务、市政公建服务等为特色的新型物业管理……我们的资产经营板块有望在2026年实现华丽进阶和厚积薄发。

2026年，我们将以刀刃向内、反求诸己的决心向改革要活力要效益。我们要继续深化总部“大部制”改革、“撤区并城”、效率提升、瘦身健体、降本增效等一系列改革举措，以踏石留印、抓铁有痕的改革力度激活一潭春水。面对市场压力，管理层将进一步树立和践行正确政绩观，以实际行动和经营实绩体现同舟共济的决心与意志。

2026年，我们要持续整合用好全体股东和外部优势资源。作为控股股东，珠海龙头国企华发集团对华发股份的支持始终不遗余力。在2026年，除了推动锁价定增、优质商业资产证券化等资金资本支持外，还将推动华发大会员体系建设，与高科技成员企业协同、探索第二增长曲线等务实举措落地见效，充分彰显国资后盾的强大力量。

雄关漫道真如铁，而今迈步从头越。我们已经经历了风风雨雨，但前路也并非康庄坦途。我们坚信，在全体股东的信任和支持下，我们一定能够攻克难关、破解难题，共同迎接华发股份穿越周期、高质量发展的崭新未来。

目录

第一节	释义.....	7
第二节	公司简介和主要财务指标.....	8
第三节	管理层讨论与分析.....	15
第四节	公司治理、环境和社会.....	48
第五节	重要事项.....	65
第六节	股份变动及股东情况.....	103
第七节	债券相关情况.....	113
第八节	财务报告.....	137

备查文件目录	经公司法定代表人签字和公司盖章的年度报告全文
	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

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
华发股份/本公司/公司	指	珠海华发实业股份有限公司
华发集团/控股股东	指	珠海华发集团有限公司
华发综合	指	珠海华发综合发展有限公司
华发投控集团	指	珠海华发投资控股集团有限公司
314号资产管理计划	指	华金证券—珠海华发综合发展有限公司—华金证券融汇314号单一资产管理计划
集团财务公司	指	珠海华发集团财务有限公司
铎龙装饰	指	珠海铎龙装饰有限公司，原“珠海华发景龙建设有限公司”
景晟装饰	指	广东景晟装饰工程有限公司
建泰建设	指	建泰建设有限公司
华薇投资	指	珠海华薇投资有限公司
华金证券	指	华金证券股份有限公司
维业股份	指	维业建设集团股份有限公司，原“深圳市维业装饰集团股份有限公司”
香港华发	指	香港华发投资控股有限公司
华发科技集团	指	珠海华发科技产业集团有限公司
城建集团	指	珠海城市建设集团有限公司
华发物业	指	华发物业服务集团有限公司
庄臣控股	指	香港庄臣控股有限公司
国泰海通	指	国泰海通证券股份有限公司
中信证券	指	中信证券股份有限公司
华福证券	指	华福证券股份有限公司
一创投行	指	第一创业证券承销保荐有限责任公司
西部证券	指	西部证券股份有限公司
长江证券	指	长江证券股份有限公司
中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
中泰证券	指	中泰证券股份有限公司
华泰联合证券	指	华泰联合证券有限责任公司
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	2025年1月1日—2025年12月31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	郭凌勇

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	叶宁	杜雅清
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.cnuhafas.com
电子信箱	zqb@cnuhafas.com

四、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称	《上海证券报》《中国证券报》 《证券时报》《证券日报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会秘书处

五、公司股票简况

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、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市黄浦区南京东路 61 号 4 楼
	签字会计师姓名	姜干、彭敏琴
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	国金证券股份有限公司
	办公地址	上海市浦东新区芳甸路 1088 号 23 楼
	签字的保荐代表人姓名	朱垚鹏、解明

	持续督导的期间	2023年10月31日-2026年12月31日
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	华金证券股份有限公司
	办公地址	上海市浦东新区杨高南路759号陆家嘴世纪金融广场2号楼30层
	签字的保荐代表人姓名	李琼娟、袁庆亮
	持续督导的期间	2025年1月22日-2026年12月31日

七、近三年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	2025年	2024年		本期比上年同期增减 (%)	2023年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	83,426,379,063.54	60,084,780,144.63	59,992,367,667.72	38.85	72,236,030,698.75	72,144,909,943.75
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	83,388,627,356.19	59,992,367,667.72	59,992,367,667.72	39.00	72,144,909,943.75	72,144,909,943.75
利润总额	-7,469,837,854.07	1,964,998,623.27	1,961,923,255.13	-480.14	5,877,385,131.82	5,873,029,073.51
归属于上市公司股东的净利润	-9,495,887,302.21	953,846,851.91	951,304,049.12	-1,095.54	1,841,141,981.03	1,837,841,852.48
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-8,343,506,300.46	660,833,566.36	660,833,566.36	-1,362.57	874,958,285.62	874,958,285.62
经营活动产生的现金流量净额	19,888,627,889.77	15,906,153,025.95	15,899,668,761.60	25.04	50,531,450,642.33	50,543,848,009.60
	2025年末	2024年末		本期末比上年同期末增减 (%)	2023年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	9,445,359,453.67	19,762,493,709.55	19,744,432,605.09	-52.21	22,208,539,038.35	22,176,545,773.56
总资产	355,842,410,016.75	420,377,031,018.16	420,295,121,577.00	-15.35	451,763,852,583.94	451,699,413,671.47

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2025年	2024年		本期比上年同期增减(%)	2023年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益(元/股)	-3.48	0.35	0.35	-1,094.29	0.79	0.79
稀释每股收益(元/股)	-3.48	0.35	0.35	-1,094.29	0.79	0.79
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-3.06	0.24	0.24	-1,375.00	0.35	0.35
加权平均净资产收益率(%)	-64.48	4.40	4.39	减少68.88个百分点	9.67	9.66
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-56.67	3.05	3.05	减少59.72个百分点	4.34	4.34

报告期末公司前三年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

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(一) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 境内外会计准则差异的说明:

适用 不适用

九、 2025年分季度主要财务数据

单位: 元 币种: 人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	18,483,991,561.98	19,714,587,753.23	13,551,671,296.97	31,676,128,451.36
归属于上市公司股东的净利润	190,491,928.38	-18,582,901.77	-69,605,522.61	-9,598,190,806.21
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	183,011,591.42	-30,774,468.77	-70,698,821.18	-8,425,044,601.93
经营活动产生的现金流量净额	4,107,110,081.91	5,388,647,972.72	7,920,188,752.53	2,472,681,082.61

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、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	2025 年金额	附注（如适用）	2024 年金额	2023 年金额
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	-22,845,271.45		80,916,590.73	845,120.14
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	22,739,864.04		30,141,565.43	55,997,341.45
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	-45,169,826.39		76,727,011.70	26,275,930.82
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	62,236.51		54,552.00	3,220,018.47
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	228,380.88		2,542,802.79	3,300,128.55
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-1,141,106,413.54		276,889,286.91	976,877,015.34
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,693,500.32		-18,053,603.97	67,036,811.31
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-322,305,735.81		-17,508,979.91	251,244,718.27
减：所得税影响额	-361,766,191.39		112,274,963.27	345,534,145.15
少数股东权益影响额（税后）	3,056,927.06		26,420,976.86	73,079,243.79
合计	-1,152,381,001.75		293,013,285.55	966,183,695.41

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

十一、营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	8,342,637.91		6,008,478.01	
营业收入扣除项目合计金额	3,775.17		9,241.24	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重(%)	0.05	/	0.15	/
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。				
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。	3,775.17	同一控制下的企业合并珠海九洲现代服务有限公司	9,241.24	同一控制下的企业合并珠海九洲现代服务有限公司
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计	3,775.17		9,241.24	
二、不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				

2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	8,338,862.74		5,999,236.77	

十二、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

□适用 √不适用

十三、采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	21,669,269.75	23,648,347.25	1,979,077.50	2,109,365.44
衍生金融资产	32,826,789.51		-32,826,789.51	-47,279,191.83
其他权益工具投资	100,000.00	100,000.00		
投资性房地产	29,851,247,951.14	30,873,215,784.53	1,021,967,833.39	-1,141,106,413.54
合计	29,905,844,010.40	30,896,964,131.78	991,120,121.38	-1,186,276,239.93

十四、其他

□适用 √不适用

第三节 管理层讨论与分析**一、报告期内公司从事的业务情况**

公司主营业务为房地产开发与运营，具备国家房地产开发一级资质，十一度入选《财富》“中国 500 强”，控股股东为珠海龙头国企珠海华发集团有限公司。公司立足粤港澳大湾区，聚焦核心城市精准拓展优质土地，重点布局上海、深圳、成都、杭州等一、二线核心城市，业务覆盖粤港澳大湾区、长江经济带等国家重点战略区域。

公司率先在行业内发布“科技+”好房子产品体系，坚持以客户需求为导向、以“数字化、智慧化、绿色化、产业化”为技术支撑，在好标准、好设计、好材料、好建造、好运维等“好房子”建设全链条上全面发力，推动无人机、智能家居、机器人等前沿科技深度融入“科技+”好房子产品，并在珠海、成都等城市成功落地。

报告期内，公司在珠海市委、市政府、市国资委和大股东华发集团全力支持下，积极调整经营战略，加快构建“地产+商业+物业”“三驾马车”齐头并进、第二增长曲线重点突破的全新发展格局。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

□适用 √不适用

二、报告期内公司所处行业情况

2026年1月19日，国家统计局公布2025年国民经济运行情况。初步核算，2025年，我国国内生产总值（GDP）首次突破140万亿元，按不变价格计算，比上年增长5.0%。这一年中国

经济向新向优，预期目标圆满实现。2025年是“十四五”规划收官之年，也是房地产行业深度调整、持续筑底的一年。

（一）政策环境

当前中央明确“着力稳定房地产市场”的政策基调，为行业平稳健康发展提供了明确指引。政策端围绕“止跌回稳”目标从供需两侧协同发力。

需求端方面，下调个人住房公积金贷款利率、完善住房租赁条例，同时衔接人口高质量发展政策释放居住需求潜力。各地持续推出针对性措施，持续降低购房成本。

供给端方面，城市房地产融资协调机制将合规项目“应进尽进、应贷尽贷”。住建部明确“保交房”任务全面完成，居民购房信心有望得到修复。

产业政策方面，“好房子”建设成为贯穿全年的核心主线，涉及立标准、强科技、抓项目等多个层面，通过供给革新牵引和带动需求，实现新旧模式的渐进过渡。

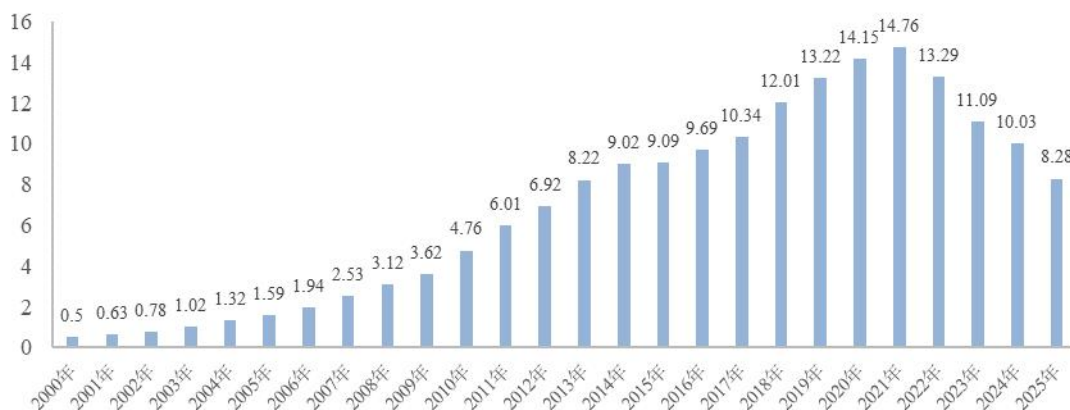
2025年底中央政治局会议定调“继续实施更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策”，为2026年宏观政策指明方向。

（二）市场整体情况

2025年，行业核心指标仍在持续下行，但降幅较2024年有所收窄。

1. 开发端

开发端数据持续走低。根据国家统计局数据，全年房地产开发投资完成82,788亿元，同比下降17.2%，其中住宅投资63,514亿元，下降16.3%。



图：2000年以来全国房地产开发投资额变化（单位：万亿元）

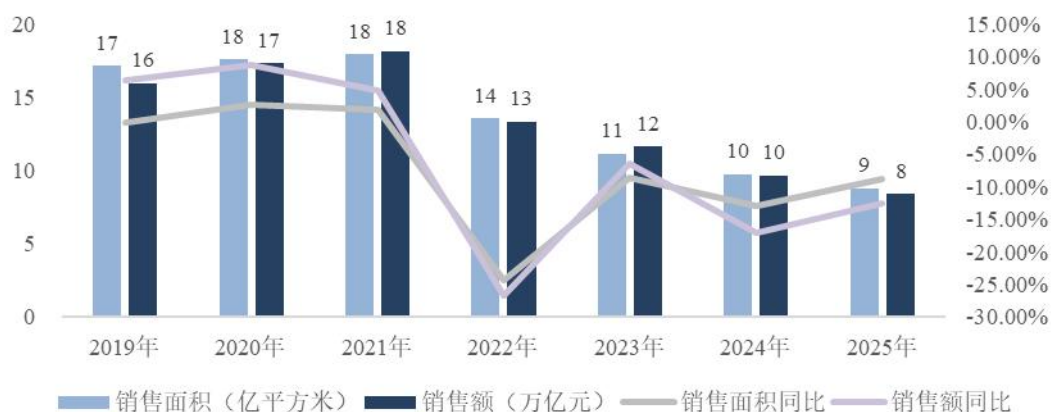
根据国家统计局数据，房屋新开工面积58,770万平方米，同比下降20.4%，其中住宅新开工面积42,984万平方米，下降19.8%。竣工面积60,348万平方米，同比下降18.1%。房企普遍控制增量、消化存量，以稳健发展为主，行业扩张节奏显著放缓。



图：2000年以来全国房屋新开工面积变动情况（单位：亿平方米）

2.销售端

根据国家统计局数据，销售市场表现偏弱，全年新建商品房销售面积 88,101 万平方米，同比下降 8.7%，其中住宅销售面积下降 9.2%；销售额 83,937 亿元，同比下降 12.6%，其中住宅销售额下降 13.0%。年末商品房待售面积 76,632 万平方米，同比增长 1.6%，其中住宅待售面积增长 2.8%。核心城市与优质项目韧性相对较强。



图：2019-2025年全国商品房销售面积及销售额同比变化

3.土地市场

2025年土地市场延续缩量提质总基调，供给侧改革特征明显。中指研究院最新数据显示，2025年300城住宅用地成交规划建筑面积为6.2亿平方米，同比下降13.7%，出让金2.3万亿元，同比下降10.7%。

根据中指研究院数据，2025年，300城推出的容积率在2.0以下的宅地占比达42.3%，较2024年提升7.7个百分点，为近十年最高水平。这一变化契合“好房子”建设的政策导向，通过降低容积率、优化规划条件，为高品质住宅开发创造条件。

（三）行业新趋势与新模式

行业正从开发为主，向“开发+经营+服务”全面转型：

产品升级，“好房子”成为行业标配。绿色化、智慧化、产业化、标准化成为趋势，住宅品质底线提升，科技住宅、健康住宅、智慧社区更具溢价空间，产品力成为穿越周期核心抓手。

存量时代，城市更新、资产盘活成为新增长点。城中村改造、老旧小区改造、历史建筑活化全面推进，土储专项债、商改住、规划调整、资产置换等盘活工具广泛应用，存量价值重估空间巨大。

发展模式重构，行业转向稳周转模式，代建代管、商业运营、物业服务、冰雪文旅、康养服务等轻资产业务快速发展，成为“第二增长曲线”。

金融创新推进，REITs打通存量资产退出通道。商业不动产、城市更新、保租房纳入REITs试点，为持有型资产提供标准化退出路径，推动行业从“重资产持有”向“轻资产运营+资产证券化”转型。

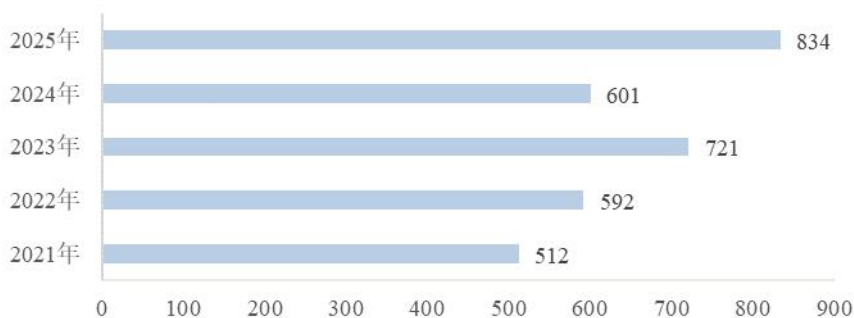
（四）2026年行业展望

展望2026年，随着存量信贷与税收政策加快落地，叠加“好房子”、控增量等供给优化措施的持续发力，加之2026年1月《求是》杂志发表的重要文章清晰传递出国家宏观政策对房地产的重新定调，释放出稳预期、稳市场的强烈信号，房地产市场有望迎来新的发展机遇。行业格局持续优化，供给侧将着力盘活存量资产、优化土地供应节奏；需求侧则将推出更多针对性措施，持续降低购房成本，保障刚性和改善性需求的合理释放。与此同时，房企转型将获得更多政策支持，保交房“白名单”制度的作用也将进一步发挥。

总体来看，我国经济长期向好的基础条件和基本趋势并未改变。预计未来稳定房地产市场的政策空间将进一步拓展，市场将逐步回归平稳，并在中长期内保持健康稳定的发展态势。

三、经营情况讨论与分析

2025年，面对复杂严峻的外部挑战，公司坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻党的二十大和二十届历次全会、中央城市工作会议等重大决策部署，在珠海市委、市政府、市国资委和大股东华发集团支持下，全力以赴稳经营、保交付、促销售，持续提升产品力、优化负债结构、积极盘活存量资产，核心经营基本面保持稳健，彰显出强劲的发展定力与经营韧性，为未来高质量可持续发展筑牢坚实根基。报告期内，公司实现营业收入834.26亿元，同比增长38.85%；全年销售额达785.6亿元，稳居克而瑞百强房企前列；经营性现金流净额198.89亿元，资金链始终保持安全可控。



图：2021-2025 年公司营业收入（单位：亿元）

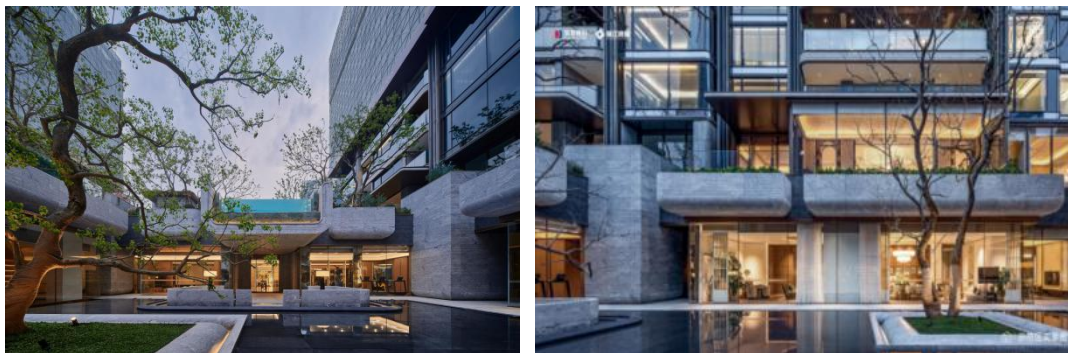
受整体房地产市场下行影响，公司营业毛利率下降，2025年归母净利润为负，系公司2004年上市以来首次出现年度亏损。公司此次亏损并非经营失速的信号，而是公司在行业转折关键期，主动盘活存量资产的战略抉择，及按会计准则要求计提资产减值，核心目的是为长期高质量发展“轻装上阵”，实现可持续发展。

（一）全力去化存量，加速销售去化，确保全年经营现金流为正

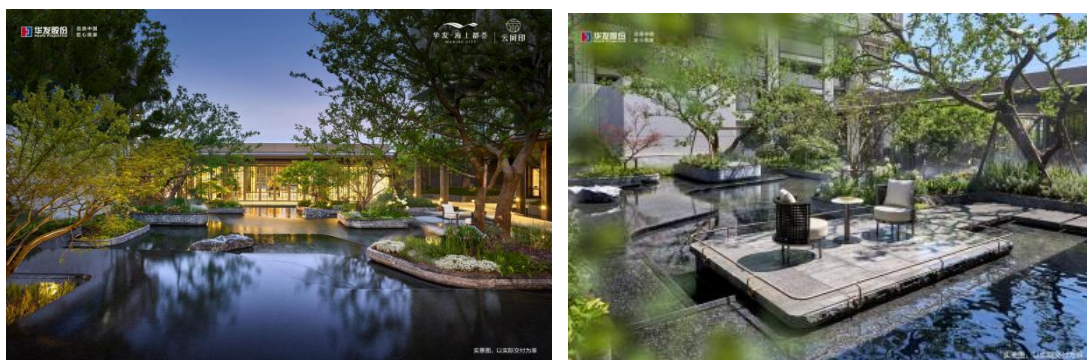
1. “科技+”好房子领跑产品优势，开发销售保持稳健，销售排名稳居行业前列

纵观房地产行业历次变革，产品力始终是企业穿越周期、实现长远发展的根本支撑。近年来，在政策支持与消费升级的双重驱动下，楼市正式迈向“好房子”时代。2025年，“好房子”写入政府工作报告，住房和城乡建设部同步发布《住宅项目规范》，释放出强烈信号——房子不仅要“有得住”，还要“住得好”。作为国内最早探索“好房子”的房企之一，华发股份持续释放产品创新活力，拓展多元应用场景，引入智慧家居、无人机、具身智能等前沿技术，打造更具科技感的居住体验，逐步形成差异化竞争优势，提升产品溢价能力与品牌辨识度。

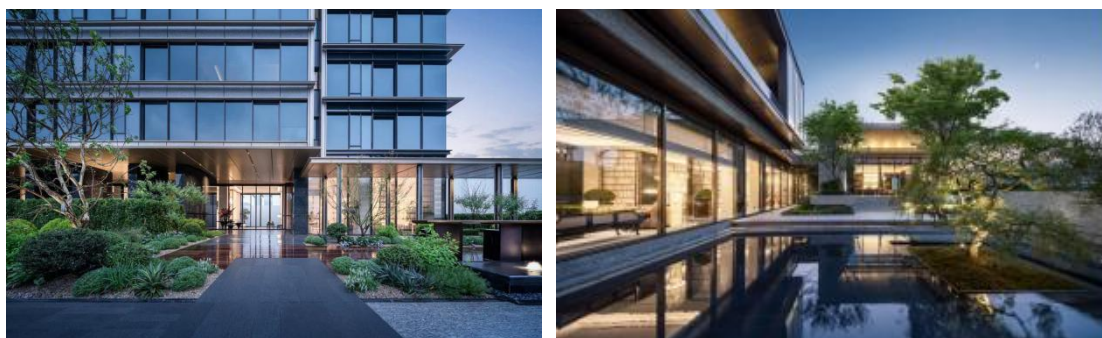
凭借前瞻布局与过硬产品力，公司在重点城市销售表现亮眼，多个标杆项目登顶销冠，呈现出强劲的结构亮点，充分印证了核心城市战略的科学性与有效性。2025年全年销售中有81%的销售额由4个一线城市、杭州、成都、南京、西安、武汉5个重点二线城市及大本营珠海贡献。值得关注的是，珠海销售金额与面积稳居全市榜首，整体市场占有率约48%；南京、无锡销售排名分列全市第2、第3位，头部地位持续巩固，其中南京金陵月华登顶全市销冠、全省普通住宅金额第一，无锡华发中央首府斩获单盘销售面积、金额双料第一；成都、广州等高能级城市亦跻身全市十强，其中成都锦宸院首开即罄，全年热销超40亿元，稳坐成都4万+高端豪宅销冠。



图：成都华发锦宸院实景图



图：上海海上都荟实景图



图：南京华发金陵月华实景图

依托核心项目的强势表现与市场引领力，华发股份全年实现销售额 785.6 亿元，稳居克而瑞中国房地产百强企业前列，在行业深度调整期依然保持稳健经营态势，充分展现出穿越周期的强劲发展韧性与综合竞争实力。

2. 存量资产盘活取得突破，资金回笼成效显著

公司全年通过用地收储、调规变性的方式实现 4 个资产盘活，回笼资金 57 亿元。珠海新经济总部大厦及研发中心 2 宗地块在珠海首批实现专项债收储，深圳前海冰雪世界 7 宗商业用地成为深圳单笔最大金额的专项债收储项目，武汉都荟天地 AB 北地块成功实现商改住、收调供的创新盘活。

3. 生产管理提质增效，交付力跻身行业 TOP6

公司全面实行公开招标，优化供应商管理体系，通过设立采购委员会和招投标工作小组实行集体决策，构建规范、公开、透明、高效的招标采购工作体系。持续强化全周期成本精益管控，

实现产品和成本高度适配。加快智能建造技术落地应用，提升工程建设数字化管理水平，全年未发生安全生产责任事故，多个项目获得省市级质量奖及安全生产奖。

公司坚决贯彻落实“保交楼、保民生”的政策要求，全年累计完成 53 批次交付，高品质交付住宅 2.55 万套，实现 100%按时交付，累计交付率 80%，以“保交付、提品质”的实际行动筑牢品牌口碑，跻身 2025 中国房企超级交付力第 6 位，以实际行动守护民生福祉、维护社会稳定。

（二）全力优化增量，聚焦产品创新和新增土储，持续增强可持续发展动能

1. 聚焦核心城市获取优质土地，为公司未来发展储备动能

夯实市场确定性与支撑产品落地的底层基础，是公司在土地储备端的战略聚焦。公司 2025 年新增土储已全面收拢至高能级核心城市。数据显示，截至 2025 年底，在建面积 569.55 万 m²。公司通过在成都、杭州、武汉等重点城市核心板块成功获取多宗优质地块，将资本密度锚定于人口净流入与产业密度双高的区域，为未来去化流速的确定性与利润结转的稳定性提供了更坚实的资源底座。同时，公司在广州、武汉、苏州等城市获取 8 个轻资产代建项目，带来优质的业绩增量，特别是广州陈田村旧改项目通过与兴业银行合作，充分发挥公司在房产开发、工程管理等方面的专业优势，打造旧村改造银企合作新范本。

2. 城市更新前瞻创新，文保活化打造城市典范

当前，我国城市发展正经历一场变革。2025 年中央城市工作会议旗帜鲜明地将“推进城市更新”定位为重要抓手，其目标直指“创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧”的现代化人民城市。

公司深入贯彻落实中央城市工作会议关于推进城市更新的重要战略部署，前瞻布局新时期城市更新，创新“地产+文保”融合模式，探索出独具特色的文保改造路径，完成上海静安里、武威安坊荟等历史建筑活化项目，既保护历史风貌与文化根脉，又激活老城价值，打造上海、武汉城市更新典范，获央视等主流媒体多次点赞。



图：上海静安里实景图

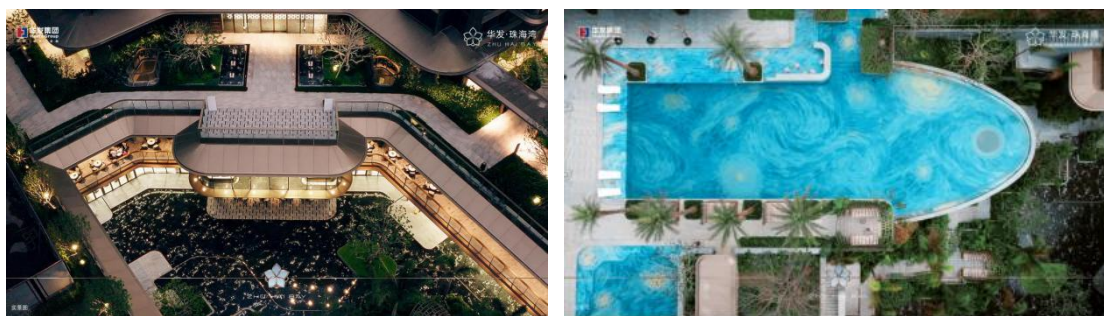


图：武汉咸安坊实景图

3.深化与头部科技企业合作，新型“四化”住宅产品顺利落地

报告期内，公司全面深化与国内头部科技企业的研发合作，在珠海湾建设全球首个无人机配送社区，率先将低空经济从“概念”转化为“实用场景”；打造“超低能耗+立体生态”的绿色住宅，将绿色低碳理念贯穿建筑设计、建造和运营全过程；围绕智慧生活、智慧健康、智慧安防三大维度，联合华为共同研发行业顶级的全屋智能体系，实现“全域联动、主动适配”的智慧体验；与头部机器人企业合作，在珠海湾、香山湖壹号、翠湖香山机器人山庄等项目落地具身机器人智能应用，可在社区和住宅户内实现巡逻、迎宾、管家、清洁、康养等服务场景。

“科技+”好房子产品在珠海、成都、上海等城市成功落地，收获行业高度认可与多项权威荣誉。2025年，全国首个无人机配送社区——华发·珠海湾项目成功亮相，斩获广东省科学技术奖、美国 LEED 社区金级预认证等多项行业权威奖项，获得住建部主管的《中国建设报》专题报道，为行业“好房子”建设提供了可复制的“华发范本”。成都锦宸院·观著项目获评中指研究院 2026 年人居梦想“好房子”，上海时代之城项目入选克而瑞 2025 十大交付力品质作品，珠海华发山庄、上海静安府等项目蝉联广厦奖，上海静安里项目斩获素有“设计界奥斯卡”之称的德国 iF 设计奖。



图：华发珠海湾项目实景图

（三）重塑资产经营管理体系，推动商业物业提质增效，为构建“三驾马车”发展格局夯实基础

公司重构资产经营体系，推动从“被动管理”向“主动经营”转型，打造新的收入利润增长极。

1. 商业板块经营收益不断提高

华发商业全年实现租金收入 8.78 亿元，同比增长 11.9%，利润贡献基础进一步巩固。主力产品线“华发商都”“华发新天地”等已进驻全国十余座城市，在管商业面积约 201 万平方米，年度客流量 8,542 万人次，较上年增长 24%；南湾商都作为华发商业的核心购物中心，坪效 2,000+元/m²/月，稳居珠海首位，媲美行业头部；武汉咸安坊、西安锦安坊等文旅商等文商旅融合项目表现突出，成功打造为区域现象级网红打卡地，广受市民及游客热捧。



图：珠海南湾华发商都实景图



图：威海华发新天地实景图

2. 深圳前海华发冰雪世界顺利开幕

2025 年，深圳华发·前海冰雪世界项目于开业首季即确立了大湾区文旅领域的新坐标。该项目获吉尼斯世界纪录认证为全球规模最大的室内滑雪场，自 2025 年 9 月底启幕以来，开业 3 个月即实现营收超 1.6 亿。截至 4 月中旬，总客流量突破 205 万人次，其中全球最大的室内雪场共计接待超 77 万人次。期间九度获央视报道，并亮相《新闻联播》《焦点访谈》等核心新闻栏目。其构建的“冰雪+旅游+商业”复合模式，被市场视为南方城市激活冰雪消费场景的有益探索，未来更将成为公司现金流与利润新增长极，并可借助资产证券化等途径持续释放其商业价值。目前，多家看好冰雪产业的地方政府及相关合作方已与华发接洽，希望引入其成熟的“投、建、营”体系。



图：深圳前海华发冰雪世界实景图

2026年随着超感公园、万豪酒店、FUNMIX潮流街区陆续开业，项目客流与影响力将持续提升，有望成为大湾区标杆文旅项目。未来不仅是公司重要现金流与利润来源，还可通过资产证券化等方式进一步盘活商业价值。

3. 物业服务业务保持稳健增长

华发物业同步实现稳健发展，2025年营业收入19.32亿元，同比增长15.4%，在管面积超5,948万平方米，合约面积6,456万平方米，目前服务覆盖44座城市、超445个项目、逾26万户业主，行业认可度与市场影响力持续提升。同时，加速项目外拓步伐，年内成功中标海南省博物馆、雄安体育中心等多个标杆项目。

（四）提升治理水平，组织架构变革加快推进，管理效能不断提升，降本控费持续深化。

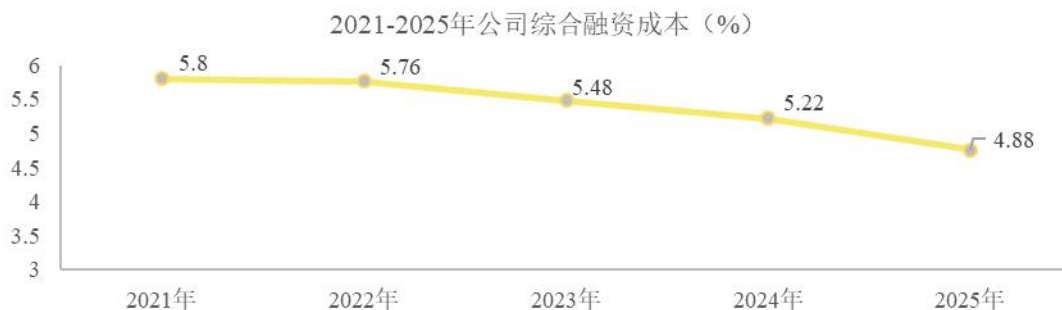
报告期内，公司董事会顺利完成换届，董事数量由14人缩减至9人。总部“大部制”改革取得阶段性成果，职能部门实现大幅压减；稳步推进“并区并城”，撤销大区管理建制，全新打造七大片区公司，管理半径进一步缩短。同时，持续精简编制、提升人效，深化薪酬体系改革，推动“能上能下、能进能出、能增能减”机制落地。通过上述举措，公司自2023年起公司管理、营销等各项费用连续3年稳步下降。其中，管理费用2023年同比下降15%，2024年下降10%，2025年下降10%，管理费用率从2022年的2.9%，降至2023、2024年的2.2%，2025年进一步降至1.46%。营销费用率从2023年的3.3%、2024年3%，2025年降至2.02%。

（五）多措并举维持合理融资规模，进一步筑牢资金安全防线

尽管短期利润承压，但公司持续推进现金流管理与资产结构优化，为应对行业下行风险提供充足缓冲。报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额达198.89亿元，持续保持正向流入。同时，公司始终维持稳健的资产负债结构，剔除预收账款的资产负债率为64.54%，负债指标持续优化。聚焦签约质量，狠抓资金回笼，2024、2025连续两年当期销售回款率超100%，现金流安全垫持续增厚。与此同时，公司抢抓政策机遇，积极推进土储专项债、商改住、土地性质调规及以地换地等存量盘活工作，进一步增强了资金流动性。

此外，公司通过审慎的资本运作策略，积极拓展多元融资渠道、严控融资成本，进一步夯实资金保障能力，为长远发展积蓄充足动能。2025年，公司先后获取100亿元中期票据、78.2亿元公司债等多笔大额融资批文，定向可转债以2.70%的下限利率实现低成本发行，3年期信用债

最低发行利率降至 2.9%，充分彰显了监管部门和资本市场对公司综合实力的高度认可。公司整体融资规模保持平稳，综合融资成本进一步下降至 4.88%，创近五年新低。联合资信 2025 年持续维持公司主体及相关债项信用 AAA 评级，展望稳定，在行业信用格局持续分化的背景下，公司始终保持头部评级优势，信用实力突出。



图：2021-2025 年公司综合融资成本逐年下降

（六）坚持党建引领，扛牢国企担当，持续推进 ESG 建设，加强员工关怀，夯实稳健发展根基

公司始终坚持和加强党的全面领导，充分发挥党委把方向、管大局、保落实作用，把党建工作融入生产经营和公司治理全方位、各环节，推动党建与生产经营深度融合，持续完善党委前置研究讨论企业重大经营管理事项的工作机制，加强对下属企业班子建设的督促指导，以高质量党建引领保障企业高质量发展。扎实开展深入贯彻中央八项规定精神学习教育，纵深推进党风廉政建设和反腐败工作，压紧压实“两个责任”，着力营造风清气正的干事创业环境。坚持不懈抓好基层党建，以珠海湾项目为试点推行“支部建在项目上”模式，为项目高效推进提供有力支撑。

公司始终坚守社会责任、扛牢国企担当，持续推进 ESG 建设，加快绿色低碳转型。积极响应国家“双碳”目标，将绿色低碳理念贯穿经营管理全流程，推进各环节节能减排，新开发建筑符合绿色建筑标准。凭借扎实的绿色发展实践与全面的社会价值创造，公司连续两年入选中国 ESG 上市公司大湾区先锋 50（2025），蝉联“ESG 鲸牛奖·ESG 双碳先锋”奖，充分彰显公司在绿色低碳、经营稳健及社会价值建设等方面的系统能力。

公司加强职工关心关爱，积极组织职工参与运动会、广东省集体协商竞赛、“中国梦劳动美”文艺演出等各类文体活动，切实做好职工关怀慰问工作，不断增强员工的凝聚力和向心力。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

1.品牌与区域深耕优势：深耕房地产 46 年，华发品牌家喻户晓，产品品质有口皆碑。在珠海大本营保持绝对龙头地位，同时全国化布局成熟，已获得各重点进入城市市场的广泛认可。

2.战略管控与组织治理优势：主动推进“瘦身健体”改革，总部核心部门数量大幅压减，提升组织效率；构建总部直管七大片区的两级管控管理体系，精简管理层级，实现高效决策传导；

完成董事会年轻化、专业化换届，董事人数由 14 人优化至 9 人。精简高效的组织架构与治理体系，为公司穿越行业周期提供坚实保障。

3. “科技+”好房子产品体系领先：行业内首发“科技+”好房子产品体系，围绕“安全、舒适、绿色、智慧”四大维度，推动房地产向新质生产力转型；累计获批相关技术专利 870 项，牵头编制全国首部《智能家居技术应用标准》，巩固行业技术与标准优势。珠海湾项目作为全国首个“四化”新型住宅及无人机配送社区，成为行业标杆。

4. 城市更新与历史文化保护活化优势：前瞻布局城市更新新领域，创新“地产+文保”融合发展模式，成功打造上海静安里、武汉咸安坊等历史建筑活化标杆项目。依托核心老城区存量土地盘活与文化价值再造能力，形成差异化、稀缺性的核心竞争优势。

5. 多元业态优势：加快构建地产+商业+物业“三驾马车”齐头并进、第二增长曲线重点突破的全新发展格局，商业运营、物业服务等经营性业务持续向好。深圳前海华发冰雪世界成为大湾区文旅新地标。

6. 存量资源盘活优势：主动抢抓政策机遇，高效对接各地政府，统筹推进土储专项债、商改住、土地性质调规以及以地换地等存量盘活工作，有效实现现金回流与资源优化配置。

7. 物业服务与社区运营优势：旗下华发物业突破传统安保、保洁基础服务，业务延伸至市政服务、电梯维保、房屋旧改等多元领域，经营业绩稳步提升。目前服务覆盖 44 座城市、超 445 个项目、逾 26 万户业主，品牌黏性与社区运营能力持续增强。

8. 融资渠道多元优势：拥有 AAA 主体信用评级，国企背景深厚。成功发行低利率定向可转债、公司债、中期票据等，获批大额融资额度。综合融资成本持续下降，在行业信用分化格局中保持融资优势。

9. 流动性安全垫持续增厚：连续两年当期销售回款率超 100%，现金流安全垫持续增厚。剔除预收账款后的资产负债率持续优化，长期有息负债占比合理，资金安全边际充裕，抗风险能力行业领先。

五、报告期内主要经营情况

报告期内主要经营情况详见本章节“三、经营情况讨论与分析”。

（一）主营业务分析

1、利润表及现金流量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	83,426,379,063.54	60,084,780,144.63	38.85
营业成本	76,129,454,266.36	51,489,970,493.98	47.85
销售费用	1,684,062,756.32	1,813,042,604.25	-7.11
管理费用	1,220,872,109.82	1,357,730,461.44	-10.08
财务费用	1,642,600,132.95	511,676,482.42	221.02
研发费用	68,245,142.39	79,034,341.59	-13.65

经营活动产生的现金流量净额	19,888,627,889.77	15,906,153,025.95	25.04
投资活动产生的现金流量净额	-14,572,249,076.78	-23,381,628,312.95	--
筹资活动产生的现金流量净额	-10,267,291,609.53	-5,419,578,409.97	--

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

2、收入和成本分析

适用 不适用

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发	72,764,165,045.57	65,453,544,717.77	10.05	30.59	37.09	减少 4.26 个百分点
物业服务	1,932,548,681.78	1,630,364,758.33	15.64	9.36	10.37	减少 0.77 个百分点
其他	8,729,665,336.19	9,045,544,790.26	-3.62	235.91	298.91	减少 16.36 个百分点

说明：其他业务中包括土地收储业务

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：元 币种：人民币

分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产开发销售	土地、建造等成本	65,453,544,717.77	85.98	47,745,285,587.76	92.73	37.09	受收入规模增长影响,成本同步增长。
物业服务	人力等成本	1,630,364,758.33	2.14	1,477,128,472.06	2.87	10.37	
其他	其他	9,045,544,790.26	11.88	2,267,556,434.16	4.40	298.91	

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

属于同一控制人控制的客户或供应商视为同一客户或供应商合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

A.公司主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额99.61亿元，占年度销售总额11.94%；其中前五名客户销售额中关联方销售额28.22亿元，占年度销售总额3.38%。

前五名供应商采购额 60.60 亿元，占年度采购总额 39.96%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 31.84 亿元，占年度采购总额 20.99%。

B.报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

适用 不适用

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

适用 不适用

C. 报告期内公司股票被实施退市风险警示或其他风险警示

前五名销售客户

适用 不适用

前五名供应商

适用 不适用

D. 报告期内公司存在贸易业务收入

适用 不适用

贸易业务占营业收入比例超过 10%前五名销售客户

适用 不适用

贸易业务收入占营业收入比例超过 10%前五名供应商

适用 不适用

3、费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
销售费用	1,684,062,756.32	1,813,042,604.25	-7.11
管理费用	1,220,872,109.82	1,357,730,461.44	-10.08

财务费用	1,642,600,132.95	511,676,482.42	221.02
研发费用	68,245,142.39	79,034,341.59	-13.65

4、研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

本期费用化研发投入	68,245,142.39
本期资本化研发投入	-
研发投入合计	68,245,142.39
研发投入总额占营业收入比例（%）	0.08
研发投入资本化的比重（%）	-

(2). 研发人员情况表

适用 不适用

公司研发人员的数量	120
研发人员数量占公司总人数的比例（%）	0.75
研发人员学历结构	
学历结构类别	学历结构人数
博士研究生	9
硕士研究生	55
本科	55
专科	1
高中及以下	0
研发人员年龄结构	
年龄结构类别	年龄结构人数
30岁以下（不含30岁）	7
30-40岁（含30岁，不含40岁）	47
40-50岁（含40岁，不含50岁）	48
50-60岁（含50岁，不含60岁）	18
60岁及以上	0

(3). 情况说明

适用 不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

5、现金流

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	19,888,627,889.77	15,906,153,025.95	25.04	主要系经营开支减少所致

投资活动产生的现金流量净额	-14,572,249,076.78	-23,381,628,312.95	—	主要系投资净流出减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	-10,267,291,609.53	-5,419,578,409.97	—	主要系筹资净流入减少所致

(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 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
应收账款	2,340,316,965.85	0.66	1,583,640,167.00	0.38	47.78	主要系应收托管代建/物业费/房款增加所致
其他应收款	3,733,730,779.89	1.05	1,699,987,262.01	0.40	119.63	主要系应收参股项目减资款增加所致
固定资产	7,708,918,272.55	2.17	5,234,272,111.21	1.25	47.28	主要系房屋建筑物自用转固所致
在建工程	599,030,653.77	0.17	76,681,853.23	0.02	681.19	主要系本期待装修房屋建筑物增加所致
递延所得税资产	3,582,493,780.79	1.01	5,287,229,884.69	1.26	-32.24	主要系本期交付结转致递延减少
短期借款	10,995,732,116.30	3.09	3,479,890,205.21	0.83	215.98	主要系短期融资增加所致

2、 境外资产情况

适用 不适用

3、 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	余额	受限类型
货币资金	449,060,212.54	各类保证金
存货	56,139,727,201.51	借款设定抵押

投资性房地产	23,598,033,594.82	借款设定抵押
固定资产	1,483,740,046.45	借款设定抵押
在建工程	502,200,256.26	借款设定抵押
合计	82,172,761,311.58	

4、其他说明

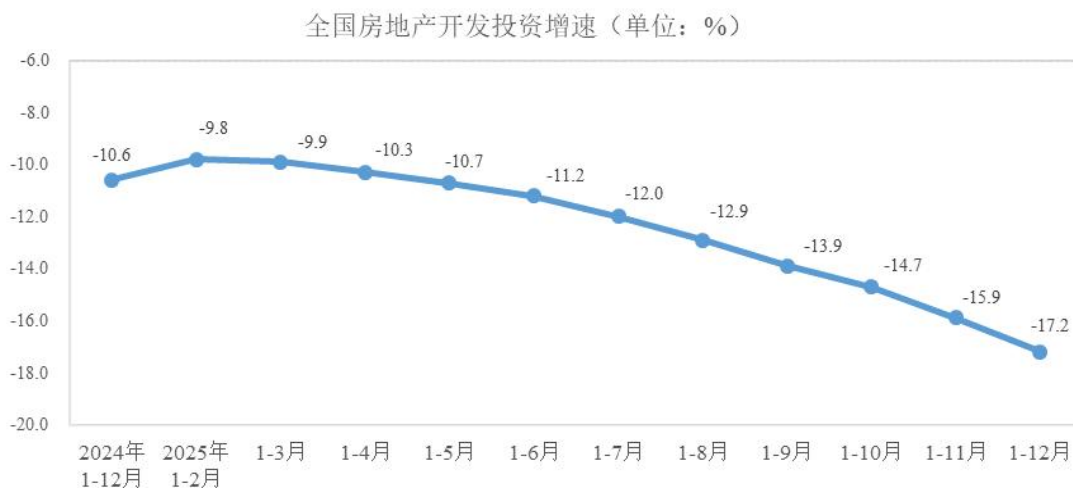
适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

1. 房地产开发投资完成情况

根据国家统计局数据，2025年，全国房地产开发投资82,788亿元，同比下降17.2%；其中，住宅投资63,514亿元，同比下降16.3%。

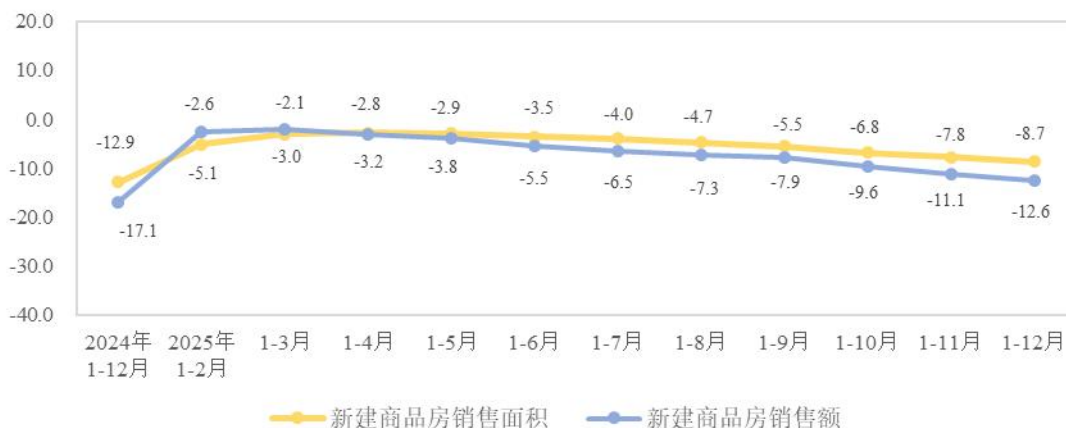


2025年，房地产开发企业房屋施工面积659,890万平方米，同比下降10.0%。其中，住宅施工面积460,123万平方米，同比下降10.3%。房屋新开工面积58,770万平方米，同比下降20.4%。其中，住宅新开工面积42,984万平方米，同比下降19.8%。房屋竣工面积60,348万平方米，同比下降18.1%。其中，住宅竣工面积42,830万平方米，同比下降20.2%。

2. 新建商品房销售和待售情况

根据国家统计局数据，2025年，新建商品房销售面积88,101万平方米，同比下降8.7%；其中住宅销售面积下降9.2%。新建商品房销售额83,937亿元，同比下降12.6%；其中住宅销售额同比下降13.0%。

