

股票简称：华发股份

股票代码：600325



珠海华发实业股份有限公司

（住所：广东省珠海市昌盛路155号）

面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券 （第一期）募集说明书摘要

牵头主承销商



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）

联席主承销商



中信证券股份有限公司

（住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座）

签署日期：2020 年 1 月 3 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）》及其他现行法律、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。

发行人全体董事、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作出判断或者保证。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债券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所述的各项风险因素。

重大事项提示

一、本公司公开发行的公司债券发行后将在上海证券交易所上市交易，上海证券交易所不对本公司的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及债券的投资风险或收益等作出判断或保证。投资者购买本公司债券，应当认真阅读募集说明书及有关的信息披露文件，对本公司信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担投资风险。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券为固定利率且期限较长，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。

三、本次债券面向合格投资者公开发行。发行人将在本次债券发行结束后及时向上海证券交易所提出上市交易申请，但发行人无法保证本次债券上市交易申请一定能够获得上海证券交易所的批准，亦无法保证本次债券会在债券二级市场有活跃的交易。如果上海证券交易所不同意本次债券上市交易的申请，或本次债券上市后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将面临流动性风险。

四、本次债券为无担保债券，在债券存续期内，若因不可控制的因素如市场环境发生变化等，发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本次债券的本息按期兑付。若发行人未能按时、足额偿付本次债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。此外，截至 2019 年 6 月 30 日，发行人抵、质押借款金额合计为 261.89 亿元。若发行人经营不善而破产清算，则本次债券持有人对发行人抵、质押资产的求偿权劣后于发行人的抵、质押债权。

五、遵照《公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》。投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本次债券之行为均视为同意并接受公司为本次债券制定的《债券受托管理人协议》、《债券持有人会议规则》并受之约束。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，对于所有债券持有人（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持有人）均有同等约束力。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做出的决议和主张。

六、根据联合信用评级有限公司于2020年1月2日出具的《珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行2020年公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为AAA；本次债券经联合信用评级有限公司综合评定信用等级为AAA，评级展望为稳定。另根据中诚信证券评估有限公司于2019年12月31日出具的《珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行2020年公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为AAA；本次债券经中诚信证券评估有限公司综合评定信用等级为AAA，评级展望为稳定。但在本次债券存续期间，发行人无法确保其主体信用评级和本次债券的信用评级不会发生任何负面变化。本次债券存续期内，联合信用评级有限公司和中诚信证券评估有限公司将对发行人开展定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。如果发行人的主体信用评级或本次债券的信用评级在本次债券存续期间受不利因素影响，联合信用评级有限公司和中诚信证券评估有限公司可能分别调低发行人主体信用等级或本次债券信用等级，跟踪评级结果与跟踪评级报告将及时在联合信用评级有限公司和中诚信证券评估有限公司各自网站上公布。发行人亦将通过上海证券交易所网站将上述跟踪评级结果及报告予以公告，且上海证券交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间，投资者可以在上海证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

七、房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。近年来房地产行业属国家重点调控对象，房地产调控政策在收紧之后逐渐放松、在市场出现非理性上涨后逐渐收紧，既在行业理性回归后有力维护了市场稳定及促进行业长期健康发展，也在行业出现非理性上涨时起到了调控作用。由于房地产行业受政策影响较大，如果公司在未来经营中不能有效应对行业调控政策的变化，公司业务经营将面临一定的风险。

八、最近三年及一期，发行人合并口径的资产负债率分别为 79.60%、

82.88%、82.34%和 83.09%，呈逐年稳步上升态势，主要由于公司业务的不扩张，相应资金需求量不断加大所致。2019 年 9 月末，发行人有息债务余额为 981.62 亿元，其中短期借款余额为 122.00 亿元，一年内到期的非流动负债余额为 168.66 亿元。若未来房地产市场出现重大波动或公司融资能力受限，可能会对公司正常经营活动产生不利影响。

九、发行人所有权受限资产主要为银行借款设定的担保资产，包括存货、投资性房地产和货币资金等。截至 2019 年 9 月 30 日，发行人所有权受限资产账面价值合计 474.22 亿元，占期末资产总额的 21.82%。总体来看，发行人所有权受限资产规模较大，相关资产的可变现能力相应受到一定影响。虽然发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，不存在银行借款本息偿付违约情况，但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置，将对发行人声誉及正常经营造成不利影响。

十、房地产项目投资在产品销售并结转收入以前都以存货形式存在，因此房地产企业存货规模通常较大。2016-2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人存货账面价值分别为 825.13 亿元、1,024.07 亿元、1,284.16 亿元和 1,526.66 亿元，占资产总额的比重分别为 72.51%、73.31%、70.48%和 70.30%，随着房地产开工项目增加，发行人存货规模增长较快，且在资产中占比较重，会在一定程度上影响公司资产的变现能力，虽然发行人在近两年末已按照相关会计准则分别足额计提了存货跌价准备，但如果未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，相关房地产项目价格出现大幅下滑，发行人的存货将面临跌价风险，亦对其财务表现产生不利影响。

十一、截至 2019 年 9 月 30 日，发行人在建面积 1,295 万平方米，储备项目规模较大，未来有较大融资需求。发行人目前主要通过银行、信托等方式进行融资，综合融资成本偏高，未来将努力拓宽融资渠道，调整负债品种及期限结构，以满足储备项目开发建设后续资金需求，降低项目综合融资成本，提升盈利规模。

十二、发行人以珠海为核心，项目分布中山、广州、上海、武汉、大连、沈阳等城市。房地产市场具有行业周期性，受宏观经济政策及市场环境的影响较大，

部分前期商品房库存规模较大的城市面临一定的去库存压力，可能影响发行人部分项目的销售节奏。

十三、2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月，发行人投资活动现金流量净额分别为-99.70 亿元、-339.06 亿元、-310.29 亿元和-193.62 亿元，筹资活动现金流量净额分别为-13.96 亿元、179.50 亿元、226.59 亿元和 60.79 亿元。作为房地产开发企业，发行人受项目开发及融资节奏的影响，其投资及筹资活动现金流量净额波动较大。

十四、最近三年及一期，发行人实现的净利润分别为 142,768.40 万元、177,764.50 万元、240,179.18 万元和 217,707.57 万元，净利润呈稳步增长态势，主要是项目完工交付从而房地产销售收入规模稳步增加所致。

十五、评级机构列示的关注事项

（一）联合评级对本次债券出具的评级报告列示了如下关注事项：

1、近年来，公司为未来销售规模制定了更高目标，开启了新一轮的投资布局，存在较大补库存需求；公司在建项目较多，在建面积较大，面临较大项目开发建设支出压力。

2、近年来，随着公司经营规模扩大，债务规模增长较快，债务负担较重，且 2019 年及 2020 年，存在一定的债务集中到期压力。

3、近两年，公司筹资活动前现金流持续为净流出，且规模较大，对筹资活动的依赖性较大。

4、公司土地储备获取中并购项目规模较大，并购拿地方式存在一定不确定性，部分项目的开发进度会有一定影响。

（二）中诚信证评对本次债券出具的评级报告列示了如下关注事项：

1、房地产调控政策持续且行业竞争加剧。在宏观经济增速放缓、因城施策等调控政策持续且房地产市场区域分化日益明显的背景下，房地产行业竞争加剧，利润空间不断收窄，行业环境及行业政策的变化具有不确定性，部分三、四线城市仍然面临较大去化压力，公司相关区域项目的去化情况仍需关注。

2、公司债务规模上升较快，面临一定的资本支出压力。近年来，华发股份加大在一、二线城市土地获取力度，对外融资需求持续增加，推升其债务规模快

速上升，财务杠杆比率亦维持在较高水平。截至 2018 年末公司总债务为 943.37 亿元，资产负债率及净负债率分别为 82.34%和 233.65%。同时，考虑到公司未来仍有较大规模的在拟建项目，面临一定资本支出压力。

十六、2016 年 6 月 6 日，联合评级和中证鹏元分别发布了编号为联合[2016]554 号和鹏信评【2016】跟踪第 233 号 01 的评级报告，将跟踪的债券信用等级上调为 AA+，发行主体信用等级上调为 AA+，评级展望维持为稳定。2016 年 12 月 6 日，中诚信国际对发行人的首次评级也给予主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，给予发行人中期票据的信用等级为 AA+。2019 年 5 月 31 日，联合评级发布了编号为联合[2019]921 号评级报告将跟踪评级的“15 华发 01”信用等级上调为 AAA，发行主体信用等级上调为 AAA，评级展望维持为稳定。2019 年 7 月 12 日，中诚信国际发布了编号为信评委函字[2019]跟踪 0614 号评级报告，公司的主体信用等级由 AA+上调为 AAA，评级展望为稳定，将“17 华发实业 MTN001”、“17 华发实业 MTN002”、“17 华发实业 MTN003”、“18 华发实业 MTN001”、“18 华发实业 MTN002”和“19 华发实业 MTN001”的债项信用等级由 AA+上调为 AAA。联合评级和中诚信证评作为本次拟发行公司债券的信用评级机构，综合评估了发行人的股东背景、所处行业发展状况及行业地位、区位布局、土储情况、销售业绩、待结算资源及待开发项目储备、融资渠道等因素和资产与负债、盈利能力、现金流和偿债能力等财务状况，分别于 2019 年 5 月 31 日和 2019 年 6 月 18 日出具编号为联合[2019]921 号的《珠海华发实业股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）信用评级报告》和编号为信评委函字[2019]G355 号的《珠海华发实业股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）信用评级报告》，一致确定发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。请投资者关注本公司信用等级变化可能导致的风险。

十七、截至 2019 年 9 月末，发行人合并口径资产总计 21,725,642.48 万元，合并口径所有者权益合计 3,673,386.27 万元；2019 年 1-9 月，发行人合并口径营业收入 1,943,805.41 万元，合并口径净利润 217,707.57 万元，其中归属于母公司的净利润 172,953.17 万元，未发生重大不利变化。发行人于 2019 年 10 月 26 日在上海证券交易所网站公布了 2019 年第三季度报告（详见：http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2019-10-26/600325_201

9_3.pdf），2019 年 1-9 月合并及母公司财务报表见本募集说明书“第六节 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

声明	1
重大事项提示	3
目 录	9
释义	12
第一节 发行概况	19
一、发行人基本情况	19
二、本次债券发行的基本情况及发行条款	19
三、本次债券发行及上市安排	24
四、本次发行的有关机构	24
五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	28
第二节 发行人及本次债券的资信情况	30
一、本次公司债券的信用评级情况	30
二、信用评级报告的主要事项	30
三、发行人的资信情况	37
第三节 增信机制、偿债计划及其他保障措施	42
一、偿债计划	42
二、偿债资金来源	43
三、偿债保障措施	44
四、违约责任	48
第四节 发行人基本情况	51
一、发行人概况	51
二、发行人的设立、上市及股本演变情况	51

三、发行人对其他企业的重要权益投资情况	65
四、发行人控股股东及实际控制人	80
五、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况	83
六、发行人主要业务及业务经营情况	89
七、发行人法人治理结构及其运行情况	159
八、发行人合法合规经营情况	164
九、发行人独立经营情况	166
十、发行人关联交易情况	167
十一、发行人报告期内是否存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形	199
十二、发行人会计核算、财务管理、风险控制、重大事项决策等内部管理制度的建立及运行情况	199
第五节 财务会计信息	203
一、发行人报告期内财务报告审计情况	203
二、最近三年及一期财务会计资料	204
三、合并财务报表范围及最近三年及一期合并财务报表范围的变化	214
四、最近三年及一期主要财务数据和财务指标	224
第六节 募集资金运用	226
一、本次债券的募集资金规模	226
二、本次债券募集资金运用计划	226
三、本次募集资金专项账户管理安排	226
四、本次公司债券募集资金运用对公司财务状况的影响	226
第七节 备查文件	228
（一）查阅地点	228

（二）查阅时间	229
---------------	-----

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

一、普通词汇		
发行人、公司、本公司、华发股份	指	珠海华发实业股份有限公司
募集说明书	指	发行人为发行本次公司债券并向投资者披露发行相关信息而制作的《珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行2020年公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	本公司根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行2020年公司债券（第一期）募集说明书摘要》
本次债券、本次公司债券	指	经发行人第九届董事局第三十六次会议审议通过，2018年第八次临时股东大会审议批准，本次债券发行总额不超过40亿元
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15.8亿元的公司债券
《债券受托管理协议》	指	《珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行2019年公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行2019年公司债券之债券持有人会议规则》
评级报告	指	联合信用评级有限公司出具的《珠海华发实业股份有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）信用评级报告》 中诚信证券评估有限公司出具的《珠海华发实业股份有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）信用评级报告》
股东大会	指	珠海华发实业股份有限公司股东大会
董事局	指	珠海华发实业股份有限公司董事局
独立董事	指	珠海华发实业股份有限公司独立董事
监事或监事会	指	珠海华发实业股份有限公司监事会监事或监事会
《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》
《公司章程》	指	《珠海华发实业股份有限公司章程》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
交易所/上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
牵头主承销商/华金证券	指	华金证券股份有限公司

联席主承销商/债券受托管理人/中信证券	指	中信证券股份有限公司
联合评级/评级机构	指	联合信用评级有限公司
中诚信证评/评级机构	指	中诚信证券评估有限公司
发行人律师、律师	指	广东恒益律师事务所
审计机构/会计师事务所/大华	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
簿记管理人	指	指制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的机构，本次公司债券发行期间由华金证券股份有限公司担任
持有人	指	根据证券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本次债券的投资者
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
募集资金专项账户	指	发行人在中国银行珠海湾仔支行、浦发银行珠海分行设立募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付使用
合格投资者	指	符合《管理办法》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》所规定的合格投资者
最近三年及一期/近三年及一期/报告期	指	2016年度、2017年度、2018年度和 2019年1-9月
最近三年及一期末	指	2016年末、2017年末、2018年末和 2019年9月30日
最近三年、近三年	指	2016年度、2017年度、2018年度
新会计准则	指	财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则》
工作日	指	每周一至周五，不含法定节假日或休息日
交易日	指	上海证券交易所的营业日
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省的法定假日和/或休息日）
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假日和/或休息日）
二、公司简称		
华发集团	指	珠海华发集团有限公司（前称“珠海经济特区华发集团公司”），为华发股份控股股东
华发汽车	指	珠海华发汽车销售有限公司（前称“珠海经济特区华发汽车展销中心”）
华发物业	指	珠海华发物业管理服务有限公司（前称“珠海经济特区华发物业管理公司”）
华发综合发展	指	珠海华发综合发展有限公司，持有公司4.29%股份的股东
华发集团工会	指	珠海经济特区华发集团公司工会委员会，发行人前股东
华亿投资	指	珠海华亿投资有限公司
华茂投资	指	珠海华茂房地产投资顾问有限公司

华纳投资	指	珠海华纳投资发展有限公司
华发投资	指	珠海华发投资发展有限公司
华发软件	指	珠海华发软件有限公司
华福商贸	指	珠海华福商贸发展有限公司
华发营销	指	珠海华发房地产营销顾问有限公司
华发设计	指	珠海华发建筑设计咨询有限公司
华发文传	指	珠海华发文化传播有限公司
奥特美健康	指	珠海华发奥特美健康管理有限公司
中山华发	指	中山市华发房地产开发有限公司
紫悦山苑	指	中山市紫悦山苑房地产开发有限公司
永宏基	指	珠海市永宏基商贸有限公司
名流置业	指	包头市名流置业有限责任公司
大连华藤	指	大连华藤房地产开发有限公司
华明科技	指	珠海华明科技发展有限公司
银河房产	指	珠海市银河房地产开发有限公司
沈阳华博	指	沈阳华博置业有限公司
沈阳华畅	指	沈阳华畅置业有限公司
沈阳华灏	指	沈阳华灏置业有限公司
沈阳华壤	指	沈阳华壤置业有限公司
沈阳华耀	指	沈阳华耀置业有限公司
沈阳华荣	指	沈阳华荣置业有限公司
包头置业	指	包头市华发置业有限公司
华荣房产	指	珠海市华荣房产开发有限公司
华发房管	指	珠海华发商用房产管理有限公司
中山华晟	指	中山市华晟房地产开发有限公司
华郡房产	指	珠海华郡房产开发有限公司（原珠海市世荣房产开发有限公司）
华发房代	指	珠海华发房地产代理有限公司
广州华枫	指	广州华枫投资有限公司
广州华昊	指	广州华昊房地产开发有限公司
广州华晟	指	广州华晟房地产开发有限公司
威海华发	指	威海华发房地产开发有限公司
广西华明	指	广西华明投资有限公司
华发置业	指	珠海华发置业发展有限公司
华发地产	指	珠海华发房地产开发有限公司

华烨设计	指	珠海华烨装饰设计工程有限公司
华发俱乐部	指	珠海华发文化俱乐部
大连华发	指	大连华发房地产开发有限公司
大连华枫	指	大连华枫房地产开发有限公司
沈阳华远	指	沈阳华远置业有限公司
沈阳华地	指	沈阳华地商业投资有限公司
华海置业	指	珠海华海置业有限公司
华发商管	指	珠海华发商业经营管理有限公司
华发新天地	指	珠海华发新天地商业经营有限公司
华发商都	指	珠海华发商都商业经营有限公司（原珠海华发购物中心经营有限公司）
华商百货	指	珠海华商百货有限公司
广州华荣	指	广州华荣房地产开发有限公司
广州华创	指	广州华创房地产开发有限公司
威海投资	指	威海华发投资有限公司
荣成华发	指	荣成华发房地产开发有限公司
武汉商业	指	武汉华发商业经营管理有限公司
武汉置业	指	武汉华发置业有限公司
武汉中城	指	武汉华发中城房地产开发有限公司
武汉华耀	指	武汉华耀房地产开发有限公司
北京铎富	指	北京铎富永盛投资有限公司
天津华发	指	天津华发置业有限公司
澳门铎创	指	铎创置业（澳门）一人有限公司
香港华发	指	华发实业（香港）有限公司
上海铎福	指	上海铎福创盛置业有限公司
上海铎鹏	指	上海铎鹏置业发展有限公司
华顺置业	指	珠海华顺置业发展有限公司
华炜投资	指	珠海华炜投资发展有限公司
新科技公司	指	珠海华发新科技投资控股有限公司
上海众圣	指	上海铎发众圣置业有限公司
华欣投资	指	珠海华欣投资发展有限公司
华浩置业	指	珠海华浩置业发展有限公司
华发实业(美国)	指	华发实业(美国)有限公司
华发世纪	指	华发世纪有限公司

武汉长茂	指	武汉华发长茂房地产开发有限公司
武汉长盛	指	武汉华发长盛房地产开发有限公司
上海众晟	指	上海铎发众晟房地产营销策划有限公司
威海众圣	指	威海华发众圣营销策划有限公司
武汉华发营销	指	武汉华发房地产营销顾问有限公司
铎发置业(澳门)	指	铎发置业(澳门)有限公司
广州华发营销	指	广州华发房产营销顾问有限公司
华泓尚隆	指	上海华泓尚隆房地产开发有限公司
安迎投资	指	珠海安迎投资有限公司
华发阅潮	指	珠海华发阅潮文化有限公司
华发更新	指	珠海华发城市更新投资控股有限公司
华融投资	指	珠海华融投资发展有限公司
华发园林	指	珠海华发园林工程有限公司
华耀商贸	指	珠海华耀商贸发展有限公司
铎创经贸	指	珠海铎创经贸发展有限公司
华发企管	指	珠海华发企业管理有限公司
华发信息	指	珠海市华发信息咨询有限公司
华发装饰	指	珠海华发装饰工程有限公司
浩丰贸易	指	珠海市浩丰贸易有限公司
中山华屹	指	中山市华屹房地产开发有限公司
中山生态园	指	中山市华发生态园房地产开发有限公司
横琴华发	指	珠海横琴华发房地产投资有限公司
大连华坤	指	大连华坤房地产开发有限公司，发行人持股80.00%的子公司
沈阳华纳	指	沈阳华纳置业有限公司
珠海奥华	指	珠海奥华企业管理咨询有限公司
盘锦华发	指	盘锦华发房地产开发有限公司
上海铎发	指	上海铎发创盛置业有限公司
广州华宁	指	广州华宁房地产开发有限公司
铎国商贸	指	珠海铎国商贸有限公司
武汉中投	指	武汉中央商务区投资开发有限公司
广西华诚	指	广西华诚房地产投资有限公司
中泰投资	指	珠海市中泰投资有限公司
景龙建设	指	珠海华发景龙建设有限公司
华熠房产	指	珠海华熠房产开发有限公司

深圳华发房开	指	深圳市华发房地产开发有限公司
容闳国际	指	珠海容闳国际幼稚园
斗门容闳	指	珠海斗门容闳国际幼稚园
铎图商贸	指	珠海铎图商贸有限公司
华发华宜	指	珠海华发华宜投资控股有限公司
华金领创	指	珠海华金领创基金管理有限公司
珠海铎盈	指	珠海铎盈投资有限公司
华金创新	指	珠海华金创新投资有限公司
华毓投资	指	珠海华发华毓投资建设有限公司
华发城市之心	指	珠海华发城市之心建设控股有限公司
盘锦锦闳	指	盘锦锦闳房地产开发有限公司
盘锦华垒公司	指	盘锦华垒房地产开发有限公司
华发鸿瑞	指	武汉华发鸿瑞房地产开发有限公司
华茂长盛	指	武汉华茂长盛房地产开发有限公司
武汉中城	指	武汉中央商务区城建开发有限公司
十字门建设	指	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司
华发财务公司	指	珠海华发集团财务有限公司
华发文产	指	珠海华发文化产业投资控股有限公司
华泓钜盛	指	上海华泓钜盛房地产开发有限公司
琴发投资	指	珠海琴发投资有限公司
广东中建	指	广东华发中建新科技投资控股有限公司
海润地产	指	珠海市海润房地产开发有限公司
珠海金控	指	珠海金融投资控股有限公司
华发城市运营	指	珠海华发城市运营投资控股有限公司
铎创投资管理	指	珠海铎创股权投资管理有限公司
海川地产	指	珠海市海川地产有限公司
铎融投资	指	深圳铎融精品城市化股权投资基金合伙企业（有限合伙）
华发中联租赁	指	珠海华发中联工程机械设备租赁有限公司
苏州禾发	指	苏州禾发房地产开发有限公司
苏州铎顺	指	苏州铎顺置业有限公司
无锡华郡	指	无锡华郡房地产开发有限公司
上海临港发展	指	上海临港华发企业发展有限公司
杭州铎泓	指	杭州铎泓置业有限公司
杭州锦致	指	杭州锦致置业有限公司

杭州璟慧	指	杭州璟慧商贸有限公司
杭州锦瑜	指	杭州锦瑜置业有限公司
广州华铭	指	广州华铭房地产开发有限公司
广州新崎	指	广州新崎房地产有限公司
广州盈胜	指	广州盈胜投资有限公司
仁达六号	指	广州越秀仁达六号实业投资合伙企业（有限合伙）
广州广宏	指	广州广宏房地产开发有限公司
广州增城越华	指	广州市增城区越华房地产开发有限公司
广州华舜	指	广州华舜房地产开发有限公司
佛山美的	指	佛山市美的房地产发展有限公司
美多莉	指	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司

注：本募集说明书中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行概况

一、发行人基本情况

截至本募集说明书出具日，发行人基本情况如下：

公司名称		珠海华发实业股份有限公司
英文名称		Huafa Industrial Co.,Ltd.Zhuhai
法定代表人		李光宁
成立时间		1992年8月18日
注册资本		2,117,647,116元
注册地址		珠海市昌盛路155号
办公地址		珠海市昌盛路155号
邮政编码		519030
股票上市交易所		上海证券交易所
公司股票简称		华发股份
公司股票代码		600325
董事会秘书	姓名	侯贵明
	联系方式	0756-8282111
所属行业		房地产行业
经营范围		房地产经营；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、电子产品及通信设备（不含移动通信终端设备）、化工原料（不含化学危险品）、五金交电、化工。
统一社会信用代码		9144040019256618XC
互联网地址		www.cnhuafas.com
注：因公司回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票306,000股，发行人总股本已于2019年6月13日完成由2,117,953,116股变更为2,117,647,116股的工商登记手续。		

二、本次债券发行的基本情况及发行条款

（一）本次债券发行人有权决策部门决议

2018年10月12日，发行人召开第九届董事局第三十六次会议，审议通过了发行人向合格投资者公开发行票面本金总额不超过40亿元（含40亿元）人民币公司债券的相关议案，并提交发行人2018年第八次临时股东大会审议批准。

2018年10月29日，发行人召开2018年第八次临时股东大会，审议及批准

发行人向合格投资者公开发行票面本金总额不超过 40 亿元（含 40 亿元）人民币公司债券的相关议案，并授权董事局全权办理本次面向合格投资者公开发行公司债券的发行及上市交易相关事宜。

在获核准发行后，本次债券分期发行。具体规模根据资金需求情况和发行时市场情况，在发行总规模内确定。

（二）本次债券发行核准情况

- 1、核准时间：2019 年 12 月 9 日。
- 2、核准文号：证监许可【2019】2714 号。
- 3、核准发行规模：不超过 40 亿元。

（三）本次债券的基本条款

1、债券名称：珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第一期）。

2、发行规模：本期债券发行规模不超过 15.80 亿元（含 15.80 亿元）。

3、票面金额和发行价格：本次债券面值为 100 元，按面值平价发行。

4、债券期限及品种：本期债券分为两个品种，品种一期限为 3 年期，附第 2 年末投资者回售选择权、发行人赎回选择权和发行人票面利率调整选择权；品种二为 5 年期，附第 3 年末投资者回售选择权、发行人赎回选择权和发行人票面利率调整选择权。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

5、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 2 年末调整本期债券后 1 年的票面利率；发行人将于第 2 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个工

作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券品种二后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

6、发行人赎回选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第2年末行使赎回选择权。发行人将于本期债券品种一第2个计息年度付息日前的第20个交易日，通过中国证监会指定的信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券品种一将被视为第2年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券品种一。所赎回的本金加第2个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券品种一将在后1年继续存续。发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第3年末行使赎回选择权。发行人将于本期债券品种二第3个计息年度付息日前的第20个交易日，通过中国证监会指定的信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券品种二将被视为第3年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券品种二。所赎回的本金加第3个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券品种二将在后2年继续存续。

7、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一存续期间第2个计息年度付息日将其持有的本期债券品种一全部或部分按面值回售给发行人；发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种二存续期间第3个计息年度付息日将其持有的本期债券品种二全部或部分按面值回售给发行人；发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

8、还本付息期限和方式：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债权人登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人支付的利息金额为其所持有的本次债券票面总额与票面年利率的乘积；于兑付日向债权人登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人支付的本息金额为其所持有的本次债券最后一期利息及等于票面总额的本金。本次公司债券本息支付将按照债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债券登记机构的相关规定办理。

9、起息日：本次债券的起息日为【2020】年【2】月【24】日。

10、利息登记日：本次债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就本次债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

11、付息日：本期债券品种一的付息日为【2021】年至【2023】年每年的【2】月【24】日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券品种一的付息日为【2021】年至【2022】年每年的【2】月【24】日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为【2021】年至【2022】年每年的【2】月【24】日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间不另计息）。

本期债券品种二的付息日为【2021】年至【2025】年每年的【2】月【24】日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券品种二的付息日为【2021】年至【2023】年每年的【2】月【24】日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为【2021】年至【2023】年每年的【2】月【24】日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间不另计息）。

12、本金支付日：本期债券品种一的兑付日为【2023】年的【2】月【24】日，若发行人行使赎回选择权，本期债券品种一的兑付日为【2022】年【2】月【24】日；若投资者行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券的兑付日为【2022】年的【2】月【24】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日。顺延期间兑付款项不另计利息）。

本期债券品种二的兑付日为【2025】年的【2】月【24】日，若发行人行使

赎回选择权，本期债券品种二的兑付日为【2023】年【2】月【24】日；若投资者行使回售选择权，则本期债券品种二回售部分债券的兑付日为【2023】年的【2】月【24】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日。顺延期间兑付款项不另计利息）。

13、支付方式：本次债券本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

14、支付金额：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利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于本金支付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付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。

