

公司代码：600325

公司简称：华发股份

珠海华发实业股份有限公司 2026 年半年度报告

重要提示

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

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 本半年度报告未经审计。

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

五、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

无

六、 前瞻性陈述的风险声明

☒适用 ☐不适用

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

七、 是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

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

否

十、 重大风险提示

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

十一、 其他

☐适用 ☒不适用

目录

第一节 释义..... 4

第二节 公司简介和主要财务指标.....4

第三节 管理层讨论与分析 7

第四节 公司治理、环境和社会 17

第五节 重要事项 19

第六节 股份变动及股东情况 50

第七节 债券相关情况 53

第八节 财务报告 71

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

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
华发股份/本公司/公司	指	珠海华发实业股份有限公司
华发集团/控股股东	指	珠海华发集团有限公司
华发综合	指	珠海华发综合发展有限公司
314 号资产管理计划	指	华金证券－珠海华发综合发展有限公司－华金证券融汇 314 号单一资产管理计划
集团财务公司	指	珠海华发集团财务有限公司
国泰海通	指	国泰海通证券股份有限公司
华金证券	指	华金证券股份有限公司
华发景龙	指	珠海铎龙装饰有限公司，原“珠海华发景龙建设有限公司”
景晟装饰	指	广东景晟装饰工程有限公司
建泰建设	指	建泰建设有限公司
维业股份	指	维业建设集团股份有限公司，原“深圳市维业装饰集团股份有限公司”
中信证券	指	中信证券股份有限公司
华福证券	指	华福证券有限责任公司
一创投行	指	第一创业证券承销保荐有限责任公司
西部证券	指	西部证券股份有限公司
长江证券	指	长江证券股份有限公司
中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
中泰证券	指	中泰证券股份有限公司
华泰联合证券	指	华泰联合证券有限责任公司
中信建投	指	中信建投证券股份有限公司
东方证券	指	东方证券股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
珠海市国资委	指	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
报告期	指	2026 年 1 月 1 日—2026 年 6 月 30 日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	叶宁	杜雅清
联系地址	珠海市昌盛路 155 号	珠海市昌盛路 155 号

电话	0756-8282111	0756-8282111
传真	0756-8281000	0756-8281000
电子信箱	zqb@cnhuafas.com	zqb@cnhuafas.com

三、 基本情况变更简介

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

四、 信息披露及备置地点变更情况简介

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

五、 公司股票简况

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

六、 其他有关资料

☐适用 ☒不适用

七、 公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入	19,029,186,829.65	38,198,579,315.21	-50.18
利润总额	-2,645,681,976.65	1,262,883,842.80	不适用
归属于上市公司股东的净利润	-3,654,293,135.73	171,909,026.61	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-3,648,358,030.79	152,237,122.65	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-863,757,247.83	9,495,758,054.63	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)
归属于上市公司股东的净资产	5,895,876,815.37	9,445,359,453.67	-37.58
总资产	335,158,996,483.10	355,842,410,016.75	-5.81

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益（元 / 股）	-1.36	0.06	不适用

稀释每股收益（元 / 股）	-1.36	0.06	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	-1.35	0.06	不适用
加权平均净资产收益率（%）	-47.64	0.88	减少48.52个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-47.56	0.78	减少48.34个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

☐适用 ☒不适用

八、 境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

九、 非经常性损益项目和金额

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
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	-1,074,314.03	
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	2,959,304.81	
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	-693,734.06	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	389,100.00	
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	-2,800,932.64	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,552,943.34	
减：所得税影响额	-2,038,516.61	
少数股东权益影响额（税后）	-1,799,897.71	
合计	-5,935,104.94	

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

☐适用 ☒不适用

十、 存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

☐适用 ☒不适用

十一、 其他

☐适用 ☒不适用

第三节 管理层讨论与分析

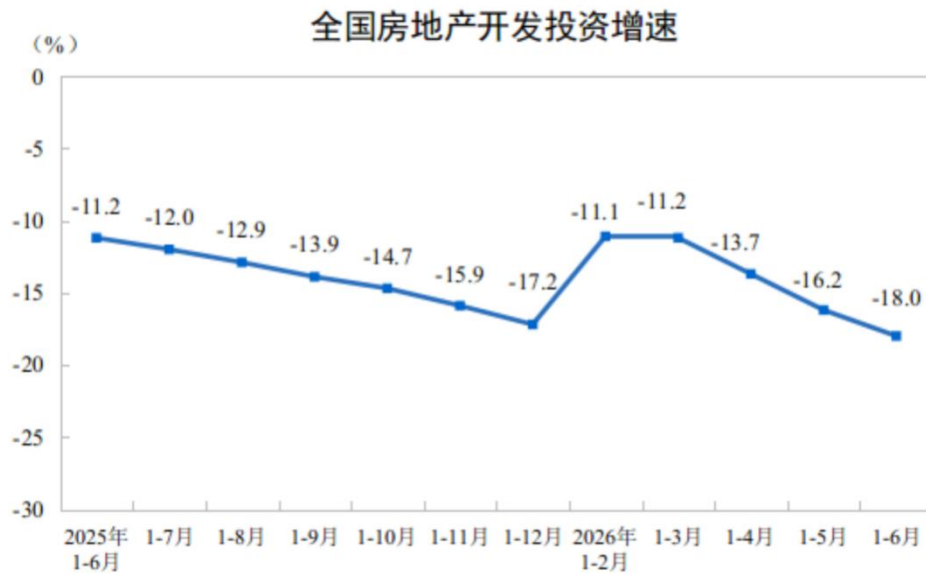
一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

（一）报告期内所属行业情况

公司所属行业为房地产业。根据国家统计局公告，报告期内全国房地产市场情况如下：

1.房地产开发投资完成情况

2026 年 1-6 月，全国房地产开发投资 38,074 亿元，同比下降 18.0%；其中，住宅投资 29,300 亿元，下降 17.8%。

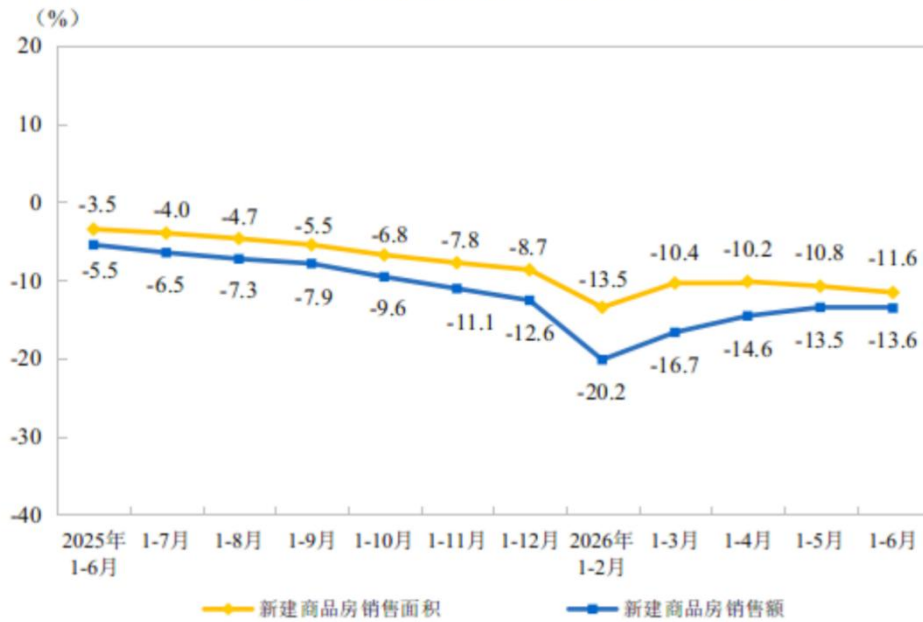


1-6 月份，房地产开发企业房屋施工面积 554,049 万平方米，同比下降 12.5%。其中，住宅施工面积 384,453 万平方米，下降 12.9%。房屋新开工面积 23,239 万平方米，下降 23.4%。其中，住宅新开工面积 16,900 万平方米，下降 24.1%。房屋竣工面积 17,221 万平方米，下降 23.7%。其中，住宅竣工面积 12,148 万平方米，下降 25.3%。

2.新建商品房销售和待售情况

1-6 月份，新建商品房销售面积 40,140 万平方米，同比下降 11.6%；其中住宅销售面积下降 12.4%。新建商品房销售额 37,945 亿元，下降 13.6%；其中住宅销售额下降 13.7%。

全国新建商品房销售面积及销售额增速



6月末，商品房待售面积 76,315 万平方米，同比下降 0.9%。其中，待售 3 年以下面积 56,167 万平方米，下降 3.5%。

（二）报告期内公司主营业务情况

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

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

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

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

☐适用 ☒不适用

二、经营情况的讨论与分析

（一）销售业绩保持行业前列，经营基本盘持续稳固

坚持分类施策与创新营销协同发力，持续推进营销体系改革，加快销售去化与资金回笼。上半年，累计实现全口径销售金额 221.4 亿元，稳居克而瑞百强房企前列，品牌影响力和市场认可

度稳居行业第一阵营，核心城市市场份额维持领先。珠海片区大本营优势持续巩固，包揽 1-6 月全市房企成交面积、套数、金额三冠王，全市房地产项目销售金额榜单中，华发项目占据 6 席；同时深度挖掘港人北上政策赋能价值，助力项目实现热销。上海静安里项目销售金额登顶上海风貌别墅榜首，同时斩获多个国内外顶级设计奖项；成都锦宸院延续红盘势头，入选 2026 上半年全国十大轻奢作品、中国好房子作品 TOP20 榜单；杭州武林宸院纯墅房源首开告罄。凭借核心项目亮眼的市场表现与行业领跑优势，在行业深度调整的大环境下，公司经营运行平稳有序，凸显了较强的周期抵御能力、发展韧性与整体综合竞争力。

（二）综合施策全力攻坚，资产盘活取得阶段性突破

抢抓政策窗口与市场机遇，综合运用土地收储、调规变性、政府回购、大宗交易、退地退股、安居收购、资产交易、资产置换等举措，“一项目一策”精准制定盘活方案，推动各项存量资产盘活工作实现多点突破。

（三）经营业务保持增长势头，“三驾马车”发展格局加速成型

在深耕开发主业的同时，紧扣资产全生命周期管理要求，分级分类强化持有经营资产管控，以精细化运营不断提升资产经营质效，经营板块发展态势稳中有进。商业运营方面，上半年实现租金收入 3.8 亿元，核心商业客流量约 4,448 万人次。公司旗下深圳华发·前海冰雪世界项目经营状态向好，2026 年上半年实现营收 2.97 亿元。其在今年 6 月顺利完成品牌焕新和自营自管，截至今年 8 月室内滑雪场入园游客总量正式突破 110 万人次，港澳游客占比约 30%，有力巩固了项目作为大湾区文旅地标的影响力。物业服务方面，上半年实现营收 10.17 亿元，同比增长 8.6%，住宅整体客户满意度稳步提高，物业智能化服务形成差异化优势，服务底盘不断筑牢；生活服务、资管服务、零售服务、美居服务、空间服务等增值业务全面发力，多元业务协同赋能，拓宽物业服务营收边界，持续夯实公司存量资产运营的综合竞争力。

（四）“科技+健康好房子”备受认可，持续巩固华发产品竞争优势

立足人民美好生活需要，紧密围绕“安全、舒适、绿色、智慧”等“好房子”建设标准，围绕“AI+健康人居”持续推进好房子产品体系迭代创新，一批标杆项目相继落地，多项创新成果获得政府、行业及主流媒体的关注和认可。今年，珠海市住建局发布了《珠海市推进“好房子”建设技术指引（试行）》，珠海华发香山湖壹号作为该技术指引的首个实景示范样板项目，获得央视财经《潮起珠海》直播报道，全面展现了公司打造高品质好房子的实践成果。珠海华发翠湖香山项目创新打造的“机器人山庄”实景体验区，将覆盖多领域的机器人深度融入社区和家庭全场景，相继获得央视新闻、《人民日报》等权威媒体报道。

（五）强化开发建设全链条管控，筑牢产品质量护城河

聚焦项目开发建设全周期，强化工程、招采、成本等全流程管控，全方位筑牢项目品质根基。一是强化工程管控。不断健全质量管控、进度管控、安全监管相关制度体系，深入推进智能建造技术应用。上半年，全国在建工程目标段共获得质量安全省级奖项 12 项、市级奖项 34 项；高品质交付房源 6000 套，交付规模位居典型房企前列，切实扛牢“保交付、保民生”政治责任。二是

抓实成本压降。切实将成本管控理念融入生产经营各环节，重点聚焦设计、施工、招采等关键环节精准施策、深挖潜力。三是提升招采规范化水平。严格落实公开招标制度要求，持续扩充优质供应商库，不断优化评价管理机制，健全全流程招采监督体系，从采购源头夯实项目成本和质量管控基础。

（六）精细化管控资金，全力保障现金流安全

公司常态化抓实现金流统筹管控，坚守科学统筹、以收定支工作准则，双向推进开源增收、节流降本重点工作，持续夯实资金安全管理体系。

一是多维施策攻坚融资工作，筑牢资金保障体系。公司持续拓展多元化融资渠道、优化融资布局。在控股股东华发集团支持下，稳步推进大股东定向增发相关工作。同时，抢抓市场有利窗，积极发行标准化债券类直接融资产品，稳定信用债存量规模，保障直接融资渠道持续畅通，上半年获批60亿元私募债额度，为未来一年内到期公司债储备发行空间；截至6月末，公司在手未发行债券额度合计超260亿元，融资储备充足，为公司经营发展提供有力支撑。

二是通过精细化管控融资成本、优化融资结构、压降费用等多项举措，在行业融资环境持续收紧的形势下，牢牢稳住融资基本盘，为公司日常经营及项目高效运转提供坚实资金支撑。报告期内，公司销售费用同比下降25.73%、管理费用同比下降10.61%；截至2026年上半年末，公司有息负债规模1,397.29亿元，较上年末下降1.46%，综合融资成本较2025年末下降42个基点。

（七）坚持轻重并举拓展思路，不断积累发展动能

结合公司自身实际，在积极推进“地产+X”复合型投拓的同时，持续推进轻资产业务布局。上半年，华发代建跻身中国代建企业销售规模TOP7，代建品牌影响力持续提升；武汉华发·外滩玺、广州雲山境、苏州四季听澜等代建项目坚持高标准建设，实现“一个项目一个标杆”，获得行业高度关注。与此同时，借鉴业内标杆房企探索转型的实践经验，以冰雪、科技等为重点方向，加快布局关系公司未来发展的新领域、新赛道、新产业，积极打造第二增长曲线。

（八）持之以恒推进瘦身健体，激发组织内生动力

严格落实“瘦身健体”，压降组织层级，深入推进“大部制”改革、房产主业公司和职能公司分类处置。进一步精简总部职能部门，加快实施撤区并城，对低效职能公司及时关停并转，进一步优化资源配置、提升组织效能。同时不断优化薪酬激励机制，紧扣业绩导向调整薪酬分配体系，充分调动全员积极性和主动性；严控人员编制与人力成本，健全干部进退考评机制，打造精干高效的团队。

（九）坚持党建引领，筑牢国企担当

公司始终把党的政治建设摆在首位，坚定不移把党的领导贯穿企业经营管理各环节、各方面，确保公司始终沿着正确的道路前进。一是全面加强基层党建。坚持“第一议题”制度常态化、规范化。严格执行“三重一大”决策制度，不断完善党委前置研究讨论事项清单。扎实开展树立和践行正确政绩观学习教育，驰而不息纠治“四风”。健全纪审协同联动机制，常态化开展专项审计和离任审计，严肃查处违规违纪问题。二是坚持党建带工建。充分发挥工会桥梁纽带作用，扎

实做好员工关心关爱和帮扶慰问工作。积极开展形式多样的职工文化活动，丰富职工业余文化生活，凝聚起团结奋进的强大合力。

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

☐适用 ☒不适用

三、报告期内核心竞争力分析

☒适用 ☐不适用

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

2.战略管控与组织治理优势：主动推进“瘦身健体”改革，总部核心部门数量大幅压减，提升组织效率；构建总部直管七大片区的两级管控管理体系，精简管理层级，实现高效决策传导。精简高效的组织架构与治理体系，为公司穿越行业周期提供坚实保障。

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

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

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

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

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

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

四、报告期内主要经营情况

(一) 主营业务分析

1、财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	19,029,186,829.65	38,198,579,315.21	-50.18
营业成本	18,014,015,063.45	32,791,192,303.92	-45.06
销售费用	654,360,255.08	881,044,938.36	-25.73
管理费用	466,128,823.50	521,451,737.39	-10.61
财务费用	1,069,760,934.51	416,524,649.16	156.83
研发费用	21,631,156.24	33,511,918.09	-35.45
经营活动产生的现金流量净额	-863,757,247.83	9,495,758,054.63	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-2,692,274,722.20	-6,770,171,363.51	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-4,111,047,973.31	-6,669,399,622.54	不适用

2、本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

☐适用 ☒不适用

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

☐适用 ☒不适用

(三) 资产、负债情况分析

☒适用 ☐不适用

1、资产及负债状况

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上年期末数	上年期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上年期末变动比例 (%)	情况说明
预付款项	727,910,012.64	0.22	1,485,838,134.41	0.42	-51.01	主要系本期末预付土地款减少所致
应交税费	364,054,825.21	0.11	813,432,682.19	0.23	-55.24	主要系本期应交企业所得税减少所致。

2、境外资产情况

☐适用 ☒不适用

3、截至报告期末主要资产受限情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	余额	受限类型
货币资金	489,855,155.45	各类保证金
存货	58,251,270,526.81	借款设定抵押
投资性房地产	23,775,936,892.20	借款设定抵押
固定资产	1,301,177,186.37	借款设定抵押
在建工程	534,611,974.86	借款设定抵押
合计	84,352,851,735.69	

4、其他说明

☐适用 ☒不适用

(四) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

☒适用 ☐不适用

报告期内，公司长期股权投资余额为 208.29 亿元。具体内容请详见合并财务报表项目附注

“七、11 长期股权投资”

(1) 重大的股权投资

☐适用 ☒不适用

(2) 重大的非股权投资

☐适用 ☒不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
股票	6,198,347.25	-693,734.06					-228,171.94	5,276,441.25
私募基金	17,450,000.00							17,450,000.00
其他	100,000.00							100,000.00
合计	23,748,347.25	-693,734.06					-228,171.94	22,826,441.25

证券投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	其他	期末账面价值	会计核算科目
股票	HK:01955	香港庄臣控股有限公司	7,638,000.00 港元	自有资金	6,198,347.25	-693,734.06					-228,171.94	5,276,441.25	交易性金融资产
合计	/	/		/	6,198,347.25	-693,734.06					-228,171.94	5,276,441.25	/

证券投资情况的说明

□适用 √不适用

私募基金投资情况

√适用 □不适用

公司所投资私募基金不会对公司的财务状况和生产经营活动产生重大影响。

衍生品投资情况

□适用 √不适用

(五) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

公司于2026年6月29日召开第十一届董事会第十次会议，审议通过了《关于公开挂牌转让珠海华桐房地产开发有限公司60%股权的议案》，并授权经营班子具体办理后续的挂牌及根据挂牌结果办理签约、过户等程序。具体情况详见公司于2026年6月30日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2026-062）。2026年7月29日，公司收到广东联合产权交易中心通知，确认“珠海华桐房地产开发有限公司60%股权”转让项目受让方为珠海万晔唯珠企业管理有限公司，成交价69,732.458405万元。具体情况详见公司于2026年7月31日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2026-075）。

(六) 主要控股参股公司分析

□适用 √不适用

(七) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

五、其他披露事项**(一) 可能面对的风险**

√适用 □不适用

1.政策风险

房地产行业受国家及地方宏观调控政策影响显著。国家及地方持续实施因城施策、精准适度的调控政策，行业长效监管机制持续完善，整体市场及政策环境保持稳步调整态势。年内各地持续落地现房销售试点、预售资金规范化管理、项目融资闭环管控等行业新规，行业开发运营模式、资金周转节奏及投资布局逻辑持续优化，或将对公司项目运营、资金统筹与投拓布局带来阶段性调整影响。同时，行业调控区域差异化特点持续显现，各线城市住房供给、存量去化、土地供应及配套监管政策存在区域差异，公司跨区域经营需持续适配各地政策动态。此外，行业持续推进保交楼、风险化解、绿色建筑、城市更新及保障性住房建设等相关工作，行业正逐步由增量开发向存量提质、精细运营转型。伴随行业融资规范、工程建设、合规运营等监管体系持续完善，若后续行业政策及监管标准持续迭代更新，公司经营策略、业务布局与盈利表现或将受到一定程度的间接影响。

2.市场风险

房地产市场区域分化加剧，客户需求更趋理性与多元化，对产品力、品牌信誉及综合服务能力提出更高要求。公司项目布局广泛，各区域市场的供求关系、价格承受能力及竞争格局存在差异，若个别区域市场修复不及预期，或公司项目定位与当地市场需求出现偏差，可能影响项目去化速度与价格实现，进而制约资金回笼效率。此外，项目开发周期长、环节多，涉及原材料、人工等成本波动，以及与合作方、政府部门等多方协调，任何环节的迟滞或成本超支均可能对项目效益构成挑战。为此，公司未来将进一步加强各个深耕城市的销售和回款工作，进一步规避市场风险，继续推进全国优化布局平衡，提高公司面对市场风险的应变能力。

3.行业风险

房地产行业正经历深刻洗牌，资源加速向财务安全、运营高效的优质企业集中。竞争不仅体现在规模与土地获取，更延伸至产品科技含量、资产运营效率、新业务孵化能力等全方位综合实力的比拼。公司在转型过程中，需持续培育和提升商业运营、物业服务、城市更新等多元业务的盈利能力与市场竞争力。若公司不能在产品创新、运营提效及战略新兴业务的探索上保持领先，可能面临市场份额与盈利能力被侵蚀的风险。公司将审慎把控拿地节奏，加强各层级各环节内部控制，进一步提高精细化管控水平；积极推进产品创新，不断提高产品核心竞争力，提升运营管控效率；探索创新业务和盈利模式，不断提高公司行业地位和品牌影响力；同时，适当进行行业之间的合作，不断增强自身的可持续发展能力和综合竞争力。

（二）其他披露事项

☐适用 ☒不适用

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、高级管理人员变动情况

☐适用 ☒不适用

公司董事、高级管理人员变动的情况说明

☐适用 ☒不适用

二、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	/
每 10 股派息数(元)（含税）	/
每 10 股转增数（股）	/
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
/	

三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

☐适用 ☒不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

员工持股计划情况

☐适用 ☒不适用

其他激励措施

☐适用 ☒不适用

四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

五、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

☒适用 ☐不适用

2026 年上半年，公司工会积极响应珠海市委、市政府及上级工会号召，助力广东东西部协作发展，并作为珠海市斗门区上、下洲村“万企兴万村”行动的纵向帮扶企业，积极开展农副产品采购工作，将职工福利、员工关怀与乡村产业发展有机结合，公司旗下珠海区域各工会合计完成消费帮扶产品采购金额约 226.6 万元。此举不仅为帮扶地区提供了经济支持，又有效营造了企业

内部热心公益的良好氛围，增强了员工的社会责任感。公司将持续以实际行动，为全面推进乡村振兴、建设宜居宜业和美乡村、实现共同富裕贡献更大力量。

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行
与股改相关的承诺	股份限售	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司、珠海华发综合发展有限公司，除满足中国证监会在《关于上市公司股权分置改革试点有关问题的通知》中要求的条件外，只有同时满足以下两个条件，才可以挂牌出售所持有的股份：1、自股权分置改革方案实施后的第一个交易日起满 36 个月；2、股权分置改革方案实施后，当且仅当出现连续 5 个交易日公司二级市场股票收盘均价达到或超过截止 2005 年 6 月 18 日前 30 个交易日公司二级市场股票的收盘均价 6.41 元上浮 50%即 9.62 元后。	2005 年	否	长期有效	是
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2026 年 2 月就公司 2026 年度向特定对象发行股份项目华发集团收购公司股份相关事宜出具以下承诺：1、确保上市公司人员独立（1）保证上市公司的总裁、执行副总裁、财务总监、董事会秘书等高级管理人员在上市公司专职工作，不在本公司及本公司控制的其他公司中担任除董事以外的其他职务，且不在本公司及本公司控制的其他公司中领薪。（2）保证上市公司的财务人员独立，不在本公司及本公司控制的其他公司中兼职或领取报酬。（3）保证上市公司拥有完整独立的劳动、人事及薪酬管理体系，该等体系和本公司及本公司控制的其他公司之间完全独立。2、确保上市公司资产独立完整（1）保证上市公司具有独立完整的资产，上市公司的资产全部处于上市公司的控制之下，并为上市公司独立拥有和运营。保证本公司及本公司控制的其他公司不以任何方式违法违规占用上市公司的资金、资产。（2）保证不以上市公司的资产为本公司及本公司控制的其他公司的债务违规提供担保。3、确保上市公司的财务独立（1）保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。（2）保证上市公司具有规范独立的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。（3）保证上市公司独立在银行开户，不与本公司及本公司控制的其他公司共用银行账户。	2026 年	否	长期有效	是

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行
			(4) 保证上市公司能够作出独立的财务决策，本公司及本公司控制的其他公司不通过违法违规的方式干预上市公司的资金使用、调度。(5) 保证上市公司依法独立纳税。4、确保上市公司机构独立(1) 保证上市公司依法建立健全股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。(2) 保证上市公司的股东会、董事会、独立董事、高级管理人员等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。(3) 保证上市公司拥有独立、完整的组织机构，与本公司及本公司控制的其他公司间不存在机构混同的情形。5、确保上市公司业务独立(1) 保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。(2) 保证尽量减少本公司及本公司控制的其他公司与上市公司的关联交易，无法避免或有合理原因的关联交易则按照公开、公平、公正的原则依法进行。6、保证上市公司在其他方面与本公司及本公司控制的其他公司保持独立，本公司保证严格履行本承诺函中各项承诺，如因违反该等承诺并因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应的赔偿责任。				
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决关联交易	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2026 年 2 月就公司 2026 年度向特定对象发行股份项目华发集团收购公司股份相关事宜出具以下承诺：1、本次收购完成后，本公司及其关联方将尽量减少并规范与上市公司及其控股子公司之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，本公司及本公司控制的其他企业与上市公司将遵循市场交易的公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序。2、本公司保证本公司、本公司控制的其他企业及关联方将不通过与上市公司及其控制的企业关联交易取得任何不正当的利益或使上市公司及其控制的企业承担任何不正当的义务。3、本公司将促使本公司、本公司控制的其他企业及关联方不通过与上市公司之间的关联关系谋求特殊的利益，不会进行有损上市公司及其中小股东利益的关联交易。4、本承诺在本公司作为上市公司控股股东期间持续有效。	2026 年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	其他	珠海市国资委	珠海市国资委于 2015 年 6 月就公司 2015 年非公开发行股票事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产项目涉及用地及销售的自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损	2015 年	否	长期有效	是

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行
			失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任，履行相应赔偿义务。				
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2015 年 6 月就公司 2015 年非公开发行股票事宜出具以下承诺：1、华发集团及下属企业的保障性住房建设项目仅于在珠海区域范围内；此外，若华发股份明确表示在珠海区域内进行经营性保障性住房的开发、建设业务，则华发集团将停止或对外转让保障性住房的建设项目，或者按照法律、法规或国有资产的相关规定将保障性住房建设项目转让给华发股份或以合作方式由华发股份为主开发；2、华发集团及下属企业的土地一级开发业务仅限于在广东省行政区域范围内；此外，若华发股份明确表示将在广东省区域内进行土地一级开发业务，则华发集团将停止或对外转让土地一级开发业务，或者按照法律、法规或国有资产的相关规定将土地一级开发业务转让给华发股份或以合作方式由华发股份为主进行开发经营。	2015 年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2015 年 6 月就公司 2015 年非公开发行股票事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产项目涉及用地及销售的自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2015 年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	其他	珠海市国资委	珠海市国资委于 2015 年 8 月就公司 2015 年公开发行公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券之房地产业务自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2015 年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	其他	珠海华发集团	珠海华发集团有限公司于 2015 年 8 月就公司 2015 年公开发行公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份存在《自查报告》未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2015 年	否	长期有效	是

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

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行
与再融资相关的承诺	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2017 年 7 月就公司非公开发行 2018 年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2017 年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2018 年 7 月就公司 2018 年非公开发行公司债券（第二期）事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2018 年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	其他	珠海市国资委	珠海市国资委于 2018 年 8 月就公司非公开发行 2018 年公司债券（第二期）事宜出具以下承诺：若华发股份存在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2018 年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2018 年 11 月就公司 2019 年公开发行公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2018 年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	其他	珠海市国资委	珠海市国资委于 2019 年 1 月就公司公开发行 2019 年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份存在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2019 年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	其他	珠海华发集团	珠海华发集团有限公司于 2020 年 3 月就公司非公开发行 2020 年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中存在未披	2020 年	否	长期有效	是

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

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行
与再融资相关的承诺	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2022 年 12 月就公司公开发行 2023 年公司债券事宜出具以下承诺：华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2022 年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	其他	珠海市国资委	珠海市国资委于 2022 年 12 月就公司公开发行 2023 年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份存在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2022 年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2023 年 5 月就公司非公开发行 2023 年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2023 年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	其他	珠海市国资委	珠海市国资委于 2023 年 5 月就公司非公开发行 2023 年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份存在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2023 年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	其他	珠海市国资委	珠海市国资委于 2023 年 2 月就公司 2022 年向特定对象发行股票事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产项目涉及用地及销售的自查报告》中存在应披露而未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东珠海华发集团有限公司按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2023 年	否	长期有效	是
与再融资相关	其他	珠海市国	珠海市国资委于 2023 年 2 月就公司 2022 年向特定对象发行股票涉及的摊薄即期回报填补措施能够得到切实履行，出具以下承诺：1、本机构承诺依照相关法	2023 年	否	长期有效	是

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行
的承诺		资委	律、法规及公司章程的有关规定行使股东权利，承诺不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益；2、承诺切实履行公司制定的有关填补回报的相关措施以及本机构对此作出的任何有关填补回报措施的承诺；3、若中国证监会做出关于填补回报措施及其承诺的新的监管规定，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定的，本机构承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本机构愿意督促华发集团接受中国证监会、上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则对本机构的相关处罚或相关监管措施；违反承诺给公司或者股东造成损失的，本机构愿意督促华发集团依法承担补偿责任。				
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2023 年 8 月就公司 2022 年向特定对象发行股票事宜出具以下承诺：华发集团及华发集团除华发股份外的其他下属企业未来若取得任何可能与华发股份所从事的房地产开发业务形成竞争的项目或土地使用权，华发集团会将该等项目或土地使用权通过托管等方式交由华发股份开发或以华发股份为主开发，或按照国有资产转让的相关规定将该项目进行对外转让。	2023 年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2023 年 2 月就公司 2022 年向特定对象发行股票事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产项目涉及用地及销售的自查报告》中存在应披露而未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2023 年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2023 年 2 月就公司 2022 年向特定对象发行股票涉及的摊薄即期回报填补措施能够得到切实履行，出具以下承诺：1、本公司承诺依照相关法律、法规及公司章程的有关规定行使股东权利，承诺不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益；2、承诺切实履行公司制定的有关填补回报的相关措施以及本公司对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本公司违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任；3、若中国证监会做出关于填补回报措施及其承诺的新的监管规定，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定的，本公司承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺	2023 年	否	长期有效	是

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行
			或拒不履行上述承诺，本公司愿意接受中国证监会、上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则对本公司的相关处罚或相关监管措施；违反承诺给公司或者股东造成损失的，本公司愿意依法承担补偿责任。				
与再融资相关的承诺	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2023 年 5 月就公司 2022 年向特定对象发行股票事宜承诺：若本次发行完成后，本公司直接及间接持有的华发股份股份数量占华发股份总股本(发行后)的比例未超过 30%，则本公司在本次发行结束日起 18 个月内不转让认购的本次发行的股票；若本次发行完成后，本公司直接及间接持有的华发股份股份数量占华发股份总股本（发行后）的比例超过 30%，则本公司将根据《上市公司收购管理办法》的规定在本次发行结束日起 36 个月内不转让认购的本次发行的股票，以满足免于以要约方式收购的要求；本次发行结束后，本公司参与本次向特定对象发行所获得的新增股份对应由于公司送红股、转增股本等原因增加的公司 A 股股票，亦遵守上述限售期安排。	2023 年	是	已完成	是
与再融资相关的承诺	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2024 年 5 月就公司非公开发行 2024 年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2024 年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	其他	珠海市国资委	珠海市国资委于 2024 年 6 月就公司非公开发行 2024 年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份存在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2024 年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2024 年 12 月就公司向特定对象发行可转换公司债券涉及的摊薄即期回报填补措施能够得到切实履行，做出以下承诺：1、本机构承诺依照相关法律、法规及公司章程的有关规定行使股东权利，承诺不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益，切实督促上市公司履行填补摊薄即期回报的相关措施；2、自本承诺出具日至上市公司本次向特定对象发行可转换公司债券实施完毕前，若国家证券监管部门作出关于填补摊薄即期回报措施的其他新监管规	2024 年	否	长期有效	是

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行
			定，且上述承诺不能满足国家证券监管部门该等规定的，本机构承诺届时将按照国家证券监管部门的最新规定出具补充承诺。				
与再融资相关的承诺	其他	珠海市国资委	珠海市国资委于 2024 年 12 月就公司 2024 年向特定对象发行可转换公司债券涉及的摊薄即期回报填补措施能够得到切实履行，做出以下承诺：1、本机构承诺依照相关法律、法规及公司章程的有关规定行使股东权利，承诺不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益，切实督促上市公司履行填补摊薄即期回报的相关措施；2、自本承诺出具日至上市公司本次向特定对象发行可转换公司债券实施完毕前，若国家证券监管部门作出关于填补摊薄即期回报措施的其他新监管规定，且上述承诺不能满足国家证券监管部门该等规定的，本机构承诺届时将按照国家证券监管部门的最新规定出具补充承诺。	2024 年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2025 年 1 月就公司 2024 年向特定对象发行可转换公司债券相关事项出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行可转换公司债券关于公司房地产业务的专项自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，华发集团将按照有关法律、行政法规的规定及证券监督管理部门的要求承担相应赔偿责任。	2025 年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	其他	珠海市国资委	珠海市国资委于 2024 年 12 月就公司 2024 年向特定对象发行可转换公司债券相关事项出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行可转换公司债券关于公司房地产业务的专项自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法规的规定及证券监督管理部门的要求承担相应赔偿责任。	2025 年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2025 年 1 月就公司 2024 年向特定投资者发行可转换公司债券事宜出具以下承诺：华发集团及华发集团除华发股份外的其他下属企业未来若取得任何可能与华发股份所从事的房地产开发业务形成竞争的项目或土地使用权，华发集团会将该等项目或土地使用权通过托管等方式交由华发股份开发，或按照国有资产转让的相关规定将该项目进行对外转让。	2025 年	否	长期有效	是
与再融资相关	其他	珠海华发	珠海华发城市运营投资控股有限公司（以下简称“华发城运”）于 2025 年 1 月就公司 2024 年向特定投资者发行可转换公司债券事宜出具以下承诺：华发城运	2025 年	否	长期有效	是

