

珠海华发实业股份有限公司

审计报告及财务报表

二〇二五年度

珠海华发实业股份有限公司

审计报告及财务报表

(2025年01月01日至2025年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-5
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-195
三、	事务所执业资质证明	



审计报告

信会师报字[2026]第 ZM10564 号

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	
<p>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“三、重要会计政策及会计估计(二十八)收入”及“五、合并财务报表项目注释(四十五)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>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：</p> <p>(1) 评价与房地产开发的收入确认相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>
(二) 存货的可变现净值的评估	
<p>请参阅财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计(十二)存货”及“五、合并财务报表项目注释(八)存货”。</p> <p>截至 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</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</p>

<p>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>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等进行合理性分析,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

二〇二六年四月二十四日


珠海华发实业股份有限公司
合并资产负债表
2025年12月31日
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金	(一)	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	(二)	23,648,347.25	21,669,269.75
衍生金融资产	(三)		32,826,789.51
应收票据	(四)	3,454,531.10	
应收账款	(五)	2,340,316,965.85	1,583,640,167.00
应收款项融资			
预付款项	(六)	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)	3,733,730,779.89	1,699,987,262.01
买入返售金融资产			
存货	(八)	191,007,135,559.31	247,950,540,075.83
其中: 数据资源			
合同资产	(九)	887,703.59	887,703.59
持有待售资产	(十)		870,000,000.00
一年内到期的非流动资产	(十一)	27,517,442.44	28,984,853.53
其他流动资产	(十二)	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	(十三)		27,517,442.44
长期股权投资	(十四)	21,578,827,687.82	28,025,219,560.06
其他权益工具投资	(十五)	100,000.00	100,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	(十六)	30,873,215,784.53	29,851,247,951.14
固定资产	(十七)	7,708,918,272.55	5,234,272,111.21
在建工程	(十八)	599,030,653.77	76,681,853.23
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(十九)	1,172,159,596.27	1,120,196,914.32
无形资产	(二十)	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	(二十一)	165,896,468.00	175,836,220.53
递延所得税资产	(二十二)	3,582,493,780.79	5,287,229,884.69
其他非流动资产	(二十三)	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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人




主管会计工作负责人:



会计机构负责人:




珠海华发实业股份有限公司
合并资产负债表（续）
2025年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	(二十五)	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	(二十六)	50,000,000.00	
应付账款	(二十七)	25,770,114,956.20	29,105,434,573.28
预收款项	(二十八)	478,111,555.31	494,099,837.73
合同负债	(二十九)	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	(三十)	218,706,574.94	133,508,992.54
应交税费	(三十一)	813,432,682.19	2,039,858,324.11
其他应付款	(三十二)	27,891,071,137.28	31,708,627,109.04
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	(三十三)	24,034,682,927.07	20,041,935,910.58
其他流动负债	(三十四)	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	(三十五)	63,131,525,571.52	79,381,565,698.59
应付债券	(三十六)	26,999,525,237.02	22,486,175,172.13
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	(三十七)	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	(二十二)	290,556,322.79	442,395,012.36
其他非流动负债	(三十八)	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：			
股本	(三十九)	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	(四十)	1,136,407,717.75	1,421,051,059.51
减：库存股	(四十一)	310,942,897.59	
其他综合收益	(四十二)	117,388,002.85	3,378,919.23
专项储备			
盈余公积	(四十三)	1,314,923,093.20	1,261,945,656.80
一般风险准备			
未分配利润	(四十四)	4,435,431,421.46	14,323,965,958.01
归属于母公司所有者权益合计		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
所有者权益合计		109,364,056,333.86	125,006,455,189.10
负债和所有者权益总计		355,842,410,016.75	420,377,031,018.16

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人


 郭强

主管会计工作负责人


 梁

会计机构负责人


 陈新

珠海华发实业股份有限公司
 母公司资产负债表
 2025年12月31日
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注十六	期末余额	期初余额
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	(一)	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	(二)	74,335,435,330.22	68,811,720,532.11
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	(三)	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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:



 4069405799

主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





珠海华发实业股份有限公司
母公司资产负债表（续）
2025年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注	期末余额	期初余额
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
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：			
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
所有者权益合计		22,054,675,786.22	22,175,441,486.28
负债和所有者权益总计		182,917,113,357.16	174,365,702,426.30

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人


 441494012293

主管会计工作负责人：



会计机构负责人：




珠海华发实业股份有限公司
合并利润表
2025年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		83,426,379,063.54	60,084,780,144.63
其中：营业收入	(四十五)	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	(四十五)	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	(四十六)	2,145,625,963.13	2,241,173,783.58
销售费用	(四十七)	1,684,062,756.32	1,813,042,604.25
管理费用	(四十八)	1,220,872,109.82	1,357,730,461.44
研发费用	(四十九)	68,245,142.39	79,034,341.59
财务费用	(五十)	1,642,600,132.95	511,676,482.42
其中：利息费用		2,044,761,826.85	1,281,025,023.55
利息收入		412,193,239.35	731,671,265.84
加：其他收益	(五十一)	28,649,997.21	36,252,263.96
投资收益（损失以“-”号填列）	(五十二)	-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		-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）	(五十三)	-1,138,997,048.10	353,616,298.61
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(五十四)	-736,092,127.81	-129,526,198.12
资产减值损失（损失以“-”号填列）	(五十五)	-5,730,022,250.21	-1,840,458,782.23
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(五十六)	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	(五十七)	38,542,327.03	57,833,962.45
减：营业外支出	(五十八)	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	(五十九)	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		119,414,581.07	-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		114,009,083.62	-47,048,547.14
(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		114,009,083.62	-47,048,547.14
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-1,357,325.92	-3,192,104.69
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		-48,467,944.17	24,134,300.70
6. 外币财务报表折算差额		159,501,889.67	-71,532,615.83
7. 其他		4,332,464.04	3,541,872.68
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
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
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。后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





珠海华发实业股份有限公司
母公司利润表
2025年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十六	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四)	1,646,808,519.02	1,419,634,811.64
减: 营业成本	(四)	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)	(五)	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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