全国新建商品房销售面积及销售额增速（单位：%）

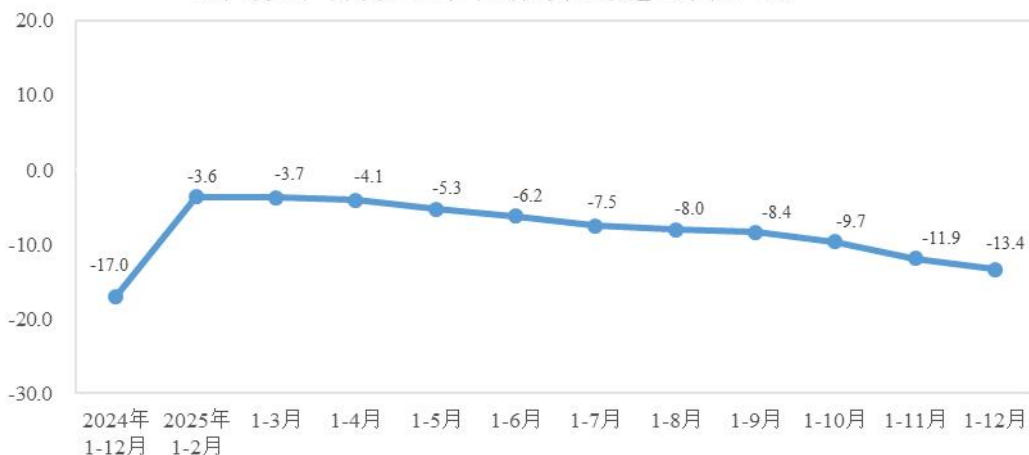


2025年末，商品房待售面积76,632万平方米，同比增长1.6%，环比11月末回落1.0个百分点。其中，住宅待售面积增长2.8%。

3. 房地产开发企业到位资金情况

根据国家统计局数据，2025年，房地产开发企业到位资金93,117亿元，同比下降13.4%。其中，国内贷款14,094亿元，同比下降7.3%；利用外资25亿元，同比下降20.8%；自筹资金33,149亿元，同比下降12.2%；定金及预收款28,089亿元，同比下降16.2%；个人按揭贷款12,852亿元，同比下降17.8%。

全国房地产开发企业本年到位资金增速（单位：%）



房地产行业经营性信息分析

1、报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	项目名称	持有待开发土地的面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	珠海	珠海金湾区金河东路北侧 143 亩地块 (I 区域)	21,509.43	102,329.26	是	102,329.26	50.20
2	珠海	斗门华发又一城剩余地块	15,634.36	31,268.73	否	-	-
3	中山	华发生态庄园七至九期	119,645.51	228,515.01	否	-	-
4	湛江	华发新城市花园项目剩余地块	399,827.00	659,747.01	是	659,747.01	50.00
5	昆明	华发书香云海剩余地块	61,373.72	297,399.00	是	297,399.00	60.08
6	武汉	CBD 妙墩地块	15,104.00	89,100.00	是	89,100.00	80.00
7	武汉	外滩荟 C 地块	21,897.52	38,025.32	否	-	-
8	武汉	都荟天地剩余地块	76,465.95	349,735	是	349,735.00	50.20
9	武汉	华发公园首府剩余地块	10,912.25	32,736.75	是	32,736.75	70.12
10	深圳	文旅冰雪城项目剩余地块	48,537.00	317,261.00	否	-	-
11	鄂州	鄂州梧桐湖剩余地块	481,631.80	923,634.92	是	923,634.92	30.00
12	成都	成都锦江区三圣街道 61 亩地块	40,837.73	73,507.92	是	73,507.92	60.00

2、报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑 面积(平方 米)	已竣工面积 (平方米)	总投资额	报告期实际 投资额
1	珠海	城建国际海岸花园	住宅、商业、办公	在建项目	28,074.00	126,333.00	201,270.25	201,270.25	-	223,349.96	18,437.62
2	珠海	都会四季	住宅、商业	在建项目	81,383.15	190,193.94	263,596.80	43,027.07	220,569.73	369,592.38	7,756.66
3	珠海	峰景湾	住宅、商业	在建项目	9,954.45	38,662.61	57,431.00	57,431.00	-	97,469.00	7,093.22
4	珠海	华发天汇广场	住宅、办公、商业	在建项目	106,975.65	367,804.24	337,534.04	148,599.56	188,934.48	713,800.00	25,114.84
5	珠海	华发香海湖	住宅、商业	竣工项目	44,805.00	88,539.58	118,434.15	-	118,434.15	164,428.76	8,059.55
6	珠海	联安村更新项目	住宅	在建项目	12359.76	76,504.91	97,055.87	97,055.87	-	555,982.00	15,760.30
7	珠海	斗门华发又一城	住宅	在建项目	239,229.55	639,531.84	749,351.99	124,703.72	624,648.27	602,845.65	14,016.74
8	深圳	深圳华发冰雪世界	住宅、办公、商业	在建项目	332,254.70	790,844.00	1,131,126.95	718,589.86	412,537.09	2,565,869.24	177,960.49
9	广州	华樾尊府	住宅	在建项目	5,706.00	30,000.00	49,140.91	49,140.91	-	311,034.20	150,987.40
10	中山	华发学府壹号	住宅	竣工项目	22,328.81	69,219.31	92,104.29	-	92,104.29	118,082.00	468.72
11	湛江	华发新城市花园	住宅	竣工项目	88,449.00	241,053.91	365,001.79	-	365,001.79	188,591.88	3,121.80
12	汕尾	华发清泉谷	住宅	在建项目	85,091.30	110,980.09	122,891.69	81,724.59	41,167.10	83,659.27	3,320.62

13	昆明	华发书香云海 2-3 地块	住宅	竣工项目	33,116.55	168,895.00	232,000.00	-	232,000.00	224,528.14	4,323.93
14	昆明	华发书香云海 1-2 地块	住宅	在建项目	56,857.00	284,119.00	385,623.69	176,688.95	208,934.74	401,976.29	31,991.97
15	成都	华发新川印	住宅、车位	竣工项目	28,753.00	71,882.50	108,143.06	-	108,143.06	240,000.00	29,008.00
16	成都	阅天府	住宅、车位	在建项目	95,336.74	228,600.00	343,876.33	343,876.33	-	644,782.00	69,014.92
17	成都	锦宸院月华里	住宅	在建项目	18,706.25	33,671.25	50,059.67	50,059.67	-	115,861.49	8,795.87
18	成都	锦宸院流霞里	住宅	在建项目	33,452.63	60,214.73	89,915.22	89,915.22	-	215,498.48	25,098.24
19	成都	锦宸院二期天华里	住宅	新开工项目	31,788.60	57,219.48	90,810.38	90,810.38		215,973.32	25,682.46
20	成都	锦宸院·观著	住宅	新开工项目	37,786.63	79,351.92	115,372.92	115,372.92		323,024.00	222,780.57
21	武汉	武汉华发公园首府	住宅、办公、商业	在建项目	106,900.00	449,000.00	590,215.71	250,358.57	339,857.14	1,419,306.38	22,723.27
22	长沙	长沙精英路 35 亩	住宅	竣工项目	23,116.70	71,887.24	87,480.72	-	87,480.72	122,252.00	18,121.70
23	上海	苏河世纪	住宅、商业、办公、文化	在建项目	28,288.00	79,699.00	124,316.00	55,020.42	69,295.58	561,201.52	25,519.30
24	上海	半岛华庭	住宅	竣工项目	55,089.50	110,179.00	163,318.84	-	163,318.84	566,222.00	-
25	上海	四季河滨	住宅	竣工项目	57,664.20	103,795.56	166,450.42	-	166,450.42	455,112.86	18,441.23
26	上海	静安华府	住宅	竣工项目	24,831.30	62,078.25	96,685.06	-	96,685.06	518,420.99	22,387.33
27	上海	蟠龙四季	住宅	竣工项目	24,805.00	49,610.00	74,232.00	-	74,232.00	240,399.07	13,795.58

28	上海	海上都荟	住宅	在建项目	130,113.20	273,237.72	420,854.38	420,854.38	-	1,240,000.00	63,687.41
29	上海	周浦项目	住宅	在建项目	21,209.30	51,750.69	77,793.09	77,793.09	-	205,000.00	15,466.61
30	上海	虹桥四季	住宅	在建项目	29,974.00	65,943.00	101,091.94	101,091.94	-	315,000.00	25,137.82
31	上海	古美阅华	住宅	在建项目	31,521.11	63,042.22	96,784.00	96,784.00	-	490,000.00	22,112.48
32	上海	静安里	住宅	在建项目	52,158.20	75,107.81	158,530.46	158,530.46	-	1,100,000.00	45,666.95
33	绍兴	金融活力城	住宅、商业、酒店	在建项目	412,965.00	1,231,746.00	1,746,752.18	255,160	1,491,592.18	1,909,367.00	44,453.10
34	杭州	华发城曜云府	住宅、商业	竣工项目	44,541.00	111,352.50	156,059.00	-	156,059.00	292,766.00	21,857.82
35	杭州	武城云府	住宅	在建项目	32,661.00	71,854.00	99,064.63	99,064.63	-	246,348.00	26,435.72
36	杭州	滨月云府	住宅	在建项目	21,023.00	52,558.00	71,758.00	71,758.00	-	233,715.00	12,014.67
37	杭州	杭州武御林宸院	住宅	新开工项目	20,276.00	32,441.60	52,820.48	52,820.48	-	222,220.00	159,197.90
38	南京	四季雅筑	住宅	竣工项目	49,866.00	139,625.00	201,058.00	-	201,058.00	485,630.95	6,904.32
39	南京	紫京四季雅园	住宅	在建项目	69,217.00	138,434.00	196,941.00	99,696.35	97,244.65	404,773.43	9,978.87
40	南京	钟山峰景	住宅、商业	在建项目	92,668.00	231,719.00	317,442.10	26,660.00	290,782.10	1,038,446.02	6,546.17
41	南京	绿博园项目	住宅	在建项目	72,145.00	158,718.00	225,000.00	225,000.00	-	1,018,531.00	68,450.00
42	无锡	无锡中央首府	住宅、商业	在建项目	138,059.50	296,827.90	415,275.90	199,114.91	216,160.99	950,027.00	25,830.66

43	无锡	无锡华发四季	住宅	在建项目	52,012.00	78,018.00	116,740.00	597.00	116,143.00	223,481.00	1,618.88
44	常熟	常熟人工智能产业园	住宅	在建项目	62,667.00	131,168.00	191,501.60	2,594.31	188,907.29	172,874.32	1,161.03
45	苏州	华发四季河滨	住宅	竣工项目	28,922.00	52,429.76	78,283.47	-	78,283.47	188,419.00	13,422.50
46	苏州	润鸿四季	住宅	竣工项目	40,707.00	81,414.00	118,640.00	-	118,640.00	234,985.33	28,549.53
47	北京	华发中央公园	住宅、商业	在建项目	60,622.00	157,573.00	248,514.00	67,828.13	180,685.87	447,539.02	1,685.41
48	西安	利君项目	住宅	在建项目	87,208.80	244,185.00	338,093.00	338,093.00	-	405,695.46	36,155.53
49	西安	云曦时光	住宅	在建项目	56,108.28	184,771.00	273,866.97	87,105.41	186,761.56	224,675.57	-
50	天津	景泰华府	住宅	在建项目	45,462.90	68,194.35	94,171.08	20,037.83	74,133.25	79,241.00	1,261.47
51	郑州	华发峰景湾	住宅	在建项目	77,168.00	192,919.00	249,680.30	1,610.85	248,069.45	356,485.00	5,055.24
52	威海	华发九龙湾	商业、酒店	竣工项目	155,941.85	239,017.90	374,791.57	-	374,791.57	465,050.00	20,969.00
53	沈阳	华发龙湖天曜	住宅、商业、办公	在建项目	124,968.70	249,937.40	327,725.79	232,031.01	95,694.78	418,226.87	24,284.34
54	沈阳	和平首府	住宅、商业	在建项目	188,074.00	451,377.00	622,671.46	221,111.50	401,559.96	570,339.64	8,632.82
55	其他	其他	-	在建项目	62,129.00	104,170.00	146,481.05	146,481.00	-	86,626.67	131.67

3、报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售(含已预 售)面积 (平方米)	结转面积(平方 米)	结转收入金额	报告期末待结转 面积(平方米)
1	珠海	琴澳新城(国际海岸)	住宅、商业	4,128.34	1,219.63	7,080.88	22,647.91	32,412.87
2	珠海	珠海都会四季	住宅	45,278.31	45,278.31	6,083.58	12,451.72	43,759.57
3	珠海	天茂半岛	住宅、商业	70,165.14	27,064.41	8,793.86	16,724.65	43,989.70
4	珠海	金湾府	住宅、商业	74,221.84	53,109.69	18,799.07	43,977.14	59,422.15
5	珠海	华发香海湖	住宅、商业	61,697.00	61,697.00	15,469.24	20,395.40	48,677.15
6	珠海	华发未来城市花园	住宅、商业	36,848.96	36,848.96	-	-	181,592.88
7	中山	观山水	住宅、商业	103,609.61	73,797.91	86,420.39	56,662.98	40,987.35
8	佛山	滨江府	住宅、商业	35,873.86	32,499.71	42,421.54	66,258.72	10,323.07
9	佛山	佛山华发四季	住宅	16,504.90	14,826.13	8,555.11	-	66,157.46
10	重庆	四季半岛	住宅、商业	13,917.24	2,575.67	4,041.35	5,514.40	5,479.03
11	成都	阅天府	住宅	75,752.05	62,038.85	61,007.19	182,569.03	152,271.32
12	成都	锦宸院·上玺	住宅、商业	20,300.50	13,208.72	-	-	12,440.00
13	湛江	华发新城	住宅、商业	64,528.32	24,570.41	33,772.29	18,862.09	7,629.37
14	深圳	深圳前海华发冰雪世界	住宅、商业	20,238.18	19,078.07	65,170.51	183,274.33	5,792.62
15	长沙	四季云玺	住宅	26,182.65	25,508.71	64,697.50	101,685.42	5,037.85
16	昆明	书香云海	住宅、商业	169,808.50	84,318.63	126,966.61	132,806.66	68,359.05
17	上海	周浦项目	住宅、商业	79,318.11	30,371.00	46,160.91	94,964.39	58,447.47
18	上海	海上都荟	住宅、商业	88,979.82	46,129.54	-	-	85,258.88
19	上海	虹桥四季	住宅、商业	50,750.83	29,582.23	-	-	50,321.24
20	上海	古美阅华	住宅	27,550.05	27,550.05	-	-	58,956.13
21	无锡	华发中央首府	住宅、商业	115,741.77	73,166.84	53,948.96	119,391.98	56,141.35
22	无锡	华发四季	住宅、商业	25,089.06	25,089.06	45,216.74	90,985.06	10,184.88
23	南京	华发紫京四季	住宅	43,126.10	19,912.37	24,170.78	52,018.13	5,825.61
24	南京	金陵月华	住宅、商业	83,554.20	40,916.06	-	-	116,396.08
25	杭州	峰荟	住宅、商业	1,262.27	89.25	-	-	5,750.13
26	杭州	城曜云府	住宅、商业	129.48	129.48	102,539.74	284,825.37	6,210.40

27	杭州	滨月云府	住宅	210.82	210.82	-	-	50,914.46
28	杭州	武城云府	住宅	663.24	663.24	-	-	68,539.32
29	绍兴	绍兴金融活力城	住宅、商业	61,298.15	40,618.87	197,188.62	258,787.61	14,027.24
30	武汉	公园首府	住宅、商业	45,589.76	-1,394.88	28,442.92	49,028.89	76,610.73
31	武汉	都荟天地	住宅、商业	11,910.79	9,642.25	-13,655.12	11,067.93	110,006.18
32	沈阳	和平首府	住宅、商业	77,801.98	59,477.87	48,141.99	58,992.63	21,689.75
33	沈阳	华发龙湖天曜	住宅、商业	69,138.63	35,973.21	39,763.93	83,543.16	17,241.51
34	西安	长安首府	住宅、商业	152,912.57	465.02	505.11	994.39	16,097.10
35	西安	都荟城央	住宅	89,203.94	83,156.34	-	-	226,496.62
36	上海	蟠龙四季	住宅	-	-	47,357.10	278,064.33	-
37	上海	半岛华庭	住宅	-	-	100,576.02	651,705.88	-
38	上海	古美华府	住宅	-	-	57,690.40	438,890.79	-
39	杭州	江月望云	住宅	-	-	116,037.69	595,513.78	-
40	成都	华发新川印	住宅	-	-	71,578.57	224,031.42	-
41	-	其他	-	1,069,360.61	636,238.28	1,052,289.03	3,119,780.32	254,718.93

4、报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式
1	购物中心及商业街	558,638.86	55,392.13	是
2	办公楼及其他	699,994.15	32,452.75	是

5、报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
14,180,059.60	4.88	514,698.83

(五) 投资状况分析

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 215.79 亿。具体内容请详见合并财务报表项目附注“七、14 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	4,219,269.75	2,109,365.44					-130,287.94	6,198,347.25
私募基金	17,450,000.00							17,450,000.00
衍生工具	32,826,789.51					32,826,789.51		
其他	100,000.00							100,000.00
合计	54,596,059.26	2,109,365.44				32,826,789.51	-130,287.94	23,748,347.25

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	4,219,269.75	2,109,365.44				88,964.39	-130,287.94	6,198,347.25	交易性金融资产
合计	/	/	7,638,000.00 港元	/	4,219,269.75	2,109,365.44				88,964.39	-130,287.94	6,198,347.25	/

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

(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 (%)
远期结汇		3,282.68				3,282.68		
合计		3,282.68				3,282.68		
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公司披露的《关于2025年度开展外汇套期保值业务的公告》（公告编号：2025-026）。							
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	不适用							
涉诉情况（如适用）	不适用							
衍生品投资审批董事会公告披露日期（如有）	2025/3/25							
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

4、 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

公司于2025年7月28日召开的第十届董事局第五十八次会议、2025年8月13日召开的2025年第五次临时股东大会审议通过了《关于以政府收回收购方式盘活深圳前海冰雪世界项目未建商业用地的议案》，公司子公司深圳融华置地投资有限公司（以下简称“融华置地”）收到深圳市土地储备中心（以下简称“深圳土储中心”）发来的《市土地储备中心关于协商收回收购前海冰雪世界项目7块商业用地有关事宜的函》（深土储函〔2025〕102号），深圳土储中心拟以44.05亿元人民币收回收购融华置地持有的前海冰雪世界项目7块商业用地。具体情况详见公司于2025年7月29日、8月14日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公告（公告编号：2025-065、2025-070）。截至本报告期末，公司已收到上述款项。

(七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达10%以上的参股公司情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
珠海市海川地产有限公司	子公司	房地产开发	10.09	1,220.93	792.27	167.03	-16.81	-25.18

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

展望 2026 年，随着存量信贷与税收政策加快落地，叠加“好房子”、控增量等供给优化措施的持续发力，行业格局持续优化。在控制房地产新增供给的同时加快推动存量商品房去库存，以新需求引领新供给、以新供给创造新需求，已成为行业发展的主旋律。大力发展商业、办公、酒店、文旅、物业、代建、公寓等运营类业务，已成为多数房企在 2026 年的重要战略选择。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司将围绕巩固提升地产开发板块、加快发展商业运营板块、做大做强物业服务板块协同发力，加快构建地产+商业+物业“三驾马车”齐头并进、第二增长曲线重点突破的全新发展格局。其中，地产开发板块加快转向以产品力、服务力和运营力为核心的内涵式、高质量发展模式，聚焦核心城市核心区域深耕细作，通过优化投拓模式、重塑营销体系、加强产品创新等多维举措夯实主业根基，实现有质量、可持续的发展。商业管理板块整合集团内部优质商业资源，加快探索轻重资产分离，特别是提炼华发文旅商融合发展新模式，打造全新的文旅商产品线，充分发挥文旅概念对商业项目的赋能效应，力争以文旅商、大消费业务模式在该领域实现弯道超车。物业服务板块持续提升传统物业管理品质与标准化水平，依托地产开发主业在上海、杭州、武汉、成都等核心城市的深入发展，加快拓展在住宅、商业、写字楼、公建、市政等领域的传统业务，推动其管理规模和经营收益成倍数的增长；充分利用华发庞大的业主资源开展多样化增值服务，加快实现利润倍增。同时，通过开发与物业人员轮动，全面提升其人才厚度和管理水平。此外，依托自身丰富的科技应用场景与广阔市场潜力，围绕地产开发产业链的上下游关联领域，积极探索培育第二增长曲线。通过上述核心发展战略，逐步摆脱房地产开发商的传统定位，实现从以地产开发为主向开发与经营并重、从规模扩张优先向质量效益为重、从跑马圈地向区域深耕、从同质化竞争向差异化发展的根本性转变，加快实现向打造国内一流的城市综合运营服务商转型的战略目标。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2026 年是“十五五”开局起步之年，也是公司向新企稳的关键之年。公司将按照“十五五”时期公司发展总体战略，围绕确保现金流安全、优化资产结构、盘活滞重资产、降低经营风险等方面，提升公司可持续经营能力，全力夯实长期发展根基。重点抓好以下几个方面的工作：

1. 巩固提升地产开发主业，实现有质量、可持续的发展

(1) 坚持现金为王，全力做好销售和回款工作。以资金回笼为核心，加快各类住宅、车位、商办及商业资产去化变现。创新以旧换新、安居收购等营销模式，抢抓房票安置、政府回购

等政策机遇，推进“珠海住房通”平台建设。整合集团多元业务客户资源，搭建统一会员生态与积分通兑体系，强化数字化营销矩阵，提升获客、转化与客户复购能力。

(2) 优化投资策略，打造“地产+X”投拓新模式，探索城市更新领域投资机会。深耕核心城市核心板块，创新“地产+X”复合型投拓模式，通过集团资源协同、与地方国企及金融机构合作，以多元方式获取优质土储。充分借鉴在上海静安里、武汉咸安坊等历史风貌提升标杆项目的实践经验，加快形成可复制的标准与实施路径，拓展历史建筑活化、老旧小区、城中村及旧厂房改造等城市更新业务，培育持续增长动能。

(3) 多措并举盘活滞重资产，加速资金回笼。通过收调供、换地、融资性盘活等举措，加快盘活滞重存量，实现增量现金流。同步探索采用资产互换等多种方式，努力将沉淀资产转化为资金“活水”。

(4) 推动科技与地产融合，锻造产品新优势。加快推进全新产品标准化体系建设，打造标准化产品库，打造性价比突出的“好房子”；加快科技化、智能化技术应用落地，推动具身机器人、智能家居等场景与四代宅深度融合；加快产品创新团队重建，统筹推进产品标准化与迭代升级，实现质量、进度与安全统筹兼顾。通过加快“好房子”产品持续迭代升级，持续带动公司设计、材料、建造、运维、服务等方面能力大幅提升，为公司在激烈的行业竞争中脱颖而出、实现新一轮高质量发展提供坚实支撑。

2.商业运营提质增效，优化经营管理水平

推进“轻资产运营+重资产持有”模式改革，依托商管平台盘活存量商业资产，提升周转效率与现金流；对项目实施差异化定位与运营策略，推进品牌焕新、精准招商与精细化运营。以深圳冰雪世界为核心，联动酒店、公园等配套打造文旅商体融合业态，培育赛事、研学、夜间经济增长点，构建冰雪轻资产运营模式并向外复制。

3.物业服务精耕细作，推进地物商协同发展

持续提升传统物业管理品质与标准化水平，深耕存量项目精细化运营，稳步推进政府办公楼、校园、医院、市政道路、园林绿化、环境卫生、水利设施、高速公路管养等全域城市服务项目拓展，加快物业科技化转型步伐，推动采用智能化、数字化手段赋能物业降本增效。基于地产衍生业务和服务业主需求，延伸提供绿植、养老、家政、宠物等多元场景增值服务，推动物业从基础服务向“物业+”生态运营升级。加强地物商联动，深度融入华发股份“好房子”建设全周期，将品质服务、人文关怀、智慧生态、便民配套嵌入社区营造，以好服务赋能好产品、以好口碑提升好品牌，形成开发与服务相互支撑、价值共创的良性循环。

4.依托主业核心竞争力，积极构建第二增长曲线

在夯实地产主业、商业、物业三大增长极的基础上，围绕地产开发产业链的上下游关联领域，积极探索培育“第二增长曲线”。立足大股东华发集团产业基础与公司自身资源禀赋，探索科技领域、冰雪经济、康养领域、代建代管等领域，打造新的利润增长点。

(1) **在科技领域**，公司依托社区、物业、建造及商业等多元场景，结合集团客户、业主资源，加速推动技术从实验室走向实际应用，并依托场景优势吸引头部科技企业集聚，联合研发管家机器人、建造机器人等产品，形成“地产+科技”的协同发展模式，帮助公司切入科技产业链，培育新利润来源。

(2) **在冰雪领域**，前海冰雪世界的成功运营，标志着公司由重资产开发向轻资产管理输出转型迈出关键一步，未来可凭借运营管理输出实现快速扩张。同时，随着 REITs 等资产证券化路径的推进，有望进一步提升公司估值并引入长期资金，为主业注入长期、稳定的现金流。

(3) **在康养领域**，顺应银发经济发展趋势，公司创新推出“社区专享养老”模式，通过“机构—社区—居家”三位一体体系，解决居家养老痛点，具备成为新增长极的潜力。在政策红利与需求爆发的双重驱动下，其有望成为“下一个房地产级别的增长风口”。

(4) **在代建领域**，公司于 2025 年设立建管平台，依托长期城市建设经验，代建业务迅速形成竞争优势，业务从珠海拓展至上海、广州、武汉等核心城市。目前，已形成政府代建、商业代建、资本代建三大核心赛道，在“轻重并举”的行业趋势下，有助于公司实现规模与质量双提升。

5.深化财务资金资本运作，筑牢资金安全防线

强化现金流管控，科学铺排资金支付；加强与金融机构合作，深挖融资潜力，提高资金使用效率。全力推进锁价定增融资落地，依托国资大股东支撑，优化股权结构，提振市场信心，改善现金流。同步探索以资本运作推动存量资产盘活，全面盘点旗下运营的集中式商业、街区商业、租赁住房、写字楼以及冰雪世界等运营类资产，择优推进机构间 REITS 及公募 REITS 平台的筹备与建设工作。

6.优化组织架构和人事体系，推动降本提效

深化集约型总部建设，强化总部战略引领、资源配置与风险管控功能。进一步优化片区公司管理架构，深入探索片区公司独立经营模式。加大人力资源管理体制改革力度，持续优化人才梯队结构，加快推进职工薪酬体系改革，构建以价值创造为导向的差异化薪酬分配机制。

7.积极争取大股东支持，更好发挥上市公司平台功能

积极寻求珠海市及大股东华发集团在政策、资金、资源等方面加大支持力度，加快推动低效资产处置与业务优化，更深度融入珠海国资国企改革大局，助力公司轻装上阵、提质增效。重新审视并充分发挥上市公司平台在融资、并购、资源整合等方面的核心功能，加强市值管理与投资者沟通，传递经营价值，稳定市场预期。

8.坚持党建引领，严守风险防控底线

充分发挥公司党委“把方向、管大局、保落实”作用，将党建融入公司治理全过程，压实全面从严治党“两个责任”，巩固发展风清气正的政治生态，巩固拓展深入贯彻中央八项规定精神学习教育成果，推进作风建设常态化长效化。强化合规管理与全面风险预判，系统防范经营、财务、质量与声誉风险。积极履行社会责任，坚守国企担当本色，为公司健康发展保驾护航。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

1. 政策风险

房地产行业受国家及地方宏观调控政策影响显著。尽管当前政策以“稳市场、防风险、促转型”为主基调，并在需求端持续释放支持性信号，但未来在行业调整、土地供应、信贷管理、行业税收制度改革及环保要求等方面仍存在政策调整或区域性差异化的可能。若公司未能及时、准确地研判政策走向并调整经营策略，可能在土地获取成本、项目盈利水平、销售去化节奏及合规成本等方面面临不确定性，从而对业务发展产生阶段性影响。公司将根据政策端的变化及时调整经营策略并不断完善产品类型，及时应对政策变动导致的市场变化，确保实现公司平稳健康发展。

2. 市场风险

房地产市场区域分化加剧，客户需求更趋理性与多元化，对产品力、品牌信誉及综合服务能力提出更高要求。公司项目布局广泛，各区域市场的供求关系、价格承受能力及竞争格局存在差异，若个别区域市场修复不及预期，或公司项目定位与当地市场需求出现偏差，可能影响项目去化速度与价格实现，进而制约资金回笼效率。此外，项目开发周期长、环节多，涉及原材料、人工等成本波动，以及与合作方、政府部门等多方协调，任何环节的迟滞或成本超支均可能对项目效益构成挑战。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，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

房地产行业正经历深刻洗牌，资源加速向财务安全、运营高效的优质企业集中。竞争不仅体现在规模与土地获取，更延伸至产品科技含量、资产运营效率、新业务孵化能力等全方位综合实力的比拼。公司在向“开发与经营”双轮驱动的转型过程中，需持续培育和提升商业运营、物业服务、城市更新等多元业务的盈利能力与市场竞争力。若公司不能在产品创新、运营提效及战略新兴业务的探索上保持领先，可能面临市场份额与盈利能力被侵蚀的风险。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。

(五) 其他

适用 不适用

七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

根据《上市公司信息披露管理办法》《上市公司信息披露暂缓与豁免管理规定》等法律法规、规范性文件及公司《信息披露暂缓与豁免事务管理制度》，因涉及商业秘密，本报告对公司报告期内前五名客户名称、前五名供应商名称及部分欠款方名称进行豁免披露。

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

1.关于股东与股东会：报告期内，根据最新的《中华人民共和国公司法》《上市公司章程指引》《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规和规范性文件，公司修订了《股东会议事规则》，进一步提高公司治理水平，促进公司规范运作。2025年内，公司共召开了1次年度股东会及7次临时股东会。公司认真接待股东来访和来电咨询，保证所有股东对公司重大事项都有知情权。公司能够平等对待所有股东，特别是中小股东与大股东享有平等地位，能够充分行使自己的权利。

2.关于控股股东与上市公司的关系：公司具有独立的业务及自主经营能力，公司控股股东严格规范自己的行为，通过股东会行使出资人的权利，没有超越股东会直接或间接干预公司的决策和经营活动。公司与控股股东进行的关联交易公平合理，公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务等五方面做到了独立，公司董事会和内部机构能够独立运作。公司上市以来得到了控股股东在资金、人才和资源等各方面的大力支持和帮助，未发生过大股东占用上市公司资金和资产的情况。公司已建立防止控股股东及其附属企业占用上市公司资金、侵害上市公司利益的长效机制，并在《公司章程》中明确了“占用即冻结”的相关条款。

3.关于董事和董事会：报告期内，根据最新的《中华人民共和国公司法》《上市公司章程指引》《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规和规范性文件，公司修订了《董事会议事规则》，进一步提高公司治理水平，促进公司规范运作。报告期内，公司董事会进行了换届选举。新一届董事会（即第十一届董事会）于2025年12月31日起正式上任。公司董事会由9名董事组成，其中3名为独立董事，人数和人员构成符合法律法规的要求。公司董事均能够认真负责，勤勉尽职，诚信行事，熟悉有关法律法规，以公司最佳利益为前提履行职责，切实维护公司和全体股东的利益。董事会已按照相关规定组建了战略委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会、提名委员会等。报告期内，公司共召开董事会14次，公司董事会的召集、召开严格按照《公司章程》及《董事会议事规则》规定进行，有效的发挥了董事会的决策机制。

4.关于监事和监事会：报告期内，根据最新的《中华人民共和国公司法》《上市公司章程指引》《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规和规范性文件，公司取消了监事会，由审计委员会行使监事会职权，同步废止《监事会议事规则》，进一步提高公司治理水平，促进公司规范运作。报告期内，在正式取消监事会之前，公司共召开了5次监事会。公司监事会严格执行《公司法》《公司章程》的有关规定，人数和人员构成符合法律、法规的要求，能够依据原《监事会议

事规则》等制度认真履行自己的职责，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

5.关于信息披露与透明度：公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询，指定《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》为公司信息披露的报纸；公司严格按照有关法律法规及《上市公司信息披露管理办法》要求，真实、准确、完整、及时、公平地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息。

6.关于投资者关系及相关利益者：公司以更加透明、公开、热情的态度，通过各种渠道进一步加强投资者关系管理工作。通过现场实地考察、坦诚的座谈和热线电话交流，就投资者普遍关心的行业前景、市场变化、公司经营情况等事项进行了阐述，细致专业地建立了与投资者的沟通渠道，提高公司在资本市场的透明度，维护公司形象和投资者利益。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

适用 不适用

就解决同业竞争问题，控股股东华发集团已向公司出具承诺函，承诺函具体内容详见本报告“第五节 重要事项”中的“一、承诺事项履行情况”。

三、董事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前薪酬总额(万元)	是否在公司关联方获取薪酬
郭凌勇	董事长	男	52	2025-5-30	/	450,000	450,000	-	-	129.76	否
	董事局副主席			2018-6-7	2025-5-30						
	董事			2018-5-14	/						
	执行副总裁			2016-11-1	2025-5-30						
刘颖喆	副董事长	男	50	2025-12-31	/	-	-	-	-	125.62	否
	董事			2025-7-9	/						
	执行副总裁			2020-3-23	/						
向 宇	董事	男	54	2025-7-9	/	-	-	-	-	125.62	否
	总裁			2025-12-31	/						
	执行副总裁			2022-9-20	2025-12-31						
李伟杰	董事	男	41	2025-12-31	/	-	-	-	-	-	否
	监事长			2022-12-19	2025-8-13						
颜 俊	董事	男	44	2025-12-31	/	-	-	-	-	-	是
夏文杰	职工董事	男	47	2025-12-31	/	31,600	31,600	-	-	0.38	否
王跃堂	独立董事	男	62	2021-5-17	/	-	-	-	-	30.00	否
秦 昕	独立董事	男	38	2025-1-27	/	-	-	-	-	27.86	否
周 涛	独立董事	男	42	2025-1-27	/	-	-	-	-	27.86	否
戴戈纓	执行副总裁	男	57	2021-3-20	/	13,500	13,500	-	-	120.21	否
叶 宁	执行副总裁	男	46	2025-4-21	/	-	-	-	-	83.67	否
	董事会秘书			2025-12-31	/						

杨拥军	财务总监	男	47	2025-4-21	/	-	-	-	-	83.98	否
李光宁	董事局主席（离任）	男	54	2014-4-9	2025-5-30	1,301	1,301	-	-	34.64	否
陈茵	董事局副主席（离任）	女	55	2018-6-7	2025-12-31	602,260	602,260	-	-	126.21	否
	总裁（离任）			2015-7-13	2025-12-31						
汤建军	董事局副主席（离任）	男	56	2018-6-7	2025-12-31	216,000	216,000	-	-	80.62	否
谢伟	董事（离任）	男	51	2014-5-6	2025-12-31	-	-	-	-	-	是
俞卫国	董事（离任）	男	59	2005-2-23	2025-12-31	486,000	486,000	-	-	120.21	否
	常务执行副总裁（离任）			2015-9-21	2025-12-31						
郭瑾	董事（离任）	女	53	2021-5-17	2025-12-31	-	-	-	-	-	是
许继莉	董事（离任）	女	54	2021-5-17	2025-12-31	-	-	-	-	-	是
张延	董事（离任）	男	57	2021-5-17	2025-6-6	492,000	492,000	-	-	35.18	否
	执行副总裁（离任）			2015-9-21	2025-6-6						
张驰	执行副总裁（离任）	男	60	2017-6-2	2025-4-19	450,000	450,000	-	-	35.89	否
张巍	执行副总裁（离任）	男	44	2025-4-21	2025-9-30	-	-	-	-	35.49	否
侯贵明	董事局秘书（离任）	男	53	2010-1-6	2025-12-31	499,602	499,602	-	-	119.88	否
罗彬	财务总监（离任）	女	52	2021-5-18	2025-4-19	-	-	-	-	35.90	否
张学兵	独立董事（离任）	男	60	2018-5-14	2025-1-27	-	-	-	-	2.22	否
丁煌	独立董事（离任）	男	61	2021-5-17	2025-12-31	-	-	-	-	2.22	否
高子程	独立董事（离任）	男	63	2021-5-17	2025-12-31	-	-	-	-	30.00	否
谢刚	独立董事（离任）	男	52	2021-5-17	2025-1-27	-	-	-	-	30.00	否
合计	/	/	/	/	/	3,242,263	3,242,263	/	/	1,443.42	/

注：

- 1.公司董事/董事兼高级管理人员 2025 年平均薪酬同比 2024 年降幅为 63.4%，非董事高级管理人员 2025 年平均薪酬同比 2024 年降幅为 67.6%。
- 2.报告期内，李光宁、汤建军、侯贵明、罗彬的离任系组织调动；陈茵、俞卫国、张驰因退休离任；谢伟、郭瑾、许继莉因董事会换届离任；张延、张巍的离任系个人原因主动辞职。

姓名	主要工作经历
郭凌勇	曾任珠海华发集团有限公司总经理助理、副总经理，珠海华发综合发展有限公司董事长，珠海投资控股有限公司党委书记、董事长，珠海华发城市研究院有限公司执行董事，珠海城市建设集团有限公司董事长，珠海九洲控股集团有限公司董事长，珠海珠免集团股份有限公司董事长，本公司董事局副主席、执行副总裁等职务。现任珠海华发城市运营投资控股有限公司董事长，本公司党委书记、董事长。
刘颖喆	曾任龙湖地产集团上海地区公司运营总监兼研发设计总监、投资发展总监兼研发设计总监、上海地区公司常务副总经理、大连地区公司总经理，泰禾集团总裁助理兼上海区域总经理、副总裁兼上海区域总裁，本公司原华东大区董事长、总经理等职务。现任本公司副董事长、执行副总裁、沪苏片区公司董事长。
向 宇	曾任武汉中央商务区城建开发有限公司董事长，华夏幸福基业股份有限公司高级副总裁兼南方总部江南区域总经理，本公司执行副总裁、原珠海大区董事长、原华南大区董事长等职务。现任本公司董事、总裁。
李伟杰	曾任平安期货有限公司财务负责人，珠海市会展集团有限公司和珠海交通集团有限公司董事、财务总监，珠海科技创业投资有限公司董事，珠海九洲控股集团有限公司董事，珠海安保集团有限公司董事，珠海格力集团有限公司董事、珠海公共交通运输集团有限公司董事，珠海九洲控股等集团董事，珠海华金资本股份有限公司监事长，本公司监事长。现任珠海市人民政府国有资产监督管理委员会专职董事、财务总监，珠海华发集团有限公司董事、财务总监，珠海创业投资引导基金有限公司董事，本公司董事。
颜 俊	曾任珠海华发集团有限公司副首席财务官、财务管理中心副主任、财务会计部总经理，珠海华发综合发展有限公司董事，珠海华发商贸控股有限公司董事，珠海市安居集团有限公司董事，珠海九洲控股集团有限公司董事，北京迪信通商贸股份有限公司执行副总裁、首席财务官，珠海华发投资控股集团有限公司首席财务官，珠海广科电子技术有限公司财务负责人，珠海华发集团科技研究院有限公司财务管理部总经理，珠海华建联合投资控股有限公司副总经理，珠海华发产业新空间控股有限公司财务部总经理，珠海华发数智技术有限公司董事等职务。现任珠海华发集团有限公司财务官、财务管理中心主任，珠海华发集团财务有限公司董事，华建联合投资控股有限公司董事（执行董事），香港庄臣控股有限公司非执行董事（主席），本公司董事等。
夏文杰	曾任工商银行珠海分行公司业务部会计、信贷经理，珠海铨创投资管理有限公司业务拓展部总监，珠海华发集团财务有限公司副总经理、董事，本公司总裁助理、副首席资金官等职务。现任本公司职工董事、首席资金官、资金管理中心总经理。
王跃堂	曾在美国康奈尔大学等学校做访问学者和开展合作研究。曾任弘业期货股份有限公司独立董事、南京中央商场（集团）股份有限公司独立董事，浦发银行外部监事。现任南京大学会计学系教授，兼任江苏省会计学会副会长，中国实证会计研究会常务理事，宝胜科技创新股份有限公司独立董事，居然智家新零售集团股份有限公司独立董事，平安健康保险股份有限公司独立董事（非上市公司），江苏苏商银行股份有限公司独立董事（非上市公司），本公司独立董事。

秦 昕	历任中山大学管理学院助理教授、副教授，曾任广东丸美生物技术股份有限公司、广东明阳电气股份有限公司独立董事。现任中山大学管理学院教授、副院长，本公司独立董事。
周 涛	现任北京国枫律师事务所合伙人、证券法律业务内核召集人，深圳市律师协会律师事务所管理与合作促进工作委员会委员，本公司独立董事。
戴戈纓	曾任中国三江航天集团工程设计院助理工程师，广东省江门市会城建筑设计院工程师，新加坡 BEC 工程咨询管理公司高级造价师，三达利（北京）国际投资咨询公司常务副总经理，金地（集团）股份有限公司东北区域公司工程总监，复地（集团）股份有限公司总裁助理，金地（集团）股份有限公司成本管理部总经理，金地（集团）股份有限公司华东区域公司副总经理，武汉华发置业有限公司董事长、总经理，本公司首席运营官、首席营销官、原华东大区常务副总经理等职务。现任本公司执行副总裁。
叶 宁	曾任中国工商银行珠海分行业务部副总经理，珠海华金资本股份有限公司董事、执行副总裁，香港庄臣控股有限公司董事，珠海华发集团有限公司资金副总监，珠海华发投资控股集团有限公司副总裁，珠海市海融投资有限公司董事长、总经理，金埔园林股份有限公司董事，英飞尼迪资本管理有限公司董事，本公司首席资金官等职务。现任本公司执行副总裁、董事会秘书。
杨拥军	曾任重庆天健会计师事务所审计五部项目经理；龙湖集团控股有限公司西安公司财务总监、广州公司副总经理、集团财务副总经理、智创生活 CFO 执行董事；本公司副首席财务官等。现任本公司财务总监。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员的任职情况**1、 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务
李伟杰	珠海华发集团有限公司	董事、财务总监
颜俊	珠海华发集团有限公司	财务官、财务管理中心主任
谢伟	珠海华发集团有限公司	党委书记、董事长
许继莉	珠海华发集团有限公司	副总经理、资金总监

2、 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务
郭凌勇	珠海华发城市运营投资控股有限公司	董事长
李伟杰	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会	专职董事、财务总监
	珠海创业投资引导基金有限公司	董事
颜俊	珠海华发集团财务有限公司	董事
	珠海华建联合投资控股有限公司	执行董事、总经理
	香港庄臣控股有限公司	非执行董事（主席）
王跃堂	南京大学	会计学系教授
	宝胜科技创新股份有限公司	独立董事
	居然智家新零售集团股份有限公司	独立董事
	平安健康保险股份有限公司	独立董事（非上市公司）
	江苏苏商银行股份有限公司	独立董事（非上市公司）
秦昕	中山大学	管理学院教授、副院长
周涛	北京国枫律师事务所	合伙人
谢伟	珠海华发投资控股集团有限公司	董事长、法定代表人
	华金证券股份有限公司	董事长
郭瑾	珠海科技产业集团有限公司	党委副书记、董事、总经理
	珠海光库科技股份有限公司	董事长
	珠海博瑞晶芯科技有限公司	董事长
许继莉	珠海华发集团财务有限公司	董事长
	北京迪信通商贸股份有限公司	董事长、总裁、法定代表人
张学兵	北京市中伦律师事务所	主任
	中国船舶重工集团动力股份有限公司	独立董事
	中国国际贸易中心股份有限公司	独立董事
丁煌	武汉大学	教授
高子程	北京达达律师事务所	合伙人律师
谢刚	北京国枫律师事务所	执行合伙人

(三) 董事、高级管理人员薪酬情况

√适用 □不适用

董事、高级管理人员薪酬的决策程序	公司董事的薪酬由股东会决定，高级管理人员的薪酬由董事会确定。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事	/

事专门会议关于董事、高级管理人员薪酬事项发表建议的具体情况	
董事、高级管理人员薪酬确定依据	1.非独立董事和高级管理人员薪酬根据《珠海华发实业股份有限公司董事及高级管理人员薪酬管理办法》制定； 2.独立董事津贴根据《珠海华发实业股份有限公司独立董事津贴标准及年度业绩考核办法》规定确定。
董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况	公司董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况见本节“现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况”。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计	公司董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计见本节“现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况”。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据和完成情况	1.考核依据：2025年度董事及高级管理人员根据各位董事及高级管理人员的实际分工、岗位职责及工作权限，重点评价其履职期间分管各项重点专项工作完成质量、推进效率，以及领导力建设、合规履职等相关情况，全面、客观、公正地评价董事及高级管理人员履职成效。 2.完成情况：考核已完成。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	1.独立董事按照《珠海华发股份有限公司独立董事津贴标准及年度业绩考核办法》核定并发放； 2.在本公司取酬的董事和高级管理人员，绩效薪酬于次年公司业绩考核、个人绩效考评后，再予以发放。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	不适用

(四) 公司董事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
郭凌勇	董事长	选举	换届
刘颖喆	副董事长	选举	换届
向宇	董事	选举	换届
李伟杰	董事	选举	换届
颜俊	董事	选举	换届
夏文杰	职工董事	选举	换届
秦昕	独立董事	选举	换届
周涛	独立董事	选举	换届
向宇	总裁	聘任	换届
叶宁	执行副总裁	聘任	工作调动
叶宁	董事会秘书	聘任	换届
杨拥军	财务总监	聘任	工作调动
李光宁	董事局主席	离任	工作调动
陈茵	董事局副局长、总裁	离任	换届
汤建军	董事局副局长、副总裁	离任	换届
谢伟	董事	离任	换届
俞卫国	董事	离任	换届
郭瑾	董事	离任	换届
许继莉	董事	离任	换届
张延	董事、执行副总裁	离任	个人原因
张学兵	独立董事	离任	个人原因

丁 煌	独立董事	离任	换届
高子程	独立董事	离任	换届
谢 刚	独立董事	离任	个人原因
俞卫国	常务执行副总裁	离任	个人原因
张 驰	执行副总裁	离任	个人原因
张 巍	执行副总裁	离任	个人原因
侯贵明	董事会秘书	离任	换届
罗 彬	财务总监	离任	个人原因

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

(六) 其他

适用 不适用

四、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东会的次数
郭凌勇	否	14	14	11	0	0	否	6
刘颖喆	否	6	6	5	0	0	否	1
向宇	否	6	6	5	0	0	否	2
李伟杰	否	1	1	0	0	0	否	1
颜俊	否	1	1	0	0	0	否	1
夏文杰	否	1	1	0	0	0	否	1
王跃堂	是	14	14	13	0	0	否	1
秦昕	是	13	13	12	0	0	否	1
周涛	是	13	13	11	0	0	否	1
李光宁	否	7	7	5	0	0	否	0
陈茵	否	13	13	11	0	0	否	4
汤建军	否	13	13	13	0	0	否	0
谢伟	否	13	13	11	0	0	否	3
俞卫国	否	13	13	13	0	0	否	0
郭瑾	否	13	13	12	0	0	否	2
许继莉	否	13	13	11	0	0	否	4
张延	否	7	7	5	0	0	否	2
张学兵	是	1	1	1	0	0	否	0
丁煌	是	13	13	12	0	0	否	0
高子程	是	13	13	13	0	0	否	0
谢刚	是	1	1	1	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	14
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	11
现场结合通讯方式召开会议次数	2

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

□适用 √不适用

(三) 其他

□适用 √不适用

五、董事会下设专门委员会情况

√适用 □不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	王跃堂、颜俊、周涛
提名委员会	秦昕、刘颖喆、周涛
薪酬与考核委员会	周涛、向宇、王跃堂
战略委员会	郭凌勇、刘颖喆、向宇、李伟杰、王跃堂、秦昕、周涛

(二) 报告期内审计委员会召开10次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议
2025-1-15	审议《关于公司2024年度财务报表的议案》。	通过
2025-2-17	审议《关于公司2024年度审计报告初审意见的议案》。	通过
2025-3-14	审议《关于<公司2024年年度报告>全文及摘要的议案》；《关于<公司2024年度财务决算报告>的议案》；《关于<公司2025年度财务预算报告>的议案》；《关于<公司董事局审计委员会2024年度履职报告>的议案》；《关于<2024年度会计师事务所履职情况评估报告>的议案》；《关于<公司董事局审计委员会2024年度对会计师事务所履行监督职责情况报告>的议案》；《关于<公司2024年度内控检查监督工作报告>的议案》；《关于<公司2024年度内部控制评价报告>的议案》；《关于<公司内部控制审计报告>的议案》；《关于<2024年度重大事件实施、大额资金往来等事项的检查报告>的议案》；《关于公司开展外汇套期保值业务的议案》；《关于公司计提资产减值准备的议案》。	通过
2025-4-21	审议《关于聘任杨拥军先生为公司财务总监的议案》。	通过
2025-4-29	审议《关于<2025年第一季度报告>的议案》；《关于<2025年第一季度内控检查监督工作报告>的议案》。	通过