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行
的承诺		城市运营投资控股有限公司	将按在目标公司的间接持股比例与华发股份向目标公司投入资金共同开发，并支持华发股份按照法律法规及中国证监会关于募集资金的管理要求对目标公司的资金使用进行管理。若采用股东方借款方式向目标公司提供资金的，借款利率可参考同期市场利率来确定。				
与再融资相关的承诺	其他	珠海城市建设集团有限公司	珠海城市建设集团有限公司（以下简称“珠海城建”）于2025年1月就公司2024年向特定投资者发行可转换公司债券事宜出具以下承诺：珠海城建将按在目标公司的间接持股比例与华发股份向目标公司投入资金共同开发，并支持华发股份按照法律法规及中国证监会关于募集资金的管理要求对目标公司的资金使用进行管理。若采用股东方借款方式向目标公司提供资金的，借款利率可参考同期市场利率来确定。	2025年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于2025年3月就公司公开发行2025年公司债券事宜出具以下承诺：华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2025年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	其他	珠海市国资委	珠海市国资委于2025年3月就公司公开发行2025年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份存在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2025年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于2026年2月就华发股份2025年向特定对象发行A股股票涉及的摊薄即期回报填补措施能够得到切实履行，做出以下承诺：1、本企业承诺依照相关法律、法规及公司章程的有关规定行使股东权利，承诺不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益，切实督促上市公司履行填补摊薄即期回报的相关措施；2、自本承诺出具日至上市公司本次向特定对象发行股票实施完毕前，若国家证券监管部门作出关于填补摊薄即期回报措施的其他新监管规定，且	2026年	否	长期有效	是

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行
			上述承诺不能满足国家证券监管部门该等规定的，本企业承诺届时将按照国家证券监管部门的最新规定出具补充承诺。				
与再融资相关的承诺	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2026 年 2 月就公司 2026 年向特定对象发行 A 股股票相关事宜出具以下承诺：1、本企业用于认购华发股份向特定对象发行股票的资金来源系企业自有资金，不存在通过对外募集、代持、结构化安排或直接间接使用华发股份或利益相关方资金用于本次认购的情形。不属于《证券投资基金法》《私募投资基金监督管理暂行办法》和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》规定的私募投资基金，无需履行备案程序；2、就本企业认购华发股份向特定对象发行股票，不存在华发股份直接或通过其利益相关方向本企业提供财务资助、补偿、承诺收益安排的情形。	2026 年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2026 年 2 月就公司 2026 年向特定对象发行 A 股股票相关事宜出具以下承诺：华发集团及华发集团除华发股份外的其他下属企业未来若取得任何可能与华发股份所从事的房地产开发业务形成竞争的项目或土地使用权，华发集团会将该等项目或土地使用权通过托管、合作方式交由华发股份开发或以华发股份为主开发，或按照国有资产转让的相关规定将该项目进行对外转让。	2026 年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	股份限售	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2026 年 7 月就公司 2026 年向特定对象发行 A 股股票相关事宜出具以下承诺：若本次发行完成后，本企业直接及间接持有的华发股份数量占华发股份总股本(发行后)的比例未超过 30%，则本企业在本次发行结束日起 36 个月内不转让认购的本次发行的股票；本次发行完成后，若本企业直接及间接持有的华发股份的股份数量占华发股份总股本（发行后）的比例超过 30%，则本企业将根据《上市公司收购管理办法》的规定在本次发行结束日起 36 个月内不转让其认购的本次发行的股票，以满足免于以要约方式收购的要求。同时，本企业承诺，其自本次发行结束之日起十八个月内不转让本次发行前已持有华发股份的股份，但在同一实际控制人控制的不同主体之间进行转让不受前述十八个月限制。自本次向特定对象发行结束之日起至上述股份解禁之日止，如因送红股、资本公积转增股本等情形所衍生取得的股份，亦应遵守上述限售期安排。若上述限售期与证券监管机构的最新监管意见不相符，将根据证券监管机构的最新监管意	2026 年	否	长期有效	是

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行
			见进行相应调整。前述锁定期届满后，股份解锁事宜按照中国证券监督管理委员会及上海证券交易所的有关规定执行。				
与再融资相关的承诺	股份限售	珠海华发综合发展有限公司	珠海华发综合发展有限公司于 2026 年 2 月就公司 2026 年向特定对象发行 A 股股票相关事宜出具以下承诺：自华发股份 2026 年度向特定对象发行股票发行完成后，若华发集团及其一致行动人直接及间接持有的华发股份的股份数量占华发股份总股本（发行后）的比例超过 30%，则本公司将根据《上市公司收购管理办法》的规定自本次发行结束之日起十八个月内不转让本次发行前已持有华发股份的股份，但在同一实际控制人控制的不同主体之间进行转让不受前述十八个月限制。自本次向特定对象发行结束之日起至上述股份解禁之日止，如因送红股、资本公积转增股本等情形所衍生取得的股份，亦应遵守上述限售期安排。若上述限售期与证券监管机构的最新监管意见不相符，将根据证券监管机构的最新监管意见进行相应调整。前述锁定期届满后，股份解锁事宜及违反承诺的责任按照中国证券监督管理委员会及上海证券交易所的有关规定执行。	2026 年	否	长期有效	是
与再融资相关的承诺	股份限售	314 号单一资产管理计划	314 号单一资产管理计划于 2026 年 2 月就公司 2026 年向特定对象发行 A 股股票相关事宜出具以下承诺：自华发股份 2026 年度向特定对象发行股票发行完成后，若华发集团及其一致行动人直接及间接持有的华发股份的股份数量占华发股份总股本（发行后）的比例超过 30%，则本资管计划将根据《上市公司收购管理办法》的规定自本次发行结束之日起十八个月内不转让本次发行前已持有华发股份的股份，但在同一实际控制人控制的不同主体之间进行转让不受前述十八个月限制。自本次向特定对象发行结束之日起至上述股份解禁之日止，如因送红股、资本公积转增股本等情形所衍生取得的股份，亦应遵守上述限售期安排。若上述限售期与证券监管机构的最新监管意见不相符，将根据证券监管机构的最新监管意见进行相应调整。前述锁定期届满后，股份解锁事宜、违反承诺的责任按照中国证券监督管理委员会及上海证券交易所的有关规定执行。	2026 年	否	长期有效	是
其他对公司中小股东	解决同业竞争	珠海华发集团	珠海华发集团有限公司于 2010 年 5 月出具以下承诺：华发集团及华发集团下属企业珠海十字门中央商务区建设控股有限公司在未来十字门商务区开发过程中，若取得任何可能与本公司所从事的房地产开发业务形成竞争的项目或土地使用	2010 年	否	长期有效	是

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

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行
		有限公司	接本公司下属企业珠海市海润房地产开发有限公司（以下简称“海润房产”）所开发的房地产项目的装饰业务，其除承接海润房产的业务外，不会新增其他的装饰业务，在做完上述业务后将不再从事装饰业务，并采取关停、注销、转让或修改经营范围等方式进行处置，以保证景晟装饰与维业股份不存在实质性的同业竞争情形。3、除本次重大资产重组涉及的标的公司及上述二家企业外，为避免本公司及下属控制的企业与维业股份及其下属企业构成实质性同业竞争，本公司确保本公司及下属控制的企业不从事与维业股份及其下属公司目前正在从事的主营业务构成实质性竞争的业务或经营活动。			股东资格之日起生效，并在本公司与维业股份构成受同一实际控制人所控制的关联方期间持续有效。	

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

☐适用 ☒不适用

三、违规担保情况

☐适用 ☒不适用

四、半年报审计情况

□适用 √不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

□适用 √不适用

六、破产重整相关事项

□适用 √不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

√本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 □本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

√适用 □不适用

事项概述及类型	查询索引
原告珠海华发西部商业经营管理有限公司与珠海横琴宸宇投资置业有限公司因承租珠海金湾华发商都二层 B2015 号商铺用于经营，于 2021 年 04 月 06 日与西部商业签订了《金湾华发商都租赁合同》《金湾华发商都物业管理服务合同》以及《POS 专用收银系统租用协议》。2025 年 10 月 31 日，西部商业与横琴宸宇签订了《金湾华发商都租赁合同、物业管理服务合同、POS 机使用协议之终止协议》。由于横琴宸宇未履行前述终止协议约定的款项支付义务，经西部商业多次沟通及催促后仍未履行，故西部商业为维护自身权益，向珠海国际仲裁委申请仲裁。珠海华发西部商业经营管理有限公司申请仲裁横琴宸宇公司结清拖欠租金、物业管理费等及违约金、利息和律师费，合计约 34 万元。 以上案件已在 2026 年 6 月 18 日开庭，未裁决。	详见公司在上交所网站（www.sse.com.cn）披露的《珠海华发实业股份有限公司关于诉讼、仲裁事项的公告》（公告编号：2026-051）。
原告珠海华卓房地产开发有限公司（公司合并报表范围内子公司，下称“珠海华卓”）与被告吉林天茂置业集团有限公司（下称“吉林天茂”）签订《珠海金湾航空城珠自然资储 2019-42 项目合作经营协议》（下称“合作协议”），双方以股权比例为 50%:50%共同出资设立珠海华茂金成置业发展有限公司（下称“目标公司”），并由目标公司 100%持股珠海华茂金成置业发展有限公司（下称“项目公司”），项目公司开发建设华茂天城国际半岛花园项目。 根据合作协议约定，在满足项目公司日常生产经营需要资金的前提下，珠海华卓与吉林天茂可按持股比例自项目公司调用盈余资金，在项目公司根据经营需要向股东方发出归还资金请求时，双方股东应按时归还借款。项目公司根据生产经营需要多次向吉林天茂发函要求返还资金，但吉林天茂未返还，累计应返还资金为 627,000,000.00 元。 原告为维护项目公司合法权益，以目标公司股东的身份依《公司法》规定通过股东代表诉讼的方式代表项目公司提起相关诉讼。 珠海华卓（原告）的诉讼请求为：1.判令被告吉林天茂向第三人（项目公司）返还占用的资金 627,000,000.00 元及资金占用损失；2.判令被告赔偿原告律师费损失 93 万元；3.判令被告承担本案的诉讼费、保全费、保全保险服务费等相关费用。 以上案件，双方达成和解，原告已撤回诉讼，法院作出撤诉裁定。	详见公司在上交所网站（www.sse.com.cn）披露的《珠海华发实业股份有限公司关于诉讼事项达成和解的公告》（公告编号：2026-057）。

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

□适用 √不适用

(三) 其他说明

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

☒适用 ☐不适用

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

十、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☒适用 ☐不适用

公司于 2026 年 3 月 31 日召开的第十一届董事会独立董事专门会议 2026 年第二次会议、第十一届董事会第四次会议及 2026 年 4 月 16 日召开的 2026 年第三次临时股东会审议通过了《关于确认公司 2025 年度日常关联交易执行情况及预计 2026 年度日常关联交易的议案》，于 2026 年 4 月 24 日召开的第十一届董事会独立董事专门会议 2026 年第三次会议、第十一届董事会第六次会议及 2026 年 5 月 15 日召开的 2025 年年度股东会审议通过了《关于与关联方持续开展关联交易的议案》，对公司 2026 年度可能与控股股东华发集团（包括其全资、控股子公司）及其他关联方发生的日常关联交易进行了预计。关于 2025 年度日常关联交易的执行情况，详见公司于 2026 年 4 月 1 日、2026 年 4 月 17 日、2026 年 4 月 25 日及 2026 年 5 月 16 日在上交所网站(www.sse.com.cn) 及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2026-024、2026-030、2026-033、2026-055）。

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

□适用 √不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

1、存款业务

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联方	关联关系	每日最高存款限额	存款利率范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计存入金额	本期合计取出金额	
珠海华发集团财务有限公司	本公司的联营企业且受同一母公司控制	不超过150	0.35%-3.5%	79.51	1,523.16	1,585.20	17.47
合计	/	/	/	79.51	1,523.16	1,585.20	17.47

2、贷款业务

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联方	关联关系	贷款额度	贷款利率范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计贷款金额	本期合计还款金额	

珠海华发集团财务有限公司	同一股东	260	4.5%-6%	39.23	3.28	5.83	36.68
合计	/	/	/	39.23	3.28	5.83	36.68

3、授信业务或其他金融业务

☐适用 ☒不适用

4、其他说明

☐适用 ☒不适用

(六) 其他重大关联交易

☒适用 ☐不适用

1.公司于2026年4月24日召开的第十一届董事会独立董事专门会议2026年第三次会议、第十一届董事会第六次会议及2026年5月15日召开的2025年年度股东会审议通过了《关于华发集团为公司融资提供担保及公司向其提供反担保暨关联交易的议案》，公司控股股东华发集团、股东华发综合拟为公司及合并报表范围内子公司的各类融资业务提供连带责任保证担保，担保额度为不超过人民币350亿元（含本数），公司将根据各类融资业务的具体情况，在上述额度范围内为华发集团提供相应的反担保。具体情况详见公司于2026年4月25日及2026年5月16日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2026-036、2026-055）。

2.公司于2026年4月24日召开的第十一届董事会独立董事专门会议2026年第三次会议、第十一届董事会第六次会议及2026年5月15日召开的2025年年度股东会审议通过了《关于公司开展供应链资产专项计划业务暨关联交易的议案》。为进一步优化资产负债结构，提高公司资金使用效率，公司拟以供应商对公司及下属子公司的应收账款债权作为基础资产，开展供应链资产专项计划业务，总体额度不超过150亿元（含本数）。具体详见公司于2026年4月25日及2026年5月16日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2026-038、2026-055）。

3.公司于2026年2月3日召开的第十一届董事会第二次会议及2026年2月26日召开的2026年第一次临时股东会审议通过了《关于公司符合向特定对象发行A股股票条件的议案》《关于公司向特定对象发行A股股票方案的议案》《关于公司2026年度向特定对象发行A股股票预案的议案》《关于公司2026年度向特定对象发行A股股票方案的论证分析报告的议案》《关于公司与珠海华发集团有限公司签订<附条件生效的股份认购协议>暨重大关联交易的议案》《关于提请股东会同意控股股东免于以要约方式收购公司股份的议案》《关于公司2026年度向特定对象发行A股股票募集资金使用可行性分析报告的议案》《关于公司向特定对象发行A股股票摊薄即期回报与公司拟采取填补措施的议案》等议案，公司拟向控股股东华发集团发行股票募集资金，总额预计不超过300,000.00万元。具体内容详见公司于2026年2月4日、2026年2月27日在上交所

网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2026-027）。

公司于2026年7月6日召开的第十一届董事会第十一次会议及2026年7月23日召开的2026年第七次临时股东会审议通过了《关于公司符合向特定对象发行A股股票条件的议案（修订稿）》《关于公司向特定对象发行A股股票方案（修订稿）的议案》《关于公司2026年度向特定对象发行A股股票的预案（修订稿）的议案》《关于公司2026年度向特定对象发行A股股票方案的论证分析报告（修订稿）的议案》《关于公司2026年度向特定对象发行A股股票募集资金使用可行性分析报告（修订稿）的议案》《关于公司向特定对象发行A股股票摊薄即期回报与公司拟采取填补措施（修订稿）的议案》《关于公司与珠海华发集团有限公司签订<附条件生效的股份认购协议之补充协议>暨重大关联交易的议案》《关于提请股东会同意控股股东免于以要约方式收购公司股份（修订稿）的议案》等，对本次向特定对象发行A股股票的发行定价基准日、发行价格、发行数量、募集资金总额及募投项目进行了调整。具体内容详见公司于2026年7月8日、2026年7月24日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2026-064、2026-074）。

（七）其他

☐适用 ☒不适用

十一、重大合同及其履行情况

（一）托管、承包、租赁事项

☐适用 ☒不适用

(二) 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）												
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	广州海灏科技产业营运有限公司	36,848.00	2023年度	2023 年度	2037 年度	连带责任担保	否	否	否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	广州华骁房地产开发有限公司	110,546.25	2022年度	2022 年度	2027 年度	连带责任担保	否	否	否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	广州市润臻置业有限公司	1,660.80	2024年度	2024 年度	2026 年度	连带责任担保	否	否	否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	广州市润臻置业有限公司	990.00	2024年度	2024 年度	2027 年度	连带责任担保	否	否	否	否	联合营公司
广州华枫投资有限公司	全资子公司	广州市润臻置业有限公司	570.00	2024年度	2024 年度	2026 年度	连带责任担保	否	否	否	否	联合营公司
广州华枫投资有限公司	全资子公司	广州市润臻置业有限公司	765.00	2024年度	2024 年度	2027 年度	连带责任担保	否	否	否	否	联合营公司
广州华枫投资有限公司	全资子公司	广州市润臻置业有限公司	884.25	2025年度	2025 年度	2027 年度	连带责任担保	否	否	否	否	联合营公司

珠海华发实业股份有限公司	公司本部	惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	76,256.25	2022年度	2022 年度	2027 年度	连带责任担保	否	否	否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	南京联华房地产开发有限公司	44,219.17	2024年度	2024 年度	2029 年度	连带责任担保	否	否	否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	南京屿发房地产开发有限公司	11,729.38	2023年度	2023 年度	2028 年度	连带责任担保	否	否	否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	武汉华启房地产开发有限公司	3,506.25	2022年度	2022 年度	2052 年度	连带责任担保	否	否	否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	武汉华怡城房地产开发有限公司	5,518.20	2025年度	2025 年度	2027 年度	连带责任担保	否	否	否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	武汉中央商务区投资开发有限公司	19,119.90	2023年度	2023 年度	2035 年度	连带责任担保	否	否	否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	武汉中央商务区投资开发有限公司	52,734.00	2024年度	2024 年度	2039 年度	连带责任担保	否	否	否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	西安紫晟置业有限公司	10,560.00	2025年度	2025 年度	2027 年度	连带责任担保	否	否	否	否	联合营公司

珠海华发实业股份有限公司	公司本部	义乌兆盈房地产有限公司	24,459.56	2021年度	2021 年度	2027 年度	连带保证责任担保	否	否	否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海琴发实业有限公司	22,080.00	2023年度	2023 年度	2031 年度	连带保证责任担保	否	否	否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海琴发实业有限公司	21,090.49	2025年度	2025 年度	2028 年度	连带保证责任担保	否	否	否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海琴发实业有限公司	35,698.80	2025年度	2025 年度	2032 年度	连带保证责任担保	否	否	否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海琴发投资有限公司	126,000.00	2025年度	2025 年度	2028 年度	连带保证责任担保	否	否	否	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海正汉置业有限公司	6,918.60	2021年度	2021 年度	2026 年度	连带保证责任担保	是	否	是	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海正汉置业有限公司	16,376.67	2022年度	2022年度	2027年度	连带保证责任担保	否	否	是	否	联合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海市建设安全科学研究院有限公司	20.00	2026年度	2026年度	2029年度	连带保证责任担保	否	否	否	否	联合营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							20.00					
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							621,632.98					
公司对子公司的担保情况												
报告期内对子公司担保发生额合计							700,596.01					
报告期末对子公司担保余额合计（B）							7,861,078.77					

公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	8,482,711.75
担保总额占公司净资产的比例(%)	1,438.75
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	5,664,858.94
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	8,187,917.91
上述三项担保金额合计（C+D+E）	13,852,776.85
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	不适用
担保情况说明	不适用

*威海华发房地产开发有限公司、威海华发商业经营管理有限公司为珠海华发实业股份有限公司在“云南信托-瑞泽 218 号集合信托计划”项目项下的融资本金、利息等负债承担共同还款义务并提供抵质押担保，涉及债务本金额为 379,610,000.00 元，期限 18 个月。

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

(三) 其他重大合同

√适用 □不适用

公司于 2026 年 6 月 29 日召开第十一届董事会第十次会议，审议通过了《关于公开挂牌转让珠海华桐房地产开发有限公司 60%股权的议案》，并授权经营班子具体办理后续的挂牌及根据挂牌结果办理签约、过户等程序。具体情况详见公司于 2026 年 6 月 30 日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2026-062）。2026 年 7 月 29 日，公司收到广东联合产权交易中心通知，确认“珠海华桐房地产开发有限公司 60%股权”转让项目受让方为珠海万晔唯珠企业管理有限公司，成交价 69,732.458405 万元。具体情况详见公司于 2026 年 7 月 31 日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2026-075）。截至本报告披露日，公司全资子公司珠海华欣投资发展有限公司已与珠海万晔唯珠企业管理有限公司签订产权交易合同，产权交易合同的主要内容详见公司于 2026 年 6 月 30 日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2026-062）。

十二、募集资金使用进展说明

√适用 □不适用

(一) 募集资金整体使用情况

√适用 □不适用

单位：万元

募集资金来源	募集资金到位时间	募集资金总额	募集资金净额（1）	招股书或募集说明书中募集资金承诺投资总额（2）	超募资金总额（3）=（1）-（2）	截至报告期末累计投入募集资金总额（4）	其中：截至报告期末超募资金累计投入总额（5）	截至报告期末募集资金累计投入进度（%）（6）=（4）/（1）	截至报告期末超募资金累计投入进度（%）（7）=（5）/（3）	本年度投入金额（8）	本年度投入金额占比（%）（9）=（8）/（1）	变更用途的募集资金总额
向特定对象发行股票	2023 年 10 月 24 日	512,445.00	505,373.17	525,000.00		442,512.23	-	87.56	-	31,905.31	6.31	0
发行可转换债券	2025 年 9 月 29 日	480,000.00	472,314.33	480,000.00		167,827.50	-	35.53	-	71,413.47	15.12	0
合计	/	992,445.00	977,687.50	1,005,000.00		610,339.73	-	/	/	103,318.78	/	0

其他说明

□适用 √不适用

(二) 募投项目明细

√适用 □不适用

1、 募集资金明细使用情况

√适用 □不适用

单位：万元

募集资金来源	项目名称	项目性质	是否为招股书或者募集说明书中的承诺投资项目	是否涉及变更投向	募集资金计划投资总额(1)	本年投入金额	截至报告期末累计投入募集资金总额(2)	截至报告期末累计投入进度(%) (3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	是否已结项	投入进度是否符合计划的进度	投入进度未达计划的具体原因	本年实现的效益	本项目已实现的效益或者研发成果	项目可行性是否发生重大变化，如是，请说明具体情况	节余金额
向特定对象发行股票	郑州华发峰景花园项目	生产建设	是	是，此项目未取消，调整募集资金投资总额	55,414.84	1,130.52	55,406.16	99.98	2023年12月	否	是	不适用	-2,752.36	-76,543.15	不适用	-
向特定对象发行股票	南京燕子矶	生产建设	是	是，此项目未取消，调整	66,186.22	4,706.53	61,033.03	92.21	2024年10月	否	是	不适用	-1,680.65	-12,918.18	不适用	-

	G82 项目			募 集 资 金 投 资 总 额												
向特定对象发行股票	绍兴金融活力城项目	生产建设	是	否	233,772.11	26,068.26	176,073.04	75.32	2029 年 3 月	否	是	不适用	-25,282.28	42,707.63	不适用	-
向特定对象发行股票	补充流动资金	补流还贷	是	否	150,000.00	0	150,000.00	100	/	是	是	不适用	不适用	不适用	不适用	-
发行可转换债券	上海华发海上都荟	生产建设	是	否	280,000.00	41,099.45	88,604.26	31.64	2026 年 9 月	否	是	不适用	-2,072.08	-12,310.95	不适用	-
发行可转换债券	无锡华发中	生产建设	是	否	110,000.00	11,597.11	36,918.29	33.56	2023 年 12 月	否	是	不适用	-34,530.08	-89,491.44	不适用	-

	央 首 府															
发行 可转 换债 券	珠 海 华 发 金 湾 府	生 产 建 设	是	否	82,314.33	18,716.91	42,304.95	51.39	2025 年 1 月	否	是	不适用	-12,980.52	-24,324.66	不适 用	-
合计	/	/	/	/	977,687.50	103,318.78	610,339.73	/	/	/	/	/	-79,297.97	/	/	

2、超募资金明细使用情况

☐适用 ☒不适用

3、报告期内募投项目重新论证的具体情况

☐适用 ☒不适用

(三)报告期内募投变更或终止情况

☐适用 ☒不适用

(四) 报告期内募集资金使用的其他情况

1、募集资金投资项目先期投入及置换情况

☐适用 ☒不适用

2、用闲置募集资金暂时补充流动资金情况

☒适用 ☐不适用

(1) 向特定对象发行股票

2025年10月15日，公司召开了第十届董事局审计委员会2025年第七次会议和第十届董事局第六十次会议，审议通过了《关于使用向特定对象发行股票闲置募集资金临时补充流动资金的议案》，同意公司使用闲置募集资金7亿元临时补充流动资金，用于公司主营业务相关的项目开发建设，使用期限自董事局审议批准该议案之日起不超过12个月。上述事项在公司董事局审批权限范围内，无需提交股东会审议。截至2026年6月30日，本公司使用向特定对象发行股票的闲置募集资金暂时补充流动资金暂未归还金额为人民币5.50亿元。

(2) 向特定对象发行可转换公司债券

2025年10月15日，公司召开第十届董事局审计委员会2025年第七次会议、第十届董事局第六十次会议，审议通过了《关于使用可转换公司债券闲置募集资金临时补充流动资金的议案》，同意公司使用不超过人民币36亿元（含本数）的闲置募集资金临时补充流动资金，用于公司主营业务相关的项目开发建设，使用期限自董事局审议批准该议案之日起不超过12个月。上述事项在公司董事局审批权限范围内，无需提交股东会审议。截至2026年6月30日，本公司使用向特定对象发行可转换公司债券的闲置募集资金暂时补充流动资金暂未归还金额为人民币30.29亿元。

3、对闲置募集资金进行现金管理，投资相关产品情况

☐适用 ☒不适用

4、其他

☒适用 ☐不适用

1.根据2026年度向特定对象发行A股股票的需要，公司与国泰海通证券签订了保荐协议，聘任其担任本次发行的保荐机构，国金证券股份有限公司与华金证券股份有限公司尚未完成的持续督导工作将由国泰海通证券承接。具体情况详见公司于2026年4月28日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2026-046）。

2.鉴于2022年向特定对象发行股票实际募集资金净额少于原计划投入募投项目金额，公司于2023年11月3日召开的第十届董事局第三十二次会议、第十届监事会第十八次会议审议通过了《关于调整募投项目拟投入募集资金金额的议案》，同意公司根据募集资金情况、募投项目进展及资金需求情况，对本次募集资金投资项目拟投入募集资金金额进行调整。调整后，湛江华发新城城市南（北）花园项目已完成工作任务，募集资金专用账户不再使用，公司已办理完成该募投项

目的募集资金专户注销手续。具体情况详见公司于2026年5月15日在上交所网站(www.sse.com.cn)及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告(公告编号:2026-052)。

3.鉴于公司保荐机构已发生更换,为规范募集资金的管理和使用,保护投资者权益,根据《上市公司募集资金监管规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》等相关法律、法规及规范性文件的有关规定,公司及项目所属子公司与国泰海通证券、募集资金监管银行重新签订了《募集资金专户存储三方监管协议》。具体情况详见公司于2026年5月15日在上交所网站(www.sse.com.cn)及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告(公告编号:2026-053)。

4.公司于2026年6月4日召开第十一届董事会审计委员会2026年第六次会议、第十一届董事会第九次会议,审议通过了《关于签署向特定对象发行股票募集资金专户存储监管协议的议案》,同意公司就绍兴金融活力城项目新开立募集资金专户并签订募集资金监管协议。具体情况详见公司于2026年6月6日在上交所网站(www.sse.com.cn)及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告(公告编号:2026-059)。

(五) 中介机构对募集资金存储与使用情况核查异常的相关情况说明

☐适用 ☒不适用

(六) 擅自变更募集资金用途、违规占用募集资金的后续整改情况

☐适用 ☒不适用

十三、其他重大事项的说明

☒适用 ☐不适用

1.公司于2026年3月6日召开第十一届董事会第三次会议,审议通过了《关于控股子公司减资的议案》,公司对控股子公司绍兴铎宜置业有限公司减少注册资本325,627.6万元,减资后注册资本为372.4万元。减资完成后,公司对其持股比例保持不变。具体情况详见公司于2026年3月7日在上交所网站(www.sse.com.cn)及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告(公告编号:2026-019)。

2.公司于2026年3月6日召开的第十一届董事会第三次会议及2026年3月23日召开的2026年第二次临时股东会审议通过了《关于公司符合非公开发行公司债券条件的议案》《关于公司非公开发行公司债券方案的议案》《关于提请股东会授权董事会全权办理本次非公开发行公司债券具体事宜的议案》。具体情况详见公司于2026年3月7日、2026年3月24日在上交所网站(www.sse.com.cn)及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告(公告编号:2026-018、2026-022)。

3.公司于2026年4月10日召开的第十一届董事会第五次会议及2026年4月27日召开的2026年第四次临时股东会审议通过了《关于对外提供财务资助的议案》,公司全资子公司珠海华发房地产开发有限公司拟向合营公司珠海正汉置业有限公司提供23,700万元借款,期限为3年,

年利率为6%，用于归还项目公司到期融资、支付税费及项目开发运营支出。具体情况详见公司于2026年4月11日、2026年4月28日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2026-028、2026-047）。

4.公司于2026年4月24日召开的第十一届董事会第六次会议及2026年5月15日召开的2025年年度股东会审议通过了《关于提请股东大会授权公司及下属子公司进行融资的议案》，根据公司2026年度经营计划，2026年度公司、各级子公司计划融资不超过人民币900亿元（不包括向珠海华发集团财务有限公司等关联方申请的贷款及授信额度及向其他关联方申请的融资额度）。上述融资事项的授权有效期为公司股东会审议通过之日起至召开2026年年度股东会之日止。具体情况详见公司于2026年4月25日、2026年5月16日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2026-031、2026-055）。

5.为顺利推动2026年度公司经营过程中的融资计划，在公司2025年12月31日担保余额的基础上，公司本年度对子公司净增加担保额度700亿元，对联合营公司净增加担保额度100亿元。具体情况详见公司于2026年4月25日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2026-035）。

6.公司于2026年4月24日召开的第十一届董事会第六次会议及2026年5月15日召开的2025年年度股东会审议通过了《关于提请股东大会授权公司经营班子开展对外投资的议案》，公司股东会授权公司经营班子在总额不超过人民币300亿元的额度内，决定并具体开展房地产直接投资及其他相关产业直接投资事项。同时授权董事会在不超过前述投资总额20%的范围内调整总投资额。具体情况详见公司于2026年4月25日、2026年5月16日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2026-031、2026-055）。

7.公司于2026年4月24日召开的第十一届董事会第六次会议及2026年5月15日召开的2025年年度股东会审议通过了《关于提供财务资助的议案》。具体情况详见公司于2026年4月25日、2026年5月16日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2026-037、2026-055）。

8.公司于2026年4月24日召开的第十一届董事会第六次会议及2026年5月15日召开的2025年年度股东会审议通过了《关于续聘会计师事务所的议案》。具体情况详见公司于2026年4月25日、2026年5月16日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2026-040、2026-055）。

9.公司于2026年8月14日收到上海证券交易所（以下简称“上交所”）出具的《关于受理珠海华发实业股份有限公司沪市主板上市公司发行证券申请的通知》（上证上审（再融资）（2026）254号）。具体情况详见公司于2026年8月15日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2026-077）。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、 股份变动情况说明

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐适用 ☒不适用

(二) 限售股份变动情况

☐适用 ☒不适用

二、股东情况

(一) 股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	53,960
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	/

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

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数 量	比例(%)	持有 有限 售条 件股 份数 量	质押、标记或冻 结情况		股东性 质
					股份状 态	数量	
珠海华发集团有 限公司	0	724,967,983	26.34	0	无	-	国有法 人
王秀娟	6,112,905	77,839,980	2.83	0	无	-	境内自 然人
珠海华发实业股 份有限公司回购 专用证券账户	0	58,741,300	2.13	0	无	-	其他
珠海华发综合发 展有限公司	0	48,877,280	1.78	0	无	-	国有法 人

华金证券－珠海华发综合发展有限公司－华金证券融汇 314 号单一资产管理计划	0	42,000,000	1.53	0	无	-	其他
历呈林	6,730,000	41,571,671	1.51	0	无	-	境内自然人
陈万源	33,777,100	33,777,100	1.23	0	无	-	境内自然人
全国社保基金一一二组合	0	30,187,200	1.10	0	无	-	其他
香港中央结算有限公司	-1,917,539	22,890,033	0.83	0	无	-	其他
兴业银行股份有限公司－国寿安保泰裕债券型证券投资基金	20,199,842	20,199,842	0.73	0	无	-	其他
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
珠海华发集团有限公司	724,967,983	人民币普通股	724,967,983				
王秀娟	77,839,980	人民币普通股	77,839,980				
珠海华发实业股份有限公司回购专用证券账户	58,741,300	人民币普通股	58,741,300				
珠海华发综合发展有限公司	48,877,280	人民币普通股	48,877,280				
华金证券－珠海华发综合发展有限公司－华金证券融汇 314 号单一资产管理计划	42,000,000	人民币普通股	42,000,000				
历呈林	41,571,671	人民币普通股	41,571,671				
陈万源	33,777,100	人民币普通股	33,777,100				
全国社保基金一一二组合	30,187,200	人民币普通股	30,187,200				
香港中央结算有限公司	22,890,033	人民币普通股	22,890,033				
兴业银行股份有限公司－国寿安保泰裕债券型证券投资基金	20,199,842	人民币普通股	20,199,842				
前十名股东中回购专户情况说明	截至报告期末，本公司回购专户（珠海华发实业股份有限公司回购专用证券账户）共计持股 58,741,300 股，占比为 2.13%。						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用						

上述股东关联关系或一致行动的说明	珠海华发综合发展有限公司为珠海华发集团有限公司下属子公司；珠海华发综合发展有限公司与华金证券—珠海华发综合发展有限公司—华金证券融汇 314 号单一资产管理计划为一致行动人。未知其他流通股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人，也未知其他流通股东之间是否存在关联关系。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用

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

☐适用 ☒不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☐适用 ☒不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

