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
2022 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事局会议。

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

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

五、 董事局会议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

拟以公司2022年度利润分配实施股权登记日的总股本为基数，向全体股东每10股派发现金红利3.70元（含税）。

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年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、 重大风险提示

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

十一、其他

□适用 √不适用

目录

第一节 释义 3
第二节 公司简介和主要财务指标 5
第三节 管理层讨论与分析 9
第四节 公司治理 37
第五节 环境与社会责任 59
第六节 重要事项 61
第七节 股份变动及股东情况 88
第八节 优先股相关情况 93
第九节 债券相关情况 94
第十节 财务报告 112

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

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
华发股份/本公司/公司	指	珠海华发实业股份有限公司
华发集团/控股股东	指	珠海华发集团有限公司
华发综合	指	珠海华发综合发展有限公司
华发投控集团	指	珠海华发投资控股集团有限公司
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	指	314 号资产管理计划
集团财务公司	指	珠海华发集团财务有限公司
华金资本	指	珠海华金资本股份有限公司
华发景龙	指	珠海华发景龙建设有限公司
景晟装饰	指	广东景晟装饰工程有限公司
建泰建设	指	建泰建设有限公司
华薇投资	指	珠海华薇投资有限公司
更新公司	指	珠海华发城市更新投资控股有限公司及其子公司
营销公司	指	珠海华发房地产营销顾问有限公司及其子公司
优生活公司	指	华发优生活租赁服务（珠海）有限公司、珠海华发优生活物业运营管理有限公司
文传公司	指	珠海华发文化传播有限公司
华金证券	指	华金证券股份有限公司
维业股份	指	深圳市维业装饰集团股份有限公司
香港华发	指	香港华发投资控股有限公司
铧金投资	指	铧金投资有限公司
华金保理	指	华金国际商业保理（珠海）有限公司
华发物业	指	华发物业服务集团有限公司
光库科技	指	珠海光库科技股份有限公司
华灿光电	指	华灿光电股份有限公司
迪信通	指	北京迪信通商贸股份有限公司
庄臣控股	指	香港庄臣控股有限公司
安研院	指	珠海市建设安全科学研究院有限公司
华实中建	指	华实中建新科技（珠海）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	2022 年 1 月 1 日—2022 年 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

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

四、 信息披露及备置地点

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

五、 公司股票简况

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

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	中国北京海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层
	签字会计师姓名	刘涛、张庆瑞

七、 近三年主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2022年	2021年		本期比上年同期增减(%)	2020年
		调整后	调整前		
营业收入	59,189,810,191.70	51,240,679,151.29	51,240,679,151.29	15.51	51,006,301,498.83
归属于上市公司股东的净利润	2,577,816,542.73	3,194,739,694.53	3,194,749,145.48	-19.31	2,902,003,199.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,417,406,859.02	2,940,118,220.51	2,940,118,220.51	-17.78	2,798,305,644.34
经营活动产生的现金流量净额	38,344,229,233.72	36,060,703,529.04	36,060,713,136.64	6.33	29,108,543,110.05
	2022年末	2021年末		本期末比上年同期末增减（%）	2020年末
		调整后	调整前		
归属于上市公司股东的净资产	19,742,814,556.27	20,819,051,464.90	20,818,703,856.90	-5.17	20,986,746,073.77
总资产	402,691,072,097.23	355,057,380,817.86	355,057,033,213.16	13.42	321,877,900,375.72

（二）主要财务指标

主要财务指标	2022年	2021年		本期比上年同期增减(%)	2020年
		调整后	调整前		
基本每股收益（元／股）	1.12	1.34	1.34	-16.42	1.16
稀释每股收益（元／股）	1.12	1.34	1.34	-16.42	1.16
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元／股）	1.05	1.22	1.22	-13.93	1.11
加权平均净资产收益率（%）	13.74	17.80	17.80	减少 4.06 个百分点	16.78
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	12.81	16.22	16.22	减少 3.41 个百分点	16.18

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

□适用 √不适用

八、 境内外会计准则下会计数据差异

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

□适用 √不适用

九、 2022 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度（1-3 月份）	第二季度（4-6 月份）	第三季度（7-9 月份）	第四季度（10-12 月份）
营业收入	8,088,067,157.11	16,916,821,804.87	7,803,105,835.42	26,381,815,394.30
归属于上市公司股东的净利润	711,451,078.17	1,134,506,966.85	265,492,476.66	466,366,021.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	710,086,530.44	1,191,238,729.98	252,988,653.37	263,092,945.23
经营活动产生的现金流量净额	5,925,963,504.92	7,352,177,609.43	8,319,656,697.62	16,746,431,421.75

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

十、 非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2022 年金额	2021 年金额	2020 年金额
非流动资产处置损益	28,660,778.61	337,965,228.02	-1,334,903.04
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、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	22,466,339.69	16,990,569.23	28,738,914.16
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	105.47	-14,243.10	316,115.92
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、	8,492,364.78	20,180,265.66	-52,676,269.37

衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益			
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	777,399.22	116,796.65	
对外委托贷款取得的损益	9,000,975.88		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	164,714,370.03	32,898,951.89	278,660,054.43
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	41,333,209.31	-129,479,110.94	-107,443,271.85
减：所得税影响额	29,734,503.15	68,813,230.11	39,016,071.73
少数股东权益影响额（税后）	85,301,356.13	-44,776,246.72	3,547,013.74
合计	160,409,683.71	254,621,474.02	103,697,554.78

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

□适用 √不适用

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	40,893,553.35	44,429,328.26	3,535,774.91	1,308,182.39
其他权益工具投资	100,000.00	100,000.00		
投资性房地产	12,039,337,814.27	16,772,997,054.94	4,733,659,240.67	164,714,370.03
衍生金融负债	124,416,581.00	4,828,454.88	-119,588,126.12	7,184,182.39
合计	12,204,747,948.62	16,822,354,838.08	4,617,606,889.46	173,206,734.81

十二、 其他

□适用 √不适用

第三节　管理层讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2022 年，在公司董事局的战略引领和正确领导下，公司始终保持稳健经营，行业地位进一步稳固；全面提升产品力、服务力、配套力、销售力和交付力，切实践行“品质中国 匠心筑家”的品牌理念；持续提高精细化管理水平，提高经营效益、增强企业发展内生动力；根植主业、控本创效，不断夯实多元业务协同主业发展格局，助推公司高质量发展。2022 年，公司实现营业收入 591.90 亿元，同比增长 15.51%；净利润 47.26 亿元，同比增长 1.06%；归母净利润 25.78 亿元，同比下降 19.31%。报告期内，公司新开工面积 285.70 万平方米，竣工面积 660.39 万平方米。截至报告期末，公司拥有土地储备计容建筑面积 386.38 万平方米，在建面积 1,385.06 万平方米。

（一）稳居千亿，夯实销售基本盘

2022 年，面对复杂的外部环境，公司坚决贯彻执行“三保”政策，守初心、赢民心、稳信心，坚持把销售作为核心要务，加强一盘一策研究部署，全年实现销售 1,202.41 亿元，销售面积 400.9 万平方米，位列克而瑞 2022 年中国房地产企业销售榜第 18 位，较 2021 年提升 14 位，行业地位进一步提升。报告期内，公司始终坚持紧抓销售回款，实现回款金额 722.67 亿元，同比增长 2.16%，资金回笼保持稳健态势；报告期末预收楼款达 871.64 亿元，较年初增长 27.99%，待结算资源充沛。

报告期内，公司“4+1”业务格局不断夯实。华东大区全年完成销售 779.09 亿元，销售占比 64.79%，成为公司业绩“压舱石”；珠海大区全年完成销售 181.09 亿元，销售占比 15.06%，稳居珠海龙头地位；华南大区全年完成销售 166.85 亿元，销售占比 13.88%；北方大区全年完成销售 39.37 亿元，销售占比 3.27%；北京区域全年完成销售 36.01 亿元，销售占比 3.00%。

（二）“五力”提升，产品品质焕新

2022 年，公司以提升产品力、服务力和配套力为主，带动交付力和销售力焕新升级，全面开展产品力、配套力、服务力、销售力、交付力“五力”提升工作。

产品力上，公司一方面有序推进全国多个楼盘项目的产品力提升事项，新产品线蓄势待发；另一方面强化设计执行落地，持续提高“优+5G”高质量建造体系应用率，全面夯实施工质量。截至报告期末，公司已打造近 200 个匠心人居项目，多个项目获得广厦奖、亚洲不动产奖等国内外大奖，跻身克而瑞“中国房地产企业产品力”前 15 强，充分彰显公司在产品创新和产品力打造方面的优势。

销售力上，公司持续加强数字营销，推出“无忧购房节”“华发超级直播夜”等创新营销热点，借助舞台多面立体 LED 大屏、激光投影等科技手段打造“情景化、场景化”的互动方式，通过线上、线下营销协同，赋能销售业绩稳居千亿。

服务力上，公司全面强化交付口碑。一是建立项目开发全周期各节点客服工作反馈机制，加大项目管控力度。二是着手整合物业管理，梳理并统一客服业务操作体系，提高业主需求响应度和办结率。

配套力上，公司全面推进各地、各项目的商业等配套建设运营，以完善、优质的社区配套提升项目居住价值。

交付力上，公司严格落实客户服务全周期管控，严格做好项目巡检和综合验收，保障项目交付，荣获亿翰智库“2022 中国房企交付力”10 强，以实际行动传递“保交楼、稳民生”的坚定信心。

（三）统筹兼顾，投、融资端提质增效

报告期内，公司始终坚守风险底线，有效把握融资与投资战略平衡，深度优化债务结构，提高资金使用效能，“三道红线”持续稳居绿档，为公司高质量发展打下了更加坚实的基础。

一是优化资金运作，防范流动风险。报告期内公司不断提高资金运作水平，优化融资结构，全年公开发行境内债券超 160 亿元；成功进入租赁住房类 REITs 百亿储架规模队列，存续份额位居市场前列；积极响应证监会支持房地产市场平稳健康发展的“新五条”政策，成为首批启动向特定对象发行 A 股股票工作的房地产公司之一，拟募集资金 60 亿元，目前该项工作已获上交所受理。

二是抢抓市场机遇，审慎精准拿地。公司顺应国家的房地产政策导向，抢抓土地市场机遇，聚焦符合公司发展战略、条件优质的项目，科学铺排，精准把握投拓节奏，合理控制投拓规模，科学统筹调配资金，报告期内成功在珠海、杭州、上海、成都等深耕城市获取多个优质项目，持续夯实发展后劲。

（四）精细化管理，增强内生动力

报告期内，公司全链条推进精细化管理提升，优化组织架构，打造人才团队，锻造核心竞争力，赋能一线与项目产品，增强企业发展内生动力。

运营效率方面，公司因时因势调整优化组织架构，夯实从拿地到交付全流程关键节点，建立多部门联合组建工作督办体系，多措并举提升实现公司运营效率全面提升。

内部治理方面，公司持续健全现代法人治理结构，完善公司总裁办公会议事规则及程序，确

保各单位依法合规开展业务；不断完善各业务条线制度流程建设，通过分级授权机制和审批流程权限的优化调整，进一步理顺各层次权责关系，夯实“三级管控”架构基础，系统梳理各职能公司权责关系，满足战略发展要求。

风险管控方面，公司强化底线思维，坚持风险防控，重点加强营销、工程等重要业务领域和关键管控节点专项审计力度，多角度构筑风险防线。

数字化建设方面，公司以“科技+”战略为统领，全面加速信息化建设，一是实现投拓拿地到项目结算核心业务管控过程信息化全覆盖；二是工程、营销、财务等各条线数字化平台高效运行，极大提升办公自动化水平；三是加强机密数据安全管理，保障公司运行安全稳定。

团队建设方面，公司 2022 年分别引进领军人才、中层管理人、“华发新星”等各层级优秀人才，不断补强人才梯队；组织开展人才盘点、建言献策，优化人才选拔激励机制；陆续推出各类针对性培训项目，促进人才资源量质齐升。

（五）多元协同，助推主业发展

2022 年，公司紧紧围绕住宅主业发展需求，在保持主业稳步发展的基础上，商业运营、上下游产业链与主业形成良性互动与互补，并积极探索符合公司战略、适应市场环境的发展新格局。

一方面，公司商业运营稳步提质。公司商业板块全国化布局不断推进，截至报告期末已进驻全国 16 个重点城市。公司自营的各商业中心不断引入重点品牌，丰富业态组合，持续提升经营品质。公司同时加快提升写字楼招商业务，荣获克而瑞“2022 年中国办公运管综合实力 TOP20”。

另一方面，公司上下游产业链稳步发展。营销公司数字化营销成效显著；更新公司多个旧改项目取得进展；华实中建取得香港品质保证局认证，成功打入香港市场；优生活公司实现三条产品线、三条业务线全国化落地；文传公司积极助力华发品牌提升；安研院联合清华大学创新中心共建粤港澳大湾区防风减灾实验室。

报告期末，公司整合华发物业管理业务，积极探索房产开发与物业服务的协同联动机制，借此契机，建立健全完备客户服务体系，形成规范标准、快速反应、高效处理的客服机制，进一步提升公司产品服务力，共同助力公司高质量稳健发展。

当前，公司以住宅为主业，商业运营、物业管理与其它业务（上下游产业链）为支撑的“1+3”发展新格局业已成型。

（六）党建引领，彰显国企担当

公司坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，学习贯彻党的二十大精神，不遗余力做好安全生产、公益慈善、乡村振兴、企业文化建设等工作，努力实现经济效益与社会效益双

优发展。

报告期内，公司组织多层次、多形式的学习宣传二十大精神的系列活动、推动学习教育成果落到实处；压实安全生产责任，积极开展安全生产月、安全生产“百日攻坚”、消防安全“百日攻坚”等专项活动，累计开展安全教育培训近 2,000 次，应急演练 900 余次，获评省、市级安全文明奖项 40 余项；积极投身社会公益，多次在对口帮扶乡镇开展公益助学及敬老帮扶活动，消费帮扶购买农副产品，荣获“广东扶贫济困红棉杯”铜杯奖；深入推进“幸福华发”建设，开展丰富多彩的员工活动，全方位开展员工关怀和服务工作，提高员工幸福感和归属感。

二、报告期内公司所处行业情况

报告期内，党的二十大报告和中央经济工作会议重申房地产国民经济支柱产业地位，促进房地产业平稳健康发展；同时，“保交楼、稳民生”成为房地产政策调控围绕的工作重点，中央积极表态叠加提供资金支持，地方积极落实城市主体责任，多措并举促进项目交付。报告期内，房地产融资政策逐步放松，2022 年年末，信贷、股权、债权的融资端“三箭齐发”以及“金融 16 条”等政策出台推动市场健康发展。

三、报告期内公司从事的业务情况

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

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

1、公司在房地产领域深耕细作 40 余年，华发品牌家喻户晓，产品品质有口皆碑，奠定了公司在珠海的区域龙头地位，并逐渐取得已进入城市市场的认可。

2、公司构建了科学的发展战略，紧紧围绕“立足珠海、面向全国”的发展思路，聚焦粤港澳大湾区、长三角区域、京津冀协同发展区域以及长江经济带，已经形成了珠海大区、华东大区、华南大区、北方大区及北京区域的“4+1”全国性战略布局，已进驻全国近 50 个重要城市。

3、公司全面开展提升产品力、配套力、服务力“三力”系统性工作，带动交付力、销售力的焕新升级。公司坚持以产品品质为核心，传承工匠精神，积极实施“客户导向”的产品服务理念，

通过全新优+产品体系 4.0，以绿色健康、科技智能、人文情怀、匠心精工四大维度赋能品质人居，全面提升产品品质和服务标准，为客户打造更美好的居住生活，进一步提升公司核心竞争力。

4、公司积极践行“科技+”战略，科技赋能产品及服务，以“关注每一位居者健康生活诉求”为设计理念，发扬工匠精神，打造行业精品，引领创新人居标杆；在助力住宅及创新人居建设的同时，持续增强研发能力和创新水平，积极探索具有前瞻性的创新业态。

5、公司在深耕房地产开发主业的同时，极响应国家产业政策，致力推动产业多元化，不断探索优化业务战略格局。公司以住宅业务为核心，持续优化商业地产的核心竞争力，打造标杆商业品牌，成为具有独特竞争力的商业地产综合运营商；并积极向城市更新、设计、营销、装配式建筑、长租公寓等业务领域延伸地产业务产业链，推动主业升级发展。报告期末，公司积极推进收购铧金投资 100%股权事宜，并于 2023 年 1 月完成股权交割。交易完成后，公司间接控股华发物业（股票代码：00982.HK）。随着华发物业的并入，公司形成了以住宅为主业，商业运营、物业管理和其他业务（上下游产业链）为支撑的“1+3”发展新格局，助力公司长效发展。

五、报告期内主要经营情况

报告期内主要经营情况详见本章节“一、经营情况讨论与分析”。

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	59,189,810,191.70	51,240,679,151.29	15.51
营业成本	47,242,716,027.54	38,020,487,006.90	24.26
销售费用	1,900,095,286.64	1,582,079,942.51	20.10
管理费用	1,758,325,472.81	1,527,374,599.35	15.12
研发费用	107,766,995.89	78,997,851.10	36.42
财务费用	228,952,433.22	234,963,389.46	-2.56
经营活动产生的现金流量净额	38,344,229,233.72	36,060,703,529.04	6.33
投资活动产生的现金流量净额	-46,529,863,888.22	-43,985,554,734.11	/
筹资活动产生的现金流量净额	11,001,471,013.08	15,026,506,450.47	-26.79

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

□适用 √不适用

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内公司实现营业收入 591.90 亿元，同比增长 15.51%，营业成本 472.43 亿元，同比增加 24.26%。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房地产开发销售	56,783,927,663.75	45,287,654,810.49	20.25	16.84	25.27	降低 5.37 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
华南地区	10,781,584,532.81	8,756,722,757.76	18.78	-44.36	-34.13	降低 12.62 个百分点
华东及华中地区	36,068,801,524.85	29,067,588,356.38	19.41	106.02	96.56	提高 3.88 个百分点
北方地区	9,933,541,606.09	7,463,343,696.35	24.87	-15.20	-7.52	降低 6.24 个百分点

(2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

□适用 √不适用

(4). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产开发销售	土地及建造成本	45,287,654,810.49	95.86	36,152,117,791.90	95.09	25.27	
其他	其他成本	1,955,061,217.05	4.14	1,868,369,215.00	4.91	4.64	

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

□适用 √不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□适用 √不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

A.公司主要销售客户情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 95,861.52 万元，占年度销售总额 1.62%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0 %。

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

□适用 √不适用

B.公司主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名供应商采购额 682,484.70 万元，占年度采购总额 27.19%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 399,610.83 万元，占年度采购总额 15.92%。

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

□适用 √不适用

3. 费用

√适用 □不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
销售费用	1,900,095,286.64	1,582,079,942.51	20.10
管理费用	1,758,325,472.81	1,527,374,599.35	15.12
财务费用	228,952,433.22	234,963,389.46	-2.56

4. 研发投入

(1).研发投入情况表

√适用 □不适用

单位：元

本期费用化研发投入	107,766,995.89
本期资本化研发投入	15,490,632.05
研发投入合计	123,257,627.94
研发投入总额占营业收入比例（%）	0.21
研发投入资本化的比重（%）	12.57

(2).研发人员情况表

√适用 □不适用

单位：人

公司研发人员的数量	104
研发人员数量占公司总人数的比例（%）	1.3
研发人员学历结构	
学历结构类别	学历结构人数
博士研究生	9
硕士研究生	45
本科	49
专科	1
高中及以下	0
研发人员年龄结构	
年龄结构类别	年龄结构人数
30 岁以下（不含 30 岁）	17
30-40 岁（含 30 岁，不含 40 岁）	48
40-50 岁（含 40 岁，不含 50 岁）	29
50-60 岁（含 50 岁，不含 60 岁）	9
60 岁及以上	1

(3).情况说明

□适用 √不适用

(4).研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

□适用 √不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	38,344,229,233.72	36,060,703,529.04	6.33	主要系销售回款、税费返还款增加
投资活动产生的现金流量净额	-46,529,863,888.22	-43,985,554,734.11	/	主要系投资净流出增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	11,001,471,013.08	15,026,506,450.47	-26.79	主要系融资净流入减少所致

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例（%）	上期期末数	上期期末数占总资产的比例（%）	本期期末金额较上期期末变动比例（%）	情况说明
应收账款	883,485,441.05	0.22	328,415,681.80	0.09	169.01	主要系期末应收托管服务、房屋销售等收入增加所致
投资性房地产	16,772,997,054.94	4.17	12,039,337,814.27	3.39	39.32	主要系开发产品转为投资性房地产所致
在建工程	587,559,671.44	0.15	246,166,824.43	0.07	138.68	主要系办公楼项目增加所致
应付票据	729,474,282.99	0.18	1,321,371,441.86	0.37	-44.79	主要系应付商业承兑汇票减少所致
其他非流动负债	12,425,560,541.61	3.09	5,310,159,594.27	1.50	134.00	主要系资产支持专项计划融资额增加所致

2. 境外资产情况

□适用 √不适用

3. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

项目	余额	受限原因
货币资金	295,683,230.96	详见附注七、1
固定资产	302,073,364.44	借款设定抵押
存货	48,822,475,289.96	借款设定抵押
长期股权投资	1,262,495,841.64	借款设定质押
投资性房地产	14,452,305,440.14	借款设定抵押
合计	65,135,033,167.14	

注：公司受监管的预售房款为 114.56 亿元。

4. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

1、房地产开发投资完成情况

2022 年，全国房地产开发投资 132,895 亿元，同比下降 10.0%；其中，住宅投资 100,646 亿元，下降 9.5%。房地产开发企业房屋施工面积 904,999 万平方米，同比下降 7.2%。其中，住宅施工面积 639,696 万平方米，同比下降 7.3%。房屋新开工面积 120,587 万平方米，同比下降 39.4%。其中，住宅新开工面积 88,135 万平方米，同比下降 39.8%。房屋竣工面积 86,222 万平方米，同比下降 15.0%。其中，住宅竣工面积 62,539 万平方米，同比下降 14.3%。

2、商品房销售和待售情况

2022 年，商品房销售面积 135,837 万平方米，同比下降 24.3%，其中住宅销售面积同比下降 26.8%。商品房销售额 133,308 亿元，同比下降 26.7%，其中住宅销售额同比下降 28.3%。2022 年末，商品房待售面积 56,366 万平方米，同比增长 10.5%。其中，住宅待售面积同比增长 18.4%。

（数据来源：国家统计局）

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	项目名称	持有待开发土地的面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	珠海	珠海保税区研发中心	13,605.96	121,093.04	否		
2	珠海	斗门华发又一城 E 区	15,634.36	31,262.04	否		
3	珠海	珠海金湾区金河东路北侧 143 亩地块剩余地块	40,757.82	175,621.15	是	175,621.15	25.6
4	珠海	珠海峰景湾二期更新项目	9,954.45	38,662.61	是	38,662.61	90
5	中山	中山华发生态庄园七、八、九期	119,645.51	272,728.00	否		
6	湛江	湛江市海东新区交投项目剩余地块	465,076.63	628,596.00	是	628,596.00	50
7	昆明	昆明市西山区草海片区 317 亩地块二/四/五期	118,230.72	581,518.00	是	581,518.00	20.08
8	武汉	武汉 CBD 妙墩地块	15,104.00	89,100.00	是	89,100.00	80
9	武汉	武汉市硚口区解放大道以南 251 亩项目剩余地块	72,747.00	349,735.00	是	349,735.00	50.2
10	武汉	武汉外滩荟 C 地块	21,771.80	41,391.02	否		
11	鄂州	鄂州梧桐湖地块 5#、9-10#地	354,781.40	945,576.59	是	945,576.59	30
12	鄂州	鄂州梧桐湖地块 7#地南区	126,843.30	166,419.58	是	166,419.58	30
13	武汉	武汉市江夏区黄家湖 P（2019）038 号地块	74,232.57	105,318.62	是	105,318.62	50
14	绍兴	绍兴镜湖新区项目 2—5	58,837.80	170,629.62	是	170,629.62	65
15	常熟	常熟项目 6 号地	28,501.00	45,601.60	是	45,601.60	98.9
16	上海	静安电影厂项目	24,831.30	62,078.00	否		
17	成都	成都锦江区三圣街道 32 亩	21,383.00	38,489.00	是	38,489.00	51

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	珠海	珠海海润二期13地块	住宅、商业、办公	在建项目	28,074.00	126,333.00	187,147.58	187,147.58		257,874.00	7,663.40
2	珠海	珠海海润25#地块	住宅	在建项目	14,717.00	51,509.50	73,735.56	73,735.56		62,585.01	53,385.59
3	珠海	珠海海润29-2#地块	住宅	在建项目	75,676.46	149,287.80	230,404.20	230,404.20		188,677.33	15,542.01
4	珠海	珠海国际海岸花园A8#地块	住宅、商业、办公	竣工项目	25,864.57	140,887.66	202,433.53		202,433.53	337,013.97	32,333.98
5	珠海	万科华发都荟四季	住宅、商业	在建项目	81,383.15	190,193.94	214,000.00	214,000.00		369,592.38	49,080.38
6	珠海	珠海绿洋湾	住宅、商业	竣工项目	56,190.72	168,553.56	237,056.18		237,056.18	598,821.60	12,094.90
7	珠海	斗门华发又一城C区其他	住宅	在建项目	57,607.75	211,216.33	150,916.92	59,523.67	91,393.25	602,845.65	96,281.04
8	珠海	斗门华发又一城D区其他	住宅	在建项目	116,679.00	385,546.00	473,731.35	112,704.77	361,026.59		
9	珠海	斗门华发水郡花园三期B区、C区别墅	别墅	在建项目	64,942.80	42,769.51	64,942.80	64,942.80			
10	珠海	未来城市花园	住宅、商业	竣工项目	102,961.17	263,270.76	352,359.80		352,359.80	189,381.81	21,666.40

11	珠海	华茂半岛花园	住宅、商业	在建项目	94,184.01	224,811.48	224,812.48	224,812.48		374,759.08	56,782.11
12	珠海	香海湖	住宅、商业	新开工项目	44,805.00	88,539.58	118,434.15	118,434.15		135,746.14	86,107.78
13	珠海	天汇广场一期一标段、二标段	住宅、商业	新开工项目	50,935.37	154,676.87	207,572.64	207,572.64		672,922.79	176,595.63
14	珠海	天汇广场三期	商业、办公	新开工项目	21,510.43	102,329.26	139,979.26	139,979.26			
15	中山	中山华发观山水花园 A3 区	住宅	在建项目	153,535.41	304,443.00	420,414.00	420,414.00		253,300.00	70,762.00
16	中山	中山华发首府（石歧 079 地块）	住宅	竣工项目	18,997.10	58,891.00	80,643.30		80,643.30	97,184.59	11,122.06
17	中山	中山市石岐区 007 地块	住宅	新开工项目	22,328.81	69,219.31	92,104.29	92,104.29		141,189.46	77,932.00
18	广州	广州番禺区汉溪大道北侧长隆地块	住宅、商业	在建项目	60,426.00	256,886.00	393,541.00	393,541.00		1,100,679.00	53,569.00
19	佛山	佛山小布项目 1 号地	住宅、商业	在建项目	38,287.00	128,626.00	169,829.00	169,829.00		249,929.69	33,471.05
20	惠州	惠州铂钻四季	住宅、商业	在建项目	119,176.00	369,445.00	369,445.00	192,920.25	176,524.75	390,200.63	46,377.00
21	江门	江门华发四季 11#地块	住宅、商业	竣工项目	60,206.00	169,481.00	217,731.00		217,731.00	207,526.24	24,540.26
22	江门	江门蓬江区项目 13#地块	住宅、商业	竣工项目	27,848.00	76,890.00	103,244.00		103,244.00	110,659.27	9,476.83
23	江门	江海南雄村地块	住宅、商业	在建项目	18,410.00	49,819.00	72,631.32	72,631.32		58,372.90	11,730.44
24	汕尾	汕尾陆河项目	住宅、酒店	在建项目	63,137.12	100,282.91	111,694.31	111,694.31		79,221.13	5,614.36

25	湛江	湛江市海东新区交投项目18#地块	住宅、商业	竣工项目	71,934.17	179,835.00	283,397.00		283,397.00	380,443.94	61,299.15
26	湛江	湛江市海东新区交投项目488K 地块	住宅、商业	在建项目	33,334.00	75,334.00	126,441.00	126,441.00			
27	湛江	湛江市海东新区交投项目590C 地块	住宅、商业	在建项目	55,115.00	165,344.00	242,563.00	242,563.00			
28	昆明	昆明市西山区草海 317 亩项目一期 A2-2	住宅、商业	在建项目	60,107.47	300,885.00	391,150.50	391,150.50		585,513.00	84,213.00
29	昆明	昆明市西山区草海 317 亩项目三期 A2-3	住宅、商业	在建项目	33,116.55	168,895.00	232,000.00	232,000.00			
30	成都	成都市锦江区三圣街道 56 亩地块	住宅	在建项目	37,303.40	55,955.10	102,636.72	102,636.72		159,313.68	19,868.53
31	成都	成都市锦江区三圣街道 54 亩地块	住宅	在建项目	36,373.49	54,560.24	101,479.44	101,479.44		147,408.14	26,779.17
32	重庆	重庆四季半岛	住宅、商业	在建项目	60,122.90	96,844.71	140,272.71	79,153.50	61,119.21	190,133.68	18,837.94
33	武汉	武汉 004 地块（华发金茂逸墅）三期	住宅、商业	在建项目	45,589.15	141,407.95	172,977.50	172,977.50		124,695.00	29,482.05
34	武汉	武汉 104#地块（华发中央公园）未来城	住宅、商业	在建项目	126,416.35	265,474.43	339,769.87	339,769.87		148,920.12	17,120.93
35	武汉	武汉 CBD 水利项目住宅	住宅	竣工项目	59,720.77	214,098.86	274,318.59		274,318.59	884,367.29	50,070.71

36	武汉	武汉 CBD 水利项目商业	商业	在建项目	33,064.23	114,501.14	151,782.41	151,782.41			
37	武汉	武汉外滩荟四期	住宅	新开工项目	8,097.34	18,466.00	20,565.01	20,565.01		316,878.75	44,381.79
38	武汉	武汉外滩荟三期	住宅、商业	在建项目	12,036.20	19,523.15	37,776.42	37,776.42			
39	武汉	武汉外滩荟一期	住宅、商业	竣工项目	20,815.91	34,465.90	48,002.39		48,002.39		
40	武汉	武汉外滩荟二期	住宅	竣工项目	4,738.27	14,295.00	20,535.00		20,535.00		
41	武汉	武汉黄家湖项目住宅地块	住宅	在建项目	148,482.43	266,181.38	372,558.74	150,646.51	221,912.23	390,246.55	45,530.72
42	武汉	武汉市硚口区解放大道以南 251 亩项目 C 地块	住宅、商业	在建项目	90,417.00	329,247.00	455,932.00	455,932.00		730,000.00	71,044.03
43	武汉	武汉华发公园首府	住宅、商业、办公	新开工项目	106,900.00	449,000.00	590,215.71	590,215.71		1,499,494.57	63,062.77
44	鄂州	鄂州梧桐湖地块 7#地北区	住宅	竣工项目	125,505.70	212,103.42	291,399.86		291,399.86	153,586.00	9,660.66
45	上海	上海静安区晋元项目	住宅、商业、办公	在建项目	28,288.00	79,699.00	124,316.00	124,316.00		645,887.00	26,374.48
46	上海	闵行区颛桥项目	住宅	在建项目	79,331.30	158,662.60	224,050.44	224,050.44		919,474.00	81,376.00
47	上海	上海松江中山街道	住宅	竣工项目	30,282.80	48,452.48	75,203.56		75,203.56	142,246.19	10,228.46
48	上海	上海松江泗泾 17-01	住宅	竣工项目	85,714.50	128,571.75	193,202.00		193,202.00	480,368.64	21,927.73
49	上海	上海金山项目	住宅	竣工项目	104,634.60	146,488.44	230,712.00		230,712.00	248,598.62	27,718.98
50	上海	上海浦锦一号项目	住宅	新开工项目	61,326.00	73,591.20	117,311.03	117,311.03		451,035.02	318,557.43

51	上海	浦锦二号项目	住宅	新开工项目	19,673.60	23,608.32	37,841.94	37,841.94		146,317.50	100,688.04
52	上海	上海古美二号项目	住宅	新开工项目	28,689.40	57,378.80	85,596.70	85,596.70		341,108.33	275,506.72
53	上海	宝山顾村项目	住宅、商业	新开工项目	57,664.20	103,795.56	166,450.42	166,450.42		565,000.00	325,780.90
54	上海	唐镇项目	住宅、商业	新开工项目	55,089.50	110,179.00	163,318.84	163,318.84		695,000.00	475,900.00
55	杭州	杭州庆隆地块	住宅、商业	竣工项目	56,316.00	123,895.00	187,923.73		187,923.73	517,034.00	41,031.41
56	杭州	杭州萧山项目	住宅、商业	竣工项目	51,822.00	129,555.00	199,928.95		199,928.95	472,921.00	18,342.32
57	杭州	杭州临安项目	住宅、商业	在建项目	50,853.00	142,388.00	201,188.40	201,188.40		299,000.00	26,975.81
58	杭州	四七堡 47 号地块	住宅	新开工项目	49,433.00	118,639.00	156,180.39	156,180.39		548,315.55	460,419.91
59	杭州	华丰单元 XC1005-R21-02 地块	住宅	新开工项目	24,615.00	52,293.65	76,803.00	76,803.00		209,400.00	122,359.52
60	绍兴	绍兴镜湖新区项目 1-2 地块、1-3 地块	商业	在建项目	331,756.20	1,038,357.66	401,220.78	401,220.78		1,540,073.20	230,490.59
61	绍兴	绍兴镜湖新区项目 1-4 地块	住宅、商业	竣工项目			154,072.18		154,072.18		
62	绍兴	绍兴镜湖新区项目 1-5 地块	住宅	新开工项目			122,645.15	122,645.15			
63	绍兴	绍兴镜湖新区项目 2-3 地块	住宅、商业	竣工项目			135,704.75		135,704.75		
64	绍兴	绍兴镜湖新区项目 2-6 地块	住宅	在建项目			306,049.12	306,049.12			
65	绍兴	绍兴镜湖新区项目 1-1 地块	住宅	在建项目			123,428.80	123,428.80			

66	绍兴	绍兴镜湖新区项目 2-1 地块	商业	在建项目			137,288.31	137,288.31			
67	绍兴	绍兴镜湖新区项目 3 号地	商业	在建项目			123,227.90	123,227.90			
68	无锡	无锡华发首府 B 地块	住宅、商业	竣工项目	83,029.00	176,391.00	224,600.00		224,600.00	334,273.92	12,665.26
69	无锡	无锡中央首府	住宅、商业	在建项目	148,653.50	296,827.90	409,008.89	409,008.89		911,217.00	82,134.11
70	无锡	无锡惠山区静学路 78 亩地块	住宅、商业	在建项目	52,012.00	78,018.00	116,740.00	116,740.00		223,481.00	24,338.53
71	义乌	义乌佛堂镇佛堂大道西侧首期地块	住宅、商业	在建项目	130,697.00	133,311.00	256,633.00	256,633.00		479,986.97	39,113.19
72	南京	南京燕子矶 G82 地块	住宅	新开工项目	49,865.63	139,625.00	195,128.00	195,128.00		485,630.95	39,700.00
73	南京	南京秦淮 G05	住宅、商业	在建项目	92,688.00	231,719.00	317,422.10	184,289.61	133,132.49	1,038,446.02	53,400.00
74	南京	南京 G33 项目	住宅、商业	在建项目	26,163.00	68,024.48	95,304.48	95,304.48		298,143.00	9,402.00
75	南京	江宁区上秦淮 G88 地块	住宅	在建项目	69,217.00	138,434.00	196,941.00	196,941.00		485,000.00	22,119.00
76	徐州	徐州 2021-8 云龙区一中南 A 地块	住宅	在建项目	37,226.00	100,511.00	139,474.00	139,474.00		160,999.62	12,793.47
77	常熟	常熟人工智能产业园项目 1 号地	住宅	竣工项目	46,724.00	93,448.00	140,542.49		140,542.49	269,466.91	41,255.48
78	常熟	常熟人工智能产业园项目 8 号地	办公	在建项目	28,632.00	46,080.09	67,413.60	67,413.60			

79	常熟	常熟人工智能产业园项目 4 号地	住宅	新开工项目	34,035.00	85,088.00	132,886.13	132,886.13			
80	苏州	苏州科技城天佑路项目 A 地块	住宅	竣工项目	62,078.40	124,156.80	172,497.61		172,497.61		
81	苏州	苏州科技城天佑路项目 B 地块	住宅	在建项目	47,422.60	94,845.20	131,991.34	131,991.34		559,051.34	68,911.92
82	苏州	苏州科技城天佑路项目 C 地块	住宅、商业	在建项目	41,569.30	70,667.81	99,425.09	99,425.09			
83	苏州	太仓院子小地块	住宅	竣工项目	8,226.90	14,721.97	25,864.00		25,864.00	28,654.26	15,288.80
84	苏州	姑苏院子	住宅	在建项目	37,914.00	40,808.00	87,951.00	87,951.00		548,773.00	10,747.65
85	太仓	太仓客运站项目	住宅	在建项目	50,397.60	100,795.00	147,467.13	147,467.13		180,000.00	36,500.00
86	太仓	太仓海运提三期	商业	竣工项目	15,871.92	18,970.00	31,170.00		31,170.00	32,714.00	16,500.00
87	郑州	郑州峰景湾	住宅	在建项目	77,167.61	192,919.00	258,482.00	258,482.00		356,485.00	27,836.09
88	青岛	青岛华发四季 B 地块	商业	竣工项目	10,296.00	51,480.00	76,589.02		76,589.02	51,437.10	4,563.23
89	威海	威海九龙湾 CBD	商业	在建项目	84,080.85	200,930.90	306,302.21	306,302.21		356,826.49	9,744.49
90	威海	威海九龙湾商业街二期	商业	竣工项目	75,491.00	121,181.00	162,944.97		162,944.97	146,018.43	3,181.12
91	威海	威海万豪酒店	酒店	在建项目	71,861.00	38,087.00	68,489.36	68,489.36		146,728.05	2,282.49
92	威海	威海海埠路项目	住宅、商业	在建项目	71,598.00	121,717.00	158,397.00	158,397.00		128,395.00	14,968.24
93	烟台	烟台观山水	住宅、商业	在建项目	46,801.00	102,962.00	138,369.00	138,369.00		72,874.72	19,683.42

94	沈阳	沈阳全运首府1#地块（华发四季）	住宅、商业	竣工项目	43,369.86	108,424.00	148,844.00		148,844.00	77,906.00	17,152.04
95	沈阳	沈阳市和平区领事馆北街东侧 187 亩地块	住宅、商业、办公	新开工项目	124,968.70	249,937.40	327,725.79	327,725.79		461,614.00	42,151.33
96	沈阳	长白岛经济区中东港项目和平首府	住宅、商业	在建项目	188,074.00	451,377.00	622,671.46	221,111.50	401,559.96	590,254.00	39,628.64
97	沈阳	沈阳市和平区中心湖北路南侧 65 亩地块	住宅、商业	新开工项目	43,419.42	78,155.00	106,250.95	106,250.95		123,645.00	29,223.37
98	大连	大连绿洋湾项目	住宅、商业	在建项目	200,000.00	240,000.00	316,877.00	316,877.00		236,627.00	17,109.00
99	大连	大连华发山庄（湾山项目）	住宅、商业	竣工项目	100,511.70	100,582.90	142,015.18		142,015.18	122,243.00	22,640.00
100	北京	北京华发中央公园	住宅、商业	在建项目	60,622.00	152,706.00	239,574.00	67,828.13	171,745.87	443,915.05	12,955.72
101	西安	西安市西咸新区沣东新城丰镐大道 185 亩项目	住宅、商业	在建项目	123,137.00	221,630.00	337,128.70	337,128.70		402,047.56	32,825.34
102	天津	天津华发未来荟项目（2018-5 号地块）	住宅、商业	竣工项目	38,395.50	57,593.25	79,250.31		79,250.31	76,360.00	6,752.46
103	天津	天津景泰华府（2019-2 号地块）	住宅、商业	在建项目	45,462.90	68,194.35	94,171.08	20,057.83	74,113.25	79,241.00	11,378.45
104	其他				273,768.51	720,812.17	833,655.02	414,485.00	419,170.02	1,358,505.87	24,253.19

3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售（含已预售）面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	珠海	华发悦府	住宅	1,284.05	1,284.05	2,060.59	12,789.36	1,728.76
2	珠海	琴澳新城（国际海岸）	住宅、商业	14,430.63	6,893.48	6,681.89	20,911.37	55,934.01
3	珠海	琴澳新城（四季半岛）	住宅、商业	175,584.80	88,996.28	6,988.68	21,646.24	87,419.21
4	珠海	珠海都会四季	住宅	47,332.29	26,257.50			91,051.00
5	珠海	绿洋湾	住宅、商业	40,521.33	11,764.91	40,161.30	145,411.54	7,236.28
6	珠海	华发悦谷	住宅	992.85	992.85			11,711.34
7	珠海	鸿景花园	商业	106.27	106.27	106.27	133.12	
8	珠海	华发山庄	住宅、商业	15,332.69	7,855.06	12,568.96	48,843.24	22,955.79
9	珠海	峰景湾	住宅、商业	503.87	503.87	2,392.46	7,434.55	559.61
10	珠海	华发又一城	住宅、商业	311,920.80	158,514.09	148,339.17	187,418.09	88,817.45
11	珠海	峰尚	住宅、商业	6,370.83	6,370.83	7,533.63	9,875.23	112.99
12	珠海	依山郡	住宅、商业	27,140.24	27,140.24	35,481.04	29,303.32	93.93
13	珠海	国际商务中心	住宅、商业	34,116.49	2,469.67	1,329.44	2,764.28	1,661.81
14	珠海	天茂半岛	住宅、商业	43,878.24	15,672.86			33,207.08
15	珠海	华发创业大厦	商业	10,737.48	3,738.46	4,083.44	8,950.97	
16	中山	生态庄园	住宅、商业	75,844.24	3,571.20	7,457.38	10,689.39	1,804.35
17	中山	观山水	住宅、商业	154,074.67	65,617.67	31,778.36	27,128.93	58,059.99
18	中山	华发广场	住宅、商业	21,941.03	11,743.11	18,493.03	23,524.78	4,474.15
19	中山	华发首府	住宅	20,949.56	14,705.25	52,821.25	101,331.01	2,370.68
20	广州	中央公园	住宅	8,618.67	862.67	899.57	6,252.18	1,386.86
21	广州	荔湾荟	住宅、商业	858.99	858.99	859.00	2,345.98	564.23
22	广州	江南府	住宅、商业	1,075.46	277.46	549.42	3,274.05	1,460.74
23	广州	和樾府	住宅、商业	135,470.12	87,886.12			161,497.07
24	佛山	滨江府	住宅、商业	68,740.60	35,296.60			35,364.91

25	清远	四季尚璟	住宅、商业	7,561.00	648.50	6,944.22	15,043.26	1,072.48
26	南宁	国宾壹号	住宅、商业	56,572.02	9,271.02	9,750.49	12,726.17	788.00
27	江门	华发四季	住宅、商业	115,835.61	35,097.09	24,530.40	25,235.02	24,369.01
28	江门	华发水岸	住宅、商业	26,925.32	15,970.94			19,779.00
29	重庆	四季半岛	住宅、商业	18,606.65	8,639.65	36,967.11	61,802.33	23,353.05
30	成都	锦江首府	住宅	34,280.75	34,280.75	47,915.47	153,654.48	2,909.94
31	成都	锦江大院（章华）	住宅	29,477.96	29,477.96			56,987.78
32	成都	锦江大院（崇德）	住宅	49,594.28	49,594.28			56,662.44
33	湛江	华发新城	住宅、商业	116,109.62	58,521.46	135,760.37	122,206.97	80,392.51
34	惠州	铂钻四季	住宅、商业	112,914.42	73,640.42	229.88	254.07	121,491.95
35	汕尾	华发清泉谷	住宅、商业	4,369.25	854.25	284.60	368.56	855.76
36	昆明	融创华发文旅城	住宅、商业	227,409.38	137,932.38			194,169.45
37	上海	四季半岛	住宅	123,266.32	123,266.32			153,683.66
38	上海	苏河世纪	住宅、商业、办公	32,448.44	32,448.44			32,448.44
39	上海	浦锦缦云	住宅	71,274.31	71,274.31			71,274.31
40	上海	浦锦缦玥	住宅	19,117.65	19,117.65			19,117.65
41	上海	静安府华府	住宅、商业	1,396.21	1,396.21	2,371.15	30,411.37	1,260.25
42	无锡	华发首府	住宅、商业	19,290.08	18,939.08	101,546.07	221,817.30	1,547.88
43	无锡	华发中央首府	住宅、商业	91,809.12	41,052.12			52,805.61
44	无锡	华发四季	住宅、商业	13,906.66	6,468.66			6,468.66
45	苏州	公园首府	住宅	775.81	379.99	2,148.26	7,336.13	
46	苏州	太仓院子	住宅	10,331.90	10,331.90	16,069.89	32,928.75	1,725.75
47	苏州	姑苏院子	住宅	19,235.64	5,189.55	36,084.09	96,742.77	63,969.09
48	苏州	星辰海	住宅	88,110.82	79,411.39			86,650.75
49	苏州	常熟未来城	住宅、商业	136,523.56	29,348.26	32,777.93	49,832.55	22,653.19
50	苏州	华发公馆	住宅	2,205.62	1,641.73	2,396.52	7,402.43	
51	苏州	浅悦静庭	住宅、商业	89,715.20	65,830.68	112,746.14	298,680.78	81,763.71
52	南京	钟山峰景	住宅、商业	109,993.01	44,969.23			127,334.50
53	南京	紫麒府	住宅、商业	45,615.35	23,053.45	33,488.18	96,670.30	4,740.10

54	南京	四季雅筑	住宅	154,222.92	78,178.34			78,178.34
55	南京	华发美的云筑	住宅、商业	63,751.15	40,612.57			44,340.34
56	南京	华发紫京四季	住宅	64,736.14	30,681.96			30,681.96
57	徐州	晴翠四季	住宅	87,655.04	52,298.06			52,298.06
58	杭州	天荟	住宅、商业	1,607.48	576.48	107,868.27	578,914.16	
59	杭州	云荟	住宅、商业	317.05	317.05	120,256.55	393,321.96	1,179.70
60	杭州	峰荟	住宅、商业	68,300.70	30,507.47			89,516.23
61	杭州	江月望云	住宅	115,654.79	115,654.79			115,654.79
62	绍兴	绍兴金融活力城	住宅、商业	148,990.46	57,753.98	102,107.02	175,513.92	487,058.28
63	义乌	江映月	住宅、商业	61,473.75	31,981.01			37,438.22
64	温州	万象府	住宅	3,049.85	3,049.85	3,674.90	13,330.94	
65	武汉	中央首府	住宅、商业	80,423.33	29,162.33	194,453.26	560,660.97	24,008.40
66	武汉	公园首府	住宅、商业	80,050.94	39,936.14			39,936.14
67	武汉	都荟天地	住宅、商业	128,228.07	73,953.53			78,056.45
68	武汉	外滩首府	住宅、商业	899.09	899.09	4,168.09	10,737.91	726.31
69	武汉	外滩荟	住宅、商业	20,215.73	2,443.73	7,670.44	37,977.46	13,257.82
70	武汉	华发四季	住宅、商业	141,481.53	117,400.00	481.25	572.54	116,918.75
71	武汉	武地华发时光	住宅、商业	116,445.13	116,445.13	202.23	229.71	116,445.13
72	武汉	华发金茂逸墅	住宅、商业	115,702.27	63,766.83	104,174.74	80,043.11	1,869.79
73	武汉	金茂华发武汉国际社区	住宅、商业	87,139.88	65,039.66	101,667.01	123,680.22	99,022.68
74	武汉	未来城	住宅、商业	82,857.76	22,930.76	16,822.28	11,935.63	10,646.93
75	郑州	峰景湾	住宅、商业	78,677.81	9,535.49			45,015.65
76	鄂州	梧桐湖国际社区	住宅、商业	81,861.14	9,500.97	9,989.65	9,980.83	882.09
77	威海	九龙湾	住宅、商业	51,866.83	22,090.50	6,249.76	11,498.89	36,560.18
78	威海	樱花湖	住宅、商业	70,063.68	5,630.68	7,392.54	8,843.91	492.60
79	威海	华发金地峯范	住宅、商业	83,251.72	41,947.63			55,569.83
80	青岛	华发四季	住宅、商业	32,506.09	19,363.09	20,554.60	23,325.38	2,497.99
81	烟台	观山水	住宅、商业	35,859.05	8,396.46			68,054.53
82	沈阳	全运首府	住宅、商业	107,150.16	29,691.96	95,314.69	90,397.31	1,597.18
83	沈阳	和平首府	住宅、商业	136,560.49	14,652.92	167,952.15	302,462.79	3,598.68

84	沈阳	华发龙湖天曜	住宅、商业、办公	61,821.07	34,459.17			34,459.17
85	沈阳	华发四季	住宅、商业	17,942.15	4,737.77			4,737.77
86	大连	华发山庄	住宅、商业	40,422.71	8,070.64	29,011.63	47,575.38	2,467.72
87	大连	绿洋湾	住宅、商业	70,637.67	7,860.48			22,625.23
88	大连	华发新城	住宅、商业	21,988.56	8,596.36	8,408.33	4,937.84	388.41
89	大连	花间月	住宅、商业	29,690.58	1,903.01	1,888.61	1,002.17	268.35
90	大连	观贤别墅	住宅、商业	59,711.43	22,764.13	22,676.75	61,958.89	2,264.71
91	包头	华发新城	住宅、商业	22,633.61	16,504.49	17,066.07	8,444.14	2,422.93
92	北京	中央公园	住宅、商业	41,507.77	9,551.95	97,560.29	361,917.23	6,731.02
93	西安	长安首府	住宅、商业	107,333.53	25,512.64			31,621.90
94	天津	未来荟	住宅、商业	36,635.05	21,291.23	33,063.04	38,420.40	4,528.07
95	天津	悦天地	住宅、商业	17,294.07	121.89	27,420.43	32,588.19	214.29
96	上海	枫泾依云四季	住宅			75,035.81	144,712.58	
97	上海	泗水和鸣	住宅			39,232.21	174,150.95	
98	上海	华府	住宅			102,687.63	434,416.23	
99		其他				4,627.23	31,700.25	13,904.94

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式
1	购物中心和商业街	359,669.15	28,584.48	是
2	办公楼及其他	213,998.54	5,808.88	是

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
14,555,302.42	5.76	727,911.00

截至 2022 年 12 月末，公司有息负债合计人民币 1,455.53 亿元,其中公司长期负债占全部有息负债的比重为 81.92%，债务期限结构合理。

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

报告期内，公司长期股权投资余额为 252.17 亿。具体内容请详见合并财务报表项目附注“七、12 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	23,443,553.35	1,308,182.39					2,227,592.52	26,979,328.26
私募基金	17,450,000.00							17,450,000.00
衍生工具	-124,416,581.00	7,184,182.39					112,403,943.73	-4,828,454.88
其他	100,000.00							100,000.00
合计	-83,423,027.65	8,492,364.78					114,631,536.25	39,700,873.38

4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

□适用 √不适用

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：元

公司名称	业务性质	净资产	资产总计	净利润
珠海华晖房地产开发有限公司	房地产	16,064,213,965.50	21,265,673,751.11	89,992,489.08
珠海市海川地产有限公司	房地产	81,948,470,517.00	150,398,899,941.65	-413,494,939.91
上海铧铎房地产开发有限公司	房地产	824,726,233.24	1,015,576,777.84	333,097,284.57
上海铧铷房地产开发有限公司	房地产	2,120,270,887.80	2,531,738,682.10	841,599,655.89
沈阳中东港商业地产开发有限公司	房地产	2,981,389,841.71	4,584,332,255.39	667,133,932.77
武汉华嵘房地产开发有限公司	房地产	3,264,224,260.43	9,292,570,859.30	778,525,052.34
趣历有限公司	房地产	4,014,933,989.65	4,576,286,682.43	1,038,958,255.34

(八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一)行业格局和趋势

√适用 □不适用

回顾 2022 年，党的二十大报告和中央经济工作会议重申了房地产国民经济支柱产业地位,推动房地产业平稳健康发展；同时，“保交楼、稳民生”成为房地产政策调控围绕的工作重点。报告期内，房地产融资政策逐步放松。2022 年年末，信贷、股权、债权的融资端“三箭齐发”以及“金融 16 条”等政策出台促进市场健康发展。

土地成交方面，2022 年全年土地市场成交规模同比有所下滑，全年降幅约四成；销售方面，2022 年全年百强房企实现销售操盘金额 6.46 万亿元，同比下降 41.6%（数据来源：克而瑞）；工程方面，房企房屋施工面积同比有所下降，新开工面积下降超三分之一，竣工面积下降近两成。

展望 2023 年，行业政策将继续聚焦落实保交楼，房地产市场平稳健康发展。在融资逐步宽松的情况下，优质房企的融资环境有望获得实质性的改善，融资渠道逐步拓宽和优化。

(二)公司发展战略

√适用 □不适用

1、积极实施精品战略升级，以“关注每一位居者健康生活诉求”为设计理念，围绕“做优城市产业集群”，践行数字化转型及“科技+”战略，全力推进“优+”生活体系建设。公司持续增强研发能力和创新水平，在助力住宅及创新人居建设的同时，积极探索具有前瞻性的创新业态，推动产品品质及竞争力不断提升。公司全新发布“品质中国 匠心筑家”的品牌战略，为公司品牌赋予新的内涵，以线上售楼部、直播带货、入驻电商平台等创新模式，有力助推营销工作，以“优+产品体系 4.0”落地执行为重点，持续推进五大产品系的迭代升级，涵盖了规划、建筑、户型、景观、装修、配套和服务的全套产品流程标准，并在绿色健康、智能科技、人文情怀、匠心精工四大维度上对产品进行增值赋能。

2、业务管控上，坚持前瞻布局，系统谋划，持续升级管控体系。围绕精细化管理要求，不断完善各业务条线制度流程建设，通过分级授权机制和审批流程权限的优化调整，进一步理顺“总部-区域-城市”权责关系，夯实“三级管控”架构基础，系统梳理各职能公司权责关系。

3、区域拓展上，扎根珠海，确保珠海的龙头地位；加大对上海、深圳、武汉、南京、杭州、成都、苏州、广州等高能级城市的投资布局，努力开拓其他一线及二线重点城市的市场；采取聚焦战略，持续深耕粤港澳大湾区、长三角区域、京津冀协同发展区域以及长江经济带等核心城市群；项目拓展以核心城市、核心地段的城区盘为主；拓展方式多元化，除公开市场竞买外，强化合作开发、项目并购、城市更新等多种方式。

4、逐步开创探索房地产开发的新模式，加快实施战略转型升级，不断提高房地产开发能力和市场份额，进一步扩大品牌优势，形成独具特色的核心竞争力。

5、紧盯提质增效主方向，夯实一核三配套的新格局。稳步推进围绕住宅开发为主业，商业地产、物业服务、上下游产业链及境外业务同步前行的“一核三配套”业务发展新格局。

(三)经营计划

√适用 □不适用

2023 年是全面贯彻落实二十大精神的开局之年，公司将紧跟国家政策号召，提振信心、抢抓机遇、团结一心、勇毅前行，进一步抓经营、促生产、优管理、提效益。

1、以去化、回款为工作重点，力争经营业绩稳中有进

始终将销售、签约、回款当做全年工作的重心，坚决贯彻落实“一盘一策”工作要求，在保证公司利润水平的基础上，全面加速销售，全面加速盘活，全面推动存量资产变现。因地制宜，充分发挥各大区（区域）、城市公司优势，力争实现业绩稳步提高。

2、全面推进品质提升，打造具有核心竞争力的华发产品

一是进一步强化产品设计，结合成本和效率因素，加快推进产品力提升落地，加强优秀设计人才引进，通过新一代华发产品的迭代更新、完美呈现，巩固提升华发股份的核心竞争优势。二是进一步强化配套同步，全面梳理配套项目清单，高效推进商业等各项配套落位。三是进一步做好品质交付，健全快速响应、高效处理的客服管理体系，不断提高客户满意度；加强交付项目的