2025-8-14	审议《关于<2025年半年度报告>及摘要的议案》；《关于公司<2025年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告>的议案》；《关于<2025年半年度内控检查监督工作报告>的议案》；《关于<2025年半年度重大事件实施、大额资金往来等事项的检查报告>的议案》；《关于公司2025年半年度利润分配方案的议案》。	通过
2025-10-15	审议《关于签署可转换公司债券募集资金专户存储监管协议的议案》；《关于调整募投项目拟投入募集资金金额的议案》；《关于公司以募集资金置换预先已投入募投项目及已支付发行费用的自筹资金的议案》；《关于使用募集资金对募投公司增资及提供股东借款的议案》；《关于使用可转换公司债券闲置募集资金临时补充流动资金的议案》；《关于签署向特定对象发行股票募集资金专户存储监管协议的议案》；《关于使用向特定对象发行股票闲置募集资金临时补充流动资金的议案》；《关于制定<会计师事务所选聘制度>的议案》。	通过
2025-10-30	审议《关于<2025年第三季度报告>的议案》；《关于<2025年第三季度内控检查监督工作报告>的议案》。	通过
2025-12-15	审议《关于部分募投项目募集资金变更至其他募投项目的议案》；《关于签署向特定对象发行股票募集资金专户存储监管协议的议案》；《关于聘任会计师事务所的议案》。	通过
2025-12-31	审议《关于聘任公司财务总监的议案》。	通过

(三) 报告期内提名委员会召开5次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议
2025-1-9	审议《关于补选公司第十届董事局独立董事的议案》。	通过
2025-4-21	审议《关于聘任张巍先生为公司执行副总裁的议案》；《关于聘任叶宁先生为公司执行副总裁的议案》；《关于聘任杨拥军先生为公司财务总监的议案》。	通过
2025-6-23	审议《关于补选公司第十届董事局董事的议案》。	通过
2025-12-15	审议《关于董事局换届暨选举非独立董事的议案》；《关于董事局换届暨选举独立董事的议案》。	通过
2025-12-31	审议《关于聘任公司总裁、执行副总裁、董事会秘书、财务总监的议案》。	通过

(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议
2025-3-13	审议《关于公司2024年度董事及高级管理人员薪酬的议案》。	通过

(五) 报告期内战略委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议
------	------	---------

2025-3-14	审议《关于制定市值管理制度的议案》。	通过
-----------	--------------------	----

(六) 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

六、审计委员会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

七、报告期末母公司和主要子公司的员工情况**(一) 员工情况**

母公司在职员工的数量	500
主要子公司在职员工的数量	15,503
在职员工的数量合计	16,003
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	35
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	575
销售人员	1,982
技术人员	12,198
财务人员	390
行政人员	610
管理人员	248
合计	16,003
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士研究生	26
硕士研究生	919
本科	4,761
专科	3,765
高中及以下	6,532
合计	16,003

(二) 薪酬政策

适用 不适用

2025年，公司以降费提效为核心导向，严格管控人力成本新增，从严审核各类计划外人力成本预算，从源头遏制成本增量。建立人力成本动态监控机制，编制年度人力成本决算报告，系统开展近三年降费情况统计分析，为管理层决策提供精准数据支撑；按月跟踪复盘成本执行情况，保障人力成本支出合规，有效实现降本增效。

同时，严格遵循集团薪酬管理要求，构建薪酬总额与经营业绩紧密挂钩的工效联动机制，强化薪酬效益导向。推进易岗易薪机制落地，发布专项操作指引，明确岗位变动后薪酬调整的原

则、流程及管理要求，跟进岗位变动人员薪酬调整方案实施，配合组织变革完成薪酬测算，保障薪酬管理科学有序，适配公司经营发展需求。

(三) 培训计划

适用 不适用

2025年度公司聚焦培训实效与岗位适配，以“专业赋能、实效为先”为导向，构建了覆盖全业务板块、各层级员工的规范化培训体系。

培训以内部培育为核心，围绕业务重难点、流程标准迭代优化课程供给，融合行业先进经验完善内容设计，同步通过线上学习、专题研讨、实操演练等多元形式，提升培训的针对性与落地性。培训内容兼顾“专业能力提升”与“综合素养培育”，既覆盖工程、财务、客关等核心业务实操需求，也包含安全生产、合规管理等通用素养内容，适配不同岗位的差异化发展需要。

2025年，公司通过完善培训机制、优化课程供给，为员工提供了贴合岗位需求的学习支持，有效夯实了员工职业基础、增强了团队协作效能，为公司稳健运营提供了坚实的人才保障。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

八、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

1.报告期内现金分红执行情况

2025年3月14日召开的第十届董事局第五十一次会议及2025年4月7日召开的2024年年度股东大会审议通过了《关于2024年度利润分配方案的议案》；以公司2024年度利润分配实施股权登记日的总股本为基数（扣除公司回购专用证券账户中的股份），向全体股东每10股派发现金红利1.04元（含税）。上述利润分配方案于2025年5月实施完毕。

2025年8月14日召开的第十届董事局第五十九次会议及2025年9月1日召开的2025年第六次临时股东会审议通过了《关于公司2025年半年度利润分配方案的议案》；以公司2025年半年度利润分配实施股权登记日的总股本为基数（扣除公司回购专用证券账户中的股份），向全体股东每10股派发现金红利0.2元（含税）。上述利润分配方案于2025年9月实施完毕。

2.2025年度利润分配预案

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2025年度实现归属于上市公司股东的净利润为-9,495,887,302.21元；截至2025年12月31日，母公司期末可供分配利润为8,459,644,040.53元。根据《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》《公司章程》相关规定，因本年度公司实现的可供分配利润为负值，结合公司的实际情况，为保障公司正常经营和可持续发展，董事会决议通过的2025年度利润分配预案为：不派发现金红利，不送红股，不

以公积金转增股本。该利润分配方案已经 2025 年 4 月 24 日公司第十一届董事会第六次会议审议通过，尚需提交公司股东会审议。

3.现金分红政策制定情况

公司高度重视市值管理工作，于 2026 年 1 月更新制定了《未来三年（2026-2028 年）股东回报规划》，明确 2026 年度至 2028 年度每年以现金分红方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的百分之十，且未来三年以现金的方式累计分配的利润不少于未来三年实现的年均可分配利润的百分之三十。

(二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

是否符合公司章程的规定或股东会决议的要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1)	1,358,270,305.30
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	-
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额(3)=(1)+(2)	1,358,270,305.30
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	-2,233,632,823.09
最近三个会计年度现金分红比例（%）(5)=(3)/(4)	不适用
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	-9,495,887,302.21
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	8,459,644,040.53

九、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

(三) 董事、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

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

报告期内，公司修订了《公司章程》《董事及高级管理人员薪酬管理办法》等制度，高级管理人员的考评依据上述制度进行。

十、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

报告期内，公司在严格依照《公司法》《证券法》等法律法规及《公司章程》的要求建立严密的内控管理体系基础上，结合法律法规修订情况、行业特征及企业经营实际，对内控制度进行持续修订、完善与细化，提高了企业决策效率，为企业经营管理的合法合规及资产安全提供了保障，有效促进公司战略的稳步实施。公司内部控制体系结构合理，内部控制制度框架符合财政部、中国证监会等五部委对于内部控制体系完整性、合理性、有效性的要求，能够适应公司管理和发展的需要。公司不断健全内控体系，内控运行机制有效，达到了内部控制预期目标，保障了公司及全体股东的利益。公司第十一届董事会第六次会议审议通过了公司《2025年度内部控制评价报告》，全文详见上交所（www.sse.com.cn）。

报告期内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十一、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

报告期内，公司进一步完善专业管控体系，优化组织架构，以提升管理实效为目的，增强内控制度执行力和内控管理有效性。根据现行法律法规和《公司章程》的规定，对子公司实施管理控制。一是指导子公司健全法人治理结构，修订完善制度体系，形成各自的制度汇编，年内公司组织内控、制度检查，强化制度执行；二是督促子公司对关联交易、对外担保、对外投资等重大

事项事前向公司报告；三是建立业务管控标准，在设计管理、服务管理、质量管理等方面确立工作标准，提升工作质量。

对子公司的管理控制存在异常的风险提示
适用 不适用

十二、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司内部控制审计报告于2026年4月25日在上交所网站（www.sse.com.cn）披露。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见
是 否

十三、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

为进一步健全上市公司治理结构，夯实上市公司高质量发展的基础，控股股东、公司及董事、高级管理人员等认真对待上市公司治理专项行动相关工作，学习相关规则要求及案例，深入自查，在此过程中未发现需要整改的重大问题。公司将不断增强自我规范、自我提高、自我完善的意识，形成公司规范治理的长效机制。

十四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

适用 不适用

其他说明
适用 不适用

十五、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

公司于2026年4月25日在上交所网站（www.sse.com.cn）披露的《珠海华发实业股份有限公司2025年可持续发展（ESG）报告》。

(二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

对外捐赠、公益项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	1,714.10	公司主动开展社会公益事业

具体说明
适用 不适用

详见公司于2026年4月25日在上交所网站（www.sse.com.cn）披露的《珠海华发实业股份有限公司2025年可持续发展（ESG）报告》。

十六、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

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	519.51	公司积极开展“以购代捐、以买代帮”消费帮扶行动，通过采购帮扶地区特色农产品作为员工节日慰问品，持续释放消费帮扶效能，积极传递社会责任正能量，彰显国企责任与担当。报告期内，公司工会持续通过“以购代捐”模式采购多地特色农副产品，直接带动帮扶地区农户增收致富，切实发挥消费帮扶实效，助力乡村振兴走深走实。
其中：资金（万元）	14	报告期内，公司积极响应并踊跃参与扶贫济困与公益慈善活动，传承发扬乐善好施的华发精神。在“6·30”助力乡村振兴活动中，向横琴粤澳深度合作区捐款10万元；向上海市慈善基金会青浦区代表处捐赠4万元，用于“蓝天下的至爱”联合募捐，积极投身安老、扶幼、助学、济困等公益慈善事业，切实为有需要的群体提供帮扶与支持。
物资折款（万元）	505.51	主要为消费帮扶项目。
惠及人数（人）	/	/
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）	/	（详见上述情况说明）

具体说明

√适用 □不适用

详见公司于2026年4月25日在上交所网站（www.sse.com.cn）披露的《珠海华发实业股份有限公司2025年可持续发展（ESG）报告》。

十七、其他

□适用 √不适用

第五节 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
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	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2026年2月就公司2026年度向特定对象发行股份项目华发集团收购公司股份相关事宜出具以下承诺：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、合作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。	2026年	否	长期有效	是
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于2026年2月就公司2026年度向特定对象发行股份项目华发集团收购公司股份相关事宜出具以下承诺：1、本企业用于认购华发股份向特定对象发行股票的资金来源系企业自有资金，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、就本企业认购华发股份向特定对象发行股票，不存在在华发股份	2026年	否	长期有效	是

			直接或通过其利益相关方向本企业提供财务资助、补偿、承诺收益安排的情形。				
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	其他	珠海华发集团有限公司	<p>珠海华发集团有限公司于2026年2月就公司2026年度向特定对象发行股份项目华发集团收购公司股份相关事宜出具以下承诺：1、确保上市公司人员独立（1）保证上市公司的总裁、执行副总裁、财务总监、董事会秘书等高级管理人员在上市公司专职工作，不在本公司及本公司控制的其他公司中担任除董事以外的其他职务，且不在本公司及本公司控制的其他公司中领薪。（2）保证上市公司的财务人员独立，不在本公司及本公司控制的其他公司中兼职或领取报酬。（3）保证上市公司拥有完整独立的劳动、人事及薪酬管理体系，该等体系和本公司及本公司控制的其他公司之间完全独立。2、确保上市公司资产独立完整（1）保证上市公司具有独立完整的资产，上市公司的资产全部处于上市公司的控制之下，并为上市公司独立拥有和运营。保证本公司及本公司控制的其他公司不以任何方式违法违规占用上市公司的资金、资产。（2）保证不以上市公司的资产为本公司及本公司控制的其他公司的债务违规提供担保。3、确保上市公司的财务独立（1）保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。（2）保证上市公司具有规范独立的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。（3）保证上市公司独立在银行开户，不与本公司及本公司控制的其他公司共用银行账户。（4）保证上市公司能够作出独立的财务决策，本公司及本公司控制的其他公司不通过违法违规的方式干预上市公司的资金使用、调度。（5）保证上市公司依法独立纳税。4、确保上市公司机构独立（1）保证上市公司依法建立健全股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。（2）保证上市公司的股东会、董事会、独立董事、高级管理人员等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。（3）保证上市公司拥有独立、完整的组织机构，与本公司及本公司控制的其他公司向不存在机构混同的情形。5、确保上市公司业务独立（1）保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。（2）保证尽量减少本公司及本公司控制的其他公司与上市公司的关联交易，无法避免或有合理原因的关联交易则按照公开、公平、公正的原则依法进行。6、保证上市公司在其他方面与本公司及本公司控制的其他公司保持独立，本公司保证严格履行本承诺函中各项承诺，如因违反该等承诺并因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应的赔偿责任。</p>	2026年	否	长期有效	是

收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决关联交易	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于2026年2月就公司2026年度向特定对象发行股份项目华发集团收购公司股份相关事宜出具以下承诺：1、本次收购完成后，本公司及其关联方将尽量减少并规范与上市公司及其控股子公司之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，本公司及本公司控制的其他企业与上市公司将遵循市场交易的公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序。2、本公司保证本公司、本公司控制的其他企业及关联方将不通过与上市公司及其控制的企业之间的关联交易取得任何不正当的利益或使上市公司及其控制的企业承担任何不正当的义务。3、本公司将促使本公司、本公司控制的其他企业及关联方不通过与上市公司之间的关联关系谋求特殊的利益，不会进行有损上市公司及其中小股东利益的关联交易。4、本承诺在本公司作为上市公司控股股东期间持续有效。	2026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
与再融资相关的承诺	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2015年6月就公司2015年非公开发行股票事宜出具以下承诺：1、华发集团及下属企业的保障性住房建设项目仅于在珠海区域范围内；此外，若华发股份明确表示在珠海区域内进行经营性保障性住房的开发、建设业务，则华发集团将停止或对外转让保障性住房的建设项目，或者按照法律、法规或国有资产的相关规定将保障性住房建设项目转让给华发股份或以合作方式由华发股份为主开发；2、华发集团及下属企业的土地一级开发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。	2015年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	其他	珠海华发集团	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	2015年	否	长期有效	是

		有限公司	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。				
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，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
与再融资相关的承诺	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，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
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
与再融资相关的承诺	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，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
与再融资相关的承诺	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

与再融资相关的承诺	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
与再融资相关的承诺	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
与再融资相关的承诺	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
与再融资相关的承诺	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公司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
与再融资相关的承诺	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。	2018年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	其他	珠海华发集团	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公司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	2018年	否	长期有效	是

		有限公司	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。				
与再融资相关的承诺	其他	珠海市国资委	珠海市国资委于2019年1月就公司公开发行2019年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份存在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2019年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	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
与再融资相关的承诺	其他	珠海市国资委	珠海市国资委于2020年3月就公司非公开发行2020年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份存在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2020年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	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
与再融资相关的承诺	其他	珠海市国资委	珠海市国资委于2020年12月就公司公开发行住房租赁专项公司债券相关事项出具以下承诺：若华发股份存在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2020年	否	长期有效	是

与再融资相关的承诺	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
与再融资相关的承诺	其他	珠海市国资委	珠海市国资委于2021年1月就公司公开发行2021年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份存在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2021年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	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
与再融资相关的承诺	其他	珠海市国资委	珠海市国资委于2022年12月就公司公开发行2023年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份存在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2022年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	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、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。	2023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

与再融资相关的承诺	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
与再融资相关的承诺	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。	2023年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	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
与再融资相关的承诺	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
与再融资相关的承诺	其他	珠海华发集团	珠海华发集团有限公司于2023年2月就公司2022年向特定对象发行股票涉及的摊薄即期回报填补措施能够得到切实履行，出具以下承诺：1、本公司承诺依照相关法律、法规及公司章程的有关规定行使股东权利，承诺不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益；2、承诺切实履行公司制定的有关填补回报的	2023年	否	长期有效	是

		有限公司	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。				
与再融资相关的承诺	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于2023年5月就公司2022年向特定对象发行股票事宜承诺：若本次发行完成后，本公司直接及间接持有的华发股份股份数量占华发股份总股本(发行后)的比例未超过30%，则本公司在本次发行结束日起18个月内不转让认购的本次发行的股票；若本次发行完成后，本公司直接及间接持有的华发股份股份数量占华发股份总股本（发行后）的比例超过30%，则本公司将根据《上市公司收购管理办法》的规定在本次发行结束日起36个月内不转让认购的本次发行的股票，以满足免于以要约方式收购的要求；本次发行结束后，本公司参与本次向特定对象发行所获得的新增股份对应由于公司送红股、转增股本等原因增加的公司A股股票，亦遵守上述限售期安排。	2023年	是	已完成	是
与再融资相关的承诺	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
与再融资相关的承诺	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

与再融资相关的承诺	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12月就公司向特定对象发行可转换公司债券涉及的摊薄即期回报填补措施能够得到切实履行，做出以下承诺：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，切实督促上市公司履行填补摊薄即期回报的相关措施；2、自本承诺出具日至上市公司本次向特定对象发行可转换公司债券实施完毕前，若国家证券监管部门作出关于填补摊薄即期回报措施的其他新监管规定，且上述承诺不能满足国家证券监管部门该等规定的，本机构承诺届时将按照国家证券监管部门的最新规定出具补充承诺。	2024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2024年12月就公司2024年向特定对象发行可转换公司债券涉及的摊薄即期回报填补措施能够得到切实履行，做出以下承诺：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，切实督促上市公司履行填补摊薄即期回报的相关措施；2、自本承诺出具日至上市公司本次向特定对象发行可转换公司债券实施完毕前，若国家证券监管部门作出关于填补摊薄即期回报措施的其他新监管规定，且上述承诺不能满足国家证券监管部门该等规定的，本机构承诺届时将按照国家证券监管部门的最新规定出具补充承诺。	2024年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于2025年1月就公司2024年向特定对象发行可转换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向特定对象发行可转换公司债券关于公司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，华发集团将按照有关法律、行政法规的规定及证券监督管理部门的要求承担相应赔偿责任。	2025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2024年12月就公司2024年向特定对象发行可转换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向特定对象发行可转换公司债券关于公司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督管理部门的要求承担相应赔偿责任。	2025年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	珠海华发集团	珠海华发集团有限公司于2025年1月就公司2024年向特定投资者发行可转换公司债券事宜出具以下承诺：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	2025年	否	长期有效	是

		有限公司	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，或按照国有资产转让的相关规定将该项目进行对外转让。				
与再融资相关的承诺	其他	珠海华发城市运营投资控股有限公司	珠海华发城市运营投资控股有限公司（以下简称“华发城运”）于2025年1月就公司2024年向特定投资者发行可转换公司债券事宜出具以下承诺：华发城运将按在目标公司的间接持股比例与华发股份向目标公司投入资金共同开发，并支持华发股份按照法律法规及中国证监会关于募集资金的管理要求对目标公司的资金使用进行管理。若采用股东方借款方式向目标公司提供资金的，借款利率可参考同期市场利率来确定。	2025年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	其他	珠海城市建设集团有限公司	珠海城市建设集团有限公司（以下简称“珠海城建”）于2025年1月就公司2024年向特定投资者发行可转换公司债券事宜出具以下承诺：珠海城建将按在目标公司的间接持股比例与华发股份向目标公司投入资金共同开发，并支持华发股份按照法律法规及中国证监会关于募集资金的管理要求对目标公司的资金使用进行管理。若采用股东方借款方式向目标公司提供资金的，借款利率可参考同期市场利率来确定。	2025年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于2025年3月就公司公开发行2025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。	2025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2025年3月就公司公开发行2025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。	2025年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于2026年2月就华发股份2025年向特定对象发行A股股票涉及的摊薄即期回报填补措施能够得到切实履行，做出以下承诺：1、本企业承诺依照相关法律、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，切实督促上市公司履行填补摊薄即期回报的相关措施；2、自本承诺出具日至上市公司本次向特定对象发行股票实	2026年	否	长期有效	是

			施完毕前，若国家证券监管部门作出关于填补摊薄即期回报措施的其他新监管规定，且上述承诺不能满足国家证券监管部门该等规定的，本企业承诺届时将按照国家证券监管部门的最新规定出具补充承诺。				
与再融资相关的承诺	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于2026年2月就公司2026年向特定对象发行A股股票相关事宜出具以下承诺：1、本企业用于认购华发股份向特定对象发行股票的资金来源系企业自有资金，不存在通过对外募集、代持、结构化安排或直接间接使用华发股份或利益相关方资金用于本次认购的情形。不属于《证券投资基金法》《私募投资基金监督管理暂行办法》和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》规定的私募投资基金，无需履行备案程序；2、就本企业认购华发股份向特定对象发行股票，不存在在华发股份直接或通过其利益相关方向本企业提供财务资助、补偿、承诺收益安排的情形。	2026年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	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2026年2月就公司2026年向特定对象发行A股股票相关事宜出具以下承诺：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、合作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。	2026年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	股份限售	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于2026年2月就公司2026年向特定对象发行A股股票相关事宜出具以下承诺：若本次发行完成后，本企业直接及间接持有的华发股份股份数量占华发股份总股本（发行后）的比例未超过30%，则本企业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；本次发行完成后，若本企业直接及间接持有的华发股份的股份数量占华发股份总股本（发行后）的比例超过30%，则本企业将根据《上市公司收购管理办法》的规定在本次发行结束日起36个月内不转让其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。同时，本企业承诺，其自本次发行结束之日起十八个月内不转让本次发行前已持有华发股份的股份，但在同一实际控制人控制的不同主体之间进行转让不受前述十八个月限制。自本次向特定对象发行结束之日起至上述股份解禁之日止，如因送红股、资本公积转增股本等情形所衍生取得的股份，亦应遵守上述限售期安排。若上述限售期与证券监管机构的最新监管意见不相符，将根据证券监管机构的最新监管意见进行相应调整。前述锁定期届满后，股份解锁事宜按照中国证券监督管理委员会及上海证券交易所的有关规定执行。	2026年	否	长期有效	是

与再融资相关的承诺	股份限售	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2026年2月就公司2026年向特定对象发行A股股票相关事宜出具以下承诺：自华发股份2026年度向特定对象发行股票发行完成后，若华发集团及其一致行动人直接及间接持有的华发股份的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》的规定自本次发行结束之日起十八个月内不转让本次发行前已持有华发股份的股份，但在同一实际控制人控制的不同主体之间进行转让不受前述十八个月限制。自本次向特定对象发行结束之日起至上述股份解禁之日止，如因送红股、资本公积转增股本等情形所衍生取得的股份，亦应遵守上述限售期安排。若上述限售期与证券监管机构的最新监管意见不相符，将根据证券监管机构的最新监管意见进行相应调整。前述锁定期届满后，股份解锁事宜及违反承诺的责任按照中国证券监督管理委员会及上海证券交易所的有关规定执行。	2026年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	股份限售	314号单一资产管理计划	314号单一资产管理计划于2026年2月就公司2026年向特定对象发行A股股票相关事宜出具以下承诺：自华发股份2026年度向特定对象发行股票发行完成后，若华发集团及其一致行动人直接及间接持有的华发股份的股份数量占华发股份总股本（发行后）的比例超过30%，则本资管计划将根据《上市公司收购管理办法》的规定自本次发行结束之日起十八个月内不转让本次发行前已持有华发股份的股份，但在同一实际控制人控制的不同主体之间进行转让不受前述十八个月限制。自本次向特定对象发行结束之日起至上述股份解禁之日止，如因送红股、资本公积转增股本等情形所衍生取得的股份，亦应遵守上述限售期安排。若上述限售期与证券监管机构的最新监管意见不相符，将根据证券监管机构的最新监管意见进行相应调整。前述锁定期届满后，股份解锁事宜、违反承诺的责任按照中国证券监督管理委员会及上海证券交易所的有关规定执行。	2026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。	2010年	否	长期有效	是
其他承诺	解决关联交易	珠海华发实业	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	2021年	否	承诺函在公司作为维业股份	是

		股份有限公司	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。			关联方期间内持续有效且不可变更或撤销。	
其他承诺	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
其他承诺	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	是

								制的关联方期间持续有效。	
--	--	--	--	--	--	--	--	--------------	--

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

承诺背景	承诺方	承诺期间	承诺指标	2025年度承诺金额	2025年度实际完成金额	完成率(%)
与铎龙装饰业绩相关的承诺	华发股份	2021年-2025年	扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润	5,980	7,700.38	128.77
与建泰建设业绩相关的承诺	华薇投资	2021年-2025年	扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润	2,870	2,895.33	100.88

业绩承诺变更情况

适用 不适用

本报告期内，不存在业绩承诺变更情况。

其他说明

适用 不适用

公司及全资子公司华薇投资分别将华发景龙 50%股权、建泰建设 40%股权出售给关联方维业股份，详见公司于 2020 年 12 月 5 日、2021 年 1 月 5 日在上海证券交易所网站

(www.sse.com.cn) 及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2020-091、2021-002）。按照《支付现金购买资产协议》及其补充协议约定，本公司、华薇投资对维业股份承诺的利润补偿期间为 2021 年度、2022 年度、2023 年度、2024 年度、2025 年度。截至 2025 年 12 月 31 日，前述 2021 年、2022 年度、2023 年度、2024 年度、2025 年度承诺净利润目标均已达到。

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、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 审批程序及其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	430
境内会计师事务所审计年限	1年
境内会计师事务所注册会计师姓名	姜干、彭敏琴
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	1年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	80
保荐人	国金证券股份有限公司	250
保荐人	华金证券股份有限公司	250

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

根据《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》的相关规定，公司履行了公开选聘年审会计师事务所的招标程序。根据公开招标结果，立信会计师事务所(特殊普通合伙)中标珠海华发实业股份有限公司 2025-2027 年度年报审计会计师事务所选聘项目，成交价格为人民币 1,530 万元。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

事项概述及类型	查询索引
<p>原告珠海华卓房地产开发有限公司（公司合并报表范围内子公司，下称“珠海华卓”）与被告吉林天茂置业集团有限公司（下称“吉林天茂”）签订《珠海金湾航空城珠自然资储 2019-42 项目合作经营协议》（下称“合作协议”），双方以股权比例为 50%:50%共同出资设立珠海华茂金成置业发展有限公司（下称“目标公司”），并由目标公司 100%持股珠海华茂金成置业发展有限公司（下称“项目公司”），项目公司开发建设华茂天城国际半岛花园项目。</p> <p>根据合作协议约定，在满足项目公司日常生产经营需要资金的前提下，珠海华卓与吉林天茂可按持股比例自项目公司调用盈余资金，在项目公司根据经营需要向股东方发出归还资金请求时，双方股东应按时归还借款。项目公司根据生产经营需要多次向吉林天茂发函要求返还资金，但吉林天茂未返还，累计应返还资金为 627,000,000.00 元。</p> <p>原告为维护项目公司合法权益，以目标公司股东的身份依《公司法》规定通过股东代表诉讼的方式代表项目公司提起相关诉讼。</p> <p>珠海华卓（原告）的诉讼请求为：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.判令被告吉林天茂向第三人（项目公司）返还占用的资金 627,000,000.00 元及资金占用损失； 2.判令被告赔偿原告律师费损失 93 万元； 3.判令被告承担本案的诉讼费、保全费、保全保险服务费等相关费用。 	<p>详见公司在上交所网站（www.sse.com.cn）披露的《珠海华发实业股份有限公司关于诉讼事项的公告》（公告编号：2025-099）。</p>

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用 不适用

(三) 其他说明

适用 不适用

十、上市公司及其董事、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

十一、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

十二、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2025年3月14日召开的第十届董事局独立董事专门会议2025年第一次会议、第十届董事局第五十一次会议及2025年4月7日召开的2024年年度股东大会审议通过了《关于确认公司2024年度日常关联交易执行情况及预计2025年度日常关联交易的议案》，对公司2025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。详见公司于2025年3月15日及2025年4月8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：2025-021、2025-032）。

关于2025年度日常关联交易的执行情况，详见公司于2026年4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：2026-033）。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二)资产或股权收购、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

公司将华发景龙50%股权、建泰建设40%股权出售给关联方维业股份，详见公司于2020年12月5日、2021年1月5日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国

证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2020-091、2021-002）。按照《支付现金购买资产协议》及其补充协议约定，本公司、华薇投资对维业股份承诺的利润补偿期间为2021年度、2022年度、2023年度、2024年度、2025年度。截至2025年12月31日，前述2021年、2022年度、2023年度、2024年度、2025年度承诺净利润目标均已达到。

(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150	0.35%-3.5%	66.69	4,594.91	4,582.09	79.51
合计	/	/	/	66.69	4,594.91	4,582.09	79.51

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	同一股东	260	4.5%-6%	50.83	51.55	63.15	39.23
合计	/	/	/	50.83	51.55	63.15	39.23

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

(1) 公司于2025年3月14日召开的第十届董事局独立董事专门会议2025年第一次会议、第十届董事局第五十一次会议及2025年4月7日召开的2024年年度股东大会审议通过了《关于确认公司2024年度日常关联交易执行情况及预计2025年度日常关联交易的议案》，对公司2025年度可能与集团财务公司发生的金融类日常关联交易进行了预计，详见公司于2025年3月15日及2025年4月8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：2025-021、2025-032）。

(2) 公司于2025年3月14日召开的第十届董事局独立董事专门会议2025年第一次会议、第十届董事局第五十一次会议审议通过了《关于<珠海华发集团财务有限公司2024年度风险持续评估报告>的议案》。具体详见公司于2025年3月15日在上交所网站（www.sse.com.cn）披露的公告。

(3) 公司于2025年5月13日召开的第十届董事局独立董事专门会议2025年第二次会议、第十届董事局第五十五次会议及2025年5月29日召开的2025年第三次临时股东大会审议通过了《关于续签<金融服务协议>暨关联交易的议案》《关于对珠海华发集团财务有限公司关联交易风险评估报告的议案》。为进一步优化公司财务管理，提高资金运营效率，经双方友好协商，公司与集团财务公司续签《金融服务协议》，由财务公司向公司及子公司提供存款服务、贷款服务、结算服务、票据服务、外汇服务、担保服务及经国家金融监督管理总局批准的其他金融服务；协议有效期为三年。根据有关规定，公司对集团财务公司的经营资质、业务和风险状况进行评估，并编制了《珠海华发实业股份有限公司对珠海华发集团财务有限公司关联交易风险评估报告》。具体详见公司于2025年5月14日及2025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：2025-045、2025-046、2025-051）。

(六)其他

适用 不适用

1.公司于2025年3月14日召开的第十届董事局独立董事专门会议2025年第一次会议、第十届董事局第五十一次会议及2025年4月7日召开的2024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、股东华发综合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350亿元（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2025年3月15日及2025年4月8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：2025-024、2025-032）。

2.公司于2025年5月13日召开的第十届董事局独立董事专门会议2025年第二次会议、第十届董事局第五十五次会议及2025年5月29日召开的2025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专项计划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，总体额度不超过200亿元（含本数）。具体详见公司于2025年5月14日及2025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：2025-047、2025-051）。

3.公司于2025年7月28日召开的第十届董事局第五十八次会议审议通过了《关于修订、制定及废止公司部分管理制度的议案》，2025年8月13日召开的2025年第五次临时股东大会审议通过了《关于修订公司部分管理制度的议案》，为进一步提高公司治理水平，促进公司规范运作，根据最新修订的《公司法》及中国证监会《上市公司章程指引》等法律、法规和规范性文件的修订情况，结合公司实际情况，公司取消监事会，将“股东大会”的表述改为“股东会”，并相应修订《珠海华发实业股份有限公司关联交易管理制度》。具体详见公司于2025年7月29日及2025年8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：2025-066、2025-070）。

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	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	38,024		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	4,880.27		2024年度	2025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	广州华骁房地产开发有限公司	110,700		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	2,919.5		2020年度	2025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	广州市润臻置业有限公司	1,300.05		2024年度	2025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	广州市润臻置业有限公司	1,660.8		2024年度	2025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	广州市润臻置业有限公司	990		2024年度	2025年度	连带责任担保		是	否		否	否	联合营公司
广州华枫投资有限公司	公司本部	广州市润臻置业有限公司	570		2024年度	2025年度	连带责任担保		是	否		否	否	联合营公司
广州华枫投资有限公司	公司本部	广州市润臻置业有限公司	765		2024年度	2025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	惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	76,500		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	59,500		2023年度	2025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	60,000		2023年度	2025年度	连带责任担保		是	否		否	否	联合营公司
珠海华发实业	公司本部	南京联华房地产开	49,281.48		2024年度	2029年度	连带责任担保		否	否		否	否	联合营公司

股份有限公司		发有限公司												
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	28,940.63		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	4,777.5		2024年度	2025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	苏州新高乐融酒店管理有限公司	15,900		2024年度	2025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	武汉华启房地产开发有限公司	3,570		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	11,220		2019年度	2025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	武汉华怡城房地产开发有限公司	9,598.2		2020年度	2025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	武汉华怡城房地产开发有限公司	10,618.2		2025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	武汉中央商务区投资开发有限公司	19,757.4		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	53,575.5		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	19,778.4		2022年度	2025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	西安紫晟置业有限公司	2,551.1		2023年度	2025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	西安紫晟置业有限公司	12,336		2025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	义乌兆盈房地产有限公司	31,259.56		2021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	义乌兆盈房地产有限公司	14,972.32		2022年度	2025年度	连带责任担保		是	否		否	否	联合营公司
珠海华发实业	公司本部	珠海景华房地产有限公司	1,350.82		2022年度	2025年度	连带责任担保		是	否		否	否	联合营公司

股份有限公司														
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	4,362.07		2023年度	2025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	珠海景华房地产有限公司	481.97		2024年度	2025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	24,564		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	珠海琴发实业有限公司	10,034.52		2025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	珠海琴发实业有限公司	25,200		2025年度	2032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	珠海琴发投资有限公司*	126,000		2025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	珠海正汉置业有限公司	6,918.6		2021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	珠海正汉置业有限公司	4,772.72		2021年度	2025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	珠海正汉置业有限公司	10,843.97		2022年度	2025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	珠海正汉置业有限公司	24,565.01		2022年度	2027年度	连带责任担保		否	否		否	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）							184,188.72							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							651,844.90							
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计							2,322,074.45							
报告期末对子公司担保余额合计（B）							8,333,500.66							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）							8,985,345.56							
担保总额占公司净资产的比例(%)							951.30							
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）														
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）							6,023,556.50							
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）							8,513,077.59							
上述三项担保金额合计（C+D+E）							14,536,634.09							
未到期担保可能承担连带清偿责任说明							不适用							
担保情况说明							不适用							

*公司为珠海琴发投资有限公司在“中信信托·信瑞 52 号固定收益类信托计划”项目项下的融资本金、权利维持费等负债提供担保，涉及债务本金额度为 12.6 亿元，期限 36 个月。

上述事项属于公司年度担保计划范围内，已经公司董事会、股东会授权，并已按规定履行公司内部决策程序。

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、委托理财情况

(1). 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2). 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3). 委托理财减值准备

适用 不适用

2、委托贷款情况

(1). 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2). 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3). 委托贷款减值准备

适用 不适用

3、其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、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	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	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	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

							额 (5)		投入 进度 (%) (7) = (5)/(3)			
向特定对象 发行股票	2023年10月 24日	512,445.00	504,237.28	525,000.00	0	410,606.92	-	81.43	-	34,319.49	6.81	0
发行可转换 债券	2025年9月29 日	480,000.00	472,314.33	480,000.00	0	96,414.02	-	20.41	-	96,414.02	20.41	0
合计	/	992,445.00	976,551.61	1,005,000.00	0	507,020.94	-	/	/	130,733.51	/	0

其他说明

√适用 □不适用

报告期内，公司向特定对象发行股票的部分募投项目资金投向由郑州华发峰景花园项目、南京燕子矶 G82 项目变更至绍兴金融活力城项目，不涉及募投项目的变更。公司将郑州华发峰景花园项目预计未来不会使用的募集资金 345,851,599.58 元、南京燕子矶 G82 项目预计未来不会使用的募集资金 480,510,596.61 元及截至公告披露日募集资金存放在募集资金专户产生的利息费用等 11,358,910.18 元变更用于绍兴金融活力城项目，合计 837,721,106.37 元。具体情况详见公司于 2025 年 12 月 16 日在上交所网站（www.sse.com.cn）披露的公告（公告编号：2025-103）。

(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	投入进度未达计划的具体原因	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	是,此项目未取消,调整募集资金投资总额	55,414.84	6,133.49	54,275.64	97.94	2023年12月	否	是	不适用	-34,134.10	-73,790.79	不适用	
向特定对象发行股票	南京燕子矶G82项目	生产建设	是	是,此项目未取消,调整募集资金投资总额	66,186.22	28,181.19	56,326.51	85.10	2024年10月	否	是	不适用	-6,154.53	-11,237.53	不适用	
向特定对象发行股票	绍兴金融活力城项目	生产建设	是	否	233,772.11	4.81	150,004.77	64.17	2026年12月	否	是	不适用	-19,189.23	67,989.91	不适用	
向特定对象发	补充流动资金	补流	是	否	150,000.00	0	150,000.00	100.00	/	是	是	不适用	不适用	不适用	不适用	

行股票		还贷														
发行可转换债券	上海华发上海都荟	生产建设	是	否	280,000.00	47,504.82	47,504.82	16.97	2026年9月	否	是	不适用	-10,238.87	-10,238.87	不适用	
发行可转换债券	无锡华发中央首府	生产建设	是	否	110,000.00	25,321.17	25,321.17	23.02	2023年12月	否	是	不适用	-54,961.36	-54,961.36	不适用	
发行可转换债券	珠海华发金湾府	生产建设	是	否	82,314.33	23,588.03	23,588.03	28.66	2025年1月	否	是	不适用	-11,344.14	-11,344.14	不适用	
合计	/	/	/	/	976,551.61	130,733.51	507,020.94	/	/	/	/	/	-136,022.23	/	/	

2、超募资金明细使用情况

适用 不适用

3、报告期内募投项目重新论证的具体情况

适用 不适用

(三) 报告期内募投变更或终止情况

适用 不适用

单位：万元

变更前项目名称	变更时间 (首次公告披露时间)	变更类型	变更/终止前项目募集资金投资总额	变更/终止前项目已投入募投资金总额	变更后项目名称	变更/终止原因	变更/终止后用于补流的募集资金金额	决策程序及信息披露情况说明

郑州华发峰景花园项目	2025年12月16日	调减募集资金投资金额	90,000.00	55,414.84	郑州华发峰景花园项目	项目现阶段所需募集资金较预测时有所降低。	/	公司于2025年12月15日召开的第十届董事局第六十二次会议及2025年12月31日召开的2025年第七次临时股东会审议通过了《关于部分募投项目募集资金变更至其他募投项目的议案》。具体详见公司于2025年12月16日、2026年1月1日在上交所网站(www.sse.com.cn)披露的公告(公告编号:2025-103、2026-001)。
南京燕子矶G82项目	2025年12月16日	调减募集资金投资金额	114,237.28	66,186.22	南京燕子矶G82项目	项目现阶段所需募集资金较预测时有所降低。	/	
绍兴金融活力城项目	2025年12月16日	调增募集资金投资金额	150,000.00	233,772.11	绍兴金融活力城项目	募集资金已使用完毕,未来仍有较大资金需求。	/	

(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

(1) 向特定对象发行股票

本报告期内，公司向特定对象发行股票募投项目不存在先期投入及置换情况。

(2) 向特定对象发行可转换公司债券

2025 年 10 月 15 日，公司召开第十届董事局审计委员会 2025 年第七次会议、第十届董事局第六十次会议，审议通过了《关于公司以募集资金置换预先已投入募投项目及已支付发行费用的自筹资金的议案》，同意公司以募集资金置换自筹资金预先投入募集资金投资项目人民币 576,709,611.46 元、以及自筹资金预先支付的发行费用人民币 6,729,358.37 元，两者合计人民币 583,438,969.83 元。该事项在公司董事会审批权限范围内，无需提交股东会审议。中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）针对上述事项进行了专项审核，并出具了《珠海华发实业股份有限公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目及支付发行费用情况的鉴证报告》（众环专字（2025）0500428 号）。

除上述事项外，截至 2025 年 12 月 31 日，本公司不存在其他对外先期投入及置换的情况。

2、 用闲置募集资金暂时补充流动资金情况

√适用 □不适用

(1) 向特定对象发行股票

①2024 年 11 月 4 日，公司召开第十届董事局第四十六次会议和第十届监事会第二十五次会议，同意公司使用闲置募集资金人民币 13.30 亿元临时补充流动资金，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。上述事项在公司董事局审批权限范围内，无需提交股东大会审议。

2025 年 10 月 11 日，本公司已将上述用于临时补充流动资金的募集资金 13.3 亿元全部归还至募集资金专用账户。

②2025 年 10 月 15 日，公司召开了第十届董事局审计委员会 2025 年第七次会议和第十届董事局第六十次会议，审议通过了《关于使用向特定对象发行股票闲置募集资金临时补充流动资金的议案》，同意公司使用闲置募集资金 7 亿元临时补充流动资金，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。上述事项在公司董事局审批权限范围内，无需提交股东会审议。

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司使用向特定对象发行股票的闲置募集资金暂时补充流动资金暂未归还金额为人民币 7 亿元。

(2) 向特定对象发行可转换公司债券

2025年10月15日，公司召开第十届董事局审计委员会2025年第七次会议、第十届董事局第六十次会议，审议通过了《关于使用可转换公司债券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36亿元（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。上述事项在公司董事局审批权限范围内，无需提交股东会审议。

截至2025年12月31日，本公司使用向特定对象发行可转换公司债券的闲置募集资金暂时补充流动资金暂未归还金额为人民币36亿元。

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

(五) 中介机构关于募集资金存储与使用情况的专项核查、鉴证的结论性意见

适用 不适用

经核查，保荐机构国金证券、华金证券均认为：2025年度公司募集资金存放、管理与使用符合《证券发行上市保荐业务管理办法》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》《上市公司募集资金监管规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第11号——持续督导》等法规和文件的规定，对募集资金进行了专户存储和专项使用，并及时履行了相关信息披露义务，不存在变相改变募集资金用途和损害股东利益的情形，不存在违规使用募集资金的情形。

年报审计师立信会计师事务所（特殊普通合伙）认为：华发股份公司2025年度募集资金存放、管理与使用情况专项报告在所有重大方面按照中国证券监督管理委员会《上市公司募集资金监管规则》（证监会公告〔2025〕10号）、《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》以及《上海证券交易所上市公司自律监管指南第1号——公告格式》的相关规定编制，如实反映了华发股份公司2025年度募集资金存放、管理与使用情况。

核查异常的相关情况说明

适用 不适用

(六) 擅自变更募集资金用途、违规占用募集资金的后续整改情况

适用 不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

1.修订制度

公司于2025年7月28日召开的第十届董事局第五十八次会议审议通过了《关于取消监事会并修订公司<章程>及其附件的议案》《关于修订、制定及废止公司部分管理制度的议案》；于2025年8月13日召开的2025年第五次股东大会审议通过了《关于取消监事会并修订公司<章程>及其附件的议案》《关于修订公司部分管理制度的议案》。为进一步提高公司治理水平，促进公司规范运作，根据最新修订的《公司法》及中国证券监督管理委员会《上市公司章程指引》等相关法律、法规和规范性文件，结合公司实际情况，公司取消监事会，由审计委员会行使监事会职权，并相应修订《公司章程》及其附件《股东会议事规则》和《董事局议事规则》，同时废止《监事会议事规则》，并对部分公司制度进行制定、修订或废止。具体情况详见公司于2025年7月29日、8月14日在上交所网站（www.sse.com.cn）披露的公告（公告编号：2025-066、2025-070）。

公司于2025年12月15日召开的第十届董事局第六十二次会议、于2025年12月31日召开的2025年第七次临时股东会审议通过了《关于修订公司<章程>及其附件的议案》，对《公司章程》及其附件《股东会议事规则》《董事会议事规则》进行修订。具体情况详见公司于2025年12月16日、2026年1月1日在上交所网站（www.sse.com.cn）披露的公告（公告编号：2025-107、2026-001）。

2. 董事会及经营班子换届

公司第十届董事局任期已届满。根据公司《章程》的有关规定，经公司第十届董事局提名委员会审查通过，第十届董事局提名第十一届董事会非职工董事，公司于2025年12月15日召开的第十届董事局第六十二次会议及2025年12月31日召开的2025年第七次临时股东会审议通过了《关于董事局换届暨选举非独立董事的议案》《关于董事局换届暨选举独立董事的议案》。具体情况详见公司于2025年12月16日、2026年1月1日在上交所网站（www.sse.com.cn）披露的公告（公告编号：2025-102、2026-001）。

公司于2025年12月23日召开职工代表大会，选举公司第十一届董事会职工董事，其任期与第十一届董事会任期一致。具体情况详见公司于2025年12月24日在上交所网站（www.sse.com.cn）披露的公告（公告编号：2025-109）。

公司于2025年12月31日召开的第十一届董事会第一次会议审议通过了《关于选举公司董事长、副董事长的议案》《关于选举董事会各专门委员会成员的议案》《关于聘任公司总裁、董事会秘书的议案》《关于聘任公司执行副总裁、财务总监的议案》等。具体情况详见公司于2026年1月1日在上交所网站（www.sse.com.cn）披露的公告（公告编号：2026-002）及本报告“第四节公司治理、环境和社会”中董事和高级管理人员的情况。

3. 报告期内，公司新增土地项目如下：

（1）成都锦江区三圣街道驸马村1组、10组、集体，陈家堰村1组、3组，曾家坡村3组项目：土地出让面积为37,787平方米，用地性质二类城镇住宅用地，容积率2.10。公司拥有该项目30.12%权益。

(2) 成都锦江区三圣街道驸马社区项目：土地出让面积为 40,838 平方米，用地性质二类城镇住宅用地（混合商业服务业用地），容积率 1.80。公司拥有该项目 60.00%权益。

(3) 杭州拱墅区三塘单元 XC0506-R21/R22-21 项目：土地出让面积 20,276 平方米，用地性质二类城镇住宅兼容城镇社区服务设施用地，容积率 1.6，公司拥有该项目 55.00%权益。

(4) 武汉硚口区解放大道和古田二路交汇处万人宿舍片 A-1、B-1 项目：土地出让面积 31,595 平方米，用地性质城镇住宅用地、零售商业用地、文化设施用地、其他商服用地、公园与绿地，容积率 4.59，公司拥有该项目 50.20%权益。

第六节 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	180,911,500	6.57	-	-	-	-180,911,500	-180,911,500	0	-
二、无限售条件流通股	2,571,240,616	93.43	-	-	-	180,911,500	180,911,500	2,752,152,116	100
三、股份总数	2,752,152,116	100	-	-	-	-	-	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持有的限售股份已在2025年5月6日上市流通，其余16名对象持有的限售股份已在2024年5月6日上市流通。具体情况详见公司在上交所网站（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、2025-042）。

3、 股份变动对最近一年和最近一期每股收益、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	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
珠海华发集团有限公司	180,911,500	180,911,500	0	0	认购向特定对象发行股票	2025-5-6
合计	180,911,500	180,911,500	0	0	/	/

二、证券发行与上市情况**(一) 截至报告期内证券发行情况**

√适用 □不适用

单位：张币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
普通股股票类						
/	/	/	/	/	/	/
可转换公司债券、分离交易可转债						
定向可转债	2025-9-22	2.70%	48,000,000	2025-11-4	48,000,000	/
债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）						
珠海华发实业股份有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	2025-01-15至2025-01-16	2.90%	15,800,000	2025-1-22	15,800,000	2030-1-16
珠海华发实业股份有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）	2025-10-15	2.90%	12,500,000	2025-10-20	12,500,000	2031-10-15
珠海华发实业股份有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）	2025-10-15	2.69%	3,000,000	2025-10-20	3,000,000	2030-10-15
珠海华发实业股份有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（品种二）	2025-10-20至2025-10-21	2.95%	1,250,000	2025-10-24	1,250,000	2030-10-21
珠海华发实业股份	2025-12-18	2.70%	10,000,000	2025-12-23	10,000,000	2028-12-18

有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第三期）（品种二）						
珠海华发实业股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第一期）（品种二）	2026-03-18 至 2026-03-19	3.60%	5,000,000	2026-03-24	5,000,000	2029-03-19
珠海华发实业股份有限公司 2025 年度第一期中期票据(并购)	2025-2-18	2.99%	1,800,000	2025-2-20	1,800,000	2030-2-18
珠海华发实业股份有限公司 2025 年度第一期超短期融资券	2025-6-17	2.18%	3,200,000	2025-6-19	3,200,000	2026-3-13
珠海华发实业股份有限公司 2025 年度第二期超短期融资券	2025-7-22	2.06%	4,500,000	2025-7-24	4,500,000	2026-4-17
珠海华发实业股份有限公司 2025 年度第二期中期票据	2025-11-12	2.60%	7,300,000	2025-11-14	7,300,000	2031-11-12
珠海华发实业股份有限公司 2025 年度第三期绿色中期票据	2025-11-26	2.55%	4,500,000	2025-11-28	4,500,000	2027-5-27
珠海华发实业股份有限公司 2025 年度第三期超短期融资券	2025-12-12	2.30%	10,000,000	2025-12-16	10,000,000	2026-9-10
珠海华发实业股份有限公司 2026 年度第一期中期票据	2026-3-24	3.95%	3,200,000	2026-03-26	3,200,000	2032-03-24
其他衍生证券						
/	/	/	/	/	/	/