☐适用 ☒不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

☐适用 ☒不适用

三、董事和高级管理人员情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动情况

☐适用 ☒不适用

其它情况说明

☐适用 ☒不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐适用 ☒不适用

(三) 其他说明

☐适用 ☒不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

五、优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

（一）公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

1、 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2026 年 8 月 31 日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率（%）	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排	交易机制	是否存在终止上市或挂牌的风险
珠海华发实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券	21 华发 03	188669	2021-9-10 至 2021-9-13	2021-09-13		2026-09-13	20	2.30	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	国泰海通、华金证券、中信建投	国泰海通	面向专业投资者	竞价+协议	否

(第一期) (品种一)															
珠海华发实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期) (品种一)	22 华发 01	185641	2022-4-28 至 2022-4-29	2022-04-29		2027-04-29	3.9	3.70	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	国泰海通、华金证券、中信证券	国泰海通	面向专业投资者	竞价+协议	否
珠海华发实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期) (品种二)	22 华发 02	185640	2022-4-28 至 2022-4-29	2022-04-29		2027-04-29	3	3.20	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	国泰海通、华金证券、中信证券	国泰海通	面向专业投资者	竞价+协议	否
珠海华发实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第二期)	22 华发 03	137752	2022-9-9 至 2022-9-13	2022-09-13	2026-09-13	2027-09-13	5	2.65	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	中信证券、华金证券、国泰海通、中信建投、中金公司	中信证券	面向专业投资者	竞价+协议	否
珠海华发实业股份有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债	23 华发 03	251710	2023-7-17 至 2023-7-18	2023-07-18	2027-07-18	2028-07-18	11	2.90	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	国泰海通、中信证券、中泰证券	国泰海通	面向专业机构投资者	协议	否

券（第一期）（品种一）															
珠海华发实业股份有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（品种二）	23 华发 04	251711	2023-7-17 至 2023-7-18	2023-07-18		2028-07-18	6.95	2.40	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	国泰海通、中信证券、中泰证券	国泰海通	面向专业机构投资者	协议	否
珠海华发实业股份有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（品种二）	24 华发 02	253790	2024-02-02	2024-02-02	2027-02-02	2029-02-02	7.5	3.80	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	国泰海通、中信证券、中泰证券	国泰海通	面向专业机构投资者	协议	否
珠海华发实业股份有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）（品种一）	24 华发 03	254918	2024-6-19 至 2024-6-20	2024-06-20	2027-06-20	2030-06-20	5	2.80	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	国泰海通、中泰证券	国泰海通	面向专业机构投资者	协议	否

珠海华发实业股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	25 华发 01	242255	2025-01-15 至 2025-01-16	2025-01-16	2027-01-16	2030-01-16	15.8	2.90	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	国泰海通、东方证券、中泰证券、中金公司、中信证券、华泰联合证券	国泰海通	面向专业投资者	竞价+协议	否
珠海华发实业股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）	25 华发 03	243863	2025-10-15	2025-10-15	2028-10-15	2031-10-15	12.5	2.90	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	华金证券、国泰海通、中信证券、华福证券、一创投行、西部证券	国泰海通	面向专业投资者	竞价+协议	否
珠海华发实业股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）	25 华发 04	243864	2025-10-15	2025-10-15	2027-10-15	2030-10-15	3	2.69	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	华金证券、国泰海通、中信证券、华福证券、一创投行、西部证券	国泰海通	面向专业投资者	竞价+协议	否
珠海华发实业股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债	25 华发 06	280283	2025-10-20 至 2025-10-21	2025-10-21	2027-10-21	2030-10-21	1.25	2.95	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	华金证券、国泰海通	国泰海通	面向专业机构投资者	协议	否

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

公司对债券终止上市或挂牌风险的应对措施
☐适用 ☒不适用

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

☒适用 ☐不适用

（1）“22 华发 01” 初始发行总额为 3.90 亿元，根据发行人《珠海华发实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》中约定，2026 年 4 月，本期债券触发发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。发行人选择调整票面利率至 3.70%，即本期债券存续期

的第 5 年（2026 年 4 月 29 日至 2027 年 4 月 28 日）票面利率为 3.70%。本期债券部分投资者行使回售选择权，回售部分金额为 3.4 亿元。本次 3.4 亿元回售公司债券已全额转售。

（2）“23 华发 04”初始发行总额为 6.95 亿元，根据发行人《珠海华发实业股份有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》中约定，2026 年 7 月，本期债券触发发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。发行人选择调整票面利率至 2.40%，即本期债券存续期的第 4 年至第 5 年（2026 年 7 月 18 日至 2028 年 7 月 17 日）票面利率为 2.40%。本期债券部分投资者行使回售选择权，回售部分金额为 6.95 亿元。本次 6.95 亿元回售公司债券已全额注销。

3、 信用评级结果调整情况

☐适用 ☒不适用

其他说明
不适用。

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

☐适用 ☒不适用

(二) 公司债券募集资金情况

☒公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改 ☐本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

1、 基本情况

单位：亿元 币种：人民币						
债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
244722	26 华发 02	否	-	5	0	0

2、 募集资金用途变更调整情况

☐适用 ☒不适用

3、 募集资金的使用情况

(1) 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）金额	偿还公司债券金额	补充流动资金金额	固定资产投资项目涉及金额	股权投资、债权投资或资产收购涉及金额	其他用途金额
244722	26 华发 02	5	0	5	0	0	0	0

(2) 募集资金用于偿还公司债券及其他有息债务

☒适用 ☐不适用

债券代码	债券简称	偿还公司债券的具体情况	偿还其他有息债务（不含公司债券）的具体情况
244722	26 华发 02	置换回售公司债券本金（21 华发 05）	-

(3) 募集资金用于补充流动资金（此处不含临时补流）

☐适用 ☒不适用

(4) 募集资金用于特定项目

☐适用 ☒不适用

(5) 募集资金用于其他用途

☐适用 ☒不适用

(6) 临时补流

☐适用 ☒不适用

4、 募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	募集说明书约定的募 集资金用途	截至报告期末募集资 金实际用途（包括实 际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募 集说明书约定用途和合规变 更后的用途）是否一致	报告期内募集资金使 用和募集资金专项账 户管理是否合规	募集资金使用是否 符合地方政府债务 管理规定
244722	26 华发 02	置换回售公司债券本 金（21 华发 05）	置换回售公司债券本 金（21 华发 05）	是	是	是

募集资金使用和募集资金账户管理存在违规情况
☒不涉及违规或者整改情形 ☐涉及违规或者整改情形

(三) 专项品种债券应当披露的其他事项

□适用 √不适用

(四) 报告期内公司债券相关重要事项

√适用 □不适用

1、非经营性往来占款和资金拆借

(1) 非经营性往来占款和资金拆借余额

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

报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0亿元，收回：0亿元；

非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0亿元。

(2) 非经营性往来占款和资金拆借明细

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

(3) 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行 □不适用

2、负债情况

(1) 有息债务及其变动情况

1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为386.81亿元和399.95亿元，报告期内有息债务余额同比变动3.4%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	0	41.40	276.03	317.43	79.37
银行贷款	0	0.29	2.12	2.41	0.60
非银行金融机构贷款	0	35.08	31.10	66.18	16.55
其他有息债务	0	8.67	5.26	13.93	3.48
合计	0	85.44	314.51	399.95	100.00

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额109.08亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额160.34亿元。

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为1,418.01亿元和1,397.29亿元，报告期内有息债务余额同比变动-1.46%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比 (%)
	已逾期	1 年以内 (含)	超过 1 年 (不含)		
公司信用类债券	0	41.40	276.03	317.43	22.72
银行贷款	0	131.19	384.22	515.41	36.89
非银行金融机构贷款	0	79.25	124.67	203.92	14.59
其他有息债务	0	147.72	212.81	360.53	25.80
合计	0	399.56	997.72	1,397.29	100.00

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额109.08亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额160.34亿元。

1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额0亿元人民币。

(2) 报告期末公司及其子公司存在逾期金额超过 1000 万元或者占公司合并报表范围上年末净资产 5%以上的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

(3) 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

3、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

1、 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
珠海华发实业股份有限公司 2022 年度第一期中期票据 (品种一)	22 华发实业 MTN001A	102281460	2022-06-30	2022-07-04	2027-07-04	12	2.90	每年付息, 到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司 2022 年度第一期中期票据 (品种二)	22 华发实业 MTN001B	102281461	2022-06-30	2022-07-04	2027-07-04	18	3.10	每年付息, 到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司 2022 年度第二期中期票据 (品种一)	22 华发实业 MTN002A	102281723	2022-08-04	2022-08-08	2027-08-08	6	2.68	每年付息, 到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司 2022 年度第二期中期票据 (品种二)	22 华发实业 MTN002B	102281724	2022-08-04	2022-08-08	2027-08-08	10	2.70	每年付息, 到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否

珠海华发实业股份有限公司 2022 年度第三期中期票据（并购）	22 华发实业 MTN003(并购)	102200256	2022-10-28	2022-10-31	2027-10-31	10	2.95	每年付息，到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司 2023 年度第一期中期票据	23 华发实业 MTN001	102300332	2023-03-29	2023-04-03	2028-04-03	10	3.30	每年付息，到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司 2023 年度第二期中期票据（并购）	23 华发实业 MTN002(并购)	102381113	2023-04-26	2023-04-27	2028-04-27	4	3.20	每年付息，到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司 2023 年度第三期中期票据（品种一）	23 华发实业 MTN003A	102382501	2023-09-15	2023-09-19	2028-09-19	9	4.15	每年付息，到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司 2023 年度第四期中期票据（品种一）	23 华发实业 MTN004A	102383166	2023-11-22	2023-11-24	2028-11-24	4	4.30	每年付息，到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	24 华发实业 MTN001	102400706	2024-04-02	2024-04-03	2029-04-03	6.1	3.5	到期还本付息	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份	24 华发实业	102483336	2024-08-	2024-08-	2029-08-	15	2.55	到期还本	银行	全国银	询价交	否

有限公司 2024 年度第二期中期票据	MTN002		02	05	05			付息	间债券市场	行间债券市场机构投资者	易	
珠海华发实业股份有限公司 2024 年度第三期中期票据	24 华发实业 MTN003	102483773	2024-08-23	2024-08-26	2029-08-26	11.4	2.80	到期还本付息	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司 2024 年度第四期中期票据	24 华发实业 MTN004	102484309	2024-09-26	2024-09-27	2029-09-27	8.9	2.80	到期还本付息	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司 2025 年度第一期中期票据（并购）	25 华发实业 MTN001(并购)	102580631	2025-02-18	2025-02-19	2030-02-19	1.8	2.99	每年付息，到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司 2025 年度第二期中期票据	25 华发实业 MTN002	102584721	2025-11-12	2025-11-13	2031-11-13	7.3	2.60	每年付息，到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司 2025 年度第三期绿色中期票据	25 华发实业 MTN003(绿色)	102584993	2025-11-26	2025-11-27	2027-05-28	4.5	2.55	每年付息，到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司 2025 年	25 华发实业 SCP003	012583051	2025-12-12	2025-12-15	2026-09-11	10	2.30	到期还本付息	银行间债	全国银行间债	询价交易	否

度第三期超短期融 资券									券市 场	券市场 机构投 资者		
珠海华发实业股份 有限公司 2026 年 度第一期中期票据	26 华发实业 MTN001	102681062	2026-03- 24	2026-03- 25	2032-03- 25	3.2	3.95	每年付 息，到期 还本	银行 间债 券市 场	全国银 行间债 券市场 机构投 资者	询价交 易	否
珠海华发实业股份 有限公司 2026 年 度第二期中期票据 （品种一）	26 华发实业 MTN002A	102681674	2026-04- 24	2026-04- 27	2032-04- 27	7.6	3.95	每年付 息，到期 还本	银行 间债 券市 场	全国银 行间债 券市场 机构投 资者	询价交 易	否
珠海华发实业股份 有限公司 2026 年 度第二期中期票据 （品种二）	26 华发实业 MTN002B	102681675	2026-04- 24	2026-04- 27	2029-04- 27	1.6	3.52	每年付 息，到期 还本	银行 间债 券市 场	全国银 行间债 券市场 机构投 资者	询价交 易	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施
☐适用 ☒不适用

逾期未偿还债券
☐适用 ☒不适用

关于逾期债项的说明
☐适用 ☒不适用

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√适用 □不适用

(1)“22 华发实业 MTN001B”初始发行总额为 18 亿元，根据发行人《珠海华发实业股份有限公司 2022 年度第一期中期票据募集说明书》中约定，2026 年 7 月，本期债券触发发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。发行人选择调整票面利率为 3.10%，即本期债券存续期的第 5 年（2026 年 7 月 4 日至 2027 年 7 月 3 日）票面利率为 3.10%。本期债券投资者行使回售选择权，回售部分金额为 7.80 亿元。本次 7.80 亿元回售中期票据债券已全额转售。

(2)“22 华发实业 MTN002B”初始发行总额为 10 亿元，根据发行人《珠海华发实业股份有限公司 2022 年度第二期中期票据募集说明书》中约定，2026 年 8 月，本期债券触发发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。发行人选择调整票面利率为 3.10%，即本期债券存续期的第 5 年（2026 年 8 月 8 日至 2027 年 8 月 7 日）票面利率为 3.10%。本期债券投资者行使回售选择权，回售部分金额为 10 亿元。本次 10 亿元回售中期票据债券已全额转售。

3、 信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

其他说明
不适用。

4、 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

□适用 √不适用

其他说明
不适用。

5、 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

□适用 √不适用

(六) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

√适用 □不适用

亏损情况	2026 年上半年归属于上市公司股东的净利润为-36.54 亿元。
亏损原因	1.受房地产市场持续调整影响，公司当期结转收入规模与毛利率下降。 2.公司积极盘活存量资产回笼资金，综合市场变化影响及大宗交易折损，计提资产减值损失。 3.受房地产行业整体行情影响，报告期内房产项目利息资本化减少，计入当期财务费用的利息支出增加。
对公司生产经营和偿债能力的影响	对公司生产经营及偿债能力无较大影响。

(七) 违反规定及约定情况

报告期内违反法律法规、自律规则、公司章程、信息披露事务管理制度等规定以及债券募集说明书约定或承诺的情况，以及相关情况对债券投资者权益的影响

☐适用 ☒不适用

(八) 主要会计数据和财务指标

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减（%）
流动比率	2.09	2.08	0.48
速动比率	0.68	0.70	-2.86
资产负债率（%）	68.75	69.27	-0.52
	本报告期 （1-6 月）	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
扣除非经常性损益后净利润	-3,648,358,030.79	152,237,122.65	不适用
EBITDA 全部债务比	0.05	1.63	-96.93
利息保障倍数	-0.05	1.26	不适用
现金利息保障倍数	0.87	4.39	-80.18
EBITDA 利息保障倍数	0.04	1.32	-96.97
贷款偿还率（%）	100	100	--
利息偿付率（%）	100	100	--

二、可转换公司债券情况

☒适用 ☐不适用

(一) 转债发行情况

中国证监会于 2025 年 8 月 4 日出具《关于同意珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行可转换公司债券注册的批复》（证监许可〔2025〕1644 号）。根据上述批复，公司向特定对象发行了 4,800 万张可转换公司债券，每张面值为 100 元，募集资金总额为 480,000 万元，期限 6 年。本次发行采用阶梯式票面利率，其中，第一年票面利率为 2.70%，第二年至第六年的票面利率分别在前一年票面利率的基础上固定增加 0.05%。根据《关于珠海华发实业股份有限公司定向可转债挂牌转让的通知》（上海证券交易所自律监管决定书〔2025〕252 号），上交所同意公司发行的本次可转债挂牌转让。公司发行的 480,000 万元可转换公司债券于 2025 年 11 月 4 日在上交所挂牌转让，证券简称为“华发定转”，证券代码为“110818”。根据相关规定和《珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行可转换公司债券募集说明书（注册稿）》（以下简称“《募集说明书》”）的约定，本次可转债转股起止日期为 2026 年 3 月 26 日至 2031 年 9 月 21 日，初始转股价格为 7.06 元/股。具体详见公司于 2026 年 3 月 21 日在上交所网站（www.sse.com.cn）披露的公告（公告编号：2026-021）。

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

可转换公司债券名称	华发转债
期末转债持有人数	124
本公司转债的担保人	不适用，本次可转债无担保人

担保人盈利能力、资产状况和信用状况重大变化情况	不适用，本次可转债无担保人	
前十名转债持有人情况如下：		
可转换公司债券持有人名称	期末持债数量（元）	持有比例（%）
国信证券股份有限公司	678,519,000.00	14.14
民生证券股份有限公司	331,940,000.00	6.92
云南国际信托有限公司－云南信托－慧盈1号集合资金信托计划	265,552,000.00	5.53
上海合晟资产管理股份有限公司－合晟同晖7号私募证券投资基金	262,456,000.00	5.47
东方财富证券股份有限公司	142,260,000.00	2.96
华龙证券股份有限公司	142,260,000.00	2.96
申港证券股份有限公司	132,776,000.00	2.77
上海宁泉资产管理有限公司－宁泉致远39号私募证券投资基金	132,776,000.00	2.77
东方基金－渤海银行－东方基金瑞聚2号集合资产管理计划	132,776,000.00	2.77
东方基金－渤海银行－东方基金瑞聚1号集合资产管理计划	132,776,000.00	2.77
东方基金－华夏银行－东方基金睿安1号集合资产管理计划	132,776,000.00	2.77

(三) 报告期转债变动情况

单位：元 币种：人民币

可转换公司债券名称	本次变动前	本次变动增减			本次变动后
		转股	赎回	回售	
华发定转	4,800,000,000.00	-	-	-	4,800,000,000.00

(四) 报告期转债累计转股情况

可转换公司债券名称	华发定转
报告期转股额（元）	0
报告期转股数（股）	0
累计转股数（股）	0
累计转股数占转股前公司已发行股份总数（%）	0
尚未转股额（元）	4,800,000,000
未转股转债占转债发行总量比例（%）	100

(五) 转股价格历次调整情况

单位：元 币种：人民币

可转换公司债券名称	华发定转			
转股价格调整日	调整后转股价格	披露时间	披露媒体	转股价格调整说

				明
-	-	-	-	-
截至本报告期末最新转股价格				7.06 元/股

(六) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

2026 年 5 月 15 日，联合资信评估股份有限公司出具了《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 2026 年跟踪评级报告》，对公司及相关债券的信用状况进行了跟踪分析和评估，确定维持公司主体长期信用等级为 AAA，维持“华发定转”的信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”。公司各方面经营情况稳定，资产结构合理，负债情况无明显变化，资信情况良好。

(七) 转债其他情况说明

无

第八节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2026 年 6 月 30 日

编制单位： 珠海华发实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、注 释 1	20,444,329,935.70	28,075,430,944.41
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、注 释 2	22,726,441.25	23,648,347.25
衍生金融资产			
应收票据	七、注 释 3	825,544.21	3,454,531.10
应收账款	七、注 释 4	2,523,940,224.72	2,340,316,965.85
应收款项融资			
预付款项	七、注 释 6	727,910,012.64	1,485,838,134.41
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、注 释 7	3,781,753,548.37	3,733,730,779.89
其中：应收利息			
应收股利		126,889,532.53	1,785,000.00
买入返售金融资产			
存货	七、注 释 8	181,903,311,385.41	191,007,135,559.31
其中：数据资源			
合同资产	七、注 释 5	887,703.59	887,703.59
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、注 释 9		27,517,442.44
其他流动资产	七、注 释 10	59,992,083,653.48	62,023,092,579.61
流动资产合计		269,397,768,449.37	288,721,052,987.86
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			
长期股权投资	七、注 释 11	20,828,664,129.76	21,578,827,687.82
其他权益工具投资	七、注 释 12	100,000.00	100,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、注 释 13	30,778,811,514.99	30,873,215,784.53
固定资产	七、注 释 14	7,556,669,192.19	7,708,918,272.55
在建工程	七、注 释 15	634,287,560.58	599,030,653.77
生产性生物资产			

油气资产			
使用权资产	七、注 释 16	1,161,104,285.64	1,172,159,596.27
无形资产	七、注 释 17	445,277,662.95	457,714,785.16
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	七、注 释 18	135,808,574.71	165,896,468.00
递延所得税资产	七、注 释 19	3,237,505,112.91	3,582,493,780.79
其他非流动资产	七、注 释 20	983,000,000.00	983,000,000.00
非流动资产合计		65,761,228,033.73	67,121,357,028.89
资产总计		335,158,996,483.10	355,842,410,016.75
流动负债：			
短期借款	七、注 释 22	10,414,806,491.98	10,995,732,116.30
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、注 释 23		50,000,000.00
应付账款	七、注 释 24	21,117,682,889.39	25,770,114,956.20
预收款项	七、注 释 25	468,688,365.37	478,111,555.31
合同负债	七、注 释 26	36,184,383,594.26	43,444,166,638.95
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、注 释 27	113,964,679.12	218,706,574.94
应交税费	七、注 释 28	364,054,825.21	813,432,682.19
其他应付款	七、注 释 29	26,110,036,244.67	27,891,071,137.28
其中：应付利息			
应付股利	七、注 释 29	16,170,736.64	16,170,736.64
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、注 释 30	29,851,560,310.17	24,034,682,927.07
其他流动负债	七、注 释 31	4,468,434,135.27	5,311,578,465.74
流动负债合计		129,093,611,535.44	139,007,597,053.98
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、注 释 32	60,837,592,606.11	63,131,525,571.52
应付债券	七、注 释 33	27,602,596,175.10	26,999,525,237.02
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、注 释 34	1,088,336,437.36	1,036,356,777.76
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			

递延所得税负债	七、注 释 19	416,320,303.32	290,556,322.79
其他非流动负债	七、注 释 35	11,367,857,157.86	16,012,792,719.82
非流动负债合计		101,312,702,679.75	107,470,756,628.91
负债合计		230,406,314,215.19	246,478,353,682.89
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、注 释 36	2,752,152,116.00	2,752,152,116.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、注 释 37	1,136,407,717.75	1,136,407,717.75
减：库存股	七、注 释 38	310,942,897.59	310,942,897.59
其他综合收益	七、注 释 39	222,198,500.28	117,388,002.85
专项储备			
盈余公积	七、注 释 40	1,314,923,093.20	1,314,923,093.20
一般风险准备			
未分配利润	七、注 释 41	781,138,285.73	4,435,431,421.46
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		5,895,876,815.37	9,445,359,453.67
少数股东权益		98,856,805,452.54	99,918,696,880.19
所有者权益（或股东权益）合计		104,752,682,267.91	109,364,056,333.86
负债和所有者权益（或股东权益）总计		335,158,996,483.10	355,842,410,016.75

公司负责人：郭凌勇

主管会计工作负责人：杨拥军

会计机构负责人：陈新云

母公司资产负债表

2026 年 6 月 30 日

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		810,488,667.62	4,160,289,790.88
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十九、注 释 1	809,448,393.40	1,775,937,279.14
应收款项融资			
预付款项		5,708,106.11	7,290,176.97
其他应收款	十九、注 释 2	80,954,497,852.27	74,335,435,330.22
其中：应收利息			
应收股利			
存货		532,835,714.39	533,438,749.93
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

其他流动资产		3,256,019,576.45	4,053,598,423.75
流动资产合计		86,368,998,310.24	84,885,479,414.34
非流动资产：			
债权投资		2,083,305,500.00	2,617,898,500.00
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十九、注 释 3	94,429,684,730.14	94,571,789,210.10
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		128,460,002.70	131,934,971.01
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		4,924,574.12	4,980,219.03
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		752,118.99	843,235.70
递延所得税资产		877,958,987.00	704,087,806.98
其他非流动资产			
非流动资产合计		97,525,185,912.95	98,031,633,942.82
资产总计		183,894,184,223.19	182,917,113,357.16
流动负债：			
短期借款		1,884,116,786.99	2,463,454,200.32
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		148,100,952.66	169,400,174.12
预收款项		76,936.67	79,431.89
合同负债		2,136,291.24	7,913,008.69
应付职工薪酬		18,633,132.59	19,326,876.36
应交税费		1,538,990.90	31,774,140.66
其他应付款		120,740,446,776.20	121,496,372,631.83
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		6,241,540,646.53	3,589,190,127.26
其他流动负债		1,116,036,076.85	1,782,569,642.71
流动负债合计		130,152,626,590.63	129,560,080,233.84
非流动负债：			
长期借款		3,727,258,471.73	3,777,037,579.53
应付债券		27,602,596,175.10	26,999,525,237.02
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		156,457,157.85	525,794,520.55
非流动负债合计		31,486,311,804.68	31,302,357,337.10
负债合计		161,638,938,395.31	160,862,437,570.94
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,752,152,116.00	2,752,152,116.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		9,837,923,419.16	9,837,923,419.16
减：库存股		310,942,897.59	310,942,897.59
其他综合收益		4,574,564.95	4,574,564.95
专项储备			
盈余公积		1,311,324,543.17	1,311,324,543.17
未分配利润		8,660,214,082.19	8,459,644,040.53
所有者权益（或股东权益）合计		22,255,245,827.88	22,054,675,786.22
负债和所有者权益（或股东权益）总计		183,894,184,223.19	182,917,113,357.16

公司负责人：郭凌勇

主管会计工作负责人：杨拥军

会计机构负责人：陈新云

合并利润表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业总收入	七、注 释 42	19,029,186,829.65	38,198,579,315.21
其中：营业收入	七、注 释 42	19,029,186,829.65	38,198,579,315.21
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		20,513,417,911.66	35,319,593,743.31
其中：营业成本	七、注 释 42	18,014,015,063.45	32,791,192,303.92
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、注 释 43	287,521,678.88	675,868,196.39
销售费用	七、注 释 44	654,360,255.08	881,044,938.36
管理费用	七、注 释 45	466,128,823.50	521,451,737.39
研发费用	七、注 释 46	21,631,156.24	33,511,918.09
财务费用	七、注 释 47	1,069,760,934.51	416,524,649.16
其中：利息费用		1,178,270,325.63	626,546,728.16
利息收入		145,895,051.71	241,301,980.26
加：其他收益	七、注 释 48	7,364,141.80	11,231,754.26
投资收益（损失以“-”号填列）	七、注 释 49	199,752,394.27	-136,415,603.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		199,752,394.27	-136,415,603.53
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、注 释 50	-3,494,666.70	-12,811,899.55
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、注 释 51	-68,579,364.67	-79,218,675.99
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、注 释 52	-1,286,916,141.97	-1,436,057,004.41
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、注 释 53	-332,558.77	136,094.83
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-2,636,437,278.05	1,225,850,237.51
加：营业外收入	七、注 释 54	8,600,068.92	59,674,766.80
减：营业外支出	七、注 释 55	17,844,767.52	22,641,161.51

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,645,681,976.65	1,262,883,842.80
减：所得税费用	七、注 释 56	722,222,754.30	504,251,373.75
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,367,904,730.95	758,632,469.05
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,367,904,730.95	758,632,469.05
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）		-3,654,293,135.73	171,909,026.61
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		286,388,404.78	586,723,442.44
六、其他综合收益的税后净额	七、注 释 39	113,483,847.37	21,584,504.63
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	七、注 释 39	104,810,497.43	18,232,473.13
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益	七、注 释 39	104,810,497.43	18,232,473.13
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	七、注 释 39	289,856.32	240,112.08
（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	七、注 释 39	104,520,641.11	17,217,738.05
（7）其他			774,623.00
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		8,673,349.94	3,352,031.50
七、综合收益总额		-3,254,420,883.58	780,216,973.68
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-3,549,482,638.30	190,141,499.74
（二）归属于少数股东的综合收益总额		295,061,754.72	590,075,473.94
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		-1.36	0.06
（二）稀释每股收益(元/股)		-1.36	0.06

公司负责人：郭凌勇

主管会计工作负责人：杨拥军

会计机构负责人：陈新云

母公司利润表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业收入	十九、注 释 4	130,621,164.89	838,317,903.31
减：营业成本	十九、注 释 4	6,525,637.90	115,678,845.85
税金及附加		1,548,354.60	11,070,443.74
销售费用		2,150,667.29	9,850,072.76
管理费用		20,498,590.81	37,276,471.68
研发费用			
财务费用		684,005,208.00	681,681,432.78
其中：利息费用		707,923,320.16	823,379,573.30
利息收入		72,498,442.73	149,403,503.92
加：其他收益		293,613.89	3,420,355.01
投资收益（损失以“-”号填列）	十九、注 释 5	625,807,328.82	584,180,656.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-104,479.96	23,994,326.53
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			3,435,046.59
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-15,004,615.77	-15,346,526.70
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		26,989,033.23	558,450,167.97
加：营业外收入		0.56	1.28
减：营业外支出		290,172.15	3,211,721.24
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		26,698,861.64	555,238,448.01
减：所得税费用		-173,871,180.02	-7,235,552.14
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		200,570,041.66	562,474,000.15
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		200,570,041.66	562,474,000.15
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			240,112.08

(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			240,112.08
1.权益法下可转损益的其他综合收益			240,112.08
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		200,570,041.66	562,714,112.23
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：郭凌勇

主管会计工作负责人：杨拥军

会计机构负责人：陈新云

合并现金流量表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026年半年度	2025年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		10,732,324,635.21	22,932,864,327.53
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		80,344,629.93	258,502,088.31
收到其他与经营活动有关的现金	七、注 释 58	2,952,317,373.16	4,900,297,879.45
经营活动现金流入小计		13,764,986,638.30	28,091,664,295.29
购买商品、接受劳务支付的现金		9,228,168,917.87	8,235,948,777.61
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		1,516,121,824.79	1,613,064,590.10
支付的各项税费		1,416,211,551.94	4,509,393,560.33
支付其他与经营活动有关的现金	七、注 释 58	2,468,241,591.53	4,237,499,312.62
经营活动现金流出小计		14,628,743,886.13	18,595,906,240.66
经营活动产生的现金流量净额		-863,757,247.83	9,495,758,054.63
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		518,513,374.22	2,754,464,014.03
取得投资收益收到的现金		12,848,166.66	155,704,841.22

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		433,060.62	295,557.55
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		27,765,000.00	35,370,080.56
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		559,559,601.50	2,945,834,493.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,205,577,120.67	4,721,080,330.28
投资支付的现金		970,522,628.27	4,994,925,526.59
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			
支付其他与投资活动有关的现金	七、注 释 58	75,734,574.76	
投资活动现金流出小计		3,251,834,323.70	9,716,005,856.87
投资活动产生的现金流量净额		-2,692,274,722.20	-6,770,171,363.51
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		114,500,000.00	1,001,284,050.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		114,500,000.00	1,001,284,050.00
取得借款收到的现金		20,109,280,704.98	39,425,311,392.74
收到其他与筹资活动有关的现金	七、注 释 58	42,375,214.63	55,611,794.32
筹资活动现金流入小计		20,266,155,919.61	40,482,207,237.06
偿还债务支付的现金		21,806,252,085.49	41,597,994,979.94
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,506,599,566.83	3,636,674,448.67
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		9,582.64	82,291,611.74
支付其他与筹资活动有关的现金	七、注 释 58	64,352,240.60	1,916,937,430.99
筹资活动现金流出小计		24,377,203,892.92	47,151,606,859.60
筹资活动产生的现金流量净额		-4,111,047,973.31	-6,669,399,622.54
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-4,816,008.28	-6,964.76
五、现金及现金等价物净增加额		-7,671,895,951.62	-3,943,819,896.18
加：期初现金及现金等价物余额		27,626,370,731.87	32,579,618,423.26
六、期末现金及现金等价物余额		19,954,474,780.25	28,635,798,527.08

公司负责人：郭凌勇

主管会计工作负责人：杨拥军

会计机构负责人：陈新云

母公司现金流量表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026年半年度	2025年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		289,380,682.04	196,745,972.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,413,119,962.16	6,078,006,716.43
经营活动现金流入小计		1,702,500,644.20	6,274,752,688.43
购买商品、接受劳务支付的现金		29,138,882.54	75,494,073.59
支付给职工及为职工支付的现金		4,918,178.82	4,823,363.17
支付的各项税费		48,194,373.90	82,666,827.75
支付其他与经营活动有关的现金		7,074,453,290.05	7,800,460,163.03
经营活动现金流出小计		7,156,704,725.31	7,963,444,427.54
经营活动产生的现金流量净额		-5,454,204,081.11	-1,688,691,739.11
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		262,247,575.00	1,630,897,292.68
取得投资收益收到的现金		625,898,432.89	133,392,545.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,947.40	
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		888,149,955.29	1,764,289,838.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			3,407,566.65
投资支付的现金		8,000,000.00	1,644,308,629.88
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		8,000,000.00	1,647,716,196.53
投资活动产生的现金流量净额		880,149,955.29	116,573,641.84
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		3,820,944,711.79	4,859,819,999.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,088,506.80	4,822,200.00
筹资活动现金流入小计		3,823,033,218.59	4,864,642,199.00
偿还债务支付的现金		2,175,820,000.00	4,207,488,957.25

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		418,219,876.03	604,791,124.68
支付其他与筹资活动有关的现金		4,740,340.00	101,234,388.52
筹资活动现金流出小计		2,598,780,216.03	4,913,514,470.45
筹资活动产生的现金流量净额		1,224,253,002.56	-48,872,271.45
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		-3,349,801,123.26	-1,620,990,368.72
加：期初现金及现金等价物余额		4,160,289,790.88	3,372,777,756.00
六、期末现金及现金等价物余额		810,488,667.62	1,751,787,387.28

公司负责人：郭凌勇

主管会计工作负责人：杨拥军

会计机构负责人：陈新云

合并所有者权益变动表
2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2026 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	2,752,152,116.00				1,136,407,717.75	310,942,897.59	117,388,002.85		1,314,923,093.20		4,435,431,421.46		9,445,359,453.67	99,918,696,880.19	109,364,056,333.86
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	2,752,152,116.00				1,136,407,717.75	310,942,897.59	117,388,002.85		1,314,923,093.20		4,435,431,421.46		9,445,359,453.67	99,918,696,880.19	109,364,056,333.86
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							104,810,497.43				-3,654,293,135.73		-3,549,482,638.30	-1,061,891,427.65	-4,611,374,065.95
（一）综合收益总额							104,810,497.43				-3,654,293,135.73		-3,549,482,638.30	295,061,754.72	-3,254,420,883.58
（二）所有者投入和减少资本														-1,178,181,935.25	-1,178,181,935.25

1. 所 有者投 入的普 通股														126,700,000.00	126,700,000.00
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														-1,304,881,935.25	-1,304,881,935.25
（三） 利润分 配														-178,771,247.12	-178,771,247.12
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														-178,771,247.12	-178,771,247.12
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				1,136,407,717.75	310,942,897.59	222,198,500.28		1,314,923,093.20		781,138,285.73		5,895,876,815.37	98,856,805,452.54	104,752,682,267.91