珠海华发实业股份有限公司

合并现金流量表

2025年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
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		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	(六十)	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			
支付给职工以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	(六十)	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	(六十)	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	(六十)		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	(六十)	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	(六十)	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	(六十一)	-4,953,247,691.39	-12,897,807,587.88
加：期初现金及现金等价物余额	(六十一)	32,579,618,423.26	45,477,426,011.14
六、期末现金及现金等价物余额	(六十一)	27,626,370,731.87	32,579,618,423.26

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：


珠海华发实业股份有限公司
母公司现金流量表
2025年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
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		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
支付给职工以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		787,512,034.88	-4,181,527,290.35
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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:


440494015-203

主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





**珠海华发实业股份有限公司
合并所有者权益变动表
2025年度**

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额													
	股本	其他权益工具 优先股	永续债	其他	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	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、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
加: 会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年年初余额	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		-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					-284,643,341.76	310,942,897.59	114,009,083.62		-9,495,887,302.21		-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														
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
(三) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配														
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期末余额	2,752,152,116.00				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	9,445,359,453.67	99,918,696,880.19	109,364,056,335.86

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
公司负责人:  主管会计工作负责人:  会计机构负责人: 

珠海华发实业股份有限公司
合并所有者权益变动表（续）

2025年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额													
	股本	其他权益工具 优先股	永续债	其他	资本公积	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	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、期初余额	2,752,152,116.00				3,719,123,447.04		50,427,466.37		1,143,582,408.04		14,511,260,336.11	22,176,545,773.56	109,523,011,298.22	131,699,557,071.78
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并					20,000,000.00						11,993,264.79	31,993,264.79		31,993,264.79
其他														
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
（一）综合收益总额											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														
1. 所有者投入的普通股					-2,318,072,387.53		-47,048,547.14							
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
（三）利润分配														
1. 提取盈余公积									118,363,248.76		-1,153,134,494.80	-1,034,771,246.04	-1,158,706,725.51	-2,193,477,971.55
2. 提取一般风险准备									118,363,248.76		-118,363,248.76			
3. 对所有者（或股东）的分配														
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





珠海华发实业股份有限公司
母公司名称变更
2025 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额						所有者权益合计
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	
一、期初余额	2,752,152,116.00		9,837,923,419.16		4,197,707.01		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		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		-120,765,700.06
(一) 综合收益总额					376,857.94		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			
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
(三) 利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者 (或股东) 的分配							
3. 其他							
(四) 所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本 (或股本)							
2. 盈余公积转增资本 (或股本)							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 设定受益计划变动额结转留存收益							
5. 其他综合收益结转留存收益							
6. 其他							
(五) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
(六) 其他							
四、本期期末余额	2,752,152,116.00		9,837,923,419.16	310,942,897.59	4,574,564.95		22,054,675,786.22

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



珠海华发实业股份有限公司
母公司所有者权益变动表（续）

2025年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额						所有者权益合计			
	股本	优先股	其他权益工具 永续债 其他	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
一、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
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	2,752,152,116.00			9,837,923,419.16		7,009,599.02		1,139,983,858.01	8,275,848,181.43	22,012,917,173.62
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额						-2,811,892.01		118,363,248.76	46,972,955.91	162,524,312.66
（二）所有者投入和减少资本						-2,811,892.01		1,183,632,487.59	1,183,632,487.59	1,180,820,595.58
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积								118,363,248.76	-1,136,659,531.68	-1,018,296,282.92
2. 对所有者（或股东）的分配								118,363,248.76	-118,363,248.76	
3. 其他									-1,018,296,282.92	-1,018,296,282.92
（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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



珠海华发实业股份有限公司

二〇二五年度财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(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,截至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,合并范围变化的具体情况详见本附注七“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。

二、 财务报表的编制基础

(一) 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。

(二) 持续经营

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。

(三) 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。

三、 重要会计政策及会计估计

(一) 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。

(二) 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。

(三) 营业周期

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。

(四) 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

(五) 重要性标准确定方法和选择依据

本公司相关披露事项涉及的重要性标准如下

项目	重要性标准
重要的合营企业或联营企业	单家联合营公司本期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

(六) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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。

(七) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

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三、（六）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。

(八) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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。

(九) 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。

(十) 外币业务和外币报表折算

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。

(十一) 金融工具

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商业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商业模式时，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商业模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计

量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

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

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

2) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

3) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

套期工具的衍生工具除外)。

4) 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

5) 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

①嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

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

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

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

2、 金融负债的分类、确认和计量

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

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

- ①能够消除或显著减少会计错配。
- ②根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

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

2) 其他金融负债

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

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

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

额后的余额孰高进行计量。

3、 金融资产和金融负债的终止确认

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

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

2) 金融负债终止确认条件

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

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

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

4、 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

- 1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。
- 2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。
- 3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条（1）、（2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

- ①未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。
- ②保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

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

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

- ①被转移金融资产在终止确认日的账面价值。
- ②因转移金融资产而收到的对价,与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产)之和。

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

- ①终止确认部分在终止确认日的账面价值。
- ②终止确认部分收到的对价,与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产)之和。

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

5、 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

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

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

6、 金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础,对分类为以摊余成本计量的金融资产、分类为

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、应收租赁款以及财务担保合同，进行减值会计处理并确认损失准备。

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

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

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

- 1) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。
- 2) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。
- 3) 如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

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

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，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。

(十二) 存货

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。

2、 存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。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。

(十三) 合同资产

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

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注三、(十一) 6、金融工具减值。

(十四) 持有待售资产和处置组

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。

(十五) 长期股权投资

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三、(五)“同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、 后续计量及损益确认方法

(1) 成本法

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

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

(2) 权益法

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

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益

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

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

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

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

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

3、长期股权投资核算方法的转换

(1) 公允价值计量转权益法核算

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

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

(2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

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

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

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

（3）权益法核算转公允价值计量

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

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

（4）成本法转权益法

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

（5）成本法转公允价值计量

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

4、长期股权投资处置

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

分进行会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合本附注三、（五）、1“一揽子交易”判断的条件，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理。

