



珠海华发综合发展有限公司

(住所：珠海市拱北联安路 15 号丽景花园 29 栋 1 楼 102 室)

公开发行 2019 年绿色公司债券（第一期） 募集说明书 (面向合格投资者)

主承销商/簿记管理人



华发集团旗下企业

华金证券股份有限公司

(住所：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 759 号 30 层)

签署日期：2019 年 11 月 26 日

声明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号—公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其它现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会对本次债券的核准，并结合发行人的实际情况编制。

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照

相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等做出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及本募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本次债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第二节“风险因素”所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、本次债券为绿色公司债券，绿色公司债券系依照《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》和《关于开展绿色公司债券试点的通知》等法律、法规及规范性文件的规定，发行债券并将募集资金用于支持绿色产业的公司债券。发行人本次债券募集资金拟用绿色产业项目建设、运营或偿还绿色项目贷款。详细募集资金用途，请参见本募集说明书“第八节 募集资金运用”。根据联合赤道环境评价有限公司出具的发行前独立认证报告，本次绿色公司债券募集资金拟投入的绿色产业项目，符合中国金融学会绿色金融专业委员会编制发布的《绿色债券支持项目目录》（2015 年版）的相关要求，属于绿色产业项目。

二、经联合信用评级有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，本次债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定，说明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。本次债券上市前，发行人最近一年和一期末净资产分别为 4,306,099.35 万元（截至 2018 年 12 月 31 日经审计的合并报表中所有者权益合计数）和 4,483,882.82 万元（截至 2019 年 6 月 30 日未经审计的合并报表中所有者权益合计数）；本次债券上市前，发行人最近三个会计年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润分别为 90,353.62 万元、156,562.03 万元和 159,645.80 万元，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 135,520.48 万元（2016 年度、2017 年度和 2018 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本次债券一年利息的一倍。本次债券发行及上市安排请参见发行公告。

三、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本次债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

四、本次债券发行结束后，发行人将积极申请本次债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本次债券在上海证券交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

五、根据发行人未经审计的2019年半年度合并财务报表，截至2019年6月30日，发行人的总资产为8,269,655.42万元，所有者权益合计为4,483,882.82万元，资产负债率为45.78%，以2019年6月30日发行人的各项财务数据为基准，本次债券发行完成后，发行人资产负债率将为45.88%。

六、本次债券的偿债资金将主要来源于发行人经营活动产生的收益和现金流。最近三年，发行人合并口径营业收入分别为 1,356,504.80 万元、1,565,672.65 万元和 1,978,326.88 万元；净利润分别为 105,425.88 万元、226,817.59 万元和 213,483.02 万元；经营活动产生的现金流净额分别为 324,498.35 万元、23,238.08 万元和-73,341.67 万元，发行人经营活动现金流波动较大。发行人所从事的城市运营业务属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等特点。发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本次债券存续期内，若发行人未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能会影响本次债券本息的按期兑付。

七、发行人最近三年营业收入分别为 1,356,504.80 万元、1,565,672.65 万元和 1,978,326.88 万元；营业利润率分别为 15.77%、24.25%和 17.79%，毛利率分别为 16.16%、24.53%和 18.28%。营业收入中占比最高的商贸物流业务毛利率分别为 0.77%、0.82%和 0.80%，呈波动趋势，未来受市场波动影响，若发行人城市运营业务盈利能力下降、商贸物流业务毛利率持续较低，公司盈利水平将会下降、从而对公司的偿债能力带来不利影响。

八、最近三年及一期，发行人流动负债金额为 2,273,098.69 万元、1,982,282.30 万元、1,965,428.72 万元和 2,060,737.52 万元，公司流动负债规模呈波动趋势。

2018 年末，公司短期借款余额为 603,435.93 万元，一年内到期的非流动负债余额为 472,839.09 万元，二者合计金额为 1,076,275.02 万元。2019 年 6 月 30 日，公司短期借款余额 634,890.03 万元，一年内到期的非流动负债余额为 400,905.37 万元，两者合计 1,035,795.40 万元。2018 年末，公司流动比率为 2.92，速动比率为 1.74。2019 年 6 月 30 日，公司流动比率为 2.98，速动比率为 1.82，短期偿债能力指标有所增长。但如果未来出现临时流动性问题，将对公司偿债能力造成影响。

九、截至 2019 年 6 月末，发行人对外担保金额 31.30 亿元，占发行人净资产的比例为 7.00%，主要以下属公司土地资产为华发集团及其下属公司融资提供抵押担保。截至 2019 年 6 月末，被担保企业经营正常，发行人代偿风险较小。但若未来被担保企业出现经营困难，不能按时偿付到期债务，发行人将面临代偿风险，从而对发行人声誉、正常经营情况及财务状况造成不利影响。

十、截至 2019 年 6 月末，发行人受限资产 1,594,697.31 万元，发行人受限资产占当期净资产的比重为 35.57%，受限资产余额较大，占净资产的比例较高，对发行人的再融资能力造成一定影响。

十一、发行人最近三年及一期，其他流动资产分别为 819,064.86 万元、758,776.10 万元、429,883.67 万元和 297,558.33 万元，占总资产比重分别为 13.12%、11.76%、5.47%和 3.60%。

发行人其他流动资产主要为关联方委托贷款，为提高资金使用效率、促进业务协同发展，发行人将闲置资金通过华发集团财务公司以委托贷款的方式借贷给华发集团体系内部其他关联公司使用，利率以市场化的利率定价为主。如果未来借款人偿还借款能力下降，将会影响发行人其他流动资产的质量，进而对发行人偿债能力产生不利影响。

十二、经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA。发行人无法保证其主体信用评级和本次债券的信用评级在本次债券存续期内不会发生不利变化。如果发行人的主体信用评级和/或本次债券的信用评级在本次债券存续期内发生不利变化，本次债券的市场交易价格将可能发生剧烈波动，导致本次债券无法在上海证券交易所和/或经监管部

门批准的其他交易场所进行交易流通。

十三、评级报告所列示发行人主要风险/挑战

联合信用评级有限公司出具的信用评级报告中列示了发行人主要风险/挑战，包括：

1、公司处于项目建设高峰期，未来投资规模较大，公司存在较大的资金压力；

2、公司短期债务规模较大，债务结构有待优化；

3、近年来，公司经营活动现金流净额持续下降，且在2018年转为净流出。

4、担保方华发集团业务规模不断扩张，有息债务规模较大，存在一定的短期支付压力。

十四、跟踪评级主要相关事项

联合评级将在本次（期）债券存续期内，在每年发行人年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。发行人如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合评级并提供有关资料。如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，评级机构将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至发行人提供相关资料。联合评级的跟踪评级结果等相关信息将通过上海证券交易所网站和联合信用评级有限公司网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

十五、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本次未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的债券持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视为同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

十六、本次债券拟在上海证券交易所上市交易，发行对象为《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者，投资者以现金方式认购。本次债券不向公

司股东优先配售。

十七、根据联合评级出具的《珠海华发综合发展有限公司公开发行 2019 年绿色公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人主体信用等级为 AAA，本次债券信用等级为 AAA，本次债券符合进行质押式回购交易的基本条件。

十八、发行人于 2019 年 10 月 30 日发布《珠海华发综合发展有限公司 2019 年三季度合并及母公司财务报表》，截至 2019 年 9 月末，发行人合并口径资产总计 8,326,601.29 万元，合并口径所有者权益合计 2,342,744.24 万元；2019 年 1-9 月，发行人合并口径营业收入 2,289,943.08 万元，合并口径净利润 82,781.38 万元，其中归属于母公司的净利润 55,362.75 万元，未发生重大不利变化。2019 年 1-9 月合并及母公司财务报表见本募集说明书“第七节 财务会计信息/九、2019 年 1-9 月财务报表及主要财务指标”。

目录

释义.....	1
第一节 发行概况.....	4
一、本次发行的基本情况.....	4
二、本次发行的有关机构.....	9
三、认购人承诺.....	13
四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	13
第二节 风险因素.....	15
一、与本次债券相关的投资风险.....	15
二、发行人的相关风险.....	17
第三节 发行人的资信状况.....	27
一、本次债券的信用评级情况.....	27
二、信用评级报告的主要事项.....	27
三、发行人的资信情况.....	29
第四节 担保情况.....	33
一、担保人基本情况.....	33
二、担保人最近一年及一期主要财务指标.....	41
三、担保人资信状况.....	42
四、华发集团对外担保情况.....	43
五、担保人代偿情况.....	44
六、担保人偿债能力分析.....	44
七、债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排.....	44
八、《担保函》的主要内容.....	45
第五节 偿债计划及其他保障措施.....	48
一、增信机制.....	48
二、偿债计划.....	48
三、具体偿债安排.....	48
四、偿债保障措施.....	51
五、违约责任及解决措施.....	52
第六节 发行人基本情况.....	55
一、发行人概况.....	55
二、发行人历史沿革.....	55
三、发行人股权结构及股东情况.....	57
四、发行人对其他企业的重要权益投资情况.....	59
五、发行人独立性情况.....	70
六、发行人的组织结构及内部管理制度.....	71
七、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况.....	80
八、发行人主营业务情况.....	82

九、发行人所在行业状况	133
十、发行人的行业地位及竞争优势	143
十一、发行人业务发展战略与规划	147
十二、发行人关联交易情况	148
十三、信息披露和投资者关系管理安排	156
十四、发行人违法违规情况说明	156
第七节 财务会计信息	157
一、财务概况	157
二、最近三年及一期的财务报表	160
三、最近三年及一期主要财务指标	167
四、主要财务数据分析	168
五、有息债务情况	195
六、或有事项	200
七、发行人受限资产情况	201
八、发行本次债券后公司资产负债结构的变化	202
第八节 募集资金运用	204
一、本次绿色公司债券募集资金规模	204
二、本次绿色公司债券募集资金的使用计划	204
三、募投项目基本情况	204
四、本次绿色公司债券募集资金的管理	211
五、募投项目的认证情况	212
六、本次绿色公司债券的专项信息披露	213
七、本次募集资金运用对发行人财务状况的影响	213
第九节 债券持有人会议	215
一、债券持有人行使权利的形式	215
二、债券持有人会议规则	215
三、债券持有人会议的决议效力	224
第十节 债券受托管理	225
一、债券受托管理人	225
二、债券受托管理协议主要事项	226
第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明	237
第十二节 备查文件	246
一、备查文件内容	246
二、备查文件查阅地点	246

释义

本募集说明书中，除非文意另有所指，下列简称具有如下特定意义：

华发综合、发行人、发行主体、公司、本公司	指	珠海华发综合发展有限公司（原名：珠海华发资产运营管理有限公司）
本次债券、本次公司债券	指	经发行人 2017 年第六次董事会会议、2017 年第二次股东会审议批准，并经中国证监会“证监许可[2017]2299 号”文件核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 15 亿元的绿色公司债券。
本期债券、本期公司债券	指	发行人本期向合格投资者公开发行的面值总额不超过人民币 5 亿元的绿色公司债券
募集说明书	指	《珠海华发综合发展有限公司公开发行 2019 年绿色公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	《珠海华发综合发展有限公司公开发行 2019 年绿色公司债券（第一期）募集说明书摘要》
《债券持有人会议规则》	指	《珠海华发综合发展有限公司公开发行 2019 年绿色公司债券（第一期）之债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》、受托管理协议	指	《珠海华发综合发展有限公司公开发行 2019 年绿色公司债券（第一期）之债券受托管理协议》
债券持有人、投资人	指	就本次债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的主体
华金证券、主承销商、簿记管理人	指	华金证券股份有限公司
国金证券、债券受托管理人	指	国金证券股份有限公司
审计机构、会计师事务所	指	中兴财光华会计事务所（特殊普通合伙）、中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
广东晟典、律师、发行人律师	指	广东晟典律师事务所
评级机构、联合评级	指	联合信用评级有限公司
承销团	指	由主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商组成承销机构的总称
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
上交所、上证所	指	上海证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》

《合同法》	指	《中华人民共和国合同法》
最近三年	指	2016 年度-2018 年度
一期	指	2019 年 1-6 月
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	如无特别说明，为人民币元/万元/亿元
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
华发集团、集团公司	指	珠海华发集团有限公司
华发创新	指	珠海华发创新投资控股有限公司
珠海金控	指	珠海金融投资控股集团有限公司
华发城市运营	指	珠海华发城市运营投资控股有限公司
十字门公司	指	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司
华发现代服务	指	珠海华发现代服务投资控股有限公司
华发商贸	指	珠海华发商贸控股有限公司
华发汽车	指	珠海华发汽车销售有限公司
华发物业	指	珠海华发物业管理服务有限公司
华发上众	指	珠海市华发上众汽车有限公司
华发锐达	指	珠海市华发锐达汽车有限公司
华发保障房	指	珠海华发保障房建设控股有限公司
华发沁园	指	珠海华发沁园保障房建设有限公司
十字门城建	指	珠海十字门城建有限公司
华发电梯	指	珠海市华发电梯工程有限公司
十字门国际会展	指	珠海十字门国际会展中心管理有限公司
珠海国际会展中心	指	珠海十字门国际会展中心建设有限公司
海润房地产	指	珠海市海润房地产开发有限公司
高新总部基地	指	珠海市高新总部基地建设发展有限公司
华鑫投资	指	珠海华鑫投资管理有限公司
华发人才公馆	指	珠海华发人才公馆保障房建设有限公司
华发高新	指	珠海华发高新建设控股有限公司
高新港口	指	珠海华发高新港口物流有限公司
华金开发	指	珠海华金开发建设有限公司
华宏开发	指	珠海华发华宏开发建设有限公司
三江人力资源	指	珠海横琴新区三江人力资源综合服务有限公司
华发股份	指	珠海华发实业股份有限公司

华保开发	指	珠海华保开发建设有限公司
大会堂	指	珠海市珠海大会堂管理有限公司
BT 项目	指	一个项目的运作通过项目公司总承包，融资、建设验收合格后移交给业主，业主向投资方支付项目总投资加上合理回报的过程
TOD 项目	指	以公共交通为导向的开发（transit-oriented development, TOD）是规划一个居民或者商业区时，使公共交通的使用最大化的一种非汽车化的规划设计方式
上冲 TOD 项目	指	有轨电车 1 号线上冲车辆基地 TOD 项目

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，该等差异系因四舍五入所致。

第一节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）发行人基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人的基本情况如下：

公司名称	珠海华发综合发展有限公司
曾用名	珠海华发资产运营管理有限公司
公司类型	有限责任公司
法定代表人	许继莉
注册地址	珠海市拱北联安路15号丽景花园29栋1楼102室
办公地址	珠海市拱北昌盛路155号
成立日期	2012年7月31日
注册资本	120,342.430920万元人民币
实缴资本	120,342.430920万元人民币
信息披露事务负责人	岳玲荣
联系方式	0756-8303128
所属行业	F51批发业
经营范围	停车场经营、商铺出租、汽车租赁；物业管理（凭资质证经营）、物业代理；实业投资；会展服务；营销策划；市政工程配套服务、绿化工程（以上项目须取得资质证后方可经营）；广告设计、制作、发布及代理；广告位出租；商务服务（不含许可经营项目）
统一社会信用代码	9144040005072957XX
邮政编码	510623
电话号码	0756-8303128
传真号码	0756-8303128

（二）本次发行的批准情况

2017年5月2日，公司2017年第六次董事会会议审议通过了《关于公司符合公开发行绿色公司债券条件的议案》和《关于公开发行绿色公司债券方案的议案》等关于本次绿色公司债券发行的相关议案。2017年5月18日，公司2017年第二次股东会审议通过了上述议案。

经中国证监会于2017年12月14日签发的“证监许可[2017]2299号”文件核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过15亿元的绿色公司债券。公司将

综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（三）本次债券主要条款

发行主体：珠海华发综合发展有限公司。

债券名称：珠海华发综合发展有限公司公开发行2019年绿色公司债券（第一期）（简称为“G19华综1”）。

债券期限：本期债券期限为5年期。

发行规模：本期债券发行规模不超过人民币5亿元（含5亿元）。

债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，票面利率将根据网下簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商确定。

债券票面金额：本次债券票面金额为100元。

发行价格：本次债券按面值平价发行。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

发行对象及向公司股东配售安排：本次债券面向《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等规定的合格投资者公开发行，不向股东优先配售，具体参见发行公告。

起息日：本期债券的起息日为2019年12月4日。

付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持有本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

付息日期：本期债券的付息日期为2020年至2024年每年的12月4日。如遇法定节日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；每次付息款不另计利息；

到期日：本期债券的到期日为2024年12月4日。

兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。

兑付日期：本期债券的兑付日期为2024年12月4日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息。

计息期限：本期债券的计息期限为2019年12月4日至2024年12月3日。

还本付息方式及支付金额：本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

担保情况：本次债券由珠海华发集团有限公司提供全额无条件不可撤销的保证担保。

信用级别及信用评级机构：经联合评级综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本次债券的信用等级为AAA。

主承销商、簿记管理人：本公司聘请华金证券股份有限公司作为本次债券的主承销商及簿记管理人。

债券受托管理人：本公司聘请国金证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人。

发行方式、发行对象：本次债券面向合格投资者公开发行，具体参见发行公告。

配售规则：主承销商/簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配

售，机构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本次债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照时间优先的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本次债券的最终配售结果。

承销方式：本次债券由主承销商负责组建承销团，以代销的方式承销。

拟上市交易场所：上海证券交易所。

质押式回购：本公司主体信用等级为AAA，本次债券信用等级为AAA，本次债券符合进行质押式回购交易的基本条件，发行人拟向上海证券交易所及债券登记机构申请新质押式回购安排。如获批准，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后拟用于绿色项目建设、运营、收购、偿还绿色产业项目贷款。

募集资金专项账户：发行人在交通银行股份有限公司珠海东风支行、平安银行股份有限公司珠海分行设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转和本息偿付。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

（四）本次债券发行及上市安排

1、本次债券发行时间安排

发行公告刊登日期	2019年11月29日
发行首日	2019年12月3日
预计发行期限	2019年12月3日至2019年12月4日，共2个工作日

2、本次债券上市安排

本次发行结束后，本公司将尽快向上证所提出关于本次债券上市交易的申请，

具体上市时间将另行公告。

二、本次发行的有关机构

（一）发行人

名称：珠海华发综合发展有限公司

住所：珠海市拱北联安路15号丽景花园29栋1楼102室

办公地址：珠海市拱北昌盛路155号

法定代表人：许继莉

联系人：岳玲荣

电话：0756-8303128

传真：0756-8303128

邮政编码：519000

（二）主承销商、簿记管理人

名称：华金证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路759号30层

办公地址：北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心大厦D座6层

法定代表人：宋卫东

联系人：李志刚

电话：010-85721520

传真：010-85721489

邮政编码：100005

（三）债券受托管理人

名称：国金证券股份有限公司

住所：四川省成都市青羊区东城根上街95号

办公地址：上海市浦东新区芳甸路1088号紫竹国际大厦23楼

法定代表人：冉云

联系人：徐永妍

电话：021-68826801

传真：021-68826800

邮政编码：201204

（四）发行人律师

名称：广东晟典律师事务所

住所：广东省深圳市福田区深南大道1006号深圳国际创新中心（原福田科技广场）A座17楼

办公地址：广东省深圳市福田区深南大道1006号深圳国际创新中心（原福田科技广场）A座17楼

负责人：陈治民

经办律师：王江峰、刘曼

电话：0755-83663333

传真：0755-82075055

邮政编码：518026

（五）会计师事务所

1、名称：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区青云里满庭芳园小区9号楼青云当代大厦22层

执行事务合伙人：郝树平

联系人：吕洪仁、安英春

电话：010-62166525

传真：010-62166525

邮政编码：100080

2、名称：中兴财光华会计事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜成门外大街2号万通大厦A座24层

执行事务合伙人：姚庚春

联系人：刘华、王雅栋

电话：010-52805600

传真：010-52805601

邮政编码：100037

（六）资信评级机构

名称：联合信用评级有限公司

住所：天津市南开区水上公园北道38号爱丽园公寓508

办公地址：北京市朝阳区建外大街2号PICC大厦12层

法定代表人：万华伟

联系人：王金磊

电话：010-85172818

传真：010-85171273

邮政编码：100022

（七）簿记管理人收款银行

账户名称：华金证券股份有限公司

开户银行：兴业银行股份有限公司上海分行营业部

银行账号：216200100101368976

汇入行人行支付系统号：309290000107

（八）募集资金专项账户开户银行

1、银行名称：平安银行股份有限公司珠海分行

地址：广东省珠海市香洲区红山路国际科技大厦8层

负责人：罗敏

法定代表人：罗敏

电话：0756-2123888

传真：0756-2682783

2、银行名称：交通银行股份有限公司珠海东风支行

地址：珠海市香洲区山场路100号（五洲花城二期商铺）

负责人：张远军

法定代表人：

电话：0756-2114547

传真：0756-2114547

（九）申请上市的证券交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号上海证券大厦

总经理：蒋锋

电话：021-68808888

传真：021-68800006

邮政编码：200120

（十）本次债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

负责人：聂燕

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

三、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本次债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

- 1、接受募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；
- 2、本次债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；
- 3、本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在上交所和/或经监管部门批准的其他交易场所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署之日，发行人控股股东珠海华发集团有限公司子公司珠海铨创投资管理有限公司持有牵头主承销商华金证券 79.01%的股份、参股公司珠海华金资本股份有限公司持有牵头主承销商华金证券 1.45%的股份。因此，华金证券与发行人属于同一实际控制人下的关联方。

除上述利害关系外，截至本募集说明书封面载明日期，本公司与聘请的其他与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第二节 风险因素

投资者在评价和购买本次债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真考虑下述各项风险因素。

一、与本次债券相关的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本次债券发行结束后，本公司将积极申请本次债券在上交所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。

此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布及其交易意愿等多种因素的影响，公司亦无法保证本次债券上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

因此，本次债券的投资者在购买本次债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本次债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

本公司目前经营和财务状况良好。在本次债券存续期间内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可

能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本次债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）本次债券所特有的风险

本公司拟依靠自身的经营业绩、多元化融资渠道以及良好的银企关系保障本次债券的按期偿付。但是，如果在本次债券存续期内，公司自身的经营业绩出现波动，或者由于金融市场和银企关系的变化导致公司融资能力削弱，则将可能影响本次债券的按期偿付。

（五）资信风险

本公司目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在最近三年与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约行为。在未来的业务经营中，本公司将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本次债券存续期内，如因客观原因导致本公司资信状况发生不利变化，将可能使本次债券投资者的利益受到不利影响。

（六）评级风险

本公司目前资信情况良好，经联合评级综合评定，公司主体信用等级为 AAA，本次债券信用等级为 AAA，评级展望稳定。本公司无法保证主体信用等级和本次债券的信用等级在本次债券存续期内不会发生负面变化。如果本公司的主体信用等级和/或本次债券的信用等级在本次债券存续期内发生负面变化，本次债券的市场交易价格可能发生剧烈波动，甚至导致本次债券无法在上交所进行上市交易。

（七）担保风险

本次债券由珠海华发集团有限公司提供全额不可撤销连带责任保证担保。经联合资信评估有限公司评定珠海华发集团有限公司主体长期信用等级为 AAA。由于本次债券期限较长，在本次债券存续期内，担保人所处的宏观经济环境、产业市场和资本市场等存在不确定性，将有可能对担保人履行本次债券本息的兑付承担的连带保证责任的能力带来负面影响，从而可能使投资者承受一定的担保风险。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、存货占比较大及存货跌价的风险

最近三年及一期末，公司的存货分别为 2,386,489.17 万元、2,388,379.83 万元、2,320,893.32 万元和 2,393,768.90 万元，占当年流动资产的比例分别为 51.05%、49.89%、40.38%和 39.00%。公司存货以土地开发成本为主，开发成本主要包括土地取得成本、建筑安装工程支出、资本化的利息以及其他直接和间接开发费用，最近三年，开发成本占存货的比重分别为 99.70%、95.14%和 95.82%。公司计入存货-开发成本的土地均为出让地，发行人已取得土地使用权，并支付全部出让金。由于发行人土地主要集中在国家级新区珠海横琴新区，土地价格持续上涨，并已大幅超过土地入账价格，因此发行人未计提跌价准备，由于土地存货变现需要一定的周期，如果周转期内土地价值下跌，将存在一定的跌价风险。

2、应收账款回收的风险

最近三年及一期末，发行人应收账款分别为 64,169.27 万元、138,009.77 万元、232,259.26 万元和 400,631.77 万元，分别占当期总资产的 1.03%、2.14%、2.96%、4.84%。发行人应收账款以应收政府款项为主，2018 年末，应收珠海市富山工业园管理委员会款项共计 90,277.38 万元，在发行人应收账款中占 38.87%，欠款单位若无法如期偿还其欠款，会对发行人的财务状况和经营状况产生不利影响。

3、其他应收款波动风险

最近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 14,969.76 万元、22,156.33 万元、122,244.57 万元和 135,985.86 万元，占当年总资产的比例分别为 0.24%、0.34%、1.56%和 1.64%，其他应收款波动幅度较大。发行人其他应收款账龄多集中在一年以内。若未来发行人其他应收款快速增长，会对发行人偿债能力产生一定影响。

4、其他流动资产增长较快及其变现风险

公司其他流动资产主要为关联方委托贷款，为提高资金使用效率、促进业务

协同发展，公司将闲置资金通过华发集团财务公司以委托贷款的方式借贷给华发集团体系内部其他关联公司使用，利率以市场化的利率定价为主。最近三年及一期末，公司的其他流动资产分别为 819,064.86 万元、758,776.10 万元、429,883.67 万元和 297,558.33 万元，占总资产比重分别为 13.12%、11.76%、5.47% 和 3.60%。如果未来借款人偿还借款能力下降，将会影响发行人其他流动资产的质量，进而对发行人偿债能力产生影响。

5、短期偿债压力增大的风险

最近三年及一期末，发行人流动负债金额为 2,273,098.69 万元、1,982,282.30 万元、1,965,428.72 万元和 2,060,737.52 万元，发行人流动负债规模比较大。2018 年末，发行人短期借款为 603,435.93 万元，一年内到期的非流动负债为 472,839.09 万元，其他流动负债为 201,783.13 万元，合计金额为 1,278,058.15 万元。2019 年 6 月末，发行人短期借款 634,890.03 万元，一年内到期的非流动负债 400,905.37 万元，其他流动负债为 400,000.00 万元。

2018 年末，发行人流动比率为 2.92，速动比率为 1.74。2019 年 6 月末，发行人流动比率为 2.98，速动比率为 1.82。如果未来出现临时流动性问题，将对发行人偿债能力造成影响。

6、汇率波动风险

人民币的汇率波动对公司商贸物流业务有较大的影响。根据近三年发行人收入结构，商贸物流销售收入占比分别为 61.19%、58.52% 和 66.29%，随着公司海外业务的拓展，若汇率发生较大波动或公司未能有效地防范汇率波动风险，则可能会影响公司的成本和收益水平，对公司盈利能力造成影响。

7、利润来源单一的风险

最近三年及一期，发行人利润总额分别为 138,816.11 万元、293,260.48 万元、267,782.04 万元和 109,450.12 万元。近三年，发行人的净资产收益率分别为 4.28%、8.16% 和 5.92%；总资产收益率分别为 1.83%、3.57% 和 2.98%；营业毛利率分别为 16.16%、24.53% 和 18.28%。尽管未来发行人将大力发展商贸物流业务和现代服务业务，提升利润贡献度，但就目前来看，发行人利润主要来自于土地一级开

发，存在利润来源单一风险。

8、盈利能力下降的风险

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 1,356,504.80 万元、1,565,672.65 万元、1,978,326.88 万元和 1,764,410.94 万元；营业利润率分别为 15.77%、24.25%、17.79%和 8.98%，营业毛利率分别为 16.16%、24.53%、18.28%和 9.19%，营业利润率和毛利率波动较大，主要是发行人主营业务中城市运营与商贸物流板块受行业周期和市场波动等影响，导致盈利水平有所波动。未来受市场波动影响，若发行人城市运营业务盈利能力下降、商贸物流业务毛利率持续较低，发行人存在盈利水平将会下降，从而对发行人的偿债能力带来不利影响。

9、经营性净现金流波动的风险

最近三年及一期，公司经营活动现金流入分别为 1,751,729.30 万元，1,697,599.64 万元、2,342,883.99 万元和 1,712,021.11 万元；经营活动现金流量净额分别为 324,498.35 万元、23,238.08 万元、-73,341.67 万元和-304,232.11 万元。近三年发行人经营活动产生的现金流入逐年增加，但经营性净现金流持续下降，主要由于发行人主营业务一级土地开发的业务模式和回款特点所致。一级土地开发业务前期需投入大量资金进行土地平整和市政基础建设，整体开发周期和回款时间较长，并且在土地出让后才能实现收入，因此虽然发行人经营性现金流入增幅较大，但是未来仍可能面临阶段性经营性净现金流波动的风险。

10、对外担保金额较大的风险

截至 2019 年 6 月底，公司对外担保余额 31.30 亿元，系子公司珠海十字门中央商务区建设控股有限公司为华发集团及其子公司提供的担保。截至 2019 年 6 月末，被担保企业经营正常，发行人代偿风险较小。但若未来被担保企业经营困难，出现不能按时偿付到期债务的问题，发行人存在一定的代偿风险，从而对发行人声誉、正常经营情况及财务状况造成不利影响。

11、关联交易风险

发行人销售商品或提供劳务、购买商品或接受劳务的对象存在关联方，近三年，发行人向关联方销售商品或提供服务交易金额分别为 1.40 亿元、6.29 亿元

和 7.90 亿元，采购商品或接受服务交易金额分别为 11.03 亿元、2.23 亿元和 3.06 亿元。目前，发行人关联交易的价格主要遵循市场价格的原则，但如后期关联交易持续增加，可能会对发行人的经营管理造成一定影响。

12、关联方往来款较大风险

最近三年，发行人应收关联方款项分别为 81.72 亿元、74.35 亿元和 46.06 亿元；应付关联方款项分别为 24.08 亿元、19.04 亿元和 53.53 亿元。关联方往来款较大，主要是由于为提高集团资金使用效率，华发集团对集团下属子公司的闲置资金进行统筹管理，视子公司的资金需求状况有偿调剂使用所致。此外，发行人及其子公司以自有土地为关联方融资提供担保，截至 2019 年 6 月末，发行人为关联方提供担保余额 31.40 亿元。总体来看，发行人存在关联方往来款较大风险。

13、受限类资产较高的风险

截至 2019 年 6 月末，发行人受限资产 1,594,697.31 万元，发行人受限资产占净资产的比重为 35.57%，占比较高，存在受限类资产较大的风险。

14、资产运营效率低的风险

最近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 7.55 次/年、15.49 次/年、10.69 次/年和 5.58 次/年；存货周转率分别为 0.47 次/年、0.50 次/年、0.69 次/年和 0.68 次/年；总资产周转率分别为 0.24 次/年、0.25 次/年、0.28 次/年和 0.22 次/年。受土地开发成本核算模式的影响，发行人的资产运营效率偏低，可能会影响发行人的资产变现速度或资产周转速度。

15、负债大幅增加的风险

最近三年及一期末，发行人负债总额分别 3,590,135.57 万元、3,545,861.37 万元、3,549,412.43 万元和 3,785,772.60 万元，资产负债率分别为 57.52%、54.94%、45.18%和 45.78%，随着发行人业务规模和收入规模的扩大，负债相应增加，发行人长期偿债压力较大。

16、商贸物流板块毛利率持续降低的风险

近三年及一期，发行人商贸物流板块毛利率分别为 0.77%、0.82%、0.80% 和 0.42%。发行人的商贸物流板块主要包括了大宗商品批发业务和汽车销售业务，受毛利较低的大宗商品贸易比重上升和汽车销售业务波动的影响，商贸物流业务的毛利率整体呈现一个较低的水平。整体来看，发行人未来存在商贸物流板块毛利率继续降低的风险。

17、毛利率波动的风险

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-6 月，发行人营业毛利率分别为 16.16%、24.53%、18.28% 和 9.19%，主营业务毛利率分别为 16.39%、24.65%、17.07% 和 8.55%，毛利率波动较大。如未来年度毛利率仍保持较大波动，可能会使得发行人的盈利能力出现一定不确定性，影响发行人的长期偿债能力。

18、公司委托贷款事项的风险

截至 2018 年末，发行人其他流动资产中委托贷款余额为 399,969.50 万元，金额较高，虽然委托贷款业务的借款人均为集团下属成员企业，具有明确的还款来源，委托贷款回款有保障，但如果出现极端情况，集团下属成员企业无法按时偿还委贷款项，将会影响发行人资产的流动性，对发行人产生一定的资金压力。

（二）经营风险

1、经济周期风险

公司的城市运营和商贸物流业务在主营业务中占比较高，这两类业务与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，受经济环境影响较大，随着经济周期的波动，如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。另外，珠海市经济发展水平也会对公司及子公司的经济效益产生影响，进而影响公司整体经营业绩。

2、市场竞争风险

公司各板块业务都面临着较为激烈的市场竞争。虽然公司已在珠海市城市运营业务方面占有主导地位，但随着珠海市尤其是横琴新区的不断发展，公司在珠海城市运营业务方面的主导地位将面临挑战。公司商贸物流板块业务在钢材、管

桩、水泥等多个业务品种方面均形成了完善的购销渠道，成为珠海地区最大商业贸易企业之一。但随着业务逐步延伸至全省和全国，并大力拓展国际贸易业务，公司商贸物流业务将面临越来越激烈的竞争。公司现代服务业务虽然已成为珠海经营规模最大、服务水平最高的物业服务企业，但随着公司逐步拓展物业服务区域，并积极开拓会展业务、酒店管理以及配套的人力资源管理，逐步向现代服务范畴发展，不断扩大的业务区域和业务范围将使公司面临更多的竞争风险。

3、项目建设及回收风险

由于发行人项目建设规模大，投资金额大，可能存在由于设备、材料供应以及其他不可预见的工程质量问题延误工期，造成项目无法按时完工投产，或工程造价超出预算以及项目建成不能按预期获取收益等风险，从而影响发行人的盈利能力和正常经营。

4、建筑施工、工程管理风险

公司的城市运营业务涉及建筑施工和工程管理，若施工单位未能如期履行其建设义务，会直接影响项目工程质量及工期；若项目出现工程质量问题，影响项目按期竣工及投入运营，会对公司业务经营造成负面影响。

5、合同履行风险

公司的一级土地开发项目投资规模大、建设期较长，且公司目前经营利润的主要来源为一级土地开发的土地分成收入，政府信誉和财政实力的下降可能给公司带来一定程度的业务风险，因此发行人签署的相关协议面临合同履行风险。

6、安全生产风险

公司城市运营业务涉及大量的建筑施工、安装等作业，安全施工是正常运营的前提条件，也是公司取得经济利益的重要保障。施工过程中涉及若干安全风险，可能导致塌方、火灾、爆炸及其他导致人员伤亡、财产损失、环境损害、作业中断等危险情况发生。一旦安全生产措施执行不到位，将影响企业正常的生产经营。

7、跨行业经营风险

公司为一家以城市运营、商贸物流、现代服务三大核心产业为主，跨行业、

跨地区经营的综合性大型企业集团。虽然跨行业经营可以使公司有效地防止利润来源单一的风险，但不同行业在经营管理上的要求有一定差别，使公司面临一定的跨行业经营风险。

8、贸易产品价格波动的风险

公司的商贸物流板块销售的商品主要包括焦炭、钢材、燃料油、煤炭、管桩、汽车等，其中焦炭、钢材、燃料油、煤炭、管桩等大宗商品的价格存在一定的波动性。虽然公司采用以销定购、转移成本等方式减少贸易产品价格波动对公司的影响，但贸易产品价格的波动仍然会给公司带来经营风险。

9、商贸物流板块毛利率持续降低的风险

近三年，发行人商贸物流板块毛利率分别为 0.77%、0.82%和 0.80%。发行人的商贸物流板块主要包括了大宗商品批发业务和汽车销售业务，受毛利较低的大宗商品贸易比重上升和汽车销售业务毛利下降的影响，商贸物流业务的毛利率水平较低。整体来看，发行人存在商贸物流板块毛利率水平较低的风险。

10、大宗商品批发业务上、下游客户集中的风险

最近三年及一期，发行人前五大上游客户采购合计金额分别为 66.74 亿元、46.58 亿元、87.59 亿元和 113.87 亿元，占大宗商品批发的比例分别为 74.11%、47.22%、72.46%和 67.38%；最近三年及一期，发行人前五大下游客户销售合计金额分别为 67.31 亿元、49.91 亿元、73.14 亿元和 76.76 亿元，占大宗商品批发的比例分别为 84.73%、55.55%、57.80%和 53.34%。发行人大宗商品批发业务上、下游客户较为集中，若是前五大上、下游客户出现较大变动，且发行人也未拓展其他客户，将会对发行人的大宗商品批发业务造成影响。

11、一级土地开发和商业地产业务风险

发行人目前一级土地开发业务主要有十字门中央商务区、金湾航空新城核心区、保税区二期、高新区北围、富山产业新城、斗门一河两岸项目和珠海北站 TOD 项目，预计投资总规模 369.00 亿元，截至 2019 年 6 月末已投资 163.68 亿元；商业（产业）地产业务主要有会展商务组团、横琴国际金融中心大厦、蓝湾智岛总部基地中心二期、高新北围智谷圆芯、圣博立科创园、富山工业园智造小

镇生活中心等项目，计划总投资规模 176.88 亿元，截至 2019 年 6 月末已投资 55.95 亿元。发行人一级土地开发和商业（产业）地产业务规模大，受国家宏观政策、房地产行业政策、房地产市场环境变化以及项目开发周期的影响较大，当外部环境、政策发行变化时，可能会对发行人的一级土地开发和商业（产业）地产业务造成较大影响，致使该部分业务的收益存在一定的不确定性。

12、突发事件引发的经营风险

公司在复杂多变的经营环境中，易受各种突发事件的影响，例如事故灾难、安全生产事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，并由此对公司的偿债能力产生影响。

（三）管理风险

1、公司治理风险

根据珠海市国资委《珠企干【2014】43 号批复》，公司设立了董事会、监事会。公司将进一步提高公司治理水平，通过完善公司治理结构确保重大决策的科学高效，最大限度地降低经营决策风险和公司治理风险。

鉴于公司成立时间较短，业务扩张较快，对公司在整体战略规划、经营管理、内部控制等各方面提出了更高的要求。若公司的相关制度建设无法与公司规模扩张相匹配，将对公司的持续健康发展产生不利影响。

2、管理水平风险

随着未来公司资产规模和经营规模的扩张，公司经营决策、组织管理、风险控制的难度增加。公司面临着保持员工队伍的稳定、提升员工素质、建设和谐向上的企业文化、加强企业内部控制和财务管理等问题。如果公司在管理方面不能及时跟进，组织机构设置不合理，重大投资决策、财务安全、人力资源管理 etc 管理制度不完善，将会给公司的经营发展带来不利的影响。

3、对下属企业的管理风险

公司资产和经营规模庞大，且下属公司数量和规模不断增长，对公司生产运

营、财务控制和人力资源等方面的管理能力提出了较高要求，也给母公司与子公司协同效益的发挥带来一定挑战。尽管公司已针对经营规模增长和下属子公司增加可能产生的管理风险制定了多项内部控制制度，并在日常经营中有效加强对下属子公司的管理和控制，但是若公司无法保持管理水平、持续提高管理效率，将可能对公司生产经营产生一定影响。

4、业务整合风险

公司近年来并购整合力度加大，因此在经营规模迅速扩张的同时，一定程度上增加了公司组织、财务及生产管理的难度，对内部控制制度的有效性要求较高，可能出现因管理不到位等因素导致对下属企业业务整合不力引发的风险，进而对公司的运营业绩造成不利影响。

（四）政策风险

1、宏观经济政策风险

公司主要业务包括一级土地开发、商贸物流、现代服务等，国家的宏观经济政策、投融资政策等方面的变化将会在一定程度上影响发行人的正常经营活动。

2、地方政府政策变化风险

公司作为地方政府支持的经营主体，包括土地政策、一级土地开发的业务来源、信息资源等方面得到地方政府的资源倾斜。如果上述政策发生重大变化，将直接影响公司的经营业绩和债务偿付能力。

3、商业地产行业政策风险

近几年，国家针对房地产市场陆续出台多项调控政策，包括“限购限价”、“新国五条”。虽然上述政策的变化主要是针对住宅开发，但由于住宅和商业地产存在一定的关联性，上述政策的变化也会给商业地产商在获取土地资源、资金以及销售等方面带来一定影响。

4、环保政策风险

公司相关业务开展将不同程度地破坏当地植被、水土，产生废弃物、粉尘及噪音等环境污染，对生态环境造成破坏。尽管公司不属于高污染行业，但随着国

家环境治理力度的加大和环保政策的调整，将可能在一定程度上加大公司经营成本，从而影响公司的收入水平和盈利能力。

第三节 发行人的资信状况

一、本次债券的信用评级情况

经联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）综合评定，发行人主体信用等级为AAA，本次债券信用等级为AAA，评级展望稳定。联合评级出具《珠海华发综合发展有限公司公开发行2019年绿色公司债券（第一期）信用评级报告》，披露了联合评级对发行人的主体信用评级及债项评级，该评级报告已经在联合评级官方网站“<http://www.unitedratings.com.cn>”予以公布。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合评级综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本级别的涵义为发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

经联合评级综合评定，本次债券的信用等级为AAA，本级别的涵义为偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）信用评级报告内容摘要及揭示的主要风险

1、优势

（1）随着深珠城轨建设、港珠澳大桥的开通以及粤港澳大湾区列入国家重点经济发展战略，公司作为珠海市大型的综合型企业，面临良好的外部发展环境；

（2）2018年，公司引入珠海工智股权投资基金（有限合伙）和珠海农智股权投资基金（有限合伙）的战略投资，资本得到进一步充实；

（3）近年来，参股企业为公司带来了良好的投资收益；且公司现金储备较多，资金充裕；

（4）公司土地储备规模较大，近年来珠海市土地价格增长较快，土地资产增值空间较大。

（5）担保方华发集团近年来房地产开发、城市综合运营以及金融业务不断

发展，资产、收入和利润实现较快增长，华发集团提供的担保对本期债券的还本付息有较好的保障作用。

2、关注

(1) 公司处于项目建设高峰期，未来投资规模较大，公司存在较大的资金压力；

(2) 公司短期债务规模较大，债务结构有待优化；

(3) 近年来，公司经营活动现金流净额持续下降，且在2018年转为净流出。

(4) 担保方华发集团业务规模不断扩张，有息债务规模较大，存在一定的短期支付压力。

(三) 跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合评级的有关要求，联合评级将在本次（期）债券存续期内，并在每年发行人年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

发行人应按联合评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。发行人如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注发行人的相关状况，如发现发行人或本次（期）债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次（期）债券的信用等级。

如发行人不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至发行人提供相关资料。

联合评级对本次（期）债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者

其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送发行人、监管部门等。

（四）报告期内发行人主体评级变动情况

1、发行人历年评级情况

评级日期	评级机构	编号	主体评级	评级展望	评级观点
2019-11-18	联合评级	联合【2019】2507号	AAA	稳定	珠海华发综合发展有限公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”。珠海华发综合发展有限公司拟公开发行的 2019 年绿色公司债券信用等级为 AAA。
2019-07-24	联合资信	联合【2019】2213号	AAA	稳定	将珠海华发综合发展有限公司主体长期信用等级由 AA+调整为为 AAA，将“14 珠海华发 MTN001”、“15 珠海华发 MTN001”、“15 珠海华发 MTN002”和“15 珠海华发 MTN003”、“16 珠海华发 MTN001”、“16 珠海华发 MTN002”的信用等级由 AA+调整为 AAA，评级展望为稳定。
2019-06-20	联合评级	联合【2019】1463号	AAA	稳定	珠海华发综合发展有限公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，珠海华发综合发展有限公司公开发行的“16 华综 01”、“16 华综 02”“18 华综 01”信用等级为 AAA。
2019-01-10	中债资信	-	AA-	稳定	-
2018-08-23	中证指数有限公司	-	AA	稳定	-
2018-07-24	联合资信	联合【2018】1905号	AA+	稳定	维持珠海华发综合发展有限公司主体长期信用等级为 AA+，“14 珠海华发 MTN001”、“15 珠海华发 MTN001”、“15 珠海华发 MTN002”和“15 珠海华发 MTN003”、“16 珠海华发 MTN001”、“16 珠海华发 MTN002”的信用等级为 AA+，评级展望为稳定。
2018-06-27	联合评级	联合【2018】1378号	AA+	稳定	珠海华发综合发展有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，珠海华发综合发展有限公司公开发行的“G 华综 1”信用等级为 AAA。
2018-03-28	中债资信	-	AA-	稳定	-
2018-03-20	联合评级	联合评字【2018】282号	AA+	稳定	珠海华发综合发展有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，珠海

评级日期	评级机构	编号	主体评级	评级展望	评级观点
					华发综合发展有限公司拟公开发行的 2018 年绿色公司债券（第一期）信用等级为 AAA。
2017-12-27	联合评级	联合评字【2017】1725 号	AA+	稳定	珠海华发综合发展有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，珠海华发综合发展有限公司拟发行的 2018 年公司债券信用等级为 AAA。
2017-07-24	联合资信	联合【2017】1611 号	AA+	稳定	珠海华发综合发展有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，维持“14 珠海华发 MTN001”、“15 珠海华发 MTN001”、“15 珠海华发 MTN002”和“15 珠海华发 MTN003”、“16 珠海华发 MTN001”、“16 珠海华发 MTN002”的信用等级为 AA+。
2017-06-27	联合评级	联合【2017】1033 号	AA+	稳定	珠海华发综合发展有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，珠海华发综合发展有限公司拟发行的“16 华综 01”和“16 华综 02”的债券信用等级为 AA+。
2016-10-21	联合资信	联合【2016】2431 号	AA+	稳定	珠海华发综合发展有限公司主体长期信用等级为 AA+。珠海华发综合发展有限公司 2016 年度第二期中期票据的信用等级为 AA+。
2016-07-19	联合资信	联合【2016】1330 号	AA+	稳定	珠海华发综合发展有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，并维持“14 珠海华发 MTN001”、“15 珠海华发 MTN001”、“15 珠海华发 MTN002”和“15 珠海华发 MTN003”AA+的信用等级。
2016-06-08	联合评级	联合【2016】576 号	AA+	稳定	珠海华发综合发展有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，珠海华发综合发展有限公司发行的“16 华综 01”和“16 华综 02”的债券信用等级为 AA+。
2015-10-15	中债资信	-	AA-	稳定	-
2015-09-23	联合评级	联合评字【2015】527 号	AA+	稳定	珠海华发综合发展有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，珠海华发综合发展有限公司拟发行的 2016 年公司债券信用等级为 AA+。
2015-09-08	联合资信	联合【2015】1576 号	AA+	稳定	珠海华发综合发展有限公司主体长期信用等级为 AA+。珠海华发综合发展有限公司 2015 年度第三期中期票据的信用

评级日期	评级机构	编号	主体评级	评级展望	评级观点
					等级为 AA+。
2015-07-20	中债资信	-	AA-	稳定	-
2015-07-15	联合资信	联合【2015】1017 号	AA+	稳定	维持珠海华发综合发展有限公司的 AA+ 主体长期信用等级，评级展望为稳定，并维持“14 珠海华发 MTN001”、“15 珠海华发 MTN001”和“15 珠海华发 MTN002”AA+ 的信用等级。
2014-11-12	联合资信	联合信评字【2014】1996 号	AA+	稳定	珠海华发综合发展有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期中期票据的信用等级为 AA+。
2014-06-16	联合资信	联合【2014】811 号	AA+	稳定	珠海华发综合发展有限公司主体长期信用等级为 AA+。珠海华发综合发展有限公司 2014 年度第一期中期票据的信用等级为 AA+。

2、发行人近三年及一期公司债券评级结果差异说明

2019年7月24日，联合资信发布了编号为联合【2019】2213号评级报告，将珠海华发综合发展有限公司主体长期信用等级由AA+调整为AAA，将“14珠海华发MTN001”、“15珠海华发MTN001”、“15珠海华发MTN002”和“15珠海华发MTN003”、“16珠海华发MTN001”、“16珠海华发MTN002”的信用等级由AA+调整为AAA，评级展望为稳定。

联合资信认为，珠海华发综合发展有限公司作为珠海市核心的城市综合服务主体，在经营规模、品牌影响力、多元化发展等方面具有明显优势。跟踪期内，珠海市经济和财政实力持续增长；公司引入战略投资者，所有者权益规模大幅增长，资本实力明显增强；公司货币资金充裕、投资收益稳定。同时，联合资信评估有限公司也关注到公司在建项目资金支出需求较大，债务规模持续增长，经营活动现金流为净流出态势等因素对其信用水平带来的不利影响。未来，随着深珠城轨建设、港珠澳大桥的开通以及粤港澳大湾区列入国家重点经济发展战略，珠海作为重要的节点城市，将在深化粤港澳合作中发挥更为重要的作用。公司作为珠海市大型的综合型企业，面临良好的发展机遇，综合竞争力有望进一步增强。联合资信对公司的评级展望为稳定。

综合评估，联合资信确定将公司主体长期信用等级由AA+调整为AAA，将

“14珠海华发MTN001”、“15 珠海华发MTN001”、“15珠海华发MTN002”、“15珠海华发MTN003”、“16珠海华发MTN001”和“16珠海华发MTN002”的信用等级由AA+调整为AAA，评级展望为稳定。

2019年6月20日，联合评级发布了编号为联合【2019】1463号评级报告，珠海华发综合发展有限公司主体长期信用等级为AAA，评级展望为稳定，珠海华发综合发展有限公司公开发行的“16华综01”、“16华综02”、“18华综01”信用等级为AAA。

跟踪期内，珠海华发综合发展有限公司经营状况良好，在珠海市仍具有较强的业务垄断优势；受基金注资影响，公司所有者权益规模大幅增长，资本实力增强；公司货币资金充裕、投资收益稳定。同时，联合评级也关注到公司在建项目资金支出需求较大；债务规模持续增长，经营活动净现金流为净流出态势等因素给公司信用水平带来的不利影响。未来，随着深珠城轨建设、港珠澳大桥的开通以及粤港澳大湾区列入国家重点经济发展战略，珠海作为重要的节点城市，将在深化粤港澳合作中发挥更为重要的作用。公司作为珠海市大型的综合型企业，面临良好的发展机遇，综合竞争力有望进一步增强。

“18华综01”由华发集团提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，华发集团的担保对于“18华综01”的信用水平提升具有积极作用。

综上，联合评级上调公司主体长期信用等级为“AAA”，评级展望为“稳定”；同时上调“16华综01”、“16华综02”的债项信用等级为“AAA”；维持“18华综01”的债项信用等级为“AAA”。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人在各大银行等金融机构的信用情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2019 年 6 月 30 日，发行人共获得各银行授信额度 337.25 亿元，其中已使用额度为 151.69 亿元，未使用额度为 185.55 亿元。发行人与国内多家银行合作关系稳固，间接融资渠道畅通。

截至 2019 年 6 月末银行授用信情况表

单位：亿元

序号	银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
1	农业发展银行	51.70	14.30	37.40
2	交通银行	50.40	13.45	36.95
3	兴业银行	29.00	22.00	7.00
4	民生银行	21.58	21.58	0.00
5	中信银行	20.00	15.00	5.00
6	招商银行	20.00	5.20	14.80
7	百瑞信托	20.00	8.00	12.00
8	中信信托	20.00	5.00	15.00
9	中国银行	18.50	7.99	10.51
10	国家开发银行	16.68	9.72	6.96
11	农业银行	13.00	12.99	0.01
12	东莞银行	8.00	6.00	2.00
13	平安银行	8.00	1.27	6.73
14	广发银行	8.00	0.00	8.00
15	渤海银行	7.00	0.00	7.00
16	东莞农村商业银行	6.00	0.00	6.00
17	北京银行	5.00	3.85	1.15
18	东亚银行	3.58	0.00	3.58
19	恒生银行	3.39	0.00	3.39
20	华夏银行	3.00	3.00	0.00
21	汇丰银行	2.06	2.00	0.06
22	广州农村商业银行	2.00	0.00	2.00
23	浙商银行	0.36	0.34	0.01
合计		337.25	151.69	185.55

根据人行征信系统查询结果，发行人近三年及一期的银行贷款都按期还本付息，不存在拖欠利息和本金的情形。

（二）最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约情况

最近三年本公司与主要客户发生业务往来时，本公司未曾有严重违约情况。

（三）最近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至募集说明书签署日，公司共发行24期超短期融资券、6期中期票据（含永续中期票据）和4期公司债，合计发行规模465.00亿元，合计待偿还余额154.93亿元。