本报告期内，本公司未有股票发行情况。

根据中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）出具的《关于同意珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行可转换公司债券注册的批复》（证监许可〔2025〕1644号），珠海华发实业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于2025年9月24日完成向特定对象发行4,800万张可转换公司债券，每张面值为100元，募集资金总额为480,000万元，期限6年。

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

报告期内债券发行情况请参见本年度报告第七节“债券相关情况”。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

□适用 √不适用

(三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	52,911
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	55,967

(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	0	无	-	国有法 人
王秀娟	11,332,700	71,727,075	2.61	0	无	-	境内自 然人
中央汇金资产 管理有限责任 公司	0	64,827,120	2.36	0	无	-	国有法 人
珠海华发实业 股份有限公司 回购专用证券 账户	58,741,300	58,741,300	2.13	0	无	-	其他
全国社保基金 四一三组合	-8,832,300	55,718,756	2.02	0	无	-	其他
珠海华发综合 发展有限公司	0	48,877,280	1.78	0	无	-	国有法 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	0	42,000,000	1.53	0	无	-	其他
历呈林	6,402,800	34,841,671	1.27	0	无	-	境内自 然人
全国社保基金 一一二组合	4,300,000	30,187,200	1.10	0	无	-	其他

国泰基金管理有限公司一社保基金 1102 组合	7,000,000	25,880,000	0.94	0	无	-	其他
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	724,967,983	人民币普通股	724,967,983				
王秀娟	71,727,075	人民币普通股	71,727,075				
中央汇金资产管理有限责任公司	64,827,120	人民币普通股	64,827,120				
珠海华发实业股份有限公司回购专用证券账户	58,741,300	人民币普通股	58,741,300				
全国社保基金四一三组合	55,718,756	人民币普通股	55,718,756				
珠海华发综合发展有限公司	48,877,280	人民币普通股	48,877,280				
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				
历呈林	34,841,671	人民币普通股	34,841,671				
全国社保基金一一二组合	30,187,200	人民币普通股	30,187,200				
国泰基金管理有限公司一社保基金 1102 组合	25,880,000	人民币普通股	25,880,000				
前十名股东中回购专户情况说明	截至报告期末，本公司回购专户（珠海华发实业股份有限公司回购专用证券账户）共计持股 58,741,300 股，占比为 2.13%。						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用						
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。未知其他流通股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人，也未知其他流通股东之间是否存在关联关系。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

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

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、法人

适用 不适用

名称	珠海华发集团有限公司
单位负责人或法定代表人	谢伟
成立日期	1986年5月14日
主要经营业务	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；企业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；融资咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	控股维业股份（股票代码：300621.SZ），间接持有 29.99%股权； 控股庄臣控股（股票代码：1955.HK），间接持有 44.25%股权； 控股迪信通（股票代码：6188.HK），间接持有 55.99%股权； 控股珠免集团（股票代码：600185.SH），间接持有 44.95%股权 控股光库科技（股票代码：300620.SZ），间接持有 23.47%股权； 控股方正科技（股票代码：600601.SH），间接持有 22.93%股权； 控股阳普医疗（股票代码：300030.SZ），间接持有 10.84%股权； 控股航宇微（股票代码：300053.SZ），间接持有 15.20%股权； 控股科恒股份（股票代码：300340.SZ），间接持有 22.87%股权； 参股华金资本（股票代码：000532.SZ），间接持有 28.45%股权； 参股华灿光电（股票代码：300323.SZ），间接持有 19.00%股权； 参股 ST 长园（股票代码：600525.SH），间接持有 14.38%股权。

2、自然人

适用 不适用

3、公司不存在控股股东情况的特别说明

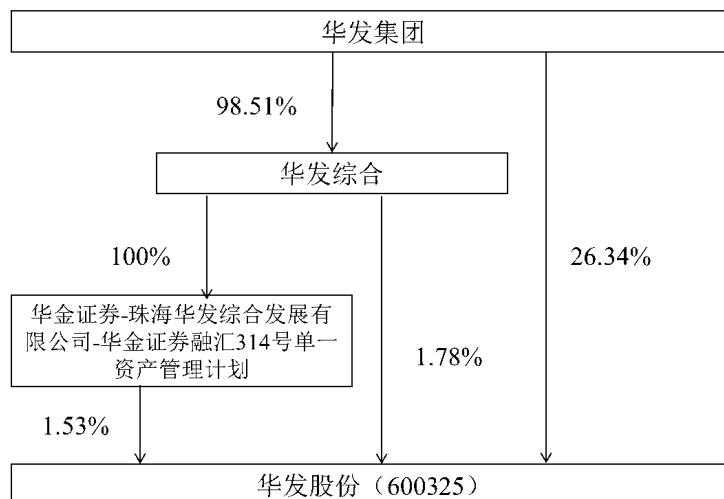
适用 不适用

4、报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5、公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1、 法人

适用 不适用

名称	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
----	--------------------

2、 自然人

适用 不适用

3、 公司不存在实际控制人情况的特别说明

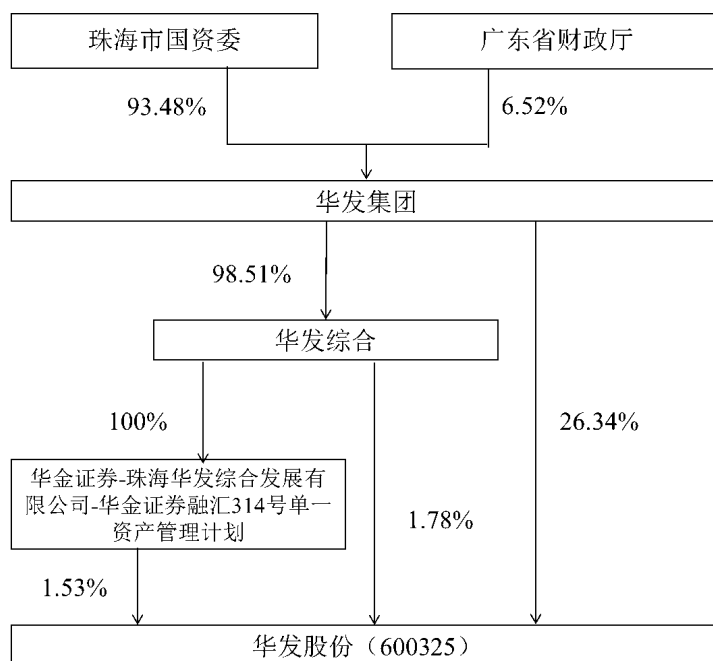
适用 不适用

4、 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6、实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

回购股份方案名称	以集中竞价交易方式回购股份方案
回购股份方案披露时间	2024年10月30日
拟回购股份数量及占总股本的比例 (%)	1.11~2.22
拟回购金额	300,000,000~600,000,000
拟回购期间	2024年10月29日~2025年10月28日
回购用途	员工持股计划或股权激励
已回购数量(股)	58,741,300

已回购数量占股权激励计划所涉及的标的股票的比例(%) (如有)	-
公司采用集中竞价交易方式减持回购股份的进展情况	不涉及

注：公司于2024年10月29日召开的第十届董事局第四十五次会议审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购股份方案的议案》，同意公司使用自有资金或自筹资金以集中竞价交易方式回购公司股份，回购资金总额不低于人民币3亿元（含本数）且不超过人民币6亿元（含本数），回购价格不超过人民币9.83元/股，回购期限为自董事局审议通过本次回购股份方案之日起12个月内。具体详见公司于2024年10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：2024-058）。2024年11月23日，公司披露了《珠海华发实业股份有限公司关于以集中竞价方式回购股份的回购报告书》（公告编号：2024-066）。

2025年1月3日，公司首次实施回购公司股份，并于2025年1月4日披露了首次回购股份情况，具体内容详见公司在上交所网站（www.sse.com.cn）披露的《珠海华发实业股份有限公司关于以集中竞价交易方式首次回购股份暨回购进展公告》（公告编号：2025-001）。

因公司实施2024年度权益分派，本次回购股份价格上限自2025年5月26日起，由不超过人民币9.83元/股（含）调整为不超过人民币9.73元/股（含）。具体情况详见公司于2025年5月20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《珠海华发实业股份有限公司关于2024年度权益分派实施后调整回购股份价格上限的公告》（公告编号：2025-050）。

因公司实施2025年半年度权益分派，本次回购股份价格上限自2025年9月11日起，由不超过人民币9.73元/股（含）调整为不超过人民币9.71元/股（含）。具体情况详见公司于2025年9月5日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告《珠海华发实业股份有限公司关于2025年半年度权益分派实施后调整回购股份价格上限的公告》（公告编号：2025-079）。

截至2025年10月28日，公司已完成本次股份回购。公司通过集中竞价交易方式累计回购股份58,741,300股，占公司总股本的2.13%，回购成交的最高价为5.83元/股，最低价为4.78元/股，回购均价为5.28元/股，已支付的资金总额为人民币310,062,380.50元（不含印花税、交易佣金等交易费用）。详见公司在上交所网站（www.sse.com.cn）披露的《珠海华发实业股份有限公司关于回购股份实施结果公告》（公告编号：2025-095）。

九、优先股相关情况

适用 不适用

第七节 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	2026年4月30日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率（%）	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排	交易机制	是否存在终止上市或挂牌的风险
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	2021-01-18	-	2026-01-18	0	2.70	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	2021-09-13	-	2026-09-13	20	2.30	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	国泰海通、华金证券、中信建投	国泰海通	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	2022-04-29	-	2027-04-29	3.9	3.20	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	国泰海通、华金证券、中信证券	国泰海通	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	2022-04-29	-	2027-04-29	3	3.20	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	国泰海通、华金证券、中信证券	国泰海通	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	2022-09-13	2026-09-13	2027-09-13	5	2.65	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、国泰海通、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	2023-07-18	2027-07-18	2028-07-18	11	2.90	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	国泰海通、中信证券、中泰证券	国泰海通	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）（品种二）	23 华发 04	251711	2023-7-17 至 2023-7-18	2023-07-18	2026-07-18	2028-07-18	6.95	4.58	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	国泰海通、中信证券、中泰证券	国泰海通	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	2024-02-02	2024-02-02	2027-02-02	2029-02-02	7.5	3.80	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	国泰海通、中信证券、中泰证券	国泰海通	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	2024-06-20	2027-06-20	2030-06-20	5	2.80	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	国泰海通、中泰证券	国泰海通	面向专业机构投资者	协议	否
珠海华发实业股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	25 华发 01	242255	2025-01-15 至 2025-01-16	2025-01-16	2027-01-16	2030-01-16	15.8	2.90	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	国泰海通、东方证券、中泰证券、中金公司、中信证券、华泰联合证券	国泰海通	面向专业投资者	竞价+协议	否
珠海华发实业股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）	25 华发 03	243863	2025-10-15	2025-10-15	2028-10-15	2031-10-15	12.5	2.90	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	华金证券、国泰海通、中信证券、华福证券、一创投行、西部证券	国泰海通	面向专业投资者	竞价+协议	否
珠海华发实业股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）	25 华发 04	243864	2025-10-15	2025-10-15	2027-10-15	2030-10-15	3	2.69	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	华金证券、国泰海通、中信证券、华福证券、一创投行、西部证券	国泰海通	面向专业投资者	竞价+协议	否

珠海华发实业股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（品种二）	25 华发 06	280283	2025-10-20 至 2025-10-21	2025-10-21	2027-10-21	2030-10-21	1.25	2.95	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	华金证券、国泰海通	国泰海通	中信证券	面向专业机构投资者	否
珠海华发实业股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）	25 华发 08	244375	2025-12-18	2025-12-18	2026-12-18	2028-12-18	10	2.70	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	华金证券、国泰海通、中信证券、华福证券、一创投行、西部证券、长江证券、中金公司	国泰海通	面向专业投资者	竞价+协议	否
珠海华发实业股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	26 华发 02	244722	2026-03-18 至 2026-03-19	2026-03-19	2027-03-19	2029-03-19	5	3.60	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	华金证券、国泰海通、中信证券、中泰证券、华福证券、一创投行	国泰海通	面向专业投资者	竞价+协议	否

注：截至 2025 年 12 月 31 日，“21 华发 01”的债券余额为 1.25 亿元；截至本报告披露日，“21 华发 01”的债券余额为 0 元。

公司对债券终止上市或挂牌风险的应对措施

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
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	公司已于 2025 年 1 月 18 日支付了 2023 年 1 月 18 日至 2024 年 1 月 17 日期间的利息。

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）	公司已于 2025 年 2 月 2 日支付了 2024 年 2 月 2 日至 2025 年 2 月 1 日期间的利息。
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）	公司已于 2025 年 2 月 24 日支付了 2024 年 2 月 24 日至 2025 年 2 月 23 日期间的利息和本金。
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）	公司已于 2025 年 4 月 29 日支付了 2024 年 4 月 29 日至 2025 年 4 月 28 日期间的利息。
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）	公司已于 2025 年 4 月 29 日支付了 2024 年 4 月 29 日至 2025 年 4 月 28 日期间的利息及回售部分的本金。
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）	公司已于 2025 年 6 月 20 日支付了 2024 年 6 月 20 日至 2025 年 6 月 19 日期间的利息。
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）	公司已于 2025 年 7 月 18 日支付了 2024 年 7 月 18 日至 2025 年 7 月 17 日期间的利息及回售部分的本金。
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）（品种二）	公司已于 2025 年 7 月 18 日支付了 2024 年 7 月 18 日至 2025 年 7 月 17 日期间的利息。
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）	公司已于 2025 年 9 月 13 日支付了 2024 年 9 月 13 日至 2025 年 9 月 12 日期间的利息及回售部分的本金。
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）	公司已于 2025 年 9 月 13 日支付了 2024 年 9 月 13 日至 2025 年 9 月 12 日期间的利息。
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）	公司已于 2025 年 11 月 12 日支付了 2024 年 11 月 12 日至 2025 年 11 月 11 日期间的利息和本金。

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）	公司已于 2025 年 11 月 12 日支付了 2024 年 11 月 12 日至 2025 年 11 月 11 日期间的利息。
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）	公司已于 2025 年 12 月 17 日支付了 2024 年 12 月 17 日至 2025 年 12 月 16 日期间的利息及回售部分的本金。

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）“21 华发 01”初始发行总额为 19.20 亿元，存续余额为 1.25 亿元，根据发行人《珠海华发实业股份有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）（品种一）募集说明书》中约定，2025 年 1 月，本期债券触发发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。发行人选择调整票面利率至 2.70%，即本期债券存续期的第 5 年（2025 年 1 月 18 日至 2026 年 1 月 17 日）票面利率为 2.70%。本期债券无投资者行使回售选择权，回售部分金额为 0 亿元。

（2）“22 华发 02”初始发行总额为 3 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）（品种二）募集说明书》中约定，2025 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 4 年至第 5 年（2025 年 4 月 29 日至 2027 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 1.8 亿元。本次 1.8 亿元回售公司债券已全额转售。

（3）“23 华发 03”初始发行总额为 11 亿元，根据发行人《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）募集说明书》中约定，2025 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至 2.90%，即本期债券存续期的第 3 年至第 4 年（2025 年 7 月 18 日至 2027 年 7 月 17 日）票面利率为 2.90%。本期债券部分投资者行使回售选择权，回售部分金额为 4.5 亿元。本次 4.5 亿元回售公司债券已全额转售。

（4）“21 华发 03”初始发行总额为 20 亿元，根据发行人《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）募集说明书》中约定，2025 年 9 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 2.30%，即本

期债券存续期的第5年（2025年9月13日至2026年9月12日）票面利率为2.30%。本期债券部分投资者行使回售选择权，回售部分金额为5.453亿元。本次5.453亿元回售公司债券已全额转售。

（5）“21华发05”初始发行总额为15亿元，根据发行人《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）募集说明书》中约定，2025年12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4.05%，即本期债券存续期的第5年（2025年12月17日至2026年12月16日）票面利率为4.05%。本期债券部分投资者行使回售选择权，回售部分金额为15亿元。本次15亿元回售公司债券已全额注销。

3、为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名（如适用）	联系人	联系电话
国泰海通证券股份有限公司	上海市静安区新闸路669号博华广场33层		蔡晓伟、陈思宇	021-38032644
中信证券股份有限公司	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦		张藤一、万媛媛、何世伟	020-32258106
广东恒益律师事务所	广州市珠江新城珠江东路6号周大福金融中心34楼3409		黄卫、吴肇棕	020-39829000
大华会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区西四环中路16号院7号楼9层	刘涛、齐江伟	刘涛、齐江伟	010-58350011
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层		张源	010-85172818
中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同2号银河SOHO-6号楼		岳志岗	010-66428877
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	湖北省武汉市武昌区水果湖街道中北路66号长江产业大厦17-18层	韩振平、宋锦锋	宋锦锋	
立信会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市黄浦区南京东路61号4楼	姜干、彭敏琴	姜干、彭敏琴	

- (1) “21 华发 03” “21 华发 05” “22 华发 01” “22 华发 02” “22 华发 03” 的评级机构为联合资信评估股份有限公司。
 (2) “21 华发 01” “22 华发 03” 的债券受托管理人为中信证券股份有限公司，“21 华发 03” “21 华发 05” “22 华发 01” “22 华发 02” “23 华发 03” “23 华发 04” “24 华发 02” “24 华发 03” “25 华发 01” “25 华发 03” “25 华发 04” “25 华发 06” “25 华发 08” “26 华发 02” 的债券受托管理人为国泰海通证券股份有限公司。

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

中介机构名称	变更原因	履行程序	对债券投资者权益的影响
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	根据财政部、国务院国资委及证监会相关规定，结合公司经营管理需要	已通过内部有权机构审议	预计不会对公司盈利能力、偿债能力以及投资者权益产生重大不利影响。
立信会计师事务所（特殊普通合伙）	根据财政部、国务院国资委及证监会相关规定，结合公司经营管理需要	已通过内部有权机构审议	预计不会对公司盈利能力、偿债能力以及投资者权益产生重大不利影响。

4、信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、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

(二) 公司债券募集资金情况

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

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

1、基本情况

单位：亿元币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
242255	25 华发 01	否	-	15.8	0	0
243863	25 华发 03	否	-	12.5	0	0
243864	25 华发 04	否	-	3	0	0
280283	25 华发 06	否	-	1.25	1.25	1.25
244375	25 华发 08	否	-	10	0	0
244722	26 华发 02	否	-	5	0	0

注：截至本报告披露日，“25 华发 06”募集资金已使用完毕。

2、募集资金用途变更调整情况

适用 不适用

3、募集资金的使用情况**(1). 实际使用情况（此处不含临时补流）**

单位：亿元币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）金额	偿还公司债券金额	补充流动资金金额	固定资产投资涉及金额	股权投资、债权投资或资产收购涉及金额	其他用途金额
242255	25 华发 01	15.8	0	15.8	0	0	0	0
243863	25 华发 03	12.5	0	12.5	0	0	0	0
243864	25 华发 04	3	0	3	0	0	0	0
280283	25 华发 06	0	0	0	0	0	0	0
244375	25 华发 08	10	0	10	0	0	0	0
244722	26 华发 02	5	0	5	0	0	0	0

注：报告期内，“25 华发 06”偿还公司债券金额为 0 元；截至本报告披露日，“25 华发 06”偿还公司债券金额为 1.25 亿元。

(2). 募集资金用于偿还公司债券及其他有息债务

适用 不适用

债券代码	债券简称	偿还公司债券的具体情况	偿还其他有息债务（不含公司债券）的具体情况
242255	25 华发 01	募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期的公司债券本金（20 华发 02）。	-

243863	25 华发 03	募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期的公司债券本金（20 华发 04、20 华发 05）。	-
243864	25 华发 04	募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期的公司债券本金（20 华发 04、20 华发 05）。	-
280283	25 华发 06	募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期的公司债券本金（21 华发 01）。	-
244375	25 华发 08	置换偿还“21 华发 05”所使用的自有资金。	-
244722	26 华发 02	置换回售公司债券本金（21 华发 05）。	-

(3). 募集资金用于补充流动资金（此处不含临时补流）

□适用 √不适用

(4). 募集资金用于特定项目

□适用 √不适用

(5). 募集资金用于其他用途

□适用 √不适用

(6). 临时补流

□适用 √不适用

4、募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	募集说明书约定的募集资金用途	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）	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	报告期内募集资金使用和募集资金专项账户管理是否合规	募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定
242255	25 华发 01	募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期的公司债券本金（20 华发 02）。	募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期的公司债券本金（20 华发 02）。	是	是	是
243863	25 华发 03	募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期的公司债券本金（20 华发 04、20 华发 05）。	募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期的公司债券本金（20 华发 04、20 华发 05）。	是	是	是

243864	25 华发 04	募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期的公司债券本金（20 华发 04、20 华发 05）。	募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期的公司债券本金（20 华发 04、20 华发 05）。	是	是	是
280283	25 华发 06	募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期的公司债券本金（21 华发 01）。	募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期的公司债券本金（21 华发 01）。	是	是	是
244375	25 华发 08	置换偿还“21 华发 05”所使用的自有资金。	置换偿还“21 华发 05”所使用的自有资金。	是	是	是
244722	26 华发 02	置换回售公司债券本金（21 华发 05）。	置换回售公司债券本金（21 华发 05）。	是	是	是

募集资金使用和募集资金账户管理存在违规情况

适用 不适用

(三) 专项品种债券应当披露的其他事项

适用 不适用

(四) 报告期内公司债券相关重要事项

适用 不适用

(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

1、非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
珠海华发实业股份有限公司2021年度第二期中期票据	21华发实业MTN002	102101186	2021-06-23	2021-06-24	2026-06-24	3.80	2.50	每年付息,到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司2022年度第一期中期票据(品种一)	22华发实业MTN001A	102281460	2022-06-30	2022-07-04	2027-07-04	12.00	2.90	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2022年度第一期中期票据(品种二)	22华发实业MTN001B	102281461	2022-06-30	2022-07-04	2027-07-04	18.00	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	2022-08-04	2022-08-08	2027-08-08	6.00	2.68	每年付息,到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	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	2022-08-04	2022-08-08	2027-08-08	10.00	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	10.00	2.95	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2023年度第一期中期票据	23华发实业MTN001	102300332	2023-03-29	2023-04-03	2028-04-03	10.00	3.30	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年度第二期中期票据（并购）	23华发实业MTN002(并购)	102381113	2023-04-26	2023-04-27	2028-04-27	4.00	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2023年度第三期中期票据（品种一）	23华发实业MTN003A	102382501	2023-09-15	2023-09-19	2028-09-19	9.00	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	4.00	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2024年度第一期中期票据	24华发实业MTN001	102400706	2024-04-02	2024-04-03	2029-04-03	6.10	3.5	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年度第二期中期票据	24华发实业MTN002	102483336	2024-08-02	2024-08-05	2029-08-05	15.00	2.55	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年度第三期中期票据	24华发实业MTN003	102483773	2024-08-23	2024-08-26	2029-08-26	11.40	2.80	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年度第四期中期票据	24华发实业MTN004	102484309	2024-09-26	2024-09-27	2029-09-27	8.90	2.80	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2025年度第一期中期票据（并购）	25华发实业MTN001(并购)	102580631	2025-02-18	2025-02-19	2030-02-19	1.80	2.99	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2025年度第一期超短期融资券	25华发实业SCP001	012581406	2025-06-17	2025-06-18	2026-03-15	3.20	2.18	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2025年度第二期超短期融资券	25华发实业SCP002	012581733	2025-07-22	2025-07-23	2026-04-19	4.50	2.06	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2025年度第二期中期票据	25华发实业MTN002	102584721	2025-11-12	2025-11-13	2031-11-13	7.30	2.60	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2025年度第三期绿色中期票据	25华发实业MTN003(绿色)	102584993	2025-11-26	2025-11-27	2027-05-28	4.50	2.55	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2025年度第三期超短期融资券	25华发实业SCP003	012583051	2025-12-12	2025-12-15	2026-09-11	10.00	2.30	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2026年度第一期中期票据	26华发实业MTN001	102681062	2026-03-24	2026-03-25	2030-03-25	3.20	3.95	每年付息，到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
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	公司已于2025年2月4日支付了2024年2月4日至2025年2月3日期间的利息及回售部分的本金。
珠海华发实业股份有限公司2023年度第一期中期票据	公司已于2025年4月3日支付了2024年4月3日至2025年4月2日期间的利息及回售部分的本金。

珠海华发实业股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	公司已于 2025 年 4 月 3 日支付了 2024 年 4 月 3 日至 2025 年 4 月 2 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司 2023 年度第二期中期票据（并购）	公司已于 2025 年 4 月 27 日支付了 2024 年 4 月 27 日至 2025 年 4 月 26 日期间的利息及回售部分的本金。
珠海华发实业股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	公司已于 2025 年 6 月 24 日支付了 2024 年 6 月 24 日至 2025 年 6 月 23 日期间的利息及回售部分的本金。
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）	公司已于 2025 年 7 月 4 日支付了 2024 年 7 月 4 日至 2025 年 7 月 3 日期间的利息及回售部分的本金。
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）	公司已于 2025 年 7 月 4 日支付了 2024 年 7 月 4 日至 2025 年 7 月 3 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	公司已于 2025 年 8 月 5 日支付了 2024 年 8 月 5 日至 2025 年 8 月 4 日期间的利息。
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）	公司已于 2025 年 8 月 8 日支付了 2024 年 8 月 8 日至 2025 年 8 月 7 日期间的利息及回售部分的本金。
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）	公司已于 2025 年 8 月 8 日支付了 2024 年 8 月 8 日至 2025 年 8 月 7 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司 2024 年度第二期超短期融资券	公司已于 2025 年 8 月 12 日支付了 2024 年 11 月 15 日至 2025 年 8 月 11 日期间的利息和本期债券本金。
珠海华发实业股份有限公司 2024 年度第三期中期票据	公司已于 2025 年 8 月 26 日支付了 2024 年 8 月 26 日至 2025 年 8 月 25 日期间的利息。
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）	公司已于 2025 年 9 月 19 日支付了 2024 年 9 月 19 日至 2025 年 9 月 18 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司 2024 年度第四期中期票据	公司已于 2025 年 9 月 27 日支付了 2024 年 9 月 27 日至 2025 年 9 月 26 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司 2020 年度第四期中期票据	公司已于 2025 年 10 月 29 日支付了 2024 年 10 月 29 日至 2025 年 10 月 28 日期间的利息和本期债券本金。
珠海华发实业股份有限公司 2022 年度第三期中期票据（并购）	公司已于 2025 年 10 月 31 日支付了 2024 年 10 月 31 日至 2025 年 10 月 30 日期间的利息。
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）	公司已于 2025 年 11 月 24 日支付了 2024 年 11 月 24 日至 2025 年 11 月 23 日期间的利息。

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）	公司已于 2025 年 11 月 24 日支付了 2024 年 11 月 24 日至 2025 年 11 月 23 日期间的利息及回售部分的本金。
珠海华发实业股份有限公司 2023 年度第五期中期票据	公司已于 2025 年 12 月 11 日支付了 2024 年 12 月 11 日至 2025 年 12 月 10 日期间的利息及回售部分的本金。

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）“21 华发实业 PPN001”初始发行总额为 8.4 亿元，存续余额为 0.72 亿元，根据发行人《珠海华发实业股份有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具募集说明书》中约定，2025 年 2 月，本期债券触发发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。发行人选择调整票面利率为 0.50%，即本期债券存续期的第 5 年（2025 年 2 月 4 日至 2026 年 2 月 3 日）票面利率为 0.50%。本期债券投资者行使回售选择权，回售部分金额为 0.72 亿元。本次 0.72 亿元回售定向债务融资工具债券已全额注销。

（2）“23 华发实业 MTN001”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 2023 年度第一期中期票据募集说明书》中约定，2025 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为 3.30%，即本期债券存续期的第 3 年至第 4 年（2025 年 4 月 3 日至 2027 年 4 月 2 日）票面利率为 3.30%。本期债券部分投资者行使回售选择权，回售部分金额为 4.6 亿元。本次 4.6 亿元回售中期票据债券已全额转售。

（3）“23 华发实业 MTN002(并购)”初始发行总额为 4 亿元，根据发行人《珠海华发实业股份有限公司 2023 年度第二期中期票据(并购)募集说明书》中约定，2025 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为 3.20%，即本期债券存续期的第 3 年至第 4 年（2025 年 4 月 27 日至 2027 年 4 月 26 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 1.6 亿元。本次 1.6 亿元回售中期票据债券已全额转售。

（4）“21 华发实业 MTN002”初始发行总额为 3.8 亿元，根据发行人《珠海华发实业股份有限公司 2021 年度第二期中期票据募集说明书》中约定，2025 年 6 月，本期债券触发发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。发行人选择调整票面利率为 2.50%，即本期债券存续期的第 5 年（2025 年 6 月 24 日至 2026 年 6 月 23 日）票面利率为 2.50%。本期债券部分投资者行使回售选择权，回售部分金额为 2.1 亿元。本次 2.1 亿元回售中期票据债券已全额转售。

(5) “22 华发实业 MTN001A” 初始发行总额为 12 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(品种一)募集说明书》中约定，2025 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 2.90%，即本期债券存续期的第 4 年至第 5 年（2025 年 7 月 4 日至 2027 年 7 月 3 日）票面利率为 2.90%。本期债券部分投资者行使回售选择权，回售部分金额为 3.8 亿元。本次 3.8 亿元回售中期票据债券已全额转售。

(6) “22 华发实业 MTN002A” 初始发行总额为 6 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(品种一)募集说明书》中约定，2025 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 2.68%，即本期债券存续期的第 4 年至第 5 年（2025 年 8 月 8 日至 2027 年 8 月 7 日）票面利率为 2.68%。本期债券部分投资者行使回售选择权，回售部分金额为 1.3 亿元。本次 1.3 亿元回售中期票据债券已全额转售。

(7) “23 华发实业 MTN004B” 初始发行总额为 6 亿元，根据发行人《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)募集说明书》中约定，2025 年 11 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 1.50%，即本期债券存续期的第 3 年（2025 年 11 月 24 日至 2026 年 11 月 23 日）票面利率为 1.50%。本期债券部分投资者行使回售选择权，回售部分金额为 6 亿元。本次 6 亿元回售中期票据债券已全额注销。

(8) “23 华发实业 MTN005” 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 2023 年度第五期中期票据募集说明书》中约定，2025 年 12 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 1.50%，即本期债券存续期的第 3 年（2025 年 12 月 11 日至 2026 年 12 月 10 日）票面利率为 1.50%。本期债券部分投资者行使回售选择权，回售部分金额为 10 亿元。本次 10 亿元回售中期票据债券已全额注销。

3、为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名 (如适用)	联系人	联系电话
国泰海通证券股份有限公司	上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 层		蔡晓伟、陈思宇	021-38032644

中信证券股份有限公司	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦		张藤一、万媛媛、何世伟	020-32258106
广东恒益律师事务所	广州市珠江新城珠江东路6号周大福金融中心34楼3409		黄卫、吴肇棕	020-39829000
大华会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区西四环中路16号院7号楼9层	刘涛、齐江伟	刘涛、齐江伟	010-58350011
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层		张源	010-85172818
中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同2号银河SOHO-6号楼		岳志岗	010-66428877
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	湖北省武汉市武昌区水果湖街道中北路66号长江产业大厦17-18层	韩振平、宋锦锋	宋锦锋	020-38795871
立信会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市黄浦区南京东路61号4楼	姜干、彭敏琴	姜干、彭敏琴	0756-2166211
广发证券股份有限公司	广东省广州市天河区马场路26号广发证券大厦43楼		刘筱岑	020-66336574
中国农业银行股份有限公司	北京市东城区建国门内大街69号		刘兆莹	010-85109688
平安银行股份有限公司	深圳市罗湖区深南东路5047号		洪超龙	0756-8111351
渤海银行股份有限公司	广东省广州市天河区临江大道27号20楼		黄玉珊	020-22088887
厦门国际银行股份有限公司	厦门市思明区鹭江道8-10号国际银行大厦1-6层		王宇	15332179900
江苏银行股份有限公司	江苏省南京市中华路26号		王娇	13689563756

上述中介机构发生变更的情况

√适用 □不适用

中介机构名称	变更原因	履行程序	对债券投资者权益的影响
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	根据财政部、国务院国资委及证监会相关规定，结合公司经营管理需要。	已通过内部有权机构审议。	预计不会对公司盈利能力、偿债能力以及投资者权益产生重大不利影响。
立信会计师事务所（特殊普通合伙）	根据财政部、国务院国资委及证监会相关规定，结合公司经营管理需要。	已通过内部有权机构审议。	预计不会对公司盈利能力、偿债能力以及投资者权益产生重大不利影响。

4、报告期末募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
珠海华发实业股份有限公司 2025 年度第一期中期票据（并购）	1.8	1.8	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司 2025 年度第一期超短期融资券	3.2	3.2	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司 2025 年度第二期超短期融资券	4.5	4.5	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司 2025 年度第二期中期票据	7.3	7.3	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司 2025 年度第三期绿色中期票据	4.5	4.5	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司 2025 年度第三期超短期融资券	10.0	10.0	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司 2026 年度第一期中期票据	3.2	3.2	0	账户正常使用	无	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

(1) “珠海华发实业股份有限公司 2022 年度第三期中期票据(并购)”募投项目目前正常开发建设，按照项目节点运营中，募集资金按项目节点需求分批投入。

(2) “珠海华发实业股份有限公司 2023 年度第二期中期票据(并购)”募投项目目前正常开发建设，按照项目节点运营中，募集资金按项目节点需求分批投入。

(3) “珠海华发实业股份有限公司 2024 年度第二期中期票据”募投项目目前正常开发建设，按照项目节点运营中，募集资金按项目节点需求分批投入。

(4) “珠海华发实业股份有限公司 2025 年度第一期中期票据(并购)”募投项目目前正常开发建设，按照项目节点运营中，募集资金按项目节点需求分批投入。

(5) “珠海华发实业股份有限公司 2025 年度第三期绿色中期票据”募投项目目前正常开发建设，按照项目节点运营中，募集资金按项目节点需求分批投入。

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

6、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其影响

适用 不适用

7、非金融企业债务融资工具其他情况的说明

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

亏损情况	报告期内公司实现归属于上市公司股东净利润-94.96 亿元，占上年末归母净资产的-48.05%。
亏损原因	公司营业毛利率下降；积极盘活存量资产，回笼现金，部分土地收储业务产生亏损；及受整体房地产市场行情影响，公司部分投资性房地产的公允价值预期下降；同时公司根据会计准则的要求，对可能发生减值损失的存货、联合营公司的投资与应收款项等计提资产减值准备与信用减值准备。
对公司生产经营和偿债能力的影响	预期不会对公司生产经营和偿债能力产生重大不利影响。

(七) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

□适用 √不适用

(八) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

□适用 √不适用

(九) 截至报告期末公司近 2 年的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	2025 年	2024 年	本期比上年同期增减 (%)
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-8,343,506,300.46	660,833,566.36	-1,362.57
流动比率	2.08	1.99	4.52
速动比率	0.70	0.58	20.69
资产负债率 (%)	69.27	70.26	-1.41
EBITDA 全部债务比	0.08	2.86	-92.20
利息保障倍数	-0.04	1.00	--
现金利息保障倍数	4.14	3.42	21.05
EBITDA 利息保障倍数	0.03	1.06	-97.17
贷款偿还率 (%)	100	100	--
利息偿付率 (%)	100	100	--

二、可转换公司债券情况

√适用 □不适用

(一) 转债发行情况

√适用 □不适用

中国证监会于 2025 年 8 月 4 日出具《关于同意珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行可转换公司债券注册的批复》（证监许可〔2025〕1644 号）。根据上述批复，公司向特定对象

发行了 4,800 万张可转换公司债券，每张面值为 100 元，募集资金总额为 480,000 万元，期限 6 年。本次发行采用阶梯式票面利率，其中，第一年票面利率为 2.70%，第二年至第六年的票面利率分别在前一年票面利率的基础上固定增加 0.05%。

根据《关于珠海华发实业股份有限公司定向可转债挂牌转让的通知》（上海证券交易所自律监管决定书（2025）252 号），上交所同意公司发行的本次可转债挂牌转让。公司发行的 480,000 万元可转换公司债券于 2025 年 11 月 4 日在上交所挂牌转让，证券简称为“华发定转”，证券代码为“110818”。

根据相关规定和《珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行可转换公司债券募集说明书（注册稿）》（以下简称“《募集说明书》”）的约定，本次可转债转股起止日期为 2026 年 3 月 26 日至 2031 年 9 月 21 日，初始转股价格为 7.06 元/股。具体详见公司于 2026 年 3 月 21 日在上交所网站（www.sse.com.cn）披露的公告（公告编号：2026-021）。

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

适用 不适用

(三) 报告期转债变动情况

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

可转换公司债券名称	本次变动前	本次变动增减			本次变动后
		转股	赎回	回售	
华发定转	480,000	0	0	0	480,000

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

截至报告期末，“华发定转”尚未进入转股期。

(四) 转股价格历次调整情况

适用 不适用

(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

适用 不适用

公司已发行的“华发定转”存续期限为自发行之日起 6 年，采用阶梯式票面利率，其中，第一年票面利率为 2.70%，第二年至第六年的票面利率分别在前一年票面利率的基础上固定增加 0.05%。

截至本报告期末，公司资产负债率无明显变化，资产负债结构稳定，资信情况良好。

(六) 转债其他情况说明

适用 不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

珠海华发实业股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了珠海华发实业股份有限公司（以下简称华发股份）财务报表，包括2025年12月31日的合并及母公司资产负债表，2025年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了华发股份2025年12月31日的合并及母公司财务状况以及2025年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第1号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于华发股份，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
(一) 房地产开发销售收入的确认	
收入确认的具体会计政策及收入的分类请参阅财务报表附注“五、重要会计政策和会计估计(28)收入”	与房地产开发项目的收入确认的评价相关的审计程序中包括以下程序： (1)评价与房地产开发的收入确认相

<p>及“七、合并财务报表项目注释(45)营业收入和营业成本”。</p> <p>2025年度，华发股份的房地产开发项目收入为人民币727.64亿元，占报告期内营业收入总额的87.22%。由于房地产开发销售收入对财务报表的重要性，存在管理层为了达到特定目标或期望而操纵收入确认的固有风险。因此，我们将华发股份的房地产开发收入的确认识别为关键审计事项。</p>	<p>关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>(2)检查华发股份的房产销售合同条款，以评价房地产开发的销售收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；</p> <p>(3)就报告期内确认房产销售收入的项目，选取样本，检查销售合同、竣工备案表、房屋测绘报告、交付通知书等支持性文件，在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，以评价房地产开发销售收入的确认是否恰当；</p> <p>(4)就资产负债表日前后确认房地产开发销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同及可以证明房地产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房地产开发销售收入是否计入恰当的会计期间。</p>
<p>(二) 存货的可变现净值的评估</p>	
<p>请参阅财务报表附注“五、重要会计政策及会计估计(12)存货”及“七、合并财务报表项目注释(9)存货”。</p> <p>截止2025年12月31日，华发股份合并财务报表中列报的存货账面价值为人民币1,910.07亿元，占报告期末的合并资产总额的53.68%。存货的账面价值以成本及可变现净值孰低计量。</p> <p>存货可变现净值的确定涉及包括预计销售价格、销售费用以及预计完工总成本等的估计。该等估计存在重大不确定性。</p> <p>鉴于存货的账面价值重大，且存货可变现净值的确定涉及重大判断及估计，因此，我们将存货可变现净值的评估识别为关键审计事项。</p>	<p>审计应对</p> <p>(1)了解及评价管理层与存货可变现净值评估相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>(2)选取样本，对存货项目进行实地观察，并询问管理层有关项目的开发进度和最新预测所反映的总开发成本估算；</p> <p>(3)选取存货项目，将确定存货可变现净值中采用的总开发成本与华发股份的最新预测的总开发成本进行比较，检查至相关支持性文件；</p> <p>(4)评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括对预计售价、销售费用等关键参数，参考历史数据、项目预算、销售合同、市场同类产品销售情况进行合理性分析，以评价是否存在管理层偏向的迹象。</p>

四、 其他信息

华发股份管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括华发股份2025年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估华发股份的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督华发股份的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

(六) 就华发股份中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）中国注册会计师：姜干
（项目合伙人）

中国注册会计师：

彭敏琴

中国·上海

2026年4月24日

二、财务报表

合并资产负债表

2025年12月31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	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			

货币资金	七、注释 1	28,075,430,944.41	33,219,770,458.21
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、注释 2	23,648,347.25	21,669,269.75
衍生金融资产	七、注释 3		32,826,789.51
应收票据	七、注释 4	3,454,531.10	
应收账款	七、注释 5	2,340,316,965.85	1,583,640,167.00
应收款项融资			
预付款项	七、注释 7	1,485,838,134.41	1,859,826,002.23
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 8	3,733,730,779.89	1,699,987,262.01
其中：应收利息			
应收股利	七、注释 8	1,785,000.00	
买入返售金融资产			
存货	七、注释 9	191,007,135,559.31	247,950,540,075.83
其中：数据资源			
合同资产	七、注释 6	887,703.59	887,703.59
持有待售资产	七、注释 10		870,000,000.00
一年内到期的非流动资产	七、注释 11	27,517,442.44	28,984,853.53
其他流动资产	七、注释 12	62,023,092,579.61	61,844,294,253.22
流动资产合计		288,721,052,987.86	349,112,426,834.88
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	七、注释 13		27,517,442.44
长期股权投资	七、注释 14	21,578,827,687.82	28,025,219,560.06
其他权益工具投资	七、注释 15	100,000.00	100,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、注释 16	30,873,215,784.53	29,851,247,951.14
固定资产	七、注释 17	7,708,918,272.55	5,234,272,111.21
在建工程	七、注释 18	599,030,653.77	76,681,853.23
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、注释 19	1,172,159,596.27	1,120,196,914.32
无形资产	七、注释 20	457,714,785.16	483,302,245.66
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	七、注释 21	165,896,468.00	175,836,220.53
递延所得税资产	七、注释 22	3,582,493,780.79	5,287,229,884.69
其他非流动资产	七、注释 23	983,000,000.00	983,000,000.00
非流动资产合计		67,121,357,028.89	71,264,604,183.28
资产总计		355,842,410,016.75	420,377,031,018.16
流动负债：			

短期借款	七、注释 25	10,995,732,116.30	3,479,890,205.21
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、注释 26	50,000,000.00	
应付账款	七、注释 27	25,770,114,956.20	29,105,434,573.28
预收款项	七、注释 28	478,111,555.31	494,099,837.73
合同负债	七、注释 29	43,444,166,638.95	81,271,847,496.73
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	218,706,574.94	133,508,992.54
应交税费	七、注释 31	813,432,682.19	2,039,858,324.11
其他应付款	七、注释 32	27,891,071,137.28	31,708,627,109.04
其中：应付利息			
应付股利	七、注释 32	16,170,736.64	96,624,963.12
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	24,034,682,927.07	20,041,935,910.58
其他流动负债	七、注释 34	5,311,578,465.74	6,790,518,274.57
流动负债合计		139,007,597,053.98	175,065,720,723.79
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、注释 35	63,131,525,571.52	79,381,565,698.59
应付债券	七、注释 36	26,999,525,237.02	22,486,175,172.13
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、注释 37	1,036,356,777.76	956,445,931.31
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 22	290,556,322.79	442,395,012.36
其他非流动负债	七、注释 38	16,012,792,719.82	17,038,273,290.88
非流动负债合计		107,470,756,628.91	120,304,855,105.27
负债合计		246,478,353,682.89	295,370,575,829.06
所有者权益（或股东权益）：			
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	1,136,407,717.75	1,421,051,059.51
减：库存股	七、注释 41	310,942,897.59	
其他综合收益	七、注释 42	117,388,002.85	3,378,919.23
专项储备			

盈余公积	七、注释 43	1,314,923,093.20	1,261,945,656.80
一般风险准备			
未分配利润	七、注释 44	4,435,431,421.46	14,323,965,958.01
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计		9,445,359,453.67	19,762,493,709.55
少数股东权益		99,918,696,880.19	105,243,961,479.55
所有者权益 (或股东权益) 合计		109,364,056,333.86	125,006,455,189.10
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		355,842,410,016.75	420,377,031,018.16

公司负责人：郭凌勇主管会计工作负责人：杨拥军会计机构负责人：陈新云

母公司资产负债表

2025年12月31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	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金		4,160,289,790.88	3,372,777,756.00
交易性金融资产			
衍生金融资产			32,826,789.51
应收票据			
应收账款	十九、注释 1	1,775,937,279.14	1,322,839,063.05
应收款项融资			
预付款项		7,290,176.97	4,890,933.57
其他应收款	十九、注释 1	74,335,435,330.22	68,811,720,532.11
其中：应收利息			
应收股利			
存货		533,438,749.93	878,699,226.88
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		19,489,663.45	20,528,980.54
其他流动资产		4,053,598,423.75	4,252,761,340.96
流动资产合计		84,885,479,414.34	78,697,044,622.62
非流动资产：			
债权投资		2,617,898,500.00	1,232,078,500.00
其他债权投资			
长期应收款			19,489,663.45
长期股权投资	十九、注释 2	94,571,789,210.10	93,576,596,708.93
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		131,934,971.01	138,556,585.09
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产			
无形资产		4,980,219.03	5,091,508.84
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		843,235.70	2,817,638.52
递延所得税资产		704,087,806.98	693,927,198.85
其他非流动资产			
非流动资产合计		98,031,633,942.82	95,668,657,803.68
资产总计		182,917,113,357.16	174,365,702,426.30
流动负债：			
短期借款		2,463,454,200.32	800,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		169,400,174.12	274,283,874.08
预收款项		79,431.89	84,422.33
合同负债		7,913,008.69	27,798,696.28
应付职工薪酬		19,326,876.36	18,639,212.00
应交税费		31,774,140.66	60,189,293.70
其他应付款		121,496,372,631.83	117,529,772,566.53
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		3,589,190,127.26	3,804,619,795.63
其他流动负债		1,782,569,642.71	454,238,854.73
流动负债合计		129,560,080,233.84	122,969,626,715.28
非流动负债：			
长期借款		3,777,037,579.53	6,884,150,078.25
应付债券		26,999,525,237.02	22,336,484,146.49
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		525,794,520.55	
非流动负债合计		31,302,357,337.10	29,220,634,224.74
负债合计		160,862,437,570.94	152,190,260,940.02
所有者权益（或股东权益）：			
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		310,942,897.59	
其他综合收益		4,574,564.95	4,197,707.01
专项储备			
盈余公积		1,311,324,543.17	1,258,347,106.77
未分配利润		8,459,644,040.53	8,322,821,137.34
所有者权益（或股东权益）合计		22,054,675,786.22	22,175,441,486.28
负债和所有者权益（或股东权益）总计		182,917,113,357.16	174,365,702,426.30

公司负责人：郭凌勇主管会计工作负责人：杨拥军会计机构负责人：陈新云

合并利润表

2025年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业总收入	七、注释 45	83,426,379,063.54	60,084,780,144.63
其中：营业收入	七、注释 45	83,426,379,063.54	60,084,780,144.63
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		82,890,860,370.97	57,492,628,167.26
其中：营业成本	七、注释 45	76,129,454,266.36	51,489,970,493.98
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 46	2,145,625,963.13	2,241,173,783.58
销售费用	七、注释 47	1,684,062,756.32	1,813,042,604.25
管理费用	七、注释 48	1,220,872,109.82	1,357,730,461.44
研发费用	七、注释 49	68,245,142.39	79,034,341.59
财务费用	七、注释 50	1,642,600,132.95	511,676,482.42
其中：利息费用	七、注释 50	2,044,761,826.85	1,281,025,023.55
利息收入	七、注释 50	412,193,239.35	731,671,265.84
加：其他收益	七、注释 51	28,649,997.21	36,252,263.96
投资收益（损失以“-”号填列）	七、注释 52	-425,509,906.11	967,823,742.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	七、注释 52	-376,152,094.08	907,402,347.22
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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 53	-1,138,997,048.10	353,616,298.61
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、注释 54	-736,092,127.81	-129,526,198.12
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、注释 55	-5,730,022,250.21	-1,840,458,782.23
资产处置收益（损失以“—”号填列）	七、注释 56	476,094.06	3,524,145.38
三、营业利润（亏损以“—”号填列）		-7,465,976,548.39	1,983,383,447.59
加：营业外收入	七、注释 57	38,542,327.03	57,833,962.45
减：营业外支出	七、注释 58	42,403,632.71	76,218,786.77
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		-7,469,837,854.07	1,964,998,623.27
减：所得税费用	七、注释 59	2,275,420,174.76	557,896,064.97
五、净利润（净亏损以“—”号填列）		-9,745,258,028.83	1,407,102,558.30
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）		-9,745,258,028.83	1,407,102,558.30
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）		-9,495,887,302.21	953,846,851.91
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-249,370,726.62	453,255,706.39
六、其他综合收益的税后净额	七、注释 42	119,414,581.07	-52,694,696.79
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（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 42	-48,467,944.17	24,134,300.70