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

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

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

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

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

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

5、 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

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

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

(十六) 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。

(十七) 固定资产

1、 固定资产确认条件

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

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

2、 固定资产初始计量

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。

3、 固定资产后续计量

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。

各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下:

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

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附注三、(二十一)“长期资产减值”。

4、 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。

(十八) 在建工程

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附注三、(二十一)“长期资产减值”。

(十九) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

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

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

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。

(二十) 无形资产与开发支出

1、 无形资产

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附注三、（二十一）“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

（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。

(二十一) 长期资产减值

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。

(二十二) 长期待摊费用

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。

(二十三) 合同负债

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。

(二十四) 职工薪酬

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

1、 短期薪酬的会计处理方法

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

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

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

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。

(二十五) 预计负债

1、 预计负债的确认标准

当与或有事项相关的义务是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。

（二十六）股份支付

1、 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2、 权益工具公允价值的确定方法

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

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

3、 确定可行权权益工具最佳估计的依据

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

4、 会计处理方法

（1）权益结算和现金结算股份支付的会计处理

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

（2）股份支付条款和条件修改的会计处理

对于不利修改，本公司视同该变更从未发生，仍继续对取得的服务进行会计处理。

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

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

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

（3）股份支付取消的会计处理

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

(二十七) 优先股、永续债等其他金融工具

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

(1) 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

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

(2) 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

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

(3) 会计处理方法

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

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

(二十八) 收入

1、 收入确认一般原则

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

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。

（二十九）合同成本

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。

(三十) 政府补助

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。

(三十一) 递延所得税资产和递延所得税负债

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。

(三十二) 租赁

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，本公司按照本附注三、（二十一）“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本公司对购买选择权、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。

(三十三) 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。

(三十四) 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：

A 套期工具形成的利得或损失中属于套期有效的部分，应当计入其他综合收益。

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

B 套期工具形成的利得或损失中属于套期无效的部分，应当计入当期损益。

(三十五) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

本公司本期无重要会计政策变更。

2、 重要会计估计变更

本公司本期无重要会计估计变更。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

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	按应纳税所得额计缴	说明 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 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%

说明 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%。

五、合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

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：(1)截至 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）；

(2)截至 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）。

(二) 交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	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

(三) 衍生金融资产

项目	期末余额	期初余额
套期工具		32,826,789.51
合计		32,826,789.51

(四) 应收票据

1、 应收票据分类列示

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	2,590,831.77	
商业承兑汇票	863,699.33	
合计	3,454,531.10	

2、 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

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	147,000.00	
商业承兑汇票		
合计	147,000.00	

(五) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
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
小计	2,635,284,433.54	1,769,520,839.27
减：坏账准备	294,967,467.69	185,880,672.27
合计	2,340,316,965.85	1,583,640,167.00

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

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
按信用风险特征组合计提坏账准备	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		2,340,316,965.85	1,769,520,839.27	100.00	185,880,672.27		1,583,640,167.00

按单项计提坏账准备:

名称	期末余额				期初余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依 据	账面余额	坏账准备
其他	48,747,469.52	40,219,548.43	82.51	预计难 以收回	13,570,321.82	13,235,372.32
合计	48,747,469.52	40,219,548.43			13,570,321.82	13,235,372.32

按预期信用损失一般模型计提坏账准备:

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)	
期初余额		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
期末余额		254,747,919.26	40,219,548.43	294,967,467.69

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

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

4、 本期无实际核销的应收账款情况。

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

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(%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
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		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		81,289,462.68	3.08	14,133,216.15
珠海琴发实业有限公司	75,772,845.86		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		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

(六) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

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

其他说明：账龄超过一年且金额重要的预付款项为 8.05 亿元，主要为预付武

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

预付对象	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

(七) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	1,785,000.00	
其他应收款项	3,731,945,779.89	1,699,987,262.01
合计	3,733,730,779.89	1,699,987,262.01

1、 应收股利

(1) 应收股利明细

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	
小计	1,785,000.00	
减：坏账准备		
合计	1,785,000.00	

2、 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	2,744,392,225.49	677,075,596.51

账龄	期末余额	期初余额
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
小计	4,111,969,126.80	2,005,241,917.23
减：坏账准备	380,023,346.91	305,254,655.22
合计	3,731,945,779.89	1,699,987,262.01

(2) 按款项性质分类情况

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	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
融资保证金	158,458,092.89	177,788,900.00
联合营公司减资款	2,149,570,000.00	
其他	358,265,052.77	204,416,343.03
合计	4,111,969,126.80	2,005,241,917.23

(3) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	66,363,472.27	1.61	64,036,636.27	96.49	2,326,836.00
按信用风险特征组合计提坏账准备	4,045,605,654.53	98.39	315,986,710.64	7.81	3,729,618,943.89
其中：					
低风险组合	2,947,838,142.13	72.87	1,473,919.11	0.05	2,946,364,223.02

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
正常风险组合	1,097,767,512.40	27.13	314,512,791.53	28.65	783,254,720.87
合计	4,111,969,126.80	100.00	380,023,346.91		3,731,945,779.89

重要的按单项计提坏账准备的其他应收款项：

名称	期末余额			计提依 据	期初余额	
	账面余额	坏账准备	计提比 例 (%)		账面余额	坏账准备
龙门南昆山 中恒生态旅 游开发有限 公司	49,893,300.00	49,893,300.00	100.00	预计难 以收回	49,893,300.00	49,893,300.00
李永兴	6,460,373.92	6,460,373.92	100.00	预计难 以收回	6,460,373.92	6,460,373.92
广西防城港 市建筑工程 总公司	2,086,610.00	2,086,610.00	100.00	预计难 以收回	2,086,610.00	2,086,610.00
其他	7,923,188.35	5,596,352.35	70.63	预计难 以收回	5,595,188.35	5,595,188.35
合计	66,363,472.27	64,036,636.27			64,035,472.27	64,035,472.27