15、票面利率及其确定方式：本期债券票面利率将由发行人和主承销商根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定。其中，品种一的票面利率在存续期内前2年固定不变；在存续期的第2年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前2年票面利率加调整基点，在债券存续期后1年固定不变。品种二的票面利率在存续期内前3年固定不变；在存续期的第3年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加调整基点，在债券存续期后2年固定不变。

16、担保人及担保方式：本次债券为无担保债券。

17、募集资金专项账户：本次债券发行人于监管银行处开设专项资金账户，用于存放本次债券的募集资金和本次债券项下各期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用。本次债券募集资金专项账户开户行为中国银行珠海湾仔支行，账号为709472064128；浦发银行珠海分行，账号19610078801900000917。

18、募集资金用途：本次发行的公司债券拟用于偿还到期公司债券或公司债券回售，以及监管部门批准的其他用途，具体募集资金用途将提请公司股东大会授权董事局根据公司资金需求情况在上述范围内确定。

19、信用级别及资信评级机构：经联合评级与中诚信证评综合评定，发行人主体信用等级为AAA，债券信用等级为AAA。

20、牵头主承销商、簿记管理人：华金证券股份有限公司。

21、联席承销商、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

22、发行方式：本次债券采取网下面向合格投资者询价配售的方式发行，具体发行方式详见发行公告。

23、发行对象：本次债券面向《管理办法》规定的合格投资者公开发行。

24、承销方式：本次债券由牵头主承销商与联席主承销商以余额包销的方式承销。

25、上市和交易流通安排：本次债券发行结束后，发行人将尽快向上交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。

26、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自行承担。

三、本次债券发行及上市安排

（一）本次债券发行时间安排

募集说明书及发行公告刊登日期：【2020】年【2】月【19】日

发行首日：【2020】年【2】月【21】日

合格投资者认购日期：【2020】年【2】月【21】日至【2020】年【2】月【24】日

（二）本次债券上市安排

本次发行结束后，发行人将尽快向上交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。

本次债券上市后可在上交所流通转让，转让方和受让方须遵守上交所和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关业务规范。

四、本次发行的有关机构

（一）发行人：珠海华发实业股份有限公司

住所：广东省珠海市昌盛路 155 号

法定代表人：李光宁

联系人：廖海鹏、曾晓菲

联系地址：广东省珠海市昌盛路 155 号

联系电话：0756-8282111

传真：0756-8281000

邮政编码：519030

（二）牵头主承销商、簿记管理人：华金证券股份有限公司

法定代表人：宋卫东

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 759 号 30 层

联系地址：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、陈涛、莫慧

联系电话：010-87521520

传真：010-85721489

邮政编码：200127

（三）联席主承销商、债券受托管理人：中信证券股份有限公司

法定代表人：张佑君

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

联系人：张藤一、凌陶、万媛媛、伍耀坤、张翼、彭骁骐、潘宏彬、李瑞、李欣怡

联系电话：010-60833034

传真：010-60833955

邮政编码：100020

（四）发行人律师：广东恒益律师事务所

住所：广州市珠江新城珠江东路6号周大福金融中心34楼

负责人：章冬鸣

经办律师：黄卫、吴肇棕

联系电话：020-83151955

传真：020-83150222

邮政编码：510000

（五）会计师事务所：大华会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼9层

执行事务合伙人：梁春

经办会计师：刘涛、张海龙

联系电话：010-58350066

传真：010-58350077

邮政编码：100039

（六）资信评级机构：

1、联合信用评级有限公司

法定代表人：万华伟

住所：天津市南开区水上公园北道38号爱俪园公寓508

联系人：冯磊、王彦

联系电话：010-85172818

传真：010-85171273

2、中诚信证券评估有限公司

法定代表人：闫衍

住所：上海市青浦区新业路 599 号一幢 968 室

联系人：蒋旻、刘汝健

联系电话：021-60330988

传真：021-60330991

（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、中国银行股份有限公司珠海湾仔支行

住所：珠海市湾仔中盛路 29 号

负责人：汤远军

联系人：邬婷

电话：0756-8822872

传真：0756-8821051

2、上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行

住所：珠海市香洲区吉大九洲大道中 2001 号金色九洲 4 栋一、二层

负责人：朱海东

联系人：杨万里

电话：0756-6336545

传真：0756-3291281

（九）公司债券申请上市交易的证券交易场所：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：021-68804868

邮政编码：200120

（十）公司债券登记机构：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

负责人：聂燕

电话：021-68870587

传真：021-58899400

邮政编码：200120

五、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铎创投资管理有限公司持有华金证券 79.01%的股份、子公司珠海华金资本股份有限公司持有华金证券 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。发行人董事谢伟先生同时担任牵头主承销商华金证券副董事长职务。

除律师事务所、会计师事务所、评级公司等公司债券项目依法需聘请的证券服务机构之外，本次债券不存在未披露的聘请第三方行为。

除上述利害关系外，截至本募集说明书封面载明日期，发行人与本次债券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 发行人及本次债券的资信情况

一、本次公司债券的信用评级情况

发行人聘请了联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）与中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）对本次债券发行的资信情况进行评级。根据联合评级出具的《珠海华发实业股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。根据中诚信证评出具《珠海华发实业股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

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

经联合评级与中诚信证评综合评定，发行人的主体信用等级和本次债券信用等级均为 AAA，评级展望为稳定。该信用等级表示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）评级报告的主要内容

1、联合评级评级报告的主要内容

（1）基本观点

联合评级对珠海华发实业股份有限公司（以下简称“公司”或“华发股份”）的评级反映了公司作为珠海市国资委旗下上市房企，在珠海区域房地产市场处于龙头地位，有较高的品牌知名度，项目开发经验较为丰富，且融资渠道畅通；近年来公司在深耕珠海的基础上积极对外扩张，区域布局有所优化，签约销售规模较大，目前土地储备较充足，且公司股东在珠海区域持有较大量土地资源。公司作为其下属房地产开发平台未来将受益于此。同时，联合评级也关注到公司业务易受到房地产行业调控政策影响、公司未来资金需求较大、债务负担较重且对外部筹资依赖度较高等因素对公司信用水平带来的不利影响。

未来，随着公司项目开发销售持续推进，公司经营状况将保持良好。联合评级对公司的评级展望为“稳定”。

基于对公司主体长期信用状况以及本次公司债券偿还能力的综合评估，联合评级认为，本次公司债券到期不能偿还的风险极低。

（2）优势

公司实际控制人为珠海市国资委，股东背景雄厚，在珠海有较强的区域竞争力；公司股东在珠海区域持有大量的土地资源，公司作为其下属房地产开发平台未来将受益于此。

近年来公司在深耕珠海的基础上积极向外扩张，区域布局有所优化；2018年以来，公司加大了拿地力度，开启新一轮投资布局，公司土地储备充足。

近三年，公司签约销售金额波动增长，资产及权益规模持续扩大，总体规模较大。

公司间接融资渠道畅通；公司为上海证券交易所上市公司，融资渠道较为多元化。

（3）关注

近年来，公司为未来销售规模制定了更高目标，开启了新一轮的投资布局，存在较大补库存需求；公司在建项目较多，在建面积较大，面临较大项目开发建设支出压力。

近年来，随着公司经营规模扩大，债务规模增长较快，债务负担较重，且2019年及2020年，存在一定的债务集中到期压力。

近两年，公司筹资活动前现金流持续为净流出，且规模较大，对筹资活动的依赖性较大。

公司土地储备获取中并购项目规模较大，并购拿地方式存在一定不确定性，部分项目的开发进度会有一定影响。

2、中诚信证评评级报告的主要内容

（1）基本观点

中诚信证评对珠海华发实业股份有限公司（以下简称“公司”或“华发股份”）的评级反映了公司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。中诚信证评肯定了公司较为雄厚的股东背景及有力支持、显著的区域竞争优势、销售业绩快速提升、待结算资源丰富以及充足且较为优质的待开发项目储备等因素对公司信用水平的支持。同时，中诚信证评也关注到房地产调控政策持续且行业竞争加剧、公司债务规模上升较快、未来面临一定资本支出压力等因素可能对其经营及整体信用状况造成的影响。

（2）优势

较为雄厚的股东背景及有力的支持。华发股份控股股东珠海华发集团有限公司(以下简称“华发集团”)系珠海市国资委全资子公司，业务布局较为多元，旗下拥有多家上市公司，整体具备较为雄厚的综合实力。华发股份作为华发集团旗下唯一的房地产开发平台，在项目资源、资金调配等方面可持续得到股东方较大支持。

显著的区域竞争优势。作为在珠海区域深耕多年的房地产企业，公司在珠海房地产市场具有很强的区域竞争实力及品牌知名度，近年来公司在珠海区域开发规模、销售金额位居前列，截至 2018 年末分布于珠海的待开发项目储备达到 242.88 万平方米，为后续业绩实现奠定了基础，珠海本土区域优势显著。

销售业绩快速提升，待结转资源丰富。公司专注于高品质住宅开发，同时得益于公司全国化布局的加快，近年来房地产销售业绩整体增长较快。2016-2018 年，公司分别实现签约销售金额 357.25 亿元、310.17 亿元和 582.01 亿元。同时，公司较大规模的已售待结算资源对其未来业绩提供保障。

充足且较为优质的待开发项目储备。近年来，公司持续深耕珠海市场，并布局全国核心一、二线城市。截至 2018 年末，公司持有的待开发项目储备建筑面积合计 1,064.95 万平方米，其中分布于一、二线城市待开发项目储备面积合计占总待开发项目储备的比例为 67.39%。

（3）关注

房地产调控政策持续且行业竞争加剧。在宏观经济增速放缓、因城施策等调控政策持续且房地产市场区域分化日益明显的背景下，房地产行业竞争加剧，利润空间不断收窄，行业环境及行业政策的变化具有不确定性，部分三、四线城市仍然面临较大去化压力，公司相关区域项目的去化情况仍需关注。

公司债务规模上升较快，面临一定的资本支出压力。近年来，华发股份加大在一、二线城市土地获取力度，对外融资需求持续增加，推升其债务规模快速上升，财务杠杆比率亦维持在较高水平。截至 2018 年 12 月 31 日末公司总债务为 943.37 亿元，资产负债率及净负债率分别为 82.34%和 233.65%。同时，考虑到公司未来仍有较大规模的在拟建项目，面临一定资本支出压力。

（三）跟踪评级的有关安排

根据监管部门、联合评级和中诚信证评对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本次（期）债券存续期内，在每年珠海华发实业股份有限公司年报公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级；中诚信证评将在每年珠海华发实业股份有限公司年报公告后的两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。

联合评级将密切关注珠海华发实业股份有限公司的相关状况，如发现珠海华发实业股份有限公司或本次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债券的信用等级。

中诚信证评将密切关注发行人的经营管理状况及相关信息，如发现珠海华发实业股份有限公司出现重大变化，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，发行主体应及时通知中诚信证评并提供相关资料，中诚信证评将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

（四）发行人历史主体评级情况

1、发行人历年评级情况

评级时间	评级机构	编号	主体评级	展望	评级观点
2019-7-12	中诚信国际	信评委函字[2019]跟踪0614号	AAA	稳定	公司的主体信用等级由AA+上调为AAA,评级展望为稳定,将“17华发实业MTN001”、“17华发实业MTN002”、“17华发实业MTN003”、“18华发实业MTN001”、“18华发实业MTN002”和“19华发实业MTN001”的债项信用等级由AA+上调为AAA。
2019-06-18	中诚信证评	信评委函字[2019]G355号	AAA	稳定	公司主体长期信用等级为AAA,评级展望为“稳定”,2019年公司债券（第一期）信用等级为AAA。
2019-5-31	联合评级	联合[2019]922号	AAA	稳定	公司主体长期信用等级为AAA,评级展望为“稳定”,上调“15华发01”债项信用等级为AAA。
2019-05-31	联合评级	联合[2019]921号	AAA	稳定	公司主体长期信用等级为AAA,评级展望为“稳定”,2019年公司债券（第一期）信用等级为AAA。
2019-1-21	中诚信国际	信评委函字[2019]0045D号	AA+	稳定	公司主体信用等级为AA+,评级展望为稳定;评定“珠海华发实业股份有限公司2019年度第一期中期票据”的债项信用等级为AA+。
2018-12-20	中债资信	-	AA-	稳定	-
2018-9-17	中诚信国际	信评委函字[2018]1439D号	AA+	稳定	主体信用等级为AA+,评级展望为稳定;评定“珠海华发实业股份有限公司2018年度第二期中期票据”的债项信用等级为AA+。
2018-08-22	中诚信国际	信评委函字第[2018]1276D号	AA+	稳定	公司长期信用等级维持为AA+,评级展望维持为稳定。
2018-07-10	中诚信国际	信评委函字第[2018]跟踪0477号	AA+	稳定	维持贵公司的主体信用等级为AA+,评级展望为稳定。
2018-06-11	联合评级	联合[2018]768号	AA+	稳定	主体信用等级为AA+,评级

					展望为“稳定”。
2017-09-21	中诚信国际	信评委函字第[2017]1284D号	AA+	稳定	主体信用等级为AA+, 评级展望为稳定, 本期中期票据的信用等级为AA+。
2017-08-17	中诚信国际	信评委函字第[2018]跟踪 1045号	AA+	稳定	主体信用等级为AA+, 评级展望为稳定。
2017-07-24	中债资信	-	AA-	稳定	-
2017-07-19	中诚信国际	信评委函字第[2017]0833D号	AA+	稳定	主体信用等级为AA+, 评级展望为稳定, 本期中期票据的信用等级为AA+。
2017-06-06	中证鹏元	鹏信评【2017】跟踪第 70 号 02	AA+	稳定	本期债券信用等级维持为AA+, 发行主体信用等级维持为AA+, 评级展望维持为稳定。
2017-06-06	联合评级	联合[2017]600号	AA+	稳定	主体信用等级为AA+, 评级展望为“稳定”。
2016-12-06	中诚信国际	信评委函字第[2016]1388D号	AA+	稳定	主体信用等级为AA+, 评级展望为稳定, 本期中期票据的信用等级为AA+。
2016-06-06	联合评级	联合[2016]554号	AA+	稳定	主体信用等级由“AA”调整为“AA+”, 评级展望为“稳定”。
2016-06-06	中证鹏元	鹏信评【2016】跟踪第 233 号 01	AA+	稳定	本期债券信用等级上调为AA+, 发行主体信用等级上调为AA+, 评级展望维持为稳定。
2015-09-08	联合评级	联合[2015]490号	AA	稳定	主体信用等级为AA, 评级展望为“稳定”。
2015-04-10	中证鹏元	鹏信评【2015】跟踪第 20 号 01	AA	稳定	本期债券信用等级维持为AA, 评级展望为稳定。

2、发行人近三年及一期公司债券评级结果差异说明

2016年6月6日, 联合评级和中证鹏元分别发布了编号为联合[2016]554号和鹏信评【2016】跟踪第233号01的评级报告, 将跟踪的债券信用等级上调为AA+, 发行主体信用等级上调为AA+, 评级展望维持为稳定。中证鹏元上调发行人信用等级的原因主要是: 考虑到发行人商品房销售情况较好, 营业收入与营业利润保持增长, 项目区域布局有所优化, 在建及拟建项目较多使得业务持续性较强, 未来收入和利润可能大幅增长, 资本实力进一步增强; 但鹏元也关注到发行人部分区域商品房销售存在不确定性, 面临较大资金压力, 资产运营效率下降,

偿债压力加大等风险因素。

联合评级认为，发行人作为区域房地产行业的龙头企业，在房地产行业景气度波动的背景下，营业收入稳健增长，区域内品牌影响力较强。作为上市公司，发行人具有较为广泛的融资渠道，2015 年完成非公开发行股票发行增强了公司的资本实力，提高了抗风险能力和盈利能力。公司房地产开发业务主要以珠海市为主，同时覆盖部分国内重要的一、二线城市，土地储备较充足。同时，联合评级也关注到房地产市场波动、公司产品区域分布相对集中、在建项目资金需求量较大以及债务负担较重等因素对其信用水平带来的不利影响。未来，随着公司储备及在建项目的持续推进，公司经营状况将保持良好。

2016 年 12 月 6 日，中诚信国际对发行人的首次评级也给予主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，给予发行人中期票据的信用等级为 AA+。

2019 年 5 月 31 日，联合评级发布了编号为联合[2019]922 号评级报告将跟踪评级的“15 华发 01”债项信用等级上调为 AAA，发行主体信用等级上调为 AAA，评级展望维持为稳定。2019 年 5 月 31 日，联合评级还为本次拟公开发行的公司债券出具编号为联合[2019]921 号的评级报告，确定发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望维持为稳定，本次债券信用等级为 AAA。

联合评级认为，发行人作为珠海市国资委旗下的上市房企，在珠海区域房地产市场处于龙头地位，有较高的品牌知名度，项目开发经验较为丰富，且融资渠道畅通；近年来公司在深耕珠海的基础上积极对外扩张，区域布局有所优化，签约销售规模较大，目前土地储备较充足，且公司股东在珠海区域持有大量土地资源，发行人作为其下属房地产开发平台未来将受益于此。同时，联合评级也关注到发行人业务易受到房地产行业调控政策影响、公司未来资金需求较大、债务负担较重且对外部筹资依赖度较高等因素对公司信用水平带来的不利影响。未来，随着公司项目开发销售持续推进，公司经营状况将保持良好。综合以上因素，联合评级将发行人的主体信用等级上调至 AAA，评级展望“稳定”，同时将“15 华发 01”债项信用等级上调为 AAA，并确定本次债券信用等级为 AAA。

2019 年 6 月 18 日，中诚信证评发布了编号为信评委函字[2019]G355 号评级报告将发行人主体信用等级评定为 AAA，评级展望维持为稳定，本次债券信用

等级为 AAA。

中诚信证评认为，发行人作为珠海市国资委旗下的上市房企，有较为雄厚的股东背景及有力支持，显著的区域竞争优势、销售业绩快速提升、待结算资源丰富以及充足且较为优质的待开发项目储备等因素对公司信用水平的支持。同时，中诚信证评也关注到房地产调控政策持续且行业竞争加剧、公司债务规模上升较快、未来面临一定资本支出压力等因素。综合以上因素，中诚信证评将发行人的主体信用等级评定为 AAA，评级展望“稳定”，同时将“珠海华发实业股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）”债项信用等级评定为 AAA。

2019 年 7 月 12 日，中诚信国际发布了编号为信评委函字[2019]跟踪 0614 号评级报告，公司的主体信用等级由 AA+上调为 AAA，评级展望为稳定，将“17 华发实业 MTN001”、“17 华发实业 MTN002”、“17 华发实业 MTN003”、“18 华发实业 MTN001”、“18 华发实业 MTN002”和“19 华发实业 MTN001”的债项信用等级由 AA+上调为 AAA。

中诚信国际认为本次上调评级主要基于以下原因：公司在项目获取、融资和政府协调等方面持续获得股东有力支持；2018 年，得益于全国化布局加快，房地产销售区域更加多元化，公司销售业绩快速提升，抵御单一城市市场波动风险的能力进一步增强；当期公司继续保持较大的拿地力度，区域布局进一步丰富，期末土地储备资源充足且区域布局良好；得益于房地产开发项目结转情况良好，2018 年公司营业总收入同比增长；加之非并表合作项目结转贡献的投资收益，净利润同比明显增长；并且公司继续保持畅通的融资渠道；此外，中诚信国际也关注房地产调控政策、公司债务规模上升较快，财务杠杆水平高以及在建项目存在一定资金投入压力等因素对公司经营和整体信用状况的影响。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得的外部授信情况

发行人资信情况良好，与银行等金融机构一直保持长期合作关系。2019 年 9 月 30 日，公司及其下属子公司在主要合作银行的授信额度为 1,340.16 亿元，已使用 635.50 亿元，尚有可用额度为 704.68 亿元。

截至 2019 年 9 月末发行人金融机构授信情况

单位：亿元

序号	授信银行	授信总额	已使用授信金额	未使用授信金额
1	工商银行	48.66	23.53	25.14
2	农业银行	76.35	59.04	17.31
3	中国银行	135.75	47.60	88.15
4	建设银行	70.00	26.49	43.51
5	交通银行	52.20	32.47	19.73
6	中信银行	210.00	126.91	83.09
7	兴业银行	160.00	114.61	45.39
8	浦发银行	60.03	40.70	19.33
9	招商银行	55.90	-	55.90
10	江苏银行	32.20	29.88	2.32
11	浙商银行	60.00	6.85	53.15
12	光大银行	43.00	33.48	9.52
13	上海银行	72.87	22.52	50.36
14	华夏银行	22.80	2.38	20.42
15	民生银行	26.00	-	26.00
16	广发银行	45.00	10.70	34.30
17	渤海银行	33.00	3.84	29.16
18	东亚银行	41.50	2.74	38.76
19	华润银行	27.50	24.00	3.50
20	华兴银行	5.00	4.68	0.32
21	东莞银行	2.80	1.92	0.88
22	南粤银行	1.00	-	1.00
23	珠海农商	4.00	4.00	-
24	汇丰银行	5.00	2.00	3.00
25	澳门国际	2.00	2.00	-
26	北京银行	12.00	5.40	6.60
27	南洋商业银行	6.00	5.00	1.00
28	厦门国际	20.00	2.00	18.00
29	平安银行	9.60	0.76	8.84
	合计	1,340.16	635.50	704.68

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来违约记录

最近三年及一期，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生严重违约情况。

（三）发行人近三年债务违约记录

发行人近三年借款均能够到期还本按期付息，未有延迟支付本金和利息的情况。根据报告日为2019年8月7日中国人民银行企业基本信用信息报告，发行人未曾发生信贷违约事件。

（四）最近三年及一期发行债券、其他债务融资工具及偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人未出现在资本市场发行债务融资工具到期未偿付情形。截至2019年12月11日待偿还债券、其他债务融资工具余额252.13亿元，其中公司债134.75亿元，中期票据50亿元，永续中期票据35亿元，超短期融资债券8.40亿元和资产支持证券23.98亿元，具体情况如下表所示：

单位：亿元，年

债券简称	发行日期	发行规模	待偿还金额	利率	期限	到期日期	类别
19 华发 04	2019-08-15	5.00	5.00	4.45%	3	2022-08-19	私募公司债
19 华发 03	2019-08-15	5.00	5.00	4.67%	5	2024-08-19	私募公司债
19 华发 02	2019-02-21	7.80	7.80	4.80%	3	2022-02-25	私募公司债
19 华发 01	2019-02-21	7.50	7.50	5.00%	5	2024-02-25	私募公司债
18 华发 03	2018-12-06	15.00	15.00	5.50%	3	2021-12-10	私募公司债
18 华发 01	2018-03-12	25.00	25.00	6.49%	3	2021-03-14	私募公司债
16 华发 05	2016-09-08	20.00	20.00	4.75%	5	2021-09-12	私募公司债
16 华发 03	2016-03-21	15.00	15.00	5.70%	5	2021-03-21	私募公司债
16 华发 01	2016-03-02	5.00	5.00	5.80%	5	2021-03-03	私募公司债
15 华发 01	2015-11-25	30.00	29.46	5.50%	5	2020-11-26	一般公司债
华发 R1 优	2019-03-27	13.91	13.91	5.00%	18.0137	2037-03-27	资产支持证券
华发 R1 次	2019-03-27	1.57	1.57	-	18.0137	2037-03-27	资产支持证券
华发优 B	2018-07-10	3.33	3.33	7.00%	2.2137	2020-09-25	资产支持证券
华发优 A	2018-07-10	5.17	5.17	6.50%	1.9616	2020-06-25	资产支持证券
华发 1 次	2018-07-10	1.00	-	-	2.2137	2020-09-25	资产支持证券
19 华发实业 SCP004	2019-10-09	3.40	3.40	3.47%	0.7377	2020-07-06	超短期融资债券
19 华发实业 SCP001	2019-05-27	5.00	5.00	3.76%	0.7377	2020-02-23	超短期融资债券
19 华发实业	2019-09-06	10.00	10.00	5.50%	3	2022-09-10	永续中期票据

MTN002							
19 华发实业 MTN001	2019-05-23	10.00	10.00	5.78%	3	2022-05-27	永续中期票据
18 华发实业 MTN002	2018-12-21	15.00	15.00	6.00%	3	2021-12-25	永续中期票据
18 华发实业 MTN001	2018-10-26	10.00	10.00	4.88%	3	2021-10-30	一般中期票据
17 华发实业 MTN003	2017-09-26	20.00	20.00	5.37%	5	2022-09-28	一般中期票据
17 华发实业 MTN002	2017-07-25	10.00	10.00	5.28%	5	2022-07-27	一般中期票据
17 华发实业 MTN001	2017-06-20	10.00	10.00	5.27%	5	2022-06-22	一般中期票据
合计		253.68	253.13	-	-		

注：华发股份发行的“华发1次”无需偿还，故待偿还余额为0。

（五）本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人合并口径最近一期末净资产的比例

如发行人本次申请的不超过 40 亿元公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕，发行人累计公开发行公司债券余额将不超过 69.455 亿元，累计公司债券余额占发行人合并口径最近一期末净资产（未经审计）的比例为 18.91%，未超过公司净资产的 40%，符合相关法律、法规规定。

（六）发行人最近三年及一期的主要财务指标（合并报表口径）

项目	2019 年 9 月 30 日 /2019 年 1-9 月	2018 年 12 月 31 日 /2018 年 1-12 月	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度	2016 年 12 月 31 日 /2016 年度
流动比率（倍）	1.77	1.70	2.12	2.48
速动比率（倍）	0.44	0.41	0.44	0.56
资产负债率（%）	83.09	82.34	82.88	79.60
每股净资产（元）	5.95	5.56	5.61	11.11
EBITDA 利息保障 倍数（倍）	0.77	0.70	0.74	0.50
贷款偿还率（%）	100	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100	100
每股经营活动现金 净流量（元）	9.06	7.55	5.33	16.31

上述财务指标计算方法如下：

（1）流动比率=流动资产/流动负债；

(2) 速动比率 = (流动资产 - 存货) / 流动负债;

(3) 资产负债率 = 负债总额 / 资产总额;

(4) 每股净资产 = 股东权益 / 股本总额;

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

(6) 贷款偿还率 = 实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额;

(7) 利息偿付率 = 实际利息支出 / 应付利息支出;

(6) 每股经营活动现金净流量 = 经营活动现金净流量 / 股本总额。

第三节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本次债券无担保。联合信用评级有限公司为本次债券出具了《珠海华发实业股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）信用评级报告》，另中诚信证券评估有限公司出具了《珠海华发实业股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）信用评级报告》，给予发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的评级为 AAA，评级展望为稳定。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。因此本期债券采用纯信用方式发行，无担保措施。

一、偿债计划

1、利息的支付

（1）本次债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券品种一的付息日为【2021】年至【2023】每年的【2】月【24】日，若发行人行使赎回选择权，则本期债券品种一的付息日为【2021】年至【2022】年每年的【2】月【24】日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为【2021】年至【2022】年每年的【2】月【24】日；品种二的付息日为【2021】年至【2025】每年的【2】月【24】日，若发行人行使赎回选择权，则本期债券品种二的付息日为【2021】年至【2023】年每年的【2】月【24】日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为【2021】年至【2023】年每年的【2】月【24】日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计利息）。

（2）本次债券利息的支付通过本次债券的证券登记托管机构办理。利息支付的具体办法将按照本次债券的证券登记托管机构的有关规定执行。

（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。

2、本金的兑付

（1）本次债券到期一次还本。本期债券品种一的本金偿付日为【2023】年

【2】月【24】日，若发行人行使赎回选择权，本期债券品种一的兑付日为【2022】年【2】月【24】日；若投资者行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券的兑付日为【2022】年的【2】月【24】日；本期债券品种二的本金偿付日为【2025】年【2】月【24】日，若发行人行使赎回选择权，本期债券品种二的兑付日为【2023】年【2】月【24】日；若投资者行使回售选择权，则本期债券品种二回售部分债券的兑付日为【2023】年的【2】月【24】日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计利息。）