项目	2025 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计				
	归属于母公司所有者权益																		
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计						
		优先股	永续债	其他															
一、上年期末余额	2,752,152,116.00				1,421,051,059.51			3,378,919.23			1,261,945,656.80			14,323,965,958.01			19,762,493,709.55	105,243,961,479.55	125,006,455,189.10
加：会计政策变更																			
前期差错更正																			
其他																			
二、本年期初余额	2,752,152,116.00				1,421,051,059.51			3,378,919.23						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	59,744,798.83		18,232,473.13						-113,536,353.45			-439,692,020.91	-4,427,161,216.56	-4,866,853,237.47
（一）综合收益总额								18,232,473.13						171,909,026.61			190,141,499.74	590,075,473.94	780,216,973.68

（二）所有者投入和减少资本					-284,643,341.76	59,744,798.83							-344,388,140.59	-4,835,623,668.81	-5,180,011,809.40
1．所有者投入的普通股						59,744,798.83							-59,744,798.83	1,076,084,050.00	1,016,339,251.17
2．其他权益工具持有者投入资本															
3．股份支付计入所有者权益的金额															
4．其他					-284,643,341.76								-284,643,341.76	-5,911,707,718.81	-6,196,351,060.57
（三）利润分配										-285,445,380.06			-285,445,380.06	-181,613,021.69	-467,058,401.75
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										-285,445,380.06			-285,445,380.06	-181,613,021.69	-467,058,401.75
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				1,136,407,717.75	59,744,798.83	21,611,392.36		1,261,945,656.80		14,210,429,604.56		19,322,801,688.64	100,816,800,262.99	120,139,601,951.63

公司负责人：郭凌勇

主管会计工作负责人：杨拥军

会计机构负责人：陈新云

母公司所有者权益变动表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2026 年半年度									
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存	其他综合	专项储	盈余公积	未分配利	所有者权

	(或股本)	优先股	永续债	其他		股	收益	备		润	益合计
一、上年期末余额	2,752,152,116.00				9,837,923,419.16	310,942,897.59	4,574,564.95		1,311,324,543.17	8,459,644,040.53	22,054,675,786.22
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	310,942,897.59	4,574,564.95		1,311,324,543.17	8,459,644,040.53	22,054,675,786.22
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										200,570,041.66	200,570,041.66
（一）综合收益总额										200,570,041.66	200,570,041.66
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											

2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	2,752,152,116.00				9,837,923,419.16	310,942,897.59	4,574,564.95		1,311,324,543.17	8,660,214,082.19	22,255,245,827.88

项目	2025 年半年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存 股	其他综合 收益	专项储备	盈余公积	未分配利 润	所有者权益 合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	2,752,152,116.00				9,837,923,419.16		4,197,707.01		1,258,347,106.77	8,322,821,137.34	22,175,441,486.28
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,752,152,116.00				9,837,923,419.16		4,197,707.01		1,258,347,106.77	8,322,821,137.34	22,175,441,486.28
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						59,744,798.83	240,112.08			277,028,620.09	217,523,933.34
（一）综合收益总额							240,112.08			562,474,000.15	562,714,112.23
（二）所有者投入和减少资本						59,744,798.83					-59,744,798.83
1. 所有者投入的普通股						59,744,798.83					-59,744,798.83
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										-285,445,380.06	-285,445,380.06
1. 提取盈余公积										-285,445,380.06	-285,445,380.06
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	59,744,798.83	4,437,819.09		1,258,347,106.77	8,599,849,757.43	22,392,965,419.62

公司负责人：郭凌勇

主管会计工作负责人：杨拥军

会计机构负责人：陈新云

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

（一）公司历史沿革

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

经过历年派送红股、配售新股、转增股本、增发新股、非公开发行股票等，截止2026年6月30日，本公司注册资本为2,752,152,116.00元。

公司法定代表人：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742户。

本期纳入合并财务报表范围的子公司较上期相比，增加12户，减少26户，本期新纳入合并范围的子公司及不再纳入合并范围的子公司详见附注九、合并范围的变更。

（五）财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于2026年8月28日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

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

2、持续经营

√适用 □不适用

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

3、记账基础和计价原则

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

五、重要会计政策及会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

√适用 □不适用

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

4、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

项目	重要性标准
重要的合营企业或联营企业	单家联合营公司本年按权益法核算确认的投

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

6、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

(1) “一揽子交易”判断

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

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

(2) 同一控制下企业合并

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

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

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权

投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

（3）非同一控制下企业合并

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

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

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分（支付比例通常大于 50%），并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

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

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

（4）为合并发生的相关费用

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

7、 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

(1). 控制的判断标准

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

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

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

(2) 合并范围

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

(3) 合并程序

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

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

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

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

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

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

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

1) 增加子公司或业务

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

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

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

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

2) 处置子公司或业务

①一般处理方法

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

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

②分步处置子公司

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

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

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

3) 购买子公司少数股权

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

4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

8、 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

（1）合营安排的分类

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

（2）共同经营会计处理方法

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

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

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

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

9、 现金及现金等价物的确定标准

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

10、 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

（1）. 外币业务

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

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

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

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

(2) 外币财务报表的折算

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

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

11、 金融工具

☒ 适用 ☐ 不适用

本公司在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

(1) 金融资产的分类、确认和计量

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

①以摊余成本计量的金融资产。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

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

2) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

3) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

4) 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

5) 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

①嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

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

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

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

(2) 金融负债的分类、确认和计量

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

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

①能够消除或显著减少会计错配。

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

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

2) 其他金融负债

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

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

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

(3) 金融资产和金融负债的终止确认

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

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

2) 金融负债终止确认条件

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

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

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

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

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

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

①被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

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

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

①终止确认部分在终止确认日的账面价值。

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

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

（5）金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

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

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

（6）金融工具减值

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

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。

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

①信用风险显著增加

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

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- A 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；
- B 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化；
- C 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；
- D 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况的是否出现不利变化；
- E 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- F 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- G 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- H 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- I 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

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

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

②已发生信用减值的金融资产

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

- A 发行方或债务人发生重大财务困难；
- B 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- C 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- D 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- E 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- F 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

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

③预期信用损失的确定

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。

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

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

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

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

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

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

本公司以共同信用风险特征为依据，将应收款项划分为低风险组合和正常风险组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、违约风险敞口、合同结算周期、

初始确认日期、剩余合同期限、债务人类别及所处行业等。低风险组合主要包括应收并表范围内关联方款项、应收合营联营企业款项、应收土地竞买保证金、应收政府有关机构款项、应收房产合作方款项等类别的款项。正常风险组合为除低风险组合以及因信用风险显著变化而单项评估信用损失之外的款项。

④减记金融资产

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

(7) 金融资产及金融负债的抵销

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

② 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

②本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

12、 存货

√适用 □不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

√适用 □不适用

①存货类别

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。

③ 低值易耗品和包装物的摊销方法

于领用时一次性摊销。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

√适用 □不适用

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

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。房地产开发类存货按照单个存货项目计提存货跌价准备，非房地产开发类存货按照单个或者类别计提存货跌价准备。

13、 合同资产

√适用 □不适用

合同资产的确认方法及标准

√适用 □不适用

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

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

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

14、 持有待售的非流动资产或处置组

√适用 □不适用

（1）划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

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

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

（2）持有待售核算方法

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

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

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

15、 长期股权投资

√适用 □不适用

（1）初始投资成本的确定

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

②其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

（2）后续计量及损益确认方法

①成本法

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

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

②权益法

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

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

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

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

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

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

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

(3) 长期股权投资核算方法的转换

1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控

制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

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

2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

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

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

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

3) 权益法核算转公允价值计量

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

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

4) 成本法转权益法

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

5) 成本法转公允价值计量

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

（4）长期股权投资处置

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

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

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

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

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

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

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

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

（5）共同控制、重大影响的判断标准

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

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

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

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

16、 投资性房地产

(1) 如果采用公允价值计量模式的

选择公允价值计量的依据

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

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

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

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

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

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

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

17、 固定资产

(1) 确认条件

√适用 □不适用

1) 固定资产确认条件

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

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

2) 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

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

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

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

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

(2) 折旧方法

√适用 □不适用

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

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

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

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

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注五、21 长期资产减值。

(3). 固定资产处置

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

18、 在建工程

√适用 □不适用

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

19、 借款费用

√适用 □不适用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

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

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

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

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

（3）暂停资本化期间

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

（4）借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

20、无形资产

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

√适用 □不适用

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

①无形资产的初始计量

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

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

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

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

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

②无形资产的后续计量

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

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

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注五、21 长期资产减值。

(2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

√适用 □不适用

①研发支出的归集范围

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

②划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

③开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

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

21、 长期资产减值

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

22、 长期待摊费用

√适用 □不适用

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

23、 合同负债

√适用 □不适用

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

24、 职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

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

本公司离职后福利主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险，以及依据国家企业年金制度的相关政策建立的企业年金计划，均属于设定提存计划。在

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

25、 预计负债

√适用 □不适用

(1) 预计负债的确认标准

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

(2) 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

26、 股份支付

√适用 □不适用

(1) 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

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

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

(3) 确定可行权权益工具最佳估计的依据

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

(4) 会计处理方法

①权益结算和现金结算股份支付的会计处理

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

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

②股份支付条款和条件修改的会计处理

对于不利修改，本公司视同该变更从未发生，仍继续对取得的服务进行会计处理。

对于有利修改，本公司按照如下规定进行处理：如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，企业应按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加。如果修改发生在等待期内，在确认修改日至修改后的可行权日之间取得服务的公允价值时，应当既包括在剩余原等待期

内以原权益工具授予日公允价值为基础确定的服务金额，也包括权益工具公允价值的增加。如果修改发生在可行权日之后，应当立即确认权益工具公允价值的增加。如果股份支付协议要求职工只有先完成更长期间的服务才能取得修改后的权益工具，则企业应在整个等待期内确认权益工具公允价值的增加。

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

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

③股份支付取消的会计处理

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

27、 优先股、永续债等其他金融工具

√适用 □不适用

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

（1）符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

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

（2）同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

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

(3) 会计处理方法

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

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

28、 收入

(1) 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

☒适用 ☐不适用

1) 收入确认的一般原则

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

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

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

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

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

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

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

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

- ①公司就该商品或服务享有现时收款权利；
- ②公司已将该商品的实物转移给客户；
- ③公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- ④客户已接受该商品或服务。

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

2) 特定交易的收入处理原则

①附有销售退回条款的合同

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

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

②附有质量保证条款的合同

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

③附有客户额外购买选择权的销售合同

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

3) 收入确认的具体方法

①房产销售

在房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明，达到销售合同约定的交付条件，房产已经被客户接受或根据销售合同约定被视为已获客户接受的时点，确认销售收入的实现。

②建造合同

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

③提供劳务

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

(2) 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

☐适用 ☒不适用

29、 合同成本

☒适用 ☐不适用

(1) 合同履约成本

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

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

②该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

③该成本预期能够收回。该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

(2) 合同取得成本

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

(3) 合同成本摊销

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

(4) 合同成本减值

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

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

30、 政府补助

√适用 □不适用

(1) 类型

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

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

(2) 政府补助的确认

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

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

(3) 会计处理方法

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

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

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

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

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

31、 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

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

32、 租赁

√适用 □不适用

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

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

（1）租赁合同的分拆

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

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

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

（2）本公司作为承租人

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

1) 使用权资产成本

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

①租赁负债的初始计量金额；

②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

③本公司发生的初始直接费用；

④本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

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

2) 租赁负债

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

①扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；

②取决于指数或比率的可变租赁付款额；

③在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；

④在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；

⑤根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

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

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

①本集团对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致；

②根据担保余值预计的应付金额发生变动；

③用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动。

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

3) 短期租赁和低价值资产租赁

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

(3) 本公司作为出租人

1) 租赁的分类

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

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常分类为融资租赁：

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

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

③资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

④在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能分类为融资租赁：

①若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。

②资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。

③承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

2) 对融资租赁的会计处理

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

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

①扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；

②取决于指数或比率的可变租赁付款额；

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

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

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

本公司按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入，所取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

3) 对经营租赁的会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入；发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益；取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

(4) 售后租回交易

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

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

33、 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(1) 终止经营

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

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

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

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

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

(2) 套期会计

1) 套期的分类

本公司将套期分为公允价值套期、现金流量套期和境外经营净投资套期。

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

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

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

2) 套期关系的指定及套期关系评估

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

①被套期项目与套期工具之间存在经济关系。

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

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

3) 套期会计处理方法

①公允价值套期会计处理

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

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

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

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

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

②现金流量套期会计处理

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

I 套期工具自套期开始的累计利得或损失；

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

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

C 现金流量套期储备的金额，按照下列规定处理：

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

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

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

（3）境外经营净投资套期

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

1) 套期工具形成的利得或损失中属于套期有效的部分，应当计入其他综合收益。

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

2) 套期工具形成的利得或损失中属于套期无效的部分，应当计入当期损益。

34、 重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

☒适用 ☐不适用

其他说明

①《企业会计准则解释第 19 号》

财政部于 2025 年 12 月 5 日发布《企业会计准则解释第 19 号》，本解释自 2026 年 1 月 1 日起施行。该项会计政策变更对公司财务报表无重大影响。

②《企业会计准则解释第 20 号》

财政部于 2026 年 6 月 4 日发布《企业会计准则解释第 20 号》，本解释自公布之日起施行。2026 年 1 月 1 日至本解释施行日新增的本解释规定的业务，应当根据本解释进行调整。该项会计政策变更对公司财务报表无重大影响。

(2) 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

(3) 2026 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

☐适用 ☒不适用

35、 其他

☐适用 ☒不适用

六、税项

1、 主要税种及税率

主要税种及税率情况

☒适用 ☐不适用

税种	计税依据	税率
增值税	按销项税额抵扣进项税额后的余额	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	按应交流转税计缴	5%、7%
教育费附加	按应交流转税计缴	3%
地方教育附加	按应交流转税计缴	1%、1.5%、2%
企业所得税	应纳税所得额计缴	注 1

土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%
	预缴计税依据：预收售楼款	按当地税务机关核定
房产税	从价计征或从租计征	1.2%、12%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

注 1：本公司设立于澳门地区的子公司适用 12%所得税税率，本公司设立于香港地区的子公司适用 16.5%所得税税率，本公司设立于美国、英属维尔京群岛、开曼群岛等地的子公司按所在国（地）税收政策缴纳。除上述公司及个别享受优惠税率的公司外，本公司及其余子公司所得税税率均为 25%。

2、 税收优惠

□适用 √不适用

3、 其他

□适用 √不适用

七、合并财务报表项目注释

1、 货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	56,278.65	28,162.81
银行存款	20,424,639,844.50	28,073,191,787.37
其他货币资金	19,633,812.55	2,210,994.23
合计	20,444,329,935.70	28,075,430,944.41
其中：存放在境外的款项总额	242,430,657.35	201,453,935.69
存放财务公司存款	1,747,382,364.75	7,951,092,846.90

其他说明

注 1：截止 2026 年 6 月 30 日，存放在境外的货币资金为港币 31,924,231.52 元、人民币 141,726,944.41 元、澳门元 78,014.1 元、美元 10,704,919.62 元（上述货币资金折合人民币合计金额为 242,430,657.35 元）。

注 2：截止 2026 年 6 月 30 日，公司受限制的货币资金 489,855,155.45 元（2025 年 12 月 31 日受限制的货币资金为 449,060,212.54 元）。

2、 交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	22,726,441.25	23,648,347.25	/
其中：			
权益工具投资	22,726,441.25	23,648,347.25	/
合计	22,726,441.25	23,648,347.25	/

3、应收票据

(1) 应收票据分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	825,544.21	2,590,831.77
商业承兑票据		863,699.33
合计	825,544.21	3,454,531.10

(2) 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	800,000.00	
合计	800,000.00	

4、应收账款

(1) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	1,735,804,979.80	1,735,898,872.29
其中：		
1年以内	1,735,804,979.80	1,735,898,872.29
1至2年	720,647,652.32	539,152,019.26
2至3年	203,747,271.71	201,545,627.48
3年以上	194,730,681.82	158,687,914.51
合计	2,854,930,585.65	2,635,284,433.54

(2) 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	53,336,699.32	1.87	48,486,167.22	90.91	4,850,532.10	48,747,469.52	1.85	40,219,548.43	82.51	8,527,921.09
按组合计提坏账准备	2,801,593,886.33	98.13	282,504,193.71	10.08	2,519,089,692.62	2,586,536,964.02	98.15	254,747,919.26	9.85	2,331,789,044.76
其中：										
低风险组合	362,187,261.00	12.69	181,093.64	0.05	362,006,167.36	464,767,529.11	17.64	232,383.75	0.05	464,535,145.36
正常风险组合	2,439,406,625.33	85.44	282,323,100.07	11.57	2,157,083,525.26	2,121,769,434.91	80.51	254,515,535.51	12.00	1,867,253,899.40
合计	2,854,930,585.65	100.00	330,990,360.93	11.59	2,523,940,224.72	2,635,284,433.54	100.00	294,967,467.69	11.19	2,340,316,965.85

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
其他	53,336,699.32	48,486,167.22	90.91	预计难以收回
合计	53,336,699.32	48,486,167.22	90.91	/

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2026年1月1日余额		254,747,919.26	40,219,548.43	294,967,467.69
本期计提		27,852,288.83	8,266,618.79	36,118,907.62
本期转回		51,290.11		51,290.11
本期转销				
本期核销				
其他变动		-44,724.27		-44,724.27
2026年6月30日余额		282,504,193.71	48,486,167.22	330,990,360.93

(3) 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	40,219,548.43	8,266,618.79				48,486,167.22
按组合计提坏账准备	254,747,919.26	27,852,288.83	51,290.11		-44,724.27	282,504,193.71
其中：低风险组合	232,383.75		51,290.11			181,093.64
正常风险组合	254,515,535.51	27,852,288.83			-44,724.27	282,323,100.07
合计	294,967,467.69	36,118,907.62	51,290.11		-44,724.27	330,990,360.93

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	463,724,353.22	198,206.68	463,922,559.90	16.24	49,667,066.37
绍兴市城北建设工程有限公司	131,685,815.80	0.00	131,685,815.80	4.61	13,928,694.82
武汉市第十一初级中学	79,920,500.00	0.00	79,920,500.00	2.80	3,996,025.00
珠海琴发实业有限公司	76,340,685.12	0.00	76,340,685.12	2.67	38,170.34

珠海正汉置业有限公司	62,105,913.40	0.00	62,105,913.40	2.17	31,052.96
合计	813,777,267.54	198,206.68	813,975,474.22	28.49	67,661,009.49

5、合同资产

(1) 合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
工程款	887,703.59		887,703.59	887,703.59		887,703.59
合计	887,703.59		887,703.59	887,703.59		887,703.59

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	353,710,172.11	48.59	310,671,714.49	20.91
1 至 2 年	122,860,599.02	16.88	157,282,784.10	10.59
2 至 3 年	132,703,252.51	18.23	156,556,040.01	10.54
3 年以上	118,635,989.00	16.30	861,327,595.81	57.96
合计	727,910,012.64	100.00	1,485,838,134.41	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
上海乔浦房地产开发有限公司	87,089,612.00	11.96
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	58,639,233.20	8.06
广东电网有限责任公司珠海供电局	39,484,779.29	5.42
成都华锦铭弘实业有限公司	37,734,104.00	5.18
武汉市硚口区自然资源和城乡建设局	36,355,580.40	4.99
合计	259,303,308.89	35.61

7、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	126,889,532.53	1,785,000.00
其他应收款	3,654,864,015.84	3,731,945,779.89
合计	3,781,753,548.37	3,733,730,779.89

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利

(1) 应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
珠海华桐房地产开发有限公司	126,889,532.53	
珠海华方物业运营管理有限公司		1,785,000.00
合计	126,889,532.53	1,785,000.00

其他应收款

(2) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	2,698,658,774.61	2,744,392,225.49
其中：		
1 年以内	2,698,658,774.61	2,744,392,225.49
1 至 2 年	248,032,459.93	264,466,851.62
2 至 3 年	603,991,089.26	651,578,852.92
3 年以上	487,071,243.91	451,531,196.77
合计	4,037,753,567.71	4,111,969,126.80

(3) 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
联合营公司减资款	2,149,570,000.00	2,149,570,000.00
保证金、押金及备用金	615,199,544.02	682,111,987.49
往来款项	529,003,191.57	438,035,211.25
代业主垫付的维修基金	313,061,783.80	325,528,782.40
融资保障金	130,034,426.09	158,458,092.89
其他	300,884,622.23	358,265,052.77
合计	4,037,753,567.71	4,111,969,126.80

(4) 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2026年1月1日余额	315,986,710.64		64,036,636.27	380,023,346.91
本期计提	2,375,344.92		2,326,836.00	4,702,180.92
本期转回	33,630.30		389,100.00	422,730.30
本期转销				
本期核销				

其他变动	-1,413,245.66			-1,413,245.66
2026年6月30日余额	316,915,179.60		65,974,372.27	382,889,551.87

(5) 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	64,036,636.27	2,326,836.00	389,100.00			65,974,372.27
按组合计提坏账准备	315,986,710.64	2,375,344.92	33,630.30		-1,413,245.66	316,915,179.60
其中：低风险组合	1,473,919.11		33,630.30			1,440,288.81
正常风险组合	314,512,791.53	2,375,344.92			-1,413,245.66	315,474,890.79
合计	380,023,346.91	4,702,180.92	422,730.30		-1,413,245.66	382,889,551.87

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	2,149,570,000.00	53.24	减资款	1 年以内	1,074,785.00
绍兴市越城区房地产管理处	165,709,283.84	4.10	保证金	4 年以内	795,029.99
珠海市香洲区拱北街道办事处	127,436,781.71	3.16	保证金	2-3 年	63,718.39
深圳陇澳投资有限公司	74,014,620.47	1.83	股权转让款	1 年以内	3,700,731.02
龙门南昆山中恒生态旅游开发有限公司	49,893,300.00	1.24	其他	3 年以上	49,893,300.00
合计	2,566,623,986.02	63.57	/	/	55,527,564.40

8、 存货

(1) 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履 约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履 约成本减值准备	账面价值
开发成本	116,526,387,845.86	223,198,052.95	116,303,189,792.91	122,782,789,435.02	566,766,550.64	122,216,022,884.38
开发产品	70,221,110,504.09	4,864,696,291.88	65,356,414,212.21	73,949,965,826.25	5,403,315,292.53	68,546,650,533.72
其他	245,285,971.07	1,578,590.78	243,707,380.29	246,743,627.50	2,281,486.29	244,462,141.21
合计	186,992,784,321.02	5,089,472,935.61	181,903,311,385.41	196,979,498,888.77	5,972,363,329.46	191,007,135,559.31

其他说明：上述存货中有 58,251,270,526.81 元的存货为本公司及下属子公司的借款设定抵押。

(2) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	566,766,550.64				343,568,497.69	223,198,052.95
开发产品	5,403,315,292.53	1,286,916,141.97	343,568,497.69	1,197,408,791.06	971,694,849.25	4,864,696,291.88
其他	2,281,486.29			702,895.51		1,578,590.78
合计	5,972,363,329.46	1,286,916,141.97	343,568,497.69	1,198,111,686.57	1,315,263,346.94	5,089,472,935.61

(3) 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

√适用 □不适用

本公司存货期末余额中含有借款费用资本化的金额 23,665,527,378.28 元（2025 年末为 23,952,089,769.99 元）。本公司本期用于确定借款利息费用的资本化率为 4.46%（2025 年为 4.88%）。

(4) 开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	首期 开工 时间	预计 竣工 时间	预计投资总额 (万元)	期末余额（元）	期初余额（元）
上海海上都荟	2023	2027	1,240,000.00	9,773,890,474.44	9,418,415,459.04
上海静安北站项目	2023	2028	1,100,000.00	8,949,949,846.45	8,689,579,813.74
上海周浦项目	2022	2026	464,949.85	4,497,838,992.70	2,318,419,014.35
上海古美阅华	2024	2026	490,000.00	4,266,286,065.18	4,151,081,203.67
上海虹桥四季	2023	2026	315,000.00	2,661,474,592.08	2,492,441,699.36
上海苏河世纪	2021	2027	561,201.52	1,738,082,527.30	1,705,534,244.86
杭州武城云府	2023	2026	277,406.64	2,468,294,090.43	2,325,067,423.94
杭州滨月云府	2023	2026	251,192.00	2,236,191,868.62	2,214,684,776.98
杭州武御林宸院	2025	2027	222,220.00	1,677,315,283.21	1,581,526,043.67
成都锦宸院·观著	2025	2027	350,000.00	2,480,357,644.03	2,271,752,737.75
成都阅天府	2023	2027	644,782.00	2,054,337,550.18	3,659,961,307.20
成都三圣乡 61 亩	2025	2028	302,064.00	1,810,272,668.38	1,703,989,930.94
成都锦宸院流霞里	2024	2027	240,254.00	1,802,449,892.97	1,663,438,824.99
成都锦宸院天华里	2024	2027	205,715.00	1,395,782,693.57	1,285,330,559.20
成都锦宸院月华里	2024	2027	125,174.00	884,166,072.73	805,020,231.96
南京金陵月华	2023	2026	1,018,531.00	3,370,189,110.30	8,678,208,364.09
南京钟山峰景	2020	2027	1,038,446.02	1,374,191,604.93	1,343,088,609.86
西安锦宸赋	2025	2027	220,000.00	1,291,727,733.86	1,179,576,220.47
西安利君项目	2023	2026	347,285.00		2,779,616,220.15
广州华樾尊府	2024	2027	333,990.00	3,109,569,449.57	2,966,407,807.87
北京华发中央公园	2019	2027	447,539.02	1,636,449,986.30	1,598,026,296.29
大连华发绿洋湾	2014	2027	251,349.96	923,839,607.12	872,383,416.32
威海华发九龙湾	2014	2028	789,552.00	2,111,590,603.17	1,956,655,072.20
鄂州梧桐湖国际社区	2018	2028	345,681.81	2,409,975,617.28	2,356,458,788.14
佛山华发滨江府	2021	2029	976,553.96	1,107,393,630.44	1,105,076,063.09
昆明华发书香云海	2020	2028	1,376,809.00	5,432,250,029.23	5,314,695,784.89
绍兴国际金融活力城	2020	2027	1,909,367.00	2,182,809,314.84	2,070,575,816.02
深圳冰雪文旅城	2021	2027	2,565,869.24	7,625,916,748.95	7,266,960,535.49
沈阳和平首府	2020	2027	570,339.64	1,812,039,518.33	1,771,928,485.68
沈阳华发龙湖天曜	2022	2027	418,226.87	1,722,750,105.11	2,209,395,466.09
沈阳华发四季	2022	2027	170,000.00	1,507,442,148.55	1,469,340,522.40
无锡中央首府	2021	2026	950,027.00		927,370,927.35
武汉华发公园首府	2021	2028	1,419,306.38	5,959,789,233.67	7,084,304,884.92
武汉华发都荟天地	2021	2028	1,254,026.70	5,237,552,695.93	3,863,522,891.80

武汉华发外滩荟	2016	2027	430,173.97	917,359,714.93	888,898,983.05
武汉 CBD 妙墩项目	2026	2029	176,643.00	838,021,676.86	7,371,063.65
湛江华发新城市花园	2019	2028	1,500,000.00	2,845,200,610.98	2,870,666,321.70
珠海华发金湾府	2022	2027	713,800.00	3,565,769,866.84	4,155,852,055.83
珠海市联安村项目	2023	2028	555,982.00	3,095,274,202.06	2,968,574,845.56
珠海城建国际海岸花园	2017	2027	670,316.64	1,175,193,370.40	1,035,298,927.27
珠海华发峰景湾花园	2014	2027	333,914.71	1,036,434,046.74	1,001,924,444.28
珠海都会四季	2020	2027	369,592.38		947,694,406.13
其他				5,540,966,957.20	5,806,672,942.78
合计				116,526,387,845.86	122,782,789,435.02

(5) 开发产品

项目	首期竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海周浦项目	2024	1,289,923,895.50	71,698,982.28	136,999,969.64	1,224,622,908.14
上海苏河世纪	2025	594,858,264.31	31,498,810.68	104,342,960.78	522,014,114.21
杭州华发峰荟	2023	702,974,393.17		352,337.01	702,622,056.16
西安利君项目	2026		3,232,259,264.02	2,854,433,027.41	377,826,236.61
南京金陵月华	2026		5,945,943,415.32	5,041,315,544.40	904,627,870.92
南京紫京四季雅园	2024	1,182,975,614.15	286,071,941.82	360,036,988.29	1,109,010,567.68
大连华发绿洋湾	2023	598,105,683.69		39,319,431.63	558,786,252.06
常熟人工智能产业园	2022	779,166,802.63		212,232,038.41	566,934,764.22
鄂州梧桐湖国际社区	2022	1,420,616,287.86			1,420,616,287.86
江门华发四季	2021	1,447,333,908.67		162,577,392.66	1,284,756,516.01
昆明华发书香云海	2023	2,068,593,534.56		375,597,516.53	1,692,996,018.03
青岛华发四季	2021	815,303,938.32		13,860,410.61	801,443,527.71
绍兴国际金融活力城	2022	5,370,356,255.44		386,373,869.31	4,983,982,386.13
沈阳华发龙湖天曜	2024	139,418,291.30	668,937,225.91	47,551,188.07	760,804,329.14
无锡中央首府	2023	2,383,614,013.16	927,086,402.65	2,254,148,106.46	1,056,552,309.35
武汉华发公园首府	2024	4,562,098,092.40		19,942,436.68	4,542,155,655.72
武汉华发都荟天地	2024	2,452,172,382.41		91,900,213.91	2,360,272,168.50
武汉中城荟二期	2021	1,959,650,573.88		25,953,971.09	1,933,696,602.79
武汉华发四季	2021	1,827,761,434.65			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	1,322,813,155.38			1,322,813,155.38
西安华发长安首府	2024	3,535,106,467.33		4,032,550.06	3,531,073,917.27
中山华发观山水	2017	1,512,139,887.59		216,172,944.47	1,295,966,943.12
重庆华发四季半岛	2022	623,522,771.32		9,489,715.71	614,033,055.61
珠海华发首府	2017	2,074,757,624.74		15,367,071.62	2,059,390,553.12
珠海华发未来新城	2022	1,854,243,023.98		185,955.05	1,854,057,068.93
珠海华发天茂半岛花园	2023	1,329,647,218.60		43,706,478.46	1,285,940,740.14
珠海华发香海湖	2025	1,240,623,426.83		271,460,845.30	969,162,581.53

珠海华发水郡花园	2015	888,686,833.59		46,476,312.85	842,210,520.74
珠海华发水岸花园	2015	645,013,901.27			645,013,901.27
珠海都会四季	2023	1,088,925,988.01	622,918,217.45	1,088,925,988.01	622,918,217.45
珠海绿洋湾花园	2020	550,055,836.98		23,480.69	550,032,356.29
珠海华发十字门国际花园	2018	542,524,480.57		37,876,383.37	504,648,097.20
其他		25,573,586,136.52	2,816,895,236.98	4,471,509,690.79	23,918,971,682.71
合计		73,949,965,826.25	14,603,309,497.11	18,332,164,819.27	70,221,110,504.09

9、一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	0.00	27,517,442.44
合计	0.00	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。截至本报告期末，上述股权转让款项已全部收回。

10、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合作方往来款	34,622,532,971.98	36,137,951,287.30
合营联营企业往来款	12,712,673,628.17	12,955,837,911.96
预交税费	11,441,593,951.52	11,652,053,496.14
合同取得成本	979,910,624.94	1,072,053,499.62
项目预售监管资金	235,372,476.87	205,196,384.59
合计	59,992,083,653.48	62,023,092,579.61

11、 长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币												
被投资单位	期初 余额（账面 价值）	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		
一、合营企业												
合营 企业	10,002,573,967.63			579,599,000.00	-228,664,093.75			288,450,000.00		702,774,071.85	9,608,634,945.73	
小计	10,002,573,967.63			579,599,000.00	-228,664,093.75			288,450,000.00		702,774,071.85	9,608,634,945.73	
二、联营企业												
联营 企业	11,576,253,720.19			464,200,000.00	398,604,983.94	289,856.32		275,200,000.00		-15,719,376.42	11,220,029,184.03	
小计	11,576,253,720.19			464,200,000.00	398,604,983.94	289,856.32		275,200,000.00		-15,719,376.42	11,220,029,184.03	
合计	21,578,827,687.82			1,043,799,000.00	169,940,890.19	289,856.32		563,650,000.00		687,054,695.43	20,828,664,129.76	

其他说明

注 1：持有其他主体 20%以下的股权，根据公司章程、合作协议等约定，本公司能够对其施加重大影响。

12、 其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币											
项目	期初 余额	本期增减变动					期末 余额	本期确 认的股 利收入	累 计 计 入 其 他 综 合 收 益 的 利 得	累 计 计 入 其 他 综 合 收 益 的 损 失	指定为 以公允 价值计 量且其 变动计 入其他 综合收 益的原 因
		追加投资	减少投 资	本期计入其 他综合收益 的利得	本期计入 其他综合 收益的损 失	其他					
广发银行股份有限公司	100,000.00						100,000.00				
合计	100,000.00						100,000.00				/

(2) 本期存在终止确认的情况说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☒适用 ☐不适用

本公司对珠海达盛股份有限公司股权投资成本 144.00 万元、对珠海市裕发实业投资有限公司股权投资成本 5.00 万元，2026 年 6 月末公允价值为零。

13、 投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、期初余额	30,873,215,784.53		30,873,215,784.53
二、本期变动	-94,404,269.54		-94,404,269.54
加：外购			
存货\固定资产\在建工程转入			
企业合并增加			
减：处置	-94,404,269.54		-94,404,269.54
其他转出			
公允价值变动			
三、期末余额	30,778,811,514.99		30,778,811,514.99

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况：☐适用 ☒不适用**(3) 转换为投资性房地产并采用公允价值计量模式的情况说明**☐适用 ☒不适用

其他说明

☒适用 ☐不适用

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

(2)本公司确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑资产状况、所在位置、交易情况、交易日期等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。为了更加客观、公允地反映投资性房地产的价值，本公司委托专业评估机构对投资性房地产公允价值进行了评估，并取得了相应的评估报告，并以评估报告确认的评估值作为公允价值进行后续计量。

(3)公司投资性房地产中有 23,775,936,892.20 元为本公司下属子公司的长期借款设定抵押。

14、 固定资产

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	7,556,522,434.98	7,708,601,124.40