发行人债务融资工具情况明细表

单位：亿元

序号	债券品种	债券简称	发行日期	到期日期	发行规模	待偿还余额
1	超短期融资券	15 珠海华发 SCP001	2015-12-29	2016-09-25	3.00	0.00
2	超短期融资券	16 珠海华发 SCP001	2016-01-12	2016-10-09	17.00	0.00
3	超短期融资券	16 珠海华发 SCP002	2016-01-19	2016-10-17	10.00	0.00
4	超短期融资券	16 珠海华发 SCP003	2016-02-01	2016-10-30	10.00	0.00
5	超短期融资券	16 珠海华发 SCP004	2016-06-01	2017-02-27	13.00	0.00
6	超短期融资券	16 珠海华发 SCP005	2016-07-21	2017-04-18	7.00	0.00
7	超短期融资券	16 珠海华发 SCP006	2016-10-25	2017-07-23	20.00	0.00
8	超短期融资券	16 珠海华发 SCP007	2016-11-09	2017-08-08	20.00	0.00
9	超短期融资券	17 珠海华发 SCP001	2017-03-15	2017-12-11	10.00	0.00
10	超短期融资券	17 珠海华发 SCP002	2017-03-17	2017-12-15	10.00	0.00
11	超短期融资券	17 珠海华发 SCP003	2017-05-17	2017-11-15	20.00	0.00
12	超短期融资券	17 珠海华发 SCP004	2017-06-01	2018-03-02	10.00	0.00
13	超短期融资券	17 珠海华发 SCP005	2017-06-23	2018-03-23	10.00	0.00
14	超短期融资券	17 珠海华发 SCP006	2017-07-27	2018-04-27	8.00	0.00
15	超短期融资券	17 珠海华发 SCP007	2017-08-03	2018-05-01	10.00	0.00
16	超短期融资券	17 珠海华发 SCP008	2017-08-11	2018-05-11	10.00	0.00
17	超短期融资券	17 珠海华发 SCP009	2017-08-24	2018-05-25	12.00	0.00
18	超短期融资券	17 珠海华发 SCP010	2017-11-27	2018-08-26	20.00	0.00
19	超短期融资券	18 珠海华发 SCP001	2018-01-04	2018-10-02	10.00	0.00
20	超短期融资券	18 珠海华发 SCP002	2018-03-28	2018-12-24	10.00	0.00
21	超短期融资券	18 珠海华发 SCP003	2018-11-20	2019-08-19	10.00	0.00
22	超短期融资券	18 珠海华发 SCP004	2018-11-27	2019-08-26	10.00	0.00
23	超短期融资券	19 珠海华发 SCP001	2019-01-07	2019-10-06	10.00	0.00
24	超短期融资券	19 珠海华发 SCP002	2019-01-11	2019-10-12	10.00	0.00
25	中期票据	14 珠海华发 MTN001	2014-10-13	2019-10-15	30.00	0.00
26	中期票据	15 珠海华发 MTN001	2015-01-21	2020-01-23	8.00	8.00
27	中期票据	15 珠海华发 MTN002	2015-03-10	2020-03-11	7.00	7.00
28	永续中期票据	15 珠海华发 MTN003	2015-12-10	2020-12-14	28.00	28.00
29	永续中期票据	16 珠海华发 MTN001	2016-09-26	2021-09-28	20.00	20.00
30	永续中期票据	16 珠海华发 MTN002	2016-12-01	2021-12-05	22.00	22.00
31	公司债	16 华综 01	2016-03-10	2021-03-11	25.00	24.93
32	公司债	16 华综 02	2016-03-10	2021-03-11	15.00	15.00
33	公司债	G18 华综 1	2018-03-28	2023-03-30	10.00	10.00
34	公司债	18 华综 01	2018-08-15	2023-08-17	20.00	20.00
合计					465.00	154.93

截至本募集说明书签署日，公司不存在公司债券违约或者迟延履行本息的事实。

（四）发行人最近一期末境内外永续类金融负债情况

单位：亿元、%

发行在外的金融工具	余额	发行日	续期期限	票面利率	利率调整机制
永续债-15 珠海华发 MTN003	28.00	2015/12/14	5	4.89	调整票面利率:本期中期票据采用固定利率计息.本期中期票据前 5 个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档,集中配售方式确定,在前 5 个计息年度内保持不变,自第 6 个计息年度起,每 5 年重置一次票面利率.-前 5 个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差,其中初始基准利率为集中簿记建档日前 5 个工作日中国债券信息网站(www.chinabond.com.cn)(或中央国债登记结算有限责任公司,交易商协会认可的其他网站)公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中,待偿期为 5 年的国债收益率算术平均值(四舍五入计算到 0.01%),初始利差为票面利率与初始基准利率之间的差值.票面利率公式为:初始票面利率=初始基准利率+初始利差.-如果发行人不行使赎回权,则从第 6 个计息年度开始,票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点,在第 6 个计息年度至第 10 个计息年度内保持不变.当期基准利率为票面利率重置日前 5 个工作日中国债券信息网站(www.chinabond.com.cn)(或中央国债登记结算有限责任公司,交易商协会认可的其他网站)公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中,待偿期为 5 年的国债收益率算术平均值(四舍五入计算到 0.01%).此后每 5 年重置票面利率以当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点确定.票面利率公式为:当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300bps.-如果发行人在某个付息日选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付,则自下一计息年度起,本期中期票据的票面利率将在上一计息年度基础上再上调 300 基点,直至已递延利息及其孳息全部清偿完毕.-如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得,票面利率将采用票面利率重置日之前一期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点确定.;
永续债-16 珠海华发 MTN001	20.00	2016/9/26	5	3.95	
永续债-16 珠海华发 MTN002	22.00	2016/12/5	5	4.90	
农行永续信托	12.71	2019/6/28	2	6.10	在初始投资期限,适用初始固定利率,年利率为 6.1%,若到期前融资方式继续延续,则融资利率即应按照本合同约定发生重置,重置后,每一个递延借款期限内的年化固定利率应在初始投资期限结束时的融资利率(即为初始投资期利率)或前一次重置所使用的年利率的基础上跃升 100 个基点(1%),重置后的年利率为 10%为上限。
上海国际信托永续信托	18.00	2017/12/29	3	6.48	自债权投资资金发放之日起每满 3 个计息年度后的首日(下称重置日)重置一次利率。如果债务人不行使赎回权,则从第 4 个计息年度开始票面利率重置为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点,票面利率计算公式为:当

发行在外的金融工具	余额	发行日	续期期限	票面利率	利率调整机制
					期票面利率=当期计准利率+初始利差+跃升利率，在之后的 3 个计息年度内保持不变。此后按照上述方式每 3 年重置一次票面利率。
合计	100.71				

（五）本次发行后累计公司债券余额及其占发行人最近一期合并净资产的比例

如本期不超过5亿元绿色公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕，本公司的累计公司债券余额为74.93亿元，占本公司截至2019年6月30日未经审计净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为16.71%，未超过本公司最近一期合并净资产的40%。

（六）发行人最近三年及一期合并财务报表口径下的主要财务指标

最近三年及一期合并财务报表口径下的主要财务指标

财务指标	2019年1-9月	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
流动比率（倍）	3.05	2.98	2.92	2.42	2.06
速动比率（倍）	1.76	1.82	1.74	1.21	1.01
资产负债率（%）	45.65	45.78	45.18	54.94	57.52
EBITDA利息保障倍数（倍）	1.77	2.14	2.44	3.09	1.76
毛利率（%）	8.49	9.19	18.28	24.53	16.16
营业利润率（%）	8.28	8.98	17.79	24.25	15.77
净资产收益率（%）	1.87	1.69	5.92	8.16	4.28
总资产收益率（%）	1.02	0.92	2.98	3.57	1.83
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
应收账款周转率（次/年）	7.20	5.58	10.69	15.49	7.55
存货周转率（次/年）	0.87	0.68	0.69	0.49	0.47
总资产周转率（次/年）	1.02	0.22	0.28	0.25	0.24

注：上述财务指标计算方法如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

资产负债率=(负债总额/资产总额)×100%

EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销)/(计入财务费

用的利息支出+资本化利息支出)

毛利率= (营业收入-营业成本) /营业收入×100%

营业利润率=营业利润/营业收入×100%

净资产收益率=净利润/平均股东权益×100%

总资产收益率=净利润/平均总资产×100%

贷款偿还率= (实际贷款偿还额/应偿还贷款额) ×100%

利息偿还率= (实际支付利息/应付利息) ×100%

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率=营业成本/存货平均余额

总资产周转率=营业收入/平均总资产

第四节 担保情况

一、担保人基本情况

本次债券由珠海华发集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。2017 年 7 月 6 日担保人与发行人签署了担保协议并出具了担保函。该担保事项已经担保人内部有权机构批准。

公司名称：珠海华发集团有限公司

住所：珠海市拱北联安路 9 号

法定代表人：李光宁

注册资本：1,119,789,715.64 元

企业类型：有限责任公司

经营范围：房地产开发经营（凭资质证书经营）；房屋租赁，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。

珠海华发集团有限公司前身为珠海经济特区发展公司华发旅游商场。1987 年 4 月 25 日，经广东省珠海经济特区管理委员会珠特函[1987]99 号文批准更名为“珠海经济特区华发公司”，后于 1989 年 1 月 7 日经广东省珠海经济特区管理委员会珠特函[1989]2 号文批准更名为“珠海经济特区发展公司”。1991 年 11 月 12 日珠海市人民政府办公室以珠府办复[1991]233 号文批准公司直属珠海市政府有关部门领导，随后更名为“珠海经济特区华发集团公司”，注册资本为人民币 4 亿元(全部为国有资本)。

2008 年 12 月 26 日，根据珠海经济特区华发集团公司珠特华董会【2008】26 号华发集团公司 2008 年第二十六次董事会会议纪要、珠海市人民政府国有资产监督管理委员会珠国资【2008】304 号文件《关于珠海经济特区华发集团公司

公司制改革方案的批复》和改制后公司章程的规定，珠海经济特区华发集团公司进行公司制改制，改制变更后的注册资本为人民币 4 亿元，由珠海市人民政府国有资产监督管理委员会以其拥有的珠海经济特区华发集团公司部分净资产出资，更名为珠海华发集团有限公司，公司性质由全民所有制变更为国有独资有限责任公司。上述事项业经利安达信隆会计师事务所利安达验字[2008]第 B-1044 号验资报告验证，并领取了注册号为 440400000137047 的企业法人营业执照。

根据珠海市人民政府国有资产监督管理委员会珠国资[2010]184 号文件《关于华发集团有限公司增加注册资本的核准意见》和修改后章程的规定，华发集团增加注册资本人民币 6 亿元，由资本公积转增资本，转增基准日期为 2010 年 7 月 1 日，变更后注册资本为人民币 10 亿元。上述事项业经利安达会计师事务所有限责任公司珠海分所利安达验字[2010]第 B-1049 号验资报告验证。2016 年 9 月 6 日，华发集团取得统一社会信用代码为 91440400190363258N 的企业法人营业执照。

根据珠国资【2016】256 号关于修改华发集团公司章程的批复，同意修改公司章程，华发集团注册资本由 1,000,000,000.00 元变更为 1,119,789,715.64 元，由资本公积转增资本。上述事项业经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具利安达验资【2016】京 A2042 号验资报告验证。

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本再无变化。

截至募集说明书签署日，珠海市国资委持有珠海华发集团有限公司 100% 的股权，珠海市国资委是发行人的实际控制人。

2018 年度华发集团合并范围内子公司情况如下（不含子公司华发股份及华金国际资本股份有限公司的下属公司）：

序号	公司名称	注册地	注册资本	本公司实际投资额	母公司持股比例		主营业务
					直接 (%)	间接 (%)	
(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司							
1	珠海华发综合发展有限公司	珠海	120,342.43 万元	103,540.43 万元	58.17	24.93	服务业

序号	公司名称	注册地	注册资本	本公司实际投资额	母公司持股比例		主营业务
					直接 (%)	间接 (%)	
2	珠海华发现代服务投资控股有限公司	珠海	10,000 万元	1,000 万元		83.10	服务业
3	珠海华发物业管理服务有限公司	珠海	500 万元	500 万元		83.10	物业管理
4	珠海市华发电梯工程有限公司	珠海	500 万元	200 万元		83.10	维修安装
5	珠海华发市政综合服务有限公司	珠海	1,001 万元	1,001 万元		83.10	服务业
6	珠海十字门国际会展中心管理有限公司	珠海	500 万元	500 万元		83.10	服务业
7	珠海横琴新区三江人力资源综合服务中心有限公司	珠海	1,000 万元	700 万元		58.17	服务业
8	珠海华发国际酒店管理有限公司	珠海	1,000 万元	1,000 万元		83.10	酒店管理
9	珠海华发国际会展管理有限公司	珠海	51,000 万元	51,000 万元		83.10	会展中心管理
10	珠海华发招商运营管理有限公司	珠海	1,000 万元	1000 万元		83.10	招商、运营, 综合服务
11	珠海华发商用资产运营服务有限公司	珠海	1,000 万元	1000 万元		83.10	综合服务
12	珠海华发商贸控股有限公司	珠海	10,000 万元	110,000 万元	20.00	66.48	商品销售
13	珠海华发绿化工程有限公司	珠海	5,000 万元	5000 万元		86.48	园林绿化
14	珠海联安建筑工程材料有限公司	珠海	2,150 万元	2,150 万元		86.48	商品销售
15	珠海华瓴建设工程有限公司	珠海	1,000 万元	1000 万元		83.10	建筑材料
16	珠海华金普惠金融服务有限公司	珠海	3,000 万元	3000 万元		84.23	转贷资金服务
17	珠海华发港口物流有限公司	珠海	696 万元	696 万元		86.48	服务业
18	珠海广科电子技术有限公司	珠海	400 万元	2,546.80 万元		86.48	生产和销售
19	珠海华发汽车销售有限公司	珠海	10,000 万元	10,000 万元		86.48	商品销售
20	珠海市华发上众汽车有限公司	珠海	2,000 万元	2,000 万元		86.48	商品销售
21	珠海市华发锐达汽车有限公司	珠海	2,000 万元	2,000 万元		86.48	商品销售
22	珠海创华国际商贸有限公司	珠海	10,000 万元	10,000 万元		86.48	商品销售
23	珠海致华国际商贸有限公司	珠海	10,000 万元	10,000 万元		86.48	商品销售
24	珠海华发文教旅游产业发展有限公司	珠海	1,000 万元	40,010 万元	100.00	0	服务业

序号	公司名称	注册地	注册资本	本公司实际投资额	母公司持股比例		主营业务
					直接(%)	间接(%)	
25	珠海华发文化产业投资控股有限公司	珠海	10,000 万元	10,000 万元		73.59	服务业
26	北京华发盛泰文化产业投资控股有限公司	北京	1,000 万元	1,000 万元		100.00	服务业
27	珠海华发华盛建设有限公司	珠海	5,000 万元	5,000 万元		83.10	项目开发 建设
28	珠海华昕开发建设有限公司	珠海	25,000 万元	25,000 万元		83.10	项目开发 建设
29	珠海华发华毓投资建设有限公司	珠海	1000 万元	1,000 万元		83.10	项目开发 建设
30	珠海华发教育产业投资控股有限公司	珠海	10,000 万元	10,000 万元		100.00	教育产业
31	珠海华发拍卖有限公司	珠海	1,200 万元	1,200 万元		84.23	服务业
32	珠海华发体育发展有限公司	珠海	57,800 万元	39,000 万元		100.00	服务业
33	珠海华发中演剧院管理有限公司	珠海	300 万元	150 万元		50.00	服务业
34	珠海金融投资控股集团有限公司	珠海	684,500 万元	929,993.14 万元	49.17	35.06	股权投资 管理
35	珠海铎创投资管理有限公司	珠海	250,000 万元	810,000 万元		84.23	项目投资、 投资管理
36	珠海华金融资担保有限公司	珠海	30,000 万元	30,000 万元		84.23	融资担保
37	华金资产管理（深圳）有限公司	深圳	10,000 万元	60000 万元		84.23	股权投资 管理
38	深圳铎融股权投资基金管理有限公司	深圳	1,000 万元	510 万元		42.95	基金管理
39	珠海金控股权投资基金管理有限公司	珠海	500 万元	110000 万元		84.23	股权投资 管理
40	珠海金控金湾股权投资基金管理有限公司	珠海	500 万元	400 万元		67.38	股权投资 管理
41	珠海金创医药产业投资基金(有限合伙)	珠海	6,000 万元	4,500 万元		63.17	服务业
42	珠海金控高新创业投资有限公司	珠海	10,000 万元	8000 万元		67.38	服务业
43	北京华金瑞盈投资管理有限公司	北京	10,000 万元	10,000 万元		84.23	股权投资 管理
44	珠海横琴新区铎创新材料投资合伙企业（有限合伙）	珠海	2,500 万元	1,225 万元		41.28	股权投资 管理

序号	公司名称	注册地	注册资本	本公司实际投资额	母公司持股比例		主营业务
					直接 (%)	间接 (%)	
45	珠海横琴新区丰铎股权投资基金管理有限公司	珠海	3,100 万元	1,581 万元		42.95	股权投资管理
46	深圳铎融精品城市化股权投资基金合伙企业（有限合伙）	深圳	200 万元	0.00 万元		84.23	股权投资管理
47	上海华发盈期实业有限公司	上海	3,000 万元	3,000 万元		84.23	期货
48	珠海产权交易中心有限责任公司	珠海	10,000 万元	10,000 万元		84.23	服务业
49	珠海金控高新产业投资中心（有限合伙）	珠海	10,000 万元	7000 万元		47.17	股权投资管理
50	天津铎创融汇投资管理有限公司	天津	10,000 万元	10,000 万元		84.23	股权投资管理
51	上海华锴股权投资有限公司	上海	10,000 万元	10,000 万元		84.23	股权投资管理
52	珠海华金小额再贷款有限公司	珠海	10,000 万元	10,000 万元		84.23	小额贷款
53	珠海华发城市运营投资控股有限公司	珠海	50,000 万元	5,000 万元		83.10	项目投资
54	珠海华发保障房建设控股有限公司	珠海	21,978.97 万元	57,703.23 万元		83.10	保障房开发
55	珠海华发人才公馆保障房建设有限公司	珠海	2,000 万元	52,000 万元		83.10	保障房开发
56	珠海华发沁园保障房建设有限公司	珠海	13,978.97 元	16,978.97 万元		83.10	保障房开发
57	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	珠海	111,037.61 万元	111,037.61 万元		83.16	十字门商务区建设
58	珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	珠海	10,000.00 万元	154,947.41 万元		83.16	十字门商务区建设
59	珠海华发华宏开发建设建设有限公司	珠海	1,000 万元	1,000 万元		83.16	十字门商务区建设
60	珠海华发高新建设控股有限公司	珠海	60,000 万元	36,472.30 万元		41.55	项目开发建设
61	珠海华发城市之心建设控股有限公司	珠海	10,000 万元	10,000 万元		83.10	项目开发建设
62	珠海华金开发建设建设有限公司	珠海	10,000 万元	10,000 万元		83.10	项目开发建设
63	珠海华瀚开发建设建设有限公司	珠海	10,000 万元	10,000 万元		83.10	项目开发建设
64	珠海华保开发建设建设有限公司	珠海	10,000 万元	10,000 万元		83.10	项目开发建设

序号	公司名称	注册地	注册资本	本公司实际投资额	母公司持股比例		主营业务
					直接 (%)	间接 (%)	
65	珠海华鑫投资管理有限公司	珠海	1,000 万元	800 万元		66.48	项目投资、投资管理
66	香港华发投资控股有限公司	香港	HKD7,672.20 万元	HKD7,672.20 万元	100.00		股权投资管理
67	铎金投资有限公司	香港	USD5 万元	HK387,757.00		100.00	股权投资管理
68	铎瑞投资控股有限公司	香港	USD5 万元	-		100.00	投资管理
69	珠海华发集团财务有限公司	珠海	200,000 万元	200,000 万元	40.00	45.23	金融业
70	珠海华发创新投资控股有限公司	珠海	1,500 万元	1,500 万元	100.00		股权投资管理
71	裕发(澳门)有限公司	澳门	MOP10 万元	MOP10 万元		100.00	服务业
72	珠海华发实业股份有限公司	珠海	211,795.31 万元	219,798.58 万元	24.35	3.40	房地产开发
73	北京铎发企业管理有限公司	北京	1,000 万元	1,000 万元		100.00	房地产开发
74	北京九郡房地产开发有限公司	北京	USD1,120 万元	USD1,120 万元		100.00	房地产开发
75	成发企业有限公司	香港	HKD2 元	HKD2 元		100.00	服务业
76	和辉集团有限公司	香港	HKD10 元	HKD10 元		100.00	服务业
77	珠海华宸开发建设有限公司	珠海	24,000 万元	29,312.29 万元		83.10	项目开发
78	珠海华发体育运营管理有限公司	珠海	100 万元	100 万元		83.10	项目运营
79	珠海华熠开发建设有限公司	珠海	1,000 万元	1,000 万元		83.10	项目运营
80	珠海华发高新港口物流有限公司	珠海	500 万元	250 万元		41.55	服务业
81	珠海华昇开发建设有限公司	珠海	1,000 万元	1,000 万元		83.16	项目运营
82	珠海华发城市艺术发展有限公司	珠海	500 万元	500 万元		83.10	艺术研究推广
83	珠海华发海岛投资开发有限公司	珠海	1,000 万元	1000 万元		100.00	项目开发建设
84	珠海华金高新创业投资管理有限公司	珠海	100 万元	100 万元		67.39	股权投资管理
85	横琴国际知识产权交易中心有限公司	珠海	10,000 万元	7905 万元		42.96	服务业
86	珠海华灏投资控股有限公司	珠海	10,000 万元	10000 万元		84.23	股权投资管理

序号	公司名称	注册地	注册资本	本公司实际投资额	母公司持股比例		主营业务
					直接 (%)	间接 (%)	
87	珠海横琴新区铎创环保产业投资企业（有限合伙）	珠海	1,800 万元	720 万元		33.69	股权投资管理
88	天津华金瑞盈股权投资基金管理有限公司	天津	1,000 万元	1000 万元		84.23	股权投资管理
89	广州铎发汽车贸易有限公司	广州	2,000 万元	2,000 万元		86.48	汽车销售
90	珠海市华平建设管理有限公司	珠海	5,000 万元	4,500 万元		74.79	项目建设
91	珠海华铠投资有限公司	珠海	10,000 万元	5,100 万元		42.95	房地产开发
92	横琴华南中小企业挂牌上市服务有限公司	珠海	5,000 万元	4,000 万元		67.38	服务业
93	华金英飞尼迪投资控股有限公司	开曼	USD1 元	USD1 元		84.23	股权投资管理
94	珠海华发控股有限公司	珠海	10,000 万元	10,000 万元	100.00	0	股权投资管理
95	铎兴投资控股有限公司	维尔京群岛	USD5 万元	-		100.00	投资管理
96	西藏华昇物流发展有限公司	西藏林芝	10,000 万元	-		86.48	物流业
97	珠海华勤开发建设有限公司	珠海	1,000 万元	1000 万元		83.10	项目开发建设
98	珠海华港建设投资有限公司	珠海	1,000 万元	1,000 万元		83.10	项目开发建设
99	珠海华发智谷投资运营有限公司	珠海	20,000 万元	20,000.00 万元		83.10	办公楼及商业用房开发
100	横琴七弦琴知识产权服务有限公司	珠海	100 万元	100 万元		84.23	知识产权管理及相关咨询
101	珠海发展投资基金管理有限公司	珠海	15,000 万元	5,726 万元		48.23	股权投资管理
102	珠海城市发展基金管理有限公司	珠海	10,000 万元	500 万元		84.23	股权投资管理
103	珠海华建联合投资控股有限公司	珠海	10,000 万元	229,000 万元		42.38	项目开发建设
104	珠海华发国际会展有限公司	珠海	500 万元	500 万元		83.10	服务业
105	珠海新青同创股权投资基金（有限合伙）	珠海	105,200.00	10100 万元		11.79	资产管理
106	珠海铎金商业保理有限公司	珠海	5,000 万元	3000 万元		84.23	保理服务

序号	公司名称	注册地	注册资本	本公司实际投资额	母公司持股比例		主营业务
					直接(%)	间接(%)	
107	珠海华瀚医疗项目管理有限公司	珠海	1,000 万元	950 万元		78.95	珠海市西部医疗项目
108	珠海华发汇炬济康建设有限公司	珠海	9,435 万元	4245.75 万元		74.79	香洲区人民医院改扩建
109	华发集团 2018 年第一期有限公司	维尔京群岛	USD5 万元	1 美元		100.00	投资管理
110	武汉七弦琴航易知识产权运营有限公司	武汉	100 万元	51 万元		21.91	知识产权管理及相关咨询
111	华发城市运营（香港）有限公司	香港	USD990 万元	-		83.10	项目开发建设
112	珠海华青开发建设有限公司	珠海	105,100 万元	-		11.86	项目开发建设
(2) 非同一控制下的企业合并取得的子公司							
113	珠海市珠海大会堂管理有限公司	珠海	5,236.11 万元			83.10	电影放影、戏剧
114	珠海市高新总部基地建设发展有限公司	珠海	19,000 万元	23,972.30 万元		41.55	项目开发
115	华金证券股份有限公司	上海	345,000 万元	265,936.9 2 万元		66.06	证券业务
116	华金期货有限公司	天津	60,000 万元	65,697.33 万元		84.23	期货业务
117	华金国际资本控股有限公司	百慕达	HKD300 万元	HKD23,152.12 万元		36.88	金融服务、财经印刷
118	珠海华发德和汽车有限公司	珠海	700 万元	587.16 万元		86.48	商品销售
119	珠海华发天成汽车有限公司	珠海	1,500 万元	1,500 万元		86.48	商品销售
120	珠海市海融资产管理有限公司	珠海	103,900 万元	171,708.3 1 万元		84.23	股权管理
121	珠海富山工业园投资开发有限公司	珠海	1,000 万元	500 万元		83.10	项目建设
122	珠海发展投资基金（有限合伙）	珠海	1,000,000 万元	496,841.3 3 万元	12.16	0.60	投资

序号	公司名称	注册地	注册资本	本公司实际投资额	母公司持股比例		主营业务
					直接 (%)	间接 (%)	
123	JOHNSONCLEANINGSERVICE SCOMPANYLIMITED(庄臣有限公司)	香港	1020 万港币	1020 万港币		57.11	服务业
(3) 同一控制下的企业合并取得的子公司							
124	珠海铎图商贸有限公司	珠海	900 万元	5,023.12 万元		100.00	批发、零售
125	珠海华发新科技投资控股有限公司	珠海	10,000 万元	8,479.67 万元		50.44	服务业
126	珠海华发宜居生活服务有限公司	珠海	500 万元	500 万元		50.44	服务业

二、担保人最近一年及一期主要财务指标

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计了珠海华发集团有限公司 2018 年的财务报表，包括截至 2018 年 12 月 31 日的资产负债表、2018 年度利润表和现金流量表，并出具了瑞华珠海审字[2019]40030034 号标准无保留意见审计报告，2019 年 1-6 月的财务数据未经审计。珠海华发集团有限公司最近一年及一期主要财务指标（合并报表统计口径）如下：

（一）合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
资产总计	31,599,704.60	28,261,660.02
负债合计	22,329,586.75	19,655,877.78
所有者权益合计	9,270,117.84	8,605,782.23

（二）合并利润表

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度
营业收入	3,657,503.55	5,327,885.29
利润总额	368,958.48	561,639.60
净利润	256,995.51	406,785.67

（三）合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	990,852.17	1,106,222.34
投资活动产生的现金流量净额	-2,068,950.74	-3,587,197.66
筹资活动产生的现金流量净额	1,406,565.49	3,711,302.76
现金及现金等价物净增加额	328,645.34	1,231,266.49

（四）财务指标（合并报表口径）

项目	2019 年 6 月末	2018 年末
资产负债率	70.66%	69.55%
净资产收益率	2.88%	5.48%

注：资产负债率=总负债/总资产；净资产收益率=净利润/[（期初所有者权益+期末所有者权益）/2]×100%。

三、担保人资信状况**（一）担保人发行债券及偿还情况**

截至 2019 年 6 月 30 日，担保人存续债券具体情况如下：

单位：亿元

证券名称	证券类别	发行日期	到期日期	当前余额	发行规模
19 华发集团 MTN004	一般中期票据	2019-04-28	2022-04-30	15	15
19 华发集团 MTN003	一般中期票据	2019-04-19	2024-04-23	10	10
19 华发集团 SCP004	超短期融资债券	2019-04-17	2020-01-14	7	7
19 华发集团 SCP003	超短期融资债券	2019-04-01	2019-12-29	10	10
19 华发集团 SCP002	超短期融资债券	2019-03-14	2019-12-09	5	5
19 华发集团 SCP001	超短期融资债券	2019-02-18	2019-11-17	10	10
19 华发集团 MTN002	一般中期票据	2019-01-21	2024-01-23	15	15
19 华发集团 MTN001	一般中期票据	2019-01-14	2024-01-16	10	10
18 华发集团 MTN001	一般中期票据	2018-12-11	2021-12-13	10	10
17 华发集团 MTN002	一般中期票据	2017-12-18	2022-12-20	40	40
17 华发集团 MTN001	一般中期票据	2017-12-06	2022-12-08	20	20
合计				152	152

除此之外，珠海华发集团有限公司无其他已开发行尚未兑付的企业债券、公司债券、中期票据及短期融资券等直接债务融资。

（二）信用评级

珠海华发集团有限公司作为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会直属的以城市运营、房产开发、金融服务和产业投资为四大核心业务，商贸服务、文体教育及现代服务等多种产业并举发展的综合性企业集团，在经营规模、品牌影响力、多元化发展等方面具备显著优势。近年来，华发集团资产和所有者权益规模持续增长，收入及利润水平迅速提升，债务负担有所下降，经营性现金流明显改善。同时，华发集团房地产及土地一级开发业务易受宏观调控影响、大宗商品贸易板块利润水平低、债务规模仍然较大等因素给公司信用水平带来的不利影响。未来，受益于粤港澳大湾区城市群发展、港珠澳大桥贯通、横琴自由贸易区建设等国家级支持政策的叠加，珠海市作为唯一陆域与香港、澳门连接的城市，将在深化粤港澳合作中发挥更为重要的作用。华发集团作为珠海市的龙头企业，面临良好的发展机遇，综合竞争力有望进一步增强。

2019 年 10 月 21 日，联合资信评估有限公司出具联合[2019]3035 号信用评级报告，确定将华发集团主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

华发集团与多家商业银行保持良好的长期合作关系，间接融资能力较强。截至 2018 年 12 月 31 日，华发集团共计获得银行授信总额为 1,816.35 亿元，其中未使用授信额度 824.67 亿元。公司间接融资渠道畅通。

根据公司提供的中国人民银行《企业信用报告》（2012 银行版）（机构信用代码：G10440401000391600），截至 2019 年 10 月 24 日，公司未结清业务中无不良信贷信息记录，过往债务履约情况良好。

四、华发集团对外担保情况

截至 2018 年末，发行人对外担保的余额为 373,180.00 万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	被担保方	担保方式	担保金额	担保起始日	担保到期日
1	华金资本股份有限公司	保证	30,000.00	2016.6.27	2021.6.27
2	珠海琴发实业有限公司	保证	48,000.00	2018.2.2	2021.2.2
3	珠海琴发实业有限公司	保证	7,800.00	2018.2.14	2021.2.14
4	珠海琴发实业有限公司	保证	30,000.00	2018.4.3	2021.4.3

序号	被担保方	担保方式	担保金额	担保起始日	担保到期日
5	珠海琴发实业有限公司	保证	18,000.00	2018.4.27	2021.4.27
6	珠海琴发实业有限公司	保证	91,800.00	2018.10.31	2020.10.31
7	珠海琴发实业有限公司	保证	87,600.00	2018.11.27	2020.11.27
8	珠海正汉置业有限公司	保证	1,490.00	2018.8.9	2023.8.9
9	珠海正汉置业有限公司	保证	1,000.00	2018.8.10	2023.8.9
10	珠海正汉置业有限公司	保证	1,490.00	2018.9.28	2023.8.9
11	容闳学校	保证	10,000.00	2018.2.1	2021.1.31
12	广东省融资再担保有限公司	保证	29,500.00	2017.9.26	2020.9.26
13	广东省融资再担保有限公司	保证	7,500.00	2017.9.27	2020.9.27
14	广东省融资再担保有限公司	保证	7,000.00	2018.1.31	2019.1.31
15	广东省融资再担保有限公司	保证	2,000.00	2018.1.19	2019.1.19
	合计		373,180.00		

五、担保人代偿情况

截至 2019 年 6 月 30 日，担保人累计代偿金额 0 亿元，不存在代偿情况。

六、担保人偿债能力分析

截至 2019 年 6 月 30 日，担保人合并口径资产总额为 31,599,704.60 万元，净资产总额为 9,270,117.84 万元，资产负债率为 70.66%。截至 2018 年 12 月 31 日，担保人合并口径资产总额为 28,261,660.02 万元，净资产总额为 8,605,782.23 万元，资产负债率为 69.55%。担保人资产规模大，资本实力雄厚，资产负债率较为合理。

2019 年上半年，担保人合并口径营业收入和净利润分别为 3,657,503.55 万元、256,995.51 万元，经营活动产生的现金流量净额为 990,852.17 万元。2018 年度，担保人合并口径营业收入和净利润分别为 5,327,885.29 万元、406,785.67 万元，经营活动产生的现金流量净额为 1,106,222.34 万元。担保人盈利状况良好，长期偿债能力较强。

总体来说，担保人资产规模大、资本实力雄厚、盈利能力强，现金流总体良好、现金储备充足，具备较强的偿债能力。担保人充足的现金储备以及在多年经营中与银行建立的良好合作关系可为本次债券提供有效的偿债保障。

七、债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送发行人的承诺履行情况，并在发行人可能出现债券违约时，及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时通知担保人，启动相应担保程序，或根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。详情参见本募集说明书“第九节 债券持有人会议”以及“第十节 债券受托管理人”。

八、《担保函》的主要内容

担保人已为本次债券的还本付息出具了《担保函》，《担保函》的主要内容如下：

（一）被担保的债券种类、数额

被担保的债券为珠海华发综合发展有限公司公开发行 2017 年绿色公司债券，债券发行面额总计不超过人民币 35 亿元，发行期限不超过五年，债券名称、具体品种及期限构成以中国证券监督管理委员会核准为准。

（二）债券的到期日

本担保函项下的债券到期日依据债券募集说明书载明的发行首日及期限确定，债券发行人按时清偿全部债券本金和利息。

（三）保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（四）保证责任的承担

在本担保函项下债券到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。

如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

在债券付息日、到期日（包括提前到期），如债券待偿本、息仍未全额兑付的，受托管理人应督促发行人在债券付息日、到期日后的 2 个工作日内，通过上

海证券交易所网站向债券持有人披露相关信息；受托管理人应在督促发行人履行信息披露义务的同时，就相关情况通知担保人；担保人应在债券付息日、到期日后的 5 个工作日内，代偿剩余逾期待偿本、息及其他担保责任范围内的款项。

（五）保证范围

担保人担保的范围包括本次债券持有人因持有本次发行的债券而对发行人享有的债权本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

（六）保证的期间

担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起两年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

（七）发行人、担保人、债券受托管理人、债券持有人之间的权利义务关系

担保人为发行人履行本次债券还本付息之义务提供担保，债券受托管理人有权代表债券持有人行使担保的权利。

（八）财务信息披露

上海证券交易所或债券持有人及其受托管理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

（九）债券的转让或出质

本次债券认购人或持有人依法将本次债券转让或出质给第三人的，无需告知并征得担保人同意，担保人仍在原担保范围内继续承担保证责任。

（十）主债权的变更

发行人调整本次债券发行方案或发行人与债券持有人协商调整本次债券发行方案的，无需告知并征得担保人的同意，担保人仍在原担保范围内继续承担保证责任。

（十一）加速到期

在该保证合同项下的债券到期之前，保证人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，

债券发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

（十二）担保函的生效

本担保函自签定之日生效，除经本次债券持有人会议召开债券持有人会议审议同意外，担保人不得补充、修改、变更、解释或终止担保函。

（十三）争议适用的法律与解决

本担保函适用中华人民共和国法律。有关担保函的争议应首先通过协商解决，若协议各方不进行协商或协商未果，协议各方应将争议、纠纷或索赔提交上海国际经济贸易仲裁委员会按照届时有效的仲裁规则在上海以仲裁方式解决。

第五节 偿债计划及其他保障措施

本次债券发行后，本公司将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。

一、增信机制

本次债券由珠海华发集团有限公司提供全额无条件不可撤销的保证担保。

二、偿债计划

1、本期债券的付息日期为2020年至2024年每年的12月4日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；每次付息款不另计利息。

2、债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由公司按照中国证监会或者上海证券交易所的要求进行或说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由其自行承担。

三、具体偿债安排

（一）偿债资金的主要来源

本次债券发行后，发行人将进一步加强经营管理、资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证及时、足额安排资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付。

本次债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营活动所产生的现金流。2016年度、2017年度和2018年度，公司营业收入分别为1,356,504.80万元、1,565,672.65万元和1,978,326.88万元，分别是本次债券本金的1.94倍、2.24倍和2.83倍；公司经营活动产生的现金流入分别为1,751,729.30万元、1,697,599.64万元和2,342,883.99万元，分别是本次债券本金的2.50倍、2.43倍和3.35倍。2016年度、

2017年度和2018年度，公司净利润分别为105,425.88万元、226,817.59万元和213,483.02万元。发行人稳健的经营状况、较强的盈利以及产生现金能力，是按时偿还本次债券的重要资金来源。公司将根据本次债券本息的到期支付安排制定年度运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。

（二）偿债应急保障方案

1、加强可变现资产的管理

截至2019年6月末，发行人可变现资产涵盖货币资金、应收账款、存货，具体如下：

发行人可变现资产情况表

单位：万元

项目	2019年6月末	受限资产	剔除受限资产后的可变现资产
货币资金	2,761,673.51	95,493.62	2,666,179.89
应收账款	400,631.77	124,915.16	275,716.61
存货	2,393,768.90	897,351.15	1,496,417.75
合计	5,556,074.18	1,117,759.93	4,438,314.25

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对资产流动性的管理。截至2019年6月末，发行人未受限的货币资金和应收账款达到294.19亿元。

发行人持有位于珠海十字门中央商务区、珠海保税区、富山工业区等41块计划未来开发的土地，当发行人资金紧张或因其他因素造成不能按时兑付本次债券或其他债务时，发行人可以考虑出售土地获取资金来偿还债务。

2、持有上市公司股份的变现

截至2019年6月30日，华发综合直接持有珠海华发实业股份有限公司（华发股份，600325.SH）90,877,280股非限售流通股，直接持股比例为4.29%，市值约为69,702.87万元（以2019年6月28日收盘价7.67元/股计算）。如果未来发行人出现债务偿付困难，亦可通过变现华发股份的股票获取资金。

3、主要贷款银行授信额度

发行人资信水平良好，与多家银行保持长期合作关系，融资渠道畅通，融资

能力良好。截至2019年6月30日，发行人共获得各银行授信额度337.25亿元，其中已使用额度为151.69亿元，未使用额度为185.55亿元。发行人如遭遇突发性的资金周转问题，可通过银行的资金拆借予以解决。

4、发行人在资本市场中有着畅通的直接融资渠道

1) 直接融资方面

截至本募集说明书出具日，发行人待偿还债券余额154.93亿元，具体情况如下表所示：

表 发行人待偿还债券明细表

单位：亿元、年、%

证券类别	证券名称	发行日期	到期日期	发行规模	票面利率	当前余额	剩余期限
一般公司债	18 华综 01	2018-08-15	2023-08-17	20	4.68	20	1.9397+2
一般公司债	G18 华综 1	2018-03-28	2023-03-30	10	5.27	10	1.5562+2
一般中期票据	16 珠海华发 MTN002	2016-12-01	2021-12-05	22	4.9	22	2.2399+5+N
一般中期票据	16 珠海华发 MTN001	2016-09-26	2021-09-28	20	3.95	20	2.0536+5+N
一般公司债	16 华综 01	2016-03-10	2021-03-11	25	4.4	24.93	1.5027
一般公司债	16 华综 02	2016-03-10	2021-03-11	15	3.57	15	1.5027
一般中期票据	15 珠海华发 MTN003	2015-12-10	2020-12-14	28	4.89	28	1.2645+5+N
一般中期票据	15 珠海华发 MTN002	2015-03-10	2020-03-11	7	5.45	7	0.5027
一般中期票据	15 珠海华发 MTN001	2015-01-21	2020-01-23	8	5.35	8	0.3726
合计						154.93	-

2) 间接融资方面

公司间接融资以银行借款为主，公司与国内各大银行保持紧密的长期合作关系，信用良好。最近一年及一期，公司有息债务中的间接融资具体情况如下表所示：

表 公司间接融资期限结构情况表

单位：万元、%

项目	2019 年 6 月末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	634,890.03	40.66	603,435.93	41.78
一年内到期的长期借款	101,069.14	6.47	173,279.88	12.00
长期借款	825,457.35	52.87	667,251.75	46.20

售后回租融资款	-	-	446.14	0.03
合计	1,561,416.52	100.00	1,444,413.70	100.00

发行人畅通的直接和间接融资渠道为偿还本次债券本息提供了支持。

四、偿债保障措施

为充分有效地维护债券持有人的利益，发行人为保证本次债券的按时足额偿付采取了一系列措施，包括制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门部门与人员、加强信息披露等，形成了一套确保债券安全兑付的保障措施。

（一）制定《债券持有人会议规则》

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（二）聘请债券受托管理人

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，聘请国金证券股份有限公司担任本次债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。在债券存续期间内，债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并按照协议的约定维护本次债券持有人的合法利益。

（三）设立专门的偿付工作小组

公司将设立募集资金使用专项账户，对募集资金进行专门管理，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并由财务管理部安排专人负责上述事项的有关工作。公司指定财务管理部牵头负责协调本次债券的按期偿付工作，并将在每年的财务预算中落实安排本次债券本金和/或利息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

（四）制定并严格执行资金管理计划

本次债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付

情况制定资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（五）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会、上海证券交易所等监管机构的有关规定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

（六）其他保障措施

在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施，包括但不限于：

- 1、不向股东分派利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、削减或暂停董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离等措施。

五、违约责任及解决措施

（一）构成债券违约的情形

（1）发行人未及时按照本次债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本次债券利息及兑付本次债券本金；

（2）发行人其他违反本次债券的募集说明书、《债券受托管理协议》等文件中的约定，并使债券持有人利益受到侵犯时。

（二）违约责任及其承担方式

（1）发行人保证按照本次债券发行募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本次债券利息及兑付本次债券本金。若发行人未按时支付本次债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管

理协议》代表债券持有人向发行人和/或担保人进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

(2) 发行人承诺按照本次债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金，如果发行人不能按时支付利息或在本次债券到期时未按时兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按债券票面利率的1.2倍向债券持有人支付逾期利息：按照该未付利息对应本次债券的票面利率的1.2倍另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应本次债券的票面利率的1.2倍计算利息（单利）。如果发行人发生其他违约事件，具体法律救济方式请参见募集说明书“第十节 债券受托管理人”的相关内容。

(3) 发行人承诺，根据发行人2017年5月2日《珠海华发综合发展有限公司2017年第六次董事会会议决议》和2017年5月18日《珠海华发综合发展有限公司2017年第二次股东会决议》，在出现预计不能或者到期未能按期偿付本次发行的公司债券本息时，发行人承诺将至少采取如下措施：

- ①不向股东分派利润；
- ②暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- ③削减或暂停董事和高级管理人员的工资和奖金；
- ④主要责任人不得调离等措施。

（三）发生违约后的诉讼、仲裁或其他争议解决机制

关于本次债券产生的任何争议，应首先通过协商解决，若协议各方不进行协商或协商未果，协议各方应将争议、纠纷或索赔提交上海国际经济贸易仲裁委员会按照届时有有效的仲裁规则在上海以仲裁方式解决。

第六节 发行人基本情况

一、发行人概况

（一）发行人基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人的基本情况如下：

公司名称	珠海华发综合发展有限公司
曾用名	珠海华发资产运营管理有限公司
公司类型	有限责任公司
法定代表人	许继莉
注册地址	珠海市拱北联安路15号丽景花园29栋1楼102室
办公地址	珠海市拱北昌盛路155号
成立日期	2012年7月31日
注册资本	120,342.430920万元人民币
实缴资本	120,342.430920万元人民币
信息披露事务负责人	岳玲荣
联系方式	0756-8303128
所属行业	F51批发业
经营范围	停车场经营、商铺出租、汽车租赁；物业管理（凭资质证经营）、物业代理；实业投资；会展服务；营销策划；市政工程配套服务、绿化工程（以上项目须取得资质证后方可经营）；广告设计、制作、发布及代理；广告位出租；商务服务（不含许可经营项目）。
统一社会信用代码	9144040005072957XX
邮政编码	510623
电话号码	0756-8303128
传真号码	0756-8303128

二、发行人历史沿革

（一）2012年5月，公司设立

2012年5月18日，珠海华发资产运营管理有限公司经珠海市国资委下发《关于设立珠海华发资产运营管理有限公司的核准意见》（珠国资【2012】134号文）批复设立。

2012 年 7 月 11 日，珠海立信会计师事务所出具《珠海华发资产运营管理有限公司截至 2012 年 7 月 10 日验资报告》珠立验字【2012】137 号，验证截至 2012 年 7 月 10 日止，公司已收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币 300.00 万元。其中，珠海华发集团有限公司以货币资金出资 210.00 万元，持有公司 70% 股权；珠海铎创投资管理有限公司以货币资金出资 90.00 万元，持有公司 30% 股权。

2012 年 7 月 31 日，公司取得珠海市工商行政管理局核发的注册号为 440400000350906 的《企业法人营业执照》。

（二）2012 年 10 月，公司股权变更

2012 年 10 月 8 日，根据珠海市国资委《关于无偿划转珠海铎创投资管理有限公司等企业股权的意见》（珠国资【2012】265 号），珠海铎创投资管理有限公司将其持有的公司 30% 股权无偿划转给珠海铎创股权投资管理有限公司持有，并完成工商登记变更。

（三）2013 年 12 月，划入资产

2013 年 12 月 11 日，根据珠海市国资委《关于无偿划转珠海华发保障房建设控股有限公司等企业股权的处理意见》珠国资【2013】435 号文件，为推进华发集团转型升级、跨越发展，建立核心战略管控体系，同意华发集团及相关下属企业之间实施股权无偿划转。其中，将珠海华发商贸控股有限公司、珠海华发城市运营投资控股有限公司、珠海华发现代服务投资控股有限公司等 21 家公司划入公司管理，被划入公司的企业已经全部完成工商登记变更，公司已取得对上述公司的实际控制权。

（四）2014 年 4 月，公司名称变更

2014 年 4 月 1 日，珠海华发资产运营管理有限公司通过工商登记变更，正式更名为珠海华发综合发展有限公司。

（五）2014 年 4 月，公司增资

2014 年 4 月 4 日，经珠海市国资委《关于华发集团对珠海华发综合发展有限公司增加投资的意见》（珠国资【2014】105 号）批准，珠海华发集团有限公司以货币现金增资 9,790.00 万元，以资本公积转增出资 60,000.00 万元；珠海铎创股权投资管理有限公司以货币增资 29,910.00 万元。增资后公司的注册资本增加至 100,000.00 万元，珠海华发集团有限公司持有公司 70% 股权，珠海铎创股权投资管理有限公司持有公司 30% 股权。

2014 年 4 月 17 日，珠海立信会计师事务所出具《珠海华发综合发展有限公司截至 2014 年 4 月 17 日验资报告》珠立验字【2014】045 号，验证截至 2014 年 4 月 17 日止，公司已收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币 100,000.00 万元。公司于 2014 年 4 月 28 日完成工商登记变更。

（六）2018 年 5 月，债转股

2018 年 5 月 7 日，利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具《珠海华发综合发展有限公司截至 2018 年 4 月 27 日止实收资本的验资报告》（利安达验字【2018】京 A2013 号），发行人通过市场化债转股方式增资引入新股东珠海工智股权投资基金（有限合伙）、珠海农智股权投资基金（有限合伙），2 家新股东对发行人持股比例均为 8.45%，验证截至 2018 年 4 月 27 日，发行人已收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币 120,342.430920 万元。发行人于 2018 年 5 月 14 日完成工商登记变更。发行人承诺，该债转股业务为市场化债转股业务，非明股实债性质的业务，入股资金未来将通过市场化方式进行退出，该市场化债转股业务的主要目的是为了降低发行人的资产负债率。本次变更后各股东出资情况如下：

股东名称	持股数量（万元）	持股比例（%）
珠海华发集团有限公司	70,000.00	58.17
珠海华发创新投资控股有限公司	30,000.00	24.93
珠海农智股权投资基金（有限合伙）	10,171.22	8.45
珠海工智股权投资基金（有限合伙）	10,171.22	8.45
合计	120,342.43	100.00

三、发行人股权结构及股东情况

（一）发行人股东情况介绍

1、珠海华发集团有限公司

公司控股股东珠海华发集团有限公司成立于 1985 年 3 月 16 日，注册资本为 1,119,789,715.64 元人民币。华发集团是珠海市国资委下属的国有独资公司，也是珠海市规模最大、经营能力最强的总部企业之一。华发集团不仅是珠海市重要的国有资产和城市基础设施运营主体，还肩负着珠海十字门中央商务区的总体规划、土地一级开发和基础设施建设以及珠海市保障性住房建设等重要工作，目前已形成了以城市基础设施运营为主业，以房地产股权投资和现代服务业为配套，以金融投资为支撑的业务体系。

截至 2018 年 12 月 31 日，华发集团总资产 28,261,660.02 万元，总负债 19,655,877.78 万元，所有者权益 8,605,782.23 万元，2018 年度实现营业收入 5,327,885.29 万元，净利润 406,785.67 万元；截至 2019 年 6 月 30 日，华发集团总资产 31,599,704.60 万元，总负债 22,329,586.75 万元，所有者权益 9,270,117.84 万元，2019 年 1-6 月实现营业收入 3,657,503.55 万元，净利润 256,995.51 万元。

2、珠海华发创新投资控股有限公司

珠海华发创新投资控股有限公司（原公司名称为“珠海铎创股权投资管理有限公司”）是珠海华发集团有限公司的全资子公司，注册资本 1,500 万元，经营范围包括股权投资管理、股权投资、投资咨询、投资咨询管理（以上不含许可经营项目）。2013 年 5 月，珠海铎创投资管理有限公司将其持有的珠海华发创新投资控股有限公司 100% 股权无偿转让给珠海华发商贸有限公司，后根据珠海市国资委国资【2013】435 号文，珠海华发商贸有限公司将其持有的珠海华发创新投资控股有限公司 100% 股权无偿转让给珠海华发集团有限公司。

截至 2018 年 12 月 31 日，华发创新总资产为 245,912.73 万元，总负债 202,795.79 万元，所有者权益为 43,116.94 万元；2018 年度，华发创新实现营业收入 0 万元，净利润 14,647.06 万元。截至 2019 年 6 月 30 日，华发创新总资产 245,096.59 万元，总负债 242,021.40 万元，所有者权益 3,075.19 万元，2019 年 1-6 月实现销售收入 0 万元，净利润-1,041.75 万元。

（二）发行人实际控制人情况介绍

珠海华发集团有限公司直接及间接持有发行人 83.10% 股权，为公司的控股股东；珠海市国资委持有珠海华发集团有限公司 100% 的股权，珠海市国资委是发行人的实际控制人。报告期内实际控制人未发生变化。

（三）最近三年及一期重大资产重组情况

发行人报告期内未发生导致发行人主营业务发生实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

（四）股权质押及争议情况

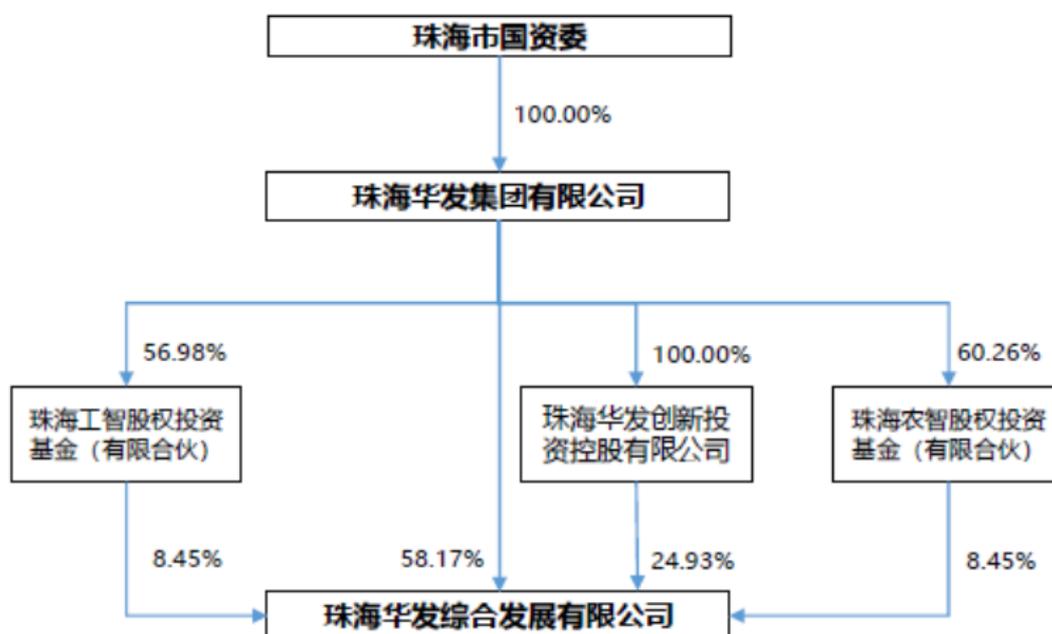
截至募集说明书出具之日，发行人控股股东及实际控制人无将公司股权质押，并且不涉及权属争议。

四、发行人对其他企业的重要权益投资情况

（一）纳入合并报表的控股子公司

截至 2019 年 6 月 30 日，发行人股权结构图如下所示：

发行人股权结构图



截至 2019 年 6 月 30 日发行人一级及二级子公司明细表

序号	公司名称	注册资本 (万元)	主营业务	母公司持股比例		子公司 级别
				直接 (%)	间接 (%)	
1	珠海华发商贸控股有限公司	10,000.00	商品销售	80	-	一级
2	珠海联安建筑工程材料有限公司	2,150.00	商品销售	-	80	二级
3	珠海华发绿化工程有限公司	5,000.00	园林绿化	-	80	二级
4	珠海华发汽车销售有限公司	10,000.00	商品销售	-	80	二级
5	珠海市华发上众汽车有限公司	2,000.00	商品销售	-	80	二级
6	珠海市华发锐达汽车有限公司	1,000.00	商品销售	-	80	二级
7	珠海华发港口物流有限公司	696.00	服务业	-	80	二级
8	珠海广科电子技术有限公司	400.00	生产和销售	-	80	二级
9	珠海华瓴建设工程有限公司	1,000.00	商品销售	-	100	二级
10	珠海华发城市运营投资控股有限公司	50,000.00	项目投资	100	-	一级
11	珠海华发保障房建设控股有限公司	21,978.97	房地产开发	-	100	二级
12	珠海华发人才公馆保障房建设有限公司	2,000.00	房地产开发	-	100	二级
13	珠海华发沁园保障房建设有限公司	13,978.97	房地产开发	-	100	二级
14	珠海华濠开发建设有限公司（原珠海市华发河岸建设有限公司）	10,000.00	项目建设	-	100	二级
15	珠海华发高新建设控股有限公司	60,000.00	项目建设	-	50	二级
16	珠海华发城市之心建设控股有限公司	10,000.00	项目建设	-	100	二级
17	珠海华金开发建设有限公司	10,000.00	项目建设	-	100	二级
18	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	111,037.61	十字门商务区建设	-	95.6	二级
19	珠海华发华宏开发建设有限公司	1,000.00	十字门商务区建设	-	95.6	二级
20	珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	10,000.00	十字门商务区建设	-	95.6	二级
21	珠海华发现代服务投资控股有限公司	10,000.00	十字门商务区建设	100	-	一级
22	珠海华发国际酒店管理有限公司	1,000.00	十字门商务区建设	-	100	二级
23	珠海十字门国际会展中心管理有限公司	500.00	十字门商务区建设	-	100	二级