(6) 外币财务报表折算差额	七、注释 42	159,501,889.67	-71,532,615.83
(7) 其他		4,332,464.04	3,541,872.68
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		5,405,497.45	-5,646,149.65
七、综合收益总额		-9,625,843,447.76	1,354,407,861.51
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-9,381,878,218.59	906,798,304.77
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-243,965,229.17	447,609,556.74
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-3.48	0.35
(二) 稀释每股收益(元/股)		-3.48	0.35

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：2,219,117.21元,上期被合并方实现的净利润为：4,108,258.00元。

公司负责人：郭凌勇主管会计工作负责人：杨拥军会计机构负责人：陈新云

母公司利润表

2025年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入	十九、注释 4	1,646,808,519.02	1,419,634,811.64
减：营业成本	十九、注释 4	279,233,043.34	49,412,572.34
税金及附加		19,781,678.13	18,612,852.82
销售费用		25,120,683.41	26,871,078.88
管理费用		81,215,203.58	122,766,853.20
研发费用			
财务费用		1,206,499,382.99	2,017,928,113.28
其中：利息费用		1,440,680,639.34	2,487,756,478.82
利息收入		270,838,517.48	457,744,496.57
加：其他收益		3,420,355.01	2,289,310.04
投资收益（损失以“-”号填列）	十九、注释 5	656,632,441.28	1,760,166,547.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		53,382,217.30	77,442,850.02
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-32,826,789.51	90,980,762.28
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-42,748,576.64	-46,493,498.14
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-96,381,136.93	
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		523,054,820.78	990,986,462.63

加：营业外收入		75,399.73	528,974.45
减：营业外支出		3,516,464.63	60,969.41
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		519,613,755.88	991,454,467.67
减：所得税费用		-10,160,608.13	-192,178,019.92
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		529,774,364.01	1,183,632,487.59
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		529,774,364.01	1,183,632,487.59
（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		376,857.94	-2,811,892.01
（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		376,857.94	-2,811,892.01
1.权益法下可转损益的其他综合收益		376,857.94	-2,811,892.01
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		530,151,221.95	1,180,820,595.58
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：郭凌勇主管会计工作负责人：杨拥军会计机构负责人：陈新云

合并现金流量表
2025年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		37,524,002,714.52	49,978,038,056.97

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		606,030,772.17	1,071,870,045.22
收到其他与经营活动有关的现金	七、注释 61	13,096,258,065.32	6,994,508,003.27
经营活动现金流入小计		51,226,291,552.01	58,044,416,105.46
购买商品、接受劳务支付的现金		15,165,796,771.04	25,227,355,121.22
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		3,236,100,646.35	3,608,253,912.03
支付的各项税费		6,387,138,484.17	6,917,917,678.48
支付其他与经营活动有关的现金	七、注释 61	6,548,627,760.68	6,384,736,367.78
经营活动现金流出小计		31,337,663,662.24	42,138,263,079.51
经营活动产生的现金流量净额		19,888,627,889.77	15,906,153,025.95
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		3,095,902,183.76	5,237,352,693.32
取得投资收益收到的现金		378,115,090.89	572,810,536.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		502,666.96	213,136.41
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		37,119,521.96	472,478,143.12
收到其他与投资活动有关的现金	七、注释 61	9,266,263.14	34,894,847.92
投资活动现金流入小计		3,520,905,726.71	6,317,749,357.63

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,187,862,158.39	10,306,489,051.95
投资支付的现金		10,884,321,186.60	18,014,244,275.21
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		20,971,458.50	1,002,485,356.65
支付其他与投资活动有关的现金	七、注释 61		376,158,986.77
投资活动现金流出小计		18,093,154,803.49	29,699,377,670.58
投资活动产生的现金流量净额		-14,572,249,076.78	-23,381,628,312.95
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,661,204,050.00	9,794,184,988.50
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,661,204,050.00	9,794,184,988.50
取得借款收到的现金		80,755,652,326.78	86,449,091,789.45
收到其他与筹资活动有关的现金	七、注释 61	119,126,180.36	165,652,410.08
筹资活动现金流入小计		83,535,982,557.14	96,408,929,188.03
偿还债务支付的现金		84,164,452,751.63	85,162,618,197.65
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,286,815,163.22	8,563,240,551.79
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		93,859,235.70	313,536,725.51
支付其他与筹资活动有关的现金	七、注释 61	2,352,006,251.82	8,102,648,848.56
筹资活动现金流出小计		93,803,274,166.67	101,828,507,598.00
筹资活动产生的现金流量净额		-10,267,291,609.53	-5,419,578,409.97
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-2,334,894.85	-2,753,890.91
五、现金及现金等价物净增加额		-4,953,247,691.39	-12,897,807,587.88
加：期初现金及现金等价物余额		32,579,618,423.26	45,477,426,011.14
六、期末现金及现金等价物余额		27,626,370,731.87	32,579,618,423.26

公司负责人：郭凌勇 主管会计工作负责人：杨拥军 会计机构负责人：陈新云

母公司现金流量表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		200,358,972.00	77,007,786.32
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		9,038,039,544.18	6,752,079,882.44
经营活动现金流入小计		9,238,398,516.18	6,829,087,668.76

购买商品、接受劳务支付的现金		93,127,436.76	83,146,464.56
支付给职工及为职工支付的现金		9,094,723.58	10,466,019.01
支付的各项税费		127,048,979.98	94,463,479.08
支付其他与经营活动有关的现金		10,133,374,154.18	13,333,597,022.81
经营活动现金流出小计		10,362,645,294.50	13,521,672,985.46
经营活动产生的现金流量净额		-1,124,246,778.32	-6,692,585,316.70
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,546,713,095.84	4,488,101,208.31
取得投资收益收到的现金		702,879,326.48	1,808,774,112.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,064.10	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		3,249,597,486.42	6,296,886,012.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,080,618.51	11,505.69
投资支付的现金		2,318,820,000.00	6,825,316,105.82
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,323,900,618.51	6,825,327,611.51
投资活动产生的现金流量净额		925,696,867.91	-528,441,598.92
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		18,377,119,670.50	19,942,851,516.71
收到其他与筹资活动有关的现金		4,616,007.11	27,561,376.52
筹资活动现金流入小计		18,381,735,677.61	19,970,412,893.23
偿还债务支付的现金		15,021,816,014.13	14,298,158,033.61
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,968,163,628.29	2,589,491,903.94
支付其他与筹资活动有关的现金		405,694,089.90	43,263,330.41
筹资活动现金流出小计		17,395,673,732.32	16,930,913,267.96
筹资活动产生的现金流量净额		986,061,945.29	3,039,499,625.27
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		3,372,777,756.00	7,554,305,046.35
六、期末现金及现金等价物余额			
		4,160,289,790.88	3,372,777,756.00

公司负责人：郭凌勇 主管会计工作负责人：杨拥军 会计机构负责人：陈新云

合并所有者权益变动表

2025年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2025年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	2,752,152,116.00	-			1,421,051,059.51	-	3,378,919.23		1,261,945,656.80		14,323,965,958.01	19,762,493,709.55	105,243,961,479.55	125,006,455,189.10	
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	-			1,421,051,059.51	-	3,378,919.23	-	1,261,945,656.80	-	14,323,965,958.01	19,762,493,709.55	105,243,961,479.55	125,006,455,189.10	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-			-284,643,341.76	310,942,897.59	114,009,083.62	-	52,977,436.40	-	-9,888,534,536.55	-10,317,134,255.88	-5,325,264,599.36	-15,642,398,855.24	
(一) 综合收益总额							114,009,083.62				-9,495,887,302.21	-9,381,878,218.59	-243,965,229.17	-9,625,843,447.76	
(二) 所有者投入和减少资本	-	-			-284,643,341.76	310,942,897.59	-	-			-	-595,586,239.35	-4,843,233,936.32	-5,438,820,175.67	
1. 所有者投入的普通股					-	310,942,897.59						-310,942,897.59	3,717,943,782.52	3,407,000,884.93	
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					-284,643,341.76							-284,643,341.76	-8,561,177,718.84	-8,845,821,060.60	
(三) 利润分配	-	-			-	-	-	-	52,977,436.40	-	-392,647,234.34	-339,669,797.94	-238,065,433.87	-577,735,231.81	
1. 提取盈余公积									52,977,436.40		-52,977,436.40				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配						-					-339,974,024.42	-339,974,024.42	-238,065,433.87	-578,039,458.29	
4. 其他											304,226.48	304,226.48		304,226.48	
(四) 所有者权益内部结转															

珠海华发实业股份有限公司2025 年年度报告

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	-			1,136,407,717.75	310,942,897.59	117,388,002.85	1,314,923,093.20		4,435,431,421.46		9,445,359,453.67	99,918,696,880.19	109,364,056,333.86

项目	2024 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
优先股	永续债	其他													
一、上年年末余额	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															
同一控制企业合并其他					20,000,000.00						11,993,264.79		31,993,264.79		31,993,264.79
二、本年期初余额	2,752,152,116.00	-			3,739,123,447.04	-	50,427,466.37	-	1,143,582,408.04	-	14,523,253,600.90		22,208,539,038.35	109,523,011,298.22	131,731,550,336.57
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-			-2,318,072,387.53	-	-47,048,547.14		118,363,248.76		-199,287,642.89		-2,446,045,328.80	-4,279,049,818.67	-6,725,095,147.47

珠海华发实业股份有限公司2025年年度报告

(一) 综合收益总额						-47,048,547.14				953,846,851.91	906,798,304.77	447,609,556.74	1,354,407,861.51
(二) 所有者投入和减少资本	-	-			-2,318,072,387.53	-				-	-2,318,072,387.53	-3,567,952,649.90	-5,886,025,037.43
1. 所有者投入的普通股											-	11,024,891,602.68	11,024,891,602.68
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					-2,318,072,387.53						-2,318,072,387.53	-14,592,844,252.58	-16,910,916,640.11
(三) 利润分配						-		118,363,248.76	-1,153,134,494.80		-1,034,771,246.04	-1,158,706,725.51	-2,193,477,971.55
1. 提取盈余公积								118,363,248.76	-118,363,248.76		-		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配									-1,018,296,282.92		-1,018,296,282.92	-1,158,706,725.51	-2,177,003,008.43
4. 其他									-16,474,963.12		-16,474,963.12		-16,474,963.12
(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	-			1,421,051,059.51	-	3,378,919.23	-	1,261,945,656.80	-	14,323,965,958.01		19,762,493,709.55	105,243,961,479.55	125,006,455,189.10
----------	------------------	---	--	--	------------------	---	--------------	---	------------------	---	-------------------	--	-------------------	--------------------	--------------------

公司负责人：郭凌勇 主管会计工作负责人：杨拥军 会计机构负责人：陈新云

母公司所有者权益变动表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025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、上年年末余额	2,752,152,116.00				9,837,923,419.16		4,197,707.01	-	1,258,347,106.77	8,322,821,137.34	22,175,441,486.28
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	-	4,197,707.01		1,258,347,106.77	8,322,821,137.34	22,175,441,486.28
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-			-	310,942,897.59	376,857.94	-	52,977,436.40	136,822,903.19	-120,765,700.06
（一）综合收益总额							376,857.94			529,774,364.01	530,151,221.95
（二）所有者投入和减少资本	-	-			-	310,942,897.59	-	-	-	-	-310,942,897.59
1. 所有者投入的普通股						310,942,897.59					-310,942,897.59
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	-	-			-	-	-	-	52,977,436.40	-392,951,460.82	-339,974,024.42
1. 提取盈余公积									52,977,436.40	-52,977,436.40	-

2. 对所有者（或股东）的分配										-339,974,024.42	-339,974,024.42
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	310,942,897.59	4,574,564.95		1,311,324,543.17	8,459,644,040.53	22,054,675,786.22

项目	2024 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、上年年末余额	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

珠海华发实业股份有限公司2025年年度报告

三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-2,811,892.01		118,363,248.76	46,972,955.91	162,524,312.66
（一）综合收益总额					-2,811,892.01			1,183,632,487.59	1,180,820,595.58
（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				-			118,363,248.76	-1,136,659,531.68	-1,018,296,282.92
1. 提取盈余公积							118,363,248.76	-118,363,248.76	
2. 对所有者（或股东）的分配								-1,018,296,282.92	-1,018,296,282.92
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	-	4,197,707.01	1,258,347,106.77	8,322,821,137.34	22,175,441,486.28

公司负责人：郭凌勇主管会计工作负责人：杨拥军会计机构负责人：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2025年12月31日，本公司注册资本为2,752,152,116.00元。

公司法定代表人：郭凌勇。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756户。

本期纳入合并财务报表范围的子公司较上期相比，增加41户，减少77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

本财务报表业经公司董事会于2026年4月24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、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

适用 不适用

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

4、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、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，采用当月月初的中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则

处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，属于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的差额，计入其他综合收益；其他差额计入当期损益。

(2) 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；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。

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可利变动确认为减值利得。

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

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

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

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

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

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

①信用风险显著增加

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

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素:

A 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化;

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

C 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调;

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

E 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化;

F 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化;

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

H 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化;

I 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

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

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、债务人类型及所处行业等。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

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、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

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。

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

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

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应对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的各部分分别完工，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。

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

(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。

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

（2）同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

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

（3）会计处理方法

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

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

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和经营租赁。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。

34、重要会计政策和会计估计的变更

适用 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	按销项税额抵扣进项税额后的余额	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	按应交流转税计缴	5%、7%
教育费附加	按应交流转税计缴	3%
地方教育附加	按应交流转税计缴	1%、1.5%、2%
企业所得税	应纳税所得额计缴	注 1
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%
	预缴计税依据：预收售楼款	按当地税务机关核定
房产税	从价计征或从租计征	1.2%、12%

注 1：本公司设立于澳门地区的子公司适用 12% 所得税税率，本公司设立于香港地区的子公司适用 16.5% 所得税税率，本公司设立于美国、英属维尔京群岛、开曼群岛等地的子公司按所在国（地）税收政策缴纳。

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

2、税收优惠

适用 不适用

3、其他

□适用 √不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	28,162.81	5,550.83
银行存款	20,122,098,940.47	26,542,009,933.44
其他货币资金	2,210,994.23	8,317,546.21
存放财务公司款项	7,951,092,846.90	6,669,437,427.73
合计	28,075,430,944.41	33,219,770,458.21
其中：存放在境外的款项总额	201,453,935.69	158,629,306.49

其他说明：

注1：截止2025年12月31日，存放在境外的货币资金为港币46,270,138.17元、人民币89,462,293.78元、澳门元194,118.86元、美元9,963,212.38元（上述货币资金折合人民币合计金额为201,453,935.69元）

注2：截止2025年12月31日，公司受限制的货币资金449,060,212.54元（2024年12月31日受限制的货币资金为640,152,034.95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	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	23,648,347.25	21,669,269.75	/
其中：			
权益工具投资	23,648,347.25	21,669,269.75	/
合计	23,648,347.25	21,669,269.75	/

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	0.00	32,826,789.51
合计	0.00	32,826,789.51

其他说明：

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	2,590,831.77	
商业承兑票据	863,699.33	
合计	3,454,531.10	

(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	147,000.00	
合计	147,000.00	

5、应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	1,735,898,872.29	1,127,152,587.66
其中：		
1年以内	1,735,898,872.29	1,127,152,587.66
1至2年	539,152,019.26	405,979,885.21
2至3年	201,545,627.48	136,747,058.41
3年以上	158,687,914.51	99,641,307.99
合计	2,635,284,433.54	1,769,520,839.27

(1). 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	48,747,469.52	1.85	40,219,548.43	82.51	8,527,921.09	13,570,321.82	0.77	13,235,372.32	97.53	334,949.50
按组合计提坏账准备	2,586,536,964.02	98.15	254,747,919.26	9.85	2,331,789,044.76	1,755,950,517.45	99.23	172,645,299.95	9.83	1,583,305,217.50
其中：										
低风险组合	464,767,529.11	17.64	232,383.75	0.05	464,535,145.36	313,736,444.08	17.73	156,868.22	0.05	313,579,575.86
正常风险组合	2,121,769,434.91	80.51	254,515,535.51	12.00	1,867,253,899.40	1,442,214,073.37	81.50	172,488,431.73	11.96	1,269,725,641.64
合计	2,635,284,433.54	100.00	294,967,467.69	11.19	2,340,316,965.85	1,769,520,839.27	100.00	185,880,672.27	10.50	1,583,640,167.00

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
其他	48,747,469.52	40,219,548.43	82.51	预计难以收回
合计	48,747,469.52	40,219,548.43	82.51	/

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)	
2025年1月1日余额		172,645,299.95	13,235,372.32	185,880,672.27
本期计提		82,102,614.44	26,984,176.11	109,086,790.55
本期转回				
本期核销				0.00
其他变动		4.87		4.87
2025年12月31日余额		254,747,919.26	40,219,548.43	294,967,467.69

(2). 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	13,235,372.32	26,984,176.11				40,219,548.43
按组合计提坏账准备	172,645,299.95	82,102,614.44			4.87	254,747,919.26
其中:低风险组合	156,868.22	75,515.53				232,383.75
正常风险组合	172,488,431.73	82,027,098.91			4.87	254,515,535.51
合计	185,880,672.27	109,086,790.55			4.87	294,967,467.69

(3). 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	408,501,563.79	198,206.68	408,699,770.47	15.50	37,238,475.23
绍兴市城北建设工程有限公司	175,348,111.77	0.00	175,348,111.77	6.65	14,219,344.72
珠海华发科创产业园运营管理有限公司	81,289,462.68	0.00	81,289,462.68	3.08	14,133,216.15
珠海琴发实业有限公司	75,772,845.86	0.00	75,772,845.86	2.87	37,886.43
南京屿发房地产开发有限公司	69,718,583.03	0.00	69,718,583.03	2.64	34,859.29
合计	810,630,567.13	198,206.68	810,828,773.81	30.74	65,663,781.82

6、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		887,703.59	887,703.59		887,703.59
合计	887,703.59		887,703.59	887,703.59		887,703.59

7、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	310,671,714.49	20.91	526,753,582.09	28.32
1至2年	157,282,784.10	10.59	470,642,899.90	25.31
2至3年	156,556,040.01	10.54	37,138,027.72	2.00
3年以上	861,327,595.81	57.96	825,291,492.52	44.37
合计	1,485,838,134.41	100.00	1,859,826,002.23	100.00

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位名称	期末余额	未及时结算原因

武汉市土地交易中心	805,000,000.00	中标土地尚未交付
合计	805,000,000.00	

*预付武汉市土地交易中心 P(2018)149 号妙墩片地块土地价款，该地块已于 2026 年 3 月完成整体移交并签订土地合同。

(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	54.18
上海乔浦房地产开发有限公司	87,089,612.00	5.86
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	63,097,261.00	4.25
广东电网有限责任公司珠海供电局	39,743,121.38	2.67
成都华锦铭弘实业有限公司	37,734,104.00	2.54
合计	1,032,664,098.38	69.50

8、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	1,785,000.00	
其他应收款	3,731,945,779.89	1,699,987,262.01
合计	3,733,730,779.89	1,699,987,262.01

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
珠海华方物业运营管理有限公司	1,785,000.00	
合计	1,785,000.00	

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(含1年)	2,744,392,225.49	677,075,596.51
其中：		
1年以内	2,744,392,225.49	677,075,596.51
1至2年	264,466,851.62	834,534,137.13
2至3年	651,578,852.92	243,427,518.41

3年以上	451,531,196.77	250,204,665.18
合计	4,111,969,126.80	2,005,241,917.23

(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
联合营公司减资款	2,149,570,000.00	
保证金、押金及备用金	682,111,987.49	837,683,446.00
往来款项	438,035,211.25	436,228,355.90
代业主垫付的维修基金	325,528,782.40	349,124,872.30
融资保障金	158,458,092.89	177,788,900.00
其他	358,265,052.77	204,416,343.03
合计	4,111,969,126.80	2,005,241,917.23

(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)	
2025年1月1日余额	241,409,657.32		63,844,997.90	305,254,655.22
本期计提	74,557,198.97		253,874.88	74,811,073.85
本期转回			62,236.51	62,236.51
本期转销				
本期核销				
其他变动	19,854.35			19,854.35
2025年12月31日余额	315,986,710.64		64,036,636.27	380,023,346.91

(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	63,844,997.90	253,874.88	62,236.51			64,036,636.27
按组合计提坏账准备	241,409,657.32	74,557,198.97			19,854.35	315,986,710.64
其中：低风险组合	442,634.46	1,031,284.65				1,473,919.11
正常风险组合	240,967,022.86	73,525,914.32			19,854.35	314,512,791.53
合计	305,254,655.22	74,811,073.85	62,236.51		19,854.35	380,023,346.91

(5). 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
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	2,149,570,000.00	52.28	减资款	1年以内	1,074,785.00
绍兴市越城区房地产管理处	151,321,903.00	3.68	保证金	3年以内	75,660.95
珠海市香洲区拱北街道办事处	127,436,781.71	3.10	保证金	2-3年	63,718.39
深圳陇澳投资有限公司	74,014,620.47	1.80	其他-股权转让款	1年以内	3,700,731.02
龙门南昆山中恒生态旅游开发有限公司	49,893,300.00	1.21	其他	3年以上	49,893,300.00
合计	2,552,236,605.18	62.07	/	/	54,808,195.36

9、 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	122,782,789,435.02	566,766,550.64	122,216,022,884.38	160,047,845,120.75	394,217,042.11	159,653,628,078.64
开发产品	73,949,965,826.25	5,403,315,292.53	68,546,650,533.72	90,577,024,357.91	2,543,397,463.97	88,033,626,893.94
其他	246,743,627.50	2,281,486.29	244,462,141.21	265,658,929.36	2,373,826.11	263,285,103.25
合计	196,979,498,888.77	5,972,363,329.46	191,007,135,559.31	250,890,528,408.02	2,939,988,332.19	247,950,540,075.83

其他说明：上述存货中有 56,139,727,201.51 元的存货为本公司及下属子公司的借款设定抵押。

(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	394,217,042.11	1,847,528,074.95		1,505,682,265.91	169,296,300.51	566,766,550.64
开发产品	2,543,397,463.97	3,880,883,250.43	169,296,300.51	1,190,261,722.38		5,403,315,292.53
其他	2,373,826.11	1,610,924.83		1,703,264.65		2,281,486.29
合计	2,939,988,332.19	5,730,022,250.21	169,296,300.51	2,697,647,252.94	169,296,300.51	5,972,363,329.46

(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

本公司存货期末余额中含有借款费用资本化的金额 23,952,089,769.99 元（2024 年末为 24,732,278,036.93 元）。本公司本期用于确定借款利息费用的资本化率为 4.88%（2024 年为 5.22%）。

(5). 开发成本

单位：元币种：人民币

项目名称	首期 开工 时间	预计完 全竣工 时间	预计投资总额 (万元)	期末余额(元)	期初余额(元)
上海海上都荟	2023	2027	1,240,000.00	9,418,415,459.04	8,513,827,695.72
上海静安北站项目	2023	2027	1,100,000.00	8,689,579,813.74	7,923,430,956.32
上海苏河世纪	2021	2026	561,201.52	1,705,534,244.86	5,619,457,022.03
上海古美阅华	2024	2026	490,000.00	4,151,081,203.67	3,871,851,513.36
上海虹桥四季	2023	2026	315,000.00	2,492,441,699.36	2,181,850,809.32
上海周浦项目	2022	2026	464,949.85	2,318,419,014.35	1,931,270,792.54
杭州武城云府	2023	2026	246,348.00	2,325,067,423.94	2,095,648,134.13
杭州滨月云府	2023	2026	233,715.00	2,214,684,776.98	2,091,736,579.34
杭州武御林宸院	2025	2027	222,220.00	1,581,526,043.67	
绍兴国际金融活力城	2020	2026	1,909,367.00	2,070,575,816.02	5,294,131,794.92
南京绿博园	2023	2026	1,018,531.00	8,678,208,364.09	7,972,222,713.92
南京钟山峰景	2020	2026	1,038,446.02	1,343,088,609.86	1,261,961,919.42
苏州润鸿四季	2023	2026	234,985.33	30,382,089.28	2,042,714,218.37
无锡中央首府	2021	2026	950,027.00	927,370,927.35	3,155,292,497.24
北京华发中央公园	2019	2027	447,539.02	1,598,026,296.29	1,495,660,655.17
西安利君项目	2023	2026	347,285.00	2,779,616,220.15	2,541,491,512.26
广州华樾尊府	2024	2026	311,034.20	2,966,407,807.87	1,322,714,321.10
深圳冰雪文旅城	2021	2026	2,565,869.24	7,266,960,535.49	16,626,500,972.26
佛山华发滨江府	2021	2029	976,553.96	1,105,076,063.09	1,027,641,809.31
成都阅天府	2023	2027	644,782.00	3,659,961,307.20	4,768,782,772.62
成都锦宸院流霞里	2024	2026	240,254.00	1,663,438,824.99	1,432,340,705.99
成都三圣乡 48 亩	2024	2027	205,715.00	1,285,330,559.20	1,010,937,263.71
成都锦宸院月华里	2024	2027	125,174.00	805,020,231.96	729,077,526.18
成都锦宸院·观著	2025	2027	350,000.00	2,271,752,737.75	
成都三圣乡 61 亩	2025	2028	302,064.00	1,703,989,930.94	
西安锦宸赋	2025	2027	220,000.00	1,179,576,220.47	1,837,882.08
大连华发绿洋湾	2014	2026	251,349.96	872,383,416.32	811,307,297.08
武汉华发公园首府	2021	2028	1,419,306.38	7,084,304,884.92	6,740,384,614.90
武汉华发都荟天地	2021	2028	1,254,026.70	3,863,522,891.80	4,383,824,080.13
武汉华发外滩荟	2016	2027	430,173.97	888,898,983.05	822,504,263.80
鄂州梧桐湖国际社区	2018	2028	345,681.81	2,356,458,788.14	2,216,899,767.45

昆明华发书香云海	2020	2028	1,376,809.00	5,314,695,784.89	6,251,065,242.28
湛江华发新城市花园	2019	2028	1,500,000.00	2,870,666,321.70	2,771,385,095.26
沈阳华发龙湖天曜	2022	2027	418,226.87	2,209,395,466.09	2,578,697,902.26
沈阳和平首府	2020	2027	570,339.64	1,771,928,485.68	1,626,993,059.15
沈阳华发四季	2022	2027	149,630.05	1,469,340,522.40	1,380,214,845.97
威海华发九龙湾	2014	2028	789,552.00	1,956,655,072.20	1,770,498,635.22
珠海华发金湾府	2022	2027	713,800.00	4,155,852,055.83	4,238,312,602.26
珠海市联安村项目	2023	2028	555,982.00	2,968,574,845.56	2,581,680,255.27
珠海华发峰景湾花园	2014	2026	333,914.71	1,001,924,444.28	897,369,222.84
珠海城建国际海岸花园	2017	2027	670,316.64	1,035,298,927.27	829,630,855.93
珠海都会四季	2020	2026	369,592.38	947,694,406.13	780,150,381.01
其他				5,783,661,917.15	34,454,544,932.63
合计				122,782,789,435.02	160,047,845,120.75

(6). 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	本期减少	期末余额
上海苏河世纪	2025		4,148,157,973.34	3,553,299,709.03	594,858,264.31
上海华发半岛华庭	2025		5,791,684,642.95	5,631,913,768.80	159,770,874.15
上海周浦项目	2024	2,173,643,657.94		883,719,762.44	1,289,923,895.50
上海四季河滨	2025		4,625,094,418.21	4,487,400,744.82	137,693,673.39
上海蟠龙四季	2025		2,503,545,181.56	2,390,175,680.87	113,369,500.69
上海静安华府	2025		5,524,366,353.63	5,315,116,694.53	209,249,659.10
杭州华发峰荟	2023	833,892,841.23	23,987,741.43	154,906,189.49	702,974,393.17
杭州桥南城曜云府	2025		2,652,621,157.89	2,398,512,673.14	254,108,484.75
绍兴国际金融活力城	2022	3,992,666,315.37	3,941,916,172.55	2,564,226,232.48	5,370,356,255.44
南京紫京四季雅园	2024	1,801,704,034.77	31,704,481.45	650,432,902.07	1,182,975,614.15
南京四季雅筑	2024	137,305,670.48	1,483,192,239.37	1,501,856,840.54	118,641,069.31
苏州华发四季河滨	2025		1,910,904,740.42	1,886,310,475.73	24,594,264.69
苏州沧浪项目	2025		2,340,385,897.25	2,198,060,409.79	142,325,487.46
常熟人工智能产业园	2022	1,468,145,623.93		688,978,821.30	779,166,802.63
无锡中央首府	2023	1,675,495,175.79	2,372,795,911.66	1,664,677,074.29	2,383,614,013.16
无锡鑫悦华府	2020	604,188,140.02		603,316,177.34	871,962.68
无锡华发四季	2024	535,479,943.88	1,002,137,440.78	1,249,740,891.54	287,876,493.12
西安华发长安首府	2024	3,546,192,746.50		11,086,279.17	3,535,106,467.33
佛山华发滨江府	2023	1,090,044,386.05		827,934,695.26	262,109,690.79
重庆华发四季半岛	2022	701,428,316.42	19,922,202.87	97,827,747.97	623,522,771.32
大连华发绿洋湾	2023	701,468,714.16		103,363,030.47	598,105,683.69
大连华发花间月	2021	562,625,704.14		486,429,552.94	76,196,151.20
武汉华发公园首府	2024	4,035,900,952.28	1,600,655,639.49	1,074,458,499.37	4,562,098,092.40
武汉华发都荟天地	2024	3,067,443,066.25	117,808,347.16	733,079,031.00	2,452,172,382.41
武汉中城荟二期	2021	2,064,602,007.12		104,951,433.24	1,959,650,573.88
武汉华发四季	2021	1,827,774,985.80		13,551.15	1,827,761,434.65

武汉华发时光	2021	1,573,395,707.43			1,573,395,707.43
武汉华发中央公园	2021	1,325,023,390.65		2,210,235.27	1,322,813,155.38
鄂州梧桐湖国际社区	2022	1,429,186,075.96		8,569,788.10	1,420,616,287.86
长沙精英路 35 亩项目	2025		1,153,563,252.86	1,061,662,871.44	91,900,381.42
昆明华发书香云海	2023	1,467,152,848.74	2,144,561,251.79	1,543,120,565.97	2,068,593,534.56
成都天府 143 亩项目	2025		1,791,071,722.66	1,650,230,676.28	140,841,046.38
成都高新 43 亩项目	2025		1,882,910,770.00	1,862,783,605.25	20,127,164.75
江门华发四季	2021	1,686,191,228.68		238,857,320.01	1,447,333,908.67
沈阳和平首府	2022	1,091,024,384.49		534,299,473.26	556,724,911.23
沈阳华发龙湖天曜	2024	144,004,728.33	745,719,409.03	750,305,846.06	139,418,291.30
青岛华发四季	2021	837,776,447.33		22,472,509.01	815,303,938.32
郑州华发峰景湾	2023	1,291,258,693.59	40,734,645.62	930,162,560.82	401,830,778.39
中山华发观山水	2017	2,233,716,834.59		721,576,947.00	1,512,139,887.59
中山华发学府壹号	2025		1,189,491,997.28	1,107,565,261.91	81,926,735.37
深圳冰雪文旅城	2024	143,662,124.25	4,564,075,374.59	4,547,016,461.36	160,721,037.48
珠海华发香海湖	2025		1,501,068,389.54	260,444,962.71	1,240,623,426.83
珠海华发首府	2017	2,094,400,503.99		19,642,879.24	2,074,757,624.75
珠海华发未来新城	2022	1,852,922,222.39	1,320,801.59		1,854,243,023.98
珠海华发水郡花园	2015	1,754,036,466.68	141,079,026.93	1,006,428,660.02	888,686,833.59
珠海华发天茂半岛花园	2023	1,473,414,804.06	471,058,164.22	614,825,749.68	1,329,647,218.60
珠海城建国际海岸花园	2020	1,131,275,007.29	127,633,643.77	774,167,137.45	484,741,513.61
珠海华发十字门国际花园	2018	1,113,870,563.60	21,972,604.46	593,318,687.50	542,524,480.56
珠海都会四季	2023	1,025,832,694.36	63,093,293.65	-	1,088,925,988.01
珠海绿洋湾花园	2020	790,945,099.67		240,889,262.69	550,055,836.98
珠海华发水岸花园	2015	645,483,360.74		469,459.47	645,013,901.27
其他		34,652,448,888.96	2,363,426,213.39	15,167,909,845.78	21,847,965,256.57
合计		90,577,024,357.91	58,293,661,103.39	74,920,719,635.05	73,949,965,826.25

10、 持有待售资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
划分为持有待售的资产		870,000,000.00
合计		870,000,000.00

11、 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
一年内到期的长期应收款	27,517,442.44	28,984,853.53
合计	27,517,442.44	28,984,853.53

12、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
合作方经营往来款	36,137,951,287.30	34,606,548,589.38
合营联营企业往来款	12,955,837,911.96	13,205,945,607.50
预交税费	11,652,053,496.14	12,609,501,198.44
合同取得成本	1,072,053,499.62	984,219,755.22
项目预售监管资金	205,196,384.59	438,079,102.68
合计	62,023,092,579.61	61,844,294,253.22

13、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	27,517,442.44		27,517,442.44	56,502,295.97		56,502,295.97	6.17%
减：一年内到期部分	-27,517,442.44		-27,517,442.44	-28,984,853.53		-28,984,853.53	
小计				27,517,442.44		27,517,442.44	

其他说明：

√适用 □不适用

公司 2021 年将持有的珠海华发景龙建设有限公司 50%股权及建泰建设有限公司 40%股权转让给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。

14、 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（账面价值）	本期增减变动							期末余额（账面价值）	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	12,691,311,687.48	18,700,540.58	1,784,986,933.00	-882,128,997.50			1,785,000.00		-38,537,329.93	10,002,573,967.63	
小计	12,691,311,687.48	18,700,540.58	1,784,986,933.00	-882,128,997.50			1,785,000.00		-38,537,329.93	10,002,573,967.63	
二、联营企业											
联营企业	15,333,907,872.58	40,439,154.09	4,026,266,000.00	509,467,958.43	-1,357,325.92		269,527,574.85		-10,410,364.14	11,576,253,720.19	
小计	15,333,907,872.58	40,439,154.09	4,026,266,000.00	509,467,958.43	-1,357,325.92		269,527,574.85		-10,410,364.14	11,576,253,720.19	
合计	28,025,219,560.06	59,139,694.67	5,811,252,933.00	-372,661,039.07	-1,357,325.92		271,312,574.85		-48,947,694.07	21,578,827,687.82	

其他说明：

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 2025 年 12 月 31 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。

15、 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	本期增减变动					期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	其他					
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 144.00 万元、对珠海市裕发实业投资有限公司股权投资成本 5.00 万元，2025 年 12 月末公允价值为零。

16、 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	29,851,247,951.14		29,851,247,951.14
二、本期变动	1,021,967,833.39		1,021,967,833.39
加：外购	480,036,697.20		480,036,697.20
存货转入	1,996,936,560.41		1,996,936,560.41
减：处置	319,690,749.55		319,690,749.55
公允价值变动	-1,135,314,674.67		-1,135,314,674.67
三、期末余额	30,873,215,784.53		30,873,215,784.53

(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) 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。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 23,598,033,594.82 元为本公司下属子公司的长期借款设定抵押。

17、 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	7,708,601,124.40	5,234,038,884.31
固定资产清理	317,148.15	233,226.90
合计	7,708,918,272.55	5,234,272,111.21

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	5,766,912,908.41	155,169,343.95	332,636,415.46	6,254,718,667.82
2.本期增加金额	2,706,207,253.20	2,125,083.77	21,184,013.70	2,729,516,350.67
(1) 购置		1,884,234.71	21,063,031.63	22,947,266.34
(2) 企业合并增加		240,849.06	120,982.07	361,831.13
(3) 存货转入	2,706,207,253.20			2,706,207,253.20
3.本期减少金额	236,589.88	16,354,496.42	14,378,602.30	30,969,688.60
(1) 处置或报废		16,168,895.62	14,326,404.87	30,495,300.49
(2) 其他变动	236,589.88	185,600.80	52,197.43	474,388.11
4.期末余额	8,472,883,571.73	140,939,931.30	339,441,826.86	8,953,265,329.89
二、累计折旧				
1.期初余额	671,353,353.15	113,629,785.47	235,696,644.89	1,020,679,783.51
2.本期增加金额	209,844,363.45	10,111,703.80	30,919,077.78	250,875,145.03
(1) 计提	209,844,363.45	9,938,292.48	30,875,623.92	250,658,279.85
(2) 企业合并增加		173,411.32	43,453.86	216,865.18
3.本期减少金额	87,444.33	13,691,469.11	13,111,809.61	26,890,723.05
(1) 处置或报废		13,568,399.05	13,071,809.40	26,640,208.45
(2) 其他变动	87,444.33	123,070.06	40,000.21	250,514.60
4.期末余额	881,110,272.27	110,050,020.16	253,503,913.06	1,244,664,205.49
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	7,591,773,299.46	30,889,911.14	85,937,913.80	7,708,601,124.40
2.期初账面价值	5,095,559,555.26	41,539,558.48	96,939,770.57	5,234,038,884.31

(2). 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	2,197,121,366.24	产权证书正在办理之中

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
办公设备及其他	317,148.15	233,226.90
合计	317,148.15	233,226.90

其他说明：

本公司以固定资产为借款设定抵押，抵押资产价值 1,483,740,046.45 元。

18、 在建工程

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	599,030,653.77		599,030,653.77	76,681,853.23		76,681,853.23
合计	599,030,653.77		599,030,653.77	76,681,853.23		76,681,853.23

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

□适用 √不适用

截止 2025 年 12 月 31 日，本公司以在建工程项目资产为借款设定抵押，抵押资产价值 502,200,256.26 元。

19、 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	1,652,999,017.42	11,801,115.23	13,244,920.25	1,678,045,052.90
2.本期增加金额	216,726,437.55	29,527,989.84	1,332,722.66	247,587,150.05
租赁增加	216,726,437.55	29,527,989.84	1,332,722.66	247,587,150.05
3.本期减少金额	192,011,407.94	5,753,377.69	2,096,937.40	199,861,723.03
租赁减少	192,011,407.94	5,753,377.69	2,096,937.40	199,861,723.03
4.期末余额	1,677,714,047.03	35,575,727.38	12,480,705.51	1,725,770,479.92
二、累计折旧				
1.期初余额	540,911,364.87	6,097,164.21	10,839,609.50	557,848,138.58
2.本期增加金额	150,132,388.91	2,208,351.21	2,155,917.94	154,496,658.06
(1) 计提	150,132,388.91	2,208,351.21	2,155,917.94	154,496,658.06
3.本期减少金额	152,565,011.15	4,948,606.00	1,220,295.84	158,733,912.99
(1) 租赁减少	152,565,011.15	4,948,606.00	1,220,295.84	158,733,912.99
4.期末余额	538,478,742.63	3,356,909.42	11,775,231.60	553,610,883.65
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	1,139,235,304.40	32,218,817.96	705,473.91	1,172,159,596.27
2.期初账面价值	1,112,087,652.55	5,703,951.02	2,405,310.75	1,120,196,914.32

20、 无形资产

(7). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	土地使用权	软件及其他	合计
一、账面原值			
1.期初余额	416,384,583.83	234,863,567.84	651,248,151.67
2.本期增加金额	4,391,568,399.96	18,177,288.59	4,409,745,688.55
(1) 购置	4,391,568,399.96	14,454,340.98	4,406,022,740.94
(2) 其他转入		3,722,947.61	3,722,947.61
3.本期减少金额	4,401,349,278.98	113,207.55	4,401,462,486.53
(1) 处置		113,207.55	113,207.55
(2) 其他减少	4,401,349,278.98		4,401,349,278.98
4.期末余额	406,603,704.81	252,927,648.88	659,531,353.69
二、累计摊销			
1.期初余额	55,064,183.07	112,881,722.94	167,945,906.01
2.本期增加金额	8,705,059.67	25,172,206.62	33,877,266.29
(1) 计提	8,705,059.67	25,172,206.62	33,877,266.29
3.本期减少金额		6,603.77	6,603.77

(1) 处置		6,603.77	6,603.77
4.期末余额	63,769,242.74	138,047,325.79	201,816,568.53
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	342,834,462.07	114,880,323.09	457,714,785.16
2.期初账面价值	361,320,400.76	121,981,844.90	483,302,245.66

21、 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	175,836,220.53	39,128,882.19	47,655,859.78	1,412,774.94	165,896,468.00
合计	175,836,220.53	39,128,882.19	47,655,859.78	1,412,774.94	165,896,468.00

22、 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	1,252,265,639.24	313,066,409.81	2,488,131,217.36	622,032,804.34
土地增值税准备金	3,052,380,856.08	763,095,214.02	3,340,881,611.17	835,220,402.79
预收账款之预计利润	4,973,073,289.80	1,243,268,322.45	8,866,771,977.00	2,216,692,994.25
可抵扣亏损	8,128,228,918.63	2,032,057,229.66	9,123,277,325.66	2,280,819,331.41
租赁负债	1,194,569,994.83	298,642,498.71	1,078,265,768.86	269,566,442.22
其他	635,032,882.20	158,758,220.55	674,815,595.64	168,806,140.01
合计	19,235,551,580.78	4,808,887,895.20	25,572,143,495.69	6,393,138,115.02

(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	708,821,482.06	177,205,370.52	593,236,414.22	148,309,103.56

投资性房地产	1,979,875,549.12	494,968,887.28	2,786,472,770.64	696,618,192.66
使用权资产	977,076,259.24	244,269,064.81	910,047,074.70	227,511,768.68
其他	2,402,028,458.36	600,507,114.59	1,903,456,711.21	475,864,177.79
合计	6,067,801,748.78	1,516,950,437.20	6,193,212,970.77	1,548,303,242.69

(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	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和 负债互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债余额	递延所得税资产和负 债互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债余额
递延所得税资产	1,226,394,114.41	3,582,493,780.79	1,105,908,230.33	5,287,229,884.69
递延所得税负债	1,226,394,114.41	290,556,322.79	1,105,908,230.33	442,395,012.36

(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	6,015,132,231.15	1,010,596,944.03
合计	6,015,132,231.15	1,010,596,944.03

23. 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
不动产拆迁 补偿权益	975,000,000.00		975,000,000.00	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	983,000,000.00		983,000,000.00	983,000,000.00		983,000,000.00

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。

24、 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	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	449,060,212.54	449,060,212.54	冻结	受限	640,152,034.95	640,152,034.95	冻结	受限
存货	57,382,529,100.59	56,139,727,201.51	抵押	受限	76,734,930,657.57	76,414,063,555.55	抵押	受限
固定资产	1,716,471,070.26	1,483,740,046.45	抵押	受限	931,844,729.53	833,311,130.66	抵押	受限
长期股权投资					368,464,738.63	368,464,738.63	质押	受限
投资性房地产	23,598,033,594.82	23,598,033,594.82	抵押	受限	23,592,849,146.42	23,592,849,146.42	抵押	受限
在建工程	502,200,256.26	502,200,256.26	抵押	受限				
合计	83,648,294,234.47	82,172,761,311.58	/	/	102,268,241,307.10	101,848,840,606.21	/	/

25、 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
保证借款	7,850,385,238.00	3,349,602,072.28
信用借款	3,068,700,146.43	85,000,000.00
抵押借款	40,000,000.00	40,000,000.00
未到期应付利息	36,646,731.87	5,288,132.93
合计	10,995,732,116.30	3,479,890,205.21

短期借款分类的说明：

(1)上述保证借款情况参见附注十六、2。

(2)年末无已逾期未偿还的短期借款。

26、 应付票据

(1). 应付票据列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	50,000,000.00	
合计	50,000,000.00	

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
工程款	22,651,281,514.91	25,528,777,406.31
应付土地款	695,329,888.16	1,004,635,639.95
材料款	404,915,758.43	486,156,575.75
应付设计费及其他	2,018,587,794.70	2,085,864,951.27
合计	25,770,114,956.20	29,105,434,573.28

(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
昆明市公共资源交易中心	695,329,888.16	未到付款节点
昆明草海项目	684,283,195.06	工程未决算
湛江华发新城市花园	369,017,476.07	工程未决算
绍兴金融活力城1、2号地块	329,456,815.03	工程未决算
武汉公园首府(150#)	255,050,304.77	工程未决算
合计	2,333,137,679.09	/

28、 预收款项

(1). 预收款项列示

√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	478,111,555.31	494,099,837.73
合计	478,111,555.31	494,099,837.73

(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

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	43,142,844,825.95	81,016,539,252.08
预收其他	301,321,813.00	255,308,244.65
合计	43,444,166,638.95	81,271,847,496.73

(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
上海海上都荟	3,519,759,746.70	尚未交付结算
上海虹桥四季	1,360,756,223.14	尚未交付结算
上海古美阅华	4,961,277,081.11	尚未交付结算
上海周浦项目	1,897,661,455.83	尚未交付结算
杭州滨月云府	2,333,574,134.86	尚未交付结算
杭州笕桥武城云府	2,478,676,090.14	尚未交付结算
南京金陵月华	7,159,677,124.79	尚未交付结算
无锡中央首府	1,076,371,233.47	尚未交付结算
西安都荟城央	3,557,062,109.21	尚未交付结算
成都阅天府	4,674,334,200.92	尚未交付结算
珠海金湾府	1,004,290,030.98	尚未交付结算
合计	34,023,439,431.15	/

(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

(4). 预收楼款情况

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(%)
上海海上都荟	3,519,759,746.70	1,863,061,386.24	2026	69.92
上海虹桥四季	1,360,756,223.14	326,395,569.73	2026	72.48
上海古美阅华	4,961,277,081.11	1,850,007,740.11	2026	95.15
上海周浦项目	1,897,661,455.83	1,502,764,993.68	2024	98.57
杭州滨月云府	2,333,574,134.86	2,324,572,300.00	2026	100.00
杭州笕桥武城云府	2,478,676,090.14	2,262,235,272.48	2026	100.00
南京金陵月华	7,159,677,124.79	4,461,792,925.05	2026	67.94
无锡中央首府	1,076,371,233.47	497,658,666.05	2023	78.50
西安都荟城央	3,557,062,109.21	2,007,269,836.69	2026	96.34
成都阅天府	4,674,334,200.92	4,286,026,630.28	2025	87.78
成都锦宸院流霞里	1,811,965,026.61	-	2027	51.32
成都锦宸院月华里	1,269,181,751.38	-	2026	78.40
珠海金湾府	1,004,290,030.98	376,379,226.05	2025	72.18
其他	6,038,258,616.81	59,258,374,705.72		
合计	43,142,844,825.95	81,016,539,252.08		

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	128,878,122.55	3,205,342,257.76	3,150,622,847.70	183,597,532.61
二、离职后福利-设定提存计划	4,630,869.99	282,474,328.77	252,494,028.50	34,611,170.26
三、辞退福利		38,702,100.95	38,204,228.88	497,872.07
合计	133,508,992.54	3,526,518,687.48	3,441,321,105.08	218,706,574.94

(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	82,988,723.86	2,626,793,160.80	2,561,334,435.93	148,447,448.73
二、职工福利费		77,955,396.38	77,773,833.01	181,563.37
三、社会保险费	18,313,942.09	97,224,723.49	97,628,611.89	17,910,053.69
其中：医疗保险费	18,313,467.09	88,756,209.77	89,159,623.17	17,910,053.69
工伤保险费		5,657,738.68	5,657,738.68	
生育保险费	475.00	2,810,775.04	2,811,250.04	

四、住房公积金	3,320,239.63	129,444,516.53	129,620,442.70	3,144,313.46
五、工会经费和职工教育经费	17,069,271.68	50,721,030.55	56,863,337.90	10,926,964.33
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	7,185,945.29	223,203,430.01	227,402,186.27	2,987,189.03
合计	128,878,122.55	3,205,342,257.76	3,150,622,847.70	183,597,532.61

(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		238,446,990.47	238,446,990.47	
2、失业保险费		8,880,555.48	8,880,555.48	
3、企业年金缴费	4,630,869.99	35,146,782.82	5,166,482.55	34,611,170.26
合计	4,630,869.99	282,474,328.77	252,494,028.50	34,611,170.26

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	543,232,535.76	1,476,569,536.22
增值税	110,057,635.63	215,184,587.95
土地增值税	62,482,235.18	182,768,289.99
个人所得税	16,107,282.12	99,779,414.55
房产税	37,590,191.82	19,397,106.35
城市维护建设税	13,059,032.06	16,526,800.63
教育费附加	5,588,770.93	7,103,694.54
其他税费	25,314,998.69	22,528,893.88
合计	813,432,682.19	2,039,858,324.11

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	16,170,736.64	96,624,963.12
其他应付款	27,874,900,400.64	31,612,002,145.92
合计	27,891,071,137.28	31,708,627,109.04

(2). 应付股利

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
普通股股利	16,170,736.64	96,624,963.12
合计	16,170,736.64	96,624,963.12

(3). 其他应付款

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
往来及拆借款	19,650,318,882.36	26,368,002,327.05
土地增值税准备金	3,052,380,856.08	3,340,881,611.17
押金及保证金	1,392,835,028.42	1,501,166,819.82
代收业主款项	102,010,066.27	67,610,894.29
诚意金	68,380,591.24	65,033,257.42
应付减资款	2,649,470,000.00	
其他	959,504,976.27	269,307,236.17
合计	27,874,900,400.64	31,612,002,145.92