全过程监控，不断提升产品交付效率，进一步巩固项目销售和华发品牌。四是进一步加强工程质量监管，力求在苗头遏制质量安全问题。

3、锚定可持续发展目标，践行精细化管理，赋能业务长效发展

一是提高成本费用管控，切实做好目标成本控制和限额设计管理，加强预算管理和税筹管理。提升运营效率，树立系统操盘、整盘谋划思维，强化项目前期统筹策划，加强全周期精细化动态管控。二是强化资金资本运作，有序推进再融资工作，合理铺排融资计划，保证经营现金流充裕，继续维持“三道红线”绿档。三是把控投资拓展，根据土地市场变化趋势，聚焦高能级城市和优势市场，科学、审慎、精准布局优质项目，积蓄可持续发展动能。四是加强团队建设，促进人力提质增效，外引内育，增加公司人才厚度，优化整体结构。五是强化防范风险，更进一步健全风险管控长效机制，加强规范化治理。六是增强数字化建设，推进数字化营销移动端能力整合，强化营销数据闭环管理，加强线上引流获客能力，提升跟客盘客能力；推动各相关业务系统集成，进一步优化系统功能。七是发挥品牌赋能主业作用，聚焦产品力、服务力、配套力，体系化思考和建构品牌工作策略，挖掘具有鲜明华发印记和核心竞争力的品牌传播点，更进一步提升华发品牌影响力和知名度。

4、坚持提能提效主方向，不断增强配套业务的高质量发展的新动能

一是强化商业运营业务的配套服务能力，保障商业配套与住宅项目同步交付，提升商业综合体、底商、写字楼等在营项目运营水平和运营效益。二是着力提升物业管理业务的管理水平、服务水平和品牌影响力，与主业形成有效协同，助力公司高质量稳健发展。三是不断强化上下游产业链业务的业务水平和能力，进一步提质增效。

5、深入学习贯彻党的二十大精神，以党建引领彰显国企担当

一是坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为统领，全面深入学习把握党的二十大精神，推动党建与业务深度融合，为公司高质量发展赋能增效；持之以恒抓好党风廉政建设，营造风清气正的干事创业氛围。二是全面推动安全生产及消防管理标准化建设，压实企业安全生产主体责任，做到安全生产隐患第一时间掌握，第一时间研判，第一时间处置。三是积极支持并参与文化教育、环保、救灾、扶贫等各项社会公益事业，践行国企担当、履行社会责任。四是继续用丰富的文体活动、周到的关怀服务为员工缔造“幸福华发”“和谐华发”的浓厚氛围，促使员工与企业同成长、共进退。

(四)可能面对的风险

√适用 □不适用

1、政策风险

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。近年来房地产行业属国家重点调控

对象。公司在经营过程中，充分重视对行业调控政策基调的研判与响应，将依据政策导向不断优化业务发展方向，做好政策风险的应对工作。

2、市场风险

房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征。从市场研究到土地获得、投资决策、规划设计、市场营销、建设施工、销售服务和物业管理的开发流程中，项目开发涉及到多个领域，且同时涉及到不同政府部门的审批和监管，房企对项目整体开发控制有一定难度。在项目建设和运营期间，如出现原材料等大宗商品价格上涨、劳动力成本上涨等不可预见的不利因素，可能导致总成本上升，从而影响公司的盈利水平。随着房地产调控长效机制建设稳步推进，不同城市房地产市场将延续分化发展格局，一线城市和核心城市的市场竞争激烈，部分三四线回调压力加大，核心城市的土地市场争夺将是房企关注重点。此外，政策调控等对房地产市场影响较大，行业发展存在一定不确定性。为此，公司未来将促进各个城市的销售增长，加强回款工作以进一步规避市场风险，继续推进全国优化布局平衡，提高公司面对市场风险的应变能力。

3、行业风险

随着房地产行业洗牌重整，行业两极化格局愈加明显，标杆房企销售规模继续扩大，大型百强企业规模效应凸显，盈利能力加速分化，行业资源加速向更大规模的企业集聚，行业集中度进一步提升。公司将审慎把控拿地节奏，加强各层级各环节内部控制，进一步提高精细化管控水平；积极推进产品创新，不断提高产品核心竞争力，提升运营管控效率；探索创新业务和盈利模式，不断提高公司行业地位和品牌影响力；同时，适当进行行业之间的合作，不断增强自身的可持续发展能力和综合竞争力。

4、资金风险

房地产行业属于资金密集型行业，项目开发需要长期且充足的资金支持。为保障公司稳健运营，公司的经营效率、资金流动性、销售回款速度、融资效能等各方面需对标更高标准。公司将加快销售回款，拓宽融资渠道，探索新的融资模式，并把握政策窗口、充分利用资本市场上的优势加大再融资力度。同时加强资金管理，努力降低融资成本，提高资金使用效率，确保现金流安全。

(五)其他

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

第四节　公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用　□不适用

1、关于股东与股东大会：报告期内，根据《中华人民共和国公司法》《上海证券交易所股票上市规则》及公司制定的《股东大会议事规则》，公司共召开了 1 次年度股东大会及 6 次临时股东大会。公司认真接待股东来访和来电咨询，保证所有股东对公司重大事项都有知情权。公司能够平等对待所有股东，特别是中小股东与大股东享有平等地位，能够充分行使自己的权利。

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

3、关于董事和董事局：公司董事局由 14 名董事组成，其中 5 名为独立董事，人数和人员构成符合法律法规的要求。公司董事均能够认真负责，勤勉尽职，诚信行事，熟悉有关法律法规，以公司最佳利益为前提履行职责，切实维护公司和全体股东的利益。董事局已按照相关规定组建了战略发展委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会、提名委员会等。报告期内，公司共召开董事局会议 13 次，公司董事局的召集、召开严格按照《公司章程》及《董事局议事规则》规定进行，有效的发挥了董事局的决策机制。

4、关于监事和监事会：报告期内，公司共召开了 8 次监事会。公司监事会严格执行《公司法》《公司章程》的有关规定，人数和人员构成符合法律、法规的要求，能够依据《监事会工作制度》等制度，认真履行自己的职责，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

5、关于绩效评价与激励约束机制：公司已经建立了公正、透明的董事、监事、高级管理人员的绩效评价标准与激励约束机制。公司已经实施了限制性股票股权激励计划，同时，投拓奖励机制、董事局专项奖励基金、销售奖励、回款奖励等全面实施，进一步完善了公司长效激励机制与专项激励制度相结合的激励体系。

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

7、关于投资者关系及相关利益者：公司以更加透明、公开、热情的态度，通过各种渠道进一步加强投资者关系管理工作。通过现场实地考察、坦诚的座谈和热线电话交流，就投资者普遍关

心的行业前景、市场变化、公司开发销售情况、公司市场开拓计划等事项进行了阐述，细致专业地建立了与投资者的沟通渠道，提高了公司在资本市场的透明度，维护了公司形象和投资者利益。

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

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

□适用 √不适用

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

就解决同业竞争问题，控股股东华发集团已向公司出具承诺函，承诺函具体内容详见本报告“第六节 重要事项”中的“一、承诺事项履行情况”。

三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2022 年第一次临时股东大会	2022-3-23	www.sse.com.cn	2022-3-24	具体内容详见公司于 2022 年 3 月 24 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2022-010）。
2021 年年度股东大会	2022-4-29	www.sse.com.cn	2022-4-30	具体内容详见公司于 2022 年 4 月 30 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2022-032）。
2022 年第二次临时股东大会	2022-5-13	www.sse.com.cn	2022-5-14	具体内容详见公司于 2022 年 5 月 14 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2022-035）。
2022 年第三次临时股东大会	2022-6-30	www.sse.com.cn	2022-7-1	具体内容详见公司于 2022 年 7 月 1 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2022-042）。
2022 年第四次临时股东	2022-11-9	www.sse.com.cn	2022-11-10	具体内容详见公司于 2022 年 11 月 10 日在上海证券交易所网站

大会				（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：2022-060）。
2022 年第五次临时股东大会	2022-12-12	www.sse.com.cn	2022-12-13	具体内容详见公司于 2022 年 12 月 13 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2022-075）。
2022 年第六次临时股东大会	2022-12-21	www.sse.com.cn	2022-12-22	具体内容详见公司于 2022 年 12 月 22 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2022-079）。

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会
□适用 √不适用

股东大会情况说明
□适用 √不适用

四、 董事、监事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
李光宁	董事局主席	男	51	2021-5-17	2024-5-16	1,301	1,301	-		721.1	否
陈　茵	董事局副主席、总裁	女	52	2021-5-17	2024-5-16	602,260	602,260	-		572.6	否
郭凌勇	董事局副主席、执行副总裁	男	49	2021-5-17	2024-5-16	450,000	450,000	-		597.1	否
汤建军	董事局副主席	男	53	2021-5-17	2024-5-16	216,000	216,000	-		692.4	否
谢　伟	董事	男	48	2021-5-17	2024-5-16	-	-	-		-	是
俞卫国	董事、常务执行副总裁	男	56	2021-5-17	2024-5-16	486,000	486,000	-		554.9	否
郭　瑾	董事	女	50	2021-5-17	2024-5-16	-	-	-		-	是
许继莉	董事	女	51	2021-5-17	2024-5-16	-	-	-		-	是
张　延	董事、执行副总裁	男	54	2021-5-17	2024-5-16	492,000	492,000	-		555.4	否
张学兵	独立董事	男	57	2021-5-17	2024-5-16	-	-	-		30.0	否
王跃堂	独立董事	男	59	2021-5-17	2024-5-16	-	-	-		18.8	否
丁　煌	独立董事	男	58	2021-5-17	2024-5-16	-	-	-		18.8	否
高子程	独立董事	男	60	2021-5-17	2024-5-16	-	-	-		18.8	否
谢　刚	独立董事	男	49	2021-5-17	2024-5-16	-	-	-		18.8	否
张　驰	执行副总裁	男	56	2021-5-18	2024-5-16	450,000	450,000	-		539.7	否
刘颖喆	执行副总裁	男	47	2021-5-18	2024-5-16	-	-	-		595.2	否
戴戈缨	执行副总裁	男	54	2021-5-18	2024-5-16	13,500	13,500	-		441.5	否
向　宇	执行副总裁	男	52	2022-9-20	2024-5-16	-	-	-		56.2	否

侯贵明	董事局秘书	男	50	2021-5-18	2024-5-16	499,602	499,602	-		458.5	否
罗　彬	财务总监	女	49	2021-5-18	2024-5-16	-	-	-		390.5	否
周优芬	监事长（离任）	女	52	2021-5-17	2022-12-12	-	-	-		-	否
李伟杰	监事长	男	38	2022-12-12	2024-5-16	-	-	-		-	否
仝鑫鑫	监事	男	35	2021-4-9	2024-5-16	-	-	-		78.3	否
陈振环	监事	男	37	2021-5-17	2024-5-16	-	-	-		94.4	否
合计	/	/	/	/	/	3,210,663	3,210,663	/	/	6,453.0	/

姓名	主要工作经历
李光宁	曾任珠海华发集团有限公司总经理助理、副总经理，珠海华发投资控股集团有限公司董事长，珠海华金资本股份有限公司董事长，本公司董事局秘书、总裁、董事等。现任珠海华发集团有限公司党委副书记、董事、总经理、法定代表人，香港华发投资控股有限公司副董事长，珠海华金资本股份有限公司董事，华发物业服务集团有限公司执行董事，珠海光库科技股份有限公司董事，华灿光电股份有限公司董事，珠海华实普罗私募基金管理有限责任公司董事，高景太阳能股份有限公司董事，珠海华发产业新空间控股有限公司执行董事，本公司董事局主席、法定代表人。
陈　茵	曾任珠海英格仕房产开发有限公司助理总经理兼工程业务部经理，本公司销售部经理、总经理助理、副总裁等。现任本公司董事局副主席、总裁、华南大区董事长。
郭凌勇	曾任本公司市场研发部经理，珠海十字门中央商务区建设控股公司常务副总经理、总经理、董事长，珠海华发文化产业投资控股有限公司董事长，珠海华发集团有限公司总经理助理、副总经理，珠海富山工业园投资发展有限公司董事长、总裁，珠海智慧产业园发展有限公司董事长等。现任珠海华发城市运营投资控股有限公司董事长，珠海华发综合发展有限公司董事长，珠海城市建设集团有限公司董事长，珠海十字门中央商务区建设控股有限公司董事，本公司董事局副主席、执行副总裁、珠海大区董事长。
汤建军	曾任珠海市唐家湾镇镇长、镇委书记、珠海市大学园区管委会副主任、珠海市政府副秘书长、佛山市南海区委常委、组织部部长、佛山市委市政府副秘书长等职，公司副总裁。现任本公司董事局副主席、副总裁、华发实业（美国）有限公司董事长、CEO，华

	发实业（美国东部）有限公司董事长。
谢　伟	曾任深圳市国际企业股份有限公司董事局秘书、投资部经理，珠海华发集团有限公司总经理助理，珠海华发投资控股有限公司总经理，珠海华发集团财务有限公司董事长，珠海铧创投资管理有限公司董事长，珠海铧创投资担保有限公司董事长，本公司董事局秘书等。现任珠海华发集团有限公司董事、常务副总经理，珠海华发集团财务有限公司董事，珠海华发投资控股集团有限公司董事长、总裁，珠海铧创投资管理有限公司董事、华发物业服务集团有限公司执行董事，横琴华通金融租赁有限公司董事长，横琴人寿保险有限公司董事，华发金融（国际）控股有限公司董事，香港华发投资控股有限公司董事，成发企业有限公司董事，和辉集团有限公司董事，珠海华发产业新空间控股有限公司总经理等，本公司董事。
俞卫国	曾任珠海市审计局基本建设审计科副科长，本公司财务总监、副总裁。现任天津瑞骏房地产开发有限责任公司董事，本公司董事、常务执行副总裁、北京区域董事长、总经理。
郭　瑾	曾任交通银行珠海分行副行长、交通银行广东省分行公司投资银行部总经理，珠海华金资本股份有限公司董事、总裁，珠海华发投资控股集团有限公司副总经理、常务副总经理，深圳市维业装饰集团股份有限公司董事长等。现任珠海华发集团有限公司党委委员、董事、副总经理，珠海华发科技产业集团有限公司董事长、总裁，珠海华发投资控股集团有限公司董事，珠海华金资本股份有限公司董事长，珠海光库科技股份有限公司董事长，华灿光电股份有限公司董事长，珠海发展投资基金管理有限公司董事长，珠海华冠科技股份有限公司董事，华金大道投资有限公司董事，云南蓝晶科技有限公司董事，华金证券股份有限公司董事，新方正控股发展有限责任公司董事，珠海华实普罗私募基金管理有限责任公司董事长，深圳华金领旭股权投资基金管理有限公司董事长，珠海华发产业新空间控股有限公司副总经理等，本公司董事。
许继莉	曾任中国农业银行珠海市分行副行长、兴业银行珠海分行副行长，珠海华发集团财务有限公司董事、总经理，珠海华发商贸控股有限公司副董事长等。现任珠海华发集团有限公司首席资金官、副总经理，珠海华发综合发展有限公司董事、总经理、法定代表人，珠海华发集团财务有限公司董事长、法定代表人，珠海华发商贸控股有限公司董事长、法定代表人，珠海华发投资控股集团有

	限公司董事、常务副总裁，北京迪信通商贸股份有限公司董事长、总裁，珠海铧创投资管理有限公司董事，珠海华建联合投资控股有限公司董事长、总经理、法定代表人，珠海华润银行股份有限公司董事，珠海华发产业新空间控股有限公司副总经理等，本公司董事。
张　延	曾任珠海市建设局政策法规科科长、珠海建设局勘察设计科科长，珠海市房地产和城乡规划建设局总工程师等。现任深圳市维业装饰集团股份有限公司董事，珠海市华实中天混凝土有限公司董事长，珠海市建设安全科学研究院有限公司董事长，本公司党委书记、董事、执行副总裁、首席工程官。
张学兵	1988 年加入司法部中国法律事务中心，1992 年任该中心海南办事处主任，1993 年发起设立北京市中伦律师事务所并任主任。现任北京市中伦律师事务所主任、中国船舶重工集团动力股份有限公司独立董事、中国国际贸易中心股份有限公司独立董事，本公司独立董事。
王跃堂	曾在美国康奈尔大学等学校做访问学者和开展合作研究。现任南京大学会计学系教授，江苏省会计学副会长，中国实证会计研究会常务理事，弘业期货股份有限公司独立董事，南京中央商场（集团）股份有限公司独立董事，本公司独立董事。
丁　煌	曾任武汉大学公共管理硕士（MPA）教育中心主任、政治与公共管理学院副院长、院长。兼任国务院学位委员会学科评议组成员、全国公共管理专业学位研究生（MPA）教育指导委员会委员、教育部高等学校公共管理类学科专业教学指导委员会委员、全国政策科学研究会副会长、中国公共管理研究会副理事长、中国行政管理学会常务理事、中国行政体制改革研究会理事、湖北省公共管理专业学位研究生教育指导委员会主任委员。现任武汉大学二级教授、“珞珈学者”特聘教授、武汉大学国家治理与公共政策研究中心主任、武汉大学政府治理创新研究中心（湖北省改革智库）主任、公共管理学科行政管理专业和应急管理及国际法学科跨域公共治理专业跨学科博士生导师，本公司独立董事。
高子程	曾任北京市康达律师事务所合伙人律师。现任北京达达律师事务所合伙人律师，中华全国律师协会会长、北京市律师协会会长，第十四届全国人大代表，第十六届北京市人大代表，中国法律援助基金会副理事长，中国国际商会商法与惯例委员会副主席，中国

	国际经济贸易仲裁委员会仲裁员，中国仲裁法学研究会副会长，北京市法学会副会长，北京市公益法律服务促进会副会长，中央财经大学客座教授，本公司独立董事。
谢　刚	曾就职于北京市海淀区人民检察院。现任国枫律师事务所执行合伙人，中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁员，上海仲裁委员会仲裁员，本公司独立董事。
张　驰	曾任广州保利达地产有限公司总经理（中国）、本公司市场营销部总监、首席产品官、副总裁。现任本公司执行副总裁、北方大区董事长。
刘颖喆	曾任泰禾集团副总裁兼上海区域总裁、龙湖地产大连公司总经理、龙湖地产上海公司副总经理，本公司副总裁兼华东区域、华中区域常务副董事长等。现任本公司执行副总裁、华东大区董事长。
戴戈缨	曾任中国三江航天集团工程设计院助理工程师，广东省江门市会城建筑设计院工程师，新加坡 BEC 工程咨询管理公司高级造价师，新加坡三达利控股有限公司北京分公司常务副总经理，金地（集团）股份有限公司东北区域公司工程总监，复地（集团）股份有限公司总裁助理，金地（集团）股份有限公司成本管理部总经理，金地（集团）股份有限公司华东区域公司副总经理，武汉华发置业有限公司董事长、总经理，本公司华东区域常务副总经理。现任公司执行副总裁、首席运营官、首席营销官。
向　宇	曾任武汉中央商务区城建开发有限公司董事长，华发股份副总裁、华东区域董事长兼华中区域董事长，华夏幸福基业股份有限公司高级副总裁兼南方总部江南区域总经理。现任公司执行副总裁，珠海大区副董事长、总经理，华南大区副董事长、总经理。
侯贵明	曾任中国工商银行珠海市新洲支行业务部经理，深圳市海欣创业投资担保有限公司总经理，珠海铧创投资担保公司总经理，珠海铧创投资担保有限公司董事长。现任本公司董事局秘书，华发置业（澳门）有限公司董事长、总经理。
罗　彬	曾任广州市住宅建设发展有限公司总会计师兼财务部经理，广州珠江实业开发股份有限公司财务总监，珠海华发集团有限公司副首席财务官、财务管理中心主任，珠海华发实体产业投资控股有限公司首席财务官，珠海华发综合发展有限公司财务总监，华金

	国际资本控股有限公司财务总监，珠海城市建设集团有限公司董事。现任本公司财务总监、首席财务官。
李伟杰	现任珠海市人民政府国有资产监督管理委员会专职董事、财务总监，珠海创业投资引导基金有限公司董事，珠海科技创业投资有限公司董事，珠海九洲控股集团有限公司董事，珠海华发集团有限公司董事、财务总监，珠海华金资本股份有限公司监事长，本公司监事长。
仝鑫鑫	现任本公司董事局秘书处副主任、证券及投资者关系管理部副总监、职工监事。
陈振环	曾任北京诺亚舟财务咨询有限公司高级咨询顾问，广东铭泰集团审计经理。现任本公司监事、内部稽核室副总监。

其它情况说明
□适用 √不适用

(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

1. 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务
李光宁	珠海华发集团有限公司	党委副书记、董事、总经理
郭凌勇	珠海华发综合发展有限公司	董事长
谢　伟	珠海华发集团有限公司	董事、常务副总经理
郭　瑾	珠海华发集团有限公司	董事、副总经理
许继莉	珠海华发集团有限公司	副总经理、首席资金官
	珠海华发综合发展有限公司	董事、总经理
周优芬	珠海华发集团有限公司	董事、财务总监
李伟杰	珠海华发集团有限公司	董事、财务总监

2. 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务
李光宁	香港华发投资控股有限公司	副董事长
	华发物业服务集团有限公司	执行董事
	珠海华金资本股份有限公司	董事
	珠海光库科技股份有限公司	董事
	华灿光电股份有限公司	董事
	珠海华实普罗私募基金管理有限责任公司	董事
	高景太阳能股份有限公司	董事
	珠海华发产业新空间控股有限公司	执行董事
郭凌勇	珠海华发城市运营投资控股有限公司	董事长
	珠海城市建设集团有限公司	董事长
谢　伟	珠海华发投资控股集团有限公司	董事长、总裁
	横琴华通金融租赁有限公司	董事长

	横琴人寿保险有限公司	董事
	珠海铧创投资管理有限公司	董事
	珠海华发集团财务有限公司	董事
	华发物业服务集团有限公司	执行董事
	华金金融（国际）控股有限公司	董事
	珠海华发产业新空间控股有限公司	总经理
	香港华发投资控股有限公司	董事
	成发企业有限公司	董事
	和辉集团有限公司	董事
俞卫国	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	董事
郭　瑾	珠海华发科技产业集团有限公司	董事长、总裁
	珠海华金资本股份有限公司	董事长
	珠海发展投资基金管理有限公司	董事长
	珠海华发投资控股集团有限公司	董事
	珠海光库科技股份有限公司	董事长
	华灿光电股份有限公司	董事长
	珠海华冠科技股份有限公司	董事
	华金大道投资有限公司	董事
	云南蓝晶科技有限公司	董事
	华金证券股份有限公司	董事
	珠海华发产业新空间控股有限公司	副总经理
	新方正控股发展有限责任公司	董事
	珠海华实普罗私募基金管理有限责任公司	董事长
	深圳华金领旭股权投资基金管理有限公司	董事长
许继莉	珠海华发集团财务有限公司	董事长

	珠海华发商贸控股有限公司	董事长
	珠海华发投资控股集团有限公司	董事、常务副总裁
	北京迪信通商贸股份有限公司	董事长、总裁
	珠海铧创投资管理有限公司	董事
	珠海华建联合投资控股有限公司	董事长、总经理
	珠海华润银行股份有限公司	董事
	珠海华发产业新空间控股有限公司	副总经理
	珠海华发数智技术有限公司	董事（已离任）
张　延	珠海华发景龙建设有限公司	董事
	深圳市维业装饰集团股份有限公司	董事
	建泰建设有限公司	董事
	珠海市华实中天混凝土有限公司	董事长
	珠海市建设安全科学研究院有限公司	董事长
张学兵	北京市中伦律师事务所	主任
	中国船舶重工集团动力股份有限公司	独立董事
	中国国际贸易中心股份有限公司	独立董事
王跃堂	南京大学	教授
	弘业期货股份有限公司（香港上市）	独立董事
	南京中央商场（集团）股份有限公司	独立董事
	上海浦东发展银行股份有限公司	外部监事
丁　煌	武汉大学	教授
高子程	北京达达律师事务所	合伙人律师
谢　刚	北京国枫律师事务所	执行合伙人
张　驰	珠海世达不动产顾问有限公司	董事
刘颖喆	武汉华怡城房地产开发有限公司	执行董事

	武汉华启房地产开发有限公司	执行董事
	武汉华中投地产开发有限公司	执行董事
周优芬	格力地产股份有限公司	董事、副总裁
李伟杰	珠海创业投资引导基金有限公司	董事
	珠海科技创业投资有限公司	董事
	珠海九洲控股集团有限公司	董事
	珠海华金资本股份有限公司	监事长

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事、高级管理人员报酬决策程序依据公司管理制度确定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事、监事、高级管理人员报酬采取年薪制。公司董事、监事、高级管理人员薪酬根据公司《董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法》确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司董事、监事、高级管理人员报酬的实际支付情况见上表“现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况”。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	公司董事、监事、高级管理人员实际获得的报酬情况见上表“现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况”。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
向　宇	执行副总裁	聘任	公司于 2022 年 9 月 20 日召开了第十届董事局第十九次会议，审议通过并同意聘任向宇先生为本公司执行副总裁，任期自董事局审议通过之日起至本届董事局任期结束之日止。具体情况详见公司于 2022 年 9 月 21 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：2022-050）。

李伟杰	监事长	选举	公司于 2022 年 11 月 25 日召开的第十届监事会第十次会议、于 2022 年 12 月 12 日召开的 2022 年第五次临时股东大会审议通过并同意补选李伟杰先生为公司非职工代表监事，任期自股东大会审议通过之日起至本届监事会任期结束之日止。公司于 2022 年 12 月 19 日召开的第十届监事会第十二次会议审议通过并同意选举李伟杰先生为公司监事长。具体情况详见公司于 2022 年 11 月 26 日、2022 年 12 月 13 日、2022 年 12 月 20 日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2022-064、2022-075、2022-078）。
周优芬	监事长	离任	公司原监事长周优芬女士因工作变动原因辞去公司监事长及监事职务。辞任后，周优芬女士不在公司担任任何职务。具体情况详见公司于 2022 年 11 月 26 日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2022-064）。

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

五、 报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第十届董事局第十一次会议	2022-1-19	具体情况详见公司于 2022 年 1 月 20 日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2022-002）。
第十届董事局第十二次会议	2022-3-7	具体情况详见公司于 2022 年 3 月 8 日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2022-003）。
第十届董事局第十三次会议	2022-3-28	具体情况详见公司于 2022 年 3 月 29 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：2022-011）。
第十届董事局第十四次会议	2022-4-8	具体情况详见公司于 2022 年 4 月 9 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：2022-014）。
第十届董事局第十五次会议	2022-4-27	具体情况详见公司于 2022 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：2022-026）。
第十届董事局第十六次会议	2022-6-14	具体情况详见公司于 2022 年 6 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：2022-037）。
第十届董事局第十七次会议	2022-7-6	具体情况详见公司于 2022 年 7 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：2022-043）。
第十届董事局第十八次会议	2022-8-29	具体情况详见公司于 2022 年 8 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：2022-048）。
第十届董事局第十九次会议	2022-9-20	具体情况详见公司于 2022 年 9 月 21 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：2022-050）。
第十届董事局第二十次会议	2022-10-24	具体情况详见公司于 2022 年 10 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：2022-054）。
第十届董事局第二十一次会议	2022-10-28	公司第十届董事局第二十一次会议以 14 票同意、0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于<2022 年第三季度报告>的议案》。
第十届董事局第二十二次会议	2022-11-25	具体情况详见公司于 2022 年 11 月 26 日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2022-061）。
第十届董事局第二十三次会议	2022-12-5	具体情况详见公司于 2022 年 12 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：2022-066）。

六、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
李光宁	否	13	13	12	0	0	否	0
陈　茵	否	13	13	13	0	0	否	2

郭凌勇	否	13	13	12	0	0	否	7
汤建军	否	13	13	13	0	0	否	0
谢　伟	否	13	13	12	0	0	否	2
俞卫国	否	13	13	13	0	0	否	0
郭　瑾	否	13	13	12	0	0	否	0
许继莉	否	13	13	12	0	0	否	4
张　延	否	13	13	12	0	0	否	4
张学兵	是	13	13	13	0	0	否	0
王跃堂	是	13	13	13	0	0	否	0
丁　煌	是	13	13	13	0	0	否	0
高子程	是	13	13	13	0	0	否	0
谢　刚	是	13	13	13	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

□适用 √不适用

年内召开董事会会议次数	13
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	12
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

□适用 √不适用

(三) 其他

□适用 √不适用

七、 董事会下设专门委员会情况

√适用 □不适用

(1). 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	王跃堂、高子程、谢　刚
提名委员会	张学兵、高子程、丁　煌
薪酬与考核委员会	丁　煌、张学兵、王跃堂
战略委员会	李光宁、陈　茵、张学兵、王跃堂、丁　煌、高子程、谢　刚

(2).报告期内审计委员会召开 7 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议
2022-1-23	审议《关于公司 2021 年度财务报表的议案》	通过
2022-3-23	审议《关于公司 2021 年度审计报告初稿意见的议案》	通过
2022-3-30	审议《关于<公司 2021 年年度报告全文>及摘要的议案》 《关于<公司 2021 年度财务决算报告>的议案》 《关于<公司 2022 年度财务预算报告>的议案》 《关于<公司 2021 年度内控检查监督工作报告>的议案》 《关于<公司内部控制审计报告》的议案》 《关于续聘会计师事务所的议案》 《关于<公司董事局审计委员会 2021 年度履职报告>的议案》	通过
2022-4-27	审议《关于<2022 年第一季度报告>的议案》	通过
2022-8-29	审议《关于<2022 年半年度报告>及摘要的议案》	通过
2022-10-28	审议《关于<2022 年第三季度报告>的议案》	通过
2022-12-5	审议《关于公司非公开发行股票方案的议案》 《关于公司非公开发行股票预案的议案》 《关于与华发集团签订<附条件生效的股份认购协议>暨重大关联交易的议案》 《关于提请股东大会同意控股股东免于以要约收购方式增持公司股份的议案》	通过

(3).报告期内提名委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议
2022-9-20	审议《关于聘任向宇先生为公司执行副总裁的议案》	通过

(4).报告期内薪酬与考核委员会召开 4 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议
2022-3-7	审议《关于调整公司董监高人员薪酬的议案》	通过
2022-3-28	审议《关于制定<珠海华发实业股份有限公司经理层成员任期制和契约化管理工作方案>的议案》	通过
2022-4-19	审议《关于公司<2021 年度绩效奖金分配方案>的议案》	通过

2022-4-27	审议《关于公司限制性股票激励计划授予的限制性股票第四个解锁期解锁的议案》	通过

(5).报告期内战略委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议
2022-11-25	审议《关于收购铧金投资有限公司 100%股权暨关联交易的议案》	通过

(6).存在异议事项的具体情况

□适用 √不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

□适用 √不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

单位：人

母公司在职员工的数量	550
主要子公司在职员工的数量	7,628
在职员工的数量合计	8,178
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	15
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	758
销售人员	1,945
技术人员	3,588
财务人员	463
行政人员	1,078
管理人员	346
合计	8,178
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士研究生	35
硕士研究生	1,136
本科	4,746
专科	1,285
高中及以下	976
合计	8,178

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

2022 年，公司多措并举开展薪酬工作，进一步落实“降费增效”精细化管理。一是以功效联动和“控增量、优存量”为指导原则，提高人力成本预算目标的精准化程度；二是加强人力成本

预算执行过程的优化管控，实施“1-3-6”定期盘点的动态管控机制，结合实地走访、专题会议等双向协同的形式沟通探讨优化方案，开展“精薪提效”专题系列研究工作；三是将人力成本执行纳入条线考核，形成人力成本预算闭环管理；四是实施精准激励的调薪方案，有效支撑业务发展。同时，公司持续优化人力资源管理信息化建设成果，增补优化系统功能，提升自动化管理水平。建立了以 EHR 为基准，搭载员工自助服务及数字管理驾驶舱为一体的平台，实现人力业务线上化、数字化的管理。

(三) 培训计划

√适用 □不适用

2022 年，公司以实现新一轮高质量发展的总体要求为落脚点，积极开展培训工作，弘扬公司文化和精神，提升组织核心能力，构建年轻化、专业化的人才队伍。一是聚焦中高层及以华发新星为主的骨干群体，系统开展人才培养项目，核心人才队伍实现梯队化、常态化加速培养；二是移动学习平台稳健运营，内训师队伍持续活跃壮大，培训资源平台进一步提质增效；三是培训工作深入业务下沉一线，战略文化认同与业务工作、组织能力建设、团队氛围、员工成长等融为一体；四是实现了通过培训促进共识、精准赋能、提升业绩的工作目标。

(四) 劳务外包情况

□适用 √不适用

十、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

1、报告期内现金分红政策的执行情况

2022 年 4 月 8 日召开的第十届董事局第十四次会议及 2022 年 4 月 29 日召开的 2021 年年度股东大会审议通过了《关于 2021 年度利润分配方案的议案》；以公司 2021 年度利润分配实施股权登记日的总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 4.6 元（含税）。独立董事发表同意的意见，并表示“公司 2021 年度利润分配方案保持了公司利润分配政策的连续性，符合《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》《公司章程》等规定的现金分红政策，既能使投资者获得合理的投资回报，又能兼顾公司的正常经营和可持续发展，不存在损害公司和股东利益的情况”。上述利润分配方案于 2022 年 5 月实施完毕。

2、2022 年度利润分配预案

2023 年 3 月 20 日，公司第十届董事局第二十五次会议审议通过了 2022 年度利润分配预案：拟以公司 2022 年度利润分配实施股权登记日的总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.7 元（含税）。

(二) 现金分红政策的专项说明

√适用 □不适用

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

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

□适用 √不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

每 10 股送红股数（股）	-
每 10 股派息数（元）（含税）	3.7
每 10 股转增数（股）	-
现金分红金额（含税）	783,349,612.92
分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	2,577,816,542.73
占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	30.39
以现金方式回购股份计入现金分红的金额	-
合计分红金额（含税）	-
合计分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	30.39

十一、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
公司于 2022 年 4 月 27 日召开第十届董事局第十五次会议，会议审议通过了《关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，决定将已不符合激励条件的 2 名激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票合计 9,000 股进行回购注销。	具体情况详见公司于 2022 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：2022-029）。
公司于 2022 年 4 月 27 日召开第十届董事局第十五次会议，会议审议通过了《关于公司限制性股票激励计划授予的限制性股票第四个解锁期解锁的议案》，限制性股票激励计	具体情况详见公司于 2022 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：2022-030）。

划授予的限制性股票第四个解锁期解锁条件已经满足，公司 130 名激励对象在第四个解锁期实际可解锁共计 3,152,250 股限制性股票。上述限制性股票已于 2022 年 5 月 9 日解禁。	
公司于 2022 年 6 月 14 日召开第十届董事局第十六次会议，会议审议通过了《关于调整公司限制性股票激励计划回购价格的议案》，决定将前述限制性股票的回购价格调整为 2.56 元/股。	具体情况详见公司于 2022 年 6 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：2022-039）。

（二） 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

员工持股计划情况

□适用 √不适用

其他激励措施

□适用 √不适用

（三） 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用

（四） 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

√适用 □不适用

公司对高级管理人员的考评依据《董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法》等制度进行。公司限制性股票激励实施情况详见本报告“第四节 公司治理”中“十一、公司股权激励计划、员工持股计划或员工激励情况及影响”。

十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

√适用 □不适用

报告期内，公司在严格依照《中华人民共和国公司法》《证券法》等法律法规及《公司章程》的要求建立了严密的内控管理体系基础上,结合行业特征及企业经营实际，对内控制度进行持续完善与细化，提高了企业决策效率，为企业经营管理的合法合规及资产安全提供了保障，有效促进公司战略的稳步实施。公司内部控制体系结构合理，内部控制制度框架符合财政部、中国证监会等五部委对于内部控制体系完整性、合理性、有效性的要求，能够适应公司管理和发展的

需要。公司不断健全内控体系，内控运行机制有效，达到了内部控制预期目标，保障了公司及全体股东的利益。公司第十届董事局第二十五次会议审议通过了公司《2022 年度内部控制评价报告》，全文详见上交所（www.sse.com.cn）。

报告期内部控制存在重大缺陷情况的说明
□适用 √不适用

十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

√适用 □不适用

报告期内，公司进一步完善专业管控体系，优化组织架构，以提升管理实效为目的，增强内控制度执行力和内控管理有效性。根据现行法律法规和《公司章程》的规定，对子公司实施管理控制。一是指导子公司健全法人治理结构，修订完善制度体系，形成各自的制度汇编，年内公司组织内控、制度检查，强化制度执行；二是督促子公司对关联交易、对外担保、对外投资等重大事项事前向公司报告；三是建立业务管控标准，在设计管理、服务管理、质量管理等方面确立工作标准，提升工作质量。

十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

√适用 □不适用

公司内部控制审计报告于 2023 年 3 月 21 日在上交所网站（www.sse.com.cn）披露。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

为进一步健全上市公司治理结构，夯实上市公司高质量发展的基础，报告期内证监会继续开展上市公司治理专项行动。控股股东、公司及董事、监事、高级管理人员等认真对待，深入自查，在此过程中未发现需要整改的重大问题。公司将不断增强自我规范、自我提高、自我完善的意识，形成公司规范治理的长效机制。

十六、 其他

□适用 √不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

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

□适用 √不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

□适用 √不适用

(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

□适用 √不适用

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

具体说明

□适用 √不适用

二、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

√适用 □不适用

公司《2022 年度社会责任报告》于 2023 年 3 月 21 日刊登在上交所网站（www.sse.com.cn）。

(二) 社会责任工作具体情况

□适用 √不适用

具体说明

□适用 √不适用

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

√适用 □不适用

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容
总投入（万元）	566.48
其中：资金（万元）	566.48
物资折款（万元）	-
惠及人数（人）	-
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）	乡村振兴、东西部协作、对口阳江帮扶、消费帮扶。

具体说明

√适用 □不适用

2022 年，公司紧跟国家乡村振兴战略步伐，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻《广东省全面推进乡村振兴重点工作的实施意见》和《广东省乡村振兴促进条例》精神，在上级部门的正确领导和统筹部署下，不忘初心，积极作为，充分发挥社会责任担当，有序推进乡村振兴、对口遵义东西部协作、消费帮扶等工作，科学、规范、高质量推进实施帮扶项目，各项帮扶工作成效显著，荣获“广东扶贫济困红棉杯”铜杯奖。

（一）乡村振兴

2022 年，珠海市对口阳江、茂名市脱贫攻坚战取得全面胜利，正式启动新一轮乡村振兴驻镇帮扶工作。公司响应乡村振兴工作部署，选派下属公司两名同志担任新一轮乡村振兴驻镇帮镇扶

村派驻干部，两名同志深入一线，认真履行岗位职责，发挥自身专业优势，努力推动阳江市新洲镇和大沟镇帮扶工作开展。

（二）对口遵义东西部协作

公司承接对口帮扶遵义市道真县三江镇云峰村帮扶任务，按时签订对口帮扶协议，划拨帮扶资金 10 万元至遵义慈善总会账户，用于支持对口村党组织建设、民生帮扶、教育帮扶等项目。

（三）消费帮扶

为响应消费帮扶工作号召，积极落实珠海市总工会工作部署，公司积极开展“以购代捐”“以买代帮”的消费帮扶项目，选购帮扶地农产品，积极传递正能量，展现国企担当。公司以购代捐购买农副产品 500 余万元，其中在帮扶地区采购的农产品约 300 万元，带动当地持续稳定增收。

（四）公益捐赠项目

2022 年，华发股份下属公司珠海华发西部置业有限公司及华郡房产开发有限公司共计捐赠 1,150 万元至华发公益基金会，助力基金会继续深耕扶弱济困、文化教育、环境保护、行业建设及危机求援等领域，持续开展公益慈善项目，充分展现华发国企担当。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

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

		有限公司	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。			
	其他	珠海市国资委	珠海市国资委于 2015 年 8 月就公司 2015 年公开发行公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券之房地产业务自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是
	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2015 年 8 月就公司 2015 年公开发行公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份存在《自查报告》未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是
	其他	珠海市国资委	珠海市国资委于 2015 年 12 月就公司非公开发行 2016 年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，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。	长期有效	否	是
	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2015 年 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。	长期有效	否	是
	其他	珠海市国资委	珠海市国资委于 2016 年 4 月就公司公开及非公开发行 2016 年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份存在《珠海华发实业股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是

	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2016 年 4 月就公司公开及非公开发行 2016 年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份存在《珠海华发实业股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是
	其他	珠海市国资委	珠海市国资委于 2017 年 7 月就公司非公开发行 2018 年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份存在《珠海华发实业股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是
	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2017 年 7 月就公司非公开发行 2018 年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是
	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2018 年 7 月就公司 2018 年非公开发行公司债券（第二期）事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于公司房地产业务的专项自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是
	其他	珠海市国资委	珠海市国资委于 2018 年 8 月就公司非公开发行 2018 年公司债券（第二期）事宜出具以下承诺：若华发股份存在《珠海华发实业股份有限公司关于公司房地产业务的专项自查报告》未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是
	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2018 年 11 月就公司 2019 年公开发行公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于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	长期有效	否	是

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

		有限公司	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。			
	其他	珠海市国资委	珠海市国资委于 2021 年 1 月就公司公开发行 2021 年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份存在《珠海华发实业股份有限公司关于公司房地产业务的专项自查报告》未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是
	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2022 年 12 月就公司公开发行 2023 年公司债券事宜出具以下承诺：华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是
	其他	珠海市国资委	珠海市国资委于 2022 年 12 月就公司公开发行 2023 年公司债券事宜出具以下承诺：若华发股份存在《珠海华发实业股份有限公司关于公司房地产业务的专项自查报告》未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是
	其他	珠海市国资委	珠海市国资委于 2023 年 2 月就公司 2022 年向特定对象发行股票事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产项目涉及用地及销售的自查报告》中存在应披露而未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，珠海市国资委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东珠海华发集团有限公司按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是
	其他	珠海市国资委	珠海市国资委于 2023 年 2 月就公司 2022 年向特定对象发行股票涉及的摊薄即期回报填补措施能够得到切实履行，出具以下承诺：1、本机构承诺依照相关法律、法规及公司章程的有关规定行使股东权利，承诺不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益；2、承诺切实履行公司制定的有关填补回报的相关措施以及本机构对此作出的任何有关填补回报措施的承诺；3、若中国证监会做出关于填补回报措施及其承诺的新的监管规定，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定的，本机构承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。	长期有效	否	是

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

	解决同业竞争	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 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：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。	长期有效	否	是
	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2023 年 2 月就公司 2022 年向特定对象发行股票事宜出具以下承诺：若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于房地产项目涉及用地及销售的自查报告》中存在应披露而未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	长期有效	否	是
	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2023 年 2 月就公司 2022 年向特定对象发行股票事宜出具以下承诺：1、本公司用于认购华发股份向特定对象发行股票的资金来源系公司自有资金，不存在通过对外募集、代持、结构化安排或直接间接使用华发股份或利益相关方资金用于本次认购的情形。不属于《证券投资基金法》《私募投资基金监督管理暂行办法》和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》规定的私募投资基金，无需履行备案程序。2、就本公司认购华发股份向特定对象发行股票，不存在华发股份直接或通过其利益相关方向本公司提供财务资助、补偿、承诺收益安排的情形；3、就本公司认购华发股份向特定对象发行股票，不存在本公司直接或通过利益关联方向其他认购对象提供财务资助、补偿、承诺收益安排的情形。	长期有效	否	是
	其他	珠海华发集团有限公司	珠海华发集团有限公司于 2023 年 2 月就公司 2022 年向特定对象发行股票涉及的摊薄即期回报填补措施能够得到切实履行，出具以下承诺：1、本公司承诺依照相关法律、法规及公司章程的有关规定行使股东权利，承诺不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益；2、承诺切实履行公司制定的有关填补回报的相关措施以及本公司对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本公司违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任；3、若中国证监会做出关于填补回报措施及其承诺的新的监管规定，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定的，本公司承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。 作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本公司愿意接受中国证监会、上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发	长期有效	否	是

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

小股东所作承诺		有限公司	中，若取得任何可能与本公司所从事的房地产开发业务形成竞争的项目或土地使用权，华发集团会将该等项目或土地使用权通过托管、合作方式交由本公司开发或以本公司为主开发，或按照国有资产转让的相关规定将该项目进行对外转让。			
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：鉴于深圳市维业装饰集团股份有限公司（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华发景龙建设有限公司 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。	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。	否	是
	其他	珠海华发实业股份有限公司	珠海华发实业股份有限公司于 2021 年 1 月 4 日出具以下承诺：1、截至 2020 年 9 月 30 日，华发景龙应收本公司体系内公司的合同款项账龄在 1 年以上的金额为 831.18 万元。针对华发景龙前述账龄 1 年以上应收账款的支付事宜，本公司保证在本次重大资产重组完成后三个月内促使本公司及本公司下属子公司支付完毕。2、截至 2020 年 9 月 30 日，华发景龙合同资产中账龄超过 1 年以上与本公司体系内公司发生的已完工尚未办理结算的工程款 7,232.51 万元。针对华发景龙前述体系内账龄 1 年以上合同资产结算及支付事宜，本公司保证在本次重大资产重组完成后，华发景龙提交完整项目结算资料之日起三个月内促使本公司及本公司下属子公司办理完毕上述合同资产对应项目的结算手续，并在完成结算后三个月内支付完毕相应的工程款。	本承诺函自维业股份取得华发景龙股东资格之日起生效。	否	是
	解决同业竞争	珠海华发实业股份有限公司	珠海华发实业股份有限公司于 2021 年 1 月 4 日出具以下承诺：1、华发装饰目前所从事的装饰业务仅限于完成已经签订合同但尚未完成的原有项目（即“存量业务”），并不会新增其他的装饰业务，在做完存量业务后将不再从事装饰业务，并采取关停、注销、转让或修改经营范围等方式进行处置，以确保华发装饰与维业股份不存在实质性的同业竞争情形。2、景晟装饰所从事的装饰业务仅限于承接本公司下属企业珠海市海润房地产开发有限公司（以下简称“海润房产”）所开发的房地产项目的装饰业务，其除承接海润房产的业务外，不会	本承诺函在维业股份取得华发景龙、建泰建设股东资格之日起生效，并在本	否	是

			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的主营业务构成实质性竞争的业务或经营活动。	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) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

□已达到 □未达到 √不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

□适用 √不适用

三、违规担保情况

□适用 √不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

□适用 √不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

（一）公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

（二）公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

（三）与前任会计师事务所进行的沟通情况

□适用 √不适用

（四）其他说明

□适用 √不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	496
境内会计师事务所审计年限	12
境内会计师事务所注册会计师姓名	刘涛、张庆瑞
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	刘涛（2）、张庆瑞（5）

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	100

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

√适用 □不适用

公司第十届董事局第十四次会议及 2021 年年度股东大会审议通过了《关于续聘会计师事务所的议案》，续聘大华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年度审计和内部控制审计机构。具体情况详见公司于 2022 年 4 月 9 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：2022-018）。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明
□适用 √不适用

七、面临退市风险的情况

(一)导致退市风险警示的原因

□适用 √不适用

(二)公司拟采取的应对措施

□适用 √不适用

(三)面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

八、破产重整相关事项

□适用 √不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

□本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 √本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

□适用 √不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

√适用 □不适用

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。

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
与珠海华发集团财务有限公司修订《金融服务协议》	具体情况详见公司于 2022 年 4 月 9 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：2022-017）。

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 2022 年 4 月 8 日召开的第十届董事局第十四次会议及 2022 年 4 月 29 日召开的 2021 年年度股东大会审议通过了《关于确认公司 2021 年度日常关联交易执行情况及预计 2022 年度日常关联交易的议案》，对公司 2022 年度可能与控股股东华发集团（包括其全资、控股子公司）、维业股份、珠海华发集团财务有限公司（以下简称“集团财务公司”）及其他关联方发生的日常关联交易进行了预计。关于 2022 年度日常关联交易的执行情况，详见公司于 2023 年 3 月 21 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：2023-016）。

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

公司于 2022 年 11 月 25 日召开的第十届董事局第二十二次会议审议通过了《关于收购铧金投资有限公司 100%股权暨关联交易的议案》，拟收购香港华发投资控股有限公司（英文名称：Hong Kong Huafa Investment Holdings Limited，以下简称“香港华发”）持有的铧金投资有限公司（英文名称：Huajin Investment Company Limited，以下简称“铧金投资”）100%股权。具体情况详见公司于 2022 年 11 月 26 日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2022-063）。

公司于 2022 年 12 月 15 日收到控股股东华发集团转发的珠海市人民政府国有资产监督管理委员会（珠海市国资委）同意香港华发向华发股份子公司光杰投资有限公司协议转让铧金投资 100%股权的备案意见。具体情况详见公司于 2022 年 12 月 17 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：2022-076）。

上述股权交易的交割工作已于 2023 年 1 月 3 日完成，光杰投资有限公司目前持有铧金投资 100%股权。具体情况详见公司于 2023 年 1 月 4 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：2023-002）。

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

√适用 □不适用

公司将华发景龙 50%股权、建泰建设 40%股权出售给关联方维业股份，按照《支付现金购买资产协议》及其补充协议约定，本公司、华薇投资对维业股份承诺的利润补偿期间为 2021 年度、

2022 年度、2023 年度、2024 年度、2025 年度，故 2022 年度业绩完成情况以华发景龙、建泰建设审计报告确定。

(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

事项概述	查询索引
公司于 2022 年 3 月 28 日召开的第十届董事局第十三次会议审议通过了《关于向珠海市海川地产有限公司增资暨关联交易的议案》，公司拟向控股子公司珠海市海川地产有限公司出资 54,412.1629 万元。	具体情况详见公司于 2022 年 3 月 29 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：2022-012）。

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

事项概述	查询索引
公司于 2022 年 1 月 19 日召开的第十届董事局第十一次会议审议通过了《关于公司开展购房尾款收益权融资业务暨关联交易的议案》，公司部分下属子公司将其名下项目销售过程中形成的购房尾款应收款债权转让给华金保理，华金保理向项目公司支付转让价款。	具体情况详见公司于 2022 年 1 月 20 日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2022-002）。
公司于 2022 年 3 月 7 日召开的第十届董事局第十二次会议及 2022 年 3 月 23 日召开的 2022 年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司开展售房尾款收益权融资业务暨关联交易的议案》，公司部分下属子公司将其名下项目销售过程中形成的购房尾款应收款债权转让给华金保理，华金保理向项目公司支付转让价款。	具体情况详见公司于 2022 年 3 月 8 日及 2022 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：2022-005、2022-10）。
公司于 2022 年 3 月 7 日召开的第十届董事局第十二次会议及 2022 年 3 月 23 日召开的 2022 年第一次临	具体情况详见公司于 2022 年 3 月 8 日及 2022 年 3 月 24 日在上交所网站

时股东大会审议通过了《关于子公司进行融资租赁暨关联交易的议案》，公司子公司与横琴华通金融租赁有限公司开展售后回租融资租赁业务。	（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：2022-005、2022-10）。
公司于 2022 年 6 月 14 日召开的第十届董事局第十六次会议及 2022 年 6 月 30 日召开的 2022 年第三次临时股东大会审议通过了《关于公司发行租赁住房定向资产支持票据暨关联交易的议案》，公司以租赁住房所在项目公司股权、相关债权为基础资产，发行租赁住房定向资产支持票据进行融资，控股股东华发集团拟购买本次资产支持票据的次级资产支持票据。	具体情况详见公司于 2022 年 6 月 15 日及 2022 年 7 月 1 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：2022-037、2022-042）。
公司于 2022 年 7 月 6 日召开的第十届董事局第十七次会议审议通过了《关于向关联方申请融资暨关联交易的议案》，公司向关联方华发投控集团申请融资额度不超过 6 亿元。	具体情况详见公司于 2022 年 7 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：2022-043）。
公司于 2022 年 7 月 6 日召开的第十届董事局第十七次会议审议通过了《关于申请信托融资暨关联交易的议案》，公司通过发起设立信托计划形式进行融资，融资规模不超过 10 亿元，关联方横琴人寿保险有限公司拟认购上述信托计划 3 亿元份额。	具体情况详见公司于 2022 年 7 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：2022-043）。

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

√适用 □不适用

1. 存款业务

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联方	关联关系	每日最高存款限额	存款利率范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计存入金额	本期合计取出金额	

珠海华发集团财务有限公司	本公司的联营企业且受同一母公司控制	不超过250亿元	0.35%-3.5%	193.37	9,052.06	9,055.35	190.08
合计	/	/	/	193.37	9,052.06	9,055.35	190.08

2. 贷款业务

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联方	关联关系	贷款额度	贷款利率范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计贷款金额	本期合计还款金额	
珠海华发集团财务有限公司	本公司的联营企业且受同一母公司控制	260	4.5%-6%	32.70	47.04	30.51	49.23
合计	/	/	/	32.70	47.04	30.51	49.23

3. 授信业务或其他金融业务

√适用 □不适用

2022 年公司在集团财务公司的贷款授信额度为 260 亿元。

4. 其他说明

√适用 □不适用

（1）公司于 2022 年 4 月 8 日召开的第十届董事局第十四次会议审议通过了《关于<公司与珠海华发集团财务有限公司关联交易风险处置预案>的议案》。具体情况详见公司于 2022 年 4 月 9 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：2022-014）。

（2）公司于 2022 年 4 月 8 日召开的第十届董事局第十四次会议审议通过了《关于<珠海华发集团财务有限公司 2021 年度风险持续评估报告>的议案》。具体情况详见公司于 2022 年 4 月 9 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：2022-014）。

（3）公司于 2022 年 8 月 29 日召开的第十届董事局第十八次会议审议通过了《关于<珠海华发集团财务有限公司 2022 年半年度风险持续评估报告>的议案》。具体情况详见公司于 2022 年 8 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：2022-048）。

（4）公司于 2023 年 3 月 20 日召开的第十届董事局第二十五次会议审议通过了《关于<珠海华发集团财务有限公司 2022 年度风险持续评估报告>的议案》。具体情况详见公司于 2023 年 3 月 21 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：2023-014）。

(六)其他

√适用 □不适用

1、公司于 2022 年 4 月 8 日召开的第十届董事局第十四次会议及 2022 年 4 月 29 日召开的 2021 年年度股东大会审议通过了《关于华发集团为公司融资提供担保及公司向其提供反担保暨关联交易的议案》，公司控股股东华发集团为公司及合并报表范围内子公司的各类融资业务提供连带责任保证担保，担保额度为不超过人民币 300 亿元（含本数），公司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 2022 年 4 月 9 日及 2022 年 4 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：2022-014、2022-032）。

2、公司于 2022 年 10 月 24 日召开的第十届董事局第二十次会议及 2022 年 11 月 9 日召开的 2022 年第四次临时股东大会审议通过了《关于受托管理北山项目暨关联交易的议案》，控股股东华发集团下属子公司通过单一来源采购的方式将珠海市北山历史文化名村保护城市更新项目 8B-1 地块托管给公司，托管内容为注册商标许可使用、工程全流程管理及营销管理等。具体情况详见公司于 2022 年 10 月 25 日及 2022 年 11 月 10 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：2022-054、2022-060）。

3、公司于 2022 年 12 月 5 日召开的第十届董事局第二十三次会议及 2022 年 12 月 21 日召开的 2022 年第六次临时股东大会审议通过了《关于公司非公开发行股票方案的议案》《关于公司非公开发行股票预案的议案》《关于与华发集团签订<附条件生效的股份认购协议>暨重大关联交易的议案》《关于提请股东大会同意控股股东免于以要约收购方式收购公司股份的议案》，公司拟向包括控股股东华发集团在内的不超过三十五名特定对象非公开发行不超过 6.35 亿股 A 股股票，募集资金不超过 60 亿元，募集资金拟主要用于与“保交楼、保民生”相关的房地产项目及补充流动资金。具体情况详见公司于 2022 年 12 月 6 日及 2022 年 12 月 22 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：2022-066、2022-079）。

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

□适用 √不适用

2、 承包情况

□适用 √不适用

3、 租赁情况

□适用 √不适用

（二）担保情况

√适用 □不适用

单位：万元　币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	北京星泰通府置业有限公司	130,000.00	2018年度	2018年度	2022年度	连带责任担保		是	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	长沙懿德房地产有限公司	9,627.47	2021年度	2021年度	2022年度	连带责任担保		是	否		否	否	联营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	长沙雍景房地产有限公司	1,598.62	2021年度	2021年度	2022年度	连带责任担保		是	否		否	否	联营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	3,107.00	2020年度	2020年度	2022年度	连带责任担保		是	否		否	否	联营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	17,050.00	2021年度	2021年度	2022年度	连带责任担保		是	否		否	否	联营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	广州市增城区越华房地产开发有限公司	5,499.08	2020年度	2020年度	2022年度	连带责任担保		是	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	惠州和汇置业有限公司	87,540.00	2020年度	2020年度	2022年度	连带责任担保		是	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	惠州和汇置业有限公司	45,000.00	2021年度	2021年度	2022年度	连带责任担保		是	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	惠州融拓置业有限公司	612.00	2019年度	2019年度	2022年度	连带责任担保		是	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	惠州融拓置业有限公司	25,406.40	2020年度	2020年度	2022年度	连带责任担保		是	否		否	否	合营公司