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
低风险组合	2,947,838,142.13	1,473,919.11	0.05
正常风险组合	1,097,767,512.40	314,512,791.53	28.65
合计	4,045,605,654.53	315,986,710.64	

(4) 坏账准备计提情况

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)	
期初余额	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
期末余额	315,986,710.64		64,036,636.27	380,023,346.91

(5) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

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

(6) 本期无实际核销的其他应收款项情况。

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 项期末余额合 计数的比例(%)	坏账准备期 末余额
上海华泓钜盛房 地产开发有限公 司	减资款	2,149,570,000.00	1年以内	52.28	1,074,785.00
绍兴市越城区房 地产管理处	保证金	151,321,903.00	3年以内	3.68	75,660.95
珠海市香洲区拱 北街道办事处	保证金	127,436,781.71	2-3年	3.10	63,718.39
深圳陇澳投资有 限公司	其他-股 权转让款	74,014,620.47	1年以内	1.80	3,700,731.02
龙门南昆山中恒 生态旅游开发有 限公司	其他	49,893,300.00	3年以上	1.21	49,893,300.00
合计		2,552,236,605.18		62.07	54,808,195.36

(八) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	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。

(1) 开发成本

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	期初余额
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

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	期初余额
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

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	期初余额
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

(2) 开发产品

项目名称	首次竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
上海苏河世纪	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

项目名称	首次竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
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

项目名称	首次竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
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

2、 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

类别	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

3、 存货期末余额含有借款费用资本化金额及其计算标准和依据

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%）。

(九) 合同资产

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

(十) 持有待售资产

类别	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

(十一) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	27,517,442.44	28,984,853.53
合计	27,517,442.44	28,984,853.53

(十二) 其他流动资产

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

(十三) 长期应收款

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%

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	
小计	27,517,442.44		27,517,442.44	56,502,295.97		56,502,295.97	
减：一年内到期部分	27,517,442.44		27,517,442.44	28,984,853.53		28,984,853.53	
合计				27,517,442.44		27,517,442.44	

其他说明：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。

(十四) 长期股权投资

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	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		
1. 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	
2. 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：截至 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 Infinity Investment Holding Group 12.67%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。

(十五) 其他权益工具投资

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

其他说明：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 0.00。

(十六) 投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 期初余额	29,851,247,951.14	29,851,247,951.14
2. 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
3. 期末余额	30,873,215,784.53	30,873,215,784.53

其他说明：（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。

(十七) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

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

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备及其他	合计
1. 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
—购置		1,884,234.71	21,063,031.63	22,947,266.34
—企业合并增加		240,849.06	120,982.07	361,831.13
—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
—处置或报废		16,168,895.62	14,326,404.87	30,495,300.49
—转出至存货				
—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
2. 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
—计提	209,844,363.45	9,938,292.48	30,875,623.92	250,658,279.85
—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
—处置或报废		13,568,399.05	13,071,809.40	26,640,208.45
—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
3. 减值准备				
（1）期初余额				
（2）本期增加金额				

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备及其他	合计
(3) 本期减少金额				
(4) 期末余额				
4. 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

3、未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	2,197,121,366.24	产权证书正在办理之中

4、固定资产清理

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。

(十八) 在建工程

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

其他说明：截至 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。

(十九) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	土地使用权	其他设备	合计
1. 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

项目	房屋及建筑物	土地使用权	其他设备	合计
—新增租赁	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
2. 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
—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
—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
3. 减值准备				
(1) 期初余额				
(2) 本期增加金额				
—计提				
(3) 本期减少金额				
—转出至固定资 产				
—处置				
(4) 期末余额				
4. 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

(二十) 无形资产

项目	土地使用权	软件及其他	合计
1. 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
—购置	4,391,568,399.96	14,454,340.98	4,406,022,740.94
—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

项目	土地使用权	软件及其他	合计
—处置		113,207.55	113,207.55
—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
2. 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
—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
—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
3. 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			
4. 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

(二十一) 长期待摊费用

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

(二十二) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	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

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

项目	期末		期初	
	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

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

(二十三) 其他非流动资产

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

其他说明：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。

(二十四) 所有权或使用权受到限制的资产

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
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
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
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		

(二十五) 短期借款

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

其他说明：(1)上述保证借款情况参见附注十三（二）、2；

(2)年末无已逾期未偿还的短期借款。

(二十六) 应付票据

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	

(二十七) 应付账款

1、 应付账款列示

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、 账龄超过一年或逾期的重要应付账款

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	

(二十八) 预收款项

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

(二十九) 合同负债

1、 合同负债情况

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、 预售房产收款情况

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		

3、 账龄超过一年的重要合同负债

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	

(三十) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	128,878,122.55	3,205,342,257.76	3,150,622,847.70	183,597,532.61
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
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

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 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
(2) 职工福利费		77,955,396.38	77,773,833.01	181,563.37
(3) 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	
(4) 住房公积金	3,320,239.63	129,444,516.53	129,620,442.70	3,144,313.46

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(5) 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
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
(7) 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

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		238,446,990.47	238,446,990.47	
失业保险费		8,880,555.48	8,880,555.48	
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

(三十一) 应交税费

税费项目	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

(三十二) 其他应付款

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
其他应付款项	27,874,900,400.64	31,612,002,145.92
合计	27,891,071,137.28	31,708,627,109.04

1、 应付股利

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

2、 其他应付款项

(1) 按款项性质列示

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

(2) 账龄超过一年或逾期的的重要其他应付款项

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	

(三十三) 一年内到期的非流动负债

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

(三十四) 其他流动负债

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：

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	

(三十五) 长期借款

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：公司上述借款的抵押物及保证情况详见附注五、（二十四）及附注十三、（二）；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。

(三十六) 应付债券

1、 应付债券明细

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、 应付债券的增减变动

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

珠海华发实业股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

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
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
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

珠海华发实业股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

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
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

珠海华发实业股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

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
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	

其他说明：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。

(三十七) 租赁负债

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

(三十八) 其他非流动负债

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
小计	17,378,675,577.94	17,250,800,412.12
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

(三十九) 股本

项目	期初余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	2,752,152,116.00						2,752,152,116.00