固定资产清理	146,757.21	317,148.15
合计	7,556,669,192.19	7,708,918,272.55

固定资产

(1) 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备及其他	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	8,472,883,571.73	140,939,931.30	339,441,826.86	8,953,265,329.89
2.本期增加金额		883,581.34	3,068,053.80	3,951,635.14
(1) 购置		883,581.34	3,068,053.80	3,951,635.14
3.本期减少金额	497,245.12	10,130,911.67	4,185,382.49	14,813,539.28
(1) 处置或报废		9,855,926.72	4,046,141.80	13,902,068.52
(2) 合并范围减少			63,061.16	63,061.16
(3) 其他变动	497,245.12	274,984.95	76,179.53	848,409.60
4.期末余额	8,472,386,326.61	131,692,600.97	338,324,498.17	8,942,403,425.75
二、累计折旧				
1.期初余额	881,110,272.27	110,050,020.16	253,503,913.06	1,244,664,205.49
2.本期增加金额	135,007,205.55	4,044,066.21	14,678,372.05	153,729,643.81
(1) 计提	135,007,205.55	4,044,066.21	14,678,372.05	153,729,643.81
3.本期减少金额	128,196.17	8,613,468.56	3,771,193.80	12,512,858.53
(1) 处置或报废		8,413,893.20	3,652,205.22	12,066,098.42
(2) 合并范围减少			54,956.04	54,956.04
(3) 其他变动	128,196.17	199,575.36	64,032.54	391,804.07
4.期末余额	1,015,989,281.65	105,480,617.81	264,411,091.31	1,385,880,990.77
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
3.本期减少金额				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	7,456,397,044.96	26,211,983.16	73,913,406.86	7,556,522,434.98
2.期初账面价值	7,591,773,299.46	30,889,911.14	85,937,913.80	7,708,601,124.40

(2) 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	2,161,161,580.72	产权证书正在办理之中

(5) 固定资产的减值测试情况

□适用 √不适用

固定资产清理

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
办公设备及其他	146,757.21	317,148.15
合计	146,757.21	317,148.15

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 1,301,177,186.37 元。

15、 在建工程

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	634,287,560.58	599,030,653.77
合计	634,287,560.58	599,030,653.77

在建工程

(1) 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
其他工程	634,287,560.58		634,287,560.58	599,030,653.77		599,030,653.77
合计	634,287,560.58		634,287,560.58	599,030,653.77		599,030,653.77

截止 2026 年 6 月 30 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 534,611,974.86 元。

16、 使用权资产

(1) 使用权资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋建筑物	土地使用权	其他设备	合计
一、账面原值				
1.期初余额	1,677,714,047.03	35,575,727.38	12,480,705.51	1,725,770,479.92
2.本期增加金额	86,715,658.84		763,450.75	87,479,109.59
租赁增加	86,715,658.84		763,450.75	87,479,109.59
3.本期减少金额	46,084,055.43	360,297.00		46,444,352.43
租赁减少	46,084,055.43	360,297.00		46,444,352.43
4.期末余额	1,718,345,650.44	35,215,430.38	13,244,156.26	1,766,805,237.08
二、累计折旧				

1.期初余额	538,478,742.63	3,356,909.42	11,775,231.60	553,610,883.65
2.本期增加金额	94,836,986.70	1,389,980.82	589,817.74	96,816,785.26
(1)计提	94,836,986.70	1,389,980.82	589,817.74	96,816,785.26
3.本期减少金额	44,366,420.47	360,297.00		44,726,717.47
(1) 租赁减少	44,366,420.47	360,297.00		44,726,717.47
4.期末余额	588,949,308.86	4,386,593.24	12,365,049.34	605,700,951.44
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1)计提				
3.本期减少金额				
(1)处置				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	1,129,396,341.58	30,828,837.14	879,106.92	1,161,104,285.64
2.期初账面价值	1,139,235,304.40	32,218,817.96	705,473.91	1,172,159,596.27

17、 无形资产

(1) 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件及其他	合计
一、账面原值			
1.期初余额	406,603,704.81	252,927,648.88	659,531,353.69
2.本期增加金额		4,620,146.04	4,620,146.04
(1)购置		4,620,146.04	4,620,146.04
3.本期减少金额	223,997.56	1,164.57	225,162.13
(2)其他减少	223,997.56	1,164.57	225,162.13
4.期末余额	406,379,707.25	257,546,630.35	663,926,337.60
二、累计摊销			
1.期初余额	63,769,242.74	138,047,325.79	201,816,568.53
2.本期增加金额	4,261,020.39	12,571,962.45	16,832,982.84
(1) 计提	4,261,020.39	12,571,962.45	16,832,982.84
3.本期减少金额		876.72	876.72
(1)其他减少		876.72	876.72
4.期末余额	68,030,263.13	150,618,411.52	218,648,674.65
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	338,349,444.12	106,928,218.83	445,277,662.95
2.期初账面价值	342,834,462.07	114,880,323.09	457,714,785.16

(2) 确认为无形资产的数据资源

□适用 √不适用

(3) 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

(4) 无形资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

18、 长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
经营租入固定资产改良支出及其他	165,896,468.00	4,617,977.96	20,914,786.44	13,791,084.81	135,808,574.71
合计	165,896,468.00	4,617,977.96	20,914,786.44	13,791,084.81	135,808,574.71

19、 递延所得税资产/ 递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,315,965,957.12	328,991,489.28	1,252,265,639.24	313,066,409.81
土地增值税准备金	3,066,108,204.09	766,527,051.02	3,052,380,856.08	763,095,214.02
预收账款之预计利润	3,047,472,043.32	761,868,010.83	4,973,073,289.80	1,243,268,322.45
可抵扣亏损	7,637,794,113.62	1,909,448,528.41	8,128,228,918.63	2,032,057,229.66
租赁负债	1,262,730,152.73	315,682,538.18	1,194,569,994.83	298,642,498.71
其他	926,695,226.44	231,673,806.61	635,032,882.20	158,758,220.55
合计	17,256,765,697.32	4,314,191,424.33	19,235,551,580.78	4,808,887,895.20

(2) 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
合同取得成本	746,542,907.17	186,635,726.79	708,821,482.06	177,205,370.52
投资性房地产	1,753,547,731.20	438,386,932.80	1,979,875,549.12	494,968,887.28
使用权资产	972,946,984.24	243,236,746.06	977,076,259.24	244,269,064.81

其他	2,498,988,836.35	624,747,209.09	2,402,028,458.36	600,507,114.59
合计	5,972,026,458.96	1,493,006,614.74	6,067,801,748.78	1,516,950,437.20

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	1,076,686,311.42	3,237,505,112.91	1,226,394,114.41	3,582,493,780.79
递延所得税负债	1,076,686,311.42	416,320,303.32	1,226,394,114.41	290,556,322.79

(4) 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
资产减值准备	5,135,509,083.02	6,015,132,231.15
合计	5,135,509,083.02	6,015,132,231.15

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

20、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
不动产拆迁补偿权益	975,000,000.00		975,000,000.00	975,000,000.00		975,000,000.00
其他	8,000,000.00		8,000,000.00	8,000,000.00		8,000,000.00
合计	983,000,000.00		983,000,000.00	983,000,000.00		983,000,000.00

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。

21、 所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

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	489,855,155.45	489,855,155.45	冻结	受限	449,060,212.54	449,060,212.54	冻结	受限
存货	60,354,774,605.34	58,251,270,526.81	抵押	受限	57,382,529,100.59	56,139,727,201.51	抵押	受限
固定资产	1,546,345,067.68	1,301,177,186.37	抵押	受限	1,716,471,070.26	1,483,740,046.45	抵押	受限
投资性房地产	23,775,936,892.20	23,775,936,892.20	抵押	受限	23,598,033,594.82	23,598,033,594.82	抵押	受限
在建工程	534,611,974.86	534,611,974.86	抵押	受限	502,200,256.26	502,200,256.26	抵押	受限
合计	86,701,523,695.53	84,352,851,735.69	/	/	83,648,294,234.47	82,172,761,311.58	/	/

22、 短期借款**(1) 短期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	190,000,000.00	0.00
保证借款	7,304,585,400.00	7,850,385,238.00
信用借款	2,737,556,029.98	3,068,700,146.43
抵押借款	154,175,100.86	40,000,000.00
未到期应付利息	28,489,961.14	36,646,731.87
合计	10,414,806,491.98	10,995,732,116.30

短期借款分类的说明：

(1)上述保证借款情况参见附注十六、2。

(2)年末无已逾期未偿还的短期借款

23、 应付票据

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

24、 应付账款**(1) 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
工程款	18,235,387,701.21	22,651,281,514.91
应付土地款	695,329,888.16	695,329,888.16
材料款	347,758,505.65	404,915,758.43
应付设计费及其他	1,839,206,794.37	2,018,587,794.70
合计	21,117,682,889.39	25,770,114,956.20

(2) 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
昆明草海项目	1,407,778,573.07	工程未决算
昆明市公共资源交易中心	695,329,888.16	未到付款节点
绍兴金融活力城3号地块	399,304,072.58	工程未决算
绍兴金融活力城1、2号地块	349,301,824.68	工程未决算
鄂州梧桐湖7#地	259,428,222.75	工程未决算
合计	3,111,142,581.24	/

其他说明：

□适用 √不适用

25、预收款项

(1) 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金及其他	468,688,365.37	478,111,555.31
合计	468,688,365.37	478,111,555.31

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

26、合同负债

(1) 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收楼款	35,836,224,771.54	43,142,844,825.95
预收其他	348,158,822.72	301,321,813.00
合计	36,184,383,594.26	43,444,166,638.95

(2) 账龄超过 1 年的重要合同负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海海上都荟	4,905,217,812.28	尚未交付结算
上海古美阅华	4,623,666,337.33	尚未交付结算
上海虹桥四季	2,006,908,109.24	尚未交付结算
上海周浦项目	1,800,733,947.67	尚未交付结算
南京金陵月华	2,030,645,310.10	尚未交付结算
杭州武城云府	2,480,829,736.80	尚未交付结算
杭州滨月云府	2,333,133,767.89	尚未交付结算
成都阅天府	2,862,660,365.14	尚未交付结算
成都锦宸院流霞里	1,861,660,244.04	尚未交付结算
成都锦宸院月华里	1,268,979,916.51	尚未交付结算
合计	26,174,435,547.00	/

(3) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

(4). 预收楼款情况

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末余额	期初余额	预计首期竣工时间	预售比例 (%)
------	------	------	----------	----------

上海海上都荟	4,905,217,812.28	3,519,759,746.70	2026	78.38
上海古美阅华	4,623,666,337.33	4,961,277,081.11	2026	100.00
上海静安北站项目	2,186,522,691.10	359,572,141.28	2028	25.51
上海虹桥四季	2,006,908,109.24	1,360,756,223.14	2026	84.85
上海周浦项目	1,800,733,947.67	1,897,661,455.83	2024	99.52
成都阅天府	2,862,660,365.14	4,674,334,200.92	2025	99.47
成都锦宸院流霞里	1,861,660,244.04	1,811,965,026.61	2027	55.15
成都锦宸院月华里	1,268,979,916.51	1,269,181,751.38	2026	78.40
成都锦宸院天华里	678,477,833.95	85,080,729.36	2027	51.19
杭州武城云府	2,480,829,736.80	2,478,676,090.14	2026	100.00
杭州滨月云府	2,333,133,767.89	2,333,574,134.86	2026	100.00
南京金陵月华	2,030,645,310.10	7,159,677,124.79	2026	76.37
绍兴国际金融活力城	502,026,833.74	380,379,222.03	2022	96.34
沈阳华发龙湖天曜	947,684,630.51	250,517,383.04	2024	64.39
武汉华发公园首府	573,255,759.51	607,021,087.88	2024	97.58
西安锦宸赋	674,014,157.04	543,359,826.97	2027	28.25
珠海华发金湾府	834,233,309.62	1,004,290,030.98	2025	97.20
其他	3,265,574,009.07	8,445,761,568.93		
合计	35,836,224,771.54	43,142,844,825.95		

27、 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	183,597,532.61	1,398,398,879.16	1,471,685,994.24	110,310,417.53
二、离职后福利-设定提存计划	34,611,170.26	120,202,028.80	151,158,937.47	3,654,261.59
三、辞退福利	497,872.07	46,296,521.43	46,794,393.50	0.00
合计	218,706,574.94	1,564,897,429.39	1,669,639,325.21	113,964,679.12

(2) 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	148,447,448.73	1,141,620,023.51	1,208,542,081.19	81,525,391.05
二、职工福利费	181,563.37	35,139,990.83	35,264,519.56	57,034.64
三、社会保险费	17,910,053.69	48,963,127.31	49,083,753.74	17,789,427.26
其中：医疗保险费	17,910,053.69	44,500,767.90	44,621,394.33	17,789,427.26
工伤保险费		3,077,696.65	3,077,696.65	
生育保险费		1,384,662.76	1,384,662.76	
四、住房公积金	3,144,313.46	61,354,218.44	61,314,903.07	3,183,628.83
五、工会经费和职工教育经费	10,926,964.33	18,976,420.88	24,114,792.56	5,788,592.65
六、短期带薪缺勤				

七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	2,987,189.03	92,345,098.19	93,365,944.12	1,966,343.10
合计	183,597,532.61	1,398,398,879.16	1,471,685,994.24	110,310,417.53

(3) 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		114,714,811.60	114,714,811.60	
2、失业保险费		4,984,201.23	4,984,201.23	
3、企业年金缴费	34,611,170.26	503,015.97	31,459,924.64	3,654,261.59
合计	34,611,170.26	120,202,028.80	151,158,937.47	3,654,261.59

28、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	271,165,035.46	543,232,535.76
增值税	32,545,091.88	110,057,635.63
土地增值税	8,382,252.11	62,482,235.18
个人所得税	6,835,678.22	16,107,282.12
房产税	12,733,951.57	37,590,191.82
城市维护建设税	11,356,156.11	13,059,032.06
教育费附加	4,754,875.82	5,588,770.93
其他税费	16,281,784.04	25,314,998.69
合计	364,054,825.21	813,432,682.19

29、 其他应付款

(1) 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	16,170,736.64	16,170,736.64
其他应付款	26,093,865,508.03	27,874,900,400.64
合计	26,110,036,244.67	27,891,071,137.28

(2) 应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	16,170,736.64	16,170,736.64
合计	16,170,736.64	16,170,736.64

(3) 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来及拆借款	17,930,692,705.47	19,650,318,882.36
土地增值税准备金	3,066,108,204.09	3,052,380,856.08
押金及保证金	1,368,914,360.95	1,392,835,028.42
代收业主款项	193,348,488.69	102,010,066.27
诚意金	62,681,740.21	68,380,591.24
应付减资款	2,649,470,000.00	2,649,470,000.00
其他	822,650,008.62	959,504,976.27
合计	26,093,865,508.03	27,874,900,400.64

账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
土地增值税准备金	3,066,108,204.09	未到结算期
上海古锋房地产开发有限公司	1,574,811,000.00	未到结算期
南京联华房地产开发有限公司	1,348,618,161.87	未到结算期
合计	5,989,537,365.96	/

其他说明：

□适用 √不适用

30、一年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	22,269,733,579.29	19,641,105,130.39
一年内到期的应付债券	3,751,260,679.96	2,869,481,721.50
一年内到期的租赁负债	174,393,715.37	158,213,217.06
一年内到期的其他非流动负债	3,656,172,335.55	1,365,882,858.12
合计	29,851,560,310.17	24,034,682,927.07

其他说明：_____

31、其他流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	1,000,000,000.00	1,770,000,000.00
资产支持专项计划	94,124,000.00	0.00
未到期应付利息	12,634,892.94	8,950,717.81
待转销项税	3,361,675,242.33	3,532,627,747.93
合计	4,468,434,135.27	5,311,578,465.74

短期应付债券的增减变动：
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	票面利率(%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
25 年度第一期超短期融资券	100	2.18	2025/6/17	270 天	320,000,000.00	320,000,000.00				-320,000,000.00		否
25 年度第二期超短期融资券	100	2.06	2025/7/22	270 天	450,000,000.00	450,000,000.00				-450,000,000.00		否
25 年度第三期超短期融资券	100	2.3	2025/12/12	270 天	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		11,405,479.45			1,000,000,000.00	否
合计	/	/	/	/	1,770,000,000.00	1,770,000,000.00		11,405,479.45		-770,000,000.00	1,000,000,000.00	

其他说明：
□适用 √不适用

32、 长期借款**(1) 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	3,219,655,419.46	1,687,707,697.70
抵押借款	28,295,621,776.81	29,766,988,602.44
保证借款	38,722,074,001.48	41,189,564,353.92
信用借款	12,451,807,562.85	9,705,995,560.50
未到期应付利息	418,167,424.80	422,374,487.35
减：一年内到期的长期借款	22,269,733,579.29	19,641,105,130.39
合计	60,837,592,606.11	63,131,525,571.52

其他说明

√适用 □不适用

公司上述借款的抵押物、质押物及保证情况详见附注七、21 及附注十六、2，其中年末同时由项目合作方提供保证担保或对公司提供反担保的金额为 283,462.98 万元。

33、 应付债券**(1) 应付债券**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
公司债券	30,742,596,175.08	29,504,525,237.00
未到期应付利息	611,260,679.98	364,481,721.52
小计	31,353,856,855.06	29,869,006,958.52
减：一年内到期的应付债券	3,751,260,679.96	2,869,481,721.50
合计	27,602,596,175.10	26,999,525,237.02

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值(元)	票面利率(%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
21 华发 01	100	2.7	2021/1/18	2+2+1 年	1,920,000,000.00	125,000,000.00	-	47,153,095.89	-	125,000,000.00	0.00	否
21 华发 03	100	2.3	2021/9/13	2+2+1 年	690,000,000.00	380,000,000.00	-	13,270,684.93	-	380,000,000.00	0.00	否
21 华发实业 MTN002	100	2.5	2021/6/23	2+2+1 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	-	38,465,753.42	-	-	2,000,000,000.00	否
22 华发 01	100	3.7	2022/4/29	2+2+1 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	-	23,671,232.88	-	-	1,000,000,000.00	否
22 华发 02	100	3.2	2022/4/29	3+2 年	300,000,000.00	300,000,000.00	-	7,249,315.07	-	-	300,000,000.00	否
22 华发 03	100	2.65	2022/9/13	2+2+1 年	390,000,000.00	390,000,000.00	340,000,000.00	9,039,452.05	-	340,000,000.00	390,000,000.00	否
22 华发实业 MTN001B	100	3.1	2022/6/30	2+2+1 年	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00	-	26,630,136.99	-	-	1,800,000,000.00	否
22 华发实业 MTN001A	100	2.9	2022/6/30	3+2 年	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00	-	29,233,972.60	-	-	1,200,000,000.00	否
22 华发实业 MTN002B	100	2.7	2022/8/4	2+2+1 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	-	13,315,068.49	-	-	1,000,000,000.00	否
22 华发实业 MTN002A	100	2.68	2022/8/4	3+2 年	600,000,000.00	600,038,690.36	-	14,350,684.93	-	-	600,038,690.36	否
22 华发实业 MTN003	100	2.95	2022/10/28	2+2+1 年	500,000,000.00	500,000,000.00	-	11,835,616.44	-	-	500,000,000.00	否
23 华发实业 MTN001	100	3.3	2023/3/29	2+2+1 年	695,000,000.00	694,695,744.44	-	15,697,479.45	278,000.00	-	694,973,744.44	否
23 华发实业 MTN002	100	3.2	2023/4/26	2+2+1 年	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00	-	22,783,561.64	-	-	1,100,000,000.00	否
23 华发实业 MTN003A	100	4.15	2023/9/15	3+2 年	400,000,000.00	399,712,266.42	-	8,482,191.78	159,851.99	-	399,872,118.41	否
23 华发实业 MTN004A	100	4.3	2023/11/22	3+2 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	-	23,178,082.19	-	-	1,000,000,000.00	否
23 华发 03	100	2.9	2023/7/18	2+2+1 年	400,000,000.00	400,000,000.00	-	8,284,931.51	-	-	400,000,000.00	否
23 华发 04	100	2.4	2023/7/18	3+2 年	900,000,000.00	899,482,479.19	-	18,419,178.08	359,666.97	-	899,842,146.16	否
24 华发实业 MTN001	100	3.5	2024/4/2	3+2 年	750,000,000.00	749,347,271.05	-	68,634,246.58	299,722.47	-	749,646,993.52	否

24 华发实业 MTN002	100	2.55	2024/8/2	3+2 年	610,000,000.00	609,386,501.39	-	47,905,890.41	243,774.28	-	609,630,275.67	否
24 华发实业 MTN003	100	2.8	2024/8/23	3+2 年	500,000,000.00	499,411,655.87	-	28,383,561.64	199,814.99	-	499,611,470.86	否
24 华发实业 MTN004	100	2.8	2024/9/26	2+2+1 年	1,500,000,000.00	1,498,085,106.38	-	72,727,397.26	599,444.96	-	1,498,684,551.34	否
24 华发 02	100	3.8	2024/2/2	3+2 年	1,140,000,000.00	1,138,491,530.06	-	58,855,232.88	455,578.17	-	1,138,947,108.23	否
24 华发 03	100	2.8	2024/6/20	3+2+1 年	890,000,000.00	889,472,665.74	-	43,763,616.44	355,506.24	-	889,828,171.98	否
25 华发实业 MTN001（并 购）	100	2.99	2025/2/18	2+2+1 年	1,580,000,000.00	1,578,681,653	-	66,533,150.68	631,123.44	-	1,579,312,776.70	否
25 华发实业 MTN002	100	2.6	2025/11/12	2+2+2 年	180,000,000.00	179,836,626.9	-	7,313,621.92	71,900.14	-	179,908,527.05	否
25 华发实业 MTN003(绿 色)	100	2.55	2025/11/26	547 日	4,800,000,000.00	4,723,143,283	-	97,288,767.12	-	-	4,723,143,283.14	否
25 华发 01	100	2.9	2025/1/16	5 年	1,250,000,000.00	1,247,211,111	-	25,623,287.67	500,000.00	-	1,247,711,111.11	否
华发定转	100	2.7	2025/9/29	6 年	300,000,000.00	299,570,666.7	-	5,704,273.97	120,000.00	-	299,690,666.67	否
25 华发 03	100	2.9	2025/10/15	3+2+1 年	125,000,000.00	124,819,417.5	-	2,545,890.41	49,930.65	-	124,869,348.13	否
25 华发 04	100	2.69	2025/10/15	2+2+1 年	730,000,000.00	728,909,758.7	-	11,908,000.00	291,595.01	-	729,201,353.68	否
25 华发 06	100	2.95	2025/10/21	2+2+1 年	450,000,000.00	450,000,000	-	8,747,260.27	-	-	450,000,000.00	否
25 华发 08	100	2.7	2025/12/18	1+1+1 年	1,000,000,000.00	999,228,808.9	-	14,350,684.93	398,891.97	-	999,627,700.83	否
26 华发 02	100	3.6	2026/3/19	1+1+1 年	500,000,000.00	0.00	500,000,000.00	5,079,452.05	-286,666.67	-	499,713,333.3	否
26 华发实业 MTN001	100	3.95	2026/3/25	2+2+2 年	320,000,000.00	0.00	320,000,000.00	3,359,123.29	-443,828.02	-	319556172	否
26 华发实业 MTN002A	100	3.95	2026/4/27	2+2+2 年	760,000,000.00	0.00	760,000,000.00	5,263,780.82	-1,108,061.03	-	758891939	否
26 华发实业 MTN002B	100	3.52	2026/4/27	1+1+1 年	160,000,000.00	0.00	160,000,000.00	987,528.77	-105,307.48	-	159,894,692.5	否
合计	/	/	/	/	33,440,000,000.00	29,504,525,237.00	2,080,000,000.00	906,035,205.45	3,070,938.08	845,000,000.00	30,742,596,175.08	/

34、 租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期租赁负债	1,262,730,152.73	1,194,569,994.82
减：一年内到期的租赁负债	174,393,715.37	158,213,217.06
合计	1,088,336,437.36	1,036,356,777.76

35、 其他非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁住房资产支持专项计划	6,971,000,000.00	6,727,820,000.00
资产支持专项计划	7,337,859,191.26	9,387,409,191.26
商业地产抵押贷款支持票据	507,500,000.00	1,101,500,000.00
未到期应付利息	207,670,302.15	161,946,386.68
减：一年内到期的其他非流动负债	3,656,172,335.55	1,365,882,858.12
合计	11,367,857,157.86	16,012,792,719.82

36、 股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

37、 资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,078,276,091.46			1,078,276,091.46
其他资本公积	58,131,626.29			58,131,626.29
合计	1,136,407,717.75			1,136,407,717.75

38、 库存股

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
回购股份	310,942,897.59			310,942,897.59
合计	310,942,897.59			310,942,897.59

39、其他综合收益

√适用 □不适用

项目	期初 余额	本期发生金额						期末 余额
		本期所得税前 发生额	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入损益	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入留存收益	减：所得 税费用	税后归属于母 公司	税后归属于 少数股东	
一、不能重分类进损益的 其他综合收益	-1,490,000.00							-1,490,000.00
其他权益工具投资公允 价值变动	-1,490,000.00							-1,490,000.00
二、将重分类进损益的其 他综合收益	118,878,002.85	113,483,847.37				104,810,497.43	8,673,349.94	223,688,500.28
其中：权益法下可转损益 的其他综合收益	5,081,201.31	289,856.32				289,856.32		5,371,057.63
外币财务报表折算差额	-172,073,574.44	113,193,991.05				104,520,641.11	8,673,349.94	-67,552,933.33
投资性房地产初始公允价 值变动	285,870,375.98							285,870,375.98
其他综合收益合计	117,388,002.85	113,483,847.37				104,810,497.43	8,673,349.94	222,198,500.28

40、 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,308,212,985.34			1,308,212,985.34
任意盈余公积	6,710,107.86			6,710,107.86
合计	1,314,923,093.20			1,314,923,093.20

41、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	4,435,431,421.46	14,323,965,958.01
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	4,435,431,421.46	14,323,965,958.01
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-3,654,293,135.73	-9,495,887,302.21
减：提取法定盈余公积		52,977,436.40
应付普通股股利		339,669,797.94
期末未分配利润	781,138,285.73	4,435,431,421.46

42、 营业收入和营业成本**(1) 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
营业收入	19,029,186,829.65	18,014,015,063.45	38,198,579,315.21	32,791,192,303.92
合计	19,029,186,829.65	18,014,015,063.45	38,198,579,315.21	32,791,192,303.92

按行业划分

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发	16,633,858,578.33	16,032,577,915.67	34,501,136,276.41	29,387,128,301.22
物业服务	1,016,715,365.43	810,678,701.03	936,202,212.53	757,269,689.13
其他	1,378,612,885.89	1,170,758,446.75	2,761,240,826.27	2,646,794,313.57
合计	19,029,186,829.65	18,014,015,063.45	38,198,579,315.21	32,791,192,303.92

43、 税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	138,580,081.93	441,094,350.59
房产税	50,955,762.48	52,114,004.24
城市维护建设税	42,828,144.74	77,491,799.30

印花税	11,336,429.07	31,403,893.53
教育费附加	31,331,366.20	59,908,514.83
土地使用税	6,699,246.07	6,177,054.82
其他	5,790,648.39	7,678,579.08
合计	287,521,678.88	675,868,196.39

44、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	97,034,121.89	113,366,228.00
品牌宣传推广费用	123,214,909.68	214,216,685.00
营销代理费	396,133,953.81	488,126,465.00
其他	37,977,269.70	65,335,560.36
合计	654,360,255.08	881,044,938.36

45、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
折旧摊销费	67,084,512.65	56,632,443.88
职工薪酬	339,540,901.25	353,013,558.13
租赁费	8,690,816.65	17,580,415.25
差旅费	4,767,046.70	9,573,534.58
中介顾问费	25,933,992.71	53,885,131.43
其他	20,111,553.54	30,766,654.12
合计	466,128,823.50	521,451,737.39

46、研发费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人力成本	3,000,000.00	26,320,413.40
外协费用	15,000,674.66	1,034,653.78
其他	3,630,481.58	6,156,850.91
合计	21,631,156.24	33,511,918.09

47、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,178,270,325.63	626,546,728.16
减：利息收入	145,895,051.71	241,301,980.26
汇兑损益	32,560,743.76	25,795,334.38
其他	4,824,916.83	5,484,566.88
合计	1,069,760,934.51	416,524,649.16

48、 其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
政府补助	2,909,304.81	5,037,010.61
代扣代缴税款手续费	4,454,836.99	6,180,887.07
增值税加计抵减		13,856.58
合计	7,364,141.80	11,231,754.26

49、 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	199,752,394.27	-136,415,603.53
合计	199,752,394.27	-136,415,603.53

50、 公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-693,734.06	1,705,884.47
按公允价值计量的投资性房地产		-17,952,830.61
衍生金融资产	-2,800,932.64	3,435,046.59
合计	-3,494,666.70	-12,811,899.55

51、 信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	68,579,364.67	79,218,675.99
合计	68,579,364.67	79,218,675.99

52、 资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	1,286,916,141.97	1,436,057,004.41
合计	1,286,916,141.97	1,436,057,004.41

53、 资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失	-332,558.77	136,094.83
合计	-332,558.77	136,094.83

54、 营业外收入

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金	5,304,435.08	23,887,288.64	5,304,435.08
与日常活动无关的政府补助	50,000.00	6,000.00	50,000.00
罚款收入	25,525.26	589,823.74	25,525.26
其他	3,220,108.58	35,191,654.42	3,220,108.58
合计	8,600,068.92	59,674,766.80	8,600,068.92

55、 营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	741,755.26	170,331.75	741,755.26
对外捐赠	4,621,000.00	9,460,000.00	4,621,000.00
违约及赔偿支出	7,062,299.90	8,290,015.59	7,062,299.90
其他	5,419,712.36	4,720,814.17	5,419,712.36
合计	17,844,767.52	22,641,161.51	17,844,767.52

56、 所得税费用**(1) 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	279,433,705.67	449,947,823.37
递延所得税费用	442,789,048.63	54,303,550.38
合计	722,222,754.30	504,251,373.75

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-2,645,681,976.65
按法定/适用税率计算的所得税费用	-661,420,494.16
子公司适用不同税率的影响	5,669,891.77
非应税收入的影响	-49,938,098.57
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,105,252.70
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	62,864,456.98
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	1,360,941,745.58
所得税费用	722,222,754.30

57、 其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注七（39）

58、 现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
其他业务收入及利息收入	1,937,165,820.40	3,808,080,998.48
政府补助及违约金	11,931,444.18	35,090,150.66
往来款及其他	1,003,220,108.58	1,057,126,730.31
合计	2,952,317,373.16	4,900,297,879.45

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
现金支付的销管费用、研发费用、财务手续费、营业外支出和其他业务成本	1,722,013,481.10	3,230,809,404.80
经营性受限货币资金	40,794,942.91	145,234,818.31
往来款流出	705,433,167.52	861,455,089.51
合计	2,468,241,591.53	4,237,499,312.62

(2) 与投资活动有关的现金

支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
合并范围变化减少现金	75,734,574.76	
合计	75,734,574.76	

(3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回信托保障基金	42,375,214.63	55,611,794.32
合计	42,375,214.63	55,611,794.32

支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付股权收购款	0.00	1,801,149,863.17
支付租赁负债款	48,922,779.76	82,439,261.02
支付信托保障金	15,429,460.84	33,348,306.80
合计	64,352,240.60	1,916,937,430.99

筹资活动产生的各项负债变动情况
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款-本金	10,959,085,384.43	2,836,894,210.00	0.00	3,396,439,000.00	13,224,063.59	10,386,316,530.84
其他流动负债-本金	1,770,000,000.00	94,124,000.00	0.00	770,000,000.00	0.00	1,094,124,000.00
长期借款-本金（含一年内到期）	82,350,256,214.56	14,022,123,374.52	0.00	13,615,999,317.41	67,221,511.07	82,689,158,760.60
其他非流动负债-本金（含一年内到期）	17,216,729,191.26	398,000,000.00	0.00	2,798,370,000.00	0.00	14,816,359,191.26
应付债券	29,595,000,000.00	2,080,000,000.00	0.00	845,000,000.00	0.00	30,830,000,000.00
其他应付款	18,945,035,786.50	678,139,120.46	0.00	380,443,768.08	0.00	19,242,731,138.88
应付股利	16,170,736.64		178,771,247.12	9,582.64	178,761,664.48	16,170,736.64
合计	160,852,277,313.39	20,109,280,704.98	178,771,247.12	21,806,261,668.13	259,207,239.14	159,074,860,358.22

本公司在相关金融服务机构办理反向保理业务，供应商将对本公司的应收账款转让给金融服务机构，金融服务机构依据审核后的应收账款信息，向供应商提供融资款项。应收账款到期时（一般为供应商收到转让债权款之日起1年），由本公司按照实际应付供应商的款项金额支付给相关金融服务机构。本公司将上述供应商融资安排所对应的金融负债列报于应付账款项目，截止2026年6月30日的账面余额为33.98亿元。

(4) 以净额列报现金流量的说明

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

59、 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-3,367,904,730.95	758,632,469.05
加：资产减值准备	1,286,916,141.97	1,436,057,004.41
信用减值损失	68,579,364.67	79,218,675.99
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	153,729,643.81	117,861,448.78
使用权资产摊销	96,816,785.26	70,584,078.17
无形资产摊销	16,832,982.84	17,196,783.99
长期待摊费用摊销	20,914,786.44	22,976,427.29
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）	332,558.77	-136,094.83
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	741,755.26	170,331.75
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	3,494,666.70	12,811,899.55
财务费用（收益以“-”号填列）	1,065,255,471.68	489,155,444.76
投资损失（收益以“-”号填列）	-199,752,394.27	136,415,603.53
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	315,645,246.62	20,094,941.66
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	127,143,802.01	30,762,013.77
存货的减少（增加以“-”号填列）	11,188,000,334.99	24,374,465,519.39
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-702,740,439.28	-1,837,654,509.97
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-10,937,763,224.35	-16,232,853,982.66
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-863,757,247.83	9,495,758,054.63
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	19,954,474,780.25	28,635,798,527.08
减：现金的期初余额	27,626,370,731.87	32,579,618,423.26
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	-7,671,895,951.62	-3,943,819,896.18

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	

减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	75,734,574.76
其中：珠海华桐房地产开发有限公司	75,734,574.76
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	27,765,000.00
其中：珠海铎龙装饰有限公司	27,765,000.00
处置子公司收到的现金净额	-47,969,574.76

(4) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	19,954,474,780.25	27,626,370,731.87
其中：库存现金	56,278.65	28,162.81
可随时用于支付的银行存款	19,934,784,689.05	27,624,131,574.83
可随时用于支付的其他货币资金	19,633,812.55	2,210,994.23
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	19,954,474,780.25	27,626,370,731.87
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(5) 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□适用 √不适用