珠海华发实业股份有限公司	公司本部	惠州融拓置业有限公司	31,872.25	2021年度	2021年度	2022年度	连带责任担保		是	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	交投嘉华(宜昌)城市发展有限公司	75.00	2021年度	2021年度	2022年度	连带责任担保		是	否		否	否	联营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	上海信浦东岸置业有限公司	91.99	2019年度	2019年度	2022年度	连带责任担保		是	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	上海信浦东岸置业有限公司	54.82	2020年度	2020年度	2022年度	连带责任担保		是	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	上海信浦东岸置业有限公司	135.67	2021年度	2021年度	2022年度	连带责任担保		是	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	8,400.00	2019年度	2019年度	2022年度	连带责任担保		是	否		否	否	联营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	330.57	2021年度	2021年度	2022年度	连带责任担保		是	否		否	否	联营公司
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	53,950.00	2019年度	2019年度	2022年度	连带责任担保		是	否		否	否	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	12,750.00	2020年度	2020年度	2022年度	连带责任担保		是	否		否	否	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	4,896.00	2019年度	2019年度	2022年度	连带责任担保		是	否		否	否	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	2,284.80	2020年度	2020年度	2022年度	连带责任担保		是	否		否	否	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	1,999.20	2021年度	2021年度	2022年度	连带责任担保		是	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	武汉华中投地产开发有限公司	10,200.00	2020年度	2020年度	2022年度	连带责任担保		是	否		否	否	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	50,000.00	2019年度	2019年度	2022年度	连带责任担保		是	否		否	否	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	5,100.00	2021年度	2021年度	2022年度	连带责任担保		是	否		否	否	合营公司

珠海华发实业股份有限公司	公司本部	西安紫海置业有限公司	15,900.00	2021年度	2021年度	2022年度	连带责任担保		是	否		否	否	联营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	西安紫涛置业有限公司	16,000.00	2020年度	2020年度	2022年度	连带责任担保		是	否		否	否	联营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	西安紫涛置业有限公司	4,000.00	2021年度	2021年度	2022年度	连带责任担保		是	否		否	否	联营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海华发广昌房产开发有限公司	2,550.00	2021年度	2021年度	2022年度	连带责任担保		是	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海景华房地产有限公司	324.52	2021年度	2021年度	2022年度	连带责任担保		是	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	4,404.00	2019年度	2019年度	2022年度	连带责任担保		是	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海市碧湖房地产开发有限公司	54,208.78	2020年度	2020年度	2022年度	连带责任担保		是	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海市碧湖房地产开发有限公司	13,539.79	2021年度	2021年度	2022年度	连带责任担保		是	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	9,175.00	2019年度	2019年度	2022年度	连带责任担保		是	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	31,465.11	2021年度	2021年度	2022年度	连带责任担保		是	否		否	否	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	34,250.00	2020年度	2020年度	2022年度	连带责任担保		是	否		是	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海正汉置业有限公司	5,612.22	2021年度	2021年度	2022年度	连带责任担保		是	否		是	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	长沙懿德房地产有限公司	10,775.94	2021年度	2021年度	2024年度	连带责任担保		否	否		否	否	联营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	长沙懿德房地产有限公司	3,202.63	2022年度	2022年度	2023年度	连带责任担保		否	否		否	否	联营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	长沙懿德房地产有限公司	11,862.11	2022年度	2022年度	2024年度	连带责任担保		否	否		否	否	联营公司

珠海华发实业股份有限公司	公司本部	长沙雍景房地产有限公司	2,344.46	2021年度	2021年度	2024年度	连带责任担保		否	否		否	否	联营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	长沙雍景房地产有限公司	766.83	2022年度	2022年度	2023年度	连带责任担保		否	否		否	否	联营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	长沙雍景房地产有限公司	3,504.84	2022年度	2022年度	2024年度	连带责任担保		否	否		否	否	联营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	广州海灏科技产业营运有限公司	22,069.73	2022年度	2022年度	2037年度	连带责任担保		否	否		否	否	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	246,000.00	2022年度	2022年度	2027年度	连带责任担保		否	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	5,243.00	2020年度	2020年度	2025年度	连带责任担保		否	否		否	否	联营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	800.00	2021年度	2021年度	2023年度	连带责任担保		否	否		否	否	联营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	广州市润晔置业有限公司	4,081.10	2020年度	2020年度	2023年度	连带责任担保		否	否		否	否	联营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	广州市润晔置业有限公司	2,537.13	2021年度	2021年度	2023年度	连带责任担保		否	否		否	否	联营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	广州市增城区越华房地产开发有限公司	9,339.64	2020年度	2020年度	2023年度	连带责任担保		否	否		否	否	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	85,000.00	2022年度	2022年度	2027年度	连带责任担保		否	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	交投嘉华(宜昌)城市发展有限公司	1,473.00	2021年度	2021年度	2024年度	连带责任担保		否	否		否	否	联营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	南京华崧房地产开发有限公司	40,000.00	2022年度	2022年度	2024年度	连带责任担保		否	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	上海古锋房地产开发有限公司	45,717.00	2022年度	2022年度	2025年度	连带责任担保		否	否		否	否	联营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	上海信浦东岸置业有限公司	1,747.75	2019年度	2019年度	2027年度	连带责任担保		否	否		否	否	合营公司

珠海华发实业股份有限公司	公司本部	上海信浦东岸置业有限公司	1,041.61	2020年度	2020年度	2027年度	连带责任担保		否	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	上海信浦东岸置业有限公司	45.39	2021年度	2021年度	2025年度	连带责任担保		否	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	上海信浦东岸置业有限公司	2,532.10	2021年度	2021年度	2027年度	连带责任担保		否	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	上海信浦东岸置业有限公司	4,774.12	2022年度	2022年度	2027年度	连带责任担保		否	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	上海信浦东岸置业有限公司	5,174.61	2022年度	2022年度	2029年度	连带责任担保		否	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	1,949.43	2021年度	2021年度	2024年度	连带责任担保		否	否		否	否	联营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	武汉华启房地产开发有限公司	3,570.00	2022年度	2022年度	2052年度	连带责任担保		否	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	武汉华怡城房地产开发有限公司	13,464.00	2019年度	2019年度	2024年度	连带责任担保		否	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	武汉华怡城房地产开发有限公司	12,403.20	2020年度	2020年度	2024年度	连带责任担保		否	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	武汉华怡城房地产开发有限公司	10,852.80	2021年度	2021年度	2023年度	连带责任担保		否	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	武汉华中投地产开发有限公司	22,950.00	2020年度	2020年度	2023年度	连带责任担保		否	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	武汉中央商务区投资开发有限公司	90,000.00	2019年度	2019年度	2024年度	连带责任担保		否	否		否	否	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	20,400.00	2021年度	2021年度	2026年度	连带责任担保		否	否		否	否	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	40,488.00	2022年度	2022年度	2025年度	连带责任担保		否	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	西安紫海置业有限公司	19,100.00	2021年度	2021年度	2024年度	连带责任担保		否	否		否	否	联营公司

珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海华发新城置业有限公司	50,303.46	2020年度	2020年度	2025年度	连带责任担保		否	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海华发新城置业有限公司	8,100.00	2021年度	2021年度	2025年度	连带责任担保		否	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海华发新城置业有限公司	9,935.49	2022年度	2022年度	2025年度	连带责任担保		否	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海景华房地产有限公司	18,352.84	2022年度	2022年度	2025年度	连带责任担保		否	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海景华房地产有限公司	231.99	2022年度	2022年度	2027年度	连带责任担保		否	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海琴发实业有限公司	120,000.00	2020年度	2020年度	2025年度	连带责任担保		否	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海琴发实业有限公司	120,000.00	2021年度	2021年度	2026年度	连带责任担保		否	否		否	否	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	2,851.49	2022年度	2022年度	2023年度	连带责任担保		否	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海市碧湖房地产开发有限公司	1,628.55	2022年度	2022年度	2023年度	连带责任担保		否	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	20,500.00	2021年度	2021年度	2023年度	连带责任担保		否	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	5,983.83	2022年度	2022年度	2023年度	连带责任担保		否	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海雍景华越房地产有限公司	12,240.00	2021年度	2021年度	2024年度	连带责任担保		否	否		否	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海雍景华越房地产有限公司	1,990.79	2022年度	2022年度	2023年度	连带责任担保		否	否		否	否	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	48,522.90	2020年度	2020年度	2023年度	连带责任担保		否	否		是	否	合营公司

珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海正汉置业有限公司	11,639.36	2021年度	2021年度	2026年度	连带责任担保		否	否		是	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海正汉置业有限公司	10,809.52	2021年度	2021年度	2027年度	连带责任担保		否	否		是	否	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	9,700.00	2022年度	2022年度	2024年度	连带责任担保		否	否		是	否	合营公司
珠海华发实业股份有限公司	公司本部	珠海正汉置业有限公司	24,560.00	2022年度	2022年度	2026年度	连带责任担保		否	否		是	否	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	54,950.00	2022年度	2022年度	2027年度	连带责任担保		否	否		是	否	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）	642,314.85
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	1,277,510.64
公司及其子公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	5,526,390.76
报告期末对子公司担保余额合计（B）	9,562,259.89
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	10,839,770.53
担保总额占公司净资产的比例(%)	99.04%

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托理财情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托理财减值准备

□适用 √不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托贷款情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托贷款减值准备

□适用 √不适用

3. 其他情况

□适用 √不适用

(四) 其他重大合同

□适用 √不适用

十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

√适用 □不适用

1、联营公司珠海雍景华越房地产有限公司（以下简称“雍景华越”）与珠海农业融资担保有限公司（以下简称“农业担保公司”）开展保函业务，保函额度不超过 2 亿元（含本数，下同），期限不超过 2 年，公司就农业担保公司为雍景华越提供的担保按持股比例提供反担保；公司为联营公司珠海华发新城置业有限公司提供全额担保，担保金额 24 亿元，期限 3 年；公司为合营公司南京华铎房地产开发有限公司按持股比例提供担保，担保金额 54.5 亿元，期限 3 年；公司为合营公司南京华崧房地产开发有限公司按持股比例提供担保，担保金额 22.3 亿元，期限 3 年。具体情况详见公司于 2022 年 3 月 8 日在上交所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2022-007）。

2、为顺利推动公司 2022 年度经营过程中的融资计划，结合 2021 年度担保情况，2022 年度公司对公司及合并报表范围内的子公司、联合营公司等提供合计人民币 964 亿元的担保额度（含上一年度存续至 2022 年度的担保余额）。具体情况详见公司于 2022 年 4 月 9 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：2022-020）。

3、公司于 2022 年 4 月 8 日召开的第十届董事局第十四次会议及 2022 年 4 月 29 日召开的 2021 年年度股东大会审议通过了《关于提供财务资助的议案》。截至 2021 年末，因共同投资开展房地产开发业务，公司对合并报表范围外合作项目、公司合并报表范围内合作项目的其他股东（不含公司关联方，下同）以及公司与关联人共同投资的合并报表范围内合作项目提供的财务资助余额合计为 318.10 亿元。公司股东大会授权公司经营班子在上述 2021 年末财务资助余额的基础上，因同类业务净增加的财务资助金额不超过 200 亿元的额度内，具体决定每一笔财务资助的具体事项。具体情况详见公司于 2022 年 4 月 9 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：2022-022）。

4、公司全资子公司上海铧发创盛置业有限公司（以下简称“铧发创盛”）竞得上海市浦东新区唐镇中心镇区 PDP0-0405 单元 C-01B-09、C-01B-10、C-01B-13 地块（地块公告号：202205403）的国有建设用地使用权。具体情况详见公司于 2022 年 7 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：2022-045）。

5、公司就珠海铧国商贸有限公司向“长安宁•铧国商贸单一资金信托”融资提供担保额度 15 亿元，各期融资对应的担保期限不超过 2024 年 8 月 31 日。

公司为珠海华发奥特美健康管理有限公司向苏银金融租赁股份有限公司就融资租赁回租业务提供担保额度 3 亿元，期限 36 个月。

公司为珠海华郡房产开发有限公司在“金谷•鑫达睿盈 16 号集合资金信托计划”项下对金谷信托的全部支付义务提供连带责任保证担保，珠海华郡房产开发有限公司就其上述全部支付义务提供股权质押担保，各项担保额度均为 7.8 亿元，各期信托资金对应的期限均不超过 24 个月。

上述事项属于公司 2021 年年度股东大会授权范围，并已按规定履行公司内部决策程序。

6、公司全资子公司太仓华藤房地产开发有限公司竞得上海市宝山区顾村 N12-1101 单元 08-04 地块（地块公告号：202205412）的国有建设用地使用权；公司全资子公司铧发创盛竞得上海市闵行区七宝镇古美北社区 S110501 单元 19-01、20-01 地块（地块公告号：202205414）的国有建设用地使用权。具体情况详见公司于 2022 年 7 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：2022-046）。

7、因公司经营发展需要，经公司总裁提名，并经公司第十届董事局提名委员会 2022 年第一次会议审查通过，以及第十届董事局第十九次会议审议通过，同意聘任向宇先生为本公司执行副总裁，任期自董事局审议通过之日起至本届经营班子任期结束之日止。具体情况详见公司于 2022

年 9 月 21 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：2022-050）。

8、公司全资子公司太仓华曦房地产开发有限公司竞得上海市静安区中兴社区 C070202 单元 321-01、322-09 地块（地块公告号：202208205）的国有建设用地使用权。具体情况详见公司于 2022 年 9 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：2022-051）。

9、根据经营业务需要，公司合营公司珠海景华房地产有限公司（以下简称“珠海景华”）与农业担保公司开展保函业务，公司与珠海景华其他各股东按持股比例向农业担保公司提供反担保；公司联营公司南通招通置业有限公司（以下简称“南通招通”）开展保函业务，招商局蛇口工业区控股股份有限公司提供全额担保，公司全资子公司铧发创盛按持股比例向其提供反担保。具体情况详见公司于 2022 年 10 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：2022-055）。

第七节　股份变动及股东情况

一、 股本变动情况

(一)　股份变动情况表

1、 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（＋，－）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	3,161,250	0.15				-3,152,250	-3,152,250	9,000	0.00
二、无限售条件流通股份	2,113,999,866	99.85				3,152,250	3,152,250	2,117,152,116	100.00
三、股份总数	2,117,161,116	100.00				0	0	2,117,161,116	100.00

2、 股份变动情况说明

√适用　□不适用

公司第十届董事局第十五次会议及第十届监事会第六次会议审议通过了《关于公司限制性股票激励计划授予的限制性股票第四个解锁期解锁的议案》。公司 130 名激励对象在第四个解锁期实际可解锁共计 3,152,250 股限制性股票。具体内容详见公司于 2022 年 4 月 28 日在上海证券交易所网站及《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：2022-026、2022-027、2022-030）。

3、 股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

□适用　√不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用　√不适用

(二)　限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
公司董事（不包括外部董事）、高级管理人员及中层管理人员等激励对象	3,161,250	3,152,250	0	9,000	参与限制性股票激励计划	2022-5-9
合计	3,161,250	3,152,250	0	9,000	/	/

二、 证券发行与上市情况

(一)截至报告期内证券发行情况

√适用 □不适用

本报告期内，本公司未有股票发行情况。

债券发行情况请参见本年度报告第九节“债券相关情况”。

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

□适用 √不适用

(二)公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

√适用 □不适用

详见本节第一部分的“（一）股份变动情况”。

(三)现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	37,194
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	35,277

(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							
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	512,379,083	24.2	0	无	-	国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	0	64,827,120	3.06	0	无	-	国有法人
香港中央结算有限公司	7,611,663	50,307,242	2.38	0	无	-	其他
珠海华发综合发展有限公司	0	48,877,280	2.31	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	1.98	0	无	-	其他

招商银行股份有限公司－上证红利交易型开放式指数证券投资基金	-44,974,883	37,107,950	1.75	0	无	-	其他
中国工商银行股份有限公司－景顺长城中国回报灵活配置混合型证券投资基金	33,168,829	33,168,829	1.57	0	无	-	其他
全国社保基金四一三组合	24,096,098	24,096,098	1.14	0	无	-	其他
中国工商银行股份有限公司－海富通改革驱动灵活配置混合型证券投资基金	22,990,354	22,990,354	1.09	0	无	-	其他
中国农业银行股份有限公司－景顺长城资源垄断混合型证券投资基金（LOF）	22,491,680	22,491,680	1.06	0	无	-	其他

前十名无限售条件股东持股情况			
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	512,379,083	人民币普通股	512,379,083
中央汇金资产管理有限责任公司	64,827,120	人民币普通股	64,827,120
香港中央结算有限公司	50,307,242	人民币普通股	50,307,242
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
招商银行股份有限公司－上证红利交易型开放式指数证券投资基金	37,107,950	人民币普通股	37,107,950
中国工商银行股份有限公司－景顺长城中国回报灵活配置混合型证券投资基金	33,168,829	人民币普通股	33,168,829
全国社保基金四一三组合	24,096,098	人民币普通股	24,096,098
中国工商银行股份有限公司－海富通改革驱动灵活配置混合型证券投资基金	22,990,354	人民币普通股	22,990,354
中国农业银行股份有限公司－景顺长城资源垄断混合型证券投资基金（LOF）	22,491,680	人民币普通股	22,491,680

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。

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	赵劼	4,500	-	0	回购注销
2	郑旭斌	4,500	-	0	回购注销
上述股东关联关系或一致行动的说明		-			

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

□适用 √不适用

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

√适用 □不适用

名称	珠海华发集团有限公司
单位负责人或法定代表人	李光宁
成立日期	1986 年 5 月 14 日
主要经营业务	房地产开发经营（凭资质证书经营），房屋出租，轻工业品、黑金属等商品的出口和轻工业品、仪器仪表等商品的进口（具体按粤经贸进字[1993]254 号文经营），保税仓储业务（按海关批准项目），转口贸易（按粤经贸进字[1995]256 号文经营），建筑材料，五金，工艺美术品、服装，纺织品的批发、零售，项目投资及投资管理。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	参股华金资本（股票代码：000532.SZ），持有 28.45%股权； 控股光库科技（股票代码：300620.SZ），持有 23.76%股权； 控股维业股份（股票代码：300621.SZ），持有 29.99%股权； 控股华灿光电（股票代码：300323.SZ），持有 24.87%股权； 控股迪信通（股票代码：06188.HK），持有 67.77%股权；

	控股庄臣控股（股票代码：01955.HK），持有 44.25%股权。

2 自然人

□适用 √不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

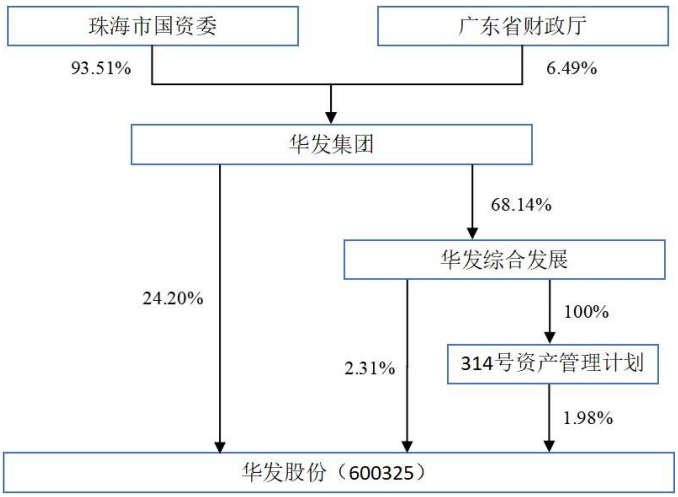
□适用 √不适用

4 报告期内控股股东变更情况的说明

□适用 √不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

√适用 □不适用

名称	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会

2 自然人

□适用 √不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

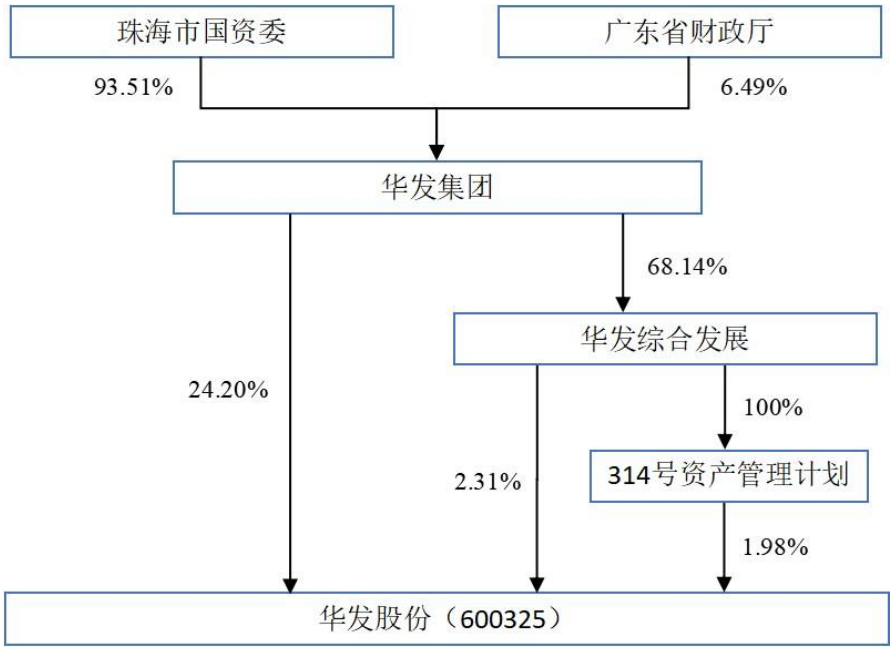
□适用 √不适用

4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

□适用 √不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

六、 其他持股在百分之十以上的法人股东

□适用 √不适用

七、 股份限制减持情况说明

□适用 √不适用

八、 股份回购在报告期的具体实施情况

□适用 √不适用

第八节 优先股相关情况

□适用 √不适用

第九节　债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

(一) 企业债券

□适用 √不适用

(二) 公司债券

√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	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非公开发行2019年公司债券（第一期）品种一	19华发01	151195	2019/2/22至2019/2/25	2019/2/25	2024/2/25	7.5	5.10	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	面向专业机构投资者	协议	否
珠海华发实业股份有限公司非公开发行2019年公司债券（第一期）品种二	19华发02	151196	2019/2/22至2019/2/25	2019/2/25	2022/2/25	0	4.80	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	面向专业机构投资者	协议	否
珠海华发实业股份有限公司非公开发行2019年公司债券	19华发03	151992	2019/8/16至2019/8/19	2019/8/19	2024/8/19	5	5.00	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	面向专业机构投资者	协议	否

（第二期）（品种一）												
珠海华发实业股份有限公司非公开发行2019年公司债券（第二期）（品种二）	19华发04	151993	2019/8/16至2019/8/19	2019/8/19	2022/8/19	0	4.45	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	面向专业机构投资者	协议	否
珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行2020年公司债券（第一期）（品种二）	20华发02	163168	2020/2/21至2020/2/24	2020/2/24	2025/2/24	15.8	5.30	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	面向专业投资者	竞价+协议	否
珠海华发实业股份有限公司2020年非公开发行公司债券（第一期）	20华发03	177033	2020/11/3至2020/11/5	2020/11/5	2022/12/15	0	5.00	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	面向专业机构投资者	协议	否
珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行2020年公司债券（第二期）（品种一）	20华发04	175401	2020/11/11至2020/11/12	2020/11/12	2025/11/12	15	4.19	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	面向专业投资者	竞价+协议	否
珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行2020年公司债券（第二期）（品种二）	20华发05	175402	2020/11/11至2020/11/12	2020/11/12	2025/11/12	0.5	4.70	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	面向专业投资者	竞价+协议	否
珠海华发实业股份有限公司2021年非公开发行公司债券（第一期）（品种一）	21华发01	177557	2021/1/15至2021/1/18	2021/1/18	2026/1/18	19.2	4.98	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	面向专业机构投资者	协议	否

珠海华发实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）	21 华住 01	188296	2021/7/29 至 2021/7/30	2021/7/30	2026/7/30	5	4.68	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	面向专业投资者	竞价+协议	否
珠海华发实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	21 华发 03	188669	2021/9/10 至 2021/9/13	2021/9/13	2026/9/13	20	4.69	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	面向专业投资者	竞价+协议	否
珠海华发实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	21 华发 05	188988	2021/12/16 至 2021/12/17	2021/12/17	2026/12/17	15	4.99	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	面向专业投资者	竞价+协议	否
珠海华发实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	22 华发 01	185641	2022/04/28 至 2022/4/29	2022/4/29	2027/4/29	3.9	4.70	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	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	2022/04/28 至 2022/4/29	2022/4/29	2027/4/29	3	4.90	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	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	2022/09/09 至 2022/9/13	2022/9/13	2027/9/13	5	4.80	按年付息、到期一次还本	上海证券交易所	面向专业投资者	竞价+协议	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施
□适用 √不适用
逾期未偿还债券
□适用 √不适用
报告期内债券付息兑付情况
√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
珠海华发实业股份有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）（品种一）	公司已于 2022 年 1 月 18 日支付了 2021 年 1 月 18 日至 2022 年 1 月 17 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种二）	公司已于 2022 年 2 月 25 日支付了 2021 年 2 月 25 日至 2022 年 2 月 24 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种一）	公司已于 2022 年 2 月 25 日支付了 2021 年 2 月 25 日至 2022 年 2 月 24 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）	公司已于 2022 年 2 月 25 日支付了 2021 年 2 月 25 日至 2022 年 2 月 24 日期间的利息及本期债券的本金。
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住房租赁专项公司债券（第一期）	公司已于 2022 年 7 月 30 日支付了 2021 年 7 月 30 日至 2022 年 7 月 29 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第二期）（品种一）	公司已于 2022 年 8 月 19 日支付了 2021 年 8 月 19 日至 2022 年 8 月 18 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第二期）（品种二）	公司已于 2022 年 8 月 19 日支付了 2021 年 8 月 19 日至 2022 年 8 月 18 日期间的利息及本期债券的本金。
珠海华发实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	公司已于 2022 年 9 月 13 日支付了 2021 年 9 月 13 日至 2022 年 9 月 12 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）	公司已于 2022 年 11 月 5 日支付了 2021 年 11 月 5 日至 2022 年 11 月 4 日期间的利息及回售部分的本金。
珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第二期）（品种一）	公司已于 2022 年 11 月 12 日支付了 2021 年 11 月 12 日至 2022 年 11 月 11 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第二期）（品种二）	公司已于 2022 年 11 月 12 日支付了 2021 年 11 月 12 日至 2022 年 11 月 11 日期间的利息及回售部分的本金。

珠海华发实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	公司已于 2022 年 12 月 17 日支付了 2021 年 12 月 17 日至 2022 年 12 月 16 日期间的利息。

2. 发行人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）“19 华发 01”初始发行总额为 7.5 亿元，根据发行人《珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）品种一募集说明书》中约定，2022 年 2 月，本期债券触发发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。发行人选择维持票面利率至 5.10%，即本期债券存续期后两年（2022 年 2 月 25 日至 2024 年 2 月 24 日)票面利率为 5.10%。本期债券部分投资者行使回售选择权，回售部分金额为 7.08 亿元。本次 7.08 亿元回售公司债券已全额转售。

（2）“19 华发 03”初始发行总额为 5 亿元。根据发行人《珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第二期）（品种一）募集说明书》中约定，2022 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。发行人选择维持票面利率至 5.00%，即本期债券存续期后两年（2022 年 8 月 19 日至 2024 年 8 月 18 日)票面利率为 5.00%。本期债券部分投资者行使回售选择权，回售部分金额为 4.12 亿元。本次 4.12 亿元回售公司债券已全额转售。

（3）“20 华发 03”初始发行总额为 5.2 亿元。根据发行人《珠海华发实业股份有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》中约定，2022 年 11 月，本期债券触发发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。发行人选择维持票面利率至 5.00%，即本期债券存续期的第 3 年至第 4 年（2022 年 11 月 5 日-2024 年 11 月 4 日)票面利率为 5.00%。本期债券部分投资者行使回售选择权，回售金额为 5.2 亿元，本笔债券已于 2022 年 12 月 15 日在上海证券交易所摘牌。

（4）“20 华发 05”初始发行总额为 9.2 亿元。根据发行人《珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第二期）（品种二）募集说明书》中约定，2022 年 11 月，本期债券触发发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。发行人选择维持票面利率至 4.70%，即本期债券存续期的第 3 年至第 4 年（2022 年 11 月 12 日-2024 年 11 月 11 日)票面利率为 4.70%。本期债券部分投资者行使回售选择权，回售金额为 9.2 亿元，本次 9.2 亿元回售公司债券已转售 0.5 亿元，应注销未转售债券金额 8.7 亿元。

3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
国金证券股份有限公司	上海市浦东新区芳甸路 1088 号 23 楼		徐永妍	021-68826802

华西证券股份有限公司	成都市高新区天府二街 198 号		刘凯月	028-86159675
国泰君安证券股份有限公司	上海市静安区新闸路 669 号博华广场 33 层债务融资部		李玉贤 杨银松	021-38031782
中信证券股份有限公司	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦		张藤一 万媛媛	010-60833034
广东恒益律师事务所	广州市珠江新城珠江东路 6 号周大福金融中心 34 楼		黄　卫 吴肇棕	020-39829038 020-39829060
大华会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 9 层	刘　涛 张庆瑞	刘　涛 张庆瑞	010-58350066
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层		罗星驰 赵　兮	010-85172818
中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO-6 号楼		闫　衍	010-66428877

（1）“20 华发 04”“20 华发 05”“21 华住 01”“21 华发 03”“21 华发 05”“22 华发 01”“22 华发 02”“22 华发 03”的评级机构为联合资信评估股份有限公司。

（2）“20 华发 02”评级机构为联合资信评估股份有限公司、中诚信国际信用评级有限责任公司。

（3）“16 华发 01”“16 华发 03”“16 华发 05”“18 华发 01”“18 华发 03”“19 华发 01”“19 华发 02”的债券受托管理人为国金证券股份有限公司，“19 华发 03”“19 华发 04”的债券受托管理人为华西证券股份有限公司，“20 华发 02”“20 华发 03”“20 华发 04”“20 华发 05”“21 华发 01”“21 华住 01”“22 华发 03”的债券受托管理人为中信证券股份有限公司，“21 华发 03”“21 华发 05”“22 华发 01”“22 华发 02”的债券受托管理人为国泰君安证券股份有限公司。

上述中介机构发生变更的情况
□适用 √不适用

4. 报告期末募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位:亿元　币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致

珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）品种一	5	5	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期）品种一	15	15	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第三期）	20	20	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第二期）	15	15	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）品种一	7.5	7.5	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）品种二	7.795	7.795	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第二期）品种一	5	5	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第二期）品种二	5	5	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第一期）品种二	15.8	15.8	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第二期）品种一	15	15	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第二期）品种二	9.2	9.2	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第一期）	5.2	5.2	0	账户正常使用	无	是
2021 年非公开发行公司债券（第一期）（品种一）	19.2	19.2	0	账户正常使用	无	是
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住房租赁专项公司债券（第一期）	5	1.7247	3.2753	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	20	20	0	账户正常使用	无	是

珠海华发实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	15	15	0	账户正常使用	无	是
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）	3.9	3.9	0	账户正常使用	无	是
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）	3	3	0	账户正常使用	无	是
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）	5	5	0	账户正常使用	无	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益
√适用 □不适用
“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住房租赁专项公司债券（第一期）”募投项目杭州临安项目目前正常开发建设，尚未竣备；募投项目成都林家坡项目已竣备，目前正常运营中。

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明
□适用 √不适用

其他说明
□适用 √不适用

5. 信用评级结果调整情况

□适用 √不适用
其他说明
□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

7. 公司债券其他情况的说明

□适用 √不适用

（三）银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

1. 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元　币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率（%）	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排（如有）	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
珠海华发实业股份有限公司2021年度第一期超短期融资券	21华发实业SCP001	12103894	2021/10/25	2021/10/27	2022/4/25	0	3.72	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2021年度第二期超短期融资券	21华发实业SCP002	12105292	2021/12/3	2021/12/7	2022/6/5	0	3.57	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2021年度第三期超短期融资券	21华发实业SCP003	12105474	2021/12/20	2021/12/22	2022/6/20	0	3.70	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2017年度第一期中期票据	17华发实业MTN001	101752020	2017/6/20	2017/6/22	2022/6/22	0	5.27	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2017年度第二期中期票据	17华发实业MTN002	101752023	2017/7/25	2017/7/27	2022/7/27	0	5.28	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2017年度第三期中期票据	17华发实业MTN003	101752034	2017/9/26	2017/9/28	2022/9/28	0	5.37	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2019年度第一期中期票据	19华发实业MTN001	101900735	2019/5/23	2019/5/27	2022/5/27	0	5.78	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2019年度第二期中期票据	19华发实业MTN002	101901239	2019/9/6	2019/9/10	2022/9/10	0	5.50	每年付息，到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司2020年度第一期中期票据	20华发实业MTN001	102000111	2020/2/14	2020/2/18	2023/2/18	5.7	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2020年度第二期中期票据	20华发实业MTN002	102000811	2020/4/21	2020/4/23	2023/4/23	9.3	4.10	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2020年度第一期定向债务融资工具	20华发实业PPN001	32000766	2020/8/27	2020/8/31	2023/8/31	5.5	4.68	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	定向交易	否
珠海华发实业股份有限公司2020年度第二期定向债务融资工具	20华发实业PPN002	32000850	2020/9/23	2020/9/25	2023/9/25	5	4.68	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	定向交易	否

珠海华发实业股份有限公司2020年度第三期中期票据	20华发实业MTN003	102001864	2020/9/27	2020/9/29	2023/9/29	9.5	4.58	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2020年度第四期中期票据	20华发实业MTN004	102002032	2020/10/27	2020/10/29	2025/10/29	8.3	4.13	每年付息，到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司2021年度第一期定向债务融资工具	21华发实业PPN001	32100193	2021/2/2	2021/2/4	2026/2/4	8.4	4.95	每年付息，到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司2021年度第一期中期票据	21华发实业MTN001	102100834	2021/4/23	2021/4/26	2024/4/26	5.1	4.65	每年付息，到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司2021年度第二期中期票据	21华发实业MTN002	102101186	2021/6/23	2021/6/24	2026/6/24	6.9	5.00	每年付息，到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司2021年度第三期中期票据	21华发实业MTN003	102101771	2021/8/31	2021/9/2	2024/9/2	10.4	4.50	每年付息，到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司2021年度第四期中期票据	21华发实业MTN004	102103125	2021/11/25	2021/11/29	2024/11/29	5	4.98	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	22华发实MTN001A	102281460	2022/6/30	2022/7/4	2027/7/4	12	4.94	每年付息，到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市	询价交易	否

期中期票据(品种一)										场机构投资者		
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MTN001B	102281461	2022/6/30	2022/7/4	2027/7/4	18	4.79	每年付息，到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司2022 年度第二期中期票据(品种一)	22 华发实业MTN002A	102281723	2022/8/4	2022/8/8	2027/8/8	6	4.85	每年付息，到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司2022 年度第二期中期票据(品种二)	22 华发实业MTN002B	102281724	2022/8/4	2022/8/8	2027/8/8	10	4.70	每年付息，到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否
珠海华发实业股份有限公司2022 年度第三期中期票据(并购)	22 华发实业MTN003(并购)	102200256	2022/10/28	2022/10/31	2027/10/31	10	4.80	每年付息，到期还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施
□适用 √不适用

逾期未偿还债券
□适用 √不适用
报告期内债券付息兑付情况
√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
珠海华发实业股份有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具	公司已于 2022 年 2 月 4 日支付了 2021 年 2 月 4 日至 2022 年 2 月 3 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	公司已于 2022 年 2 月 18 日支付了 2021 年 2 月 18 日至 2022 年 2 月 17 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	公司已于 2022 年 4 月 23 日支付了 2021 年 4 月 23 日至 2022 年 4 月 22 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司 2021 年度第一期超短期融资券	公司已于 2022 年 4 月 25 日支付了 2021 年 10 月 27 日至 2022 年 4 月 24 日期间的利息和本期债券本金。
珠海华发实业股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	公司已于 2022 年 4 月 26 日支付了 2021 年 4 月 26 日至 2022 年 4 月 25 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司 2019 年度第一期中期票据	公司已于 2022 年 5 月 27 日支付了 2021 年 5 月 27 日至 2022 年 5 月 26 日期间的利息和本期债券本金。
珠海华发实业股份有限公司 2021 年度第二期超短期融资券	公司已于 2022 年 6 月 5 日支付了 2021 年 12 月 7 日至 2022 年 6 月 4 日期间的利息和本期债券本金。
珠海华发实业股份有限公司 2021 年度第三期超短期融资券	公司已于 2022 年 6 月 20 日支付了 2021 年 12 月 22 日至 2022 年 6 月 19 日期间的利息和本期债券本金。
珠海华发实业股份有限公司 2017 年度第一期中期票据	公司已于 2022 年 6 月 22 日支付了 2021 年 6 月 22 日至 2022 年 6 月 21 日期间的利息和本期债券本金。
珠海华发实业股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	公司已于 2022 年 6 月 24 日支付了 2021 年 6 月 24 日至 2022 年 6 月 23 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司 2017 年度第二期中期票据	公司已于 2022 年 7 月 27 日支付了 2021 年 7 月 27 日至 2022 年 7 月 26 日期间的利息和本期债券本金。
珠海华发实业股份有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具	公司已于 2022 年 8 月 31 日支付了 2021 年 8 月 31 日至 2022 年 8 月 30 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司 2021 年度第三期中期票据	公司已于 2022 年 9 月 2 日支付了 2021 年 9 月 2 日至 2022 年 9 月 1 日期间的利息。

珠海华发实业股份有限公司 2019 年度第二期中期票据	公司已于 2022 年 9 月 10 日支付了 2021 年 9 月 10 日至 2022 年 9 月 9 日期间的利息和本期债券本金。
珠海华发实业股份有限公司 2020 年第二期定向债务融资工具	公司已于 2022 年 9 月 25 日支付了 2021 年 9 月 25 日至 2022 年 9 月 24 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司 2017 年度第三期中期票据	公司已于 2022 年 9 月 28 日支付了 2021 年 9 月 28 日至 2022 年 9 月 27 日期间的利息和本期债券本金。
珠海华发实业股份有限公司 2020 年度第三期中期票据	公司已于 2022 年 9 月 29 日支付了 2021 年 9 月 29 日至 2022 年 9 月 28 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司 2020 年度第四期中期票据	公司已于 2022 年 10 月 29 日支付了 2021 年 10 月 29 日至 2022 年 10 月 28 日期间的利息。
珠海华发实业股份有限公司 2021 年度第四期中期票据	公司已于 2022 年 11 月 29 日支付了 2021 年 11 月 29 日至 2022 年 11 月 28 日期间的利息。

2. 发行人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

3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
中信证券股份有限公司	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦		张藤一、万媛媛	010-60833034
国泰君安证券股份有限公司	上海市静安区新闸路 669 号博华广场 33 层债务融资部		李玉贤、杨银松	021-38031782
广发证券股份有限公司	广东省广州市天河区马场路 26 号广发证券大厦 43 楼		刘筱岑	020-66336574
广东恒益律师事务所	广州市珠江新城珠江东路 6 号周大福金融中心 34 楼		黄 卫、吴肇棕	020-39829038 020-39829060
大华会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 9 层	刘 涛 张庆瑞	刘 涛、张庆瑞	010-58350066
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层		罗星驰、赵 兮	010-85172818
中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO-6 号楼		闫 衍	010-66428877

上述中介机构发生变更的情况

□适用 √不适用

4. 报告期末募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位:亿元　币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
珠海华发实业股份有限公司 2017 年度第一期中期票据	10	10	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司 2017 年度第二期中期票据	10	10	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司 2017 年度第三期中期票据	20	20	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司 2018 年度第一期中期票据	10	10	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司 2018 年度第二期中期票据	15	15	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司 2019 年度第一期中期票据	10	10	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司 2019 年度第二期中期票据	10	10	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	5.7	5.7	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	9.3	9.3	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司 2020 年度第三期中期票据	9.5	9.5	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司 2020 年度第四期定向债务融资工具	8.3	8.3	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具	5.5	5.5	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司 2020 年度第二期定向债务融资工具	5	5	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司 2019 年度第一期超短期融资券	5	5	0	账户正常使用	无	是

珠海华发实业股份有限公司 2019 年度第二期超短期融资券	6	6	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司 2019 年度第三期超短期融资券	6	6	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司 2019 年度第四期超短期融资券	3.4	3.4	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司 2020 年度第一期超短期融资券	10	10	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司 2020 年度第二期超短期融资券	10	10	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司 2020 年度第三期超短期融资券	4.5	4.5	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司 2020 年度第四期超短期融资券	5	5	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司 2020 年度第五期超短期融资券	4.5	4.5	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	5.1	5.1	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	6.9	6.9	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司 2021 年度第三期中期票据	10.4	10.4	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司 2021 年度第四期中期票据	5	5	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司 2021 年度第一期超短期融资券	3.5	1.6	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司 2021 年度第二期超短期融资券	5	2.175	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司 2021 年度第三期超短期融资券	15.9	15.9	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具	8.4	8.4	0	账户正常使用	无	是

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)	12	12	0	账户正常使用	无	是
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)	18	18	0	账户正常使用	无	是
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)	6	6	0	账户正常使用	无	是
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)	10	10	0	账户正常使用	无	是
珠海华发实业股份有限公司 2022 年度第三期中期票据(并购)	10	10	0	账户正常使用	无	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益
√适用 □不适用
“珠海华发实业股份有限公司 2022 年度第三期中期票据(并购)”募投项目已完成并购款支付，股权已变更完毕，对应并购项目目前正常开发建设，按照项目节点运营中。

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明
□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

6. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

□适用 √不适用

(四) 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

(五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

(七) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2022 年	2021 年	本期比上年同期增减（%）
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,417,406,859.02	2,940,118,220.51	-17.78
流动比率	2.02	2.05	-1.46

速动比率	0.62	0.62	
资产负债率（%）	72.82	72.99	-0.23
EBITDA 全部债务比	0.03	0.03	
利息保障倍数	0.88	0.87	1.15
现金利息保障倍数	5.60	5.32	5.26
EBITDA 利息保障倍数	0.94	0.91	3.30
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	
利息偿付率（%）	100.00	100.00	

二、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审 计 报 告

大华审字[2023] 000492 号

珠海华发实业股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了珠海华发实业股份有限公司（以下简称“华发股份公司”）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了华发股份公司 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

1. 房地产开发销售收入

2. 存货可变现净值的确定

（一） 房地产开发销售收入

1. 事项描述

2022 年度华发股份公司收入确认会计政策及账面金额的信息请参阅合并财务报表附注五、26 及附注七、45。

2022 年度华发股份公司营业收入 5,918,981.02 万元，其中房地产开发销售收入 5,678,392.77 万元，占营业收入的比例为 95.94%。华发股份公司在与客户签署了买卖合同，收取了买方价款或取得了收款的证据，房产达到了买卖合同约定的交付条件，以及客户取得相关商品控制权时点，确认房地产开发销售收入。

由于房地产开发销售收入对华发股份公司具有重要性，且收入确认取决于华发股份公司对客户取得相关商品控制权时点与合同约定交付条件的认定，导致收入是否在恰当的财务报表期间确认可能存在潜在错报，因此我们将房地产开发销售收入的确认作为关键审计事项。

2.审计应对

（1）了解和评估管理层对房地产开发项目的收入确认相关内部控制的设计，并测试了关键控制执行的有效性；

（2）通过检查房产买卖合同的相关条款，了解和评估房地产开发销售收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

（3）针对 2022 年度确认房地产开发销售收入的项目，选取样本，检查房产买卖合同及业主确认签收房产的房屋交付凭单等支持性文件，以评价相关房地产开发销售收入是否已按照华发股份公司的收入确认政策予以确认；

（4）对资产负债表日前后确认房地产开发销售收入的项目，选取样本，检查房产买卖合同以及业主确认签收房产的房屋交付凭单等支持性文件，以评价相关房地产开发销售收入是否记录在恰当的会计期间；

（5）获取业务部门销售台账及房产管理部门备案信息等资料，以判断实际销售情况，以及与财务数据是否相符；

（6）评估管理层对房地产开发销售收入的财务报表披露是否恰当。

基于已执行的审计工作，我们未发现华发股份公司与房地产开发销售收入确认相关的重大不符事项。

（二）存货可变现净值的确定

1.事项描述

2022 年度华发股份公司关于存货可变现净值确认会计政策及账面金额的信息请参阅合并财务报表附注五、11 及附注七、7。

截止 2022 年 12 月 31 日，华发股份公司财务报表列报存货账面价值 24,354,428.31 万元，占资产总额的比重为 60.48%，列报存货跌价准备为 76,046.56 万元，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

当存货成本高于其可变现净值时，华发股份公司根据成本与其可变现净值的差额计提存货跌价准备。可变现净值的确定涉及重大会计估计，包括对预计售价、销售费用及未来需投入的开发成本等进行预估，且该等估计存在重大不确定性。由于存货金额较大，且可变现净值的确定涉及重大的管理层判断和估计，因此将存货可变现净值的确定作为关键审计事项。

2.审计应对

（1）了解并评估华发股份公司与存货相关的内部控制，并对相关的关键控制点进行测试；

（2）在抽样的基础上对存货项目进行实地观察；

（3）对存货可变现净值测试时使用的主要参数实施以下程序：

对预计售价与该项目实际预售价格/销售价格以及周边类似项目售价进行比较；

对预计销售费用占销售收入的比例与华发股份公司近期实际销售费用占比情况进行比较；

对未来需投入的开发成本，将其与华发股份公司制定的项目预控成本进行比较。

基于已执行的审计工作，我们未发现华发股份公司可变现净值的确定存在重大不符事项。

四、其他信息

华发股份公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2022 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督华发股份公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4. 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致

对华发股份公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报告使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致华发股份公司不能持续经营。

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

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

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

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

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

大华会计师事务所(特殊普通合伙)　　中国注册会计师：

（项目合伙人）　　刘涛

中国 • 北京　　中国注册会计师：

张庆瑞

二〇二三年三月二十日

二、财务报表

合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

单位:元　币种:人民币

项目	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、注释 1	52,831,561,585.90	49,994,143,491.34
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、注释 2	44,429,328.26	40,893,553.35
衍生金融资产			
应收票据	七、注释 3	3,570,000.00	
应收账款	七、注释 4	883,485,441.05	328,415,681.80
应收款项融资			
预付款项	七、注释 5	3,422,379,710.97	3,719,811,883.09
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 6	1,391,006,016.30	1,472,887,711.72
其中：应收利息			
应收股利		118,560,000.00	189,962,000.00
买入返售金融资产			
存货	七、注释 7	243,544,283,127.22	217,377,945,976.87
合同资产	七、注释 8	10,392,433.22	14,218,822.19
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、注释 9	25,705,820.42	24,211,943.52
其他流动资产	七、注释 10	48,723,417,772.64	39,714,918,671.19
流动资产合计		350,880,231,235.98	312,687,447,735.07
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	七、注释 11	83,785,089.92	109,490,910.35
长期股权投资	七、注释 12	25,217,369,402.45	21,474,896,271.91
其他权益工具投资	七、注释 13	100,000.00	100,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、注释 14	16,772,997,054.94	12,039,337,814.27
固定资产	七、注释 15	2,892,121,890.11	2,795,329,953.76
在建工程	七、注释 16	587,559,671.44	246,166,824.43
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、注释 17	1,199,983,336.66	1,248,451,330.22
无形资产	七、注释 18	494,488,893.75	468,603,986.18
开发支出	七、注释 19	14,551,952.82	

商誉			
长期待摊费用	七、注释 20	179,735,881.43	153,933,318.20
递延所得税资产	七、注释 21	4,350,147,687.73	3,815,622,673.47
其他非流动资产		18,000,000.00	18,000,000.00
非流动资产合计		51,810,840,861.25	42,369,933,082.79
资产总计		402,691,072,097.23	355,057,380,817.86
流动负债：			
短期借款	七、注释 22	34,891,219.14	1,030,413,031.37
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债	七、注释 23	4,828,454.88	124,416,581.00
应付票据	七、注释 24	729,474,282.99	1,321,371,441.86
应付账款	七、注释 25	33,302,314,747.59	31,282,825,165.22
预收款项	七、注释 26	499,198,305.43	473,388,921.25
合同负债	七、注释 27	80,321,072,663.79	62,833,764,017.34
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 28	117,396,871.79	143,883,706.90
应交税费	七、注释 29	1,780,140,137.99	2,020,534,179.77
其他应付款	七、注释 30	22,987,224,662.44	21,747,379,013.83
其中：应付利息			
应付股利			549,890,000.00
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 31	25,369,856,170.77	22,228,971,533.01
其他流动负债	七、注释 32	8,616,700,071.53	9,600,119,049.51
流动负债合计		173,763,097,588.34	152,807,066,641.06
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、注释 33	82,584,487,563.98	77,169,919,168.06
应付债券	七、注释 34	23,287,528,972.13	22,699,370,978.54
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、注释 35	966,951,432.87	973,883,727.70
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、注释 36	1,045,371.72	2,660,461.37
递延所得税负债	七、注释 21	213,047,040.31	202,718,910.15
其他非流动负债	七、注释 37	12,425,560,541.61	5,310,159,594.27
非流动负债合计		119,478,620,922.62	106,358,712,840.09
负债合计		293,241,718,510.96	259,165,779,481.15
所有者权益（或股东权益）：			

实收资本（或股本）	七、注释 38	2,117,161,116.00	2,117,161,116.00
其他权益工具	七、注释 39	1,884,433,962.23	3,885,566,040.73
其中：优先股			
永续债	七、注释 39	1,884,433,962.23	3,885,566,040.73
资本公积	七、注释 40	710,386,184.70	926,721,405.18
减：库存股	七、注释 41	23,040.00	9,570,750.00
其他综合收益	七、注释 42	-84,016,862.92	185,982,886.10
专项储备			
盈余公积	七、注释 43	1,068,918,465.89	1,068,918,465.89
一般风险准备			
未分配利润	七、注释 44	14,045,954,730.37	12,644,272,301.00
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		19,742,814,556.27	20,819,051,464.90
少数股东权益		89,706,539,030.00	75,072,549,871.81
所有者权益（或股东权益）合计		109,449,353,586.27	95,891,601,336.71
负债和所有者权益（或股东权益）总计		402,691,072,097.23	355,057,380,817.86

公司负责人：李光宁　主管会计工作负责人：罗彬　会计机构负责人：陈新云

母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位:珠海华发实业股份有限公司

单位:元　币种:人民币

项目	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		3,383,082,549.76	2,225,419,552.25
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、注释 1	228,210,031.90	13,360,054.60
应收款项融资			
预付款项		1,041,724.67	10,939,327.50
其他应收款	十七、注释 2	44,925,947,974.54	40,680,216,069.32
其中：应收利息			
应收股利			
存货		1,648,197,991.71	2,972,360,398.38
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		18,206,553.53	17,148,491.60
其他流动资产		3,887,551,028.43	6,240,435,174.79
流动资产合计		54,092,237,854.54	52,159,879,068.44
非流动资产：			
债权投资		2,654,398,500.00	1,471,000,000.00
其他债权投资			
长期应收款		59,342,113.93	77,548,667.46

长期股权投资	十七、注释 3	81,070,815,442.17	73,470,165,868.67
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		75,082,341.41	79,278,353.03
在建工程		18,576,564.40	12,309,760.19
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		2,702,371.94	
无形资产		12,967,392.02	13,235,137.78
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,221,645.10	1,807,063.36
递延所得税资产		262,339,985.44	360,198,155.79
其他非流动资产			
非流动资产合计		84,157,546,356.41	75,485,643,006.28
资产总计		138,249,784,210.95	127,645,522,074.72
流动负债：			
短期借款			195,299,986.66
交易性金融负债			
衍生金融负债		4,828,454.88	124,416,581.00
应付票据		1,596,000.00	16,760,150.00
应付账款		337,300,978.06	482,043,788.34
预收款项		94,403.21	202,201.59
合同负债		56,662,720.94	1,097,399,115.03
应付职工薪酬		18,626,909.28	18,875,304.43
应交税费		14,640,028.57	98,479,712.75
其他应付款		86,627,810,742.79	67,555,198,625.79
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		6,143,923,097.28	7,401,420,219.47
其他流动负债		2,649,623.43	2,890,266,249.48
流动负债合计		93,208,132,958.44	79,880,361,934.54
非流动负债：			
长期借款		4,326,400,000.00	5,879,600,000.00
应付债券		21,468,791,180.90	21,054,601,913.43
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		608,906.94	
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		248,517,533.54	
非流动负债合计		26,044,317,621.38	26,934,201,913.43
负债合计		119,252,450,579.82	106,814,563,847.97

所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,117,161,116.00	2,117,161,116.00
其他权益工具		1,884,433,962.23	3,885,566,040.73
其中：优先股			
永续债		1,884,433,962.23	3,885,566,040.73
资本公积		5,458,037,908.27	5,463,590,118.71
减：库存股		23,040.00	9,570,750.00
其他综合收益		-881,012.01	1,497,597.63
专项储备			
盈余公积		1,065,319,915.86	1,065,319,915.86
未分配利润		8,473,284,780.78	8,307,394,187.82
所有者权益（或股东权益）合计		18,997,333,631.13	20,830,958,226.75
负债和所有者权益（或股东权益）总计		138,249,784,210.95	127,645,522,074.72

公司负责人：李光宁　主管会计工作负责人：罗彬　会计机构负责人：陈新云

合并利润表

2022 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	七、注释 45	59,189,810,191.70	51,240,679,151.29
其中：营业收入	七、注释 45	59,189,810,191.70	51,240,679,151.29
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		53,848,193,510.53	44,805,291,342.52
其中：营业成本	七、注释 45	47,242,716,027.54	38,020,487,006.90
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、注释 46	2,610,337,294.43	3,361,388,553.20
销售费用	七、注释 47	1,900,095,286.64	1,582,079,942.51
管理费用	七、注释 48	1,758,325,472.81	1,527,374,599.35
研发费用	七、注释 49	107,766,995.89	78,997,851.10
财务费用	七、注释 50	228,952,433.22	234,963,389.46
其中：利息费用	七、注释 50	1,120,466,177.79	1,414,631,408.82
利息收入	七、注释 50	976,566,260.80	1,170,122,106.19
加：其他收益	七、注释 51	35,348,240.55	22,421,991.88
投资收益（损失以“－”号填列）	七、注释 52	1,538,133,673.00	575,144,448.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	七、注释 52	1,501,180,599.04	200,826,781.89

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	七、注释 53	173,206,734.81	19,602,877.48
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、注释 54	-80,952,906.11	-90,749,115.82
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、注释 55	-759,545,396.44	-965,489.50
资产处置收益（损失以“－”号填列）	七、注释 56	1,240,835.91	1,148,880.18
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		6,249,047,862.89	6,961,991,401.68
加：营业外收入	七、注释 57	98,188,126.56	49,121,437.69
减：营业外支出	七、注释 58	64,233,889.95	182,032,069.55
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		6,283,002,099.50	6,829,080,769.82
减：所得税费用	七、注释 59	1,556,882,480.87	2,152,442,762.52
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		4,726,119,618.63	4,676,638,007.30
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		4,726,119,618.63	4,676,638,007.30
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		2,577,816,542.73	3,194,739,694.53
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		2,148,303,075.90	1,481,898,312.77
六、其他综合收益的税后净额	七、注释 42	-317,347,735.05	11,532,243.57
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	七、注释 42	-269,999,749.02	14,391,637.69
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 42	-269,999,749.02	14,391,637.69

（1）权益法下可转损益的其他综合收益	七、注释 42	-3,536,733.98	3,024,186.15
（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 42	-285,096,485.68	11,640,585.22
（7）其他	七、注释 42	18,633,470.64	-273,133.68
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	七、注释 42	-47,347,986.03	-2,859,394.12
七、综合收益总额		4,408,771,883.58	4,688,170,250.87
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		2,307,816,793.71	3,209,131,332.22
（二）归属于少数股东的综合收益总额		2,100,955,089.87	1,479,038,918.65
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		1.12	1.34
（二）稀释每股收益(元/股)		1.12	1.34

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：105.47 元，上期被合并方实现的净利润为： -9,450.95 元。
公司负责人：李光宁　主管会计工作负责人：罗彬　会计机构负责人：陈新云

母公司利润表

2022 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	十七、注释 4	2,324,329,315.22	2,210,216,412.63
减：营业成本	十七、注释 4	1,353,840,480.55	1,587,109,624.83
税金及附加		109,125,259.80	97,259,363.78
销售费用		73,320,367.30	59,754,230.54
管理费用		163,813,931.49	131,659,741.03
研发费用			
财务费用		2,213,703,579.38	1,166,988,014.23
其中：利息费用		2,585,515,886.97	2,636,551,105.98
利息收入		372,521,911.28	1,483,670,824.71
加：其他收益		565,264.23	794,603.59
投资收益（损失以“－”号填列）	十七、注释 5	2,902,163,647.12	3,362,432,660.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十七、注释 5	126,012,433.60	61,581,052.15
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			

公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		119,588,126.12	38,222,501.01
信用减值损失（损失以“-”号填列）		6,282,567.63	-3,680,421.94
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）			75,526.40
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		1,439,125,301.80	2,565,290,307.70
加：营业外收入		1,013,343.07	1,652,216.58
减：营业外支出		255,768.20	87,548.66
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		1,439,882,876.67	2,566,854,975.62
减：所得税费用		97,858,170.35	18,061,478.79
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		1,342,024,706.32	2,548,793,496.83
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		1,342,024,706.32	2,548,793,496.83
（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		-2,378,609.64	3,024,186.15
（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		-2,378,609.64	3,024,186.15
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-2,378,609.64	3,024,186.15
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		1,339,646,096.68	2,551,817,682.98
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：李光宁　主管会计工作负责人：罗彬　会计机构负责人：陈新云