（2）本次债券本金的支付通过本次债券的证券登记托管机构办理。本金支付的具体办法将按照本次债券的证券登记托管机构有关规定执行。

二、偿债资金来源

本期债券的偿债资金将主要来源于发行人持有的货币资金和经营活动产生的较充足现金流量。发行人货币资金充足，2016-2018 年末及 2019 年 9 月末货币资金余额分别为 158.47 亿元、111.93 亿元、191.39 亿元和 253.86 亿元。2016-2018 年度和 2019 年 1-9 月，公司合并口径营业收入分别为 132.99 亿元、199.17 亿元、236.99 亿元和 194.38 亿元；营业利润分别 19.62 亿元、25.42 亿元、30.97 亿元和 29.17 亿元；净利润分别为 14.28 亿元、17.78 亿元、24.02 亿元和 21.77 亿元；经营活动产生的现金流量净额分别为 190.69 亿元、112.99 亿元、159.99 亿元和 191.95 亿元。公司具备较强的盈利能力，为本期债券本息的偿付提供了有效保障。

发行人 2016-2018 年度及 2019 年 1-9 月经营情况

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
营业收入（亿元）	194.38	236.99	199.17	132.99
营业成本（亿元）	128.00	172.35	143.05	90.06
销售毛利率（%）	34.15	27.28	28.18	32.28
销售费用（亿元）	8.62	9.16	5.36	4.90
管理费用（亿元）	9.41	8.67	5.93	4.23
财务费用（亿元）	1.80	2.31	0.68	0.59
净利润（亿元）	21.77	24.02	17.78	14.28
净利润率（%）	11.20	10.13	8.93	10.74
净资产收益率（%，加权）	13.97	17.50	12.65	8.30
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	191.95	159.99	112.99	190.69

注：2019年1-9月财务指标未年化，下同。

三、偿债保障措施

1、偿债保障应急方案

发行人注重对资产流动性的管理，现有资产具有较强的变现能力，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至2019年9月30日，公司流动资产余额（合并财务报表口径下）为20,339,486.19万元，不含存货的流动资产余额为5,702,900.38万元。流动资产具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2019年9月末	
	金额	比例
货币资金	2,538,611.92	12.48%
交易性金融资产	625.16	0.00%
应收账款	5,246.10	0.03%
预付款项	309,931.18	1.52%
其他应收款	113,115.17	0.56%
存货	15,266,585.81	75.06%
其他流动资产	2,105,370.84	10.35%
流动资产合计	20,339,486.19	100.00%

2、发行人内部严格的负债管理机制为按时还本付息提供了切实的保障

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人对本期公司债券的按时、足额偿付明确了工作计划，确定专门人员跟进相关工作，设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调，形成一套确保公司债券安全兑付的内部机制。

发行人管理层对资金的使用计划进行审批与决策，并定期审查和监督资金的实际使用情况；财务部将指派专人监督还款资金的落实情况，以保障到期时有足够的资金偿付本次公司债券。

（1）制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人已根据《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》、《上海证券交易所公司债券上市规则（2018年修订）》和《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关法律法规及其他规范性文件的规定制定了本次债券的《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，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（2）设立专门的偿付工作小组

公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（3）制定并严格执行资金管理计划

本次债券发行后，发行人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年度、月度资金运用计划，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。发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门将对资金使用情况严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金根据股东大会决议并按照本募集说明书披露的用途使用。

（4）设立募集资金专户

为了保证本次债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金专户。发行人开立募集资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。

发行人将与中国银行珠海湾仔支行、浦发银行珠海分行签订募集资金监管协议，规定中国银行珠海湾仔支行、浦发银行珠海分行监督募集资金的使用情况。

3、充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券引入了债券受托管理人制度，由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，并在本次债券本息无法按约定偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

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提供公司的相关财务资料，并在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根据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，参见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

4、严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则披露公司信息，使公司偿债能力、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。发行人将按《管理办法》、《债券受托管理协议》及相关主管部门的有关规定进行重大事项信息披露，包括但不限于以下内容：

- （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）发行人主体评级或发行人发行的债券信用评级发生变化；
- （3）发行人及其合并范围内子公司主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废等；
- （4）发行人及其合并范围内子公司发生未能清偿到期债务的违约情况，以及发行人发行的公司债券违约；
- （5）发行人及其合并范围内子公司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百分之二十；
- （6）发行人及其合并范围内子公司放弃债权或财产、出售或转让资产，资产金额超过上年末净资产的百分之十；

（7）发行人及其合并范围内子公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（8）发行人及其主要子公司作出减资、合并、分立、分拆、解散及申请破产、依法进入破产程序或其他涉及发行人主体变更的决定，发行人的控股股东或实际控制人发生变更的，发行人名称变更的、本期债券名称变更的；

（9）发行人及其合并范围内子公司涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

（10）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

（11）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

（12）发行人及其主要子公司、发行人的控股股东、实际控制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或涉嫌重大违法违纪被有权机关调查的，或上述相关人员违法失信、无法履行职责、发生变更或涉及重大变动；

（13）发行人拟变更募集说明书的约定；

（14）发行人不能按期支付本息；

（15）发行人管理层不能正常履行职责，以及发行人董事长或者总经理、三分之一以上董事、三分之二以上监事发生变动的；

（16）发行人及其主要子公司提出债务重组方案的；发行人及其主要子公司在日常经营活动之外购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，导致其业务、资产、收入发生重大变化，达到下列标准之一的：购买、出售的资产总额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的 50%以上；购买、出售的资产在最近一个会计年度的营业收入占发行人同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50%以上；购买、出售的资产净额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50%以上；

（17）本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务、债券停牌的，以及债券暂停上市后恢复上市的、债券停牌后复牌的；

（18）发行人及其主要子公司涉及需要说明的市场传闻；

（19）发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，发行人遭遇自然灾害、发生生产安全事故，可能影响如期偿还本期债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；

（20）发行人聘请的会计师事务所发生变更的，发行人为发行的公司债券聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的；

（21）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

（22）发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

（23）发生其他按照《公司债券临时报告信息披露格式指引》中要求对外公告的事项。

5、发行人承诺

在未能按时偿付本次债券本金或利息期间，发行人承诺将采取以下措施，切实保障债券持有人利益：

（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。

四、违约责任

（一）本次债券的违约情形

以下任一事件均构成《债券受托管理协议》和本次债券项下的违约事件：

1、发行人未能依据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金；

2、发行人或发行人合并报表范围内的企业在任何其他重大债务项下出现违约或被宣布提前到期，并且因此对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

3、发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

4、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、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；

5、本期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规和规则的规定，履行信息披露义务；

6、本期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规、规则和《债券受托管理协议》的规定，履行通知义务；

7、违反《债券受托管理协议》项下的陈述与保证；或

8、发行人未能履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务，且对债券持有人造成实质不利影响。

（二）违约责任

1、《债券受托管理协议》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《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、发行人违约事件发生时，受托管理人可以行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日起五个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

（2）在知晓发行人未履行偿还本期债券到期本息的义务时，受托管理人可以根据债券持有人会议决议与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本息；

（3）如果债券持有人会议以决议形式同意共同承担受托管理人所有因此而产生的保全费、诉讼费、律师费等费用，受托管理人可以在法律允许的范围内，并根据债券持有人会议决议：

①提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

②对发行人提起诉讼/仲裁；

③参与发行人的重组或者破产等法律程序；

3、上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的直接损失予以赔偿。

4、若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），违约方应负责赔偿并使守约方免受损失。

（三）争议解决方式

《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，各方均可将争议提交发行人住所地人民法院解决。

当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称	珠海华发实业股份有限公司
统一社会信用代码	9144040019256618XC
法定代表人	李光宁
注册资本	211,764.7116万元
实缴资本	211,764.7116万元
成立日期	1992年8月18日
公司住所	珠海市昌盛路155号
信息披露事务负责人	侯贵明
邮政编码	519030
联系地址	珠海市昌盛路155号
电话	0756-8282111
传真	0756-8281000
互联网址	www.cnhuafas.com
电子信箱	zqb@cnhuafas.com
所属行业	房地产行业
经营范围	房地产经营；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、电子产品及通信设备（不含移动通信终端设备）、化工原料（不含化学危险品）、五金交电、化工。

二、发行人的设立、上市及股本演变情况

（一）上市前公司股本演变情况

1、1992 年 8 月，发行人成立

发行人是经珠海市经济体制改革委员会以珠体改委[1992]50 号文和珠体改委[1992]73 号文批准，并经中国人民银行珠海分行以（92）珠人银金管字第 110 号文批准发行内部股票，以珠海经济特区华发集团公司（现更名为“珠海华发集团有限公司”，发行人的控股股东）为主要发起人以定向募集方式于 1992 年 8 月 18 日在珠海市工商行政管理局注册成立，成立时名称为“珠海经济特区华发房地产股份有限公司”。公司设立时总股本 24,000 万股，其中国有法人股 17,800 万股，

占总股本的 74.17%；内部职工股 6,200 万股，占总股本的 25.83%。

公司设立时，珠海会计师事务所对主发起人——华发集团属下全资子公司珠海经济特区华发房地产公司的资产和负债进行了评估，出具了（92）珠会字 1294 号-评 13 号-全 196 号《资产评估报告书》，评估结果已经珠海市国有资产管理办公室以珠国资字[1992]37 号文和珠国资字[1992]42 号文予以确认。珠海会计师事务所对定向募集股份所收股本金进行验资，并出具了（93）珠会字 463 号验-373 号-股 6 号《验资报告书》。公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	华发集团	167,800,000	69.92%
2	珠海市投资管理公司	4,800,000	2.00%
3	珠海经济特区房地产开发总公司	4,800,000	2.00%
4	深圳投资基金管理公司	600,000	0.25%
5	华发集团工会等内部职工股东	62,000,000	25.83%
	合 计	240,000,000	100.00%

2、1992 年 10 月，公司更名

公司成立时名称为“珠海经济特区华发房地产股份有限公司”，1992 年 10 月，经珠海市经济体制改革委员会以珠体改委[1992]93 号文批准，公司更名为“珠海华发实业股份有限公司”，即现名。

3、1998 年 11 月，股权转让

1998 年 11 月，经广东省证券监督管理委员会粤证监发[1998]95 号文批准，深圳投资基金管理公司将其所持有的 60 万股法人股转让给华发集团。本次股权转让后，股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	华发集团	168,400,000	70.17%
2	珠海市投资管理公司	4,800,000	2.00%
3	珠海经济特区房地产开发总公司	4,800,000	2.00%
4	华发集团工会等内部职工股东	62,000,000	25.83%
	合 计	240,000,000	100.00%

4、2000 年 5 月，股权转让

2000 年 5 月，经珠海市国有资产监督管理局珠国经权字[2000]73、79 号文和珠海市经济体制改革委员会以珠体改委[2000]27 号批准，珠海市联基投资控股有限公司（原“珠海市投资管理公司”）向珠海经济特区华发汽车展销中心转让其持有的 480 万股股份；珠海经济特区房地产开发总公司向珠海经济特区华发物业管理公司转让其持有的 480 万股股份。本次股权转让后，股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	华发集团	168,400,000	70.17%
2	华发汽车	4,800,000	2.00%
3	华发物业	4,800,000	2.00%
4	华发集团工会等内部职工股东	62,000,000	25.83%
	合 计	240,000,000	100.00%

5、2000 年 12 月，股份回购

为改善公司股权结构、盘活国有资产，进一步突出公司主营业务并拓展公司发展空间，2000 年 12 月，经珠海市经济体制改革委员会珠体改委[2000]24 号文、广东省财政厅粤财企[2000]232 号文和广东省经济贸易委员会粤经贸监督[2000]1053 号文批准，经公司 2000 年第一次临时股东大会表决同意，向大股东华发集团回购 1 亿股法人股，股份总数减至 14,000 万股。

回购减资时，广东大正联合资产评估有限责任公司对公司全部资产和负债进行评估并出具了大正联合评报字（2000）155 号《资产评估报告》，评估结果已经广东省财政厅以粤财企[2000]224 号文确认。深圳华鹏会计师事务所对回购后公司实收资本进行验证并出具了深华资验字（2000）第 373 号《验资报告》。本次股份回购后，股权结构变更为：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	华发集团	68,400,000	48.86%
2	华发汽车	4,800,000	3.43%
3	华发物业	4,800,000	3.43%
4	华发集团工会等内部职工股东	62,000,000	44.28%
	合 计	140,000,000	100.00%

6、2001 年 2 月，股权转让

2001 年 2 月，为规范公司股权结构，经珠海市体改委以珠体改委[2001]5 号文批准，华发集团工会将所持的 316.45 万股内部职工股转让给华发集团并变更为国有法人股同时相应减少内部职工股数量。本次股权转让后，股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	华发集团	71,564,500	51.12%
2	华发汽车	4,800,000	3.43%
3	华发物业	4,800,000	3.43%
4	内部职工股东	58,835,500	42.02%
	合计	140,000,000	100.00%

7、2002 年 6 月，股权转让

2002 年 6 月 25 日，经珠海市人民政府以珠府办函[2002]48 号函批准，华发集团受让部分个人股东持有的公司内部职工股 75.50 万股并变更为国有法人股同时相应减少内部职工股数量。本次股权转让后，股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	华发集团	72,319,500	51.66%
2	华发汽车	4,800,000	3.43%
3	华发物业	4,800,000	3.43%
4	内部职工股东	58,080,500	41.48%
	合计	140,000,000	100.00%

（二）公司上市及上市后股本演变情况

1、2004 年 2 月，首次公开发行上市

2004 年 2 月 5 日，经中国证监会证监发行字[2004]7 号文批准，公司向社会公开发行 6,000 万股人民币普通股 A 股，并于 2004 年 2 月 25 日在上交所挂牌上市，股票简称“华发股份”，证券代码“600325”。发行结束后，公司股份总数由 14,000 万股增至 20,000 万股。

此次公开发行业经华证会计师事务所有限公司出具华证验字[2004]第 2 号《验资报告》验证。首次公开发行后，公司股权结构如下：

股份类别	持股数量（股）	持股比例
国有法人股	81,919,500	40.96%
其中：华发集团	72,319,500	36.16%
华发汽车	4,800,000	2.40%
华发物业	4,800,000	2.40%
内部职工股	58,080,500	29.04%
社会公众股	60,000,000	30.00%
股份总数	200,000,000	100.00%

2、2005 年 8 月，股权分置改革

2005 年 8 月 12 日，经公司 2005 年第一次临时股东大会审议通过股权分置改革方案，公司非流通股股东华发集团、华发汽车、华发物业及暂不上市内部职工股股东向改革方案实施股权登记日登记在册的流通股股东每持有 10 股流通股支付 3 股对价股份，向改革方案实施股权登记日登记在册的内部职工股股东每持有 10 股发行后三年可上市流通内部职工股支付 0.7 股对价股份。2005 年 8 月国务院国有资产监督管理委员会以国资产权[2005]941 号文批准公司非流通股股东在本次股权分置改革中涉及的国有股转让行为。本次股权分置方案实施后，公司 20,000 万股股份均为流通股，其中：有限售条件的股份为 12,200 万股、占公司总股本的 61%，无限售条件的股份为 7,800 万股、占公司总股本的 39%。股权分置改革实施后，公司股权结构如下：

股份性质	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	122,000,000	61.00%
1、国有法人持有股份	60,086,417	30.04%
其中：华发集团	52,945,280	26.47%
华发汽车	3,570,569	1.79%
华发物业	3,570,568	1.79%
2、发行后三年可上市流通内部职工股股份	58,591,416	29.30%
3、暂不上市流通内部职工股股份	3,322,167	1.66%
无限售条件流通股：	78,000,000	39.00%
股份总数	200,000,000	100.00%

3、2005 年 8 月，控股股东增持公司股份

根据 2005 年 8 月 12 日公司股东大会审议通过并于 2005 年 8 月 23 日实施的《股权分置改革方案》，公司控股股东华发集团于 2005 年 8 月 23 日起通过上交所交易系统增持公司股票，2005 年 10 月 21 日华发集团完成增持计划，其所增持的公司股份数额为 5,715,601 股，占公司总股本的 2.8578%。公司股权结构变更为：

股份性质	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	122,000,000	61.00%
1、国有法人持有股份	60,086,417	30.04%
其中：华发集团	52,945,280	26.47%
华发汽车	3,570,569	1.79%
华发物业	3,570,568	1.79%
2、发行后三年可上市流通内部职工股股份	58,591,416	29.30%
3、暂不上市流通内部职工股股份	3,322,167	1.66%
无限售条件流通股：	78,000,000	39.00%
其中：华发集团	5,715,601	2.86%
股份总数	200,000,000	100.00%

4、2005 年 10 月，资本公积金转增股本

2005 年 9 月 30 日，公司 2005 年第三次临时股东大会审议通过资本公积金转增股本方案，以公司 2005 年 6 月 30 日总股本 2 亿股为基数，以资本公积金向 2005 年 10 月 27 日为股权登记日登记在册的全体股东每 10 股转增 3 股，转增后公司股份总数为 2.60 亿股。

此次资本公积金转增股本业经华证会计师事务所有限公司以华证验字[2005]第 27 号《验资报告》验证。此次资本公积转增股本实施后，公司股权结构如下：

股份性质	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	158,600,000	61.00%
1、国有法人持有股份	78,112,342	30.04%
其中：华发集团	68,828,864	26.47%
华发汽车	4,641,740	1.79%
华发物业	4,641,738	1.79%
2、发行后三年可上市流通内部职工股股份	76,168,841	29.30%

股份性质	持股数量（股）	持股比例
3、暂不上市流通内部职工股股份	4,318,817	1.66%
无限售条件流通股：	101,400,000	39.00%
股份总数	260,000,000	100.00%

5、2007年2月，内部职工股上市流通

根据中国证监会证监发行字[2004]7号文有关内部职工股上市流通的批准，公司暂不上市内部职工股及发行后三年可上市流通内部职工股合计 80,487,658 股已于 2007 年 2 月 12 日开始上市流通，股权结构变更为：

股份性质	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	78,112,342	30.04%
其中：华发集团	68,828,864	26.47%
华发汽车	4,641,740	1.79%
华发物业	4,641,738	1.79%
无限售条件流通股：	181,887,658	69.96%
股份总数	260,000,000	100.00%

6、2007年，可转换公司债券转股

2006 年 7 月 27 日，经中国证监会证监发行字[2006]50 号文核准，公司向社
会公开发售 43,000 万元可转换公司债券（以下简称“华发转债”），并于 2006 年
8 月 11 日上市交易。至 2007 年 4 月 2 日（赎回登记日）已有 429,756,000 元的
华发转债按 7.68 元的转股价格转为公司 A 股股票，累计转股 55,957,539 股，2007
年 4 月 3 日起华发转债已停止交易和转股，并于 2007 年 4 月 13 日从上交所摘牌。
华发转债转股后，公司股份总数由 260,000,000 股增至 315,957,539 股。

上述股本于 2007 年 4 月 11 日业经天健华证中洲（北京）会计师事务所有限
公司以天健华证中洲验（2007）GF 字第 010003 号《验资报告》验证。本次可转
债转股后，公司股权结构变更为：

股份性质	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	78,112,342	24.72%
其中：华发集团	68,828,864	21.78%
华发汽车	4,641,740	1.47%

股份性质	持股数量（股）	持股比例
华发物业	4,641,738	1.47%
无限售条件流通股：	237,845,197	75.28%
股份总数	315,957,539	100.00%

7、2008年2月，资本公积金转增股本

公司2008年2月13日召开的2007年年度股东大会审议通过了资本公积金转增股本方案，公司以2007年末总股本315,957,539股为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增10股，公司于2008年2月27日实施上述方案，股份总数增至631,915,078股。本次资本公积金转增股本后，公司股权结构变更为：

股份性质	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	156,224,684	24.72%
其中：华发集团	137,657,728	21.78%
华发汽车	9,283,480	1.47%
华发物业	9,283,476	1.47%
无限售条件流通股：	475,690,394	75.28%
股份总数	631,915,078	100.00%

8、2008年5月，配售股份

经中国证监会证监许可[2008]491号文核准，公司向截至股权登记日（2008年5月9日）在中国结算上海分公司登记在册的公司全体股东（股份总数631,915,078股），按照每10股配3股的比例配售股份，配股缴款期内共计配售185,130,542股，公司股份总数增至817,045,620股。

本次配股业经天健华证中洲（北京）会计师事务所有限公司以天健华证中洲验（2008）GF字第010012号《验资报告》验证。本次配股后，公司股权结构变更为：

股份性质	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	203,092,088	24.86%
其中：华发集团	178,955,046	21.90%
华发汽车	12,068,524	1.48%
华发物业	12,068,518	1.48%

股份性质	持股数量（股）	持股比例
无限售条件流通股：	613,953,532	75.14%
股份总数	817,045,620	100.00%

9、2008 年 10 月，华发集团通过二级市场增持本公司股份

公司股东华发集团 2008 年 10 月，通过二级市场增持本公司股份 100,000 股。
本次增持结束后，公司股权结构变更为：

股份性质	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	203,192,088	24.87%
其中：华发集团	179,055,046	21.91%
华发汽车	12,068,524	1.48%
华发物业	12,068,518	1.48%
无限售条件流通股：	613,953,532	75.13%
股份总数	817,145,620	100.00%

10、2009 年 3 月，有限售条件的流通股上市流通

公司股东华发集团、华发汽车、华发物业已履行了《珠海华发实业股份有限公司股权分置改革说明书》中作出的限售承诺，经向上交所申请，原股权分置改革中的有限售条件的流通股共 156,224,684 股于 2009 年 3 月 27 日上市流通，变为无限售条件的流通股份。同时，上述股东参与了公司以 2008 年 5 月 9 日为股权登记日的股份配售，共认购 46,867,404 股，已履行了参与配股时的锁定承诺，经向上交所申请，配股新增的股份 46,867,404 股于 2009 年 3 月 27 日上市流通，变为无限售条件的流通股份。有限售条件流通股解禁后，公司股权结构变更为：

股份性质	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	-	-
无限售条件流通股：	817,045,620	100.00%
其中：华发集团	179,055,046	21.91%
华发汽车	12,068,524	1.48%
华发物业	12,068,518	1.48%
股份总数	817,045,620	100.00%

11、2015 年 11 月，非公开发行股票

2015年11月，经证监会《关于核准珠海华发实业股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2015]2455号）文件核准，公司非公开发行股票35,200万股，募集资金431,200.00万元，并经大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华验字[2015]001160号验资报告验证。本次非公开发行股票后，公司股权结构变更为：

股份性质	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	352,000,000	30.11%
其中：华发集团	105,600,000	9.03%
无限售条件流通股：	817,045,620	69.89%
其中：华发集团	179,055,046	15.32%
华发汽车	12,068,524	1.03%
华发物业	12,068,518	1.03%
股份总数	1,169,045,620	100.00%

12、2016年11月，非公开发行限售股上市流通

2016年11月，公司2015年11月非公开发行股票35,200万股中24,640万股限售股份自发行结束之日起12个月内不得转让的限售条件履行完毕，解除限售上市流通。截至2016年12月31日，公司股权结构变更为：

股份性质	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	105,600,000	9.03%
其中：华发集团	105,600,000	9.03%
无限售条件流通股：	1,063,445,620	90.97%
其中：华发集团	179,055,046	15.32%
华发汽车	12,068,524	1.03%
华发物业	12,068,518	1.03%
华发综合发展	26,350,336	2.25%
股份总数	1,169,045,620	100.00%

13、2017年3月，限制性股票激励

2017年2月9日，公司2017年第一次临时股东大会审议通过《珠海华发实业股份有限公司限制性股票激励计划（草案修订稿）及摘要的议案》、《关于提请股东大会授权董事局全权办理本次股权激励计划相关事宜的议案》等。

2017年2月13日，基于股东大会的授权，公司第九届董事局第五次会议审议通过了《关于向公司限制性股票激励计划激励对象授予限制性股票的议案》，董事局确定本次限制性股票的授予日为2017年2月13日；授予对象为181人，为目前担任公司董事（不含外部董事）、高级管理人员以及中层管理人员；拟授予的限制性股票为817万股，占公司股本的0.70%。

2017年3月16日，公司第九届董事局第七次会议审议通过了《关于调整公司限制性股票激励计划激励对象名单及授予数量的议案》。鉴于《珠海华发实业股份有限公司限制性股票激励计划（草案修订稿）》中确定的21名激励对象由于个人原因自愿放弃认购限制性股票，合计37.50万股，根据公司2017年第一次临时股东大会授权，董事局对激励对象人数及授予限制性股票数量进行调整。调整后，公司本次限制性股票激励计划授予的激励对象由181人调整为160人，授予限制性股票数量由817万股调整为779.50万股。除上述调整外，其他方案要素均与公司2017年第一次临时股东大会审议通过的股权激励方案一致。

本次限制性股票激励计划后，公司股权结构变更为：

股份性质	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	113,395,000	9.64%
其中：华发集团	105,600,000	8.97%
限制性股票激励	7,795,000	0.66%
无限售条件流通股：	1,063,445,620	90.36%
其中：华发集团	179,055,046	15.21%
华发汽车	12,068,524	1.03%
华发物业	12,068,518	1.03%
华发综合发展	26,350,336	2.24%
股份总数	1,176,840,620	100.00%

14、2017年6月，利润分配、资本公积金转增股本

2017年4月28日，公司2016年年度股东大会审议通过资本公积金转增股本方案，以公司方案实施前的公司总股本1,176,840,620股为基数，以资本公积金向2017年6月7日为股权登记日登记在册的全体股东每股派发现金红利0.8元（含税），以资本公积向全体股东每股转增0.8股，共计派发现金红利

941,472,496 元，转增 941,472,496 股，本次分配后公司股份总数为 2,118,313,116 股。此次资本公积转增股本实施后，公司股权结构如下：

股份性质	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	204,111,000	9.64%
其中：华发集团	190,080,000	8.97%
限制性股票激励	14,031,000	0.66%
无限售条件流通股：	1,914,202,116	90.36%
其中：华发集团	322,299,083	15.21%
华发汽车	21,723,343	1.03%
华发物业	21,723,332	1.03%
华发综合发展	47,430,605	2.24%
股份总数	2,118,313,116	100.00%

15、2018 年 3 月，华发物业、华发汽车股份划转予华发综合

2018 年 2 月 26 日，国务院国有资产监督管理委员会下发《关于无偿划转所持珠海华发实业股份有限公司股份有关问题的批复》（国资产权【2018】109 号），国务院国资委同意华发物业、华发汽车分别将所持公司 21,723,332 股和 21,723,343 股股份无偿划转给华发综合。2018 年 3 月 28 日，中国证券登记结算中心出具《过户登记确认书》，确认上述无偿划转的股份已经完成过户登记手续，本次无偿划转完成后，公司总股本不变，华发物业、华发汽车不再持有公司股份；华发综合持有公司 90,877,280 股，占公司总股本的 4.29%。

此次股份划转后，公司股权结构如下：

股份性质	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	204,111,000	9.64%
其中：华发集团	190,080,000	8.97%
限制性股票激励	14,031,000	0.66%
无限售条件流通股：	1,914,202,116	90.36%
其中：华发集团	322,299,083	15.21%
华发综合发展	90,877,280	4.29%
股份总数	2,118,313,116	100.00%

16、2018 年 8 月，回购注销部分限制性股票

2018年1月24日，公司召开了第九届董事局第二十四次会议及第九届监事会第十五次会议，分别审议通过了《关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，决定将已不符合激励条件的8名激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票合计396,000股进行回购注销，回购价格为4.52元/股，回购价款总计1,789,920.00元人民币。上述议案已经公司于2018年2月12日召开的2018年第一次临时股东大会审议通过。2018年7月31日，公司收到《中国证券登记结算有限责任公司过户登记确认书》，上述尚未解锁的396,000股限制性股票中的360,000股限制性股票已全部过户至公司回购专用证券账户。公司于2018年8月1日注销上述回购股份360,000股。

股份性质	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	203,751,000	9.62%
其中：华发集团	190,080,000	8.97%
限制性股票激励	13,671,000	0.65%
无限售条件流通股：	1,914,202,116	90.38%
其中：华发集团	322,299,083	15.22%
华发综合发展	90,877,280	4.29%
股份总数	2,117,953,116	100.00%