序号	公司名称	注册资本 (万元)	主营业务	母公司持股比例		子公司 级别
				直接 (%)	间接 (%)	
24	珠海华发国际会展管理有限公司	51,000.00	十字门商务区建设	-	100	二级
25	珠海横琴新区三江人力资源综合服务中心有限公司	1,000.00	人力资源服务	-	70	二级
26	珠海华宸开发建设有限公司	24,000.00	建设项目	-	100	二级
27	珠海华昕开发建设有限公司	25,000.00	项目建设	-	100	二级
28	珠海华发华盛建设有限公司	5,000.00	项目建设	-	100	二级
29	珠海华发华毓投资建设有限公司	1,000.00	项目建设	-	100	二级
30	珠海华发招商运营管理有限公司	1,000.00	招商、运营、综合服务和项目策划等	-	100	二级
31	珠海华发商用资产运营服务有限公司	1,000.00	多类型物业资产管理及运营	-	100	二级
32	珠海华保开发建设有限公司	10,000.00	项目建设	-	100	二级
33	珠海华鑫投资管理有限公司	1,000.00	项目投资管理	-	80	二级
34	珠海创华国际商贸有限公司	1,000.00	建材销售	-	80	二级
35	珠海致华国际商贸有限公司	10,000.00	建材销售	-	80	二级
36	珠海华熠开发建设有限公司	1,000.00	项目建设	100	-	一级
37	珠海华发高新港口物流有限公司	500.00	服务业	-	50	二级
38	珠海华发珠澳发展有限公司（原珠海华昇开发建设有限公司）	1,000.00	项目建设	-	95.6	二级
39	广州铎发汽车贸易有限公司	2,000.00	汽车销售	-	80	二级
40	珠海市华平建设管理有限公司	5,000.00	项目建设	90	-	一级
41	珠海市高新总部基地建设发展有限公司	19,000.00	项目开发建设	-	50	二级
42	珠海华发德和汽车有限公司	700.00	商品销售	-	80	二级
43	珠海华发天成汽车有限公司	1,500.00	商品销售	-	80	二级
44	珠海富山工业园投资开发有限公司	1,000.00	项目建设	100	-	一级
45	珠海市珠海大会堂管理有限公司	5,236.11	电影放映、戏剧	-	100	二级
46	华发城市运营（香港）有限公司	USD990	项目建设	-	100	二级
47	珠海华发汇炬济康建设有限公司	9,435.00	项目建设	-	90	二级
48	珠海华瀚医疗项目管理有限公	1,000.00	项目建设	-	95	二级

序号	公司名称	注册资本 (万元)	主营业务	母公司持股比例		子公司 级别
				直接 (%)	间接 (%)	
	司					
49	珠海一通电器有限公司	4,336.00	项目建设	-	80	二级
50	华发城市运营（以色列）有限公司	新谢克尔 1500 万	项目建设	-	100	二级
51	珠海华建联合投资控股有限公司	10,000.00	项目投资 管理	-	51	二级
52	珠海华发国际会展有限公司	500.00	十字门商 务区建设	-	100	二级
53	西藏华昇物流发展有限公司	10,000.00	商品销售	-	80	二级
54	珠海华港建设投资有限公司	1,000.00	项目投资 管理	-	100	二级
55	珠海华发智谷投资运营有限公司	20,000.00	项目投资 管理	-	100	二级
56	珠海华勤开发建设有限公司	1,000.00	项目建设	-	100	二级

注：上表中发行人持股比例未超过 50% 的公司能够纳入发行人合并报表范围，原因是发行人在上述被投资单位的董事会中占绝对席位，拥有被投资单位半数以上的表决权。

（二）发行人核心子公司基本情况

1、珠海华发城市运营投资控股有限公司

珠海华发城市运营投资控股有限公司注册资本人民币 5 亿元，原名珠海华发投资控股有限公司，主要管控城市运营板块，肩负着十字门中央商务区、金湾航空新城等多个重点项目的开发建设任务。

截至 2018 年 12 月 31 日，华发城市运营总资产 4,524,878.84 万元，总负债 2,556,710.19 万元，所有者权益 1,968,168.65 万元；2018 年度实现营业收入 449,235.86 万元，净利润 156,968.25 万元。截至 2019 年 6 月 30 日，华发城市运营总资产 4,596,537.41 万元，总负债 2,571,489.79 万元，所有者权益 2,025,047.62 万元，2019 年 1-6 月实现营业收入 205,245.02 万元，净利润 55,425.21 万元。

2、珠海十字门中央商务区建设控股有限公司

珠海十字门中央商务区建设控股有限公司经营范围为：珠海十字门中央商务区项目投资(以自有资金进行投资)、基础建设、项目开发建设及房地产开发、自有物业租赁、旅游服务、餐饮服务、商业服务、自有房地产销售。（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）。截至 2018 年 12 月 31 日，十

字门公司总资产 3,061,260.13 万元，总负债 1,579,125.59 万元，所有者权益 1,482,134.54 万元，2018 年度实现营业收入 155,634.93 万元，净利润 19,932.71 万元。截至 2019 年 6 月 30 日，十字门公司总资产 3,063,253.33 万元，总负债 1,606,684.80 万元，所有者权益 1,456,568.53 万元，2019 年 1-6 月实现营业收入 11,518.35 万元，净利润-25,801.06 万元。本期净利润为负数主要是十字门未实现土地一级开发业务所致。

3、珠海华金开发建设有限公司

珠海华金开发建设有限公司注册资本为人民币 1 亿元，经营范围包括基础设施建设、项目开发建设、土地储备整理、房地产开发（凭资质证经营）、产业投资、公共基础设施和资产的经营管理、物业管理。截至 2018 年 12 月 31 日，珠海华金开发建设有限公司总资产 341,516.57 万元，总负债 303,272.33 万元，所有者权益 38,244.24 万元，2018 年度实现营业收入 55,811.53 万元，净利润 22,778.16 万元。截至 2019 年 6 月 30 日，华金开发总资产 303,120.62 万元，总负债 200,659.27 万元，所有者权益 102,461.35 万元，2019 年 1-6 月实现营业收入 121,449.26 万元，净利润 64,217.11 万元。

4、珠海华发保障房建设控股有限公司

珠海华发保障房建设控股有限公司注册资本 2.20 亿元，经营范围为房地产开发经营（凭资质证经营）；房屋租赁；物业管理（凭资质证经营）；房地产投资。截至 2018 年 12 月 31 日，珠海华发保障房建设控股有限公司总资产 127,589.02 万元，总负债 92,361.21 万元，所有者权益 35,227.81 万元，2018 年度实现营业收入 10,596.16 万元，净利润-3,251.38 万元。截至 2019 年 6 月 30 日，华发保障房总资产 127,689.27 万元，总负债 95,065.84 万元，所有者权益 32,623.43 万元，2019 年 1-6 月实现营业收入 1,811.18 万元，净利润-2,604.38 万元。本期净利润为负数主要是保障房租赁业务亏损所致。

5、珠海华发商贸控股有限公司

珠海华发商贸控股有限公司原名珠海华发建材有限公司，成立于 1986 年，2013 年更名珠海华发商贸控股有限公司，注册资本人民币 1 亿元，主营商业批发零售、进出口业务、项目投资。

截至 2018 年 12 月 31 日，华发商贸总资产 569,822.69 万元，总负债 484,894.45 万元，所有者权益 84,928.25 万元；2018 年度分别实现营业收入 1,325,326.93 万元，同比增加 42.14%，主要系大宗商品贸易规模的提升所致；净利润 3,999.75 万元。截至 2019 年 6 月 30 日，华发商贸总资产 786,979.52 万元，总负债 693,032.61 万元，所有者权益 93,946.91 万元，2019 年 1-6 月实现营业收入 1,295,940.42 万元，净利润 3,386.17 万元。

6、珠海华发汽车销售有限公司

珠海华发汽车销售有限公司注册资本人民币 10,000 万元，由珠海华发商贸控股有限公司 100% 持股。主要经营小轿车、摩托车、汽车、二手汽车销售、经营珠海经济特区进出口业务；汽车租赁业务；兼营汽车零部件、摩托车零部件、展览服务；整车修理、总成修理、整车维护、小修、维修救援等。

截至 2018 年 12 月 31 日，珠海华发汽车销售有限公司总资产 20,460.42 万元，总负债 9,860.94 万元，所有者权益 10,599.48 万元，2018 年度实现营业收入 46,797.50 万元，净利润 46.06 万元。截至 2019 年 6 月 30 日，华发汽车总资产 18,603.86 万元，总负债 8,692.90 万元，所有者权益 9,910.96 万元，2019 年 1-6 月实现营业收入 22,660.01 万元，净利润-688.52 万元。

7、珠海华发现代服务投资控股有限公司

珠海华发现代服务投资控股有限公司原名珠海十字门商用物业建设有限公司，注册资本人民币 1 亿元。珠海华发现代服务投资控股有限公司作为发行人现代服务板块的管控平台，承担着发行人旗下物业管理、酒店、会展等重要业务的运营。

截至 2018 年 12 月 31 日，华发现代服务总资产 133,176.71 万元，总负债 78,401.96 万元，总资产和总负债较年初发生重大变化是由于发行的 ABS 提前偿还，所有者权益 54,774.75 万元；2018 年度实现营业收入 127,640.36 万元；同比

增长 35.06%，系业务规模不断增加，管控能力持续提升，增值服务收入增加，净利润 14,560.97 万元，较去年同期增长 249.64%，系由于物业收入增加，净利润增加。截至 2019 年 6 月 30 日，华发现代服务总资产 90,306.43 万元，总负债 52,032.12 万元，所有者权益 38,274.31 万元，2019 年 1-6 月实现营业收入 47,820.26 万元，净利润-1,244.05 万元。

（三）发行人主要参股公司经营情况

截至本募集说明书签署日，发行人参股子公司情况如下表：

参股公司情况表

单位：万元

序号	企业名称	持股比例	注册资本	性质	主营业务
1	珠海华发集团财务有限公司	30.00%	200,000.00	参股	协助成员公司融资、财务顾问
2	珠海华发实业股份有限公司	4.29%	211,764.71	参股	房地产、物业经营、批发零售
3	珠海城际轨道实业有限公司	49.90%	10,800.00	参股	城际轨道建设及运营
4	中冶华发公共综合管廊有限公司	50.00%	20,000.00	参股	管廊建设
5	珠海金融投资控股集团有限公司	42.26%	840,056.00	参股	金融产业
6	珠海市海川地产有限公司	49.75%	1,000.00	参股	房地产
7	珠海智慧产业园发展有限公司	50.00%	5,000.00	参股	商务服务业
8	珠海华发新科技投资控股有限公司	30.00%	10,000.00	参股	商务服务业
9	珠海十字门城建有限公司	50.00%	2,000.00	参股	房地产
10	珠海市金湾东部供电有限公司	39.00%	20,000.00	参股	电力、热力生产和供应业

主要参股公司经营情况如下：

1、珠海华发集团财务有限公司

经中国银行监督管理委员会的批准（银监复[2013]459 号文），珠海华发集团财务有限公司于 2013 年 9 月 9 日成立，注册资本人民币 15 亿元，公司成立的主旨是增强华发集团的资金管理，降低融资成本，提高资金使用效率，支持集团的发展，促进产业结构和产品结构的调整等。

截至 2018 年末，珠海华发集团财务有限公司（以下简称华发集团财务公司）总资产为 3,142,901.56 万元，总负债 2,757,949 万元，所有者权益为 384,952.56 万元；2018 年度，华发集团财务公司实现营业收入 84,687.74 万元，净利润 38,671.93 万元。截至 2019 年 6 月 30 日，华发集团财务公司总资产 3,129,452.14 万元，总负债 2,709,305.31 万元，所有者权益 420,146.83 万元，2019 年 1-6 月实现营业收入 53,914.84 万元，净利润 32,843.79 万元。

2、珠海华发实业股份有限公司

珠海华发实业股份有限公司成立于 1992 年 8 月，1994 年取得国家一级房地产开发资质，2004 年成为房地产上市公司，上市代码 600325。珠海华发实业股份有限公司注册资本人民币 81,704.56 万元，主营业务范围房地产经营、物业管理；批发零售、代购代销：建筑材料、金属材料（不含金）、建筑五金、五金工具、电子产品及通讯设备（不含移动通讯终端设备）、化工原料（不含化学危险品）、五金交电、化工。珠海华发实业股份有限公司为华发集团的房地产业务板块核心子公司，目前，除珠海布局外，已经成功进驻中山、包头、沈阳、大连、南宁、盘锦、威海、武汉等异地城市。

截至 2018 年 12 月 31 日，珠海华发实业股份有限公司总资产 18,220,908.84 万元，总负债 15,002,518.84 万元，所有者权益 3,218,390.00 万元，2018 年度实现营业收入 2,369,892.74 万元，净利润 240,179.18 万元；截至 2019 年 6 月 30 日，珠海华发实业股份有限公司总资产 20,536,668.78 万元，总负债 17,008,975.56 万元，所有者权益 3,527,693.23 万元，2019 年 1-6 月实现营业收入 1,422,448.35 万元，净利润 165,534.81 万元。

3、珠海城际轨道实业有限公司

珠海城际轨道实业有限公司经珠海市工商行政管理局批准成立，2012 年由广东省铁路建设投资集团有限公司和珠海交通集团有限公司共同出资组建，历次变更后的注册资本 10,800.00 万元，其中广东省铁路建设投资集团有限公司出资 400.80 万元，持股比例 50.10%，珠海华发高新建设控股有限公司出资 399.20 万元，持股比例 49.90%。公司于 2016 年 7 月 19 日完成工商变更登记并取得

440400000360418 号企业法人营业执照。经营范围：主营：珠海市境内城际轨道交通项目站场红外线土地开发经营，房地产开发经营。

截至 2018 年 12 月 31 日，珠海城际轨道实业有限公司总资产 28,155 万元，总负债 14,048 万元，所有者权益 14,107 万元，2018 年度实现营业收入 5,148 万元，净利润 3,371 万元；截至 2019 年 6 月 30 日，珠海城际轨道实业有限公司总资产 27,676 万元，总负债 13,758 万元，所有者权益 13,918 万元，2019 年 1-6 月实现营业收入 0 万元，净利润-190 万元。

4、中冶华发公共综合管廊有限公司

经珠海市人民政府国有资产监督管理委员会珠国资[2015]252 号文核准，中冶华发公共综合管廊有限公司于 2015 年 8 月 10 日成立，注册资本人民币 20,000 万元。公司经营范围：综合管廊项目规划设计、施工、运营管理及相关咨询顾问、投资；与综合廊管建设相关的原材料、预制件、管线设备、智能监控系统、标识系统等上、下游产业投资。

截至 2018 年 12 月 31 日，中冶华发公共综合管廊有限公司总资产 20,169.26 万元，总负债 315.32 万元，所有者权益 19,853.94 万元，2018 年度实现营业收入 0 万元，净利润 34.45 万元；截至 2019 年 6 月 30 日，中冶华发公共综合管廊有限公司总资产 20,276.62 万元，总负债 310.90 万元，所有者权益 19,965.72 万元，2019 年 1-6 月实现营业收入 0 万元，净利润 111.78 万元。

5、珠海金融投资控股集团有限公司

珠海金融投资控股集团有限公司是经珠海市人民政府国有资产监督管理委员会珠国资【2012】236 号文核准组建的市管国有有限公司，于 2012 年 7 月 31 日成立，注册资本人民币 684,500 万元。

截至 2018 年 12 月 31 日，珠海金融投资控股集团有限公司总资产 3,959,900.76 万元，总负债 2,072,875.81 万元，所有者权益 1,887,024.94 万元，2018 年度实现营业收入 81,314.78 万元，同比增长 79.25%，系受益于证券及其他业务收入增长所致，净利润 83,319.08 万元，同比增长 30.87%，主要系投资收益的大幅增长所致，2018 年，公司实现投资收益 15.48 亿元，同比增长 45.71%，主要

是处置长期股权投资收益增加和持有至到期投资、可供出售金融资产持有期间获得投资收益增加所致；截至 2019 年 6 月 30 日，珠海金融投资控股集团有限公司总资产 4,559,209.04 万元，总负债 2,593,676.89 万元，所有者权益 1,965,532.16 万元，2019 年 1-6 月实现营业收入 79,298.10 万元，净利润 35,627.88 万元。

6、珠海市海川地产有限公司

珠海市海川地产有限公司原系经珠海市人民政府国有资产监督管理委员会珠国资【2007】270 号文批准设立，由珠海市城市建设集团有限公司出资，于 2008 年 1 月 14 日成立，注册资本 100 万元。2014 年 5 月 27 日、2014 年 12 月 4 日子公司珠海华发城市运营投资控股有限公司以货币形式对其增资，增资金额分别为 96.0785 万元、9,803.9215 万元，合计 9,900 万元，最终持有海川地产 99% 的股权。2016 年 3 月 29 日，珠海华发实业股份有限公司通过珠海产权交易中心以现金增资方式获得海川地产增资扩股后的 49.75% 的股权。调整完成后，海川地产股权结构为：发行人子公司华发城市运营持有 49.75% 股权、华发股份持有 49.75% 股权、城市建设集团持有 0.5% 股权。

截至 2018 年 12 月 31 日，珠海市海川地产有限公司总资产 266,536.12 万元，总负债 212,590.60 万元，所有者权益 53,945.52 万元，2018 年度实现营业收入 4,301.60 万元，净利润 2,257.37 万元；截至 2019 年 6 月 30 日，珠海市海川地产有限公司总资产 185,796.04 万元，总负债 132,412.47 万元，所有者权益 53,383.57 万元，2019 年 1-6 月实现营业收入 311.06 万元，净利润-561.94 万元。

五、发行人独立性情况

公司具有独立的企业法人资格，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，独立核算，自负盈亏，自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。

（一）资产方面

公司及控股子公司资产完整，拥有独立的法人财产权，合法拥有与生产经营有关的主要资产的所有权或使用权，能够独立运用各项资产开展经营管理活动，拥有相应的处置权。公司的资产独立于控股股东。

（二）人员方面

公司董事、监事、高管存在在华发集团或华发集团其他下属公司兼职的情况。公司按照国家的劳动法律、法规制订了相关的劳动、人事、薪酬制度。存在兼职情况的董事、监事、高管只在集团内部一家公司获取薪酬，不存在在多家公司同时领取薪酬的情况。公司的员工身份、资格、合同关系、制订的劳动人事制度、社会统筹等符合相关规定要求。未来，公司的人员配置和独立性将进一步完善。

（三）机构方面

公司组织机构体系健全，内部机构独立。公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

（四）财务方面

公司设有独立的财务管理部门，并建立了独立的会计核算系统和财务管理制度，公司拥有独立的银行账户并独自纳税。

（五）业务经营方面

公司与子公司均具有法人地位，在各自经营范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏，并依法独立承担民事责任；根据国家产业政策及其经济发展战略，审批全资和控股子公司的发展战略、经营方针和投融资计划，建立资产经营责任制，确保公司发展战略的实施。

六、发行人的组织结构及内部管理制度

（一）公司治理结构

公司依据《中华人民共和国公司法》及有关法律、行政法规制定，制订了《珠海华发综合发展有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）。

公司根据《公司章程》建立了较为健全的公司治理组织机构，设立董事会、监事会，董事会设董事长一名、监事会设监事长一名，董事会聘任了总经理一名，并设置了相关职能部门。

1、股东会

公司股东会由全体股东组成，股东会是公司的最高权力机构，行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换董事、监事，决定有关董事、监事、经理的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的工作报告；
- （4）审议批准监事会的工作报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）对发行公司债券作出决议；
- （7）对股东股权转让作出决议；
- （8）批准修改公司章程或其他章程性文件；
- （9）对公司注册资本的增加、减少作出决议；
- （10）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （11）对公司变更经营范围作出决议；
- （12）在符合国资委监管规定前提下，更换会计师事务所；
- （13）增加或减少董事会成员的数量，变更董事会的职权；
- （14）批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （15）批准公司从事经合理预期可能对股东的权利产生不利影响的事项，包括但不限于：
 - 1) 向任何第三方提供担保，且年度累计担保金额超过上年末经审计净资产百分之三十后（含超过该金额的当次）的当年度各次担保行为；
 - 2) 公司经营方针、经营范围发生重大不利变化；

3) 决定公司对外重大投资、重大资产购置、重大资产出售、租赁或转让、长期股权投资的转让,上述重大是指年度累计金额超过上年末经审计净资产百分之五十后(含超过该比例的当次)的当年度各次上述所列行为;

4) 放弃债权或财产,超过上年末经审计净资产的百分之十。

2、董事会

公司设董事会,成员 5 人,由原股东委派,经股东会选举产生,董事每届任期三年,任期届满,可以连选连任;董事会设董事长一人,董事长由全体董事会成员过半数选举产生,任期三年,任期届满,可以连选连任;董事会对股东会负责,行使下列职权:

- (1) 负责召集和主持股东会,并向股东会报告工作;
- (2) 执行股东会的决议;
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案;
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案;
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- (6) 制订公司的增加或减少注册资本的方案;
- (7) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案;
- (8) 决定公司内部管理机构的设置;
- (9) 聘任或者解聘公司经理、财务负责人;
- (10) 制定公司的基本管理制度。

3、监事会

公司设监事会,成员 3 人,由股东会选举产生,每届任期三年,任期届满,可以连选连任,董事、高级管理人员及财务负责人不得兼任监事;监事会设监事长一人,监事长由监事会成员选举产生。监事行使下列职权:

- (1) 检查公司财务;

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本章程规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

(5) 向股东会会议提出提案；

(6) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

4、经理

公司设经理一人，由董事会聘用或解聘，经理每届任期三年，连聘可以连任，经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施股东会决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

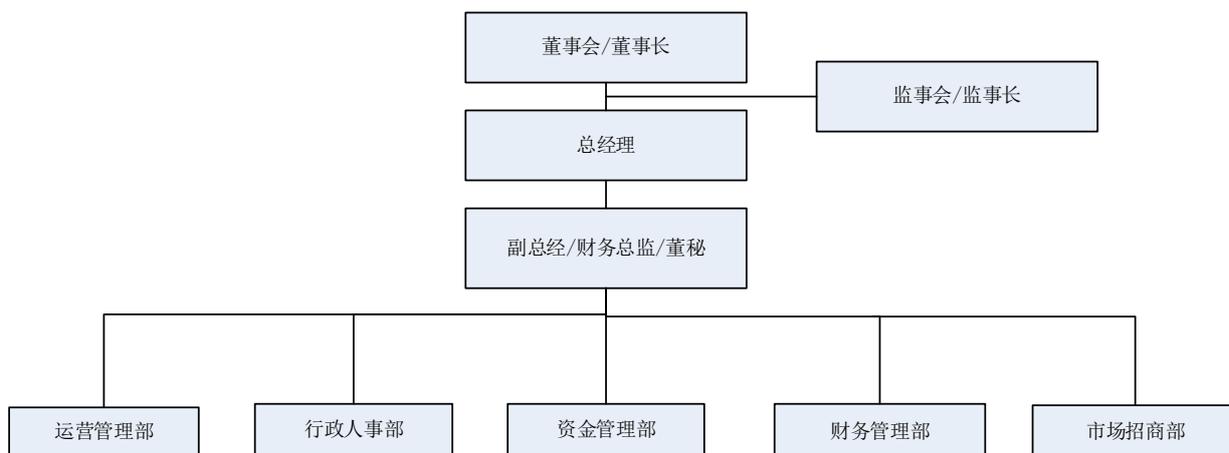
(4) 拟订公司的基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章。

(二) 公司组织结构情况

发行人根据自身的经营特点设置相关职能部门，并明确了各部门和岗位的职责和权限，各部门在业务开展中能够做到既保持应有的独立性，同时也能保持协作顺畅，机构设置能满足现阶段经营管理需要。

发行人组织结构图



发行人主要部门职能如下：

1、行政人事部

(1) 行政

建立健全公司各项规章制度，并根据需要进行修订和更新；贯彻和落实公司的各项管理制度，协调公司各部门按制度开展工作，推动落实工作进度，并及时向领导和相关部门反馈信息；负责处理公司各类公文的收发；负责公司各类法务相关的工作；负责公司公章的管理；做好公司各项重要活动的组织工作；完成集团公司布置下来的各类工作。

(2) 人事

根据公司业务发展需要编制人员定编方案及相应的招聘计划；制定各部门工作职能及各岗位职责；制定公司年度人力资源成本预算；负责员工招聘、劳动关系办理、考勤、培训、考核、奖惩等各模块人事常规工作；制定培训计划并组织实施；制定年度绩效考核方案并落实执行；负责建立健全公司员工人事档案，分类别建立计生、绩效等专项档案并妥善保管；建立人事信息电子档案；负责公司员工薪酬计算、社保及公积金缴纳、年金计算和缴纳以及其他福利核发等工作；妥善处理员工提出的问题，合理合法处理各类用工纠纷，规避用工风险。

2、市场招商部

(1) 前期调研、招商准备

配合公司行政人事部建立招商工作的各项管理制度、工作流程及工作标准；负责开展项目的调研工作，并对项目的进行市场定位；根据项目定位制定规划、设计、经营、广告、招商等工作方案并与相关单位进行沟通。

（2）宣传、招商

根据项目需求，开展项目宣传、招商、客户甄别、商务谈判等工作，包括但不限于制定并执行项目的广宣方案、牵头落实招商展示厅、招商接待处的设计与布置、负责各项宣传活动的安排；筛寻项目招商的目标客户，组织商务谈判，跟进商户签约及合约履行；对项目入驻单位进行分析定位，制定项目业态布局规划；对项目商业状态进行分析统计，向公司报告项目商业运营状态，提出相关建议。

3、运营管理部

（1）项目建设

跟踪项目工程进度和监督工程质量，根据实际情况提出项目的设计布局建议和设备选型建议；对项目所需投入的设备和所需进行的建设工程，严格按照招采程序进行成本控制和监督；制定设备设施的使用操作规范，协同现场物业管理方督导各设备使用单位或人员对所使用设备作日常维护；跟进项目后期各项设备、机械、水、电、土木工程等方面的维护和修缮。

（2）秩序管理

严格按照安全生产、消防安全和维稳综治工作要求，与建设单位、承接管理单位一起落实项目的消防安全工作、安保工作和各项作业规范；建立健全项目运营的日常管理方案及应急预案，及时处理现场突发事件；监督检查项目保安、保洁、现场设备设施检查，发现问题及时协调处理。

（3）经营管理

详细了解和项目内部及周边环境，充分利用项目各方面资源，结合市场招商部的市场调研信息制定相应的运营管理方案；对项目运营管理的各项数据进行定期收集、分析，提出关于市场推广和运营管理建议，帮助完善管理措施，提高项目资源利用率，提升项目运营效益。

4、财务管理部

负责建立健全财务运作体系、财务制度与财务流程；负责资金、税务的筹划与管理，会计核算与报告；监管下属企业财务运作状况；为公司的重大投资决策进行专项财务可行性分析，从财务方面提供决策支持；协同公司各个部门履行信息披露的各类事项。

5、资金管理部

为进一步提升综合发展公司整体资金管理水平，根据公司管控架构优化和投融资业务工作需要，公司董事会决定将财务管理部内部的二级部门资金管理部独立设为一级部门资金管理部。资金管理部主要负责综合发展公司及下属板块公司资金日常调度、归集、预算、融资管理等工作。

（三）发行人内部控制制度

为加强内部控制，规避风险，提高经济效益，促进公司规范运作，公司根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》和珠海华发集团有限公司有关内部控制制度的规定，结合公司实际，制定了相关内部控制制度。

1、预算管理

为了加强公司全面预算管理工作，规范全面预算行为，减少经营风险，提高管理工作的效率和效益，全面提高公司整体经济效益，结合公司实际情况，制定了全面预算管理制度。全面预算管理是按照公司发展战略目标，确定预算期内的经营目标，并逐层分解、下达至公司各个经济单位，以一系列的预算、控制、协调、考核为内容，自始至终地将各个经济单位经营目标与同企业发展战略目标联系起来，对其分工负责的经营全过程进行控制和管理，并对实现的业绩进行考核与评价的内部控制管理系统。全面预算管理是对预算的编制、审批、执行、控制、调整、分析、监督等管理方式的总称。

2、融资决策管理

公司及全资子公司、控股子公司的融资管理按照《融资管理暂行办法》执行；从事融资活动需遵循以下原则：①成本最优；②使用灵活；③期限错配；④结构

优化；⑤规模适度；⑥严格保密。

公司对外融资的审批及流程：公司及下属公司每笔对外融资都需履行审批程序，其中，3 亿元（不含）以内的非债券类融资，由公司总经理办公会审批后，按相关程序审批；3 亿元（含）以上的非债券类融资，由公司董事会审议后，按相关程序审批；公司发行债券融资的，需由公司董事会、股东会审议通过后，按相关程序审批。

3、担保管理

公司有关对外担保的决策管理按照《对外担保管理办法》执行；公司按照计划安排和工作部署，做好对外担保的各项工作；对外担保审批程序：公司股东会为公司对外担保的最高决策机构；公司为控股子公司、华发集团体系内单位提供担保，由公司董事会最终审议批准；公司为非华发集团体系内单位提供担保，由公司董事会、股东会审批；公司可在必要时聘请外部专业机构对实施对外担保的风险进行评估，作为董事会或股东会进行决策的依据；公司对外担保必须订立书面的担保合同。担保合同应当具备法律、法规要求的内容。

4、关联交易决策管理

公司关联交易按国家有关法律、法规和公司章程等的规定执行；关联交易的决策管理按照《珠海华发综合发展有限公司关联交易管理制度》执行；公司的关联交易决策管理按照集团公司规定的审批权限履行审批程序；公司关联交易决策管理的日常工作由公司相关业务部门跟进并组织实施。公司与各关联方关联交易定价原则为：关联交易的价格应主要遵循市场价格的原则，如果没有市场价格，按照协议价格。交易双方应根据关联交易的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

5、采购和招投标管理

公司的物资、服务采购及工程项目等的采购和招投标工作，依照相关法律法规和集团公司相关的制度规定执行；采购和招投标遵循公开、公平、公正、信用和效益原则；物资和服务采购操作方法遵循竞争性谈判方式、市场询价采购方式的基本程序；采购和招投标的审批权限实施层级审核原则，按照集团公司规定的

审批权限履行审批程序；公司采购和招投标工作由公司相关业务部门跟进并组织实施。

6、资金管理

为加强货币资金的管理和监控，保证货币资金安全，提高资金使用效率，根据国家有关法律、法规和公司有关财务制度规定，制定了《资金管理暂行办法》，资金是指库存现金、银行存款及其他货币资金。公司应加强银行结算账户的管理，严格开立和使用银行结算账户；公司资金管理实行预算管理制度，资金预算计划的编制和审批严格遵循资金预算流程的相关规定；公司及子公司原则上必须开通财务公司银企直连的商业银行账户，应统一纳入银企直连系统，并进行实时资金归集；确有困难，未开通财务公司银企直连商业银行账户的，应定期向财务公司账户归集资金；原则上公司与下属子公司及集团母公司之间的资金往来应采取“有偿使用、谁使用谁承担资金成本”原则，即公司之间的资金往来按市场化原则计价，实行有偿管理，资金使用方应合理负担资金成本；财务管理部是公司会计核算、财务管理的职能部门，公司的现金收支和保管业务均由财务管理部统一办理；财务管理部应当定期或不定期地进行现金盘点，确保现金账面余额与实际库存相符。

7、财务管理

为规范公司财务行为，建立科学、有序的内部财务工作秩序，防范各种经营风险和财务风险，根据《中华人民共和国会计法》、《企业内部控制基本规范》、《企业财务通则》等法律法规，结合公司的实际情况，制定财务管理制度。公司享有由股东投资形成的全部法人财产权，并以其全部法人财产依法实行“统一领导、自主经营、独立核算”的财务管理体制，设置独立会计机构，实行一级核算体系，全面核算、反映和管理公司范围内资产负债状况、项目开发和经营成果、资金筹集和投资等经济业务。股东会是公司的权力机构；董事会对股东会负责；总经理是主持公司生产经营管理的责任人；财务总监负责组织公司的财务管理、预算管理、资金筹措、会计核算和会计监督等财务工作，参与经济事项的分析和决策；财务经理负责公司日常财务管理、预算管理、会计核算和会计监督；财务管理部负责贯彻落实国家有关财务会计法规，建立健全内部会计管理制度。

8、对控股子公司管理

为加强和完善对公司投资的控股子公司的管理，促进各控股子公司规范、高效、有序运作，提高投资效益，根据《公司法》及总公司《公司章程》的规定，制定《控股公司管理制度》。控股子公司管理的基本模式是：在推行预算管理的基础上，实行董事会领导和授权下的总经理负责制；控股子公司应当统一执行总公司的财务会计制度，可相应制订自身的会计核算制度和内部控制制度。控股子公司的报表均需纳入公司的年度合并报表；按照财务统一管理原则，控股子公司应配合总公司财务管理部随时调取并审阅月度、季度、半年度及年度财务报告，实现总公司对控股子公司财务政策、资金监管、收支情况的系统管理；总公司不定期组织公司财务、运营管理、市场招商、行政人事部门对各控股子公司进行评估，如发现问题则进行深入检查，责令整改。

9、债务融资工具信息披露制度

根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、中国银行间市场交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及相关法律法规，公司制定《债务融资工具信息披露管理制度》：公司董事、监事和高级管理人员应当忠实、勤勉地履行职责，保证公司所披的信息真实、准确、完整、及时、公平，不能保证披露的信息内容真实、准确、完整、及时、公平或对此存在异议的，应当在公告中作出相应声明并说明理由；公司及相关信息披露义务人在进行信息披露时应严格遵守公平信息披露原则，同时向所有投资者、债权人公开披露重大信息，确保所有投资者可以平等地获取同一信息，不得进行选择性的信息披露；公司及相关信息披露义务人应当根据及时性原则进行信息披露，不得延迟披露，不得有意选择披露时点强化或淡化信息披露效果，造成实际上的不公平；公司银行间债券市场债务融资工具信息披露文件主要包括发行公告、募集说明书、信用评级报告和跟踪评级安排、法律意见书、定期报告和临时报告等。

10、突发事件应急预案

为加强公司突发事件应急管理，建立快速反应和应急处置机制，最大限度降低突发事件造成的影响和损失，维护公司正常的生产经营秩序和企业稳定，根据

《公司法》、《突发事件应对法》等有关法律、法规，结合《公司章程》、《公司债券信息披露管理制度》等规定，制订《突发事件应急预案管理制度》。公司应成立突发事件处置工作领导小组，由公司董事长任组长，成员由公司总经理、董事会秘书等高级管理人员及相关职能部门负责人组成；应急领导小组是公司突发事件处理工作的领导机构，统一领导公司突发事件应急处理，就相关重大问题做出决策和部署；发生突发事件时，应急领导小组要立即采取措施控制事态发展，组织开展应急救援工作，并根据职责和规定的权限启动相关应急预案，及时有效地进行先期处置，控制事态；应急领导小组确定突发事件后，应根据突发事件性质及事态严重程度，及时组织召开会议，决定启动专项应急预案，并针对不同突发事件，成立相关的处置工作小组。

11、短期资金调度应急预案

公司实行严格的资金预算管理，实时掌握资金需求情况，按年、按月编制资金预算，按周进行实时修订，提前预备资金头寸，短期、突发的资金调度概率较低。公司预备了一定比例的现金备付头寸，确保突发支出。除计划性的现金支出外，公司根据日常业务规模，预留了一部分现金头寸作为备付支出。公司与广大金融机构合作，预备了大量的融资储备额度。目前，公司及下属子公司与数十家金融机构合作，已审批未使用的授信额度超过 100 亿元，可以应付公司各类期限的资金支出。公司及下属子公司在集团财务公司预备了授信额度。当公司资金出现短期紧缺时，集团财务公司可实时提供资金支持，确保不延迟。集团母公司可实时救济。公司母公司华发集团系珠海市两大国企之一，资金实力雄厚，资金池规模大，当公司资金出现周转困难时，集团母公司可实时调剂予以救济，保证公司经营正常。

七、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。公司现任董事、监事、高级管理人员基本情况如下表所示：

公司现任董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	现任职务	出生年份	性别	任职起止日期
郭凌勇	董事长	1973	男	2015.3 -至今
许继莉	董事兼总经理（法定代表人）	1971	女	2016.9-至今
李海东	董事	1973	男	2019.9-至今
伍超	董事、副总经理	1968	男	2014.9-至今
李微欢	董事、副总经理	1971	男	2016.9-至今
葛志红	监事长	1959	女	2014.6-至今
范燕鸿	监事	1962	男	2014.6-至今
杜坚	职工监事	1966	男	2014.6-至今
罗彬	财务总监	1973	女	2018.10-至今
岳玲荣	董事会秘书	1986	男	2015.6-至今

发行人董事、监事、高管当中，存在在华发集团内部其他公司兼职的情况，但不存在公务员在发行人及其子公司兼职情况。

（二）董事、监事、高级管理人员简历及兼职情况

1、郭凌勇。男，1973 年出生，本科，毕业于北京师范大学历史学专业。现任珠海华发综合发展有限公司董事长，珠海华发城市运营投资控股有限公司董事长。

2、许继莉。女，1971 年 6 月出生，华南农业大学农业经济管理专业硕士毕业，经济师。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。现任珠海华发综合发展有限公司董事、总经理及法定代表人，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，珠海华发实业股份有限公司董事，珠海金融投资控股集团有限公司董事，成发企业有限公司董事。

3、李海东。男，1973 年 1 月出生，上海财经大学财务学专业本科毕业。现任珠海华发综合发展有限公司董事、工商银行珠海分行党委委员、副行长。

4、伍超。男，1968 年 3 月出生，中山大学国际贸易专业本科毕业，高级经济师。现任珠海华发综合发展有限公司董事、副总经理，珠海华发商贸控股有限公司副董事长。

5、李微欢。男，1971 年出生，武汉大学国际金融专业本科毕业。现任珠海华发综合发展有限公司董事、副总经理，珠海华发集团有限公司首席资本官。

6、葛志红。女，1959 年 6 月出生，中山大学高级管理人员工商管理硕士，会计师。现任珠海华发综合发展有限公司监事长、珠海华发商贸控股有限公司副董事长。

7、范燕鸿。男，1962 年 11 月出生，中山大学商务管理专业本科毕业，中山大学企业管理专业在职研究生。国际注册风险管理师 CRMA，会计师，审计师。曾任中共韶关市乳源县委办公室科员，韶关市乳源县审计局股长，珠海市审计局副局长、科长、办公室主任，纪检委员。现任珠海华发综合发展有限公司监事、珠海华发集团有限公司首席审计官。

8、杜坚。男，1966 年 3 月出生，江西财经大学工商管理专业毕业，国家拍卖师。现任珠海华发综合发展有限公司监事、珠海华发集团有限公司总务部副总经理、总经办副主任。

9、罗彬。女，1973 年 3 月出生，中山大学会计专业硕士毕业，高级会计师，审计师。现任珠海华发综合发展有限公司财务总监、珠海华发集团有限公司副首席财务官。

10、岳玲荣。男，1986 年 4 月出生，长春理工大学工商管理本科毕业，注册会计师。曾任中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）审计经理、北京泰德基金管理集团高级投资经理。现任珠海华发综合发展有限公司董事会秘书、珠海华发集团有限公司资本管理中心直接融资部总经理。

八、发行人主营业务情况

（一）经营范围

公司经营范围：停车场经营、商铺出租、汽车租赁；物业管理（凭资质证经营），物业代理；实业投资；会展服务；营销策划；市政工程配套服务、绿化工程（以上项目须取得资质证后方可经营）；广告设计、制作、发布及代理；广告位出租；商务服务（不含许可经营项目）。

（二）发行人拥有的经营资质情况

发行人及其控股子公司均已按照国家相关法律法规要求，依法就其经营业务

办理相关行业经营资质证书。截至本募集说明书签署日，发行人及其控股子公司拥有的经营资质情况如下：

发行人及其子公司经营资质情况表

企业名称	主要经营资质	到期时间
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	《房地产开发企业资质证书》肆级 (HQ-FDC-2018024)	2021/10/31
珠海横琴新区三江人力资源综合服务中心有限公司	《劳务派遣经营许可证》 (编号：440401150012)	2022/3/4
珠海横琴新区三江人力资源综合服务中心有限公司	《人力资源服务许可证》 (编号：440401201204)	2025/3/31
珠海华金开发建设有限公司	土地一级开发授权 (珠府函【2013】312号)	-
珠海华发高新建设控股有限公司	土地一级开发授权 (珠府函【2013】306号)	-
珠海华保开发建设有限公司	土地一级开发授权 (珠府函【2014】184号)	-
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	土地一级开发授权 (珠府函【2009】239号)	-
珠海联安建筑工程材料有限公司 (原珠海华发商品混凝土有限公司)	《建筑业企业资质证书》 (编号：B3054044040127)	2021/7/31
珠海华发商贸控股有限公司	《危险化学品经营许可证》 (编号：粤珠香洲危化安经[2019]XZ0307号)	2022/5/6

(三) 主营业务概况

发行人已形成以城市运营、商贸物流、现代服务为主的三大主业板块。

发行人近三年及最近一期营业收入情况表

单位：万元、%

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	176.44	100.00	197.83	100.00	156.57	100.00	135.65	100.00
主营业务收入	174.77	99.05	194.31	98.22	153.96	98.33	133.23	98.21
城市运营	23.19	13.14	50.10	25.32	51.03	32.59	43.15	31.81
商贸物流	146.14	82.83	131.14	66.29	91.63	58.52	83.01	61.19
现代服务	4.68	2.65	11.53	5.83	9.26	5.91	6.69	4.93
其他业务	0.76	0.43	1.54	0.78	2.04	1.30	0.37	0.28
其他业务收入	1.67	0.95	3.52	1.78	2.61	1.67	2.42	1.79

发行人近三年及一期营业成本情况表

单位：万元、%

项目	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业成本	160.22	100.00	161.67	100.00	118.17	100.00	113.73	100.00
主营业务成本	159.82	99.75	161.15	99.68	116.00	98.17	111.39	97.94
城市运营	9.53	5.95	20.72	12.82	16.07	13.60	23.57	20.73
商贸物流	145.52	90.83	130.09	80.47	90.88	76.91	82.37	72.42
现代服务	4.13	2.58	9.31	5.76	6.62	5.61	4.56	4.01
其他业务	0.63	0.39	1.03	0.64	2.43	2.05	0.89	0.79
其他业务成本	0.39	0.24	0.51	0.32	2.17	1.83	2.34	2.06

发行人近三年及一期毛利构成情况表

单位：万元、%

项目	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业毛利	16.22	100.00	36.16	100.00	38.40	100.00	21.92	100.00
主营业务毛利	14.95	92.17	33.16	91.70	37.96	98.84	21.83	99.60
城市运营	13.66	84.22	29.38	81.25	34.96	91.05	19.58	89.34
商贸物流	0.62	3.82	1.05	2.90	0.75	1.95	0.64	2.93
现代服务	0.55	3.39	2.22	6.14	2.63	6.86	2.13	9.71
其他业务	0.13	0.80	0.51	1.41	-0.39	-1.02	-0.52	-2.37
其他业务毛利	1.28	7.89	3.01	8.32	0.44	1.16	0.09	0.40

发行人近三年及一期毛利率情况表

单位：%

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业毛利率	9.19	18.28	24.53	16.16
主营业务毛利率	8.55	17.07	24.66	16.39
城市运营毛利率	58.90	58.64	68.51	45.38
商贸物流毛利率	0.42	0.80	0.82	0.77
现代服务毛利率	11.75	19.25	28.4	31.84
其他毛利率	17.11	33.12	-19.12	-140.54
其他业务毛利率	76.65	85.51	16.86	3.72

最近三年及一期，发行人的营业收入分别为 135.65 亿元、156.57 亿元、197.83 亿元和 176.44 亿元，主营业务收入分别为 133.23 亿元、153.96 亿元、194.31 亿

元和 174.77 亿元，增长速度较快。发行人的主营业务收入主要集中在城市运营、商贸物流和现代服务板块。2017 年，城市运营、商贸物流和现代服务板块主营业务收入分别 50.10 亿元、131.14 亿元和 11.53 亿元，占营业收入的比重分别为 32.59%、58.52%和 5.91%。2018 年，城市运营、商贸物流和现代服务板块主营业务收入分别为 50.10 亿元、131.14 亿元和 11.53 亿元，占营业收入的比重分别为 25.32%、66.29%和 5.83%。截至 2019 年 1-6 月，发行人城市运营、商贸物流和现代服务板块的主营业务收入分别为 23.19 亿元、146.14 亿元和 4.68 亿元，占营业收入的比重分别为 13.14%、82.83%和 2.65%。

最近三年及一期，发行人的营业成本分别为 113.73 亿元、118.17 亿元、161.67 亿元和 160.22 亿元，主营业务成本分别为 111.39 亿元、116.00 亿元、161.15 亿元和 159.82 亿元，变动趋势和营业收入变动趋势基本一致。发行人的主营业务成本主要集中在城市运营、商贸物流和现代服务板块。2017 年，城市运营、商贸物流和现代服务板块主营业务成本分别 16.07 亿元、90.88 亿元和 6.62 亿元，占营业成本的比重分别为 13.60%、76.91%和 5.61%。2018 年，城市运营、商贸物流和现代服务板块主营业务成本分别为 20.72 亿元、130.09 亿元和 9.31 亿元，占营业成本的比重分别为 12.82%、80.47%和 5.76%。截至 2019 年 1-6 月，发行人城市运营、商贸物流和现代服务板块的主营业务成本分别为 9.53 亿元、145.52 亿元和 4.13 亿元，占营业成本的比重分别为 5.95%、90.83%和 2.58%。

最近三年及一期，发行人的主营业务毛利润分别为 21.83 亿元、37.96 亿元、33.16 亿元和 14.95 亿元。发行人的毛利润主要来源于城市运营、商贸物流和现代服务板块。2017 年，城市运营、商贸物流和现代服务板块毛利润分别 34.96 亿元、0.75 亿元和 2.63 亿元，占营业利润的比重分别为 91.05%、1.95%和 6.86%。2018 年，城市运营、商贸物流和现代服务板块毛利润分别为 29.38 亿元、1.05 亿元和 2.22 亿元，占营业利润的比重分别为 81.25%、2.90%和 6.14%。截至 2019 年 1-6 月，发行人城市运营、商贸物流和现代服务板块的主营业务毛利润分别为 13.66 亿元、0.62 亿元和 0.55 亿元，占营业利润的比重分别为 84.22%、3.82%和 3.39%。

最近三年及一期，发行人营业毛利率分别为 16.16%、24.53%、18.28%和

9.19%，主营业务毛利率分别为 16.39%、24.66%、17.07%和 8.55%，其中，城市运营板块的毛利率分别为 45.38%、68.51%、58.64%和 58.90%，毛利率有所波动。最近三年及一期，发行人商贸物流板块的毛利率分别为 0.77%、0.82%、0.80%和 0.42%，毛利率较为稳定，主要因为公司根据市场情况加强商贸物流业务风险控制所致。最近三年及一期，发行人的现代服务板块毛利率分别 31.84%、28.40%、19.25%和 11.75%，毛利率持续下降，主要是因为会展业务亏损所致。

（四）各板块业务情况

发行人主营业务主要包括城市运营、商贸物流和现代服务三大板块，产业布局清晰，近三年及一期，城市运营的主营业务收入分别占发行人营业收入的 31.81%、32.59%、25.32%和 13.14%；商贸物流的主营业务收入分别占发行人营业收入的 61.69%、58.52%、66.29%和 82.83%；现代服务的主营业务收入分别占发行人营业收入的 4.93%、5.91%、5.83%和 2.65%；其他业务的主营业务收入分别占发行人营业收入的 0.28%、1.30%、0.78%和 0.43%。其中，城市运营和商贸物流对主营业务收入的贡献度较高，城市运营业务毛利率最高，现代服务业务毛利率次之，商贸物流业务毛利率最低。

1、城市运营板块

发行人的城市运营板块主要由发行人一级全资子公司珠海华发城市运营投资控股有限公司及其下属子公司负责，业务主要分为一级土地开发（包括基础设施建设）、商业地产项目、保障房建设及其他项目建设。

单位：亿元

项目	开发面积	计划总投资	截至 2019 年 6 月底已投资	未来投资计划		
				2019 年	2020 年	2021 年
十字门中央商务区	5.77	84.00	63.44	2.00	4.00	4.50
金湾航空新城	3.80	35.00	32.40	0.60	1.00	1.00
保税区二期	2.30	20.00	12.60	0.00	4.40	3.00
高新区北围	8.60	140.00	24.67	2.50	4.00	4.00
富山产业新城	150.00	60.00	23.37	11.10	5.00	6.00
斗门一河两岸	10.00	20.00	7.20	1.08	2.00	2.00
珠海北站 TOD	1.46	10.00	4.51	1.00	2.00	2.00
合计	181.93	369.00	168.19	18.28	22.40	22.50

公司近三年及一期城市运营板块营业收入主要构成情况表

单位：万元、%

主要项目	2019 年 1-6 月		2018 年		2017 年		2016 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
城市运营	231,944.11	100.00	501,002.54	100.00	510,326.94	100.00	431,547.50	100.00
十字门一级土地开发	-	-	119,976.16	23.95	127,997.57	25.08	67,152.25	15.56
金湾航空新城一级土地开发	121,273.05	52.29	54,781.68	10.93	134,239.32	26.30	155,891.66	36.12
保税区二期土地一级开发	-	-	21,376.28	4.27	31,796.74	6.23	17,768.38	4.12
高新区北围土地一级开发	29,163.35	12.57	77,563.90	15.48	159,790.25	31.31	190,735.21	44.20
富山工业园土地一级开发	42,279.41	18.23	96,483.34	19.26	-	-	-	-
一河两岸项目开发	6,160.00	2.66	23,852.00	4.76	-	-	-	-
商业地产-办公楼	1,993.30	0.85	13,656.86	2.73	-	-	-	-
珠海北站 TOD	31,075.00	13.40	93,312.32	18.63	56,503.06	11.07	-	-

公司近三年及一期城市运营板块营业成本主要构成情况表

单位：万元、%

主要项目	2019 年 1-6 月		2018 年		2017 年		2016 年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
城市运营	95,324.99	100.00	207,196.96	100.00	160,690.02	100.00	235,720.69	100.00
十字门一级土地开发	-	-	20,255.38	9.78	47,250.92	29.41	17,236.11	7.31
金湾航空新城一级土地开发	32,630.75	34.23	16,235.61	7.84	51,186.04	31.85	57,758.65	24.50
保税区二期土地一级开发	-	-	9,576.22	4.62	30,940.95	19.26	18,347.21	7.78
高新区北围土地一级开发	14,806.24	15.53	39,379.19	19.01	31,312.11	19.49	142,378.72	60.40
富山工业园土地一级开发	39,729.23	41.68	89,630.19	43.26	-	-	-	-
一河两岸项目开发	6,160.00	6.46	23,852.00	11.51	-	-	-	-
商业地产-办公楼	1,998.77	2.10	8,268.35	3.99	-	-	-	-
珠海北站 TOD	-	-	-	-	-	-	-	-

公司近三年及一期城市运营板块营业毛利主要构成情况表

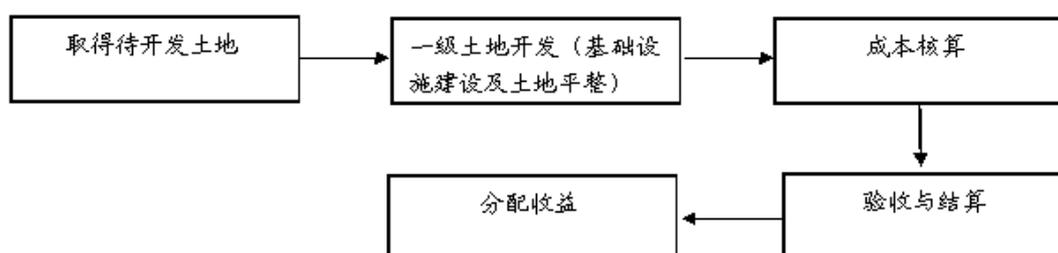
单位：万元、%

主要项目	2019 年 1-6 月		2018 年		2017 年		2016 年	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
城市运营	136,619.12	100.00	293,805.58	100.00	349,636.92	100.00	195,826.81	100.00
十字门一级土地开发	-	-	99,720.78	33.94	80,746.65	23.09	49,916.14	25.49
金湾航空新城一级土地开发	88,642.30	64.88	38,546.07	13.12	83,053.28	23.75	98,133.01	50.11
保税区二期土地一级开发	-	-	11,800.06	4.02	855.79	0.24	-578.83	-0.30
高新区北围土地一级开发	14,357.11	10.51	38,184.71	13.00	128,478.14	36.75	48,356.49	24.69
富山工业园土地一级开发	2,550.18	1.87	6,853.15	2.33	-	-	-	-
一河两岸项目开发	-	-	0.00	0.00	-	-	-	-
商业地产-办公楼	-5.47	0.00	5,388.51	1.83	-	-	-	-
珠海北站 TOD	31,075.00	22.75	93,312.32	31.76	56,503.06	16.16	-	-

1.1 一级土地开发

发行人的一级土地开发业务主要包括十字门中央商务区一级土地开发、金湾航空新城一级土地开发、保税区二期一级土地开发、珠海高新区北围一级土地开发和富山产业新城土地一级开发。一级土地开发业务采用政府授权形式，授权发行人下属子公司进行土地一级开发，开发用地在招拍挂前属于政府，不注入发行人，开发资金由发行人筹措，土地开发完毕，由政府与发行人进行成本核算和验收结算，政府出让土地后，发行人可按照土地出让收入的一定比例获取收益，发行人一级土地开发流程如下图所示：