合并现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元　币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021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		72,257,117,947.43	70,732,100,989.28
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		2,401,057,404.75	983,641,894.97
收到其他与经营活动有关的现金	七、注释 60	4,426,935,512.36	5,459,461,661.30
经营活动现金流入小计		79,085,110,864.54	77,175,204,545.55
购买商品、接受劳务支付的现金		24,089,041,372.63	25,006,313,194.46
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		3,230,998,975.59	3,279,830,972.18
支付的各项税费		8,440,609,433.93	9,151,725,087.26
支付其他与经营活动有关的现金	七、注释 60	4,980,231,848.67	3,676,631,762.61
经营活动现金流出小计		40,740,881,630.82	41,114,501,016.51
经营活动产生的现金流量净额	七、注释 61	38,344,229,233.72	36,060,703,529.04
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		5,832,023,133.29	9,570,841,454.12
取得投资收益收到的现金		783,579,290.11	354,625,481.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		400,600.95	15,767,484.89
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		30,850,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金	七、注释 60	2,063,611,920.23	68,468,103.37
投资活动现金流入小计		8,710,464,944.58	10,009,702,524.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		30,705,680,345.70	29,920,297,295.90
投资支付的现金		23,903,616,987.86	20,901,894,297.56
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		188,381,858.03	94,736,853.28
支付其他与投资活动有关的现金	七、注释 60	442,649,641.21	3,078,328,811.57

投资活动现金流出小计		55,240,328,832.80	53,995,257,258.31
投资活动产生的现金流量净额		-46,529,863,888.22	-43,985,554,734.11
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		13,910,818,585.81	33,598,882,919.08
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		13,910,818,585.81	33,598,882,919.08
取得借款收到的现金		95,410,684,152.51	92,781,612,536.12
收到其他与筹资活动有关的现金	七、注释 60	1,669,698,477.98	894,626,700.00
筹资活动现金流入小计		110,991,201,216.30	127,275,122,155.20
偿还债务支付的现金		84,976,643,027.80	99,253,717,854.80
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		10,002,545,126.39	10,189,723,035.98
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		722,260,369.32	
支付其他与筹资活动有关的现金	七、注释 60	5,010,542,049.03	2,805,174,813.95
筹资活动现金流出小计		99,989,730,203.22	112,248,615,704.73
筹资活动产生的现金流量净额		11,001,471,013.08	15,026,506,450.47
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		2,439,428.32	4,507,054.09
五、现金及现金等价物净增加额	七、注释 61	2,818,275,786.90	7,106,162,299.49
加：期初现金及现金等价物余额	七、注释 61	49,717,602,568.04	42,611,440,268.55
六、期末现金及现金等价物余额	七、注释 61	52,535,878,354.94	49,717,602,568.04

公司负责人：李光宁　主管会计工作负责人：罗彬　会计机构负责人：陈新云

母公司现金流量表

2022 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	附注	2022年度	2021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		464,544,948.52	2,253,317,905.67
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		16,798,981,394.67	17,522,298,837.56
经营活动现金流入小计		17,263,526,343.19	19,775,616,743.23
购买商品、接受劳务支付的现金		206,326,655.43	290,660,869.55
支付给职工及为职工支付的现金		13,225,980.68	17,700,126.04
支付的各项税费		317,362,511.26	203,546,808.53
支付其他与经营活动有关的现金		7,184,953,346.94	11,759,479,791.96
经营活动现金流出小计		7,721,868,494.31	12,271,387,596.08
经营活动产生的现金流量净额		9,541,657,848.88	7,504,229,147.15
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		3,845,753,546.83	18,155,423,848.49
取得投资收益收到的现金		3,215,072,643.49	3,856,060,901.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13,738.00	1,188.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			

投资活动现金流入小计		7,060,839,928.32	22,011,485,937.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		28,270,569.34	3,759,523.10
投资支付的现金		9,553,000,141.84	28,328,480,685.97
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		62,871,900.00	162,173,360.00
投资活动现金流出小计		9,644,142,611.18	28,494,413,569.07
投资活动产生的现金流量净额		-2,583,302,682.86	-6,482,927,631.12
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		18,517,106,707.46	22,424,665,868.19
收到其他与筹资活动有关的现金		114,137,084.26	44,712,000.00
筹资活动现金流入小计		18,631,243,791.72	22,469,377,868.19
偿还债务支付的现金		19,062,723,176.92	20,309,133,150.72
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,260,969,129.70	3,555,939,539.47
支付其他与筹资活动有关的现金		2,077,058,082.53	2,384,817,482.29
筹资活动现金流出小计		24,400,750,389.15	26,249,890,172.48
筹资活动产生的现金流量净额		-5,769,506,597.43	-3,780,512,304.29
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		1,188,848,568.59	-2,759,210,788.26
加：期初现金及现金等价物余额		2,193,916,693.17	4,953,127,481.43
六、期末现金及现金等价物余额		3,382,765,261.76	2,193,916,693.17

公司负责人：李光宁　主管会计工作负责人：罗彬　会计机构负责人：陈新云

合并所有者权益变动表

2022 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	2022 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、上年年末余额	2,117,161,116.00		3,885,566,040.73		926,421,405.18	9,570,750.00	185,982,886.10		1,068,918,465.89		12,644,224,693.00		20,818,703,856.90	75,072,549,871.81	95,891,253,728.71
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并					300,000.00						47,608.00		347,608.00		347,608.00
其他															
二、本年期初余额	2,117,161,116.00		3,885,566,040.73		926,721,405.18	9,570,750.00	185,982,886.10		1,068,918,465.89		12,644,272,301.00		20,819,051,464.90	75,072,549,871.81	95,891,601,336.71
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-2,001,132,078.50		-216,335,220.48	-9,547,710.00	-269,999,749.02				1,401,682,429.37		-1,076,236,908.63	14,633,989,158.19	13,557,752,249.56
（一）综合收益总额							-269,999,749.02				2,577,816,542.73		2,307,816,793.71	2,100,955,089.87	4,408,771,883.58

（二）所有者投入和减少资本			-2,001,132,078.50		-216,335,220.48	-9,543,570.00						-2,207,923,728.98	13,046,589,478.45	10,838,665,749.47
1．所有者投入的普通股													20,168,475,811.85	20,168,475,811.85
2．其他权益工具持有者投入资本			-2,001,132,078.50									-2,001,132,078.50		-2,001,132,078.50
3．股份支付计入所有者权益的金额					108,163.92							108,163.92		108,163.92
4．其他					-216,443,384.40	-9,543,570.00						-206,899,814.40	-7,121,886,333.40	-7,328,786,147.80
（三）利润分配						-4,140.00				-1,176,134,113.36		-1,176,129,973.36	-513,555,410.13	-1,689,685,383.49
1．提取盈余公积														
2．提取一般风险准备														
3．对所有者（或股东）的分配						-4,140.00				-973,894,113.36		-973,889,973.36	-217,309,702.36	-1,191,199,675.72
4．其他										-202,240,000.00		-202,240,000.00	-296,245,707.77	-498,485,707.77
（四）所有者权益内部结转														
1．资本公积转														

增资本（或股本）															
2．盈余公积转增资本（或股本）															
3．盈余公积弥补亏损															
4．设定受益计划变动额结转留存收益															
5．其他综合收益结转留存收益															
6．其他															
（五）专项储备															
1．本期提取															
2．本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	2,117,161,116.00		1,884,433,962.23		710,386,184.70	23,040.00	-84,016,862.92		1,068,918,465.89		14,045,954,730.37		19,742,814,556.27	89,706,539,030.00	109,449,353,586.27

项目	2021 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、上年年末余额	2,117,219,616.00		6,178,867,927.51		673,273,544.68	22,259,535.00	172,704,092.71		1,068,918,465.89		10,764,383,813.54		20,953,107,925.33	42,392,266,794.33	63,345,374,719.66
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并					35,097,301.08		-1,112,844.30				10,750.61		33,995,207.39		33,995,207.39
其他															
二、本年期初余额	2,117,219,616.00		6,178,867,927.51		708,370,845.76	22,259,535.00	171,591,248.41		1,068,918,465.89		10,764,394,564.15		20,987,103,132.72	42,392,266,794.33	63,379,369,927.05
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-58,500.00		-2,293,301,886.78		218,350,559.42	-12,688,785.00	14,391,637.69				1,879,877,736.85		-168,051,667.82	32,680,283,077.48	32,512,231,409.66
（一）综合收益总额							14,391,637.69				3,194,739,694.53		3,209,131,332.22	1,479,038,918.65	4,688,170,250.87
（二）所有者	-58,500.00		-2,293,301,886.78		218,350,559.42	-11,254,072.50							-2,063,755,754.86	32,066,025,603.28	30,002,269,848.42

投入和减少资本														
1．所有者投入的普通股	-58,500.00				-132,345.00	-190,845.00							36,650,987,365.36	36,650,987,365.36
2．其他权益工具持有者投入资本			-2,293,301,886.78									-2,293,301,886.78		-2,293,301,886.78
3．股份支付计入所有者权益的金额					1,588,990.42							1,588,990.42		1,588,990.42
4．其他					216,893,914.00	-11,063,227.50						227,957,141.50	-4,584,961,762.08	-4,357,004,620.58
（三）利润分配						-1,434,712.50				-1,314,861,957.68		-1,313,427,245.18	-864,781,444.45	-2,178,208,689.63
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						-1,434,712.50				-952,734,652.20		-951,299,939.70	-581,775,000.00	-1,533,074,939.70
4．其他										-362,127,305.48		-362,127,305.48	-283,006,444.45	-645,133,749.93
（四）所有者权益内部结转														
1．资本公积转增资本														

（或股本）														
2．盈余公积转增资本（或股本）														
3．盈余公积弥补亏损														
4．设定受益计划变动额结转留存收益														
5．其他综合收益结转留存收益														
6．其他														
（五）专项储备														
1．本期提取														
2．本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	2,117,161,116.00		3,885,566,040.73		926,721,405.18	9,570,750.00	185,982,886.10		1,068,918,465.89		12,644,272,301.00		20,819,051,464.90	75,072,549,871.81	95,891,601,336.71

公司负责人：李光宁　主管会计工作负责人：罗彬　会计机构负责人：陈新云

母公司所有者权益变动表

2022 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	2022 年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,117,161,116.00		3,885,566,040.73		5,463,590,118.71	9,570,750.00	1,497,597.63		1,065,319,915.86	8,307,394,187.82	20,830,958,226.75
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,117,161,116.00		3,885,566,040.73		5,463,590,118.71	9,570,750.00	1,497,597.63		1,065,319,915.86	8,307,394,187.82	20,830,958,226.75
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			-2,001,132,078.50		-5,552,210.44	-9,547,710.00	-2,378,609.64			165,890,592.96	-1,833,624,595.62
（一）综合收益总额							-2,378,609.64			1,342,024,706.32	1,339,646,096.68
（二）所有者投入和减少资本			-2,001,132,078.50		-5,552,210.44	-9,543,570.00					-1,997,140,718.94
1．所有者投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本			-2,001,132,078.50								-2,001,132,078.50
3．股份支付计入所有者权益的金额					108,163.92						108,163.92
4．其他					-5,660,374.36	-9,543,570.00					3,883,195.64

（三）利润分配						-4,140.00				-1,176,134,113.36	-1,176,129,973.36
1．提取盈余公积											
2．对所有者（或股东）的分配						-4,140.00				-973,894,113.36	-973,889,973.36
3．其他										-202,240,000.00	-202,240,000.00
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他综合收益结转留存收益											
6．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	2,117,161,116.00		1,884,433,962.23		5,458,037,908.27	23,040.00	-881,012.01		1,065,319,915.86	8,473,284,780.78	18,997,333,631.13

项目	2021 年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,117,219,616.00		6,178,867,927.51		5,468,831,586.51	22,259,535.00	-1,526,588.52		1,065,319,915.86	7,073,462,648.67	21,879,915,571.03
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,117,219,616.00		6,178,867,927.51		5,468,831,586.51	22,259,535.00	-1,526,588.52		1,065,319,915.86	7,073,462,648.67	21,879,915,571.03
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-58,500.00		-2,293,301,886.78		-5,241,467.80	-12,688,785.00	3,024,186.15			1,233,931,539.15	-1,048,957,344.28
（一）综合收益总额							3,024,186.15			2,548,793,496.83	2,551,817,682.98
（二）所有者投入和减少资本	-58,500.00		-2,293,301,886.78		-5,241,467.80	-11,254,072.50					-2,287,347,782.08
1．所有者投入的普通股	-58,500.00				-132,345.00	-190,845.00					
2．其他权益工具持有者投入资本			-2,293,301,886.78								-2,293,301,886.78
3．股份支付计入所有者权益的金额					1,588,990.42						1,588,990.42
4．其他					-6,698,113.22	-11,063,227.50					4,365,114.28
（三）利润分配						-1,434,712.50				-1,314,861,957.68	-1,313,427,245.18
1．提取盈余公积											
2．对所有者（或股东）的分配						-1,434,712.50				-952,734,652.20	-951,299,939.70

3．其他										-362,127,305.48	-362,127,305.48
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他综合收益结转留存收益											
6．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	2,117,161,116.00		3,885,566,040.73		5,463,590,118.71	9,570,750.00	1,497,597.63		1,065,319,915.86	8,307,394,187.82	20,830,958,226.75

公司负责人：李光宁　主管会计工作负责人：罗彬　会计机构负责人：陈新云

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

（一）公司历史沿革

珠海华发实业股份有限公司（以下简称“本公司”或者“公司”）前身系珠海华发集团有限公司（以下简称华发集团）的全资子公司珠海经济特区华发房地产公司。1992 年 4 月 20 日，经珠海市经济体制改革委员会珠体改委[1992]50 号文批准，在珠海经济特区华发房地产公司的基础上改组设立为珠海经济特区华发房地产股份有限公司。1992 年 10 月 6 日，经珠海市经济体制改革委员会珠体改委[1992]93 号文批准更名为现名，并于 1994 年 12 月 30 日经广东省经济体制改革委员会粤体改[1994]140 号文确认。经中国证券监督管理委员会证监发行[2004]7 号文批准，2004 年 2 月 25 日，本公司发行之 A 股在上海证券交易所上市，现持有统一社会信用代码为 91440400192566618XC 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 2022 年 12 月 31 日，本公司注册资本为 2,117,161,116.00 元。

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

（二）经营范围

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

（三）公司业务性质和主要经营活动

本公司属于房地产开发与经营行业。主要产品是住宅、商铺等。

（四）财务报表的批准报出

本财务报表业经全体董事于 2023 年 3 月 20 日批准报出。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本期纳入合并财务报表范围的子公司以及本部共计 628 户，子公司具体情况详见“附注九、1 在子公司中的权益”。

本期纳入合并财务报表范围的子公司较上期相比，增加 54 户，减少 23 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八、合并范围的变更。

四、财务报表的编制基础

1. 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》（2014 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

具体会计政策和会计估计提示：

□适用 √不适用

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、完整地反映了报告期公司的财务状况、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

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

5. 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）分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、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。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，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，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。

通过多次交换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。

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

（1）合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

（2）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

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。

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以下一种或多种情况，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：

A.这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

B.这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

C.一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

D.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。

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。

7. 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。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

1）合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

2）合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

3）其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

（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符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，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。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

8. 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。

9. 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，采用资产负债表日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算，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中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算。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。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。外币现金流量采用现金流量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。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

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。

10. 金融工具

√适用 □不适用

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。在本公司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。

（1）金融资产分类和计量

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

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（债务工具）

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）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（权益工具）

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）金融负债分类和计量

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。

本公司对此类金融负债根据其流动性在交易性金融负债、其他非流动负债项目列报。

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。

本公司分类为以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据及应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款等。

（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

1）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：

A 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。

B 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。

2）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：

A 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

B 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：

A 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

B 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。

③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款项，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。

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。

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。

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金融工具划分为若干组合，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，将金融工具分为不同组合。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、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人类型及所处行业等。

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，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。

4）应收款项信用风险特征组合及预期信用损失确定方法

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

组合名称	确定组合的依据	预期信用损失的确定方法
组合 1：合并范围内关联方组合	纳入合并范围内的公司之间的应收款项不能收回的风险极低	预期信用损失为 0
组合 2：合营、联营企业往来款组合	应收合营企业、联营企业款项不能收回的风险极低	预期信用损失为 0
组合 3：土地竞买保证金组合	应收政府部门土地竞买保证金不能收回的风险极低	预期信用损失为 0
组合 4：除组合 1、2、3 外的应收款项(账龄组合)	相同账龄的应收款项具有类似的信用风险特征	按应收款项账龄与未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率对照表计算

5）减记金融资产

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

（7）金融资产及金融负债的抵销

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

1）本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

2）本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

11. 存货

√适用 □不适用

（1）存货的分类

本公司存货分为房地产开发类和非开发类存货。房地产开发类存货包括开发产品、开发成本、出租开发产品；非开发类存货包括原材料、库存商品、低值易耗品。

（2）存货的计价方法

1）存货的取得以成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货在取得

时，以实际成本计价，领用或发出存货时按加权平均法计价；低值易耗品于领用时一次性摊销。

2）开发用土地使用权的核算方法：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；土地投入开发时，将土地使用权的账面价值全部转入开发成本。

3）公共配套设施费的核算方法：公共配套设施系经国土规划部门批准的某开发项目的公共配套设施，如道路、球场、游泳池等，其所发生的支出计入该开发项目的“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行明细成本核算。但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，其所发生的支出单独核算，完工时，转入“开发产品”、“出租开发产品”或“固定资产”核算。

（3）开发产品和出租开发产品

本公司开发产品核算本公司作为存货的房地产，该等物业管理层主要意图或目的是出售，次要目的是取得临时性租金。

出租开发产品的摊销方法：根据预计尚可使用年限采用年限平均法摊销。

（4）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。年末，在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因被淘汰、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因导致成本高于可变现净值的部分，以及在建开发项目预计存在的亏损部分。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。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。

（5）存货的盘存制度

采用永续盘存制。

12. 合同资产

(1).合同资产的确认方法及标准

√适用 □不适用

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

(2).合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√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、10（6）金融工具减值。

13. 持有待售资产

√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。

14. 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、5 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

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。

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）长期股权投资的处置

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。

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。

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：

1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；

2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；

3）与被投资单位之间发生重要交易；

4）向被投资单位派出管理人员；

5）向被投资单位提供关键技术资料。

15. 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、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事局作出书面决议，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。

16. 固定资产

(1).确认条件

√适用 □不适用

1）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%

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。

(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。

(4).融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

□适用 √不适用

17. 在建工程

√适用 □不适用

（1）在建工程初始计量

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。

（2）在建工程结转为固定资产的标准和时点

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。

18. 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

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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。

19. 无形资产与开发支出

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).无形资产计价方法、使用寿命、减值测试

√适用 □不适用

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。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。

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，在使用寿命内采用直线法摊销，并在年度终了，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全部转入开发成本。

(2).内部研究开发支出会计政策

√适用 □不适用

1）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。

2）开发阶段支出符合资本化的具体标准

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。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

20. 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的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

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

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

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

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

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

21. 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。

22. 职工薪酬

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

(1).短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(2).离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

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

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

(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。

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

(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。

23. 预计负债

√适用 □不适用

（1）预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

（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。

24. 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

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。

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。

25. 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。

26. 收入

(1).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等。

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房地产销售

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，公司在该段时间内按履约进度确认收入。其他的房地产销售在房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明，达到销售合同约定的交付条件，客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。

②建造合同

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

③提供劳务

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

(2).同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

□适用 √不适用

27. 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，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。

28. 政府补助

√适用 □不适用

政府补助，是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。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；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。

（1）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产有关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

（2）与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益有关的政府补助是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，对初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

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。

29. 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。

30. 租赁

(1).经营租赁的会计处理方法

□适用 √不适用

(2).融资租赁的会计处理方法

□适用 √不适用

(3).新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

√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：

A 租赁负债的初始计量金额；

B 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；

C 本公司发生的初始直接费用；

D 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。本公司按照《企业会计准则第 8 号-资产减值》的规定，在资产负债表日，对使用权资产进行减值测试。使用权资产减值准备一旦计提，不得转回。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：

A 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；

B 取决于指数或比率的可变租赁付款额；

C 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；

D 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；

E 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：

A 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；

B 根据担保余值预计的应付金额发生变动；

C 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。

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较低的低价值资产租赁，本集团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

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。

①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：

A 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；

B 取决于指数或比率的可变租赁付款额；

C 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；

D 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；

E 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。

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。

31. 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

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：

A 套期工具自套期开始的累计利得或损失；

B 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。

C 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。

D 现金流量套期储备的金额，按照下列规定处理：

a 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。

b 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。

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

③境外经营净投资套期

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

A 套期工具形成的利得或损失中属于套期有效的部分，应当计入其他综合收益。

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

B 套期工具形成的利得或损失中属于套期无效的部分，应当计入当期损益。

（3）维修基金

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

本公司根据项目所在地的相关政策，代业主垫付的维修基金在缴纳时计入”其他应收款”，并按本公司坏账准备计提政策计提坏账准备。待向业主收取垫付的维修基金时，冲减相应的”其他应收款”。

（4）质量保证金

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

（5）成本费用的确认原则

本公司在生产经营中发生的各项费用，以实际发生数计入成本、费用。期间费用直接计入当期损益，成本计入所生产的产品、提供劳务的成本。

（6）利润分配

根据《中华人民共和国公司法》和本公司《章程》规定，税后利润按下列顺序进行分配：

1）弥补以前年度亏损；

2）提取法定盈余公积金 10%，当法定公积金累计额为公司注册资本的 50%以上时可以不再提取；

3）提取任意盈余公积金；

4）分配利润。

（7）商誉

商誉为非同一控制下企业合并成本超过应享有的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

在财务报表中单独列示的商誉至少在每年年终进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值根据企业合并的协同效应分摊至受益的资产组或资产组组合。

32. 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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
2021 年 12 月 31 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号，以下简称“解释 15 号”），解释 15 号“关于企业将固定资产达到预定可使用状态	/	该项会计政策变更对公司财务报表无重大影响。

前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理（以下简称‘试运行销售’）”和“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。		
2022 年 12 月 13 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释 16 号”），解释 16 号三个事项的会计处理中：“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”，本公司本年度未施行该事项相关的会计处理；“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”及“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。	/	该项会计政策变更对公司财务报表无重大影响。

(2).重要会计估计变更

□适用 √不适用

(3).2022 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

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	应税收入	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	应交流转税	7%、5%
教育费附加	应交流转税	3%
地方教育费附加	应交流转税	2%、1.5%、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	注释 1
企业所得税	应纳税所得额	注释 2
房产税	房产原值（包含地价）的 70%	1.2%
	房产租金	12%

注释 1：本公司及所属子公司根据当地税务机关规定的预缴税率预缴土地增值税。

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

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

2. 税收优惠

□适用 √不适用

3. 其他

□适用 √不适用

七、合并财务报表项目注释

1、 货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	8,779.07	42,741.00
银行存款	52,830,348,174.40	49,993,358,904.91
其他货币资金	1,204,632.43	741,845.43
合计	52,831,561,585.90	49,994,143,491.34
其中：存放在境外的款项总额	355,443,240.10	431,546,744.97

其他说明

注 1：截止 2022 年 12 月 31 日，存放在境外的货币资金为港币 15,780,890.65 元、人民币 242,121,132.65 元、澳门币 35,993,335.36 元、美元 9,768,137.05 元（上述货币资金折合人民币合计金额为 355,443,240.10 元。）

注 2：截止 2022 年 12 月 31 日，公司受限制的货币资金 295,683,230.96 元（2021 年 12 月 31 日受限制的货币资金为 276,540,923.30 元），期末受限资金主要为下属公司各类保证金 233,411,389.93 元。

2、 交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	44,429,328.26	40,893,553.35
其中：		
权益工具投资	44,429,328.26	40,893,553.35
合计	44,429,328.26	40,893,553.35

其他说明：

□适用 √不适用

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	3,000,000.00	
商业承兑票据	570,000.00	
合计	3,570,000.00	

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
1 年以内	803,521,567.87
1 至 2 年	113,964,245.41
2 至 3 年	4,554,337.48
3 年以上	702,330.87
合计	922,742,481.63

(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	250,000.00	0.03	250,000.00	100.00		250,000.00	0.07	250,000.00	100.00	
按组合计提坏账准备	922,492,481.63	99.97	39,007,040.58	4.23	883,485,441.05	339,394,576.49	99.93	10,978,894.69	3.23	328,415,681.80
其中：										
合营、联营企业往来款组合	245,140,348.72	26.56			245,140,348.72	124,159,170.13	36.56			124,159,170.13
账龄组合	677,352,132.91	73.41	39,007,040.58	5.76	638,345,092.33	215,235,406.36	63.37	10,978,894.69	5.10	204,256,511.67
合计	922,742,481.63	100.00	39,257,040.58	4.25	883,485,441.05	339,644,576.49	100.00	11,228,894.69	3.31	328,415,681.80

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	250,000.00	250,000.00	100.00	预计无法收回
合计	250,000.00	250,000.00	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明：
□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：
□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：
□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	
单项计提预期信用损失的应收账款	250,000.00					250,000.00
按组合计提预期信用损失的应收账款	10,978,894.69	20,518,609.57			7,509,536.32	39,007,040.58
合计	11,228,894.69	20,518,609.57			7,509,536.32	39,257,040.58

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

(5).按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
绍兴市城北建设工程有限公司	303,331,297.50	32.87	15,166,564.88
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	128,201,959.79	13.89	6,410,097.99
上海乔浦房地产开发有限公司	47,285,707.66	5.12	
杭州兆越房地产有限公司	31,281,600.00	3.39	
西安紫海置业有限公司	29,379,225.00	3.19	

合计	539,479,789.95	58.46	21,576,662.87

(6).因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(7).转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

公司期末应收账款主要为应收房屋销售、托管服务、品牌使用等收入。

5、 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	1,548,960,599.74	45.26	2,761,453,258.98	74.24
1 至 2 年	943,411,318.11	27.57	109,842,430.99	2.95
2 至 3 年	14,012,228.54	0.41	832,066,104.13	22.37
3 年以上	915,995,564.58	26.76	16,450,088.99	0.44
合计	3,422,379,710.97	100.00	3,719,811,883.09	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位：元

单位名称	期末余额	账龄	未及时结算原因
武汉市土地交易中心	805,000,000.00	3 年以上	中标土地尚未交付
武汉市公共资源交易监督管理局	769,457,326.00	1-2 年	中标土地尚未交付
合计	1,574,457,326.00		

(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

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
武汉市公共资源交易监督管理局	1,781,911,693.21	52.07
武汉市土地交易中心	805,000,000.00	23.52
通力电梯有限公司	157,336,849.30	4.60
上海三菱电梯有限公司	90,593,449.81	2.65
迅达（中国）电梯有限公司	86,891,148.13	2.53
合计	2,921,733,140.45	85.37

其他说明

□适用 √不适用

6、 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	118,560,000.00	189,962,000.00
其他应收款	1,272,446,016.30	1,282,925,711.72
合计	1,391,006,016.30	1,472,887,711.72

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
宁波招海置业有限公司	90,000,000.00	
南京荟合置业有限公司	28,560,000.00	
上海华泓钜盛房地产开发有限公司		189,962,000.00
合计	118,560,000.00	189,962,000.00

其他应收款

(1).按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	704,791,999.07
1 年以内小计	704,791,999.07
1 至 2 年	406,450,684.19
2 至 3 年	297,718,837.36
3 年以上	145,954,533.73
合计	1,554,916,054.35

(2).按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
代业主垫付的维修基金	308,126,009.75	181,053,830.09
保证金、押金及备用金	550,574,136.80	556,354,200.40
信托保障金	221,345,914.89	307,123,700.00
往来款项	299,026,520.65	292,477,342.09
其他	175,843,472.26	155,771,959.73
合计	1,554,916,054.35	1,492,781,032.31

(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)	
2022年1月1日余额	193,760,260.60		16,095,059.99	209,855,320.59
2022年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-910,607.64		910,607.64	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	60,473,674.73		738,021.03	61,211,695.76
本期转回			777,399.22	777,399.22
本期转销				
本期核销				
其他变动	12,180,420.92			12,180,420.92
2022年12月31日余额	265,503,748.61		16,966,289.44	282,470,038.05

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

(5).本期实际核销的其他应收款情况

□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	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
成都市财政局	保证金	64,170,000.00	1-2 年	4.13	6,417,000.00
苏州市住房置业融资担保有限公司	保证金	57,135,700.00	3 年以内	3.67	4,856,665.00
龙门南昆山中恒生态旅游开发有限公司	保证金	49,893,300.00	1 年以内	3.21	2,494,665.00
珠海市华茂创富商务合伙企业（有限合伙）	其他	46,121,401.59	3 年以内	2.97	17,357,575.89
中诚信托有限责任公司	信托保障金	40,688,000.00	2 年以内	2.61	2,039,400.00

合计	/	258,008,401.59	/	16.59	33,165,305.89

(7).涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(8).因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9).转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

7、 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
原材料	140,576,155.39		140,576,155.39	73,225,792.94		73,225,792.94
库存商品	396,389,551.76	2,156,920.21	394,232,631.55	285,429,751.44	2,213,585.13	283,216,166.31
开发成本	188,416,994,610.37	382,465,476.80	188,034,529,133.57	173,699,362,577.17		173,699,362,577.17
开发产品	55,350,788,397.43	375,843,190.72	54,974,945,206.71	43,331,278,039.03	9,136,598.58	43,322,141,440.45
合计	244,304,748,714.95	760,465,587.73	243,544,283,127.22	217,389,296,160.58	11,350,183.71	217,377,945,976.87

(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	
库存商品	2,213,585.13	1,236,728.92		1,293,393.84		2,156,920.21
开发成本		382,465,476.80				382,465,476.80
开发产品	9,136,598.58	375,843,190.72		9,136,598.58		375,843,190.72
合计	11,350,183.71	759,545,396.44		10,429,992.42		760,465,587.73

(3).存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

本公司存货年末余额中含有借款费用资本化的金额 22,616,281,206.37 元（2021 年为 19,487,351,086.10 元）。本公司本年度用于确定借款利息费用的资本化率为 5.76%（2021 年为 5.80%）。

(4).合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

(5).开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	首期开工时间	预计完全竣工时间	预计投资总额（万元）	2022 年 12 月 31 日余额	2021 年 12 月 31 日余额
珠海华发水郡花园	2013	2023	1,253,193.67	1,848,303,769.37	2,555,148,893.61
中山华发观山水	2013	2024	549,829.98	1,568,721,365.51	870,724,990.77
大连华发绿洋湾	2014	2023	236,627.00	1,478,341,563.25	1,269,463,549.50
沈阳华发新城	2014	2022	633,262.06		493,719,553.27
威海华发九龙湾	2014	2025	1,074,820.00	1,597,005,690.65	1,570,555,509.65
珠海绿洋湾花园	2014	2022	495,384.84		548,044,154.39
珠海华发峰景湾花园	2014	2025	323,499.57	595,565,921.77	424,714,720.99
珠海华发十字门国际花园	2014	2024	759,817.03	2,790,513,926.88	2,443,926,527.67
武汉华发外滩荟	2016	2023	579,563.45	2,510,402,967.31	2,867,924,895.69
苏州姑苏院子	2016	2023	548,773.00	1,721,444,676.08	
苏州太仓院子	2017	2022	350,000.00		159,398,918.97
武汉华发中央公园	2017	2023	148,920.12	1,234,917,035.70	1,069,656,850.44
南京华发紫麒府	2017	2022	253,677.00		100,013,196.00
无锡鑫悦华府	2018	2023	625,439.00	530,199,800.99	1,847,620,225.46
青岛华发四季	2018	2022	224,946.00		592,961,997.01
鄂州梧桐湖国际社区	2018	2026	653,849.94	2,024,140,484.70	4,285,643,750.12
珠海城建国际海岸花园	2017	2024	846,599.00	2,103,462,136.08	1,429,041,175.39
珠海保税区研发中心	2019	2025	288,236.00	546,095,401.56	544,733,978.59
杭州九龙仓华发天荟	2019	2022	517,034.00		4,700,472,396.77
北京华发中央公园	2019	2025	482,792.00	1,298,565,933.74	3,908,293,374.81
华发金茂国际社区	2019	2023	443,915.05	1,687,676,703.85	3,005,605,313.75
天津华发未来荟	2019	2022	76,360.00		678,228,332.90
珠海华发未来城市花园	2019	2022	189,381.81		1,619,497,026.63
上海华发招商依云四季	2019	2022	248,598.62		1,020,976,668.41
江门华发峰景湾	2019	2022	110,659.27		899,122,501.92
湛江华发新城市花园	2019	2024	1,500,000.00	3,734,457,432.10	4,341,636,235.53
烟台华发观山水	2019	2023	72,874.72	607,602,185.95	421,400,032.54
上海泗水和鸣	2019	2022	480,368.64		3,713,972,670.79
上海星光华府	2019	2022	142,246.19		1,341,713,496.35
珠海华发悦谷名苑	2019	2022	137,911.88		1,324,253,208.75
江门华发四季二期	2019	2022	207,526.24		1,723,465,169.55
大连华发山庄	2020	2022	122,243.00		967,648,226.28
沈阳和平首府	2020	2025	590,254.00	1,417,375,305.06	4,168,004,119.14
中山华发首府	2020	2022	97,184.59		877,135,196.01
重庆华发四季半岛	2020	2023	190,133.68	1,184,762,142.52	1,600,532,346.75
郑州华发峰景湾	2020	2023	356,485.00	2,472,641,996.60	2,160,006,946.25
常熟人工智能产业园	2020	2023	438,207.00	1,170,140,701.27	2,509,252,993.03
绍兴国际金融活力城	2020	2024	1,909,367.00	11,433,103,197.05	10,508,355,565.31
珠海华发天茂半岛花园	2020	2023	374,759.08	3,276,348,287.97	2,687,436,798.80
苏州浅悦静庭	2020	2023	559,051.34	2,185,096,509.25	4,670,551,444.78
上海华发四季半岛	2020	2023	919,474.00	8,212,673,472.68	7,647,503,315.25

南京钟山峰景	2020	2023	1,038,446.02	5,879,298,585.07	8,040,299,538.02
杭州华发峰荟	2020	2023	299,000.00	2,366,679,356.67	2,093,826,973.48
珠海都会四季	2020	2023	369,592.38	3,417,956,457.06	2,899,960,033.28
广州华发越秀和樾府	2020	2024	1,100,679.00	9,425,453,139.97	8,711,124,513.98
苏州星辰海	2020	2023	180,000.00	1,419,133,232.98	1,054,905,253.69
昆明融创华发文旅城	2020	2025	1,764,124.86	8,402,168,156.86	7,071,274,592.28
无锡中央首府	2021	2024	911,217.00	6,664,333,496.99	5,686,482,466.06
珠海华发新经济总部大厦	2020	2026	531,149.00	847,308,078.95	845,231,416.13
武汉中城荟二期	2019	2023	884,367.29	2,508,867,475.94	6,140,135,628.05
武汉华发公园首府	2021	2025	1,671,225.00	11,607,841,027.23	10,442,239,134.90
武汉华发都荟天地	2021	2028	1,499,494.57	5,124,211,877.53	4,204,532,988.15
成都锦江大院（崇德）	2021	2023	147,408.14	1,389,132,309.85	1,109,596,524.05
成都锦江大院（章华）	2021	2023	159,313.68	1,547,166,575.08	1,353,979,055.73
南京华发美的云筑	2021	2024	298,143.00	2,387,690,297.92	2,154,095,221.84
西安华发长安首府	2021	2023	402,047.56	3,061,442,679.33	2,583,403,266.84
太仓海运堤	2021	2022	32,714.00		127,342,975.52
佛山华发滨江府	2021	2024	1,083,859.72	2,381,863,574.57	1,876,038,316.53
徐州晴翠四季雅苑	2021	2024	160,999.62	1,325,518,953.34	1,156,649,023.86
义乌华发江映月	2021	2023	479,986.97	3,991,216,209.94	3,475,708,938.00
无锡华发四季	2021	2024	223,481.00	1,709,311,269.02	1,431,259,613.85
沈阳华发龙湖天曜	2022	2024	461,614.00	3,171,423,296.96	2,599,077,140.47
沈阳华发四季	2022	2024	123,645.00	1,102,185,593.16	773,050,766.02
南京四季雅筑	2021	2024	485,630.95	3,549,173,240.80	2,973,614,401.76
江门华发水岸	2021	2023	58,372.90	485,375,655.74	366,724,224.57
惠州铂钻四季	2020	2023	390,200.63	2,257,042,413.14	
南京紫京四季雅园	2021	2024	485,000.00	3,350,484,357.54	
上海苏河世纪	2021	2024	645,887.00	5,017,507,584.69	
威海金地华发峯范	2021	2023	128,395.00	782,828,326.10	
珠海华发天汇广场	2022	2024	810,393.56	3,413,669,442.23	
珠海华发香海湖	2022	2024	135,746.14	891,728,529.33	
上海华发缦云华庭	2022	2024	451,035.02	3,315,364,368.15	
杭州华发江月望云	2022	2025	548,315.55	4,655,598,986.53	
中山华发学府壹号	2022	2024	141,189.46	766,547,795.29	
上海华发四季河滨	2022	2024	565,000.00	3,360,873,680.57	
上海华发半岛华庭	2022	2025	695,000.00	4,813,742,843.56	
杭州华发悦望荟轩	2022	2025	209,400.00	1,230,665,119.59	
上海华发古美华邸	2022	2025	341,108.33	3,064,041,402.63	
上海华发缦玥华庭	2022	2024	146,317.50	1,021,733,243.22	
上海静安电影厂项目	2023	2025	650,000.00	4,573,396,932.77	
成都三圣乡 32 亩地块	2023	2025	124,143.06	665,497,361.15	
其他				2,241,963,075.04	4,960,454,302.27
合计				188,416,994,610.37	173,699,362,577.17

(6).开发产品

单位：元 币种：人民币

项目名称	首次竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
包头华发新城	2012	929,360,624.95	1,012,414.39	125,501,387.58	804,871,651.76
大连华发新城	2012	394,538,510.20		44,255,577.82	350,282,932.38
珠海华发水郡花园	2015	1,096,519,564.00	1,806,547,649.76	1,034,190,939.83	1,868,876,273.93
珠海华发水岸花园	2015	647,288,819.96		18,319,285.22	628,969,534.74
珠海华发山庄	2016	1,426,277,365.83		382,753,369.87	1,043,523,995.96
威海华发九龙湾	2017	464,341,575.79	105,973,080.64	53,973,954.38	516,340,702.05
珠海华发首府	2017	2,227,121,181.52		113,552,256.57	2,113,568,924.95
中山华发观山水	2017	1,422,326,114.13		279,778,238.28	1,142,547,875.85
广州荔湾荟项目	2017	522,934,805.45		38,777,034.77	484,157,770.68
武汉华发未来荟	2018	927,993,807.81		4,925,018.35	923,068,789.46
珠海华发十字门国际花园	2018	502,324,040.82		125,879,816.64	376,444,224.18
珠海华发依山郡	2018	620,037,334.18		247,916,473.21	372,120,860.97
珠海金湾国际商务中心	2019	1,817,492,315.69		17,747,855.89	1,799,744,459.80
武汉华发外滩首府	2019	557,791,632.81		102,307,344.61	455,484,288.20
苏州姑苏院子	2019		1,078,076,444.27	818,432,618.81	259,643,825.46
无锡鑫悦华府	2020	653,212,353.02	1,485,998,957.11	2,113,890,007.09	25,321,303.04
大连万科华发观贤别墅	2020	2,243,968,213.72		866,173,264.58	1,377,794,949.14
武汉华发峰尚	2020	423,201,418.83			423,201,418.83
沈阳华发新城	2020	1,259,754,139.01	756,328,278.62	678,026,239.36	1,338,056,178.27
佛山华发四季	2020	2,432,769,814.24		1,989,003,480.17	443,766,334.07
珠海绿洋湾花园	2020	2,001,108,534.18	565,252,611.98	1,155,222,573.16	1,411,138,573.00
武汉华发金茂逸墅	2020	185,649,139.55	1,392,182,599.62	886,726,529.40	691,105,209.77
荣成华发樱花湖	2020	919,562,730.24		72,308,247.02	847,254,483.22
华发驿道	2021	539,591,143.44	44,616,117.91		584,207,261.35
珠海华发创业大厦	2021	1,350,009,438.42		123,448,449.27	1,226,560,989.15
南京华发紫麒府	2021	2,058,051,584.71	109,591,512.41	1,091,560,191.89	1,076,082,905.23
青岛华发四季	2021	488,990,367.29	764,349,887.42	213,167,430.50	1,040,172,824.21
大连华发花间月	2021	572,993,286.64		14,824,173.94	558,169,112.70
珠海中以产业中心	2021	1,529,785,368.27		991,594,532.75	538,190,835.52
武汉华发四季	2021	1,843,687,053.36		6,346,372.54	1,837,340,680.82
武汉华发时光	2021	1,564,075,661.95		2,441,090.86	1,561,634,571.09
武汉中城荟二期	2021	11,590,183.30	4,188,641,841.91	3,878,323,384.15	321,908,641.06
成都锦江首府	2021	1,737,967,460.76		1,577,918,796.16	160,048,664.60
湛江华发新城市花园	2021	62,450,800.30	1,171,818,416.53	1,191,568,422.46	42,700,794.37
上海华发招商依云四季	2021	100,896,322.06	1,250,911,937.50	1,233,687,979.61	118,120,279.95
北京华发中央公园	2022		2,901,883,777.77	2,588,807,293.55	313,076,484.22
天津华发未来荟	2022		764,514,067.59	443,838,714.69	320,675,352.90
重庆华发四季半岛	2022		590,383,427.28	504,244,574.94	86,138,852.34
中山华发首府	2022		958,511,158.57	897,542,187.57	60,968,971.00
上海星光华府	2022		1,434,790,784.18	1,194,559,148.43	240,231,635.75
杭州九龙仓华发天荟	2022		4,889,896,202.64	4,736,268,592.95	153,627,609.69

杭州锦粼云荟院	2022		3,665,995,667.19	3,536,853,297.27	129,142,369.92
天津华发景瑞悦天地	2022		579,797,153.53	323,926,024.09	255,871,129.44
绍兴国际金融活力城	2022		1,508,964,520.56	1,440,246,834.62	68,717,685.94
增城华发峰尚花园	2022		1,650,696,359.37		1,650,696,359.37
上海泗水和鸣	2022		3,863,763,768.41	3,066,574,792.21	797,188,976.20
珠海华发未来新城	2022		2,079,662,672.73		2,079,662,672.73
常熟人工智能产业园	2022		1,841,001,954.95	499,258,561.98	1,341,743,392.97
珠海华发悦谷名苑	2022		1,427,765,895.03		1,427,765,895.03
武汉华发外滩荟	2022		956,823,682.46	331,017,724.64	625,805,957.82
武汉华发金茂国际社区	2022		2,057,411,315.36	1,146,253,153.75	911,158,161.61
鄂州梧桐湖国际社区	2022		1,531,276,763.06	89,892,185.59	1,441,384,577.47
大连华发山庄	2022		1,273,208,822.68	407,539,075.20	865,669,747.48
江门华发四季二期	2022		2,152,592,498.94		2,152,592,498.94
苏州浅悦静庭	2022		3,255,859,923.45	1,992,824,846.92	1,263,035,076.53
太仓海运堤项目	2022		451,882,017.68		451,882,017.68
南京钟山峰景	2022		3,154,085,215.27		3,154,085,215.27
沈阳和平首府	2022		3,352,243,927.50	1,790,566,451.43	1,561,677,476.07
其他		7,795,615,332.59	277,771,763.02	2,837,818,934.32	5,235,568,161.29
合计		43,331,278,039.03	61,342,085,089.29	49,322,574,730.90	55,350,788,397.43

其他说明
√适用 □不适用
上述存货中有 48,822,475,289.96 元的存货为本公司及下属子公司的借款设定抵押。

8、 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	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
工程款	10,392,433.22		10,392,433.22	14,218,822.19		14,218,822.19
合计	10,392,433.22		10,392,433.22	14,218,822.19		14,218,822.19

(2).报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

(3).本期合同资产计提减值准备情况

□适用 √不适用
如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：
□适用 √不适用
其他说明：
□适用 √不适用

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
一年内到期的股权转让款	25,705,820.42	24,211,943.52
合计	25,705,820.42	24,211,943.52

期末重要的债权投资和其他债权投资：
□适用 √不适用
期末重要的债权投资和其他债权投资：
□适用 √不适用

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
预交税费	8,522,676,427.62	7,077,527,053.99
合同取得成本	884,343,751.31	827,494,151.54
合营联营企业往来款	12,924,132,742.30	15,339,446,055.39
合作方经营往来款	25,946,707,669.51	16,470,451,410.27
项目预售监管资金	445,557,181.90	
合计	48,723,417,772.64	39,714,918,671.19

其他说明

截止 2022 年 12 月 31 日其他流动资产中与合营、联营公司的往来款情况详见附注十二、6 所述。

11、 长期应收款

(1).长期应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
分期收取股权转让款	109,490,910.34		109,490,910.34	133,702,853.87		133,702,853.87
减：一年内到期的长期应收款	25,705,820.42		25,705,820.42	24,211,943.52		24,211,943.52
合计	83,785,089.92		83,785,089.92	109,490,910.35		109,490,910.35

(2).坏账准备计提情况

□适用 √不适用
本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据
□适用 √不适用

(3).因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

(4).转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

公司 2021 年将持有的珠海华发景龙建设有限公司 50%股权及建泰建设有限公司 40%股权转让给深圳市维业装饰集团股份有限公司，按照业绩承诺股权转让款分期收回。

12、 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
珠海琴发投资有限公司	400,665,523.50			-17,827,589.55						382,837,933.95	
珠海华发银坑房产开发有限公司	807,495.99			-4,243.64						803,252.35	
珠海华发婆石房产开发有限公司	9,787.72			-12,617.79						-2,830.07	
珠海华发桂园房产开发有限公司	569,145.39			-285.20						568,860.19	
珠海华发弘业房地产开发有限公司	2,536,560.44			-56,534.27					-2,480,026.17		
珠海华发广昌房产开发有限公司	24,600,695.53			-20,457.98						24,580,237.55	
珠海正汉置业有限公司	374,645,622.26			-7,941,586.60						366,704,035.66	
珠海华发五福房产开发有限公司	499,305.42			-6,977.65						492,327.77	

珠海华发凤凰房产开发有限公司	3,867,050.90			-27,899.45						3,839,151.45	
南京华崧房地产开发有限公司	804,933,575.92			-162,267.55					28,026,217.66	832,797,526.03	
南京荟合置业有限公司	227,615,493.22			-513,048.00			-28,560,000.00			198,542,445.22	
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	483,000,737.90			-4,968,940.10						478,031,797.80	
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	80,928,832.28			816,690.61						81,745,522.89	
珠海市碧湖房地产开发有限公司	419,301,041.33			-44,014,157.85						375,286,883.48	
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	37,879,304.17			27,592,616.89						65,471,921.06	
珠海华发数智技术有限公司	21,599,969.62			2,866,683.81						24,466,653.43	
珠海华发月堂房产开发有限公司	1,035,303.49			-31,967.09						1,003,336.40	
武汉华发中城荟商业管理有限公司	2,687,875.35			111,645.55						2,799,520.90	

上海信浦东岸置业有限公司	160,751,459.43	652,500,000.00		781,593.41						814,033,052.84	
珠海华方物业运营管理有限公司	447,503.25			-447,503.25							
南京裕晟置业有限公司				363,216,788.14						363,216,788.14	
惠州融拓置业有限公司	42,256,286.42			109,534,543.53						151,790,829.95	
广州广宏房地产开发有限公司	135,579,269.07			-1,129,155.28						134,450,113.79	
珠海市建设安全科学研究院有限公司	8,478,175.05			-1,162,733.69						7,315,441.36	
珠海华发坭湾房产开发有限公司	-1,531.35			-304.51						-1,835.86	
珠海市海灏实业投资有限公司	23,325,685.55			-1,457,493.52						21,868,192.03	
广州华发时代实业有限公司	4,972,393.17			-22,995.64						4,949,397.53	
苏州仁发投资有限公司	94,604,900.11			-3,606.63					8,755,653.58	103,356,947.06	
富安商务有限公司				4,496,513.93			-4,240,178.12		-231,199.66	25,136.15	
中山市华希城市更新有限公司	735,253.85			-312,761.10						422,492.75	

太仓华仁房地产开发有限公司	-3,408,180.22			-750,642.00					4,158,822.22		
太仓商盛商务咨询有限公司	361,039,450.85			244,638,318.26						605,677,769.11	
深圳市润招房地产有限公司	270,379,973.39			191,078,708.85						461,458,682.24	
苏州禾发房地产开发有限公司	665,091,745.80			-56,457,325.26					-608,634,420.54		
北京星泰通府置业有限公司	13,508,171.24			-6,876,279.32						6,631,891.92	
惠州和汇置业有限公司	595,339,677.94			122,162,854.63			-97,032,238.11		-620,470,294.46		
杭州璟慧商贸有限责任公司	559,095,316.34			1,360,329.21					-560,455,645.55		
上海铧宝置业有限公司	632,714,232.96			10,899,427.22						643,613,660.18	
南京华铎房地产开发有限公司	1,835,330,775.71			23,968,736.89						1,859,299,512.60	
珠海市恒华教育投资有限公司	7,992,893.76			6,147.54						7,999,041.30	
珠海雍景华越房地产有限公司	105,831,275.13			-2,066,612.60						103,764,662.53	

珠海景华房地产有限公司	199,157,613.88			-4,069,312.40						195,088,301.48	
湖南梦想滨水湾置业有限公司	24,384,044.36			-16,391,660.28						7,992,384.08	
武汉中央商务区投资开发有限公司	949,921,367.45			-90,557,863.67						859,363,503.78	
南京铧隅房地产开发有限公司	441,000,000.00								-441,000,000.00		
HUA AO SPORTS GROUP CO LTD	324.27								30.01	354.28	
太仓仁铧房地产开发有限公司	1,691,850,171.56			-64,215,087.67						1,627,635,083.89	
鄂州滨湖地产有限责任公司		62,230,715.86		-1,608,299.51					323,044,399.76	383,666,816.11	
广州华骁房地产开发有限公司		6,600,000.00		-6,600,000.00							
杭州兆宜企业管理有限公司		1,415,120,000.00		-25,733,952.49						1,389,386,047.51	
湖北疏港投资有限公司		32,884,899.51		22,488.77					39,122,400.02	72,029,788.30	
南京铧美装饰工程有限公司				21,701.85						21,701.85	

南京铧隅装饰工程有限公司		1,000,000.00		57,962.93						1,057,962.93	
西安紫铧置业有限公司		7,894,736.84		-3,522,274.62						4,372,462.22	
苏州新铧恒建设发展有限公司		300,000.00		-20.99						299,979.01	
珠海华发新城置业有限公司		55,000,000.00		3,358,622.12						58,358,622.12	
小计	11,707,561,569.40	2,233,530,352.21		748,017,916.99			-129,832,416.23		-1,830,164,063.13	12,729,113,359.24	
二、联营企业											
珠海华发集团财务有限公司	600,855,940.67			91,605,033.75	-2,378,609.64					690,082,364.78	
珠海华发文化产业投资控股有限公司	261,860.36			2,702.83						264,563.19	
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	2,449,679,879.24			72,163,819.91			-24,995,000.00			2,496,848,699.15	
广东华发中建新科技投资控股有限公司	26,756,984.19			9,385,612.33					-36,142,596.52		
YANLORD ECO ISLAND INVESTMENTS PTE.LTD				172,454,564.58					7,627,485.96	180,082,050.54	
宁波招海置业有限公司	423,856,861.60			14,213,459.50			-90,000,000.00			348,070,321.10	

武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	11,668,764.63			-7,425,450.33						4,243,314.30	
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	370,508,822.11			-4,185,055.78						366,323,766.33	
天津瑞骏商业管理有限公司	150,764,518.86			2,996,322.10						153,760,840.96	
广州市润晔置业有限公司	328,739,440.15			-3,645,466.84						325,093,973.31	
INFINITYINVESTMENTHOLDINGGROUP	47,096,305.04			-928,914.40	-1,158,124.34				4,266,519.99	49,275,786.29	
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	381,601,192.57			130,294,796.74						511,895,989.31	
西安紫海置业有限公司	21,136,068.27			1,280,877.00						22,416,945.27	
西安紫涛置业有限公司	20,766,224.35			2,633,906.67						23,400,131.02	
长沙懿德房地产有限公司	534,681,300.71			43,986,365.47						578,667,666.18	
长沙雍景房地产有限公司	85,665,659.42			6,429,605.61						92,095,265.03	
苏州市盛澜美科房地产有限公司	1,977,103.21			-7,861.14						1,969,242.07	

深圳融华置地投资有限公司	3,410,474,771.09			-17,250,904.95						3,393,223,866.14	
珠海华邻生活服务有限公司	399,640.62			-22,700.36						376,940.26	
DREAMY CITY LTD	32,704,000.00			-3,835,443.82					2,857,162.32	31,725,718.50	
南通招通置业有限公司	867,739,365.42			236,691,532.29						1,104,430,897.71	
成都华锦铭弘实业有限公司		677,280,000.00		-197,468.98						677,082,531.02	
湖北联辰房地产开发有限公司		63,013,833.00		-620,595.91						62,393,237.09	
南京颐铧居置业有限公司		80,000,000.00		-4,021,264.30						75,978,735.70	
上海古锋房地产开发有限公司		1,302,371,000.00		-3,817,802.04						1,298,553,197.96	
小计	9,767,334,702.51	2,122,664,833.00		738,179,669.93	-3,536,733.98		-114,995,000.00		-21,391,428.25	12,488,256,043.21	
合计	21,474,896,271.91	4,356,195,185.21		1,486,197,586.92	-3,536,733.98		-244,827,416.23		-1,851,555,491.38	25,217,369,402.45	

其他说明

注 1：持有其他主体 20%以下的表决权但对该主体具有重大影响的判断和假设：截止 2022 年 12 月 31 日，本公司持有珠海华发集团财务有限公司 10%的股权、持有南京荟合置业有限公司 14.28%的股权、持有武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司 15%的股权、持有 Infinity Investment Holding Group 12.67%股权，由于本公司分别在上述公司董事会中派有代表并参与对上述公司财务和经营政策的决策，能够对上述公司施加重大影响。

注 2：本公司下属子公司将所持联合营公司股权为其长期借款设定质押，抵押股权价值 1,262,495,841.64 元。

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

(2).非交易性权益工具投资的情况

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

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

14、 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	在建工程	合计
一、期初余额	12,039,337,814.27			12,039,337,814.27
二、本期变动	4,733,659,240.67			4,733,659,240.67
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入	4,568,944,870.64			4,568,944,870.64
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动	164,714,370.03			164,714,370.03
三、期末余额	16,772,997,054.94			16,772,997,054.94

(2)未办妥产权证书的投资性房地产情况

□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 14,452,305,440.14 元为本公司下属子公司的长期借款设定抵押。

15、 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	2,891,992,647.00	2,795,329,953.76
固定资产清理	129,243.11	
合计	2,892,121,890.11	2,795,329,953.76

其他说明：

□适用 √不适用

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	2,916,730,236.11	126,583,265.72	202,230,169.55	3,245,543,671.38
2.本期增加金额	211,884,800.29	2,653,699.62	107,119,875.90	321,658,375.81
（1）购置	1,341,620.46	1,336,192.49	27,904,371.18	30,582,184.13
（2）存货转入	29,802,433.23			29,802,433.23
（3）企业合并增加	179,998,165.52	755,713.88	42,117,330.56	222,871,209.96
（4）其他增加	742,581.08	561,793.25	37,098,174.16	38,402,548.49
3.本期减少金额	35,577,876.81	2,995,968.70	4,574,323.63	43,148,169.14
（1）处置或报废		2,689,505.87	4,102,868.33	6,792,374.20
（2）合并范围变化		306,462.83	471,455.30	777,918.13
（3）其他减少	35,577,876.81			35,577,876.81
4.期末余额	3,093,037,159.59	126,240,996.64	304,775,721.82	3,524,053,878.05
二、累计折旧				
1.期初余额	259,140,260.82	65,795,997.99	125,277,458.81	450,213,717.62
2.本期增加金额	121,859,185.17	11,055,354.16	56,754,190.70	189,668,730.03
（1）计提	98,122,630.32	9,983,415.33	39,573,559.81	147,679,605.46
（2）合并范围变化	23,414,622.69	497,462.60	15,865,999.23	39,778,084.52
（3）其他增加	321,932.16	574,476.23	1,314,631.66	2,211,040.05
3.本期减少金额	1,581,238.96	2,361,979.16	3,877,998.48	7,821,216.60
（1）处置或报废		2,182,657.31	3,471,680.54	5,654,337.85
（2）合并范围变化		179,321.85	406,317.94	585,639.79
（3）其他减少	1,581,238.96			1,581,238.96
4.期末余额	379,418,207.03	74,489,372.99	178,153,651.03	632,061,231.05