(四十) 资本公积

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：（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。

(四十一) 库存股

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：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）。

(四十二) 其他综合收益

项目	期初余额	本期金额						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：所得税 费用	税后归属于母 公司	税后归属于 少数股东	减：其他综 合收益当期 转入留存收 益	
1. 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
2. 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

(四十三) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	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

(四十四) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	14,323,965,958.01	14,511,260,336.11
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		11,993,264.79
调整后年初未分配利润	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
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	339,669,797.94	1,034,771,246.04
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	4,435,431,421.46	14,323,965,958.01

其他说明：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。

(四十五) 营业收入和营业成本

业务类型	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
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

(四十六) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
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

项目	本期金额	上期金额
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

(四十七) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
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

(四十八) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
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

(四十九) 研发费用

项目	本期金额	上期金额
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

(五十) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	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

(五十一) 其他收益

项目	本期金额	上期金额	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

(五十二) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
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

(五十三) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
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

(五十四) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	736,092,127.81	129,526,198.12
合计	736,092,127.81	129,526,198.12

(五十五) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
存货跌价损失	5,730,022,250.21	1,555,214,040.16
长期股权投资减值损失		285,244,742.07
合计	5,730,022,250.21	1,840,458,782.23

(五十六) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	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

(五十七) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	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

(五十八) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	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

(五十九) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
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

项目	本期金额
利润总额	-7,469,837,854.07
按法定[或适用]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

(六十) 现金流量表项目

1、 与经营活动有关的现金

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
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

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
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

(1) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
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

(2) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
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

(1) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
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

(2) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
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

(3) 筹资活动产生的各项负债的变动

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

(六十一) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

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：信用减值损失	736,092,127.81	129,526,198.12
资产减值损失	5,730,022,250.21	1,840,458,782.23
固定资产折旧	250,658,279.85	225,279,487.66
油气资产折耗		
使用权资产折旧	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		
承担租赁负债方式取得使用权资产		
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

补充资料	本期金额	上期金额
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

	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
取得子公司支付的现金净额	11,705,195.36

其他说明：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

	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：珠海铎龙装饰有限公司	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

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
可随时用于支付的数字货币		

项目	期末余额	期初余额
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
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	27,626,370,731.87	32,579,618,423.26
其中：持有但不能由母公司或集团内其他子公司使用的现金和现金等价物		

5、 供应商融资安排

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，截至2025年末的账面余额为72.73亿元。

(六十二) 外币货币性项目

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
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
美元	60,000,000.00	7.02880	421,728,000.00
短期借款			1,489,096,413.52
港币	1,598,488,753.04	0.90322	1,443,787,011.52

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
美元	6,446,250.00	7.02880	45,309,402.00
应付账款			5,107,877.67
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
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
美元	23,830,322.90	7.02880	167,498,573.60
长期借款			2,191,652,619.43
美元	311,810,354.46	7.02880	2,191,652,619.43

(六十三) 租赁

1、 作为承租人

本公司使用权资产、租赁负债的情况详见附注五（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

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	

六、 研发支出

项目	本期金额	上期金额
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

七、 合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

1、 本期发生的非同一控制下企业合并的情况

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
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	无	-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	无	无	无

2、 合并成本及商誉

	杭州甬辰置 业有限公司	北京星泰通府 置业有限公司
合并成本		
—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

	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：

(1) 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。

(2) 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、 分步实现企业合并的补充信息

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/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	无

(二) 同一控制下企业合并

1、 本期发生的同一控制下企业合并

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

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

	珠海九洲现代服务有限公司
现金	49,534,900.00
合并成本合计	49,534,900.00

3、 合并日被合并方资产、负债的账面价值

项目	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
预收及合同负债	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

(三) 其他原因的合并范围变动

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

序号	公司名称	持股比例（%）
2	南京铎锴物业服务有限公司	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	珠海华谧宜居置业有限公司	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

序号	公司名称	持股比例（%）
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。

八、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 本公司的主要子公司如下

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
珠海华阔综合服务有限公司	55,500.00	珠海市	珠海市	咨询与服务	90.09	9.91	设立
珠海华聘营销咨询有限公司	1,000.00	珠海市	珠海市	咨询与服务	100.00		设立
珠海华曙设计咨询有限公司	1,000.00	珠海市	珠海市	咨询与服务	100.00		设立
珠海华章工程管理咨询有限公司	1,000.00	珠海市	珠海市	咨询与服务	100.00		设立
珠海华铸供应链有限公司	210,000.00	珠海市	珠海市	咨询与服务		100.00	设立
珠海铎国商贸有限公司	20,408.16	珠海市	珠海市	批发、零售	49.00	51.00	设立
珠海市海川地产有限公司	100,903.61	珠海市	珠海市	房地产开发	50.20		同一控制 下企业合 并
珠海华发房地产开发有限公司	1,000.00	珠海市	珠海市	房地产开发	100.00		设立
珠海华欣投资发展有限公司	1,000.00	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
珠海华郡房产开发有限公司	200,020.00	珠海市	珠海市	房地产开发	100.00		非同一控 制下企业 合并
广州华发实业发展有限公司	1,000.00	广州市	广州市	房地产开发	100.00		设立
广州华藤实业发展有限公司	1,000.00	广州市	广州市	房地产开发		100.00	设立
江门华发置业有限公司	1,000.00	江门市	江门市	房地产开发		100.00	设立