发行人一级土地开发流程图



1.1.1 十字门中央商务区一级土地开发

2009年5月22日，为启动横琴新区开发、促进珠海城市发展、建设珠江口西岸核心城市、构筑粤港澳合作实体平台，经珠海市政府批准，成立了珠海十字门中央商务区建设控股有限公司，全面负责珠海十字门中央商务区的总体规划设计、国有土地储备、土地一级开发、市政基础设施建设、重点项目建设及招商引资工作；2009年7月，十字门公司取得了十字门中央商务区内的土地一级开发资质（珠府函【2009】239号）；2010年3月，华发集团、珠海市国土资源局、十字门公司三方签订《珠海十字门中央商务区土地一级开发协议》，约定由十字门公司负责开发范围内土地一级开发规划编制、投融资、土地现状调查、青苗补偿、拆迁安置、收购土地、土地平整及道路、供电、供水等基础设施建设以及公园绿地等公共设施建设；2011年8月，国务院同意横琴实行“比经济特区更加特殊”的优惠政策，促进横琴实现类似香港“自由贸易区”建设发展蓝图，十字门公司加快了开发十字门中央商务区的脚步。

1.1.1.1 开发区域

珠海十字门中央商务区位于珠海东部城区、西部城区和横琴新区的中心，毗邻湾仔、横琴和拱北三大口岸，东面与澳门一水相隔，南至横琴环岛东路，西邻珠海保税区及横琴大桥，北靠将军山脉，通过港珠澳大桥与香港直接相连，占地面积约 5.77 平方公里，其中：北部片区（即湾仔片区）位于南湾海滨，占地约 2.28 平方公里；南部片区（即横琴片区）位于横琴，占地约 3.49 平方公里，规划总建筑面积约 1,080 万平方米。

十字门中央商务区的战略定位于依托于粤港澳紧密合作，服务于珠海核心城市建设及横琴开发国家战略的、国际化、滨水生态型现代服务业聚集平台，将主要发展金融服务、商业服务、会议展览、企业总部、公共服务、文娱休闲、商务配套及高端居住等产业。中央商务区整体规划通过国际招标产生，由世界排名第二的美国 HOK 公司中标，根据区域地理特征和功能定位要求，十字门中央商务区分为五大区域，分别为北部核心区，占地面积约 128 万平方米，主要发展会展商务组团、中航通飞组团商务办公、商务办公、企业总部及商务配套等功能；北部储备区，占地面积约 100 万平方米，主要发展公共服务办公功能，建设珠海公共服务中心及相关配套设施，同时发展部分高端居住功能；南部核心区，占地面积约 120 万平方米，集中发展金融服务、高端商务办公及相关配套；南部核心配套区，主要发展 SOHO 办公、商业购物、文化娱乐、商务公寓及配套服务；南部储备区，占地面积约 109 万平方米，重点发展高科技研发及总部办公，吸引全球高科技企业研发和总部机构进驻，并在该片区适当发展高端居住配套项目。

十字门中央商务区用地性质规划表

序号	土地类别	建筑面积（万平米）
1	居住用地	335
2	商业服务业设施用地	591
合计		926

1.1.1.2 开发模式

（1）取得待开发的土地

珠海市政府授权公司对十字门片区进行一级土地开发，由十字门公司负责按年度制定实施土地一级开发计划，开发用地不注入公司；政府授权十字门公司开

发的市政基础设施用地和公共设施用地，以划拨方式供地。

（2）开发内容

十字门公司对其负责开发范围内的土地进行一级开发规划编制、投融资、土地现状调查、青苗补偿、拆迁安置、收购土地、土地平整及道路、供电、供水等基础设施以及公园、绿地等公共设施建设。

（3）成本核算

在土地一级开发项目竣工后由市财政局负责工程结算，并会同市发展和改革局以及承建方审核土地一级开发成本。开发成本主要包括规划编制费、新增建设土地使用费、征地拆迁补偿费、收购、收回和土地置换过程中发生的有关补偿费用和税费、市政基础设施和公共设施建设有关费用、贷款利息、第三方费用、经相关部门核准的其他支出。

（4）验收与结算

土地一级开发验收与结算分为以下两种方式：一是定期验收与结算，按年度进行；二是分项验收与结算，一级开发相关子项目完成后，由十字门公司按子项目完成情况上报验收与结算资料。

（5）收益分配

土地出让收入按规定缴入珠海市财政专户后统一上缴国库，十字门公司的收益由珠海市财政局按照以下方式结算支付：完成土地一级开发后的经营性用地出让后，按土地功能不同从土地出让金中扣除相关税费后，确定相应的比例给予十字门公司作为收益（商业、住宅按 35%；办公、会展、酒店和其他按 55%）。

（6）会计核算方式

发行人用于一级开发的土地，在招拍挂前属于当地政府，不计入发行人财务报表，发行人进行土地一级开发发生的支出计入存货当中的开发成本，借记存货-开发成本，贷记银行存款；一级土地开发完毕，当地政府进行招拍挂出让土地后，发行人根据土地出让分成确认收入，借记应收账款，贷记主营业务收入，同时结转出让土地的成本，借记主营业务成本，贷记存货-开发成本。

（7）支付土地分成款计划

政府出让土地时，挂牌文件上会载明受让土地的公司缴齐全部土地出让金的期限，该期限一般为 6-9 个月。政府收到全部土地出让金后，按照与发行人协议约定，先向发行人支付 50% 土地分成收益，剩余部分待出让土地的周边路网及配套工程完工验收后，再由政府支付，整体账期一般为一年左右，不会超过两年。

1.1.1.3 开发进度

十字门中央商务区横琴片区和湾仔片区土地青苗补偿已完成，正在进行市政基础设施建设。截至 2019 年 6 月末，十字门中央商务区一级土地开发具体进度如下表所示：

十字门中央商务区一级土地开发规划及开发进度

项目	开发进度
横琴片区	横琴片区累计建成市政道路 22 公里、桥梁 4 座、堤岸 7 公里、园林绿化 30 万平方米，在建市政道路 1 公里、桥梁 1 座、堤岸 0.7 公里、园林绿化 6 万平方米，其中： <ul style="list-style-type: none"> • 市政道路 ABCDEF 区已建成通车。 • 海琴桥桩基完成竣工验收、海琴桥上部结构正在施工。 • 园林 A 区、B 区河湾公园以及 C 区环岛路景观已完成；B 区博览公园、C 区长堤公园完成。
湾仔片区	湾仔片区市政基础设施也已全面启动建设，烟墩山平基工程一、二期爆破完成，市政道路已建成 7.6 公里，在建 0.2 公里，其中： <ul style="list-style-type: none"> • 烟墩山一期工程爆破及竣工验收完成，二期除小农庄范围外均完成现场施工。 • 湾仔 B 区（除征地拆迁部分）已完成；湾仔 C 区、D 区一期道路（除征地拆迁部分）已完成；湾仔 D 区三期已完成，会展一路南段已完成。 • 湾仔 BC 区道路绿化已完成（除征地拆迁部分）。

1.1.1.4 开发收益

十字门公司每年结合公司现金流状况、市场销售及招商引资情况确定土地出让计划，并报批珠海市政府以招拍挂方式实施出让。近三年及一期，十字门中央商务区分别实现土地分成收入 6.72 亿元、12.80 亿元、12.00 亿元和 0 亿元。发行人未来 5 年土地出让预测情况详见下表：

十字门中央商务区一级土地开发收益预测表

单位：亿元、万平方米

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
出让面积	35.95	11.98	9.84	8.98	0.00

返还分成收入	16.73	3.86	9.91	9.50	0.00
结转开发成本	3.44	1.22	1.00	0.92	0.00
开发收益	13.29	2.64	8.90	8.58	0.00

1.1.2 金湾航空新城核心区一级土地开发

珠海市金湾区位于珠海市西部，地处全市陆地几何中心，是连接珠海市东西部地区的地理及交通枢纽。随着珠海被确定为珠江口西岸核心城市、经济特区范围扩大至全市，区域内港澳珠大桥，广珠铁路、机场高速、高栏港高速以及港口、机场等一批重大交通基础设施正在兴建或扩大完善，与金湾区紧密相邻的横琴新区获国务院批复实行比经济特区更加特殊的优惠政策，将成为粤港澳合作的创新示范平台。2010 年底以金湾区航空新城为核心区的西部中心城区建设正式启动，金湾区政府作出了“打造航空新城，建设幸福金湾”的战略部署，决策的实施将使金湾区有效承接港澳服务业辐射和横琴产业发展延伸，推动和保障金湾区经济结构转型升级，加速新型工业化、城市化进程。因此，全面启动和推进金湾航空新城建设是金湾区实现“金海湾、航空城、医药谷”战略目标的重要平台和有效途径。

2011 年 10 月 28 日，珠海市金湾区人民政府制定《金湾航空新城开发建设总体方案》（珠金办【2011】37 号），提出金湾航空新城开发建设的总体目标和工作思路，将航空新城开发定位为航空产业的服务配套区，现代服务业的集聚区，企业总部机构的汇集地，服务西部的高端商务中心。拟采取“政府主导、市场化运作”的开发模式，引进一家有实力、有信誉、有城市开发和基础设施建设经验的大型企业作为战略投资者，直接进行航空新城 10 平方公里启动区基础设施建设和 3.8 平方公里核心区部分经营性用地土地一级开发，力争 3 年成型，5 年初具规模，10 年基本建成产业特色鲜明、临空经济兴旺、生态环境优良、服务设施完备、宜居宜业的现代化航空新城。

2013 年 7 月，珠海市金湾区人民政府与发行人股东华发集团签订了《珠海市金湾区航空新城开发战略合作框架协议》，约定由华发集团作为金湾航空新城开发战略合作伙伴，启动金湾航空新城建设，完善区域配套设施，推动金湾区产业转型升级，开发项目包括区域内土地一级开发、市政基础设施建设和部分服务配套项目（如文化、教育、医疗等公共配套设施）的开发及运营，其中，金湾航空新城核心区作为首期启动项目。

2013 年 8 月，华发集团与珠海市金湾区人民政府签署《珠海市金湾区航空新城核心区土地一级开发合作协议》；2013 年 10 月，发行人子公司珠海华金开发建设有限公司获得珠海市人民政府赋予的金湾航空新城核心区土地一级开发职能（珠府函【2013】312 号），负责珠海市金湾区航空新城核心区的土地一级开发和市政基础设施建设。

1.1.2.1 开发区域

金湾航空新城核心区一级土地开发项目东起机场东路，西至双湖路，北到金湖大道，南到中心河的规划主干道，总用地面积约 3.8 平方公里。

金湾航空新城用地性质规划表

序号	项目	建筑面积（万平方米）
1	居住用地	205
2	商业用地	64
3	办公用地	50
4	酒店用地	26
5	其他	105
合计		450

1.1.2.2 开发模式

（1）取得待开发的土地

金湾航空新城核心区一级土地开发采用授权方式，根据《珠海市人民政府关于赋予珠海华金开发建设有限公司土地一级开发职能的批复》（珠府函【2013】312 号）授权公司下属公司珠海华金开发建设有限公司负责开发金湾航空新城核心区，所开发的土地不划拨给公司或下属公司。

（2）开发内容

项目开发内容为金湾区航空新城核心区范围内土地一级开发和市政基础设施建设，主要包括土地整理及清理、场地平整工程、道路工程【包括路基（含软基处理）、路面、人行道、市政管线（给水、雨水、污水、电缆沟、过路预留沟、通讯管道）、道路绿化、人行过街设施、公交停靠设施、交通安全设施、安监设施、道路照明、临时措施】、110KV 电缆沟、桥梁工程、排洪渠工程、景观工

程、公用设施【包括雨污水泵站、水上交通码头、垃圾中转站（含公厕）】、污雨水管网工程、路灯照明及亮化工程、高压电力及其设施的拆迁、公共设施配套支路、人工湖工程（包括挖方、堤岸、湖底硬底化、绿化、景观亮化）、中心河工程（包括堤岸、绿化、景观亮化）、公共区域地下人防兼停车场工程。

（3）成本核算

金湾航空新城核心区土地一级开发成本包括土地整理费、市政配套设施建设及设计费用、土地出让费、资金成本、管理费用和其他相关费用。

（4）验收与结算

公司建立项目成本核算台账，每个子项目竣工验收合格后三个月内将竣工决算提交政府审核，所有土地一级开发项目完成后一年内，将总决算报政府审核，单宗经营性出让用地出让后，双方可核算该宗用地的土地一级开发成本及收益，并进行收益的预分配，在项目用地范围内全部可出让经营性用地出让完毕后完成项目用地出让收益的最终分配结算并据此进行调整。

（5）收益分配

双方约定开发范围内可出让经营性用地的土地出让收入优先偿还公司土地一级开发成本，公司可通过获得可出让经营性用地土地增值收益的 30%分成来实现投资收益。政府通过招拍挂出让土地，挂牌文件上会载明受让土地的公司缴齐全部土地出让金的期限，该期限一般为 6 个月。政府收到全部土地出让金后，按照与发行人协议约定，扣除相应税费后，先支付土地结转开发成本，剩余收益部分华金公司获得 30%溢价收益，整体账期一般为一年之内。

（6）会计核算方式

公司用于一级开发的土地，在招拍挂前属于当地政府，不计入公司报表，公司进行土地一级开发发生的开发支出计入存货当中的开发成本，借记存货-开发成本，贷记银行存款。当一级土地开发完毕，当地政府进行招拍挂出让土地后，公司根据土地出让分成确认收入，借记应收账款，贷记主营业务收入，同时结转出让土地的成本，借记主营业务成本，贷记存货-开发成本。

1.1.2.3 开发进度

金湾航空新城核心区土地一级开发项目已于 2013 年下半年开工，计划施工时间为 5 年。金河大道桥梁工程已于 2017 年 2 月完成竣工验收；中心河堤岸工程及滨水景观、湿地公园、公共绿地一期工程已于 2018 年 11 月份完工；目前在推进收尾零星工程建设，计划于 2020 年初完工。

1.1.2.4 开发收益

根据航空新城核心区土地一级开发合作协议约定，由金湾区人民政府负责审批招商引资项目及土地出让方案，华发集团负责可出让经营性用地招商引资的对接沟通和商务谈判等具体实施工作和方案承报至招商主管部门，负责土地出让主要条件的建议并呈报国土部门审批，双方根据项目开发进度和市场供求关系因素，共同商议编制项目范围内的土地出让计划。2016-2018 年及 2019 年 1-6 月，金湾航空新城核心区分别实现土地分成收入 15.59 亿元、13.42 亿元、5.48 亿元和 12.13 亿元。发行人对未来收益情况预测如下：

发行人金湾航空新城核心区一级土地开发业务收益测算表

单位：亿元、万平方米

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
出让面积	70.61	44.74	50.80	0.0	0.0
返还分成收入	13.69	9.99	7.77	0.0	0.0
结转开发成本	4.00	2.00	2.00	0.0	0.0
开发收益	9.69	7.99	5.77	0.0	0.0

1.1.3 珠海保税区二期一级土地开发

珠海保税区是广东省 6 个保税区之一，于 1996 年 11 月经国务院批准设立，也是珠江口西岸唯一的保税区。2014 年 5 月，为实现珠海保税区“一年树形象、三年大发展、五年成规模、到 2020 年建成全国一流保税区”的发展目标，华发集团与珠海保税区管理委员会签署《珠海保税区二期土地一级开发合作协议》，启动了保税区二期一级土地开发项目，加快完善保税区内路网和市政配套设施的建设，以吸引更多企业入驻和促进保税区的发展；2014 年 7 月，发行人子公司珠海华保开发建设有限公司获得珠海市人民政府赋予的土地一级开发职能（珠府函【2014】184 号），负责对珠海市保税区二期的土地一级开发和市政基础设施建设。

1.1.3.1 开发区域

珠海保税区位于珠海市的南面，紧靠横琴新区和十字门中央商务区，与澳门隔水相望。保税区二期项目位于珠海保税区的西南角，东至宝珠路，南至情侣西路，西至保西路，北至南湾大道，占地面积约 2.3 平方公里。

根据《珠海保税区控制性详细规划修改》等相关数据统计，保税区二期的规划用地约 230 万平方米，扣除非经营性用地及已出让经营性用地后剩余可出让楼面面积约为 235.34 万平方米，具体指标如下：

保税区二期可出让土地规划表

单位：万平方米

土地用途	可出让面积	比例
居住与商业服务业设施用地	53.66	17%
商务商业用地	233.75	75%
商服用地	15.15	5%
新型产业用地	5.06	2%
其他用地（医疗用地）	2.96	1%
合计	310.58	100%

1.1.3.2 开发模式

（1）取得待开发的土地

一级土地开发业务采用授权形式，由珠海市政府授权珠海华保开发建设有限公司对珠海保税区二期进行一级土地开发，开发用地不注入公司。

（2）开发内容

珠海华保开发建设有限公司对其负责开发范围内的土地进行一级开发规划编制、投融资、土地平整及道路、供电、供水、排水、排污、桥梁涵洞、公园、绿地等市政基础设施建设，以及涉及到项目咨询、监理、造价咨询、设计、勘察、测绘、质检、规划验收等相关工作，并在相关政府部门主导下完成收购土地、拆迁补偿、用地报批等具体实施工作。

（3）成本核算

土地一级开发成本主要包括土地整理费用、土地出让费用、市政基础设施建设及设计费用、管理费用。公司建立项目成本核算台账，每个子项目竣工验收合

格后三个月内将竣工决算提交政府审核，所有土地一级开发项目完成后一年内，将总决算报政府审核，单宗经营性出让用地出让后，双方可核算该宗用地的土地一级开发成本及收益，并进行收益的预分配，在项目用地范围内全部可出让经营性用地出让完毕后完成项目用地出让收益的最终分配结算并据此进行调整。

（4）收益分配

项目开发范围内可出让经营性用地的土地出让收入在扣除应上缴费用并优先偿还华保开发所支付的土地一级开发成本后，华保开发可获得土地增值收益（即土地出让收入在扣除应上缴费用及土地一级开发成本后的剩余金额）的 25% 作为土地一级开发收益。珠海市财政局在收到土地出让收入后 2 个月内将向华保开发拨付应得的土地一级开发成本的全部以及投资收益的 80%，待出让用地交地后 1 个月内再拨付投资收益余额。

1.1.3.3 开发进度

珠海保税区二期土地一级开发项目已于 2014 年下半年开工，截至 2019 年 6 月末，累计建成市政道路 7.8 公里，首期、1、6 标市政道路已施工完成并通过验收。2、3、4、5 标可施工单位已完成施工并阶段验收。2019 年 1-6 月出让土地 0 宗，出让面积 0 万平方米。

1.1.3.4 开发收益

根据保税区二期土地一级开发合作协议，根据项目开发进度和市场供求关系等因素，在征求华发集团意见的基础上，由珠海市国土部门制定项目出让计划及出让方案报珠海市政府审定，由市国土部门以招拍挂方式实施出让。2017 年，保税区二期实现土地分成收入 3.18 亿元，2018 年实现土地分成收入 2.14 亿元。发行人对未来收益情况预测如下：根据保税区二期土地一级开发合作协议，根据项目开发进度和市场供求关系等因素，在征求华发集团意见的基础上，由珠海市国土部门制定项目出让计划及出让方案报珠海市政府审定，由市国土部门以招拍挂方式实施出让。2016 年，出让保税区二期片区土地 5 宗，出让面积 10.34 万平方米，实现营业收入 1.78 亿元。发行人对未来收益情况预测如下：

公司保税区二期一级土地开发业务收益测算表

单位：亿元、万平方米

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
出让面积	30.00	57.90	41.03	35.85	0.00
返还分成收入	2.10	9.29	9.50	7.71	0.00
结转开发成本	1.65	4.40	3.00	3.00	0.00
开发收益	0.45	4.89	6.50	4.71	0.00

1.1.4 珠海高新区北围一级土地开发

经珠海市政府批准，珠海高新区管委会与华发集团签订《珠海高新区主园区开发合作协议》，由华发集团按照“产城一体、同步发展，政府主导、企业运作”的原则，加快高新区主园区的开发建设。2013 年 8 月，华发集团与珠海市高新建设投资有限公司合资成立珠海华发高新建设控股有限公司，注册资本 4 亿元，双方各持 50% 的股权，由于华发城市运营对华发高新具有实际控制权，因此华发高新被纳入发行人合并报表范围。华发高新负责高新区主园区产城一体化的开发建设，具体包括土地一级开发、基础设施建设、园区重点项目、公共配套项目、生活配套设施、产业项目载体的开发建设和运营等。华发高新将利用高新区和大型国企各自的优势，创新政府、企业、金融资本合作方式，提升园区开发能力和产业招商竞争力，加快建设全国一流创新型高新区。

2013 年，珠海华发高新建设控股有限公司获得珠海市人民政府赋予的土地一级开发职能（珠府函【2013】306 号）。2014 年 4 月，珠海华发高新建设控股有限公司与珠海（国家）高新技术产业开发区管理委员会签署了《珠海高新区北围土地一级开发协议》，由珠海华发高新建设控股有限公司负责对珠海高新区北围项目的土地一级开发和市政道路、绿化景观、桥梁、围填海等市政基础设施建设。

1.1.4.1 开发区域

珠海高新区北围片区位于珠海唐家湾北部，是唐家湾滨海科技新城北部重要组成部分。该片区北与中山市南朗镇接壤，南靠科技创新海岸(南围)片区，西以京珠高速公路为界，东以规划防洪海堤为界限，与淇澳岛隔海相望，京珠高速公路与西部沿海高速公路在规划区的西北侧并线而行，规划区南距珠海市中心城区仅 12 公里。根据规划，北围综合开发的功能定位确定为“珠海市北部门户、珠中

滨海绵延带重要的综合服务区、珠江西岸产业服务极核。”项目计划三年建成现有陆域部分的市政基础设施，七年完成区域内所有市政基础设施建设，并通过北围和 TOD 的联动开发，十年打造“产城一体，融合发展，政府主导，企业运作”的珠海北低碳新城。

根据《珠海市唐家湾滨海科技新城科创海岸片区控制性详细规划》等相关数据统计，珠海高新区北围项目的规划用地约 858 公顷，其中填海区面积 358 公顷，现有陆域部分占地约 500 公顷，项目分三期开发建设，一期建设面积约 307 公顷，二期建设面积约 189 公顷，三期建设面积约 362 公顷。可出让用地总面积约 294 公顷，可出让建筑面积约为 626.56 万平方米，其中现有陆域可出让用地总面积约 188 公顷，可出让用地建筑面积约 396 万平方米。具体指标如下：

珠海高新区北围可出让土地规划表

经营性用地分类	建筑面积（万m ² ）	百分比
二类居住用地	206.84	33.01%
工业用地	178.89	28.55%
商住混合用地	109.27	17.44%
一类工业、商业商务设施混合用地	70.98	11.33%
其他	60.57	9.67%
合计	626.56	100.00%

1.1.4.2 开发模式

（1）取得待开发的土地

一级土地开发业务采用授权形式，由市政府授权珠海华发高新建设控股有限公司对珠海高新区北围区域进行一级土地开发，开发用地不注入公司。

（2）开发内容

建设内容主要包括场地平整、市政道路、绿化景观、桥梁、围填海等市政基础设施建设，以及连接的桥梁建设等。

（3）成本核算

土地一级开发成本主要包括工程建设费用、融资成本、项目管理费以及按规定应列入成本并上缴的各项税金、费用。

（4）收益分配

项目经营性用地的土地出让金收入由珠海市级财政在扣除农业土地开发资金后，剩余作为区级土地出让分成返还给区级财政。区级土地出让分成由珠海（国家）高新技术产业开发区管理委员会提取一定比例后，剩余部分全额拨付给项目公司。

1.1.4.3 开发进度

截至2019年6月末，北围片区市政道路建设已全面铺开，已启动市政道路工程1至14标段总长度约28.8公里，其中：市政道路1-12标已全部完工，北围市政道路十三标已完成管廊工程建设，正进行路基填筑；北围市政道路十四标段受格力地产、雅居乐地产占地影响，暂不具备开工条件；新湾七路北延段桥梁工程长约225m，已完成软基处理，正进行路基填筑；中珠渠桥梁工程长约200m，正进行钻孔桩施工；代建项目北围海堤加固修复工程长约1.7KM，已完成防浪墙、消浪墙主体施工，正进行路基填筑；公共景观工程二期一区、公共景观二期二区-2-3、景观综合一标段已完工；公共景观二期三~八区正在进行前期设计工作。2018年全年和2019年1-2季度出让珠海高新区北围片区土地2宗，出让面积2.3873万平方米，实现营业收入约10.67亿元。

1.1.4.4 开发收益

根据珠海高新区北围土地一级开发协议约定，由珠海（国家）高新技术产业开发区管理委员会与华发高新根据项目开发进度和市场供求关系等因素，共同商议编制项目范围内的土地出让计划。2017年，珠海高新区北围片区实现土地分成收入21.63亿元，2018年土地分成收入17.09亿元。发行人对未来五年收益情况预测如下：

发行人珠海高新区北围一级土地开发业务收益测算表

单位：亿元

年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
出让面积	5.84	59.35	54.50	56.48	81.49
返还分成收入	2.80	7.88	7.88	13.79	15.19
结转开发成本	1.20	4.00	4.00	7.00	7.71
开发收益	1.60	3.88	3.88	6.79	7.48

1.1.5 富山产业新城一级土地开发

随着珠海科学发展春天的来临，珠海正通过加快城市和产业园区建设，推动“三高—特”产业快速发展，实现“蓝色珠海、科学崛起”的宏伟目标。珠海市委、市政府指示市属国有企业应发挥优势、创新开发模式，积极参与城市、产业园区开发建设。珠海华发集团有限公司迅速调动资源投入到珠海各大园区的开发建设中。

2013 年 9 月 9 日，珠海市人民政府下发《珠海市人民政府关于赋予珠海华富开发建设有限公司土地一级开发职能的批复》（珠府函〔2013〕269 号），决定由珠海华富开发建设有限公司负责富山工业园产业新城内的土地一级开发。

2015 年 3 月，发行人与珠海市富山工业园管理委员会签署《富山产业新城合作开发协议》，约定：发行人负责富山工业园产业新城内的土地一级开发，待珠海富源开发建设有限公司持有的珠海华富开发建设有限公司股权无偿划转给发行人后，富山工业园产业新城内的土地一级开发事宜由珠海华富开发建设有限公司（已更名为“珠海富山工业园投资开发有限公司”）作为项目公司承担。

2017 年 3 月，发行人与珠海市富山工业园管理委员会签署《〈富山产业新城合作开发协议〉补充协议》，就《富山产业新城合作开发协议》中约定的开发范围等内容进行补充约定。

2017 年 6 月 12 日，珠海市人民政府下发《珠海市人民政府关于印发富山工业园管理体制调整方案的通知》（珠府〔2017〕44 号），决定：富山工业园管理委员会接受市政府及职能部门的委托，对园区内经济事务和其他行政工作，行使市一级的经济管理权限；富山工业园起步区 2.5 平方公里的开发建设模式，按照原富山工业园管理委员会与发行人签署的《富山产业新城合作开发协议》执行；起步区范围外 147.5 平方公里的开发建设，参照起步区模式实施，由富山工业园管理委员会与发行人签署补充协议予以明确。

2017 年 7 月 28 日，发行人与珠海市富山工业园管理委员会签署《〈富山产业新城合作开发协议〉补充协议二》，约定由珠海富山工业园投资开发有限公司负责富山工业园起步区范围外 147.5 平方公里的开发建设。

1.1.5.1 开发区域

项目开发区域包括起步区 2.5 平方公里，具体开发范围为东至五山大道，西至新城大道，南至珠峰大道，北至高标准基本农田以及马山北路以南、火烧茅顶以北区域，起步区范围外区域 147.5 平方公里，具体开发范围为富山产业新城范围内，除起步区以外的其他区域。

富山产业新城规划用地面积表

单位：万平方米

序号	用地名称		面积	占总用地比重	
1	建设 用地	城乡居民点 建设用地	居住用地	1,344	8.81%
2			公共管理与公共服务用地	299	1.96%
3			商业服务业设施用地	230	1.51%
4			工业用地	2,057	13.49%
5			物流仓储用地	220	1.44%
6			道路与交通设施用地	1,286	8.43%
7			公共设施用地	129	0.85%
8			绿地与广场用地	877	5.75%
9			可调整用地	40	0.26%
			小计	6,482	42.49%
10			港口用地	122	0.80%
11			区域公用设施用地	3	0.02%
12			特殊用地	71	0.47%
13	其它建设用地	207	1.36%		
14	水域、山体等非建设用地		8,369	54.87%	
总计	区域总用地		15,253	100.00%	

1.1.5.2 开发模式

(1) 取得待开发的土地

一级土地开发业务采用授权形式，由市政府授权珠海富山工业园投资开发有限公司对珠海富山产业新城进行一级土地开发和市政基础设施建设，开发用地不注入公司。

(2) 开发内容

开发内容主要包括土地整理、场地平整、市政道路及桥梁、排洪渠整治工程、绿化景观等市政基础设施建设，市政基础设施运营、公共配套设施建设运营、产

业配套设施建设运营等工作，配合政府实施经营性土地的招商推介工作。

（3）成本核算

开发成本主要包括咨询设计费、土地整理费用、工程建设费用、市政基础设施、公共服务设施、产业配套设施建设成本、项目运营费用、融资成本以及按规定应上缴行政事业性规费。

（4）收益分配

投资收益由固定投资补偿和投资增值收益来实现。其中，固定投资补偿以项目的开发建设总成本扣除资金成本为基数计提一定比例作为固定投资补偿。投资增值收益：项目开发范围内可出让用地出让后，政府以与土地出让收入（扣除应上缴省、市政策性缴纳资金等费用后）等额的财政资金支付公司项目一开发建设总成本及固定投资补偿，余额等额资金即为投资增值收益，投资增值收益由双方按一定比例进行分配。

1.1.5.3 开发进度

截至 2019 年 6 月末，富山产业新城起步区二期市政道路及配套工程（南片区）、起步区外一期物流用地（马山片区）填土工程、二围吹填、富山主干路网、起步区一期市政道路及配套工程、一围市政道路及配套工程、江湾涌大桥、江湾涌改造、智造小镇等项目正在施工；公交枢纽、第一小学主体主体预算正在编制；起步区邻里中心基坑已完成；科创中心、第一幼儿园等项目正在进行设计等相关前期工作；产业服务中心一期预计今年底竣工。

1.1.5.4 开发收益

根据《富山产业新城合作开发协议》约定，由富山工业园管委会与珠海富山工业园投资开发有限公司根据项目开发进度和市场供求关系等因素，共同商议编制项目范围内的土地出让计划。2018 年富山产业新城实现土地分成收入 9.65 亿元。发行人对未来五年收益情况预测如下：

珠海富山产业新城一级土地开发收益预测表

单位：亿元、万平方米

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
----	--------	--------	--------	--------	--------

出让面积	96.0	127.0	149.0	132.1	-
返还分成收入	14.09	27.78	42.97	28.3	-
结转开发成本	10.46	20.63	31.90	24.2	-
开发收益	3.63	7.15	11.07	4.10	-

1.1.6 珠海市斗门区黄杨河“一河两岸”综合开发项目

为实现“环境宜居要与欧美先进国家相媲美”的珠海市城市规划建设总目标，配合珠海西部新城建设的推进，斗门区委、区政府将斗门生态新城的开发事项列入为辖区内的重要议事日程。

珠海市斗门区黄杨河“一河两岸”综合开发项目是斗门生态新城规划建设的重要工程项目，位于斗门区规划生态新城范围内的黄杨河“一河两岸”及斗门镇内。包括黄杨河“一河两岸”改造项目及斗门古镇改造项目。同时华发集团与斗门区政府在斗门辖区内共同挑选返还成本价值为 20 亿的土地合作进行一级土地开发收回投资成本。

2013 年 6 月 18 日，华发集团与斗门区政府签署《斗门区黄杨河“一河两岸”综合开发项目合作框架协议》，正式在“一河两岸”综合项目建立了战略合作关系。

2013 年 7 月 25 日，市国资委同意珠海市华发河岸建设有限公司设立。

2014 年 4 月 29 日，华发集团与斗门区签署《珠海市斗门区白蕉镇成裕村南侧用地合作土地一级开发协议》，正式落实了“一河两岸”综合项目土地一级开发项目之一的合作。

2015 年 11 月 20 日，华发集团与斗门区签署《《珠海市斗门区白蕉镇成裕村南侧用地合作土地一级开发协议》补充协议》，将位于白蕉镇田家炳中学北侧用地作为成裕村南侧用地补充地块，正式落实了“一河两岸”综合项目土地一级开发项目之二的合作。

1.1.6.1 开发区域

(1) 黄杨河“一河两岸”项目

黄杨河“一河两岸”改造项目位于珠海市斗门区井岸镇及白蕉镇的黄杨河河岸线，用地范围为黄杨大道至华发水郡，岸线总长约 20 公里（东岸约 10.8 公里，西岸约 9.2 公里），景观带宽 40-80 米，水面及沿河岸进深约 80-300 米范围，建

设用地陆地面积约 1,122 万 m²，水域面积约 427 万 m²。

（2）斗门古镇项目

斗门古镇改造项目位于斗门区斗门镇的镇区，用地范围以旅游大道周边，包含斗门老街、接霞庄、菡猗堂等所在规划范围内的区域。

1.1.6.2 开发模式

（1）取得待开发的土地

依据与斗门区政府初步商谈意向，拟投资 20 亿用于黄杨河“一河两岸”综合开发项目的基础设施等建设，共同挑选 2 宗用地合作进行土地一级开发，用于返还成本 20 亿的投资。第一宗用地位于黄杨河东侧的成裕村用地，用地面积约 25 万平方米，其中可出让用地面积约 20 万平方米，建筑面积约 44 万平方米；第二宗用地位于田家炳中学北侧用地，用地面积约 35 万平方米，其中可出让用地面积约 5.8 万平方米，建筑面积约 11.5 万平方米。

（2）开发内容

本项目开发内容根据地域不同，共分为两大部分，第一部分为“黄杨河一河两岸工程”，共包含 20 个子项工程，工程内容涉及道路、交通、安监、桥梁、管线、路灯、景观、建筑等专业。工程位于珠海市斗门区井岸镇及白蕉镇的黄杨河河岸线，用地范围为黄杨大道至华发水郡，岸线总长约 20 公里（东岸约 10.8 公里，西岸约 9.2 公里），景观带宽 40-80 米，水面及沿河岸进深约 80-300 米范围，建设用地陆地面积约 1122 万 m²，水域面积约 427 万 m²；

第二部分为“斗门古镇改造项目”，共包含 8 个子项工程，工程内容涉及道路、管线、路灯、景观、建筑等专业。斗门古镇改造项目位于珠海市斗门区斗门镇镇区，用地范围以旅游大道周边，包含斗门老街、接霞庄、菡猗堂等所在区域。

（3）成本核算

土地一级开发成本包括土地整理费、市政配套设施建设及设计费用、土地出让费、资金成本、管理费用和其他相关费用。

（4）验收与结算

土地一级开发的验收由斗门区政府组织，分为土地整理验收和基础设施及市政管网建设验收两种情况。项目公司在完成项目地块的土地一级开发后，应提前向斗门区政府提出相关验收申请，在综合验收完成后，项目公司将项目用地移交给斗门区政府。

（5）收益分配

依据“一河两岸”综合开发项目合作框架协议，双方约定由项目公司向斗门区政府收取相关的设计管理费、项目管理费。项目的投资收益由项目公司通过土地一级开发实现，包括以下两部分：1、按照土地一级开发成本的一定比例固定收益计入开发总成本；2、目标地块的出让成交价超出双方协商的保底摘牌价部分，即项目公司完成目标地块的土地一级开发后，由斗门区政府公开出让，若地块出让成交价高于保底摘牌价的价款部分，在扣除超额部分应上缴的市级分成、省级财政相关费用后，由斗门区政府和项目公司按比例进行收益分配。

项目公司投资回款的方式为：目标地块成功出让后，斗门区政府的土地出让收入在扣除上缴市级分成、省级财政相关费用后，优先用于支付项目公司的已投资款项。

1.1.6.3 开发进度

目前成裕村南侧用地由于征拆问题，工作推进较慢。田家炳中学北侧用地分为两块地块，分别命名为田家炳 R-1#地块及田家炳 R-2#地块。田家炳 R-2#地块已完成场地平整，于 2017 年由珠海市浩丰贸易有限公司（华发股份）成功摘牌，田家炳 R-1#地块目前正在进行填土，预计于 2019 年 7 月挂牌出售。

1.1.6.4 开发收益

根据《珠海市斗门区白蕉镇成裕村南侧用地合作土地一级开发协议》补充协议，由于成裕村南侧用地一级开发推进较慢，斗门区政府及项目公司选择田家炳中学北侧用地作为补充用地进行开发，因此对该用地的开发收益做出预测。

截止目前，田家炳 R-2#地块于 2017 年 12 月完成摘牌，出让单价 8,598 元/m²，出让总价为 3.6 亿元，结转成本 2.86 亿元，分成收入 2.3 亿元。

对田家炳 R-1#地块的未来收益情况预测如下：计划 2019 年 7 月完成摘牌，管理口径上预计今年用地出让面积 4.73 万 m^2 ，出让总价 6.57 亿元，分成收入 3.27 亿元，结转成本 3.27 亿元。

1.1.7 珠海北站 TOD 一级土地开发项目

项目位于珠海市唐家湾滨海科教新城科技创新海岸（北围）片区。项目北与中山市南朗镇接壤，南靠科技创新海岸（南围）片区，西以京珠高速公路为界，东与淇澳岛隔海相望。京珠高速公路与西部沿海高速公路在科创海岸片区西北侧并线而行，向北可达中山、广州，也是广州方向进入珠海的东部门户，向西可通过西部沿海高速公路，直至中山及珠海斗门区；港湾大道于科创海岸片区南侧南北向连接京珠高速公路与情侣北路，通过情侣路联系，科创海岸片区距珠海中心城区仅 12 公里。唐家湾滨海科教新城科创海岸（北围）片区占地总面积约 10.03 平方公里，其中 TOD 核心区占地面积约 1.46 平方公里。

2012 年 7 月 26 日和 2013 年 12 月 6 日珠海市人民政府与广东省铁路建设投资集团有限公司（以下简称省铁投）分别签订了《广珠城际轨道交通项目珠海市境内站场红线外土地合作用地及开发协议书》（以下简称合作开发协议）、《广珠城际轨道交通项目珠海市境内站场红线外土地合作用地及开发协议书（补充协议）》，约定城市运营下属华高公司作为珠海出资方，参与北围 TOD 土地一级开发项目。

1.1.7.1 开发区域

开发范围为广珠城际珠海北站 TOD 项目片区，即珠海市住房和城乡建设局珠规建（新）函（2013）95 号文确定的范围，面积为 1.46 平方公里。

珠海北站 TOD 用地性质规划表

单位：万平方米

序号	项目	建筑面积
1	二类居住	79
2	旅馆用地	20
3	商业交通	8
4	商业商务	46
5	商住混合	92
合计		245

1.1.7.2 开发模式

(1) 开发内容

项目公司负责组织实施开发范围内土地一级开发方案编制、青苗及征地拆迁补偿费用的支付、协助办理用地报批手续及 TOD 范围内的“五通一平”(即：TOD 范围内通路、通电、给水、排水、通讯和土地平整)；以及科创纵三路（即金环西路中线和中珠渠北路中线之间段，按道路中线分摊建设成本）、中珠渠北路及中珠渠北岸绿化带(即：科创纵三路和科创纵五路之间段)等市政基础设施建设。

(2) 成本核算

珠海北站 TOD 项目土地一级开发总成本包括：1、土地一级开发成本；2、高新区于补充协议签订之日前在北围片区内已投入且应分摊到 TOD 项目的相关市政基础设施建设费用部分、高新区对 TOD 项目范围内已投入的土地一级开发建设成本和融资成本；3、融资成本 4、土地一级开发投资补偿费和融资顾问费。其中土地一级开发成本主要包括征地拆迁投入、市政配套设施建设、管理费用和其他相关费用。

(3) 验收与结算

合作地块范围内每一期“五通一平”等市政基础设施完工后，在 30 个工作日内完成验收工作并移交给相关设施管理部门。项目公司根据实际情况分期完成相应土地一级开发并完成工程竣工验收后，委托有资质的第三方造价咨询单位及时完成竣工工程的结算及决算工作，并编制工程竣工财务决算报告。

(4) 收益分配

土地出让收入按规定缴入珠海市财政专户，由珠海市财政局扣缴农业土地开发基金后，将剩余资金拨付给高新区，再由高新区根据补充协议中的相关约定分配给相关方。

1.1.7.3 开发进度

珠海北站 TOD 开发项目已于 2013 年下半年开工。截至 2019 年 6 月末，珠海北站 TOD 项目工程进度如下：1、TOD 市政道路二标段、三标段已完工；2、TOD 市政道路五标段真空联合堆载区域土方回填工作完成 90%，砂垫层施工完成 50%。

1.1.7.4 开发收益

国土部门根据项目开发进度和市场供求关系等因素，编制土地出让计划，并报珠海市政府同意后，以公开招拍挂交易的方式依法完成全部土地出让工作。发行人对未来收益情况预测如下：

珠海北站 TOD 开发项目核心区一级土地开发收入预测表

单位：亿元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年及以后
出让面积（万m ² ）	57.83	0.0	12.68	31.54	55.20
返还分成收入	8.98	0.0	3.10	2.01	7.46
结转开发成本	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
开发收益	8.98	0.0	3.10	2.01	7.46

1.2 商业地产项目

发行人城市运营板块的商业地产项目主要包括会展项目、横琴国际金融中心大厦、横琴金融产业基地、蓝湾智慧岛总部基地中心二期、高新北围智谷圆芯、圣博立科创园、富山智造小镇生活中心、富山科创中心、富山产业服务中心，建筑类型涉及写字楼、酒店、会议中心、SOHO 办公、商务公寓、产业孵化器等。公司利用自有资金拿地开展项目建设，建设完工对外出租、出售或运营，未来经营性收入来平衡资金投入。

1.2.1 会展项目

珠海十字门中央商务区会展商务组团（一期）项目（以下简称“会展一期项目”）位于十字门中央商务区北区，项目占地 16.5 万平方米，总建筑面积 32 万平方米，主要建设内容为珠海国际会议中心、国际展览中心、国际甲级写字楼、五星级酒店、超五星级酒店、商务公寓及商业等设施。该项目为 BT 项目，由上海宝冶集团下属珠海中冶置业有限公司承建，项目用地于 2010 年 4 月通过“招拍挂”方式取得。

会展一期项目主要指标

序号	主要指标	单位	参数
1	用地	平方米	165,000
2	总建筑面积（不含地下层）	平方米	320,000
2.1	会议中心	平方米	25,000
2.2	展览中心	平方米	55,000

序号	主要指标	单位	参数
2.3	五星级酒店	平方米	53,000
2.4	超五星级酒店	平方米	42,000
2.5	公寓式酒店	平方米	55,000
2.6	国际甲级写字楼	平方米	80,000
2.7	商业及零售	平方米	10,000
3	容积率		1.94

会展一期项目总投资约 87 亿元，截至 2019 年 6 月末，累计完成投资 87 亿元，主要为前期费用、地价款、设计费和工程费用。目前，会展一期项目部分单体已完成施工，其中展览中心、会议中心已于 2014 年 10 月正式开业，喜来登酒店、公寓式酒店已完工，并于 2015 年 10 月投入运营，330 米高的标志性塔楼（上部为瑞吉酒店、下部为甲级写字楼）已于 2018 年 10 月建成并投入运营。近三年及一期，会展一期项目营收分为会展业务收入和酒店业务收入，其中会展业务实现营收分别为 6,495.05 万元、20,350.99 万元、14,772.47 万元和 3,944.27 万元；酒店业务实现收入分别为 11,694.40 万元、19,114.66 万元、23,672.98 万元和 14,729.33 万元。

会展一期项目收益测算表

单位：万元

年份	2019	2020	2021	2022	2023
预计收入	56,799	70,113	75,413	76,771	79,362
预计成本	63,956	67,136	69,434	69,428	71,342
预计收益	-7,157	2,976	5,979	7,343	8,020

注：1、预计收入由会展收入、酒店收入和写字楼出租收入组成；2、预计成本为经营成本及折旧；3、预计随着物业经营收入及写字楼出租率提高，至 2020 年可实现盈利。

会展二期项目总建筑面积约 27.3 万平方米，其中地上 17.9 万平方米、地下 9.4 万平方米，建筑功能包含会展、办公和商业，二期项目将进一步发展扩大会展功能优势。会展二期项目于 2015 年下半年开展设计工作，于 2017 年初动工，目前正进行桩基础工程施工，预计 2021 年建成。

近三年及一期，会展一期主要收入构成情况如下：

近三年及一期会展一期主要收入构成表

单位：万元

业务类型	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
会展业务	3,944.27	14,772.47	20,350.99	6,495.05
酒店业务	14,729.33	23,672.98	19,114.66	11,694.40

合计	18,673.60	38,445.45	39,465.65	18,189.45
----	-----------	-----------	-----------	-----------

1.2.2横琴国际金融中心大厦

横琴国际金融中心大厦位于十字门中央商务区中心区域，功能为国际甲级写字楼、商务公寓及商业服务设施，建筑高度约 300 米，用地面积 18,421 平方米，地上总建筑面积 138,158 平方米，地下建筑面积约 60,00 平方米，配套停车场地面为绿地公园，地下为配套停车位，建筑面积约 20,000 平方米。项目总投资 40 亿元，项目用地是公司通过“招拍挂”的方式于 2009 年 11 月取得，项目开发成本及项目用地计入存货当中的开发成本。

横琴国际金融中心大厦于 2013 年 8 月 28 日启动基坑开挖与支护工程，主体结构施工于 2015 年下半年进行，水电安装及室内外工程将于 2016 年末逐步展开，项目预计 2019 年建成投产。

横琴国际金融中心大厦建成后规划商业地产 1 万平方米，写字楼 8 万平方米，公寓 3.8 万平方米，其中写字楼和公寓主要用于出售，客户定位于现有金融基地入驻的企业、与澳门方面有高端合作项目的大型企业。

1.2.3上冲TOD项目

上冲车辆基地是珠海有轨电车 1 号线的 4 处车辆基地之一，位于珠海市区与坦洲交界处的上冲片区，上冲片区是珠海市中心城区的西北门户，是珠海市中心城区重要的主导产业配套发展区。上冲 TOD 项目是发行人与珠海城市建设集团有限公司共同打造的以公共交通为中枢导向的珠海首个绿色立体城市生活体，主要是以珠海有轨电车 1 号线上冲车辆基地为载体，进行高密度的商业、写字楼、住宅等综合开发，使住房、就业集中在车站吸纳范围内，使周边土地价值最大化，建设内容包括综合开发的住宅、公寓、商业及停车库和配套的交通组织、城市广场。

项目总占地面积约 84,738 平方米（其中车辆基地占地 74,459 平方米），总建筑面积 296,600 平方米（不含地下室），包括车辆段部分和综合开发部分，其中，车辆段部分由珠海市城市建设集团有限公司负责建设，综合开发部分由发行人控股子公司珠海市海川地产有限公司负责开发建设。项目用地于 2013 年 12 月通过招拍挂形式取得。

项目已于 2014 年上半年启动，总投资 24.3 亿元，目前该项目已经完成验收并分期出售。项目收入主要来自写字楼和住宅的销售收入，根据珠海市上冲区域公寓和商业的市场价格，预计项目将取得销售收入 32.42 亿元。

2016 年 3 月 29 日，珠海华发实业股份有限公司通过珠海产权交易中心以现金增资方式获得海川地产增资扩股后的 49.75% 的股权，调整完成后，发行人子公司华发城市运营持有海川地产 49.75% 的股权，华发股份持有海川地产 49.75% 的股权，海川地产纳入华发股份合并报表范围，海川地产开发的上冲 TOD 未来荟项目建设、开发、销售等工作委托并授权给华发股份行使，发行人按照所持海川地产股权比例获得分红。

1.2.4 横琴金融产业基地

由于珠海横琴地区在开发建设初期需要招商引资，并为入住企业，特别是金融企业提供适合的办公场所，经珠海横琴新区管理委员会【珠横新管函[2012]27 号】批复，同意十字门公司在十字门中央商务区横琴片区的 40、42、47、56、57 号地块上建设横琴金融产业基地项目，该项目为临时项目，项目预计存续时间为 8 到 10 年，项目用地不计入企业合并报表，也不办理产权证，发行人每三年向政府报批，直到横琴地区有其他建筑可以承担横琴金融基地的作用，政府再根据需要重新规划。横琴金融产业基地虽然主要用途为租赁，但由于项目建筑为临时建筑，无产权，根据《企业会计准则讲解》，投资性房地产中的已出租的建筑物是指企业拥有产权的，而该建筑物公司不拥有产权，因此不计入投资性房地产科目核算，但其使用寿命超过一个会计年度，根据会计准则相关规定，符合固定资产的入账依据，计入固定资产核算，租赁该建筑产生的收益计入其他业务收入当中。

横琴金融产业基地分三期建设，一期为横琴金融产业服务基地，二期为横琴金融产业创新基地，三期为横琴金融产业发展基地，其中一、二期总建筑面积约 5 万平方米，共 20 栋花园式办公楼及配套服务设施，总投资约 3.3 亿元，一期于 2012 年 4 月 18 日动工，包括 9 栋办公楼、2 栋配套服务设施，二期于 2012 年 8 月动工，包括 9 栋办公楼。项目一期、二期已建成，三期项目紧邻横琴金融产业基地一期、二期，项目规划用地面积 5.95 万平方米，总建筑面积 3.81 万平方米，三期拟建 13 栋现代化建筑，其中 11 栋用途为办公楼，2 栋作为宿舍楼，计划总

投资为 3.7 亿元，目前已全部完工并投入运营。

横琴金融产业基地项目一二期已于 2013 年投入运营，以出租为主，横琴金融产业基地 2016-2018 年实现租金收入分别为 6,228 万元、6,838 万元和 7,303 万元。截至 2018 年底已出租面积为 39,414.59 m²，出租率 89%。

横琴金融产业基地未来租金收入预测表

单位：万元

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
预计收入	10,000	10,300	10,609	10,927	11,255

横琴金融产业基地项目以实际发生成本于 2012 年 12 月陆续入账，截至 2018 年末，入账价值 30,429.91 万元。根据珠海市横琴新区管理委员会珠横新管函 [2012]27 号、160 号文件，珠海市横琴新区管理委员会批复同意珠海市十字门中央商务区建设控股有限公司建设横琴金融产业基地，在使用年限内用于租赁。该项目预计存续 8 到 10 年，存续期满后，该片区规划未实施以前，该资产将持续经营。

截至 2018 年 12 月 31 日，横琴金融产业基地项目已累计计提折旧 30,140.61 万元，固定资产净值为 289.30 万元，占 2018 年末总资产的 0.01%，比重较小。该项目 2016-2018 年实现租金收入分别为 6,228 万元、6,838 万元和 7,303 万元，占发行人当年营业收入的比例为 0.39%、0.44%和 0.37%，占比较小。

综上，该项目占发行人总资产及营业收入的比重均较小，预计该项目于期满前已计提完折旧，且预期租金收入能覆盖建设成本，因此对公司的经营情况和偿债能力不会产生实质影响。

1.2.5 横琴创意谷

横琴创意谷项目是发行人下属公司珠海华发华宏开发建设有限公司与横琴新区管委会合作开发建设的中小企业创新创业基地，通过企业公馆、SOHO 办公、商务公寓的建设，为基地提供商务与配套需求。项目用地由华宏开发租赁使用，自筹资金进行规划设计、开发建设、招商引资及运营管理，租赁期内项目经营由发行人自负盈亏，收入主要来自于各功能区的租金，同时，鉴于项目建设标准高、投资规模大，发行人承担了较大的资金压力和风险，项目合作到期后，政府接收

回期限届满的国有土地使用权的法定程序收回土地并将给予发行人合理补偿。

项目建设地点位于横琴环岛路以西，新家园商业街以北，横琴琴海湾以南，澳门大学以西，主要建设内容为低密度花园式创新产业基地、企业公馆和人才公寓，占地面积约 12.8 万平方米，规划总建筑面积 11.52 万平方米，其中创业区（小微企业孵化区）、创新区（中小企业创新区）、企业公馆（中型企业高成长区）共计 7.95 万平米，人才公寓 2.88 万平米，展厅等配套建筑面积 0.69 万平米。项目已于 2014 年 6 月开工，计划投资金额为 10 亿元，目前已基本完成施工，正进行竣工验收及工程结算工作。项目建成后将全部用于出租，核心客户定位为高端长期的国际商务服务类的中小企业，重点吸引澳门文化创意类中小企业，同时积极开拓科教研发、中医药等领域的大型企业上下游服务企业总部进驻。

为便于横琴管委会整合横琴新区资源并对横琴创意谷进行直接的运营管理，打造澳门青年成长成才的孵化平台和粤港澳深度融合发展的新载体，以促进澳门经济多元发展，发行人与横琴管委会下属横琴金融投资有限公司达成了项目回购的意向，明确横琴金投公司代表管委会收购华宏公司股权（即回购横琴创意谷项目）。目前发行人与横琴金投公司已聘请中介机构，对项目进行工程造价审核，后续项目转让方案及价格获有关部门批复后，再进行项目的最终转让。

1.2.6 发行人土地储备情况

除一级土地开发外，公司通过招拍挂的形式取得了 41 块土地的使用权，用于各类项目建设，土地储备情况如下表所示：

发行人土地储备情况表

序号	地块编号	地点及地块名称	地价 (万元)	已支付地价 (万元)	总占地面积 (m ²)	计容面积 (m ²)	国有土地使用证	土地性质
1	57#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 1）	701,805	701,805	19,711	48,095	粤房地权证珠字第 0100264321 号	居住
2	42#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 2）			24,002	59,260	粤房地权证珠字第 0100271024 号	居住
3	40#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 3）			46,156	113,539	粤房地权证珠字第 0100264316 号	居住
4	21#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 4）			23,186	58,270	粤房地权证珠字第 0100264318 号	居住
5	20#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 5）			31,608	78,953	粤房地权证珠字第 0100265137 号	居住
6	19#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 6）			24,553	63,347	粤房地权证珠字第 0100264322 号	居住
7	38-b#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 7）			9,077	45,385	粤房地权证珠字第 0100259795 号	办公、酒店、商业
8	15#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 8）			17,956	138,158	粤房地权证珠字第 0100307671 号	办公、酒店、商业、公寓
9	16#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 9）			15,213	97,884	粤房地权证珠字第 0100264319 号	办公、酒店、商业、公寓
10	17#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 10）			26,446	139,300	粤房地权证珠字第 0100270760 号	办公、酒店、商业、公寓
11	31#	珠海市横琴新区十字门中			26,017	156,240	粤房地权证珠字第 0100271026	办公、酒店、商业、