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）处置或报废				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	2,713,618,952.56	51,751,623.65	126,622,070.79	2,891,992,647.00
2.期初账面价值	2,657,589,975.29	60,787,267.73	76,952,710.74	2,795,329,953.76

(2).暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3).通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4).通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(5).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	26,112,342.70	产权证书正在办理之中

其他说明：

√适用 □不适用

注 1：截止 2022 年 12 月 31 日，本公司固定资产不存在账面价值高于可变现净值的情形，故未计提减值准备。

注 2：本公司以固定资产为长期借款设定抵押，抵押资产价值 302,073,364.44 元。

固定资产清理

□适用 √不适用

16、 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	587,559,671.44	246,166,824.43
工程物资		
合计	587,559,671.44	246,166,824.43

其他说明：

□适用 √不适用

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	587,559,671.44		587,559,671.44	246,166,824.43		246,166,824.43
合计	587,559,671.44		587,559,671.44	246,166,824.43		246,166,824.43

(2).重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
办公楼项目		191,803,307.31	341,428,016.92			533,231,324.23						自筹
合计		191,803,307.31	341,428,016.92			533,231,324.23	/	/			/	/

(3).本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

17、 使用权资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	土地使用权	其他设备	合计
一、账面原值				
1.期初余额	1,410,192,785.27	13,447,792.53	119,393.48	1,423,759,971.28
2.本期增加金额	190,780,497.51		499,413.83	191,279,911.34
(1)租赁增加	190,295,543.47		499,413.83	190,794,957.30
(2)其他变动	484,954.04			484,954.04
3.本期减少金额	58,327,024.52	530,395.30		58,857,419.82
(1)租赁减少	58,327,024.52	530,395.30		58,857,419.82
(2)合并范围变化				
4.期末余额	1,542,646,258.26	12,917,397.23	618,807.31	1,556,182,462.80
二、累计折旧				
1.期初余额	172,971,933.54	2,301,010.25	35,697.27	175,308,641.06
2.本期增加金额	217,759,170.75	2,231,596.71	108,270.88	220,099,038.34
(1)计提	217,705,723.46	2,231,596.71	108,270.88	220,045,591.05
(2)其他变动	53,447.29			53,447.29
3.本期减少金额	38,699,971.63	508,581.63		39,208,553.26
(1)租赁减少	38,699,971.63	508,581.63		39,208,553.26
(2)合并范围变化				
4.期末余额	352,031,132.66	4,024,025.33	143,968.15	356,199,126.14
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	1,190,615,125.60	8,893,371.90	474,839.16	1,199,983,336.66
2.期初账面价值	1,237,220,851.73	11,146,782.28	83,696.21	1,248,451,330.22

18、 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	381,046,227.24	157,021,436.71	538,067,663.95
2.本期增加金额	22,595,752,084.43	42,228,265.03	22,637,980,349.46
(1)购置	22,545,355,990.79	10,041,759.32	22,555,397,750.11
(2)存货/在建工程/研发支出转入	16,268,798.38	31,346,155.66	47,614,954.04

(3)企业合并增加	33,521,915.90	840,350.05	34,362,265.95
(4)其他原因增加	605,379.36		605,379.36
3.本期减少金额	22,545,355,990.79	31,491,266.40	22,576,847,257.19
(1)处置		31,472,785.55	31,472,785.55
(2)合并范围变化		18,480.85	18,480.85
(3)其他原因减少	22,545,355,990.79		22,545,355,990.79
4.期末余额	431,442,320.88	167,758,435.34	599,200,756.22
二、累计摊销			
1.期初余额	28,026,858.25	41,436,819.52	69,463,677.77
2.本期增加金额	12,706,152.33	23,013,678.61	35,719,830.94
（1）计提	9,061,407.86	22,644,449.46	31,705,857.32
(2)企业合并增加	3,644,744.47	369,229.15	4,013,973.62
3.本期减少金额		471,646.24	471,646.24
(1)处置		453,165.39	453,165.39
(2)合并范围变化		18,480.85	18,480.85
4.期末余额	40,733,010.58	63,978,851.89	104,711,862.47
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	390,709,310.30	103,779,583.45	494,488,893.75
2.期初账面价值	353,019,368.99	115,584,617.19	468,603,986.18

(2).未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

截止 2022 年 12 月 31 日，本公司上述无形资产不存在账面价值高于可变现净值的情形，故未计提减值准备。

19、 开发支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		内部开发支出	其他	转入当期损益	确认为无形资产	
企业数智化管理系统		15,490,632.05			938,679.23	14,551,952.82

其他		107,766,995.89		107,766,995.89		
合计		123,257,627.94		107,766,995.89	938,679.23	14,551,952.82

20、 长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
经营租入固定资产改良支出及其他	153,933,318.20	95,711,413.79	58,818,122.63	11,090,727.93	179,735,881.43
合计	153,933,318.20	95,711,413.79	58,818,122.63	11,090,727.93	179,735,881.43

21、 递延所得税资产/ 递延所得税负债

(1).未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,077,833,669.21	269,458,417.30	224,932,737.32	56,233,184.33
土地增值税准备金	4,014,240,976.26	1,003,560,244.05	3,888,861,409.76	972,215,352.44
预收账款之预计利润	7,911,279,873.96	1,977,819,968.49	6,498,928,025.92	1,624,732,006.48
可抵扣亏损	7,278,902,002.69	1,819,725,500.67	5,746,417,586.68	1,436,604,396.67
其他	260,848,662.60	65,212,165.65	652,270,819.72	163,067,704.93
合计	20,543,105,184.72	5,135,776,296.16	17,011,410,579.40	4,252,852,644.85

(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	631,927,401.95	157,981,850.49	592,630,779.81	148,157,694.95
投资性房地产	1,053,690,142.22	263,422,535.55	820,044,079.72	205,011,019.93
其他	2,309,085,050.80	577,271,262.70	1,147,120,666.60	286,780,166.65
合计	3,994,702,594.97	998,675,648.74	2,559,795,526.13	639,948,881.53

(3).以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	785,628,608.43	4,350,147,687.73	437,229,971.38	3,815,622,673.47

递延所得税负债	785,628,608.43	213,047,040.31	437,229,971.38	202,718,910.15

(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	4,358,997.15	7,501,661.67
合计	4,358,997.15	7,501,661.67

(5).未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

22、 短期借款

(1).短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款		115,900,000.00
保证借款	34,823,014.36	718,785,101.60
信用借款		194,800,000.00
未到期应付利息	68,204.78	927,929.77
合计	34,891,219.14	1,030,413,031.37

短期借款分类的说明：

（1）上述保证借款保证情况如附注十四、2 所述；

（2）本公司无逾期借款情况。

23、 衍生金融负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
套期工具	4,828,454.88	124,416,581.00
合计	4,828,454.88	124,416,581.00

24、 应付票据

(1).应付票据列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	729,474,282.99	1,321,371,441.86
银行承兑汇票		
合计	729,474,282.99	1,321,371,441.86

上述应付票据中 66,258.23 万元由本公司提供连带责任保证担保，保证情况如附注十四、2 所述。

25、 应付账款

(1).应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
材料款	664,706,984.16	682,097,821.38
工程款	28,257,667,287.45	26,062,299,438.45
土地款	3,216,417,100.00	3,816,519,373.23
其他	1,163,523,375.98	721,908,532.16
合计	33,302,314,747.59	31,282,825,165.22

(2).账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
珠海金湾国际商务中心	479,559,891.14	工程未决算
威海华发九龙湾	267,682,566.63	工程未决算
湛江华发新城市花园	249,980,422.67	工程未决算
珠海华发水郡花园	220,615,420.03	工程未决算
珠海绿洋湾花园	208,110,329.52	工程未决算
合计	1,425,948,629.99	/

其他说明

□适用 √不适用

26、 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	499,198,305.43	473,388,921.25
合计	499,198,305.43	473,388,921.25

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

27、 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	79,964,993,154.22	62,557,572,455.84
预收其他	356,079,509.57	276,191,561.50
合计	80,321,072,663.79	62,833,764,017.34

(2).报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

(3).预收楼款项目明细

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末余额	上期期末余额	预计首期竣工时间	预售比例(%)
上海华发四季半岛	9,024,872,251.37	1,278,887,327.52	2023	100.00
广州华发越秀和樾府	6,944,828,541.16	3,507,412,684.11	2023	86.68
绍兴国际金融活力城	6,413,270,049.40	4,995,580,758.79	2022	85.61
南京钟山峰景	5,138,660,428.49	2,927,592,369.90	2023	62.53
上海华发缦云华庭	4,915,372,246.79		2024	100.00
杭州华发江月望云	4,681,379,189.91		2025	100.00
上海苏河世纪	3,955,668,659.63		2024	100.00
珠海都会四季	2,459,999,680.95	1,860,135,482.99	2023	82.91
昆明融创华发文旅城	2,391,616,477.06	891,065,198.95	2023	80.28
苏州浅悦静庭	1,992,334,748.86	3,206,094,388.07	2022	80.00
杭州华发峰荟	1,744,458,785.62	926,258,274.31	2023	73.27
武汉华发公园首府	1,735,607,209.35	207,861,917.43	2025	49.72
苏州姑苏院子	1,710,322,589.08		2020	92.36
南京四季雅筑	1,708,869,584.41		2024	64.16
珠海城建国际海岸花园	1,613,598,591.41	138,106,652.08	2020	74.87
南京华发美的云筑	1,548,678,523.85	153,858,724.77	2024	63.72
成都锦江大院（章华）	1,531,913,522.57	373,593,861.47	2023	98.74
无锡中央首府	1,388,241,842.20	273,509,780.73	2021	54.30
珠海华发十字门国际花园	1,370,663,668.47	1,499,229,359.83	2020	71.13
武汉华发金茂国际社区	1,345,481,048.62	1,641,163,341.37	2021	88.93
成都锦江大院（崇德）	1,341,587,295.00	72,696,623.85	2023	98.54
惠州铂钻四季	1,321,432,526.16		2022	81.82
义乌华发江映月	1,102,708,807.34	40,024,730.27	2023	49.84
武汉华发都荟天地	1,060,488,303.07	57,132,975.29	2024	72.34
珠海华发水郡花园	831,216,774.10	1,070,014,027.68	2015	90.32
珠海华发天茂半岛花园	729,710,016.33	303,735,830.09	2021	58.35
徐州晴翠四季雅苑	699,073,441.28		2024	67.31
[redacted]天曜	661,291,452.29		2023	51.26

其他说明：
□适用 √不适用

29、 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
城市维护建设税	8,803,389.55	11,379,081.71
企业所得税	1,286,531,030.87	1,599,564,046.04
土地增值税	139,517,790.07	16,754,514.53
教育费附加	4,262,984.34	5,189,804.14
代扣代缴税费款	1,858,733.86	2,041,376.04
个人所得税	18,475,090.39	21,794,220.46
增值税	270,487,378.39	321,426,006.44
房产税	18,093,101.22	9,350,858.92
其他税费	32,110,639.30	33,034,271.49
合计	1,780,140,137.99	2,020,534,179.77

30、 其他应付款

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
应付利息		
应付股利		549,890,000.00
其他应付款	22,987,224,662.44	21,197,489,013.83
合计	22,987,224,662.44	21,747,379,013.83

应付股利

(1).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
超智资源有限公司		549,890,000.00
合计		549,890,000.00

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	945,632,859.10	810,746,525.42
往来及拆借款	17,662,686,289.16	16,251,023,248.66
土地增值税准备金	4,014,240,976.26	3,938,463,856.24
代收业主款项	89,674,010.19	50,111,739.04
限制性股票回购义务	23,040.00	9,570,750.00
其他	274,967,487.73	137,572,894.47

合计	22,987,224,662.44	21,197,489,013.83

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
土地增值税准备金	2,641,058,469.51	尚未进行土地增值税清算
合计	2,641,058,469.51	/

其他说明：

√适用 □不适用

根据国税发［2006］187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（“187 号文”）有关规定，本公司及下属子公司部分项目尚未达到土地增值税清算条件，但根据会计准则的相关要求并按照 187 号文的计算基础计提了土地增值税清算准备金 4,014,240,976.26 元，以合理反映公司的利润情况。

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

31、 1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	18,977,857,967.02	15,337,504,294.03
1 年内到期的应付债券	6,128,739,819.34	6,712,858,853.68
1 年内到期的租赁负债	165,833,958.63	149,079,858.29
1 年内到期的其他非流动负债	97,424,425.78	29,528,527.01
合计	25,369,856,170.77	22,228,971,533.01

其他说明：

（1）截止 2022 年 12 月 31 日，上述一年内到期的长期借款的质押、抵押、担保情况详见附注七中注释 7、注释 12、注释 15、附注九、附注十二及附注十四所述。

（2）期末一年内到期的长期借款中无属于逾期借款获得展期的金额。

（3）一年内到期的长期借款中无逾期借款。

32、 其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	1,392,920,574.50	4,034,566,406.40
未到期应付利息	25,089,101.73	22,131,412.01
待转销项税	7,198,690,395.30	5,543,421,231.10
合计	8,616,700,071.53	9,600,119,049.51

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	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
购房尾款二期资产支持专项计划		2020/7/9	716天	1,180,000,000.00	319,426,000.00	70,000,000.00		389,426,000.00	
美元境外私募债	100.00	2021/2/19	364天	1,295,762,692.40	1,275,140,406.40		-8,280,406.40	1,266,860,000.00	
美元境外私募债	100.00	2022/1/27	364天	1,267,640,000.00		1,267,640,000.00	125,280,574.50		1,392,920,574.50
21 年度第一期超短期融资券	100.00	2021/10/27	180天	350,000,000.00	350,000,000.00			350,000,000.00	
21 年度第二期超短期融资券	100.00	2021/12/7	180天	500,000,000.00	500,000,000.00			500,000,000.00	
21 年度第三期超短期融资券	100.00	2021/12/22	180天	1,590,000,000.00	1,590,000,000.00			1,590,000,000.00	
合计	/	/	/	6,183,402,692.40	4,034,566,406.40	1,337,640,000.00	117,000,168.10	4,096,286,000.00	1,392,920,574.50

33、 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	2,187,000,000.00	2,994,255,879.10
抵押借款	32,570,811,733.29	29,350,979,750.00
保证借款	55,776,376,427.25	51,028,833,748.93
信用借款	10,810,762,052.25	8,930,740,104.43
未到期应付利息	217,395,318.21	202,613,979.63
减：一年内到期的长期借款	18,977,857,967.02	15,337,504,294.03
合计	82,584,487,563.98	77,169,919,168.06

长期借款分类的说明：

本公司上述借款的抵押物、质押物及保证情况如附注七中注释 7、注释 12、注释 15、附注九注释 1、附注十二注释 5 及附注十四注释 2 所述；其中有 886,846.06 万元同时由项目合作方提供保证担保或对本公司提供反担保。

其他说明，包括利率区间：

□适用 √不适用

34、 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	28,845,432,255.03	28,871,360,859.57
未到期应付利息	570,836,536.44	540,868,972.65
减：一年到期的应付债券	6,128,739,819.34	6,712,858,853.68
合计	23,287,528,972.13	22,699,370,978.54

(2).应付债券的增减变动：（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	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
17 华发实业 MTN001 *1	100.00	2017/6/22	5 年	1,000,000,000.00	999,610,556.20		25,032,500.00	389,443.80	1,000,000,000.00	
17 华发实业 MTN002 *1	100.00	2017/7/27	5 年	1,000,000,000.00	999,586,456.43		30,213,333.33	413,543.57	1,000,000,000.00	
17 华发实业 MTN003 *1	100.00	2017/9/28	5 年	2,000,000,000.00	1,998,990,433.65		80,251,666.67	1,009,566.35	2,000,000,000.00	
19 华发 01 *2	100.00	2019/2/25	3+2 年	750,000,000.00	748,536,503.82	708,000,000.00	36,545,833.33	191,596.18	708,000,000.00	748,728,100.00
19 华发 02 *2	100.00	2019/2/25	2+1 年	779,500,000.00	779,500,000.00		5,612,400.00		779,500,000.00	
19 华发 03 *2	100.00	2019/8/19	3+2 年	500,000,000.00	498,660,438.86	412,000,000.00	21,803,711.11	1,339,561.14	412,000,000.00	500,000,000.00
19 华发 04 *2	100.00	2019/8/19	2+1 年	500,000,000.00	499,841,980.53		14,153,472.22	158,019.47	500,000,000.00	
20 粤珠海华发 ZR001 *3	100.00	2020/1/21	3 年	1,000,000,000.00	996,677,718.74		65,395,833.33	3,004,572.02		999,682,290.76
20 粤珠海华发 ZR003 *3	100.00	2020/3/31	3 年	500,000,000.00	499,145,715.67		30,416,666.67	666,886.75		499,812,602.42
20 粤珠海华发 ZR008 *3	100.00	2020/7/15	3 年	500,000,000.00	497,091,921.77		25,347,222.22	335,696.07		497,427,617.84
20 粤珠海华发 ZR010 *3	100.00	2020/8/11	3 年	1,000,000,000.00	991,730,496.32		50,694,444.44	1,615,940.40		993,346,436.72
20 华发 02 *4	100.00	2020/2/25	3+2 年	1,580,000,000.00	1,575,570,248.28		54,145,722.22	3,763,569.51		1,579,333,817.79
20 华发 03 *4	100.00	2020/11/5	2+2+1 年	520,000,000.00	519,389,272.13		19,422,866.67	610,727.87	520,000,000.00	
20 华发 04 *4	100.00	2020/11/12	3+2 年	1,500,000,000.00	1,496,043,701.58		63,722,916.67	2,325,027.64		1,498,368,729.22

20 华发 05 *4	100.00	2020/11/12	2+2+1 年	920,000,000.00	918,377,844.79	50,000,000.00	31,347,997.22	1,622,136.84	920,000,000.00	49,999,981.63
20 华发实业 MTN003 *5	100.00	2020/9/29	3 年	950,000,000.00	948,280,513.23		44,114,305.56	983,214.97		949,263,728.20
20 华发实业 MTN004 *5	100.00	2020/10/29	3+2 年	830,000,000.00	828,103,374.44		34,755,097.22	1,137,595.41		829,240,969.85
20 华发实业 PPN001 *5	100.00	2020/8/31	3 年	550,000,000.00	549,353,225.14		26,097,500.00	396,279.53		549,749,504.67
20 华发实业 PPN002 *5	100.00	2020/9/25	3 年	500,000,000.00	499,367,278.71		23,725,000.00	364,086.69		499,731,365.40
20 粤铧国商贸 ZR001 *6	100.00	2020/9/11	2 年	200,000,000.00	197,647,282.84		7,027,777.78	2,352,717.16	200,000,000.00	
20 粤铧国商贸 ZR005 *6	100.00	2020/11/20	2 年	500,000,000.00	497,651,119.33		22,430,555.56	2,348,880.67	500,000,000.00	
20 粤铧国商贸 ZR006 *6	100.00	2020/12/24	3 年	420,000,000.00	418,694,030.40		27,253,333.33	235,473.74		418,929,504.14
20 粤铧国商贸 ZR007 *6	100.00	2020/12/25	2 年	200,000,000.00	199,162,052.05		755,555.56	837,947.95	200,000,000.00	
20 粤铧国商贸 ZR008 *6	100.00	2020/12/29	1.98+1+1+1 年	600,000,000.00		600,000,000.00	1,116,666.67	182,266.18		600,182,266.18
园林 2020 第一期定向融资计划 *7	100.00	2020/9/29	3 年	100,000,000.00	98,473,042.13		5,373,611.11	1,526,957.87	100,000,000.00	
2021 年度第一期债权融资计划 *8	100.00	2021/1/13	2 年	150,000,000.00	149,545,221.69		7,604,166.67	415,011.06		149,960,232.75
21 华发 01 *9	100.00	2021/1/18	2+2+1 年	1,920,000,000.00	1,917,133,968.63		96,944,000.00	720,351.13		1,917,854,319.76
21 华发 03 *9	100.00	2021/9/13	2+2+1 年	2,000,000,000.00	1,997,164,515.12		95,102,777.78	600,229.11		1,997,764,744.23
21 华发 05 *9	100.00	2021/12/17	2+2+1 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00		75,889,583.33			1,500,000,000.00
21 华发实业 PPN001 *10	100.00	2021/2/4	2+2+1 年	840,000,000.00	838,873,226.32		42,157,500.00	949,248.26		839,822,474.58
21 华发实业 MTN001 *11	100.00	2021/4/26	3 年	510,000,000.00	508,886,814.79		24,044,375.00	478,327.51		509,365,142.30

21 华发实业 MTN002 *11	100.00	2021/6/24	2+2+1 年	690,000,000.00	688,834,915.64		34,979,166.67	775,094.04		689,610,009.68
21 华发实业 MTN003 *11	100.00	2021/9/2	2+1 年	1,040,000,000.00	1,038,070,501.77		47,450,000.00	97,513.23		1,038,168,015.00
21 华发实业 MTN004 *11	100.00	2021/11/29	2+1 年	500,000,000.00	500,000,000.00		25,245,833.33	-462,854.76		499,537,145.24
21 粤铧国商贸 ZR004 *12	100.00	2021/7/30	3 年	130,000,000.00	130,000,000.00		8,435,555.56	164,795.79		130,164,795.79
21 粤铧国商贸 ZR005 *12	100.00	2021/10/11	3 年	250,000,000.00	248,056,770.89		16,931,944.44	280,415.69		248,337,186.58
21 粤铧国商贸 ZR006 *12	100.00	2021/9/28	1+1+1 年	350,000,000.00	350,000,000.00		21,291,666.67	-2,224,168.85		347,775,831.15
21 粤铧国商贸 ZR007 *12	100.00	2021/12/29	1+1+1 年	250,000,000.00	250,000,000.00		15,208,333.33	-1,989,324.48		248,010,675.52
21 华住 01 *13	100.00	2021/7/30	2+2+1 年	500,000,000.00	499,309,717.68		23,725,000.00	427,695.61		499,737,413.29
22 华发 01 *14	100.00	2022/4/29	2+2+1 年	390,000,000.00		390,000,000.00	12,576,416.67			390,000,000.00
22 华发 02 *14	100.00	2022/4/29	3+2 年	300,000,000.00		300,000,000.00	10,085,833.33	-943,396.43		299,056,603.57
22 华发 03 *14	100.00	2022/9/13	2+2+1 年	500,000,000.00		500,000,000.00	7,266,666.67	-680,166.44		499,319,833.56
22 华发实业 MTN001A*15	100.00	2022/7/4	3+2 年	1,200,000,000.00		1,200,000,000.00	29,640,000.00	-5,876,361.15		1,194,123,638.85
22 华发实业 MTN001B*15	100.00	2022/7/4	2+2+1 年	1,800,000,000.00		1,800,000,000.00	43,110,000.00	-7,374,868.77		1,792,625,131.23
22 华发实业 MTN002A*15	100.00	2022/8/8	3+2 年	600,000,000.00		600,000,000.00	12,044,166.67	-1,249,333.33		598,750,666.67
22 华发实业 MTN002B*15	100.00	2022/8/8	2+2+1 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	19,452,777.78	-1,282,222.22		998,717,777.78
22 华发实业 MTN003*15	100.00	2022/10/31	2+2+1 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	8,133,333.33	-1,333,333.33		998,666,666.67

22 粤铁国商贸 ZR001 *16		2022/3/30	1+1+1 年	245,000,000.00		245,000,000.00	11,270,000.00	-732,963.99		244,267,036.01
合计				36,564,500,000.00	28,871,360,859.57	8,805,000,000.00	1,435,345,086.12	8,571,395.46	8,839,500,000.00	28,845,432,255.03

其他说明：

√适用 □不适用

*1 公司 17 华发实业 MTN001 期限 5 年，票面利率为 5.27%；17 华发实业 MTN002 期限 5 年，票面利率为 5.28%；17 华发实业 MTN003 期限 5 年，票面利率为 5.37%；

*2 公司 19 华发 01 债券期限为 3+2 年，现行票面利率为 5.1%；19 华发 02 债券期限为 2+1 年，现行票面利率为 4.8%；19 华发 03 债券期限为 3+2 年，现行票面利率为 5.0%；19 华发 04 债券期限为 2+1 年，现行票面利率为 4.45%。

*3 公司 20 粤珠海华发 ZR001 债券期限为 3 年，现行票面利率 6.45%；20 粤珠海华发 ZR003 债券期限为 3 年，现行票面利率 6%；20 粤珠海华发 ZR008 债券期限为 3 年，现行票面利率 5%；20 粤珠海华发 ZR010 债券期限为 3 年，现行票面利率 5%。

*4 公司 20 华发 02 债券期限为 3+2 年，现行票面利率 3.38%；20 华发 03 债券期限为 2+2+1 年，现行票面利率 4.38%；20 华发 04 债券期限为 3+2 年，现行票面利率 4.19%；20 华发 05 债券期限为 2+2+1 年，现行票面利率 4.7%。

*5 公司 20 华发实业 MTN003 债券期限为 3 年，现行票面利率 4.58%；20 华发实业 MTN004 债券期限为 3+2 年，现行票面利率 4.13%；20 华发实业 PPN002 债券期限为 3 年，现行票面利率 4.68%；20 华发实业 PPN001 债券期限为 3 年，现行票面利率 4.68%。

*6 公司 20 粤铁国商贸 ZR001 债券期限为 2 年，现行票面利率 5%；20 粤铁国商贸 ZR005 债券期限为 2 年，现行票面利率 5%；20 粤铁国商贸 ZR006 债券期限为 3 年，现行票面利率 6.4%；20 粤铁国商贸 ZR007 债券期限为 2 年，现行票面利率 6.8%；20 粤铁国商贸 ZR008 债券期限为 1.98+1+1+1 年，现行票面利率 6.7%。

*7 珠海华发园林工程 2020 第一期定向融资计划债券期限为 3 年，现行票面利率 5.3%；该 2 亿元应付债券同时由广东粤财融资担保集团有限公司提供保证担保。

*8 公司 2021 年度第一期债权融资计划债券期限为 2 年，现行票面利率 5.0%。

*9 公司 21 华发 01 债券期限为 2+2+1 年，现行票面利率 4.98%；公司 21 华发 03 债券期限为 2+2+1 年，现行票面利率 4.69%；公司 21 华发 05 债券期限为 2+2+1 年，现行票面利率 4.99%。

*10 公司 21 华发实业 PPN001 债券期限为 2+2+1 年，现行票面利率 4.95%。

*11 公司 21 华发实业 MTN001 债券期限为 3 年，现行票面利率 4.65%；公司 21 华发实业 MTN002 债券期限为 2+2+1 年，现行票面利率 5.0%；公司 21 华发实业 MTN003 债券期限为 2+1 年，现行票面利率 4.50%；公司 21 华发实业 MTN004 债券期限为 2+1 年，现行票面利率 4.98%。

*12 公司 21 粤铧国商贸 ZR004 债券期限为 3 年，现行票面利率 6.4%；公司 21 粤铧国商贸 ZR005 债券期限为 3 年，现行票面利率 6.68%；公司 21 粤铧国商贸 ZR006 债券期限为 1+1+1 年，现行票面利率 6%；公司 21 粤铧国商贸 ZR007 债券期限为 1+1+1 年，现行票面利率 6%。

*13 公司 21 华住 01 债券期限为 2+2+1 年，现行票面利率 4.68%。

*14 公司 22 华发 01 债券期限为 2+2+1 年，现行票面利率 4.7%；22 华发 02 债券期限为 3+2 年，现行票面利率 4.9%；22 华发 03 债券期限为 2+2+1 年，现行票面利率 4.8%

*15 公司 22 华发实业 MTN001A 债券期限为 3+2 年，现行票面利率 4.94%；22 华发实业 MTN001B 债券期限为 2+2+1 年，现行票面利率 4.79%；22 华发实业 MTN002A 债券期限为 3+2 年，现行票面利率 4.85%；22 华发实业 MTN002B 债券期限为 2+2+1 年，现行票面利率 4.7%；22 华发实业 MTN003 债券期限为 2+2+1 年，现行票面利率 4.8%。

*16 公司 22 粤铧国商贸 ZR001 债券期限为 1+1+1 年，现行票面利率 6.0%。

35、 租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	1,132,785,391.50	1,122,963,585.99
减：一年内到期的租赁负债	165,833,958.63	149,079,858.29
合计	966,951,432.87	973,883,727.70

36、 递延收益

递延收益情况

√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	形成原因
与收益相关政府补助	2,660,461.37	229,700.00	1,844,789.65	1,045,371.72	详见下表
合计	2,660,461.37	229,700.00	1,844,789.65	1,045,371.72	/

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入当期损益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
青苗及附着物补偿款	1,529,456.91		592,238.99		937,217.92	与收益相关
项目工程建设奖励资金	848,161.92		848,161.92			与收益相关
学前教育经费	282,842.54	229,700.00	404,388.74		108,153.80	与收益相关
合计	2,660,461.37	229,700.00	1,844,789.65		1,045,371.72	

其他说明：

□适用 √不适用

37、 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
华发租赁住房资产支持专项计划*1	5,696,000,000.00	3,597,000,000.00
商业地产抵押贷款支持票据*2	1,511,700,000.00	849,000,000.00
资产收益权转让融资款	1,160,000,000.00	864,905,594.26
财通华金-华发商都大湾区资产支持专项计划*3	3,500,000,000.00	
中山华发广场绿色资产支持专项计划	570,000,000.00	
未到期应付利息	85,284,967.39	28,782,527.02
减：一年内到期的其他非流动负债	97,424,425.78	29,528,527.01
合计	12,425,560,541.61	5,310,159,594.27

其他说明：

注 1：公司以拥有的租赁住房作为基础资产，设立华发租赁住房资产支持专项计划，并通过专项计划发行租赁住房资产支持证券进行融资，截至 2022 年 12 月 31 日共融资 56.96 亿元，该等借款的抵押物、质押物及保证情况如附注七中注释 14、附注九、附注十二所述。

注 2：本公司在中国银行间市场发行商业地产抵押支持票据，贷款期限 3×6 年或 3×7 年（其中 125 万元将于一年内偿还），贷款期间每隔 3 年双方均有权提前偿还或收回，每隔 3 年双方可协商调整贷款利率，上述贷款以公司房产进行抵押，同时本公司提供担保保证。该等借款的抵押物及保证情况如附注七中注释 7、附注十四所述。

注 3：本公司在上交所发行财通华金-华发商都大湾区资产支持专项计划，发行规模 35 亿元，贷款期限 3×6 年，以公司房产进行抵押，同时本公司提供担保保证。该等借款的抵押物及保证情况如附注七中注释 14、附注十四所述。

38、 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（+、一）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,117,161,116.00						2,117,161,116.00

39、 其他权益工具

(1).期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

√适用 □不适用

单位：元

发行在外的金融工具	发行时间	股利率或利息率	发行金额	实际收到金额	到期日或续期情况
2018 年度第四期债权融资计划	2018/12/25		400,000,000.00	388,679,245.25	可续期
20 华发中票第一期	2020/2/18		570,000,000.00	568,386,792.45	可续期
20 华发中票第二期	2020/4/23		930,000,000.00	927,367,924.53	可续期
合计			1,900,000,000.00	1,884,433,962.23	

(2).期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面	数量	账面价值	数量	账面价值

				价值				
永续债		3,885,566,040.73				2,001,132,078.5		1,884,433,962.23
合计		3,885,566,040.73				2,001,132,078.5		1,884,433,962.23

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：
√适用 □不适用

1、公司本期赎回永续债本金 20 亿元，对应承销手续费等冲减资本公积 5,660,374.36 元。

2、根据合同或募集说明书约定，上述永续债权没有明确的到期期限，在本公司行使赎回权之前可以长期存续，本公司拥有递延支付本金及递延支付利息的权利，因此根据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》相关规定，本公司将该永续债权计入其他权益工具。

其他说明:
√适用 □不适用

本公司之子公司截至 2022 年 12 月 31 日结余永续债 93,768.87 万元，根据《企业会计准则解释第 7 号》中相关规定列入少数股东权益。

40、 资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	837,523,942.81	97,837,571.73	314,280,956.13	621,080,558.41
其他资本公积	89,197,462.37	108,163.92		89,305,626.29
合计	926,721,405.18	97,945,735.65	314,280,956.13	710,386,184.70

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注 1：公司本期因引入少数股东投资、回购少数股东股权等原因，交易价款与按股东持股比例应享受的可辨认净资产份额之间的差额导致资本公积-股本溢价增加 97,837,571.73 元；

注 2： 公司本期因引入少数股东投资、回购少数股东股权及单方增资等原因，交易价款与按股东持股比例应享受的可辨认净资产份额之间的差额导致资本公积-股本溢价减少 308,272,973.77 元

注 3：因向职工发行限制性股票而计提的本期股权激励费用导致资本公积-其他资本公积增加 108,163.92 元；

注 4： 因同一控制下企业合并及期初所增加的资本公积本期转回，相应减少资本公积-股本溢价 347,608.00 元；

注 5：公司本期赎回部分永续债，对应承销手续费等减少资本公积-股本溢价 5,660,374.36 元；

41、 库存股

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
限制性股份支付	9,570,750.00		9,547,710.00	23,040.00
合计	9,570,750.00		9,547,710.00	23,040.00

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注 1：公司本期因限制性股票第四次解锁减少库存股 9,543,570.00 元；

注 2：公司本期因分配给限制性股票持有者现金股利而减少的库存股 4,140.00 元。

42、 其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-1,490,000.00							-1,490,000.00
其他权益工具投资公允价值变动	-1,490,000.00							-1,490,000.00
二、将重分类进损益的其他综合收益	187,472,886.10	-316,383,114.61			964,620.44	-269,999,749.02	-47,347,986.03	-82,526,862.92
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	3,318,035.13	-3,536,733.98				-3,536,733.98		-218,698.85
外币财务报表折算差额	-3,096,267.55	-336,754,473.98				-285,096,485.68	-51,657,988.30	-288,192,753.23
投资性房地产初始公允价值变动	187,251,118.52	23,908,093.35			964,620.44	18,633,470.64	4,310,002.27	205,884,589.16
其他综合收益合计	185,982,886.10	-316,383,114.61			964,620.44	-269,999,749.02	-47,347,986.03	-84,016,862.92

43、 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,062,208,358.03			1,062,208,358.03
任意盈余公积	6,710,107.86			6,710,107.86
合计	1,068,918,465.89			1,068,918,465.89

44、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	12,644,224,693.00	10,764,383,813.54
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减－）	47,608.00	10,750.61
调整后期初未分配利润	12,644,272,301.00	10,764,394,564.15
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,577,816,542.73	3,194,739,694.53
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	973,894,113.36	952,734,652.20
转作股本的普通股股利		
其他利润分配	202,240,000.00	362,127,305.48
期末未分配利润	14,045,954,730.37	12,644,272,301.00

调整期初未分配利润明细：

1、本期因同一控制企业合并对期初报表进行追溯调整，影响期初未分配利润 47,608.00 元，详见本附注九、2。

2、2022 年 5 月 20 日，本公司 2021 年度股东大会审议通过了 2021 年度利润分配方案：以本公司 2021 年度利润分配实施股权登记日的总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 4.6 元（含税），共计分配现金股利 973,894,113.36 元（含税）。

45、 营业收入和营业成本

(1).营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	56,783,927,663.75	45,287,654,810.49	48,598,747,957.76	36,152,117,791.90
其他业务	2,405,882,527.95	1,955,061,217.05	2,641,931,193.53	1,868,369,215.00
合计	59,189,810,191.70	47,242,716,027.54	51,240,679,151.29	38,020,487,006.90

主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产开发销售	56,783,927,663.75	45,287,654,810.49	48,598,747,957.76	36,152,117,791.90
合计	56,783,927,663.75	45,287,654,810.49	48,598,747,957.76	36,152,117,791.90

主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
华南地区	10,781,584,532.81	8,756,722,757.76	19,377,927,537.05	13,293,351,680.39
华东及华中地区	36,068,801,524.85	29,067,588,356.38	17,507,004,008.81	14,787,926,747.98
北方地区	9,933,541,606.09	7,463,343,696.35	11,713,816,411.90	8,070,839,363.53
合　计	56,783,927,663.75	45,287,654,810.49	48,598,747,957.76	36,152,117,791.90

营业收入其他说明：

其他业务收入主要是与房产开发相关的代理、设计、广告、工程管理、物业相关服务、房屋租赁收入等。

(2).合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

(3).履约义务的说明

□适用 √不适用

(4).分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

46、 税金及附加

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	135,281,048.50	124,119,963.54
教育费附加	61,742,800.83	54,961,159.57
房产税	88,923,414.24	90,393,481.43
土地使用税	15,703,479.79	12,600,145.95
印花税	80,258,874.22	81,556,561.13
土地增值税	2,174,057,866.37	2,951,091,232.81
其他	54,369,810.48	46,666,008.77
合计	2,610,337,294.43	3,361,388,553.20

47、 销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
品牌宣传推广费用	683,311,518.62	475,539,072.23
职工薪酬	285,628,047.17	340,881,119.80
营销代理费	686,109,392.63	547,253,105.53
物业管理费	137,180,101.03	153,737,122.81
其他	107,866,227.19	64,669,522.14
合计	1,900,095,286.64	1,582,079,942.51

48、 管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,121,283,005.23	1,101,882,267.63
咨询服务费	249,893,294.34	116,528,524.29
物业管理费	66,931,710.74	63,503,161.37
折旧及摊销费	161,611,552.19	118,985,453.17
租赁费	21,362,018.58	30,569,631.20
差旅费	22,853,170.84	29,747,336.78
股份支付	108,163.92	1,588,990.42
其他	114,282,556.97	64,569,234.49
合计	1,758,325,472.81	1,527,374,599.35

49、 研发费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人力成本	70,109,687.12	75,108,616.17
外协费用	31,278,818.67	2,864,205.61
材料费及其他	6,378,490.10	1,025,029.32
合计	107,766,995.89	78,997,851.10

50、 财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,120,466,177.79	1,414,631,408.82
减：利息收入	976,566,260.80	1,170,122,106.19
汇兑损益	67,073,698.77	-24,527,106.35
其他	17,978,817.46	14,981,193.18
合计	228,952,433.22	234,963,389.46

51、 其他收益

√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
政府补助	22,371,857.75	10,943,565.14
代扣代缴税款手续费	6,035,083.54	5,382,074.06
增值税加计抵减 10%	6,941,299.26	6,096,352.68
合计	35,348,240.55	22,421,991.88

其他说明：

计入其他收益的政府补助

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
稳岗补贴	6,944,655.60	3,336,921.24	与收益相关
财政扶持资金	8,212,240.81	3,392,647.64	与收益相关
生产补贴	5,249,066.40	2,078,100.39	与收益相关
其他补贴	1,965,894.94	2,135,895.87	与收益相关
合计	22,371,857.75	10,943,565.14	

52、 投资收益

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,501,180,599.04	200,826,781.89
处置长期股权投资产生的投资收益	27,952,098.08	340,198,520.16
交易性金融资产在持有期间的投资收益		642,806.57
处置交易性金融资产取得的投资收益		68,590,417.77
衍生金融工具的投资收益		-35,114,077.70
其他	9,000,975.88	
合计	1,538,133,673.00	575,144,448.69

53、 公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	1,308,182.39	-655,291.10
按公允价值计量的投资性房地产	164,714,370.03	32,898,951.89
衍生金融资产	7,184,182.39	-12,640,783.31
合计	173,206,734.81	19,602,877.48

54、 信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-80,952,906.11	-90,749,115.82
合计	-80,952,906.11	-90,749,115.82

55、 资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-759,545,396.44	-965,489.50
合计	-759,545,396.44	-965,489.50

56、 资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失	1,240,835.91	1,148,880.18
合计	1,240,835.91	1,148,880.18

57、 营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金	86,303,705.73	37,015,943.50	86,303,705.73
与日常活动无关的政府补助	94,481.94	6,047,004.09	94,481.94
罚款收入	682,004.12	615,716.32	682,004.12
其他	11,107,934.77	5,442,773.78	11,107,934.77
合计	98,188,126.56	49,121,437.69	98,188,126.56

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
财政资助款		6,000,000.00	与收益相关
其他	94,481.94	47,004.09	与收益相关
合计	94,481.94	6,047,004.09	

其他说明：

□适用 √不适用

58、 营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	532,155.38	3,382,172.32	532,155.38
对外捐赠	32,855,188.60	159,215,791.67	32,855,188.60
违约及赔偿支出	1,612,786.70	3,784,876.83	1,612,786.70
非常损失		144,448.00	
其他	29,233,759.27	15,504,780.73	29,233,759.27
合计	64,233,889.95	182,032,069.55	64,233,889.95

59、 所得税费用

(1).所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,765,811,306.92	2,590,818,749.28
递延所得税费用	-208,928,826.05	-438,375,986.76
合计	1,556,882,480.87	2,152,442,762.52

(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	6,283,002,099.50
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,570,750,524.88
子公司适用不同税率的影响	73,008,340.57
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	-384,733,273.70
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	49,574,610.86
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-31,658,666.68
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	279,940,944.94
所得税费用	1,556,882,480.87

其他说明：

□适用 √不适用

60、 现金流量表项目

(1).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
现金收取的租金、零售收入、利息收入、管理及服务费等	2,450,037,022.80	3,462,189,270.30
政府补助及违约金	163,425,752.16	129,325,456.63
经营性受限货币资金		753,985,248.10
往来款及其他	1,813,472,737.40	1,113,961,686.27
合计	4,426,935,512.36	5,459,461,661.30

(2).支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
现金支付的销售费用、管理费用、研发费用、财务手续费、营业外支出和其他业务成本	3,303,611,155.80	2,620,843,243.78

经营性受限货币资金	19,142,307.66	
往来款流出	1,657,478,385.21	1,055,788,518.83
合计	4,980,231,848.67	3,676,631,762.61

(3).收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
合并范围变化增加现金	2,063,611,920.23	68,468,103.37
合计	2,063,611,920.23	68,468,103.37

(4).支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
套期工具差额交割	62,871,900.00	162,173,360.00
合并范围变化减少现金	379,777,741.21	2,916,155,451.57
合计	442,649,641.21	3,078,328,811.57

(5).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	292,198,477.98	114,235,000.00
收到子公司股权转让款	1,377,500,000.00	780,391,700.00
合计	1,669,698,477.98	894,626,700.00

(6).支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付信托保障金	200,013,100.00	171,376,000.00
返还职工项目跟投款	15,047,742.39	36,331,615.81
回购职工限制性股票		190,845.00
债券发行费及借款辅助费等	196,871,915.88	43,040,418.86
回购永续债	2,050,000,000.00	2,394,000,000.00
支付租赁负债款	187,491,772.40	160,235,934.28
支付股东减资款	310,200,000.00	
支付股权收购款	2,050,917,518.36	
合计	5,010,542,049.03	2,805,174,813.95

61、 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	4,726,119,618.63	4,676,638,007.30
加：资产减值准备	759,545,396.44	965,489.50
信用减值损失	80,952,906.11	90,749,115.82
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	147,679,605.46	85,858,469.03
使用权资产摊销	220,045,591.05	184,545,290.78
无形资产摊销	31,705,857.32	15,342,859.31
长期待摊费用摊销	58,818,122.63	50,250,528.50
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）	-29,192,933.99	-341,347,400.34
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	532,155.38	3,382,172.32
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-173,206,734.81	-19,602,877.48
财务费用（收益以“－”号填列）	618,288,040.64	722,106,889.96
投资损失（收益以“－”号填列）	-1,510,181,574.92	-234,945,928.53
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-556,929,904.75	-617,476,162.18
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	348,001,078.70	179,100,175.42
存货的减少（增加以“－”号填列）	21,745,432,383.36	6,147,465,084.43
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-1,973,466,789.08	-4,568,392,646.94
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	13,849,978,251.63	29,684,475,471.72
其他	108,163.92	1,588,990.42
经营活动产生的现金流量净额	38,344,229,233.72	36,060,703,529.04
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	52,535,878,354.94	49,717,602,568.04
减：现金的期初余额	49,717,602,568.04	42,611,440,268.55
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	2,818,275,786.90	7,106,162,299.49

(2).本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	347,473,734.22
其中：珠海华发弘业房地产开发有限公司	3,662,614.10
广东华发中建新科技投资控股有限公司	32,800,000.00
威海墨芳城房地产开发有限公司	248,855,519.96
深圳市润陇投资有限公司	16,190.49
惠州和汇置业有限公司	62,139,409.67
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	663,551,633.12
其中：珠海华发弘业房地产开发有限公司	742,911.26
广东华发中建新科技投资控股有限公司	12,000,954.70

威海墨芳城房地产开发有限公司	84,192,410.07
深圳市润陇投资有限公司	16,190.49
惠州和汇置业有限公司	552,797,770.39
苏州禾发房地产开发有限公司	13,801,396.21
取得子公司支付的现金净额	-316,077,898.90

其他说明:

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

(3).本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	30,850,000.00
其中：珠海华发景龙建设有限公司	21,850,000.00
建泰建设有限公司	9,000,000.00
处置子公司收到的现金净额	30,850,000.00

(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	52,535,878,354.94	49,717,602,568.04
其中：库存现金	8,779.07	42,741.00
可随时用于支付的银行存款	52,534,664,943.44	49,716,817,981.61
可随时用于支付的其他货币资金	1,204,632.43	741,845.43
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	52,535,878,354.94	49,717,602,568.04
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		

其他说明：

□适用 √不适用

(5).与租赁相关的总现金流出

本期与租赁相关的总现金流出为人民币 187,491,772.40 元。

62、 所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	295,683,230.96	详见附注七、1
存货	48,822,475,289.96	借款设定抵押
固定资产	302,073,364.44	借款设定抵押
长期股权投资	1,262,495,841.64	借款设定质押
投资性房地产	14,452,305,440.14	借款设定抵押
合计	65,135,033,167.14	/

63、 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			119,501,319.49
其中：港币	16,193,147.01	0.89327	14,464,852.43
澳门元	35,993,335.36	0.86667	31,194,343.96
美元	10,602,493.05	6.96460	73,842,123.10
其他应收款			3,178,782.74
其中：港币	476,162.47	0.89327	425,341.65
澳门元	6,388.00	0.86667	5,536.29
美元	394,553.14	6.96460	2,747,904.80
其他流动资产			417,876,000.00
其中：美元	60,000,000.00	6.96460	417,876,000.00
短期借款			34,891,204.75
其中：美元	5,009,793.06	6.96460	34,891,204.75
应付账款			3,419,191.09
其中：港币	676,598.07	0.89327	604,384.76
美元	404,159.08	6.96460	2,814,806.33
其他应付款			1,127,193.94
其中：港币	389,187.10	0.89327	347,649.16
澳门元	20,360.00	0.86667	17,645.40
美元	109,396.00	6.96460	761,899.38
其他流动负债			1,418,009,091.38
其中：美元	203,602,373.63	6.96460	1,418,009,091.38
长期借款			4,372,447,994.67
其中：美元	627,810,354.46	6.96460	4,372,447,994.67

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

□适用 √不适用

64、 政府补助

(1).政府补助基本情况

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
计入递延收益的政府补助	229,700.00	递延收益	1,844,789.65
计入其他收益的政府补助	20,527,068.10	其他收益	20,527,068.10
计入营业外收入的政府补助	94,481.94	营业外收入	94,481.94
冲减资产价值的政府补助	55,000,000.00	开发成本	
合计	75,851,250.04		22,466,339.69

(2).政府补助退回情况

□适用 √不适用

八、合并范围的变更

1、 非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

(1).本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
南京铧隅房地产开发有限公司	2022/2/17	500,000,000.00	50.00	增资扩股	2022/2/17	实际取得控制权	350,496.15	-27,012,655.56
威海墨芳城房地产开发有限公司	2022/4/6	248,855,520.00	51.00	股权收购	2022/4/6	实际取得控制权		-8,632,504.15
苏州禾发房地产开发有限公司	2022/5/31	638,001,250.00	50.00	股权收购	2022/5/31	实际取得控制权	967,545,168.94	83,638,151.54
广东华发中建新科技投资控股有限公司	2022/7/19	32,800,000.00	25.00	股权收购	2022/7/19	实际取得控制权	106,661,904.87	2,310,603.67
珠海华发弘业房地产开发有限公司	2022/9/14	3,662,614.10	60.00	股权收购	2022/9/14	实际取得控制权		-361,227.55
深圳市润陇投资有限公司	2022/9/26	1,409,180,000.00	100.00	股权收购	2022/9/26	实际取得控制权		9.21
杭州铧裕企业管理有限公司	2022/9/30	1,680,325,812.22	52.64	增资扩股	2022/9/30	实际取得控制权	348,613.06	-74,695,582.12
惠州和汇置业有限公司	2022/12/15	445,122,919.26	40.00	股权收购	2022/12/15	实际取得控制权	2,673,687.24	-3,239,278.92

(2).合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	南京铧隅房地产开发有限公司	威海墨芳城房地产开发有限公司	苏州禾发房地产开发有限公司	广东华发中建新科技投资控股有限公司
--现金	59,000,000.00	248,855,520.00		32,800,000.00
--非现金资产的公允价值			638,001,250.00	

--发行或承担的债务的公允价值				
--发行的权益性证券的公允价值				
--或有对价的公允价值				
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	440,845,033.78		638,001,250.00	52,480,000.00
--其他				
合并成本合计	499,845,033.78	248,855,520.00	1,276,002,500.00	85,280,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	499,845,033.78	248,855,520.00	1,276,002,500.00	85,280,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额				

合并成本	珠海华发弘业房地产开发有限公司	深圳市润陇投资有限公司	杭州铧裕企业管理有限公司	惠州和汇置业有限公司
--现金	3,662,614.10	1,409,180,000.00	1,680,325,812.22	62,139,409.67
--非现金资产的公允价值				382,983,509.59
--发行或承担的债务的公允价值				
--发行的权益性证券的公允价值				
--或有对价的公允价值				
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	2,441,742.73			667,684,378.89
--其他				
合并成本合计	6,104,356.83	1,409,180,000.00	1,680,325,812.22	1,112,807,298.15
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	6,104,356.83	1,409,180,000.00	1,680,325,812.22	1,112,807,298.15
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公				

允价值份额的金额				

(3).被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	南京铧隅房地产开发有限公司		威海墨芳城房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	2,993,268,432.60	2,993,268,432.60	941,459,877.39	918,703,688.75
货币资金	19,338,208.44	19,338,208.44	84,192,410.07	84,192,410.07
其他应收款			62,839,230.17	62,839,230.17
存货	2,959,092,152.83	2,959,092,152.83	698,391,926.80	675,635,738.16
其他资产	14,838,071.33	14,838,071.33	96,036,310.35	96,036,310.35
负债：	1,993,578,365.04	1,993,578,365.04	453,507,877.39	453,507,877.39
合同负债			104,739,365.00	104,739,365.00
其他应付款	1,982,313,420.75	1,982,313,420.75	744,070.23	744,070.23
长期借款			300,000,000.00	300,000,000.00
其他负债	11,264,944.29	11,264,944.29	48,024,442.16	48,024,442.16
净资产	999,690,067.56	999,690,067.56	487,952,000.00	465,195,811.36
减：少数股东权益	499,845,033.78	499,845,033.78	239,096,480.00	227,945,947.57
取得的净资产	499,845,033.78	499,845,033.78	248,855,520.00	237,249,863.79

	苏州禾发房地产开发有限公司		广东华发中建新科技投资控股有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	4,607,514,936.54	4,548,781,277.62	426,275,018.99	385,291,993.24
货币资金	13,801,396.21	13,801,396.21	12,000,954.70	12,000,954.70
应收账款			110,222,344.72	110,222,344.72
其他应收款	1,284,711,110.93	1,284,711,110.93	2,343,844.90	2,343,844.90
存货	2,829,067,282.69	2,829,067,282.69	39,041,892.20	39,041,892.20
递延所得税资产	148,020,715.23	148,020,715.23	4,121,561.01	4,121,561.01
其他资产	331,914,431.48	273,180,772.56	258,544,421.46	217,561,395.71
负债：	3,331,512,436.54	3,331,512,436.54	295,075,018.99	295,075,018.99
应付账款	87,777,551.69	87,777,551.69	124,302,011.85	124,302,011.85
其他应付款	448,556,744.32	448,556,744.32	11,775,871.72	11,775,871.72
合同负债	2,539,847,764.31	2,539,847,764.31	5,571,497.90	5,571,497.90
长期借款			142,508,882.72	142,508,882.72
其他负债	255,330,376.22	255,330,376.22	10,916,754.80	10,916,754.80
净资产	1,276,002,500.00	1,217,268,841.08	131,200,000.00	90,216,974.25
减：少数股东权益			45,920,000.00	31,575,940.99
取得的净资产	1,276,002,500.00	1,217,268,841.08	85,280,000.00	58,641,033.26

	珠海华发弘业房地产开发有限公司		深圳市润陇投资有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	6,298,356.83	6,496,743.03	2,167,899,702.12	2,026,995,344.99
货币资金	742,911.26	742,911.26	16,190.49	16,190.49
其他应收款	5,400.00	5,400.00	758,589,702.12	758,589,702.12
存货	5,057,601.64	5,255,987.84		
长期股权投资			1,409,265,357.13	1,268,361,000.00
其他资产	492,443.93	492,443.93	28,452.38	28,452.38
负债：	194,000.00	194,000.00	758,719,702.12	758,719,702.12
应付款项	194,000.00	194,000.00		
其他应付款			758,719,702.12	758,719,702.12
净资产	6,104,356.83	6,302,743.03	1,409,180,000.00	1,268,275,642.87
减：少数股东权益				
取得的净资产	6,104,356.83	6,302,743.03	1,409,180,000.00	1,268,275,642.87

	杭州铧裕企业管理有限公司		惠州和汇置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	4,497,129,498.06	4,496,492,590.45	4,155,805,822.74	4,077,115,682.03
货币资金	35,274,650.02	35,274,650.02	552,797,770.39	552,797,770.39
存货	4,457,802,908.99	4,457,166,001.38	2,370,814,664.64	2,292,124,523.93
其他流动资产	3,597,834.90	3,597,834.90	1,160,641,623.90	1,160,641,623.90
其他资产	454,104.15	454,104.15	71,551,763.81	71,551,763.81
负债：	297,072,485.84	297,072,485.84	3,042,998,524.59	3,042,998,524.59
应付账款	12,341,276.68	12,341,276.68	109,799,918.36	109,799,918.36
合同负债			1,280,388,202.29	1,280,388,202.29
其他应付款	234,705,780.59	234,705,780.59	368,275,612.66	368,275,612.66
一年内到期的非流动负债	9,722.22	9,722.22	764,482,361.11	764,482,361.11
长期借款	50,000,000.00	50,000,000.00	346,000,000.00	346,000,000.00
其他负债	15,706.35	15,706.35	174,052,430.17	174,052,430.17
净资产	4,200,057,012.22	4,199,420,104.61	1,112,807,298.15	1,034,117,157.44
减：少数股东权益	2,519,731,200.00	2,519,605,343.16		
取得的净资产	1,680,325,812.22	1,679,814,761.45	1,112,807,298.15	1,034,117,157.44

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

本公司之子公司以增资扩股的方式取得南京铧隅房地产开发有限公司、珠海华发弘业房地产开发有限公司控制权，由于子公司名下土地项目取得时间较短且尚未进行实质开发，因此以资

产、负债的账面价值为基础确认可辨认资产、负债的公允价值。

本公司及子公司以股权收购的方式取得威海墨芳城房地产开发有限公司、苏州禾发房地产开发有限公司、广东华发中建新科技投资控股有限公司、深圳市润陇投资有限公司、惠州和汇置业有限公司、杭州铧裕企业管理有限公司控制权，以评估后公允价值作为资产、负债的账面价值。

(4).购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

(6).其他说明

□适用 √不适用

2、 同一控制下企业合并

√适用 □不适用

(1).本期发生的同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
珠海华发容视界旅行社有限公司	100.00		2022/8/12			105.47		156.57

交易构成同一控制下企业合并的依据及合并日确定依据说明

公司下属子公司珠海华发华诚教育有限公司以 347,608.00 元价格收购珠海华发望海楼酒店有限公司所持珠海华发容视界旅行社有限公司 100%股权。由于本公司与珠海华发望海楼酒店有限公司均受珠海华发集团有限公司控制，因此本次股权收购属于同一控制下企业合并。

(2).合并成本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	珠海华发容视界旅行社有限公司
--现金	347,608.00
--非现金资产的账面价值	

--发行或承担的债务的账面价值	
--发行的权益性证券的面值	
--或有对价	

(3).合并日被合并方资产、负债的账面价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	珠海华发容视界旅行社有限公司	
	合并日	上期期末
资产:	347,710.17	347,604.70
货币资金	347,710.17	197,341.01
其他应收款		150,263.69
负债:	-3.30	-3.30
应交税费	-3.30	-3.30
净资产	347,713.47	347,608.00
减：少数股东权益		
取得的净资产	347,713.47	347,608.00