珠海华发实业股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
潮州华发实业发展有限公司	5,000.00	潮州市	潮州市	房地产开发		100.00	设立
成都华旭房地产开发有限公司	1,000.00	成都市	成都市	房地产开发		100.00	设立
惠州华发房地产开发有限公司	1,000.00	惠州市	惠州市	房地产开发		100.00	设立
昆明华旭房地产开发有限公司	5,000.00	昆明市	昆明市	房地产开发		100.00	设立
深圳市华发房地产开发有限公司	1,000.00	深圳市	深圳市	房地产开发		100.00	设立
湛江华发房地产开发有限公司	1,000.00	湛江市	湛江市	房地产开发		100.00	设立
长沙华发房地产开发有限公司	1,000.00	长沙市	长沙市	房地产开发		100.00	设立
重庆华坤房地产开发有限公司	1,000.00	重庆市	重庆市	房地产开发		100.00	设立
中山市华发房地产开发有限公司	5,063.00	中山市	中山市	房地产开发	100.00		设立
上海铎福创盛企业发展有限公司	1,000.00	上海市	上海市	房地产开发	100.00		设立
南京铎顺房地产开发有限公司	1,000.00	南京市	南京市	房地产开发		100.00	设立
苏州铎福创盛置业有限公司	1,000.00	苏州市	苏州市	房地产开发		100.00	设立
无锡铎泓置业有限公司	1,000.00	无锡市	无锡市	房地产开发		100.00	设立
杭州铎泓置业有限公司	1,000.00	杭州市	杭州市	房地产开发		100.00	设立
北京华发置业有限公司	1,000.00	北京市	北京市	房地产开发		100.00	设立
武汉华发置业有限公司	1,000.00	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00		设立
上海铎发创盛置业有限公司	60,000.00	上海市	上海市	房地产开发	100.00		设立
绍兴铎泽置业有限公司	50,000.00	绍兴市	绍兴市	房地产开发		100.00	设立
徐州铎发置业有限公司	70,000.00	徐州市	徐州市	房地产开发		19.43	设立
西安铎富永盛置业有限公司	1,000.00	西安市	西安市	房地产开发		100.00	设立
沈阳华纳置业有限公司	190,990.00	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100.00		设立
青岛华发投资有限公司	1,000.00	青岛市	青岛市	房地产开发	100.00		设立
大连华藤房地产开发有限公司	30,000.00	大连市	大连市	房地产开发	80.00	20.00	非同一控制下企业合并
郑州铎茂创盛置业有限公司	1,000.00	郑州市	郑州市	房地产开发		100.00	设立
威海华发房地产开发有限公司	175,800.00	威海市	威海市	房地产开发	88.40	11.60	设立
华发物业服务集团有限公司	港元 300	香港	百慕大	物业服务		100.00	同一控制下企业合并

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
华发物业服务有限公司	5,000.00	珠海市	珠海市	物业服务		100.00	同一控制 下企业合 并
珠海华发商业经营管理有限公 司	50,000.00	珠海市	珠海市	商业运营管 理	100.00		设立
珠海华发房地产营销顾问有限 公司	700.00	珠海市	珠海市	房地产营销	90.00	10.00	设立
珠海华发城市更新投资控股有 限公司	1,000.00	珠海市	珠海市	城市更新管 理	100.00		设立
珠海华发建筑设计咨询有限公 司	30,000.00	珠海市	珠海市	建筑设计	99.80	0.20	设立
广东华发中建新科技投资控股 有限公司	10,000.00	珠海市	珠海市	投资管理	65.00		非同一控 制下企业 合并
HUAFAIN DUSTRIAL (HK)LIMITED	港元 57251.18	香港	香港	地产贸易	100.00		设立
铨发置业(澳门)有限公司	AUD7500.00	澳门	澳门	地产贸易	90.00	10.00	设立
华发实业(美国)有限公司	美元 60.00	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
珠海华发房地产代理有限公司	100.00	珠海市	珠海市	物业代理		100.00	设立
华发优生活租赁服务(珠海)有 限公司	1,000.00	珠海市	珠海市	物业租赁	100.00		设立
珠海华绮投资有限公司	10,000.00	珠海市	珠海市	投资与资产 管理	100.00		设立

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

2、重要的非全资子公司

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(亿 元)	本期向少数股 东宣告分派的 股利	期末少数股东 权益余额(亿 元)
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

子公司名称	期末余额（亿元）						期初余额（亿元）					
	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	本期金额（亿元）				上期金额（亿元）			
	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

(二) 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

1、 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

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

项目	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
—发行或承担的债务的公 允价值				
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				

(三) 在合营安排或联营企业中的权益

1、 重要的合营企业或联营企业

本期无重要合营企业或联营企业。

2、 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

	期末余额/本期金额	期初余额/上期金额
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		

	期末余额/本期金额	期初余额/上期金额
—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

九、政府补助

(一) 计入当期损益的政府补助

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、与金融工具相关的风险

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、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）、（三十五）、（三十六）、（三十八）、附注十二（五）、附注十三、（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。

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：

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

项目	期初余额				
	账面价值	总值	1 年以内	1-5 年	5 年以上
借款	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	

项目	期初余额				
	账面价值	总值	1年以内	1-5年	5年以上
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。

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五、（六十二）。

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)。

十一、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

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				
◆交易性金融资产	6,198,347.25		17,450,000.00	23,648,347.25
1.以公允价值计量且其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
权益工具投资	6,198,347.25		17,450,000.00	23,648,347.25
◆其他权益工具投资			100,000.00	100,000.00
◆投资性房地产			30,873,215,784.53	30,873,215,784.53
1.出租的建筑物			30,873,215,784.53	30,873,215,784.53
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

(二) 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

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。

(三) 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

无。

(四) 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

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。

十二、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
珠海华发集团有限公司	珠海市	房地产开发经营	1,884,972.26	26.34	26.34

本公司最终控制方是：珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“八、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“八、在其他主体中的权益”。

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

合营或联营企业名称	与本公司关系
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

合营或联营企业名称	与本公司关系
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
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
苏州仁发投资有限公司	本公司联合营企业
上海古铎房地产开发有限公司	本公司联合营企业
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	本公司联合营企业
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
南京华幞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

合营或联营企业名称	与本公司关系
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
深圳融祺投资发展有限公司	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
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
北京中冶名盈房地产开发有限公司	本公司联合营企业
义乌兆盈房地产有限公司	本公司联合营企业之子公司
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

合营或联营企业名称	与本公司关系
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
上海铂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
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