序号	地块编号	地点及地块名称	地价 (万元)	已支付地价 (万元)	总占地面积 (m ²)	计容面积 (m ²)	国有土地使用证	土地性质
		央商务区（地块 11）					号	公寓
12	48-b#	珠海市横琴新区十字门中 央商务区（地块 12）			23,169	139,014	粤房地权证珠字第 0100264320 号	办公、商业、酒店、 商业公寓
13	38-a#	珠海市横琴新区十字门中 央商务区（地块 13）			23,266	151,229	粤房地权证珠字第 0100259797 号	商业服务业设施用 地
14	29#	珠海市横琴新区十字门中 央商务区（地块 14）			16,830	103,308	粤房地权证珠字第 0100270590 号	办公、酒店、商业
15	30#	珠海市横琴新区十字门中 央商务区（地块 15）			14,576	32,067	粤房地权证珠字第 0100271025 号	居住
16	32#	珠海市横琴新区十字门中 央商务区（地块 16）			22,908	57,293	粤房地权证珠字第 0100264317 号	居住
17	39#	珠海市横琴新区十字门中 央商务区（地块 17）			40,757	89,666	粤房地权证珠字第 0100270403 号	居住
18	36#	珠海市横琴新区十字门中 央商务区（地块 18）			15,217	33,757	粤房地权证珠字第 0100264323 号	居住
19	35#	珠海市横琴新区十字门中 央商务区（地块 19）			13,947	72,135	粤房地权证珠字第 0100264315 号	商业服务业设施用 地
20	N-7#	湾仔南湾大道南、马骝洲山 西侧(S1)			42,707	149,476	粤房地权证珠字第 0100083109 号	住宅、商务公寓
21		湾仔南湾大道南、马骝洲山 西侧(S2)			85,132	297,964	粤房地权证珠字第 0100083110 号	住宅、商务公寓

序号	地块编号	地点及地块名称	地价 (万元)	已支付地价 (万元)	总占地面积 (m ²)	计容面积 (m ²)	国有土地使用证	土地性质
22	会展组团 N-5	珠海市南湾大道南侧、希望之星学校南侧	76,648	76,648	269,677	556,387	粤房地权证珠字第 0100075340 号	办公、酒店、商业、会展
23	不动产权 S1	珠海市会展二路北侧、景秀二路东侧	178,326	178,326	18,353	64,234	粤(2017)珠海市不动产权第 0015159 号	居住
24	不动产权 S2	珠海市会展二路北侧、景秀三路东侧			20,816	72,855	粤(2017)珠海市不动产权第 0022297 号	居住
25	不动产权 S3	珠海市会展二路北侧、景秀四路东侧			20,524	102,620	粤(2017)珠海市不动产权第 0028112 号	批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、城镇住宅用地
26	不动产权 S4	珠海市会展四路东侧、景秀一路南侧			31,394	78,485	粤(2017)珠海市不动产权第 0015158 号	居住
27	不动产权 S5	珠海市会展二路南侧、景秀二路东侧			34,184	119,643	粤(2017)珠海市不动产权第 0022296 号	居住
28	不动产权 S6-1	珠海市会展三路北侧、景秀三路东侧	307,403	307,403	17,714	61,999	粤(2017)珠海市不动产权第 0024361 号	居住
29	不动产权 S6-2	珠海市会展三路南侧、景秀三路东侧			19,606	68,621	粤(2017)珠海市不动产权第 0024681 号	居住
30	不动产权 S7-1	珠海市会展四路北侧、景秀四路东侧			26,172	143,947	粤(2017)珠海市不动产权第 0025160 号	批发零售用地、商务金融用地、城镇住宅用地
31	不动产权 S7-2	珠海市会展四路北侧、景秀四路东侧			23,580	129,691	粤(2017)珠海市不动产权第 0025159 号	批发零售用地、商务金融用地、城镇住宅

序号	地块编号	地点及地块名称	地价 (万元)	已支付地价 (万元)	总占地面积 (m ²)	计容面积 (m ²)	国有土地使用证	土地性质
								用地
32	32#	保税区情侣西路北侧、宝吉路东侧*	66,188	66,188	23,331	46,663	粤（2019）珠海市不动产权第 0028016 号	商业办公混合用地
33	智谷园芯项目	科技创新海岸北围片区兴中路北、新湾七路西侧	20,925	20,925	48,777	146,332	粤（2018）珠海市不动产权第 0021423 号	新型产业、商业商务设施混合用地
34	珠富国土储 2017-01	珠峰大道北侧、高栏港高速东侧	5,683	5,683	23,928	59,820	粤（2018）珠海市不动产权第 0000101 号	商业商务混合用地
35	珠富国土储 2017-02 号	珠海市富山工业园起步区富锦路以南、富城大道东侧	15,030	15,030	37,905	94,762	粤（2019）珠海市不动产权第 0027093 号	商业商务旅馆业及一级邻里中心混合用地
36	珠富国土储 2018-01 号	富山工业园雷蛛北片区，海工西路东侧、产城南路北侧、产城中路南侧、海龙路西侧	59,000	59,000	171,751	344,648	粤（2019）珠海市不动产权第 0028284 号	城镇住宅用地、其他商服用地、科教用地、街巷用地
37	A 地块	情侣北路南段填海区、情侣北路南侧	6,398	6,398	71,093	127,967	粤房地权证珠字第 0100103100 号	总部与研发基地
38	C1 地块	情侣北路南段填海区、情侣北路南侧	3,775	3,775	44,409	75,495	粤（2016）珠海市不动产权第 0083517 号	总部与研发基地
39	C2 地块	情侣北路南段填海区、情侣北路南侧	11,391	11,391	48,101	85,138	粤（2017）珠海市不动产权第 0011337 号	商务商业用地
40	圣博立项	珠海市科技创新海岸南围	4,547	4,547	22,657	67,970	粤（2017）珠海市不动产权第	新型产业用地

序号	地块编号	地点及地块名称	地价 (万元)	已支付地价 (万元)	总占地面积 (m ²)	计容面积 (m ²)	国有土地使用证	土地性质
	目	科技九路南、创新九路西侧					0080909 号	
41	米县挂 201707	西藏自治区米林县 306 省道以 北、雅鲁藏布江以南（邦仲 村）	5,016	5,016	253,354	253,354		商服用地
合计			1,462,135	1,462,135	1,789,760	4,824,971		

发行人的储备土地均系按照公开招拍挂形式取得，严格履行相关程序，缴纳土地出让金，办理齐备各种相关证照及手续。由于珠海十字门商务区建设规模较大、建设周期较长，发行人开发建设按照先一级开发后二级开发、先重点项目建设后配套项目建设的原则有序进行，同时，除已开工建设的会展商务组团、横琴金融产业基地、横琴国际金融中心大厦等二级开发重点项目外，珠海十字门中央商务区横琴片区及湾仔片区的政府控规仍在优化修改完善之中，暂不具备条件制定包括配套公建、商业、居住等用地在内的开发计划，待相关开发条件具备后，发行人将尽快制定相关开发计划，并采取自行开发及合作开发等方式，分期分批逐步开发相关项目。发行人按时向相关部门申请延时动工，并获得批准。

1.2.7 发行人商业地产项目合法合规情况

经发行人及其下属公司确认，并经核实发行人建设项目情况如下：

- （1）发行人未违反供地政策，无限制用地或禁止用地。
- （2）发行人不存在违法取得土地使用权的情况。发行人一级土地开发业务的开发用地不属于公司所有，且未纳入报表合并范围内。
- （3）发行人通过“招拍挂”取得土地，“招拍挂”程序合法合规，取的土地已全部缴清地价款并取得土地证，不存在拖欠土地款的情况，土地权属关系明确。
- （4）发行人不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划的情况。
- （5）截至 2017 年 9 月末，发行人共取得十字门地区 37 块土地，部分土地还没有实际动工计划，但公司按时向相关部门申请延时动工，并获得批准。
- （6）发行人所开发的项目合法合规，项目批文、证件按报建、施工时间进度要求取得。

1.3 保障房建设

发行人的保障房建设业务主要由下属公司珠海华发保障房建设控股有限公司负责，主要包括华发人才公馆项目、华发沁园项目、金山花园三期项目、安怡花园项目、连湾新村三期项目，其中华发人才公馆项目、华发沁园项目为自建项

目，金山花园三期项目、安怡花园项目、连湾新村三期项目为政府投资、企业代建项目。自建模式下，公司购买土地并投资建设，待项目竣工后由公司持有并运营管理；代建模式下，项目由政府投资，公司先垫资建设，待项目竣工后移交政府，公司收取投资利润和代建管理费。

近三年及一期，发行人保障房项目收入分别为 930.01 万元、2,990.53 万元、10,596.16 万元和 1,811.19 万元。

1.3.1 企业自建项目

（1）华发人才公馆

根据 2012 年珠海市政府工作会议纪要（第 50 号）文件第三条关于唐家人才公寓项目推进工作事宜，授权华发集团融资建设、营运和管理华发人才公馆保障性住房项目，建成后产权归该企业所有并长期持有。

华发人才公馆项目位于珠海市唐家港湾大道东侧，发行人通过土地招拍挂的方式于 2012 年 10 月 8 日取得项目用地的土地使用权，地价为 32,808 万元，已全部缴齐。项目规划用地面积 46,735.59 平方米，总建筑面积约 145,722.67 平方米，容积率为 2.70，建设保障性住房共计 2,311 套，并允许配套 15% 的商业，其中保障性住房部分只允许出租，商业部分可租可售。项目于 2012 年 10 月 23 日正式开工建设，项目于 2015 年下半年开始运营，目前入住率达 50%，2016-2018 年分别实现租赁收入 864.23 万元、2,212.76 万元和 2,718.67 万元。商业部分正在进行业态调整及招商。华发人才公馆项目计划 2020 年开始销售商业物业，项目回收期预计为 8 年。

（2）华发沁园项目

根据 2012 年珠海市政府工作会议纪要（第 50 号）文件第四条关于南屏“沁园”保障性住房项目回购工作，移交华发集团融资建设、营运和管理南屏“沁园”保障性住房项目，建成后产权归该企业所有并长期持有。

华发沁园项目位于南屏镇环山路东、北二路北侧，发行人通过土地招拍挂的方式于 2013 年初取得项目用地的土地使用权，地价为 19,946 万元，已全部缴齐。项目规划用地面积 32,480.85 平方米，容积率为 2.67，计划建设保障性公租房约

1,558 套，另可建 15% 的商业，商业部分可租可售。项目于 2013 年 10 月项目开工建设，目前已竣工并交付使用。2016 年实现租赁收入 7.96 万元；2017 年实现租赁收入 505.39 万元；2018 年实现租赁收入 1,038.00 万元、出售商铺收入 6,119.60 万元。该项目计划 2021 年开始销售商业物业，项目回收期预计为 10 年。

（3）会计核算方式

人才公馆和沁园项目均是通过“招拍挂”的形式获得土地，会计入账方式为借记存货-开发成本，贷记银行存款，项目开发支出也计入存货的开发成本当中。

1.3.2 政府投资代建项目

根据 2012 年珠海市政府工作会议纪要（第 50 号）文件关于金山花园三期、安怡花园和连湾新村三期三个农场职工危房改造项目建设主体变更事宜，决定将三个农场职工危房项目后续改造工作交由华发集团承接，项目建成后分别移交金湾区政府及平沙镇政府管理，项目竣工移交后，发行人可获得投资利润和代建管理费，发行人对代建项目不享有经营收益和承担经营风险，且不纳入发行人财务报表合并范围。

金山花园三期危房改造项目占地面积 60,000 平方米，总建筑面积约 99,824.75 平方米，共 24 栋 1,206 套，项目投资总概算约为 2.06 亿元；安怡花园项目占地面积 13,325 平方米，总建筑面积约 19,987 平方米，共 7 栋 251 套，项目总投资概算约 0.54 亿元；连湾新村三期占地面积 43,295.70 平方米，总建筑面积约 23,313 平方米，共 7 栋 256 套，项目总投资概算约 0.4 亿元。目前，三个代建项目均已完成合同内建设内容，其中连湾新村项目已于 2014 年 5 月移交给平沙镇政府，金山花园、安怡花园项目已于 2015 年 1 月移交给金湾区红旗镇镇政府。截至 2019 年 6 月末，金山花园三期、安怡花园和连湾新村三期项目尚未完成结算项目剩余代建管理费，待项目完成工程结算和财务决算与政府进行决算。

发行人保障房项目具体情况如下表所示：

发行人保障房项目建设情况表

项目名称	项目简介	性质	资金来源	投资总额	已投资额	剩余投资金额	已回款金额	当前状态	回款来源
华发人才公馆项目	项目位于珠海市唐家港湾大道东侧，规划用地面积 46,735.59 平方米，总建筑面积约 145,722.67 平方米，容积率为 2.70，建设保障性住房共计 2,311 套。	自建	自筹及银行融资	8.6	8.6	-	-	项目已验收	销售或出租保障房收入
华发沁园项目	项目位于南屏镇环山路东、北二路北侧，项目规划总用地 32,480.85 平方米，容积率为 2.67，规划建设保障性公租房约 1,558 套。	自建	自筹及银行融资	6.61	6.61	-	-	项目已验收	销售或出租保障房收入
安怡花园项目	项目占地面积 13,325 平方米，总建筑面积约 19,987 平方米，共 7 栋 251 套。	代建	自筹及银行融资	0.54	0.54	-	0.06	2015 年 1 月已移交给金湾区红旗镇人民政府。	待项目完成工程结算和财务决算与政府进行决算
金山花园项目	项目占地面积 60,000 平方米，总建筑面积约 99,824.75 平方米，共 24 栋 1,206 套。	代建	自筹及银行融资	2.06	2.06	-	0.21	2015 年 1 月已移交给金湾区红旗镇人民政府。	待项目完成工程结算和财务决算与政府进行决算
连湾新村三期项目	占地面积 43,295.70 平方米，总建筑面积约 23,313 平方米，共 7 栋 256 套	代建	自筹及银行融资	0.4	0.4	-	0.02	2014 年 5 月移交给平沙镇政府	待项目完成工程结算和财务决算与政府进行决算

2、商贸物流板块

发行人商贸物流业务板块由一级控股子公司华发商贸及其下属公司负责，业务主要包括大宗商品批发业务和汽车销售，2013 年 9 月增加进出口贸易业务。2011 年起，华发商贸陆续设立了珠海华发商品混凝土有限公司、珠海华发绿化工程有限公司、珠海砂石土有限公司、珠海华发港口物流有限公司等子公司，在全力配合华发集团完成十字门中央商务区及其他工程建设任务的同时，力争获得更大的经济效益。目前华发商贸在钢材、铜矿石、燃料油、化工品等多个业务品种方面均形成了完善的购销渠道，逐步形成了传统建材批发、大宗商品贸易、国

际贸易的业务体系。为配合实现集团“转型升级、跨越发展”的战略计划，华发商贸将开拓更多的贸易渠道，力争在电子产品、农产品等大宗商品贸易上有所突破。

商贸物流板块主营业务收入构成情况表

单位：万元、%

业务类型	2019 年 1-6 月		2018 年		2017 年		2016 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
商贸物流	1,461,398.56	100.00	1,311,383.16	100.00	916,294.16	100.00	830,103.76	100.00
其中：大宗商品批发	1,439,105.50	98.47	1,265,477.60	96.50	868,467.46	94.78	794,475.39	95.71
汽车销售	22,270.70	1.52	45,814.88	3.49	47,725.43	5.21	33,574.00	4.04
其他	22.36	0.01	90.68	0.01	101.27	0.01	2,054.37	0.25

注：其他主要包括绿化市政工程、混凝土销售、印刷物品销售收入。

商贸物流板块主营业务成本构成情况表

单位：万元、%

业务类型	2019 年 1-6 月		2018 年		2017 年		2016 年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
商贸物流	1,455,234.50	100.00	1,300,899.79	100.00	908,804.96	100.00	823,680.35	100.00
其中：大宗商品批发	1,434,428.91	98.57	1,259,263.11	96.80	865,061.71	95.19	790,850.56	96.01
汽车销售	20,810.53	1.43	41,564.29	3.20	43,560.04	4.79	31,027.76	3.77
其他	-4.94	0.00	72.39	0.01	183.21	0.02	1,802.03	0.22

商贸物流板块主营业务毛利构成情况表

单位：万元、%

业务类型	2019 年 1-6 月		2018 年		2017 年		2016 年	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
商贸物流	6,164.06	100.00	10,483.37	100.00	7,489.20	100.00	6,423.41	100.00
其中：大宗商品批发	4,676.59	75.87	6,214.49	59.28	3,405.75	45.48	3,624.83	56.43
汽车销售	1,460.18	23.69	4,250.59	40.55	4,165.39	55.62	2,546.24	39.64
其他	27.29	0.44	18.29	0.17	-81.94	-1.09	252.34	3.93

2.1 大宗商品批发业务

发行人大宗商品批发业务主要由华发商贸和香港华发负责，贸易品种涵括钢材、燃料油、化工产品、铜矿石、有色金属（电解铜）等。受下游客户需求及公司风控要求等影响，近两年公司主要贸易品种有所变化：有色金属和铜矿石仍是

公司近两年贸易板块主要收入来源，2016 年采购及销售规模同比均呈大幅增长；2016 年，公司新增有色金属（电解铜）、液化气贸易，同时适度缩减化工产品贸易规模。2017 年，有色金属（电解铜）占比提升明显，成贸易板块营业收入重要的来源，同时铜矿石呈稳步增长的态势。2018 年，有色金属（电解铜）占比超过 84%，成贸易板块营业收入最重要的来源，同时铜矿石营业收入保持稳定。

表 最近三年及一期前五大大宗商品批发业务营业收入情况表

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年	2017 年	2016 年
钢材	39,830.04	47,606.84	-	-
燃料油	-	-	103,839.40	471,937.67
化工产品	-	31,478.63	42,854.57	35,699.83
铜矿石	86,903.27	180,487.77	161,286.90	190,073.72
有色金属（电解铜）	1,304,742.91	949,559.97	502,440.37	63,746.32
煤炭	7,629.28	22,839.77	-	-
液化气	-	-	-	11,143.36
海产品	-	-	27,677.87	-
合计	1,439,105.50	1,231,972.98	838,099.11	772,600.90

注：1、上表中所列均为当年产生收入且收入排名前五的大宗商品，对于当年收入相较前五大贸易品种为少的商品产生的收入在此不再列示。2、上表中 2019 年 1-6 月大宗商品批发业务仅有钢材、铜矿石、有色金属、煤炭产生业务收入。

表 最近三年及一期前五大大宗商品批发业务营业成本情况表

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年	2017 年	2016 年
钢材	37,524.02	44,829.67	-	-
燃料油	-	-	103,724.24	469,956.47
化工产品	-	31,036.49	42,186.13	35,154.19
铜矿石	85,936.08	179,322.44	160,063.90	189,126.31
有色金属（电解铜）	1,303,572.90	947,432.31	501,757.36	63,691.89
煤炭	7,395.91	22,389.47	-	-
液化气	-	-	-	11,111.50
海产品	-	-	27,626.33	-
合计	1,434,428.91	1,225,010.38	835,357.96	769,040.36

注：上表中所列均为当年产生收入且收入排名前五的大宗商品，对于当年收入相较前五大贸易品种为少的商品成本在此不再列示。

表 最近三年及一期前五大大宗商品批发业务毛利情况表

单位：万元、%

项目	2019 年 1-6 月		2018 年		2017 年		2016 年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率

钢材	2,306.03	5.79	2,777.17	5.83	-	-	-	-
燃料油	-	-	-	-	115.16	0.11	1,981.20	0.42
化工产品	-	-	442.14	1.40	668.45	1.56	545.64	1.53
铜矿石	967.19	1.11	1,165.33	0.65	1223	0.76	947.41	0.50
有色金属 (电解铜)	1,170.01	0.09	2,127.66	0.22	683.01	0.14	54.43	0.09
煤炭	233.38	3.06	450.3	1.97	-	-	-	-
液化气	-	-	-	-	-	-	31.86	0.29
海产品	-	-	-	-	51.55	0.19		
合计	4,676.61	0.32	6,962.60	0.57	2741.17	0.33	3,560.54	0.46

2.1.1 采购情况

公司的大宗商品批发采取以销定购的方式，待下游客户有实际订单后，再向上游供货商购货。公司基本在境内采购，少量通过香港、新加坡等地采购。最近三年及一期公司大宗商品批发业务采购情况如下表所示：

发行人近三年及一期前五大大宗商品批发业务采购情况表

单位：亿元

商品	采购均价				采购数量			
	2019年 1-6月	2018年	2017年	2016年	2019年 1-6月	2018年	2017年	2016年
钢材	3,773.94	3,853.71	-	-	10.77	14.43	-	-
燃料油	-	-	6,374	4,857	-	-	15.43	113.21
化工产品	-	6,003.19	7,827	6,539	-	5.17	6.31	6.29
铜矿石	11,262.76	10,505.63	5,252	10,799	4.69	15.85	36.08	20.49
有色金属 (电解铜)	24,716.59	38,333.40	48,520	46,800	52.35	24.72	12.05	1.59
煤炭	447.64	721.10	-	-	24.75	31.01	-	-
液化气	-	-	-	3,270	-	-	-	3.84
海产品	-	-	153,766	-	-	-	0.18	-

注：上表中所列均为当年产生收入且收入排名前五的大宗商品，对于当年收入相较前五大贸易品种为少的采购情况在此不再列示。

采购结算模式方面，境外采购主要采用信用证结算，境内采购主要采用货到付款的方式结算。

发行人近三年及一期大宗商品批发业务前五大供货商

单位：万元、%

年份	客户名称	主要产品	采购金额	占比	是否关联方
2016年	上海尚融供应链管理有限公司	石油化工品	243,441.67	27.03	否

年份	客户名称	主要产品	采购金额	占比	是否关联方
	天海金服（深圳）有限公司	有色金属	152,046.64	16.88	否
	香港华发投资控股有限公司	铜矿石	110,642.93	12.28	是
	JIANGXI COPPER HONGKONG COMPANY LIMITED	铜矿石	86,789.31	9.64	否
	航天科工深圳（集团）有限公司	有色金属	74,519.51	8.27	否
合计			667,440.06	74.10	
2017 年	江西铜业香港有限公司	铜矿石	146,883.73	14.89	否
	上海尚融供应链管理有限公司	油品	112,491.20	11.41	否
	深圳江铜营销有限公司	有色金属	86,121.68	8.73	否
	中新联上海金属资源有限公司	有色金属	60,317.71	6.12	否
	航天科工深圳（集团）有限公司	有色金属	59,960.25	6.08	否
合计			465,774.57	47.22	
2018 年	宜宾海丰鑫华商贸有限公司	有色金属	359,408.61	29.68	否
	上海馨顺商贸有限公司	有色金属	177,118.19	14.62	否
	JIANGXI COPPER HONGKONG COMPANY LIMITED	铜矿石	164,187.15	13.56	否
	云南文产国际投资开发有限公司	有色金属	101,105.57	8.35	否
	广州隆银金属材料有限公司	有色金属	75,763.59	6.26	否
合计			877,583.11	72.46	
2019 年 1-6 月	辽宁忠旺进出口贸易有限公司	有色金属	400,170.55	23.68	否
	铜陵有色金属集团上海投资贸易有限公司	有色金属	342,028.67	20.24	否
	上海旭洋国际贸易有限公司	有色金属	176,688.69	10.45	否
	上海尚铭金属材料有限公司	有色金属	140,150.74	8.29	否
	宜宾海丰鑫华商贸有限公司	有色金属	79,643.53	4.71	否
合计			1,138,682.18	67.38	

2.1.2 销售情况

2014 年 1 月，华发商贸成立风险控制委员会，在按照下游客户的要求找到适合的货源后，华发商贸风控委员会为其做风险评估，根据实际情况确定账期、额度；华发商贸通过比价或谈判确定货源价格，并与上下游协商达成一致后，签订贸易合同，锁定货物价格及数量。香港华发为有效控制业务风险，对于贸易业务的结算模式实施较为严格的管理和控制，对于下游客户缴存一定比例的保证金，且如果交易货物价格大幅波动，公司将根据实际情况相应提高保证金比例或要求下游客户补交保证金。同时，公司为确保控制货权均要求下游客户所采购的货物需储存在指定的仓库，下游客户交付剩余货款后方可提货。2016-2018 年及 2019 年 1-6 月公司主要大宗商品批发业务销售情况如下表所示：

发行人近三年及一期前五大大宗商品批发业务销售情况表

商品名称	销售均价（元）				销售数量（万）			
	2019 年 1-6 月	2018 年	2017 年	2016 年	2019 年 1-6 月	2018 年	2017 年	2016 年
钢材（吨）	4,028.17	4,021.55	-	-	9.89	11.84	-	-
燃料油（吨）	-	-	6,382.00	4,877.00	-	-	15.43	113.21
化工产品（吨）	-	6,088.71	7,951.00	6,637.00	-	5.17	6.31	6.29
铜矿石（吨）	11,342.10	10,573.39	5,272.00	10,853.00	7.66	17.07	36.08	20.49
有色金属（电解铜）（吨）	24,687.33	38,412.62	48,591.00	46,844.00	52.85	24.72	12.05	1.59
煤炭（吨）	512.82	736.53	-	-	14.88	31.01	-	-
液化气（吨）	-	-	-	3,280.00	-	-	-	3.84
海产品（公斤）	-	-	153,479.00	-	-	-	0.18	-

注：上表中所列均为当年产生收入且收入排名前五的大宗商品，对于当年收入相较前五大贸易品种为少的销售情况在此不再列示。

销售结算模式方面，华发商贸根据下游客户信用等级不同通常给予 45-60 天的账期或采取现款结算，香港华发大宗商品批发多以 60 天和 90 天信用证结算，LED 液晶屏主要以电汇结算。

发行人近三年及一期大宗商品批发业务前五大销售商

单位：万元、%

年份	客户名称	主要产品	销售金额	占比	主要结算方式	是否关联方
2016 年	广东枫泽环球商贸有限公司	石油化工	282,797.80	35.60	现款	否
	茂名市振能基础油有限公司	石油化工	124,677.58	15.69	现款	否
	烟台国润铜业有限公司	铜矿	100,883.72	12.70	现款	否
	ALBUMTRADINGCOMPANYLIMITED	铜矿	86,827.06	10.93	现款	否
	广州市番禺华南企业集团能源有限公司	石油化工	77,934.49	9.81	现款	否
	合计			673,120.66	84.73	
2017 年	上海冀兴国际贸易有限公司	矿石	133,639.41	14.88	现款	否

年份	客户名称	主要产品	销售金额	占比	主要结算方式	是否关联方
	烟台国润铜业有限公司	铜矿	128,009.56	14.25	现款	否
	广东枫泽环球商贸有限公司	石油化工	112,627.75	12.54	现款	否
	上海晋金实业有限公司	有色金属	71,752.44	7.99	现款	否
	广东拆车王供应链有限公司	有色金属	53,028.16	5.90	现款	否
	合计			499,057.32	55.55	
2018 年	东莞市思贝克电子商务有限公司	电解铜	208,346.21	16.46	现款	否
	广东好料电子商务有限公司	电解铜	144,772.41	11.44	现款	否
	烟台国润铜业有限公司	铜精矿	140,292.08	11.09	现款	否
	上海枣矿新能源有限公司	电解铜	139,061.42	10.99	现款	否
	广东拆车王供应链有限公司	电解铜	98,959.01	7.82	现款	否
	合计			731,431.13	57.80	
2019 年 1-6 月	上海晋金实业有限公司	有色金属	271,342.81	18.85	现款	否
	深圳鸿欣华盛商贸有限公司	有色金属	145,706.14	10.12	现款	否
	上海金川均和经济发展有限公司	有色金属	125,144.56	8.70	现款	否
	上海均和集团有限公司	有色金属	122,220.86	8.49	现款	否
	兰州新区铝港国际贸易有限公司	有色金属	103,212.70	7.17	现款	否
	合计			767,627.05	53.34	

截至 2019 年 6 月末，发行人商贸物流板块前五大供货商、销售商经营情况正常，未出现重大不利变化。

2.2 汽车销售

汽车销售业务由华发商贸下属子公司华发汽车负责，华发汽车旗下有 5 家下属子公司，本部店面华发名车城以高档进口汽车的销售和维修为主，4 家子公司分别经营上汽大众、斯柯达、雪佛兰、广汽传祺 4 个品牌的 4S 店，经营相应品牌的汽车销售和维修业务，1 家子公司位于广州南沙自贸区汽车码头，开展平行进口汽车贸易业务。华发汽车自 1985 年起经营汽车业务，是珠海市成立最早、规模最大的汽车经销商之一。

2.2.1 采购情况

进口车向国内代理或分销商购买，再销售给客户，其余向生产厂家直接购买。汽车采购的结算方式主要为大众金融融资购车和现金结算。

近三年及一期前五位供货商情况

单位：万元、%

年份	供应商名称	主要产品	采购金额	占采购金额的比例	主要结算方式	是否关联方
2016 年	上海上汽大众汽车销售有限公司	上海大众汽车品牌、斯柯达汽车品牌	19,287	61.52	单车融资（注）	否
	上汽通用汽车销售有限公司	雪佛兰品牌汽车	3,381	10.79	单车融资	否
	大连港和汽车国际贸易有限公司	丰田，路虎品牌	3,038	9.69	现金	否
	广州金港汽车国际贸易有限公司	宝马，保时捷，凯迪拉克，日产，丰田	1,102	3.52	现金	否
	广州庞大华业汽车销售有限公司	丰田，宝马	955	3.04	现金	否
	合计			27,763	88.56	
2017 年度	上海上汽大众汽车销售有限公司	上海大众汽车品牌、斯柯达汽车品牌	24,027	53.36	单车融资	否
	广汽传祺汽车销售有限公司	广汽传祺	7,225	16.04	单车融资	否
	上汽通用汽车销售有限公司	雪佛兰品牌汽车	4,827	10.72	单车融资	否
	广州庞大华业汽车销售有限公司	丰田，宝马	1,364	3.03	现金	否
	深圳市前海新拓新进出口有限公司	宝马，保时捷，凯迪拉克，日产，丰田	1,167	2.59	现金	否
	合计			38,610	85.74	-
2018 年	上海上汽大众汽车销售有限公司	上海大众汽车品牌、斯柯达汽车品牌	20,020.66	46.12	单车融资	否
	广汽传祺汽车销售有限公司	广汽传祺品牌汽车	7,843.11	18.07	单车融资	否
	广州金港汽车国际贸易有限公司	平行进口车	4,519.89	10.41	单车融资	否
	上汽通用汽车销售有限公司	雪佛兰品牌汽车	4,028.11	9.28	现金	否
	广州市庞大盛世汽车销售有限公司	丰田、奔驰、宝马	776.3	1.79	现金	否
	合计			37,188.07	85.67	
2019 年 1-6 月	上海上汽大众汽车销售有限公司	上海大众汽车品牌、斯柯达汽车品牌	8,765.94	48.99	单车融资	否
	上汽通用汽车销售有限公司	雪佛兰品牌汽车	1,798.15	10.05	单车融资	否
	广汽传祺汽车销售有限公司	广汽传祺品牌汽车	1,999.28	11.17	单车融资	否
	兆辉（天津）汽车进出口有限公司	平行进口车	1,243.25	6.95	现金	否
	广州南沙自贸区太平洋国际汽车城有限公司	丰田、奔驰、宝马	569.9	3.18	现金	否
	合计			14,376.51	80.34	

注：单车融资实质为向汽车厂家平台贷款买车，贷款平台和厂家之间有合作，部分的利息由厂家承担，不同公司厂家对接的融资平台都不一样。目前主要有大众金融融资、广汽汇理融资、上汽财务融资、上汽通用金融融资等单车融资平台等。

2.2.2 销售情况

公司汽车销售业务在珠海地区具有较强的竞争力，目前珠海市内尚无大型的

专门经营汽车销售的公司，特别是进口车业务，公司具有进口车经营牌照，延续了传统的竞争优势。公司汽车销售业务收入来源于汽车销售和售后服务，以汽车销售为主。

发行人最近三年及一期汽车销售与售后服务收入情况表

单位：万元

公司名称	代理品牌	2019年1-6月		2018年		2017年		2016年	
		收入	毛利润	收入	毛利润	收入	毛利润	收入	毛利润
华发汽车	以销定购的各种车型	2,291.15	251.97	7,602.39	1,334.13	6,516.19	687.45	6,070.83	643.41
华发上众	上海大众	7,984.28	560.10	15,438.46	1,374.21	20,071.27	1,890.75	16,485.34	1,233.23
华发锐达	斯柯达	2,218.67	200.10	5,004.86	474.83	5,366.68	634.39	4,745.14	535.24
华发德和	雪佛兰	2,118.54	223.57	3,571.16	341.56	5,568.62	373.01	2,670.02	131.15
铎发汽车	以销定购的各种车型	3,674.61	41.86	6,622.67	56.32	3,619.27	55.69	3,602.67	3.21
华发天成	广汽传祺	3,983.44	182.57	7,575.34	669.55	6,583.40	524.09	-	-
合计		22,270.70	1,460.18	45,814.88	4,250.59	47,725.43	4,165.39	33,574.00	2,546.24

3、现代服务板块

公司现代服务板块主要由公司一级全资子公司珠海华发现代服务投资控股有限公司及其下属公司负责，主要业务包括物业管理、会展业务及酒店管理。

发行人现代服务板块主要收入构成表

单位：万元，%

业务类型	2019年1-6月		2018年		2017年		2016年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
现代服务	46,821.68	100.00	115,262.55	100.00	92,582.48	100.00	66,869.89	100.00
其中：物业管理	26,542.26	56.69	73,369.51	63.65	49,283.82	53.23	38,470.26	57.53
会展业务	3,944.27	8.42	14,772.47	12.82	20,350.99	21.98	6,495.05	9.71
酒店业务	14,729.33	31.46	23,672.98	20.54	19,114.66	20.65	11,694.40	17.49
其他	1,605.82	3.43	3,447.59	2.99	3,833.01	4.14	10,210.18	15.27

注：其他包括停车场收入、租赁收入、招商代理收入及三江人力资源服务费收入。

发行人现代服务板块主要成本构成表

单位：万元，%

业务类型	2019 年 1-6 月		2018 年		2017 年		2016 年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
现代服务	41,347.35	100.00	93,108.43	100.00	66,241.86	100.00	45,582.35	100.00
其中：物业管理	23,244.83	56.22	47,975.75	51.53	40,430.92	61.04	31,292.14	68.65
会展业务	5,427.56	13.13	19,036.90	20.45	15,588.11	23.53	4,088.06	8.97
酒店业务	10,843.20	26.22	16,220.85	17.42	7,453.96	11.25	3,870.87	8.49
其他	1,831.76	4.43	9,874.93	10.61	2,768.87	4.18	6,331.28	13.89

发行人现代服务板块主要毛利构成表

单位：万元，%

业务类型	2019 年 1-6 月		2018 年		2017 年		2016 年	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
现代服务	5,474.33	100.00	22,154.12	100.00	26,340.62	100.00	21,287.54	100.00
其中：物业管理	3,297.43	60.23	25,393.76	114.62	8,852.90	33.61	7,178.12	33.72
会展业务	-1,483.29	-27.10	-4,264.43	-19.25	4,762.88	18.08	2,406.99	11.31
酒店业务	3,886.13	70.99	7,452.13	33.64	11,660.70	44.27	7,823.53	36.75
其他	-225.94	-4.13	-6,427.34	-29.01	1,064.14	4.04	3,878.90	18.22

3.1 物业管理

发行人的物业管理业务主要由下属公司珠海华发物业管理服务有限公司负责，华发物业成立于 1985 年，是全国最早一批拥有国家物业管理企业一级资质和通过 ISO9001 质量管理体系国际认证的物管企业，是珠海市物业管理行业协会会员单位，2011 年入选“全国物业服务企业综合实力 100 强”。现业务范围包括销售现场服务、楼宇接收服务、保洁清洁服务、安全秩序维护、设施设备运行维护、园林规划施工与绿化保养、安防智能化设计施工、物业管理业务咨询、顾问服务等，业务遍及北京、大连、南宁、重庆、中山、包头、沈阳、盘锦、威海等十几个大中城市，管理的高档住宅、写字楼、政府机关、工业园区、市政设施等各类业态项目逾 60 个，管理总面积逾 1,000 万平方米。历年来，华发物业共获得国家、省、市级物业管理示范项目称号 50 多个，其中包括 6 个国家级、10 个省级示范项目，是珠海市获得各级物业管理示范项目称号最多的物管企业。

目前，华发物业拥有 30 多名注册物业管理师和多名资深物业服务企业经理人，全国、省、市物业管理行业受聘专家 30 多名，形成了一支 3,000 多人的管

理和服务队伍。华发物业全面实现办公和日常管理自动化，引进工程维修、自动化清洁保洁等系统的专业化精良设备及工具、器械等，装备实力达国内行业先进水平。公司还率先建立以质量管理体系为核心的“五大”管理体系，即 ISO9001 质量管理体系、质量标准体系、信息管理体系、目标责任及业绩考核体系、企业 CI 识别体系，并以此为基础创新出系统科学的企业制度体系。

近年来，华发物业在继续做强现有的物业管理基础上，成功拓展转型升级业务，接管高新区、横琴新区市政管养业务，成为珠海城市建设和管理的重要力量，同时正积极向会展、酒店等高端物业管理服务迈进。

华发物业管理的物业可以分为华发集团内部项目物业及外部项目物业。内部项目物业是指华发集团或其下属企业所开发形成的物业，物业管理费由物业管理公司直接向业主收取。

华发集团内部物业一般直接由华发物业负责管理，外部物业一般通过竞标等方式取得。

发行人内部物业管理明细表

序号	类型	项目所在地	项目名称	项目类型	建筑面积 (万平方米)
1	高层住宅	珠海市	华发新城（1-6 期）	多层/高层住宅/ 别墅	188.60
2		珠海市	华发世纪城	高层住宅 独立式住宅	89.80
3		珠海市	绿洋山庄（二期）	高层住宅	12.90
4		珠海市	华发九洲	高层住宅	3.24
5		珠海市	美景山庄	高层住宅	3.12
6		珠海市	华发广场	高层住宅	3.42
7		珠海市	华景山居/西苑	多层/高层住宅	6.10
8		珠海市	华发水岸	高层住宅	47.00
9		珠海市	鸿景花园	高层住宅	25.00
10		北京市	华发颐园	高层住宅	14.39
11		包头市	包头华发新城	高层住宅	56.19
12		沈阳市	华发首府	高层住宅	56.00
13		沈阳市	华发岭南荟	高层住宅 洋房	22.75
14		珠海市	峰景名苑	高层住宅 独立式住宅	5.30
15		珠海市	华发蔚蓝堡	高层住宅	38.64

序号	类型	项目所在地	项目名称	项目类型	建筑面积 (万平方米)
				多层洋房	
16		珠海市	华发四季名苑	高层住宅	32.84
17		珠海市	华景中东苑	高层住宅	10.00
18		珠海市	华发城建优悦国际花园	高层住宅	30.00
19		南宁市	华发国宾壹号	高层住宅	36.88
20		南宁市	南宁华发四季	高层住宅	14.60
21		广州市	广州华发四季名苑	高层住宅	9.30
22		大连市	大连华发新城	高层住宅	55.00
23		珠海市	华发峰尚城市花园	高层住宅	5.70
24		威海市	荣成樱花湖	高层住宅	19.41
25		武汉市	中城公园	高层住宅	22.00
26		大连市	大连花间月	高层住宅	11.70
27		青岛市	青岛华发四季	高层住宅	16.73
29		江门市	江门华发四季	高层住宅	14.29
30	多层住宅	珠海市	海景花园	多层住宅	3.08
31		珠海市	海滨新村	多层住宅	1.59
32		珠海市	嘉园	多层住宅	8.60
33		珠海市	丽景花园	多层住宅	4.45
34		珠海市	美景花园	多层住宅	5.20
35		珠海市	广生宿舍	多层住宅	1.00
36		珠海市	九洲花园	多层住宅	7.66
37	别墅	珠海市	绿洋山庄（一期）	独立式住宅	0.62
38		中山市	华发生态园	独立式住宅	46.27
39		珠海市	华发股份办公楼	办公楼	6.24
40		珠海市	十字门公司办公楼	办公楼	2.00
41		珠海市	华发集团办公楼	办公楼	2.00
42		珠海市	横琴金融产业服务基地	办公楼	4.67
43	商业项目	珠海市	轻轨珠海站前广场	商业项目	3.00
44		珠海市	轻轨珠海站地下停车场	商业项目	3.00
45		珠海市	华发新城商业街	商业项目	1.18
46		珠海市	华发商都	商业项目	28.40
47		珠海市	横琴长隆换乘中心	商业项目	2.50
48		珠海市	珠海国际会展中心	商业项目	10.00
49		珠海市	珠海国际公寓酒店	商业项目	5.60
50		北京市	华发颐园商业	商业项目	1.39
51		珠海市	金湾华发国际商务中心 商务区	商业项目	17.37
52		珠海市	华发峰尚商业街	商业项目	0.70

发行人外部项目物业管理明细表

序号	类型	项目所在地	项目名称	项目类型	建筑面积 (万平方米)
1	高层住宅	珠海市	御东领岸	高层住宅	4.82
2		珠海市	凌海名庭	高层住宅	1.11
3		珠海市	都市雅筑	高层住宅	3.02
4		珠海市	香山人家	高层住宅	3.38
5		珠海市	国华花园	高层住宅	6.63
6		珠海市	益利花园	高层住宅	9.68
7		中山市	绿杨居	高层住宅	12.86
8		中山市	加州阳光	高层住宅	4.98
9		中山市	兰亭叙	高层住宅	10
10		珠海市	金域华府	高层住宅	14.95
11		珠海市	铭泰华府	高层住宅	2.8
12		珠海市	文澜雅苑	高层住宅	2.78
13		珠海市	绿湖山庄	高层住宅	6.33
14	办公物业	珠海市	拱北口岸联检楼	政府公共物业	12.8
15		珠海市	市中级人民法院	办公楼	3.47
16		珠海市	市档案局	办公楼	1.3
17		珠海市	市建设局	办公楼	1
18		珠海市	中航通飞湾仔总部办公楼	办公楼	0.95
19		珠海市	财富商务大厦	写字楼	3.3
20		珠海市	高新区总部基地办公楼	办公楼	3.12
21		珠海市	珠海市斗门区人民法院	政府公共物业	1.66
22		珠海市	珠海市横琴新区人民检察院	政府公共物业	1
23		珠海市	美盈时代公馆	办公楼	2.3
24		珠海市	金湾区图书馆	场馆物业	
25	市政	珠海市	华发新城一期市政配套设施	市政	5.48
26		珠海市	华发世纪城周边市政配套设施	市政	2.4
27		珠海市横琴新区	横琴新区环卫保洁和市政道路养护	市政环卫	149.59
28		珠海市横琴新区	横琴新区市政道路绿化	市政环卫	62.14
29		珠海市横琴新区	横琴新区高杆路灯	路灯养护	3,743
30		珠海市横琴新区	河渠养护	海堤养护	22.87
31		珠海市富山工业园	环卫保洁和市政道路养护	市政环卫	88.71
32		珠海市富	市政道路绿化	市政环卫	34.42

序号	类型	项目所在地	项目名称	项目类型	建筑面积 (万平方米)
		山工业园			
33		珠海市富山工业园	高杆路灯	路灯养护	3,239 盏
34		珠海市富山工业园	河渠养护	海堤养护	48.47

内外部物业结算方式汇总表

物业类别		结算方式
集团内部物业	多层/高层住宅	月结
	别墅	月结
	办公楼	年结
	商业项目	年结
外部物业	多层/高层住宅	月结
	政府公共物业	月结、半年结
	市政	月结 95%，余 5%年结
	办公楼	月结
	别墅	月结

3.2 会展业务及酒店管理

发行人的会展业务及酒店管理主要依托发行人的会展一期项目的工程进度开展。发行人的会展业务主要由下属公司珠海华发国际会展管理有限公司负责，酒店管理业务主要由下属公司珠海华发国际酒店管理有限公司负责。

会议中心和展览中心已于 2014 年 10 月正式开业，展览面积共 3 万平方米，展位 1,600 多个，设施较为先进。2018 年港珠澳大桥建成使用、横琴新区逐步成型发展等外部发展环境较为有利，公司计划与国际知名会展场馆管理公司合作，谋划布局场馆管理输出业务；配套服务业务占据本地大部分的市场份额，布局外地市场，打造业内知名、珠海龙头的服务品牌。

酒店业务方面，随着喜来登酒店、公寓式酒店和瑞吉酒店的相继投入运营，可与会展业务形成良好的协同效应，目前，珠海华发喜来登酒店和珠海国际会展商务酒店（公寓式酒店）已开始运营，发行人开发的珠海瑞吉酒店项目（该项目位于十字门中央商务区会展商务组团高 330 米的标志性大厦上部）已经开张营业。随着以上项目的建成及投入使用，发行人的酒店管理业务也将随之发展。

九、发行人所在行业状况

（一）行业概况

1、商贸物流行业

现代物流将运输、包装、仓储、装卸、加工、整理、配送与信息等方面有机地结合起来，形成完整的供应链，为用户提供多功能、一体化的综合性服务，物流的现代化水平是反映一个国家综合国力的重要标志之一。

近年来中国物流业总体规模快速增长，服务水平显著提高，发展的环境和条件不断改善。根据发改委通报的 2018 年全国物流运行情况，2018 年全国社会物流总额 383.1 万亿元，同比增长 6.4%。从社会物流总额的构成情况看，工业品物流总额 256.8 万亿元，同比增长 6.2%；进口货物物流总额 14.1 万亿元，增长 3.7%。全年社会物流总需求呈现稳中有升的发展态势。

2、国家级园区开发建设行业

国家级经济开发区是中国大陆为实行改革开放政策而设立的现代化工业、产业园区，主要解决中国大陆长期存在的审批手续繁杂、机构叠床架屋等制约经济社会发展的体制问题。国家级经济技术开发区是由国务院批准成立的经济技术开发区，在我国现存经济技术开发区中居于最高地位。自 1984 年起，中国政府先后在一些城市划定区域，在该区域内集中力量建设完善的基础设施，创建符合国际水准的投资环境以吸引外资，并制定了相应的优惠政策。经过近二十年的开发建设，开发区已从沿海地区扩展到内地，遍布中国的主要工业城市，凭借其良好的基础设施、服务和优惠政策，成为我国最具特色的经济区域。各类开发区中，国家级经济开发区由于成立时间长、基础设施齐备和发展模式较为成熟，已经成为所在地区经济发展的动力。

（二）行业经营格局

1、商贸物流行业

近年来，在各级商务主管部门的共同努力下，商贸物流体系逐步形成，信息化、现代化水平显著提高，服务功能不断拓展，涌现出一批商业模式先进、供应链整合能力强的商贸物流企业。但从整体上看，商贸物流小、散、乱，专业化、社会化、标准化程度低，运作成本高、效率低等问题没有根本扭转，与国际先进水平还存在较大差距。

2、国家级园区开发建设行业

2014 年 10 月，国务院办公厅印发《关于促进国家级经济技术开发区转型升级创新发展的若干意见》（以下简称《意见》），部署进一步发挥国家级经济技术开发区改革试验田和开放排头兵作用，促进国家级经济技术开发区转型升级、创新发展。《意见》明确，新时期国家级经济技术开发区的发展定位要实现“三个成为”，即成为带动地区经济发展和实施区域发展战略的重要载体，成为构建开放型经济新体制和培育吸引外资新优势的排头兵，成为科技创新驱动和绿色集约发展的示范区。国家级经济技术开发区要在发展理念、兴办模式、管理方式等方面完成“四个转变”，即由追求速度向追求质量转变，由政府主导向市场主导转变，由同质化竞争向差异化发展转变，由硬环境见长向软环境取胜转变。《意见》还进一步明确了对国家级经济技术开发区实施分类指导和动态管理的原则，要求强化约束和倒逼机制，细化完善监督考核评价体系，引导国家级经济技术开发区走质量效益型发展之路。《意见》要求，各地区、各有关部门要深化对促进国家级经济技术开发区转型升级、创新发展工作重要意义的认识，切实加强组织领导和协调配合，明确任务分工，落实工作责任，尽快制定具体实施方案和配套政策措施，确保工作取得实效。

（三）行业发展前景

1、商贸物流行业

“十三五”期间将是我国全面建成小康社会的决胜阶段，信息技术、高端装备、新材料等战略性新兴产业推动更广领域新技术、新产品、新业态、新模式的蓬勃发展，移动互联网、云计算、物联网等技术的发展给商贸物流发展带来了重大发展机遇，同时也对商贸物流的服务模式、物流配送体系等提出一系列新的要求。

2、国家级园区开发建设行业

园区建立初期，曾享受一定的产业、土地、税收等优惠政策。园区通过低租金、土地出售成本倒挂等方式鼓励国内外投资者进入，实现快速发展。然而，随着“禁止土地出让过程中成本倒挂”以及“通过招拍挂市场化方式取得土地”等土地政策出台，高新技术产业园区享受土地、税收等传统优惠政策将逐渐减弱。为提高高科技园区竞争力，保持园区经济持续、平稳、快速发展，国家和地方政府将在工业园区总体规划、基础设施、法律配套、金融服务、管理体系等方面加大支持力度，以此为工业园区创造良好软硬件条件，为园内高新技术企业营造良好的经营环境。

2014 年 10 月，国务院办公厅印发《关于促进国家级经济技术开发区转型升级创新发展的若干意见》（以下简称《意见》），部署进一步发挥国家级经济技术开发区改革试验田和开放排头兵作用，促进国家级经济技术开发区转型升级、创新发展。《意见》明确，新时期国家级经济技术开发区的发展定位要实现“三个成为”，即成为带动地区经济发展和实施区域发展战略的重要载体，成为构建开放型经济新体制和培育吸引外资新优势的排头兵，成为科技创新驱动和绿色集约发展的示范区。国家级经济技术开发区要在发展理念、兴办模式、管理方式等方面完成“四个转变”，即由追求速度向追求质量转变，由政府主导向市场主导转变，由同质化竞争向差异化发展转变，由硬环境见长向软环境取胜转变。《意见》还进一步明确了对国家级经济技术开发区实施分类指导和动态管理的原则，要求强化约束和倒逼机制，细化完善监督考核评价体系，引导国家级经济技术开发区走质量效益型发展之路。《意见》要求，各地区、各有关部门要深化对促进国家级经济技术开发区转型升级、创新发展工作重要意义的认识，切实加强组织领导和协调配合，明确任务分工，落实工作责任，尽快制定具体实施方案和配套政策措施，确保工作取得实效。

十、发行人的行业地位及竞争优势

（一）发行人的行业地位

1、城市运营

公司的城市运营业务主要在珠海市区及横琴等区域展开。2009 年，珠三角规划纲要深入实施，珠海核心城市建设紧锣密鼓，上升为国家战略的横琴开发如火如荼，港珠澳大桥建设日新月异，珠海迎来了科学发展的春天，再次挺立在中国改革开放的潮头。面对千载难逢的机遇，珠海市委、市政府决定建设十字门中央商务区，以启动横琴新区开发，加快珠江口西岸核心城市建设，促进粤港澳更紧密合作。

国务院颁布《珠江三角洲地区改革发展规划纲要》，确定珠海为珠江口西岸核心城市的新定位和建设高栏港工业区、海洋工程装备制造基地、航空产业园、国际商务休闲旅游度假区的新布局，极大地提升了珠海在区域乃至国家全局中的战略地位和城市价值。为实现珠江口西岸核心城市和交通枢纽城市的定位，珠海市推出了 3,000 多亿元的投资以构筑“交通、产业、城市”三大格局，明确了涉及珠海未来发展命运的重大项目和基础性项目的分工和具体进度。公司主要承担了珠海市委、市政府确定的“十大重点工程”中的五个重点工程项目。

2009年8月，国务院正式批准实施《横琴总体发展规划》，功能定位确定为：“一国两制”下探索粤港澳合作新模式的示范区、深化改革开放和科技创新的先行区、促进珠江口西岸地区产业升级的新平台。横琴岛的建设是未来港珠澳地区发展的重点，而位于横琴岛中心的十字门中央商务区是重点中的中心，十字门中央商务区将是珠港澳区域经济联动、协调发展的核心展示区，也是珠港澳面向世界的一张名片。公司作为十字门中央商务区的城市运营商，其基础设施建设的战略意义尤为重要。

2、商贸物流

珠海华发商贸控股有限公司秉承“公平诚信，共赢互利”的经营理念，以“安全性、盈利性、流动性”为经营原则，以“低成本、高品质、争取最大利润空间”为经营目标，在坚持依法合理经营的同时，通过规模化采购，实现有效的成本控制和质量保证，并积极创新盈利模式，实现稳定的营业收入和现金流。

华发商贸经过几年发展，已建立完善的供应商体系，在钢材、管桩、水泥等多个业务品种方面均形成了完善的购销渠道，成为珠海地区最大商业贸易企业之一。随着建材贸易业务日趋成熟，凭借承接多项大型工程的经验，公司将逐渐把

业务延伸至全省和全国。为实现集团“转型升级、跨越发展”，华发商贸拟开拓更多的贸易渠道，力争在油料，燃料，矿产品等大宗贸易上有所突破，开展国际贸易，增强抗风险能力。

3、现代服务

发行人的现代服务板块正在积极开拓会展业务、酒店管理、文教旅游以及配套的人力资源管理，积极向现代服务范畴发展，力争为客户提供全方位、高水平的现代商务服务。

（二）发行人的竞争优势

1、区位优势

发行人位于广东省珠海市，珠海市是中国五个经济特区之一，具有独特的政策优势。珠海市自然条件优越，地处广东省珠江口的西南部，东与香港隔海相望，南与澳门相连，设有拱北、九洲、珠海港、万山、横琴、斗门、湾仔、跨境工业区等国家一类口岸 8 个。一批内通外联的交通枢纽工程全面启动，港珠澳大桥于 2016 年 9 月全线贯通，横琴二桥建成通车，月环支线延长线建设进入收尾阶段，香海大桥、洪鹤大桥先行段开工建设；横琴新区实现五年成规模目标，新区改革创新增创了新优势，自贸试验区挂牌，所得税优惠政策落地实施，横琴口岸 24 小时通关，二线通道封关运作，自贸区和新区的政策叠加优势凸显。公司承接的十字门中央商务区是珠海建设核心城市的战略性举措和开发横琴的启动项目，有着良好的外部发展环境。