17、2019年4月，回购注销部分限制性股票

2019年1月30日，公司召开了第九届董事局第四十八次会议及第九届监事会第二十二次会议，分别审议通过了《关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，决定将已不符合激励条件的9名激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票合计306,000股进行回购注销。上述议案已经公司于2019年2月18日召开的2019年第二次临时股东大会审议通过。2019年4月19日，公司收到《中国证券登记结算有限责任公司过户登记确认书》，公司第一次回购中尚未完成回购注销的限制性股票合计36,000股，及第二次回购中的306,000股限制性股票中的270,000股已全部过户至公司回购专用证券账户。发行人已于2019年4月22日注销上述回购股份306,000股，并于2019年6月13日完成工商登记变更。

股份性质	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	13,365,000	0.63%

股份性质	持股数量（股）	持股比例
其中：华发集团	0	0.00%
限制性股票激励	13,365,000	0.63%
无限售条件流通股：	2,104,282,116	99.37%
其中：华发集团	512,379,083	24.20%
华发综合发展	90,877,280	4.29%
股份总数	2,117,647,116	100.00%

（三）最近三年及一期实际控制人变动情况

发行人实际控制人为珠海市国资委，报告期内实际控制人未发生变化。

（四）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。

（五）发行人前十名股东持股情况

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人前 10 名股东持股情况如下：

前10名股东及其持股情况		
股东名称	持股总数（股）	持股比例（%）
珠海华发集团有限公司	512,379,083	24.20
珠海华发综合发展有限公司	90,877,280	4.29
中央汇金资产管理有限责任公司	66,237,120	3.13
中国证券金融股份有限公司	56,957,187	2.69
香港中央结算有限公司	52,285,623	2.47
广东恒健资本管理有限公司	29,054,626	1.37
中国农业银行股份有限公司-中证500交易型开放式指数证券投资基金	18,336,222	0.87
张忠刚	16,660,340	0.79
王秀英	16,574,581	0.78
北京坤腾投资有限责任公司	13,835,556	0.65
合 计	881,312,904	41.62

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人前 10 名无限售条件股东持股情况如下：

前10名无限售条件股东及其持股情况		
股东名称	持股总数（股）	持股比例（%）
珠海华发集团有限公司	512,379,083	24.20
珠海华发综合发展有限公司	90,877,280	4.29

前10名无限售条件股东及其持股情况		
股东名称	持股总数（股）	持股比例（%）
中央汇金资产管理有限责任公司	66,237,120	3.13
中国证券金融股份有限公司	56,957,187	2.69
香港中央结算有限公司	52,285,623	2.47
广东恒健资本管理有限公司	29,054,626	1.37
中国农业银行股份有限公司-中证500交易型开放式指数证券投资基金	18,336,222	0.87
张忠刚	16,660,340	0.79
王秀英	16,574,581	0.78
北京坤腾投资有限责任公司	13,835,556	0.65
合 计	881,312,904	41.62

三、发行人对其他企业的重要权益投资情况

（一）发行人子公司基本情况

截至 2019 年 9 月末，发行人旗下纳入合并报表范围的子公司共有 364 家，较年初增加合并单位 94 家，减少合并单位 0 家，子公司基本情况如下：

序号	企业名称	注册地	注册资本 （万元）	主营业务	持股比例 （%）	是否控股一 级子公司
1	中山市华发房地产开发有限公司	中山市	5,063	房地产开发	100	是
2	珠海华发奥特美健康管理有限公司	珠海市	10,000	会所经营	100	是
3	珠海华发投资发展有限公司	珠海市	20,000	房地产开发	100	是
4	珠海华发建筑设计咨询有限公司	珠海市	600	建筑设计	100	是
5	珠海华发房地产营销顾问有限公司	珠海市	700	房地产营销	100	是
6	珠海华发文化传播有限公司	珠海市	800	广告	100	是
7	珠海华发装饰工程有限公司	珠海市	110,938	建筑装饰	100	是
8	珠海华纳投资发展有限公司	珠海市	85,000	房地产开发	100	是
9	珠海华融投资发展有限公司	珠海市	106,800	房地产开发	100	是
10	珠海华福商贸发展有限公司	珠海市	80,000	房地产开发	100	否
11	珠海华耀商贸发展有限公司	珠海市	157,143	房地产开发	100	否
12	珠海华发园林工程有限公司	珠海市	20,408	园林工程	100	否
13	中山市华屹房地产开发有限公司	中山市	40,000	房地产开发	100	否
14	中山市华晟房地产开发有限公司	中山市	5,000	房地产开发	100	否
15	珠海华发房地产开发有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	100	是
16	珠海奥华企业管理咨询有限公司	珠海市	18,200	咨询、房地产开发	100	是
17	包头市华发置业有限公司	包头市	1,000	房地产开发	100	是
18	大连华发房地产开发有限公司	大连市	1,000	房地产开发	100	否

序号	企业名称	注册地	注册资本 (万元)	主营业务	持股比例 (%)	是否控股一 级子公司
19	珠海市华荣房产开发有限公司	珠海市	480	房地产开发	100	否
20	珠海华发商用房产管理有限公司	珠海市	3,000	物业租赁	100	是
21	广西华诚房地产投资有限公司	南宁市	120,000	房地产开发	100	是
22	沈阳华纳置业有限公司	沈阳市	190,990	房地产开发	100	是
23	沈阳华耀置业有限公司	沈阳市	15,000	房地产开发	100	是
24	武汉华发置业有限公司	武汉市	1,000	房地产开发	100	是
25	大连华枫房地产开发有限公司	大连市	800	房地产开发	100	否
26	沈阳华远置业有限公司	沈阳市	2,000	房地产开发	100	是
27	沈阳华荣置业有限公司	沈阳市	50,000	房地产开发	100	是
28	威海华发投资有限公司	荣成市	1,000	房地产项目投 资管理	100	是
29	荣成华发房地产开发有限公司	荣成市	10,000	房地产开发经 营	100	是
30	沈阳华畅置业有限公司	沈阳市	101,773	房地产开发	100	是
31	沈阳华博置业有限公司	沈阳市	101,729	房地产开发	100	是
32	沈阳华灏置业有限公司	沈阳市	80,583	房地产开发	100	是
33	沈阳华壤置业有限公司	沈阳市	101,673	房地产开发	100	是
34	珠海华发房地产代理有限公司	珠海市	100	物业代理	100	否
35	珠海华发文化俱乐部	珠海市	3	文体活动	100	是
36	广州华枫投资有限公司	广州市	179,900	房地产开发	100	否
37	珠海华亿投资有限公司	珠海市	280,600	房地产投资、 经营	100	是
38	珠海铎国商贸有限公司	珠海市	20,408	批发、零售	100	否
39	华发实业(香港)有限公司	香港	6,121.50	地产贸易	100	是
40	广西华明投资有限公司	南宁市	82,200	房地产开发	100	是
41	威海华发房地产开发有限公司	威海市	175,800	房地产开发	100	是
42	北京铎富永盛投资有限公司	北京市	1,000	房地产开发	100	否
43	珠海华发商都商业经营有限公司	珠海市	500	物业管理	100	否
44	珠海华商百货有限公司	珠海市	1,000	批发、零售	100	否
45	广州华荣房地产开发有限公司	广州市	1,000	房地产开发	100	否
46	广州华昊房地产开发有限公司	广州市	123,920	房地产开发	100	否
47	广州华晟房地产开发有限公司	广州市	1,000	房地产开发	100	否
48	武汉华发鸿瑞房地产开发有限公司	武汉市	1,000	房地产开发	99	否
49	武汉华茂长盛房地产开发有限公司	武汉市	1,000	房地产开发	99	否
50	珠海横琴华发房地产投资有限公司	珠海市	301,961	房地产开发	100	是
51	珠海华发置业发展有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	100	是
52	珠海华发软件有限公司	珠海市	35,000	房地产开发	100	否
53	珠海华发企业管理有限公司	珠海市	62,500	房地产开发	100	否

序号	企业名称	注册地	注册资本 (万元)	主营业务	持股比例 (%)	是否控股一 级子公司
54	珠海市华发信息咨询有限公司	珠海市	47,500	房地产开发	100	否
55	珠海铎创经贸发展有限公司	珠海市	129,514	房地产开发	100	否
56	珠海华茂房地产投资顾问有限公司	珠海市	110,000	房地产开发	100	是
57	珠海华郡房产开发有限公司	珠海市	94,020	房地产开发	100	是
58	包头市名流置业有限责任公司	包头市	58,500	房地产开发	100	否
59	珠海市永宏基商贸有限公司	珠海市	15,000	房地产开发	100	是
60	中山市华发生态园房地产开发有限公司	中山市	58,000	房地产开发	100	是
61	中山市紫悦山苑房地产开发有限公司	中山市	10,000	房地产开发	100	否
62	大连华藤房地产开发有限公司	大连市	30,000	房地产开发	100	是
63	珠海华明科技发展有限公司	珠海市	300	综合	100	是
64	珠海市银河房地产开发有限公司	珠海市	100	房地产开发	100	是
65	大连华坤房地产开发有限公司	大连市	800	房地产开发	80	是
66	珠海市浩丰贸易有限公司	珠海市	533	房地产开发	100	是
67	武汉中央商务区投资开发有限公司	武汉市	62,780	房地产投资、 经营	50.49	否
68	武汉华发中城房地产开发有限公司	武汉市	18,868	房地产开发	100	否
69	广州华宁房地产开发有限公司	广州市	102,041	房地产开发	100	否
70	广州华创房地产开发有限公司	广州市	1,000	房地产开发	100	否
71	沈阳华地商业投资有限公司	沈阳市	1,000	产业投资、商 业管理、商业 服务	100	是
72	武汉华耀房地产开发有限公司	武汉市	42,350	房地产开发	100	否
73	上海铎发创盛置业有限公司	上海市	60,000	房地产开发	100	是
74	铎创置业(澳门)一人有限公司	澳门	61.55	地产贸易	100	否
75	天津华发置业有限公司	天津市	10,000	房地产开发、 项目筹建	95.7	是
76	珠海市中泰投资有限公司	珠海市	30,000	房地产开发	90	是
77	上海铎福创盛置业有限公司	上海市	1,000	房地产开发经 营	100	是
78	武汉华发商业经营管理有限公司	武汉市	500	商业项目咨 询、运营管理	100	否
79	上海铎鹏置业发展有限公司	上海市	30,000	房地产开发经 营	100	否
80	珠海华发景龙建设有限公司	珠海市	5,000	建筑工程、室 内外装饰及设 计	50	是
81	珠海华海置业有限公司	珠海市	24,000	房地产开发经	51	否

序号	企业名称	注册地	注册资本 (万元)	主营业务	持股比例 (%)	是否控股一 级子公司
				营		
82	珠海华发商业经营管理有限公司	珠海市	3,000	商业项目咨 询、运营管理	100	是
83	珠海华发新天地商业经营有限公司	珠海市	1,000	物业租赁	100	否
84	珠海华顺置业发展有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	100	否
85	珠海华炜投资发展有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	100	否
86	上海铎发众圣置业有限公司	上海市	1,000	房地产开发经 营	100	否
87	珠海华欣投资发展有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	100	否
88	珠海华浩置业发展有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	100	否
89	Huafa Industrial (US) Co., Ltd.	美国	USD60	房地产开发	100	否
90	Huafa Century, LLC	美国	-	房地产开发	100	否
91	武汉华发长茂房地产开发有限公司	武汉市	8,217	房地产开发	71	否
92	武汉华发长盛房地产开发有限公司	武汉市	138,587	房地产开发	100	否
93	上海铎发众晟房地产营销策划有限公司	上海市	300	房地产营销	100	否
94	威海华发众圣营销策划有限公司	威海市	200	房地产营销	100	否
95	武汉华发房地产营销顾问有限公司	武汉市	200	房地产营销	100	否
96	铎发置业(澳门)有限公司	澳门	6,003	地产贸易	100	是
97	广州华发房产营销顾问有限公司	广州市	1,000	房地产营销	100	否
98	上海华泓尚隆房地产开发有限公司	上海市	550,000	房地产开发	50	否
99	珠海安迎投资有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	100	否
100	珠海华发阅潮文化有限公司	珠海市	1,000	文化产业	100	否
101	珠海华发城市更新投资控股有限公司	珠海市	1,000	房地产投资、 城市更新管理 咨询	100	是
102	珠海华熠房产开发有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	100	否
103	深圳市华发房地产开发有限公司	深圳市	1,000	房地产开发	100	否
104	珠海市海川地产有限公司	珠海市	19,900	房地产开发	49.75	是
105	苏州铎福创盛置业有限公司	苏州市	1,000	房地产开发	100	否
106	苏州铎顺置业有限公司	苏州市	10,000	房地产开发	100	否
107	珠海华发国通房产开发有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	51	否
108	苏州禾发房地产开发有限公司	苏州市	10,000	房地产开发	50	否
109	南京铎顺房地产开发有限公司	南京市	1,000	房地产开发	100	否
110	杭州铎泓置业有限公司	杭州市	1,000	房地产开发	100	否

序号	企业名称	注册地	注册资本 (万元)	主营业务	持股比例 (%)	是否控股一 级子公司
111	珠海华发中磊置业有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	51	否
112	珠海华发华宜投资控股有限公司	珠海市	10,000	项目投资	100	是
113	珠海华发华育投资有限公司	珠海市	500	教育项目投资	100	否
114	珠海华迎投资有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	100	否
115	珠海高新区容闳幼儿园	珠海市	500	教育	100	否
116	上海铎宝置业有限公司	上海市	1,000	房地产开发	50	否
117	北京星泰通府置业有限公司	北京市	5,000	房地产开发	51	否
118	珠海华恒绿植管理有限公司	珠海市	100	植物的培育、 销售	100	否
119	苏州铎利置业有限公司	苏州市	1,000	房地产开发、 经营	100	否
120	珠海华瑞投资有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	92	是
121	珠海华发西区商业有限公司	珠海市	40,000	商业地产咨 询、策划、经 营与管理	100	否
122	华发置地(香港)有限公司	香港	HKD100	房地产开发	100	否
123	Palo Alto Properties Investment, LLC	美国	-	房地产开发	100	否
124	珠海华翰投资有限公司	珠海市	6,000	房地产开发	100	否
125	华发实业(美国东部)有限公司	美国	USD100	房地产开发	100	否
126	北京华发置业有限公司	北京市	1,000	房地产开发	100	否
127	深圳华发鹏泰投资有限公司	深圳市	1,000	房地产开发	100	否
128	佛山华枫房地产开发有限公司	佛山市	1,000	房地产开发	100	否
129	HUA GUANG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔 京群岛	USD0.0001	项目投资	100	否
130	珠海华发运达房地产开发有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	50	否
131	WAH CHI COMMERCIAL INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔 京群岛	USD0.0001	项目投资	100	否
132	WAH CHI REAL ESTATE AGENCY LIMITED	英属维尔 京群岛	USD0.0001	地产代理	100	否
133	WAH CHI CONSTRUCTION DESIGN CONSULTANCY LIMITED	英属维尔 京群岛	USD0.0001	建筑设计	100	否
134	WAH HING INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔 京群岛	USD0.0001	房地产开发	100	否
135	华发地产代理(香港)有限公司	香港	HKD0.0001	地产代理	100	否
136	华发建筑设计咨询(香港)有限公司	香港	HKD0.0001	建筑设计	100	否
137	武汉华铄房地产开发有限公司	武汉市	1,000	房地产开发	100	否

序号	企业名称	注册地	注册资本 (万元)	主营业务	持股比例 (%)	是否控股一 级子公司
138	武汉华璟房地产开发有限公司	武汉市	1,000	房地产开发	100	否
139	WAH LUNG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔 京群岛	USD0.0001	项目投资	100	否
140	上海铎曦房地产开发有限公司	上海市	120,000	房地产开发	50	否
141	华隆置地(香港)有限公司	香港	HKD 0.0001	-	100	否
142	南京华铎房地产开发有限公司	南京市	2,000	房地产开发	50	否
143	南京华帛钜盛房地产开发有限公司	南京市	2,000	房地产开发	50	否
144	上海铎璟置业有限公司	上海市	1,000	房地产开发	100	否
145	珠海华薇投资有限公司	珠海市	1,000	项目投资	100	否
146	华发英飞(香港)投资有限公司	香港	HKD 1000	-	80	否
147	珠海华以建设有限公司	珠海市	USD 7,300.00	房地产开发、 经营	80	否
148	珠海铎智地产代理有限公司	珠海市	100	房地产咨询	100	否
149	珠海华嘉房产开发有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	100	否
150	珠海市香洲区容闳水岸幼儿园	珠海市	100	学前教育	100	否
151	珠海华和建设有限公司	珠海市	USD 2,700.00	房地产开发、 经营	80	否
152	南宁市青秀区容闳幼儿园	南宁市	15	学前教育	100	否
153	中山华泰更新置业有限公司	中山市	1,000	房地产开发、 经营	100	否
154	珠海华发西部置业有限公司	珠海市	1,000	物业租赁、管 理	100	否
155	珠海市香洲区容闳山庄幼儿园	珠海市	100	学前教育	100	否
156	上海铎昭置业有限公司	上海市	1,000	房地产开发	100	否
157	嘉兴新锦置业有限公司	嘉兴市	48,000	房地产开发	34	否
158	武汉华禾置业有限公司	武汉市	1,000	房地产开发	100	否
159	珠海铎隆建筑设计咨询有限公司	珠海市	100	建筑设计	100	否
160	杭州华枫锦岚置业有限公司	杭州市	1,000	房地产开发	100	否
161	太仓禾发房地产开发有限公司	太仓市	105,000	房地产开发	49	否
162	杭州华枫锦轩置业有限公司	杭州市	1,000	房地产开发	100	否
163	武汉临江兴城房地产开发有限公司	武汉市	34,632	房地产开发	80	否
164	珠海华景房地产开发有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	100	否
165	珠海华慧商业管理有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	100	否
166	中山市华腾置业有限公司	中山市	1,000	房地产开发	100	是
167	中山市华迪置业有限公司	中山市	1,000	房地产开发	100	否
168	武汉华发鸿业房地产开发有限公司	武汉市	1,000	房地产开发	100	否
169	武汉华中投地产开发有限公司	武汉市	1,000	房地产开发	50.49	否
170	武汉华启房地产开发有限公司	武汉市	1,000	房地产开发	50.49	否

序号	企业名称	注册地	注册资本 (万元)	主营业务	持股比例 (%)	是否控股一 级子公司
171	武汉华璋房地产开发有限公司	武汉市	1,000	房地产开发	50	否
172	武汉华发城市开发投资有限公司	武汉市	1,000	房地产开发	100	否
173	武汉华怡城房地产开发有限公司	武汉市	1,000	房地产开发	50.49	否
174	无锡华郡房地产开发有限公司	无锡市	2,000	房地产开发	100	是
175	沈阳华藤房地产营销策划有限公司	沈阳市	300	房地产营销、 策划	100	否
176	珠海华发房地产营销策划有限公司	珠海市	50	房地产营销、 策划	100	否
177	大连华发首府置业代理有限公司	大连市	300	房地产经纪服 务	100	否
178	智锐策划有限公司	香港	HKD0.0001	策划	100	否
179	智诚测量行有限公司	香港	HKD0.0001	策划	100	否
180	长创置业有限公司	香港	HKD0.0001	地产投资	100	否
181	长昌置业有限公司	香港	HKD0.0001	地产投资	100	否
182	长冕置业有限公司	香港	HKD0.0001	地产投资	100	否
183	长融置业有限公司	香港	HKD0.0001	地产投资	100	否
184	CHEUNG SING INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔 京群岛	USD0.0001	投资控股	100	否
185	CHEUNG CHONG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔 京群岛	USD0.0001	投资控股	100	否
186	CHEUNG CHEONG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔 京群岛	USD0.0001	投资控股	100	否
187	CHEUNG MIN INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔 京群岛	USD0.0001	投资控股	100	否
188	CHEUNG YUNG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔 京群岛	USD0.0001	投资控股	100	否
189	盘锦锦闾房地产开发有限公司	盘锦市	20,000	房地产开发	100	否
190	青岛华发投资有限公司	青岛市	1,000	房地产开发	100	是
191	中山市华畅置业有限公司	中山市	500	房地产开发	65	否
192	珠海华发优生活物业运营管理有限公司	珠海市	1,000	物业租赁管理	100	是
193	广州华发城市更新投资有限公司	广州市	1,000	城市更新管理 咨询	100	否
194	中山市沙溪容闾幼儿园	中山市	100	教育	100	否
195	武汉华发铂睿房地产开发有限公司	武汉市	1,000	房地产开发	100	否
196	武汉华崇房地产开发有限公司	武汉市	1,000	房地产开发	100	否
197	武汉华发毓城房地产开发有限公司	武汉市	1,000	房地产开发	100	否
198	武汉华灝房地产开发有限公司	武汉市	1,000	房地产开发	60	否

序号	企业名称	注册地	注册资本 (万元)	主营业务	持股比例 (%)	是否控股一 级子公司
199	武汉华发越鸿房地产开发有限公司	武汉市	1,000	房地产开发	100	否
200	武汉华颖房地产开发有限公司	武汉市	1,000	房地产开发	100	否
201	珠海容阔国际幼稚园	珠海市	100	教育	100	否
202	珠海斗门容阔国际幼稚园	斗门市	100	教育	100	否
203	广州华发实业发展有限公司	广州市	1,000	房地产开发	100	是
204	青岛华昂置业有限公司	青岛市	1,000	房地产开发	100	是
205	珠海华发资产管理有限公司	珠海市	1,000	资产管理	100	是
206	湛江华发房地产开发有限公司	湛江市	1,000	房地产开发	100	否
207	包头市华发和悦房地产开发有限公司	包头市	500	房地产开发	100	否
208	包头市华发悦和房地产开发有限公司	包头市	500	房地产开发	100	否
209	长辉投资控股有限公司	香港	HKD59,000.00 01	投资控股	100	否
210	中山市华越宏轩置业发展有限公司	中山市	1,000	房地产开发	51	否
211	上海铎琮置业有限公司	上海市	1,000	房地产开发	100	否
212	上海铎宽置业有限公司	上海市	1,000	房地产开发	96	否
213	上海铎兹置业有限公司	上海市	1,000	房地产开发	100	否
214	上海铎铎置业有限公司	上海市	1,000	房地产开发	100	否
215	上海铎锦置业有限公司	上海市	1,000	房地产开发	100	否
216	长泓投资控股有限公司	香港	HKD7,000.000 1	投资控股	100	否
217	上海高都置业有限公司	上海市	70,300	房地产开发	31.58	否
218	温州京都城房地产开发有限公司	温州市	74,000	房地产开发	30	否
219	天津隆顺金安房地产信息咨询有限责 任公司	天津市	40,000	房地产开发	34	否
220	天津金耀置业有限公司	天津市	40,000	房地产开发	34	否
221	珠海华菁教育服务有限公司	珠海市	1,000	教育开发、教 育服务	100	否
222	珠海华智教育服务有限公司	珠海市	1,000	教育开发、教 育服务	100	否
223	珠海华健房地产开发有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	100	否
224	广州华耀房地产开发有限公司	广州市	1,000	房地产开发	100	否
225	武汉华中盛房地产开发有限公司	武汉市	110,000	房地产开发	60	否
226	中山市华志富晟房地产开发有限公司	中山市	500	房地产开发	51	否
227	珠海华发正方城市更新开发有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	32.5	否
228	珠海华发华弘教育有限公司	珠海市	10,000	教育信息咨询	100	是
229	广州华藤房地产开发有限公司	广州市	1,000	房地产开发	100	否
230	威海华发商业经营管理有限公司	威海市	500	商业项目咨 询、运营管理	100	否

序号	企业名称	注册地	注册资本 (万元)	主营业务	持股比例 (%)	是否控股一 级子公司
231	中山市华洲置业发展有限公司	中山市	1,000	房地产开发	51	否
232	珠海华发华贤教育有限公司	珠海市	5,000	教育信息咨询	100	否
233	江门华发更新置业有限公司	江门市	500	房地产开发	100	否
234	龙景房地产（杭州）有限公司	杭州市	310,000	房地产开发	50	否
235	趣历有限公司	香港	HKD357,230.002	投资控股	50	否
236	上海铎骁企业管理有限公司	上海市	10,000	房地产开发	100	否
237	杭州华杭房地产开发有限公司	杭州市	1,000	房地产开发	100	否
238	天津华发创盛置业有限公司	天津市	3,000	房地产开发	100	否
239	北京华发创盛置业有限公司	北京市	1,000	房地产开发	100	否
240	清远市鹏翔房地产开发有限公司	广东	55,000	房地产开发	50	否
241	惠州华发房地产开发有限公司	惠州市	1,000	房地产开发	100	否
242	广州华发房地产开发有限公司	广州市	1,000	房地产开发	100	否
243	广州华郡房地产开发有限公司	广州市	1,000	房地产开发	100	否
244	江门华发房地产开发有限公司	江门市	1,000	房地产开发	100	否
245	江门华铭房地产开发有限公司	江门市	1,000	房地产开发	100	否
246	北京华发永盛置业有限公司	北京市	3,000	房地产开发	100	否
247	GUANG YU GLOBAL INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	开曼	USD0.0001	投资控股	100	否
248	GUANG QI INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	USD0.0001	投资控股	100	否
249	武汉华嵘房地产开发有限公司	武汉市	1,000	房地产开发	100	否
250	沈阳华运置业有限公司	沈阳市	1,000	房地产开发	100	否
251	沈阳华翰置业有限公司	沈阳市	1,000	房地产开发	100	否
252	珠海华发广生房产开发有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	40	否
253	珠海华发佳乐房产开发有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	51	否
254	中信正业（上海）投资发展有限公司	上海市	10,000	地产投资	95	否
255	鄂州华泓钜晟房地产开发有限公司	湖北	110,000	地产投资	30	否
256	湖北广家洲投资有限公司	湖北	1,000	房地产开发	30	否
257	湖北迎宾地产有限公司	湖北	1,000	房地产开发	30	否
258	鄂州滨湖地产有限责任公司	湖北	1,000	房地产开发	30	否
259	湖北疏港投资有限公司	湖北	1,000	房地产开发	30	否
260	湖北联辰房地产开发有限公司	湖北	2,000	房地产开发	30	否
261	上海铎拓企业发展有限公司	上海市	1,000	房地产开发	100	否
262	吉林市华发投资有限公司	吉林	1,000	房地产开发	100	否
263	吉林市华发房地产开发有限公司	吉林	1,000	房地产开发	100	否
264	珠海十字门城建有限公司	珠海市	2,000	地产投资	50	否

序号	企业名称	注册地	注册资本 (万元)	主营业务	持股比例 (%)	是否控股一 级子公司
265	珠海市海润房地产开发有限公司	珠海市	10,000	房地产开发	27.5	否
266	大连万腾置业有限公司	大连市	1,000	房地产开发	50	否
267	上海铎耀企业管理有限公司	上海市	1,000	房地产开发	100	否
268	西安铎富永盛置业有限公司	西安市	1,000	房地产开发	100	否
269	珠海华发左岸商业服务管理有限公司	珠海市	1,000	物业租赁管理	100	否
270	珠海华熙商业服务有限公司	珠海市	1,000	物业租赁管理	100	否
271	珠海华阔综合服务有限公司	珠海市	5,000	综合管理服务	100	是
272	珠海华聘营销咨询有限公司	珠海市	1,000	营销咨询策划	100	是
273	珠海华曙设计咨询有限公司	珠海市	1,000	建筑工程设计 咨询	100	是
274	珠海华章工程管理咨询有限公司	珠海市	1,000	工程管理咨询 服务	100	是
275	珠海华铸工程造价咨询有限公司	珠海市	1,000	工程造价咨询	100	是
276	光隼投资控股有限公司(BVI)	英属维尔 京群岛	USD0.0001	投资管理	100	否
277	光翔投资控股有限公司(BVI)	英属维尔 京群岛	USD0.0001	投资管理	100	否
278	光杰投资控股有限公司(BVI)	英属维尔 京群岛	USD0.0001	投资管理	100	否
279	光隼投资有限公司(HK)	香港	HKD0.0001	投资管理	100	否
280	光翔投资有限公司(HK)	香港	HKD0.0001	投资管理	100	否
281	光杰投资有限公司(HK)	香港	HKD0.0001	投资管理	100	否
282	上海铎臻企业管理有限公司	上海市	1,000	企业管理咨询	100	否
283	上海铎腾企业管理有限公司	上海市	1,000	企业管理咨询	100	否
284	珠海华卓房产开发有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	100	否
285	珠海华发鱼弄房产开发有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	100	否
286	珠海华哲房产开发有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	100	否
287	广州华铭房地产开发有限公司	广州市	1,000	房地产开发	100	否
288	广州华旭房地产开发有限公司	广州市	1,000	房地产开发	99.55	否
289	广州华荟房地产开发有限公司	广州市	1,000	房地产开发	100	否
290	广州华藤实业发展有限公司	广州市	1,000	物业租赁管理	100	否
291	青岛华鑫投资有限公司	青岛市	1,000	房地产开发	100	否
292	青岛华赢投资有限公司	青岛市	49,683	房地产开发	98.38	否
293	无锡铎安置业有限公司	无锡市	1,000	房地产开发	100	否
294	无锡铎泓置业有限公司	无锡市	1,000	房地产开发	100	否
295	珠海华发华平教育管理有限公司	珠海市	500	教育	100	否
296	武汉华发天晟房地产开发有限公司	武汉市	1,000	房地产开发	100	否
297	武汉华荟泰房地产开发有限公司	武汉市	1,000	房地产开发	100	否