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	2,289,456,396.38	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
南京联华房地产开发有限公司	1,200,393,161.87	未到结算期
深圳融创文旅产业发展集团有限公司	972,256,384.24	未到结算期
成都华锦铭弘实业有限公司	687,132,980.02	未到结算期
合计	6,726,009,922.51	/

33、 一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
一年内到期的长期借款	19,641,105,130.39	15,283,447,379.66
一年内到期的应付债券	2,869,481,721.50	4,422,979,195.34
一年内到期的租赁负债	158,213,217.06	122,982,214.34
一年内到期的其他非流动负债	1,365,882,858.12	212,527,121.24
合计	24,034,682,927.07	20,041,935,910.58

34、 其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	1,770,000,000.00	450,000,000.00
未到期应付利息	8,950,717.81	2,115,000.00
待转销项税	3,532,627,747.93	6,338,403,274.57
合计	5,311,578,465.74	6,790,518,274.57

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年度第二期超短期融资券	100.00	2.70	2024-11-14	270天	450,000,000.00	450,000,000.00				450,000,000.00		否
25年度第一期超短期融资券	100.00	2.18	2025-6-17	270天	320,000,000.00		320,000,000.00	3,765,128.77			320,000,000.00	否
25年度第二期超短期融资券	100.00	2.06	2025-7-22	270天	450,000,000.00		450,000,000.00	4,114,356.16			450,000,000.00	否
25年度第三期超短期融资券	100.00	2.30	2025-12-12	270天	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	1,071,232.88			1,000,000,000.00	否
合计					2,220,000,000.00	450,000,000.00	1,770,000,000.00	8,950,717.81		450,000,000.00	1,770,000,000.00	

其他说明:

□适用 √不适用

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	1,687,707,697.70	1,848,319,604.22
抵押借款	29,766,988,602.44	25,784,936,971.40
保证借款	41,189,564,353.92	51,192,574,192.03
信用借款	9,705,995,560.50	15,300,044,088.42
未到期应付利息	422,374,487.35	539,138,222.18
小计	82,772,630,701.91	94,665,013,078.25
减：一年内到期的长期借款	19,641,105,130.39	15,283,447,379.66
合计	63,131,525,571.52	79,381,565,698.59

其他说明：

√适用 □不适用

公司上述借款的抵押物、质押物及保证情况详见附注七、24及附注十六、2，其中年末同时由项目合作方提供保证担保或对公司提供反担保的金额为260,289.12万元。

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	29,504,525,237.00	26,462,013,777.51
未到期应付利息	364,481,721.52	447,140,589.96
小计	29,869,006,958.52	26,909,154,367.47
减：一年内到期的应付债券	2,869,481,721.50	4,422,979,195.34
合计	26,999,525,237.02	22,486,175,172.13

(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
20 华发 02	100.00	5.30	2020-2-24	3+2 年	1,580,000,000.00	1,579,729,921.40		12,618,356.16	270,078.60	1,580,000,000.00		否
20 华发 04	100.00	4.05	2020-11-12	3+2 年	1,500,000,000.00	1,498,529,852.67		52,428,082.19	1,470,147.33	1,500,000,000.00		否
20 华发 05	100.00	2.75	2020-11-12	2+2+1 年	920,000,000.00	50,000,000.00		37,316,712.33		50,000,000.00		否
20 华发实业 MTN004	100.00	4.05	2020-10-27	3+2 年	830,000,000.00	9,352,132.33		36,276,684.93	647,867.67	10,000,000.00		否
21 华发 01	100.00	2.70	2021-1-18	2+2+1 年	1,920,000,000.00	125,000,000.00		95,354,038.36			125,000,000.00	否
21 华发 03	100.00	2.30	2021-9-13	2+2+1 年	2,000,000,000.00	1,998,938,646.63	545,300,000.00	77,786,301.37	1,061,353.37	545,300,000.00	2,000,000,000.00	否
21 华发 05	100.00	4.05	2021-12-17	2+2+1 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00		60,583,561.64		1,500,000,000.00		否
21 华发实业 MTN002	100.00	2.50	2021-6-23	2+2+1 年	690,000,000.00	379,828,120.96	210,000,000.00	26,836,273.97	171,879.04	210,000,000.00	380,000,000.00	否
21 华发实业 PPN001	100.00	4.95	2021-2-4	2+2+1 年	840,000,000.00	71,993,495.60		41,466,082.19	6,504.40	72,000,000.00		否
22 华发 01	100.00	3.20	2022-4-29	2+2+1 年	390,000,000.00	390,000,000.00		18,279,780.82			390,000,000.00	否
22 华发 02	100.00	3.20	2022-4-29	3+2 年	300,000,000.00	299,926,249.83	180,000,000.00	14,659,726.03	73,750.17	180,000,000.00	300,000,000.00	否
22 华发 03	100.00	2.65	2022-9-13	2+2+1 年	500,000,000.00	500,000,000.00		23,934,246.58			500,000,000.00	否
22 华发实业 MTN001B	100.00	3.00	2022-6-30	2+2+1 年	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00		53,852,054.79			1,800,000,000.00	否
22 华发实业 MTN001A	100.00	2.90	2022-6-30	3+2 年	1,200,000,000.00	1,199,584,736.42	380,000,000.00	59,117,589.04	415,263.58	380,000,000.00	1,200,000,000.00	否
22 华发实业 MTN002B	100.00	2.70	2022-8-4	2+2+1 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		26,926,027.40			1,000,000,000.00	否
22 华发实业 MTN002A	100.00	2.68	2022-8-4	3+2 年	600,000,000.00	599,749,357.03	130,000,000.00	29,020,273.97	289,333.33	130,000,000.00	600,038,690.36	否
22 华发实业 MTN003	100.00	2.95	2022-10-28	2+2+1 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		47,868,493.15			1,000,000,000.00	否
23 华发实业 MTN001	100.00	3.30	2023-3-29	2+2+1 年	1,000,000,000.00	999,844,070.39	460,000,000.00	46,871,232.88	155,929.61	460,000,000.00	1,000,000,000.00	否
23 华发实业 MTN002	100.00	3.20	2023-4-26	2+2+1 年	400,000,000.00	399,918,524.80	160,000,000.00	16,753,972.60	81,475.20	160,000,000.00	400,000,000.00	否
23 华发实业 MTN003A	100.00	4.15	2023-9-15	3+2 年	900,000,000.00	898,763,145.24		37,247,671.23	719,333.95		899,482,479.19	否
23 华发实业 MTN004A	100.00	4.30	2023-11-22	3+2 年	400,000,000.00	399,392,562.44		17,152,876.71	319,703.98		399,712,266.42	否

珠海华发实业股份有限公司2025年年度报告

23 华发实业 MTN004B	100.00	2.85	2023-11-22	1+1+1 年	600,000,000.00	600,000,000.00		20,703,123.29		600,000,000.00		否
23 华发实业 MTN005	100.00	2.90	2023-12-7	1+1+1 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		35,901,369.86		1,000,000,000.00		否
23 华发 03	100.00	2.90	2023-7-18	2+2+1 年	1,100,000,000.00	1,099,518,444.44	450,000,000.00	46,073,424.66	481,555.56	450,000,000.00	1,100,000,000.00	否
23 华发 04	100.00	4.58	2023-7-18	3+2 年	695,000,000.00	694,139,744.44		31,743,791.78	556,000.00		694,695,744.44	否
24 华发实业 MTN001	100.00	3.50	2024-4-2	3+2 年	610,000,000.00	608,898,952.82		37,318,630.14	487,548.57		609,386,501.39	否
24 华发实业 MTN002	100.00	2.55	2024-8-2	3+2 年	1,500,000,000.00	1,496,886,216.47		53,759,589.04	1,198,889.91		1,498,085,106.38	否
24 华发实业 MTN003	100.00	2.80	2024-8-23	3+2 年	1,140,000,000.00	1,137,580,373.73		43,026,410.96	911,156.33		1,138,491,530.06	否
24 华发实业 MTN004	100.00	2.80	2024-9-26	2+2+1 年	890,000,000.00	888,761,653.26		31,406,027.40	711,012.48		889,472,665.74	否
24 华发 02	100.00	3.80	2024-2-2	3+2 年	750,000,000.00	748,747,826.09		54,501,369.86	599,444.96		749,347,271.05	否
24 华发 03	100.00	2.80	2024-6-20	3+2+1 年	500,000,000.00	499,012,025.90		21,441,095.89	399,629.97		499,411,655.87	否
25 华发实业 MTN001 (并购)	100.00	2.99	2025-2-18	2+2+1 年	180,000,000.00		180,000,000.00	4,644,739.73	-163,373.09		179,836,626.91	否
25 华发实业 MTN002	100.00	2.60	2025-11-12	2+2+2 年	730,000,000.00		730,000,000.00	2,496,000.00	-1,090,241.33		728,909,758.67	否
25 华发实业 MTN003(绿色)	100.00	2.55	2025-11-26	547 日	450,000,000.00		450,000,000.00	1,383,287.67			450,000,000.00	否
25 华发 01	100.00	2.90	2025-1-16	5 年	1,580,000,000.00		1,580,000,000.00	43,811,452.05	-1,318,346.74		1,578,681,653.26	否
华发定转	100.00	2.70	2025-9-29	6 年	4,800,000,000.00		4,800,000,000.00	33,021,369.86	76,856,716.86		4,723,143,283.14	否
25 华发 03	100.00	2.90	2025-10-15	3+2+1 年	1,250,000,000.00		1,250,000,000.00	7,647,260.27	-2,788,888.89		1,247,211,111.11	否
25 华发 04	100.00	2.69	2025-10-15	2+2+1 年	300,000,000.00		300,000,000.00	1,702,438.36	-429,333.33		299,570,666.67	否
25 华发 06	100.00	2.95	2025-10-21	2+2+1 年	125,000,000.00		125,000,000.00	717,294.52	-180,582.52		124,819,417.48	否
25 华发 08	100.00	2.70	2025-12-18	1+1+1 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	961,643.84	-771,191.14		999,228,808.86	否
20 粤铨国商贸 ZR008	100.00	6.70	2020-12-29	2+N 年	600,000,000.00	593,375,032.31		39,098,630.14	6,624,967.69	600,000,000.00		否
21 粤铨国商贸 ZR002	100.00	6.50	2021-3-5	2+N 年	150,000,000.00	149,691,025.64		6,971,917.81	308,974.36	150,000,000.00		否
22 粤铨国商贸 ZR001	100.00	6.00	2022-3-30	1+1+1 年	245,000,000.00	244,851,666.67		3,383,013.70	148,333.33	245,000,000.00		否
合计					41,465,000,000.00	26,462,013,777.51	12,930,300,000.00	1,354,063,919.18	65,488,540.51	9,822,300,000.00	29,504,525,237.00	

注 1：中国证监会于 2025 年 8 月 4 日出具《关于同意珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行可转换公司债券注册的批复》（证监许可〔2025〕1644 号）。根据上述批复，公司向特定对象发行了 4,800 万张可转换公司债券，每张面值为 100 元，募集资金总额为 480,000 万元，扣除发行

费用 7,685.67 万元，实际募集资金净额为 472,314.33 万元。本次可转债期限 6 年（自 2025 年 9 月 22 日至 2031 年 9 月 21 日），票面利率为：第一年 2.70%，第二年至第六年的票面利率分别在前一年票面利率的基础上固定增加 0.05%。本次可转债转股期 2026 年 3 月 26 日至 2031 年 9 月 21 日，债券持有人对是否转股具有选择权，并于转股的次日成为股东。

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
长期租赁负债	1,194,569,994.82	1,079,428,145.65
减：一年内到期的租赁负债	158,213,217.06	122,982,214.34
合计	1,036,356,777.76	956,445,931.31

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
租赁住房资产支持专项计划	6,727,820,000.00	7,320,820,000.00
资产支持专项计划	9,387,409,191.26	8,673,782,290.88
商业地产抵押贷款支持票据	1,101,500,000.00	1,106,300,000.00
未到期应付利息	161,946,386.68	149,898,121.24
减：一年内到期的其他非流动负债	1,365,882,858.12	212,527,121.24
合计	16,012,792,719.82	17,038,273,290.88

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）	1,362,919,433.22	427,805,571.98	712,448,913.74	1,078,276,091.46
其他资本公积	58,131,626.29			58,131,626.29
合计	1,421,051,059.51	427,805,571.98	712,448,913.74	1,136,407,717.75

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

(1) 因同一控制下企业合并及期初所增加的资本公积本期转回，相应减少资本公积-股本溢价 49,534,900.00 元。

(2) 本期公司因在子公司所有者权益份额发生变动, 导致本期增加资本公积-股本溢价 427,805,571.98 元, 本期减少资本公积-股本溢价 662,914,013.74 元。

41、 库存股

√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
回购股份		310,942,897.59		310,942,897.59
合计		310,942,897.59		310,942,897.59

其他说明, 包括本期增减变动情况、变动原因说明:

公司于 2024 年 10 月 29 日召开的第十届董事局第四十五次会议审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购股份方案的议案》, 拟使用自有资金或自筹资金以集中竞价交易方式回购公司股份, 回购资金总额不低于人民币 3 亿元 (含本数) 且不超过人民币 6 亿元 (含本数), 并在未来适宜时机将回购股份用于员工持股计划或者股权激励。截至 2025 年 12 月 31 日, 公司累计回购公司股份 58,741,300 股、占公司目前总股本的比例为 2.13%, 累计支付的资金总金额为人民币 310,062,380.50 元 (不含印花税、交易佣金等费用)。

42、 其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-1,490,000.00							-1,490,000.00
其他权益工具投资公允价值变动	-1,490,000.00							-1,490,000.00
二、将重分类进损益的其他综合收益	4,868,919.23	120,873,855.91	11,340.12		1,447,934.72	114,009,083.62	5,405,497.45	118,878,002.85
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	6,438,527.23	-1,357,325.92				-1,357,325.92		5,081,201.31
现金流量套期储备	48,467,944.17	-48,467,944.17				-48,467,944.17		
外币财务报表折算差额	-331,575,464.11	164,907,387.12				159,501,889.67	5,405,497.45	-172,073,574.44
投资性房地产初始公允价值变动	281,537,911.94	5,791,738.88	11,340.12		1,447,934.72	4,332,464.04		285,870,375.98
其他综合收益合计	3,378,919.23	120,873,855.91	11,340.12		1,447,934.72	114,009,083.62	5,405,497.45	117,388,002.85

43、 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	1,255,235,548.94	52,977,436.40		1,308,212,985.34
任意盈余公积	6,710,107.86			6,710,107.86
合计	1,261,945,656.80	52,977,436.40		1,314,923,093.20

44、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	14,323,965,958.01	14,511,260,336.11
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		11,993,264.79
调整后期初未分配利润	14,323,965,958.01	14,523,253,600.90
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-9,495,887,302.21	953,846,851.91
减：提取法定盈余公积	52,977,436.40	118,363,248.76
应付普通股股利	339,669,797.94	1,034,771,246.04
期末未分配利润	4,435,431,421.46	14,323,965,958.01

调整期初未分配利润明细：

1、由于同一控制导致的合并范围变更，影响本期期初未分配利润-1,938,895.54元，影响上期期初未分配利润11,993,264.79元。

45、 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
营业收入	83,426,379,063.54	76,129,454,266.36	60,084,780,144.63	51,489,970,493.98
合计	83,426,379,063.54	76,129,454,266.36	60,084,780,144.63	51,489,970,493.98

①按行业划分

单位：元币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发	72,764,165,045.57	65,453,544,717.77	55,718,929,270.81	47,745,285,587.76
物业服务	1,932,548,681.78	1,630,364,758.33	1,767,066,530.36	1,477,128,472.06
其他	8,729,665,336.19	9,045,544,790.26	2,598,784,343.46	2,267,556,434.16
合计	83,426,379,063.54	76,129,454,266.36	60,084,780,144.63	51,489,970,493.98

46、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
土地增值税	1,652,780,844.26	1,804,000,532.69
房产税	143,075,686.15	141,482,412.31
城市维护建设税	150,709,055.24	113,039,707.86
印花税	49,249,939.40	50,858,488.61
教育费附加	115,441,078.34	81,086,051.63
土地使用税	18,543,650.75	19,170,935.03
其他	15,825,708.99	31,535,655.45
合计	2,145,625,963.13	2,241,173,783.58

47、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	210,878,945.42	208,290,255.19
品牌宣传推广费用	456,505,654.59	577,640,443.78
营销代理费	920,810,319.83	906,404,001.33
其他	95,867,836.48	120,707,903.95
合计	1,684,062,756.32	1,813,042,604.25

48、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
职工薪酬	760,841,688.37	950,739,582.66
折旧及摊销费	148,708,328.86	155,967,024.84
咨询服务费	134,223,550.54	114,734,486.41
差旅费	19,839,082.80	26,182,915.51
租赁费	25,861,366.65	17,474,018.11
其他	131,398,092.60	92,632,433.91
合计	1,220,872,109.82	1,357,730,461.44

49、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	60,556,026.59	73,395,408.18
外协费用	2,839,842.45	950,137.40
其他	4,849,273.35	4,688,796.01
合计	68,245,142.39	79,034,341.59

50、 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	2,044,761,826.85	1,281,025,023.55
减：利息收入	412,193,239.35	731,671,265.84
汇兑损益	-535,051.03	-56,454,642.77
其他	10,566,596.48	18,777,367.48
合计	1,642,600,132.95	511,676,482.42

51、 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	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	22,708,555.96	30,123,565.43	22,708,555.96
代扣代缴税款手续费	5,784,401.27	5,744,701.76	
增值税加计抵减	157,039.98	383,996.77	
合计	28,649,997.21	36,252,263.96	22,708,555.96

52、 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	-376,152,094.08	907,402,347.22
处置长期股权投资产生的投资收益	-22,052,944.18	77,818,743.00
交易性金融资产在持有期间的投资收益	88,964.39	96,880.75
处置交易性金融资产取得的投资收益	-47,279,191.83	
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	3,572.61	14,751.56
取得控制权时股权按公允价值重新计算产生的利得	19,881,786.98	-17,508,979.91
合计	-425,509,906.11	967,823,742.62

53、 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	2,109,365.44	-309,193.87
衍生金融资产		77,036,205.57
按公允价值计量的投资性房地产	-1,141,106,413.54	276,889,286.91
合计	-1,138,997,048.10	353,616,298.61

54、 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	736,092,127.81	129,526,198.12
合计	736,092,127.81	129,526,198.12

55、 资产减值损失

√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
存货跌价损失	5,730,022,250.21	1,555,214,040.16
股权减值损失		285,244,742.07
合计	5,730,022,250.21	1,840,458,782.23

56、 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	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置利得或损失	476,094.06	3,524,145.38	476,094.06
合计	476,094.06	3,524,145.38	476,094.06

57、 营业外收入

营业外收入情况

√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	计入当期非经常性损益的金额
违约金收入	31,552,775.60	35,421,379.85	31,552,775.60
政府补助	100,615.97	100,000.00	100,615.97
罚款收入	1,192,434.34	580,037.88	1,192,434.34
其他	5,696,501.12	21,732,544.72	5,696,501.12
合计	38,542,327.03	57,833,962.45	38,542,327.03

58、 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	1,268,421.33	430,886.29	1,268,421.33
对外捐赠	17,141,000.00	34,348,858.95	17,141,000.00
违约及赔偿支出	13,688,383.11	33,104,930.19	13,688,383.11
其他	10,305,828.27	8,334,111.34	10,305,828.27
合计	42,403,632.71	76,218,786.77	42,403,632.71

59、 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	722,408,660.89	1,332,972,835.29
递延所得税费用	1,553,011,513.87	-775,076,770.32
合计	2,275,420,174.76	557,896,064.97

(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	-7,469,837,854.07
按法定/适用税率计算的所得税费用	-1,867,459,463.52
子公司适用不同税率的影响	-104,853,632.77
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	94,014,889.27
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	16,718,493.38
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-37,510,159.54
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	4,174,510,047.94
所得税费用	2,275,420,174.76

60、 其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注七、42

61、 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	10,846,768,606.22	5,086,095,457.58
政府补助及违约金	61,338,783.14	71,880,130.09
经营性受限货币资金	191,091,822.41	210,229,809.28
往来款及其他	1,997,058,853.55	1,626,302,606.32
合计	13,096,258,065.32	6,994,508,003.27

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
现金支付的销管费用、研发费用、财务手续费、营业外支出和其他业务成本	4,703,796,337.86	4,337,386,721.04

往来款流出	1,844,831,422.82	2,047,349,646.74
合计	6,548,627,760.68	6,384,736,367.78

(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	9,266,263.14	34,894,847.92
合计	9,266,263.14	34,894,847.92

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
合并范围变化减少现金		376,158,986.77
合计		376,158,986.77

(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	119,126,180.36	165,652,410.08
合计	119,126,180.36	165,652,410.08

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
支付股权收购款	2,099,842,197.26	7,878,906,768.19
支付租赁负债款	168,730,259.67	168,362,124.09
支付信托保障金	83,433,794.89	52,306,956.28
返还职工项目跟投款		3,073,000.00
合计	2,352,006,251.82	8,102,648,848.56

筹资活动产生的各项负债变动情况

√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
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款-本金	3,474,602,100.00	11,217,722,470.45	59,590,430.00	3,792,829,616.02		10,959,085,384.43
其他流动负债-本金	450,000,000.00	2,153,000,000.00		833,000,000.00		1,770,000,000.00
长期借款-本金（含一年内到期）	94,125,874,900.00	44,879,168,400.18	109,096,080.72	56,763,883,166.34		82,350,256,214.56
其他非流动负债-本金（含一年内到期）	17,100,902,300.00	6,707,700,000.01		6,591,873,099.63		17,216,729,191.26
应付债券	26,462,013,800.00	12,930,300,000.00	24,986,200.00	9,822,300,000.00		29,595,000,000.00
其他应付款	22,437,841,200.00	2,867,761,456.14		6,360,566,869.64		18,945,035,786.50
应付股利	96,624,963.12		353,379,031.60	433,833,258.08		16,170,736.64
合计	164,147,859,263.12	80,755,652,326.78	547,051,742.32	84,598,286,009.71		160,852,277,313.39

本公司在相关金融服务机构办理反向保理业务，供应商将对本公司的应收账款转让给金融服务机构，金融服务机构依据审核后的应收账款信息，向供应商提供融资款项。应收账款到期时(一般为供应商收到转让债权款之日起1年)，由本公司按照实际应付供应商的款项金额支付给相关金融服务机构。本公司将上述供应商融资安排所对应的金融负债列报于应付账款项目，截止2025年末的账面余额为72.73亿元。

(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

62、 现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-9,745,258,028.83	1,407,102,558.30
加：资产减值准备	5,730,022,250.21	1,840,458,782.23
信用减值损失	736,092,127.81	129,526,198.12
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	250,658,279.85	225,279,487.66
使用权资产摊销	154,496,658.06	171,532,853.43
无形资产摊销	33,877,266.29	36,723,560.95
长期待摊费用摊销	47,655,859.78	49,438,110.31
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）	-476,094.06	-3,524,145.38
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,268,421.33	426,297.65
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	1,138,997,048.10	-353,616,298.61
财务费用（收益以“-”号填列）	1,805,924,082.62	776,107,634.00
投资损失（收益以“-”号填列）	425,509,906.11	-889,990,249.06
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,704,850,203.44	-749,512,577.41
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-151,838,689.57	-81,348,891.16
存货的减少（增加以“-”号填列）	62,218,014,690.78	33,974,049,821.10
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	449,229,636.21	-1,987,239,464.69
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-44,910,395,728.36	-18,639,260,651.49
其他		
经营活动产生的现金流量净额	19,888,627,889.77	15,906,153,025.95
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	27,626,370,731.87	32,579,618,423.26
减：现金的期初余额	32,579,618,423.26	45,477,426,011.14
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-4,953,247,691.39	-12,897,807,587.88

(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	41,535,814.50
其中：杭州甬辰置业有限公司	17,034,687.50
北京星泰通府置业有限公司	24,501,127.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	29,830,619.14
其中：杭州甬辰置业有限公司	26,300,950.64
北京星泰通府置业有限公司	3,529,668.50
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	11,705,195.36

其他说明：

注：本期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	
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	37,119,521.96
其中：珠海铨龙装饰有限公司	21,850,000.00
建泰建设有限公司	9,000,000.00
其他	6,269,521.96
处置子公司收到的现金净额	37,119,521.96

(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	27,626,370,731.87	32,579,618,423.26
其中：库存现金	28,162.81	5,550.83
可随时用于支付的银行存款	27,624,131,574.83	32,571,295,326.22
可随时用于支付的其他货币资金	2,210,994.23	8,317,546.21
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	27,626,370,731.87	32,579,618,423.26
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

其他说明：

□适用 √不适用

63、 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

64、 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	-	-	206,293,270.04
其中：港币	146,992,633.95	0.90322	132,766,686.84
澳门元	194,118.86	0.87627	170,100.53
美元	10,436,558.54	7.02880	73,356,482.67
其他应收款	-	-	7,032,511.50
其中：港币	972,285.47	0.90322	878,187.68
澳门元	6,388.00	0.87627	5,597.61
美元	874,790.32	7.02880	6,148,726.20
其他流动资产	-	-	421,728,000.00
其中：美元	60,000,000.00	7.02880	421,728,000.00
短期借款	-	-	1,489,096,413.52
其中：港币	1,598,488,753.04	0.90322	1,443,787,011.52
美元	6,446,250.00	7.02880	45,309,402.00
应付账款	-	-	5,107,877.67
其中：港币	2,267,383.84	0.90322	2,047,946.43
澳门元	28,545.00	0.87627	25,013.13
美元	431,783.25	7.02880	3,034,918.11
其他应付款	-	-	294,429,892.07
其中：港币	320,555,569.70	0.90322	289,532,201.66
澳门元	20,360.00	0.87627	17,840.86
美元	694,264.96	7.02880	4,879,849.55
一年内到期的非流动负债	-	-	167,498,573.60
其中：美元	23,830,322.90	7.02880	167,498,573.60
长期借款	-	-	2,191,652,619.43
其中：美元	311,810,354.46	7.02880	2,191,652,619.43

(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

65、 租赁

(1). 作为承租人

适用 不适用

本公司使用权资产、租赁负债的情况详见附注七（十九）、（三十七）。

本公司作为承租人，简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用、与租赁相关的现金流出总额和未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额的情况如下：

项目	本期金额	上期金额
简化处理的短期租赁费用或低价值资产的租赁费用	27,446,850.92	18,812,666.25
计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	29,787,271.09	18,915,310.14
与租赁相关的总现金流出	168,730,259.67	168,362,124.09

(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	878,448,819.22	
动产	3,348,347.14	
合计	881,797,166.36	

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	60,556,026.59	74,591,973.73
外协费用	2,839,842.45	5,875,645.67

其他	4,849,273.35	4,688,796.01
合计	68,245,142.39	85,156,415.41
其中：费用化研发支出	68,245,142.39	79,034,341.59
资本化研发支出		6,122,073.82

2、符合资本化条件的研发项目开发支出

适用 不适用

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
杭州甬辰置业有限公司	2025-9-30	16,775,000.00	55	增资扩股	2025-9-30	实际取得控制权		-2,024,387.25	228,486,032.46
北京星泰通府置业有限公司	2025-12-24	24,501,127.00	49	股权收购	2025-12-24	实际取得控制权			

(2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合并成本	杭州甬辰置业有限公司	北京星泰通府置业有限公司
--现金	16,775,000.00	24,501,127.00
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值		25,501,173.00
合并成本合计	16,775,000.00	50,002,300.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	16,775,000.00	50,002,300.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额		

(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

	杭州甬辰置业有限公司		北京星泰通府置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	1,591,362,013.24	1,590,794,752.13	2,460,863,169.51	2,421,325,989.20
货币资金	26,300,950.64	26,300,950.64	3,529,668.50	3,529,668.50
存货	1,564,598,315.89	1,564,031,054.78	2,431,470,431.46	2,391,933,251.15
其他资产	462,746.71	462,746.71	25,863,069.55	25,863,069.55
负债：	1,560,862,013.24	1,560,862,013.24	2,410,860,869.51	2,410,860,869.51
应付款项	1,560,857,321.51	1,560,857,321.51	2,403,068,220.40	2,403,068,220.40
其他负债	4,691.73	4,691.73	7,792,649.11	7,792,649.11
净资产	30,500,000.00	29,932,738.89	50,002,300.00	10,465,119.69
减：少数股东权益	13,725,000.00	13,469,732.50		
取得的净资产	16,775,000.00	16,463,006.39	50,002,300.00	10,465,119.69

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

本公司之子公司以增资扩股方式取得杭州甬辰置业有限公司控制权，由于子公司名下土地项目取得时间较短且尚未进行实质开发，因此以资产、负债的账面价值为基础确认可辨认资产、负债的公允价值。

本公司之子公司以股权收购方式取得北京星泰通府置业有限公司控制权，参考第三方评估价值作为资产、负债的公允价值。

(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
北京星泰通府置业有限公司	2021-3-28	51.00%	25,500,000.00	设立	5,619,386.02	25,501,173.00	19,881,786.98	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

(1). 本期发生的同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
珠海九洲现代服务有限公司	100.00%	同受本公司的母公司控制	2025-5-28	实际取得控制权	37,683,383.53	2,219,117.21	96,818,166.65	4,108,258.00

其他说明：

交易构成同一控制下企业合并的依据及合并日确定依据说明：

公司下属子公司华发物业服务有限公司以 4,953.49 万元价格收购珠海九洲文旅投资控股有限公司所持珠海九洲现代服务有限公司 100% 股权。由于本公司与珠海九洲文旅投资控股有限公司均受珠海华发集团有限公司控制，因此本次股权收购属于同一控制下企业合并。

(2). 合并成本

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合并成本	珠海九洲现代服务有限公司
--现金	49,534,900.00

(3). 合并日被合并方资产、负债的账面价值

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	珠海九洲现代服务有限公司	
	合并日	上期期末
资产：	91,663,041.49	88,405,659.58
货币资金	5,473,952.51	14,182,064.25
应收账款	53,326,136.20	40,646,847.84
其他应收款	30,454,568.11	30,449,010.67
存货	325,085.67	397,975.98
其他流动资产	581,368.05	931,444.47
固定资产	394,781.66	477,044.49
使用权资产	1,004,908.19	1,214,431.32
其他资产	102,241.10	106,840.56
负债：	66,888,330.99	65,850,066.29
短期借款	9,726,122.37	6,484,006.21
应付款项	23,116,699.15	23,366,858.54

预收及合并负债	1,488,979.67	1,562,114.73
应付职工薪酬	6,216,846.29	9,892,922.19
应交税费	792,391.91	222,932.40
其他应付款	24,585,331.65	23,087,916.02
其他负债	961,959.95	1,233,316.20
净资产	24,774,710.50	22,555,593.29
减：少数股东权益		
取得的净资产	24,774,710.50	22,555,593.29

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

其他说明：

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

其他说明：

适用 不适用

5、其他原因的合并范围变动

6、说明其他原因导致的合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) 新设子公司

序号	公司名称	持股比例（%）
1	华发会所管理（珠海）有限公司	100.00
2	南京铎镨物业服务有限公司	100.00
3	西安华景物业服务有限公司	51.00
4	云南华发现代农业有限公司	100.00
5	江门华瑜投资有限公司	100.00
6	江门华钧投资有限公司	100.00
7	深圳华发融创物业服务有限公司	51.00
8	昆明华发社区服务有限公司	100.00
9	无锡华发护理院有限公司	100.00
10	珠海华燊投资有限公司	100.00
11	北京铎发丰泰农业有限公司	100.00
12	珠海华焕投资有限公司	100.00
13	无锡华发颐养院有限公司	100.00
14	珠海华耘农业科技有限公司	100.00
15	北京铎发菊芋农业有限公司	85.00

16	广州华慧商业管理有限公司	50.20
17	成都华锦天宸房地产开发有限公司	60.00
18	成都华发新川印物业服务有限公司	100.00
19	成都华发新庐雅苑物业服务有限公司	100.00
20	成都华发统建璞园物业服务有限公司	100.00
21	珠海华奉投资有限公司	100.00
22	珠海华凡投资有限公司	100.00
23	上海铎城企业发展有限公司	100.00
24	珠海华溢宜居置业有限公司	100.00
25	珠海华骥宜居置业有限公司	100.00
26	珠海华发建设管理有限公司	100.00
27	天津铎顺宜居住房租赁有限公司	100.00
28	天津铎福宜居住房租赁有限公司	100.00
29	广州华毅建设管理有限公司	100.00
30	天津铎悦宜居住房租赁有限公司	100.00
31	天津铎盛宜居住房租赁有限公司	100.00
32	苏州铎发建设管理有限公司	100.00
33	华发城市物业服务(广西)有限公司	100.00
34	成都华锦鼎盛房地产开发有限公司	100.00
35	珠海华睿房地产开发有限公司	100.00
36	珠海华歆房地产开发有限公司	100.00
37	珠海华发财务共享服务有限公司	50.00
38	华邻生活服务(广州)有限公司	100.00

(2) 其他变动

因清算注销原因，武汉华发泓晟房地产开发有限公司、北京铎颐置业有限公司、北京铎锦置业有限公司、广州华发城市更新投资有限公司、广州华轩房地产开发有限公司等 77 家公司本期末不再纳入合并范围。

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	55,500.00	珠海市	咨询与服务	90.09	9.91	设立
2、珠海华聘营销咨询有限公司	珠海市	1,000.00	珠海市	咨询与服务	100		设立
3、珠海华曙设计咨询有限公司	珠海市	1,000.00	珠海市	咨询与服务	100		设立

4、珠海华章工程管理咨询有限公司	珠海市	1,000.00	珠海市	咨询与服务	100		设立
5、珠海华铸供应链有限公司	珠海市	210,000.00	珠海市	咨询与服务		100	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	51	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	50.2		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	1,000.00	珠海市	房地产开发	100.0		设立
9、珠海华欣投资发展有限公司	珠海市	1,000.00	珠海市	房地产开发		100	设立
10、珠海华郡房产开发有限公司	珠海市	200,020.00	珠海市	房地产开发	100		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	1,000.00	广州市	房地产开发	100		设立
12、广州华藤实业发展有限公司	广州市	1,000.00	广州市	房地产开发		100	设立
13、江门华发置业有限公司	江门市	1,000.00	江门市	房地产开发		100	设立
14、潮州华发实业发展有限公司	潮州市	5,000.00	潮州市	房地产开发		100	设立
15、成都华旭房地产开发有限公司	成都市	1,000.00	成都市	房地产开发		100	设立
16、惠州华发房地产开发有限公司	惠州市	1,000.00	惠州市	房地产开发		100	设立
17、昆明华旭房地产开发有限公司	昆明市	5,000.00	昆明市	房地产开发		100	设立
18、深圳市华发房地产开发有限公司	深圳市	1,000.00	深圳市	房地产开发		100	设立
19、湛江华发房地产开发有限公司	湛江市	1,000.00	湛江市	房地产开发		100	设立
20、长沙华发房地产开发有限公司	长沙市	1,000.00	长沙市	房地产开发		100	设立
21、重庆华坤房地产开发有限公司	重庆市	1,000.00	重庆市	房地产开发		100	设立
22、中山市华发房地产开发有限公司	中山市	5,063.00	中山市	房地产开发	100		设立
23、上海铎福创盛企业发展有限公司	上海市	1,000.00	上海市	房地产开发	100		设立
24、南京铎顺房地产开发有限公司	南京市	1,000.00	南京市	房地产开发		100	设立
25、苏州铎福创盛置业有限公司	苏州市	1,000.00	苏州市	房地产开发		100	设立
26、无锡铎泓置业有限公司	无锡市	1,000.00	无锡市	房地产开发		100	设立
27、杭州铎泓置业有限公司	杭州市	1,000.00	杭州市	房地产开发		100	设立
28、北京华发置业有限公司	北京市	1,000.00	北京市	房地产开发		100	设立

29、武汉华发置业有限公司	武汉市	1,000.00	武汉市	房地产开发	100		设立
30、上海铎发创盛置业有限公司	上海市	60,000.00	上海市	房地产开发	100		设立
31、绍兴铎泽置业有限公司	绍兴市	50,000.00	绍兴市	房地产开发		100	设立
32、徐州铎发置业有限公司	徐州市	70,000.00	徐州市	房地产开发		19.43	设立
33、西安铎富永盛置业有限公司	西安市	1,000.00	西安市	房地产开发		100	设立
34、沈阳华纳置业有限公司	沈阳市	190,990.00	沈阳市	房地产开发	100		设立
35、青岛华发投资有限公司	青岛市	1,000.00	青岛市	房地产开发	100		设立
36、大连华藤房地产开发有限公司	大连市	30,000.00	大连市	房地产开发	80	20	非同一控制下企业合并
37、郑州铎茂创盛置业有限公司	郑州市	1,000.00	郑州市	房地产开发		100	设立
38、威海华发房地产开发有限公司	威海市	175,800.00	威海市	房地产开发	88.4	11.6	设立
39、华发物业服务集团有限公司	香港	港元 300	百慕大	物业服务		100	同一控制下企业合并
40、华发物业服务有限公司	珠海市	5,000.00	珠海市	物业服务		100	同一控制下企业合并
41、珠海华发商业经营管理有限公司	珠海市	50,000.00	珠海市	商业运营管理	100		设立
42、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	10	设立
43、珠海华发城市更新投资控股有限公司	珠海市	1,000.00	珠海市	城市更新管理	100		设立
44、珠海华发建筑设计咨询有限公司	珠海市	30,000.00	珠海市	建筑设计	99.8	0.2	设立
45、广东华发中建新科技投资控股有限公司	珠海市	10,000.00	珠海市	投资管理	65		非同一控制下企业合并
46、HUAFAINDUSTRIAL(HK)LIMITED	香港	港元 57251.18	香港	地产贸易	100		设立
47、铎发置业（澳门）有限公司	澳门	AUD7500.00	澳门	地产贸易	90	10	设立
48、华发实业(美国)有限公司	美国	美元 60.00	美国	房地产开发		100	设立
49、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	设立

50、华发优生活租赁服务（珠海）有限公司	珠海市	1,000.00	珠海市	物业租赁	100		设立
51、珠海华绮投资有限公司	珠海市	10,000.00	珠海市	投资与资产管理	100		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

单位：亿元币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
珠海市海川地产有限公司	49.80%	0.96		225.84

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
珠海市海川地产有限公司	1,162.27	58.66	1,220.93	332.95	95.70	428.65	1,269.07	79.80	1,348.87	423.15	113.28	536.43

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
珠海市海川地产有限公司	167.03	-25.18	-25.18	60.51	207.61	-4.27	-4.27	34.74

(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

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
杭州铎璟置业有限公司	65	100	购买少数股东股权
上海唐骁房地产开发有限公司	60	100	购买少数股东股权
太仓华藤房地产开发有限公司	42	83.5	购买少数股东股权
太仓华鹏商务咨询有限公司	35.7	65.7	购买少数股东股权

(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

	杭州铎璟置业有限公司	上海唐骁房地产开发有限公司	太仓华藤房地产开发有限公司	太仓华鹏商务咨询有限公司
购买成本/处置对价				
--现金	1,427,564,400.00	2,204,800,000.00	1,605,500,000.00	420,950,000.00
购买成本/处置对价合计	1,427,564,400.00	2,204,800,000.00	1,605,500,000.00	420,950,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	1,739,256,425.91	1,799,073,480.94	1,348,312,505.41	537,063,545.98
差额	-311,692,025.91	405,726,519.06	257,187,494.59	-116,113,545.98
其中：调整资本公积	311,692,025.91	-405,726,519.06	-257,187,494.59	116,113,545.98
调整盈余公积				
调整未分配利润				

其他说明：

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	10,002,573,967.63	12,691,311,687.48
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-882,128,997.50	380,665,531.19
--其他综合收益		
--综合收益总额	-882,128,997.50	380,665,531.19
联营企业：		
投资账面价值合计	11,576,253,720.19	15,333,907,872.58
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	509,467,958.43	520,331,019.15
--其他综合收益	-1,357,325.92	-3,192,104.69
--综合收益总额	508,110,632.51	517,138,914.46

(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

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

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	本期发生额	上期发生额
与收益相关	22,809,171.93	30,141,565.43
合计	22,809,171.93	30,141,565.43

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

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、流动性风险和市场风险（包括汇率风险、利率风险和其他价格风险）。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。

1.1 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发生财务损失的风险。

本公司信用风险主要产生于货币资金、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。

本公司货币资金主要为存放于声誉良好并拥有较高信用评级的国有银行和其他大中型上市银行的银行存款，本公司认为其不存在重大的信用风险，几乎不会产生因银行违约而导致的重大损失。

对于应收账款、其他应收款和其他流动资产等，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、信用记录及其他因素诸如目前市场

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。

截至2025年12月31日，公司的前五大客户的应收账款和合同资产占公司应收账款和合同资产年末余额合计总额30.74%(2024年：27.57%)。

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。除附注五、(二十五)、(二十六)、(三十三)、(三十四)、(三十五)、(三十六)、(三十八)、附注十六、(二)所载公司作出的财务担保外，公司没有提供任何其他可能令公司承受信用风险的担保。

1.2 流动性风险

流动性风险是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

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；同时持续监控公司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2025年12月31日，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	93,755,896,069.43	108,883,552,709.28	26,634,858,520.31	60,486,917,923.66	21,761,776,265.31
应付债券	29,869,006,958.52	32,705,045,194.80	3,559,452,177.32	21,696,888,526.36	7,448,704,491.12
应付款项	53,547,876,542.82	53,667,127,889.69	53,667,127,889.69		
其他流动负债	1,778,950,717.81	1,796,053,764.38	1,796,053,764.38		
其他非流动负债	17,391,142,326.72	26,258,687,629.42	1,938,236,529.34	3,732,693,265.57	20,587,757,834.51
合计	196,342,872,615.30	223,310,467,187.56	87,595,728,881.04	85,916,499,715.59	49,798,238,590.93

单位：元 币种：人民币

项目	上年年末余额				
	账面价值	总值	1年以内	1-5年	5年以上
借款	98,144,903,283.46	110,825,606,832.97	22,599,534,889.98	77,274,048,015.93	10,952,023,927.06
应付债券	26,909,154,367.47	29,242,978,585.87	5,007,539,985.53	23,729,842,350.01	505,596,250.33
应付款项	61,197,934,541.23	61,511,203,191.41	61,511,203,191.41		

其他流动负债	452,115,000.00	457,456,438.36	457,456,438.36		
其他非流动负债	17,250,800,412.12	19,441,978,159.79	1,413,550,562.00	18,028,427,597.79	
合计	203,954,907,604.28	221,479,223,208.40	90,989,285,067.28	119,032,317,963.73	11,457,620,177.39

其他说明：应付款项包含本公司通过供应商融资安排延期付款余额 72.73 亿元。

1.3 市场风险

金融工具的市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

(1) 利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

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。

敏感性分析：截至 2025 年 12 月 31 日，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 106,143,843,528.36 元，详见附注五（三十五）、（三十六）、（三十八）所述。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，公司的净利润及股东权益会减少或增加约 144,707,551.33 元（2024 年度约 191,680,085.69 元）。上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生利率变动，并且已应用于公司所有按浮动利率获得的借款。

(2) 汇率风险

汇率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但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。公司资金部门负责管理集团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。

①截至 2025 年 12 月 31 日，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、（六十四）。

②敏感性分析

截至 2025 年 12 月 31 日，对于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，则公司将减少或增加净利润约 176,296,280.73 元(2024 年度约 396,657,634.42 元)。

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			合计
	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	
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产	6,198,347.25		17,450,000.00	23,648,347.25
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	6,198,347.25		17,450,000.00	23,648,347.25
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资	6,198,347.25		17,450,000.00	23,648,347.25
（3）衍生金融资产				
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			30,873,215,784.53	30,873,215,784.53
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物			30,873,215,784.53	30,873,215,784.53
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
持续以公允价值计量的资产总额	6,198,347.25		30,890,765,784.53	30,896,964,131.78

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公司持有的庄臣控股(HK01955)，年末公司持有其股票为11,250,000股，市价取自该股票2025年12月31日收盘价，即0.610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，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) 其他

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

公司期末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	房地产开发经营	1,884,972.26	26.34	26.34

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，法定代表人为谢伟
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

本企业子公司的情况详见附注

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

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

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

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
珠海华发集团财务有限公司	本公司联合营企业且受同一母公司控制
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
广州市润臻置业有限公司	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
南京联华房地产开发有限公司	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
武汉中央商务区投资开发有限公司	本公司联合营企业
义乌兆盈房地产有限公司	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
珠海正汉置业有限公司	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
杭州润兴置业有限公司	本公司联合营企业
杭州兆宜企业管理有限公司	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
南京华铎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
南京荟合置业有限公司	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
南京铎隅装饰工程有限公司	本公司联合营企业
上海古锋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
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
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
武汉华璋房地产开发有限公司	本公司联合营企业
长沙懿德房地产有限公司	本公司联合营企业
长沙雍景房地产有限公司	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
南京华螺钜盛房地产开发有限公司	本公司联合营企业
武汉华晟乾茂置业有限公司	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
长沙润熠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

深圳保南投资有限公司	本公司联合营企业
YANLORDECOISLANDINVESTMENTSPTE.LTD	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
广州市润晔置业有限公司	本公司联合营企业
广州海鲲商业管理有限公司	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
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	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
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	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
珠海华发月堂房产开发有限公司	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
广州穗信置业有限公司	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
苏州市盛澜美科房地产有限公司	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
珠海华方物业运营管理有限公司	本公司联合营企业
深圳融棋投资发展有限公司	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
深圳融华运营管理有限公司	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
武汉华启房地产开发有限公司	本公司联合营企业
苏州仁发投资有限公司	本公司联合营企业
广州海鲲智慧物业服务服务有限公司	本公司联合营企业
华奥国际体育发展（珠海横琴）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
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
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
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
杭州兆越房地产有限公司	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
北京中冶名盈房地产开发有限公司	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
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

4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
珠海华发综合发展有限公司	本公司股东且受同一母公司控制、持股 1.78%
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

珠海华勤开发建设有限公司	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
阳江华阳开发建设有限公司	受同一母公司控制
阳江华创开发建设管理有限公司	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
珠海华发华毓投资建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华隆投资有限公司	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
珠海华霆开发建设有限公司	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
珠海华缤开发建设有限公司	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
珠海华淇开发建设有限公司	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
珠海华聚开发建设有限公司	受同一母公司控制
广东家和置地投资有限公司	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
珠海华发沁园保障房建设有限公司	受同一母公司控制
珠海铎寿开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海市斗门区电力建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华谷开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华沣开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海九控房地产有限公司	受同一母公司控制
苏州新高乐融酒店管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华金融融资担保有限公司	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
GUANGYUGLOBALFUNDLP	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
珠海市安居集团有限公司	受同一母公司控制
珠海市宜居乐家住房租赁有限公司	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
珠海华发国际会展管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发现代服务投资控股有限公司	受同一母公司控制
建泰建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华发科创产业园运营管理有限公司	受同一母公司控制
珠海宜居房地产运营管理有限公司	受同一母公司控制
珠海九洲城市中央公园发展有限公司	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
珠海华发数智能源有限公司	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
珠海三角岛运营管理有限公司	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
上海铎兑信息科技有限公司	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
珠海铎龙装饰有限公司	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
珠海九洲商业管理有限公司	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
珠海维业园林工程有限公司	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
汕尾市华发酒店管理有限公司	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
珠海经济特区圆明新园旅游有限公司	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
珠海度假村酒店有限公司	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
珠海华发高新建设控股有限公司	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
珠海华宸开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华发绿色能源有限公司	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
珠海华发城市开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海宜时焕欣住房租赁有限公司	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
珠海市九控体育管理有限公司	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
珠海华发文化传播有限公司	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
珠海产权交易中心有限责任公司	受同一母公司控制
珠海九洲文旅投资控股有限公司	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
珠海宜居焕欣住房租赁有限公司	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
北京迪信通商贸股份有限公司	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
广东迪信通商贸有限公司	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
珠海华发商贸控股有限公司	受同一母公司控制
珠海电力建设工程有限公司	受同一母公司控制
北京迪信通电子通信技术有限公司	受同一母公司控制
广东省维业科技有限公司	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
珠海华发珠澳发展有限公司	受同一母公司控制
珠海维业幕墙工程有限公司	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
维业华东建设工程（江苏）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
珠海市工程监理有限公司	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
武汉易通达通讯器材有限公司	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
长沙九五八五九八电讯设备有限公司	受同一母公司控制
珠海电力设计院有限公司	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
西安迪信通电子通讯技术有限公司	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
佛山迪信通商贸有限公司	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