3、 反向购买

□适用 √不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

□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、根据相关协议约定，本公司对太仓华仁房地产开发有限公司、杭州璟慧商贸有限责任公司取得控制权，本期将其变更为子公司核算。

2、根据相关协议约定，本公司对湖北疏港投资有限公司、鄂州滨湖地产有限责任公司、湖北联辰房地产开发有限公司、南京铧美装饰工程有限公司、珠海华发创锋房产开发有限公司等已丧失控制权，本期不再纳入合并范围。

3、本公司下属公司上海铧隆置业有限公司、沈阳华运置业有限公司、珠海华发华品餐饮管理有限公司、苏州铧置房地产开发有限公司、长春市华发房地产开发有限公司、上海铧馥企业管理有限公司、上海铧图企业管理有限公司、上海铧雍企业管理有限公司、上海铧翊企业管理有限公司、中山市华志富晟房地产开发有限公司、广西华锦房地产开发有限公司、佛山华利房地产开发有限公司、石家庄铧铄置业有限公司、石家庄铧郡置业有限公司、中山市华畅置业有限公司、北京铧兴海川管理咨询有限公司、北京铧荣海川管理咨询有限公司、汕尾华金酒店管理有限公司等，于本年度清算注销。

6、 其他

□适用 √不适用

九、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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
1、中山市华发房地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发	100.00		设立
2、珠海华发奥特美健康管理有限公司	珠海市	珠海市	会所经营	90.00	10.00	设立
3、珠海华发投资发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	80.00	20.00	设立
4、珠海华发建筑设计咨询有限公司	珠海市	珠海市	建筑设计	90.00	10.00	设立
5、珠海华发房地产营销顾问有限公司	珠海市	珠海市	房地产营销	90.00	10.00	设立
6、珠海华发文化传播有限公司	珠海市	珠海市	广告	70.00	30.00	设立
7、珠海华发优家工程服务有限公司	珠海市	珠海市	建筑装饰	72.96	27.04	设立
8、珠海华纳投资发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	50.00	50.00	设立
9、珠海华融投资发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	69.57	30.43	设立
10、珠海华福商贸发展有限公司*1	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
11、珠海华耀商贸发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
12、珠海华发园林工程有限公司	珠海市	珠海市	园林工程	59.20	40.80	设立
13、中山市华屹商业运营管理有限公司*1	中山市	中山市	房地产开发		100.00	设立
14、中山市华晟房地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发		100.00	设立
15、珠海华发房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	100.00		设立
16、珠海奥华企业管理咨询有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	71.98	28.02	设立
17、包头市华发置业有限公司	包头市	包头市	房地产开发	90.00	10.00	设立
18、大连华发房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发		100.00	设立
19、珠海市华荣房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
20、珠海华发商用房产管理有限公司	珠海市	珠海市	物业租赁	100.00		设立
21、广西华诚房地产投资有限公司	南宁市	南宁市	房地产开发	98.90	1.10	设立
22、沈阳华纳置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100.00		设立
23、沈阳华耀置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100.00		设立
24、武汉华发置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00		设立
25、大连华枫房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发		100.00	设立
26、沈阳华远置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100.00		设立
27、沈阳华荣置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100.00		设立
28、威海华发投资有限公司	威海市	威海市	项目投资		50.53	设立
29、荣成华发房地产开发有限公司	荣成市	荣成市	房地产开发	65.00		设立
30、沈阳华畅置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100.00		设立
31、沈阳华博置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100.00		设立
32、沈阳华灏置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	66.00	34.00	设立
33、沈阳华壤置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	100.00		设立
34、珠海华发房地产代理有限公司	珠海市	珠海市	物业代理		100.00	设立
35、珠海华发文化俱乐部	珠海市	珠海市	文体活动	100.00		设立
36、广州华枫投资有限公司	广州市	广州市	房地产开发	46.64	53.36	设立
37、珠海华亿投资有限公司	珠海市	珠海市	房地产投资	89.31	10.69	设立
38、珠海铧国商贸有限公司	珠海市	珠海市	批发、零售	49.00	51.00	设立
39、HUAFA INDUSTRIAL (HK) LIMITED	香港	香港	地产贸易		100.00	设立

40、广西华明投资有限公司	南宁市	南宁市	房地产开发	100.00		设立
41、威海华发房地产开发有限公司	威海市	威海市	房地产开发	88.40	11.60	设立
42、北京铧富永盛投资有限公司	北京市	北京市	房地产开发		100.00	设立
43、珠海华发商都商业经营有限公司	珠海市	珠海市	物业管理		100.00	设立
44、珠海华商百货有限公司	珠海市	珠海市	批发、零售		100.00	设立
45、广州华荣房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		100.00	设立
46、广州华昊房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发	20.17	79.83	设立
47、广州华晟房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		100.00	设立
48、武汉华发鸿瑞房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		99.00	设立
49、武汉华茂长盛房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		99.00	设立
50、珠海横琴华发房地产投资有限公司*1	珠海市	珠海市	房地产开发	89.80	10.20	设立
51、珠海华发置业发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	80.00	20.00	设立
52、珠海华发软件有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	同一控制下企业合并
53、珠海华发企业管理有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	4.00	96.00	同一控制下企业合并
54、珠海市华发信息咨询有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	5.26	94.74	同一控制下企业合并
55、珠海铧创经贸发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	39.73	60.27	同一控制下企业合并
56、珠海华茂房地产投资顾问有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	100.00		非同一控制下企业合并
57、珠海华郡房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	100.00		非同一控制下企业合并
58、包头市名流置业有限责任公司	包头市	包头市	房地产开发		100.00	非同一控制下企业合并
59、珠海市永宏基商贸有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	100.00		非同一控制下企业合并
60、中山市华发生态园房地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发	98.97	1.03	非同一控制下企业合并
61、中山市紫悦山苑房地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发		100.00	非同一控制下企业合并
62、大连华藤房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发	80.00	20.00	非同一控制下企业合并
63、珠海华明科技发展有限公司	珠海市	珠海市	综合	100.00		非同一控制下企业合并

64、珠海市银河房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	100.00		非同一控制下企业合并
65、大连华坤房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发	80.00	20.00	非同一控制下企业合并
66、珠海市浩丰贸易有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	非同一控制下企业合并
67、武汉华发中城房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
68、广州华宁房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发	49.00	51.00	设立
69、广州华创房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		99.40	设立
70、沈阳华地商业投资有限公司	沈阳市	沈阳市	商业运营管理	100.00		设立
71、武汉华耀房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
72、上海铧发创盛置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00		设立
73、铧创置业(澳门)一人有限公司	澳门	澳门	地产贸易		100.00	设立
74、天津华发置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发		95.74	设立
75、珠海市中泰投资有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	90.00		非同一控制下企业合并
76、上海铧福创盛企业发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00		设立
77、武汉华发商业经营管理有限公司	武汉市	武汉市	商业运营管理		100.00	设立
78、上海铧鹏置业发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立
79、珠海华海置业有限公司*1	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
80、珠海华发商业经营管理有限公司	珠海市	珠海市	商业运营管理	100.00		设立
81、珠海华发新天地商业经营有限公司	珠海市	珠海市	物业租赁		100.00	设立
82、珠海华顺置业发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
83、珠海华炜投资发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
84、上海铧发众圣置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立
85、珠海华欣投资发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
86、珠海华浩置业发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
87、华发实业(美国)有限公司	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
88、华发世纪有限公司	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
89、武汉华发长茂房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
90、武汉华发长盛房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
91、上海铧发众晟房地产营销策划有限公司	上海市	上海市	房地产营销		100.00	设立
92、威海华发众圣营销策划有限公司	威海市	威海市	房地产营销		100.00	设立
93、武汉华发房地产营销顾问有限公司	武汉市	武汉市	房地产营销		100.00	设立
94、铧发置业(澳门)有限公司	澳门	澳门	地产贸易	90.00	10.00	设立
95、广州华发房产营销顾问有限公司	广州市	广州市	房地产营销		100.00	设立
96、上海华泓尚隆房地产开发有限公司*4	上海市	上海市	房地产开发		50.01	设立
97、珠海安迎投资有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
98、珠海华发阅潮文化有限公司	珠海市	珠海市	文化产业		100.00	设立
99、珠海华发城市更新投资控股有限公司	珠海市	珠海市	城市更新管理	100.00		设立
100、珠海华熠商业运营管理有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
101、深圳市华发房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发		100.00	设立

102、珠海市海川地产有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	50.20		同一控制下企业合并
103、苏州铧福创盛置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		100.00	设立
104、苏州铧顺置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		100.00	设立
105、珠海华发国通房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		51.00	设立
106、南京铧顺房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		100.00	设立
107、杭州铧泓置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		100.00	设立
108、珠海华发中磊置业有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		51.00	设立
109、珠海华发华宜投资控股有限公司	珠海市	珠海市	项目投资	100.00		设立
110、珠海华发华育投资有限公司	珠海市	珠海市	教育项目投资		100.00	设立
111、珠海华迎投资有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
112、珠海高新区容闳幼儿园	珠海市	珠海市	教育		100.00	设立
113、珠海华恒绿植管理有限公司	珠海市	珠海市	植物培育		100.00	设立
114、苏州铧利置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		100.00	设立
115、珠海华瑞投资有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	92.00		设立
116、珠海华发西区商业有限公司	珠海市	珠海市	商业经营管理		100.00	设立
117、HUAFA PROPERTY(HK) LIMITED	香港	香港	房地产开发		100.00	设立
118、Palo Alto Properties Investment , LLC	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
119、珠海华翰投资有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
120、华发实业(美国东部)有限公司	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
121、北京华发置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发		100.00	设立
122、深圳华发鹏泰投资有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发		100.00	设立
123、佛山华枫房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发		100.00	设立
124、HUA GUANG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	项目投资		100.00	设立
125、珠海华发运达房地产开发有限公司*4	珠海市	珠海市	房地产开发		50.00	设立
126、WAH CHI COMMERCIAL INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	项目投资		100.00	设立
127、WAH CHI REAL ESTATE AGENCY LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	地产代理		100.00	设立
128、WAH CHI CONSTRUCTION DESIGN CONSULTANCY LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	建筑设计		100.00	设立
129、WAH HING INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
130、HUAFA REAL ESTATE AGENCY (HONG KONG) LIMITED	香港	香港	地产代理		100.00	设立
131、毕思博设计集团有限公司	香港	香港	建筑设计		100.00	设立
132、武汉华铖房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
133、武汉华璟房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立

134、WAH LUNG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	项目投资		100.00	设立
135、WAH LUNG PROPERTY (HK) LIMITED	香港	香港	投资管理		100.00	设立
136、南京华幜钜盛房地产开发有限公司*4	南京市	南京市	房地产开发		50.00	设立
137、上海铧璟置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立
138、珠海华薇投资有限公司	珠海市	珠海市	项目投资		100.00	设立
139、HUAFA INFINITY (HONG KONG) INVESTMENT LIMITED	香港	香港	投资管理		80.00	设立
140、珠海华以建设有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		80.00	设立
141、珠海铧智地产代理有限公司	珠海市	珠海市	房地产咨询		100.00	设立
142、珠海华嘉房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
143、珠海市香洲区容闳水岸幼儿园	珠海市	珠海市	学前教育		100.00	设立
144、珠海华和建设有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		80.00	设立
145、南宁市青秀区容闳幼儿园	南宁市	南宁市	学前教育		100.00	设立
146、中山华泰更新置业有限公司	中山市	中山市	房地产开发		100.00	设立
147、珠海华发西部置业有限公司	珠海市	珠海市	物业租赁		100.00	设立
148、珠海市香洲区容闳山庄幼儿园	珠海市	珠海市	学前教育		100.00	设立
149、上海铧昭置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立
150、嘉兴新锦置业有限公司*3	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发		34.00	非同一控制下企业合并
151、武汉华禾置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
152、珠海铧隆建筑设计咨询有限公司	珠海市	珠海市	建筑设计		100.00	设立
153、杭州华枫锦岚置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		100.00	非同一控制下企业合并
154、太仓禾发房地产开发有限公司*1	太仓市	太仓市	房地产开发		100.00	非同一控制下企业合并
155、杭州华枫锦轩置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		100.00	非同一控制下企业合并
156、武汉临江兴城房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		80.00	非同一控制下企业合并
157、珠海华景房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
158、珠海华慧商业管理有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
159、中山市华腾置业有限公司	中山市	中山市	房地产开发	100.00		设立
160、中山市华迪置业有限公司	中山市	中山市	房地产开发		100.00	设立
161、武汉华发鸿业房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
162、武汉华璋房地产开发有限公司*4	武汉市	武汉市	房地产开发		50.00	设立
163、武汉华发城市开发投资有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
164、无锡华郡房地产开发有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发		100.00	设立
165、沈阳华藤房地产营销策划有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产营销		100.00	设立

166、珠海华发房地产营销策划有限公司	珠海市	珠海市	房地产营销		100.00	设立
167、大连华发首府置业代理有限公司	大连市	大连市	房地产经纪服务		100.00	设立
168、CHI YUI PLANNING LIMITED	香港	香港	策划		100.00	设立
169、INTELLIGENCE AND INTEGRITY SURVEYOR LIMITED	香港	香港	策划		100.00	设立
170、CHEUNG CHONG PROPERTY LIMITED	香港	香港	地产投资		100.00	设立
171、CHEUNG CHEONG PROPERTY LIMITED	香港	香港	地产投资		100.00	设立
172、CHEUNG MIN PROPERTY LIMITED	香港	香港	地产投资		100.00	设立
173、CHEUNG YUNG PROPERTY LIMITED	香港	香港	地产投资		100.00	设立
174、CHEUNG SING INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	设立
175、CHEUNG CHONG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	设立
176、CHEUNG CHEONG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	设立
177、CHEUNG MIN INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	设立
178、CHEUNG YUNG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	设立
179、盘锦锦闵房地产开发有限公司	盘锦市	盘锦市	房地产开发		100.00	非同一控制下企业合并
180、青岛华发投资有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发	100.00		设立
181、珠海华发优生活物业运营管理有限公司	珠海市	珠海市	物业租赁	100.00		设立
182、广州华发城市更新投资有限公司	广州市	广州市	城市更新咨询		100.00	设立
183、中山市沙溪华发幼儿园	中山市	中山市	教育		100.00	设立
184、武汉华发铂睿房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		99.85	设立
185、武汉华崇房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		80.00	设立
186、武汉华发毓城房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
187、武汉华灏房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		60.00	设立
188、武汉华发越鸿房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
189、武汉华颖房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
190、珠海容闵国际幼稚园	珠海市	珠海市	教育		100.00	同一控制下企业合并

191、珠海市斗门区容闳幼儿园	珠海市	珠海市	教育		100.00	同一控制下企业合并
192、广州华发实业发展有限公司	广州市	广州市	房地产开发	100.00		设立
193、青岛华昂置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发		98.38	设立
194、珠海华发资产管理有限公司	珠海市	珠海市	资产管理	100.00		设立
195、湛江华发房地产开发有限公司	湛江市	湛江市	房地产开发		100.00	设立
196、包头市华发商业管理有限公司	包头市	包头市	房地产开发		100.00	设立
197、CHEUNG FAI INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	设立
198、中山市华越宏轩置业发展有限公司	中山市	中山市	房地产开发		51.00	设立
199、上海铧琮置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立
200、上海铧宽置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		96.01	设立
201、上海铧兹置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立
202、上海铧铍置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立
203、上海铧锑置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.07	设立
204、CHEUNG WANG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	设立
205、上海高都置业有限公司*4	上海市	上海市	房地产开发		30.32	非同一控制下企业合并
206、温州京都城房地产开发有限公司	温州市	温州市	房地产开发		28.80	非同一控制下企业合并
207、天津隆顺金安房地产信息咨询有限责任公司*3	天津市	天津市	房地产开发		32.55	非同一控制下企业合并
208、天津金耀置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发		32.55	非同一控制下企业合并
209、珠海华菁教育服务有限公司	珠海市	珠海市	教育服务		100.00	设立
210、珠海华智教育服务有限公司	珠海市	珠海市	教育服务		100.00	设立
211、珠海华健房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
212、广州华耀房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		49.70	设立
213、武汉华中盛房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		60.00	设立
214、珠海华发正方城市更新开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		32.50	设立
215、珠海华发教育发展有限公司	珠海市	珠海市	教育信息咨询	100.00		设立
216、广州华藤房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		100.00	设立
217、威海华发商业经营管理有限公司	威海市	威海市	商业运营管理		100.00	设立
218、中山市华洲置业发展有限公司	中山市	中山市	房地产开发		51.00	设立
219、珠海华发华贤教育有限公司	珠海市	珠海市	教育信息咨询		100.00	设立
220、江门华发更新置业有限公司	江门市	江门市	房地产开发		100.00	设立
221、龙景房地产(杭州)有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		50.00	非同一控制下企业合并

222、CHEERFUL AGE COMPANY LIMITED *4	香港	香港	投资控股		50.00	非同一控制下企业合并
223、上海铧骁企业管理有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立
224、杭州华杭房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		99.20	设立
225、天津华发创盛置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.61	设立
226、北京华发创盛置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发		99.21	设立
227、清远市鹏翔房地产开发有限公司	清远市	清远市	房地产开发		49.78	非同一控制下企业合并
228、惠州华发房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发		100.00	设立
229、广州华发房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		50.20	设立
230、广州华郡房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		100.00	设立
231、江门华发房地产开发有限公司	江门市	江门市	房地产开发		97.72	设立
232、江门华铭房地产开发有限公司	江门市	江门市	房地产开发		49.84	设立
233、北京华发永盛置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发		99.21	设立
234、GUANG YU GLOBAL INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	开曼	开曼	投资控股		100.00	非同一控制下企业合并
235、GUANG QI INVESTMENT HOLDING LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	设立
236、武汉华嵘房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		79.88	设立
237、沈阳华翰置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发		99.14	设立
238、珠海华发广生房产开发有限公司*3	珠海市	珠海市	房地产开发		40.00	设立
239、珠海华发佳乐房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		51.00	设立
240、中信正业(上海)投资发展有限公司	上海市	上海市	房地产投资		95.00	非同一控制下企业合并
241、鄂州华泓钜晟房地产开发有限公司*3	鄂州市	鄂州市	房地产投资		30.00	设立
242、湖北广家洲投资有限公司	鄂州市	鄂州市	房地产开发		30.00	非同一控制下企业合并
243、湖北迎宾地产有限公司	鄂州市	鄂州市	房地产开发		30.00	非同一控制下企业合并
244、上海铧拓企业发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立
245、珠海华晖房地产开发有限公司*1	珠海市	珠海市	地产投资		75.00	同一控制下企业合并
246、珠海市海润房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		41.25	同一控制下企业合并
247、大连万腾置业有限公司*4	大连市	大连市	房地产开发		50.00	非同一控制下企业合并
248、上海铧耀企业管理有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立

249、西安铧富永盛置业有限公司	西安市	西安市	房地产开发		100.00	设立
250、珠海华发左岸商业服务管理有限公司*1	珠海市	珠海市	物业租赁		100.00	设立
251、珠海华熙商业服务有限公司*1	珠海市	珠海市	物业租赁		100.00	设立
252、珠海华阔综合服务有限公司	珠海市	珠海市	咨询与服务	100.00		设立
253、珠海华聘营销咨询有限公司	珠海市	珠海市	咨询与服务	100.00		设立
254、珠海华曙设计咨询有限公司	珠海市	珠海市	咨询与服务	100.00		设立
255、珠海华章工程管理咨询有限公司	珠海市	珠海市	咨询与服务	100.00		设立
256、珠海华铸工程造价咨询有限公司	珠海市	珠海市	咨询与服务	100.00		设立
257、GUANG XIANG INVESTMENT HOLDING LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
258、GUANG JIE INVESTMENT HOLDING LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
259、GUANG JUAN INVESTMENT LIMITED	香港	香港	投资管理		100.00	设立
260、GUANG XIANG INVESTMENT LIMITED	香港	香港	投资管理		100.00	设立
261、GUANG JIE INVESTMENT LIMITED	香港	香港	投资管理		100.00	设立
262、上海铧臻企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理		100.00	设立
263、上海铧腾企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理		100.00	设立
264、珠海华卓房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		50.20	设立
265、珠海华发鱼弄房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
266、珠海华哲房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
267、广州华铭房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		100.00	设立
268、广州华旭房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		99.55	设立
269、广州华荟房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		100.00	设立
270、广州华藤实业发展有限公司	广州市	广州市	房地产开发		100.00	设立
271、青岛华赢投资有限公司	青岛市	青岛市	投资管理		98.38	设立
272、无锡铧安置业有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发		50.20	设立
273、无锡铧泓置业有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发		100.00	设立
274、珠海华发华平教育管理有限公司	珠海市	珠海市	教育服务		100.00	设立
275、武汉华发天晟房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
276、武汉华荟泰房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
277、珠海华众投资管理发展有限公司	珠海市	珠海市	投资管理		100.00	设立
278、珠海华锦投资管理发展有限公司	珠海市	珠海市	投资管理		100.00	设立
279、珠海华浩投资管理发展有限公司	珠海市	珠海市	投资管理		100.00	设立
280、珠海华和投资管理发展有限公司	珠海市	珠海市	投资管理		100.00	设立
281、中山市华欣置业有限公司	中山市	中山市	房地产开发		100.00	设立
282、珠海珠澳云信息科技有限公司	珠海市	珠海市	软件管理		100.00	设立
283、广东景晟装饰工程有限公司	珠海市	珠海市	装修装饰		41.25	非同一控制下企业合并
284、珠海华承投资管理发展有限公司	珠海市	珠海市	投资管理		100.00	设立
285、珠海华深投资管理发展有限公司	珠海市	珠海市	投资管理		100.00	设立
286、华发优生活租赁服务(珠海)有限公司	珠海市	珠海市	物业租赁	100.00		设立
287、惠州华郡房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发		100.00	设立

288、北京铧顺房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发		100.00	设立
289、珠海华瑾房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
290、珠海华祺房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
291、珠海华曜房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
292、珠海华发禄宇城市更新有限公司	珠海市	珠海市	城市更新		51.00	设立
293、汕尾华金房地产开发有限公司	汕尾市	汕尾市	房地产开发		90.00	设立
294、武汉华发睿祥房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
295、上海华璟枫宸房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		50.53	设立
296、武汉地华志合房地产开发有限公司*4	武汉市	武汉市	房地产开发		50.00	非同一控制下企业合并
297、武汉华晟乾茂置业有限公司*4	武汉市	武汉市	房地产开发		50.00	设立
298、天津华创置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.61	设立
299、天津铧盛置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发		97.37	设立
300、天津铧景置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.23	设立
301、珠海华发北沙六组城市更新有限公司	珠海市	珠海市	城市更新		51.00	设立
302、珠海华发正方香洲科技工业园更新有限公司*4	珠海市	珠海市	城市更新		50.00	设立
303、珠海华发正方拱北口岸城市更新有限公司*4	珠海市	珠海市	城市更新		50.00	设立
304、珠海中心华发商都商业经营有限公司	珠海市	珠海市	商贸运营管理		100.00	设立
305、珠海金湾华发商都商业经营有限公司	珠海市	珠海市	商贸运营管理		100.00	设立
306、北京华发众晟房地产营销策划有限公司	北京市	北京市	房地产营销		100.00	设立
307、南京铧发众晟房地产营销策划有限公司	南京市	南京市	房地产营销		100.00	设立
308、珠海华发华荟教育管理有限公司	珠海市	珠海市	教育服务		100.00	设立
309、惠州华涵房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发		99.84	设立
310、南京铧成房地产有限公司	南京市	南京市	房地产开发		97.49	设立
311、上海华发丽华置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	51.00		设立
312、武汉市华弘益房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
313、珠海华发敬乐养老服务有限公司	珠海市	珠海市	其他服务		100.00	设立
314、苏州铧发置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		100.00	设立
315、苏州华开置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		100.00	设立
316、广州华舜房地产开发有限公司*1	广州市	广州市	房地产开发		100.00	设立
317、天津瑞辉商业管理有限公司	天津市	天津市	项目投资		49.66	非同一控制下企业合并
318、天津瑞辉房地产开发有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发		49.66	非同一控制下企业合并
319、GUANG TAO INVESTMENT LIMITED	香港	香港	项目投资		100.00	设立

320、广东湛蓝房地产发展有限公司*4	湛江市	湛江市	房地产开发	50.00		非同一控制下企业合并
321、杭州铧璟置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		65.00	设立
322、杭州铧钰置业有限公司 *3	杭州市	杭州市	房地产开发		50.00	设立
323、长沙华发房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		100.00	设立
324、中山市华发商都商业经营有限公司	中山市	中山市	商贸运营管理		100.00	设立
325、珠海华发立美房产开发有限公司*3	珠海市	珠海市	房地产开发		50.00	设立
326、珠海华申资产管理有限公司	珠海市	珠海市	股权投资管理		100.00	设立
327、深圳市华藤实业发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发		99.83	设立
328、上海铧铞房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		51.00	设立
329、江门华发置业有限公司	江门市	江门市	房地产开发		100.00	设立
330、江门华晟房地产开发有限公司	江门市	江门市	房地产开发		100.00	设立
331、珠海华发华诚教育有限公司	珠海市	珠海市	教育服务		100.00	设立
332、珠海华发华衡教育管理有限公司	珠海市	珠海市	教育服务		100.00	设立
333、珠海华港城市更新有限公司	珠海市	珠海市	城市更新		51.00	设立
334、成都华锦联弘房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发		37.65	设立
335、武汉华发璟祥房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
336、广州华智房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		50.20	设立
337、WAH CHI BUSINESS MANAGEMENT (HONG KONG) LIMITED	香港	香港	商业经营管理		100.00	设立
338、江门华郡房地产开发有限公司	江门市	江门市	房地产开发		100.00	设立
339、江门华枫置业有限公司	江门市	江门市	房地产开发		100.00	设立
340、深圳市鹏金实业发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发		100.00	设立
341、南京铧得房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		50.20	设立
342、中山市铧新置业有限公司*4	中山市	中山市	房地产开发		50.00	设立
343、南宁华明房屋租赁有限公司*1	南宁市	南宁市	物业租赁		100.00	设立
344、广州华轩房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		75.00	设立
345、广州华盈房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		50.20	设立
346、珠海华瑞房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
347、上海铧崧房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00		设立
348、上海铧铎房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		55.00	设立
349、珠海华发宝利通房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		51.00	设立
350、江门市合睿房地产开发有限公司	江门市	江门市	房地产开发		51.00	非同一控制下企业合并
351、郑州铧茂创盛置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		100.00	设立
352、珠海华发北围商业服务管理有限公司 *1	珠海市	珠海市	物业租赁		100.00	设立
353、苏州铧发商业经营管理有限公司	苏州市	苏州市	商业运营管理		100.00	设立
354、珠海华客信息科技有限公司	珠海市	珠海市	技术服务		100.00	设立
355、长沙华郡房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		100.00	设立
356、长沙华景房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		100.00	设立

357、武汉华发泓晟房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
358、天津华发创颐置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发		100.00	设立
359、天津华发创锦置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发		100.00	设立
360、重庆华显房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	100.00		设立
361、广东金龙五洲温泉度假实业发展有限公司	汕尾市	汕尾市	房地产开发		90.00	非同一控制下企业合并
362、陆河金龙五洲房地产开发有限公司	汕尾市	汕尾市	房地产开发		90.00	非同一控制下企业合并
363、上海华憬丹枫房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		55.00	设立
364、上海华淞铭宏房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		51.00	设立
365、郑州华瀚房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		100.00	设立
366、烟台华发置业有限公司	烟台市	烟台市	房地产开发		100.00	设立
367、深圳市鹏嘉实业发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发		100.00	设立
368、深圳市鹏景实业发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发		100.00	设立
369、武汉华发中部实业发展有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00		设立
370、中山市华庚置业有限公司	中山市	中山市	房地产开发		100.00	设立
371、珠海横琴新区华隽商业经营管理有限公司	珠海市	珠海市	商业运营管理		100.00	设立
372、常熟铧顺科技产业园投资发展有限公司	常熟市	常熟市	房地产开发		98.90	设立
373、大连华禄置业发展有限公司	大连市	大连市	房地产开发		54.48	非同一控制下企业合并
374、惠州华枫置业发展有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发		100.00	设立
375、绍兴铧越置业有限公司	绍兴市	绍兴市	房地产开发		65.00	设立
376、上海铧铖房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立
377、上海铧镧房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立
378、上海铧锦房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立
379、珠海华茂天城置业发展有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		25.10	非同一控制下企业合并
380、珠海华茂金成置业发展有限公司*3	珠海市	珠海市	房地产开发		25.10	非同一控制下企业合并
381、珠海浩源置业有限公司*1	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
382、珠海华利人力资源服务有限公司	珠海市	珠海市	人力资源服务		100.00	设立
383、珠海华元房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
384、珠海华庆房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
385、珠海华恒房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
386、珠海华发睿谷商业服务管理有限公司*1	珠海市	珠海市	租赁和商务服务		100.00	设立
387、珠海华旭房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
388、珠海华发西部商业经营管理有限公司	珠海市	珠海市	商业管理		100.00	设立

389、深圳市鹏怡实业发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发		100.00	设立
390、深圳市鹏欣实业发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发		100.00	设立
391、沈阳中东港商业地产开发有限公司*3	沈阳市	沈阳市	房地产开发		48.58	非同一控制下企业合并
392、成都华旭房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发		100.00	设立
393、成都华耀房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发		100.00	设立
394、上海华汎商业经营管理有限公司	上海市	上海市	商业管理		100.00	设立
395、绍兴铧泽置业有限公司	绍兴市	绍兴市	房地产开发		100.00	设立
396、太仓华藤房地产开发有限公司*3	太仓市	太仓市	房地产开发	42.00		设立
397、太仓华蔓房地产开发有限公司	太仓市	太仓市	房地产开发	100.00		设立
398、西安铧富创恒置业有限公司	西安市	西安市	房地产开发		50.20	设立
399、西安铧越创盛置业有限公司	西安市	西安市	房地产开发		100.00	设立
400、西安铧郡创盈置业有限公司	西安市	西安市	房地产开发		99.10	设立
401、西安铧顺创启置业有限公司	西安市	西安市	房地产开发		97.64	设立
402、广州华发商业经营管理有限公司	广州市	广州市	商业管理	100.00		设立
403、珠海华发锦湖房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	设立
404、中山华发房地产代理有限公司	中山市	中山市	房产代理		100.00	设立
405、珠海华岱投资管理发展有限公司	珠海市	珠海市	投资管理		100.00	设立
406、珠海华嵩投资管理发展有限公司	珠海市	珠海市	投资管理		100.00	设立
407、珠海华钦投资管理发展有限公司	珠海市	珠海市	投资管理		100.00	设立
408、武汉华发恒耀房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
409、南京铧耀房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		27.61	设立
410、惠州华佑房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发		100.00	设立
411、珠海华发丰华敬乐健康管理有限公司	珠海市	珠海市	健康管理服务		100.00	设立
412、中山市华旌置业有限公司	中山市	中山市	房地产开发		100.00	设立
413、广州华欣房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		100.00	设立
414、惠州华梓房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发		100.00	设立
415、杭州铧容房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		16.79	设立
416、杭州铧荟房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		25.60	设立
417、青岛铧澜置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发		100.00	设立
418、佛山华卓房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发		51.00	设立
419、武汉华发辰耀房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
420、武汉峰铄房地产开发有限公司*1	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
421、CHEUNG YUEN PROPERTY LIMITED	香港	香港	投资管理		100.00	设立
422、长沙华欣房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		50.20	设立
423、CHEUNG PANG PROPERTY LIMITED	香港	香港	投资管理		100.00	设立
424、CHEUNG YUEN INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
425、CHEUNG PANG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
426、苏州华恒商用置业有限公司*2	苏州市	苏州市	房地产开发		38.00	设立

427、广州耀恒房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		51.00	非同一控制下企业合并
428、广州越宏房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		51.00	非同一控制下企业合并
429、珠海华桐房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		40.00	设立
430、北京铧颐置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发		100.00	设立
431、北京铧锦置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发		100.00	设立
432、北京铧景置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发		100.00	设立
433、苏州铧创置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		100.00	设立
434、苏州铧进置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		100.00	设立
435、珠海华发华泰教育服务有限公司	珠海市	珠海市	教育服务		100.00	设立
436、苏州铧景创盛置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		100.00	设立
437、杭州铧安置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		60.00	设立
438、重庆华坤房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发		100.00	设立
439、青岛华灿置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发		46.00	设立
440、山西中控华发置业有限公司	太原市	太原市	房地产开发		65.00	设立
441、上海华闵颛宏房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立
442、苏州铧茂创盛置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		100.00	设立
443、珠海市斗门区依山郡容惠幼儿园	珠海市	珠海市	学前教育		100.00	设立
444、珠海华擎投资管理发展有限公司	珠海市	珠海市	投资管理		100.00	设立
445、珠海华发海韵城新天地商业经营有限公司	珠海市	珠海市	商业管理		100.00	设立
446、郑州铧骁房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		100.00	设立
447、太仓铧发房地产开发有限公司	太仓市	太仓市	房地产开发		100.00	设立
448、珠海华发人居生活研究院有限公司	珠海市	珠海市	智慧建筑	100.00		设立
449、郑州铧秉房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		100.00	设立
450、重庆华赞房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发		100.00	设立
451、CHEUNG KOON INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
452、CHEUNG KAM INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
453、CHEUNG YIP INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
454、CHEUNG WAI INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
455、山西华富置业有限公司	太原市	太原市	房地产开发		60.00	设立
456、潮州华发实业发展有限公司	潮州市	潮州市	房地产开发		100.00	设立
457、昆明华创云房地产开发有限公司*1	昆明市	昆明市	房地产开发		20.08	设立
458、武汉禹庆房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
459、武汉禹隆房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立

460、武汉华发毓正房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
461、无锡铧博置业有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发		50.20	设立
462、珠海华发外沙房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		51.00	设立
463、武汉华发睿嘉房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		70.12	设立
464、昆明华旭房地产开发有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发		100.00	设立
465、CHEUNG KOON PROPERTY LIMITED	香港	香港	投资管理		100.00	设立
466、CHEUNG YIP PROPERTY LIMITED	香港	香港	投资管理		100.00	设立
467、CHEUNG WAI PROPERTY LIMITED	香港	香港	投资管理		100.00	设立
468、CHEUNG KAM PROPERTY LIMITED	香港	香港	投资管理		100.00	设立
469、武汉华发宸丰房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
470、武汉华发睿光房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		70.12	设立
471、武汉华发宸弘房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
472、龙门县华昆房地产开发有限公司	龙门县	龙门县	房地产开发		100.00	设立
473、太仓华城置业有限公司	太仓市	太仓市	房地产开发		60.00	设立
474、沈阳华纳海川置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发		50.20	设立
475、广州华川实业发展有限公司	广州市	广州市	投资管理		50.20	设立
476、北京铧顺海川置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发		50.20	设立
477、太仓嘉迅科技发展有限公司	太仓市	太仓市	房地产开发		60.00	设立
478、南京铧融装饰工程有限公司	南京市	南京市	装修装饰		27.61	设立
479、北京创盛海川置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发		50.20	设立
480、珠海华熠开发建设有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	同一控制下企业合并
481、武汉华川置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		50.20	设立
482、珠海华发西部房地产营销策划有限公司	珠海市	珠海市	营销策划		100.00	设立
483、珠海市横琴新区华发容闳高级中学有限公司	珠海市	珠海市	教育服务		100.00	设立
484、上海铧佰置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		50.20	设立
485、珠海海阔投资发展有限公司	珠海市	珠海市	投资管理		50.20	设立
486、江门市融建房地产开发有限公司	江门市	江门市	房地产开发		60.00	非同一控制下企业合并
487、佛山华发天润置业有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发		51.00	设立
488、山东华卓置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发		50.20	设立
489、成都华锦焱弘实业有限公司	成都市	成都市	房地产开发		30.12	设立
490、太仓华曦房地产开发有限公司	太仓市	太仓市	房地产开发	100.00		设立
491、太仓华顺房地产开发有限公司	太仓市	太仓市	房地产开发		100.00	设立
492、广州华坤实业发展有限公司	广州市	广州市	房地产开发		50.20	设立
493、成都华枫锦业建设发展有限公司	成都市	成都市	建筑设计		30.12	设立
494、广州华佑房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		50.20	设立
495、珠海华发润鼎房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		51.00	设立
496、珠海华发鸿运房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		51.00	设立
497、厦门华发投资有限公司	厦门市	厦门市	房地产开发	100.00		设立

498、佛山华标房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发		49.70	设立
499、杭州铼烜置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		100.00	设立
500、广州华迪咨询有限公司	广州市	广州市	咨询与服务		100.00	设立
501、广州华庚咨询有限公司	广州市	广州市	咨询与服务		100.00	设立
502、绍兴铼瑞置业有限公司	绍兴市	绍兴市	房地产开发		25.60	设立
503、绍兴铼拓置业有限公司	绍兴市	绍兴市	房地产开发		50.20	设立
504、绍兴铼宜置业有限公司	绍兴市	绍兴市	房地产开发		25.60	设立
505、Huafa Sports International Development Company Limited	香港	香港	其他服务		100.00	设立
506、南京铼泓置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发		25.60	设立
507、武汉华发启隆房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		50.20	设立
508、武汉华发宸禹房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		50.20	设立
509、南京铼发置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发		50.20	设立
510、南京铼峥置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发		50.20	设立
511、HAZEL TREND LIMITED	香港	香港	其他服务		100.00	同一控制下企业合并
512、HIGHLY VENTURES LIMITED	香港	香港	其他服务		100.00	同一控制下企业合并
513、太仓华淞商务咨询有限公司	太仓市	太仓市	房地产开发	100.00		设立
514、太仓华镧商务咨询有限公司	太仓市	太仓市	房地产开发	100.00		设立
515、太仓华铖商务咨询有限公司	太仓市	太仓市	房地产开发	100.00		设立
516、太仓华锦商务咨询有限公司	太仓市	太仓市	房地产开发	100.00		设立
517、太仓华铘商务咨询有限公司	太仓市	太仓市	房地产开发	100.00		设立
518、太仓华铎商务咨询有限公司	太仓市	太仓市	房地产开发	100.00		设立
519、太仓华兴商务咨询有限公司	太仓市	太仓市	房地产开发	100.00		设立
520、太仓华鹏商务咨询有限公司	太仓市	太仓市	房地产开发	100.00		设立
521、无锡铼顺置业有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发		50.20	设立
522、无锡铼利置业有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发		50.20	设立
523、苏州铼佰置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		50.20	设立
524、苏州铼科置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		16.79	设立
525、珠海华发连屏房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		51.00	设立
526、上海华蔓房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		50.20	设立
527、上海华藤房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		50.20	设立
528、绍兴铼泓房地产开发有限公司	绍兴市	绍兴市	房地产开发		51.00	设立
529、绍兴铼灏置业有限公司	绍兴市	绍兴市	房地产开发		50.20	设立
530、绍兴铼建置业有限公司	绍兴市	绍兴市	房地产开发		50.20	设立
531、南京铼腾置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	51.00		设立
532、徐州铼发置业有限公司*4	徐州市	徐州市	房地产开发		19.43	设立
533、广州华怡实业发展有限公司	广州市	广州市	投资管理		75.00	设立
534、天津创锦海川置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发		50.20	设立
535、珠海华发屹盟房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		51.00	设立
536、西安创盛海川置业有限公司	西安市	西安市	房地产开发		50.20	设立
537、无锡铼美房地产有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发		73.22	设立

538、上海铼纳置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		75.00	设立
539、珠海华焉投资有限公司	珠海市	珠海市	投资管理		100.00	设立
540、林芝华发商业经营管理有限公司	林芝市	林芝市	商业经营管理		100.00	设立
541、武汉华发睿治房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		70.12	设立
542、珠海华桐投资有限公司	珠海市	珠海市	投资管理		100.00	设立
543、珠海华瑶投资有限公司	珠海市	珠海市	投资管理		100.00	设立
544、珠海华藐投资有限公司	珠海市	珠海市	投资管理		100.00	设立
545、武汉茂长悦华健康产业发展有限公司	武汉市	武汉市	服务业		50.00	设立
546、武汉茂享颐华医养管理服务有限公司	武汉市	武汉市	服务业		50.00	设立
547、广州华章房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		100.00	设立
548、广州华旬房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		75.00	设立
549、广州华凯房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		50.20	设立
550、沈阳铼欣置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发		25.60	设立
551、沈阳铼恒置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发		50.20	设立
552、珠海华骋商务服务有限公司	珠海市	珠海市	商业经营管理		100.00	设立
553、南京铼昭置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发		50.20	设立
554、南京铼佰置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发		50.20	设立
555、义乌兆华企业管理有限公司*3	义乌市	义乌市	投资管理		17.07	非同一控制下企业合并
556、杭州兆泽房地产有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		17.07	非同一控制下企业合并
557、义乌兆盈房地产有限公司	义乌市	义乌市	房地产开发		17.07	非同一控制下企业合并
558、南京铼福置业有限公司 *1	南京市	南京市	房地产开发	100.00		设立
559、西安铼富海川置业有限公司	西安市	西安市	房地产开发		50.20	设立
560、西安华创海川置业有限公司	西安市	西安市	房地产开发		50.20	设立
561、珠海铼能投资有限公司	珠海市	珠海市	投资管理		100.00	设立
562、无锡铼福置业有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发		50.00	设立
563、上海郡泓装饰工程有限公司	上海市	上海市	装修装饰		100.00	设立
564、沈阳铼佰置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发		50.20	设立
565、沈阳铼锦置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发		50.20	设立
566、珠海华枫房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		25.60	设立
567、西安华创永兴置业有限公司	西安市	西安市	房地产开发		25.10	非同一控制下企业合并
568、广东华发天浩房地产开发有限公司	东莞市	东莞市	房地产开发		60.00	设立
569、湛江华发天润置业有限公司	湛江市	湛江市	房地产开发		51.00	设立
570、珠海横琴铼创设计咨询有限公司	珠海市	珠海市	设计咨询		100.00	设立
571、西安华创骐耀置业有限公司	西安市	西安市	房地产开发		22.59	非同一控制下企业合并

572、珠海铧图商贸有限公司	珠海市	珠海市	商业经营		100.00	非同一控制下企业合并
573、武汉华川房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		50.20	设立
574、珠海华发弘业房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		100.00	非同一控制下企业合并
575、珠海华旭新能源开发有限公司	珠海市	珠海市	新能源开发	100.00		设立
576、珠海华晖新能源科技有限公司	珠海市	珠海市	新能源开发		100.00	设立
577、广东华发中建新科技投资控股有限公司	珠海市	珠海市	投资管理	65.00		非同一控制下企业合并
578、华实中建新科技(珠海)有限公司	珠海市	珠海市	材料制造业		65.00	非同一控制下企业合并
579、珠海横琴华发城市更新投资控股有限公司	珠海市	珠海市	城市更新		100.00	设立
580、珠海华湖房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		50.20	设立
581、珠海华凯房产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		50.20	设立
582、珠海华毓房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		50.20	设立
583、珠海华晏房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		50.20	设立
584、珠海华沛房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		50.20	设立
585、珠海华舟房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		50.20	设立
586、珠海华绪房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		50.20	设立
587、珠海华发容视界旅行社有限公司	珠海市	珠海市	旅游服务		100.00	同一控制下企业合并
588、广州华申房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		50.20	设立
589、广州华博房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		100.00	设立
590、上海晋镧房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		60.00	非同一控制下企业合并
591、上海浦锋房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		51.00	设立
592、太仓海纳置业有限公司	太仓市	太仓市	房地产开发		50.20	设立
593、太仓铧福创盛置业有限公司	太仓市	太仓市	房地产开发		50.20	设立
594、上海唐骁房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		60.00	设立
595、上海古骁房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		51.00	设立
596、上海顾泓房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		42.00	设立
597、上海浦骁房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		51.00	设立
598、上海兴铖房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	设立
599、苏州禾发房地产开发有限公司*1	苏州市	苏州市	房地产开发		100.00	非同一控制下企业合并
600、太仓华仁房地产开发有限公司	太仓市	太仓市	房地产开发	60.00		非同一控制下企业合并
601、威海墨芳城房地产开发有限公司	威海市	威海市	房地产开发		51.00	非同一控制下企业合并

602、南京铼隅房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		25.10	非同一控制下企业合并
603、南京铼辉装饰工程有限公司	南京市	南京市	装修装饰		100.00	设立
604、南京铼徽置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100.00		设立
605、佛山华赞商业服务有限公司 *1	佛山市	佛山市	商业服务		100.00	设立
606、北京华汎商业管理有限公司	北京市	北京市	商业管理		100.00	设立
607、北京铼创海川置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发		50.20	设立
608、深圳市润陇投资有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发		50.20	非同一控制下企业合并
609、江门华标房地产开发有限公司	江门市	江门市	房地产开发		100.00	设立
610、杭州兆裕房地产有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		10.24	非同一控制下企业合并
611、杭州铼旭置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		17.62	设立
612、杭州铼裕企业管理有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		13.48	非同一控制下企业合并
613、杭州铼卓置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		50.20	设立
614、杭州铼盈置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		50.20	设立
615、杭州铼欣置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		50.20	设立
616、江门华畅商业服务有限公司*1	江门市	江门市	房地产开发		100.00	设立
617、罗定铼图商贸有限公司	罗定市	罗定市	商业服务		100.00	设立
618、罗定铼荣商贸有限公司	罗定市	罗定市	商业服务		100.00	设立
619、罗定铼盛商贸有限公司	罗定市	罗定市	商业管理		100.00	设立
620、杭州锦瑜置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		49.60	非同一控制下企业合并
621、杭州璟慧商贸有限责任公司*3	杭州市	杭州市	房地产开发		49.60	非同一控制下企业合并
622、珠海横琴华发商都商业经营管理有限公司	珠海市	珠海市	商业管理		100.00	设立
623、苏州铼商恒置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		38.00	设立
624、成都华锦盛弘实业有限公司	成都市	成都市	房地产开发		51.00	设立
625、惠州和汇置业有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发		100.00	非同一控制下企业合并
626、西安铼灏海川置业有限公司	西安市	西安市	房地产开发		50.20	设立
627、西安曲江铼兴置业有限公司	西安市	西安市	房地产开发		40.16	设立

*1 本公司通过直接或间接方式持有的上述公司股权已为本公司及本公司之子公司一年内到期的长期借款、长期借款及其他非流动负债设定质押。

*2 本公司对该子公司股东会职权中与财务和经营相关的事项能够进行单方决策，根据合作协议和股权转让协议，拥有实际控制权。

*3 本公司在该子公司股东会表决权中占有 51%的表决权，根据公司章程、投资合作协议，

能够对其财务和经营决策实施控制，因此将其纳入合并范围。

*4 本公司在该子公司董事会中占有多数席位，能够对其财务和经营决策实施控制，因此将其纳入合并范围。

持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

本公司及下属子公司对珠海琴发投资有限公司、珠海华发银坑房产开发有限公司、珠海华发月堂房产开发有限公司、珠海华方物业运营管理有限公司、珠海市恒华教育投资有限公司等公司持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：根据投资合作协议、公司章程约定，本公司及下属子公司在所属公司股东会、董事会的表决权均未达到控制条件，不能对其财务和经营决策实施控制。

(2).重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
珠海华晖房地产开发有限公司	25.00	52,823,807.87		5,631,069,727.94
珠海市海川地产有限公司	49.80	-336,347,310.02		51,885,936,779.15
上海铧铎房地产开发有限公司	45.00	149,893,778.06		371,126,804.96
上海铧铞房地产开发有限公司	49.00	412,383,831.39		1,038,932,735.02
沈阳中东港商业地产开发有限公司	51.42	343,040,268.23		1,523,390,615.54
武汉华嵘房地产开发有限公司	20.12	156,639,240.53		653,723,643.17
趣历有限公司	50.00	519,479,127.67		2,007,466,994.82

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□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

单位:元　币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
珠海华晖房地产开发有限公司	21,096,954,426.42	168,719,324.69	21,265,673,751.11	2,777,335,934.85	2,424,123,850.76	5,201,459,785.61	18,519,438,067.21	177,042,573.02	18,696,480,640.23	1,455,631,401.78	1,266,627,762.03	2,722,259,163.81
珠海市海川地产有限公司	147,390,102,658.30	3,008,797,283.35	150,398,899,941.65	46,393,312,996.92	22,057,116,427.73	68,450,429,424.65	107,789,667,923.44	846,071,698.16	108,635,739,621.60	21,237,096,224.39	12,870,116,672.01	34,107,212,896.40
上海铧铎房地产开发有限公司	1,005,287,147.47	10,289,630.37	1,015,576,777.84	190,844,874.89	5,669.71	190,850,544.60	2,414,042,493.86	48,208,999.11	2,462,251,492.97	1,968,169,798.77	2,452,745.53	1,970,622,544.30
上海铧铞房地产开发有限公司	2,527,124,913.78	4,613,768.32	2,531,738,682.10	411,467,794.30		411,467,794.30	6,128,316,358.07	119,677,196.35	6,247,993,554.42	4,966,273,110.02	3,049,212.49	4,969,322,322.51
沈阳中东港商业地产开发有限公司	4,530,456,957.49	53,875,297.90	4,584,332,255.39	1,152,564,665.87	450,377,747.81	1,602,942,413.68	7,042,701,158.72	90,668,777.25	7,133,369,935.97	4,808,569,144.96	10,544,882.07	4,819,114,027.03
武汉华嵘房地产开发有限公司	9,292,518,490.48	52,368.82	9,292,570,859.30	6,013,744,103.74	14,602,495.13	6,028,346,598.87	14,267,136,617.96	169,991,906.37	14,437,128,524.33	10,232,293,826.15	1,719,135,490.09	11,951,429,316.24
趣历有限公司	4,575,953,382.88	333,299.55	4,576,286,682.43	561,352,692.78		561,352,692.78	9,579,475,923.89	170,677,385.78	9,750,153,309.67	6,660,070,198.51	10,791,400.24	6,670,861,598.75

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
珠海华晖房地产开发有限公司	220,368,452.02	89,992,489.08	89,992,489.08	108,232,949.89	2,192,291,270.48	875,342,561.88	875,342,561.88	32,270,654.89
珠海市海川地产有限公司	1,557,804,168.35	-413,494,939.91	-413,494,939.91	18,290,076,843.53	7,460,666.42	-172,885,304.15	-172,885,304.15	4,543,747,391.91
上海铧铎房地产开发有限公司	1,741,869,940.76	333,097,284.57	333,097,284.57	-31,862,071.71	603,079.11	-3,594,472.50	-3,594,472.50	894,906,966.48
上海铧铞房地产开发有限公司	4,344,466,925.76	841,599,655.89	841,599,655.89	20,602,769.53	2,537,757.17	-14,475,001.29	-14,475,001.29	1,442,493,349.32
沈阳中东港商业地产开发有限公司	3,035,181,569.08	667,133,932.77	667,133,932.77	285,950,775.45	887,390.69	11,449,128.05	11,449,128.05	819,447,985.85
武汉华嵘房地产开发有限公司	5,607,610,031.93	778,525,052.34	778,525,052.34	989,469,406.21	2,208,108.43	-21,910,354.00	-21,910,354.00	1,153,644,455.64
趣历有限公司	5,789,141,593.76	1,038,958,255.34	935,642,278.74	-533,992,629.12		60,972,420.24	-2,046,169.94	3,069,384,498.23

(4).使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

(5).向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

√适用 □不适用

(1).在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

√适用 □不适用

子公司名称	变动前持股比例(%)	变动后持股比例(%)	变动原因
绍兴铧瑞置业有限公司	50.20	25.60	引入少数股东
绍兴铧宜置业有限公司	49.75	25.60	引入少数股东
无锡铧福置业有限公司	100.00	50.00	引入少数股东
珠海华枫房地产开发有限公司	49.75	25.60	引入少数股东
大连华坤房地产开发有限公司	80.00	100.00	购买少数股东股权
太仓禾发房地产开发有限公司	49.00	100.00	购买少数股东股权
江门华晟房地产开发有限公司	49.75	100.00	购买少数股东股权
西安华创永兴置业有限公司	31.34	25.10	引入少数股东
珠海市海川地产有限公司	49.75	50.20	股权增资
太仓华藤房地产开发有限公司	100.00	42.00	引入少数股东
杭州铧荟房地产开发有限公司	100.00	25.60	引入少数股东
杭州铧容房地产开发有限公司	100.00	16.79	引入少数股东
绍兴铧建置业有限公司	100.00	50.20	引入少数股东
绍兴铧灏置业有限公司	100.00	50.20	引入少数股东
无锡铧安置业有限公司	29.85	37.65	购买少数股东股权
南京铧泓置业有限公司	29.00	25.60	引入少数股东

注：因上述子公司股权变动，导致其下属子公司股权相应同比变动。

(2).交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	绍兴铧瑞置业有限公司	绍兴铧宜置业有限公司	无锡铧福置业有限公司	珠海华枫房地产开发有限公司
购买成本/处置对价	879,550,000.00	727,650,000.00	800,000,000.00	1,519,000,000.00
--现金	879,550,000.00	727,650,000.00	800,000,000.00	1,519,000,000.00
--非现金资产的公允价值				

购买成本/处置对价合计	879,550,000.00	727,650,000.00	800,000,000.00	1,519,000,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	879,549,570.85	727,649,540.32	793,264,409.96	1,518,614,613.65
差额	429.15	459.68	6,735,590.04	385,386.35
其中：调整资本公积	429.15	459.68	6,735,590.04	385,386.35
调整盈余公积				
调整未分配利润				

	大连华坤房地产开发有限公司	太仓禾发房地产开发有限公司	江门华晟房地产开发有限公司	西安华创永兴置业有限公司
购买成本/处置对价	58,459,988.06		491,019,800.00	360,032,151.30
--现金	58,459,988.06		491,019,800.00	360,032,151.30
--非现金资产的公允价值		734,440,188.00		
购买成本/处置对价合计	58,459,988.06	734,440,188.00	491,019,800.00	360,032,151.30
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-195,172.38	684,642,549.58	489,216,258.08	335,119,097.41
差额	58,655,160.44	49,797,638.42	1,803,541.92	24,913,053.89
其中：调整资本公积	-58,655,160.44	-49,797,638.42	-1,803,541.92	24,913,053.89
调整盈余公积				
调整未分配利润				

	珠海市海川地产有限公司	太仓华藤房地产开发有限公司	杭州铧荟房地产开发有限公司	杭州铧容房地产开发有限公司
购买成本/处置对价	544,121,629.00	1,914,000,000.00	372,400,000.00	204,336,000.00
--现金	544,121,629.00	1,914,000,000.00	372,400,000.00	204,336,000.00
--非现金资产的公允价值				
购买成本/处置对价合计	544,121,629.00	1,914,000,000.00	372,400,000.00	204,336,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	544,153,914.74	1,913,998,138.40	372,414,937.03	204,335,260.29
差额	-32,285.74	1,861.60	-14,937.03	739.71
其中：调整资本公积	32,285.74	1,861.60	-14,937.03	739.71
调整盈余公积				
调整未分配利润				

	无锡铧安置业有限公司	南京铧泓置业有限公司	绍兴铧建置业有限公司	绍兴铧灏置业有限公司
购买成本/处置对价	845,540,000.00			
--现金	845,540,000.00			

--非现金资产的公允价值				
购买成本/处置对价合计	845,540,000.00			
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	793,498,859.51	-1,030,126.70	14.37	-61.68
差额	52,041,140.49	1,030,126.70	-14.37	61.68
其中：调整资本公积	-52,041,140.49	1,030,126.70	-14.37	61.68
调整盈余公积				
调整未分配利润				

其他说明

□适用 √不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1).重要的合营企业或联营企业

□适用 √不适用

(2).重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(3).重要联营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(4).不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	12,729,113,359.24	11,707,561,569.40
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	748,017,916.99	20,857,953.64
--其他综合收益		
--综合收益总额	748,017,916.99	20,857,953.64
联营企业：		
投资账面价值合计	12,488,256,043.21	9,767,334,702.51
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	738,179,669.93	212,334,394.32
--其他综合收益	-3,536,733.98	3,024,186.15
--综合收益总额	734,642,935.95	215,358,580.47

(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

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。

十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

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

（一）信用风险

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

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

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

截止 2022 年 12 月 31 日，本公司的前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额 58.46%（2021 年：76.48%）。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产(包括衍生金融工具) 的账面金额。除附注七中注释 22、注释 24、注释 31、注释 33、注释 34、注释 37、附注九、附注十二、附注十四所载本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

（二）流动性风险

流动性风险是指本公司无法及时获得充足资金,满足业务发展需要或偿付到期债务以及其他支付义务的风险。

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

截至 2022 年 12 月 31 日止，本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

单位：元　币种：人民币

项目	期末余额				
	账面价值	总值	1 年以内	1-5 年	5 年以上
借款	101,597,236,750.14	114,129,342,176.34	24,632,161,926.26	85,221,312,984.61	4,275,867,265.47
应付债券	29,416,268,791.47	33,247,444,307.09	7,396,195,508.08	25,851,248,799.01	
应付款项	57,136,410,564.81	57,315,508,812.64	57,315,508,812.64		
其他流动负债	1,418,009,676.23	1,422,176,989.29	1,422,176,989.29		
其他非流动负债	12,522,984,967.39	15,484,808,451.10	786,575,914.67	7,020,851,844.38	7,677,380,692.05
合计	202,090,910,750.04	221,599,280,736.46	91,552,619,150.94	118,093,413,628.00	11,953,247,957.52