2019 年 2 月 18 日，中共中央、国务院印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》，发行人进一步迎来重大政策利好。

2、珠海市区域经济状况

珠海市正在大力建设交通枢纽，加快构建网络完善、安全高效、便捷通畅的现代综合交通运输体系；积极发展绿色公共交通，加快推进快速公交系统和城市轨道交通的规划建设，构建以公交枢纽为节点、以大运量公交为骨架、以常规公交为主体、以出租汽车等为补充的一流公交体系；加大信息基础设施建设力度，营造城市发展智慧化环境，建设“智慧城市”；进一步完善城市基础设施，形成更

为完备的供电、供水、供气、通信、商业、旅游等基础设施网络，缩小生活服务半径。深入实施区域协同战略，提高对外开放和交流合作水平，促进区域协调发展，共建优质生活圈。按照这一发展规划，珠海市未来的基础设施建设前景良好，并且在良好的政策环境、城市环境和经济环境的带动下，珠海市一级土地开发的市场发展空间较大。整体来看，珠海市经济发展态势良好，基础设施建设将进一步推进。

3、股东支持

发行人为珠海市首批两家总部企业之一华发集团的控股子公司，实际控制人为珠海市国资委。发行人承担着珠海市重大城市基础设施建设和保障性住房建设等工作，市场定位明确，获得珠海市政府和母公司的大力支持。近几年，华发集团通过资金支持、股权划转、资产划拨、增资等方式陆续向发行人注入大量资产。总体来看，珠海市国资委和华发集团高度重视发行人的发展，在资金和资源等方面能够给予发行人大力支持。

4、政府支持

发行人作为华发集团资产经营和投融资项目的实施实体，管理着华发城市运营、华发商贸、华发现代服务三大运营平台，得到珠海市国资委的鼎力支持。珠海市政府和华发集团将通过持续的资本金和资产注入等政策补偿机制，有效推动企业的可持续发展。另外，结合珠海市政府深入实施《横琴总体发展规划》、西部工业化与城市化协调发展以及构建“三高一特”构建生态型现代产业体系战略，发行人旗下的华发城市运营、华发现代服务也将受益于上述发展战略，获得珠海市政府较大的政策支持。

5、政策优势

2009年8月，国务院正式批准实施《横琴总体发展规划》，2011年7月，国务院对关于横琴开发有关政策的批复（国函【2011】85号，明确同意珠海横琴实施比经济特区更加特殊的优惠政策，加快横琴开发，构建粤港澳紧密合作新载体，重塑珠海发展新优势；对横琴地区的企业之间货物的交易免征增值税和消费税，在横琴地区符合产业扶持目录的企业，减按15%税率征收所得税；横琴区域产业

及税收优惠政策势必将吸纳全国范围的优质企业入驻。发行人作为横琴的地区金融CBD中心的一级土地开发和建设企业，将受益于国家对横琴的开发战略政策。

十一、发行人业务发展战略与规划

（一）城市运营板块

公司的业务结构正在向建立全产业链组合发展，以一级开发为基础，大力发展二级开发，并拓展优质资产管理及运营，提升板块的抗风险能力、可持续发展能力以及综合竞争实力。区域布局上，公司在深耕珠海的同时，将整合华发集团资源，扩大城市运营板块覆盖范围，实现2~3个异地城市突破。品牌建设上，公司计划通过区域标杆项目或者精品项目的打造，进一步提升品牌知名度和竞争力。

（二）商贸流通板块

公司将集中精力发展能源产品（油品、化工产品类）、有色金属矿产品、农产品等大宗商品，加大力度拓展高附加值电子产品的出口及转口业务，做好以钢铁等建筑材料为主的建筑材料业务。内部优化管控、人力资源配置，外部精心开拓主营产品业务，积极探索外贸新业态，同时做好风险控制与客户维护的平衡。

（三）现代服务板块

公司将依托珠海区位优势和经济产业资源，充分整合和利用华发集团多年发展过程中累积起的市场及客户资源，引入专业化国际知名品牌与团队，运用“互联网+”模式实现产业创新及跨界融合，打造具有华发特色及市场影响力的管理品牌，实现轻资产扩张。

十二、发行人关联交易情况

（一）关联交易制度规定

公司依据集团公司规定的审批权限和公司章程的相关规定，制定《珠海华发综合发展有限公司关联交易管理制度》。公司与各关联方关联交易定价原则为：关联交易的价格应主要遵循市场价格的原则，如果没有市场价格，按照协议价格。交易双方应根据关联交易的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中

予以明确。股东会审议关联交易事项时适用《公司章程》关于股东会表决的表决方式。关联交易决策权限根据关联交易总额占净资产比重由股东会、董事会以及董事长决策。

（二）关联方的认定标准

根据《企业会计准则第 36 号—关联方披露》，由本公司控制、共同控制或施加重大影响的另一方，或者能对本公司实施控制、共同控制或重大影响的一方；或者同受一方控制、共同控制或重大影响的另一企业，被界定为本公司的关联方。

（三）关联方关系

1、发行人的控股股东

公司的控股股东

序号	关联方名称	与本公司关系
1	珠海华发集团有限公司	控股股东

2、发行人的子公司

截至2019年6月30日，受发行人控制的子公司合计56家，详见本募集说明书第六节（四）。

3、其他关联方

公司的其他关联方情况

序号	关联公司名称	与本公司的关系
1	珠海华发文教旅游产业发展有限公司	同一实际控制人
2	珠海铎创投资管理有限公司	同一实际控制人
3	珠海华发文化产业投资控股有限公司	同一实际控制人
4	北京九郡房地产开发有限公司	同一实际控制人
5	珠海金融投资控股集团有限公司	同一实际控制人
6	珠海铎创融资担保有限公司	同一实际控制人
7	珠海华发集团财务有限公司	同一实际控制人
8	珠海华发创新投资控股有限公司	股东
9	香港华发投资控股有限公司	同一实际控制人
10	裕发（澳门）公司	同一实际控制人
11	珠海奥特美国际会所管理有限公司	同一实际控制人

序号	关联公司名称	与本公司的关系
12	珠海产权交易中心有限责任公司	同一实际控制人
13	珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司	同一实际控制人
14	珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	同一实际控制人
15	珠海华发安怡保障房建设有限公司	同一实际控制人
16	珠海华发购物中心经营有限公司	同一实际控制人
17	珠海华发华毓投资建设有限公司	同一实际控制人
18	珠海华发金山保障房建设有限公司	同一实际控制人
19	珠海华发连湾保障房建设有限公司	同一实际控制人
20	珠海华发企业管理有限公司	同一实际控制人
21	珠海华发实业股份有限公司	同一实际控制人
22	珠海华发体育发展有限公司	同一实际控制人
23	珠海华发体育运营管理有限公司	同一实际控制人
24	珠海华发文教旅游产业发展有限公司阅潮书店	同一实际控制人
25	珠海华发中演剧院管理有限公司	同一实际控制人
26	珠海华发装饰工程有限公司	同一实际控制人
27	珠海华福商贸发展有限公司	同一实际控制人
28	珠海华富开发建设有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
29	珠海华茂房地产投资顾问有限公司	同一实际控制人
30	珠海华亿投资有限公司	同一实际控制人
31	珠海金控高新创业投资有限公司	同一实际控制人
32	珠海情侣海岸建设有限公司	同一实际控制人
33	珠海容闳学校	同一实际控制人
34	珠海横琴新区铧创汇金资产管理有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
35	珠海市华发对外交流培训学校	同一实际控制人

（四）关联方交易情况

公司与纳入合并报表范围的子公司之间的关联交易，以及其相互间的关联交易已在合并报表编制过程中按相关会计政策与制度对冲抵消。2018年具体关联交易情况如下：

1、销售商品或提供服务

（1）子公司珠海市高新总部基地建设发展有限公司本期向珠海华金资本股份有限公司销售办公楼，金额为 4,721.80 万元。

（2）公司本期向华发集团及其子公司提供物业、停车、餐饮、住宿服务及

人才招聘等劳务，交易金额为 19,542.64 万元；

（3）公司及子公司本期向华发集团及其子公司提供委托贷款及资金拆借，共收取资金占用费 30,868.43 万元；

（4）公司及子公司本期存放珠海华发财务公司的资金产生利息收入 22,221.96 万元；

（5）子公司珠海十字门中央商务区建设控股有限公司本期向横琴华通金融租赁有限公司等提供租赁服务，收取租金 1,605.20 万元。

2、采购商品或接受服务

（1）华发股份及其子公司本期为本公司子公司提供设计及顾问服务，交易金额为 12,161.58 万元；

（2）华金证券本期为公司发行债券及超短融提供承销服务，交易金额为 1,962.79 万元；

（3）珠海华发集团财务有限公司本期向本公司及子公司提供贷款，发生利息支出 3,457.84 万元；

（4）香港华发投资控股有限公司本期向公司提供资金拆借，发生利息费用 13,032.12 万元。

3、股权转让及收购股权

（1）根据珠国资【2018】496 号《关于珠海铎创协议转让十字门控股 5.4% 股权至华发城市运营的实施方案的备案意见》，子公司珠海华发城市运营投资控股有限公司本期向珠海铎创投资管理有限公司收购其持有的珠海十字门中央商务区建设控股有限公司 1% 的股权，交易价格为 40,766.04 万元。

（2）本期华发股份通过交易中心拍得子公司珠海十字门城建有限公司 50% 的股权，转让后子公司珠海十字门中央商务区建设控股有限公司持有珠海十字门城建有限公司 50% 的股权，珠海十字门城建有限公司由华发股份控制并纳入合并范围。

4、抵押与担保

(1) 本公司作为被保证担保方

担保方	债务类型	担保余额（万元）	担保起始日	担保终止日
珠海华发集团有限公司	借款	40,000.00	2018/10/19	2019/10/29
珠海华发集团有限公司	借款	20,000.00	2018/9/20	2019/9/19
珠海华发集团有限公司	借款	80,000.00	2018/5/17	2019/4/21
珠海华发集团有限公司	借款	500.00	2018/12/14	2028/12/14
珠海华发集团有限公司	借款	30,000.00	2018/6/20	2019/3/26
珠海华发集团有限公司	借款	79,922.35	2017/12/15	2022/12/14
珠海华发集团有限公司	借款	10,000.00	2018/9/21	2019/6/21
珠海华发集团有限公司	借款	20,000.00	2018/5/25	2019/5/9
珠海华发集团有限公司	借款	20,000.00	2018/5/30	2019/5/29
珠海华发集团有限公司	借款	29,900.00	2018/12/27	2021/12/27
珠海华发集团有限公司	借款	100.00	2018/12/27	2019/12/27
珠海华发集团有限公司	借款	30,000.00	2018/7/27	2019/8/29
珠海华发集团有限公司	借款	38,500.00	2018/12/29	2019/12/19
珠海华发集团有限公司	借款	150,000.00	2016/7/1	2019/7/1
珠海华发集团有限公司	借款	7,100.00	2017/7/28	2019/12/30
珠海华发集团有限公司	借款	103,007.00	2017/11/3	2031/8/7
珠海华发集团有限公司	应付债券	100,000.00	2018/3/30	2023/3/30
珠海华发集团有限公司	借款	50,000.00	2018/5/31	2019/5/30
珠海华发集团有限公司	借款	42,000.00	2018/11/29	2021/11/29
珠海华发集团有限公司	借款	90,000.00	2018/11/30	2023/11/30
珠海华发集团有限公司	信用证	USD1,720.30	2018/10/19	2019/3/7

(2) 发行人作为抵押担保方

被担保方	债务类型	抵押资产	担保余额（万元）	担保起始日	担保终止日
珠海华发集团有限公司	借款	十字门横琴地块 2	80,000.00	2018/3/30	2019/3/30
珠海华发集团有限公司	借款	十字门横琴地块 5	59,000.00	2017/1/23	2022/1/23
珠海华发集团有限公司	借款	十字门横琴地块地	100,000.00	2018/3/5	2021/2/28

被担保方	债务类型	抵押资产	担保余额 (万元)	担保起始 日	担保终止 日
		块 3			
珠海华发集团有限公司	借款	十字门横琴地块 13	83,000.00	2018/4/27	2019/7/15
珠海华发集团有限公司	借款	十字门横琴地块 9	21,000.00	2018/3/15	2019/1/22

(3) 发行人作为抵押被担保方

被担保方	抵押资产	担保余额 (万元)	担保起始 日	担保终止 日
珠海华发商贸控股有限公司	珠海华发集团有限公司持有的山海楼 BCDE 座 (房产证号: B 座粤 (2016) 珠海市不动产权 第 0076382 号\CD 座粤 (2016) 珠海市不动产权 第 0075629 号\E 座粤 (2016) 珠海市不动产权 第 0075623 号)	4,400.00	2018/8/30	2019/1/3

5、关联方往来款

(1) 应收项目

企业名称	2018 年末		2018 年初	
	金额 (元)	坏账准备	金额 (元)	坏账准备
应收账款				
珠海华金资本股份有限公司	23,682,095.74	0.00	0.00	0.00
横琴国际知识产权交易中心有限公司	366,313.00	0.00	183,868.01	0.00
珠海情侣海岸建设有限公司	8,221,944.30	0.00	6,863,777.08	0.00
珠海华发中演剧院管理有限公司	5,239,094.02	0.00	217,884.15	0.00
珠海华发体育运营管理有限公司	4,784,448.25	0.00	0.00	0.00
珠海华发体育发展有限公司	2,738,257.75	0.00	544,286.07	0.00
珠海金融投资控股集团有限公司	1,780,681.94	0.00	467,434.68	0.00
珠海华发海岛投资开发有限公司	946,985.40	0.00	101,921.00	0.00
珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	315,319.76	0.00	643,186.95	0.00
珠海华兆生态科技有限公司	150,720.68	0.00	150,927.91	0.00
珠海产权交易中心有限责任公司	85,345.23	0.00	4,778.00	0.00
珠海华发集团有限公司	65,377.20	0.00	515,065.56	0.00
珠海铎创投资管理有限公司	51,997.00	0.00	300,789.00	0.00
珠海铎灏投资控股有限公司	39,788.00	0.00	261,577.18	0.00
珠海华发集团财务有限公司	24,883.00	0.00	0.00	0.00

企业名称	2018 年末		2018年初	
	金额（元）	坏账准备	金额（元）	坏账准备
珠海城市发展基金管理有限公司	17,777.00	0.00	983.00	0.00
横琴华通金融租赁有限公司	8,810.00	0.00	0.00	0.00
华金期货有限公司	6,320.15	0.00	0.00	0.00
珠海市住房租赁发展投资有限公司	6,288.01	0.00	6,926.00	0.00
横琴华南中小企业挂牌上市服务有限公司	17,340,219.00	0.00	2,676.00	0.00
香港华发投资控股有限公司	6,200.00	0.00	0.00	0.00
珠海铎金商业保理有限公司	4,389.00	0.00	0.00	0.00
珠海科技创业投资有限公司	3,712.50	0.00	0.00	0.00
横琴人寿保险有限公司	3,190.00	0.00	0.00	0.00
珠海华发安怡保障房建设有限公司	3,024.66	0.00	54,692.71	0.00
横琴七弦琴知识产权服务有限公司	2,243.00	0.00	0.00	0.00
珠海华发拍卖有限公司	1,612.00	0.00	494.00	0.00
珠海横琴新区丰铎股权投资基金管理有限公司	1,569.00	0.00	215.00	0.00
珠海华发文教旅游产业发展有限公司	263.40	0.00	263.40	0.00
珠海华发城市艺术发展有限公司	87.70	0.00	0.00	0.00
华金资产管理（深圳）有限公司	0.00	0.00	172,381.87	0.00
珠海华发创新投资控股有限公司	0.00	0.00	831.00	0.00
珠海华发新科技投资控股有限公司	0.00	0.00	5,060.00	0.00
珠海华发宜居生活服务有限公司	0.00	0.00	4,576.00	0.00
珠海华金融资担保有限公司	0.00	0.00	100,000.00	0.00
珠海容闳国际幼稚园	0.00	0.00	118,863.68	0.00
珠海容闳学校	0.00	0.00	2,300.00	0.00
合 计	65,898,956.69	0.00	10,725,758.25	0.00
其他应收款				
珠海市海川地产有限公司	342,656,273.00	0.00	0.00	0.00
阳江华阳开发建设有限公司	118,508,000.00	0.00	0.00	0.00
珠海华兆生态科技有限公司	19,078,494.92	0.00	12,278,494.92	0.00
珠海华发海岛投资开发有限公司	15,000,000.00	0.00	0.00	0.00
珠海华发安怡保障房建设有限公司	12,350,320.77	0.00	11,350,320.77	0.00
珠海市住房租赁发展投资有限公司	1,447,753.72	0.00	7,497,753.72	0.00
珠海华发中演剧院管理有限公司	754,573.04	0.00	1,031,218.02	0.00
裕发(澳门)有限公司	278,154.46	0.00	3,946,445.14	0.00
珠海华发文教旅游产业发展有限公司	259,186.14	0.00	142,075.24	0.00
横琴国际知识产权交易中心有限公司	0.00	0.00	147,000.00	0.00
珠海金融投资控股集团有限公司	0.00	0.00	118,603.81	0.00
珠海铎创投资管理有限公司	0.00	0.00	74,227.17	0.00

企业名称	2018 年末		2018年初	
	金额（元）	坏账准备	金额（元）	坏账准备
华金资产管理（深圳）有限公司	0.00	0.00	34,359.08	0.00
合 计	510,332,756.05	0.00	36,620,497.87	0.00
应收股利				
珠海金融投资控股集团有限公司	39,236,700.00	0.00	63,285,000.00	0.00
合 计	39,236,700.00	0.00	63,285,000.00	0.00
应收利息				
珠海金融投资控股集团有限公司	5,463,856.66	0.00	5,463,856.66	0.00
珠海铎灏投资控股有限公司	24,777,666.66	0.00	0.00	0.00
合 计	30,241,523.32	0.00	5,463,856.66	0.00
委托贷款				
华金资产管理（深圳）有限公司	117,015,000.00	0.00	117,015,000.00	0.00
阳江华阳开发建设有限公司	368,000,000.00	0.00	60,000,000.00	0.00
珠海华发海岛投资开发有限公司	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00	0.00
珠海华发集团有限公司	1,000,000,000.00	0.00	1,500,000,000.00	0.00
珠海华发体育发展有限公司	558,000,000.00	0.00	558,000,000.00	0.00
珠海华发创新投资控股有限公司	0.00	0.00	1,450,000,000.00	0.00
珠海铎创投资管理有限公司	0.00	0.00	160,000,000.00	0.00
珠海铎灏投资控股有限公司	370,000,000.00	0.00	1,870,000,000.00	0.00
珠海铎图商贸有限公司	0.00	0.00	110,000,000.00	0.00
珠海金控股权投资基金管理有限公司	180,000,000.00	0.00	0.00	0.00
珠海金融投资控股集团有限公司	296,680,000.00	0.00	296,680,000.00	0.00
珠海容闳学校	0.00	0.00	150,000,000.00	0.00
珠海市海川地产有限公司	1,100,000,000.00	0.00	1,100,000,000.00	0.00
合 计	3,999,695,000.00	0.00	7,381,695,000.00	0.00

(2) 应付项目

单位：元

企业名称	期末	期初
短期借款		
珠海华发集团财务有限公司	2,263,000,000.00	0.00
合 计	2,263,000,000.00	0.00
应付账款		
华高和昇财务顾问有限公司	2,288,000.00	0.00
珠海华发中演剧院管理有限公司	857.87	3,927,000.00
珠海华发体育运营管理有限公司	620,000.00	0.00
横琴国际知识产权交易中心有限公司	0.00	5,075.00
合 计	2,908,857.87	3,932,075.00

企业名称	期末	期初
预收账款		
北京九郡房地产开发有限公司	0.00	751,753.00
珠海华发城市艺术发展有限公司	0.00	266,476.05
珠海华发体育运营管理有限公司	0.00	130,739.95
合计	0.00	1,148,969.00
其他应付款		
香港华发投资控股有限公司	1,534,974,367.55	1,801,030,584.24
珠海华发集团有限公司	1,426,904,905.89	96,764,615.96
珠海华发集团财务有限公司	364,000.00	364,000.00
珠海华郡房产开发有限公司	180,053.30	0.00
华金金融（国际）控股有限公司	176,108.00	0.00
珠海华发体育运营管理有限公司	41,862.91	0.00
华金证券	37,916.87	0.00
珠海情侣海岸建设有限公司	1,873.62	0.00
珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	1,695.18	0.00
北京九郡房地产开发有限公司	0.00	294,560.00
珠海产权交易中心有限责任公司	0.00	280,800.00
合计	2,962,682,783.32	1,898,734,560.20
应付利息		
香港华发投资控股有限公司	124,342,476.31	0.00
合计	124,342,476.31	0.00

十三、信息披露和投资者关系管理安排

公司、主承销商及其他信息披露义务人将按照《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司章程》、募集说明书及其他相关法律、法规、规章的规定，对本次债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响投资者实现公司债券兑付的重大事项的披露工作。

本次债券的信息披露将在上海证券交易所网站专区或上交所认可的其它方式向合格投资者披露，信息披露时间不晚于公司在其他场合向市场披露的时间要求。公司将指定专人负责信息披露事务。承销商将指定专人辅导、督促和检查公司的信息披露义务。

十四、发行人违法违规情况说明

最近三年及一期，公司不存在重大违法违规行为，不存在因重大违法违规行为受到行政处罚等情况。

第七节 财务会计信息

一、财务概况

本部分内容所涉及发行人2016年至2018年的财务数据均来源于2016-2018年度经审计的合并及母公司财务报表。此外，2019年二季度财务数据来源于未经审计的合并及母公司财务报表。本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

（一）会计报表编制基础

发行人财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、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”）规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。

（二）重大会计政策变更

1、2019 年半年度财务报告主要会计政策变更内容和原因

根据《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）要求，本公司对可比期间的比较数据进行调整，对可比期间的财务报表列报项目及金额的影响如下：

合并资产负债表

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额（元）
（1）“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”二个项目	应收票据及应收账款：减少 4,974,758,275.04 应收票据：增加 968,440,600.00 应收账款：增加 4,006,317,675.04
（2）“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”和“应付账款”二个项目	应付票据及应付账款：减少 645,789,306.69 应付票据：增加 164,579,830.21 应付账款：增加 481,209,476.48
（3）所有者权益项下新增“专	专项储备：0.00

项储备”项目，该项目根据“专项储备”科目的期末余额填列	
-----------------------------	--

母公司资产负债表

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额（元）
(1) “应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”二个项目	应收票据及应收账款：减少 2,373,852.57 应收账款：增加 2,373,852.57
(2) “应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”和“应付账款”二个项目	应付票据及应付账款：减少 1,000.00 应付账款：增加 1,000.00
(3) 所有者权益项下新增“专项储备”项目，该项目根据“专项储备”科目的期末余额填列	专项储备：0.00

2、2018 年审计报告主要会计政策变更内容和原因

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对一般企业财务报表格式进行了修订，归并部分资产负债表项目，拆部分利润表项目；并于 2018 年 9 月 7 日发布了《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，明确要求代扣个人所得税手续费返还在“其他收益”列报，实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报等。

本公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列报项目因此发生变更的，已经按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

对可比期间的财务报表列报项目及金额的影响如下：

合并资产负债表

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额（元）
(1) “应收账款”及“应收票据”两个项目合并到“应收票据及应收账款”	应收票据：减少 111,074,000.00 应收账款：减少 1,380,097,670.38 应收票据及应收账款：增加 1,491,171,670.38
(2) “应收利息”及“应收股利”两个项目合并到“其他应收款”	应收利息：减少 5,463,856.66 应收股利：减少 63,285,000.00 其他应收款：增加 68,748,856.66
(3) “应付账款”及“应付票据”两个项目合并到“应付票据及应付账款”	应付票据：减少 924,607,937.14 应付账款：减少 1,869,773,681.01

	应付票据及应付账款：增加 2,794,381,618.15
(4) “应付利息”及“应付股利”两个项目合并到“其他应付款”	应付利息：减少 398,362,568.10 应付股利：减少 0.00 其他应付款：增加 398,362,568.10
(5) “专项应付款”合并到“长期应付款”	专项应付款：减少 248,119,951.60 长期应付款：增加 248,119,951.60

母公司资产负债表

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额（元）
(1) “应收账款”及“应收票据”两个项目合并到“应收票据及应收账款”	应收票据：减少 0.00 应收账款：减少 2,337,500.00 应收票据及应收账款：增加 2,337,500.00
(2) “应收利息”及“应收股利”两个项目合并到“其他应收款”	应收利息：减少 85,005,668.69 应收股利：减少 663,285,000.00 其他应收款：增加 748,290,668.69
(3) “应付账款”及“应付票据”两个项目合并到“应付票据及应付账款”	应付票据：减少 0.00 应付账款：减少 302,175.52 应付票据及应付账款：增加 302,175.52
(4) “应付利息”及“应付股利”两个项目合并到“其他应付款”	应付利息：减少 395,371,411.94 应付股利：减少 0.00 其他应付款：增加 395,371,411.94

3、2017 年审计报告主要会计政策变更内容和原因

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更。

(1) 2017 年 5 月 10 日，财政部发布了《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》（财会〔2017〕15 号），自 2017 年 6 月 12 日起施行，对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理，对 2017 年 1 月 1 日至本准则施行日之间新增的政府补助根据本准则进行调整。

该政策变更对本公司影响金额主要体现在子公司珠海十字门国际会展中心管理有限公司和珠海华发人才公馆保障房建设有限公司和珠海华发现代服务投资控股有限公司，自 2017 年 6 月 12 日开始采用该修订后的准则，上述会计政策变化的主要内容为：与本公司日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益，影响 2017 年度利润表“其他收益”项目增加 6,618,909.62 元，“营业外收入”项目减少 6,618,909.62 元，其中珠海十字门国际会展中心管理有限公司 1,702,088.88 元、珠海华发人才公馆保障房建设有限公司 4,902,814.80 元、珠海华发现代服务投资控股有限公司 14,005.94 元。本公司按照新准则的衔接规定采用未来适用法，不对比较财务报表进行调整。

(2) 2017 年 12 月 25 日，财政部发布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号），适用于 2017 年度及以后期间的财务报表的编制。

本公司根据该准则及财政部《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30 号）的规定，在利润表中新增了“资产处置收益”和“其他收益”项目，并对净利润按经营持续性进行分类列报。本事项不涉及以前年度的追溯调整。

（三）会计报表审计情况

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2016 年度的合并及母公司财务报表进行审计，出具编号为中审亚太审字（2019）020663-1 号标准无保留意见审计报告。中兴财光华会计师事务所对公司 2017 年度合并及母公司财务报表进行审计，出具了编号为中兴财光华审会字（2018）第 212104 号标准无保留意见审计报告。中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2018 年度的合并及母公司财务报表进行审计，出具编号为中审亚太审字（2019）020663 号标准无保留意见审计报告。中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）及中兴财光华会计师事务所具有证券从业资格。

本文中 2016-2018 年的财务数据来源于上述审计报告。

（四）合并报表范围变动情况

1、2016 合并报表范围变更情况

截至 2016 年末，公司较年初减少合并单位 1 家，为珠海市海川地产有限公司，较年初增加合并单位 3 家，为广州铎发汽车贸易有限公司、珠海市华平建设管理有限公司及珠海华富开发建设有限公司。

表 2016 年末减少合并单位情况表

序号	减少合并单位名称	减少合并原因
1	珠海市海川地产有限公司	海川地产增资扩股，控股权转移至珠海华发实业股份有限公司。

表 2016 年末增加合并单位情况表

序号	增加合并单位名称	增加合并原因
1	广州铎发汽车贸易有限公司	新设成立
2	珠海市华平建设管理有限公司	新设公司
3	珠海华富开发建设有限公司	无偿划转

2、2017 年合并报表范围变更情况

截至 2017 年末，发行人合并范围较 2016 年末增加 5 家子公司，具体情况如下。

表 2017 年末增加合并单位情况表

序号	子公司名称	变更原因
1	西藏华昇物流发展有限公司*1	新设公司
2	珠海华勤开发建设有限公司*2	新设公司
3	珠海华港建设投资有限公司*3	股权无偿划拨
4	珠海华发智谷投资运营有限公司*4	新设公司
5	珠海市珠海大会堂管理有限公司*5	股权无偿划拨

注 1：本公司的子公司珠海华发商贸控股有限公司根据珠国资(2017)330 号文的批复，出资 52,000,000.00 元设立西藏华昇物流发展有限公司，持股比例为 100%。

注 2：本公司全资子公司珠海富山工业园投资开发有限公司根据珠国资【2017】324 号文，出资 1000 万元设立珠海华勤开发建设有限公司，持股比例为 100%。

注 3：根据珠国资[2017]435 号《关于无偿划转珠海华港建设投资有限公司 100%股权至珠海华发城市运营投资控股有限公司的处理意见》，同意将珠海华港建设投资有限公司 100%股权无偿划转至本公司全资子公司珠海华发城市运营投资控股有限公司，划转基准日为 2016 年 12 月 31 日。

注 4：本公司全资子公司珠海华昕开发建设有限公司根据珠国资【2017】268 号文“关于华昕开发建设有限公司出资设立珠海华发智谷投资运营有限公司的相关意见”出资 20,000 万元成立了全资子公司珠海华发智谷投资运营有限公司，持股比例为 100%。

注 5：根据 2017 年 5 月 23 日珠海市文化体育旅游局珠文体旅函[2017]187 号文件，同意珠海大会堂由全民所有制企业改制为有限责任公司，100%国有股权由珠海市文化体育旅游局无偿划归本公司全资子公司珠海华发国际会展管理有限公司所有。

3、2018 年合并报表范围变更情况

2018 年，发行人新增纳入合并范围的子公司 5 家，不再纳入合并范围的子公司 2 家，具体情况如下：

表 2018 年度新增纳入合并范围的控股子公司

序号	名称	变更原因
1	珠海华建联合投资控股有限公司 *①	设立
2	珠海华瀚医疗项目管理有限公司 *②	设立
3	珠海华发汇炬济康建设有限公司 *③	设立
4	华发城市运营（香港）有限公司 *④	设立

5	珠海华发国际会展有限公司 *⑤	设立
---	-----------------	----

注：① 根据珠海市国资委珠国资【2017】417 号“关于华发城市运营与建信投资共同出资设立珠海华建联合有限公司的意见”，子公司珠海华发城市运营投资控股有限公司出资人民币 229,000 万元，与建信（北京）投资基金管理有限责任公司共同出资成立珠海华建联合有限公司，持股比例为 51%。

② 根据珠海市国资委珠国资【2018】169 号“关于华发集团出资设立珠海华瀚医疗项目管理有限公司的意见”，子公司珠海华发城市运营投资控股有限公司出资 52,250 万元，与中建三局第一建设工程有限责任公司共同出资设立珠海华瀚医疗项目管理有限公司，持股比例为 95%。

③ 根据珠海市国资委珠国资【2018】224 号“关于华发集团出资设立珠海华发汇炬济康建设有限公司的意见”，子公司珠海华发城市运营投资控股有限公司出资 8,491.50 万元，与上海宝冶集团有限公司、珠海汇炬项目管理有限公司共同出资设立珠海华发汇炬济康建设有限公司，持股比例为 90%。

④ 根据珠海市国资委珠国资【2018】110 号“关于珠海华发城市运营出资设立华发城市运营（香港）有限公司及华发城市运营（以色列）有限公司的意见”，子公司珠海华发城市运营投资控股有限公司出资美元 990 万元成立华发城市运营（香港）有限公司，持股比例为 100%。

⑤ 根据珠海市国资委珠国资【2017】442 号“关于珠海华发国际会展管理有限公司出资设立珠海华发国际会展有限公司的意见”，同意子公司珠海华发国际会展管理有限公司出资 500 万元设立珠海华发国际会展有限公司，持股比例 100%。

表 2018 年度不再纳入合并范围的子公司

序号	名称	变更原因
1	珠海十字门城建有限公司*	丧失控制权
2	珠海市海润房地产开发有限公司*	丧失控制权

*珠海十字门城建有限公司包含其持股 55% 的子公司珠海市海润房地产开发有限公司。珠海十字门城建有限公司原为珠海十字门中央商务区建设控股有限公司全资子公司。2018 年 12 月 12 日华发股份通过广东联合产权交易中心成功竞得十字门城建挂牌的 50.00% 股权，并取得其董事会中半数以上表决权，因此本公司丧失对上述公司的控制权。

4、2019 年 6 月末合并报表范围变更情况

2019 年上半年，发行人新增纳入合并范围的子公司 2 家，不再纳入合并范围的子公司 3 家，具体情况如下：

表 2019 年上半年新增纳入合并范围的控股子公司

序号	名称	变更原因
1	珠海一通电器有限公司 *①	收购
2	华发城市运营（以色列）有限公司*②	设立

注：①2019 年 4 月子公司珠海华昕开发建设有限公司通过股权收购的方式取得珠海一通电器有限公司 80% 的股权，根据《股权转让协议》，本次股权收购确定的股权转让价格为 50,989,878.13 元，一通电器公司于 2019 年 4 月 3 日修改了公司章程并完成了工商登记变更手续。

②根据珠海市国资委珠国资【2018】110 号“关于珠海华发城市运营出资设立华发城市运营（香港）有限公司及华发城市运营（以色列）有限公司的意见”，子公司珠海华发城市运营投资控股有限公司出资新谢克尔 1,500 万成立华发城市运营（以色列）有限公司，持股比例为 100%。

表 2019 年上半年不再纳入合并范围的子公司

序号	名称	变更原因
----	----	------

1	珠海华发物业管理服务有限公司	丧失控制权
2	珠海华发楼宇电梯工程有限公司（原珠海市华发电梯工程有限公司）	丧失控制权
3	珠海华发市政综合服务有限公司	丧失控制权

注：珠海市国资委【2019】143号“关于无偿划转珠海华发现代服务投资控股有限公司所持有珠海华发物业管理服务有限公司 100%股权的处理意见”，将发行人相关子公司按帐面净值无偿划转至北京九郡房地产开发有限公司。

二、最近三年及一期的财务报表

（一）近三年及一期合并资产负债表、利润表及现金流量表

1、发行人近三年及一期合并资产负债表

表 2016-2018 年末及 2019 年 1-6 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 6 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动资产：				
货币资金	2,761,673.51	2,586,553.97	1,393,640.72	1,309,791.43
应收票据及应收账款	497,475.83	245,194.26	149,117.17	64,469.22
其中：应收票据	96,844.06	12,935.00	11,107.40	299.95
应收账款	400,631.77	232,259.26	138,009.77	64,169.27
预付款项	51,492.25	42,824.56	75,397.93	79,675.81
其他应收款(合计)	135,985.86	122,244.57	22,156.33	14,969.76
其中：应收股利	3,923.67	3,923.67	6,328.50	-
应收利息	5,997.17	3,024.15	546.39	1,569.79
其他应收款	126,065.02	115,296.75	15,281.45	13,399.97
存货	2,393,768.90	2,320,893.32	2,388,379.83	2,386,489.17
其他流动资产	297,558.33	429,883.67	758,776.10	819,064.86
流动资产合计	6,137,954.69	5,747,594.35	4,787,468.08	4,674,460.25
非流动资产：				
持有至到期投资	-	-	5,000.00	5,000.00
长期应收款	332.62	-	-	-
长期股权投资	1,004,754.31	977,980.64	724,112.72	678,917.95
投资性房地产	178,218.23	178,218.23	604,027.26	525,232.17
固定资产	711,486.98	726,826.98	162,462.94	245,102.89
在建工程	38,973.56	25,284.42	8,701.61	723.37
无形资产	185,941.32	186,870.27	65,196.72	3,177.57
商誉	2,102.87	1,865.96	1,865.96	1,865.96
长期待摊费用	481.87	878.62	983.75	869.98
递延所得税资产	6,764.80	7,407.00	5,327.26	4,332.78
其他非流动资产	2,644.17	2,585.31	89,371.99	101,359.96
非流动资产合计	2,131,700.73	2,107,917.43	1,667,050.20	1,566,582.64

项目	2019 年 6 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
资产总计	8,269,655.42	7,855,511.78	6,454,518.28	6,241,042.88
流动负债:				
短期借款	634,890.03	603,435.93	391,868.69	369,995.00
应付票据及应付账款	64,578.93	78,965.82	279,438.16	726,779.08
其中: 应付票据	16,457.98	31,204.83	92,460.79	58,072.10
应付账款	48,120.95	47,760.99	186,977.37	668,706.99
预收款项	109,155.71	161,915.68	129,382.23	91,859.40
应付职工薪酬	20,159.65	38,393.75	26,955.73	20,458.32
应交税费	40,630.62	50,801.14	69,513.79	35,959.10
其他应付款(合计)	390,417.20	357,294.18	261,194.96	175,898.79
其中: 应付利息	59,496.13	45,580.95	39,836.26	30,854.99
应付股利	1,063.00	1,063.00	-	-
其他应付款	329,858.08	310,650.23	221,358.70	145,043.80
一年内到期的非流动负 债	400,905.37	472,839.09	22,694.35	252,149.00
其他流动负债	400,000.00	201,783.13	801,234.38	600,000.00
流动负债合计	2,060,737.52	1,965,428.72	1,982,282.30	2,273,098.69
非流动负债:				
长期借款	825,457.35	667,251.75	569,237.30	324,540.75
应付债券	846,794.80	846,920.69	846,428.09	845,045.61
长期应付款(合计)	15,029.37	32,333.27	114,987.95	112,121.46
其中: 长期应付款	-	446.14	90,175.96	102,381.62
专项应付款	15,029.37	31,887.14	24,812.00	9,739.84
递延所得税负债	37,583.56	37,307.99	32,755.73	32,824.86
递延收益-非流动负债	170.00	170.00	170.00	2,504.20
非流动负债合计	1,725,035.08	1,583,983.71	1,563,579.07	1,317,036.88
负债合计	3,785,772.60	3,549,412.43	3,545,861.37	3,590,135.57
股东权益:				
股本(实收资本)	120,342.43	120,342.43	100,000.00	100,000.00
其它权益工具	1,004,000.12	876,914.00	876,914.00	696,914.00
其中: 优先股	-	-	-	-
永续债	1,004,000.12	876,914.00	876,914.00	696,914.00
资本公积	2,621,874.42	2,638,063.81	1,409,426.45	1,412,348.99
其它综合收益	9,507.30	12,331.23	-4,286.85	-2,821.28
盈余公积金	20,186.11	20,186.11	20,186.11	8,356.17
未分配利润	288,364.22	237,825.18	212,118.18	181,523.09
归属于母公司股东权益	4,064,274.61	3,905,662.76	2,614,357.89	2,396,320.97
少数股东权益	419,608.21	400,436.59	294,299.03	254,586.34
股东权益合计	4,483,882.82	4,306,099.35	2,908,656.91	2,650,907.32
负债和股东权益总计	8,269,655.42	7,855,511.78	6,454,518.28	6,241,042.88

2、发行人近三年及一期合并利润表

表 2016-2018 年及 2019 年 1-6 月合并利润表

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年	2017 年	2016 年
一、营业总收入	1,764,410.94	1,978,326.88	1,565,672.65	1,356,504.80
减：营业成本	1,602,167.59	1,616,663.20	1,181,663.01	1,137,302.43
税金及附加	3,853.72	9,713.23	4,404.30	5,316.52
销售费用	3,731.74	11,443.01	7,742.99	8,864.27
管理费用	33,336.09	69,993.15	56,796.83	41,484.94
财务费用	39,108.70	67,513.98	81,758.68	75,663.10
资产减值损失	961.41	4,382.27	-324.32	3,111.91
加：其他收益	97.49	769.42	661.89	-
投资收益	29,200.99	66,098.40	61,885.16	53,352.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	29,200.99	38,508.96	57,830.96	52,840.24
公允价值变动净收益	-	2,690.15	-	-
二、营业利润	110,550.17	268,176.02	296,178.22	138,114.35
加：营业外收入	565.49	445.89	380.69	1,049.80
减：营业外支出	1,665.54	839.87	3,298.43	348.04
三、利润总额	109,450.12	267,782.04	293,260.48	138,816.11
减：所得税费用	35,162.54	54,299.03	66,442.89	33,390.23
四、净利润	74,287.58	213,483.02	226,817.59	105,425.88
五、归属于母公司所有者的净利润	56,435.84	159,645.80	156,562.03	90,353.62
少数股东损益	17,851.74	53,837.22	70,255.56	15,072.26
六、其他综合收益	-2,719.56	17,531.61	-1,726.91	-2,953.78
七、综合收益总额	71,568.02	231,014.63	225,090.68	102,472.10
归属于母公司所有者的综合收益总额	53,611.91	176,263.88	155,096.46	87,532.34
归属于少数股东的综合收益总额	17,956.10	54,750.75	69,994.22	14,939.76

3、发行人近三年及一期合并现金流量表

表 2016-2018 年及 2019 年 1-6 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年	2017 年	2016 年
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	1,682,406.74	2,125,429.28	1,651,714.73	1,721,201.81
收到的税费返还	35.53	3,826.67	3,727.35	2,527.69
收到其他与经营活动有关的现金	29,578.84	213,628.05	42,157.56	27,999.80
经营活动现金流入小计	1,712,021.11	2,342,883.99	1,697,599.64	1,751,729.30

项目	2019年1-6月	2018年	2017年	2016年
购买商品、接受劳务支付的现金	1,863,743.97	2,111,888.21	1,500,213.85	1,262,343.93
支付给职工以及为职工支付的现金	67,377.36	102,528.32	81,342.24	60,029.27
支付的各项税费	56,165.82	100,392.77	46,278.45	43,708.88
支付其他与经营活动有关的现金	28,966.07	101,416.36	46,527.02	61,148.87
经营活动现金流出小计	2,016,253.22	2,416,225.66	1,674,361.56	1,427,230.95
经营活动产生的现金流量净额	-304,232.11	-73,341.67	23,238.08	324,498.35
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	181,933.63	731,047.51	1,249,200.00	275,635.49
取得投资收益收到的现金	-	22,607.76	37,453.10	37,411.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.01	-	114.42	980.37
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-10,699.14	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	7,011.91
投资活动现金流入小计	171,234.49	753,655.27	1,286,767.52	321,039.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,734.68	249,698.37	204,414.17	176,829.01
投资支付的现金	33,701.68	462,133.58	1,204,304.23	1,223,320.48
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	5,098.99	-	-887.40	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	1,484.55
投资活动现金流出小计	46,535.35	711,831.95	1,407,831.00	1,401,634.03
投资活动产生的现金流量净额	124,699.14	41,823.32	-121,063.48	-1,080,594.66
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	127,086.12	1,420,521.75	180,000.00	420,500.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	220,521.75	-	500.00
取得借款收到的现金	1,284,004.10	3,165,572.65	2,910,534.47	2,201,774.80
收到其他与筹资活动有关的现金	16,331.77	89,294.23	80,653.97	745,114.41
筹资活动现金流入小计	1,427,421.99	4,675,388.63	3,171,188.43	3,367,389.21
偿还债务支付的现金	968,281.02	3,047,137.91	2,688,854.88	1,575,163.42
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	76,389.49	341,658.66	291,186.28	217,339.03
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	44,000.00	38,300.00	8,158.99
支付其他与筹资活动有关的现金	82,291.63	5,614.04	66,047.42	34,431.69
筹资活动现金流出小计	1,126,962.14	3,394,410.60	3,046,088.59	1,826,934.14
筹资活动产生的现金流量净额	300,459.85	1,280,978.03	125,099.85	1,540,455.07
四、汇率变动对现金的影响	73.80	-228.26	-498.73	114.20

项目	2019年1-6月	2018年	2017年	2016年
五、现金及现金等价物净增加额	121,000.69	1,249,231.42	26,775.72	784,472.96
加：期初现金及现金等价物余额	2,545,179.21	1,295,947.78	1,269,172.07	484,699.11
期末现金及现金等价物余额	2,666,179.89	2,545,179.21	1,295,947.78	1,269,172.07

（二）近三年及一期母公司资产负债表、利润表及现金流量表

1、母公司近三年及一期资产负债表

表 2016-2018 年及 2019 年 1-6 月母公司资产负债表

单位：万元

项目	2019年6月末	2018年末	2017年末	2016年末
流动资产：				
货币资金	1,516,127.74	1,289,792.17	374,995.60	233,234.91
应收票据及应收账款	237.39	40.00	233.75	132.43
其中：应收账款	237.39	40.00	233.75	132.43
其他应收款(合计)	1,920,139.67	1,627,216.34	1,227,077.91	1,017,630.83
其中：应收股利	3,923.67	3,923.67	66,328.50	20,000.00
应收利息	50,106.74	12,295.56	8,500.57	19,366.20
其他应收款	1,866,109.26	1,610,997.11	1,152,248.84	978,264.63
其他流动资产	462,100.01	598,068.00	741,685.25	650,668.05
流动资产合计	3,898,604.81	3,515,116.50	2,343,992.51	1,901,666.22
非流动资产：				
长期股权投资	598,794.48	592,250.88	558,026.38	525,098.60
固定资产	56,754.10	57,379.92	58,708.16	60,036.68
非流动资产合计	655,548.58	649,630.81	616,734.54	585,135.28
资产总计	4,554,153.38	4,164,747.31	2,960,727.05	2,486,801.50
流动负债：				
短期借款	266,800.00	404,800.00	169,000.00	90,000.00
应付票据及应付账款	0.10	0.10	30.22	11.73
其中：应付账款	0.10	0.10	30.22	11.73
应付职工薪酬	351.29	684.44	331.28	269.33
应交税费	142.80	1,150.53	59.10	175.46
其他应付款(合计)	41,117.32	34,396.14	39,639.58	30,085.51
其中：应付利息	39,859.10	-	39,537.14	29,981.64
应付股利	1,063.00	-	-	-
其他应付款	195.22	-	102.44	103.87
一年内到期的非流动负债	299,836.23	299,559.21	-	-
其他流动负债	400,000.00	200,000.00	800,000.00	600,000.00
流动负债合计	1,008,247.75	940,590.41	1,009,060.18	720,542.03
非流动负债：				
长期借款	351,990.00	162,000.00	99,000.00	100,000.00
应付债券	846,794.80	846,920.69	846,428.09	845,045.61

项目	2019 年 6 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
非流动负债合计	1,198,784.80	1,008,920.69	945,428.09	945,045.61
负债合计	2,207,032.54	1,949,511.10	1,954,488.27	1,665,587.63
所有者权益(或股东权益):				
股本(实收资本)	120,342.43	120,342.43	100,000.00	100,000.00
其它权益工具	1,004,000.12	876,914.00	876,914.00	696,914.00
资本公积	1,198,401.96	1,199,334.95	10,483.60	9,621.09
其它综合收益	-1,047.42	2,380.47	-2,116.96	-2,116.96
盈余公积	20,186.11	20,186.11	20,186.11	8,356.17
未分配利润	5,237.64	-3,921.76	772.03	8,439.56
股东权益合计	2,347,120.84	2,215,236.21	1,006,238.78	821,213.86
负债和股东权益总计	4,554,153.38	4,164,747.31	2,960,727.05	2,486,801.50

2、母公司近三年及一期利润表

表 2016-2018 年及 2019 年 1-6 月母公司利润表

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年	2017 年	2016 年
一、营业总收入	2,828.65	18,296.85	669.82	2,794.99
二、营业总成本	2,325.68	6,236.66	15,566.87	13,876.52
其中：营业成本	688.88	1,458.33	1,470.73	1,488.74
税金及附加	70.98	529.35	116.14	109.20
管理费用	678.08	2,067.38	2,265.21	653.50
财务费用	-3,763.62	2,121.60	11,714.79	11,625.09
资产减值损失	-	60.00	-	-
加：其他收益	0.81	-	-	-
投资收益	9,901.06	117,183.27	133,196.24	119,369.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	9,901.06	24,456.96	25,888.22	9,926.03
三、营业利润	15,056.19	129,243.46	118,299.19	108,287.64
加：营业外收入	-	1.55	0.25	0.03
减：营业外支出	-	-	0.02	-
四、利润总额	15,056.19	129,245.01	118,299.42	108,287.67
减：所得税	-	-	-	-
五、净利润	15,056.19	129,245.01	118,299.42	108,287.67
六、其他综合收益	-3,427.89	4,497.43	-	-2,116.96
七、综合收益总额	11,628.30	133,742.44	118,299.42	106,170.71

3、母公司近三年及一期现金流量表

表 2016-2018 年及 2019 年 1-6 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年	2017 年	2016 年
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	2,875.07	19,535.83	88,049.60	3,235.27
收到其他与经营活动有关的现金	19,702.25	161,877.04	2,920.73	2,208.30
经营活动现金流入小计	22,577.32	181,412.87	90,970.34	5,443.57
购买商品、接受劳务支付的现金	72.54	132.08	171.19	187.61
支付给职工以及为职工支付的现金	904.77	890.37	629.27	231.68
支付的各项税费	1,245.96	390.32	382.71	250.85
支付其他与经营活动有关的现金	1,732.97	612,983.98	176,922.98	7,528.59
经营活动现金流出小计	3,956.23	614,396.75	178,106.15	8,198.73
经营活动产生的现金流量净额	18,621.08	-432,983.87	-87,135.82	-2,755.16
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	269,668.00	929,300.00	1,195,000.00	181,450.00
取得投资收益收到的现金	-	159,054.82	67,308.03	122,999.82
投资活动现金流入小计	269,668.00	1,088,354.82	1,262,308.03	304,449.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	0.37	0.84	0.62	-
投资支付的现金	134,703.42	785,800.00	1,298,405.56	1,138,954.77
投资活动现金流出小计	134,703.79	785,800.84	1,298,406.18	1,138,954.77
投资活动产生的现金流量净额	134,964.22	302,553.98	-36,098.16	-834,504.94
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	127,086.12	1,200,000.00	180,000.00	420,000.00
取得借款收到的现金	570,350.00	1,943,800.00	1,877,545.00	1,680,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	81,757.75	-	579,292.08
筹资活动现金流入小计	697,436.12	3,225,557.75	2,057,545.00	2,679,292.08
偿还债务支付的现金	319,700.10	1,946,200.00	1,601,445.00	843,862.51
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	47,613.55	230,782.50	180,986.77	119,195.19
支付其他与筹资活动有关的现金	257,372.19	3,348.79	10,118.56	651,409.21
筹资活动现金流出小计	624,685.84	2,180,331.29	1,792,550.34	1,614,466.90
筹资活动产生的现金流量净额	72,750.28	1,045,226.47	264,994.66	1,064,825.17
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	226,335.58	914,796.57	141,760.69	227,565.07
加：年初现金及现金等价物余额	1,289,792.17	374,995.60	233,234.91	5,669.83
六、期末现金及现金等价物余额	1,516,127.74	1,289,792.17	374,995.60	233,234.91

三、最近三年及一期主要财务指标

表 最近三年及一期合并财务报表口径下的主要财务指标

财务指标	2019 年 1-9 月	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
流动比率（倍）	3.05	2.98	2.92	2.42	2.06

财务指标	2019 年 1-9 月	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
速动比率（倍）	1.76	1.82	1.74	1.21	1.01
资产负债率（%）	45.65	45.78	45.18	54.94	57.52
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.77	2.14	2.44	3.09	1.76
毛利率（%）	8.49	9.19	18.28	24.53	16.16
营业利润率（%）	8.28	8.98	17.79	24.25	15.77
净资产收益率（%）	1.87	1.69	5.92	8.16	4.28
总资产收益率（%）	1.02	0.92	2.98	3.57	1.83
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
应收账款周转率（次/年）	7.20	5.58	10.69	15.49	7.55
存货周转率（次/年）	0.87	0.68	0.69	0.49	0.47
总资产周转率（次/年）	1.02	0.22	0.28	0.25	0.24

注：上述财务指标计算方法如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

资产负债率=(负债总额/资产总额)×100%

EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销)/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入×100%

营业利润率=(营业收入-营业成本-营业税金及附加)/营业收入×100%

净资产收益率=净利润/平均股东权益×100%

总资产收益率=净利润/平均总资产×100%

贷款偿还率=(实际贷款偿还额/应偿还贷款额)×100%

利息偿还率=(实际支付利息/应付利息)×100%

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率=营业成本/存货平均余额

总资产周转率=营业收入/平均总资产

四、主要财务数据分析

根据发行人经审计的最近三年财务报告及最近一期未经审计的财务报表，管理层对公司资产负债结构、现金流量情况、偿债能力和盈利能力及本次公司债券发行后发行人资产负债结构的变化进行了如下分析：

（一）资产负债结构分析

1、资产结构分析

2016-2019 年 6 月末，发行人主要资产构成情况见下表：

单位：万元

项目	2019 年 6 月末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	6,137,954.69	74.22%	5,747,594.35	73.17%
非流动资产合计	2,131,700.73	25.78%	2,107,917.43	26.83%
资产合计	8,269,655.42	100.00%	7,855,511.78	100.00%
项目	2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	4,787,468.08	74.17%	4,674,460.25	74.90%
非流动资产合计	1,667,050.20	25.83%	1,566,582.64	25.10%
资产合计	6,454,518.28	100.00%	6,241,042.88	100.00%

最近三年及一期末，发行人的总资产分别为 6,241,042.88 万元、6,454,518.28 万元、7,855,511.78 万元和 8,269,655.42 万元。2018 年末发行人总资产较 2017 年末增加 1,400,993.50 万元，增幅为 21.70%，主要系发行人 2018 年引入战略投资者，导致货币资金增长较多。报告期内发行人总资产总体呈上升趋势。