云南迪信通电子通信技术有限公司	受同一母公司控制
珠海康泰明输变电工程有限公司	受同一母公司控制
珠海宜朝焕欣住房租赁有限公司	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
重庆小迪通讯器材有限公司	受同一母公司控制
珠海铎龙家居有限公司	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
沈阳通联四海电子通信技术有限公司	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
抚顺通联四海电子通信技术有限公司	受同一母公司控制
珠海市恒源电力建设有限公司	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
温州迪信通电子通信技术有限公司	受同一母公司控制
南京亿家隆通信技术有限公司	受同一母公司控制
广东横琴华金普惠投资控股集团有限公司	受同一母公司控制
珠海华发国际会展有限公司	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
珠海宜扬住房开发有限公司	受同一母公司控制
珠海宜岸住房开发有限公司	受同一母公司控制
珠海宜敬住房开发有限公司	受同一母公司控制
珠海安翊住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海宜鑫住房租赁有限公司	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
珠海横琴九控商业保理有限公司	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
广东横琴粤澳深度合作区华发跨境电商园区投资开发有限公司	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招商服务有限公司	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职业技能培训学校有限公司	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
广东因泰建材贸易有限公司	受同一母公司控制
广东家和物业服务有限公司	受同一母公司控制
华发（澳门）国际融资租赁有限公司	受同一母公司控制
华发供应链信息科技（广东横琴）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
华金资产管理（深圳）有限公司	受同一母公司控制
铎金商业运营管理（珠海）有限公司	受同一母公司控制
梅州华发现代农业科技有限公司	受同一母公司控制
日昇金舫发展有限公司	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
上海华发盈期实业有限公司	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
上海锴兑实业发展有限公司	受同一母公司控制
上海锴兑物业管理有限公司	受同一母公司控制
上海铭兑物业管理有限公司	受同一母公司控制
天津铎创融汇投资管理有限公司	受同一母公司控制
珠海安居保障房投资有限公司	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

珠海奥粤优电能源服务有限公司	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
珠海城捷智慧停车管理有限公司	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
珠海驰翼汽车销售有限公司	受同一母公司控制
珠海大型产业集聚区开发有限公司	受同一母公司控制
珠海电力工程监理有限责任公司	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
珠海格创科技产业发展有限公司	受同一母公司控制
珠海格创投资控股有限公司	受同一母公司控制
珠海格创云谷产业开发有限公司	受同一母公司控制
珠海国际高尔夫游乐有限公司	受同一母公司控制
珠海华敖投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华颁投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华斑投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华褒投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华葆投资有限公司	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
珠海华奔投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华彼投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华斌投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华卜投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华朝投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华沉投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华宸产业新空间建设有限公司	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
珠海华琮投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华憐投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华钿投资有限公司	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
珠海华发产业新空间发展有限公司	受同一母公司控制
珠海华发产业新空间光伏建设有限公司	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
珠海华发城市研究院有限公司	受同一母公司控制
珠海华发创业投资基金管理有限公司	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
珠海华发海岛投资开发有限公司	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
珠海华发金融科技研究院有限公司	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
珠海华发人力资源服务有限公司	受同一母公司控制

珠海华发石化能源有限公司富山北加油站	受同一母公司控制
珠海华发数智技术有限公司	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
珠海华发投资控股集团有限公司	受同一母公司控制
珠海华发望海楼酒店有限公司	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
珠海华发智谷投资运营有限公司	受同一母公司控制
珠海华馥投资有限公司	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
珠海华耿投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华圭投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华晗投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华秀投资有限公司	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
珠海华荷投资有限公司	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
珠海华桦投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华济投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华兼投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华简投资有限公司	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
绍兴华金启原自有资金投资有限公司	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
珠海华蕾投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华礼投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华沥投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华珞投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华律投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华茂农业科技有限公司	受同一母公司控制
珠海华鸣投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华摩投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华奈投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华蒲投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华擎大型产业集聚区开发有限公司	受同一母公司控制
珠海华曲投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华韧投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华汝投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华珊投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华实医疗器械有限公司	受同一母公司控制
珠海华实智远投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华寿投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华丝投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华态投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华涂投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华务投资有限公司	受同一母公司控制

珠海华悟投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华哲投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华弦投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华镶投资有限公司	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
珠海华易投资有限公司	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
珠海华雍投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华悠投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华羽投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华载投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华之投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华智人力资源服务有限公司	受同一母公司控制
珠海华衷投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华诸投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华祝投资有限公司	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
珠海经济特区隆益实业有限公司	受同一母公司控制
珠海九控环境建设工程有限公司	受同一母公司控制
珠海九控投资有限公司	受同一母公司控制
珠海九控装饰工程有限公司	受同一母公司控制
珠海九洲港珠澳大桥旅游有限公司	受同一母公司控制
珠海九洲建设投资控股有限公司	受同一母公司控制
珠海九洲控股集团有限公司	受同一母公司控制
珠海九洲企业管理有限公司	受同一母公司控制
珠海九洲商贸投资控股有限公司	受同一母公司控制
珠海九洲新能源科技有限公司	受同一母公司控制
珠海九洲置业开发有限公司	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
珠海科技产业集团有限公司	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
珠海控股资产管理有限公司	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
珠海市安宜建设投资有限公司	受同一母公司控制
珠海市大环山集团股份有限公司	受同一母公司控制
珠海市纺织工业集团公司	受同一母公司控制
珠海市凤凰停车楼管理有限公司	受同一母公司控制
珠海市高联实业有限公司	受同一母公司控制
珠海市水上娱乐有限公司	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
珠海天志发展置业有限公司	受同一母公司控制
珠海万山华发酒店管理有限公司安麓酒店分公司	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
珠海香洲华发酒店管理有限公司望海楼分公司	受同一母公司控制
珠海一通电器有限公司	受同一母公司控制

珠海宜斌焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海宜澈焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海宜芬焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海宜恭焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海宜济焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海宜简焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海宜沥焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海宜律焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海宜曲焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海宜韧焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海宜珊焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海宜务焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海宜悟焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海宜易焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海宜悠焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海宜羽焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海宜衷焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海宜诸焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海宜祝焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海云上智城数据科技服务有限公司	受同一母公司控制
珠海云上智城算力科技服务有限公司	受同一母公司控制
珠海云上智城投资运营控股有限公司	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
珠海置地园林工程有限公司	受同一母公司控制
JOHNSONCLEANINGSERVICESCOMPANYLIMITED（庄臣有限公司）	受同一母公司控制
横琴华通金融租赁有限公司	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
天津铎兴信威企业管理合伙企业（有限合伙）	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
珠海华发体育运营管理有限公司	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
无锡华发体育运营管理有限公司	母公司之合营联营企业
珠海华发城市服务管理有限公司	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
珠海华金智汇湾创业投资有限公司	母公司之合营联营企业
广东联合产权交易中心有限公司	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
横琴粤澳开发投资有限公司	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
上海铎曦房地产开发有限公司	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
珠海城际轨道实业有限公司	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
珠海华冠电容器股份有限公司	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
珠海华金资本股份有限公司	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

珠海市低空产业投资运营有限公司	母公司之合营联营企业
珠海旭华国际商贸有限公司	母公司之合营联营企业
珠海英飞尼迪创业投资基金（有限合伙）	母公司之合营联营企业
珠海智汇元启科技有限公司	母公司之合营联营企业
珠海中影城建电影城有限公司	母公司之合营联营企业
珠海市恒华发展有限公司	其他关联方
高景太阳能股份有限公司	其他关联方
珠海华耀投资合伙企业（有限合伙）	其他关联方
珠海九洲开发建设有限公司	其他关联方
珠海市海洋发展集团有限公司	其他关联方

5、关联交易情况

(3). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额
珠海华发集团有限公司及其参股公司	购买商品、接受劳务	2,979,757,363.22			4,103,332,294.08
珠海华发集团有限公司及其参股公司	广告费	68,600,529.38			284,775,992.57
珠海华发集团有限公司及其参股公司	融资服务费	28,497,287.49			36,213,817.28
珠海华发集团有限公司及其参股公司	其他	34,697,428.48			40,204,374.92
联合营公司	购买商品、接受劳务	79,347,990.05			16,959,372.48
合计		3,190,900,598.62			4,481,485,851.33

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参股公司	销售商品、提供劳务	2,083,488,039.38	685,257,990.38
珠海华发集团有限公司及其参股公司	物业管理费	230,454,561.08	156,814,509.62
珠海华发集团有限公司及其参股公司	其他	30,850,000.00	53,502,993.32
联合营公司	服务费	58,231,845.46	135,487,852.44
联合营公司	销售商品、提供劳务	74,867,499.23	65,416,381.86
合计		2,477,891,945.15	1,096,479,727.62

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

(4). 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	4,890,000.00
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	
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	-
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	-
阳江华阳开发建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2020/3/5	项目物业销售完毕或竣工验收, 并完成结算	注 5	-
阳江华创开发建设管理有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2020/3/5	项目物业销售完毕或竣工验收, 并完成结算	注 5	-
珠海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	291,185,589.31
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	68,931,603.90

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	7,512,397.26
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 8	750,000.00
珠海市高新总部基地建设发展有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2023/4/11	项目物业销售完毕并完成结算	注 8	-
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 8	
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 8	-
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 8	9,584,318.83
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	注 8	-

				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		
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 8	
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 8	-
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 8	-
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 8	50,570,000.00
广东家和置地投资有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2024/8/31	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	注 8	-

				营销管理费及完成质保期客服工作为止		
珠海华发城市之心建设控股有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2024/10/31	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 8	4,580,000.00
珠海华发沁园保障房建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2024/1/8	项目物业销售完毕并完成结算	注 8	-
珠海铎寿开发建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2024/3/28	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 8	-
珠海市斗门区电力建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2024/9/29	项目物业销售完毕并完成结算	注 8	240,000.00
珠海家和置地投资有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2024/8/31	项目物业销售完毕并完成结算	注 8	8,190,188.68
珠海华谷开发建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2025/4/28	项目物业销售完毕并完成结算	注 8	16,057,121.77
珠海华洋开发建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2025/5/7	项目物业销售完毕并完成结算	注 8	16,175,619.72
珠海九洲开发建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2025/6/9	项目物业销售完毕并完成结算	注 8	5,686,506.94
珠海九控房地产有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2025/6/30	项目物业销售完毕并完成结算	注 8	3,586,063.48
合计						487,939,409.89

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：商标使用费收费率为实际销售回款金额的 0.4%-0.5%；工程全流程管理费费率为项目实际建设总投资的 5%-7%；营销管理费费率为实际销售回款金额的 1.8%-2.5%（含营销涉及的第三方费用，不含渠道费）。此外将营销渠道中的全民营销业务委托给公司，如经全民营销成交的物业，公司收取全民营销服务费，费率为实际使用全民营销成交物业的销售回款金额的 1.0%-2.0%。

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

(5). 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参股公司	房屋建筑物	61,584,624.03	69,318,525.56
珠海华发集团有限公司及其参股公司	其他	5,911,704.85	1,018,195.63
联合营公司	房屋建筑物	2,754,071.17	2,145,889.78
合计		70,250,400.05	72,482,610.97

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	本期发生额					上期发生额				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
珠海华发集团有限公司及其参股公司	房屋建筑物	1,386,214.13	13,362,571.5	84,119,261.81	18,409,492.81	53,621,867.26	2,755,708.97	17,345,161.38	77,266,145.97	23,224,031.56	249,019,843.20
珠海华发集团有限公司及其参股公司	场地租赁及其他	1,177,273.24	309,557.5	4,091,810.08			249,621.12		249,621.12		
联合营公司	房屋建筑物	58,277.88		1,519,293.42	325,106.28	13,676,185.82			562,766.99	116,179.79	
合计		2,621,765.25	13,672,129.00	89,730,365.31	18,734,599.09	67,298,053.08	3,005,330.09	17,345,161.38	78,078,534.08	23,340,211.35	249,019,843.20

关联租赁情况说明

适用 不适用

(6). 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	380,240,000.00	2023 年度	2037 年度	否
广州海灏科技产业营运有限公司	48,802,683.51	2024 年度	2025 年度	是
广州华骐房地产开发有限公司	1,107,000,000.00	2022 年度	2027 年度	否
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	29,195,000.00	2020 年度	2025 年度	是
广州市润臻置业有限公司	13,000,500.00	2024 年度	2025 年度	是
广州市润臻置业有限公司	16,608,000.00	2024 年度	2025 年度	是
广州市润臻置业有限公司	9,900,000.00	2024 年度	2025 年度	是
广州市润臻置业有限公司	5,700,000.00	2024 年度	2025 年度	是
广州市润臻置业有限公司	7,650,000.00	2024 年度	2025 年度	是
惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	765,000,000.00	2022 年度	2027 年度	否
惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	595,000,000.00	2023 年度	2025 年度	是
南京华崧房地产开发有限公司	600,000,000.00	2023 年度	2025 年度	是
南京联华房地产开发有限公司	492,814,836.96	2024 年度	2029 年度	否
南京屿发房地产开发有限公司	289,406,250.00	2023 年度	2028 年度	否
南京屿发房地产开发有限公司	47,775,000.00	2024 年度	2025 年度	是
苏州新高乐融酒店管理有限公司	159,000,000.00	2024 年度	2025 年度	是
武汉华启房地产开发有限公司	35,700,000.00	2022 年度	2052 年度	否
武汉华怡城房地产开发有限公司	112,200,000.00	2019 年度	2025 年度	是
武汉华怡城房地产开发有限公司	95,982,000.00	2020 年度	2025 年度	是
武汉华怡城房地产开发有限公司	106,182,000.00	2025 年度	2027 年度	否
武汉中央商务区投资开发有限公司	197,574,000.00	2023 年度	2035 年度	否
武汉中央商务区投资开发有限公司	535,755,000.00	2024 年度	2039 年度	否
西安紫晟置业有限公司	197,784,000.00	2022 年度	2025 年度	是
西安紫晟置业有限公司	25,511,040.00	2023 年度	2025 年度	是
西安紫晟置业有限公司	123,360,000.00	2025 年度	2027 年度	否
义乌兆盈房地产有限公司	312,595,622.19	2021 年度	2027 年度	否
义乌兆盈房地产有限公司	149,723,222.23	2022 年度	2025 年度	是
珠海景华房地产有限公司	13,508,170.20	2022 年度	2025 年度	是
珠海景华房地产有限公司	43,620,719.60	2023 年度	2025 年度	是
珠海景华房地产有限公司	4,819,715.06	2024 年度	2025 年度	是
珠海琴发实业有限公司	245,640,000.00	2023 年度	2031 年度	否
珠海琴发实业有限公司	100,345,197.70	2025 年度	2028 年度	否
珠海琴发实业有限公司	252,000,000.00	2025 年度	2032 年度	否
珠海琴发投资有限公司	1,260,000,000.00	2025 年度	2028 年度	否
珠海正汉置业有限公司	69,186,044.56	2021 年度	2026 年度	否
珠海正汉置业有限公司	47,727,233.39	2021 年度	2025 年度	是
珠海正汉置业有限公司	108,439,676.49	2022 年度	2025 年度	是
珠海正汉置业有限公司	245,650,090.52	2022 年度	2027 年度	否

其他说明：

(1) 经公司第十届董事局第五十一次会议决议及 2024 年年度股东大会决议批准的《关于公司 2025 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 1,993.76 亿元，其中对子公司的担保最高限额为 1,712.49 亿元，对联合营公司的担保最高限额为 281.27 亿元。截至 2025 年 12 月 31 日，公司实际为联营合营企业提供担保余额 65.18 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	1,100,280,000.00	2022 年度	2025 年度	是
珠海华发集团有限公司	250,000,000.00	2023 年度	2025 年度	是
珠海华发集团有限公司	623,185,667.82	2023 年度	2026 年度	否
珠海华发集团有限公司	1,400,000,000.00	2023 年度	2041 年度	否
珠海华发集团有限公司	1,074,680,000.00	2024 年度	2025 年度	是
珠海华发集团有限公司	43,945,209.96	2024 年度	2026 年度	否
珠海华发集团有限公司	2,259,480,000.00	2025 年度	2026 年度	否
珠海华发集团有限公司	744,082,024.08	2025 年度	2027 年度	否
珠海华发集团有限公司	1,210,138,268.56	2025 年度	2028 年度	否
珠海华发集团有限公司	480,700,000.00	2025 年度	2043 年度	否
珠海华发集团有限公司*1	6,107,000,000.00	2024 年度	2025 年度	是
珠海华发集团有限公司*1	4,922,859,726.98	2025 年度	2026 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	2038 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
珠海华发集团有限公司*2	223,000,000.00	2025 年度	2043 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	是
珠海华金融资担保有限公司	66,232,509.49	2025 年度	2026 年度	否
珠海华金融资担保有限公司	80,900,000.00	2025 年度	2027 年度	否
珠海华金融资担保有限公司	508,117,900.00	2025 年度	2028 年度	否

关联担保情况说明

√适用 □不适用

注 1：根据公司第十届董事局第五十一次会议审议通过的《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 350 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2025年12月31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49.23亿元，同时本公司为其提供反担保。

注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”“华金-华发租赁住房三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2025年12月31日，珠海华发集团有限公司实际担保租赁住房金额为66.42亿元，同时本公司为其提供反担保。

(7). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
珠海华发集团财务有限公司	413,000,000.00	2020年度	2026年度	
珠海华发集团财务有限公司	1,096,000,000.00	2023年度	2026年度	
珠海华发集团财务有限公司	2,470,000,000.00	2024年度	2025年度	
珠海华发集团财务有限公司	1,100,000,000.00	2024年度	2025年度	
珠海华发集团财务有限公司	1,966,000,000.00	2025年度	2026年度	
珠海华发集团财务有限公司	448,000,000.00	2025年度	2028年度	
横琴华通金融租赁有限公司	143,857,142.96	2022年度	2025年度	
横琴华通金融租赁有限公司	296,999,999.94	2024年度	2027年度	
横琴华通金融租赁有限公司	199,666,666.66	2025年度	2028年度	
珠海华润银行股份有限公司	246,500,000.00	2021年度	2025年度	
珠海农村商业银行股份有限公司	192,000,000.00	2022年度	2025年度	
珠海农村商业银行股份有限公司	288,000,000.00	2023年度	2026年度	
珠海农村商业银行股份有限公司	400,000,000.00	2025年度	2028年度	
香港华发投资控股有限公司	20,000 万美元	2018年度	2027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	156,617,662.00	2024年度	2028年度	
香港华发投资控股有限公司	4,800 万美元	2024年度	2025年度	
香港华发投资控股有限公司	1,695,375,851.43	2025年度	2028年度	
GUANGYUGLOBALFUNDLP	66,310,354.46 美元	2019年度	2026年度	
GUANGYUGLOBALFUNDLP	400 万美元	2020年度	2025年度	
GUANGYUGLOBALFUNDLP	1,650 万美元	2021年度	2026年度	
GUANGYUGLOBALFUNDLP	1,150 万美元	2022年度	2026年度	
GUANGYUGLOBALFUNDLP	1,150 万美元	2023年度	2026年度	
GUANGYUGLOBALFUNDLP	600 万美元	2024年度	2026年度	
GUANGYUGLOBALFUNDLP	600 万美元	2025年度	2026年度	
华金国际商业保理（珠海）有限公司	1,174,000,000.00	2024年度	2026年度	
华金国际商业保理（珠海）有限公司	6,269,527,306.26	2025年度	2027年度	

天津铎兴信威企业管理合伙企业（有限合伙）	1,572,000,000.00	2024 年度	2027 年度	
珠海横琴九控商业保理有限公司	250,000,000.00	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	
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	343,873,000.00	2024 年度	/	
广州华骁房地产开发有限公司	39,600,000.00	2022 年度	/	
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	29,730,000.00	2020 年度	2025 年度	
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	10,794,572.50	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	2025 年度	
杭州润兴置业有限公司	69,300,000.00	2024 年度	2025 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	1,261,531,341.74	2022 年度	2025 年度	
杭州兆越房地产有限公司	156,408,000.00	2023 年度	2025 年度	
杭州兆宜企业管理有限公司	16,559,766.89	2025 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	14,740,321.61	分批拆入	/	
惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	497,171,400.00	2022 年度	2025 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	2025 年度	
南京华崧房地产开发有限公司	125,000,000.00	2023 年度	2025 年度	
南京华崧房地产开发有限公司	316,679,513.42	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	2025 年度	
南京荟合置业有限公司	28,559,937.17	2021 年度	2025 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	2025 年度	
南京荟合置业有限公司	49,980,000.00	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	/	
南京屿发房地产开发有限公司	49,000,000.00	2024 年度	/	
南京屿发房地产开发有限公司	151,900,000.00	2025 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	/	
南京铎隅装饰工程有限公司	12,393,025.52	2025 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	/	
上海古锋房地产开发有限公司	7,840,000.00	2025 年度	/	
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	4,751,327.32	2022 年度	2025 年度	
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	12,997,400.00	2023 年度	2025 年度	
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	34,493,100.00	2023 年度	/	
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	4,999,000.00	2024 年度	/	
上海铎曦房地产开发有限公司	33,000,000.00	2023 年度	2025 年度	

上海铎曦房地产开发有限公司	150,000,000.00	2023 年度	/	
上海铎曦房地产开发有限公司	25,000,000.00	2025 年度	/	
上海铎曦房地产开发有限公司	61,000,000.00	2025 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	19,600,000.00	2021 年度	2025 年度	
上海招盛房地产开发有限公司	241,570,000.00	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	756,200,000.00	分批拆入	2025 年度	
苏州华恒商用置业有限公司	107,540,000.00	分批拆入	/	
太仓仁铎房地产开发有限公司	808,500,000.00	2022 年度	2025 年度	
太仓仁铎房地产开发有限公司	109,247,215.00	2024 年度	2025 年度	
太仓仁铎房地产开发有限公司	490,000,000.00	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	807,007,164.85	分批拆入	/	
西安紫晟置业有限公司	69,445,439.00	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	44,100,000.00	2024 年度	/	
长沙懿德房地产有限公司	24,500,000.00	2025 年度	/	
长沙雍景房地产有限公司	53,900,000.00	2023 年度	/	
珠海华发凤凰房产开发有限公司	5,100,000.00	2022 年度	/	
珠海景华房地产有限公司	39,943,750.00	2023 年度	/	
珠海景华房地产有限公司	30,000,000.00	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	/	
珠海市建设安全科学研究院有限公司	9,000,000.00	2024 年度	2025 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	/	
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	11,010,000.00	2025 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	12,600,000.00	2024 年度	/	
珠海正汉置业有限公司	165,570,000.00	2022 年度	2025 年度	
珠海正汉置业有限公司	87,716,578.19	2023 年度	2025 年度	
珠海正汉置业有限公司	44,590,828.83	2024 年度	2025 年度	
南京华憬钜盛房地产开发有限公司	300,000,000.00	2024 年度	/	
武汉华晟乾茂置业有限公司	50,000,000.00	2024 年度	/	
成都润泽蓉城房地产开发有限公司	245,843,752.69	2024 年度		

长沙润熠房地产开发有限公司	127,400,000.00	2024 年度	/	
长沙润熠房地产开发有限公司	158,760,000.00	2025 年度	/	
义乌兆盈房地产有限公司	27,077,950.55	2024 年度	/	
南京联华房地产开发有限公司	1,200,393,161.87	2024 年度	/	
南京联华房地产开发有限公司	208,250,000.00	2025 年度	/	
上海润喆翔云置业有限公司	1,401,262,876.50	2025 年度	/	
深圳保南投资有限公司	360,000,000.00	2025 年度	/	

注：公司于2025年3月14日召开的第十届董事局独立董事专门会议2025年第一次会议、第十届董事局第五十一次会议及2025年4月17日召开的2024年年度股东大会审议通过了《关于确认公司2024年度日常关联交易执行情况及预计2025年度日常关联交易的议案》，对公司2025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2025年12月31日，向控股股东及其下属公司拆入资金余额为人民币1,346,852.08万元、美元31,781.04万元；向控股股东联合营企业拆入资金余额人民币366,066.67万元；公司及下属子公司向珠海华发集团财务有限公司所拆入资金全部由本公司提供保证担保。

本公司依据项目合作开发协议，按照各项目的资金情况，从合营、联营企业取得项目盈余资金本金余额合计人民币1,155,906.14万元。

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
YANLORDECOISLANDINVESTMENTS PTE.LTD	6,000 万美元	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	3,352,030.23	分批拆出	/	
大连万腾置业有限公司	3,500,000.00	分批拆出	2025 年度	
大连万腾置业有限公司	115,681,034.69	分批拆出	/	
鄂州滨湖地产有限责任公司	3,600,000.00	2024 年度	/	
鄂州滨湖地产有限责任公司	51,324,507.55	2025 年度	/	
广州海灏科技产业营运有限公司	226,442,343.33	分批拆出	/	
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	337,773,150.00	分批拆出	/	
广州市润臻置业有限公司	535,240,050.00	2023 年度	2025 年度	
广州市润臻置业有限公司	1,176,584.00	2024 年度	2025 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	/	
广州海鲲商业管理有限公司	1,470,000.00	2025 年度	/	
湖北联辰房地产开发有限公司	88,770,000.00	2024 年度	/	
湖北联辰房地产开发有限公司	75,000,000.00	2025 年度	/	
湖北疏港投资有限公司	300,000.00	分批拆出	2025 年度	
湖北疏港投资有限公司	47,960,500.00	分批拆出	/	
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	216,830,000.00	2020 年度	/	
南京华铎房地产开发有限公司	263,804,507.26	2024 年度	/	
南京颐铎居置业有限公司	178,996,661.20	2022 年度	/	
上海润喆翔云置业有限公司	70,236,813.65	2024 年度	2025 年度	
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	3,421,500.00	2021 年度	/	
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	64,141,500.00	2022 年度	/	
武汉中央商务区投资开发有限公司	153,000,000.00	2021 年度	/	
武汉中央商务区投资开发有限公司	1,051,383,075.29	2022 年度	/	
武汉中央商务区投资开发有限公司	231,030,000.00	2023 年度	/	

武汉中央商务区投资开发有限公司	517,852,340.22	分批拆出	/	
武汉中央商务区投资开发有限公司	170,127,500.00	2024年度	/	
武汉中央商务区投资开发有限公司	225,267,000.00	2025年度	/	
西安紫晟置业有限公司	10,200,000.00	分批拆出	2025年度	
西安紫晟置业有限公司	31,269,473.68	分批拆出	/	
珠海华发广昌房产开发有限公司	47,643,594.00	分批拆出	/	
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	1,570,000,000.00	分批拆出	2025年度	
珠海琴发投资有限公司	2,418,247,911.58	分批拆出	/	
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	17,600,000.00	2024年度	/	
广州穗信置业有限公司	53,538,601.61	2024年度	/	
广州穗信置业有限公司	181,500,000.00	2024年度	2025年度	
南京铎美装饰工程有限公司	45,000,000.00	2024年度	/	
南京铎美装饰工程有限公司	22,100,000.00	2025年度	/	
惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	303,345,642.05	2025年度	/	
广州海鲲商业管理有限公司	1,470,000.00	2025年度	/	
深圳保南投资有限公司	2,017,248,736.25	2025年度	/	
湖南梦想滨水湾置业有限公司	18,054,386.83	2025年度	/	
苏州市盛澜美科房地产有限公司	20,000,000.00	2025年度	/	

注：公司于2025年3月14日召开的第十届董事局第五十一次会议及2025年4月7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》。截止2025年12月31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1,182,720.86万元、美元6,000.00万元。

(8). 关联方资产转让、债务重组情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海市安居集团有限公司	出售股权投资		265,562,900.00
珠海宜居住房开发有限公司	出售股权投资		180,955,800.00
维业建设集团股份有限公司	出售股权投资		27,282,793.94
珠海华发集团有限公司	出售股权投资	37,022,430.00	
合计		37,022,430.00	473,801,493.94
珠海华发集团有限公司	收购股权投资	49,534,900.00	
合计		49,534,900.00	

(9). 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	1,443.42	3,255.28

(10). 其他关联交易

√适用 □不适用

(1) 商标许可使用

本公司与华发集团分别于2001年7月、2002年12月签订商标转让合同，华发集团将其拥有的注册号为747207、747208、747209的“华发”注册商标无偿转让给本公司；在转让完成后本公司许可华发集团（包括其全资子公司、控股公司）在原有范围内继续使用该商标。

(2) 供应链金融资产证券化业务

本公司以承包商及供应商对公司及下属公司的应收账款债权为基础资产，开展供应链金融资产证券化业务，其中珠海华发集团有限公司下属子公司及其联合营单位作为资管计划管理人参与发行业务规模年末为49.23亿元。

(3) 与关联金融机构货币资金往来

项目（单位：万元）		期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
本公司及下属公司	珠海华发集团财务有限公司	666,943.74	45,949,065.53	45,820,899.99	795,109.28
本公司及下属公司	珠海华润银行股份有限公司	1,929.67	505,362.67	502,657.46	4,634.88
本公司及下属公司	珠海农村商业银行股份有限公司	283.08	93,704.75	93,784.88	202.95

注：由于本公司及下属公司银行开立账户较多，上述发生额中包括各银行账户之间相互划转等情况的金额。

(4) 与关联方利息交易**A、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公司	贷款利息支出	950,659,147.74	999,704,524.96
联合营公司	利息支出	66,196,129.42	103,647,350.81
合计		1,016,855,277.16	1,103,351,875.77

B、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公司	利息收入	54,676,265.27	42,887,841.49
联合营公司	利息收入	244,945,528.85	371,443,786.42
合计		299,621,794.12	414,331,627.91

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
应收票据	建泰建设有限公司	863,699.33			
应收账款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	408,501,563.79	37,238,475.23	200,149,977.84	12,991,057.93
应收账款	珠海华发科创产业园运营管理有限公司	81,289,462.68	14,133,216.15	59,947,221.66	4,524,220.00
应收账款	珠海琴发实业有限公司	75,772,845.86	37,886.43	75,971,823.60	37,985.91
应收账款	南京屿发房地产开发有限公司	69,718,583.03	34,859.29	21,809,336.10	10,904.67
应收账款	南京联华房地产开发有限公司	60,298,780.49	36,126.31	29,172,258.34	15,541.08
应收账款	珠海正汉置业有限公司	59,836,632.05	29,918.32	57,652,392.67	28,826.20
应收账款	珠海华瓴建设工程有限公司	55,673,764.48	2,783,695.93	1,923,344.27	96,167.21
应收账款	广州华骁房地产开发有限公司	43,001,825.01	21,500.91	26,421,766.67	13,210.88
应收账款	广州穗信置业有限公司	40,959,498.81	20,479.75	91,596.10	45.80
应收账款	珠海宜居房地产运营管理有限公司	40,432,781.77	2,021,639.09		
应收账款	珠海华勤开发建设有限公司	39,238,390.93	3,655,386.65	35,640,385.58	1,813,317.93
应收账款	珠海华发城市之心建设控股有限公司	35,291,638.19	3,237,470.02	31,112,775.58	1,806,623.64
应收账款	惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	35,004,180.99	17,502.08	18,250,388.91	9,125.19
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	30,076,223.49	4,218,757.28	18,256,325.11	1,280,192.03
应收账款	珠海华发华毓投资建设有限公司	25,987,175.86	3,979,272.86	13,085,419.20	2,707,191.09
应收账款	广东富源实业集团有限公司	25,965,243.43	2,441,386.21	23,276,677.03	1,279,596.35
应收账款	珠海华聚开发建设有限公司	24,217,527.17	1,728,814.00	11,376,830.78	642,832.63
应收账款	珠海九控房地产有限公司	21,831,071.08	1,502,528.29	7,462,098.90	432,522.73
应收账款	珠海九洲城市中央公园发展有限公司	16,541,774.00	1,466,677.40	10,919,294.00	545,964.70

应收账款	建泰建设有限公司	16,461,098.43	1,492,512.45	20,151,647.18	1,388,566.36
应收账款	珠海华谷开发建设 有限公司	15,529,378.50	776,468.92		
应收账款	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	14,617,920.18	731,427.26	1,441,307.70	72,065.39
应收账款	珠海华洋开发建设 有限公司	14,266,130.69	713,306.54		
应收账款	珠海华发数智能 源有限公司	10,380,729.00	2,813,939.75	6,205,422.00	828,736.30
应收账款	南京华铎房地产 开发有限公司	10,294,572.62	5,147.28	6,809,110.30	6,887.18
应收账款	珠海九洲开发建设 有限公司	9,500,294.51	541,122.30	889,018.51	44,450.93
应收账款	珠海华凌开发建设 有限公司	9,305,075.16	486,166.51	5,043,836.51	252,191.83
应收账款	义乌兆盈房地产 有限公司	8,834,254.35	4,417.13	8,834,254.35	4,417.13
应收账款	珠海城建资产经 营管理有限公司	8,617,145.41	468,705.55	907,849.19	80,946.83
应收账款	武汉华怡城房地 产开发有限公司	8,409,049.21	4,204.52	6,305,680.90	3,152.84
应收账款	珠海三角岛运营 管理有限公司	7,759,944.91	579,731.01	2,210,288.43	110,514.42
应收账款	武汉华中投地产 开发有限公司	7,129,425.45	3,564.71	6,409,241.45	3,204.62
应收账款	上海润喆翔云置 业有限公司	6,630,971.99	3,315.49		
应收账款	上海乔浦房地产 开发有限公司	5,952,954.67	2,976.48	388,356.55	194.18
应收账款	珠海金湾华发酒 店管理有限公司	5,875,407.29	293,770.36	4,552,260.11	227,613.00
应收账款	珠海华发体育运 营管理有限公司	5,505,475.87	470,358.54	3,056,793.38	205,438.54
应收账款	珠海华发集团有 限公司	5,134,442.42	1,911,984.92	6,406,697.29	998,743.30
应收账款	杭州润兴置业有 限公司	4,938,782.08	2,469.40		
应收账款	上海铎兑信息科 技有限公司	4,661,886.80	398,693.59	9,431,289.25	471,564.46
应收账款	珠海十字门国际 会展中心管理有 限公司	4,582,208.59	235,031.67	5,434,214.91	365,851.04
应收账款	武汉崇鸿裕房地 产开发有限公司	4,481,513.57	2,240.76	3,823,104.23	1,911.55
应收账款	上海铎曦房地产 开发有限公司	3,634,156.02	1,817.08	3,434,156.02	1,717.08

应收账款	北京中冶名盈房地产开发有限公司	3,611,124.01	1,805.56	3,084,592.07	1,542.30
应收账款	武汉华发中城荟商业管理有限公司	3,566,483.69	1,783.24	4,767,816.84	2,383.91
应收账款	珠海铎龙装饰有限公司	3,279,503.78	166,190.65	2,279,514.33	114,281.87
应收账款	上海铎兑物业管理有限公司	3,146,432.05	291,961.60	2,692,799.85	134,639.99
应收账款	成都华锦铭弘实业有限公司	3,068,842.33	1,534.43	1,040,421.30	520.21
应收账款	珠海华发现代服务投资控股有限公司	2,841,996.77	142,184.91	1,608,932.98	80,452.18
应收账款	珠海九洲商业管理有限公司	2,724,824.98	272,425.31	5,306,906.09	265,345.30
应收账款	珠海市高新总部基地建设发展有限公司	2,568,168.46	128,416.12	1,765,031.36	88,252.67
应收账款	广东家和置地投资有限公司	2,447,382.14	122,369.11	8,046,767.34	402,338.36
应收账款	苏州太仓华发酒店管理有限公司	2,410,237.78	120,511.89	2,799,553.97	139,977.70
应收账款	南京铎美装饰工程有限公司	2,173,671.58	1,086.84		
应收账款	珠海维业园林工程有限公司	2,096,146.14	318,283.37	1,447,843.29	95,906.15
应收账款	南京颐铎居置业有限公司	2,069,295.86	1,034.65	2,908,150.62	1,454.08
应收账款	珠海华隆投资有限公司	2,046,873.66	102,343.68		
应收账款	珠海华发城市运营投资控股有限公司	2,026,411.03	138,943.27	8,552,752.25	428,593.91
应收账款	汕尾市华发酒店管理有限公司	1,988,343.00	142,024.50	852,147.00	42,607.35
应收账款	珠海华发国际会展管理有限公司	1,986,038.89	103,515.77	882,263.43	69,231.55
应收账款	珠海城市建设集团有限公司	1,797,766.98	104,730.62	1,040,946.34	55,885.80
应收账款	珠海经济特区圆明新园旅游有限公司	1,779,034.21	172,655.52	1,767,258.02	88,362.90
应收账款	珠海华发中演剧院管理有限公司	1,718,390.10	95,434.26	445,732.07	109,772.34
应收账款	上海古锋房地产开发有限公司	1,655,930.46	827.97	847,243.80	42,362.19
应收账款	珠海景华房地产有限公司	1,545,311.31	772.66		

应收账款	珠海度假村酒店有限公司	1,525,772.03	149,715.30	2,016,960.04	100,848.00
应收账款	珠海华保开发建设有限公司	1,435,669.51	315,335.01	1,680,361.51	277,177.36
应收账款	珠海华发高新建设控股有限公司	1,425,960.10	106,446.01	702,960.10	35,148.01
应收账款	苏州市盛澜美科房地产有限公司	1,407,559.04	703.78	1,460,279.04	730.14
应收账款	西藏华昇物流发展有限公司	1,401,391.45	255,229.08	2,282,807.45	144,626.90
应收账款	西安紫晟置业有限公司	1,341,317.80	670.66	451,570.65	225.79
应收账款	珠海华宸开发建设有限公司	1,288,542.56	70,223.97	361,520.83	30,355.24
应收账款	广州海灏科技产业营运有限公司	1,286,527.90	643.26	45,068.13	22.53
应收账款	珠海华发绿色能源有限公司	1,258,107.10	136,466.78	3,913,152.29	278,192.13
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	1,223,341.32	121,897.13	2,827,600.67	224,492.83
应收账款	珠海华发城市开发建设有限公司	1,201,715.63	667,430.74	1,507,450.77	460,372.54
应收账款	珠海宜时焕欣住房租赁有限公司	1,199,308.73	59,965.44	1,308.97	65.45
应收账款	南京华帛钜盛房地产开发有限公司	1,188,719.95	594.36	811,513.44	405.76
应收账款	杭州兆越房地产有限公司	1,030,094.92	515.05	120,988.00	60.49
应收账款	珠海市安昕住房租赁有限公司	829,291.38	68,792.14	2,325,294.98	116,264.75
应收账款	珠海市九控体育管理有限公司	750,321.04	73,928.10	1,084,807.93	54,240.40
应收账款	珠海雍景华越房地产有限公司	704,199.73	352.10	1,110,028.71	555.01
应收账款	珠海华发数智技术有限公司	619,069.24	62,255.17	2,012,764.73	103,779.89
应收账款	珠海九洲控股集团有限公司	582,718.23	57,104.02	1,099,839.94	54,992.00
应收账款	珠海金湾区华发产业新空间园区运营有限公司	515,186.94	44,121.09	2,562,217.50	223,255.43
应收账款	珠海华发综合发展有限公司	481,144.74	159,988.90	4,465,897.06	244,236.09
应收账款	武汉华晟乾茂置业有限公司	388,571.43	194.29	1,593,867.92	796.93
应收账款	珠海华发文化传播有限公司	110,386.17	5,519.31	1,617,659.43	80,882.97

应收账款	南通招通置业有限公司			27,018,613.00	13,509.31
应收账款	北京星泰通府置业有限公司			2,406,223.79	1,203.11
应收账款	其他小额往来	19,996,055.12	1,240,690.38	15,725,327.75	947,438.05
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	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	63,097,261.00		128,202,378.00	
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	上海川达通信技术有限公司	16,500,000.00			
预付账款	珠海产权交易中心有限责任公司	1,191,411.67		1,045,031.20	
预付账款	珠海宜居住房开发有限公司			1,551,000.00	
预付账款	其他小额往来	4,355,244.67		3,411,901.92	
其他应收款	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	2,149,570,000.00	1,074,785.00		
其他应收款	珠海华发集团有限公司	37,022,430.00	1,851,121.50		
其他应收款	南京铎美装饰工程有限公司	25,421,260.15	12,710.63		
其他应收款	珠海琴发实业有限公司	15,061,165.08	7,530.58	6,133,920.27	3,066.96
其他应收款	珠海九洲控股集团有限公司	14,958,513.54	8,407,891.95	15,002,842.25	3,492,751.31
其他应收款	珠海九洲文旅投资控股有限公司	14,510,905.44	5,800,545.27	14,500,000.00	1,450,000.00
其他应收款	南京华曩钜盛房地产开发有限公司	11,351,561.02	5,675.78	14,271,561.02	7,135.78
其他应收款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	6,776,112.64	420,189.72	6,232,874.00	446,273.70
其他应收款	北京铎发企业管理有限公司	6,705,974.00	3,328,568.65	5,830,945.40	2,196,355.42
其他应收款	珠海华发广昌房产开发有限公司	5,370,029.22	2,685.02	5,370,029.22	2,685.01
其他应收款	珠海市恒华发展有限公司	4,835,468.30	2,417.73	2,414,434.54	1,207.22
其他应收款	珠海宜居焕欣住房租赁有限公司	3,600,000.00	180,000.00		
其他应收款	惠州融拓置业有限公司	3,218,638.40	1,609.32	3,218,638.40	1,609.32

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	珠海城建资产经营管理有限公司	2,110,289.00	483,673.40	2,110,289.00	358,103.40
其他应收款	建泰建设有限公司	1,944,397.61	418,782.07	3,703,294.09	286,865.76
其他应收款	上海铄兑物业管理有限公司	1,144,125.57	657,650.23	2,644,125.57	1,014,412.56
其他应收款	珠海华发沁园保障房建设有限公司	1,058,848.39	52,942.42		
其他应收款	珠海华方物业运营管理有限公司	1,040,288.67	520.13	6,367,782.65	20,088.95
其他应收款	武汉中央商务区投资开发有限公司	361,879.65	180.94	1,155,903.45	577.95
其他应收款	南京颐铎居置业有限公司	119,000.00	59.50	7,971,556.91	3,985.78
其他应收款	珠海华发人才公馆保障房建设有限公司	116,806.40	5,840.32	3,026,318.55	151,315.93
其他应收款	深圳融祺投资发展有限公司			10,777,167.34	5,388.58
其他应收款	南京铎隅装饰工程有限公司			9,497,258.08	4,748.63
其他应收款	珠海金湾华发酒店管理有限公司			1,346,279.36	67,313.97
其他应收款	其他小额往来	6,633,696.88	784,703.26	5,951,464.69	391,426.80
其他流动资产	珠海琴发投资有限公司	3,299,149,106.77	1,649,574.55	4,439,806,518.71	2,219,903.26
其他流动资产	武汉中央商务区投资开发有限公司	2,350,822,356.63	1,175,411.18	2,125,555,356.63	1,062,777.68
其他流动资产	深圳保南投资有限公司	2,017,248,736.25	1,008,624.37		
其他流动资产	北京中冶名盈房地产开发有限公司	1,495,977,383.34	529,004,771.42	1,495,977,383.34	747,988.69
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	YanlordEcoIslandInvestmentsPte. Ltd	421,728,230.81	210,864.12	431,304,241.25	215,652.12
其他流动资产	广州市润晔置业有限公司	397,676,153.96	198,838.08	397,676,153.96	198,838.08
其他流动资产	广州海灏科技产业运营有限公司	316,137,322.97	158,068.66	280,529,264.77	140,264.63

其他流动资产	惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	303,345,642.05	151,672.82		
其他流动资产	南京华铎房地产开发有限公司	263,806,160.26	131,903.08	288,806,160.26	300,000.00
其他流动资产	交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	256,190,197.33	128,095.10	259,884,782.99	129,942.39
其他流动资产	南京颐铎居置业有限公司	240,818,816.87	120,409.41	240,818,816.87	120,409.41
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	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	大连万腾置业有限公司	115,681,034.69	57,840.52	119,181,034.69	59,590.52
其他流动资产	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	72,007,877.00	66,863,432.85	70,954,669.50	43,554,380.91
其他流动资产	珠海市恒华发展有限公司	70,160,000.00	35,080.00	70,160,000.00	35,080.00
其他流动资产	南京铎美装饰工程有限公司	67,100,000.00	33,550.00	45,000,000.00	22,500.00
其他流动资产	鄂州滨湖地产有限责任公司	54,924,507.55	27,462.25	3,600,000.00	1,800.00
其他流动资产	广州穗信置业有限公司	53,538,601.61	26,769.30	235,038,601.61	117,519.30
其他流动资产	湖北疏港投资有限公司	47,960,500.00	23,980.25	48,260,500.00	24,130.25
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	47,643,594.00	23,821.80
其他流动资产	西安紫晟置业有限公司	31,269,473.68	15,634.74	24,000,000.00	12,000.00
其他流动资产	苏州市盛澜美科房产有限公司	20,201,799.32	10,100.90	18,482,243.76	9,241.12
其他流动资产	湖北联辰房地产开发有限公司	13,770,000.00	6,885.00	88,770,000.00	44,385.00
其他流动资产	义乌兆盈房产有限公司	3,906,735.93	1,953.37	4,986,160.67	2,493.08
其他流动资产	成都华锦铭弘实业有限公司	3,344,577.73	1,672.28	1,825,642.35	912.82
其他流动资产	广州海鲲商业管理有限公司	1,470,000.00	735.00		
其他流动资产	广州市润臻置业有限公司	954,815.84	477.41	537,336,693.57	268,668.35
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

其他流动资产	上海润喆翔云置业有限公司			70,439,376.09	31,126.34
其他流动资产	其他小额往来	243,207.25	121.59	237,327.25	118.66
合同资产	其他小额往来	887,703.59		887,703.59	
一年内到期的非流动资产	维业建设集团股份有限公司	27,517,442.44		28,984,853.53	
应收股利	珠海华方物业运营管理有限公司	1,785,000.00			
长期应收款	维业建设集团股份有限公司			27,517,442.44	

(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	1,437,363,436.75	1,774,703,686.56
应付账款	珠海铎龙装饰有限公司	1,066,420,730.73	1,075,307,697.90
应付账款	维业建设集团股份有限公司	265,893,494.14	166,037,435.59
应付账款	深圳保南投资有限公司	95,645,805.56	-
应付账款	深圳融华运营管理有限公司	40,505,879.36	-
应付账款	北京迪信通商贸股份有限公司	35,712,807.83	84,131,222.84
应付账款	珠海华发科创产业园运营管理有限公司	32,457,885.68	20,682,470.10
应付账款	华金证券股份有限公司	27,676,230.82	41,126,246.99
应付账款	珠海华发文化传播有限公司	23,856,775.40	26,088,790.64
应付账款	珠海华发数智技术有限公司	22,125,024.17	3,603,398.06
应付账款	华金国际商业保理（珠海）有限公司	18,200,813.14	680,000.00
应付账款	广东迪信通商贸有限公司	17,170,739.21	10,924,667.43
应付账款	上海迪信电子通信技术有限公司	17,118,070.15	17,390,481.83
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	珠海电力建设工程有限公司	15,454,224.05	2,141,703.95
应付账款	北京迪信通电子通信技术有限公司	13,683,943.40	19,880,943.40
应付账款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	13,178,288.57	9,979,851.09
应付账款	广东省维业科技有限公司	13,101,381.73	4,735,043.42
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	12,364,427.38	4,084,997.52
应付账款	珠海琴发实业有限公司	11,988,900.34	2,035,347.10
应付账款	河南迪信通商贸有限公司	11,322,500.00	10,372,500.00
应付账款	珠海华发集团有限公司	10,610,059.34	8,186,569.39
应付账款	珠海市安居集团有限公司	10,593,420.00	-
应付账款	珠海华发体育运营管理有限公司	10,131,698.11	10,179,245.28
应付账款	珠海华发珠澳发展有限公司	9,863,896.29	6,160,620.92
应付账款	珠海华发综合发展有限公司	9,523,263.49	8,984,210.84
应付账款	珠海维业幕墙工程有限公司	6,930,257.30	4,122,175.98
应付账款	珠海华方物业运营管理有限公司	6,102,851.81	6,348,991.89
应付账款	四川亿佳隆通讯连锁有限公司	5,558,500.00	5,570,198.00
应付账款	武汉中央商务区投资开发有限公司	5,306,416.76	4,590,124.14