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
GUANG YU GLOBAL FUND LP	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
珠海九州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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
广东闵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
铧金商业运营管理（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
上海锋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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
珠海华悫投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华铍投资有限公司	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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
珠海华夯投资有限公司	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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
珠海宜初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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
上海铂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
珠海铂盈投资有限公司	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
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
珠海市恒华发展有限公司	其他关联方
珠海市海洋发展集团有限公司	其他关联方

(五) 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
珠海华发集团有限公司及其下属公司	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下属公司	广告费	68,600,529.38	284,775,992.57
珠海华发集团有限公司及其下属公司	融资服务费	28,497,287.49	36,213,817.28

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
珠海华发集团有限公司及其下属公司	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

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	销售商品、提供劳务	2,083,488,039.38	685,257,990.38
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	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下属子公司	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

2、 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

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

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	

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
珠海华滨开发建设有限公司	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	

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营销管理费及完成质保期客服工作为止	注 8	
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	

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
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	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
珠海九州开发建设有限公司	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

关联托管/承包情况说明：

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%。

3、 关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
珠海华发集团有限公司及其下属公司	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下属公司	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

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	本期金额					上期金额				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	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	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
珠海华发集团有限公司及其下属公司	房屋建筑物	1,386,214.13	13,362,571.50	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下属公司	场地租赁及其他	1,177,273.24	309,557.50	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	

4、 关联担保情况

本公司作为担保方：

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
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

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海景华房地产有限公司	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，同时其股东珠海正太惠成控股合伙企业（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：

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

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	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

其他说明：（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。

（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。

5、 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日
拆入			

珠海华发实业股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

关联方	拆借金额	起始日	到期日
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	/

珠海华发实业股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

关联方	拆借金额	起始日	到期日
成都华锦铭弘实业有限公司	343,873,000.00	2024 年度	/
广州华晓房地产开发有限公司	39,600,000.00	2022 年度	/
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	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	/

关联方	拆借金额	起始日	到期日
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	/

珠海华发实业股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

关联方	拆借金额	起始日	到期日
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
南京华帛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	/
拆出			
YANLORDECOISLANDINVESTMENTSPT.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	/

珠海华发实业股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

关联方	拆借金额	起始日	到期日
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	/
广州华晓房地产开发有限公司	1,115,433,000.00	2022 年度	/
广州市润晔置业有限公司	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	/

关联方	拆借金额	起始日	到期日
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	/

其他说明：（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 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，截至 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。

（2）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。

（3）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》。截至 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。

6、 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
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	
珠海华发集团有限公司	收购股权投资	49,534,900.00	

7、 关键管理人员薪酬

项目	本期金额	上期金额
关键管理人员薪酬（万元）	1,443.42	3,255.28

8、 其他关联交易

（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

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

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

(六) 关联方应收应付等未结算项目

1、 应收项目

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			
合计		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

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
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

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
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	武汉崇鸿裕业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

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
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

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
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	南京华曩钜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

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
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
合计		1,477,880,962.10	96,578,582.38	877,597,198.18	38,861,280.80
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	
合计		209,967,633.34		259,034,027.12	
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	南京华幌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

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
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
合计		2,315,259,389.96	23,501,247.42	129,854,684.79	9,906,477.03
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

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
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	广州华骐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	广州海灏科技产业营运有限公司	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

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
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	苏州市盛澜美科房地产有限公司	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	义乌兆盈房地产有限公司	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
合计		13,627,860,974.08	601,898,142.12	13,326,404,136.72	50,333,609.22
合同资产	其他小额往来	887,703.59		887,703.59	
合计		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	
合计		27,517,442.44		28,984,853.53	

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应收股利	珠海华方物业运营管理有限公司	1,785,000.00	
合计		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
合计			27,517,442.44

2、 应付项目

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

珠海华发实业股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
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

珠海华发实业股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
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
合计		3,360,109,525.19	3,496,395,744.69
预收账款	其他小额往来	341,887.76	389,885.01
合计		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
合计		67,124,501.53	1,100,145,251.45
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	-

珠海华发实业股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
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	南京华曩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

珠海华发实业股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
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

珠海华发实业股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	其他小额往来	9,098,617.02	8,602,538.70
合计		11,823,018,684.99	15,270,899,226.33
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	GUANG YU GLOBAL FUND LP	42,172,840.22	-
合计		3,508,172,511.72	-
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
合计		4,336,066,666.66	665,459,240.90
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	GUANG YU GLOBAL FUND LP	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

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
合计		11,883,247,374.87	19,863,037,268.07
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
合计		412,002,971.45	412,871,990.16
其他非流动负债	华金证券股份有限公司	3,422,000,000.00	-
合计		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
合计		16,170,736.64	16,474,963.12

十三、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

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。

(二) 或有事项

1、 对关联方提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

为关联方提供担保详见本附注十二（五）、4。

2、 与子公司担保事项

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

被担保方	担保金额（元）	担保起始日	担保到期日
铨金投资有限公司	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
罗定铨荣商贸有限公司	32,560,000.00	2023 年度	2026 年度
罗定铨荣商贸有限公司	44,000,000.00	2025 年度	2028 年度
罗定铨盛商贸有限公司	32,560,000.00	2023 年度	2026 年度
罗定铨盛商贸有限公司	44,000,000.00	2025 年度	2028 年度
罗定铨图商贸有限公司	31,680,000.00	2023 年度	2026 年度
罗定铨图商贸有限公司	44,000,000.00	2025 年度	2028 年度
南京铨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
上海铨拓企业发展有限公司	131,600,000.00	2024 年度	2039 年度
上海泾铨房地产开发有限公司	1,941,700,000.00	2023 年度	2028 年度
上海巷铨房地产开发有限公司	851,226,923.09	2024 年度	2027 年度
上海巷铨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
绍兴铨越置业有限公司	120,000,000.00	2022 年度	2029 年度
绍兴铨越置业有限公司	464,000,000.00	2022 年度	2030 年度
绍兴铨越置业有限公司	280,000,000.00	2023 年度	2026 年度
绍兴铨越置业有限公司	940,000,000.00	2024 年度	2029 年度
绍兴铨泽置业有限公司	350,000,000.00	2023 年度	2032 年度
深圳铨峰企业管理有限公司	207,000,000.00	2023 年度	2026 年度
深圳铨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
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
沈阳铨恒置业有限公司	433,200,000.00	2023 年度	2028 年度