(1) 流动资产分析

表 发行人近三年及一期流动资产构成情况

单位：万元

项目	2019 年 6 月末		2018 年	
	金额	占比	金额	占比
货币资金	2,761,673.51	44.99%	2,586,553.97	45.00%
应收票据及应收账款	497,475.83	8.10%	245,194.26	4.27%
预付款项	51,492.25	0.84%	42,824.56	0.75%
其他应收款	135,985.86	2.22%	122,244.57	2.13%
存货	2,393,768.90	39.00%	2,320,893.32	40.38%
其他流动资产	297,558.33	4.85%	429,883.67	7.48%
流动资产合计	6,137,954.69	100.00%	5,747,594.35	100.00%
项目	2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,393,640.72	29.11%	1,309,791.43	28.02%
应收票据及应收账款	149,117.17	3.11%	64,469.22	1.38%

预付款项	75,397.93	1.57%	79,675.81	1.70%
其他应收款	22,156.34	0.46%	14,969.76	0.32%
存货	2,388,379.83	49.89%	2,386,489.17	51.05%
其他流动资产	758,776.10	15.85%	819,064.86	17.52%
流动资产合计	4,787,468.08	100.00%	4,674,460.25	100.00%

近三年及一期末，流动资产中存货及货币资金占比较大，合计占当期流动资产比重分别为 79.07%、79.00%、85.38% 及 83.99%。

1) 货币资金

近三年及一期末，公司的货币资金余额分别为 1,309,791.43 万元、1,393,640.72 万元、2,586,553.97 万元和 2,761,673.51 万元，分别占当年流动资产的比例为 28.02%、29.11%、45.00% 和 44.99%。公司货币资金 2017 年末较 2016 年末增加 83,849.29 万元，增长 6.40%；2018 年末较 2017 年末增加 1,192,913.25 万元，增长 85.60%，主要原因是 2018 年增资，银行存款有所增加。2019 年 6 月末较 2018 年末增加 175,119.54 万元，增加 6.77%。

2) 应收票据及应收账款

近三年及一期末，公司的应收票据及应收账款分别为 64,469.22 万元、149,117.17 万元、245,194.26 万元和 497,475.83 万元，分别占当年流动资产的比例为 1.38%、3.11%、4.27% 和 8.10%。其中，应收账款分别为 64,169.27 万元、138,009.77 万元、232,259.26 万元和 400,631.77 万元。公司应付票据及应收账款 2017 年末较 2016 年末增加 84,647.95 万元，增长 131.30%；2018 年末较 2017 年末增加 96,077.09 万元，增加 64.43%；2019 年 6 月末较 2018 年末增加 252,281.57 万元，增加 102.89%。最近三年一期，发行人应收账款增长主要系应收土地收益分成款增加。

截至 2018 年末，应收账款前 5 名的客户欠款金额合计为 171,524.62 万元，占应收账款总额的 71.66%；2019 年 6 月末前 5 名客户欠款金额合计 341,618.93 万元，占应收账款总额的比例为 84.27%，较 2018 年末增长 170,094.31 万元，增长 99.17%。主要系应收土地一级开发收益款增加。

表 2018 年末应收账款前五名

单位：万元、%

债务单位	账面余额	占比	账龄	是否关联方	款项性质
珠海市富山工业园管理委员会	90,277.38	37.72	1 年以内	否	土地收益分成款
珠海市横琴新区管理委员会	25,296.16	10.57	1 年以内	否	土地收益分成款
上海泽侓石油化工有限公司	23,145.00	9.67	1 年以内	否	货款
珠海市保税区财政局	21,376.28	8.93	1 年以内	否	土地收益分成款
广东建星建造集团有限公司	11,429.81	4.78	1 年以内	否	货款
合计	171,524.62	71.66			

表 2019 年 6 月末应收账款前五名

单位：万元

债务单位	账面余额	占比	账龄	是否关联方	款项性质
珠海市富山工业园管理委员会	132,556.79	32.70%	1 年以内	否	土地收益分成款
珠海市金湾区财政局	124,909.65	30.81%	1 年以内	否	土地收益分成款
珠海高新技术产业开发区发展和改革和财政局	40,731.22	10.05%	1 年以内	否	土地收益分成款
上海泽侓石油化工有限公司	22,045.00	5.44%	1 年以内	否	货款
珠海保税区管理委员会财政局	21,376.28	5.27%	1 年以内	否	土地收益分成款
合计	341,618.93	84.27%			

3) 预付款项

近三年及一期末，公司的预付款项分别为 79,675.81 万元、75,397.93 万元、42,824.56 万元和 51,492.25 万元，占当年流动资产的比例分别为 1.70%、1.57%、0.75%和 0.84%。公司预付款项 2017 年末较 2016 年末减少 4,277.88 万元，减少 5.37%；2018 年末较 2017 年末减少 32,573.37 万元，减少 43.20%，主要原因是预付拆迁补偿款及货款减少。2019 年 6 月末较 2018 年末增加 8,667.69 万元，增加 20.24%，主要原因是预付货款增加。

4) 其他应收款

近三年及一期末，公司其他应收款分别为 14,969.76 万元、22,156.33 万元、122,244.57 万元和 135,985.86 万元，占当年流动资产的比例分别为 0.32%、0.46%、2.13%和 2.22%。近三年公司其他应收款公司计提的坏账准备金额分别为 123.86

万元和 159.47 万元和 1,291.69 万元。公司其他应收款账龄多集中在 1 年以内，2016-2018 年，1 年以内其他应收款占比分别为 77.63%、78.75%、77.95%。公司坏账准备金额的计提原则如下：对应收内部关联企业、政府部门、公司内部职工的款项以及备用金不计提坏账准备（经评估无回款风险）。对其他款项按账龄分析法计提坏账（1 年以内按余额的 10%，1 至 2 年按余额的 20%，2 至 3 年按余额的 40%，3 年以上按余额的 60%）；债务单位现金流量严重不足，资不抵债等原因导致短期内无法收回的应收款项，本公司全额计提坏账准备，2016-2018 年末，分别为 0.00 万元、0.00 万元和 1,000 万元。

公司其他应收账款主要为非经营性关联方往来款，变动主要原因是华发集团为提高资金使用效率，降低资金使用成本，通过珠海华发集团财务有限公司对资金进行统筹管理，调剂资金余缺，并在华发集团内部（上市公司除外）资金管理上主要采取统收统支模式，从而形成发行人与集团之间往来款。发行人制定了《珠海华发综合发展有限公司融资管理办法》、《珠海华发综合发展有限公司资金管理暂行办法》，对内部资金管理制度进行规范。

表 2018 年末其他应收款前五名

单位：万元

债务单位	账面余额	占比	账龄	是否关联方	款项性质	经营性/非经营性
珠海市纺织工业集团公司	46,737.54	40.09%	1 年以内	否	往来款	非经营性
珠海市海川地产有限公司	34,265.63	29.39%	1 年以内	是	减资款	经营性
阳江华阳开发建设有限公司	11,850.80	10.16%	2-3 年	是	往来款	非经营性
珠海经济特区南屏企业集团公司	3,500.00	3.00%	3 年以内	否	保证金	经营性
广东富源实业集团有限公司	2,217.80	1.90%	1 年以内	否	往来款	非经营性
合计	98,571.77	84.54%				

表 2019 年 6 月末其他应收款前五名

单位：万元

单位名称	金额	占比	账龄	是否关联方	款项性质	经营性/非经营性
珠海市纺织工业集团公司	48,792.04	38.33%	1 年以内	否	往来款	非经营性

珠海市香洲上冲农贸市场有限公司	31,000.00	24.36%	1年以内	否	往来款	非经营性
阳江华阳开发建设有限公司	12,427.80	9.76%	2-3年	是	往来款	非经营性
珠海经济特区南屏企业集团公司	5,420.00	4.26%	3年以上	否	保证金	经营性
珠海友利实业股份有限公司	2,700.00	2.12%	1年以内	否	保证金	经营性
合计	100,339.84	78.83%				

截至 2018 末，发行人非关联方的其他应收款余额为 76,379.15 亿元,主要包括：往来款及保证金等。根据发行人经营和业务发展需要，未来新增的其他应收款可能会涉及非关联方。

发行人 2016-2018 年其他应收款的净额分别为 13,399.97 万元、15,281.45 万元和 115,296.75 万元，整体金额呈现大幅度上升。

发行人其他应收款中非经营性往来占款主要由正常业务开展而产生的资金调配行为所形成，截至 2019 年 6 月 30 日，发行人非经营性其他应收款方主要为珠海市纺织工业集团公司，根据珠海市政府工作安排，由发行人子公司珠海华昕开发建设有限公司向珠海市纺织工业集团公司提供贷款，协助市政府妥善解决珠海市纺织工业集团公司历史债务，盘活存量资产问题。回款安排为：按照合同约定未来 5 年内回收。截至 2019 年 6 月 30 日，发行人对珠海市香洲上冲农贸市场有限公司的其他应收款金额为 31,000.00 万元，是发行人子公司向珠海市香洲上冲农贸市场有限公司提供的拆借资金，由后者参与珠海市的相关旧改工作，合同约定于 2019 年末回款。截至 2019 年 6 月 30 日，发行人对阳江华阳开发建设有限公司的其他应收款金额为 12,427.80 万元，主要是对阳江华阳开发建设有限公司参与相关扶贫项目开发的资金需求提供贷款，未来根据项目的开发进度确定回款安排。

5) 存货

近三年及一期末，公司的存货分别为 2,386,489.17 万元、2,388,379.83 万元、2,320,893.32 万元和 2,393,768.90 万元，占当年流动资产的比例分别为 51.05%、49.89%、40.38%和 39.00%。公司存货以土地开发成本为主，开发成本主要包括土地取得成本、建筑安装工程支出、资本化的利息以及其他直接和间接开发费用，

2016-2018 年，开发成本占存货的比重分别为 99.70%、95.14%和 95.82%。公司计入存货-开发成本的土地均为出让地，发行人已取得土地使用权，并支付全部出让金。由于发行人土地主要集中在国家级新区珠海横琴新区，土地价格持续上涨，并已大幅超过土地入账价格，因此发行人未计提跌价准备，只对存货中的原材料、低值易耗品、库存商品计提跌价准备，2016-2018 年，发行人计提的存货跌价准备分别为 23.14 万元、104.43 万元和 112.43 万元。

公司存货 2017 年末较 2016 年末增加 1,890.66 万元，基本持平；2018 年末较 2017 年末减少 67,486.51 万元，减少 2.83%。2019 年 6 月末较 2018 年末增加 72,875.58 万元，增加 3.14%。报告期内，发行人存货规模变动不大。

近三年及一期，公司存货的具体构成如下表所示：

表 近三年及一期公司存货明细情况表

单位：万元

项目	2019 年 6 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
原材料	4.92	4.12	-	8.10
低值易耗品	1,079.92	1,080.21	905.35	86.14
库存商品	7,536.79	65,446.10	112,202.86	4,914.05
工程施工	132.93	134.89	185.11	295.85
发出商品	12,640.40	30,429.01	2,712.38	1,818.30
开发成本	2,372,373.94	2,223,798.99	2,272,374.13	2,379,366.72
合计	2,393,768.90	2,320,893.32	2,388,379.83	2,386,489.17

其中，近三年公司存货-开发成本明细情况如下表所示：

表 近三年公司存货-开发成本明细情况表

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
十字门中央商务区（二级开发）	1,372,437.31	1,486,786.63	1,401,351.18
十字门中央商务区（一级开发）	81,924.08	70,225.69	356,675.30
珠海艺术馆	26,773.28	25,856.44	24,466.57
富山产业新城	111,980.25	52,801.82	26,670.39
沁园保障房	0.00	5,083.36	4,998.91
科技创新海岸（北围）片区项目	345.05	7,881.55	14,177.32
斗门“一河两岸”综合开发项目	36,308.25	44,667.69	34,834.12
金湾航空城项目	68,028.15	19,288.89	634.99
城市之心一期工程	33,863.26	20,508.51	10,131.09
华发城建国际海岸花园	0.00	216,580.64	195,228.22

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
横琴国际金融大厦项目	210,409.50	160,786.33	111,155.62
珠海保税区二期项目	4,503.74	9,885.55	24,583.42
高新唐家总部基地项目	26,984.02	27,017.07	20,726.08
横琴澳门青年创业谷	94,936.39	81,018.47	68,986.88
横琴金融产业发展基地	0.00	1,155.31	2,548.65
南屏科技工业园配套项目	5,161.31	3,607.14	2,266.60
北山区域城市更新	26,579.35	10,539.34	7,235.03
华发智谷圆芯广场	25,127.53	20,925.51	0.00
高栏港综合保税区	2,081.59	1,209.55	0.00
富山工业园智造小镇生活中心	59,012.97	0.00	0.00
富山工业园产业服务中心	14,435.43	5,903.72	0.00
珠海市富山工业园起步区科创中心	16,022.19	0.00	0.00
珠海市富山工业园起步区邻里中心	659.47	0.00	0.00
珠海中学	4,000.99	0.00	0.00
拱北检验综合楼	561.25	0.00	0.00
其他	1,663.66	644.94	533.78
合计	2,223,798.99	2,272,374.13	2,307,204.16

6) 其他流动资产

近三年及一期末，公司的其他流动资产分别为 819,064.86 万元、758,776.10 万元、429,883.67 万元和 297,558.33 万元，占总资产比重分别为 13.12%、11.76%、5.47%和 3.60%。公司其他流动资产主要为关联方委托贷款，公司将闲置资金通过华发集团财务公司以委托贷款的方式借贷给华发集团体系内部的其他关联公司使用，利率以市场化的利率定价为主。

公司其他流动资产 2017 年末较 2016 年末减少 60,288.76 万元，减少 7.36%；2018 年末较 2017 年末减少 328,892.43 万元，减少 43.35%，主要原因是对集团公司委托贷款减少。2019 年 6 月末较 2018 年末减少 132,325.34 万元，减少 30.78%，主要原因是对集团公司委托贷款减少所致。如果未来借款人偿还借款能力下降，将会影响发行人其他流动资产的质量，进而对发行人偿债能力产生影响。

(2) 非流动资产分析

发行人近三年及一期非流动资产结构

单位：万元

项目	2019 年 6 月末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比
持有至到期投资	0.00	0.00%	-	0.00%
长期股权投资	1,004,754.31	47.13%	977,980.64	46.40%
投资性房地产	178,218.23	8.36%	178,218.23	8.45%
固定资产	711,486.98	33.38%	726,826.98	34.48%
在建工程	38,973.56	1.83%	25,284.42	1.20%
无形资产	185,941.32	8.72%	186,870.27	8.87%
商誉	2,102.87	0.10%	1,865.96	0.09%
长期待摊费用	481.87	0.02%	878.62	0.04%
递延所得税资产	6,764.80	0.32%	7,407.00	0.35%
其他非流动资产	2,644.17	0.12%	2,585.31	0.12%
非流动资产合计	2,131,700.73	100.00%	2,107,917.43	100.00%
项目	2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比
持有至到期投资	5,000.00	0.30%	5,000.00	0.32%
长期股权投资	724,112.72	43.44%	678,917.95	43.34%
投资性房地产	604,027.26	36.23%	525,232.17	33.53%
固定资产	162,462.94	9.75%	245,102.89	15.65%
在建工程	8,701.61	0.52%	723.37	0.05%
无形资产	65,196.72	3.91%	3,177.57	0.20%
商誉	1,865.96	0.11%	1,865.96	0.12%
长期待摊费用	983.75	0.06%	869.98	0.06%
递延所得税资产	5,327.26	0.32%	4,332.78	0.28%
其他非流动资产	89,371.99	5.36%	101,359.96	6.47%
非流动资产合计	1,667,050.20	100.00%	1,566,582.64	100.00%

1) 长期股权投资

近三年及一期末，公司长期股权投资分别为678,917.95万元、724,112.72万元、977,980.64万元和1,004,754.31万元，占当年非流动资产的比例分别为43.34%、43.44%、46.40%和47.13%。公司长期股权投资2017年末较2016年末增加45,194.77万元，增加6.66%；2018年末较2017年末增加253,867.92万元，增加35.06%，主要原因是发行人出售珠海十字门建设投资有限公司50%股权并丧失对其控制权，剩余持股转入长期股权投资核算。2019年6月末较2018年末增加26,773.67万元，增加2.74%。

表 2018 年末公司长期股权投资明细情况表

单位：万元

被投资单位名称	投资成本	2018 年末	占被投资单位注册资本比例
珠海华兆生态科技有限公司（原名为珠海华发金山保障房建设有限公司）	100.00	100.00	100.00%（注）
珠海市住房租赁发展投资有限公司（原名为珠海华发连湾保障房建设有限公司）	100.00	100.00	100.00%（注）
珠海华发安怡保障房建设有限公司	100.00	100.00	100.00%（注）
珠海华发集团财务有限公司	85,829.25	117,871.50	30.00%
华发股份	48,726.45	48,726.45	4.29%
珠海城际轨道实业有限公司	5,389.20	7,264.84	49.90%
中冶华发公共综合管廊有限公司	10,000.00	9,926.97	50.00%
珠海市海川地产有限公司	497.50	29,093.69	49.75%
珠海金融投资控股集团有限公司	459,987.00	511,839.61	42.26%
珠海智慧产业园发展有限公司	2,500.00	2,316.76	50.00%
珠海华发新科技投资控股有限公司	3,239.84	2,933.47	30.00%
珠海十字门城建有限公司*1	141,869.34	246,927.35	50.00%
珠海市金湾东部供电有限公司*2	780.00	780.00	39.00%
合计	759,118.58	977,980.64	-

注：珠海华兆生态科技有限公司、珠海市住房租赁发展投资有限公司、珠海华发安怡保障房建设有限公司三家子公司为代建市政项目，项目所需资金由财政承担，本公司不享有经营收益和承担经营风险，因此不纳入财务报表合并范围。

*1、根据国资委文件[2018]348号《关于珠海十字门城建有限公司公开挂牌引进战略投资者的备案意见》，同意珠海十字门城建有限公司以其50%股权引入新投资者增资，华发股份通过产权交易机构公开竞得珠海十字门城建有限公司50%股权，并在其董事会中拥有过半数表决权，因此公司丧失对珠海十字门城建有限公司控制权转为其他股权投资。

*2、根据国资委文件[2018]450号文件批复，珠海华金开发建设有限公司、广东电网有限公司及珠海市金航产业投资有限公司共同投资设立珠海市金湾东部供电有限公司，注册资本为人民币20,000万元，珠海华金开发建设有限公司出资7,800万元，占注册资本的39%，至2018年12月31日珠海华金开发建设有限公司共出资780万元。

2) 投资性房地产

近三年及一期末，公司投资性房地产分别为525,232.17万元、604,027.26万元、178,218.23万元和178,218.23万元，占当年非流动资产的比例分别为33.53%、36.23%、8.45%和8.36%，公司投资性房地产采用成本模式计量。发行人投资性房地产2017年末较2016年末增加78,795.09万元，增幅为15.00%，变动原因主要系下属子公司珠海华发珠澳发展有限公司横琴金融产业发展基地竣工交付用于出租和下属子公司珠海华发高新建设控股有限公司将出租的投资性房地产出售所致。2017年发行人投资性房地产系公司下属公司珠海十字门中央商务区建设控股

有限公司开发并对外出租的喜来登酒店、行政公寓酒店、会展中心、展览中心、珠海中心等资产；下属子公司珠海华发高新建设控股有限公司对外出租的综合楼；下属子公司珠海华发珠澳发展有限公司对外出租的横琴金融产业发展基地。发行人投资性房地产2018年末较2017年末减少425,809.03万元，减少70.50%，主要原因系大部分投资性房地产转为自用房地产所致，2018年末发行人投资性房地产主要系本公司下属公司珠海十字门中央商务区建设控股有限公司开发并对外出租的珠海中心。

3) 固定资产

近三年及一期末，公司的固定资产分别为245,102.89万元、162,462.94万元、726,826.98万元和711,486.98万元，占当年非流动资产的比例分别为15.65%、9.75%、34.48%和33.38%。公司的固定资产主要包括房屋及建筑物、运输设备、电子设备及其它。公司固定资产2017年末较2016年末减少82,639.95万元，减少33.72%，主要原因是下属子公司珠海华昇开发建设有限公司的横琴金融产业发展基地用于出租，转至投资性房地产科目核算；2018年末较2017年末增加564,364.04万元，增加347.38%，主要原因是投资性房地产自用转为固定资产。

4) 在建工程

近三年及一期末，公司在建工程分别为723.37万元、8,701.61万元、25,284.42万元和38,973.56万元，占当年非流动资产的比例分别为0.05%、0.52%、1.20%和1.83%。公司在建工程2017年末较2016年末增加7,978.24万元，增加1102.93%，主要原因是在建工程项目增加所致；2018年末较2017年末增加16,582.81万元，增加190.57%，主要原因是在建工程项目增加所致。2019年6月末较2018年末增加13,689.14万元，增加54.14%，主要原因是在建工程项目增加所致。

5) 无形资产

近三年及一期末，公司无形资产分别为3,177.57万元、65,196.72万元、186,870.27万元和185,941.32万元，占当年非流动资产的比例分别为0.02%、3.91%、8.87%和8.72%。公司的无形资产主要为土地使用权及软件。公司无形资产2017年末较2016年末增加62,019.15万元，增加1951.78%，主要原因是购置土地使用权

增加；2018年末较2017年末增加121,673.55万元，增加186.63%，主要原因是投资性房地产转自用，相应土地使用权转无形资产。2019年6月末较2018年末减少928.95万元，减少0.50%。

2、负债结构分析

表 发行人近三年及一期负债构成情况

单位：万元

项目	2019年6月末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	2,060,737.52	54.43%	1,965,428.72	55.37%
非流动负债合计	1,725,035.08	45.57%	1,583,983.71	44.63%
负债合计	3,785,772.60	100.00%	3,549,412.43	100.00%
项目	2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	1,982,282.30	55.90%	2,273,098.69	63.32%
非流动负债合计	1,563,579.07	44.10%	1,317,036.88	36.68%
负债合计	3,545,861.37	100.00%	3,590,135.57	100.00%

近三年及一期末，发行人负债总额分别 3,590,135.57 万元、3,545,861.37 万元、3,549,412.43 万元和 3,785,772.60 万元。

从负债结构来看，2016-2018 年末及 2019 年 6 月末，发行人流动负债占各期末负债总额之比分别为 63.32%、55.90%、55.37% 和 54.43%，非流动负债占各期末负债总额之比分别为 36.68%、44.10%、44.63% 和 45.57%。

(1) 流动负债分析

单位：万元

项目	2019年6月末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	634,890.03	30.81%	603,435.93	30.70%
应付票据及应付账款	64,578.93	3.13%	78,965.82	4.02%
预收账款	109,155.71	5.30%	161,915.68	8.24%
应付职工薪酬	20,159.65	0.98%	38,393.75	1.95%
应交税费	40,630.62	1.97%	50,801.14	2.58%
其他应付款	390,417.20	18.95%	357,294.18	18.18%
一年内到期的非流动负债	400,905.37	19.45%	472,839.09	24.06%

其他流动负债	400,000.00	19.41%	201,783.13	10.27%
流动负债合计	2,060,737.52	100.00%	1,965,428.72	100.00%
项目	2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	391,868.69	19.77%	369,995.00	16.28%
应付票据及应付账款	279,438.16	14.10%	726,779.08	31.97%
预收账款	129,382.23	6.53%	91,859.40	4.04%
应付职工薪酬	26,955.73	1.36%	20,458.32	0.90%
应交税费	69,513.79	3.51%	35,959.10	1.58%
其他应付款	261,194.96	13.18%	175,898.79	7.74%
一年内到期的非流动负债	22,694.35	1.14%	252,149.00	11.09%
其他流动负债	801,234.38	40.42%	600,000.00	26.40%
流动负债合计	1,982,282.30	100.00%	2,273,098.69	100.00%

1) 短期借款

近三年及一期末，公司的短期借款余额分别为369,995.00万元、391,868.69万元、603,435.93万元和634,890.03万元，占当年总负债的比例分别为10.31%、11.05%、17.00%和16.77%。公司短期借款余额2017年末较2016年末增加21,873.69万元，增幅5.91%；2018年末较2017年末增加211,567.24万元，增幅为53.99%；2019年6月末较2018年末增加31,454.10万元，增幅为5.21%。

2) 应付票据及应付账款

近三年及一期末，公司应付票据及应付账款分别为726,779.08万元、279,438.16万元、78,965.82万元和64,578.93万元，占总负债比重分别为20.24%、7.88%、2.22%和1.71%。公司应付账款2017年末较2016年末减少481,729.62万元，减幅72.04%，主要系应付工程款减少；2018年末较2017年末减少139,216.37万元，减幅为74.46%，主要系应付工程款及货款减少；2019年6月末较2018年末增加359.95万元，增幅为0.75%。

2018年及2019年6月末，公司应付账款前五名明细如下：

表 2018 年末应付账款前五名

单位：万元

项目名称	账面余额	占比	账龄	是否关联方	款项性质
上海宝冶集团有限公司	39,120.44	57.02%	一年以内	否	工程款

福建中海烤鳗有限公司	7,585.00	11.06%	一年以内	否	货款
沁园保障房项目应付工程款	2,593.55	3.78%	两年以内	否	工程款
大众汽车金融（中国）有限公司	2,550.16	3.72%	一年以内	否	购车款
秦皇岛外代物流有限公司	1,696.96	2.47%	一年以内	否	货款
合计	53,546.11	78.05%			

表 2019 年 6 月末应付账款前五名

单位：万元

供应商名称	账面余额	占比	账龄	是否关联方	款项性质
珠海高新技术产业开发区发展改革和财政局	11,746.36	24.41%	一年以内	否	工程款
上海宝冶集团有限公司	10,829.27	22.50%	一年以内	否	工程款
上海汽车集团财务有限责任公司	2,434.40	5.06%	一年以内	否	购车款
沁园保障房项目应付工程款	1,808.21	3.76%	一年以内	否	工程款
斯毕士舞台设备技术(杭州)有限公司	1,499.85	3.12%	一年以内	否	工程款
合计	28,318.09	58.85%			

3) 预收款项

近三年及一期末，发行人预收款项分别为 91,859.40 万元、129,382.23 万元、161,915.68 万元和 109,155.71 万元，占总负债的比例分别为 2.56%、3.65%、4.56% 和 2.88%。公司预收账款 2017 年末较 2016 年末增加 37,522.83 万元，增幅 40.85%，主要系预收土地收益分成款增加；2018 年末较 2017 年末增加 32,533.45 万元，增幅为 25.15%，主要系预收货款、土地收益分成款增加；2019 年 6 月末较 2018 年末减少 52,759.97 万元，减幅为 32.58%，主要系实现收入预收货款结转所致。

4) 其他应付款

近三年及一期末，公司的其他应付款分别为 175,898.79 万元、261,194.96 万元、357,294.18 万元和 390,417.20 万元，占当年总负债的比例分别为 4.90%、7.37%、10.07% 和 10.31%。公司其他应付款 2017 年末较 2016 年末增加 85,296.17 万元，增幅 48.49%，主要系向华发集团及其子公司拆入拆借款增加所致；2018 年末较 2017 年末增加 96,099.22 万元，增幅为 36.79%，主要系向华发集团及其子公司拆借款增加所致；2019 年 6 月末较 2018 年末增加 33,123.02 万元，增幅为 9.27%。

5) 一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为252,149.00万元、22,694.35万元、472,839.09和400,905.37万元，占总负债的比例分别为7.02%、0.64%、13.32%和10.59%。发行人一年内到期的非流动负债由一年内到期的长期借款和一年内到期的债券构成。公司一年内到期的非流动负债2017年末较2016年末减少229,454.65万元，减幅91.00%，主要系一年内到期的非流动负债到期偿还所致；2018年末较2017年末增加450,144.74万元，增幅为1,983.51%，主要系长期借款及应付债券一年内到期重分类所致；2019年6月末较2018年末减少71,933.72万元，减幅为15.21%，主要系一年内到期的非流动负债偿还所致。

（2）非流动负债分析

表 发行人近三年非流动负债构成情况

单位：万元

项目	2019年6月末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比
长期借款	825,457.35	47.85%	667,251.75	42.12%
应付债券	846,794.80	49.09%	846,920.69	53.47%
长期应付款	15,029.37	0.87%	32,333.27	2.04%
递延收益	170.00	0.01%	170.00	0.01%
递延所得税负债	37,583.56	2.18%	37,307.99	2.36%
非流动负债合计	1,725,035.08	100.00%	1,583,983.71	100.00%
项目	2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比
长期借款	569,237.30	36.41%	324,540.75	24.64%
应付债券	846,428.09	54.13%	845,045.61	64.16%
长期应付款	114,987.95	7.35%	112,121.46	8.51%
递延收益	170.00	0.01%	2,504.20	0.19%
递延所得税负债	32,755.73	2.09%	32,824.86	2.49%
非流动负债合计	1,563,579.07	100.00%	1,317,036.88	100.00%

1) 长期借款

近三年及一期末，公司长期借款余额分别为324,540.75万元、569,237.30万元、667,251.75万元和825,457.35万元，占当年总负债的比例分别为9.04%、16.05%、18.80%和18.59%。公司长期借款2017年末较2016年末增加244,696.55

万元，增幅为 75.40%，主要原因是公司项目借款增加；2018 年末较 2017 年末增加 98,014.45 万元，增幅为 17.22%，主要原因是公司项目借款增加；2019 年 6 月末较 2018 年末增加 56,817.60 万元，增幅为 8.52%。

2018 年末，发行人长期借款担保结构如下：

项 目	金额（万元）	占比
信用借款	100,999.99	15.14%
抵押借款	33,265.00	4.99%
抵押保证借款	227,542.36	34.10%
质押借款	17,200.00	2.58%
保证借款	162,000.00	24.28%
质押保证借款	103,007.00	15.44%
抵押质押借款	23,237.40	3.48%
合 计	667,251.75	100.00%

2) 应付债券

近三年及一期末，公司应付债券分别为 845,045.61 万元、846,428.09 万元、846,920.69 万元和 846,794.80 万元，占当年总负债的比例分别为 23.54%、23.87%、23.86%和 22.37%。报告期内公司应付债券变动不大，明细如下：

单位：万元

序号	债券简称	2018 年末账面价值
1	14 珠海华发 MTN001	299,559.21
2	15 珠海华发 MTN001	79,901.66
3	15 珠海华发 MTN002	69,899.21
4	16 华综 01	248,901.03
5	16 华综 02	149,337.77
6	绿色债 G18 华综 1	100,000.00
7	18 华综 01	198,881.01
8	小计	1,146,479.89
9	减：一年内到期部分	299,559.21
	合计	846,920.69

3) 长期应付款

近三年及一期末，发行人长期应付款分别为 112,121.46 万元、114,987.96 万元、32,333.27 万元和 15,029.37 万元，占总负债的比例分别为 3.12%、3.24%、0.91%和 0.40%。发行人长期应付款主要由专项应付款、售后回租融资款等项目

构成。

3、所有者权益结构分析

表 2016 年-2019 年 6 月末所有者权益构成情况表

单位：万元，%

项目	2019 年 6 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	余额	占比
实收资本	120,342.43	2.68	120,342.43	2.79	100,000.00	3.44	100,000.00	3.77
其他权益工具	1,004,000.12	22.39	876,914.00	20.36	876,914.00	30.15	696,914.00	26.29
资本公积	2,621,874.42	58.47	2,638,063.81	61.26	1,409,426.45	48.46	1,412,348.99	53.28
未分配利润	288,364.22	6.43	237,825.18	5.52	212,118.18	7.29	181,523.09	6.85
归属于母公司股东权益	4,064,274.61	90.64	3,905,662.76	90.70	2,614,357.89	89.88	2,396,320.97	90.40
少数股东权益	419,608.21	9.36	400,436.59	9.30	294,299.03	10.12	254,586.34	9.60
所有者权益合计	4,483,882.82	100.00	4,306,099.35	100.00	2,908,656.91	100.00	2,650,907.32	100.00

(1) 实收资本

近三年及一期末，公司实收资本分别为100,000.00万元、100,000.00万元、120,342.43万元和120,342.43万元，占所有者权益比重分别为3.77%、3.44%、2.79%和2.68%。

(2) 其他权益工具

近三年及一期末，公司其他权益工具分别为 696,914.00 万元、876,914.00 万元、876,914.00 万元和 1,004,000.12 万元，占所有者权益比重分别为 26.29%、30.15%、20.36%和 22.39%。其他权益工具主要是发行人发行在外的永续债，永续债情况详见“第三节、三、（四）发行人最近一期末境内外永续类金融负债情况”。

(3) 资本公积

近三年及一期末，公司资本公积分别为1,412,348.99万元、1,409,426.45万元、2,638,063.81万元和2,621,874.42万元，占所有者权益比重分别为53.28%、48.46%、61.26%和58.47%。发行人资本公积为资本溢价，2018年末资本公积较2017年末增加1,228,637.36万元，增幅87.17%，变动的主要原因为：①本公司本期引入新投资者溢价增资，增加资本公积11,796,575,690.80元；②子公司珠海十字门城建有限公司引入新投资者华发股份增资，增资金额与按比例计算享有的净资产份额

的差异增加资本公积1,003,955,210.95元；③子公司珠海华发城市运营投资控股有限公司收购少数股东持有的珠海十字门中央商务区建设控股有限公司1%股权，收购价与按比例计算享有的净资产份额的差异减少资本公积259,418,024.89元；④对联营企业权益法核算减少资本公积8,107,944.04元；⑤本期联营企业珠海市海川地产有限公司减资减少资本公积246,631,273.00元。2019年6月末金额变动较小。

（4）未分配利润

近三年及一期末，公司未分配利润余额分别为181,523.09万元、212,118.18万元、237,825.18万元和288,364.22万元，占所有者权益比重分别为6.85%、7.29%、5.52%和6.43%。近三年及一期未分配利润的增长均是由于当年净利润转入所致。

（二）偿债能力分析

项目	2019年6月末/1-6月	2018年末/度	2017年末/度	2016年末/度
流动比率（倍）	2.98	2.92	2.42	2.06
速动比率（倍）	1.82	1.74	1.21	1.01
资产负债率（%）	45.78	45.18	54.94	57.52
EBITDA 利息保障倍数	2.14	2.44	3.09	1.76
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

流动比率=期末流动资产合计/期末流动负债合计×100%

速动比率=（期末流动资产合计-期末存货账面价值）/期末流动负债合计×100%

资产负债率=期末负债合计/期末资产合计×100%

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%

利息偿付率=实际支付利息/应付利息×100%

从短期偿债能力来看，最近三年及一期，发行人的流动比率分别为2.06、2.42、2.92和2.98，速动比率分别为1.01、1.21、1.74和1.82。报告期内，发行人流动比率较为稳定，略有上升，速动比率有所上升，发行人的短期偿债能力持续增强。

从长期偿债能力来看，最近三年及一期，发行人资产负债率分别为57.52%、54.94%、45.18%和45.78%，资产负债率整体呈下降趋势，公司资产负债结构有所改善。最近三年及一期，发行人EBITDA利息保障倍数分别为1.76、3.09、2.44和2.14，均高于1，发行人对其利息支出有足够的保障。报告期内，公司贷款偿还率和利息偿付率为100%，不存在逾期未偿还的贷款及利息，偿债能力较好。

总体来看，公司的短期偿债能力增强，长期偿债压力较大，考虑到珠海市政府和母公司华发集团对公司的大力支持，以及公司拥有的土地和项目资源，公司整体偿债压力尚可。

（三）盈利能力分析

表 营业收入及盈利能力情况表

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	1,764,410.94	1,978,326.88	1,565,672.65	1,356,504.80
营业成本	1,602,167.59	1,616,663.20	1,181,663.01	1,137,302.43
销售费用	3,731.74	11,443.01	7,742.99	8,864.27
管理费用	33,336.09	69,993.15	56,796.83	41,484.94
财务费用	39,108.70	67,513.98	81,758.68	75,663.10
费用总和	76,176.53	148,950.14	146,298.50	126,012.31
利润总额	109,450.12	267,782.04	293,260.48	138,816.11
净利润	74,287.58	213,483.02	226,817.59	105,425.88
营业利润率	8.98%	17.79%	24.25%	15.77%
净资产收益率	1.69%	5.92%	8.16%	4.28%

最近三年及一期，公司营业收入分别1,356,504.80万元、1,565,672.65万元、1,978,326.88万元和1,764,410.94万元，营业收入以土地一级开发和大宗商品批发收入为主，2016-2018年，前述两项业务收入在营业收入中占比分别达到90.38%、88.06%和88.60%。公司营业收入2018年较2017年增加412,654.23万元，增幅26.36%，主要是大宗商品批发收入增加。

最近三年及一期，公司营业成本分别为1,137,302.43万元、1,181,663.01万元、1,616,663.20万元和1,602,167.59万元。公司营业成本2018年较2017年增加435,000.19万元，增幅36.18%，营业成本的增加主要是伴随商贸物流和城市运营等主营业务板块的发展，在营业收入增加的同时，营业成本也相应提高。

最近三年及一期，公司期间费用分别为126,012.31万元、146,298.50万元、148,950.14万元和76,176.53万元，占营业收入的比重分别为9.29%、9.34%、7.53%和4.32%。公司期间费用2017年较2016年增加20,286.19万元，增幅16.10%；2018年较2017年增加2,651.64万元，增幅1.81%；近三年公司期间费用整体呈增长趋势，一方面，随着公司业务增长、规模扩大、员工增加，管理费用及销售费用相应增加；另一方面，近几年为支持业务发展，公司加大融资力度，利息支出有所增加，

使得财务费用相应增加。

最近三年及一期，公司利润总额分别为138,816.11万元、293,260.48万元、267,782.04万元和109,450.12万元，净利润分别为105,425.88万元、226,817.59万元、213,483.02万元和74,287.58万元。2017年，利润总额及净利润较2016年分别增加15.44亿元和12.14亿元，增长幅度分别为111.26%和115.14%，主要是因为公司业务规模扩大所致。2018年，利润总额及净利润较2017年下降2.55亿元和1.33亿元，下降幅度分别为8.69%和5.88%。

2016-2018年，公司营业利润率分别为15.77%、24.25%、17.79%，2017年营业利润率有所上升，主要是因为营业毛利增加所致。2018年营业利润率有所下降，主要是因为营业毛利减少所致。

2016-2018年，公司净资产收益率分别为4.28%、8.16%和5.92%，上升中呈现一定波动性。

最近三年及一期，发行人非经常性损益明细如下：（单位：万元）

项目	2016年	2017年	2018年	2019年 1-6月
非流动资产处置损益	-1.21	-34.24	24,828.66	-10.32
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）	977.24	922.85	791.52	130.25
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-274.28	-3,144.47	-381.61	-1,122.50
所得税影响额	24.12	-216.81	4,814.63	-203.63
合计	677.63	-2,039.05	20,423.94	-798.94

最近三年一期，发行人收到的政府补助分别为977.24万元、922.85万元、791.52万元、130.25万元，占当期营业收入的比例分别为0.07%、0.06%、0.04%和0.01%。政府补助对发行人盈利能力影响较小。

总体来看，公司的营业利润主要来自于土地一级开发业务，因处于项目投入期和建设期，净资产收益率偏低，整体盈利能力偏弱，预计随着项目建成开始产生收益，盈利水平和盈利能力将有所提高。

（四）营运能力分析

表 营运能力及发展能力分析表

单位：次/年

项目	2019 年 6 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
应收账款周转率	5.58	10.69	15.49	7.55
存货周转率	0.68	0.69	0.49	0.47
总资产周转率	0.22	0.28	0.25	0.24

最近三年及一期，公司应收账款周转率分别为7.55次/年、15.49次/年、10.69次/年和5.58次/年，应收账款周转率存在一定波动。

最近三年及一期，公司存货周转率分别为0.47次/年、0.49次/年、0.69次/年和0.68次/年，存货周转率偏低，主要是由于十字门公司通过招拍挂的形式取得土地计入存货当中的开发成本金额较大所致，开发成本主要包括土地取得成本、建筑安装工程支出、资本化的利息以及其他直接和间接开发费用。最近三年，开发成本分别为237.94亿元、227.243亿元和222.38亿元，在存货中占比分别为99.70%、95.14%和95.82%。

最近三年及一期，公司总资产周转率分别为0.24次/年、0.25次/年、0.28次/年和0.22次/年，总资产周转率偏低，主要是受存货周转率偏低影响。

总体来看，受土地开发成本核算模式的影响，公司的资产利用效率偏低。

（五）现金流量分析

报告期内，公司现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动现金流入小计	1,712,021.11	2,342,883.99	1,697,599.64	1,751,729.30
经营活动现金流出小计	2,016,253.22	2,416,225.66	1,674,361.56	1,427,230.95
经营活动产生的现金流量净额	-304,232.11	-73,341.67	23,238.08	324,498.35
投资活动现金流入小计	171,234.49	753,655.27	1,286,767.52	321,039.37
投资活动现金流出小计	46,535.35	711,831.95	1,407,831.00	1,401,634.03
投资活动产生的现金流量净额	124,699.14	41,823.32	-121,063.48	-1,080,594.66
筹资活动现金流入小计	1,427,421.99	4,675,388.63	3,171,188.43	3,367,389.21
筹资活动现金流出小计	1,126,962.14	3,394,410.60	3,046,088.59	1,826,934.14
筹资活动产生的现金流量净额	300,459.85	1,280,978.03	125,099.85	1,540,455.07
现金及现金等价物净增加额	121,000.69	1,249,231.42	26,775.72	784,472.96
期末现金及现金等价物余额	2,666,179.89	2,545,179.21	1,295,947.78	1,269,172.07

1、经营活动产生的现金流

最近三年及一期，发行人经营活动现金流量净额分别为324,498.35万元、23,238.08万元、-73,341.67万元和-304,232.11万元。2018年经营活动现金净流量由净流入转为净流出，主要是因为：①土地一级开发业务回款42.20亿元，同比减少8.78亿元；②支付的税金同比增加5.5亿元，其中主要是所得税增加。2019年1-6月经营活动现金净额为-30.42亿元，金额较大，主要是因为项目进度影响或政府结算问题导致土地一级开发业务回款较少。

最近三年及一期，公司经营活动现金流入分别为1,751,729.30万元，1,697,599.64万元、2,342,883.99万元和1,712,021.11万元。2017年较2016年减少5.41亿元，减幅为3.09%，变化不大；2018年较2017年增加64.53亿元，增幅为38.01%，主要原因是经营回款增加所致。

最近三年及一期，公司经营活动现金流出分别为1,427,230.95万元，1,674,361.56万元、2,416,225.66万元和2,016,253.22万元。2017年较2016年增加24.71亿元，增幅为17.32%，主要系购买商品、接受劳务支付的现金增加；2018年较2017年增加74.19亿元，增幅为44.31%，主要原因是购买商品、接受劳务支付的现金增加。

2、投资活动产生的现金流

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-1,080,594.66万元、-121,063.48万元、41,823.32万元和124,699.14万元，投资活动产生的现金流量净额由净流出状态转为净流入状态，主要原因为项目投资净流入增加。2016年度投资活动产生的现金流量净额为-108.06亿元，主要是因为：①发行人向华发集团其他下属子公司发放委托贷款导致现金净流出52.90亿元；②2016年股权投资支出增加，其中发行人对珠海金控新增投资46亿元、二级市场购买华发股份股票2.38亿元，子公司华发商贸对华发集团财务公司投资增加4.78亿元；③购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金支出17.68亿元。2017年度投资活动产生的现金流量净额为-12.11亿元，主要是因为：①购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金20.44亿元；②向华发集团其他下属子公司发放委托贷款净流入7.42亿元；③对华发集团财务公司新增股权投资2.35亿元。

最近三年及一期，发行人投资活动现金流入分别为 321,039.37 万元、1,286,767.52 万元、753,655.27 和 171,234.49 万元。2017 年较 2016 年增加 96.57 亿元，增幅为 300.81%，收回投资收到的现金增加；2018 年较 2017 年减少 53.31 亿元，减幅为 41.43%，主要原因是收回投资收到的现金减少。

最近三年及一期，发行人投资活动现金流出分别为 1,401,634.03 万元、1,407,831.00 万元、711,831.95 万元和 46,535.35 万元。2017 年较 2016 年增加 6,196.97 万元，增幅为 0.44%；2018 年较 2017 年减少 69.60 亿元，减幅为 49.44%，主要系投资支出减少。

3、筹资活动产生的现金流

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,540,455.07 万元、125,099.85 万元、1,280,978.03 和 300,459.85 万元，筹资活动产生的现金流量净额呈现持续净流入状态，主要是吸收投资、银行借款融资及发行债券融资。

五、有息债务情况

2018 年及 2019 年 6 月末，发行人有息债务分别为 2,790,447.46 万元和 3,108,047.55 万元，主要为信用融资，具体情况如下：

表 发行人最近一年一期有息负债明细情况

单位：万元

项目	2019 年 6 月末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	634,890.03	20.43%	603,435.93	21.63%
长期借款	825,457.35	26.56%	667,251.75	23.91%
一年内到期的非流动负债	400,905.37	12.90%	472,839.09	16.94%
应付债券	846,794.80	27.25%	846,920.69	30.35%
其他流动负债	400,000.00	12.87%	200,000.00	7.17%
合计	3,108,047.55	100.00%	2,790,447.46	100%

表 有息债务担保结构

单位：万元

项目	2019 年 6 月末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比
信用	1,749,381.93	56.29%	1,673,849.03	59.98%

抵押	620,334.97	19.96%	504,555.50	18.08%
质押	177,904.03	5.72%	281,542.93	10.09%
保证	560,426.63	18.03%	330,500.00	11.84%
合计	3,108,047.55	100.00%	2,790,447.46	100.00%

六、或有事项

（一）担保事项：对外担保

截至2019年6月末，发行人对外担保余额313,000.00万元，占发行人净资产的比例为7.00%，主要以下属公司土地资产为华发集团及其下属公司融资提供抵押担保。

表 截至 2019 年 6 月末对外担保明细表

单位：万元

担保人	债务人	债权人	担保类型	担保余额
十字门	珠海华发集团有限公司	进出口银行	抵押	30,000.00
十字门	珠海华发集团有限公司	工行	抵押	57,000.00
十字门	珠海华发集团有限公司	工行	抵押	70,000.00
十字门	珠海华发集团有限公司	平安银行	抵押	56,000.00
十字门	珠海华发集团有限公司	工行	抵押	21,000.00
十字门	珠海铎创投资管理有限公司	工商银行	抵押	24,000.00
十字门	珠海金融投资控股集团有限公司	国元信托	抵押	55,000.00
合计				313,000.00

截至募集说明书签署日，上述被担保企业无不利变化出现。

（二）承诺事项

截至本募集说明书签署之日，发行人概无其他已批准并签约和已批准未签约的重要承诺事项。

（三）未决诉讼及仲裁事项

截至募集说明书签署之日，发行人不存在对财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生实质影响的重大未决诉讼或仲裁事项。

（四）其他或有事项

截至募集说明书签署之日，发行人无其他或有事项。

七、发行人受限资产情况

截至2019年6月末，发行人受限资产1,594,697.31万元，具体情况如下：

表 发行人受限资产情况表

单位：万元

资产科目	账面价值
存货	897,351.15
固定资产	466,937.38
货币资金	95,493.62
应收账款	124,915.16
长期股权投资	10,000.00
总计	1,594,697.31

注：受限货币资金主要为保证金。

除此之外，截至本募集说明书签署之日，发行人无其他资产抵押、质押、其他限制用途资产以及其他具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

八、发行本次债券后公司资产负债结构的变化

（一）资产负债结构变化测算的假设基础

本次债券发行完成后，将引起本公司资产负债结构的变化。假设本公司的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2019 年 6 月 30 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由本公司承担的相关费用，本次债券募集资金净额为 5 亿元；
- 3、假设债券募集资金全部计入 2019 年 6 月 30 日的资产负债表；
- 4、本次及本期债券募集资金按照本募集说明书中规划使用；

（二）测算结果

按照上述假设测算，本次债券及本期债券发行完成后发行人的资产负债结构的变动如下：

表7-37 债券发行前后资产负债表对比

单位：万元

项目	2019年6月30日（发行前）	2019年6月30日（发行后）
流动资产合计	6,137,954.69	6,137,954.69
非流动资产合计	2,131,700.73	2,131,700.73
资产总计	8,269,655.42	8,269,655.42
流动负债合计	2,060,737.52	2,060,737.52
非流动负债合计	1,725,035.08	1,725,035.08
负债合计	3,785,772.60	3,785,772.60
所有者权益合计	4,483,882.82	4,483,882.82
资产负债率	45.78%	45.78%
流动比率（倍）	2.98	2.98
速动比率（倍）	1.82	1.82

综上所述，本次债券募集资金 50,000 万元，拟用于绿色产业项目建设、运营、收购或偿还绿色产业项目贷款。模拟发行后，资产负债率、流动比率、速动比率均未发生改变。

九、2019 年 1-9 月财务报表及主要财务指标

（一）2019 年 1-9 月合并及母公司财务报表

1、2019 年 9 月末合并资产负债表（单位：万元）

项 目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,323,886.44	2,586,553.97
应收票据	142,994.01	12,935.00
应收账款	403,711.68	232,259.26
预付款项	69,815.75	42,824.56
其他应收款	323,728.49	122,244.57
存货	2,520,987.60	2,320,893.32
其他流动资产	198,733.07	429,883.67
流动资产合计	5,983,857.05	5,747,594.35
非流动资产：		
可供出售金融资产	1,534.64	-
长期应收款	937.27	-

项 目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
长期股权投资	1,160,999.29	977,980.64
投资性房地产	213,543.87	178,218.23
固定资产	706,486.20	726,826.98
在建工程	43,891.76	25,284.42
无形资产	202,599.36	186,870.27
商誉	1,865.96	1,865.96
长期待摊费用	1,482.82	878.62
递延所得税资产	6,764.80	7,407.00
其他非流动资产	2,638.27	2,585.31
非流动资产合计	2,342,744.24	2,107,917.43
资 产 总 计	8,326,601.29	7,855,511.78
流动负债：		
短期借款	805,446.47	603,435.93
应付票据	53,082.85	31,204.83
应付账款	37,344.07	47,760.99
预收款项	145,655.33	161,915.68
应付职工薪酬	25,258.50	38,393.75
应交税费	46,838.91	50,801.14
其他应付款	449,415.76	357,294.18
一年内到期的非流动负债	301,046.18	472,839.09
其他流动负债	100,000.00	201,783.13
流动负债合计	1,964,088.07	1,965,428.72
非流动负债：		
长期借款	941,025.35	667,251.75
应付债券	847,081.90	846,920.69
长期应付款	10,993.17	32,333.27
递延收益	170.00	170.00
递延所得税负债	37,583.41	37,307.99
非流动负债合计	1,836,853.84	1,583,983.71
负 债 合 计	3,800,941.91	3,549,412.43
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	120,342.43	120,342.43
其他权益工具	1,076,914.00	876,914.00
其中：优先股	-	-
永续债	1,076,914.00	876,914.00

项 目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
资本公积	2,650,139.69	2,638,063.81
其他综合收益	7,858.87	12,331.23
盈余公积	20,186.11	20,186.11
未分配利润	220,749.80	237,825.18
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	4,096,190.90	3,905,662.76
*少数股东权益	429,468.48	400,436.59
所有者权益（或股东权益）合计	4,525,659.38	4,306,099.35
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,326,601.29	7,855,511.78

2、2019 年 1-9 月合并利润表（单位：万元）

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年度
一、营业总收入	2,289,943.08	1,978,326.88
其中：营业收入	2,289,943.08	1,978,326.88
二、营业总成本	2,203,986.00	1,775,326.57
其中：营业成本	2,095,574.40	1,616,663.20
税金及附加	4,874.48	9,713.23
销售费用	5,388.54	11,443.01
管理费用	47,691.93	69,993.15
财务费用	50,456.64	67,513.98
其他		
加：其他收益	305.09	769.42
投资收益（损失以“-”号填列）	40,168.65	66,098.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	38,805.49	38,508.96
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		2,690.15
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-790.02	-4,382.27
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	125,640.80	268,176.02
加：营业外收入	662.62	445.89
减：营业外支出	1,923.92	839.87
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	124,379.49	267,782.04
减：所得税费用	41,598.11	54,299.03
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	82,781.38	213,483.02
（一）按所有者权属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	55,362.75	159,645.80
2.少数股东损益	27,418.63	53,837.22
六、其他综合收益的税后净额	-4,311.76	17,531.61

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年度
七、综合收益总额	78,469.63	231,014.63
归属于母公司所有者的综合收益总额	50,890.39	176,263.88
*归属于少数股东的综合收益总额	27,579.23	54,750.75

3、2019 年 1-9 月合并现金流量表（单位：万元）

项 目	2019 年 1-9 月	2018 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	2,222,949.96	2,125,429.28
收到的税费返还	185.11	3,826.67
收到其他与经营活动有关的现金	44,456.17	213,628.05
经营活动现金流入小计	2,267,591.24	2,342,883.99
购买商品、接受劳务支付的现金	2,543,644.46	2,111,888.21
支付给职工以及为职工支付的现金	81,589.27	102,528.32
支付的各项税费	59,490.73	100,392.77
支付其他与经营活动有关的现金	15,102.10	101,416.36
经营活动现金流出小计	2,699,826.57	2,416,225.66
经营活动产生的现金流量净额	-432,235.33	-73,341.67
二、投资活动产生的现金流量：	-	
收回投资收到的现金	292,933.63	731,047.51
取得投资收益收到的现金	5,286.83	22,607.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.01	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-10,699.14	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	287,521.32	753,655.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,613.94	249,698.37
投资支付的现金	185,117.39	462,133.58
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	4,634.57	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	203,365.91	711,831.95
投资活动产生的现金流量净额	84,155.42	41,823.32
三、筹资活动产生的现金流量：	-	
吸收投资收到的现金	200,235.88	1,420,521.75
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	235.88	220,521.75
取得借款收到的现金	1,821,025.94	3,165,572.65
收到其他与筹资活动有关的现金	38.92	89,294.23

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年度
筹资活动现金流入小计	2,021,300.74	4,675,388.63
偿还债务支付的现金	1,658,899.82	3,047,137.91
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	127,310.68	341,658.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	44,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	205,091.64	5,614.04
筹资活动现金流出小计	1,991,302.15	3,394,410.60
筹资活动产生的现金流量净额	29,998.59	1,280,978.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	399.27	-228.26
五、现金及现金等价物净增加额	-317,682.06	1,249,231.42
加：期初现金及现金等价物余额	2,545,179.21	1,295,947.78
六、期末现金及现金等价物余额	2,227,497.15	2,545,179.21