(6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

60、 外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			191,142,827.83
其中：美元	11,173,090.49	6.81090	76,098,802.02
澳门元	78,014.10	0.84324	65,784.61
港币	132,379,530.48	0.86855	114,978,241.20
应收账款			45,621,769.54
其中：美元	6,698,346.70	6.81090	45,621,769.54
其他应收款			1,501,493.65
其中：美元	158,463.74	6.81090	1,079,280.69
澳门元	6,568.00	0.84324	5,538.40
港币	479,735.84	0.86855	416,674.56
其他流动资产			408,654,000.00
其中：美元	60,000,000.00	6.81090	408,654,000.00

短期借款			1,472,287,444.00
其中：美元	23,033,241.90	6.81090	156,877,107.26
港币	1,514,490,054.39	0.86855	1,315,410,336.74
应付账款			4,213,887.45
其中：美元	363,666.79	6.81090	2,476,898.14
港币	1,999,872.56	0.86855	1,736,989.31
其他应付款			282,891,444.16
其中：美元	654,251.57	6.81090	4,456,042.02
澳门元	20,000.00	0.84324	16,864.80
港币	320,555,566.57	0.86855	278,418,537.34
一年内到期的非流动负债			80,485,962.48
其中：美元	11,817,228.63	6.81090	80,485,962.48
长期借款			2,123,709,143.19
其中：美元	311,810,354.46	6.81090	2,123,709,143.19

(2) 货币缺乏可兑换性的性质及其财务影响、所采用的即期汇率及其估计过程，以及企业因货币缺乏可兑换性而面临的风险

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

(4) 境外经营的记账本位币与企业的列报货币之间缺乏可兑换性的情况

☐适用 ☒不适用

61、 租赁

(1) 作为承租人

☒适用 ☐不适用

本公司使用权资产、租赁负债的情况详见附注七、16 和附注七、34。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用	8,785,444.79	17,892,245.99
与租赁相关的现金流出总额	48,922,779.76	82,439,261.02
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额		

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
不动产	378,376,886.78	
动产	1,976,162.04	

合计	380,353,048.82	
----	----------------	--

62、 其他

□适用 √不适用

八、研发支出**1、 按费用性质列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人力成本	3,000,000.00	26,320,413.40
外协费用	15,000,674.66	1,034,653.78
其他	3,630,481.58	6,156,850.91
合计	21,631,156.24	33,511,918.09
其中：费用化研发支出	21,631,156.24	33,511,918.09
资本化研发支出		

九、合并范围的变更**1、 非同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

2、 同一控制下企业合并

□适用 √不适用

3、 反向购买

□适用 √不适用

4、 处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

5、 其他原因的合并范围变动

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

√适用 □不适用

（1）按照相关协议约定，本公司对珠海华桐房地产开发有限公司已丧失控制权，本期将其变更为合营企业核算。

(2) 新设子公司

序号	公司名称	持投比例 (%)
1	杭州铎发众圣房地产营销策划有限公司	100.00
2	西安华发众晟房地产营销策划有限公司	100.00
3	上海铎岩建设管理有限公司	100.00
4	珠海市横琴华发街区商业有限公司	100.00
5	华发锦融物业服务（成都）有限公司	100.00
6	成都华发锦宸物业服务服务有限公司	100.00
7	北京铎发物业服务服务有限公司	100.00
8	华发物业服务（威海）有限公司	100.00
9	华发物业服务（杭州）有限公司	100.00
10	苏州铎发物业有限公司	100.00
11	南京铎发物业服务服务有限公司	100.00
12	上海铎发生活服务有限公司	100.00

(3) 其他变动

序号	公司名称	变动原因
1	北京铎发丰泰农业有限公司	清算注销
2	北京铎发菊芋农业有限公司	清算注销
3	珠海华晖新能源科技有限公司	清算注销
4	珠海珠澳云信息科技有限公司	清算注销
5	珠海市横琴新区华金国际酒店管理有限公司	清算注销
6	珠海市横琴新区华金国际会展服务有限公司	清算注销
7	珠海横琴新区华隼商业经营管理有限公司	清算注销
8	长冠置业有限公司	清算注销
9	长锦置业有限公司	清算注销
10	光隼投资有限公司	清算注销
11	长维置业有限公司	清算注销
12	上海铎臻企业管理有限公司	清算注销
13	上海铎腾企业管理有限公司	清算注销
14	南京铎锴物业服务服务有限公司	清算注销
15	上海铎发众圣置业有限公司	清算注销
16	珠海华濠物业管理有限公司	清算注销
17	上海华发丽华置业有限公司	清算注销
18	太仓华城置业有限公司	清算注销
19	太仓海纳置业有限公司	清算注销
20	太仓铎福创盛置业有限公司	清算注销
21	珠海华旋投资有限公司	清算注销
22	珠海华霆投资有限公司	清算注销
23	珠海华营投资有限公司	清算注销
24	光翔投资有限公司	清算注销
25	华实新科技（澳门）一人有限公司	清算注销

6、其他

☐适用 ☒不适用

十、在其他主体中的权益

1、 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
1、珠海华阔综合服务有限公司	珠海市	55,500.00	珠海市	咨询与服务	90.09	9.91	设立
2、珠海华聘营销咨询有限公司	珠海市	1,000.00	珠海市	咨询与服务	100		设立
3、珠海华曙设计咨询有限公司	珠海市	1,000.00	珠海市	咨询与服务	100		设立
4、珠海华章工程管理咨询有限公司	珠海市	1,000.00	珠海市	咨询与服务	100		设立
5、珠海华铸供应链有限公司	珠海市	210,000.00	珠海市	咨询与服务		100	设立
6、珠海铎国商贸有限公司	珠海市	20,408.16	珠海市	批发、零售	49	51	设立
7、珠海市海川地产有限公司	珠海市	100,903.61	珠海市	房地产开发	50.2		同一控制下企业合并
8、珠海华发房地产开发有限公司	珠海市	1,000.00	珠海市	房地产开发	100.0		设立
9、珠海华欣投资发展有限公司	珠海市	1,000.00	珠海市	房地产开发		100	设立
10、珠海华郡房产开发有限公司	珠海市	200,020.00	珠海市	房地产开发	100		非同一控制下企业合并
11、广州华发实业发展有限公司	广州市	1,000.00	广州市	房地产开发	100		设立
12、广州华藤实业发展有限公司	广州市	1,000.00	广州市	房地产开发		100	设立
13、江门华发置业有限公司	江门市	1,000.00	江门市	房地产开发		100	设立
14、潮州华发实业发展有限公司	潮州市	5,000.00	潮州市	房地产开发		100	设立
15、成都华旭房地产开发有限公司	成都市	1,000.00	成都市	房地产开发		100	设立
16、惠州华发房地产开发有限公司	惠州市	1,000.00	惠州市	房地产开发		100	设立
17、昆明华旭房地产开发有限公司	昆明市	5,000.00	昆明市	房地产开发		100	设立
18、深圳市华发房地产开发有限公司	深圳市	1,000.00	深圳市	房地产开发		100	设立
19、湛江华发房地产开发有限公司	湛江市	1,000.00	湛江市	房地产开发		100	设立
20、长沙华发房地产开发有限公司	长沙市	1,000.00	长沙市	房地产开发		100	设立
21、重庆华坤房地产开发有限公司	重庆市	1,000.00	重庆市	房地产开发		100	设立

22、中山市华发房地产开发有限公司	中山市	5,063.00	中山市	房地产开发	100		设立
23、上海铎福创盛企业发展有限公司	上海市	1,000.00	上海市	房地产开发	100		设立
24、南京铎顺房地产开发有限公司	南京市	1,000.00	南京市	房地产开发		100	设立
25、苏州铎福创盛置业有限公司	苏州市	1,000.00	苏州市	房地产开发		100	设立
26、无锡铎泓置业有限公司	无锡市	1,000.00	无锡市	房地产开发		100	设立
27、杭州铎泓置业有限公司	杭州市	1,000.00	杭州市	房地产开发		100	设立
28、北京华发置业有限公司	北京市	1,000.00	北京市	房地产开发		100	设立
29、武汉华发置业有限公司	武汉市	1,000.00	武汉市	房地产开发	100		设立
30、上海铎发创盛置业有限公司	上海市	60,000.00	上海市	房地产开发	100		设立
31、绍兴铎泽置业有限公司	绍兴市	50,000.00	绍兴市	房地产开发		100	设立
32、徐州铎发置业有限公司	徐州市	70,000.00	徐州市	房地产开发		19.43	设立
33、西安铎富永盛置业有限公司	西安市	1,000.00	西安市	房地产开发		100	设立
34、沈阳华纳置业有限公司	沈阳市	190,990.00	沈阳市	房地产开发	100		设立
35、青岛华发投资有限公司	青岛市	1,000.00	青岛市	房地产开发	100		设立
36、大连华藤房地产开发有限公司	大连市	30,000.00	大连市	房地产开发	80	20	非同一控制下企业合并
37、郑州铎茂创盛置业有限公司	郑州市	1,000.00	郑州市	房地产开发		100	设立
38、威海华发房地产开发有限公司	威海市	175,800.00	威海市	房地产开发	88.4	11.6	设立
39、华发物业服务集团有限公司	香港	港元 300	百慕大	物业服务		100	同一控制下企业合并
40、华发物业服务有限公司	珠海市	5,000.00	珠海市	物业服务		100	同一控制下企业合并
41、珠海华发商业经营管理有限公司	珠海市	50,000.00	珠海市	商业运营管理	100		设立
42、珠海华发房地产营销顾问有限公司	珠海市	700	珠海市	房地产营销	90	10	设立
43、珠海华发城市更新投资控股有限公司	珠海市	1,000.00	珠海市	城市更新管理	100		设立
44、珠海华发建筑设计咨询有限公司	珠海市	30,000.00	珠海市	建筑设计	99.8	0.2	设立
45、广东华发中建新科技投资控股有限公司	珠海市	10,000.00	珠海市	投资管理	65		非同一控制下企业合并
46、HUAFA INDUSTRIAL (HK) LIMITED	香港	港元 57,251.18	香港	地产贸易	100		设立
47、铎发置业（澳门）有限公司	澳门	AUD7,500.00	澳门	地产贸易	90	10	设立
48、华发实业(美国)有限公司	美国	美元 60.00	美国	房地产开发		100	设立
49、珠海华发房地产代理有限公司	珠海市	100	珠海市	物业代理		100	设立
50、华发优生活租赁服务（珠海）有限公司	珠海市	1,000.00	珠海市	物业租赁	100		设立

51、珠海华绮投资有限公司	珠海市	10,000.00	珠海市	投资与资产管理	100		设立
---------------	-----	-----------	-----	---------	-----	--	----

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

(2) 重要的非全资子公司

☐适用 ☒不适用

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

☐适用 ☒不适用

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

☐适用 ☒不适用

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

☐适用 ☒不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

☐适用 ☒不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

☒适用 ☐不适用

(1) 重要的合营企业或联营企业

☐适用 ☒不适用

(2) 重要合营企业的主要财务信息

☐适用 ☒不适用

(3) 重要联营企业的主要财务信息

☐适用 ☒不适用

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业:		
投资账面价值合计	9,608,634,945.73	10,002,573,967.63
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-228,664,093.75	-236,416,101.28
--其他综合收益		
--综合收益总额	-228,664,093.75	-236,416,101.28
联营企业:		
投资账面价值合计	11,220,029,184.03	11,576,253,720.19
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	398,604,983.94	97,186,854.40
--其他综合收益	289,856.32	240,112.08
--综合收益总额	398,894,840.26	97,426,966.48

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

☐适用 ☒不适用

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

☐适用 ☒不适用

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

☐适用 ☒不适用

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

☐适用 ☒不适用

4、重要的共同经营

☐适用 ☒不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

☐适用 ☒不适用

6、其他

☐适用 ☒不适用

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

☐适用 ☒不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

☐适用 ☒不适用

2、涉及政府补助的负债项目

☐适用 ☒不适用

3、计入当期损益的政府补助

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	2,959,304.81	5,043,010.61
合计	2,959,304.81	5,043,010.61

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具的风险

☒适用 ☐不适用

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、流动性风险和市场风险（包括汇率风险、利率风险和其他价格风险）。本公司整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本公司财务业绩的潜在不利影响。

1.1 信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。

本公司信用风险主要产生于货币资金、应收账款、其他应收款和其他流动资产等。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

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

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

截至 2026 年 6 月 30 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 28.49%(2025 年：30.74%)。

公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产(包括衍生金融工具)的账面金额。除附注七、22、23、30、31、32、33、35、附注十六、2 所载公司作出的财务担保外，公司没有提供任何其他可能令公司承受信用风险的担保。

1.2 流动性风险

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

本公司资金管理部门持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控公司是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

截至 2026 年 6 月 30 日，本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

单位：元 币种：人民币

项 目	期末余额				
	账面价值	总值	1 年以内	1-5 年	5 年以上
借款	93,522,132,677.38	105,805,029,894.01	29,737,288,253.12	57,696,939,407.65	18,370,802,233.24
应付债券	31,353,856,855.06	34,376,204,875.94	4,824,726,355.29	20,931,325,812.28	8,620,152,708.37
应付款项	48,823,456,089.13	48,900,827,180.43	48,900,827,180.43		
其他流动负债	1,106,758,892.94	1,116,949,008.27	1,116,949,008.27		
其他非流动负债	15,024,029,493.41	16,025,338,756.01	7,526,383,984.26	6,770,256,069.63	1,728,698,702.12
合计	189,830,234,007.92	206,224,349,714.66	92,106,174,781.37	85,398,521,289.56	28,719,653,643.73

注：应付款项包含本公司通过供应商融资安排延期付款余额 33.98 亿元。

项 目	上年年末余额				
	账面价值	总值	1 年以内	1-5 年	5 年以上
借款	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	223,310,467,187.57	87,595,728,881.04	85,916,499,715.59	49,798,238,590.94

1.3 市场风险

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

（1）利率风险

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

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

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

敏感性分析：截至 2026 年 6 月 30 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 99,808,045,939.07 元，详见附注七 32、33、35 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 115,665,901.11 元（2025 年度约 144,707,551.33 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 2026 年 6 月 30 日，公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额详见附注七、60。

② 敏感性分析

截至 2026 年 6 月 30 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 176,713,196.86 元（2025 年度约 176,296,280.73 元）。

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	5,276,441.25		17,450,000.00	22,726,441.25
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	5,276,441.25		17,450,000.00	22,726,441.25
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	5,276,441.25		17,450,000.00	22,726,441.25
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资			100,000.00	100,000.00
(四) 投资性房地产			30,778,811,514.99	30,778,811,514.99
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物			30,778,811,514.99	30,778,811,514.99
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
持续以公允价值计量的资产总额	5,276,441.25		30,796,361,514.99	30,801,637,956.24

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，持续第一层次公允价值计量的权益工具投资系公司持有的庄臣控股(HK01955),年末公司持有其股票为 11,250,000 股，市价取自该股票 2026 年 6 月 30 日收盘价，即 0.54 港币/股。

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

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

(1) 投资性房地产

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

(2) 其他

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

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

□适用 √不适用

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

☐适用 ☒不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

☐适用 ☒不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

☐适用 ☒不适用

9、其他

☐适用 ☒不适用

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

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

本企业的母公司情况的说明

珠海华发集团有限公司系国有控股公司，法定代表人为谢伟
本企业最终控制方是珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

☒适用 ☐不适用

详见附注十、1、在子公司中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

☐适用 ☒不适用

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

☒适用 ☐不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
广州华骁房地产开发有限公司	本公司联合营企业
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	本公司联合营企业
广州市润臻置业有限公司	本公司联合营企业
南京华崧房地产开发有限公司	本公司联合营企业
南京联华房地产开发有限公司	本公司联合营企业
南京屿发房地产开发有限公司	本公司联合营企业
武汉中央商务区投资开发有限公司	本公司联合营企业
义乌兆盈房地产有限公司	本公司联合营企业

珠海景华房地产有限公司	本公司联合营企业
珠海琴发投资有限公司	本公司联合营企业
珠海正汉置业有限公司	本公司联合营企业
成都华锦铭弘实业有限公司	本公司联合营企业
杭州润兴置业有限公司	本公司联合营企业
杭州兆宜企业管理有限公司	本公司联合营企业
湖北联辰房地产开发有限公司	本公司联合营企业
南京华铎房地产开发有限公司	本公司联合营企业
南京铎美装饰工程有限公司	本公司联合营企业
南京荟合置业有限公司	本公司联合营企业
南京裕晟置业有限公司	本公司联合营企业
南京铎隅装饰工程有限公司	本公司联合营企业
上海古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
南京华纛钜盛房地产开发有限公司	本公司联合营企业
武汉华晟乾茂置业有限公司	本公司联合营企业
成都润泽蓉城房地产开发有限公司	本公司联合营企业
长沙润熠房地产开发有限公司	本公司联合营企业
上海润喆翔云置业有限公司	本公司联合营企业
深圳保南投资有限公司	本公司联合营企业
YAN LORD ECO ISLAND INVESTMENT SPTE. 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
苏州华发物业服务服务有限公司	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
珠海华桐房地产开发有限公司	本公司联合营企业
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
广州海灏科技产业营运有限公司	本公司联合营企业之子公司
惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	本公司联合营企业之子公司
武汉华怡城房地产开发有限公司	本公司联合营企业之子公司
西安紫晟置业有限公司	本公司联合营企业之子公司
珠海琴发实业有限公司	本公司联合营企业之子公司
杭州兆越房地产有限公司	本公司联合营企业之子公司
南京仁恒江岛置业有限公司	本公司联合营企业之子公司
上海铎曦房地产开发有限公司	本公司联合营企业之子公司
上海乔浦房地产开发有限公司	本公司联合营企业之子公司
上海招盛房地产开发有限公司	本公司联合营企业之子公司
北京中冶名盈房地产开发有限公司	本公司联合营企业之子公司
广州市增城区越华房地产开发有限公司	本公司联合营企业之子公司

4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
珠海华发综合发展有限公司	本公司股东且受同一母公司控制、持股 1.78%
珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	受同一母公司控制
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	受同一母公司控制
珠海华勤开发建设有限公司	受同一母公司控制
广东富源实业集团有限公司	受同一母公司控制
阳江华阳开发建设有限公司	受同一母公司控制
阳江华创开发建设管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华瓴建设工程有限公司	受同一母公司控制
珠海华发华毓投资建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华隆投资有限公司	受同一母公司控制
珠海市高新总部基地建设发展有限公司	受同一母公司控制
珠海华霆开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华凌开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华滨开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华翼开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华淇开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华铠开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华聚开发建设有限公司	受同一母公司控制
广东家和置地投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华发城市之心建设控股有限公司	受同一母公司控制
珠海华发沁园保障房建设有限公司	受同一母公司控制
珠海铎寿开发建设有限公司	受同一母公司控制

珠海市斗门区电力建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华谷开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华沣开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海九洲开发建设有限公司	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
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
GUANGYU 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
建泰建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华发科创产业园运营管理有限公司	受同一母公司控制
珠海宜居房地产运营管理有限公司	受同一母公司控制
珠海九洲城市中央公园发展有限公司	受同一母公司控制
广东横琴粤澳深度合作区华发跨境电商园区运营管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发数智能源有限公司	受同一母公司控制
珠海城建资产经营管理有限公司	受同一母公司控制
珠海三角岛运营管理有限公司	受同一母公司控制
珠海金湾华发酒店管理有限公司	受同一母公司控制
上海铎兑信息科技有限公司	受同一母公司控制
珠海十字门国际会展中心管理有限公司	受同一母公司控制
珠海铎龙装饰有限公司	受同一母公司控制
上海铎兑物业管理有限公司	受同一母公司控制
珠海九洲商业管理有限公司	受同一母公司控制
苏州太仓华发酒店管理有限公司	受同一母公司控制
珠海维业园林工程有限公司	受同一母公司控制
珠海华发城市运营投资控股有限公司	受同一母公司控制
汕尾市华发酒店管理有限公司	受同一母公司控制
珠海城市建设集团有限公司	受同一母公司控制
珠海经济特区圆明新园旅游有限公司	受同一母公司控制
珠海华发中演剧院管理有限公司	受同一母公司控制
珠海度假村酒店有限公司	受同一母公司控制
珠海华保开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华发高新建设控股有限公司	受同一母公司控制
西藏华昇物流发展有限公司	受同一母公司控制
珠海华宸开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华发绿色能源有限公司	受同一母公司控制
珠海高新华发产业新空间园区综合服务有限公司	受同一母公司控制
珠海华发城市开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海宜时焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海市安昕住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海市九控体育管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发文化传播有限公司	受同一母公司控制
上海川达通信技术有限公司	受同一母公司控制
珠海产权交易中心有限责任公司	受同一母公司控制
珠海九洲文旅投资控股有限公司	受同一母公司控制

北京铎发企业管理有限公司	受同一母公司控制
珠海宜居焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海华发人才公馆保障房建设有限公司	受同一母公司控制
北京迪信通商贸股份有限公司	受同一母公司控制
华金证券股份有限公司	受同一母公司控制
广东迪信通商贸有限公司	受同一母公司控制
上海迪信电子通信技术有限公司	受同一母公司控制
珠海华发商贸控股有限公司	受同一母公司控制
珠海电力建设工程有限公司	受同一母公司控制
北京迪信通电子通信技术有限公司	受同一母公司控制
广东省维业科技有限公司	受同一母公司控制
河南迪信通商贸有限公司	受同一母公司控制
珠海华发珠澳发展有限公司	受同一母公司控制
珠海维业幕墙工程有限公司	受同一母公司控制
四川亿佳隆通讯连锁有限公司	受同一母公司控制
维业华东建设工程（江苏）有限公司	受同一母公司控制
江苏迪丰通信技术有限公司	受同一母公司控制
珠海市工程监理有限公司	受同一母公司控制
珠海迪信通科技有限公司	受同一母公司控制
武汉易通达通讯器材有限公司	受同一母公司控制
福建迪信电子通信技术有限公司	受同一母公司控制
长沙九五八五九八电讯设备有限公司	受同一母公司控制
珠海电力设计院有限公司	受同一母公司控制
山西迪信通商贸有限公司	受同一母公司控制
西安迪信通电子通讯技术有限公司	受同一母公司控制
珠海维业美华建筑设计有限公司	受同一母公司控制
佛山迪信通商贸有限公司	受同一母公司控制
浙江迪信通商贸有限公司	受同一母公司控制
云南迪信通电子通信技术有限公司	受同一母公司控制
珠海康泰明输变电工程有限公司	受同一母公司控制
珠海宜朝焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海华发阅潮文化有限公司	受同一母公司控制
重庆小迪通讯器材有限公司	受同一母公司控制
珠海铎龙家居有限公司	受同一母公司控制
合肥迪信通通信技术有限公司	受同一母公司控制
沈阳通联四海电子通信技术有限公司	受同一母公司控制
广西迪信通电子通信技术有限公司	受同一母公司控制
青岛迪信通通信技术有限公司	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
湖南中讯通电子科技有限公司	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
广东闽泰建材贸易有限公司	受同一母公司控制
广东家和物业服务服务有限公司	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
华金期货有限公司广东横琴分公司	受同一母公司控制
华金证券股份有限公司珠海市分公司	受同一母公司控制
华金资产管理（深圳）有限公司	受同一母公司控制
铨金商业运营管理（珠海）有限公司	受同一母公司控制
日昇金舫发展有限公司	受同一母公司控制
汕尾市华发酒店管理有限公司陆河县分公司	受同一母公司控制
上海铨兑实业发展有限公司	受同一母公司控制
上海华发盈期实业有限公司	受同一母公司控制
上海铨兑实业发展有限公司	受同一母公司控制
上海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
苏州太仓华发酒店管理有限公司铂尔曼酒店	受同一母公司控制
天津铨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
珠海格创投资控股有限公司	受同一母公司控制
珠海格创云谷产业开发有限公司	受同一母公司控制
珠海国际高尔夫游乐有限公司	受同一母公司控制
珠海华敖投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华颁投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华斑投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华褒投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华葆投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华蓓运营管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华奔投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华彼投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华斌投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华卜投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华朝投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华沉投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华宸产业新空间建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华晟新能源开发有限公司	受同一母公司控制

珠海华琮投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华憐投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华钿投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华发澳服企业孵化管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发产业新空间控股有限公司	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
珠海华发国际酒店管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发国际酒店管理有限公司会展行政公寓分公司	受同一母公司控制
珠海华发国际酒店管理有限公司瑞吉酒店	受同一母公司控制
珠海华发国际酒店管理有限公司湾仔酒店分公司	受同一母公司控制
珠海华发国际酒店管理有限公司喜来登酒店分公司	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
珠海华发智谷投资运营有限公司	受同一母公司控制
珠海华发中演剧院管理有限公司香洲区分公司	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
珠海华濠开发建设有限公司	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
珠海华瓴建设工程有限公司	受同一母公司控制
珠海华珞投资有限公司	受同一母公司控制

珠海华律投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华茂农业科技有限公司	受同一母公司控制
珠海华鸣投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华摩投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华奈投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华蒲投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华擎大型产业集聚区开发有限公司	受同一母公司控制
珠海华曲投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华韧投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华汝投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华珊投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华实智远投资有限公司	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
广东家和置地投资有限公司	受同一母公司控制
珠海金湾华发酒店管理有限公司万豪酒店分公司	受同一母公司控制
珠海经济特区隆益实业有限公司	受同一母公司控制
珠海九控环境建设工程有限公司	受同一母公司控制
珠海九控投资有限公司	受同一母公司控制
珠海九控装饰工程有限公司	受同一母公司控制
珠海九洲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九洲港加油站分公司	受同一母公司控制
珠海九洲新能源科技有限公司九洲港加油站分公司	受同一母公司控制
珠海九洲新能源科技有限公司南湾加油站分公司	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
珠海万山华发酒店管理有限公司安麓酒店分公司	受同一母公司控制
珠海西海岸公寓管理有限公司	受同一母公司控制
珠海香洲华发酒店管理有限公司望海楼分公司	受同一母公司控制
珠海一通电器有限公司	受同一母公司控制
珠海宜斌焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海宜澈焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海宜芬焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海宜恭焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海宜济焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海宜简焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海宜沥焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海宜律焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海宜曲焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海宜韧焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海宜珊焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海宜务焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海宜悟焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海宜易焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海宜悠焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海宜羽焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海宜衷焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海宜诸焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海宜祝焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海云上智城数据科技服务有限公司	受同一母公司控制
珠海云上智城算力科技服务有限公司	受同一母公司控制
珠海云上智城投资运营控股有限公司	受同一母公司控制
珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司	受同一母公司控制
珠海置地园林工程有限公司	受同一母公司控制
佛山城智新能源有限公司	受同一母公司控制
广东横琴华发融资租赁有限公司	受同一母公司控制
广东横琴金投创业投资基金管理有限公司	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
华金大道投资有限公司	受同一母公司控制
华金证券股份有限公司湖北分公司	受同一母公司控制
华金证券股份有限公司珠海云峰路证券营业部	受同一母公司控制
罗定华亿新能源发展有限公司	受同一母公司控制

梅州珠科现代农业有限公司	受同一母公司控制
珠海产盛园区运营管理有限公司	受同一母公司控制
珠海产新园区运营管理有限公司	受同一母公司控制
珠海产智园区运营管理有限公司	受同一母公司控制
珠海产盛园区运营管理有限公司	受同一母公司控制
珠海格金新能源科技有限公司	受同一母公司控制
珠海格力金融投资管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华必投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华辩投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华澈投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华稠投资有限公司	受同一母公司控制
珠海珠科新空间光伏建设有限公司	受同一母公司控制
珠海珠科长宜投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华发集团财务有限公司	受同一母公司控制
珠海华发集团有限公司	受同一母公司控制
珠海华发集团有限公司	受同一母公司控制
珠海华发集团有限公司	受同一母公司控制
珠海华发九洲现代服务运营管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发九洲现代服务运营管理有限公司	受同一母公司控制
珠科现代农业投资控股（珠海）有限公司	受同一母公司控制
珠海珠科新能源建设有限公司	受同一母公司控制
珠海珠科新能源集团有限公司	受同一母公司控制
珠海华芬投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华港产业新空间投资开发有限公司	受同一母公司控制
珠海华关投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华好投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华惑投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华津投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华乐产业新空间投资开发有限公司	受同一母公司控制
珠海华璃投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华贸通讯科技有限公司	受同一母公司控制
珠海华琵投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华秋投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华杉投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华时投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华泰开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华谐投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华须投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华煦新能源建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华雁投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华旻投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华曜新能源建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华只投资有限公司	受同一母公司控制
珠海铎创投资控股有限公司	受同一母公司控制
珠海铎创投资控股有限公司	受同一母公司控制
珠海产智园区运营管理有限公司	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
珠海九洲圆明新园中医药文化控股有限公司	受同一母公司控制
珠海科赛开源芯片技术服务有限公司	受同一母公司控制

珠海市华发九洲乡村旅游有限责任公司	受同一母公司控制
珠海宜艇住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海宜弦焕欣住房租赁有限公司	受同一母公司控制
珠海智慧新能源投资有限公司	受同一母公司控制
珠海珠科投资有限公司	受同一母公司控制
珠海珠科新空间光伏建设有限公司	受同一母公司控制
珠海珠科新能源建设有限公司	受同一母公司控制
珠海珠科长宜投资有限公司	受同一母公司控制
珠科现代农业投资控股（珠海）有限公司	受同一母公司控制
香港庄臣控股有限公司	受同一母公司控制
珠海华发集团财务有限公司	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
珠海华金智汇湾创业投资有限公司	母公司之合营联营企业
广东联合产权交易中心有限公司	母公司之合营联营企业
横琴人寿保险有限公司	母公司之合营联营企业
横琴粤澳开发投资有限公司	母公司之合营联营企业
久隆财产保险有限公司	母公司之合营联营企业
英飞尼迪（珠海）创业投资管理有限公司	母公司之合营联营企业
珠海城际轨道实业有限公司	母公司之合营联营企业
珠海航发太空中心运营管理有限公司	母公司之合营联营企业
珠海华冠电容器股份有限公司	母公司之合营联营企业
珠海华金领创基金管理有限公司	母公司之合营联营企业
珠海华金领盛投资有限公司	母公司之合营联营企业
珠海华金资本股份有限公司	母公司之合营联营企业
珠海铎盈投资有限公司	母公司之合营联营企业
珠海市低空产业投资运营有限公司	母公司之合营联营企业
珠海旭华国际商贸有限公司	母公司之合营联营企业
珠海英飞尼迪创业投资基金（有限合伙）	母公司之合营联营企业
珠海智汇元启科技有限公司	母公司之合营联营企业
潮州城市新能源发展有限公司	母公司之合营联营企业
厦门国际银行股份有限公司	母公司之合营联营企业
中航通用飞机有限责任公司	母公司之合营联营企业
中兴保险经纪有限公司	母公司之合营联营企业
广东华润银行股份有限公司	母公司之合营联营企业
珠海市恒华发展有限公司	其他关联方
高景太阳能股份有限公司	其他关联方
珠海九洲开发建设有限公司	其他关联方
珠海市海洋发展集团有限公司	其他关联方
澳龙船艇科技有限公司	其他关联方
珠海白蕉海鲈产业中心有限公司	其他关联方
珠海高格石化能源有限公司洪湾渔港加油站	其他关联方
珠海格力地产物业服务股份有限公司	其他关联方

珠海海发种业产业园发展有限公司	其他关联方
珠海海控融资租赁有限公司	其他关联方
珠海洪湾中心渔港发展有限公司	其他关联方
珠海九控蓝色海洋旅游发展有限公司	其他关联方
珠海科创弘源投资有限公司	其他关联方
珠海市恒鑫商业管理有限责任公司	其他关联方
珠海市免税企业集团有限公司	其他关联方
珠海投资控股有限公司	其他关联方

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度 (如适用)	是否超过 交易额度 (如适用)	上期发生额
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	购买商品、接受劳务	513,540,820.51			1,279,438,916.54
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	广告费	809,190.28			62,707,055.56
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	融资服务费	2,445,612.16			22,446,824.73
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	其他				23,649,581.10
合营联营企业	购买商品、接受劳务	3,917,829.50			11,353,587.02
合计		518,267,840.29			1,399,595,964.95

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	销售商品、提供劳务	90,458,560.87	45,919,463.39
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	物业管理费	110,437,141.39	115,321,324.67
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	其他		9,784,474.44
合营联营企业	服务费	35,132,477.38	27,970,404.00
合营联营企业	销售商品、提供劳务	10,353,649.89	27,349,499.75
合计		211,249,352.15	226,345,166.25

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
珠海华发集团有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2001/1/1	有关托管资产销售完毕之日	注 1	-
珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2019/9/19	项目物业销售完毕并完成结算	注 2	2,486,279.49
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	2,008,113.26
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	8,012,909.96
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	5,334,760.41
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	21,449,177.20
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	3,600,685.79
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	6,747,552.11
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	10,253,810.53
珠海市高新总部基地建设发展有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2023/4/11	项目物业销售完毕并完成结算	注 8	-
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2023/6/6	至项目竣工验收及结算完成、至物业销售完毕及完成结算, 并支付完所有工程全流程管理费和营销管理费及完成质保期客服工作为止	注 8	
珠海华霆开发建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2023/6/9	至项目竣工验收及结算完成、至物业销售完毕及完成结算, 并支付完所有工程全流程管理费和营销管理费及完成质保期客服工作为止	注 8	-
珠海华凌开发建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2023/6/9	至项目竣工验收及结算完成、至物业销售完毕	注 8	1,302,755.71

				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		
珠海华缤开发建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2023/6/5	至项目竣工验收及结算完成、至物业销售完毕及完成结算，并支付完所有工程全流程管理费和营销管理费及完成质保期客服工作为止	注 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	-
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	15,285,361.81
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	
珠海华发沁园保障房建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2024/1/8	项目物业销售完毕并完成结算	注 8	-
珠海铎寿开发建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2024/3/28	至项目竣工验收及结算完成、至物业销售完毕及完成结算，并支付完	注 8	-

				所有工程全流程管理费为止		
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	
珠海家和置地投资有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2024/8/31	项目物业销售完毕并完成结算	注 8	71,816.35
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	28,829,309.11
珠海华沣开发建设有限公司	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	12,617,786.29
珠海九洲开发建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2025/6/9	项目物业销售完毕并完成结算	注 8	6,153,659.62
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	1,920,293.47
合计						126,074,271.11

关联托管/承包情况说明

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

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

注 8：商标使用费收费费率为实际销售回款金额的 0.4%-0.5%；工程全流程管理费费率为项目实际建设总投资的 5%-7%；营销管理费费率为实际销售回款金额的 1.8%-2.5%（含营销涉及的第三方费用，不含渠道费）。此外将营销渠道中的全民营销业务委托给公司，如经全民营销成交的物业，公司收取全民营销服务费，费率为实际使用全民营销成交物业的销售回款金额的 1.0%-2.0%。