被担保方	担保金额（元）	担保起始日	担保到期日
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
武汉华璞宜居置业有限公司	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
珠海华翀商务咨询有限公司	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

被担保方	担保金额（元）	担保起始日	担保到期日
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
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

被担保方	担保金额（元）	担保起始日	担保到期日
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
珠海华熠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
珠海铎创经贸发展有限公司	17,892,457.97	2023 年度	2026 年度
珠海铎创经贸发展有限公司	460,000,000.00	2024 年度	2027 年度
珠海铎创经贸发展有限公司	91,523,264.95	2025 年度	2028 年度
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

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	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
武汉华璃宜居置业有限公司	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

被担保方	担保金额（元）	担保起始日	担保到期日
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

除存在上述重要或有事项外，截至 2025 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

3、 其他事项

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。

十四、 资产负债表日后事项

(一) 重要的非调整事项

1、 向特定对象发行 A 股股票事项

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 年第一次临时股东大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。

2、非公开发行公司债券事项

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 年第二次临时股东大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。

(二) 利润分配情况

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。

(三) 其他重要的资产负债表日后非调整事项

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。

十五、其他重要事项

(一) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

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七、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：		

项目名称	重述前期初余额	重述后期初余额
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

项目名称	重述前期初余额	重述后期初余额
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

项目名称	重述前上期发生额	重述后上期发生额
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

项目名称	重述前上期发生额	重述后上期发生额
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

项目名称	重述前上期发生额	重述后上期发生额
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

十六、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
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	
3年以上		
小计	1,800,139,371.75	1,329,381,782.39
减：坏账准备	24,202,092.61	6,542,719.34
合计	1,775,937,279.14	1,322,839,063.05

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

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										
按信用风险特征组合计提坏账准备	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

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
低风险组合	1,626,097,035.01	114,926.26	0.01
正常风险组合	174,042,336.74	24,087,166.35	13.84
合计	1,800,139,371.75	24,202,092.61	

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

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

4、 本期无实际核销的应收账款情况

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

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（%）	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
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
上海泾钺房地产开发有限公司	115,563,120.01		115,563,120.01	6.42	

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 (%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
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

(二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	74,335,435,330.22	68,811,720,532.11
合计	74,335,435,330.22	68,811,720,532.11

1、 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
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
小计	74,345,122,068.70	68,819,387,701.65
减：坏账准备	9,686,738.48	7,667,169.54
合计	74,335,435,330.22	68,811,720,532.11

(2) 按坏账计提方法分类披露

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	3,989,480.70	0.01	3,989,480.70	100.00		3,989,480.70	0.01	3,989,480.70	100.00	
按信用风险 特征组合计 提坏账准备	74,341,132,588.00	99.99	5,697,257.78	0.01	74,335,435,330.22	68,815,398,220.95	99.99	3,677,688.84	0.01	68,811,720,532.11
其中：										
低风险组合	74,312,051,688.37	99.96	2,059.90		74,312,049,628.47	68,806,322,507.46	99.98	4,522.02		68,806,317,985.44
正常风险组 合	29,080,899.63	0.04	5,695,197.88	19.58	23,385,701.75	9,075,713.49	0.01	3,673,166.82	40.47	5,402,546.67
合计	74,345,122,068.70	100.00	9,686,738.48		74,335,435,330.22	68,819,387,701.65	100.00	7,667,169.54		68,811,720,532.11

重要的按单项计提坏账准备的其他应收款项：

名称	期末余额				期初余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据	账面余额	坏账准备
广西防城港市 建筑工程总公司	2,086,610.00	2,086,610.00	100.00	预计难以收回	2,086,610.00	2,086,610.00
中国建筑第八 工程局有限公司	1,902,870.70	1,902,870.70	100.00	预计难以收回	1,902,870.70	1,902,870.70
合计	3,989,480.70	3,989,480.70			3,989,480.70	3,989,480.70

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
低风险组合	74,312,051,688.37	2,059.90	
正常风险组合	29,080,899.63	5,695,197.88	19.58
合计	74,341,132,588.00	5,697,257.78	

(3) 坏账准备计提情况

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)	
期初余额	3,677,688.84		3,989,480.70	7,667,169.54
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				
期末余额	5,697,257.78		3,989,480.70	9,686,738.48

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

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

(5) 本期无实际核销的其他应收款项情况

(6) 按款项性质分类情况

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

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
杭州铎泓置业有限公司	往来款项	2,416,060,275.80	1年以内	3.25	
武汉华嵘房地产开发有限公司	往来款项	4,934,501,875.59	4年以内	6.64	
上海铎发创盛置业有限公司	往来款项	3,867,485,904.65	1年以内	5.20	
广州华欣房地产开发有限公司	往来款项	2,661,027,907.89	4年以内	3.58	
上海唐骁房地产开发有限公司	往来款项	3,239,565,246.96	2年以内	4.36	
合计		17,118,641,210.89		23.03	

(三) 长期股权投资

珠海华发实业股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

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

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	本期计提减值准备	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	

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	本期计提减值准备	其他		
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	

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	本期计提减值准备	其他		
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	

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	本期计提减值准备	其他		
太仓华兴商务咨询有限公司	1,907,400,000.00						1,907,400,000.00	
太仓华铂商务咨询有限公司	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	

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	本期计提减值准备	其他		
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

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	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			
1. 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	
2. 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	

(四) 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	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

(五) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
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
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
交易性金融资产持有期间的投资收益	10,394,260.11	8,944,032.13
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

十七、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-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
小计	-1,511,090,266.08
所得税影响额	-361,766,191.39

珠海华发实业股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

项目	金额
少数股东权益影响额（税后）	3,056,927.06
合计	-1,152,381,001.75

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收 益
归属于公司普通股股东的净利润	-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

珠海华发实业股份有限公司
(加盖公章)
二〇二六年四月二十四日