序号	企业名称	注册地	注册资本 (万元)	主营业务	持股比例 (%)	是否控股一 级子公司
298	珠海华众投资管理有限公司	珠海市	1,000	投资管理	100	否
299	珠海华锦投资管理有限公司	珠海市	1,000	投资管理	100	否
300	珠海华浩投资管理有限公司	珠海市	1,000	投资管理	100	否
301	珠海华和投资管理有限公司	珠海市	1,000	投资管理	100	否
302	珠海华宜生态科技有限公司	珠海市	20,000	现代农业生态 技术研发	100	否
303	珠海华蓓生态科技有限公司	珠海市	15,000	现代农业生态 技术研发	95	否
304	珠海华蓓运营管理有限公司	珠海市	1,000	现代农业基地 运营	95	否
305	珠海稷华生态科技有限公司	珠海市	15,000	现代农业生态 技术研发	100	否
306	中山市华欣置业有限公司	中山市	1,000	房地产开发	100	否
307	珠海珠澳云信息科技有限公司	珠海市	5,000	企业管理软件 开发	100	否
308	广东景晟装饰工程有限公司	珠海市	2,018	建筑装饰	27.5	否
309	珠海华承投资管理发展有限公司	珠海市	1,000	投资管理	100	否
310	珠海华深投资管理发展有限公司	珠海市	1,000	投资管理	100	否
311	华发优生活租赁服务（珠海）有限公司	珠海市	1,000	租赁服务	100	是
312	惠州华郡房地产开发有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	100	否
313	北京铎顺房地产开发有限公司	北京市	1,000	房地产开发	100	否
314	珠海华瑾房产开发有限公司	珠海市	500	房地产开发	100	否
315	、珠海华祺房产开发有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	100	否
316	珠海华曜房产开发有限公司	珠海市	500	房地产开发	100	否
317	珠海华发那洲更新有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	51	否
318	汕尾华金房地产开发有限公司	汕尾市	1,000	房地产开发	99	否
319	武汉华发睿祥房地产开发有限公司	武汉市	1,000	房地产开发	100	否
320	上海华璟枫宸房地产开发有限公司	上海市	2,000	房地产开发	100	否
321	武汉地华志合房地产开发有限公司	武汉市	40,000	房地产开发	50	否
322	武汉华晟乾茂置业有限公司	武汉市	70,000	房地产开发	50	否
323	天津华创置业有限公司	天津市	3,000	房地产开发	100	否
324	天津铎盛置业有限公司	天津市	1,000	房地产开发	100	否
325	天津铎景置业有限公司	天津市	1,000	房地产开发	100	否
326	珠海华发北沙六组城市更新有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	51	否
327	珠海华发正方香洲科技工业园更新有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	50	否
328	珠海华发正方拱北口岸城市更新有限	珠海市	1,000	房地产开发	50	否

序号	企业名称	注册地	注册资本 (万元)	主营业务	持股比例 (%)	是否控股一 级子公司
	公司					
329	珠海中心华发商都商业经营有限公司	珠海市	300	物业租赁管理	100	否
330	珠海金湾华发商都商业经营有限公司	珠海市	300	物业租赁管理	100	否
331	北京华发众晟房地产营销策划有限公司	珠海市	300	营销策划	100	否
332	南京铎发众晟房地产营销策划有限公司	珠海市	300	营销策划	100	否
333	珠海华发华荟教育管理有限公司	珠海市	50	教育	100	否
334	惠州华涵房地产开发有限公司	惠州市	1,000	房地产开发	100	否
335	南京铎成房地产有限公司	南京市	145,062	房地产开发	100	否
336	上海华发丽华置业有限公司	上海市	1,000	房地产开发	51	是
337	武汉市华弘益房地产开发有限公司	武汉市	1,000	房地产开发	100	否
338	珠海华发敬乐养老服务有限公司	珠海市	1,000	养老产业	100	否
339	苏州铎发置业有限公司	苏州市	1,000	房地产开发	100	否
340	苏州华开置业有限公司	苏州市	1,000	房地产开发	100	否
341	广州华舜房地产开发有限公司	广州市	1,000	房地产开发	100	否
342	上海铎隆置业有限公司	上海市	1,000	房地产开发	100	否
343	天津瑞辉商业管理有限公司	天津市	19,125	商业项目咨 询、运营管理	51	否
344	天津瑞辉房地产开发有限责任公司	天津市	37,500	房地产开发	51	否
345	光涛投资有限公司(HK)	香港	HKD100	投资管理	100	否
346	杭州铎璟置业有限公司	杭州市	1,000	房地产开发	100	否
347	杭州铎钰置业有限公司	杭州市	1,000	房地产开发	100	否
348	杭州璟慧商贸有限公司	杭州市	60,000	房地产开发	50	否
349	杭州锦瑜置业有限公司	杭州市	120,000	房地产开发	50	否
350	长春市华发房地产开发有限公司	长春市	1,000	房地产开发	100	否
351	长沙华发房地产开发有限公司	长沙市	1,000	房地产开发	100	否
352	中山市华发商都商业经营有限公司	中山市	300	商业项目咨 询、运营管理	100	否
353	珠海华发立美房产开发有限公司	珠海市	500	房地产开发	50	否
354	珠海华申资产管理有限公司	珠海市	10,000	投资管理	100	否
355	深圳市华藤实业发展有限公司	深圳市	1,000	房地产开发	100	否
356	上海铎铷房地产开发有限公司	上海市	1,000	房地产开发	100	否
357	珠海稷华运营管理有限公司	珠海市	1,000	商业项目咨 询、运营管理	100	否
358	江门华发置业有限公司	江门市	1,000	房地产开发	100	否
359	江门华晟房地产开发有限公司	江门市	1,000	房地产开发	100	否
360	珠海华发华诚教育有限公司	珠海市	1,000	教育项目投资	100	否

序号	企业名称	注册地	注册资本 (万元)	主营业务	持股比例 (%)	是否控股一 级子公司
361	珠海华发华琴教育管理有限公司	珠海市	1,000	教育项目投资	100	否
362	珠海华发华衡教育管理有限公司	珠海市	1,300	教育项目投资	100	否
363	珠海华港城市更新有限公司	珠海市	510	房地产投资、 城市更新管理 咨询	51	否
364	成都华锦联弘房地产开发有限公司	成都市	37,500	房地产开发	75	否

注：1、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或管理委员会中占绝对席位，拥有被投资单位半数以上的表决权，可以控制被投资单位的经营财务决策，或是发行人在子公司股东会表决权中占有 51%的表决权，根据公司章程、投资合作协议，能够对其财务和经营决策实施控制；2、Huafa Century, LLC 和 Palo Alto Properties Investment, LLC 按照公司所在美国当地州的规定，无需注册资本。3、珠海华发那洲更新有限公司已于 2019 年 8 月更名为珠海华发禄宇城市更新有限公司。

发行人持股比例未超过 50%的控股子公司其他股东情况如下：

序号	企业名称	发行人持 股比例	其他股东情况
1	珠海华发景龙建设有限公司	50%	广东景龙文化发展有限公司持股 50%
2	苏州禾发房地产开发有限公司	50%	福州泰禾房地产开发有限公司持股 50%
3	上海华泓尚隆房地产开发有限公司	50%	超智资源有限公司持股 50%
4	上海铎宝置业有限公司	50%	上海泓喆房地产开发有限公司持股 50%
5	珠海华发运达房地产开发有限公司	50%	广东运达房地产开发有限公司持股 50%
6	上海铎曦房地产开发有限公司	50%	上海泓喆房地产开发有限公司持股 50%
7	南京华铎房地产开发有限公司	50%	上海泓喆房地产开发有限公司持股 50%
8	南京华铎钜盛房地产开发有限公司	50%	上海泓喆房地产开发有限公司持股 50%
9	武汉华璋房地产开发有限公司	50%	北京兴茂置业有限公司持股 50%
10	大连万腾置业有限公司	50%	大连盈珑置业有限公司持股 50%
11	龙景房地产（杭州）有限公司	50%	九龙仓中国地产发展有限公司持股 50%
12	趣历有限公司	50%	九龙仓中国地产发展有限公司持股 50%
13	清远市鹏翔房地产开发有限公司	50%	深圳市盛明瑞投资发展有限公司持股 50%
14	鄂州华泓钜晟房地产开发有限公司	50%	武汉润置房地产开发有限公司持股 50%
15	珠海十字门城建有限公司	50%	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司持股 50%
16	珠海市海川地产有限公司	49.75%	珠海华发城市运营投资控股有限公司持股 49.75%；珠海城市建设集团有限公司持股 0.50%
17	武汉地华志合房地产开发有限公司	50%	武汉祥远房地产开发有限公司 50%
18	珠海华发正方香洲科技工业园更新有限公司	50%	珠海华景房地产开发有限公司持股 50%；珠海正方房地产开发有限公司持股 50%。
19	珠海华发正方拱北口岸城市更新有限公司	50%	珠海正方房地产开发有限公司持股 50%；珠海华景房地产开发有限公司持股 50%。

20	武汉华晟乾茂置业有限公司	50%	武汉华荟泰房地产开发有限公司持股 50%； 武汉兴茂置业有限公司持股 50%。
21	太仓禾发房地产开发有限公司	49%	福州泰禾房地产开发有限公司持股 51%
22	珠海华发广生房产开发有限公司	40%	珠海市浩和泰生房地产开发有限公司持股 35%、珠海市哲霖城市更新投资有限公司持股 25%
23	嘉兴新锦置业有限公司	34%	成都君泰商贸有限责任公司持股 33%；上海泓喆房地产开发有限公司持股 33%
24	天津隆顺金安房地产信息咨询有限责任公司	34%	天津金地盛轩房地产信息咨询有限责任公司 33%、天津中骏和信置业有限公司 33%
25	天津金耀置业有限公司	34%	天津金地盛轩房地产信息咨询有限责任公司持股 33%；天津中骏和信置业有限公司持股 33%
26	珠海华发正方城市更新开发有限公司	32.5%	珠海方正房地产开发有限公司持股 35%；广东运达房地产开发有限公司持股 32.5%
27	上海高都置业有限公司	31.58%	温州市京都房地产开发有限公司 15.79%、上海泓喆房地产开发有限公司 21.05%、温州安得利房地产开发有限公司 31.58%
28	温州京都城房地产开发有限公司	30%	温州市京都房地产开发有限公司持股 20%；上海泓喆房地产开发有限公司持股 20%；温州安得利房地产开发有限公司持股 30%
29	湖北广家洲投资有限公司	30%	武汉润置房地产开发有限公司持股 50%；武汉中央商务区城建开发有限公司持股 20%
30	湖北迎宾地产有限公司	30%	武汉润置房地产开发有限公司持股 50%；武汉中央商务区城建开发有限公司持股 20%
31	鄂州滨湖地产有限责任公司	30%	武汉润置房地产开发有限公司持股 50%；武汉中央商务区城建开发有限公司持股 20%
32	湖北疏港投资有限公司	30%	武汉润置房地产开发有限公司持股 50%；武汉中央商务区城建开发有限公司持股 20%
33	湖北联辰房地产开发有限公司	30%	武汉润置房地产开发有限公司持股 50%；武汉中央商务区城建开发有限公司持股 20%
34	珠海市海润房地产开发有限公司	27.5%	珠海市建设集团有限公司持股 45%；珠海十字门中央商务区建设控股有限公司持股 27.5%
35	广东景晟装饰工程有限公司	27.5%	珠海城市建设集团有限公司 45%；珠海十字门中央商务区建设控股有限公司 27.5%
36	珠海华发立美房产开发有限公司	50%	珠海市浩和领展房地产开发有限公司 25%；珠海市浩酷城市更新投资有限公司 25%；
37	杭州璟慧商贸有限公司	50%	杭州锦致置业有限公司 50%
38	杭州锦瑜置业有限公司	50%	四川新希望房地产开发有限公司 50%

(二) 发行人重要子公司近一年的主要财务数据

单位：万元

序号	企业名称	2018 年 12 月 31 日/2018 年度				
		总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润

序号	企业名称	2018年12月31日/2018年度				
		总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润
1	武汉华发长茂房地产开发有限公司	1,400,499.15	1,109,142.56	291,356.59	236.77	-5,993.40
2	上海华泓尚隆房地产开发有限公司	1,262,269.59	674,093.64	588,175.95	230,498.63	42,471.05
3	珠海华郡房产开发有限公司	1,183,934.32	874,428.65	309,505.67	198,832.17	44,618.79
4	武汉中央商务区投资开发有限公司	1,003,776.05	947,448.62	56,327.43	42,854.75	-3,646.04
5	珠海华发房地产开发有限公司	834,420.24	845,102.65	-10,682.41	2,168.07	-3,812.03
6	无锡华郡房地产开发有限公司	822,458.15	636,701.82	185,756.33	-	-1,243.67
7	珠海奥华企业管理咨询有限公司	817,708.17	599,928.23	217,779.93	199,434.66	31,074.84
8	南京华铎房地产开发有限公司	801,233.82	443,448.92	357,784.90	54.84	-2,212.82
9	珠海铎国商贸有限公司	772,728.07	516,280.24	256,447.83	48,658.08	1,002.57
10	珠海华发装饰工程有限公司	760,693.03	555,243.57	205,449.46	4,523.55	1,405.97
11	上海铎发创盛置业有限公司	381,384.29	199,707.99	181,676.30	433,856.22	41,308.83
12	珠海横琴华发房地产投资有限公司	706,664.37	399,270.06	307,394.31	221,066.45	6,003.91
13	武汉华发中城房地产开发有限公司	126,701.74	91,818.90	34,882.84	162,378.65	18,287.77
14	广西华诚房地产投资有限公司	298,992.34	185,615.23	113,377.11	159,856.91	13,411.49
15	珠海华发景龙建设有限公司	183,264.57	167,225.26	16,039.31	117,388.16	4,046.00
16	广州华昊房地产开发有限公司	352,731.23	244,805.13	107,926.10	104,120.83	9,357.14
17	中山市华发生态园房地产开发有限公司	402,056.11	290,625.43	111,430.68	113,928.85	27,483.55

（三）发行人其他重要参股企业

截至2019年9月30日，发行人其他重要参股公司基本情况如下所示：

	被投资单位名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例	表决比例
合营公司						
1	珠海琴发投资有限公司*1	珠海市	10,000.00	房地产开发	60	60
2	南京华崧房地产开发有限公司*2	南京市	148,525.00	房地产开发	50	40
3	南京荟合置业有限公司	南京市	100,000.00	房地产开发	14.28	14.28
4	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司*3	珠海市	100,000.00	房地产开发	50	50
5	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	珠海市	20,000.00	房地产开发	36.70	36.70
6	珠海市碧湖房地产开发有限公司*3	珠海市	100,000.00	房地产开发	50	50
7	珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	珠海市	15,000.00	房地产开发	36.70	36.70
8	珠海华发新科技投资控股有限公司	珠海市	10,000.00	软件开发	30	30
联营公司						
1	珠海华发集团财务有限公司	珠海市	200,000.00	金融服务业	10	10
2	广东华发中新科技投资控股有限公司	珠海市	10,000.00	建设工业化制造	40	40
3	上海华泓钜盛房地产开发有限公司*4	上海市	450,000.00	房地产开发	50	49

	被投资单位名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例	表决比例
4	宁波招海置业有限公司	宁波市	160,000.00	房地产开发	20	20
5	仁恒生态岛投资有限公司	南京市	500 新币	房地产开发	20	20

注：1、股东会会议作出决议须经股东所持表决权三分之二以上同意方能通过，董事会会议作出决议须经全体董事不低于三分之二同意方能通过，公司不能对其财务和经营决策实施控制；2、董事会五名董事中占有二名，表决权比例为 40%；3、根据合作协议，该两家公司由发行人和其他股东共同控制，发行人不能单独控制该两家公司的财务和经营决策；4、根据联营公司章程，公司表决权比例为 49%，持股比例不同于表决权比例。综上，发行人虽然对部分合营和联营公司持股比例达到或超过 50%，但是由于发行人持有的表决权比例未超过半数，发行人无法对其财务和经营实施控制，故不纳入合并范围。

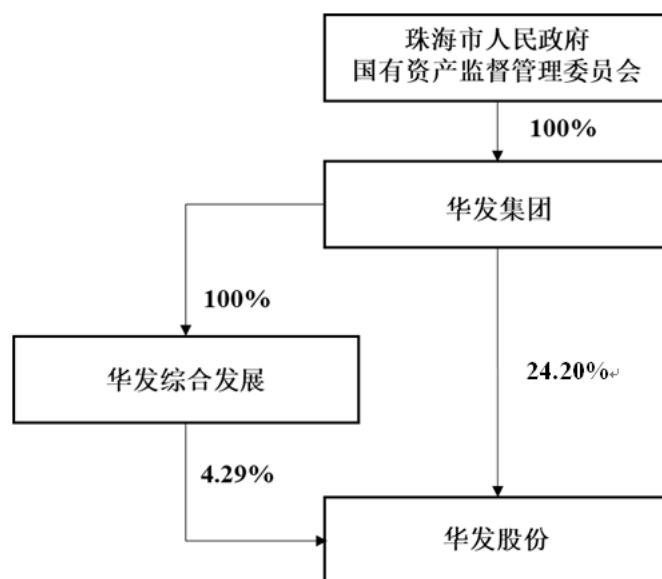
（四）发行人重要其他参股企业 2018 年末（度）主要财务数据

单位：万元

序号	公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润
1	珠海琴发投资有限公司	1,162,567.96	5,546.24	425.86	-2,110.86
2	南京华崧房地产开发有限公司	221,036.51	148,213.16	-	-182.63
3	南京荟合置业有限公司	685,049.78	99,361.40	-	-647.51
4	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	425,722.01	99,756.82	39.01	-243.18
5	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	107,920.27	19,937.41	1.83	-62.59
6	珠海市碧湖房地产开发有限公司	451,584.25	98,912.95	-	-1,087.05
7	珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	67,789.89	14,951.61	-	-48.39
8	珠海华发新科技投资控股有限公司	7,765.57	7,453.97	1,544.64	-1,859.97
9	珠海华发集团财务有限公司	3,142,901.56	384,952.56	120,581.81	38,671.93
10	宁波招海置业有限公司	451,826.54	158,203.72	-	-1,836.27
11	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	933,874.26	571,848.90	544,694.07	125,781.08
12	广东华发中建新科技投资控股有限公司	23,314.30	7,538.14	796.06	-1,918.36
13	仁恒生态岛投资有限公司	949,907.83	-280.56	-	-1,038.99

四、发行人控股股东及实际控制人

发行人控股股东为珠海华发集团有限公司，为国有独资公司。截至 2019 年 9 月 30 日，华发集团直接持有发行人 24.20%的股份，通过子公司华发综合发展间接持有发行人 4.29%的股份。公司与主要股东的控制关系图如下：



珠海市国资委持有华发集团 100%的权益，为公司实际控制人。

（一）华发集团概况

公司名称：珠海华发集团有限公司

成立时间：1986 年 5 月 14 日

注册资金：111,978.97 万元

住所：珠海市拱北联安路 9 号

法定代表人：李光宁

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。

华发集团成立于 1986 年 5 月 14 日，为珠海市国资委下属的国有独资公司，是珠海两家龙头国企之一，也是珠海最大的综合型企业集团和全国知名的领先企业，于 2016 起连续三年跻身“中国企业 500 强”，2018 年位列 352 名，较 2017

年大幅提升 94 位。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，华发集团的资产总额为 28,261,660.02 万元，负债总额为 19,655,877.78 万元，所有者权益合计为 8,605,782.24 万元。2018 年华发集团实现营业收入 5,327,885.29 万元，净利润 406,785.67 万元。截至 2019 年 9 月 30 日，华发集团总资产 33,628,833.60 万元，总负债 24,186,989.52 万元，所有者权益 9,441,844.07 万元，2019 年 1-9 月实现营业收入 5,050,578.53 万元，净利润 317,965.30 万元。

（二）股权质押及争议情况

发行人控股股东华发集团于 2017 年 8 月 9 日在中国证券登记结算有限责任公司办理了将其持有的 2,000 万股发行人股票质押给广发银行股份有限公司珠海南屏支行的质押登记，该笔质押登记已于 2018 年 12 月 27 日办理解除登记。截至 2019 年 9 月 30 日，发行人控股股东华发集团持有的发行人股份不存在股权质押情况，也不存在其他质押、冻结的权利限制及权属纠纷情况。

五、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人现任的董事、监事、高级管理人员的基本情况如下表：

姓名	性别	出生年月	学历	职务	是否有境外居留权	任期	从业简历
李光宁	男	1971年9月	硕士	董事局主席	否	2016/11/10-2019/11/10	1993年7月起历任华发集团助理总经理、副总经理,珠海华发实业股份有限公司董事局秘书、董事。2012年5月起任华发集团法定代表人、董事长。2005年1月起任珠海华发实业股份有限公司董事局副局长,2012年9月起兼任珠海华发实业股份有限公司总裁。2014年4月起任珠海华发实业股份有限公司董事局主席。珠海市第八届人民代表大会代表,中国共产党珠海市第七届委员会候补委员。
陈茵	女	1970年11月	硕士	董事局副主席、总裁	否	2016/11/10-2019/11/10	历任珠海英格仕房产开发有限公司总经理助理兼工程业务部经理,珠海华发实业股份有限公司销售部经理、总经理助理、副总裁,珠海华发实业股份有限公司董事、总裁,兼任珠海华发房地产开发有限公司董事长、总经理。2018年6月起任珠海华发实业股份有限公司董事局副局长、总裁。
郭凌勇	男	1973年12月	本科	董事局副主席、执行副总裁	否	2016/11/10-2019/11/10	历任珠海华发实业股份有限公司市场部经理,珠海十字门中央商务区建设控股公司常务副总经理、总经理、董事长,珠海华发文教旅游产业发展有限公司董事长,珠海华发集团有限公司总经理助理,珠海华发集团有限公司副总经理,珠海华发城市运营投资控股有限公司董事长,珠海富山工业园投资开发有限公司董事长、总裁,珠海智慧产业园发展有限公司董事长,珠海华发实业股份有限公司执行副总裁、董事。2018年6月起任珠海华发实业股份有限公司董事局副局长、执行副总裁。
汤建军	男	1969年2月	硕士	董事局副	否	2018/5/14-2	历任珠海市香洲区唐家镇镇长、镇人大主席、镇委书记、珠海市大学园区工作委员会

姓名	性别	出生年月	学历	职务	是否有境外居留权	任期	从业简历
				主席		019/11/10	副主任、珠海市政府副秘书长、佛山市政府副秘书长、佛山市南海区常委、组织部长、区编委办主任、人才办主任、佛山市委副秘书长、珠海市国资委正处级干部、珠海华发实业股份有限公司董事、副总裁。2018年6月起任珠海华发实业股份有限公司董事局副主席、副总裁。
刘亚非	男	1956年12月	硕士	董事	否	2016/11/10-2019/11/10	历任内蒙古自治区驻珠海办事处主任、珠海市政府驻北京办事处主任、华发集团副董事长、副总经理、珠海华发实业股份有限公司董事局副主席。现任珠海华发实业股份有限公司董事。
谢伟	男	1974年8月	硕士	董事	否	2016/11/10-2019/11/10	历任珠海华发实业股份有限公司董事局秘书、珠海铨创投资管理有限公司董事长、珠海铨创担保有限公司董事长、珠海铨创股权投资管理有限公司董事长、珠海金融投资控股集团有限公司副总经理、珠海华发集团有限公司总经理助理。现任珠海华发集团有限公司副总经理,珠海金融投资控股集团有限公司董事、总经理。2014年5月起任珠海华发实业股份有限公司董事。
许继莉	女	1971年6月	硕士	董事	否	2016/11/10-2019/11/10	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。现任珠海华发集团有限公司资金管理部总监、战略投资管理中心副主任、风控合规部总监,兼任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、珠海金融投资控股有限公司董事、和辉集团有限公司董事、成发企业有限公司董事。2016年3月起任珠海华发实业股份有限公司董事。
刘克	男	1958年1月	本科	董事	否	2016/11/10-2019/11/10	历任深圳发展银行总行办公室主任、董事会首席秘书、深圳发展银行珠海支行行长、招商银行广州分行流花支行及人民中路支行行长,珠海华发实业股份有限公司董事兼总裁、珠海华发实业股份有限公司董事局副主席。现任珠海华发实业股份有限公司董事。
俞卫国	男	1966年12月	硕士	董事、常	否	2016/11/10-	历任珠海市审计局基本建设审计科副科长,珠海华发实业股份有限公司财务总监、副总

姓名	性别	出生年月	学历	职务	是否有境外居留权	任期	从业简历
				务执行副总裁、财务总监		2019/11/10	裁。2005年2月起任珠海华发实业股份有限公司董事。2015年9月起任珠海华发实业股份有限公司董事、常务执行副总裁兼财务总监。
陈世敏	男	1958年7月	博士	独立董事	是	2016/11/10-2019/11/10	曾任Clarion University of Pennsylvanian副教授、教授，香港岭南大学副教授，The university of Louisiana at Lafayette副教授，香港理工大学会计及金融学院副主任及副教授。现任中欧国际工商学院会计学教授、副教务长及MBA主任，兼任上海东方明珠新媒体股份有限公司、浙江我武生物科技股份有限公司、中国高速传动设备集团（香港）、赛晶电子电力集团（香港）、海蓝控股有限公司（香港）独立董事。2013年7月起任珠海华发实业股份有限公司独立董事。
张利国	男	1965年2月	硕士	独立董事	否	2016/11/10-2019/11/10	现任北京国枫律师事务所主任、上海证券交易所复审委员会委员、国家科技成果转化引导基金理事会理事，同时担任广州恒运企业集团股份有限公司、国投新集能源股份有限公司、汉王科技股份有限公司独立董事。
江华	男	1963年6月	硕士	独立董事	否	2016/11/10-2019/11/10	历任中国人民大学法学院、律师学院法律硕士专业学位研究生兼职导师、北京市中银律师事务所合伙人律师、北京市大成律师事务所合伙人律师、北京市同维律师事务所主任、合伙人律师。现任北京市康达律师事务所合伙人律师，兼任海康威视数字技术股份有限公司、中成进出口股份有限公司、郑州煤矿机械集团股份有限公司、中化岩土工程股份有限公司独立董事。
谭劲松	男	1965年10月	博士	独立董事	否	2016/11/10-2019/11/10	现任中山大学管理学院教授，同时担任保利地产（集团）股份有限公司、中国南方航空股份有限公司、广州恒运企业集团股份有限公司独立董事。
张学兵	男	1965年10月	硕士	独立董事	否	2018/5/14-2019/11/10	1988年加入司法部中国法律事务中心，1992年任该中心海南办事处主任，1993年发起设立北京市中伦律师事务所并任主任。现任北京市中伦律师事务所合伙人、第八届北京市律师协会会长。2018年5月起任珠海华发实业股份有限公司独立董事。