本公司委托管理/出包情况表：

□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明

□适用 √不适用

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
珠海华发集团有限公司及其下属公司	房屋建筑物	13,416,557.35	22,449,782.06
珠海华发集团有限公司及其下属公司	其他	304,436.46	611,165.47
联合营公司	房屋建筑物	590,740.91	1,083,090.45
合 计		13,720,993.81	24,144,037.98

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期发生额					上期发生额				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
珠海华发集团	房屋建筑物	612,262.89		23,403,444.19	9,658,711.95		1,203,974.15		29,947,154.35	11,028,412.12	15,520,908.56

有限公司及其下属公司											
珠海华发集团有限公司及其下属公司	场地租赁及其他						11,532.25		2,101,771.33		
联合营公司	房屋建筑物	262,347.42		91,658.93					200,306.88		
合 计		874,610.31		23,495,103.12	9,658,711.95		1,215,506.40		32,249,232.56	11,028,412.12	15,520,908.56

关联租赁情况说明
☐适用 ☒不适用

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广州海灏科技产业营运有限公司	36,848.00	2023 年度	2037 年度	否
广州华骐房地产开发有限公司	110,546.25	2022 年度	2027 年度	否
广州市润臻置业有限公司	1,660.80	2024 年度	2026 年度	否
广州市润臻置业有限公司	990.00	2024 年度	2027 年度	否
广州市润臻置业有限公司	570.00	2024 年度	2026 年度	否
广州市润臻置业有限公司	765.00	2024 年度	2027 年度	否
广州市润臻置业有限公司	884.25	2025 年度	2027 年度	否
惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	76,256.25	2022 年度	2027 年度	否
南京联华房地产开发有限公司	44,219.17	2024 年度	2029 年度	否
南京屿发房地产开发有限公司	11,729.38	2023 年度	2028 年度	否
武汉华启房地产开发有限公司	3,506.25	2022 年度	2052 年度	否
武汉华怡城房地产开发有限公司	5,518.20	2025 年度	2027 年度	否
武汉中央商务区投资开发有限公司	19,119.90	2023 年度	2035 年度	否
武汉中央商务区投资开发有限公司	52,734.00	2024 年度	2039 年度	否
西安紫晟置业有限公司	10,560.00	2025 年度	2027 年度	否
义乌兆盈房地产有限公司	24,459.56	2021 年度	2027 年度	否
珠海琴发实业有限公司	22,080.00	2023 年度	2031 年度	否
珠海琴发实业有限公司	21,090.49	2025 年度	2028 年度	否
珠海琴发实业有限公司	35,698.80	2025 年度	2032 年度	否
珠海琴发投资有限公司	126,000.00	2025 年度	2028 年度	否
珠海正汉置业有限公司	6,918.60	2021 年度	2026 年度	是
珠海正汉置业有限公司	16,376.67	2022 年度	2027 年度	否
珠海市建设安全科学研究院有限公司	20.00	2026 年度	2029 年度	否

(1) 经公司第十届董事局第五十一次会议决议及 2025 年年度股东大会决议批准的《关于公司 2026 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 1,698.53 亿元，其中对子公司的担保最高限额为 1,533.35 亿元，对联合营公司的担保最高限额为 165.18 亿元。截至 2026 年 6 月 30 日，公司实际为联营合营企业提供担保余额 62.16 亿元，未超出担保额度。

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

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海华发集团有限公司	476,569,199.84	2023 年度	2026 年度	是
珠海华发集团有限公司	146,616,467.98	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	2026 年度	是
珠海华发集团有限公司	29,110,833.20	2023 年度	2026 年度	是
珠海华发集团有限公司	14,834,376.76	2024 年度	2026 年度	否

珠海华发集团有限公司	1,150,610,000.00	2025 年度	2026 年度	是
珠海华发集团有限公司	1,108,870,000.00	2025 年度	2026 年度	否
珠海华发集团有限公司	291,400,000.00	2025 年度	2027 年度	否
珠海华发集团有限公司	1,081,374,043.66	2025 年度	2028 年度	否
珠海华发集团有限公司	480,500,000.00	2025 年度	2043 年度	否
珠海华发集团有限公司	758,704,000.00	2026 年度	2027 年度	否
珠海华发集团有限公司	530,732,298.00	2026 年度	2028 年度	否
珠海华发集团有限公司	959,672,577.56	2026 年度	2029 年度	否
珠海华发集团有限公司*1	2,796,001,208.09	2025 年度	2026 年度	是
珠海华发集团有限公司*1	2,126,858,518.89	2025 年度	2026 年度	否
珠海华发集团有限公司*1	585,146,668.48	2026 年度	2027 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	4,000,000.00	2025 年度	2026 年度	是
珠海华金融资担保有限公司	44,800,000.00	2025 年度	2026 年度	否
珠海华金融资担保有限公司	80,800,000.00	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
珠海华金融资担保有限公司	1,650,216.69	2026 年度	2027 年度	否
珠海华金融资担保有限公司	90,000,000.00	2026 年度	2028 年度	否
珠海华金融资担保有限公司	100,000,000.00	2026 年度	2029 年度	否

关联担保情况说明

√适用 □不适用

注 1：根据公司第十一届董事局第六次会议审议通过的《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 2026 年 6 月 30 日，珠海华发集团有限公司实际担保供应链 ABS、ABN 付款义务金额为 27.12 亿元，同时本公司为其提供反担保。

注 2：公司控股股东华发集团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。就华发集团提供的担保，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 2026 年 6 月 30 日，珠海华发集团有限公司实际担保租赁住房金额为 66.42 亿元，同时本公司为其提供反担保。

(5) 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
珠海华发集团财务有限公司	413,000,000.00	2020 年度	2026 年度	
珠海华发集团财务有限公司	1,095,000,000.00	2023 年度	2026 年度	
珠海华发集团财务有限公司	1,882,000,000.00	2025 年度	2026 年度	

珠海华发集团财务有限公司	447,000,000.00	2025 年度	2028 年度	
珠海华发集团财务有限公司	244,000,000.00	2026 年度	2027 年度	
横琴华通金融租赁有限公司	197,999,999.94	2024 年度	2027 年度	
横琴华通金融租赁有限公司	98,800,000.00	2025 年度	2028 年度	
横琴华通金融租赁有限公司	85,000,000.00	2026 年度	2028 年度	
横琴华通金融租赁有限公司	80,000,000.00	2026 年度	2029 年度	
珠海农村商业银行股份有限公司	285,000,000.00	2023 年度	2026 年度	
珠海农村商业银行股份有限公司	396,000,000.00	2025 年度	2028 年度	
珠海农村商业银行股份有限公司	59,000,000.00	2026 年度	2027 年度	
香港华发投资控股有限公司	20,000 万美元	2018 年度	2027 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	1,695,375,851.43	2025 年度	2028 年度	
GUANGYUGLOBALFUNDLP	66,310,354.16 美元	2019 年度	2026 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	540,000,000.00	2024 年度	2026 年度	
华金国际商业保理（珠海）有限公司	5,217,510,629.98	2025 年度	2027 年度	
华金国际商业保理（珠海）有限公司	3,660,000,000.00	2026 年度	2028 年度	
天津铎兴信威企业管理合伙企业（有限合伙）	1,472,000,000.00	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）	306,000,000.00	2023 年度	2026 年度	
华金资产管理（深圳）有限公司	300,000,000.00	2025 年度	2027 年度	
华发（澳门）国际融资租赁有限公司	45,000,000.00	2025 年度	2026 年度	
华发（澳门）国际融资租赁有限公司	30,000,000.00	2026 年度	2027 年度	
厦门国际银行股份有限公司	200,000,000.00	2025 年度	2026 年度	
厦门国际银行股份有限公司	650,000,000.00	2026 年度	2041 年度	
成都华锦铭弘实业有限公司	343,619,999.29	2023 年度	2026 年度	
成都华锦铭弘实业有限公司	92,130,000.71	2024 年度	2026 年度	
成都华锦铭弘实业有限公司	251,742,999.29	2024 年度	/	
广州华骁房地产开发有限公司	39,600,000.00	2022 年度	/	
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	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	9,900,000.00	2024 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	/	
南京华崧房地产开发有限公司	304,938,290.51	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	14,280,000.00	2022 年度	/	
南京荟合置业有限公司	49,980,000.00	2024 年度	/	

南京荟合置业有限公司	14,280,000.00	2026 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	2026 年度	
南京裕晟置业有限公司	45,600,000.00	2021 年度	2026 年度	
南京裕晟置业有限公司	12,000,000.00	2021 年度	/	
南京铂隅装饰工程有限公司	10,000,000.00	2025 年度	2026 年度	
南京铂隅装饰工程有限公司	2,393,025.52	2025 年度	/	
上海古锋房地产开发有限公司	9,800,000.00	2022 年度	2026 年度	
上海古锋房地产开发有限公司	846,671,000.00	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	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	/	
上海铂曦房地产开发有限公司	150,000,000.00	2023 年度	/	
上海铂曦房地产开发有限公司	25,000,000.00	2025 年度	/	
上海铂曦房地产开发有限公司	61,000,000.00	2025 年度	2026 年度	
上海铂曦房地产开发有限公司	30,500,000.00	2026 年度	/	
上海乔浦房地产开发有限公司	23,030,000.00	2022 年度	2026 年度	
上海乔浦房地产开发有限公司	339,814,195.74	2022 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	279,599,000.00	2021 年度	2026 年度	
深圳市润招房地产有限公司	40,001,000.00	2021 年度	/	
苏州华恒商用置业有限公司	107,540,000.00	分批拆入	/	
苏州华恒商用置业有限公司	38,000,000.00	2026 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	80,000,000.00	分批拆入	/	
武汉中央商务区投资开发有限公司	807,007,164.85	分批拆入	2026 年度	
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	218,220,380.06	2021 年度	/	
长沙懿德房地产有限公司	188,265,693.00	2022 年度	/	
长沙懿德房地产有限公司	44,100,000.00	2024 年度	/	
长沙懿德房地产有限公司	24,500,000.00	2025 年度	/	
长沙雍景房地产有限公司	53,900,000.00	2023 年度	/	
珠海华发凤凰房产开发有限公司	5,100,000.00	2022 年度	/	
珠海景华房地产有限公司	39,943,750.00	2023 年度	/	
珠海景华房地产有限公司	30,000,000.00	2024 年度	/	
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	22,081,333.00	2020 年度	/	
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	19,096,067.00	2022 年度	/	
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	15,047,000.00	2023 年度	/	

珠海市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	/	
珠海雍景华越房地产有限公司	16,200,000.00	2026 年度	/	
南京华耀钜盛房地产开发有限公司	300,000,000.00	2024 年度	2026 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	151,470,000.00	2024 年度	2026 年度	
成都润泽蓉城房地产开发有限公司	139,590,000.00	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	/	
长沙润熠房地产开发有限公司	19,600,000.00	2026 年度	/	
义乌兆盈房地产有限公司	27,073,334.55	2024 年度	/	
南京联华房地产开发有限公司	60,025,000.00	2024 年度	2026 年度	
南京联华房地产开发有限公司	1,140,368,161.87	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	/	
上海润喆翔云置业有限公司	228,000,000.00	2026 年度	/	
深圳保南投资有限公司	360,000,000.00	2025 年度	/	
广州市润臻置业有限公司	265,000,000.00	2026 年度	/	

注：公司于 2026 年 3 月 31 日召开的第十一届董事局独立董事专门会议 2026 年第二次会议、第十届董事局第五十一次会议及 2026 年 5 月 15 日召开的 2025 年年度股东大会审议通过了《关于确认公司 2025 年度日常关联交易执行情况及预计 2026 年度日常关联交易的议案》，对公司 2026 年度可能与控股股东华发集团（包括其全资、控股子公司）及其他关联方发生的日常关联交易进行了预计。公司在股东大会授权范围内，向控股股东及其关联方申请借款，截止 2026 年 6 月 30 日，向控股股东及其下属公司拆入资金余额为人民币 1,531,250.41 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 382,980.00 万元；公司及下属子公司向珠海华发集团财务有限公司所拆入资金全部由本公司提供保证担保。

本公司依据项目合作开发协议，按照各项项目的资金情况，从合营、联营企业取得项目盈余资金本金余额合计人民币 979,869.10 万元。

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
YAN LORD ECO ISLAND INVESTMENT SPTE .LTD	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	/	
成都华锦铭弘实业有限公司	175,650,000.00	2026 年度	/	
大连万腾置业有限公司	115,681,034.69	分批拆出	/	
鄂州滨湖地产有限责任公司	3,600,000.00	2024 年度	/	
鄂州滨湖地产有限责任公司	51,324,507.55	2025 年度	/	
广州海灏科技产业营运有限公司	226,442,343.33	分批拆出	/	

广州海灏科技产业营运有限公司	14,700,000.00	2026 年度	/	
广州华骁房地产开发有限公司	1,115,433,000.00	2022 年度	/	
广州市润晔置业有限公司	212,029,203.50	2019 年度	/	
广州市润晔置业有限公司	33,500,000.00	2021 年度	/	
广州市润晔置业有限公司	27,000,000.00	2022 年度	/	
广州市润晔置业有限公司	72,000,000.00	2023 年度	/	
广州市润晔置业有限公司	12,000,000.00	2024 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	2026 年度	
湖北联辰房地产开发有限公司	61,230,000.00	2025 年度	2026 年度	
湖北联辰房地产开发有限公司	13,770,000.00	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	263,806,160.26	2024 年度	/	
南京颐铎居置业有限公司	178,996,661.20	2022 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	1,632,381,750.66	2021 年度	/	
武汉中央商务区投资开发有限公司	716,278,164.85	2021 年度	2026 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	2,418,247,911.58	分批拆出	/	
珠海市海灏实业投资有限公司	186,200,000.00	2022 年度	/	
珠海市海灏实业投资有限公司	20,134,100.00	2023 年度	/	
广州穗信置业有限公司	53,538,601.61	2024 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	/	
南京铎美装饰工程有限公司	1,000,000.00	2026 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	/	
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	/	
珠海正汉置业有限公司	187,890,000.00	2026 年度	/	

注：公司于 2026 年 4 月 24 日召开的第十届董事局第五十一次会议及 2026 年 5 月 15 日召开的 2025 年年度股东大会审议通过了《关于提供财务资助的议案》。截止 2026 年 6 月 30 日，公司在上述股东大会授权范围内，按照各项目的开发进度向合营、联营企业提供资金余额合计人民币 1,128,729.82 万元、美元 6,000.00 万元。

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

☐适用 ☒不适用

(7) 关键管理人员报酬

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	632.40	1,448.16

(8) 其他关联交易

√适用 □不适用

(1) 商标许可使用

本公司与华发集团分别于 2001 年 7 月、2002 年 12 月签订商标转让合同，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 27.12 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	795,109.28	15,231,578.59	15,851,949.63	174,738.24
本公司及下属公司	广东华润银行股份有限公司	4,634.88	230,579.31	228,413.88	6,800.31
本公司及下属公司	珠海农村商业银行股份有限公司	202.95	34,748.23	33,654.36	1,296.82
本公司及下属公司	厦门国际银行股份有限公司	134.17	238,973.92	238,980.39	127.70

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

(4) 与关联方利息交易

A、应付关联方利息

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海华发集团有限公司及其下属公司	贷款利息支出	58,845.44	54,391.03
联合营公司	利息支出	1,746.45	1,510.60
合计		60,591.89	55,901.63

B、应收关联方利息

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海华发集团有限公司及其下属公司	利息收入	1,564.86	2,538.06
联合营公司	利息收入	9,604.28	14,755.53
合计		11,169.14	17,293.59

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1) 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币					
项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
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	58,639,233.20		63,097,261.00	
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	珠海华发国际酒店管理有限公司	16,022,253.54		897,750.50	
预付账款	横琴人寿保险有限公司	3,597,492.84		899,227.92	
预付账款	上海川达通信技术有限公司	2,244,456.79		16,500,000.00	
预付账款	珠海产权交易中心有限责任公司	1,161,758.21		1,191,411.67	
预付账款	华金国际商业保理（珠海）有限公司	1,006,408.73		465,690.82	
预付账款	其他小额往来	3,740,391.39		2,092,575.43	
应收账款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	463,724,353.22	49,667,066.37	408,501,563.79	37,238,475.23
应收账款	珠海琴发实业有限公司	76,340,685.12	38,170.34	75,772,845.86	37,886.43
应收账款	珠海正汉置业有限公司	62,105,913.40	31,052.96	59,836,632.05	29,918.32
应收账款	珠海华发科创产业园运营管理有限公司	48,613,024.01	4,247,937.79	81,289,462.68	14,133,216.15
应收账款	珠海华勤开发建设有限公司	46,957,263.79	4,045,832.57	39,238,390.93	3,655,386.65
应收账款	珠海华瓴建设工程有限公司	46,465,929.96	2,685,739.50	55,673,764.48	2,783,695.93
应收账款	珠海宜居房地产运营管理有限公司	44,516,162.12	2,242,302.30	40,432,781.77	2,021,639.09
应收账款	广州华骁房地产开发有限公司	43,001,825.01	21,500.91	43,001,825.01	21,500.91
应收账款	GUANGYUGLOBALFUNDLP	40,865,399.10	2,043,269.95		
应收账款	广州穗信置业有限公司	38,000,160.45	19,000.08	40,959,498.81	20,479.75
应收账款	珠海华谷开发建设有限公司	36,504,187.66	1,825,209.38	15,529,378.50	776,468.92
应收账款	珠海华发城市之心建设控股有限公司	35,327,674.77	3,264,058.14	35,291,638.19	3,237,470.02
应收账款	珠海华发华毓投资建设有限公司	33,928,872.76	5,076,212.48	25,987,175.86	3,979,272.86
应收账款	广东富源实业集团有限公司	31,382,591.63	2,716,709.78	25,965,243.43	2,441,386.21

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	30,214,896.56	15,107.45	35,004,180.99	17,502.08
应收账款	珠海华沣开发建设有限公司	26,597,718.49	1,329,885.92	14,266,130.69	713,306.54
应收账款	南京屿发房地产开发有限公司	23,176,610.30	11,588.30	69,718,583.03	34,859.29
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	22,196,613.01	4,057,443.37	30,076,223.49	4,218,757.28
应收账款	珠海九控房地产有限公司	20,279,611.62	1,234,872.27	21,831,071.08	1,502,528.29
应收账款	珠海华桐房地产开发有限公司	19,833,900.03	9,916.95		
应收账款	珠海九洲城市中央公园发展有限公司	19,255,863.13	1,602,423.86	16,541,774.00	1,466,677.40
应收账款	建泰建设有限公司	17,394,146.05	2,175,782.97	16,461,098.43	1,492,512.45
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	16,765,166.73	1,005,480.31	14,617,920.18	731,427.26
应收账款	珠海九洲开发建设有限公司	16,287,663.85	877,798.27	9,500,294.51	541,122.30
应收账款	珠海华隆投资有限公司	12,915,912.82	645,795.64	2,046,873.66	102,343.68
应收账款	南京华铎房地产开发有限公司	10,094,808.94	5,047.40	10,294,572.62	5,147.28
应收账款	武汉华怡城房地产开发有限公司	9,538,535.87	4,769.27	8,409,049.21	4,204.52
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	珠海华聚开发建设有限公司	7,875,000.32	1,193,984.91	24,217,527.17	1,728,814.00
应收账款	珠海十字门国际会展中心管理有限公司	7,847,493.69	417,191.19	4,582,208.59	235,031.67
应收账款	珠海城建资产经营管理有限公司	7,436,916.56	439,010.47	8,617,145.41	468,705.55
应收账款	武汉华中投地产开发有限公司	7,386,951.12	3,693.47	7,129,425.45	3,564.71
应收账款	珠海华发集团有限公司	7,186,851.85	2,301,312.59	5,134,442.42	1,911,984.92
应收账款	上海润喆翔云置业有限公司	7,074,318.89	3,537.16	6,630,971.99	3,315.49
应收账款	珠海三角岛运营管理有限公司	6,535,010.97	504,423.18	7,759,944.91	579,731.01
应收账款	珠海华凌开发建设有限公司	5,612,841.98	305,540.13	9,305,075.16	486,166.51
应收账款	上海铎曦房地产开发有限公司	5,155,051.69	2,577.53	3,634,156.02	1,817.08
应收账款	北京中冶名盈房地产开发有限公司	4,852,958.58	2,426.48	3,611,124.01	1,805.56
应收账款	珠海华发九洲现代服务运营管理有限公司	4,664,889.27	235,048.77	2,841,996.77	142,184.91
应收账款	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	4,481,513.57	4,481,513.57	4,481,513.57	2,240.76

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	武汉华发中城荟商业管理有限公司	3,686,483.68	1,843.24	3,566,483.69	1,783.24
应收账款	苏州太仓华发酒店管理有限公司	3,455,953.46	172,797.67	2,410,237.78	120,511.89
应收账款	珠海铎龙装饰有限公司	3,323,914.78	278,322.34	3,279,503.78	166,190.65
应收账款	珠海经济特区圆明新园旅游有限公司	3,307,923.44	271,220.95	1,779,034.21	172,655.52
应收账款	珠海华发中演剧院管理有限公司	3,286,378.96	221,805.85	1,718,390.10	95,434.26
应收账款	广东家和置地投资有限公司	3,279,295.96	277,693.50	2,447,382.14	122,369.11
应收账款	珠海华发城市运营投资控股有限公司	3,069,079.84	191,882.12	2,026,411.03	138,943.27
应收账款	西藏华昇物流发展有限公司	2,953,268.01	356,198.46	1,401,391.45	255,229.08
应收账款	珠海华发体育运营管理有限公司	2,729,686.49	169,218.89	5,505,475.87	470,358.54
应收账款	珠海九洲商业管理有限公司	2,660,455.13	225,326.45	2,724,824.98	272,425.31
应收账款	上海铎兑物业管理有限公司	2,405,606.69	120,280.33	3,146,432.05	291,961.60
应收账款	珠海市九控体育管理有限公司	2,309,245.08	163,327.69	750,321.04	73,928.10
应收账款	珠海维业园林工程有限公司	2,092,513.15	144,602.68	2,096,146.14	318,283.37
应收账款	南京颐铎居置业有限公司	2,087,069.73	1,043.54	2,069,295.86	1,034.65
应收账款	上海古锋房地产开发有限公司	1,981,754.21	990.88	1,655,930.46	827.97
应收账款	珠海市高新总部基地建设发展有限公司	1,935,759.39	158,662.15	2,568,168.46	128,416.12
应收账款	汕尾市华发酒店管理有限公司	1,893,660.00	217,770.90	1,988,343.00	142,024.50
应收账款	广州海灏科技产业营运有限公司	1,892,372.94	946.18	1,286,527.90	643.26
应收账款	上海铎兑信息科技有限公司	1,635,661.28	81,783.07	4,661,886.80	398,693.59
应收账款	珠海景华房地产有限公司	1,546,978.83	773.49	1,545,311.31	772.66
应收账款	珠海华保开发建设有限公司	1,476,451.51	517,205.91	1,435,669.51	315,335.01
应收账款	珠海华发绿色能源有限公司	1,475,084.39	175,223.39	1,258,107.10	136,466.78
应收账款	苏州市盛澜美科房地产有限公司	1,407,559.04	703.78	1,407,559.04	703.78
应收账款	成都华锦铭弘实业有限公司	1,406,152.08	703.08	3,068,842.33	1,534.43
应收账款	珠海华发国际会展管理有限公司	1,402,763.06	73,010.42	1,986,038.89	103,515.77
应收账款	珠海华发城市开发建设有限公司	1,374,389.39	688,626.97	1,201,715.63	667,430.74
应收账款	西安紫晟置业有限公司	1,341,317.80	670.66	1,341,317.80	670.66
应收账款	珠海华宸开发建设有限公司	1,316,050.16	100,170.02	1,288,542.56	70,223.97

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	杭州润兴置业有限公司	1,304,216.32	652.11	4,938,782.08	2,469.40
应收账款	珠海产新园区运营管理有限公司	1,254,800.06	214,526.19		
应收账款	珠海华发高新建设控股有限公司	1,212,738.43	60,708.93	1,425,960.10	106,446.01
应收账款	珠海城市建设集团有限公司	1,111,647.69	80,719.19	1,797,766.98	104,730.62
应收账款	珠海华发国际酒店管理有限公司	1,103,841.00	57,479.93	996,750.10	51,310.48
应收账款	珠海宜时焕欣住房租赁有限公司	1,049,842.07	53,082.02	1,199,308.73	59,965.44
应收账款	南京华赓钜盛房地产开发有限公司	1,008,802.94	504.40	1,188,719.95	594.36
应收账款	珠海度假村酒店有限公司	562,222.41	53,045.69	1,525,772.03	149,715.30
应收账款	珠海金湾华发酒店管理有限公司	518,821.08	26,624.27	5,875,407.29	293,770.36
应收账款	杭州兆越房地产有限公司	337,263.98	168.63	1,030,094.92	515.05
应收账款	南京联华房地产开发有限公司	196,080.19	98.04	60,298,780.49	36,126.31
应收账款	上海乔浦房地产开发有限公司	184,252.12	92.13	5,952,954.67	2,976.48
应收账款	珠海华发数智能源有限公司			10,380,729.00	2,813,939.75
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
应收账款	其他小额往来	25,143,848.37	1,926,606.14	23,229,872.88	1,587,706.92
应收票据	建泰建设有限公司	825,544.21		863,699.33	
应收股利	珠海华桐房地产开发有限公司	126,889,532.53			
应收股利	珠海华方物业运营管理有限公司			1,785,000.00	
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	
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	2,149,570,000.00	1,074,785.00
其他应收款	南京铎美装饰工程有限公司	25,421,260.15	12,710.63	25,421,260.15	12,710.63
其他应收款	珠海琴发实业有限公司	15,191,749.89	7,595.87	15,061,165.08	7,530.58
其他应收款	珠海九洲文旅投资控股有限公司	14,510,905.44	5,801,090.54	14,510,905.44	5,800,545.27
其他应收款	珠海九洲控股集团有限公司	11,963,793.54	6,838,174.75	14,958,513.54	8,407,891.95
其他应收款	南京华赓钜盛房地产开发有限公司	11,351,561.02	5,675.78	11,351,561.02	5,675.78

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
其他应收款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	7,966,443.29	509,660.11	6,776,112.64	420,189.72
其他应收款	北京铎发企业管理有限公司	6,832,837.00	3,334,911.80	6,705,974.00	3,328,568.65
其他应收款	珠海铎龙装饰有限公司	6,817,786.31	363,521.70	545,190.36	44,057.41
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	2,685.02
其他应收款	珠海市恒华发展有限公司	5,224,902.57	2,612.45	4,835,468.30	2,417.73
其他应收款	珠海宜居房地产运营管理有限公司	4,146,114.16	207,305.71	58,530.02	2,926.50
其他应收款	珠海宜居焕欣住房租赁有限公司	3,600,000.00	360,000.00	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	2,328,000.00	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	483,673.40
其他应收款	建泰建设有限公司	1,170,489.54	409,072.96	1,944,397.61	418,782.07
其他应收款	珠海华发沁园保障房建设有限公司	1,058,848.39	101,531.87	1,058,848.39	52,942.42
其他应收款	珠海产权交易中心有限责任公司	1,046,659.63	221,963.85	901,659.63	235,015.86
其他应收款	珠海华方物业运营管理有限公司	924,254.71	462.13	1,040,288.67	520.13
其他应收款	上海铄兑物业管理有限公司	144,125.57	57,650.23	1,144,125.57	657,650.23
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	其他小额往来	5,261,298.48	620,876.76	5,726,002.92	508,784.25
其他流动资产	珠海琴发投资有限公司	3,407,358,581.90	24,965,850.21	3,299,149,106.77	1,649,574.55
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	2,017,248,736.25	1,008,624.37
其他流动资产	武汉中央商务区投资开发有限公司	1,634,544,191.78	817,272.10	2,350,822,356.63	1,175,411.18
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	529,004,771.42
其他流动资产	广州华骁房地产开发有限公司	1,115,433,000.00	557,716.50	1,115,433,000.00	557,716.50
其他流动资产	YanlordEcoIslandInvestmentsPte.Ltd	408,653,990.97	204,327.00	421,728,230.81	210,864.12
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	341,056,038.11	170,528.02	316,137,322.97	158,068.66
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	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	263,806,160.26	131,903.08
其他流动资产	交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	263,167,304.89	131,583.65	256,190,197.33	128,095.10

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
其他流动资产	南京颐铎居置业有限公司	242,787,780.13	121,393.89	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	珠海正汉置业有限公司	187,890,000.00	93,945.00		
其他流动资产	成都华锦铭弘实业有限公司	179,168,340.71	89,584.16	3,344,577.73	1,672.28
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	115,681,034.69	57,840.52
其他流动资产	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	72,530,152.50	72,530,152.50	72,007,877.00	66,863,432.85
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	68,100,000.00	34,050.00	67,100,000.00	33,550.00
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	54,924,507.55	27,462.25
其他流动资产	广州穗信置业有限公司	53,538,601.61	26,769.30	53,538,601.61	26,769.30
其他流动资产	湖北疏港投资有限公司	47,960,500.00	23,980.25	47,960,500.00	23,980.25
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	31,269,473.68	15,634.74
其他流动资产	苏州市盛澜美科房地产有限公司	21,054,510.43	10,527.26	20,201,799.32	10,100.90
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	13,770,000.00	6,885.00
其他流动资产	成都润泽蓉城房地产开发有限公司	6,840,426.03	3,420.21		
其他流动资产	义乌兆盈房地产有限公司	3,906,735.93	1,953.37	3,906,735.93	1,953.37
其他流动资产	广州海鲲商业管理有限公司	1,470,000.00	735.00	1,470,000.00	735.00
其他流动资产	其他小额往来	1,263,135.19	631.56	1,198,023.09	599.00
合同资产	其他小额往来	887,703.59		887,703.59	

(2) 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
租赁负债	华发集团及下属子公司	403,413,908.51	399,919,194.00
租赁负债	合营联营企业	8,862,286.18	10,098,153.50
租赁负债	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	308,698.66	1,985,623.95
长期借款	华金国际商业保理（珠海）有限公司	5,910,000,000.00	4,834,000,000.00
长期借款	香港华发投资控股有限公司	3,214,166,729.68	3,257,754,500.41
长期借款	天津铎兴信威企业管理合伙企业（有限合伙）	1,472,000,000.00	1,572,000,000.00
长期借款	GUANGYUGLOBALFUNDLP	761,529,133.22	785,892,874.52
长期借款	厦门国际银行股份有限公司	637,065,000.00	
长期借款	珠海华发集团财务有限公司	445,000,000.00	446,000,000.00
长期借款	珠海农村商业银行股份有限公司	388,000,000.00	392,000,000.00
长期借款	华金资产管理（深圳）有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00
长期借款	横琴华通金融租赁有限公司	255,080,000.00	295,599,999.94
短期借款	珠海华发集团财务有限公司	2,126,000,000.00	1,966,000,000.00
短期借款	华金国际商业保理（珠海）有限公司	1,479,510,629.98	1,499,999,671.50
短期借款	厦门国际银行股份有限公司	200,000,000.00	
短期借款	华发（澳门）国际融资租赁有限公司	75,000,000.00	45,000,000.00
短期借款	珠海农村商业银行股份有限公司	59,000,000.00	
短期借款	GUANGYUGLOBALFUNDLP	40,865,400.00	42,172,840.22
预收账款	其他小额往来	528,595.92	341,887.76
应付账款	珠海铎龙装饰有限公司	1,083,251,033.17	1,066,420,730.73
应付账款	建泰建设有限公司	1,074,137,997.26	1,437,363,436.75
应付账款	维业建设集团股份有限公司	237,126,726.75	265,893,494.14
应付账款	深圳保南投资有限公司	95,645,805.56	95,645,805.56
应付账款	深圳融华运营管理有限公司	41,311,052.19	40,505,879.36
应付账款	北京迪信通商贸股份有限公司	35,702,806.41	35,712,807.83
应付账款	珠海正汉置业有限公司	27,161,551.10	31,551.10
应付账款	珠海华发文化传播有限公司	23,083,219.22	23,856,775.40
应付账款	珠海琴发实业有限公司	21,915,773.11	11,988,900.34
应付账款	广东省维业科技有限公司	17,154,650.56	13,101,381.73
应付账款	珠海华发数智技术有限公司	16,112,123.68	22,125,024.17
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	广东迪信通商贸有限公司	15,520,277.69	17,170,739.21
应付账款	珠海电力建设工程有限公司	15,286,569.97	15,454,224.05
应付账款	华金证券股份有限公司	14,832,385.82	27,676,230.82
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	14,773,024.18	12,364,427.38
应付账款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	14,137,868.82	13,178,288.57
应付账款	上海迪信电子通信技术有限公司	12,329,993.93	17,118,070.15
应付账款	北京迪信通电子通信技术有限公司	11,055,943.40	13,683,943.40
应付账款	珠海华发集团有限公司	10,868,541.15	10,610,059.34
应付账款	珠海市安居集团有限公司	10,586,640.00	10,593,420.00
应付账款	珠海华发珠澳发展有限公司	10,357,091.10	9,863,896.29
应付账款	珠海华发体育运营管理有限公司	10,281,698.11	10,131,698.11