应付账款	维业华东建设工程（江苏）有限公司	3,754,510.75	-
应付账款	江苏迪丰通信技术有限公司	3,707,041.36	7,961,728.13
应付账款	珠海市工程监理有限公司	3,625,425.01	2,509,500.00
应付账款	珠海迪信通科技有限公司	3,472,479.53	7,513,769.51
应付账款	武汉易通达通讯器材有限公司	3,344,033.10	9,150,188.68
应付账款	福建迪信电子通信技术有限公司	3,209,000.00	5,242,000.00
应付账款	长沙九五八五九八电讯设备有限公司	2,911,500.00	2,911,500.00
应付账款	珠海华发现代服务投资控股有限公司	2,796,618.25	1,843,447.48
应付账款	珠海电力设计院有限公司	2,696,244.78	20,056.60
应付账款	山西迪信通商贸有限公司	2,618,226.42	5,507,226.42
应付账款	西安迪信通电子通讯技术有限公司	2,466,535.06	2,389,097.00
应付账款	珠海维业美华建筑设计有限公司	2,406,765.07	182,299.43
应付账款	珠海维业园林工程有限公司	2,404,600.69	2,866,225.27
应付账款	珠海市高新总部基地建设发展有限公司	2,403,324.61	1,505,026.47
应付账款	佛山迪信通商贸有限公司	2,286,792.48	2,286,792.48
应付账款	浙江迪信通商贸有限公司	2,249,000.00	5,252,500.00
应付账款	云南迪信通电子通信技术有限公司	2,192,060.16	6,182,191.65
应付账款	珠海康泰明输变电工程有限公司	2,168,893.25	374,683.09
应付账款	珠海九洲文旅投资控股有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
应付账款	珠海宜朝焕欣住房租赁有限公司	1,837,033.00	-
应付账款	珠海华发阅潮文化有限公司	1,767,867.70	2,582,631.80
应付账款	金埔园林股份有限公司	1,551,867.88	8,239,219.21
应付账款	珠海度假村酒店有限公司	1,500,489.56	2,227,777.85
应付账款	重庆小迪通讯器材有限公司	1,228,792.00	2,692,792.00
应付账款	珠海九控房地产有限公司	1,126,174.22	-
应付账款	珠海铎龙家居有限公司	1,122,811.31	1,057,811.31
应付账款	合肥迪信通通信技术有限公司	1,104,000.00	3,273,000.00
应付账款	沈阳通联四海电子通信技术有限公司	1,015,000.00	5,142,000.00
应付账款	广西迪信通电子通信技术有限公司	1,001,500.00	1,283,500.00
应付账款	抚顺通联四海电子通信技术有限公司	950,000.00	1,947,500.00
应付账款	珠海市恒源电力建设有限公司	941,621.99	2,884,000.00
应付账款	青岛迪信通通信技术有限公司	822,000.00	1,510,000.00
应付账款	温州迪信通电子通信技术有限公司	411,000.00	2,506,500.00
应付账款	南京亿家隆通信技术有限公司	191,355.58	2,188,041.86
应付账款	广东横琴华金普惠投资控股集团有限公司	76,812.50	2,102,332.47
应付账款	南京铎隅装饰工程有限公司	-	29,430,046.80
应付账款	珠海华发广昌房产开发有限公司	-	5,370,000.00
应付账款	珠海华发国际会展有限公司	-	3,117,786.92
应付账款	无锡华发体育运营管理有限公司	-	1,476,107.00
应付账款	湖南中讯通电子科技有限公司	-	1,279,276.04
应付账款	珠海华发国际会展管理有限公司	-	1,139,940.47
应付账款	其他小额往来	9,113,567.09	5,425,767.56
预收账款	其他小额往来	341,887.76	389,885.01
合同负债	珠海宜扬住房开发有限公司		897,810,871.00
合同负债	珠海宜岸住房开发有限公司		92,977,693.00
合同负债	珠海宜居住房开发有限公司		65,707,463.00
合同负债	珠海宜敬住房开发有限公司		24,619,105.60
合同负债	珠海安翊住房租赁有限公司	40,110,861.00	
合同负债	珠海华发城市之心建设控股有限公司	6,171,182.17	6,171,182.17

合同负债	珠海宜鑫住房租赁有限公司	4,807,000.00	
合同负债	珠海华发综合发展有限公司	3,153,194.89	9,627.35
合同负债	南京颐铎居置业有限公司	2,244,267.85	1,104,121.56
合同负债	广东家和置地投资有限公司	1,448,295.55	-
合同负债	苏州华恒商用置业有限公司	1,108,029.49	1,202,482.19
合同负债	珠海华发城市服务管理有限公司	2,355.20	4,871,355.20
合同负债	其他小额往来	8,079,315.38	5,671,350.38
其他应付款	上海古锋房地产开发有限公司	1,584,611,000.00	1,576,771,000.00
其他应付款	南京联华房地产开发有限公司	1,408,643,161.87	1,200,393,161.87
其他应付款	上海润喆翔云置业有限公司	1,400,925,000.01	-
其他应付款	武汉中央商务区投资开发有限公司	807,327,176.97	807,561,202.80
其他应付款	成都华锦铭弘实业有限公司	719,410,925.35	687,210,961.62
其他应付款	太仓仁铎房地产开发有限公司	490,000,000.00	1,407,747,215.00
其他应付款	长沙懿德房地产有限公司	453,284,138.24	428,784,138.24
其他应付款	南京屿发房地产开发有限公司	368,357,765.41	216,457,765.41
其他应付款	上海乔浦房地产开发有限公司	363,566,870.28	362,901,590.20
其他应付款	深圳保南投资有限公司	360,000,000.00	-
其他应付款	深圳市润招房地产有限公司	319,600,000.00	319,600,000.00
其他应付款	南京华崧房地产开发有限公司	313,475,481.78	438,475,481.78
其他应付款	南京华帛钜盛房地产开发有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00
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	成都润泽蓉城房地产开发有限公司	294,257,970.64	283,799,999.99
其他应付款	长沙润熠房地产开发有限公司	286,347,425.00	127,587,425.00
其他应付款	南京仁恒江岛置业有限公司	243,994,316.67	243,994,316.67
其他应付款	上海招盛房地产开发有限公司	241,570,000.00	261,170,000.00
其他应付款	上海铎曦房地产开发有限公司	238,120,111.10	185,157,325.00
其他应付款	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	237,403,110.50	266,324,572.50
其他应付款	苏州华恒商用置业有限公司	107,540,000.00	863,740,000.00
其他应付款	武汉华璋房地产开发有限公司	80,000,000.00	80,000,000.00
其他应付款	西安紫晟置业有限公司	69,445,439.00	69,445,439.00
其他应付款	珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	68,996,000.00	57,986,000.00
其他应付款	南京荟合置业有限公司	64,260,000.00	164,220,000.00
其他应付款	长沙雍景房地产有限公司	57,419,231.96	57,419,231.96
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	建泰建设有限公司	54,605,612.20	73,746,020.33
其他应付款	珠海铎龙装饰有限公司	54,042,428.71	59,827,035.50
其他应付款	武汉华晟乾茂置业有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
其他应付款	珠海景华房地产有限公司	45,666,992.17	45,666,992.17
其他应付款	珠海雍景华越房地产有限公司	44,682,960.96	44,682,960.96
其他应付款	广州华骁房地产开发有限公司	39,600,000.00	39,600,000.00
其他应付款	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	39,492,100.00	57,488,500.00
其他应付款	宁波招海置业有限公司	30,273,930.55	44,273,930.55
其他应付款	义乌兆盈房地产有限公司	27,073,334.55	27,077,950.55
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	17,284,626.30	17,441,467.20
其他应付款	杭州兆宜企业管理有限公司	16,559,766.89	-
其他应付款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	15,788,537.46	1,265,553.24
其他应付款	南京铎隅装饰工程有限公司	12,393,025.52	-

其他应付款	杭州润兴置业有限公司	9,900,000.00	475,200,000.00
其他应付款	珠海华发凤凰房产开发有限公司	5,100,000.00	5,100,000.00
其他应付款	维业建设集团股份有限公司	5,074,492.61	100,088.36
其他应付款	珠海华发人才公馆保障房建设有限公司	4,571,660.90	-
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	4,079,904.49	3,074,700.10
其他应付款	深圳融祺投资发展有限公司	3,495,175.01	
其他应付款	珠海九控房地产有限公司	3,040,053.39	2,029,462.16
其他应付款	珠海宜居房地产运营管理有限公司	2,680,636.62	-
其他应付款	珠海华发沁园保障房建设有限公司	2,680,465.03	4,261,395.98
其他应付款	珠海九洲文旅投资控股有限公司	1,960,716.18	1,960,716.18
其他应付款	珠海电力建设工程有限公司	1,791,161.76	2,575,265.50
其他应付款	珠海琴发实业有限公司	1,763,537.82	6,504,144.77
其他应付款	金埔园林股份有限公司	1,704,792.06	824,353.28
其他应付款	珠海康泰明输变电工程有限公司	1,609,572.98	1,509,119.93
其他应付款	珠海华发集团有限公司	1,533,974.16	1,550,374.16
其他应付款	广东省维业科技有限公司	1,316,734.96	114,053.33
其他应付款	珠海正汉置业有限公司	117,405.79	297,657,143.78
其他应付款	横琴国际知识产权交易中心有限公司	65,000.00	1,280,696.00
其他应付款	珠海市建设安全科学研究院有限公司	23,234.12	9,044,418.70
其他应付款	杭州兆越房地产有限公司	-	1,417,939,341.74
其他应付款	惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	-	909,744,000.00
其他应付款	南通招通置业有限公司	-	801,420,414.44
其他应付款	北京星泰通府置业有限公司	-	17,196,651.68
其他应付款	其他小额往来	9,098,617.02	8,602,538.70
短期借款	珠海华发集团财务有限公司	1,966,000,000.00	-
短期借款	华金国际商业保理（珠海）有限公司	1,499,999,671.50	-
短期借款	GUANGYUGLOBALFUNDLP	42,172,840.22	-
一年内到期的非流动负债	珠海华发集团财务有限公司	1,511,000,000.00	10,000,000.00
一年内到期的非流动负债	华金国际商业保理（珠海）有限公司	1,174,000,000.00	-
一年内到期的非流动负债	珠海粤华合盛投资合伙企业（有限合伙）	904,000,000.00	-
一年内到期的非流动负债	珠海农村商业银行股份有限公司	296,000,000.00	192,000,000.00
一年内到期的非流动负债	珠海横琴九控商业保理有限公司	250,000,000.00	-
一年内到期的非流动负债	横琴华通金融租赁有限公司	201,066,666.66	145,857,143.00
一年内到期的非流动负债	珠海华润银行股份有限公司		246,500,000.00
一年内到期的非流动负债	其他小额往来		71,102,097.90
长期借款	华金国际商业保理（珠海）有限公司	4,834,000,000.00	6,970,000,000.00
长期借款	香港华发投资控股有限公司	3,257,754,500.41	3,592,675,224.79
长期借款	天津铎兴信威企业管理合伙企业（有限合伙）	1,572,000,000.00	1,852,044,426.66
长期借款	GUANGYUGLOBALFUNDLP	785,892,874.52	1,188,317,616.68

长期借款	珠海华发集团财务有限公司	446,000,000.00	5,073,000,000.00
长期借款	珠海农村商业银行股份有限公司	392,000,000.00	490,000,000.00
长期借款	华金资产管理（深圳）有限公司	300,000,000.00	-
长期借款	横琴华通金融租赁有限公司	295,599,999.94	296,999,999.94
长期借款	珠海横琴九控商业保理有限公司		400,000,000.00
租赁负债	华发集团及下属子公司	399,919,194.00	408,954,019.79
租赁负债	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	1,985,623.95	3,717,663.48
租赁负债	合营联营企业	10,098,153.50	200,306.89
其他非流动负债	华金证券股份有限公司	3,422,000,000.00	-
应付股利	珠海九洲文旅投资控股有限公司	16,170,736.64	16,474,963.12

(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****(2). 明细情况**

适用 不适用

(3). 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。

3、公司下属子公司珠海华发房地产开发有限公司（以下简称“珠海华发”）与深圳融创文旅产业发展集团有限公司（以下简称“深圳融创文旅”）签订股权转让协议，协议约定珠海华发房产收购深圳融创文旅所持深圳融华置地投资有限公司（以下简称“融华置地”）51%股权及相应债权，其中标的股权收购价款为人民币357,000万元，标的债权收购价款为人民币11,902,437.16元。收购完成后，珠海华发将持有融华置地100%股权。珠海华发已支付首期股权转让款208,216.58万元；针对尾期股权收购价款，珠海华发应于标的股权转让工商变更登记完成后三年期限届满之日起60个工作日内（下称“尾款结算期”）以其他地块中的冰雪项目、商办等项目公司未售物业按照成本价等额冲抵。2025年11月23日前（下称“回购期限”），深圳融创文旅有权回购标的股权及标的债权。如选择回购的，深圳融创文旅应于回购期限前书面送达并告知珠海华发。2025年11月21日公司收到融创文旅发来的《关于附条件回购深圳冰雪城项目的通知函》，融创文旅选择行使回购权，但提出相关附带条件。根据收购协议约定，融创文旅就行使回购权应达成的前提条件为：融创文旅应于确认回购日起的30个工作日内取得融资机构书面同意股权转让的文件，或者未取得前述文件的情况下应于5个工作日内按51%比例提供借款至项目公司偿清相应的融资贷款本息；同时足额支付回购对价等各类款项。依据收购协议约定，融创文旅应于2026年1月12日前达成上述前提条件。截至本财务报告批准报出之日，双方尚未就上述前提条件的落实达成一致。

除存在上述承诺事项外，截至2025年12月31日，本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

截至2025年12月31日，本公司与下属子公司、以及下属子公司之间借款提供担保尚未履行

完毕的余额为 833.35 亿元，其明细如下：

被担保方	担保金额（元）	担保起始日	担保到期日
包头市华发置业有限公司	200,000.00	2023 年度	2026 年度
包头市名流置业有限责任公司	240,450,000.00	2023 年度	2026 年度
常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	110,000,000.00	2024 年度	2027 年度
常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	76,000,000.00	2024 年度	2039 年度
成都华睿联弘房地产开发有限公司	85,119,000.00	2024 年度	2028 年度
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
佛山华标房地产开发有限公司	698,936,000.00	2021 年度	2027 年度
杭州铎安置业有限公司	36,000,000.00	2024 年度	2039 年度
杭州铎福宜居置业有限公司	237,938,634.00	2024 年度	2049 年度
杭州铎泓置业有限公司	285,000,000.00	2025 年度	2029 年度
杭州铎兆置业有限公司	1,096,000,000.00	2023 年度	2026 年度
湖北广家洲投资有限公司	66,600,000.00	2021 年度	2027 年度
华发实业(香港)有限公司	1,405,760,000.00	2018 年度	2027 年度
华发实业(香港)有限公司	300,000,000.00	2024 年度	2026 年度
华发实业(香港)有限公司	156,617,662.00	2024 年度	2028 年度
华发实业(香港)有限公司	400,000,000.00	2025 年度	2026 年度
华发实业(香港)有限公司	1,695,375,851.43	2025 年度	2028 年度
铎金投资有限公司	1,443,255,238.00	2024 年度	2026 年度
昆明华创云房地产开发有限公司	860,000,000.00	2023 年度	2027 年度
罗定铎荣商贸有限公司	32,560,000.00	2023 年度	2026 年度
罗定铎荣商贸有限公司	44,000,000.00	2025 年度	2028 年度
罗定铎盛商贸有限公司	32,560,000.00	2023 年度	2026 年度
罗定铎盛商贸有限公司	44,000,000.00	2025 年度	2028 年度
罗定铎图商贸有限公司	31,680,000.00	2023 年度	2026 年度
罗定铎图商贸有限公司	44,000,000.00	2025 年度	2028 年度
南京铎隅房地产开发有限公司	122,000,000.00	2024 年度	2029 年度
南京绿博城置业有限公司	147,259,587.30	2024 年度	2026 年度
南京绿博城置业有限公司	1,440,600,000.00	2024 年度	2029 年度
南京绿博城置业有限公司	18,442,424.00	2025 年度	2026 年度
南京绿博城置业有限公司	23,605,211.00	2025 年度	2027 年度
荣成华发房地产开发有限公司	40,000,000.00	2024 年度	2027 年度
汕尾华金房地产开发有限公司	413,000,000.00	2020 年度	2026 年度
上海铎拓企业发展有限公司	131,600,000.00	2024 年度	2039 年度
上海涇铎房地产开发有限公司	1,941,700,000.00	2023 年度	2028 年度
上海巷铎房地产开发有限公司	851,226,923.09	2024 年度	2027 年度
上海巷铎房地产开发有限公司	95,160,000.00	2025 年度	2026 年度
上海信浦东岸置业有限公司	674,746,190.42	2019 年度	2029 年度
绍兴铎越置业有限公司	120,000,000.00	2022 年度	2029 年度
绍兴铎越置业有限公司	464,000,000.00	2022 年度	2030 年度
绍兴铎越置业有限公司	280,000,000.00	2023 年度	2026 年度
绍兴铎越置业有限公司	940,000,000.00	2024 年度	2029 年度
绍兴铎泽置业有限公司	350,000,000.00	2023 年度	2032 年度
深圳铎峰企业管理有限公司	207,000,000.00	2023 年度	2026 年度
深圳铎岭企业管理有限公司	325,200,000.00	2023 年度	2026 年度
深圳融华置地投资有限公司	2,950,000,000.00	2023 年度	2038 年度
深圳融华置地投资有限公司	480,000,000.00	2025 年度	2027 年度

被担保方	担保金额（元）	担保起始日	担保到期日
深圳融华置地投资有限公司	326,003,352.79	2025年度	2028年度
深圳融华置地投资有限公司	741,601,975.76	2025年度	2030年度
沈阳铎恒置业有限公司	433,200,000.00	2023年度	2028年度
沈阳铎欣置业有限公司	270,000,000.00	2024年度	2029年度
沈阳中东港商业地产开发有限公司	131,000,000.00	2022年度	2027年度
威海华发房地产开发有限公司	593,800,000.00	2022年度	2042年度
无锡铎博置业有限公司	750,000,000.00	2023年度	2026年度
无锡铎博置业有限公司	179,000,000.00	2025年度	2040年度
武汉华川房地产开发有限公司	939,372,265.52	2021年度	2026年度
武汉华发鸿业房地产开发有限公司	608,000,000.00	2024年度	2044年度
武汉华发睿光房地产开发有限公司	1,848,000,000.00	2022年度	2027年度
武汉华发长盛房地产开发有限公司	477,000,002.00	2024年度	2039年度
武汉华嵘房地产开发有限公司	68,000,000.00	2024年度	2028年度
武汉华嵘房地产开发有限公司	240,000,000.00	2025年度	2040年度
武汉华耀房地产开发有限公司	363,740,000.00	2023年度	2038年度
武汉华瑛宜居置业有限公司	330,000,000.00	2024年度	2039年度
西安曲江铎富置业有限公司	826,206,353.65	2024年度	2026年度
长沙天润智樾房地产开发有限公司	339,000,000.00	2023年度	2026年度
中山华盈宜居住房租赁有限公司	200,000,000.00	2024年度	2053年度
中山市华晟房地产开发有限公司	364,970,000.00	2022年度	2027年度
中山市华晟房地产开发有限公司	251,748,000.00	2023年度	2026年度
中山市华晟房地产开发有限公司	74,820,000.00	2024年度	2029年度
中山市华屹商业运营管理有限公司	75,000,000.00	2023年度	2026年度
中山市华屹商业运营管理有限公司	33,769,032.78	2025年度	2028年度
中山市华屹商业运营管理有限公司	537,950,000.00	2025年度	2040年度
重庆华显房地产开发有限公司	42,500,000.00	2024年度	2029年度
珠海横琴华发房地产投资有限公司	1,530,000,000.00	2024年度	2027年度
珠海横琴铎悦企业管理合伙企业（有限合伙）	740,000,000.00	2024年度	2039年度
珠海华舫商务咨询有限公司	659,159,330.73	2024年度	2027年度
珠海华发奥特美健康管理有限公司	27,097,533.00	2023年度	2026年度
珠海华发建筑设计咨询有限公司	22,500,000.00	2023年度	2026年度
珠海华发实业股份有限公司	1,769,000,000.01	2019年度	2037年度
珠海华发实业股份有限公司	1,828,820,000.00	2020年度	2038年度
珠海华发实业股份有限公司	3,128,000,000.00	2022年度	2040年度
珠海华发实业股份有限公司	70,000,000.00	2024年度	2026年度
珠海华发实业股份有限公司	40,000,000.00	2025年度	2028年度
珠海华发实业股份有限公司	500,000,000.00	2025年度	2030年度
珠海华发实业股份有限公司	494,000,000.00	2025年度	2045年度
珠海华发实业股份有限公司	223,000,000.00	2025年度	2043年度
珠海华发西区商业有限公司	52,615,342.43	2023年度	2026年度
珠海华发西区商业有限公司	1,400,000,000.00	2023年度	2041年度
珠海华发西区商业有限公司	85,000,000.00	2024年度	2026年度
珠海华发西区商业有限公司	99,666,666.66	2025年度	2028年度
珠海华发新城置业有限公司	1,233,007,054.16	2023年度	2031年度
珠海华枫房地产开发有限公司	2,768,200,000.00	2022年度	2027年度
珠海华福商贸发展有限公司（房产）	3,473,000,000.00	2022年度	2040年度
珠海华福商贸发展有限公司（房产）	53,419,852.61	2023年度	2026年度

被担保方	担保金额（元）	担保起始日	担保到期日
珠海华福商贸发展有限公司(房产)	379,812,024.02	2024年度	2027年度
珠海华福商贸发展有限公司(房产)	170,758,743.44	2025年度	2029年度
珠海华海置业有限公司	742,200,000.00	2023年度	2026年度
珠海华和建设有限公司	239,600,000.00	2021年度	2036年度
珠海华湖房地产开发有限公司	412,358,118.65	2022年度	2027年度
珠海华湖房地产开发有限公司	350,000,000.00	2025年度	2028年度
珠海华健房地产开发有限公司	904,000,000.00	2023年度	2026年度
珠海华菁管理咨询有限公司	533,050,000.00	2019年度	2029年度
珠海华菁管理咨询有限公司	52,766,531.31	2023年度	2026年度
珠海华菁管理咨询有限公司	224,916,323.34	2024年度	2027年度
珠海华景房地产开发有限公司	199,335,000.00	2024年度	2026年度
珠海华郡房产开发有限公司	800,000.00	2023年度	2026年度
珠海华郡房产开发有限公司	1,600,000,000.00	2024年度	2026年度
珠海华郡房产开发有限公司	54,990,000.00	2024年度	2027年度
珠海华郡房产开发有限公司	161,462,168.51	2025年度	2027年度
珠海华阔综合服务有限公司	24,000,000.00	2023年度	2026年度
珠海华阔综合服务有限公司	99,900,000.00	2025年度	2027年度
珠海华聘营销咨询有限公司	18,000,000.00	2024年度	2027年度
珠海华聘营销咨询有限公司	8,000,000.00	2025年度	2026年度
珠海华祺房产开发有限公司	666,010,000.00	2024年度	2027年度
珠海华商百货有限公司	288,000,000.00	2023年度	2026年度
珠海华曙设计咨询有限公司	9,000,000.00	2024年度	2027年度
珠海华曙设计咨询有限公司	9,650,000.00	2024年度	2028年度
珠海华曙设计咨询有限公司	8,000,000.00	2025年度	2026年度
珠海华欣投资发展有限公司	1,000,000.00	2023年度	2026年度
珠海华欣投资发展有限公司	300,000,000.00	2024年度	2027年度
珠海华珣商务咨询有限公司	158,136,624.33	2024年度	2027年度
珠海华曜房产开发有限公司	871,979,400.00	2024年度	2027年度
珠海华耀商贸发展有限公司	60,000,000.00	2023年度	2026年度
珠海华耀商贸发展有限公司	48,950,000.00	2024年度	2027年度
珠海华以建设有限公司	687,500,000.00	2021年度	2036年度
珠海华亿投资有限公司	480,700,000.00	2025年度	2043年度
珠海华煜商业运营管理有限公司	360,000,000.00	2024年度	2027年度
珠海华煜商务咨询有限公司	395,213,236.19	2024年度	2027年度
珠海华章工程管理咨询有限公司	27,000,000.00	2024年度	2027年度
珠海华章工程管理咨询有限公司	25,000,000.00	2025年度	2026年度
珠海华智管理咨询有限公司	423,000,000.00	2020年度	2030年度
珠海华智管理咨询有限公司	63,333,333.34	2023年度	2026年度
珠海华智管理咨询有限公司	83,811,519.40	2024年度	2027年度
珠海华智管理咨询有限公司	208,000,000.00	2025年度	2028年度
珠海华铸供应链有限公司	9,500,000.00	2024年度	2027年度
珠海华铸供应链有限公司	2,721,190,000.00	2025年度	2026年度
珠海华铸供应链有限公司	95,000,000.00	2025年度	2027年度
珠海华铸供应链有限公司	1,336,900,000.00	2025年度	2028年度
珠海铨创经贸发展有限公司	17,892,457.97	2023年度	2026年度
珠海铨创经贸发展有限公司	460,000,000.00	2024年度	2027年度
珠海铨创经贸发展有限公司	91,523,264.95	2025年度	2028年度

被担保方	担保金额（元）	担保起始日	担保到期日
珠海铎国商贸有限公司	829,960,000.00	2023 年度	2026 年度
珠海铎国商贸有限公司	300,000,000.00	2024 年度	2026 年度
珠海铎国商贸有限公司	904,180,000.00	2024 年度	2027 年度
珠海铎国商贸有限公司	150,000,000.00	2025 年度	2026 年度
珠海铎国商贸有限公司	619,790,000.00	2025 年度	2027 年度
珠海铎国商贸有限公司	2,211,000,000.00	2025 年度	2028 年度
珠海铎图商贸有限公司	68,000,000.00	2024 年度	2027 年度
珠海市海润房地产开发有限公司	250,000,000.00	2025 年度	2029 年度
珠海市海润房地产开发有限公司	350,000,000.00	2025 年度	2030 年度
珠海市中泰投资有限公司	594,000,000.00	2024 年度	2029 年度
珠海华发市政综合服务有限公司	50,000,000.00	2024 年度	2027 年度
中山华瑞宜居住房租赁有限公司	410,000,000.00	2024 年度	2054 年度
华发物业服务有限公司	1,238,000,000.00	2025 年度	2026 年度
华发物业服务有限公司	200,000,000.00	2025 年度	2027 年度
华发物业服务有限公司	973,000,000.00	2025 年度	2028 年度
华发物业服务有限公司	15,000,000.00	2026 年度	2027 年度
珠海奥华企业管理咨询有限公司	138,537,831.49	2025 年度	2027 年度
青岛华灿置业有限公司	448,000,000.00	2025 年度	2028 年度
大连铎博宜居置业有限公司	300,000,000.00	2025 年度	2055 年度
武汉华瑞宜居置业有限公司	266,589,555.00	2025 年度	2050 年度
天津铎盛置业有限公司	32,450,000.00	2025 年度	2030 年度
天津铎景置业有限公司	25,730,000.00	2025 年度	2030 年度
西安曲江铎发置业有限公司	900,000,000.00	2025 年度	2028 年度
珠海华元房地产开发有限公司	421,500,000.00	2025 年度	2055 年度
珠海华韶房地产开发有限公司	381,000,000.00	2025 年度	2055 年度
珠海华禾宜居置业有限公司	345,369,671.50	2025 年度	2055 年度
武汉华发置业有限公司	500,000,000.00	2025 年度	2028 年度
深圳华发冰雪酒店有限公司	50,000,000.00	2025 年度	2028 年度
珠海华发资产管理有限公司	4,250.00	2025 年度	2028 年度
珠海华申投资有限公司	236,290,000.00	2025 年度	2028 年度
珠海华骥宜居置业有限公司	223,864,512.25	2025 年度	2055 年度
华发芳邻（武汉）科技有限公司	600,000,000.00	2025 年度	2045 年度
珠海华发楼宇机电工程有限公司	9,900,000.00	2025 年度	2028 年度
无锡铎福宜居置业有限公司	433,925,600.00	2024 年度	2054 年度
广东华发保安服务有限公司	10,000,000.00	2025 年度	2027 年度
广东华发保安服务有限公司	9,405,000.00	2025 年度	2028 年度
珠海华发餐饮管理服务有限公司	10,000,000.00	2025 年度	2027 年度
珠海华发餐饮管理服务有限公司	9,405,000.00	2025 年度	2028 年度
华发商务服务（珠海）有限公司	9,900,000.00	2025 年度	2028 年度

(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

2021年度，公司将珠海华发景龙建设有限公司(以下简称“华发景龙”)50%股权、公司全资子公司珠海华薇投资有限公司(以下简称“华薇投资”)将建泰建设有限公司(以下简称“建泰建设”)40%股权出售给关联方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利润补偿期间为2021年度、2022年度、2023年度、2024年度、2025年度；本公司承诺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5,160.00万元、5,270.00万元、5,630.00万元、5,810.00万元、5,980.00万元；华薇投资承诺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2,830.00万元、2,900.00万元、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。截至2025年12月31日，前述2021年、2022年度、2023年度、2024年度、2025年度承诺净利润目标均已达到。

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

单位：元 币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行	<p>1、向特定对象发行A股股票事项</p> <p>公司于2026年2月3日召开的第十一届董事局第二次会议审议通过了《关于公司符合向特定对象发行A股股票条件的议案》等多项议案，公司拟以4.21元/股的发行价格向控股股东珠海华发集团有限公司（以下简称“华发集团”）定向发行A股股票数量合计不超过712,589,073股（含712,589,073股），不超过公司发行前总股本的30%，华发集团拟认购金额不超过300,000.00万元。2026年2月12日，公司收到华发集团转发珠海市人民政府国有资产监督管理委员会《关于珠海华发集团有限公司出资不超过30亿元认购珠海华发实业股份有限公司锁价定增方案的意见》（珠国资〔2026〕28号），原则同意</p>		

	<p>华发集团在豁免要约收购的前提下，认购公司本次向特定对象发行的股份，认购资金总额不超过 30 亿元人民币。公司于 2026 年 2 月 26 日召开 2026 年第一次临时股东会审议通过本次向特定对象发行 A 股股票事项。截至本财务报告批准报出之日，本次发行事项尚未通过上海证券交易所审核并获得中国证券监督管理委员会作出同意注册的决定文件。</p> <p>2、非公开发行公司债券事项</p> <p>公司于 2026 年 3 月 6 日召开的第十一届董事局第三次会议审议通过了《关于公司非公开发行公司债券方案的议案》等多项议案，公司拟在中国境内非公开发行公司债券本金总额不超过人民币 60.00 亿元（含），具体发行规模以监管机构最终审批情况确定，债券期限为不超过 10 年（含 10 年）。公司于 2026 年 3 月 23 日召开 2026 年第二次临时股东会审议通过本次非公开发行公司债券事宜，截至本财务报告批准报出之日，本次非公开发行公司债券尚未获得上海证券交易所非公开发行公司债券无异议函，本次公司债券的发行及挂牌转让方案需以最终获得相关主管部门审批通过或备案的方案为准。</p>		
--	--	--	--

2、利润分配情况

适用 不适用

2026 年 4 月 24 日，本公司召开第十一届董事局第六次会议，审议通过了 2025 年年度利润分配方案的议案，决定 2025 年度不进行利润分配，也不进行资本公积转增股本。上述利润分配方案的议案尚需提交股东大会审议。

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

除存在上述资产负债表日后事项外，截至本财务报告批准报出日，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十八、其他重要事项

1、前期会计差错更正

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”

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

本年度公司通过同一控制下企业合并方式取得珠海九洲现代服务有限公司 100.00%股权，具体情况详见本附注九、合并范围的变更。按照《企业会计准则第 20 号—企业合并》的相关规定，本年度公司在编制合并财务报告时对上年比较数据进行重述，具体情况如下（金额单位：人民币元）：

(1) 合并资产负债表重述

项目名称	重述前期初余额	重述后期初余额
流动资产：		
货币资金	33,205,588,393.96	33,219,770,458.21
交易性金融资产	21,669,269.75	21,669,269.75
衍生金融资产	32,826,789.51	32,826,789.51
应收账款	1,546,134,033.71	1,583,640,167.00
预付款项	1,859,925,178.23	1,859,826,002.23
其他应收款	1,674,558,273.09	1,699,987,262.01
存货	247,950,142,099.85	247,950,540,075.83
合同资产	887,703.59	887,703.59
持有待售资产	870,000,000.00	870,000,000.00
一年内到期的非流动资产	28,984,853.53	28,984,853.53
其他流动资产	61,843,362,808.75	61,844,294,253.22
流动资产合计	349,034,079,403.97	349,112,426,834.88
非流动资产：		
长期应收款	27,517,442.44	27,517,442.44
长期股权投资	28,025,219,560.06	28,025,219,560.06
其他权益工具投资	100,000.00	100,000.00
投资性房地产	29,851,247,951.14	29,851,247,951.14
固定资产	5,233,795,066.72	5,234,272,111.21
在建工程	76,681,853.23	76,681,853.23
使用权资产	1,118,982,483.00	1,120,196,914.32
无形资产	483,298,470.20	483,302,245.66
长期待摊费用	175,836,220.53	175,836,220.53
递延所得税资产	5,285,363,125.71	5,287,229,884.69
其他非流动资产	983,000,000.00	983,000,000.00
非流动资产合计	71,261,042,173.03	71,264,604,183.28
资产总计	420,295,121,577.00	420,377,031,018.16
流动负债：		

短期借款	3,479,890,205.21	3,479,890,205.21
应付账款	29,077,585,438.12	29,105,434,573.28
预收款项	494,099,837.73	494,099,837.73
合同负债	81,270,285,382.00	81,271,847,496.73
应付职工薪酬	123,616,070.35	133,508,992.54
应交税费	2,039,635,391.71	2,039,858,324.11
其他应付款	31,685,539,193.02	31,708,627,109.04
一年内到期的非流动负债	20,041,029,662.10	20,041,935,910.58
其他流动负债	6,790,447,335.16	6,790,518,274.57
流动负债合计	175,002,128,515.40	175,065,720,723.79
非流动负债：		
长期借款	79,381,565,698.59	79,381,565,698.59
应付债券	22,486,175,172.13	22,486,175,172.13
租赁负债	956,189,803.00	956,445,931.31
递延所得税负债	442,395,012.36	442,395,012.36
其他非流动负债	17,038,273,290.88	17,038,273,290.88
非流动负债合计	120,304,598,976.96	120,304,855,105.27
负债合计	295,306,727,492.36	295,370,575,829.06
股东权益：		
股本	2,752,152,116.00	2,752,152,116.00
资本公积	1,401,051,059.51	1,421,051,059.51
其他综合收益	3,378,919.23	3,378,919.23
盈余公积	1,261,945,656.80	1,261,945,656.80
未分配利润	14,325,904,853.55	14,323,965,958.01
归属于母公司股东权益合计	19,744,432,605.09	19,762,493,709.55
少数股东权益	105,243,961,479.55	105,243,961,479.55
股东权益合计	124,988,394,084.64	125,006,455,189.10
负债和股东权益总计	420,295,121,577.00	420,377,031,018.16

(2) 合并利润表重述

项目名称	重述前上期发生额	重述后上期发生额
一、营业收入	59,992,367,667.72	60,084,780,144.63
减：营业成本	51,404,215,314.78	51,489,970,493.98
税金及附加	2,240,667,274.65	2,241,173,783.58
销售费用	1,813,042,604.25	1,813,042,604.25
管理费用	1,357,730,461.44	1,357,730,461.44
研发费用	79,034,341.59	79,034,341.59
财务费用	511,599,548.90	511,676,482.42
其中：利息费用	1,280,752,386.41	1,281,025,023.55
其中：利息收入	731,420,946.72	731,671,265.84
加：其他收益	36,162,709.13	36,252,263.96
投资收益(损失以“-”号填列)	967,823,742.62	967,823,742.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	907,402,347.22	907,402,347.22
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	353,616,298.61	353,616,298.61
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-126,443,078.87	-129,526,198.12

资产减值损失(损失以“-”号填列)	-1,840,458,782.23	-1,840,458,782.23
资产处置收益(损失以“-”号填列)	3,524,145.38	3,524,145.38
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	1,980,303,156.75	1,983,383,447.59
加: 营业外收入	57,833,957.77	57,833,962.45
减: 营业外支出	76,213,859.39	76,218,786.77
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	1,961,923,255.13	1,964,998,623.27
减: 所得税费用	557,363,499.62	557,896,064.97
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	1,404,559,755.51	1,407,102,558.30
(一)按经营持续性分类		
持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	1,404,559,755.51	1,407,102,558.30
终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		
(二)按所有权归属分类		
归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)	951,304,049.12	953,846,851.91
少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	453,255,706.39	453,255,706.39
五、其他综合收益的税后净额	-52,694,696.79	-52,694,696.79
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-47,048,547.14	-47,048,547.14
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		
(二)将重分类进损益的其他综合收益	-47,048,547.14	-47,048,547.14
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-3,192,104.69	-3,192,104.69
2. 现金流量套期储备	24,134,300.70	24,134,300.70
3. 外币财务报表折算差额	-71,532,615.83	-71,532,615.83
4. 投资性房地产初始公允价值变动	3,541,872.68	3,541,872.68
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-5,646,149.65	-5,646,149.65
六、综合收益总额	1,351,865,058.72	1,354,407,861.51
归属于母公司所有者的综合收益总额	904,255,501.98	906,798,304.77
归属于少数股东的综合收益总额	447,609,556.74	447,609,556.74
七、每股收益:		
(一)基本每股收益	0.35	0.35
(二)稀释每股收益	0.35	0.35

(3) 合并现金流量表重述

项目名称	重述前上期发生额	重述后上期发生额
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	49,978,038,056.97	49,978,038,056.97
收到的税费返还	1,071,870,045.22	1,071,870,045.22
收到其他与经营活动有关的现金	6,900,576,885.86	6,994,508,003.27
经营活动现金流入小计	57,950,484,988.05	58,044,416,105.46
购买商品、接受劳务支付的现金	25,227,355,121.22	25,227,355,121.22
支付给职工以及为职工支付的现金	3,571,299,992.74	3,608,253,912.03
支付的各项税费	6,910,121,506.84	6,917,917,678.48
支付其他与经营活动有关的现金	6,342,039,605.65	6,384,736,367.78
经营活动现金流出小计	42,050,816,226.45	42,138,263,079.51
经营活动产生的现金流量净额	15,899,668,761.60	15,906,153,025.95
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资所收到的现金	5,237,352,693.32	5,237,352,693.32

取得投资收益收到的现金	572,810,536.86	572,810,536.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	213,136.41	213,136.41
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	472,478,143.12	472,478,143.12
收到其他与投资活动有关的现金	34,894,847.92	34,894,847.92
投资活动现金流入小计	6,317,749,357.63	6,317,749,357.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,306,388,799.95	10,306,489,051.95
投资支付的现金	18,014,244,275.21	18,014,244,275.21
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,002,485,356.65	1,002,485,356.65
支付其他与投资活动有关的现金	376,158,986.77	376,158,986.77
投资活动现金流出小计	29,699,277,418.58	29,699,377,670.58
投资活动产生的现金流量净额	-23,381,528,060.95	-23,381,628,312.95
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	9,794,184,988.50	9,794,184,988.50
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	9,794,184,988.50	9,794,184,988.50
取得借款收到的现金	86,449,091,789.45	86,449,091,789.45
收到其他与筹资活动有关的现金	165,652,410.08	165,652,410.08
筹资活动现金流入小计	96,408,929,188.03	96,408,929,188.03
偿还债务支付的现金	85,162,618,197.65	85,162,618,197.65
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,563,240,551.79	8,563,240,551.79
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	313,536,725.51	313,536,725.51
支付其他与筹资活动有关的现金	8,102,648,848.56	8,102,648,848.56
筹资活动现金流出小计	101,828,275,388.77	101,828,507,598.00
筹资活动产生的现金流量净额	-5,419,346,200.74	-5,419,578,409.97
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,753,890.91	-2,753,890.91
五、现金及现金等价物净增加额	-12,903,959,391.00	-12,897,807,587.88
加：期初现金及现金等价物余额	45,469,395,750.01	45,477,426,011.14
六、期末现金及现金等价物余额	32,565,436,359.01	32,579,618,423.26

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（含1年）	1,477,746,323.83	1,243,386,884.61
其中：		
1年以内	1,477,746,323.83	1,243,386,884.61

1至2年	259,536,728.65	85,994,897.78
2至3年	62,856,319.27	
合计	1,800,139,371.75	1,329,381,782.39

(1). 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	1,800,139,371.75	100.00	24,202,092.61	1.34	1,775,937,279.14	1,329,381,782.39	100.00	6,542,719.34	0.49	1,322,839,063.05
其中：										
低风险组合	1,626,097,035.01	90.33	114,926.27	0.01	1,625,982,108.75	1,197,567,322.23	90.08	66,521.67	0.01	1,197,500,800.56
正常风险组合	174,042,336.74	9.67	24,087,166.34	13.84	149,955,170.39	131,814,460.16	9.92	6,476,197.67	4.91	125,338,262.49
合计	1,800,139,371.75	100.00	24,202,092.61		1,775,937,279.14	1,329,381,782.39	100.00	6,542,719.34		1,322,839,063.05

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

(2). 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	
低风险组合	66,521.67	48,404.60				114,926.27
正常风险组合	6,476,197.67	17,610,968.67				24,087,166.34
合计	6,542,719.34	17,659,373.27				24,202,092.61

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3). 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

(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
珠海铎国商贸有限公司	124,709,813.98		124,709,813.98	6.93	
深圳融华置地投资有限公司	123,542,323.44		123,542,323.44	6.86	

珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	117,280,949.48		117,280,949.48	6.52	18,591,098.80
上海泾铖房地产开发有限公司	115,563,120.01		115,563,120.01	6.42	
南京绿博城置业有限公司	97,913,827.42		97,913,827.42	5.44	
合计	579,010,034.33		579,010,034.33	32.16	18,591,098.80

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		
其他应收款	74,335,435,330.22	68,811,720,532.11
合计	74,335,435,330.22	68,811,720,532.11

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（含1年）	37,067,183,640.78	43,045,681,157.73
其中：		
1年以内	37,067,183,640.78	43,045,681,157.73
1至2年	17,707,460,795.90	11,981,566,815.43
2至3年	9,085,198,987.48	7,748,772,260.84
3年以上	10,485,278,644.54	6,043,367,467.65
合计	74,345,122,068.70	68,819,387,701.65

(1). 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
保证金、押金及备用金	2,069,784.70	1,918,784.70
信托保障金	4,119,792.89	8,735,800.00
代垫工程及业主款项	10,245,042.82	10,537,738.96
往来款项	74,307,934,895.48	68,797,589,707.44
其他	20,752,552.81	605,670.55
合计	74,345,122,068.70	68,819,387,701.65

(2). 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)	
2025年1月1日余额	3,677,688.84		3,989,480.70	7,667,169.54
2025年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	2,022,031.06			2,022,031.06
本期转回	2,462.12			2,462.12
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	5,697,257.78		3,989,480.70	9,686,738.48

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

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

(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	3,989,480.70					3,989,480.70
低风险组合	4,522.02		2,462.12			2,059.90
正常风险组合	3,673,166.82	2,022,031.06				5,695,197.88
合计	7,667,169.54	2,022,031.06	2,462.12			9,686,738.48

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(4). 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

(5). 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	2,416,060,275.80	3.25	往来款项	1年以内	
武汉华嵘房地产开发有限公司	4,934,501,875.59	6.64	往来款项	4年以内	
上海铎发创盛置业有限公司	3,867,485,904.65	5.20	往来款项	1年以内	
广州华欣房地产开发有限公司	2,661,027,907.89	3.58	往来款项	4年以内	
上海唐骁房地产开发有限公司	3,239,565,246.96	4.36	往来款项	2年内	
合计	17,118,641,210.89	23.03	/	/	

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	93,939,776,587.31		93,939,776,587.31	92,928,343,161.38		92,928,343,161.38
对联营、合营企业投资	632,012,622.79		632,012,622.79	648,253,547.55		648,253,547.55
合计	94,571,789,210.10		94,571,789,210.10	93,576,596,708.93		93,576,596,708.93

(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（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
广东华发中新科技投资控股有限公司	68,942,596.52						68,942,596.52	
太仓华仁房地产开发有限公司	1,255,841,177.78						1,255,841,177.78	
珠海华阔综合服务有限公司	500,000,000.00						500,000,000.00	
珠海华聘营销咨询有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
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	
珠海华发投资发展有限公司	160,000,000.00						160,000,000.00	
珠海铎创经贸发展有限公司	1,583,617,589.55						1,583,617,589.55	
珠海华融投资发展有限公司	1,022,633,529.40						1,022,633,529.40	
珠海华纳投资发展有限公司	424,857,037.17						424,857,037.17	
珠海奥华企业管理咨询有限公司	1,573,013,750.00						1,573,013,750.00	
珠海华发企业管理有限公司	31,189,236.11						31,189,236.11	
珠海市华发信息咨询有限公司	31,189,236.11						31,189,236.11	
珠海市永宏基商贸有限公司	226,448,964.96						226,448,964.96	
珠海华茂房地产咨询有限公司	1,209,639,583.11						1,209,639,583.11	
珠海市银河房地产开发有限公司	13,886,010.47						13,886,010.47	
珠海华亿投资有限公司	2,506,000,000.00						2,506,000,000.00	
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	
珠海市中泰投资有限公司	2,356,903,695.97						2,356,903,695.97	
珠海市海川地产有限公司	30,250,486,646.88						30,250,486,646.88	
珠海华发房地产开发有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
珠海华发优家工程服务有限公司	1,718,626,666.66						1,718,626,666.66	
珠海华发商业经营管理有限公司	500,000,000.00						500,000,000.00	
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	

珠海华发城市更新投资控股有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
珠海铎国商贸有限公司	1,270,000,000.00						1,270,000,000.00	
珠海华发建筑设计咨询有限公司	299,400,000.00						299,400,000.00	
珠海华明科技发展有限公司	455,951,574.33						455,951,574.33	
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				
珠海华发奥特美健康管理有限公司	490,000,000.00						490,000,000.00	
华发优生活租赁服务(珠海)有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
珠海华发人居生活研究院有限公司	12,000,000.00						12,000,000.00	
广州华枫投资有限公司	839,000,000.00		78,461,025.93				917,461,025.93	
广州华昊房地产开发有限公司	257,749,444.44						257,749,444.44	
广州华宁房地产开发有限公司	500,000,000.00						500,000,000.00	
珠海华郡房产开发有限公司	4,905,952,402.14						4,905,952,402.14	
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	
上海铎发创盛置业有限公司	1,501,616,500.00						1,501,616,500.00	
上海铎福创盛企业发展有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
上海铎崧房地产开发有限公司	1,176,000,000.00						1,176,000,000.00	
太仓华曦房地产开发有限公司	2,040,000,000.00						2,040,000,000.00	
太仓华藤房地产开发有限公司	1,386,000,000.00						1,386,000,000.00	
苏州铎景创盛置业有限公司	596,190,000.00						596,190,000.00	
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	
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	
沈阳华纳置业有限公司	2,215,901,746.15						2,215,901,746.15	
沈阳华耀置业有限公司	283,750,723.92						283,750,723.92	

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	
沈阳华壤置业有限公司	1,069,650,684.93					1,069,650,684.93	
沈阳华畅置业有限公司	1,069,800,684.93					1,069,800,684.93	
沈阳华地商业投资有限公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
包头市华发置业有限公司	9,000,000.00					9,000,000.00	
威海华发房地产开发有限公司	2,020,700,000.00					2,020,700,000.00	
武汉华发置业有限公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
南京铎腾置业有限公司	436,898,020.54					436,898,020.54	
南京铎福置业有限公司	306,196,100.00					306,196,100.00	
青岛华发投资有限公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
广东湛蓝房地产发展有限公司	2,566,121,700.00					2,566,121,700.00	
华发实业(香港)有限公司	518,837,452.80					518,837,452.80	
铎发置业(澳门)有限公司	54,276,750.00					54,276,750.00	
重庆华显房地产开发有限公司	650,000,000.00					650,000,000.00	
珠海华发房地产营销顾问有限公司	6,300,000.00					6,300,000.00	
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	
珠海华邻生活服务有限公司			931,000,000.00			931,000,000.00	
珠海铎智地产代理有限公司			2,000,000.00			2,000,000.00	
合计	92,928,343,161.38		1,011,461,025.93	27,600.00		93,939,776,587.31	

(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（账面价值）	本期增减变动								期末余额（账面价值）	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	4,187,294.03			1,189,811.60							5,377,105.63	
小计	4,187,294.03			1,189,811.60							5,377,105.63	
二、联营企业												
珠海华发集团财务有限公司	644,066,253.52			52,192,405.70	376,857.94		70,000,000.00				626,635,517.16	
小计	644,066,253.52			52,192,405.70	376,857.94		70,000,000.00				626,635,517.16	
合计	648,253,547.55			53,382,217.30	376,857.94		70,000,000.00				632,012,622.79	

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	215,703,880.63	277,545,153.95	52,201,093.34	46,380,399.22
其他业务	1,431,104,638.39	1,687,889.39	1,367,433,718.30	3,032,173.12
合计	1,646,808,519.02	279,233,043.34	1,419,634,811.64	49,412,572.34

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

5、投资收益

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	554,576,860.00	1,452,572,693.55
权益法核算的长期股权投资收益	53,382,217.30	77,442,850.02
处置长期股权投资产生的投资收益	-12,228.74	158,817,820.07
交易性金融资产在持有期间的投资收益	10,394,260.11	8,944,032.13
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	3,572.61	14,751.56
衍生金融资产的投资收益	38,287,760.00	62,374,400.00
合计	656,632,441.28	1,760,166,547.33

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	-22,845,271.45	
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	22,739,864.04	
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	-45,169,826.39	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	62,236.51	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	228,380.88	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-1,141,106,413.54	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,693,500.32	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-322,305,735.81	
减：所得税影响额	-361,766,191.39	
少数股东权益影响额（税后）	3,056,927.06	
合计	-1,152,381,001.75	

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

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	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-64.48	-3.48	-3.48
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-56.67	-3.06	-3.06

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

董事长：郭凌勇

董事会批准报送日期：2026年4月24日

修订信息

适用 不适用

二十一、 审计报告

适用 不适用