姓名	性别	出生年月	学历	职务	是否有境外居留权	任期	从业简历
张葵红	女	1969年2月	本科	监事长	否	2016/11/10-2019/11/10	2006年至今任珠海市国资委财务总监、专职董事监事。2013年11月起任珠海华发实业股份有限公司监事。
陈振环	男	1985年3月	本科	监事	否	2017/6/19-2019/11/10	曾任北京诺亚舟财务咨询有限公司高级咨询顾问，广东铭泰集团审计经济。现任珠海华发实业股份有限公司监事、内部稽核室审计主管。
仝鑫鑫	男	1987年7月	硕士	监事	否	2017/3/10-2019/11/10	现担任珠海华发实业股份有限公司监事、董事局秘书处经理。
侯贵明	男	1972年9月	本科	董事局秘书	否	2016/11/10-2019/11/10	曾任中国工商银行珠海市新洲支行业务部经理，深圳市海欣创业投资担保有限公司总经理，珠海铨创投资担保有限公司总经理，珠海铨创投资担保有限公司董事长。现任珠海华发实业股份有限公司董事局秘书。
张延	男	1968年7月	博士	执行副总裁	否	2016/11/10-2019/11/10	曾任珠海市建设局政策法规科科长、珠海建设局勘察设计科科长，2006年12月至2010年5月任珠海市房地产和城乡规划建设局总工程师。2010年5月起任珠海华发实业股份有限公司执行副总裁。
张驰	男	1965年5月	本科	执行副总裁	否	2017/6/2-2019/11/10	历任广州方圆地产控股有限公司常务副总经理、广州保利达地产有限公司总经理（中国）、辽宁华发投资有限公司副总经理、沈阳华纳置业有限公司总经理、威海华发房地产开发有限公司总经理、荣成华发房地产开发有限公司董事长、珠海华发新科技投资控股有限公司董事长、珠海华发实业股份有限公司市场营销部总监、副总裁职务。现任珠海华发实业股份有限公司执行副总裁。

（二）董事、监事及高级管理人员对外兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、监事及高级管理人员对外兼职情况如下：

姓名	在公司任职	在股东单位任职	在其他单位任职
李光宁	董事局主席	华发集团总经理	珠海金控董事长、华金资本董事长。
谢伟	董事	华发集团常务副总经理	珠海金控董事、总经理，珠海华金资本股份有限公司副董事长、华金证券股份有限公司副董事长。
许继莉	董事	华发集团资金管理部总监、战略投资管理中心副主任、风控合规部总监	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、珠海金融投资控股有限公司董事、和辉集团有限公司董事、成发企业有限公司董事。
谭劲松	独立董事	-	中山大学管理学院教授，保利地产（集团）股份有限公司、中国南方航空股份有限公司、广州恒运企业集团股份有限公司、上海莱士血液制品股份有限公司独立董事。
陈世敏	独立董事	-	中欧国际工商学院会计学教授、副教授及MBA主任，兼任上海东方明珠新媒体股份有限公司、浙江我武生物科技股份有限公司、中国高速传动设备集团(香港)、赛晶电子电力集团(香港)、海蓝控股有限公司(香港)独立董事。
江华	独立董事	-	北京市康达律师事务所合伙人，怀集登云汽配股份有限公司、中成进出口股份有限公司、郑州煤矿机械集团股份有限公司、山西通宝能源股份有限公司独立董事。
张利国	独立董事	-	北京国枫律师事务所主任、上海证券交易所复审委员会委员、国家科技成果转化引导基金理事会理事，广州恒运企业集团股份有限公司、国投新集能源股份有限公司、汉王科技股份有限公司独立董事。
张学兵	独立董事	-	北京市中伦律师事务所合伙人、第八届北京市律师协会会长。
张葵红	监事长	-	珠海市国资委财务总监、专职董事监事。

（三）公司董事、监事和高级管理人员的任职资格

发行人董事、监事和高级管理人员均为完全民事行为能力人，不存在《公司法》第一百四十六条规定的不得担任公司董事、监事和高级管理人员的情形，同

时也不存在下列情形：

- 1、被中国证监会处以证券市场禁入处罚，期限未满的；
- 2、最近三十六个月内受到中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责；
- 3、因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查。

公司董事、监事和高级管理人员符合法律、法规规定的任职资格，不存在不得担任公司董事、监事和高级管理人员的法定情形，并按照《公司章程》规定的任免程序和内部人事聘用制度聘任；公司董事、监事和高级管理人员已经了解公司规范运作有关的法律法规，知悉作为公司董事、监事和高级管理人员的法定义务和责任，具备管理公司的能力。

（四）公司董事、监事和高级管理人员持有发行人股权及债券情况

1、根据发行人董事、监事、高级管理人员确认并经核查，截至 2019 年 9 月 30 日，现任董事、监事、高级管理人员合计持有公司股票 4,277,163 股，占发行人总股本的 0.20%，具体情况如下：

单位：股

姓名	职务	持股数
李光宁	董事局主席	1,301
陈 茵	董事局副局长、总裁	602,260
郭凌勇	董事局副局长、执行副总裁	450,000
汤建军	董事局副局长	216,000
刘亚非	董事	540,000
刘 克	董事	540,000
俞卫国	董事、常务执行副总裁、财务总监	486,000
张 延	执行副总裁	492,000
侯贵明	董事局秘书	499,602
张 驰	执行副总裁	450,000
合 计	-	4,277,163

2、截至报告期末，公司现任董事、监事和高级管理人员未持有公司债券。

六、发行人主要业务及业务经营情况

（一）发行人的主营业务及所属行业

根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），发行人属于房地产业，代码：K70。

发行人的经营范围：房地产经营；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、电子产品及通信设备（不含移动通信终端设备）、化工原料（不含化学危险品）、五金交电、化工。

公司的主营业务为房地产开发与经营，主要从事住宅综合小区开发，包括住宅、与住宅配套的商铺、车库等，主要为消费者提供高品质中等价位普通商品住宅。

（二）发行人所处行业基本情况

1、中国房地产业的发展现状

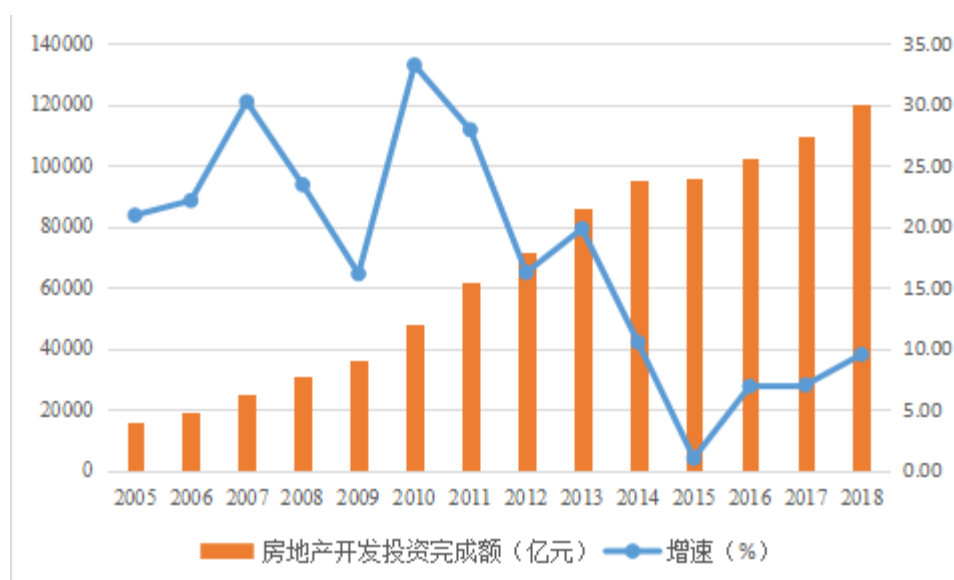
我国正处于工业化和快速城市化的重要发展阶段，国民经济的持续稳定增长，人均收入水平的稳步提高，快速城市化带来的新增城市人口的住房需求，居民收入水平不断提高带来的改善性住房需求，这些因素构成了我国房地产市场在过去十几年快速发展的原动力，同时也是未来房地产市场持续健康发展的重要支撑。

（1）中国房地产业市场总体情况

房地产行业目前在中国已处于稳定阶段，并已成为中国国民经济发展的支柱产业和重要的经济增长点。2016 年，全国房地产开发投资 109,798.53 亿元，其中，住宅开发投资额为 75,147.88 亿元，占总投资额的 68.44%。如下图所示投资增速经历了 2005-2006 的平稳过渡之后，2007 年上升至 30.20%；2008 年受国内经济下滑和楼市惨淡影响，投资增速又下滑至 23.39%，2009 年更是下降至

16.15%；2010 年随着房地产行情回暖，房地产开发企业加大投资，增长率达到 33.16%后，国家连续出台多项楼市调控政策，房地产开发投资增幅连续下滑，跌至 2012 年的 16.19%，2013 年随着市场回暖，投资增速快速增长，增速回升至 19.79%，2014 年同比增长回落到 10.49%。进入 2015 年，随着国家去库存政策的推行，全国房地产开发投资增速回落至 0.99%，2016 年房地产开发投资增幅有所回升至 6.88%，2017 年房地产开发投资较上年增加 7.04%。2018 年房地产开发投资规模仍呈较快增长，全国房地产开发投资 120,264 亿元，比上年增长 9.5%，比上年同期提高 2.5 个百分点，其中，住宅投资 85,192 亿元，增长 13.4%，比上年提高 4 个百分点，住宅投资占房地产开发投资的比重为 70.8%。

全国房地产开发投资增长情况



（资料来源：wind 数据库）

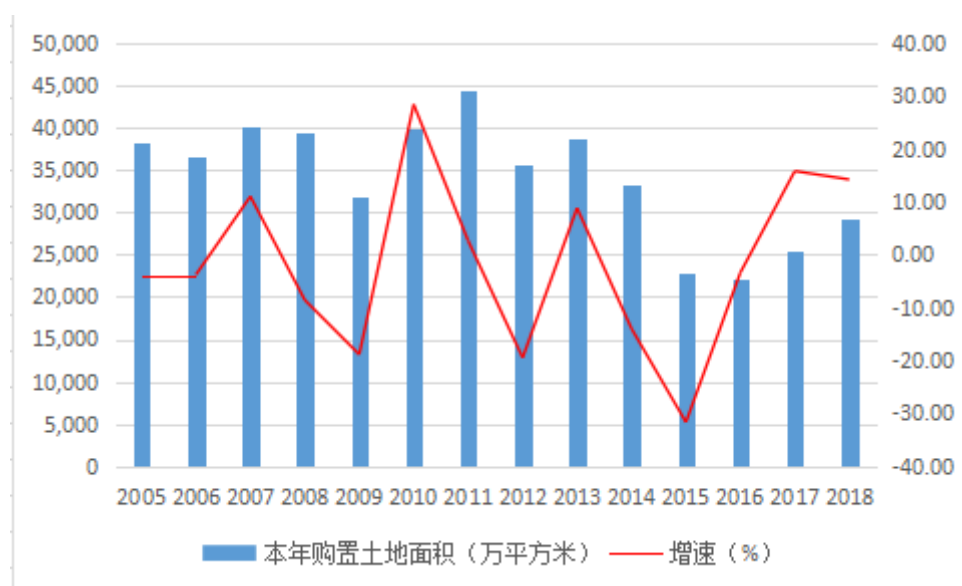
综观近 15 年中国房地产市场，房地产开发投资总额呈逐年递增态势，发展趋势迅猛。由于我国居民首次购房及改善性购房需求持续提升，房地产投资已成为拉动固定资产投资和促进经济发展的重要力量。

（2）中国房地产业市场供应情况

2012 年，市场供应冷清，房地产企业拿地意愿冷淡，土地购置面积同比开始步入下跌区间，下半年随着优质地块入市，市场供应增加。2013 年以来，土

地市场伴随楼市回暖日益火爆，龙头企业集中拿地，土地购置面积同比跌幅呈现逐步收窄态势，土地市场的火热将有利于未来商品房市场的供应，有实力的房企也纷纷增加土地储备，这些都推动了土地成交的上升。2014 年伊始随着市场预期改变，房地产行业已步入调整期，房地产开发企业在拿地策略上也将趋于谨慎，2014 年房地产开发企业土地购置面积为 33,383.03 万平方米，同比下降 13.99%，2015 年房地产开发企业土地购置面积为 22,810.79 万平方米，同比下降 31.67%，2016 年房地产开发企业土地购置面积为 22,025.25 万平方米，同比下降 3.44%，2017 年房地产开发企业土地购置面积为 25,508.29 万平方米，同比增长 15.81%。一线城市仍然是大型房地产开发企业布局的重点。2018 年房地产开发企业土地购置面积为 29,142 万平方米，同比增长 14.20%。

全国土地购置面积变化情况



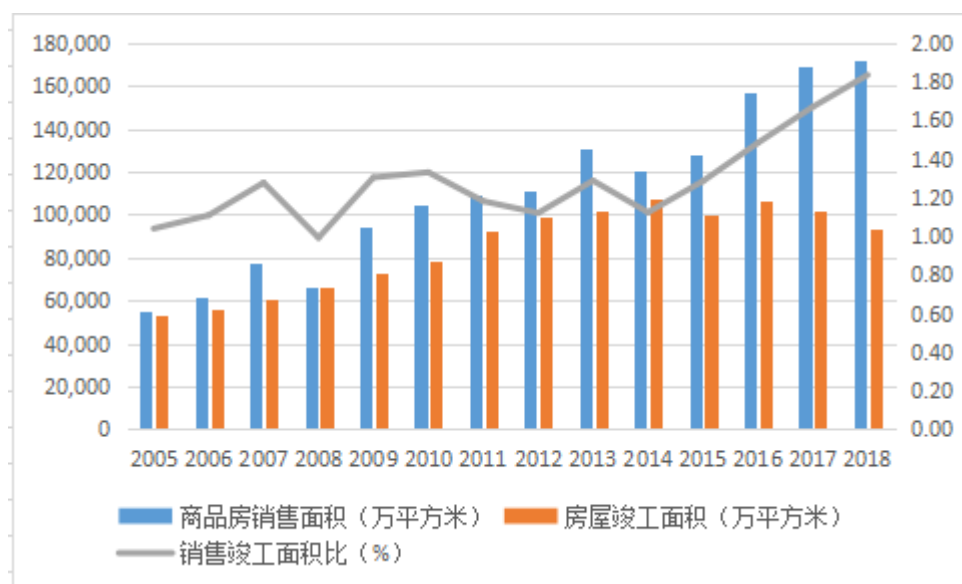
（资料来源：wind 数据库）

（3）中国房地产市场成交概况

近年来全国商品房销售面积呈现快速增长局面，2018 年全国商品房销售面积为 171,654 万平方米。2005 至 2018 年商品房销售面积的年复合增长率为 9.08%；2018 年全国商品房竣工面积为 93,550 万平方米，2005 至 2018 年商品房竣工面

积年复合增长率为 4.40%。从下表看出自 2005 年至今销售-竣工面积比持续处于 1 以上且呈稳步上升趋势，意味着全国商品房的需求一直处于旺盛状况。综上所述，我国商品房市场需求略大于供给。

全国商品房销售面积及竣工面积变化情况

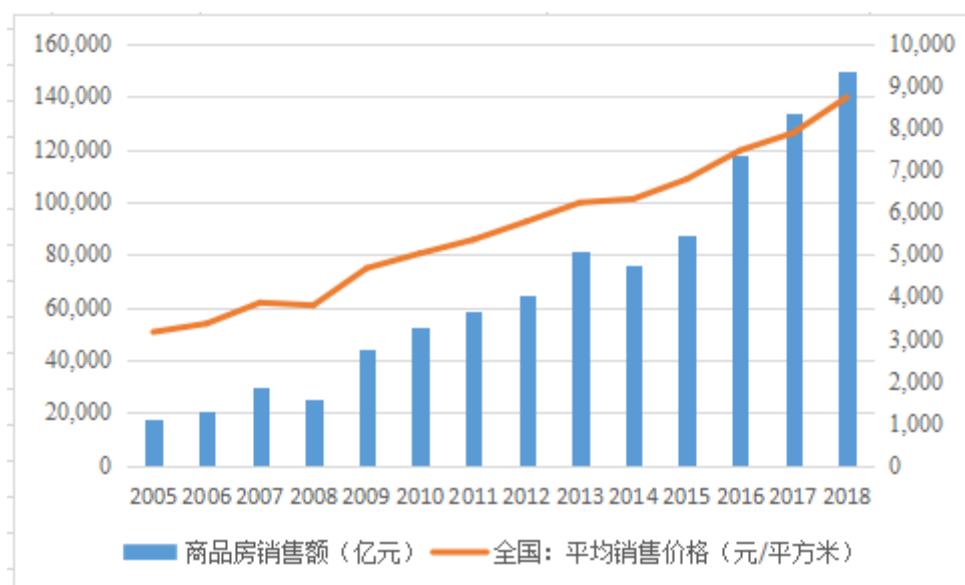


（资料来源：wind 数据库）

（4）中国房地产市场价格概况

根据国土部出台的《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土部令第 39 号），要求工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。各地也出台了相应的实施细则，并大力推行国有土地使用权拍卖，近几年国家执行严格控制土地供应的紧缩政策，使城市的土地供给一直保持较紧的状态；同时，随着中国城市化进程的不断推进，城市可出让的土地总量越来越少，尤其是在北京、上海、深圳等中心城市，土地的供给日趋紧张，加上近年来商品房市场需求强劲，推动了土地交易价格的持续上涨。

全国商品房销售额和房屋平均销售价格变化情况



（资料来源：wind 数据库）

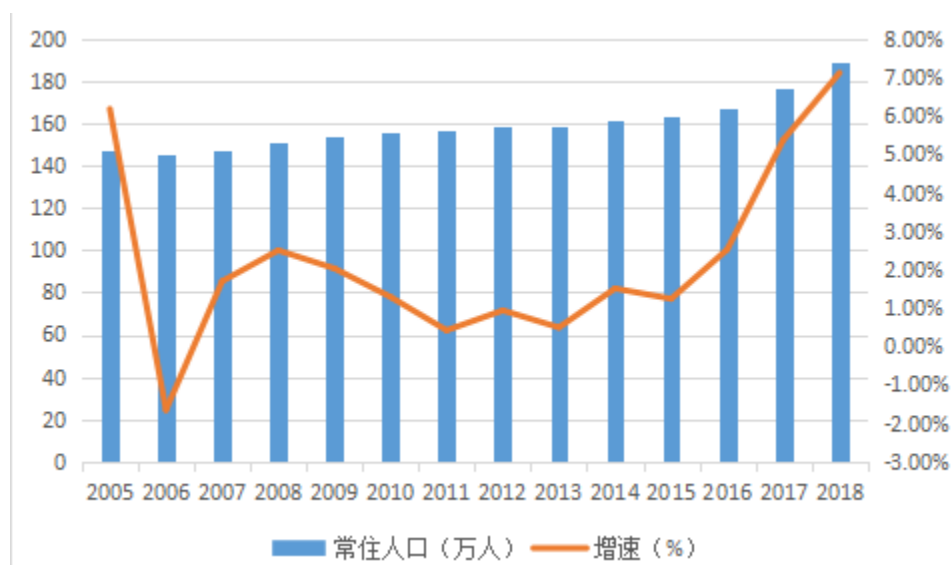
近年来全国商品房销售额及商品房均价持续增长，2005年至2018年商品房销售额年复合增长率达17.93%，商品房均价年复合增长率达8.12%。2018年，全国商品房销售面积为171,654万平方米，销售金额为149,973亿，销售的平均价格为8,737元/平方米。

2、珠海市房地产行业发展概况

（1）珠海市经济概况

珠海是珠江三角洲南段的一个重要城市，是我国五个经济特区之一。国务院2008年底颁布实施《珠江三角洲改革发展规划纲要（2008-2020年）》，明确珠海为珠江口西岸的核心城市。

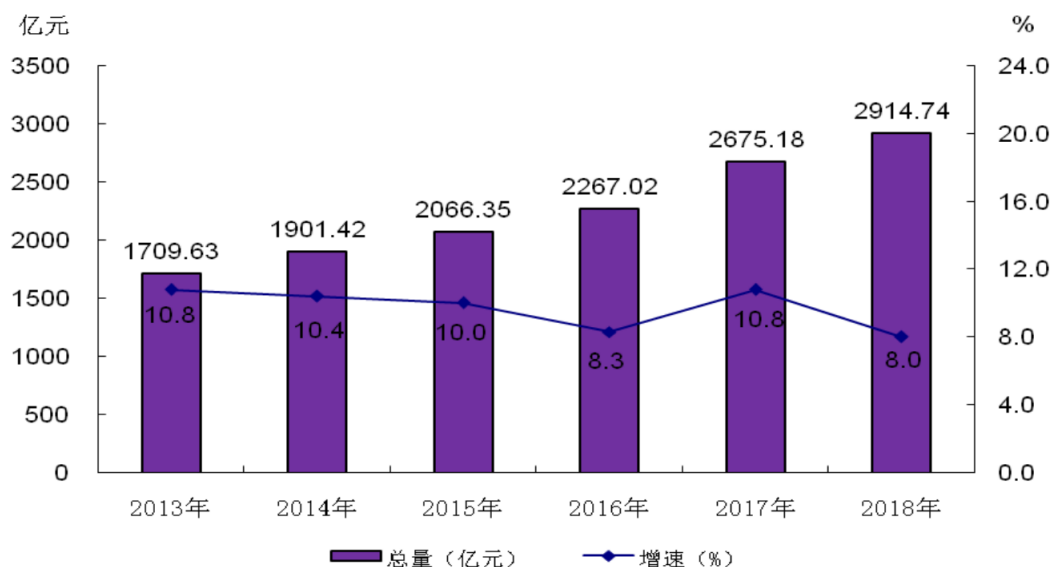
珠海市常住人口及其增长情况



（资料来源：wind 数据库）

近些年，珠海市常住人口保持稳定上升的趋势，截至 2018 年末，珠海市常住人口 189.11 万人，比上年末增加 12.57 万人；2015 年以来，随着新型城镇化进程的推进，珠海市常住人口继续稳步增加，2016 年度较上年度增长 2.52%，2017 年度较上年度增长 5.38%，2018 年较 2017 年增长 7.12%，增速逐年增加。

珠海市地区生产总值（GDP）及其增长情况

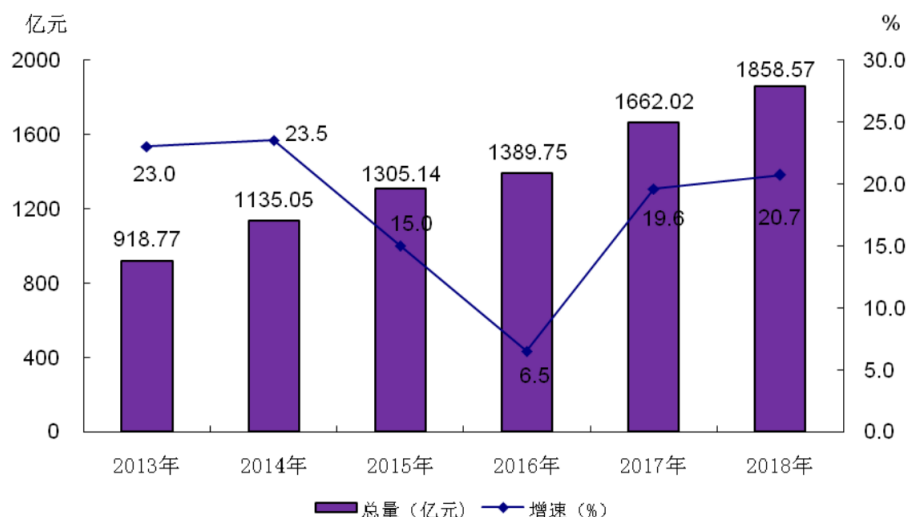


（资料来源：2018 年珠海市国民经济和社会发展统计公报）

2017 年度，珠海市实现地区生产总值(GDP)2,564.73 亿元，同比增长 15.20%，

人均 GDP 达 14.91 万元。2018 年全市实现地区生产总值 2,914.74 亿元，同比增长 8.0%，珠海市人均 GDP 达 15.94 万元，2009 年以来的多数年份内，珠海市经济增速高于全国平均水平，尤其是近三年，在全国 GDP 增速下滑的趋势下，珠海市 GDP 仍保持了较快的增速，呈现“稳中有升”的经济运行态势。

珠海市固定资产投资及其增长情况



（资料来源：2018 年珠海市国民经济和社会发展统计公报）

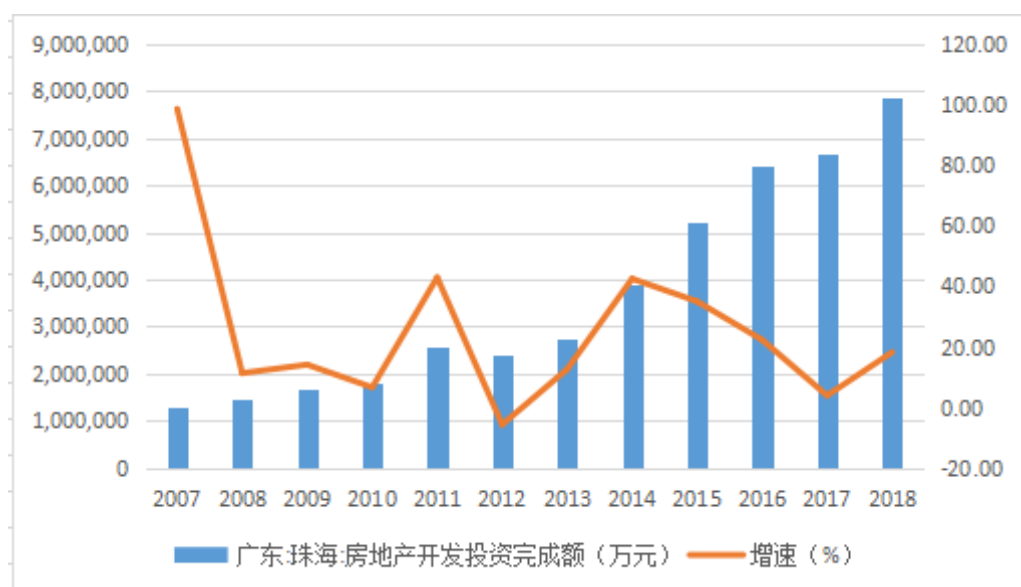
近些年，珠海市固定资产投资整体持续不断增长，2017 年度完成固定资产投资 1,662.02 亿元，比上年增长 19.59%。分投资主体看，国有经济投资 434.82 亿元，比 2016 年增长 26.8%；非国有经济投资 1,227.20 亿元，同比增长 17.2%；其中民营经济投资 739.97 亿元，同比增长 15.8%；港澳台、外商经济投资 243.87 亿元，同比增长 6.6%。2018 年完成固定资产投资 1,858.57 亿元，比上年增长 20.7%；其中，房地产开发投资 787.09 亿元，增长 18.2%。分投资主体看，国有经济投资 390.65 亿元，增长 0.9%；非国有经济投资 1467.92 亿元，增长 27.4%；其中民营经济投资 864.07 亿元，增长 27.3%；港澳台、外商经济投资 200.79 亿元，下降 16.9%。

（2）珠海市房地产市场情况分析

根据珠海市统计局数据显示，2018 年珠海市房地产开发投资 787.09 亿元，比上年增长 18.2%。2008-2010 年，随着全国楼市回暖，珠海市房地产开发完成

投资分别为 147.65 亿元、168.44 亿元及 179.51 亿元，平均增长率为 10.33%。2011 年全国房地产投资总额出现增速下降，但珠海市房地产开发完成投资为 256.59 亿元，增长达到了 42.94%。随着宏观调控政策的实施，2012 及 2013 年开发投资增速放缓，分别为-5.66%及 12.60%。2014~2016 三年，开发完成投资较前一年分别增长 42.45%、34.98%和 22.31%，保持了较快增长，但受地产调控影响，增速有所放缓。2017 年，受国家房地产政策调控影响，开发投资增速有较大幅度下降。2018 年，开发投资增速较上年有较大幅度的上升，主要是土地购置费较上年增加了 46.3%。