续：

项目	期初余额				
	账面价值	总值	1 年以内	1-5 年	5 年以上
借款	93,537,836,493.46	107,340,658,057.30	21,656,770,597.80	77,020,902,911.58	8,662,984,547.92
应付债券	29,412,229,832.22	33,032,096,019.10	8,002,828,162.84	25,029,267,856.26	
应付款项	54,495,459,327.81	54,680,476,359.56	54,680,476,359.56		
其他流动负债	4,056,697,818.41	4,109,099,431.61	4,109,099,431.61		
其他非流动负债	5,339,688,121.28	6,366,070,343.72	303,216,271.84	6,062,854,071.88	
合计	186,841,911,593.18	205,528,400,211.29	88,752,390,823.65	108,113,024,839.72	8,662,984,547.92

（三）市场风险

1．汇率风险

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

（2）截止 2022 年 12 月 31 日，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额详见附注七、63。

（3）敏感性分析：

截止 2022 年 12 月 31 日，对于本公司各类美元及港币等金融资产和美元及港币等金融负债，如果人民币对美元及港币等升值或贬值 10%，其他因素保持不变，则本公司将减少或增加净利润约 427,959,889.38 元（2021 年度约 413,754,552.61 元）。

2．利率风险

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

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

（1）截止 2022 年 12 月 31 日，本公司长期带息债务主要为人民币计价的固定或浮动利率合同，金额为 118,297,577,077.72 元，详见附注七注释 33、注释 34、注释 37 所述。

（2）敏感性分析：

截止 2022 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本公司的净利润及股东权益会减少或增加约 223,021,572.76 元（2021 年度约 195,662,115.56 元）。

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

十一、 公允价值的披露

本公司按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具于 2022 年 12 月 31 日的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

第 1 层次：是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第 2 层次：是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第二层次输入值包括：1）活跃市场中类似资产或负债的报价；2）非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；3）除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4）市场验证的输入值等。

第 3 层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

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	26,979,328.26		17,450,000.00	44,429,328.26
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	26,979,328.26		17,450,000.00	44,429,328.26
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资	26,979,328.26		17,450,000.00	44,429,328.26
（3）衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投资			100,000.00	100,000.00
（四）投资性房地产		16,772,997,054.94		16,772,997,054.94
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物		16,772,997,054.94		16,772,997,054.94
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
（五）生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	26,979,328.26	16,772,997,054.94	17,550,000.00	16,817,526,383.20
（六）交易性金融负债				

1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债		4,828,454.88		4,828,454.88
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额		4,828,454.88		4,828,454.88
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，持续第一层次公允价值计量的权益工具投资系本公司持有的华发物业服务集团有限公司(HK:00982)股票 191,157,480.00 股，市价取自该股票 2022 年 12 月 31 日收盘价，即 0.158 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

1、投资性房地产

投资性房地产，持续第二层次公允价值计量的出租建筑物，本公司采用估值技术确定其公允价值，公司采取第三方评估机构评估值作为投资性房地产的公允价值。所采用的方法为租金收益模型或市场法，主要输入值包括租金增长率、资本化率、可比实例交易价格和交易修正系数等。

2、衍生金融负债

衍生金融负债，持续第二层次公允价值计量的衍生金融负债是本公司购入的境外经营净投资套期产品，本公司采用的估值技术，主要是取得交易银行提供的期末公允价值确认函。

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

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

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

本公司截止 2022 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日不以公允价值计量的各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

9、 其他

□适用 √不适用

十二、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
珠海华发集团有限公司	珠海市	*1	1,691,978.97	24.20	24.20

*1 房地产开发经营（凭资质证书经营）；企业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务;融资咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。

本企业的母公司情况的说明

珠海华发集团有限公司系国有控股公司，法定代表人为李光宁。

本企业最终控制方是珠海市国有资产监督管理委员会。

2、 本企业的子公司情况

√适用 □不适用

本公司的子公司情况详见附注九、1 在子公司中的权益。

3、 本企业合营和联营企业情况

√适用 □不适用

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3 在合营安排或联营企业中的权益。

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

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
珠海华发集团财务有限公司	本公司联营企业且受同一母公司控制
珠海华发数智技术有限公司	本公司合营企业且受同一母公司控制
珠海琴发投资有限公司	本公司合营企业
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	本公司联营企业
珠海正汉置业有限公司	本公司合营企业
南京华崧房地产开发有限公司	本公司合营企业
南京荟合置业有限公司	本公司合营企业
YANLORD ECO ISLAND INVESTMENTS PTE.LTD	本公司联营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	本公司合营企业
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	本公司合营企业
珠海市碧湖房地产开发有限公司	本公司合营企业
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	本公司合营企业
珠海华发婆石房产开发有限公司	本公司合营企业
珠海华发坭湾房产开发有限公司	本公司合营企业
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	本公司联营企业
南京裕晟置业有限公司	本公司合营企业
宁波招海置业有限公司	本公司联营企业
珠海华发凤凰房产开发有限公司	本公司合营企业
珠海华方物业运营管理有限公司	本公司合营企业
上海信浦东岸置业有限公司	本公司合营企业
广州市润晔置业有限公司	本公司联营企业
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	本公司联营企业
广州广宏房地产开发有限公司	本公司合营企业
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	本公司联营企业
惠州融拓置业有限公司	本公司合营企业
深圳融祺投资发展有限公司	本公司合营企业
武汉华发中城荟商业管理有限公司	本公司合营企业
珠海华发广昌房产开发有限公司	本公司合营企业
富安商务有限公司	本公司合营企业
太仓商盛商务咨询有限公司	本公司合营企业
深圳市润招房地产有限公司	本公司合营企业
西安紫海置业有限公司	本公司联营企业
西安紫涛置业有限公司	本公司联营企业
长沙懿德房地产有限公司	本公司联营企业
长沙雍景房地产有限公司	本公司联营企业
苏州市盛澜美科房地产有限公司	本公司联营企业
深圳融华置地投资有限公司	本公司联营企业
中山市华希城市更新有限公司	本公司合营企业

太仓仁铧房地产开发有限公司	本公司合营企业
北京星泰通府置业有限公司	本公司合营企业
湖南梦想滨水湾置业有限公司	本公司合营企业
南京华铎房地产开发有限公司	本公司合营企业
南京颐铧居置业有限公司	本公司联营企业
南通招通置业有限公司	本公司联营企业
太仓仁发房地产开发有限公司	本公司合营企业
武汉中央商务区投资开发有限公司	本公司合营企业
珠海景华房地产有限公司	本公司合营企业
珠海市恒华教育投资有限公司	本公司合营企业
珠海雍景华越房地产有限公司	本公司合营企业
鄂州滨湖地产有限责任公司	本公司合营企业
广州华骁房地产开发有限公司	本公司合营企业
杭州兆宜企业管理有限公司	本公司合营企业
湖北疏港投资有限公司	本公司合营企业
南京铧美装饰工程有限公司	本公司合营企业
苏州新铧恒建设发展有限公司	本公司合营企业
珠海华发新城置业有限公司	本公司合营企业
珠海市海灏实业投资有限公司	本公司合营企业
成都华锦铭弘实业有限公司	本公司联营企业
湖北联辰房地产开发有限公司	本公司联营企业
珠海市建设安全科学研究院有限公司	本公司合营企业
珠海华发银坑房产开发有限公司	本公司合营企业
上海古锋房地产开发有限公司	本公司联营企业
珠海华发桂园房产开发有限公司	本公司合营企业
HUA AO SPORTS GROUP CO LTD	本公司合营企业

其他说明
□适用 √不适用

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 2.31%
华发物业服务有限公司	受同一母公司控制
珠海华发汽车销售有限公司	受同一母公司控制
珠海华发楼宇电梯工程有限公司	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
珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华金开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海联安建筑工程材料有限公司	受同一母公司控制
珠海市华发锐达汽车有限公司	受同一母公司控制
珠海市华发上众汽车有限公司	受同一母公司控制
珠海华澔开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海铧创投资管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华金融资担保有限公司	受同一母公司控制
珠海产权交易中心有限责任公司	受同一母公司控制

华金证券股份有限公司	受同一母公司控制
华金期货有限公司	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
横琴国际知识产权交易中心有限公司	受同一母公司控制
珠海华发人才公馆保障房建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华发沁园保障房建设有限公司	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
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
珠海华宸开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华发城运资产管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发文教旅游产业发展有限公司	受同一母公司控制
珠海华发华毓投资建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华发华盛建设有限公司	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
珠海华发中演剧院管理有限公司	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
珠海华发国际酒店管理有限公司	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
珠海华发体育运营管理有限公司	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
珠海华发海岛投资开发有限公司	受同一母公司控制
珠海致华国际商贸有限公司	受同一母公司控制
珠海华发商贸控股有限公司	受同一母公司控制
珠海华发城市运营投资控股有限公司	受同一母公司控制
珠海华发珠澳发展有限公司	受同一母公司控制
珠海华发市政综合服务有限公司	受同一母公司控制
珠海华发商用资产运营服务有限公司	受同一母公司控制
深圳铧融精品城市化股权投资基金合伙企业（有限合伙）	受同一母公司控制
珠海华发德和汽车有限公司	受同一母公司控制
珠海华发现代服务投资控股有限公司	受同一母公司控制
香港华发投资控股有限公司	受同一母公司控制
珠海华发国际会展管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发保障房建设控股有限公司	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
珠海华兆投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华兆发展有限公司	受同一母公司控制
珠海情侣海岸建设有限公司	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
珠海华金领创基金管理有限公司	受同一母公司控制
华金资产管理（深圳）有限公司	受同一母公司控制
华金国际商业保理（珠海）有限公司	受同一母公司控制
珠海金控股权投资管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华勤开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华昕开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华发天成汽车有限公司	受同一母公司控制
珠海市珠海大会堂管理有限公司	受同一母公司控制
珠海市横琴新区华金国际酒店管理有限公司	受同一母公司控制
华金金融（国际）控股有限公司	受同一母公司控制
珠海市横琴新区华金国际会展服务有限公司	受同一母公司控制

珠海横琴华发七弦琴知识产权服务有限公司	受同一母公司控制
北京铧发企业管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发城市艺术发展有限公司	受同一母公司控制
广东城智科技有限公司	受同一母公司控制
广东富源实业集团有限公司	受同一母公司控制
上海铎兑信息科技有限公司	受同一母公司控制
上海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
重庆华珠发物业管理服务有限公司	受同一母公司控制
珠海城建海韵资产经营管理有限公司	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
珠海发展投资基金管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发国际会展有限公司	受同一母公司控制
珠海华发汇炬济康建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华发控股有限公司	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
珠海华发实体产业投资控股有限公司	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
珠海华发智汇湾运营管理有限公司	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
珠海华建联合投资控股有限公司	受同一母公司控制
珠海华铠开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华瓴建设工程有限公司	受同一母公司控制
珠海铧灏投资控股有限公司	受同一母公司控制
珠海铧寿开发建设有限公司	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
珠海华发望海楼酒店有限公司	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
Guang Yu Global Fund LP	受同一母公司控制
北京华金瑞盈投资管理有限公司	受同一母公司控制
深圳市维业装饰集团股份有限公司	受同一母公司控制
珠海华发宜居生活服务有限公司	受同一母公司控制
东莞华发七弦琴知识产权服务有限公司	受同一母公司控制
广东华发保安服务有限公司	受同一母公司控制
华发物业服务集团有限公司	受同一母公司控制
华金证券（国际）有限公司	受同一母公司控制
铧金商业运营管理（珠海）有限公司	受同一母公司控制
建泰建设有限公司	受同一母公司控制
上海铧兑实业发展有限公司	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
苏州华发七弦琴知识产权运营有限公司	受同一母公司控制
武汉华发七弦琴航易知识产权运营有限公司	受同一母公司控制
武汉沁华国际商贸有限公司	受同一母公司控制
烟台华发七弦琴知识产权运营有限公司	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
珠海城建智慧能源有限公司	受同一母公司控制
珠海城建智能科技有限公司	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
珠海华发餐饮管理服务有限公司	受同一母公司控制
珠海华发产业园运营管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发金融科技研究院有限公司	受同一母公司控制
珠海华发景龙家居有限公司	受同一母公司控制
珠海华发景龙建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华发文体会展场馆管理有限公司	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
珠海华发仲量联行物业服务有限公司	受同一母公司控制
珠海华金普惠金融控股有限公司	受同一母公司控制
珠海华宜生态科技有限公司	受同一母公司控制
昆明华发融创物业管理服务有限公司	受同一母公司控制
珠海华实智远资产管理有限公司	受同一母公司控制
珠海西海岸公寓管理有限公司	受同一母公司控制
北京迪信通电子通信技术有限公司	受同一母公司控制
北京迪信通商贸股份有限公司	受同一母公司控制
福建迪信电子通信技术有限公司	受同一母公司控制
广东迪信通商贸有限公司	受同一母公司控制
广东省维业科技有限公司	受同一母公司控制
合肥迪信通通信技术有限公司	受同一母公司控制
河北迪信电子通信设备有限公司	受同一母公司控制
河南迪信通电子通信技术有限公司	受同一母公司控制
华金资产管理(深圳)有限公司	受同一母公司控制
江苏迪丰通信技术有限公司	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
上海迪信电子通信技术有限公司	受同一母公司控制
上海铄兑物业管理有限公司	受同一母公司控制
沈阳通联四海电子通信技术有限公司	受同一母公司控制
温州迪信通电子通信技术有限公司	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
长沙迪信通电子科技信息有限公司	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
郑州迪信通电子通信技术有限公司	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
珠海迪信通商贸有限公司	受同一母公司控制
珠海华发供应链金融服务有限公司	受同一母公司控制
珠海华聚开发建设有限公司	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
华发物业服务（佛山）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
陕西华发融创物业管理服务有限公司	受同一母公司控制
上海锋兑实业发展有限公司	受同一母公司控制
上海华发盈期实业有限公司	受同一母公司控制
珠海城市发展基金管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华蓓生态科技有限公司	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
庄臣有限公司	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
天津华金瑞盈股权投资基金管理有限公司	受同一母公司控制

英飞尼迪(上海)创业投资管理有限公司	母公司之合营联营企业
珠海中影城建电影城有限公司	母公司之合营联营企业
珠海智慧产业园发展有限公司	母公司之合营联营企业
广东金融资产交易中心股份有限公司	母公司之合营联营企业
珠海华金恒盛投资有限公司	母公司之合营联营企业
深圳华金领旭股权投资基金管理有限公司	母公司之合营联营企业
珠海华隆投资有限公司	母公司之合营联营企业
珠海华实医疗器械有限公司	母公司之合营联营企业
珠海华冠科技股份有限公司	母公司之合营联营企业
珠海华金智汇湾创业投资有限公司	母公司之合营联营企业
珠海华金资本股份有限公司	母公司之合营联营企业
珠海农村商业银行股份有限公司	母公司之合营联营企业
珠海华润银行股份有限公司	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
阳江华创开发建设管理有限公司	母公司之合营联营企业
阳江华阳投资控股有限公司	母公司之合营联营企业
阳江华阳开发建设有限公司	母公司之合营联营企业
珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	母公司之合营联营企业
阳江华阳招商咨询顾问有限公司	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
珠海城际轨道实业有限公司	母公司之合营联营企业
横琴华通金融租赁有限公司	母公司之合营联营企业
华奥(澳门)体育发展有限公司	本公司合营企业之子公司
HUA AO EVENTS MGMTCOLTD	本公司合营企业之子公司
HUA AO VENUE MGMTCOLTD	本公司合营企业之子公司
上海招盛房地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司
上海乔浦房地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司
广州海灏科技产业营运有限公司	本公司合营企业之子公司
珠海琴发实业有限公司	本公司合营企业之子公司
南京仁恒江岛置业有限公司	本公司联营企业之子公司
广州市增城区越华房地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	本公司联营企业之子公司
北京中冶名盈房地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司
上海铧曦房地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司
武汉华启房地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司
武汉华怡城房地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司
武汉华中投地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司
杭州兆越房地产有限公司	本公司合营企业之子公司
惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司
西安紫晟置业有限公司	本公司合营企业之子公司

5、 关联交易情况

(1).购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

珠海华发集团有限公司及其下属子公司	购买商品、接受劳务	4,462,486,132.30	3,090,261,498.78
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	广告费	158,784,513.94	48,955,065.82
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	物业管理费	333,672,722.90	255,590,228.00
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	债券承销费	14,041,342.57	7,791,051.75
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	服务费	17,264,841.04	28,073,791.57
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	其他	27,134,390.22	40,252,598.16
合营联营企业	商业顾问服务费	3,741,096.61	2,905,339.49
合营联营企业	其他服务费	1,345,599.97	2,638,768.83
合计		5,018,470,639.55	3,476,468,342.40

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	设计、广告服务费	16,967,621.95	59,414,990.77
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	23,096,175.85	864,089,432.17
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	其他	51,675,114.96	15,865,222.46
合营联营企业	设计、广告服务费	90,800,914.97	49,258,727.62
合营联营企业	销售商品、提供劳务	190,025,907.02	119,711,685.09
合营联营企业	销售代理及服务费	59,336,385.63	79,368,747.52
合营联营企业	其他	74,886.63	706,774.25
合计		431,977,007.01	1,188,415,579.88

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	18,448,209.55
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2019/9/19	项目物业销售完毕并完成结算	注 3	202,068,414.28
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	22,472,894.51
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	13,417,695.17
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	14,669,664.14
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	363,469,865.66
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	17,042,080.18
珠海华隆投资有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2022/1/24	项目物业销售完毕并完成结算	注 9	943,396.23

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

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

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

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

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

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

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

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

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

关联托管/承包情况说明
□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表
□适用 √不适用
关联管理/出包情况说明
□适用 √不适用

(3).关联租赁情况

本公司作为出租方：
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	房屋建筑物	19,462,132.32	14,789,886.22
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	其他	374,140.98	3,452,968.61
合营联营企业	房屋建筑物	610,859.68	30,666.74
合计		20,447,132.98	18,273,521.57

本公司作为承租方：
√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（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	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	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	房屋建筑物	454,607.19	5,650,598.44			26,756,143.00	18,425,502.92	18,231,530.71	13,624,752.45	130,875,604.67	165,175,081.82
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	场地租赁及其他	2,440,421.51	2,026,304.46			2,982,235.03	5,071,852.56	43,700.88		484,088.65	
合营联营企业	房屋建筑物		27,950.48			6,260,341.91	1,443,869.64	326,465.90	131,027.76	2,587,739.37	19,928,509.85
合计		2,895,028.70	7,704,853.38			35,998,719.94	24,941,225.12	18,601,697.49	13,755,780.21	133,947,432.69	185,103,591.67

关联租赁情况说明
□适用 √不适用

(4).关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京星泰通府置业有限公司	1,300,000,000.00	2018 年度	2022 年度	是
长沙懿德房地产有限公司	96,274,748.26	2021 年度	2022 年度	是
长沙雍景房地产有限公司	15,986,217.09	2021 年度	2022 年度	是
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	31,070,000.00	2020 年度	2022 年度	是
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	170,500,000.00	2021 年度	2022 年度	是
广州市增城区越华房地产开发有限公司	54,990,829.76	2020 年度	2022 年度	是
杭州锦瑜置业有限公司	530,000,000.00	2020 年度	2022 年度	是
惠州和汇置业有限公司	875,400,000.00	2020 年度	2022 年度	是
惠州和汇置业有限公司	450,000,000.00	2021 年度	2022 年度	是
惠州融拓置业有限公司	6,120,000.00	2019 年度	2022 年度	是
惠州融拓置业有限公司	254,064,000.00	2020 年度	2022 年度	是
惠州融拓置业有限公司	318,722,500.00	2021 年度	2022 年度	是
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	750,000.00	2021 年度	2022 年度	是
上海信浦东岸置业有限公司	919,911.82	2019 年度	2022 年度	是
上海信浦东岸置业有限公司	548,186.58	2020 年度	2022 年度	是
上海信浦东岸置业有限公司	1,356,692.06	2021 年度	2022 年度	是
威海墨芳城房地产开发有限公司	153,000,000.00	2021 年度	2022 年度	是
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	84,000,000.00	2019 年度	2022 年度	是
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	3,305,700.00	2021 年度	2022 年度	是
武汉华启房地产开发有限公司	539,500,000.00	2019 年度	2022 年度	是
武汉华启房地产开发有限公司	127,500,000.00	2020 年度	2022 年度	是
武汉华怡城房地产开发有限公司	48,960,000.00	2019 年度	2022 年度	是
武汉华怡城房地产开发有限公司	22,848,000.00	2020 年度	2022 年度	是
武汉华怡城房地产开发有限公司	19,992,000.00	2021 年度	2022 年度	是
武汉华中投地产开发有限公司	102,000,000.00	2020 年度	2022 年度	是
武汉中央商务区投资开发有限公司	500,000,000.00	2019 年度	2022 年度	是
武汉中央商务区投资开发有限公司	51,000,000.00	2021 年度	2022 年度	是
西安紫海置业有限公司	159,000,000.00	2021 年度	2022 年度	是
西安紫涛置业有限公司	160,000,000.00	2020 年度	2022 年度	是
西安紫涛置业有限公司	40,000,000.00	2021 年度	2022 年度	是
珠海华发广昌房产开发有限公司	25,500,000.00	2021 年度	2022 年度	是
珠海景华房地产有限公司	3,245,151.21	2021 年度	2022 年度	是
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	44,040,000.00	2019 年度	2022 年度	是
珠海市碧湖房地产开发有限公司	542,087,815.50	2020 年度	2022 年度	是
珠海市碧湖房地产开发有限公司	135,397,897.48	2021 年度	2022 年度	是
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	91,750,000.00	2019 年度	2022 年度	是
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	314,651,078.71	2021 年度	2022 年度	是
珠海正汉置业有限公司	342,500,000.00	2020 年度	2022 年度	是
珠海正汉置业有限公司	56,122,202.80	2021 年度	2022 年度	是
长沙懿德房地产有限公司	107,759,400.00	2021 年度	2024 年度	否

长沙懿德房地产有限公司	32,026,300.00	2022 年度	2023 年度	否
长沙懿德房地产有限公司	118,621,100.00	2022 年度	2024 年度	否
长沙雍景房地产有限公司	23,444,600.00	2021 年度	2024 年度	否
长沙雍景房地产有限公司	7,668,300.00	2022 年度	2023 年度	否
长沙雍景房地产有限公司	35,048,400.00	2022 年度	2024 年度	否
广州海灏科技产业营运有限公司	220,697,300.00	2022 年度	2037 年度	否
广州华骁房地产开发有限公司	2,460,000,000.00	2022 年度	2027 年度	否
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	52,430,000.00	2020 年度	2025 年度	否
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	8,000,000.00	2021 年度	2023 年度	否
广州市润晔置业有限公司	40,811,000.00	2020 年度	2023 年度	否
广州市润晔置业有限公司	25,371,300.00	2021 年度	2023 年度	否
广州市增城区越华房地产开发有限公司	93,396,400.00	2020 年度	2023 年度	否
惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	850,000,000.00	2022 年度	2027 年度	否
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	14,730,000.00	2021 年度	2024 年度	否
南京华崧房地产开发有限公司	400,000,000.00	2022 年度	2024 年度	否
上海古锋房地产开发有限公司	457,170,000.00	2022 年度	2025 年度	否
上海信浦东岸置业有限公司	17,477,500.00	2019 年度	2027 年度	否
上海信浦东岸置业有限公司	10,416,100.00	2020 年度	2027 年度	否
上海信浦东岸置业有限公司	453,900.00	2021 年度	2025 年度	否
上海信浦东岸置业有限公司	25,321,000.00	2021 年度	2027 年度	否
上海信浦东岸置业有限公司	47,741,200.00	2022 年度	2027 年度	否
上海信浦东岸置业有限公司	51,746,100.00	2022 年度	2029 年度	否
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	19,494,300.00	2021 年度	2024 年度	否
武汉华启房地产开发有限公司	35,700,000.00	2022 年度	2052 年度	否
武汉华怡城房地产开发有限公司	134,640,000.00	2019 年度	2024 年度	否
武汉华怡城房地产开发有限公司	124,032,000.00	2020 年度	2024 年度	否
武汉华怡城房地产开发有限公司	108,528,000.00	2021 年度	2023 年度	否
武汉华中投地产开发有限公司	229,500,000.00	2020 年度	2023 年度	否
武汉中央商务区投资开发有限公司	900,000,000.00	2019 年度	2024 年度	否
武汉中央商务区投资开发有限公司	204,000,000.00	2021 年度	2026 年度	否
西安紫晟置业有限公司	404,880,000.00	2022 年度	2025 年度	否
西安紫海置业有限公司	191,000,000.00	2021 年度	2024 年度	否
珠海华发新城置业有限公司	503,034,600.00	2020 年度	2025 年度	否
珠海华发新城置业有限公司	81,000,000.00	2021 年度	2025 年度	否
珠海华发新城置业有限公司	99,354,900.00	2022 年度	2025 年度	否
珠海景华房地产有限公司	183,528,400.00	2022 年度	2025 年度	否
珠海景华房地产有限公司	2,319,900.00	2022 年度	2027 年度	否
珠海琴发实业有限公司	1,200,000,000.00	2020 年度	2025 年度	否
珠海琴发实业有限公司	1,200,000,000.00	2021 年度	2026 年度	否
珠海琴发实业有限公司	28,514,900.00	2022 年度	2023 年度	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	16,285,500.00	2022 年度	2023 年度	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	205,000,000.00	2021 年度	2023 年度	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	59,838,300.00	2022 年度	2023 年度	否
珠海雍景华越房地产有限公司	122,400,000.00	2021 年度	2024 年度	否
珠海雍景华越房地产有限公司	19,907,900.00	2022 年度	2023 年度	否
珠海正汉置业有限公司	485,229,000.00	2020 年度	2023 年度	否
珠海正汉置业有限公司	116,393,600.00	2021 年度	2026 年度	否

珠海正汉置业有限公司	108,095,200.00	2021 年度	2027 年度	否
珠海正汉置业有限公司	97,000,000.00	2022 年度	2024 年度	否
珠海正汉置业有限公司	245,600,000.00	2022 年度	2026 年度	否
珠海正汉置业有限公司	549,500,000.00	2022 年度	2027 年度	否

关联担保情况说明：

（1）经公司第十届董事局第十四次会议决议及 2021 年年度股东大会决议决议批准的《关于公司 2022 年度担保计划的议案》，截至 2021 年 12 月 31 日，公司及子公司合计对外担保余额为 944.19 亿元，其中对子公司的担保余额为 811 亿元，对联合营公司的担保余额为 133.19 亿元。为顺利推动 2022 年度公司经营过程中的融资计划，公司拟在 2021 年 12 月 31 日担保余额的基础上，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 264 亿元。截至 2022 年 12 月 31 日，公司实际为联营合营企业提供担保余额 127.75 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	300,000,000.00	2021/9/17	2022/9/19	是
珠海华发集团有限公司	137,225,000.00	2021/3/15	2022/12/19	是
珠海华发集团有限公司	137,225,000.00	2021/4/15	2022/12/19	是
珠海华发集团有限公司	40,975,000.00	2021/6/25	2022/12/19	是
珠海华发集团有限公司	40,425,000.00	2020/5/27	2022/12/19	是
珠海华发集团有限公司	10,000,000.00	2021/12/30	2022/9/19	是
珠海华发集团有限公司	340,000,000.00	2022/2/25	2025/2/25	否
珠海华发集团有限公司	40,000,000.00	2022/3/2	2025/3/3	否
珠海华发集团有限公司	50,000,000.00	2022/8/4	2025/2/25	否
珠海华发集团有限公司	200,000,000.00	2022/11/18	2025/2/25	否
珠海华发集团有限公司	100,000,000.00	2022/6/17	2024/6/17	否
珠海华发集团有限公司	50,000,000.00	2022/6/30	2024/6/17	否
珠海华发集团有限公司	30,000,000.00	2022/12/30	2024/12/30	否
珠海华发集团有限公司	500,000,000.00	2022/11/28	2024/11/28	否
珠海华发集团有限公司	176,250,000.00	2022/12/27	2025/12/12	否
珠海华发集团有限公司	1,007,562,500.00	2022/12/14	2025/12/12	否
珠海华发集团有限公司*1	267,000,000.00	2021/3/29	2022/3/29	是
珠海华发集团有限公司*1	997,000,000.00	2021/3/2	2022/3/2	是
珠海华发集团有限公司*1	400,000,000.00	2021/5/11	2022/5/11	是
珠海华发集团有限公司*1	385,000,000.00	2021/5/31	2022/5/31	是
珠海华发集团有限公司*1	450,000,000.00	2021/6/29	2022/6/29	是
珠海华发集团有限公司*1	450,000,000.00	2021/7/29	2022/7/29	是
珠海华发集团有限公司*1	284,000,000.00	2021/8/25	2022/8/25	是

珠海华发集团有限公司*1	500,000,000.00	2021/9/2	2022/9/2	是
珠海华发集团有限公司*1	500,000,000.00	2021/9/29	2022/9/29	是
珠海华发集团有限公司*1	600,000,000.00	2021/12/1	2022/12/1	是
珠海华发集团有限公司*1	500,000,000.00	2021/9/1	2022/9/1	是
珠海华发集团有限公司*1	500,000,000.00	2021/10/29	2022/10/21	是
珠海华发集团有限公司*1	411,000,000.00	2021/12/31	2022/12/31	是
珠海华发集团有限公司*1	451,000,000.00	2022/1/29	2023/1/20	否
珠海华发集团有限公司*1	395,000,000.00	2022/3/3	2023/2/27	否
珠海华发集团有限公司*1	291,000,000.00	2022/3/18	2023/3/17	否
珠海华发集团有限公司*1	267,000,000.00	2022/3/30	2023/3/17	否
珠海华发集团有限公司*1	400,000,000.00	2022/3/31	2023/3/31	否
珠海华发集团有限公司*1	386,000,000.00	2022/6/14	2023/6/9	否
珠海华发集团有限公司*1	500,000,000.00	2022/6/30	2023/6/20	否
珠海华发集团有限公司*1	201,000,000.00	2022/8/9	2023/8/8	否
珠海华发集团有限公司*1	500,000,000.00	2022/9/6	2023/8/30	否
珠海华发集团有限公司*1	241,000,000.00	2022/9/30	2023/9/28	否
珠海华发集团有限公司*1	450,000,000.00	2022/10/31	2023/10/31	否
珠海华发集团有限公司*2	723,000,000.00	2019/12/24	2022/12/26	是
珠海华发集团有限公司*2	1,389,000,000.00	2019/3/27	2037/3/26	否
珠海华发集团有限公司*2	1,485,000,000.00	2020/11/3	2023/11/2	否
珠海华发集团有限公司*2	1,849,000,000.00	2022/7/13	2040/7/13	否
珠海华发集团有限公司*2	973,000,000.00	2022/12/26	2040/12/26	否

关联担保情况说明

√适用 □不适用

*1 根据公司第九届董事局第七十三次会议审议通过的《关于华发集团为供应链金融资产支持产品提供担保及公司向其提供反担保暨关联交易的议案》，公司控股股东珠海华发集团有限公司（以下简称“华发集团”）作为发行主体，以承包商及供应商对公司及下属公司的应收账款债权为基础资产，开展储架式供应链金融资产证券化业务（以下简称：“供应链 ABS”）；以上述供应链 ABS 相同的基础资产，在银行间市场交易商协会注册供应链金融资产支持票据（以下简称“ABN”）。华发集团对本公司及下属子公司供应链 ABS、ABN 付款义务提供担保，担保的主债权本金不超过人民币 200 亿元。同时本公司对华发集团上述担保提供反担保。该事项经 2020 年第五次临时股东大会决议通过。截至 2022 年 12 月 31 日，珠海华发集团有限公司实际担保供应链 ABS、ABN 付款义务金额为 40.82 亿元，同时本公司为其提供反担保。

*2 公司控股股东珠海华发集团有限公司作为担保人为本公司发行的“中联前海开源-华发租赁住房一号资产支持专项计划”、“华金-华发租赁住房二号资产支持专项计划”提供不可撤销的连带责任保证担保。就珠海华发集团有限公司提供的担保，公司提供反担保，反担保事项已经公司第九届董事局第三十五次会议及 2018 年第七次临时股东大会审议通过。截至 2022 年 12 月 31 日，珠海华发集团有限公司实际担保租赁住房金额为 56.96 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	1,000,000.00	2020 年度	2022 年度	
珠海华发集团财务有限公司	419,000,000.00	2020 年度	2023 年度	
珠海华发集团财务有限公司	2,750,000,000.00	2021 年度	2022 年度	
珠海华发集团财务有限公司	100,000,000.00	2021 年度	2024 年度	
珠海华发集团财务有限公司	300,000,000.00	2022 年度	2022 年度	
珠海华发集团财务有限公司	890,000,000.00	2022 年度	2024 年度	
珠海华发集团财务有限公司	3,513,800,000.00	2022 年度	2025 年度	
珠海华发拍卖有限公司	11,000,000.00	2022 年度	2024 年度	
珠海华发投资控股集团有限公司	367,500,000.00	2021 年度	2022 年度	
横琴华通金融租赁有限公司	82,963,132.62	2019 年度	2022 年度	
横琴华通金融租赁有限公司	155,714,285.72	2022 年度	2022 年度	
横琴华通金融租赁有限公司	344,285,714.28	2022 年度	2025 年度	
横琴国际知识产权交易中心有限公司	50,000,000.00	2022 年度	2024 年度	
上海华发盈期实业有限公司	30,000,000.00	2022 年度	2024 年度	
天津华金瑞盈股权投资基金管理有限公司	10,000,000.00	2022 年度	2024 年度	
珠海产权交易中心有限责任公司	139,000,000.00	2022 年度	2024 年度	
华金国际商业保理（珠海）有限公司	1,255,000,000.00	2021 年度	2022 年度	
华金国际商业保理（珠海）有限公司	100,000,000.00	2022 年度	2022 年度	
华金国际商业保理（珠海）有限公司	2,210,000,000.00	2022 年度	2024 年度	
华金资产管理（深圳）有限公司	2,500,000,000.00	2020 年度	2024 年度	
华金资产管理（深圳）有限公司	164,820,824.30	2022 年度	2022 年度	
华金资产管理（深圳）有限公司	650,000,000.00	2022 年度	2024 年度	
珠海华金普惠金融控股有限公司	40,000,000.00	2022 年度	2024 年度	
珠海华发供应链金融服务有限公司	105,000,000.00	2022 年度	2024 年度	
珠海华金融资担保有限公司	40,000,000.00	2022 年度	2024 年度	
珠海华金融资担保有限公司	20,000,000.00	2022 年度	2024 年度	
珠海华金小额贷款有限公司	65,000,000.00	2022 年度	2024 年度	
珠海华润银行股份有限公司	200,000,000.00	2019 年度	2022 年度	
珠海华润银行股份有限公司	500,000.00	2021 年度	2022 年度	
珠海华润银行股份有限公司	399,500,000.00	2021 年度	2025 年度	
珠海农村商业银行股份有限公司	8,000,000.00	2021 年度	2022 年度	
珠海农村商业银行股份有限公司	392,000,000.00	2021 年度	2024 年度	
珠海农村商业银行股份有限公司	300,000,000.00	2022 年度	2025 年度	
香港华发投资控股有限公司	269,000,000.00	2016 年度	2026 年度	
香港华发投资控股有限公司	231,000,000.00	2017 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	2024 年度	
香港华发投资控股有限公司	8,000 万美元	2020 年度	2025 年度	
香港华发投资控股有限公司	15,000 万美元	2021 年度	2025 年度	
GUANG YU GLOBAL FUND LP	156,310,354.46 美元	2019 年度	2024 年度	
GUANG YU GLOBAL FUND LP	400 万美元	2020 年度	2024 年度	
GUANG YU GLOBAL FUND LP	2,250 万美元	2021 年度	2024 年度	
GUANG YU GLOBAL FUND LP	1,500 万美元	2022 年度	2024 年度	
成都华锦铭弘实业有限公司	345,382,012.05	2022 年度	2022 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	108,184,572.50	2020 年度	/	
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	35,400,000.00	2020 年度	2022 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	/	
广州市增城区越华房地产开发有限公司	18,337,266.28	2020 年度	2022 年度	
杭州锦瑜置业有限公司	675,000,000.00	2021 年度	2022 年度	
杭州锦瑜置业有限公司	52,250,000.00	2022 年度	2022 年度	
杭州锦瑜置业有限公司	241,109,277.89	分批拆入	2022 年度	
杭州兆宜企业管理有限公司	62,114,258.26	2022 年度	2022 年度	
杭州兆越房地产有限公司	1,312,041,741.74	2022 年度	/	
湖北联辰房地产开发有限公司	14,815,511.57	分批拆入	/	
惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	1,122,000,000.00	2022 年度	/	
惠州和汇置业有限公司	404,950,774.59	2021 年度	2022 年度	
惠州和汇置业有限公司	653,458,400.00	分批拆入	2022 年度	
南京华崧房地产开发有限公司	61,579,513.42	2020 年度	2022 年度	
南京华崧房地产开发有限公司	263,679,513.42	2022 年度	/	
南京华崧房地产开发有限公司	138,900,000.00	2022 年度	2022 年度	
南京铧美装饰工程有限公司	20,400,000.00	2022 年度	/	
南京铧美装饰工程有限公司	2,888,000.00	2022 年度	2022 年度	
南京荟合置业有限公司	83,869,040.42	2020 年度	/	
南京荟合置业有限公司	28,559,937.17	2021 年度	/	
南京荟合置业有限公司	14,280,000.00	2022 年度	/	
南京仁恒江岛置业有限公司	120,000,000.00	2022 年度	/	
南京裕晟置业有限公司	242,400,000.00	2020 年度	/	
南京裕晟置业有限公司	153,600,000.00	2020 年度	2022 年度	
南京裕晟置业有限公司	57,600,000.00	2021 年度	/	
南通招通置业有限公司	433,651,873.28	2021 年度	/	
南通招通置业有限公司	524,368,541.16	2022 年度	/	
宁波招海置业有限公司	430,000,000.00	2020 年度	/	
上海古锋房地产开发有限公司	1,527,771,000.00	2022 年度	/	
上海古锋房地产开发有限公司	1,361,685,500.00	2022 年度	2022 年度	
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	9,750,327.32	2021 年度	/	
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	50,237,672.68	2021 年度	2022 年度	
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	24,995,000.00	2022 年度	/	
上海铧曦房地产开发有限公司	24,000,000.00	2022 年度	/	
上海铧曦房地产开发有限公司	2,613,292.40	2022 年度	2022 年度	
上海乔浦房地产开发有限公司	362,844,195.74	2022 年度	/	
上海招盛房地产开发有限公司	129,850,000.00	2020 年度	2022 年度	
上海招盛房地产开发有限公司	518,420,000.00	2021 年度	/	
上海招盛房地产开发有限公司	20,580,000.00	2021 年度	2022 年度	
深圳融华置地投资有限公司	69,570,200.00	2020 年度	2022 年度	
深圳融祺投资发展有限公司	38,000,000.00	2021 年度	2022 年度	
深圳融祺投资发展有限公司	15,000,000.00	2022 年度	/	
深圳市润招房地产有限公司	520,200,000.00	2021 年度	/	
深圳市润招房地产有限公司	85,000,000.00	2021 年度	2022 年度	
深圳市润招房地产有限公司	34,000,000.00	2022 年度	2022 年度	
苏州禾发房地产开发有限公司	491,856,719.45	分批拆入	2022 年度	
苏州市盛澜美科房地产有限公司	120,000,000.00	2022 年度	/	
苏州市盛澜美科房地产有限公司	314,710,000.00	2022 年度	2022 年度	
太仓仁铧房地产开发有限公司	1,298,500,000.00	2022 年度	/	

太仓商盛商务咨询有限公司	5,747,210.00	2020 年度	/	
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	81,683,000.00	2020 年度	/	
威海墨芳城房地产开发有限公司	78,547,474.60	2021 年度	2022 年度	
武汉中央商务区投资开发有限公司	807,007,164.85	分批拆入	/	
西安紫晟置业有限公司	329,600,052.84	2022 年度	2022 年度	
西安紫海置业有限公司	210,000,000.00	2021 年度	/	
西安紫海置业有限公司	130,000,000.00	2021 年度	2022 年度	
西安紫海置业有限公司	80,000,000.00	2022 年度	/	
西安紫涛置业有限公司	39,850,681.79	2021 年度	/	
西安紫涛置业有限公司	206,000,000.00	2021 年度	2022 年度	
长沙懿德房地产有限公司	561,050,000.00	2021 年度	/	
长沙懿德房地产有限公司	164,150,000.00	2021 年度	2022 年度	
长沙懿德房地产有限公司	188,265,693.00	2022 年度	/	
珠海华发凤凰房产开发有限公司	5,100,000.00	2022 年度	/	
珠海华发新城置业有限公司	55,000,000.00	2022 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	33,030,000.00	2020 年度	2022 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	/	
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	332,186,000.00	2021 年度	2022 年度	
珠海雍景华越房地产有限公司	32,082,960.96	2022 年度	/	
珠海正汉置业有限公司	173,082,258.15	2021 年度	/	
珠海正汉置业有限公司	561,531,514.81	2022 年度	/	
珠海正汉置业有限公司	80,000,000.00	2022 年度	2022 年度	

关联方拆入资金说明：

本公司根据内部审批流程，向控股股东及其关联方申请借款，截止 2022 年 12 月 31 日，向控股股东及其下属公司拆入资金余额为人民币 1,129,280.00 万元、美元 62,781.04 万元；向控股股东联合营企业拆入资金余额人民币 143,578.57 万元；公司及下属子公司向珠海华发集团财务有限公司所拆入资金全部由本公司提供保证担保。

本公司依据项目合作开发协议，按照各项目的资金情况，从合营、联营企业取得项目盈余资金本金余额合计人民币 1,235,935.91 万元。

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
YANLORD ECO ISLAND INVESTMENTS PTE.LTD	5,000 万美元	2017 年度	/	
YANLORD ECO ISLAND INVESTMENTS PTE.LTD	1,000 万美元	2018 年度	/	
北京星泰通府置业有限公司	116,778,422.22	2021 年度	/	
北京星泰通府置业有限公司	12,416,250.00	2022 年度	/	
北京星泰通府置业有限公司	179,607,499.99	分批拆出	/	
北京中冶名盈房地产开发有限公司	1,287,900,000.00	2022 年度	/	
北京中冶名盈房地产开发有限公司	1,752,900,000.00	2021 年度	2022 年度	

北京中冶名盈房地产开发有限公司	255,000,000.00	2022 年度	2022 年度	
成都华锦铭弘实业有限公司	35,513,725.90	2022 年度	/	
成都华锦铭弘实业有限公司	1,221,624,387.17	2022 年度	2022 年度	
鄂州滨湖地产有限责任公司	6,000,000.00	分批拆出	/	
富安商务有限公司	238,859,520.00	2020 年度	2022 年度	
广州海灏科技产业营运有限公司	160,826,443.33	2021 年度	/	
广州海灏科技产业营运有限公司	68,600,000.00	2022 年度	/	
广州海灏科技产业营运有限公司	396,900,000.00	2021 年度	2022 年度	
广州华骁房地产开发有限公司	1,115,433,000.00	2022 年度	/	
广州市润晔置业有限公司	193,273,150.00	2019 年度	/	
广州市润晔置业有限公司	33,500,000.00	2021 年度	/	
广州市润晔置业有限公司	27,000,000.00	2022 年度	/	
广州市增城区越华房地产开发有限公司	80,655,715.21	2022 年度	/	
杭州兆越房地产有限公司	259,205,296.00	2022 年度	2022 年度	
湖北联辰房地产开发有限公司	167,450,000.00	分批拆出	/	
湖北疏港投资有限公司	300,000.00	分批拆出	/	
湖南梦想滨水湾置业有限公司	309,326,049.23	分批拆出	2022 年度	
惠州和汇置业有限公司	100,000,000.00	2022 年度	2022 年度	
惠州融拓置业有限公司	62,500,000.00	2019 年度	/	
惠州融拓置业有限公司	187,500,000.00	2019 年度	2022 年度	
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	224,330,000.00	2020 年度	/	
南京华铎房地产开发有限公司	305,000,000.00	2022 年度	/	
南京华铎房地产开发有限公司	344,723,250.00	分批拆出	/	
南京华铎房地产开发有限公司	240,000,000.00	分批拆出	2022 年度	
南京华崧房地产开发有限公司	37,420,486.58	2022 年度	2022 年度	
南京铧隅房地产开发有限公司	1,002,458,574.74	2021 年度	2022 年度	
南京仁恒江岛置业有限公司	148,073,139.32	2018 年度	2022 年度	
南京仁恒江岛置业有限公司	10,200,000.00	2019 年度	2022 年度	
南京颐铧居置业有限公司	314,996,661.20	2022 年度	/	
南京颐铧居置业有限公司	221,017,330.60	2021 年度	2022 年度	
南京颐铧居置业有限公司	398,982,669.40	2022 年度	2022 年度	
上海古锋房地产开发有限公司	651,185,500.00	2022 年度	2022 年度	
上海铧曦房地产开发有限公司	155,000,000.00	2021 年度	2022 年度	
上海铧曦房地产开发有限公司	65,000,000.00	2022 年度	2022 年度	
上海铧曦房地产开发有限公司	258,370,792.40	分批拆出	2022 年度	
上海晋镧房地产开发有限公司	398,489,640.00	2020 年度	2022 年度	
上海晋镧房地产开发有限公司	292,248,000.00	2021 年度	2022 年度	
上海晋镧房地产开发有限公司	36,000,000.00	2022 年度	2022 年度	
上海乔浦房地产开发有限公司	85,452,570.00	2021 年度	2022 年度	
上海乔浦房地产开发有限公司	9,800,000.00	2022 年度	2022 年度	
上海信浦东岸置业有限公司	45,000,000.00	2019 年度	2022 年度	
上海信浦东岸置业有限公司	45,000,000.00	2022 年度	/	
深圳融华置地投资有限公司	11,235,700.00	2022 年度	/	
苏州禾发房地产开发有限公司	220,933,047.57	2019 年度	2022 年度	
苏州禾发房地产开发有限公司	44,015,503.01	2021 年度	2022 年度	
苏州市盛澜美科房地产有限公司	433,738,570.39	2020 年度	2022 年度	
苏州新铧恒建设发展有限公司	45,398,867.97	2022 年度	/	

太仓华仁房地产开发有限公司	1,260,000,000.00	2020 年度	2022 年度	
太仓仁发房地产开发有限公司	5,880.00	2021 年度	/	
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	202,400,000.00	2021 年度	/	
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	23,949,526.12	2022 年度	/	
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	9,421,500.00	2021 年度	/	
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	64,141,500.00	2022 年度	/	
武汉华启房地产开发有限公司	35,969,383.95	2022 年度	2022 年度	
武汉华怡城房地产开发有限公司	129,633,826.53	2022 年度	2022 年度	
武汉华中投地产开发有限公司	9,486,913.32	2022 年度	2022 年度	
武汉中央商务区投资开发有限公司	153,000,000.00	2021 年度	/	
武汉中央商务区投资开发有限公司	1,051,383,075.29	2022 年度	/	
武汉中央商务区投资开发有限公司	619,852,340.22	分批拆出	/	
武汉中央商务区投资开发有限公司	26,551,594.12	分批拆出	2022 年度	
西安紫晟置业有限公司	30,399,947.16	2022 年度	/	
长沙雍景房地产有限公司	15,435,725.89	2020 年度	2022 年度	
珠海华发广昌房产开发有限公司	10,200,000.00	2020 年度	/	
珠海华发广昌房产开发有限公司	10,965,000.00	2021 年度	/	
珠海华发广昌房产开发有限公司	7,650,000.00	2022 年度	/	
珠海景华房地产有限公司	118,796,250.00	2021 年度	/	
珠海景华房地产有限公司	101,000,000.00	2021 年度	2022 年度	
珠海琴发投资有限公司	949,747,911.58	2018 年度	/	
珠海琴发投资有限公司	200,000,000.00	2022 年度	/	
珠海市碧湖房地产开发有限公司	147,231,905.99	2020 年度	/	
珠海市碧湖房地产开发有限公司	423,022,900.00	2021 年度	/	
珠海市碧湖房地产开发有限公司	636,579,100.00	2022 年度	/	
珠海市碧湖房地产开发有限公司	207,059,380.00	2020 年度	2022 年度	
珠海市海灏实业投资有限公司	186,200,000.00	2022 年度	/	
珠海市海灏实业投资有限公司	98,000,000.00	2022 年度	2022 年度	
珠海市恒华教育投资有限公司	20,000,000.00	2021 年度	/	
珠海市恒华教育投资有限公司	20,560,000.00	2022 年度	/	
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	240,281,039.44	2017 年度	/	
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	419,463,474.00	2019 年度	/	
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	887,295,035.13	2020 年度	/	
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	86,293,700.00	2022 年度	/	

关联方拆出资金说明：

截止 2022 年 12 月 31 日，本公司根据项目合作开发协议，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 1,135,727.88 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

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

珠海华实智远资产管理有限公司	出售金融资产和股权投资		1,992,745,649.26
珠海华发实体产业投资控股有限公司	出售股权投资		235,347,800.00
深圳市维业装饰集团股份有限公司	出售股权投资		308,500,000.00
华发物业服务集团有限公司	收购股权投资		32,817,200.00
珠海华发望海楼酒店有限公司 *1	收购股权投资	347,608.00	
合计		347,608.00	2,569,410,649.26

*1 公司下属子公司珠海华发华诚教育有限公司以 347,608.00 元价格收购珠海华发望海楼酒店有限公司所持珠海华发容视界旅行社有限公司 100%股权

(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	6,453.00	6,566.80

(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 月签定商标转让合同，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）向子公司单方增资

经公司第十届董事局第十三次会议审议通过，本公司向控股子公司珠海市海川地产有限公司进行单方增资，增资金额 54,412.16 万元；其中认缴新增注册资本 903.61 万元。增资后海川公司的注册资本为人民币 100,903.61 万元，本公司持股比例变更为 50.20%。上述增资均以现金方式进行。

（3）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（以下简称：“供应链 ABS”），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为 88.08 亿元。

（4）经公司 2022 年 11 月 25 日召开的第十届董事局第二十二次会议审议通过，公司全资香港子公司光杰投资有限公司以协议受让方式，收购关联方香港华发投资控股有限公司持有的铧金投资有限公司 100%股权，交易对价为人民币 43,734.97 万元。具体情况详见附注十五资产负债表日后事项所述。

（5）与关联金融机构货币资金往来

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方名称	期末余额	上期期末余额
本公司及下属公司	珠海华发集团财务有限公司*1	19,008,123,339.48	19,336,692,762.30

本公司及下属公司	珠海华润银行股份有限公司*2	96,791,430.60	620,906,754.36
本公司及下属公司	珠海农村商业银行股份有限公司*3	104,990,786.73	3,933,338.06

*1 本公司及下属公司本年度在珠海华发集团财务有限公司（以下简称“集团财务公司”）的货币资金存款发生额增加 905,206,744,822.73 元，发生额减少 905,535,314,245.55 元。由于本公司及子公司在集团财务公司开立账户较多，且交易频繁，因此上述发生额中包括各账户之间相互划转等情况的金额。

*2 本公司及下属公司本年度在珠海华润银行股份有限公司的货币资金存款发生额增加 11,218,247,308.31 元，发生额减少 11,742,362,632.07 元。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。

*3 本公司及下属公司本年度在珠海农村商业银行股份有限公司的货币资金存款发生额增加 2,971,820,328.42 元，发生额减少 2,870,762,879.75 元。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。

（6）与关联方利息交易

① 应付关联方利息

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	贷款利息支出	657,281,908.88	1,726,809,115.72
合营联营企业	利息支出	68,113,130.41	123,389,130.88
合计		725,395,039.29	1,850,198,246.60

② 应收关联方利息

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	利息收入	137,847,977.74	190,566,395.90
合营联营企业	利息收入	441,973,051.61	476,956,682.95
合计		579,821,029.35	667,523,078.85

6、 关联方应收应付款项

(1).应收项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收股利	上海华泓钜盛房地产开发有限公司			189,962,000.00	

应收股利	宁波招海置业有限公司	90,000,000.00			
应收股利	南京荟合置业有限公司	28,560,000.00			
应收账款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	128,201,959.79	6,410,097.99	93,077,675.11	4,653,883.75
应收账款	上海乔浦房地产开发有限公司	47,285,707.66			
应收账款	杭州兆越房地产有限公司	31,281,600.00			
应收账款	西安紫海置业有限公司	29,379,225.00		38,451,953.77	
应收账款	珠海琴发实业有限公司	26,114,697.59		17,905,726.05	
应收账款	湖南梦想滨水湾置业有限公司	22,174,978.17			
应收账款	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	16,283,883.17			
应收账款	深圳融华置地投资有限公司	13,151,208.98		16,008,027.38	
应收账款	南京华铎房地产开发有限公司	11,243,787.47		19,529,610.74	
应收账款	建泰建设有限公司	9,520,766.10	476,038.31		
应收账款	苏州市盛澜美科房地产有限公司	8,615,518.74			
应收账款	珠海华发华毓投资建设有限公司	8,332,137.06	416,606.85		
应收账款	西安紫涛置业有限公司	8,216,325.00		1,667,693.02	
应收账款	珠海景华房地产有限公司	7,168,997.22		5,516,122.40	
应收账款	上海信浦东岸置业有限公司	4,094,796.25		5,929,101.00	
应收账款	珠海华发珠澳发展有限公司	3,908,596.00	195,429.80		
应收账款	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	3,783,523.73		2,579,562.19	
应收账款	珠海正汉置业有限公司	3,227,334.17		4,735,772.59	
应收账款	南京颐铧居置业有限公司	3,145,250.00			
应收账款	珠海华勤开发建设有限公司	3,124,275.00	156,213.75		
应收账款	北京星泰通府置业有限公司	2,942,597.61			
应收账款	珠海华宸开发建设有限公司	2,219,125.06	110,956.25		

应收账款	珠海华发景龙建设有限公司	2,023,857.26	101,192.86		
应收账款	珠海市碧湖房地产开发有限公司	1,667,419.03		3,343,000.00	
应收账款	上海古锋房地产开发有限公司	1,590,030.00			
应收账款	珠海市安宜建设投资有限公司	1,561,603.47	78,080.17		
应收账款	广东富源实业集团有限公司	1,536,150.00	76,807.50		
应收账款	珠海华发城市之心建设控股有限公司	1,480,500.00	74,025.00		
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	1,141,098.74	57,054.94		
应收账款	珠海华昕开发建设有限公司	1,100,000.00	55,000.00		
应收账款	成都华锦铭弘实业有限公司	1,045,732.25			
应收账款	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	1,044,262.91		1,876,969.35	
应收账款	珠海市恒华教育投资有限公司	752,500.00		1,397,500.00	
应收账款	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	133,050.00		2,500,000.00	
应收账款	上海晋镧房地产开发有限公司			1,621,503.00	
应收账款	关联方小额往来	3,497,910.75	134,999.36	1,109,503.04	643.72
其他应收款	南通招通置业有限公司	17,000,000.00		3,000,000.00	
其他应收款	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	11,209,526.12			
其他应收款	深圳融祺投资发展有限公司	10,777,167.34		10,777,167.34	
其他应收款	北京铧发企业管理有限公司	5,442,309.00	272,115.45		
其他应收款	上海铄兑物业管理有限公司	5,000,000.00	250,000.00		
其他应收款	珠海华方物业运营管理有限公司	3,551,203.08		5,348,241.90	
其他应收款	惠州融拓置业有限公司	3,218,638.40		3,218,638.40	
其他应收款	上海招盛房地产开发有限公司	3,200,000.00			
其他应收款	南京颐铧居置业有限公司	2,991,265.69			
其他应收款	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	2,328,000.00		2,328,000.00	

其他应收款	武汉中央商务区投资开发有限公司	1,981,836.28		2,314,094.68	
其他应收款	华发物业服务有限公司	1,547,094.05	113,908.74		
其他应收款	珠海市恒华教育投资有限公司	1,204,000.45			
其他应收款	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	276,581.97		1,675,668.33	
其他应收款	深圳融华置地投资有限公司	252,471.01		1,960,000.00	
其他应收款	深圳市润招房地产有限公司			13,755,065.76	
其他应收款	关联方小额往来	3,777,377.58	51,609.77	3,130,046.46	42,622.11
预付账款	上海铧兑实业发展有限公司	1,105,887.51			
预付账款	关联方小额往来	324,745.21			
合同资产	珠海华勤开发建设有限公司	2,149,729.04		1,072,999.39	
合同资产	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	1,841,868.00		4,385,174.47	
合同资产	珠海琴发实业有限公司	1,214,756.09		1,214,756.09	
合同资产	横琴华通金融租赁有限公司	1,004,627.76			
合同资产	其他关联方	3,181,364.23		4,157,481.02	
其他流动资产	珠海琴发投资有限公司	1,518,603,314.76		1,259,644,991.20	
其他流动资产	南京仁恒江岛置业有限公司			286,932,421.44	
其他流动资产	南京荟合置业有限公司			18,811,991.00	
其他流动资产	珠海市碧湖房地产开发有限公司	1,206,833,905.99		777,314,185.99	
其他流动资产	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	1,633,333,248.57		1,547,179,322.97	
其他流动资产	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	74,497,369.00		9,426,210.75	
其他流动资产	上海信浦东岸置业有限公司	45,000,000.00		45,000,000.00	
其他流动资产	交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	238,892,755.83		224,330,000.00	
其他流动资产	惠州融拓置业有限公司	72,962,500.00		362,501,424.77	
其他流动资产	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	217,220,426.43		202,400,000.00	