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	维业华东建设工程（江苏）有限公司	10,013,348.30	3,754,510.75
应付账款	珠海华发综合发展有限公司	9,523,263.49	9,523,263.49
应付账款	无锡华发体育运营管理有限公司	7,818,026.33	
应付账款	河南迪信通商贸有限公司	6,243,500.00	11,322,500.00
应付账款	四川亿佳隆通讯连锁有限公司	5,558,500.00	5,558,500.00
应付账款	武汉中央商务区投资开发有限公司	5,306,416.76	5,306,416.76
应付账款	珠海华发九洲现代服务运营管理有限公司	5,103,866.55	2,796,618.25
应付账款	珠海城市建设集团有限公司	4,439,275.00	
应付账款	福建迪信电子通信技术有限公司	4,184,000.00	3,209,000.00
应付账款	武汉易通达通讯器材有限公司	3,967,917.70	3,344,033.10
应付账款	苏州华发物业服务有限公司	3,440,298.82	379,243.25
应付账款	长沙九五八五九八电讯设备有限公司	2,743,500.00	2,911,500.00
应付账款	山西迪信通商贸有限公司	2,618,226.42	2,618,226.42
应付账款	珠海市高新总部基地建设发展有限公司	2,567,128.83	2,403,324.61
应付账款	珠海电力设计院有限公司	2,524,924.02	2,696,244.78
应付账款	江苏迪丰通信技术有限公司	2,453,469.75	3,707,041.36
应付账款	珠海迪信通科技有限公司	2,430,515.46	3,472,479.53
应付账款	珠海维业园林工程有限公司	2,404,600.69	2,404,600.69
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	珠海华智人力资源服务有限公司	2,234,289.39	783,963.30
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	1,837,033.00
应付账款	珠海城建资产经营管理有限公司	1,813,225.00	
应付账款	珠海铎龙家居有限公司	1,747,811.31	1,122,811.31
应付账款	珠海华发国际酒店管理有限公司	1,651,298.77	66,583.23
应付账款	珠海维业幕墙工程有限公司	1,568,677.21	6,930,257.30
应付账款	浙江迪信通商贸有限公司	1,554,000.00	2,249,000.00
应付账款	金埔园林股份有限公司	1,487,069.67	1,551,867.88
应付账款	华金国际商业保理（珠海）有限公司	1,365,679.19	18,200,813.14
应付账款	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	1,328,719.02	
应付账款	珠海市建设安全科学研究院有限公司	1,240,150.82	512,743.95
应付账款	西安迪信通电子通讯技术有限公司	1,238,479.44	2,466,535.06
应付账款	珠海九控房地产有限公司	1,232,560.86	1,126,174.22
应付账款	重庆小迪通讯器材有限公司	1,228,792.00	1,228,792.00
应付账款	珠海华发科创产业园运营管理有限公司	1,170,896.78	32,457,885.68
应付账款	横琴人寿保险有限公司	1,163,221.36	327,122.45
应付账款	合肥迪信通通信技术有限公司	1,104,000.00	1,104,000.00
应付账款	沈阳通联四海电子通信技术有限公司	1,017,414.16	1,015,000.00
应付账款	珠海维业美华建筑设计有限公司	1,002,115.20	2,406,765.07
应付账款	广西迪信通电子通信技术有限公司	1,001,500.00	1,001,500.00
应付账款	珠海市工程监理有限公司	842,232.40	3,625,425.01
应付账款	云南迪信通电子通信技术有限公司	814,037.14	2,192,060.16
应付账款	珠海康泰明输变电工程有限公司	548,273.58	2,168,893.25
应付账款	珠海华发阅潮文化有限公司	376,366.48	1,767,867.70
应付账款	珠海华方物业运营管理有限公司	263,520.00	6,102,851.81
应付账款	珠海度假村酒店有限公司	152,510.06	1,500,489.56
应付账款	其他小额往来	9,441,878.31	10,405,149.88
应付股利	珠海九洲文旅投资控股有限公司	16,170,736.64	16,170,736.64

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
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	2,028,000,000.00	1,174,000,000.00
一年内到期的非流动负债	珠海华发集团财务有限公司	1,097,000,000.00	1,511,000,000.00
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）	306,000,000.00	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	293,000,000.00	296,000,000.00
一年内到期的非流动负债	横琴华通金融租赁有限公司	206,719,999.94	201,066,666.66
一年内到期的非流动负债	厦门国际银行股份有限公司	12,935,000.00	
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
其他应付款	上海润喆翔云置业有限公司	1,628,925,000.01	1,400,925,000.01
其他应付款	上海古锋房地产开发有限公司	1,574,811,000.00	1,584,611,000.00
其他应付款	南京联华房地产开发有限公司	1,348,618,161.87	1,408,643,161.87
其他应付款	珠海华桐房地产开发有限公司	584,684,758.00	
其他应付款	太仓仁铎房地产开发有限公司	490,000,000.00	490,000,000.00
其他应付款	长沙懿德房地产有限公司	453,284,138.24	453,284,138.24
其他应付款	南京屿发房地产开发有限公司	368,357,765.41	368,357,765.41
其他应付款	深圳保南投资有限公司	360,000,000.00	360,000,000.00
其他应付款	上海乔浦房地产开发有限公司	340,265,743.91	363,566,870.28
其他应付款	南京华崧房地产开发有限公司	313,475,481.78	313,475,481.78
其他应付款	长沙润熠房地产开发有限公司	305,781,883.33	286,347,425.00
其他应付款	成都华锦铭弘实业有限公司	291,112,104.61	719,410,925.35
其他应付款	广州市润臻置业有限公司	266,114,541.66	
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	241,570,000.00
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	237,403,110.50
其他应付款	上海铎曦房地产开发有限公司	211,103,563.88	238,120,111.10
其他应付款	成都润泽蓉城房地产开发有限公司	145,632,686.24	294,257,970.64
其他应付款	苏州华恒商用置业有限公司	145,540,000.00	107,540,000.00
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	南京荟合置业有限公司	78,540,000.00	64,260,000.00
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	68,996,000.00
其他应付款	珠海雍景华越房地产有限公司	60,882,960.96	44,682,960.96
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	珠海铎龙装饰有限公司	55,892,572.57	54,042,428.71
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	建泰建设有限公司	47,654,852.50	54,605,612.20
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	深圳市润招房地产有限公司	40,001,000.00	319,600,000.00
其他应付款	广州华晓房地产开发有限公司	39,600,000.00	39,600,000.00
其他应付款	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	39,492,100.00	39,492,100.00

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	30,273,930.55
其他应付款	义乌兆盈房地产有限公司	27,073,334.55	27,073,334.55
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	17,284,626.30
其他应付款	杭州兆宜企业管理有限公司	16,559,766.89	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	15,088,537.46	15,788,537.46
其他应付款	湖南梦想滨水湾置业有限公司	13,645,012.69	
其他应付款	南京裕晟置业有限公司	12,000,000.00	300,000,000.00
其他应付款	杭州润兴置业有限公司	9,900,000.00	9,900,000.00
其他应付款	维业建设集团股份有限公司	6,835,759.61	5,074,492.61
其他应付款	珠海华发人才公馆保障房建设有限公司	5,735,878.44	4,571,660.90
其他应付款	珠海华发凤凰房产开发有限公司	5,100,000.00	5,100,000.00
其他应付款	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	4,079,904.49
其他应付款	深圳融祺投资发展有限公司	3,495,175.01	3,495,175.01
其他应付款	珠海华发沁园保障房建设有限公司	2,417,729.38	2,680,465.03
其他应付款	南京铎隅装饰工程有限公司	2,393,025.52	12,393,025.52
其他应付款	金埔园林股份有限公司	2,340,804.29	1,704,792.06
其他应付款	珠海电力建设工程有限公司	1,960,847.45	1,791,161.76
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	珠海琴发实业有限公司	1,770,755.84	1,763,537.82
其他应付款	珠海康泰明输变电工程有限公司	1,658,345.56	1,609,572.98
其他应付款	珠海华发集团有限公司	1,533,974.16	1,533,974.16
其他应付款	珠海九控房地产有限公司	1,007,837.68	3,040,053.39
其他应付款	武汉中央商务区投资开发有限公司	320,012.12	807,327,176.97
其他应付款	广东省维业科技有限公司	114,053.34	1,316,734.96
其他应付款	珠海宜居房地产运营管理有限公司	58,735.00	2,680,636.62
其他应付款	南京华曜钜盛房地产开发有限公司		300,000,000.00
其他应付款	其他小额往来	11,609,641.79	9,304,256.93
合同负债	珠海华聚开发建设有限公司	13,765,201.32	
合同负债	其他小额往来	10,592,836.47	7,400,567.27
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	4,807,000.00
合同负债	南京屿发房地产开发有限公司	3,414,336.10	14,336.10
合同负债	上海铎兑信息科技有限公司	1,639,809.21	666,767.21
合同负债	南京颐铎居置业有限公司	1,258,063.27	2,244,267.85
合同负债	苏州华恒商用置业有限公司	916,263.91	1,108,029.49
合同负债	广东家和置地投资有限公司	319,704.21	1,448,295.55
合同负债	珠海华发综合发展有限公司	255,178.41	3,153,194.89
合同负债	珠海安翊住房租赁有限公司		40,110,861.00

(3) 其他项目

□适用 √ 不适用

7、 关联方承诺

□适用 √ 不适用

8、其他

☐适用 ☒不适用

十五、股份支付**1、各项权益工具****(1) 明细情况**

☐适用 ☒不适用

(2) 期末发行在外的股票期权或其他权益工具

☐适用 ☒不适用

2、以权益结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

3、以现金结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

4、本期股份支付费用

☐适用 ☒不适用

5、股份支付的修改、终止情况

☐适用 ☒不适用

6、其他

☐适用 ☒不适用

十六、承诺及或有事项**1、重要承诺事项**

☒适用 ☐不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

1、本公司将根据合资合作协议为合营联营企业提供同股比运营资金或担保等增信措施；当合营联营企业其他股东为其提供全额担保时，本公司按持股比例向其他股东提供反担保。

2、公司设立了华发租赁住房资产支持专项计划，本公司承担按基础初始资产评估值下降差额提供保证金、评级下调收购优先级全部资产证券、专项计划内资金不足以分配优先级资产证券收益时的差额支付以及整租租金担保等义务；同时本公司拥有优先回购权。

除存在上述承诺事项外，截至 2026 年 6 月 30 日，本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

2、或有事项**(1) 资产负债表日存在的重要或有事项**

☒适用 ☐不适用

截至 2026 年 6 月 30 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 786.11 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	74,000,000.00	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	100,000,000.00	2021 年度	2027 年度
杭州铎安置业有限公司	35,500,000.00	2024 年度	2039 年度
杭州铎福宜居置业有限公司	237,838,634.00	2024 年度	2049 年度
杭州铎泓置业有限公司	250,000,000.00	2025 年度	2029 年度
杭州铎兆置业有限公司	1,095,000,000.00	2023 年度	2026 年度
湖北广家洲投资有限公司	49,499,999.70	2021 年度	2027 年度
华发实业(香港)有限公司	1,362,180,000.00	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	1,695,375,851.43	2025 年度	2028 年度
华发实业(香港)有限公司	400,000,000.00	2026 年度	2027 年度
铎金投资有限公司	1,314,810,990.00	2024 年度	2026 年度
昆明华创云房地产开发有限公司	710,000,000.00	2023 年度	2027 年度
罗定铎荣商贸有限公司	86,130,000.00	2025 年度	2028 年度
罗定铎盛商贸有限公司	86,130,000.00	2025 年度	2028 年度
罗定铎图商贸有限公司	85,140,000.00	2025 年度	2028 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	1,378,370,000.00	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
上海铎拓企业发展有限公司	128,800,000.00	2024 年度	2039 年度
上海泾铎房地产开发有限公司	1,481,700,000.00	2023 年度	2028 年度
上海泾铎房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2025 年度	2030 年度
上海巷铎房地产开发有限公司	760,000,000.00	2026 年度	2029 年度
上海信浦东岸置业有限公司	694,720,361.55	2019 年度	2029 年度
绍兴铎越置业有限公司	110,000,000.00	2022 年度	2029 年度
绍兴铎越置业有限公司	463,000,000.00	2022 年度	2030 年度
绍兴铎越置业有限公司	199,900,000.00	2023 年度	2026 年度
绍兴铎越置业有限公司	939,970,000.00	2024 年度	2029 年度
绍兴铎越置业有限公司	5,000,000.00	2026 年度	2026 年度
绍兴铎越置业有限公司	30,000,000.00	2026 年度	2027 年度
绍兴铎越置业有限公司	20,000,000.00	2026 年度	2028 年度
绍兴铎越置业有限公司	499,700,000.00	2026 年度	2029 年度
绍兴铎泽置业有限公司	325,000,000.00	2023 年度	2032 年度
深圳铎峰企业管理有限公司	197,000,000.00	2023 年度	2026 年度
深圳铎岭企业管理有限公司	237,200,000.00	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	280,000,000.00	2025 年度	2027 年度
深圳融华置地投资有限公司	282,783,036.16	2025 年度	2028 年度

深圳融华置地投资有限公司	692,508,211.85	2025 年度	2030 年度
深圳融华置地投资有限公司	200,000,000.00	2026 年度	2027 年度
沈阳铎恒置业有限公司	430,200,000.00	2023 年度	2028 年度
沈阳铎欣置业有限公司	255,000,000.00	2024 年度	2029 年度
威海华发房地产开发有限公司	420,000,000.00	2026 年度	2041 年度
无锡铎博置业有限公司	600,000,000.00	2023 年度	2026 年度
无锡铎博置业有限公司	170,000,000.00	2025 年度	2040 年度
武汉华川房地产开发有限公司	800,499,865.52	2021 年度	2026 年度
武汉华发鸿业房地产开发有限公司	592,000,000.00	2024 年度	2044 年度
武汉华发睿光房地产开发有限公司	1,508,000,000.00	2022 年度	2027 年度
武汉华发长盛房地产开发有限公司	459,333,336.00	2024 年度	2039 年度
武汉华发长盛房地产开发有限公司	230,000,000.00	2026 年度	2041 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	234,000,000.00	2025 年度	2040 年度
武汉华耀房地产开发有限公司	359,000,000.00	2023 年度	2038 年度
武汉华瑛宜居置业有限公司	329,000,000.00	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	338,000,000.00	2023 年度	2026 年度
中山华盈宜居住房租赁有限公司	197,000,000.00	2024 年度	2053 年度
中山市华晟房地产开发有限公司	349,970,000.00	2022 年度	2027 年度
中山市华晟房地产开发有限公司	250,748,000.00	2023 年度	2026 年度
中山市华晟房地产开发有限公司	74,320,000.00	2024 年度	2029 年度
中山市华屹商业运营管理有限公司	27,369,956.81	2025 年度	2028 年度
中山市华屹商业运营管理有限公司	519,400,000.00	2025 年度	2040 年度
中山市华屹商业运营管理有限公司	200,000,000.00	2026 年度	2028 年度
中山市华屹商业运营管理有限公司	28,000,000.00	2026 年度	2029 年度
重庆华显房地产开发有限公司	37,500,000.00	2024 年度	2029 年度
珠海横琴华发房地产投资有限公司	1,430,000,000.00	2024 年度	2027 年度
珠海横琴铎悦企业管理合伙企业（有限合伙）	716,000,000.00	2024 年度	2039 年度
珠海华舫商务咨询有限公司	645,459,330.73	2024 年度	2027 年度
珠海华发实业股份有限公司	2,009,000,000.00	2019 年度	2037 年度
珠海华发实业股份有限公司	1,485,000,000.00	2020 年度	2038 年度
珠海华发实业股份有限公司	2,822,000,000.00	2022 年度	2040 年度
珠海华发实业股份有限公司	60,000,000.00	2024 年度	2026 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	1,350,000,000.00	2026 年度	2041 年度
珠海华发新城置业有限公司	1,232,006,521.76	2023 年度	2031 年度
珠海华枫房地产开发有限公司	2,621,698,379.00	2022 年度	2027 年度
珠海华福商贸发展有限公司	3,447,000,000.00	2022 年度	2040 年度
珠海华福商贸发展有限公司	249,966,227.24	2024 年度	2027 年度
珠海华福商贸发展有限公司	98,049,011.08	2025 年度	2029 年度
珠海华海置业有限公司	766,700,000.00	2023 年度	2026 年度
珠海华和建设有限公司	217,520,000.00	2021 年度	2036 年度
珠海华湖房地产开发有限公司	204,988,118.65	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	306,000,000.00	2023 年度	2027 年度
珠海华菁管理咨询有限公司	494,975,000.00	2019 年度	2029 年度
珠海华菁管理咨询有限公司	132,816,242.64	2024 年度	2027 年度
珠海华菁管理咨询有限公司	85,000,000.00	2026 年度	2028 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
珠海华郡房产开发有限公司	35,000,000.00	2025 年度	2028 年度
珠海华郡房产开发有限公司	90,000,000.00	2026 年度	2029 年度
珠海华阔综合服务有限公司	22,500,000.00	2023 年度	2026 年度
珠海华阔综合服务有限公司	59,900,000.00	2025 年度	2027 年度
珠海华聘营销咨询有限公司	17,250,000.00	2024 年度	2027 年度
珠海华聘营销咨询有限公司	18,000,000.00	2026 年度	2027 年度
珠海华祺房产开发有限公司	666,010,000.00	2024 年度	2027 年度
珠海华商百货有限公司	285,000,000.00	2023 年度	2026 年度
珠海华曙设计咨询有限公司	8,500,000.00	2024 年度	2027 年度
珠海华曙设计咨询有限公司	9,400,000.00	2024 年度	2028 年度
珠海华曙设计咨询有限公司	18,000,000.00	2026 年度	2027 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	200,000,000.00	2024 年度	2027 年度
珠海华珣商务咨询有限公司	154,786,624.33	2024 年度	2027 年度
珠海华曜房产开发有限公司	678,206,200.00	2024 年度	2027 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	625,000,000.00	2021 年度	2036 年度
珠海华亿投资有限公司	480,500,000.00	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	386,913,236.19	2024 年度	2027 年度
珠海华章工程管理咨询有限公司	25,750,000.00	2024 年度	2027 年度
珠海华章工程管理咨询有限公司	5,000,000.00	2025 年度	2026 年度
珠海华智管理咨询有限公司	396,562,500.00	2020 年度	2030 年度
珠海华智管理咨询有限公司	42,554,976.89	2024 年度	2027 年度
珠海华智管理咨询有限公司	268,800,000.00	2025 年度	2028 年度
珠海华铸供应链有限公司	9,250,000.00	2024 年度	2027 年度
珠海华铸供应链有限公司	2,426,980,000.00	2025 年度	2026 年度
珠海华铸供应链有限公司	1,225,800,000.00	2025 年度	2028 年度
珠海华铸供应链有限公司	280,770,108.50	2026 年度	2027 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	84,426,774.76	2025 年度	2028 年度
珠海铎国商贸有限公司	474,950,000.00	2023 年度	2026 年度
珠海铎国商贸有限公司	582,170,000.00	2024 年度	2027 年度
珠海铎国商贸有限公司	35,600,000.00	2025 年度	2027 年度
珠海铎国商贸有限公司	2,206,000,000.00	2025 年度	2028 年度
珠海铎国商贸有限公司	59,200,000.00	2026 年度	2029 年度
珠海铎图商贸有限公司	58,000,000.00	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	612,000,000.00	2025 年度	2030 年度
珠海市中泰投资有限公司	528,000,000.00	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
珠海华发市政综合服务有限公司	20,000,000.00	2026 年度	2027 年度
中山华瑞宜居住房租赁有限公司	403,850,000.00	2024 年度	2054 年度
华发物业服务有限公司	1,161,990,000.00	2025 年度	2026 年度
华发物业服务有限公司	196,000,000.00	2025 年度	2027 年度
华发物业服务有限公司	956,333,333.34	2025 年度	2028 年度
华发物业服务有限公司	494,000,000.00	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	447,000,000.00	2025 年度	2028 年度
大连铎博宜居置业有限公司	297,500,000.00	2025 年度	2055 年度
武汉华瑞宜居置业有限公司	265,339,555.00	2025 年度	2050 年度
天津铎盛置业有限公司	31,450,000.00	2025 年度	2030 年度
天津铎景置业有限公司	25,230,000.00	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	343,869,671.50	2025 年度	2055 年度
武汉华发置业有限公司	300,000,000.00	2025 年度	2028 年度
武汉华发置业有限公司	120,000,000.00	2026 年度	2041 年度
深圳华发冰雪酒店有限公司	124,366,416.49	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	224,475,500.00	2025 年度	2028 年度
珠海华骥宜居置业有限公司	479,439,440.24	2025 年度	2055 年度
华发芳邻（武汉）科技有限公司	595,000,000.00	2025 年度	2045 年度
珠海华发楼宇机电工程有限公司	9,405,000.00	2025 年度	2028 年度
珠海华发楼宇机电工程有限公司	60,000,000.00	2026 年度	2027 年度
珠海华发楼宇机电工程有限公司	10,000,000.00	2026 年度	2029 年度
武汉华瑜宜居置业有限公司	491,000,000.00	2025 年度	2045 年度
无锡铎福宜居置业有限公司	225,114,840.00	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	8,910,000.00	2025 年度	2028 年度
广东华发保安服务有限公司	40,000,000.00	2026 年度	2027 年度
珠海华发餐饮管理服务有限公司	10,000,000.00	2025 年度	2027 年度
珠海华发餐饮管理服务有限公司	8,910,000.00	2025 年度	2028 年度
珠海华发餐饮管理服务有限公司	48,000,000.00	2026 年度	2027 年度
华发商务服务（珠海）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	57,990,000.00	2026 年度	2027 年度
华发商务服务（珠海）有限公司	10,000,000.00	2026 年度	2029 年度
成都华耀房地产开发有限公司	750,000,000.00	2026 年度	2028 年度
西安创盛海川置业有限公司	99,000,000.00	2026 年度	2028 年度
华发物业服务（辽宁）有限公司	190,000,000.00	2026 年度	2046 年度
无锡华郡企业管理有限公司	200,000,000.00	2026 年度	2041 年度
珠海华发商业经营管理有限公司	10,000,000.00	2026 年度	2027 年度
珠海华发商业经营管理有限公司	10,000,000.00	2026 年度	2029 年度
珠海华发家居有限公司	9,000,000.00	2026 年度	2027 年度
珠海华发家居有限公司	12,000,000.00	2026 年度	2029 年度
北京华发永盛置业有限公司	65,000,000.00	2026 年度	2029 年度
珠海横琴华发商都商业经营管理有限公司	5,000,000.00	2026 年度	2029 年度
珠海金湾华发商都商业经营有限公司	2,300,000.00	2026 年度	2029 年度
珠海华发海韵城新天地商业经营有限公司	10,000,000.00	2026 年度	2027 年度
珠海华发海韵城新天地商业经营有限公司	20,000,000.00	2026 年度	2029 年度
珠海华发西部商业经营管理有限公司	10,000,000.00	2026 年度	2027 年度
珠海华发西部商业经营管理有限公司	20,000,000.00	2026 年度	2029 年度
珠海中心华发商都商业经营有限公司	20,000,000.00	2026 年度	2029 年度
珠海九州现代服务有限公司	20,000,000.00	2026 年度	2027 年度

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

☐适用 ☒不适用

3、其他

☐适用 ☒不适用

十七、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行	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。于 2026 年 8 月 14 日收到上海证券交易所（以下简称“上交所”）出具的《关于受理珠海华发实业股份有限公司沪市主板上市公司发行证券申请的通知》（上证上审（再融资）（2026）254 号）。公司本次向特定对象发行股票事项尚需通过上交所审核，并获得中国证券监督管理委员会做出同意注册的决定后方可实施。		

2、利润分配情况

☐适用 ☒不适用

3、销售退回

☐适用 ☒不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

☒适用 ☐不适用

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

十八、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

☐适用 ☒不适用

(2) 未来适用法

☐适用 ☒不适用

2、重要债务重组

☐适用 ☒不适用

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

☐适用 ☒不适用

(2) 其他资产置换

☐适用 ☒不适用

4、年金计划

☐适用 ☒不适用

5、终止经营

☐适用 ☒不适用

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

☐适用 ☒不适用

(2) 报告分部的财务信息

☐适用 ☒不适用

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

☐适用 ☒不适用

(4) 其他说明

☐适用 ☒不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

☐适用 ☒不适用

8、其他

☐适用 ☒不适用

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	484,242,289.94	1,477,746,323.83

其中：		
1 年以内	484,242,289.94	1,477,746,323.83
1 年以内小计	484,242,289.94	1,477,746,323.83
1 至 2 年	260,269,656.47	259,536,728.65
2 至 3 年	79,860,167.68	62,856,319.27
3 年以上	18,528,585.05	
合计	842,900,699.14	1,800,139,371.75

(2) 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例(%)	金额	计提比 例(%)		金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
按单项计提 坏账准备										
其中：										
按组合计提 坏账准备	842,900,699.14	100.00	33,452,305.74	3.97	809,448,393.40	1,800,139,371.75	100	24,202,092.61	1.34	1,775,937,279.14
其中：										
低风险组合	650,255,951.55	77.15	88,880.43	0.01	650,167,071.12	1,626,097,035.01	90.33	114,926.27	0.01	1,625,982,108.75
正常风险组 合	192,644,747.59	22.85	33,363,425.31	17.32	159,281,322.28	174,042,336.74	9.67	24,087,166.34	13.84	149,955,170.39
合计	842,900,699.14	/	33,452,305.74	/	809,448,393.40	1,800,139,371.75	/	24,202,092.61	/	1,775,937,279.14

按单项计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

☐适用 ☒不适用

(3) 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	24,202,092.61	9,276,258.97	26,045.84			33,452,305.74
其中: 低风险组合	114,926.27		26,045.84			88,880.43
正常风险组合	24,087,166.34	9,276,258.97				33,363,425.31
合计	24,202,092.61	9,276,258.97	26,045.84			33,452,305.74

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

☐适用 ☒不适用

(4) 本期实际核销的应收账款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收账款核销情况

☐适用 ☒不适用

应收账款核销说明:

☐适用 ☒不适用

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
深圳融华置地投资有限公司	166,400,895.02		166,400,895.02	19.74	
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	114,128,771.79		114,128,771.79	13.54	25,691,979.99
南京绿博城置业有限公司	52,922,803.60		52,922,803.60	6.28	
珠海铎国商贸有限公司	49,451,944.14		49,451,944.14	5.87	
珠海正汉置业有限公司	46,866,457.48		46,866,457.48	5.56	23,433.23
合计	429,770,872.03	0.00	429,770,872.03	50.99	25,715,413.22

其他说明：

☐适用 ☒不适用**2、其他应收款****项目列示**☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	80,954,497,852.27	74,335,435,330.22
合计	80,954,497,852.27	74,335,435,330.22

其他说明：

☐适用 ☒不适用**其他应收款****(1) 按账龄披露**☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	40,096,641,144.49	37,067,183,640.78
其中：		
1 年以内	40,096,641,144.49	37,067,183,640.78
1 年以内小计	40,096,641,144.49	37,067,183,640.78
1 至 2 年	16,574,929,846.45	17,707,460,795.90
2 至 3 年	9,845,922,460.24	9,085,198,987.48
3 年以上	14,447,178,423.90	10,485,278,644.54

合计	80,964,671,875.08	74,345,122,068.70
----	-------------------	-------------------

(2) 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金、押金及备用金	2,069,784.70	2,069,784.70
信托保障金	6,771,626.09	4,119,792.89
代垫工程及业主款项	10,227,461.39	10,245,042.82
往来款项	80,945,016,634.17	74,307,934,895.48
其他	586,368.73	20,752,552.81
合计	80,964,671,875.08	74,345,122,068.70

(3) 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2026年1月1日余额	5,697,257.78		3,989,480.70	9,686,738.48
本期计提	487,284.33			487,284.33
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2026年6月30日余额	6,184,542.11		3,989,480.70	10,174,022.81

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4) 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	3,989,480.70					3,989,480.70
按组合计提坏账准备	5,697,257.78	487,284.33				6,184,542.11
其中：低风险组合	2,059.90	1,325.91				3,385.81
正常风险组合	5,695,197.88	485,958.42				6,181,156.30

合计	9,686,738.48	487,284.33				10,174,022.81
----	--------------	------------	--	--	--	---------------

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(5) 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

☐适用 ☒不适用

其他应收款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
武汉华嵘房地产开发有限公司	4,934,501,875.59	6.09	往来款	3 年以上	0.00
上海唐骠房地产开发有限公司	3,816,932,672.58	4.71	往来款	3 年以内	0.00
上海铎发创盛置业有限公司	3,523,732,947.13	4.35	往来款	1 年以内	0.00
上海铎福创盛企业发展有限公司	2,959,015,621.24	3.65	往来款	1 年以内	0.00
珠海铎国商贸有限公司	2,817,801,161.36	3.48	往来款	1 年以内	0.00
合计	18,051,984,277.90	22.28	/	/	

3、 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	93,797,776,587.31		93,797,776,587.31	93,939,776,587.31		93,939,776,587.31
对联营、合营企业投资	631,908,142.83		631,908,142.83	632,012,622.79		632,012,622.79
合计	94,429,684,730.14		94,429,684,730.14	94,571,789,210.10		94,571,789,210.10

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备 期初 余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备 期末 余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
珠海华发房地产营销顾问有限公司	6,300,000.00						6,300,000.00	
珠海市华发信息咨询有限公司	31,189,236.11						31,189,236.11	
珠海华融投资发展有限公司	1,022,633,529.40						1,022,633,529.40	
珠海华纳投资发展有限公司	424,857,037.17						424,857,037.17	
珠海华茂房地产咨询有限公司	1,209,639,583.11						1,209,639,583.11	
珠海华发城市更新投资控股有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
珠海华发华宜投资控股有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
珠海铎智地产代理有限公司	2,000,000.00						2,000,000.00	
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	
珠海华阔综合服务有限公司	500,000,000.00						500,000,000.00	
珠海华曙设计咨询有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
珠海华章工程管理咨询有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
珠海华聘营销咨询有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	

中山市华发房地产开发有限公司	1,196,102,068.28					1,196,102,068.28	
中山市华发生态园房地产开发有限公司	809,442,433.68					809,442,433.68	
中山市华腾置业有限公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
广西华诚房地产投资有限公司	1,273,232,566.66					1,273,232,566.66	
广西华明投资有限公司	822,000,000.00					822,000,000.00	
铨发置业（澳门）有限公司	54,276,750.00					54,276,750.00	
广东华发中新科技投资控股有限公司	68,942,596.52					68,942,596.52	
珠海华郡房产开发有限公司	4,905,952,402.14					4,905,952,402.14	
广东湛蓝房地产发展有限公司	2,566,121,700.00			150,000,000.00		2,416,121,700.00	
华发优生活租赁服务（珠海）有限公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
上海铨崧房地产开发有限公司	1,176,000,000.00					1,176,000,000.00	
重庆华显房地产开发有限公司	650,000,000.00					650,000,000.00	
太仓华藤房地产开发有限公司	1,386,000,000.00					1,386,000,000.00	
太仓华仁房地产开发有限公司	1,255,841,177.78					1,255,841,177.78	
苏州铨景创盛置业有限公司	596,190,000.00					596,190,000.00	
珠海华发人居生活研究院有限公司	12,000,000.00		8,000,000.00			20,000,000.00	
太仓华曦房地产开发有限公司	2,040,000,000.00					2,040,000,000.00	
太仓华兴商务咨询有限公司	1,907,400,000.00					1,907,400,000.00	
太仓华铷商务咨询有限公司	2,120,400,000.00					2,120,400,000.00	
太仓华锦商务咨询有限公司	1,887,000,000.00					1,887,000,000.00	
太仓华铖商务咨询有限公司	1,632,000,000.00					1,632,000,000.00	
南京铨腾置业有限公司	436,898,020.54					436,898,020.54	
南京铨福置业有限公司	306,196,100.00					306,196,100.00	
珠海华邻生活服务有限公司	931,000,000.00					931,000,000.00	
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	
珠海铨创经贸发展有限公司	1,583,617,589.55					1,583,617,589.55	
珠海华发商业经营管理有限公司	500,000,000.00					500,000,000.00	
珠海华发建筑设计咨询有限公司	299,400,000.00					299,400,000.00	
珠海华发优家工程服务有限公司	1,718,626,666.66					1,718,626,666.66	

珠海铎国商贸有限公司	1,270,000,000.00					1,270,000,000.00	
华发实业(香港)有限公司	518,837,452.80					518,837,452.80	
珠海华发企业管理有限公司	31,189,236.11					31,189,236.11	
珠海华发奥特美健康管理有限公司	490,000,000.00					490,000,000.00	
包头市华发置业有限公司	9,000,000.00					9,000,000.00	
沈阳华地商业投资有限公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
沈阳华荣置业有限公司	500,000,000.00					500,000,000.00	
沈阳华远置业有限公司	300,000,000.00					300,000,000.00	
沈阳华壤置业有限公司	1,069,650,684.93					1,069,650,684.93	
沈阳华博置业有限公司	1,069,750,684.93					1,069,750,684.93	
沈阳华灝置业有限公司	543,580,000.00					543,580,000.00	
沈阳华畅置业有限公司	1,069,800,684.93					1,069,800,684.93	
沈阳华耀置业有限公司	283,750,723.92					283,750,723.92	
沈阳华纳置业有限公司	2,215,901,746.15					2,215,901,746.15	
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	
上海铎福创盛企业发展有限公司	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	
珠海市永宏基商贸有限公司	226,448,964.96					226,448,964.96	
珠海华发商用房产管理有限公司	30,000,000.00					30,000,000.00	
珠海华明科技发展有限公司	455,951,574.33					455,951,574.33	
珠海市银河房地产开发有限公司	13,886,010.47					13,886,010.47	
珠海市海川地产有限公司	30,250,486,646.88					30,250,486,646.88	
珠海市中泰投资有限公司	2,356,903,695.97					2,356,903,695.97	
珠海奥华企业管理咨询有限公司	1,573,013,750.00					1,573,013,750.00	
珠海华发房地产开发有限公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
珠海横琴华发房地产投资有限公司	2,712,000,000.00					2,712,000,000.00	
珠海华发置业发展有限公司	8,000,000.00					8,000,000.00	
珠海华亿投资有限公司	2,506,000,000.00					2,506,000,000.00	
广州华宁房地产开发有限公司	500,000,000.00					500,000,000.00	

广州华昊房地产开发有限公司	257,749,444.44						257,749,444.44	
广州华枫投资有限公司	917,461,025.93						917,461,025.93	
武汉华发置业有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
威海华发房地产开发有限公司	2,020,700,000.00						2,020,700,000.00	
青岛华发投资有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
上海铎发创盛置业有限公司	1,501,616,500.00						1,501,616,500.00	
合计	93,939,776,587.31		8,000,000.00	150,000,000.00			93,797,776,587.31	

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初 余额（账面价 值）	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		
一、合营企业												
合营企业	5,377,105.63				-104,479.96						5,272,625.67	
小计	5,377,105.63				-104,479.96						5,272,625.67	
二、联营企业												
联营企业	626,635,517.16										626,635,517.16	
小计	626,635,517.16										626,635,517.16	
合计	632,012,622.79				-104,479.96						631,908,142.83	

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
营业收入	130,621,164.89	6,525,637.90	838,317,903.31	115,678,845.85
合计	130,621,164.89	6,525,637.90	838,317,903.31	115,678,845.85

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	617,429,135.77	554,569,515.30
权益法核算的长期股权投资收益	-104,479.96	23,994,326.53
债权投资在持有期间取得的利息收入	8,482,673.01	5,616,814.74
合计	625,807,328.82	584,180,656.57

6、其他

□适用 √不适用

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-1,074,314.03	
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	2,959,304.81	
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	-693,734.06	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	389,100.00	
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	-2,800,932.64	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,552,943.34	
减：所得税影响额	-2,038,516.61	
少数股东权益影响额（税后）	-1,799,897.71	
合计	-5,935,104.94	

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

其他说明
☐适用 ☒不适用

2、 净资产收益率及每股收益

☒适用 ☐不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-47.64	-1.36	-1.36
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-47.56	-1.35	-1.35

3、 境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

4、 其他

☐适用 ☒不适用

法定代表人：郭凌勇
董事会批准报送日期：2026 年 8 月 28 日

修订信息

☐适用 ☒不适用