珠海市房地产开发投资情况



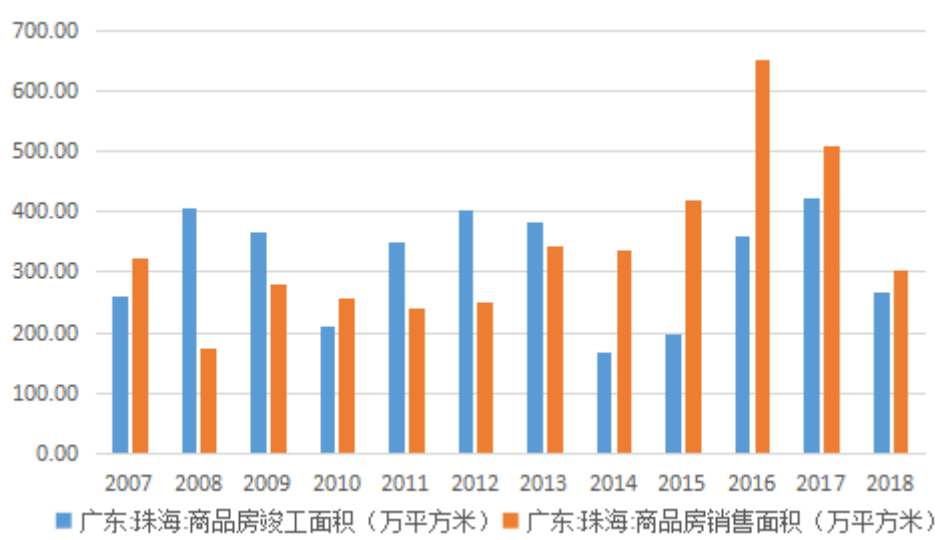
（资料来源：wind 数据库）

（3）珠海市房地产市场供求情况

虽然 2008 年由于国家的宏观调控，珠海市商品房销售面积只有竣工面积的 43%，但随着 2008 年底国家开始实行积极的财政政策和宽松的货币政策、以及中央和地方的各种刺激政策，2009 年商品房销售面积开始回升。据统计，2009 年全市商品房销售面积达到 280.44 万平方米，竣工面积为 366.77 万平方米，商品房供求关系又回到相对平衡的状态。2010 年，珠海市商品房竣工面积 210.88

万平方米，销售面积 257.38 万平方米，出现供小于求的局势。2014 年，全市商品房销售面积达到 336.09 万平方米，竣工面积为 166.21 万平方米。2015 年，全市商品房销售面积达到 417.69 万平方米，竣工面积为 196.39 万平方米。2016 年，全市商品房销售面积达到 653.15 万平方米，竣工面积为 360.93 万平方米。整个市场处于较为供不应求的状态。2017 年，全市商品房销售面积达到 509.65 万平方米，竣工面积为 422.80 万平方米，随着限购政策升级，市场供求关系达到相对均衡的情况。2018 年商品房竣工面积 267.06 万平方米，下降 36.8%，其中住宅 189.17 万平方米，下降 32.5%。商品房销售面积 301.58 万平方米，下降 40.8%，其中住宅 220.75 万平方米，下降 47.5%。2018 年末商品房待售面积 188.05 万平方米，增长 12.5%，其中住宅 93.39 万平方米，增长 39.9%。

珠海市商品房供求情况



（资料来源：wind 数据库）

（4）未来发展前景

①珠海将成为珠江口西岸核心城市，房地产行业发展的外部环境向好

2009 年 1 月 8 日，国家发改委公布《珠江三角洲地区改革发展规划纲要（2008-2020 年）》（以下简称“《规划》”），确定珠三角地区五大战略发展定位：探索科学发展模式试验区、深化改革先行区、扩大开放的重要国际门户、世

界先进制造业和现代服务业基地、全国重要的经济中心，明确提出赋予珠三角地区发展的更大自主权和先行先试权。《规划》提出要加强珠三角与港澳更紧密的合作，珠海凭借毗邻港澳的天然区位优势，被定位为珠江西部经济发展的核心城市和交通枢纽，从而为珠海市房地产业发展提供良好的外部环境支持。

②港珠澳大桥的投建对珠海交通、招商引资以及旅游的贡献，带动楼市后期发展。

港珠澳大桥于 2009 年 12 月 15 日开工建设；2017 年 7 月 7 日，港珠澳大桥主体工程全线贯通；2018 年 2 月 6 日，港珠澳大桥主体完成验收，于同年 9 月 28 日起进行粤港澳三地联合试运，同年 10 月 24 日实现正式通车。港珠澳大桥的建成通车，极大缩短香港、珠海和澳门三地间的时空距离；它作为连接粤港澳三地的跨境大通道，将在大湾区建设中发挥重要作用，将有效打促进人流、物流、资金流、技术流等创新要素的高效流动和配置，推动粤港澳大湾区建设成为更具活力的经济区、宜居宜业宜游的优质生活圈和内地与港澳深度合作的示范区，打造国际高水平湾区和世界级城市群。作为大桥在大陆的唯一落脚点，大桥的落成将彻底改变珠海与香港之间因一海之隔、交通不便而造成的经济活动不紧密的现状，将对珠海的交通、经济和旅游产生深远影响，并促进珠海房地产市场的良性发展。

③横琴总体发展规划将促进珠海市房地产市场的发展

继 2009 年 1 月 8 日国务院批准实施《珠江三角洲地区改革发展规划纲要》后，同年 8 月 14 日国务院又批复了《横琴总体发展规划》，这是国家支持珠三角进一步深化改革和扩大开放的重大举措。《横琴总体发展规划》的实施有利于构建粤港澳紧密合作的新载体，为珠三角地区“科学发展、先行先试”创造经验；有利于弥补港澳土地资源有限和劳动力相对短缺的不足，搭建港澳地区技术、人才等优势资源进入内地的新通道，更好地维护港澳地区长期繁荣稳定；有利于吸引更多的国际高端资源集聚，促进形成珠江口西岸地区新的增长极。

2015 年 4 月 23 日，横琴自贸区正式挂牌，按照国家的定位，横琴自贸区将

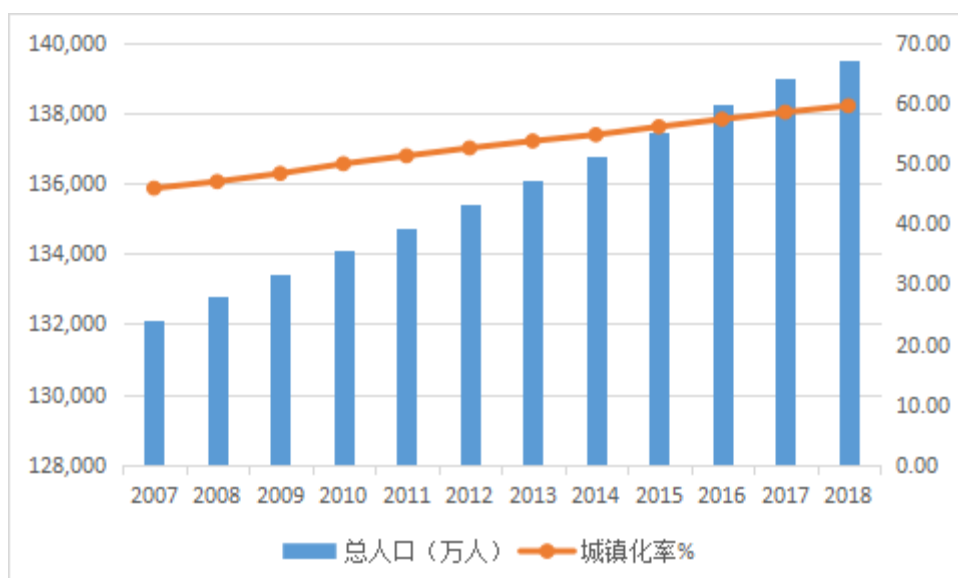
被打造成“文化教育开放先导区，休闲旅游基地”，以旅游休闲健康、商务金融服务、文化科学和高新技术等为重点产业。2019年3月21日，国务院正式公布批复同意《横琴国际休闲旅游岛建设方案》，横琴成为继海南和福建平潭之后，国内获批的第三个国际性旅游岛。横琴自贸区和国际休闲旅游岛的开发建设将进一步推动珠海市整体经济迈向一个新的台阶，同时将促进珠海市的房地产市场发展。

3、中国房地产行业的发展趋势分析

（1）城市化进程为房地产行业带来了良好的发展前景

根据国家统计局数据，自1982年至2017年，中国城市化率由20%迅速跃升至58.52%；但与发达国家80%以上的城市化率相比，仍有大幅度的提升空间。预计未来10年，中国城市化水平将保持年均一个百分点的增长速度，约有2亿农村人口转为城镇人口，将带来大量新增的住房需要。

全国总人口数量及城镇化率情况



（资料来源：wind 数据库）

（2）行业整合加速

目前，我国房地产行业仍呈现区域化特征，行业集中度不高。近些年，土地、

信贷的收缩直接带来房地产行业资金门槛的抬高，造成资源向有资金实力的龙头企业集中。宏观调控带来的销售速度放缓以及信贷的收缩将使房地产开发企业的资金压力加大，从而形成一个自动淘汰机制，小型的经营业绩不好的房地产公司将会被兼并或破产，有实力的房地产开发龙头企业一方面通过加快项目的开发周期，调整市场策略快速销售，提高资金周转率来提高盈利水平，另一方面利用品牌和资本优势，加大行业并购和重组力度逐步实现外延式扩张。龙头企业凭借良好的融资能力、丰富的土地储备、优秀的管理能力和产品开发能力等综合优势将在房地产调控下的激烈竞争中胜出，整合房地产行业，提高行业集中度。

4、中国房地产行业与上、下游行业的关联性和影响

房地产行业与产业链上的相关行业具有高度关联性。房地产行业的发展具有影响并带动其他产业和整个国民经济增长的重要作用，具备支柱产业的特性。其中，与上游产业部门相联系的主要有：建材、建筑、工程设计等行业；与下游产业部门相联系的主要有：物业管理、房地产中介租赁及其它产业。

（1）上游行业

①建筑业

建筑业与房地产业的正向关联度非常高，据投入产出模型测算，每 100 亿元房地产投资可以诱发国民经济各部门的产出 286 亿元，其中诱发建筑业产出 90.76 亿元、制造业产出 123.61 亿元、采矿业产出 16.64 亿元、电力煤气自来水供应业产出 6.59 亿元，因此房地产业对建筑业的发展影响较大；而建筑业施工技术的提高，将会提高房地产业的开发品质，有利于房地产行业的发展。

②建材业

建材行业与房地产业正向关联度较高，据资料显示，我国每年钢材的 25%、水泥的 70%、木材的 40%、玻璃的 70%和塑料制品的 25%都用于房地产开发经营中，房地产业对这些产业的发展能起到 1：1.17 促进作用，即每 100 元的房地产销售能带动相关产业 117 元的销售，因此，房地产业发展也会对建材行业产生

重要影响，反之，建材行业的发展也会提高房地产业的开发品质。

③工程设计业

工程设计是关系到建设项目质量、可靠度、使用性能以及形象的关键因素。房地产开发过程中，不同的设计方案会产生不同的经济效益，面临不同的风险。近年来，我国的工程设计业在理念和方法等方面已经取得了一些进步，但与西方发达国家相比，总体水平仍比较落后。

（2）下游行业

①物业管理业

物业管理实际上是房地产开发过程的自然延伸，对房地产开发建设、流通、消费的全过程起着至关重要的作用，良好的物业管理促进了房地产开发建设和房地产的销售，提高人们对房地产的认知度。

②房地产中介业

近年来，随着我国住房二级市场的发展，房地产中介业得到了快速发展。房地产中介提高了二手房的交易效率，活跃了二手房交易市场。二手房交易的活跃不仅增加了住房市场的供应总量，为购房者提供更多的选择，同时也创造了大量的住房改善性需求，促进了房地产业的发展。

5、中国房地产行业的市场化程度和竞争格局

（1）中国房地产行业的市场集中度

2019年3月19日发布的《2019中国房地产百强企业研究报告》显示，2018年百强企业销售总额、销售面积分别达87,239.1亿元、66,244.5万平方米，同比增长33.2%和32.0%；百强房企销售额市场份额快速上升至58.1%，较上年提高10.6个百分点，行业集中度加速提升。

国家统计局数据显示，2018年全国商品房销售面积171,654万平方米，增长1.33%，其中住宅销售面积增长2.2%；全国商品房销售额149,973亿元，增长

12.17%，其中住宅销售额增长 14.7%。

标杆房企销售规模继续扩大，大型百强企业规模效应凸显，盈利能力加速分化，行业资源加速向更大规模的企业集聚，行业集中度进一步提升，行业两极化格局愈加明显。在此背景下，房地产行业转型加速，大型房企谋局多元化发展版图，中小企业寻求转型出路或退出，强强联合、行业并购或将成为房地产行业发展的特点之一。

（2）中国房地产行业的竞争格局

①房地产行业进入壁垒日益提高。随着土地市场化机制的逐步完善，行业管理日益规范，对房地产企业的规模和资金实力的要求越来越高，缺乏品牌的中小房地产开发企业必将被市场淘汰。

②房地产行业整体开发水平不高。我国早期房地产业市场进入门槛较低，各个企业开发水平参差不齐，行业总体水平不高。

③房地产竞争区域差异性较大。从地域分布看，中大型房地产企业，尤其是房地产上市公司一直呈现东南强、西北弱的分布特征，一线城市、东部和南部城市及快速发展的省会城市是这些公司的主要聚居地。

④房地产竞争日益加剧。随着个人购房成为消费主体，较高行业利润的吸引，不少企业通过产业转型、收购兼并、投资参股等方式涉足房地产业，房地产市场竞争正朝着多元化、个性化的方向升级发展。

⑤房地产进入资本竞争时代。房地产是资金密集型产业，随着市场竞争升级和国家信贷、土地管理政策的完善，资本实力将成为企业竞争的主导因素，实力雄厚、具有规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者。

我国房地产业经过前几年的高速发展，目前正处在一个结构性转变的关键时期。一些大的房地产企业的实力正在快速增强，市场竞争的核心能力正在加速形成，一批对市场有较大影响能力的房地产龙头企业正在脱颖而出。根据克而瑞发布的《2019 一季度中国房地产企业销售 TOP200 排行榜》显示，2019 年房地产

市场销售表现有所起色，一二线城市明显升温，但大部分三四线城市仍然延续调整，销售较为低迷。企业业绩表现上，TOP100 房企单月的销售规模同比增长，单月环比增速也远高于去年同期。但一季度整体业绩规模仍略有下滑。2019 年将是房地产市场销售“小年”，预计年内全国层面房地产政策面将维持平稳，各地方政府因城施策调整市场调控措施，部分城市将出现较为明显的调控松绑。各线城市仍将延续持续分化的市场格局，一二线和部分强三线城市企稳反弹，而多数三四线城市调整幅度和时间周期远未达预期仍将保持调整下行的走势。企业层面，房企整体业绩目标制定相对谨慎，整体战略将以防范风险为主。长期来看企业高杠杆经营、高增长模式注定不可持续，规模房企将由高速增长转向有质量增长。

6、发行人主要业务所在地市场环境

当前，发行人主要业务所在地为珠海、中山、广州、上海、武汉、大连、沈阳。

（1）珠海市房地产市场环境状况

土地供给方面，2013 年以来，国务院陆续发布多项楼市调控举措，珠海市随之出台相关细则法规，土地市场成交热度骤降。2014 年度土地购置面积回升至 76.87 万平方米，同比上涨 37.0%；2015 年，受自住型商品房政策影响，珠海市土地供应明显减少，土地购置面积降至 41.93 万平方米，同比下降 45.5%；2016 年土地供应量有所回升，土地购置面积上升至 118.24 万平方米，同比上涨 182.00%；2017 年受地产调控影响，土地供应面积有所下降，土地购置面积下降至 63.12 万平方米，同比下降 46.6%。2018 年珠海仅供应 81 宗土地，较 2017 年减少 115 宗，环比下跌 58.67%，不及 2017 年土地供应宗数一半。2018 年珠海土地供应面积仅 423.36 万 m²，环比下跌 43.73%，仅稍高于 2015 年土地供应量。

房地产开发投资方面，2016-2017 年，珠海市房地产开发投资额分别为 641.03 亿元和 666.12 亿元，同比分别增长 22.30%和 3.9%。2016 年以来，珠海市房地产开发投资增速稳定发展，17 年受宏观环境及政策影响，房地产开发投资增速

降幅较为明显。2018年，珠海市房地产开发投资 787.09 亿元，同比增长 18.2%。

需求端方面，2015 年 12 月，珠海市新建住宅均价为 15,705 元/平方米，同比增长 32.52%，价格大幅上涨，投资者热情浓厚。2016 年上半年，房地产政策呈现宽松趋势，受数次降息降准、首付比率降低等利好政策推动，市场刚性需求和改善性需求不断得到释放，推动珠海房地产销售面积和销售额持续上升。2016 年下半年，随着珠海市“10.6”新政的实施，珠海房地产成交量趋于平稳，房地产市场进入平稳发展周期。2017 年上半年，珠海市出台了升级后的限购政策，下半年十九大提出“房住不炒”的总基调，珠海房地产市场进入了相对谨慎的发展阶段。2018 年成交量稍有回暖，成交套数较 2017 年增多 7,553 套，为 18,332 套环比上涨 70.07%，但较 2016 年 56,461 套的水平依然难以望其项背。

去库存化方面，2016 年-2017 年，珠海房地产竣工房屋面积分别为 360.93 万平方米和 422.80 万平方米，2016-2017 年同比分别增长 83.80%和 17.1%。商品房销售面积分别为 653.15 万平方米和 509.65 万平方米，2016-2017 年同比分别增长 56.40%和-22.0%。2016 年-2017 年，珠海市住宅待售面积分别为 72.70 万平方米和 167.09 万平方米，同比分别增长-26.10%和 4.8%。可以看出，珠海 2016 年至 2017 年住宅待售面积呈现小幅度增长，珠海市去库存压力相比其他城市较小。2018 年珠海市一手住宅去化周期在 2 月份攀升至 22 个月后，总体呈持续下降趋势，并于 5 月份完成“去化周期控制在 16 个月内”的既定目标。截至 2018 年 12 月底，珠海市一手住宅月度去化周期为 12.4 个月，恢复健康水平。

（2）中山市房地产市场环境状况

房地产开发投资方面，2016-2017 年，中山市房地产开发投资额分别为 543.59 亿元和 623.97 亿元，同比分别增长 13.00%和 14.80%。2016 年以来，中山市房地产开发投资增速持续加快。2018 年房地产开发投资增长 11.7%

需求端方面，2016 年-2017 年，中山市商品房销售额分别为 844.81 亿元和 884.65 亿元，分别同比增长 37.70%和 4.72%。2016 年以来，伴随市场流动增强等因素影响，销售额有较大提升。2017 年，因国内房地产政策调控增强影响，

销售额增长较少。到了 2018 年下半年，政府开始放缓调控力度，中山商品住宅交易量开始缓慢增长，到了 10 月份末尾，年近岁末，各个开发商及销售楼盘都对商品房销售进行折扣优惠，截至 2018 年 12 月末，中山全市 2018 年商品房成交面积 921.44 万 m²，合计 863.39 亿元，均价 9370 元/m²。

去库存化方面，2016 年-2017 年，中山商品房竣工房屋面积分别为 499.31 万平方米和 810.20 万平方米，2016-2017 年同比分别增长-10.20%和 62.26%。销售面积分别为 1,158.23 万平方米和 874.81 万平方米，2016-2017 年同比分别增长 11.10%和-24.47%。2018 年中山一手成交、库存一直属于较为正常、健康的水平。到 12 月去化周期为 9 个月。可以看出，中山市商品房待售面积相对较少，中山市去库存压力相对较小。

（3）广州市房地产市场环境状况

土地供给方面，2016 年-2017 年，广州市当年购置土地面积分别为 246.91 万平方米和 162.77 万平方米。同比分别增长 83.10%和-34.08%。2016 年，广州市土地出让供不应求，土地供给主要以“旧改”为主，土地拓展难度加大，供应有所下跌，但由于 2015 年土地成交量较低，2016 年土地供给同比增幅较大。2017 年受房地产调控政策影响，土地购置面积继续下降，土地供给降幅明显。2018 年土地购置面积为 186.92 万平方米，同比增长 14.8%。

房地产开发投资方面，2016 年-2017 年，广州市房地产开发本年完成投资额分别为 2,540.85 亿元和 2,702.89 亿元。同比分别增长 18.90%和 6.38%。受益于土地增加和房地产回暖的态势，2016 年，广州市房地产开发投资额稳步上升，2017 年，受房地产政策调控增强影响，广州房地产开发投资额增幅较小。2018 年房地产开发投资额为 2,701.93 亿元。

需求端方面，商品房市场方面，2016 年-2017 年，广州市商品房销售合同金额分别为 3,193.33 亿元和 3,099.52 亿元，同比分别增长 32.20%和-2.94%。其中，2016 年-2017 年住宅销售额分别为 2,654.56 亿元和 2,418.36 亿元，同比分别增长 40.20%和-8.90%。2016 年商品房销售额同比增幅较大，2017 年商品房销售额受

宏观环境影响出现下滑。2018 年广州商品房销售面积为 1,550.27 万 m²，同比增长-11.8%；商品房销售额为 3,102.66 亿元，同比增长 0.1%。

去库存化方面，2016 年-2017 年，广州市房地产竣工房屋面积分别为 1,202.24 万平方米和 1,320.66 万平方米，2016-2017 年同比分别增长-20.50%和 9.85%。商品房销售面积分别为 1,949.10 万平方米和 1,757.75 万平方米，2016 年-2017 年同比分别增长 17.90%和-9.82%。从现有库存情况看，截至 2017 年末，全省商品房待售面积 4,988.58 万平方米，同比减少 406.70 万平方米。其中，商品住宅 2,414.75 万平方米，同比减少 21.7%，为 2013 年以来的最低水平；非住宅商品房 2,573.83 万平方米，同比增长 6.5%。2018 年广州商品房竣工面积为 1,523.98 万 m²，同比增长 15.4%。

（4）上海市房地产市场环境状况

土地供给方面，2016 年-2017 年，上海市当年购置土地面积分别为 229.11 万平方米和 179.73 万平方米，同比分别下降 13.00%和 21.55%。2016 年起，由于受到房地产调控政策的影响，土地供给收紧，购置土地面积有所下降。2018 年上海本年购置土地面积为 144.57 万 m²，同比下降 19.6%。

房地产开发投资方面，2016 年-2017 年，上海市房地产开发本年完成投资额分别为 3,709.03 亿元和 3,856.53 亿元。同比分别增长 6.9%和 3.98%，受益于房地产市场回暖，上海市近两年房地产开发投资额一直上升，但是上升速度有所减缓。2018 年，全市房地产开发投资低位增长，完成投资 4033.18 亿元，比上年增长 4.6%。从全年走势看，房地产开发投资呈现总体平稳、低位波动态势。

需求端方面，商品房市场方面，2016 年-2017 年，上海市商品房销售额分别为 6,695.85 亿元和 4,026.67 亿元，同比分别增长 31.50%和-39.86%。其中，2016 年-2017 年住宅销售额分别为 5,233.29 亿元和 3,336.09 亿元，同比分别增长 21.10%和-36.25%。同时在价格变动方面，2016 年 12 月，上海市新建住宅均价为 35,320 元/平方米，同比增长 11.39%，价格小幅上涨。2018 年上海商品房销售面积为 1,767.01 万 m²，同比增长 4.5%；商品房销售额为 4,751.5 亿元，同比增长

18%。2018 年上海商品住宅销售面积为 1,333.29 万 m^2 ，同比增长-0.6%；商品住宅销售额为 3,864.02 亿元，同比增长 15.8%。

去库存化方面，2016 年-2017 年，上海市房地产竣工房屋面积分别为 2,550.64 万平方米和 3,387.56 万平方米。2016-2017 年同比分别增加-3.60%和 32.81%，2018 年上海商品房竣工面积为 3,115.76 万 m^2 ，同比增长-8%。2016 与 2017 年商品房销售面积分别为 2,705.69 万平方米和 1691.60 万平方米，比上年下降 37.5%，2016 年-2017 年同比分别增长 11.30%和-37.50%。2018 年商品房销售面积为 1,767.01 万平方米，同比增长 4.5%。总体而言，2018 年，上海市房地产市场稳定运行，销售规模较去年略有上升。

（5）武汉房地产市场环境状况

土地供给方面，2016 年-2017 年，武汉市当年购置土地面积分别为 222.12 万平方米和 104.80 万平方米，同比分别增长 37.40%和-52.82%。2016 年，随着房地产市场的回暖，土地供给有所回暖。2018 年武汉本年购置土地面积为 77.05 万 m^2 ，同比下降 26.5%。

房地产开发投资方面，2016 年-2017 年，武汉市房地产开发本年完成投资额分别为 2,517.43 亿元和 2,686.34 亿元。同比分别增长-2.50%和 6.71%。受益于房地产市场回暖，武汉市房地产开发投资额近两年整体增长，房地产市场投资力度较大。2018 年武汉房地产开发投资额为 2780 亿元，同比增长 3.5%；

需求端方面，商品房市场方面，2016 年-2017 年，武汉市商品房销售额分别为 3,271.20 亿元和 4,148.65 亿元，同比分别增长 45.50%和 26.82%。2018 年商品房销售额为 4,780.5 亿元，同比增长 15.2%。其中，2016 年-2017 年住宅销售额分别为 2,878.15 亿元和 3,534.29 亿元，同比分别增长 41.90%和 22.80%。2018 年商品住宅销售额为 4,094.83 亿元，同比增长 15.9%。近两年，武汉市商品房销售态势良好，呈逐年上升趋势。

去库存化方面，2016 年-2017 年，武汉市房地产竣工房屋面积分别为 813.17

万平方米和 776.30 万平方米，2016-2017 年同比分别增加 1.10%和下降 4.53%。2018 年武汉商品房竣工面积为 458.63 万 m²，同比下降 40.9%。商品房销售面积分别为 3,255.66 万平方米和 3,532.61 万平方米，2016 年-2017 年同比分别增长 23.90%和 8.51%。2018 年武汉商品房销售面积为 3,646.93 万 m²，同比增长 3.2%，2016 年-2017 年，武汉市商品房待售面积分别为 445.93 万平方米和 239.07 万平方米，同比分别下降 28.80%和 46.39%。2016 年及 2017 年，由于房地产市场需求旺盛，武汉市商品房待售面积同比有所下降，去库存压力较小。

（6）大连市房地产市场环境状况

房地产开发投资方面，2016-2017 年，大连市房地产开发投资额分别为 535.20 亿元和 566.64 亿元，同比分别增长-40.40%和 5.87%。2018 年大连房地产开发投资额为 688.51 亿元，同比增长 21.5%。2016 年以来，随着土地供应的紧缩，经济的下滑，大连市房地产开发投资有所下降，但在 2018 年回升。

需求端方面，2016 年-2017 年，大连市商品房销售额分别为 661.80 亿元和 866.29 亿元，分别同比增长 16.30%和 30.90%。其中住宅销售额分别为 596.90 亿元和 759.61 亿元，同比分别增长 14.90%和 27.26%。2018 年商品房销售额为 895.92 亿元，同比增长 3.4%。2018 年商品住宅销售额为 802.66 亿元，同比增长 5.7%。2018 年销售情况有所好转。

去库存化方面，2016 年-2017 年，大连市房地产竣工房屋面积分别为 191.90 万平方米和 294.10 万平方米，2016-2017 年同比分别增长了-33.7%和 53.26%。商品房销售面积分别为 707.50 万平方米和 839.84 万平方米，2016-2017 年同比分别增长 11.00%和 18.71%。受近年来政策调控以及房地产市场日益活跃的影响，全市房屋待售面积消化持续加快，截至 2017 年末已连续 19 个月呈现下降态势，同比下降 23.2%。其中，住宅待售面积同比下降 24.6%。2018 年大连商品房竣工面积为 326.02 万 m²，同比增长 10.9%。