4、2019 年 9 月末母公司资产负债表（单位：万元）

项 目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	953,752.64	1,289,792.17
应收账款	442.34	40.00
其他应收款	2,132,724.24	1,627,216.34
其他流动资产	492,400.00	598,068.00
流动资产合计	3,579,319.21	3,515,116.50
非流动资产：		
长期股权投资	749,339.83	592,250.88
固定资产	56,444.84	57,379.92
非流动资产合计	805,784.66	649,630.81
资产总计	4,385,103.88	4,164,747.31
流动负债：		
短期借款	345,500.00	404,800.00
应付账款	0.10	0.10
应付职工薪酬	474.12	684.44
应交税费	76.00	1,150.53
其他应付款	39,619.07	34,396.14
一年内到期的非流动负债	299,977.04	299,559.21
其他流动负债	100,000.00	200,000.00
流动负债合计	785,646.33	940,590.41
非流动负债：		
长期借款	330,990.00	162,000.00

应付债券	847,081.90	846,920.69
非流动负债合计	1,178,071.90	1,008,920.69
负 债 合 计	1,963,718.24	1,949,511.10
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	120,342.43	120,342.43
其他权益工具	1,076,914.00	876,914.00
其中：优先股		
永续债		876,914.00
资本公积	1,198,401.96	1,199,334.95
其他综合收益	-3,029.94	2,380.47
盈余公积	20,186.11	20,186.11
未分配利润	8,571.08	-3,921.76
所有者权益（或股东权益）合计	2,421,385.64	2,215,236.21
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,385,103.88	4,164,747.31

5、2019 年 1-9 月末母公司利润表（单位：万元）

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年度
一、营业总收入	5,008.82	18,296.85
其中：营业收入	5,008.82	18,296.85
二、营业总成本	-7,868.01	6,176.66
其中：营业成本	1,038.66	1,458.33
税金及附加	104.25	529.35
销售费用	-	
管理费用	1,128.74	2,067.38
财务费用	-10,139.66	2,121.60
加：其他收益	0.81	-
投资收益（损失以“-”号填列）	15,949.09	117,183.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	14,585.93	24,456.96
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-60
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	28,826.73	129,243.46
加：营业外收入	-	1.55
减：营业外支出	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	28,826.73	129,245.01
减：所得税费用	-	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	28,826.73	129,245.01

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年度
六、其他综合收益的税后净额	-5,410.42	4,497.43
七、综合收益总额	23,416.31	133,742.44

6、2019 年 1-9 月母公司现金流量表（单位：万元）

项 目	2019 年 1-9 月	2018 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	4,982.36	19,535.83
收到其他与经营活动有关的现金	29,752.97	161,877.04
经营活动现金流入小计	34,735.32	181,412.87
购买商品、接受劳务支付的现金	118.74	132.08
支付给职工以及为职工支付的现金	1,100.85	890.37
支付的各项税费	1,382.14	390.32
支付其他与经营活动有关的现金	273.55	612,983.98
经营活动现金流出小计	2,875.28	614,396.75
经营活动产生的现金流量净额	31,860.04	-432,983.87
二、投资活动产生的现金流量：	-	
收回投资收到的现金	317,968.00	929,300.00
取得投资收益收到的现金	5,286.83	159,054.82
投资活动现金流入小计	323,254.83	1,088,354.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	0.37	0.84
投资支付的现金	361,146.42	785,800.00
投资活动现金流出小计	361,146.79	785,800.84
投资活动产生的现金流量净额	-37,891.96	302,553.98
三、筹资活动产生的现金流量：	-	
吸收投资收到的现金	200,000.00	1,200,000.00
取得借款收到的现金	805,350.00	1,943,800.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	81,757.75
筹资活动现金流入小计	1,005,350.00	3,225,557.75
偿还债务支付的现金	797,010.10	1,946,200.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	85,468.17	230,782.50
支付其他与筹资活动有关的现金	452,879.35	3,348.79
筹资活动现金流出小计	1,335,357.62	2,180,331.29
筹资活动产生的现金流量净额	-330,007.62	1,045,226.47
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	-336,039.53	914,796.57

加：期初现金及现金等价物余额	1,289,792.17	374,995.60
六、期末现金及现金等价物余额	953,752.64	1,289,792.17

（二）主要财务指标

财务指标	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
流动比率（倍）	3.05	2.92	2.42	2.06
速动比率（倍）	1.76	1.74	1.21	1.01
资产负债率（%）	45.65	45.18	54.94	57.52
EBITDA利息保障倍数（倍）	1.77	2.44	3.09	1.76
毛利率（%）	8.49	18.28	24.53	16.16
营业利润率（%）	8.28	17.79	24.25	15.77
净资产收益率（%）	1.87	5.92	8.16	4.28
总资产收益率（%）	1.02	2.98	3.57	1.83
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
应收账款周转率（次/年）	7.20	10.69	15.49	7.55
存货周转率（次/年）	0.87	0.69	0.49	0.47
总资产周转率（次/年）	0.28	0.28	0.25	0.24

第八节 募集资金运用

一、本期绿色公司债券募集资金规模

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司 2017 年 5 月 2 日召开的公司 2017 年第六次董事会会议审议通过，并经 2017 年第二次股东会审议通过，公司向中国证监会申请发行不超过人民币 35 亿元绿色公司债券。经中国证监会于 2017 年 12 月 14 日签发的“证监许可[2017]2299 号”文件核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 15 亿元的绿色公司债券。

1、发行人于 2018 年 3 月 29 日向合格投资者公开发行“G18 华综 1”，发行规模 10.00 亿元。发行人按照募集说明书约定使用执行，“G18 华综 1”募集资金已使用 9.560 亿元，均以直接投入的方式用于横琴国际金融中心大厦和金湾航空城中心河滨景观及湿地公园的项目建设。截至本募集说明书签署日，“G18 华综 1”募集资金余额为 0.44 亿元。

2、本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还横琴国际金融中心大厦项目贷款。

二、本期绿色公司债券募集资金的使用计划

本次绿色债券提名项目共 2 个，总投资 444,500 万元，均采用直接投入的方式用于项目建设。提名项目清单及募集资金使用计划见表 8-1。

表 8-1 本次绿色公司债券募集资金的使用计划

单位：万元

序号	公司名称	项目名称	项目类型	建设进展	项目投资总额	本次募集资金投入总额
1	珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	横琴国际金融中心大厦	新建绿色建筑（绿建二星）	在建	430,000	140,000
2	珠海华金开发建	金湾航空城中	海绵城市配	在建	14,500	10,000

	设有限公司	心河滨景观及 湿地公园项目	套设施建设 运营/湿地等 生态功能区 建设、维护		
总计				444,500	150,000

本期绿色公司债券募集资金 5 亿元，扣除承销费后的募集资金全部用于偿还横琴国际金融中心大厦项目贷款，拟偿还项目贷款明细见表 8-2。

表 8-2 本期绿色公司债券募集资金偿还项目贷款明细

单位：万元

贷款银行	借款主体	贷款金额	贷款利率	贷款起息日	贷款到期日
中国银行横 琴分行	珠海横琴新区十字门国际金融中心 大厦建设有限公司	322.35	5.46	2017/12/15	2022/12/14
	珠海横琴新区十字门国际金融中心 大厦建设有限公司	16,400.00	6.18	2018/4/4	2022/12/14
	珠海横琴新区十字门国际金融中心 大厦建设有限公司	3,200.00	6.18	2018/8/20	2022/12/14
	珠海横琴新区十字门国际金融中心 大厦建设有限公司	60,000.00	6.18	2018/9/28	2022/12/14
合计		79,922.35			

注：上述项目贷款拟计划提前偿还。

三、本期绿色公司债券募投项目基本情况

本期绿色公司债券募集资金募投项目共 1 个，募投项目的基本情况如下表所示：

表 8-3 募投项目的基本情况

单位：亿元

序号	项目名称	项目用途	总投资 规模	已投 金额	后续投资 规模
1	横琴国际金融中心大厦	国际甲级写字楼、商务公寓及商业 服务设施、配套停车场	43.00	26.27	16.73

横琴国际金融中心大厦：本项目位于珠海十字门中央商务区中心区域，用地面积为 18,421 平方米，地上总建筑面积为 138,158m²，地下建筑面积约 60,000m²，功能为国际甲级写字楼、商务公寓及商业服务设施，建筑高度约 300 米。配套停车场地面为绿地公园，地下为配套停车位，建筑面积约 20,000 平方米。

横琴国际金融中心大厦定位于打造横琴发展金融产业的引领性项目，建设成

为国际化、高标准的金融产业办公运营场所及配套设施，引进国际金融企业集聚发展，依托横琴政策优势发展金融创新，形成规模化的金融产业链，引领横琴金融产业发展。

本项目预计总投资人民币43亿元，预计项目收入59.91亿元，开发毛利润18.68亿元，毛利润率达31.18%，税后内部收益率为12.66%，从开发之日起算项目动态回收期6.49年，经济效益良好。

截至本募集说明书签署之日，本项目已封顶，现处于装潢阶段。

（一）绿色建筑认证情况

本期绿色债券募投项目“横琴国际金融中心大厦工程”为新建绿色建筑项目，其绿色建筑认证情况见表 8-4。“横琴国际金融中心大厦工程”已经广东省住房和城乡建设厅认可，达到《绿色建筑评价标准》二星要求，并取得其颁布的绿色建筑二星标识（编号：GDPD00317）。故上述提名项目满足《绿色债券支持项目目录》中“1.节能-1.2 可持续建筑-1.2.1 新建绿色建筑”中“新建住宅建筑和公共建筑”的相关要求。

表 8-4 提名绿色建筑项目认证情况

序号	项目名称	绿色建筑认证标准	等级	总建筑面积 (m ²)
1	横琴国际金融中心大厦工程	《绿色建筑评价标准》 (GB/T50378-2006)	二星	198,158

（二）绿色产业项目类别及绿色产业项目认定依据

根据联合赤道环境评价有限公司出具的《珠海华发综合发展有限公司公开发行 2017 年绿色公司债券发行前独立评估认证报告》，本次绿色债券提名项目“横琴国际金融中心大厦工程”为新建绿色建筑项目，在《绿色债券支持项目目录（2015 版）》分类中属于“1.节能-1.2 可持续建筑-1.2.1 新建绿色建筑”中“新建住宅建筑和公共建筑”。

综上所述，横琴国际金融中心大厦项目隶属于中国金融学会绿色金融专业委员会编制的《绿色债券支持项目目录》（2015 年版）中绿色债券支持项目的项目类别，符合《绿色债券支持项目目录》（2015 年版）的相关要求，属于绿色产业项目。

（三）项目取得的备案或审批情况

本期债券募投项目均按照相关管理要求办理合规性文件，未发现违规行为，详细批复情况见表 8-5。

表 8-5 提名项目合规性文件统计表

1、横琴国际金融中心大厦				
序号	文件名称	核发机关	文号	核发时间
1	广东省企业基本建设投资项目备案证	珠海市横琴新区管理委员会统筹发展委员会	130402471010243	2013 年 7 月 12 日
2	关于横琴国际金融中心大厦工程环境影响评价报告书的批复	珠海市横琴新区管理委员会公共建设局	珠横新建环[2013]19 号	2013 年 12 月 2 日
3	建设用地规划许可证	珠海市横琴新区管理委员会规划国土局	珠横新规土（地规）[2013]8 号	2013 年 3 月 8 日
4	关于横琴国际金融中心大厦及市公安消防支队横琴大队和四中队营房有关规划用地建设问题的会议纪要	珠海市横琴新区管理委员会办公室	（2013）112 号	2013 年 7 月 22 日
5	建设工程消防设计审核意见书	广东省珠海市公安消防局	珠公消审字（2014）第 1013 号	2014 年 12 月 11 日
6	建设工程消防设计审核意见书	广东省珠海市公安消防局	珠公消审字（2016）第 1058 号	2016 年 10 月 27 日
7	建设工程消防设计审核意见书	广东省珠海市公安消防局	珠公消审字（2016）第 1262 号	2016 年 12 月 21 日
8	建设工程规划许可证	珠海市横琴新区管理委员会规划国土局	珠横新规土（建）[2014]005 号	2014 年 1 月 29 日
9	建筑工程施工许可证	珠海市横琴新区管理委员会公共建设局	440416201308270101	2013 年 8 月 27 日
10	建筑工程施工许可证	珠海市横琴新区管理委员会公共建设局	440405201404170101	2014 年 4 月 18 日
11	广东省房地产权证	珠海市房地产登记中心	粤房地权证珠字第 0100259796 号	2014 年 9 月 22 日

（四）环境和社会效益分析

绿色建筑由于采用新的节能、节水技术，运用新能源及较环保的建筑材料，因而可以有效减少对环境的影响和破坏，具备节能、碳减排等多项环境效益。绿

色建筑依据本地各种客观状况，尽量有效利用自然采光和自然通风，有效减少照明和空调的使用；尽量采用太阳能、地热能等绿色能源；对外部维护结构进行节能设计，使用高效保温材料复合密封性较好的多层窗、屋面和墙体，缩减建筑运营能耗，因而可以有效节约能源并减少二氧化碳及污染物的排放。联合赤道根据《珠海市建筑节能和绿色建筑“十三五”发展规划（2016-2020）》及当地一般居住建筑与绿色建筑能耗对比分析，测算提名绿色建筑项目节能减排效益见表 8-6。

表 8-6 提名绿色建筑项目节能减排效益测算表

序号	项目名称	公共建筑面积 (m ²)	居住建筑面积 (m ²)	节能量 (tce/a)	CO ₂ 减排量 (t/a)	SO ₂ 减排量 (t/a)	NO _x 减排量 (t/a)	烟尘减排量 (t/a)
1	横琴国际金融中心大厦工程	163,619	34,539	904.03	2,223.90	2.59	2.71	0.81

除节能减排效益外，绿色建筑通过使用节水器具、改进中水系统等措施，可以节约用水并减少污水排放，提名绿色建筑项目节水效益测算如下表。此外，通过合理使用土地资源及绿色建材，实现节材、节地；从空气质量、热环境、光环境、声环境等多方面考量，优化环境质量，提高建筑的舒适性，从而提高使用者的工作效率，降低疾病概率。

表 8-7 提名绿色建筑项目节水效益测算表

序号	项目名称	估算办公人数	估算居住人数	节水器具节水量 (t/d)	雨水回用量 (t/a)
1	横琴国际金融中心大厦工程	35,996	933	332.37	33,305.17

2009 年 8 月，国务院正式批准实施《横琴总体发展规划》，将横琴岛纳入珠海经济特区范围，要逐步把横琴建设成为“一国两制”下探索“粤港澳”合作新模式的示范区。上述提名绿色建筑项目位于横琴岛中心的十字门中央商务区，此区域将成为珠港澳区域经济联动、协调发展的核心展示区。提名绿色建筑项目包含写字楼、酒店等，目标为吸引珠海及周边地区的金融业及高端服务业进驻的同时，满足大量商务办公、商业娱乐及度假需求，对十字门中央商务区的建设发展起到重要带动作用，极大提升整个横琴新区的区域价值和形象，具有良好社会效益。

综上分析，本期绿色债券募投项目具有良好的环境、生态和社会效益。

（五）环境和社会风险分析

通过项目分析可知，本期债券募投绿色建筑项目应重点关注施工期设备安装的规范化和运营期环境管理的严谨性，最大限度杜绝风险事故发生几率。在采取各项防护措施，并认真落实的情况下，可有效减少风险事故的发生。经分析，本期绿色债券提名项目总体生态、环境和社会风险较小。

四、本次绿色公司债券募集资金的管理

针对通过公开发行证券以及非公开发行证券向投资者募集的资金的使用与管理，公司已经根据《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理规定》等相关法律法规及规范性文件的规定，制定了《珠海华发综合发展有限公司绿色公司债券募集资金管理制度》。公司将按照法律法规及《珠海华发综合发展有限公司绿色公司债券募集资金管理制度》等公司制度的规定使用、管理募集资金，确保募集资金合法合规使用，专项用于募投的绿色产业项目，不改变募集资金核准的用途。对于绿色公司债券相关法律法规及规范性文件有特殊规定的，公司将按照特殊规定的要求执行。

公司已经出具《关于本次公开发行绿色公司债券募集资金用途的承诺函》，承诺本次公开发行绿色债券募集资金将专项用于募集说明书约定的绿色产业项目，用于股东会批准并经中国证监会核准的用途，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于风险投资，不转借他人。公司全体董事、监事、高级管理人员也已经出具《发行人全体董事、监事、高级管理人员对本次绿色公司债券募集资金用途的承诺书》，承诺本公司本次公开发行绿色公司债券募集资金将用于绿色产业项目，用于股东会批准并经中国证监会核准的用途，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于风险投资，不转借他人。

公司已在交通银行股份有限公司珠海东风支行、平安银行股份有限公司珠海分行设立募集资金使用专项账户，对募集资金进行专门管理，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并由财务管理部安排专人负责上述事项的有关工作。因本次债券的核准和发行时间具有一定不确定性，待本次债券发行完毕，募集资金到账后，本公司将根据本次债券募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整需

要，公司将本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排和补充流动资金具体事宜。

为确保本次债券募集资金得到有效监管，确保债券募集资金专款专用，发行人将与受托管理人、监管银行签订本次债券募集资金的三方监管协议，并在协议中明确下述事项：发行人应将募集资金净额全部存入募集资金专户，发行人不得以任何名义将募集资金净额存放到其他金融机构，“募集资金账户”资金必须按照公开披露的募集说明书中所约定的用途使用，不得挪作他用，也不得用于房地产买卖、股票买卖以及期货等高风险投资。此外，本次债券受托管理人，将依据有关规定对发行人募集资金使用情况进行监督。本次债券受托管理人将依据相关规定履行其督导职责，并有权采取现场调查、访谈等方式行使监督权。

五、募投项目的认证情况

联合赤道环境评价有限公司针对本次绿色公司债券募投绿色产业项目实施了第三方独立认证，出具《珠海华发综合发展有限公司公开发行 2017 年绿色公司债券发行前独立评估认证报告》，鉴证的结论是“联合赤道审阅了本次绿色债券募集说明书、《珠海华发综合发展有限公司绿色公司债券募集资金管理制度》、《珠海华发综合发展有限公司公司债券信息披露管理制度》、《珠海华发综合发展有限公司绿色产业项目评估筛选管理办法》等系列文件，访谈了华发综合运营管理部、财务管理部等，评估了华发综合在募集资金使用与管理、项目评估与筛选、信息披露与报告方面的相关工作，认定本次绿色债券发行符合《中国证监会关于支持绿色债券发展的指导意见》（证监会公告[2017]6 号）、上海证券交易所《关于开展绿色公司债券试点的通知》（上证发[2016]13 号）及《绿色债券支持项目目录》（2015 年版）的相关要求。”

六、本次绿色公司债券的专项信息披露

公司除按照法律法规及《珠海华发综合发展有限公司信息披露事务管理制度》等公司制度披露常规性公司债券信息外，还将专项披露如下内容：

本次债券发行前，本公司已披露独立的第三方认证机构就本次绿色公司债券募集资金拟投资项目属于绿色产业项目所出具的认证报告。

本次债券存续期内，本公司将于每年 4 月 30 日前在上一年度年度报告中披露上一年度本次绿色债券募集资金使用情况、绿色产业项目进展情况和环境效益等内容；将于每年 8 月 31 日前在本年度中期报告中披露本年度的上半年度绿色公司债券募集资金的使用情况、绿色产业项目的进展情况和环境效益等内容。

七、本期募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期发行绿色公司债券募集资金运用对本公司财务状况和经营成果将产生如下影响：

本期债券发行是公司通过资本市场直接融资渠道募集资金，加强资产负债结构管理的重要举措之一，通过本期债券的发行使公司的资产负债期限结构得以优化，拓展了公司的融资渠道，为公司的业务发展以及盈利增长奠定了良好的基础。

本期绿色公司债券募集资金运用对公司财务状况将产生如下影响：

（一）有利于降低公司融资成本

本期公司债券募集资金拟用于置换成本较高的项目贷款，能有效降低公司的整体融资成本。此外，发行债券目前已成为公司重要的融资渠道之一，维持稳定的融资渠道结构也有助于降低整体融资成本。

（二）有助于控制流动性风险

本期债券募集资金拟用于置换项目贷款，有助于延长债务期限和控制流动性风险。

综上所述，本期募集资金将用于偿还项目贷款，可以优化债务期限结构，降低融资成本，以及控制流动性风险。

第九节 债券持有人会议

为规范本次债券债券持有人会议的组织行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法益，根据《公司法》《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规及其他规范性文件的规定，并结合公司的实际情况，制订了《债券持有人会议规则》。

一、总则

（一）为保证公司债券持有人的合法权益，规范债券持有人会议的组织行为，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）的规定，制定本规则。

（二）本规则项下公司债券为珠海华发综合发展有限公司（以下简称“发行人”）依据《珠海华发综合发展有限公司公开发行 2019 年绿色公司债券（第一期）募集说明书》（以下简称“募集说明书”）约定公开发行的不超过人民币 5 亿元（含 5 亿元）公司债券（以下简称“本次债券”、“本期债券”）。本次债券受托管理人为国金证券股份有限公司，债券持有人为通过认购或购买或其他合法方式取得本次债券之投资者。本次债券分期发行的，各期债券均适用本规则。

（三）债券持有人会议由全体本次债券持有人组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

（四）债券持有人会议根据本规则审议通过的决议，对于所有本次债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人、持有无表决权的本次债券之债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的债券持有人，下同），在其债券持有期间均有同等效力和约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容所做出的决定和主张。

（五）债券持有人通过债券持有人会议行使重大事项决定权、监督权、偿付请求权、损害赔偿请求权等权利。

（六）与全体债券持有人利益相关的重大事项，债券持有人应通过债券持有

人会议进行表决。

（七）债券持有人会议不是公司的权力机关或组织机构的组成部分，仅依照法律、法规、规章、规范性文件和募集说明书的约定，就涉及全体债券持有人利益相关的事项进行审议并作出决议，不参与和干涉公司正常的经营活动。

（八）债券受托管理人和/或发行人应遵守《管理办法》及本规则的规定，及时履行召开债券持有人会议的义务，并对债券持有人会议的正常召开负有诚信责任，不得阻碍债券持有人依法行使权利。

（九）本规则中提及的“本次未偿还债券”指除下述债券之外的一切已发行的本次债券：（1）根据本次债券条款已由发行人或担保人兑付本息的债券；（2）已届本金兑付日，兑付资金已由发行人向兑付代理人支付并且已经可以向债券持有人进行本息兑付的债券。兑付资金包括该债券截至本金兑付日的根据本次债券条款应支付的任何利息和本金；和（3）不具备有效请求权的债券。

（十）除非本规则其他条款另有定义，本规则使用的已在募集说明书中定义的词语，应具有相同的含义。

二、债券持有人会议的职权范围

（一）债券持有人会议依据法律、法规、《管理办法》和募集说明书的规定行使如下职权：

1. 当发行人提出变更募集说明书约定时，对是否同意发行人的建议作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、下调本次债券利率；

2. 当发行人未能按期支付本次债券利息和/或本金时，对是否同意符合本规则规定的提案人提出的解决方案作出决议，对是否委托债券受托管理人通过诉讼、仲裁等程序强制发行人偿还债券本息作出决议，对是否委托债券受托管理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序作出决议；

3. 当发行人发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产时，对行使本次债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

4. 对变更本次债券受托管理人作出决议；

5. 当发行人或/和本次债券受托管理人对已生效的《华发综合发展有限公司 2019 年公开发行绿色公司债券受托管理协议》提出补充或修订时，对是否同意

该补充协议或修订协议作出决议；

6. 当发生其他对本次债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使本次债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

7. 在法律、法规许可的范围内变更或修改本规则；

8. 根据法律、法规、证券业协会、本次债券挂牌转让场所及本规则规定的其他应当由债券持有人会议作出决议的事项。

三、债券持有人会议的召集

（一）在本次债券存续期内，当出现以下情形之一时，债券受托管理人应当召集债券持有人会议：

1. 拟变更债券募集说明书的约定；

2. 拟修改债券持有人会议规则；

3. 拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

4. 发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；

5. 发行人因减资（因发行人实施股权激励导致回购激励对象所持股份并予以注销导致的减资除外）、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

6. 发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

7. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

8. 增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

9. 发行人、单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开；

10. 债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

11. 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

在债券受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

上述规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可

以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

（二）发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人书面提议召开持有人会议的，受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。

同意召集会议的，受托管理人应当于书面回复日起 15 个交易日内召开持有人会议，提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

（三）发行人发出召集债券持有人会议通知的，发行人为债券持有人会议召集人。债券受托管理人发出召集债券持有人会议通知的，债券受托管理人为债券持有人会议召集人。单独持有本次未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人发出召集债券持有人会议的通知的，该债券持有人为债券持有人会议召集人。合并持有本次未偿还债券本金总额 10%以上的多个债券持有人发出召集债券持有人会议的通知的，则由合并发出会议通知的债券持有人共同推举的一名债券持有人为债券持有人会议召集人。

（四）债券持有人会议召集人应依法、及时发出召集债券持有人会议的通知，及时组织、召集债券持有人会议。

（五）对于债券受托管理人或债券持有人召集的债券持有人会议，发行人将予以配合。发行人应当提供债权登记日的债券持有人名册。

四、债券持有人会议的提案及通知

（一）提交持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、交易所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。

受托管理人拟召集持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以提出议案，受托管理人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

持有人会议召开前，受托管理人应当就提交持有人会议审议的议案与发行人或其他相关方充分沟通，确保议案符合相关规定或约定并具有明确和切实可行的决议事项。

（二）受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称召集人）应当至少于持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开持有人会议的公告，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。

公告内容包括但不限于下列事项：

1. 债券发行情况；
2. 召集人、会务负责人姓名及联系方式；
3. 会议时间和地点；
4. 会议召开形式。可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，召集人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；
5. 会议拟审议议案；
6. 会议议事程序，包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；
7. 债权登记日。应当为持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准；
8. 委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出示授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

（三）债券持有人会议对书面通知中列明的议案进行表决，做出决议；未在书面通知中列明的议案在本次债券持有人会议上不得进行表决。

（四）债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议。发布召开债券持有人会议的通知后，会议召开时间不得无故变更。因特殊原因确需变更召开债券持有人会议时间或地点的，会议召集人应在原定债券持有人会议召开日前至少 5 个工作日以公告形式通知债券持有人、有权列席的人员及其他相关人员，在公告中说明原因并公布延期后的召开日期，并且不得因此而变更债券持有人债权登记日。

五、债券持有人会议的出席

（一）于债权登记日当日交易结束后在中国证券登记结算有限责任公司托管名册上登记的所有本次债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

（二）债券持有人可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议。

本次未偿还债券持有人为机构投资者，由其法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证、能证明其具有法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件；委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（其法定代表人或负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本次债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

（三）本次债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

1. 代理人的姓名；
2. 是否具有表决权；
3. 分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
4. 投票代理委托书签发日期和有效期限；
5. 委托人签名或盖章。委托人为机构投资者的，应加盖机构投资者的公章。

投票代理委托书应当注明如果本次债券持有人不作具体指示，本次未偿还债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开二十四小时之前送交会议召集人。

（四）受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

（五）债券持有人应当配合受托管理人召集持有人会议的相关工作，积极参加债券持有人会议，认真审议会议议案，审慎行使表决权，接受持有人会议通过的决议并配合推动决议的落实，依法理性维护自身合法权益。

（六）发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。

资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

六、债券持有人会议的召开

（一）债券持有人会议可以采取现场方式和/或通讯等方式召开。采取现场方式召开的原则上应在发行人的公司住所地召开。

（二）债券持有人会议须经持有本次未偿还债券本金总额 10%以上（含 10%）有表决权的债券持有人（包括债券持有人代理人）出席方可召开。

（三）债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主持人并主持，但更换债券受托管理人的债券持有人会议由发行人主持。如债券受托管理人或发行人未能履行职责时，由出席会议的本次债券持有人（包括债券持有人代理人）共同推举一名本次债券持有人（包括债券持有人代理人）担任会议主持人并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有本次未偿还债券本金总额所代表的表决权总数最多的债券持有人（包括债券持有人代理人）担任会议主持人并主持会议。

（四）债券持有人会议召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明出席会议的本次债券持有人名称（或姓名）和代理人的姓名、身份证件号码、持有或者代表的本次未偿还债券本金总额及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

（五）召集人和见证律师将依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本次债券的债券持有人名册共同对债券持有人资格的合法性进行验证，并登记债券持有人和/或其代理人姓名（或名称）及其所持有表决权的债券数额。

（六）本次债券持有人（包括债券持有人代理人）出席债券持有人会议的差

旅费用、食宿费用等，均由本次债券持有人自行承担。

（七）经本次未偿还债券持有人（包括债券持有人代理人）所持表决权二分之一以上同意，会议主持人可以决定休会及改变会议地点。改变会议地点或延期会议，不得对原会议上未列入议程的事项做出决议，亦不得对原会议上未批准的事项再次进行表决。

七、债券持有人会议的表决、决议及会议记录

（一）债券持有人会议每一议案应由出席会议的有表决权的债券持有人或其代理人投票表决。每一张本次未偿还债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。有表决权的债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未明确表示意见、同时表示多个不同意见或意见表示不清的视为弃权。

债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务承继方的，应当回避表决。

（二）会议主持人应当在表决前宣布现场出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数，现场出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数以会议登记为准。

（三）债券持有人会议将对所有提案进行逐项表决，对同一事项有不同提案的，将按提案提出的时间顺序进行表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议将不得对提案进行搁置或不予表决。

（四）债券持有人会议对书面通知中列明的议案进行表决，作出决议；未在书面通知中列明的议案在本次债券持有人会议上不得进行表决。债券持有人会议审议提案时，不得对提案进行修改，否则，有关变更应当被视为一个新的提案，不能在本次债券持有人会议上进行表决。

（五）债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名本次债券持有人或其代理人参加计票和监票。审议事项与债券持有人有利害关系的，相关债券持有人及代理人不得参与计票、监票。

（六）会议主持人根据表决结果宣布债券持有人会议议案是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果载入会议记录。

（七）会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的债券持有人（包括债券持有人代理人）对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

（八）债券持有人会议作出的决议，经超过持有本次未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人（包括债券持有人代理人）同意方可生效。

（九）债券持有人会议决议自决议通过之日起生效，但其中涉及须经相关监管部门批准的事项，经相关监管部门批准后方可生效，生效日期另有明确规定的决议除外。

债券持有人会议通过的决议，对所有债券持有人均有同等约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

前款所称债券持有人，包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人。

（十）召集人应当最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

1. 出席会议的债券持有人所持表决权情况；
2. 会议有效性；
3. 各项议案的议题和表决结果。

（十一）受托管理人应当积极落实并督促发行人或其他相关方落实债券持有人会议决议，按规定和约定及时披露决议落实的进展情况及后续安排。

持有人会议决议需要发行人或其他相关方落实的，发行人或其他相关方应当按照相关规定或募集说明书的约定履行相关义务，并及时予以披露。

发行人或其他相关方未按规定或约定落实持有人会议决议的，受托管理人应当及时采取有效应对措施，切实维护债券持有人法定或约定的权利。

（十二）会议召集人应对债券持有人会议制作会议记录。每次会议的决议与召开程序均应予以记录，会议记录应记载以下内容：

1. 会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；
2. 会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；
3. 本次会议见证律师和监票人的姓名；
4. 出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本次债券数额及占

本次债券总数额的比例；

5. 对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；
6. 债券持有人的质询意见或建议及发行人代表的答复或说明；
7. 法律、法规和规章规定应载入会议记录的其他内容。

（十三）召集人应当保证会议记录内容真实、准确和完整。出席会议的召集人或其代表和见证律师应当在会议记录上签名。

（十四）债券持有人会议的会议通知、会议记录、表决票、会议决议、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的投票代理委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债券受托管理人保管，保管期限至本次债券期限截止之日起十年期限届满之日结束。发行人、债券受托管理人、债券持有人及其他相关主体可查阅会议档案。

（十五）召集人应当保证债券持有人会议连续举行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时公告。

（十六）持有人会议应当由律师见证。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、有效表决权 and 决议的合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

八、附则

（一）债券持有人会议的会议场地费、公告费、见证律师费等会议费用由发行人承担。如因履行债券持有人会议决议或者因保护债券持有人全体利益而产生任何费用，应由全体债券持有人共同承担或者由发行人先行承担并在决议中予以明确规定。

（二）本规则所称“以上”、“内”含本数；“过”、“低于”不含本数。

（三）本规则项下公告的方式为：在上海证券交易所网站或证监会、中国证券业协会指定的场所，根据需要由发行人进行披露。

（四）本规则于双方加盖单位公章之日生效。

（五）相关法律、法规、规章、交易所规则对公司债券持有人会议规则有明确规定的，从其规定；除非法律、法规、规章、交易所规则有明确的规定，或经债券持有人会议决议通过并经发行人、债券受托管理人同意外，本规则不得变更。

第十节 债券受托管理

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》以及《管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请国金证券作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。

凡通过认购、购买、受让、接受赠与、继承或其他合法方式取得并持有本次债券的投资者，均视作同意发行人与国金证券签署的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

一、债券受托管理人

本次债券的债券受托管理人是国金证券股份有限公司。

（一）债券受托管理人的基本情况

国金证券是中国证监会认定的具有证券发行主承销资格的一家证券经营机构。

（二）债券受托管理人与发行人是否有利害关系

除与发行人签订《债券受托管理协议》，受托管理人与发行人之间不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

（三）债券受托管理人的联系方式

名称：国金证券股份有限公司

住所：四川省成都市青羊区东城根上街95号

办公地址：上海市浦东新区芳甸路1088号紫竹国际大厦23楼

法定代表人：冉云

联系人：王玮

电话：021-68826801

传真：021-68826800

邮政编码：201204

二、受托管理事项

（一）为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任国金证券作为本次债券的受托管理人，并同意接受国金证券的监督。本次债券分期发行的，各期债券均适用本协议。

（二）在本次债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

（三）本次债券发行期间的代理事项：

1、起草和编制以下与债券受托管理事务有关的文件或协议：

1) 债券受托管理协议；

2) 债券持有人会议规则。

2、向债券持有人提供有关债券受托管理人事务的咨询服务。

（四）债券存续期间的常规代理事项：

1、按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议；

2、追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；

3、代表债券持有人与发行人保持日常的联络；

4、根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表和发行人谈判与本次债券有关的事项；

5、按照相关法律、法规和规则的规定提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规和规则的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报相关信息。

（五）特别代理事项：

1、本次债券诉讼代理；

2、代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项。

前述代理事项仅为债券受托管理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债券受托管理人代理个人债券事务不属于本协议的代理事项范围。

三、发行人的权利及义务

（一）发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

（二）发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

（三）本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（四）如发生可能导致本次发行债券抵/质押资产减值、灭失或对本次发行债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起 3 个工作日内应及时以书面或其他有效方式告知债券持有人及受托管理人。

（五）在债券存续期内，发行人不得单方面变更《募集说明书》的约定。如因特殊情况需要变更的，应当及时通知受托管理人并取得债券持有人会议的同意；如变更抵/质押资产，在债券持有人会议同意后，方可变更抵/质押资产，并报上交所备案。

（六）债券存续期间，发生下列可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在对发行人及其发行的债券重大市场传闻的，发行人应当在三个工作日内书面通知债券受托管理人，并根据债券受托管理人要求持续书面通知事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。重大事项包括：

- 1、发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- 2、发行人主体评级发生变化；
- 3、债券信用评级发生变化；
- 4、发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- 5、发行人名称变更；
- 6、发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 7、发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；
- 8、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况或公司债券违约；
- 9、发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；

10、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

11、保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；

12、发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市/挂牌条件；

13、发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

14、公司债券暂停上市、恢复上市、终止上市；

15、出现对发行人有重大不利影响的媒体报道或负面市场传闻；

16、发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；

17、发行人或其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员涉嫌犯罪或重大违法、失信行为、无法履行职责或者发生重大变动；董事长或者总经理无法履行职责；

18、发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

19、本次债券的中介机构发生变更；

20、发行人遭遇自然灾害、发生生产安全事故；

21、其他对投资者作出投资决策或对债券持有人权益有重大影响的事项；

22、法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

就上述事件通知债券受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。发行人披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对发行人偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当及时披露进展或者变化情况以及可能产生的影响。

（七）发行人应当协助债券受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

（八）发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

（九）发行人应设立偿债资金专户，专门用于本次发行债券偿债资金的归集和管理。偿债资金自存入偿债资金专户之日起，仅能用于兑付本次发行债券的本

金、利息、赎回款项或回售款项。

（十）发行人应设立募集资金专户，该专户独立于发行人其他资金账户，专门用于募集资金的接收、存储、划转使用，以实现资金使用留痕。发行人应严格按照相关法律法规及自身承诺使用募集资金，如发行人违约使用募集资金，应承担相应的法律责任。

（十一）发行人如在债券存续期间出现违约使用募集资金的情形，应在被发现违约使用募集资金情形之日起 5 个工作日内，发行人将违约使用的募集资金全额退还至募集资金专户。

（十二）预计不能偿还债务时，发行人应当按照债券受托管理人要求追加担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，并可以配合债券受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

本条所指其他偿债保障措施包括但不限于：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离等。

（十三）发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

本条所指后续偿债措施包括：

- 1、针对后续偿债措施做出合理、可行的计划安排；
- 2、在两个月内追加足额担保；发行人不追加担保时，受托管理人有权代理债券持有人要求发行人提前兑付债券本息；
- 3、采取其他任何可行的法律救济方式回收债券本金和利息。

（十四）发行人在债券信用风险管理中应当履行以下职责：

- 1、制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项，确认还本付息计划和还本付息保障措施；
- 2、根据募集资金监管协议的约定提前落实偿债资金，并按期还本付息，不得以任何理由和方式逃废债务，包括但不限于：

- (1) 提供虚假财务报表和/或资产债务证明；
- (2) 故意放弃债权或财产；
- (3) 以不合理对价处置公司主要财产、重要债权或债权担保物；
- (4) 虚构任何形式的债务；
- (5) 与控股股东、实际控制人及其关联方发生资产、业务混同等；

3、按照法律、法规和规则以及内部管理制度的规定和本协议的约定履行信息披露义务。如发生本协议第 3.6 条约定的可能影响发行人偿债能力和还本付息的重大风险事项或发行人预计或确定不能在还本付息日前落实全部偿债资金，应及时以临时报告的方式进行披露；

4、根据债券还本付息管理制度的规定和本协议约定采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；

5、配合本次债券受托管理人及其他相关机构根据证券交易所和募集说明书的规定开展风险管理工作；

6、法律、行政法规、部门规章、证券交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

(十五) 发行人应对债券受托管理人履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通，配合债券受托管理人所需进行的现场检查。

本期债券设定保证担保的，发行人应当敦促保证人配合债券受托管理人了解、调查保证人的资信状况，要求保证人按照债券受托管理人要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，在必要时协助并配合债券受托管理人对保证人进行现场检查。

(十六) 受托管理人变更时，发行人应当配合债券受托管理人及新任受托管理人完成债券受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

(十七) 在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

(十八) 发行人应当根据本协议第五条的规定向债券受托管理人支付本次债

券受托管理报酬和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

（十九）发行人应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

四、债券受托管理人的职责、权利和义务

（一）债券受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督，维护债券持有人利益。

（二）债券受托管理人应当持续关注发行人和保证人（如有）的资信状况、担保物（如有）状况、内外部增信机制（如有）及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

1、就本协议第 3.6 条约定的情形，列席发行人和保证人（如有）的内部有权机构的决策会议；

2、债券存续期内每年定期查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

3、调取发行人、保证人（如有）银行征信记录；

4、对发行人和保证人（如有）进行现场检查；

5、约见发行人或者保证人（如有）进行谈话。

（三）债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付情况进行监督。在本次债券存续期内，债券受托管理人应当在债券存续期内每年定期检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

（四）债券受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过中国证券业协会或上市交易/挂牌转让场所指定信息披露网站或媒体公告的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

（五）债券受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

（六）出现本协议第 3.6 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在

知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债券受托管理人应当问询发行人或者保证人（如有），要求发行人或者保证人（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并披露临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

（七）债券受托管理人应当根据法律、法规和规则、本协议及《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

（八）债券受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。债券受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

（九）债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行本协议第 3.12 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

（十）本次债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

（十一）发行人为本债券设定担保的，债券受托管理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管，并持续关注和调查了解增信机构的资信状况（如有）、担保物状况（如有）、增信措施（如有）的实施情况，以及影响增信措施实施的重大事项。

（十二）发行人不能偿还债务时，债券受托管理人应当督促发行人、增信机构（如有）和其他具有偿付义务的机构（如有）等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

（十三）债券受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

（十四）债券受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案

及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

除上述各项外，债券受托管理人还应当履行以下职责：

- 1、债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- 2、募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

（十五）在本次债券存续期内，债券受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债券受托管理人在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

（十六）债券受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，专项账户中募集资金的存储与划转情况。

（十七）债券受托管理人应当在履职过程中，按照法律、法规和规则的规定及本协议的约定，对本次债券履行以下风险管理职责：

1、根据已依法建立的债券信用风险管理制度，由从事信用风险管理相关工作的专门机构或岗位履行风险管理职责；

2、根据对本期债券信用风险状况的监测和分析结果，对本期债券进行风险分类管理（划分为正常类、关注类、风险类或违约类），并根据法律、法规和规则规定的核查频率等要求，通过现场、非现场或现场与非现场相结合的方式对本期债券风险分类结果开展持续动态监测、风险排查；

3、发现影响发行人偿债能力或债券价格的重大风险事项或发行人预计或确定不能在还本付息日前落实全部偿债资金，应及时督促发行人或其他相关机构披露相关信息，进行风险预警；如发行人未及时披露的，应当在受托管理事务报告中予以说明；

4、发现影响发行人偿债能力或债券价格的重大风险事项或发行人预计或确定不能在还本付息日前落实全部偿债资金，应当按照证券交易所的规定及本协议的约定披露受托管理事务报告，重点说明相关重大事项及其对本期债券投资者权益的具体影响，以及已采取、拟采取的投资者保护措施，必要时根据债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议；

5、根据本次债券受托管理人的信用风险管理制度规定，协调、督促发行人、增信机构（如有）等制定切实可行的债券信用风险化解和处置预案，避免预案存在相互冲突或责任推诿等情形，并协调发行人、增信机构（如有）等根据债券信用风险化解和处置预案采取有效措施化解信用风险或处置违约事件，及时履行相关的信息披露及报告义务；

6、根据中国证监会、证券业协会、证券交易所相关管理规定以及募集说明书、本协议约定或投资者委托，代表投资者维护合法权益，包括但不限于召集债券持有人会议、代表债券持有人提起诉讼等；

7、法律、行政法规、部门规章、监管机构业务规则等规定或者协议约定的其他风险管理职责。

（十八）债券受托管理人可以采取电子邮件、书面通知等其他方式向债券持有人定向披露本协议第 3.6 条规定的重大事项。

（十九）债券受托管理人还应履行法律、行政法规、部门规章、交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

五、债券受托管理人的报酬及费用

（一）债券受托管理人有权依据本协议的规定获得受托管理报酬。受托管理报酬在债券存续期按人民币【】/年收取，发行人应于每年付息日前十个工作日向债券受托管理人支付。

受托管理费支付至以下指定账户：

账户名称：国金证券股份有限公司上海证券承销保荐分公司

账号：121909307610902

开户行名称：招商银行上海分行联洋支行

国金证券股份有限公司上海证券承销保荐分公司（以下简称“承销保荐分公司”）为债券受托管理人经中国证监会批准设立的分支机构；债券受托管理人授权承销保荐分公司具体实施此项目，享受本协议项下的所有权利、履行本协议项下的所有义务；并且由承销保荐分公司开具相应发票。

（二）在本次公司债券存续期间，债券受托管理人为债券持有人合法利益，履行《债券受托管理协议》项下受托管理人责任时发生的包括但不限于如下全部

合理费用和支出均由发行人承担：

1、因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师费等合理费用；

2、债券受托管理人为债券持有人利益，为履行追加担保等受托管理职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用。只要债券受托管理人认为聘请该等中介机构系为其履行受托管理人职责合理所需，且该等费用符合市场公平价格，发行人不得拒绝；

3、因发行人未履行本协议和《募集说明书》项下的义务而导致债券受托管理人额外支出的费用。

上述所有费用应在发行人收到债券受托管理人出具账单及相关凭证之日起五个工作日内按账单及相关凭证向债券受托管理人支付。

（三）发行人未能履行还本付息义务或债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，债券受托管理人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（以下简称“诉讼费用”），按照以下规定支付：

1、债券受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的因债券受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

2、债券受托管理人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，债券受托管理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

3、诉讼专户在上述披露文件规定的时间内，仅收悉部分诉讼费用的，债券受托管理人有权选择仅代表该部分收悉的诉讼费用相对应的债券申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序；对于未收悉诉讼费用对应的债券，债券受托管理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任；未收悉诉讼费用对应的债券的持有人应该自行提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序。

4、尽管债券受托管理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如债券受托管理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及全体债券持有人共同确认，债券受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

六、受托管理事务报告

（一）受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

（二）债券受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前披露上一年度的受托管理事务报告。

年度受托管理事务报告应当至少包括受托管理人履职情况、发行人经营与财务状况、债券募集资金使用的核查情况、发行人偿债能力分析、增信措施（如有）的有效性分析、债券本息偿付情况、债券持有人会议召开情况、可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施等。

（三）发行人未按规定及时披露本协议第 3.6 条规定的重大事项的，受托管理人应当督促发行人及时披露相关信息，并及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明该重大事项的具体情况、对债券偿付可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施等。

（四）出现法律、法规和规则要求出具受托管理事务报告的其他情形时，受托管理人应该及时出具并披露受托管理事务报告，发行人应当积极配合受托管理人的上述工作。

七、债券持有人的权利与义务

（一）债券持有人享有下列权利：

- 1、根据募集说明书约定到期兑付本期债券本金和利息；
- 2、根据债券持有人会议规则的规定，出席或者委派代表出席债券持有人会议并行使表决权；
- 3、监督发行人涉及债券持有人利益的有关行为，当发生利益可能受到损害

的事项时，有权依据法律、法规和规则及募集说明书的规定，通过债券持有人会议决议行使或者授权债券受托管理人代其行使债券持有人的相关权利；

- 4、监督债券受托管理人的受托履职行为，并有权提议更换受托管理人；
- 5、法律、法规和规则规定以及本协议约定的其他权利。

（二）债券持有人应当履行下列义务：

- 1、遵守募集说明书、债券受托管理协议、债券持有人会议规则的相关约定；
- 2、债券受托管理人依本协议约定所从事的受托管理行为的法律后果，由本期债券持有人承担。债券受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，未经债券持有人会议决议追认的，不对全体债券持有人发生效力，由债券受托管理人自行承担其后果及责任；

- 3、接受债券持有人会议决议并受其约束；

- 4、不得从事任何有损发行人、债券受托管理人及其他债券持有人合法权益的活动；

- 5、如债券受托管理人根据本协议约定对发行人启动诉讼、仲裁、申请财产保全或其他法律程序的，债券持有人应当承担相关费用（包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、各类保证金、担保费，以及债券受托管理人因按债券持有人要求采取的相关行动所需的其他合理费用或支出），不得要求债券受托管理人为其先行垫付；

- 6、根据法律、法规和规则及募集说明书、债券受托管理协议、债券持有人会议规则的约定，应当由债券持有人承担的其他义务。

八、利益冲突的风险防范机制

（一）除作为本次债券发行的主承销商之外，债券受托管理人与发行人不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。若出现利益冲突，债券持有人可以召开债券持有人会议，变更本次债券受托管理人。

（二）债券受托管理人不得为本次债券提供担保，且债券受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

（三）发行人与债券受托管理人双方若违反利益冲突防范机制的，则违约方

应当承担相应的法律责任。

九、受托管理人的变更

（一）在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- 1、债券受托管理人未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- 2、债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- 3、债券受托管理人提出书面辞职；
- 4、债券受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次未偿还债券本金金额百分之十以上有表决权的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

（二）债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘债券受托管理人的，自新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日，新任受托管理人继承债券受托管理人在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

（三）债券受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

（四）债券受托管理人在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除债券受托管理人在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

十、陈述与保证

（一）发行人保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

- 1、发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；
- 2、发行人签署和履行本协议已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（二）债券受托管理人保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

- 1、债券受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；
- 2、债券受托管理人具备担任本次债券受托管理人的资格，且就债券受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致债券受托管理人丧失该资格；
- 3、债券受托管理人签署和履行本协议已经得到债券受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于债券受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反债券受托管理人的公司章程以及债券受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

十一、违约责任

（一）本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

（二）协议各方承诺严格遵守本协议之约定。违约方应依法承担违约责任并赔偿守约方因违约行为造成的直接经济损失。因不可抗力事件造成本协议不能履行或者不能完全履行，协议各方均不承担违约责任。

（三）以下任一事件均构成本协议和本次债券项下的违约事件：

- 1、本次债券到期未能偿付应付本金；未能偿付本次债券的到期利息；在本次债券加速清偿或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；
- 2、发行人不履行或违反本协议项下的任何承诺且将对发行人履行本次债券的还本付息义务产生重大不利影响，且经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本次公司债券未偿还面值总额 10%以上的债券持有人书面通知，该违约行为持续 30 个工作日仍未解除；
- 3、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序。

（四）加速清偿及措施。

1、加速清偿的宣布。如果本协议项下的违约事件发生且持续 30 个连续工作日仍未解除，单独或者共同持有本次未偿还债券二分之一以上的债券持有人可以以书面方式通知发行人，宣布所有本次未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。

2、救济措施。在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前

提下采取了以下救济措施之一，单独或者共同持有本次未偿还债券二分之一以上的债券持有人可以以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定：

（1）向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：①债券受托管理人的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息；③所有到期应付的本金；④适用法律允许范围内就延迟支付的债券本金或利息的违约金。

（2）除未支付到期本金和利息而被宣布加速清偿外，所有的违约事件已得到救济或被豁免，并且豁免违约的决定不与任何法律法规或者法院（仲裁机构）的生效裁决相冲突。

（3）债券持有人会议同意的其他措施。

（五）其他救济方式。如果发生本协议 12.3 条约定的违约事件且一直持续 30 个连续工作日仍未解除，债券受托管理人可根据经代表本次未偿还债券本金总额二分之一以上的债券持有人通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式收回本次未偿还债券的本金和利息，或强制发行人履行本协议或本次债券项下的义务（包括但不限于依法申请法定机关采取财产保全措施并根据债券持有人会议的决定，对发行人提起诉讼或仲裁）其中本次债券未能偿付本金或应付利息且一直持续的，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按债券票面利率的 1.2 倍向债券持有人支付逾期利息；按照该未付利息对应本次债券的票面利率的 1.2 倍另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应本次债券的票面利率的 1.2 倍计算利息（单利）。

（六）若受托管理人根据本协议并按照相关法律法规之要求，为本次债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为导致任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用（包括合理的律师费用及执行费用），发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反本协议、违反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。

（七）如果债券受托管理人未按本协议履行其职责，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行绿色公司债券的条件。

法定代表人（或授权代表）签名：_____



许继莉



2019年11月26日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

1、发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签名：

郭凌勇



珠海华发综合发展有限公司

2019年11月26日

2

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

1、发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签名：



李海东



珠海华发综合发展有限公司

2019年11月26日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

1、发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签名：



李微欢



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

1、发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签名：



许继莉



2019年11月26日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

1、发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签名：



伍超



珠海华发综合发展有限公司

2019年 11月 26日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

2、发行人监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

监事签名：



范燕鸿



珠海华发综合发展有限公司

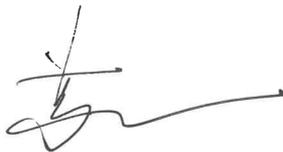
2019年11月26日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

2、发行人监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

监事签名：



葛志红

珠海华发综合发展有限公司



2019年11月26日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

2、发行人监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

监事签名：



杜坚

珠海华发综合发展有限公司



2019年11月26日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

3、发行人非董事高级管理人员声明

本公司非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

非董事高级管理人员签名：


岳玲荣



珠海华发综合发展有限公司

2019年 11月 26 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

3、发行人非董事高级管理人员声明

本公司非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

非董事高级管理人员签名：



罗彬



2019年11月26日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人（签字）： 李志刚

李志刚

法定代表人或其授权代表（签字）： 宋卫东

宋卫东



发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签名： 王江峰
王江峰

刘曼
刘曼

律师事务所负责人签名： 陈治民
陈治民

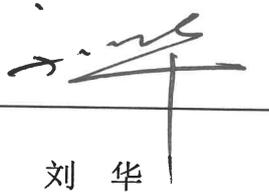


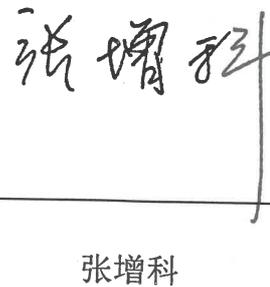
(可注册)

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

注册会计师签字：


刘 华


张增科

单位负责人签字：


姚庚春



中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

2019年 11月 26日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的珠海华发综合发展有限公司审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：


【吕洪仁】


【安英春】

会计师事务所负责人（签字）：


【郝树平】

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）



2019年1月26日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员签字： 王金磊

王金磊

李乃鹏

李乃鹏

单位负责人签字： 常丽娟

常丽娟



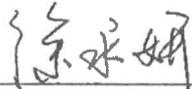
受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人签名：



徐永妍

法定代表人签名：



冉云

国金证券股份有限公司（公章）



2019年11月26日

第十二节 备查文件

一、备查文件内容

（一）珠海华发综合发展有限公司 2016-2018 年的审计报告、2019 年半年度未经审计的财务报表；

（二）华金证券股份有限公司出具的核查意见；

（三）广东晟典律师事务所出具的法律意见书；

（四）联合信用评级有限公司出具的信用评级分析报告；

（五）认证机构出具的绿色认证报告；

（六）《债券持有人会议规则》；

（七）《债券受托管理协议》；

（八）中国证监会核准本次发行的文件。

在本次债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本募集说明书及摘要。

二、备查文件查阅地点

投资者可以自本次债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

1、珠海华发综合发展有限公司

地址：珠海市拱北联安路15号丽景花园29栋1楼102室

联系人：岳玲荣

联系电话：0756-8303128

传真号码：0756-8303128

2、华金证券股份有限公司

地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路759号30层

联系人：李志刚

联系电话：010-85721520

传真号码：010-85721489