其他流动资产	广州市润晔置业有限公司	303,755,443.17		266,526,461.71	
其他流动资产	富安商务有限公司			238,870,030.49	
其他流动资产	广州海灏科技产业营运有限公司	263,793,727.77		557,726,443.33	
其他流动资产	上海晋镧房地产开发有限公司			859,935,515.00	
其他流动资产	上海乔浦房地产开发有限公司			141,855,804.26	
其他流动资产	苏州禾发房地产开发有限公司			264,948,550.58	
其他流动资产	苏州市盛澜美科房地产有限公司			433,738,570.39	
其他流动资产	太仓华仁房地产开发有限公司			1,260,000,000.00	
其他流动资产	长沙雍景房地产有限公司	8,730,768.04		24,346,495.48	
其他流动资产	珠海华发广昌房产开发有限公司	28,815,000.00		21,165,000.00	
其他流动资产	上海铘曦房地产开发有限公司			486,217,372.91	
其他流动资产	南京华铎房地产开发有限公司	964,686,324.35		875,915,302.28	
其他流动资产	武汉中央商务区投资开发有限公司	1,820,933,748.85		799,403,934.34	
其他流动资产	武汉华启房地产开发有限公司			1,155,073.55	
其他流动资产	武汉华中投地产开发有限公司			1,416,426.16	
其他流动资产	武汉华怡城房地产开发有限公司			15,706,044.52	
其他流动资产	湖南梦想滨水湾置业有限公司	121,861,327.03		424,922,853.27	
其他流动资产	珠海雍景华越房地产有限公司			6,095,245.32	
其他流动资产	珠海景华房地产有限公司	141,249,922.72		233,871,169.29	
其他流动资产	北京星泰通府置业有限公司	308,802,172.21		298,363,040.46	
其他流动资产	南京铘隅房地产开发有限公司			1,002,458,574.74	
其他流动资产	珠海市恒华教育投资有限公司	40,560,000.00		20,000,000.00	
其他流动资产	南京颐铘居置业有限公司	346,011,723.63		221,017,330.60	
其他流动资产	北京中冶名盈房地产开发有限公司	1,431,572,400.00		1,767,702,266.67	

其他流动资产	YANLORD ECO ISLAND INVESTMENTS PTE.LTD	417,876,172.35		382,542,121.92	
其他流动资产	广州华骁房地产开发有限公司	1,115,433,000.00			
其他流动资产	湖北联辰房地产开发有限公司	167,450,000.00			
其他流动资产	鄂州滨湖地产有限责任公司	6,000,000.00			
其他流动资产	西安紫晟置业有限公司	59,590,682.31			
其他流动资产	珠海市海灏实业投资有限公司	186,200,000.00			
其他流动资产	成都华锦铭弘实业有限公司	45,227,288.38			
其他流动资产	苏州新铧恒建设发展有限公司	45,842,768.01			
其他流动资产	广州市增城区越华房地产开发有限公司	80,655,715.21			
其他流动资产	深圳融华置地投资有限公司	11,435,157.69			
其他流动资产	关联方小额往来	305,880.00		5,880.00	
一年内到期的非流动资产	深圳市维业装饰集团股份有限公司	25,705,820.42		24,211,943.52	
长期应收款	深圳市维业装饰集团股份有限公司	83,785,089.92		109,490,910.35	

(2).应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	建泰建设有限公司	1,449,629,974.25	647,466,657.09
应付账款	珠海华发景龙建设有限公司	949,100,668.54	718,441,931.53
应付账款	华金证券股份有限公司	89,357,407.37	
应付账款	北京迪信通商贸股份有限公司	66,162,264.15	
应付账款	深圳市维业装饰集团股份有限公司	94,675,917.00	35,419,901.20
应付账款	珠海迪信通商贸有限公司	26,951,400.00	
应付账款	华金国际商业保理（珠海）有限公司	20,730,000.00	
应付账款	珠海华发商贸控股有限公司	17,566,412.11	
应付账款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	10,529,479.93	4,445,200.00
应付账款	珠海华发国际会展管理有限公司	10,000,000.00	
应付账款	珠海华发澳服企业孵化管理有限公司	9,481,035.89	
应付账款	珠海华发珠澳发展有限公司	7,606,250.13	

应付账款	华发物业服务有限公司	6,964,713.53	5,031,409.99
应付账款	广东省维业科技有限公司	4,931,655.50	
应付账款	珠海华发国际酒店管理有限公司	4,858,940.00	
应付账款	广东迪信通商贸有限公司	3,953,222.30	
应付账款	北京迪信通电子通信技术有限公司	3,140,000.00	
应付账款	河南迪信通电子通信技术有限公司	2,355,000.00	
应付账款	上海迪信电子通信技术有限公司	1,932,830.19	
应付账款	河北迪信电子通信设备有限公司	1,730,000.00	
应付账款	沈阳通联四海电子通信技术有限公司	1,660,000.00	
应付账款	武汉易通达通讯器材有限公司	1,455,000.00	
应付账款	浙江迪信通商贸有限公司	1,371,509.43	
应付账款	福建迪信电子通信技术有限公司	1,360,000.00	
应付账款	合肥迪信通通信技术有限公司	1,302,641.50	
应付账款	珠海华发数智技术有限公司	1,385,868.52	
应付账款	郑州迪信通电子通信技术有限公司	1,080,000.00	
应付账款	关联方小额往来	4,879,699.04	1,862,389.96
预收账款	关联方小额往来	733,902.82	
合同负债	关联方小额往来	247,383.92	
其他应付款	上海古锋房地产开发有限公司	1,525,393,038.71	
其他应付款	杭州兆越房地产有限公司	1,312,041,741.74	
其他应付款	太仓仁铧房地产开发有限公司	1,298,500,000.00	
其他应付款	惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	1,122,000,000.00	
其他应付款	南通招通置业有限公司	958,020,414.44	433,651,873.28
其他应付款	武汉中央商务区投资开发有限公司	807,349,035.83	807,519,486.25
其他应付款	长沙懿德房地产有限公司	747,774,138.24	723,658,445.24
其他应付款	珠海正汉置业有限公司	734,731,178.75	108,366,331.79
其他应付款	深圳市润招房地产有限公司	520,200,000.00	605,200,000.00
其他应付款	上海招盛房地产开发有限公司	518,420,000.00	668,850,000.00
其他应付款	宁波招海置业有限公司	470,824,972.22	454,040,041.66
其他应付款	上海乔浦房地产开发有限公司	362,844,195.74	
其他应付款	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	333,984,572.50	369,384,572.50
其他应付款	南京裕晟置业有限公司	300,000,000.00	453,600,000.00
其他应付款	西安紫海置业有限公司	290,000,000.00	340,000,000.02
其他应付款	南京华崧房地产开发有限公司	263,479,928.97	61,579,513.42
其他应付款	南京荟合置业有限公司	126,708,977.59	112,428,977.59
其他应付款	苏州市盛澜美科房地产有限公司	124,245,079.89	
其他应付款	南京仁恒江岛置业有限公司	120,264,016.67	
其他应付款	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	81,588,303.08	81,588,303.08
其他应付款	珠海华发新城置业有限公司	58,703,276.68	
其他应付款	珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	55,050,000.00	49,898,516.35
其他应付款	珠海华发景龙建设有限公司	36,158,998.51	30,741,637.94
其他应付款	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	41,177,400.00	55,111,333.00
其他应付款	西安紫涛置业有限公司	39,850,681.79	245,850,681.78
其他应付款	广州华骁房地产开发有限公司	39,600,000.00	

其他应付款	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	35,022,938.46	59,988,000.00
其他应付款	珠海雍景华越房地产有限公司	32,082,960.96	19,842,960.96
其他应付款	深圳融祺投资发展有限公司	26,432,854.17	48,975,798.61
其他应付款	上海铧曦房地产开发有限公司	24,000,000.00	
其他应付款	南京铧美装饰工程有限公司	20,400,000.00	
其他应付款	湖北联辰房地产开发有限公司	14,815,511.57	
其他应付款	建泰建设有限公司	9,771,821.11	
其他应付款	太仓商盛商务咨询有限公司	5,747,210.00	5,747,210.00
其他应付款	珠海华发凤凰房产开发有限公司	5,100,000.00	
其他应付款	北京星泰通府置业有限公司	3,827,044.72	3,955,246.91
其他应付款	珠海琴发实业有限公司	1,729,362.37	1,729,366.00
其他应付款	珠海迪信通商贸有限公司	1,121,622.00	
其他应付款	深圳融华置地投资有限公司	72,153.77	69,570,200.00
其他应付款	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	63,462.80	332,186,000.00
其他应付款	杭州锦瑜置业有限公司		916,109,277.89
其他应付款	惠州和汇置业有限公司		683,458,400.00
其他应付款	苏州禾发房地产开发有限公司		516,897,256.40
其他应付款	威海墨芳城房地产开发有限公司		78,547,474.60
其他应付款	广州市增城区越华房地产开发有限公司	76,341.22	18,337,266.28
其他应付款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司		4,472,516.58
其他应付款	关联方小额往来	2,665,129.79	1,607,049.27
长期借款	华金国际商业保理（珠海）有限公司	2,210,000,000.00	1,255,000,000.00
长期借款	华金资产管理（深圳）有限公司	2,500,000,000.00	
长期借款	珠海华发集团财务有限公司	4,501,800,000.00	3,270,000,000.00
长期借款	横琴华通金融租赁有限公司	323,142,857.16	43,014,844.28
长期借款	珠海农村商业银行股份有限公司	678,000,000.00	400,000,000.00
长期借款	珠海华润银行股份有限公司	399,500,000.00	400,000,000.00
长期借款	Guang Yu Global Fund LP	1,371,115,648.91	1,165,544,348.40
长期借款	香港华发投资控股有限公司	3,517,906,642.49	3,241,551,065.76
一年内到期的非流动负债	珠海华润银行股份有限公司		200,000,000.00
一年内到期的非流动负债	珠海华发集团财务有限公司	421,000,000.00	
一年内到期的非流动负债	横琴华通金融租赁有限公司	21,142,857.12	39,948,288.34
一年内到期的非流动负债	珠海农村商业银行股份有限公司	14,000,000.00	
一年内到期的非流动负债	华发集团及下属子公司	32,860,227.32	6,224,383.12
一年内到期的非流动负债	合营联营企业	8,273,468.44	8,540,790.00
其他非流动负债	珠海华发投资控股集团有限公司		367,500,000.00
其他非流动负债	华金资产管理（深圳）有限公司	650,000,000.00	
其他非流动负债	珠海华发供应链金融服务有限公司	105,000,000.00	
其他非流动负债	珠海华发拍卖有限公司	11,000,000.00	
其他非流动负债	珠海华金融资担保有限公司	60,000,000.00	
其他非流动负债	横琴国际知识产权交易中心有限公司	50,000,000.00	
其他非流动负债	珠海产权交易中心有限责任公司	139,000,000.00	
其他非流动负债	上海华发盈期实业有限公司	30,000,000.00	

其他非流动负债	天津华金瑞盈股权投资基金管理有限公司	10,000,000.00	
其他非流动负债	珠海华金小额贷款有限公司	65,000,000.00	
其他非流动负债	珠海华金普惠金融控股有限公司	40,000,000.00	
租赁负债	华发集团及下属子公司	313,320,638.05	232,963,993.25
租赁负债	合营联营企业	10,707,471.54	9,394,868.87

7、 关联方承诺

□适用 √不适用

8、 其他

□适用 √不适用

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

√适用 □不适用

单位：股 币种：人民币

公司本期授予的各项权益工具总额	
公司本期行权的各项权益工具总额	1,751,250.00
公司本期失效的各项权益工具总额	
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	

公司 2017 年 1 月 23 日召开第九届董事局第四次会议审议通过《关于<限制性股票激励计划（草案修订稿）>及摘要的议案》，分别于 2017 年 1 月 19 日、2017 年 1 月 20 日取得广东省人民政府国有资产监督管理委员会核发的《关于珠海华发实业股份有限公司实施股权激励计划的复函》（粤国资函[2017]86 号）、珠海市人民政府国有资产监督管理委员会核发的《关于珠海华发实业股份有限公司实施股权激励计划的批复》（珠国资[2017]34 号），并于 2017 年 2 月 9 日经 2017 年第一次临时股东大会审议通过。

根据上述议案，本激励计划将包括公司董事、高级管理人员及中层管理人员在内的 160 人作为激励对象授予公司限制性股票 779.5 万股，限制性股票的授予日为 2017 年 2 月 13 日，授予价格为 8.94 元/股。本次限制性股票激励计划认购款 69,687,300.00 元，其中增加注册资本 7,795,000.00 元，增加资本公积 61,892,300.00 元。

限制性股票的股权激励计划有效期 6 年，包括锁定期 2 年和解锁期 4 年，若达到该激励计划规定的限制性股票解锁条件，激励对象在 4 年解锁期内依次可申请解锁上限为获授股票数量 25%、25%、25%和 25%的限制性股票。

经本公司第十届董事局第十五次会议及第十届监事会第六次会议，审议通过了《关于公司限制性股票激励计划授予的限制性股票第四个解锁期解锁的议案》，根据《珠海华发实业股份有限公司限制性股票激励计划（草案修订稿）》的相关规定，限制性股票激励计划授予的限制性股票第四个解锁期解锁条件已经满足，公司 130 名激励对象在第四个解锁期解锁限制性股票共计

3,152,250.00 股（原激励股数 1,751,250.00 股）。

2、 以权益结算的股份支付情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

授予日权益工具公允价值的确定方法	授予日股票市价
可行权权益工具数量的确定依据	根据在职激励对象对应的权益工具、以及对未来年度公司业绩的预测进行确定
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	31,174,000.00
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	108,163.92

3、 以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

4、 股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

5、 其他

□适用 √不适用

十四、 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. 截止 2022 年 12 月 31 日，本公司及下属子公司已签署的正在或准备履行的土地出让合同未支付的款项余额 21.59 亿元，剩余款项支出需在合同方履行合同规定的责任与义务的同时，按期支付。

2. 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。

3. 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，截止 2022 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

2、 或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

1. 对关联方提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

为关联方提供担保详见“本附注十二、5”。

2. 为子公司担保

截止 2022 年 12 月 31 日，本公司与下属子公司、以及下属子公司之间银行借款、商业承兑汇票提供担保的余额为 956.23 亿元，其明细如下：

单位：元

贷款主体	担保金额	借款开始日	借款结束日
北京华发永盛置业有限公司	96,587,926.10	2022 年度	2024 年度
常熟铧顺科技产业园投资发展有限公司	452,787,750.00	2020 年度	2023 年度
常熟铧顺科技产业园投资发展有限公司	142,516,800.00	2021 年度	2023 年度
常熟铧顺科技产业园投资发展有限公司	195,960,600.00	2021 年度	2024 年度
常熟铧顺科技产业园投资发展有限公司	187,701,724.13	2021 年度	2025 年度
常熟铧顺科技产业园投资发展有限公司	395,880,000.00	2022 年度	2024 年度
常熟铧顺科技产业园投资发展有限公司	30,987,848.28	2022 年度	2025 年度
成都华枫锦业建设发展有限公司	120,000,000.00	2021 年度	2024 年度
成都华枫锦业建设发展有限公司	45,000,000.00	2022 年度	2024 年度
成都华锦联弘房地产开发有限公司	4,201,266.81	2022 年度	2023 年度
成都华锦焱弘实业有限公司	150,000,000.00	2021 年度	2024 年度
成都华锦焱弘实业有限公司	116,222,026.00	2022 年度	2023 年度
大连华坤房地产开发有限公司	1,470,000,000.00	2022 年度	2025 年度
大连华禄置业发展有限公司	84,444,000.00	2020 年度	2025 年度
大连华禄置业发展有限公司	6,030,000.00	2022 年度	2023 年度
大连华禄置业发展有限公司	27,240,000.00	2022 年度	2025 年度
佛山华标房地产开发有限公司	798,480,000.00	2021 年度	2026 年度
佛山华标房地产开发有限公司	829,953,000.00	2022 年度	2025 年度
佛山华标房地产开发有限公司	100,000,000.00	2022 年度	2027 年度
光涛投资有限公司	1,392,920,574.50	2022 年度	2023 年度
广东湛蓝房地产发展有限公司	1,917,070.97	2022 年度	2023 年度
广东湛蓝房地产发展有限公司	200,000,000.00	2022 年度	2024 年度
广东湛蓝房地产发展有限公司	190,000,000.00	2022 年度	2025 年度
广州华发房地产开发有限公司	462,000,000.00	2022 年度	2024 年度
广州华枫投资有限公司	500,000,000.00	2020 年度	2023 年度
广州华郡房地产开发有限公司	720,000,000.00	2022 年度	2025 年度
广州华宁房地产开发有限公司	1,352,241.99	2022 年度	2023 年度
广州华宁房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2022 年度	2024 年度
广州华申房地产开发有限公司	656,000,000.00	2022 年度	2024 年度
广州越宏房地产开发有限公司	628,830,000.00	2021 年度	2025 年度
广州越宏房地产开发有限公司	138,720,000.00	2022 年度	2025 年度
杭州铧安置业有限公司	811,850,000.00	2021 年度	2024 年度
杭州铧旭置业有限公司	600,054,000.00	2022 年度	2025 年度

贷款主体	担保金额	借款开始日	借款结束日
杭州锦瑜置业有限公司	109,500,000.00	2020 年度	2023 年度
湖北广家洲投资有限公司	114,150,000.00	2021 年度	2023 年度
湖北广家洲投资有限公司	93,000,000.00	2021 年度	2025 年度
华发实业(香港)有限公司	269,000,000.00	2016 年度	2026 年度
华发实业(香港)有限公司	231,000,000.00	2017 年度	2027 年度
华发实业(香港)有限公司	1,392,920,304.19	2018 年度	2024 年度
华发实业(香港)有限公司	34,823,014.36	2020 年度	2023 年度
华发实业(香港)有限公司	557,168,000.00	2020 年度	2025 年度
华发实业(香港)有限公司	1,044,690,000.00	2021 年度	2025 年度
惠州和汇置业有限公司	208,800,000.00	2020 年度	2023 年度
惠州和汇置业有限公司	450,000,000.00	2021 年度	2023 年度
江门华晟房地产开发有限公司	427,500,000.00	2020 年度	2023 年度
江门华铭房地产开发有限公司	1,985,827.53	2022 年度	2023 年度
江门市合睿房地产开发有限公司	43,350,000.00	2020 年度	2023 年度
江门市合睿房地产开发有限公司	10,200,000.00	2021 年度	2023 年度
江门市融建房地产开发有限公司	32,102,396.25	2022 年度	2023 年度
江门市融建房地产开发有限公司	115,200,000.00	2021 年度	2024 年度
昆明华创云房地产开发有限公司	36,894,129.57	2022 年度	2023 年度
昆明华创云房地产开发有限公司	1,490,000,000.00	2022 年度	2027 年度
罗定铧荣商贸有限公司	50,000,000.00	2022 年度	2025 年度
罗定铧盛商贸有限公司	50,000,000.00	2022 年度	2025 年度
罗定铧图商贸有限公司	50,000,000.00	2022 年度	2025 年度
南京铧福置业有限公司	500,000,000.00	2022 年度	2024 年度
南京铧福置业有限公司	1,420,950,000.00	2022 年度	2025 年度
南京铧泓置业有限公司	13,770,000.00	2021 年度	2024 年度
南京铧泓置业有限公司	183,600,000.00	2022 年度	2025 年度
南京铧耀房地产开发有限公司	618,750,000.00	2021 年度	2024 年度
南京铧耀房地产开发有限公司	82,500,000.00	2022 年度	2024 年度
南京铧隅房地产开发有限公司	50,294,291.64	2022 年度	2023 年度
南京铧隅房地产开发有限公司	726,787,500.00	2022 年度	2025 年度
青岛华昂置业有限公司	2,389,154.93	2022 年度	2023 年度
青岛华灿置业有限公司	102,000,000.00	2021 年度	2024 年度
荣成华发房地产开发有限公司	11,235,150.00	2022 年度	2023 年度
汕尾华金房地产开发有限公司	419,000,000.00	2020 年度	2023 年度
上海顾泓房地产开发有限公司	1,008,000,000.00	2022 年度	2025 年度
上海华闵颛宏房地产开发有限公司	300,000,000.00	2022 年度	2024 年度
上海华闵颛宏房地产开发有限公司	1,600,000,000.00	2022 年度	2025 年度
上海铧福创盛企业发展有限公司	820,000,000.00	2022 年度	2027 年度

贷款主体	担保金额	借款开始日	借款结束日
上海浦锋房地产开发有限公司	769,462,500.00	2022 年度	2025 年度
绍兴铧越置业有限公司	262,250,000.00	2020 年度	2023 年度
绍兴铧越置业有限公司	200,000,000.00	2020 年度	2026 年度
绍兴铧越置业有限公司	874,550,000.00	2021 年度	2023 年度
绍兴铧越置业有限公司	787,500,000.00	2021 年度	2024 年度
绍兴铧越置业有限公司	778,000,000.00	2021 年度	2026 年度
绍兴铧越置业有限公司	1,310,000,000.00	2021 年度	2027 年度
绍兴铧越置业有限公司	159,148,247.81	2022 年度	2023 年度
绍兴铧越置业有限公司	400,000,000.00	2022 年度	2024 年度
绍兴铧越置业有限公司	227,500,000.00	2022 年度	2029 年度
绍兴铧越置业有限公司	250,000,000.00	2022 年度	2030 年度
绍兴铧泽置业有限公司	850,000,000.00	2022 年度	2024 年度
绍兴铧泽置业有限公司	630,000,000.00	2022 年度	2025 年度
深圳市鹏嘉实业发展有限公司	280,000,000.00	2022 年度	2024 年度
沈阳华畅置业有限公司	70,000,000.00	2022 年度	2024 年度
沈阳华灏置业有限公司	85,000,000.00	2022 年度	2024 年度
沈阳铧恒置业有限公司	700,000,000.00	2022 年度	2025 年度
沈阳铧欣置业有限公司	47,556,243.14	2022 年度	2023 年度
沈阳中东港商业地产开发有限公司	500,000,000.00	2022 年度	2025 年度
苏州华恒商用置业有限公司	53,298,800.00	2020 年度	2025 年度
苏州华恒商用置业有限公司	101,745,000.00	2021 年度	2024 年度
苏州华恒商用置业有限公司	281,196,200.00	2021 年度	2025 年度
苏州铧顺置业有限公司	25,294,667.40	2022 年度	2024 年度
太仓华蔓房地产开发有限公司	10,000,000.00	2021 年度	2024 年度
太仓华蔓房地产开发有限公司	590,000,000.00	2022 年度	2024 年度
太仓铧发房地产开发有限公司	219,560,000.00	2021 年度	2024 年度
威海华发房地产开发有限公司	58,449,868.67	2022 年度	2023 年度
威海华发房地产开发有限公司	61,125,350.20	2022 年度	2024 年度
威海华发房地产开发有限公司	599,700,000.00	2022 年度	2042 年度
威海墨芳城房地产开发有限公司	96,900,000.00	2021 年度	2023 年度
无锡华郡房地产开发有限公司	558,523.34	2022 年度	2023 年度
无锡华郡房地产开发有限公司	200,000,000.00	2022 年度	2024 年度
无锡铧博置业有限公司	2,766,800,000.00	2021 年度	2024 年度
无锡铧博置业有限公司	111,961,921.49	2022 年度	2023 年度
无锡铧博置业有限公司	66,600,000.00	2022 年度	2024 年度
无锡铧美房地产有限公司	500,000,000.00	2022 年度	2025 年度
武汉华晟乾茂置业有限公司	102,000,000.00	2020 年度	2023 年度
武汉华晟乾茂置业有限公司	45,000,000.00	2021 年度	2023 年度

贷款主体	担保金额	借款开始日	借款结束日
武汉华川房地产开发有限公司	297,520,000.00	2021 年度	2023 年度
武汉华川房地产开发有限公司	98,800,000.00	2021 年度	2024 年度
武汉华川房地产开发有限公司	2,638,801,021.90	2022 年度	2024 年度
武汉华川房地产开发有限公司	680,000,000.00	2022 年度	2025 年度
武汉华发鸿业房地产开发有限公司	40,000,000.00	2020 年度	2023 年度
武汉华发睿光房地产开发有限公司	2,995,592,000.00	2022 年度	2025 年度
武汉华发长茂房地产开发有限公司	12,954,720.41	2022 年度	2023 年度
武汉华发长茂房地产开发有限公司	132,000,000.00	2022 年度	2030 年度
武汉华发长盛房地产开发有限公司	264,000,000.00	2021 年度	2024 年度
武汉华发长盛房地产开发有限公司	64,059,161.07	2022 年度	2023 年度
武汉华发长盛房地产开发有限公司	42,500,000.00	2022 年度	2024 年度
武汉华发长盛房地产开发有限公司	200,000,000.00	2022 年度	2025 年度
武汉华嵘房地产开发有限公司	619,636,600.00	2020 年度	2023 年度
武汉华铄房地产开发有限公司	1,796,792.08	2022 年度	2023 年度
武汉华耀房地产开发有限公司	402,000,000.00	2020 年度	2041 年度
武汉华耀房地产开发有限公司	64,959,794.91	2021 年度	2023 年度
西安华创骐耀置业有限公司	40,000,000.00	2022 年度	2023 年度
徐州铧发置业有限公司	143,990,000.00	2022 年度	2024 年度
义乌兆盈房地产有限公司	283,325,400.00	2021 年度	2024 年度
义乌兆盈房地产有限公司	198,333,333.33	2022 年度	2024 年度
郑州华瀚房地产开发有限公司	608,000,000.00	2020 年度	2023 年度
中山市华晟房地产开发有限公司	10,283,509.77	2022 年度	2023 年度
中山市华晟房地产开发有限公司	518,111,708.50	2022 年度	2024 年度
中山市华晟房地产开发有限公司	1,500,460,000.00	2022 年度	2025 年度
中山市华发商都商业经营有限公司	570,000,000.00	2022 年度	2034 年度
中山市华发生态园房地产开发有限公司	1,122,863.35	2022 年度	2023 年度
中山市华庚置业有限公司	726,300.00	2022 年度	2023 年度
中山市华屹房地产开发有限公司	85,381.44	2022 年度	2023 年度
中山市华屹商业运营管理有限公司	65,846,938.92	2022 年度	2025 年度
重庆华显房地产开发有限公司	224,000,000.00	2020 年度	2023 年度
重庆华显房地产开发有限公司	11,345,968.19	2022 年度	2023 年度
重庆华显房地产开发有限公司	202,960,347.80	2022 年度	2024 年度
珠海奥华企业管理咨询有限公司	688,620.62	2022 年度	2023 年度
珠海横琴华发房地产投资有限公司	49,679,783.45	2022 年度	2025 年度
珠海华发建筑设计咨询有限公司	990,000.00	2022 年度	2023 年度
珠海华发建筑设计咨询有限公司	195,000,000.00	2022 年度	2024 年度
珠海华发实业股份有限公司	1,389,000,000.00	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

贷款主体	担保金额	借款开始日	借款结束日
珠海华发实业股份有限公司	2,822,000,000.00	2022 年度	2040 年度
珠海华发西区商业有限公司	375,000,000.00	2018 年度	2023 年度
珠海华发西区商业有限公司	51,437,630.51	2021 年度	2023 年度
珠海华发西区商业有限公司	257,383,944.82	2021 年度	2024 年度
珠海华发西区商业有限公司	180,000,000.00	2022 年度	2024 年度
珠海华发西区商业有限公司	331,159,911.20	2022 年度	2025 年度
珠海华发园林工程有限公司	100,000,000.00	2021 年度	2023 年度
珠海华发园林工程有限公司	196,000,000.00	2021 年度	2024 年度
珠海华发园林工程有限公司	100,000,000.00	2022 年度	2025 年度
珠海华枫房地产开发有限公司	1,224,000,000.00	2022 年度	2027 年度
珠海华福商贸发展有限公司	216,107,576.38	2021 年度	2024 年度
珠海华福商贸发展有限公司	464,067,586.30	2022 年度	2025 年度
珠海华福商贸发展有限公司	3,500,000,000.00	2022 年度	2040 年度
珠海华和建设有限公司	350,000,000.00	2021 年度	2036 年度
珠海华湖房地产开发有限公司	260,303,669.00	2022 年度	2027 年度
珠海华健房地产开发有限公司	450,000,000.00	2020 年度	2023 年度
珠海华菁教育服务有限公司	200,000,000.00	2019 年度	2029 年度
珠海华菁教育服务有限公司	561,500,000.00	2020 年度	2029 年度
珠海华菁教育服务有限公司	298,622,783.20	2022 年度	2023 年度
珠海华菁教育服务有限公司	241,879,806.79	2022 年度	2025 年度
珠海华郡房产开发有限公司	565,875,000.00	2019 年度	2024 年度
珠海华郡房产开发有限公司	500,000,000.00	2020 年度	2023 年度
珠海华郡房产开发有限公司	2,177,625,000.00	2020 年度	2024 年度
珠海华郡房产开发有限公司	5,497,000.00	2022 年度	2023 年度
珠海华郡房产开发有限公司	205,317,890.80	2022 年度	2024 年度
珠海华阔综合服务有限公司	400,000,000.00	2022 年度	2024 年度
珠海华茂天城置业发展有限公司	2,342,250,000.00	2021 年度	2025 年度
珠海华茂天城置业发展有限公司	50,000,000.00	2022 年度	2025 年度
珠海华明科技发展有限公司	17,500,000.00	2021 年度	2023 年度
珠海华商百货有限公司	477,000,000.00	2021 年度	2024 年度
珠海华商百货有限公司	541,000,000.00	2022 年度	2024 年度
珠海华桐房地产开发有限公司	306,800,000.00	2021 年度	2023 年度
珠海华桐房地产开发有限公司	76,800,000.00	2022 年度	2024 年度
珠海华曜房产开发有限公司	12,000,000.00	2020 年度	2023 年度
珠海华曜房产开发有限公司	1,255,000,000.00	2020 年度	2024 年度
珠海华曜房产开发有限公司	168,000,000.00	2021 年度	2023 年度
珠海华耀商贸发展有限公司	117,641,087.30	2022 年度	2024 年度
珠海华以建设有限公司	1,000,000,000.00	2021 年度	2036 年度

贷款主体	担保金额	借款开始日	借款结束日
珠海华亿投资有限公司	510,000,000.00	2022 年度	2025 年度
珠海华熠商业运营管理有限公司	446,600,000.00	2019 年度	2024 年度
珠海华熠商业运营管理有限公司	64,900,000.00	2020 年度	2024 年度
珠海华熠商业运营管理有限公司	199,000,000.00	2022 年度	2024 年度
珠海华智教育服务有限公司	50,000,000.00	2020 年度	2030 年度
珠海华智教育服务有限公司	339,999,999.99	2022 年度	2025 年度
珠海华智教育服务有限公司	478,750,000.00	2022 年度	2030 年度
珠海铧创经贸发展有限公司	1,446,100,000.00	2021 年度	2024 年度
珠海铧国商贸有限公司	418,929,504.14	2020 年度	2023 年度
珠海铧国商贸有限公司	349,960,232.75	2021 年度	2023 年度
珠海铧国商贸有限公司	1,970,288,489.04	2021 年度	2024 年度
珠海铧国商贸有限公司	20,110,854.97	2022 年度	2023 年度
珠海铧国商贸有限公司	5,479,630,000.00	2022 年度	2024 年度
珠海铧国商贸有限公司	1,745,449,302.19	2022 年度	2025 年度
珠海市海润房地产开发有限公司	350,000,000.00	2022 年度	2024 年度
珠海市海润房地产开发有限公司	831,187,500.00	2022 年度	2025 年度
珠海市浩丰贸易有限公司	130,000,000.00	2022 年度	2024 年度
珠海市中泰投资有限公司	40,000,000.00	2019 年度	2024 年度
合计	95,622,598,934.42		

3. 对外担保

公司下属子公司的部分借款由担保公司提供担保，本公司相应向担保公司提供反担保；公司下属子公司和联合营企业部分融资款项由项目合作方股东提供全额担保，本公司按照持股比例向项目合作方股东提供反担保，具体反担保明细情况如下：

担保方	被担保方	被担保方类型	担保类型	反担保金额或最高限额（万元）
珠海华发实业股份有限公司	珠海农业融资担保有限公司	担保公司	对担保公司提供反担保	1,990.79
珠海华发实业股份有限公司	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	项目合作方股东	按持股比例提供连带责任保证反担保	24,458.65
上海铧发创盛置业有限公司	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	项目合作方股东	按持股比例提供连带责任保证反担保	8,054.86
合计				34,504.30

4. 其他事项

公司 2021 年将珠海华发景龙建设有限公司（以下简称“华发景龙”）50%股权、公司全资子公司珠海华薇投资有限公司（以下简称“华薇投资”）将建泰建设有限公司（以下简称“建泰建

设”）40%股权出售给关联方深圳市维业装饰集团股份有限公司（以下简称“维业股份”），按照《支付现金购买资产协议》及其补充协议约定，本公司、华薇投资对维业股份承诺的剩余利润补偿期间为 2022 年度、2023 年度、2024 年度、2025 年度；本公司承诺剩余利润补偿期间华发景龙合并报表口径下扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润分别不低于 5,270.00 万元、5,630.00 万元、5,810.00 万元、5,980.00 万元；华薇投资承诺剩余利润补偿期间建泰建设合并报表口径下扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润分别不低于 2,900.00 万元、2,970.00 万元、3,010.00 万元、2,870.00 万元。若华发景龙、建泰建设未能按协议约定完成相应业绩，本公司、华薇投资将予以现金补偿。

除存在上述或有事项外，截止 2022 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

(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

十五、 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
股票和债券的发行	公司 2022 年 12 月 5 日召开的第十届董事局第二十三次会议审议通过了《关于公司非公开发行股票方案的议案》等多项议案，拟对珠海华发集团有限公司在内的不超过三十五名特定对象非公开发行股票，非公开发行股票数量合计不超过 63,500 万股（含 63,500 万股），不超过公司发行前总股本的 30%。本次非公开发行股票募集资金总额不超过 600,000.00 万元，扣除发行费用后的募集资金净额拟用于“保交楼、保民生”相关的房地产项目。公司于 2023 年 1 月 4 日收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）出具的《中国证监会行政许可申请受理单》（受理序号：223207）。 根据中国证监会于 2023 年 2 月 17 日发布的《上市公司证券发行注册管理办法》等注册制相关法律法规，以及上海证券交易所（以下简称“上交所”）同步发布的《上海证券交易所上市公司证券发行上市审核规则》等配套规则，主板上市公司向特定对象发行股票（即原非公开发行）的法律依据、适用发行条件、审核方式等发生了变化；结合本次发行相关事项取得的最新进展情况，公司董事局根据注册制下相关制度规

	则的要求对公司 2022 年度向特定对象发行股票相关事项和议案进行了部分调整。本公司于 2023 年 2 月 28 日收到上交所出具的《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）〔2023〕15 号）。根据有关法律法规的规定，本次向特定对象发行股票方案尚待上交所审核并报中国证监会注册后方可实施，且最终以中国证监会注册的方案为准。
重要的对外投资	1、本公司全资子公司珠海华发房地产开发有限公司收购深圳融创文旅产业发展集团有限公司（以下简称“深圳融创文旅”）持有的深圳融华置地投资有限公司（以下简称“融华置地”）51%股权（股权收购价款为人民币 357,000 万元）及深圳融创文旅对融华置地的债权及利息（债权收购价款为人民币 11,902,437.16 元）。本次收购以现金方式进行。收购已于 2023 年 1 月 3 日完成工商登记变更，本公司目前持有融华置地 100%股权。 2、经公司 2022 年 11 月 25 日召开的第十届董事局第二十二次会议审议通过，公司全资香港子公司光杰投资有限公司（以下简称“光杰投资”）以协议受让方式，收购关联方香港华发投资控股有限公司持有的铧金投资有限公司（以下简称“铧金投资”）100%股权，交易对价为人民币 43,734.97 万元。上述交易已获得珠海市人民政府国有资产监督管理委员会批复同意。相关股权交割工作已于 2023 年 1 月 3 日完成，光杰投资目前持有铧金投资 100%股权。铧金投资持有香港联交所主板上市公司华发物业服务集团有限公司（00982.HK）36.88%的股份，本次收购完成后，公司成为华发物业服务集团有限公司的控股股东。

2、 利润分配情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	783,349,612.92
经审议批准宣告发放的利润或股利	783,349,612.92

本公司于 2023 年 3 月 20 日召开的第十届董事局第二十五次会议，提出公司 2022 年度利润分配预案为：拟以公司 2022 年度利润分配实施股权登记日的总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 3.70 元（含税），预计分配股利 783,349,612.92 元（含税）。

上述利润分配预案尚须提交 2022 年度股东大会批准。

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

3、 销售退回

□适用 √不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

□适用 √不适用

十六、 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、 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

1. 财务报告期初金额重述

本年度公司通过同一控制下企业合并方式取得珠海华发容视界旅行社有限公司 100.00%股权，具体情况详见本附注八、合并范围的变更。按照《企业会计准则第 20 号—企业合并》的相关规定，本年度公司在编制合并财务报告时对上年比较数据进行重述，具体情况如下：

（1）合并资产负债表重述

项目名称	重述前上期期末余额	重述后上期期末余额
流动资产：		
货币资金	49,993,946,150.33	49,994,143,491.34
交易性金融资产	40,893,553.35	40,893,553.35
应收账款	328,415,681.80	328,415,681.80
预付款项	3,719,811,883.09	3,719,811,883.09
其他应收款	1,472,737,448.03	1,472,887,711.72
存货	217,377,945,976.87	217,377,945,976.87
合同资产	14,218,822.19	14,218,822.19
一年内到期的非流动资产	24,211,943.52	24,211,943.52
其他流动资产	39,714,918,671.19	39,714,918,671.19
流动资产合计	312,687,100,130.37	312,687,447,735.07
非流动资产：		
长期应收款	109,490,910.35	109,490,910.35
长期股权投资	21,474,896,271.91	21,474,896,271.91
其他权益工具投资	100,000.00	100,000.00
投资性房地产	12,039,337,814.27	12,039,337,814.27
固定资产	2,795,329,953.76	2,795,329,953.76
在建工程	246,166,824.43	246,166,824.43
使用权资产	1,248,451,330.22	1,248,451,330.22
无形资产	468,603,986.18	468,603,986.18
长期待摊费用	153,933,318.20	153,933,318.20
递延所得税资产	3,815,622,673.47	3,815,622,673.47
其他非流动资产	18,000,000.00	18,000,000.00
非流动资产合计	42,369,933,082.79	42,369,933,082.79
资产总计	355,057,033,213.16	355,057,380,817.86
流动负债：		
短期借款	1,030,413,031.37	1,030,413,031.37
衍生金融负债	124,416,581.00	124,416,581.00
应付票据	1,321,371,441.86	1,321,371,441.86
应付账款	31,282,825,165.22	31,282,825,165.22
预收款项	473,388,921.25	473,388,921.25
合同负债	62,833,764,017.34	62,833,764,017.34
应付职工薪酬	143,883,706.90	143,883,706.90
应交税费	2,020,534,183.07	2,020,534,179.77
其他应付款	21,747,379,013.83	21,747,379,013.83
一年内到期的非流动负债	22,228,971,533.01	22,228,971,533.01
其他流动负债	9,600,119,049.51	9,600,119,049.51

项目名称	重述前上期期末余额	重述后上期期末余额
流动负债合计	152,807,066,644.36	152,807,066,641.06
非流动负债：		
长期借款	77,169,919,168.06	77,169,919,168.06
应付债券	22,699,370,978.54	22,699,370,978.54
租赁负债	973,883,727.70	973,883,727.70
递延收益	2,660,461.37	2,660,461.37
递延所得税负债	202,718,910.15	202,718,910.15
其他非流动负债	5,310,159,594.27	5,310,159,594.27
非流动负债合计	106,358,712,840.09	106,358,712,840.09
负债合计	259,165,779,484.45	259,165,779,481.15
股东权益：		
股本	2,117,161,116.00	2,117,161,116.00
其他权益工具	3,885,566,040.73	3,885,566,040.73
其中：永续债	3,885,566,040.73	3,885,566,040.73
资本公积	926,421,405.18	926,721,405.18
减：库存股	9,570,750.00	9,570,750.00
其他综合收益	185,982,886.10	185,982,886.10
盈余公积	1,068,918,465.89	1,068,918,465.89
未分配利润	12,644,224,693.00	12,644,272,301.00
归属于母公司股东权益合计	20,818,703,856.90	20,819,051,464.90
少数股东权益	75,072,549,871.81	75,072,549,871.81
股东权益合计	95,891,253,728.71	95,891,601,336.71
负债和股东权益总计	355,057,033,213.16	355,057,380,817.86

（2）合并利润表重述

项目名称	重述前上期发生额	重述后上期发生额
一、营业收入	51,240,679,151.29	51,240,679,151.29
减：营业成本	38,020,487,006.90	38,020,487,006.90
税金及附加	3,361,388,553.20	3,361,388,553.20
销售费用	1,582,079,942.51	1,582,079,942.51
管理费用	1,527,363,099.35	1,527,374,599.35
研发费用	78,997,851.10	78,997,851.10
财务费用	234,965,410.48	234,963,389.46
其中：利息费用	1,414,631,408.82	1,414,631,408.82
利息收入	1,170,119,760.17	1,170,122,106.19
加：其他收益	22,421,991.88	22,421,991.88
投资收益	575,144,448.69	575,144,448.69

项目名称	重述前上期发生额	重述后上期发生额
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	200,826,781.89	200,826,781.89
公允价值变动收益	19,602,877.48	19,602,877.48
信用减值损失	-90,749,115.82	-90,749,115.82
资产减值损失	-965,489.50	-965,489.50
资产处置收益	1,148,880.18	1,148,880.18
二、营业利润	6,962,000,880.66	6,961,991,401.68
加：营业外收入	49,121,437.69	49,121,437.69
减：营业外支出	182,032,069.55	182,032,069.55
三、利润总额	6,829,090,248.80	6,829,080,769.82
减：所得税费用	2,152,442,790.55	2,152,442,762.52
四、净利润	4,676,647,458.25	4,676,638,007.30
（一）按经营持续性分类		
持续经营净利润	4,676,647,458.25	4,676,638,007.30
终止经营净利润		
（二）按所有权归属分类		
归属于母公司所有者的净利润	3,194,749,145.48	3,194,739,694.53
少数股东损益	1,481,898,312.77	1,481,898,312.77
五、其他综合收益的税后净额	11,532,243.57	11,532,243.57
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	14,391,637.69	14,391,637.69
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	14,391,637.69	14,391,637.69
1.权益法下可转损益的其他综合收益	3,024,186.15	3,024,186.15
2.外币财务报表折算差额	11,640,585.22	11,640,585.22
3.投资性房地产初始公允价值变动	-273,133.68	-273,133.68
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-2,859,394.12	-2,859,394.12
六、综合收益总额	4,688,179,701.82	4,688,170,250.87
归属于母公司所有者的综合收益总额	3,209,140,783.17	3,209,131,332.22
归属于少数股东的综合收益总额	1,479,038,918.65	1,479,038,918.65
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	1.34	1.34
（二）稀释每股收益	1.34	1.34

（3）合并现金流量表重述

项目名称	重述前上期发生额	重述后上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	70,732,100,989.28	70,732,100,989.28

项目名称	重述前上期发生额	重述后上期发生额
收到的税费返还	983,641,894.97	983,641,894.97
收到其他与经营活动有关的现金	5,459,459,287.25	5,459,461,661.30
经营活动现金流入小计	77,175,202,171.50	77,175,204,545.55
购买商品、接受劳务支付的现金	25,006,313,194.46	25,006,313,194.46
支付给职工以及为职工支付的现金	3,279,830,972.18	3,279,830,972.18
支付的各项税费	9,151,724,930.61	9,151,725,087.26
支付其他与经营活动有关的现金	3,676,619,937.61	3,676,631,762.61
经营活动现金流出小计	41,114,489,034.86	41,114,501,016.51
经营活动产生的现金流量净额	36,060,713,136.64	36,060,703,529.04
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	9,570,841,454.12	9,570,841,454.12
取得投资收益收到的现金	354,625,481.82	354,625,481.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15,767,484.89	15,767,484.89
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	68,468,103.37	68,468,103.37
投资活动现金流入小计	10,009,702,524.20	10,009,702,524.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	29,920,297,295.90	29,920,297,295.90
投资支付的现金	20,901,894,297.56	20,901,894,297.56
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	94,736,853.28	94,736,853.28
支付其他与投资活动有关的现金	3,078,328,811.57	3,078,328,811.57
投资活动现金流出小计	53,995,257,258.31	53,995,257,258.31
投资活动产生的现金流量净额	-43,985,554,734.11	-43,985,554,734.11
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	33,598,882,919.08	33,598,882,919.08
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	33,598,882,919.08	33,598,882,919.08
取得借款收到的现金	92,781,612,536.12	92,781,612,536.12
收到其他与筹资活动有关的现金	894,626,700.00	894,626,700.00
筹资活动现金流入小计	127,275,122,155.20	127,275,122,155.20
偿还债务支付的现金	99,253,717,854.80	99,253,717,854.80
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	10,189,723,035.98	10,189,723,035.98
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	2,805,174,813.95	2,805,174,813.95
筹资活动现金流出小计	112,248,615,704.73	112,248,615,704.73
筹资活动产生的现金流量净额	15,026,506,450.47	15,026,506,450.47
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	4,507,054.09	4,507,054.09

项目名称	重述前上期发生额	重述后上期发生额
五、现金及现金等价物净增加额	7,106,171,907.09	7,106,162,299.49
加：期初现金及现金等价物余额	42,611,233,319.94	42,611,440,268.55
六、期末现金及现金等价物余额	49,717,405,227.03	49,717,602,568.04

8、 其他

□适用 √不适用

十七、 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
1 年以内	231,659,177.37
1 年以内小计	231,659,177.37
合计	231,659,177.37

(2).按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	231,659,177.37	100.00	3,449,145.47	1.49	228,210,031.90	14,063,215.37	100.00	703,160.77	5.00	13,360,054.60
其中：										
合并范围内关联方组合	84,108,960.35	36.30			84,108,960.35					
合营、联营企业往来款组合	78,567,307.66	33.92			78,567,307.66					
账龄组合	68,982,909.36	29.78	3,449,145.47	5.00	65,533,763.89	14,063,215.37	100.00	703,160.77	5.00	13,360,054.60
合计	231,659,177.37	/	3,449,145.47	/	228,210,031.90	14,063,215.37	/	703,160.77	/	13,360,054.60

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

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□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	
单项计提预期信用损失的应收账款						
按组合计提预期信用损失的应收账款	703,160.77	2,745,984.70				3,449,145.47
其中：账龄组合	703,160.77	2,745,984.70				3,449,145.47
合计	703,160.77	2,745,984.70				3,449,145.47

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

(5).按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款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	68,982,909.36	29.78	3,449,145.47
上海乔浦房地产开发有限公司	47,285,707.66	20.41	
杭州兆裕房地产有限公司	40,828,158.00	17.63	
杭州兆越房地产有限公司	31,281,600.00	13.50	
南京铧福置业有限公司	13,696,821.17	5.91	
合计	202,075,196.19	87.23	3,449,145.47

(6).因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(7).转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

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	44,925,947,974.54	40,680,216,069.32
合计	44,925,947,974.54	40,680,216,069.32

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1).应收利息分类

□适用 √不适用

(2).重要逾期利息

□适用 √不适用

(3).坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(4).应收股利

□适用 √不适用

(5).重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(6).坏账准备计提情况

□适用 √不适用

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
1 年以内	35,409,987,678.73

1 年以内小计	35,409,987,678.73
1 至 2 年	6,333,221,192.81
2 至 3 年	2,306,707,339.74
3 年以上	883,150,340.62
合计	44,933,066,551.90

(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	1,918,784.70	41,918,784.70
信托保障金	16,269,087.83	83,361,700.00
代垫工程及业主款项	12,414,363.83	13,309,078.89
往来款项	44,901,889,597.88	40,557,570,572.97
其他	574,717.66	203,062.45
合计	44,933,066,551.90	40,696,363,199.01

(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)	
2022年1月1日余额	12,157,648.99		3,989,480.70	16,147,129.69
2022年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	9,028,552.33			9,028,552.33
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年12月31日余额	3,129,096.66		3,989,480.70	7,118,577.36

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

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

□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	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
珠海华发房地产开发有限公司	往来款	6,520,819,545.14	1 年以内	14.51	
武汉华嵘房地产开发有限公司	往来款	4,405,614,865.65	2 年以内	9.80	
太仓华蔓房地产开发有限公司	往来款	2,947,988,242.37	1 年以内	6.56	
太仓华曦房地产开发有限公司	往来款	2,181,249,000.00	1 年以内	4.86	
青岛华昂置业有限公司	往来款	1,304,467,559.99	1 年以内	2.90	
合计		17,360,139,213.15		38.63	

(7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

3、 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	80,428,870,701.11		80,428,870,701.11	72,919,871,177.27		72,919,871,177.27
对联营、合营企业投资	641,944,741.06		641,944,741.06	550,294,691.40		550,294,691.40
合计	81,070,815,442.17		81,070,815,442.17	73,470,165,868.67		73,470,165,868.67

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
珠海华发房地产开发有限公司	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		
珠海铧创经贸发展有限公司	1,583,617,589.55			1,583,617,589.55		
珠海华融投资发展有限公司	1,022,633,529.40			1,022,633,529.40		
珠海华纳投资发展有限公司	424,857,037.17			424,857,037.17		
珠海奥华企业管理咨询有限公司	1,573,013,750.00			1,573,013,750.00		
珠海华发企业管理有限公司	31,189,236.11			31,189,236.11		
珠海市华发信息咨询有限公司	31,189,236.11			31,189,236.11		
珠海市永宏基商贸有限公司	226,448,964.96			226,448,964.96		
珠海华茂房地产投资顾问有限公司	1,209,639,583.11			1,209,639,583.11		
珠海市银河房地产开发有限公司	13,886,010.47			13,886,010.47		
珠海华亿投资有限公司	2,506,000,000.00			2,506,000,000.00		
珠海横琴华发房地产投资有限公司	2,712,000,000.00			2,712,000,000.00		
珠海华发置业发展有限公司	8,000,000.00			8,000,000.00		
珠海市中泰投资有限公司	1,726,268,419.00			1,726,268,419.00		

珠海市海川地产有限公司	29,706,365,017.88	544,121,629.00		30,250,486,646.88		
珠海华郡房产开发有限公司	4,905,952,402.14			4,905,952,402.14		
中山市华发房地产开发有限公司	1,196,102,068.28			1,196,102,068.28		
中山市华发生态园房地产开发有限公司	809,442,433.68			809,442,433.68		
中山市华腾置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
广州华枫投资有限公司	839,000,000.00			839,000,000.00		
广州华昊房地产开发有限公司	257,749,444.44			257,749,444.44		
广州华宁房地产开发有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
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		
武汉华发置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海铧发创盛置业有限公司	1,501,616,500.00			1,501,616,500.00		
上海铧福创盛企业发展有限公司	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		
荣成华发房地产开发有限公司	435,000,000.00			435,000,000.00		
青岛华发投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
大连华藤房地产开发有限公司	240,000,000.00			240,000,000.00		
大连华坤房地产开发有限公司	5,861,130.46	1,200,000,000.00		1,205,861,130.46		
沈阳华纳置业有限公司	2,215,901,746.15			2,215,901,746.15		
沈阳华耀置业有限公司	283,750,723.92			283,750,723.92		
沈阳华荣置业有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
沈阳华远置业有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
沈阳华博置业有限公司	1,069,750,684.93			1,069,750,684.93		
沈阳华灏置业有限公司	543,580,000.00			543,580,000.00		
沈阳华壤置业有限公司	1,069,650,684.93			1,069,650,684.93		
沈阳华畅置业有限公司	1,069,800,684.93			1,069,800,684.93		
沈阳华地商业投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
包头市华发置业有限公司	9,000,000.00			9,000,000.00		
珠海华发景龙建设有限公司						
珠海华发优家工程服务有限公司	1,718,626,666.66			1,718,626,666.66		
珠海华发园林工程有限公司	1,329,108,818.00			1,329,108,818.00		

珠海华发商业经营管理有限公司	30,000,000.00	470,000,000.00		500,000,000.00		
珠海华发商用房产管理有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
珠海铧国商贸有限公司	1,270,000,000.00			1,270,000,000.00		
珠海华发建筑设计咨询有限公司	5,400,000.00	94,000,000.00		99,400,000.00		
珠海华发文化传播有限公司	7,000,000.00	490,000,000.00		497,000,000.00		
珠海华明科技发展有限公司	48,951,574.33	407,000,000.00		455,951,574.33		
珠海华发华宜投资控股有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
珠海华发文化俱乐部	30,000.00			30,000.00		
珠海华发房地产营销顾问有限公司	6,300,000.00			6,300,000.00		
珠海华发奥特美健康管理有限公司	90,000,000.00	400,000,000.00		490,000,000.00		
珠海华发城市更新投资控股有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
铧发置业(澳门)有限公司	54,276,750.00			54,276,750.00		
华发实业（香港）有限公司	60,828,624.00			60,828,624.00		
广东湛蓝房地产发展有限公司	2,566,121,700.00			2,566,121,700.00		
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		
华发优生活租赁服务（珠海）有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
珠海华发教育发展有限公司	60,000,000.00			60,000,000.00		
重庆华显房地产开发有限公司	650,000,000.00			650,000,000.00		
珠海华瑞投资有限公司	27,600.00			27,600.00		
珠海华阔综合服务有限公司		450,000,000.00		450,000,000.00		
广东华发中建新科技投资控股有限公司		68,942,596.52		68,942,596.52		
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		
南京铧腾置业有限公司		436,898,020.54		436,898,020.54		
南京铧福置业有限公司		306,196,100.00		306,196,100.00		
合计	72,919,871,177.27	7,508,999,523.84		80,428,870,701.11		

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
珠海华发数智技术有限公司	21,599,969.62			2,866,683.81						24,466,653.43	
珠海市建设安全科学研究院有限公司	8,478,175.05			-1,162,733.69						7,315,441.36	
太仓华仁房地产开发有限公司	-3,408,180.22			-750,642.00					4,158,822.22		
小计	26,669,964.45			953,308.12					4,158,822.22	31,782,094.79	
二、联营企业											
珠海华发集团财务有限公司	496,867,742.76			115,673,513.15	-2,378,609.64					610,162,646.27	
广东华发中建新科技投资控股有限公司	26,756,984.19			9,385,612.33					-36,142,596.52		
小计	523,624,726.95			125,059,125.48	-2,378,609.64				-36,142,596.52	610,162,646.27	
合计	550,294,691.40			126,012,433.60	-2,378,609.64				-31,983,774.30	641,944,741.06	

4、 营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,481,652,636.08	1,352,159,774.90	1,643,890,686.08	1,584,849,210.88
其他业务	842,676,679.14	1,680,705.65	566,325,726.55	2,260,413.95
合计	2,324,329,315.22	1,353,840,480.55	2,210,216,412.63	1,587,109,624.83

(2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

5、 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	2,820,788,036.83	3,286,269,918.75
权益法核算的长期股权投资收益	126,012,433.60	61,581,052.15
处置长期股权投资产生的投资收益		176,431,318.48
交易性金融资产在持有期间的投资收益	18,235,076.69	189,970.00
衍生金融资产的投资收益	-62,871,900.00	-162,173,360.00
处置交易性金融资产产生的投资收益		133,761.04
合计	2,902,163,647.12	3,362,432,660.42

6、 其他

□适用 √不适用

十八、 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
非流动资产处置损益	28,660,778.61
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	22,466,339.69
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	105.47

除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	8,492,364.78
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	777,399.22
对外委托贷款取得的损益	9,000,975.88
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	164,714,370.03
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	41,333,209.31
减：所得税影响额	29,734,503.15
少数股东权益影响额	85,301,356.13
合计	160,409,683.71

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

□适用 √不适用

2、 净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	13.74	1.12	1.12
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.81	1.05	1.05

3、 境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

4、 其他

□适用 √不适用

董事局主席：李光宁

董事局批准报送日期：2023 年 3 月 20 日

修订信息

□适用 √不适用