（7）沈阳市房地产市场环境状况

房地产开发投资方面,2016-2017 年,沈阳市房地产开发投资额分别为 709.70 亿元和 814.24 亿元,同比分别增长-46.90%和 14.73%。2018 年沈阳房地产开发投资额为 996.72 亿元,同比增长 22.4%。2016 年以来,在东北经济下滑的背景下,沈阳市房地产开发投资增速再次放缓。2018 年有所回升。

需求端方面,2016 年-2017 年,沈阳市商品房销售额分别为 844.2 亿元和 1,048.30 亿元,分别同比增长 15.50%和 24.18%。其中住宅销售额分别为 609.4 亿元和 751.74 亿元,同比分别增长-22.60%和 23.30%。2018 年沈阳商品房销售额为 1,204.71 亿元,同比增长 14.9%。2018 年沈阳商品住宅销售额为 1,043.93 亿元,同比增长 10.3%。2016-2018 年,随着降准降息等利好,沈阳商品房销售增长,销售情况回暖。

去库存化方面,2016 年-2017 年,沈阳房地产竣工房屋面积分别为 903.20 万平方米和 823.03 万平方米。2016-2017 年同比分别下降 12.90%和 8.88%。商品房销售面积分别为 1,184.30 万平方米和 1,300.24 万平方米,2016-2017 年同比分别增长 11.20%和 9.79%。2018 年沈阳商品住宅竣工面积为 495.7 万 m²,同比下降 28%。商品房销售面积为 1,354.81 万 m²,同比增长 4.2%。沈阳房地产竣工面积持续下降、商品房销售面积小幅增长,去库存压力较小。

（三）发行人的竞争优势、经营方针和战略

1、发行人的竞争优势

（1）房地产综合营运能力及品牌优势

发行人自成立以来,先后建成“华发新城”、“华发世纪城”、“华发水郡”、“华发蔚蓝堡”等优质楼盘,具备丰富的住宅开发经验,形成较强的品牌优势。2008 年 4 月公司荣获“第七届广东地产资信 20 强”,同年 7 月荣获“中国人居 10 年·杰出贡献企业奖”,同年 12 月荣获“广东省 2008 感动社会模范房地产企业”、“广东省 2008 年度责任房企”,华发新城五期被评为“2008 年度广东省最畅销楼盘”;在“博鳌论坛 2009 中国房地产预警与产业振兴发展峰会暨 2009 中国房地产品牌地

产榜颁奖盛典”中，公司荣获“2009 中国房地产十佳诚信开发企业”，华发世纪城荣获“2009 中国房地产十佳建筑品质金奖楼盘”；2009 年 6 月公司荣获“第八届广东地产资信 20 强”；2010 年 3 月华发新城被授予“和谐家园”称号，成为珠海首个“外国人融入社区”示范点；2011 年 7 月公司获得 2010 年度广东省房地产企业社会责任示范企业；2014 年 6 月华发新城五期项目获得广东省绿色住区称号；2017 年 3 月获得“2017 中国房地产卓越 100 榜”、“2017 中国房地产上市企业 30 强”；2017 年 6 月公司荣获“第十六届（2017 年度）广东地产资信 20 强”；2018 年 3 月被广东省房地产行业协会授予“广东省房地产行业 AAA 级信用企业”。公司在房地产领域深耕细作 30 余年，华发品牌家喻户晓，产品品质有口皆碑，奠定了公司在珠海的区域龙头地位。发行人在立足珠海的基础上，积极向外扩张，公司积极推进“珠海为战略大本营，北京、上海、广州、武汉、苏州、南京、大连等重要一线城市及二线城市为发展重点的战略布局。”近年来，发行人销售业绩实现跨越式增长，2016-2018 年公司签约销售金额分别为 357.25 亿元、310.17 亿元和 582.00 亿元。2014 年公司首次入榜 CRIC 研究中心数据统计的“2014 房企销售金额 TOP100”，并位列第 94 位，随后排名持续上升，2018 年公司在“2018 年中国房地产企业销售 TOP100”中排名第 47 位。

（2）土地储备优势

发行人在立足珠海的基础上，坚持“立足珠海、面向全国”的发展战略，积极推进“珠海为战略大本营，上海、广州、武汉、南京等一线城市及重点二线城市突破”的战略思想，积极向外扩张，根据目标城市实际情况以及公司资金状况，坚持以合理的价格，以及相对宽松、灵活的付款方式取得土地储备。**截至 2019 年 9 月 30 日，发行人拥有土地储备计容面积（合并口径）609.22 万平方米**，其中新增项目区域集中在珠海、上海、武汉等城市，土地储备资源进一步向珠海及重点城市聚集，基本形成以珠海为本营，上海、广州、武汉等核心城市为重点的区域布局。

（3）区域地位优势

作为珠海地区房地产行业的龙头企业，发行人在珠海房地产市场销售面积的市场占有率占据首位。同时，发行人持续稳步地推进对外扩张步伐，区域布局已拓展至北京、上海、广州、深圳、天津、武汉、南京、杭州、南宁、沈阳、青岛等全国近 30 个主要城市，形成了珠海、华南、华东、华中、北方、山东 6 大区域以及北京公司的“6+1”区域布局，呈现了由单一城市、单一区域向多个城市、多个区域发展的良好态势。

（4）管理和人才优势

房地产项目的运作很大程度上是运用管理去整合各种资源。由于涉及上下游活动较多，项目管理难度大，房地产行业专业性及综合管理性较强，需要大量专业技术人才。自涉足房地产行业以来，发行人始终注重管理及人才的重要性，经过多年积累，已经形成了一支稳定的、富有较强战斗力和专业化的管理团队，具有较强的行业管理能力和丰富的项目操作经验。

2、经营方针和战略

随着房地产调控效果不断深入，预计 2019 年房地产开发和固定资产投资对宏观经济的拉动作用依然较弱。金融去杠杆政策持续，社会融资增速快速回落。伴随房地产调控持续，标杆房企的销售业绩逆势上涨，行业集中度进一步提升。“房住不炒”大思路下，加之货币政策持续紧缩，预计 2019 年成交量价延续平稳走势。在存量市场上，随着“租购并举”住房制度的持续推进，房地产资产证券化将进入快速发展通道。

2019 年是华发股份实现三年战略规划承前启后，厚积薄发的关键一年。公司将重点围绕盘活存量资产、加大管控力度、创新投融资模式、多元化业务实现等几项开展工作，推动公司发展进入新的阶段。

发行人的总体发展战略如下：

（1）积极实施精品战略升级，全力推进优+生活体系建设，推动产品品质及竞争力不断提升。

（2）区域拓展上，扎根珠海，确保珠海的龙头地位；加大对上海、广州、武汉等地的投资布局，努力开拓其他一线及二线重点城市的市场；采取聚焦战略，围绕粤港澳大湾区、环渤海经济区、长江中下游地区等核心城市群形成区域布局；项目拓展以核心城市、核心地段的城区盘为主；项目拓展方式上，强化合作开发、项目并购、城市更新等多种方式。

（3）在定制装修取得良好成效的基础上，逐步开创探索房地产开发的新模式，加快实施战略转型升级，不断提高房地产开发能力和市场份额，进一步扩大品牌优势，形成独具特色的核心竞争力。

（4）积极探索发展“长租房”项目，拓展租赁市场，构建“租购并举”新模式。

（四）发行人主营业务经营情况

1、发行人近三年及一期营业收入情况

单位：万元，%

项目	2019年1-9月		2018年度		2017年度		2016年度	
	营业收入	比例	营业收入	比例	营业收入	比例	营业收入	比例
房地产开发收入	1,859,771.55	95.68	2,266,107.94	95.62	1,900,773.95	95.44	1,254,043.81	94.30
其他业务收入	55,260.40	4.32	103,784.80	4.38	90,907.45	4.56	75,847.30	5.70
合计	1,943,805.41	100.00	2,369,892.74	100.00	1,991,681.39	100.00	1,329,891.11	100.00

发行人以房地产项目开发及销售为主要业务方向，所开发项目以高品质商品住宅为主。公司业务布局已形成以珠海为核心，向上海、广州、武汉等地扩张的全国性战略布局。经过多年发展，公司已具有完整的房地产开发体系，2016-2018年及2019年1-9月营业收入分别为1,329,891.11万元、1,991,681.39万元、2,369,892.74万元和1,943,805.41万元，净利润分别为142,768.40万元、177,764.50万元、240,179.18万元和217,707.57万元，其中营业收入与净利润主要来自于房地产项目销售。

2、发行人房地产开发销售业务的运营模式及盈利模式

（1）土地储备策略方面

公司结合自身品牌形象和产品定位，主要在珠海市及部分一二线城市的核心优良地段获取优质土地，并保持土地储备规模能够满足未来 4-5 年开发需求。公司会对拟进入城市的经济总量、发展趋势、人口、消费能力以及当地房地产行业规模、发展速度、竞争对手等进行综合分析及判断，并决定是否进入该城市。公司本着塑造品牌、打造精品的经营策略，对拟进入的城市进行严格的筛选，并控制进入地区和城市的数量。

目前，通过土地竞拍获得土地是公司获取土地的主要方式。城市公司负责其区域范围内土地信息收集（已进驻的城市）或由投资拓展部派专人负责土地信息收集（未进驻的目标城市），编制《项目简报》向投资拓展部报告，由投资拓展部对地块进行深入调研，撰写项目可行性研究报告后，上报公司投资管理工作小组审议，并根据授权范围上报股东大会或董事局批准后实施竞拍，资金管理部负责准备资金，由参与地块竞买的公司财务部门负责按《出让合同》的约定完成付款工作。

从公司土地储备的具体执行情况看，近年来公司拿地及开发的节奏呈逐步加快的趋势。2016 年公司土地购置面积为 23.53 万平方米，相对 2015 年大幅减少，对应建筑面积为 44.72 万平方米亦有所减少；同时，公司购地支出为 25.67 亿元亦有所下降，主要系 2015 年公司所购地块位置较好，购地成本较高，而 2016 年公司购地规模减小所致。2017 年公司土地购置面积为 119.98 万平方米，对应建筑面积 274.79 万平方米，购地支出为 230.57 亿元。2018 年公司土地购置面积为 149.17 万平方米，对应建筑面积 249.29 万平方米，购地支出为 269.11 亿元。2019 年 1-9 月，公司土地购置面积为 71.97 万平方米，对应建筑面积 142.80 万平方米，购地支出为 101.63 亿元。公司购地支出总体呈增加趋势，主要系近年来公司购地策略改变，主要向一、二线和经济实力较强的三线城市发展，所购地块位置较好，购地成本较高。公司部分高价地块采取共同出资的形式取得，在一定程度上降低了公司购地资金支出的压力和风险，但公司整体土地储备支出较高，

如下表所示：

2016-2018 年及 2019 年 1-9 月公司土地储备获取情况

单位：万平方米、亿元

年份	土地购置面积	对应建筑面积	剩余建筑面积	用途	购地支出
2016 年度/年末	23.53	44.72	805.18	房地产开发	25.67
2017 年度/年末	119.98	274.79	877.11	房地产开发	230.57
2018 年度/年末	149.17	249.29	750.04	房地产开发	269.11
2019 年 1-9 月/9 月末	71.97	142.80	806.32	房地产开发	101.63

注：表中土地购置面积、对应建筑面积为总面积，未按权益计算。

从公司土地储备的区域分布看，公司在巩固珠海市场的同时，加大在上海、武汉、南京、苏州地区的土地获取力度，项目区域布局进一步优化。

2016 年 2 月，公司竞得珠海市金湾区西湖片区启动区金山大道南侧、迎河东路西侧珠国土储 2015-18 号地块国有建设用地使用权，土地面积为 50,744.59 平方米，成交总价为 3.29 亿元。该地块位于公司大本营珠海市，具有一定的升值空间，可为公司未来珠海项目提供支持。

2016 年 4 月，公司公开竞买苏州市姑苏区胥江路南、交通局大楼东苏地 2016-WG-1 号地块，土地面积为 36,767.30 平方米，成交总价为 17.15 亿元。同月，公司子公司上海铎福创盛置业有限公司与福州泰禾房地产开发有限公司签署《苏州虎丘路项目合作开发协议》，双方共同开发苏州市姑苏区虎丘路西、硕房庄路两侧苏地 2016-WG-3 号地块，总用地面积为 84,737.60 平方米，总建筑面积为 116,623.26 平方米，土地用途为城镇住宅用地，使用年限 70 年。

2016 年 9 月，公司公开竞买威海市经区大庆路北、疏港路西地块，土地出让面积为 4,607.00 平方米，成交总价为 1,796.60 万元。

2016 年 11 月，公司全资子公司华发实业（香港）有限公司经公开竞投获得珠海市国土资源局公开挂牌出让的位于金湾区西湖片区启动区金河东路北侧、金泓路东侧地块国有建设用地使用权，宗地面积为 58,483.24 平方米，成交总价为

人民币 5.04 亿元。

2017 年 5 月，公司全资子公司广州华枫投资有限公司经公开竞投获得位于佛山市禅城区佛山大道东侧、亲仁路北侧地块国有建设用地使用权，土地出让面积为 26,908.58 平方米，成交总价为人民币 13.45 亿元。同月，公司全资子公司上海铎宝置业有限公司经公开竞投获得闵行区闵行新城 MHPO-0103 单元七宝生态商务区 18-01（A、B）地块国有建设用地使用权，土地出让面积为 22,234 平方米，成交总价为人民币 22.30 亿元。

2017 年 7 月，公司全资子公司威海华发房地产开发有限公司经公开竞投获得位于南京市栖霞区经五路二期东侧地块国有建设用地使用权，土地出让面积为地上 129,503.16 平方米、地下 11,038.91 平方米，成交总价为人民币 72.00 亿元。同月，公司全资子公司大连华藤房地产开发有限公司经公开竞投获得位于南京市江宁区麒麟街道东麒路以东、宁杭公路以南 B 地块国有建设用地使用权，地块出让面积为 36,553.67 平方米，成交总价为人民币 17.00 亿元。

2017 年 12 月，公司全资子公司武汉华铄房地产开发有限公司收到武汉市新洲区国土资源和规划局发来的《成交确认书》，确认武汉华铄经公开竞投获得武汉市阳逻街潘庙村地块的国有建设用地使用权，地块出让面积为 55,005.20 平方米，成交总价为人民币 3.8 亿元。同月，公司控股子公司武汉中央商务区投资开发有限公司收到武汉市新洲区国土资源和规划局发来的《成交确认书》，确认武汉中投经公开竞投获得武汉市新洲区阳逻街施岗村地块的国有建设用地使用权，地块出让面积为 78,477.38 平方米，成交总价为人民币 5.53 亿元。2017 年 12 月 29 日，公司全资子公司武汉华发置业有限公司收到武汉市东湖区国土资源和规划局发来的《成交确认书》，确认武汉华发经公开竞投获得武汉市东西湖区径河街九通路以东、三店南路以南地块的国有建设用地使用权，地块面积为 53,037 平方米，成交总价为人民币 13.08 亿元。

2018 年 1 月 18 日，公司全资子公司苏州铎利置业有限公司收到无锡市国土资源局发来的《成交确认书》，确认苏州铎利经公开竞投获得无锡市梁溪区南湖

大道与金石路交叉口东北侧地块的国有建设用地使用权，地块面积为 121,010.60 平方米，成交总价为人民币 33.60 亿元。

2018 年 2 月 13 日，公司子公司武汉华璋房地产开发有限公司收到武汉市国土资源和规划局发来的《成交确认书》，确认武汉华璋房地产开发有限公司经公开竞投获得新洲区阳逻街万山村、阳逻经济开发区阳靠公路以西，柴泊大道以南的国有建设用地使用权，地块面积为 159,305.48 平方米，成交总价为人民币 9.64 亿元。

2018 年 7 月 5 日，公司子公司温州京都城房地产开发有限公司收到浙江省温州市国土资源局发来的《成交确认书》，确认温州京都城房地产开发有限公司经公开竞投获得温州市鹿城区松台街道水心单元菜篮子地块的国有建设用地使用权，地块面积为 39,027.00 平方米，成交总价为人民币 19.58 亿元。

2018 年 8 月 7 日，公司全资子公司广州华耀房地产开发有限公司收到广州市国土资源局发来的《成交确认书》，确认广州华耀房地产开发有限公司经公开竞投获得增城区中新镇恒大山水郡北侧的国有建设用地使用权，地块面积为 31,027.87 平方米，成交总价为人民币 92,900.00 万元。

2018 年 8 月 7 日，公司全资子公司青岛华发投资有限公司收到青岛市国土资源局发来的《成交确认书》，确认青岛华发投资有限公司公开竞投获得皋虞路以南、未央路以东、适致路以北、长广路以西的国有建设用地使用权，地块面积为 10,296 平方米，成交总价为人民币 11,078.50 万元。

2018 年 8 月 7 日，公司子公司天津金耀置业有限公司收到天津市国土资源和房屋管理局西青区国土分局的《成交确认书》，确认天津金耀置业有限公司公开竞投获得天津西青区李七庄板块的国有建设用地使用权，地块面积为 41,798.00 平方米，成交总价为人民币 76,500.00 万元。

2018 年 9 月 7 日，公司全资子公司珠海华智教育服务有限公司收到珠海市国土资源局发来的《成交确认书》，确认珠海华智教育服务有限公司经公开竞投

获得横琴新区紫薇道东侧、胜洲一路南侧、红景道西侧、珍珠路北侧的国有建设用地使用权，地块面积为 36,134.33 平方米，成交总价为人民币 6,106.70 万元。

2018 年 9 月 7 日，公司全资子公司珠海华菁教育服务有限公司收到珠海市国土资源局发来的《成交确认书》，确认珠海华菁教育服务有限公司经公开竞投获得横琴新区紫薇道东侧、珍珠路南侧、红景道西侧、环岛北路北侧的国有建设用地使用权，地块面积为 50,869.62 平方米，成交总价为人民币 9,105.66 万元。

2019 年 2 月 28 日，武汉市自然资源和规划局江岸分局挂网公告公司全资子公司武汉华发越鸿房地产开发有限公司经现场挂牌取得江岸区正义路与后湖三路交汇处西南侧（挂牌编号：P（2019）007）地块，土地出让面积为 8,677.5 平方米，用地性质为住宅、教育，成交总价为人民币 19,310 万元。

2019 年 5 月 27 日，上海华璟枫宸房地产开发有限公司取得上海金山区枫泾镇 JSFJ010104 单元 10A-01A 地块，土地出让面积为 104,634.00 平方米，用地性质为住宅，成交总价为人民币 114,554.00 万元。

2019 年 6 月 5 日，天津华创置业有限公司取得天津市滨海新区塘沽湾津滨塘（挂）2018-5 号地块，土地出让面积为 38,395.00 平方米，用地性质为二类居住，成交总价为人民币 32,100.00 万元。

2019 年 6 月 17 日，武汉华晟乾茂置业有限公司取得武汉市江夏区黄家湖 P（2019）038 号地块，土地出让面积为 222,715.00 平方米，用地性质为住宅、医疗、社会福利，成交总价为人民币 210,500.00 万元。

2019 年 6 月 21 日，珠海华曜房产开发有限公司取得富山工业园起步区珠峰大道北地块，土地出让面积为 73,622.17 平方米，用地性质为二类居住用地，成交总价为人民币 77,030.00 万元。

2019 年 6 月 26 日，汕尾华金房地产开发有限公司取得陆河县 ZD20190373400 地块，土地出让面积为 26,888.00 平方米，用地性质为住宅，商业，成交总价为人民币 1,856.00 万元。同日，该公司取得陆河县 ZD20190373500 地块，土地出

让面积为 58,270.00 平方米，用地性质为住宅、商业、公园绿地，成交总价为人民币 4,021.00 万元。

2019 年 6 月 27 日，天津铎盛置业有限公司取得天津市滨海新区塘沽湾津滨塘（挂）2019-2 号地块，土地出让面积为 45,463.00 平方米，用地性质为二类居住用地，成交总价为人民币 37,500.00 万元。

2019 年 8 月 1 日，广州华发房地产开发有限公司取得江门市蓬江区华盛路地块（挂牌编号：JCR2019-75（蓬江 13））：土地出让面积为 27,848 平方米，用地性质为二类居住用地兼容商业，容积率 2.9，成交总价为人民币 47,023.00 万元。

2019 年 8 月 2 日，杭州萧山项目（挂牌编号：萧政储出(2019)17 号）：土地出让面积为 51,822 平方米，用地性质为二类居住，容积率 2.5，成交总价为人民币 269,243.00 万元。

总体看，公司土地储备规模较大，近年来逐步向一线及重要二、三线城市拓展，土地储备区域分布较为合理，土地储备质量较高，能够满足未来几年开发需求。

（2）发行人采购模式

公司以房地产开发与经营为核心业务，原材料主要包括建筑材料（木材、水泥、钢材等）、设备（电梯、电气设备等）及精装修工程材料（空调、家用电器、洁具、五金等）为主，工程主要用招标方式总包给施工单位，原材料由施工单位采购，同时公司也存在直接招标采购方式提供辅料物资的情形。

总承包方式中，公司与建筑施工单位、监理单位三方共同对供货商进行考察，监督施工单位通过招投标方式确定具体产品。原材料的具体供应工作由施工单位负责控制实施，公司通过合理的监督和协助，保证供应的及时可靠。公司不存在向单个施工单位的工程款支付比例超过采购总额 50%或严重依赖于少数施工单位之情况。

直接招标采购方式中，公司统一编制《集中采购年度计划表》，并按计划采购。公司建立了严格的供应商管理体系包括了供应商筛选、审查等环节，并将合格的供应商列入供应商数据库。中标后与该供应商签订战略合作协议，并将中标供应商资料通知各有关部门及各城市公司，根据项目公司的具体情况向其提供签订战略合作协议的供应商品牌、联系方式、销售单价等信息。每年公司会对供应商进行考评，对供应商的供货质量、供货速度、及配套服务进行专项打分，并向供应商进行反馈，以利改进，对不合格的供应商或警告后屡次不改的供应商予以淘汰。由于该类材料在市场上可供选择的品牌较多，通过招标确定的供应商较为分散，不存在向单个供应商的采购金额比例超过采购总额 50%或严重依赖于少数供应商之情况。

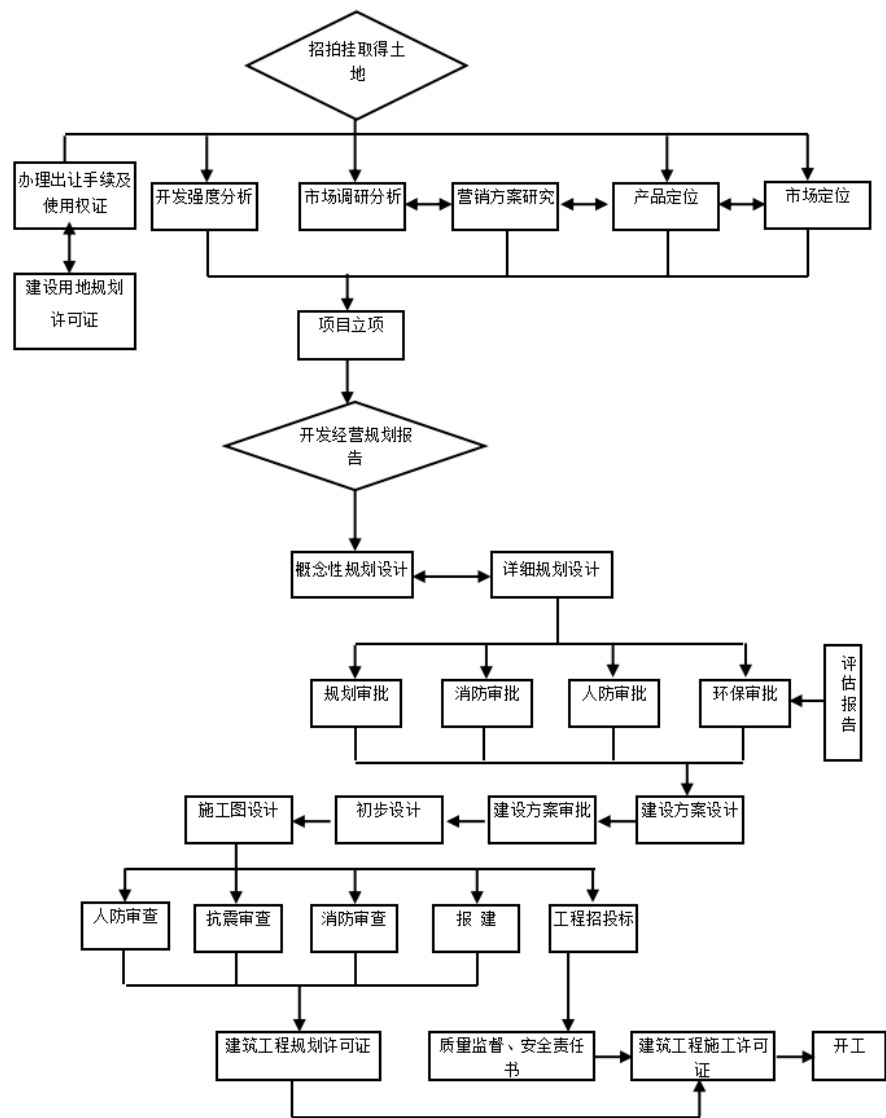
（3）房地产项目开发流程





执行上述六步之后项目进入项目后评价流程，先由城市公司起草后评价报告，由参与流程的部门例如成本管理部、工程技术管理部、招标采购部、资金管理部等协助审核修改，对各部门在整个项目流程中遇到的问题，各自予以总结，最后汇总完成项目评价报告，至此，整个项目开发流程结束。

发行人从土地取得至项目动工的流程如下：



（4）销售模式

①经营的市场定位和主要消费群体

公司拥有丰富的商品住宅开发经验，已在消费群体中树立了卓越的华发品牌形象。公司始终坚持的产品市场定位是为广大市民提供高品质中等价位普通商品住宅，有效改善居住环境，体现人文关怀，创建和谐社会。

公司采取差别化的经营策略，根据项目自身的不同条件及特点，因地制宜地对不同项目做出差别化消费群体定位。如华发新城、华发世纪城定位为面向有稳定收入的企事业单位人员、自由职业者及珠海普通市民，拓展客户为内地及港澳台、外籍置业人士；生态庄园、水郡花园则由于自然生态环境优越，面对的是以

自住和度假为主、注重个性品位、经济条件富裕的客户群。

②房地产项目的开发模式、产品类型

公司房地产项目的开发模式以自主开发经营为主，兼具合作、合资开发，项目以出售为主。公司近年来主要从事住宅综合小区开发，包括住宅、与住宅配套的商铺、车库等。

③销售理念及主要销售模式

公司的销售理念是：围绕客户现实及潜在需求，根据产品市场定位，为每个房地产项目树立一个鲜明且个性化的市场形象，找到一个具有代表性的产品名称，挖掘一个展现产品内涵的宣传主题，结合现场宣传及广告媒体，力争用最短的销售期，取得最好的销售效果。

公司对所开发的项目采用期房预售与现房销售相结合的销售方式。当公司开发项目达到政府规定的预售条件时，公司及时办理《商品房预售许可证》，并组织营销队伍积极开展预售活动，早日回笼资金。

公司主要采取自主销售的方式，由珠海华发房地产营销顾问有限公司负责公司所有楼盘的营销策划。

④房地产项目的定价模式

公司对开发产品进行定价时，主要考虑以下因素：

- a.项目推出的时间及当时市场供求情况与房地产市场走势的预测；
- b.项目的开发成本及费用，包括土地取得成本、建造成本及相关费用；
- c.项目的地理位置是决定其销售价格的基本因素；
- d.项目的交通通达度和配套设施完善度决定人们生活的便利程度；
- e.项目的自然景观和人文景观决定楼盘的整体档次；
- f.项目的规划设计及功能定位决定楼盘的消费群体；

g.政府的规划及落实情况决定了楼盘的潜在价值；

h.其它同区域、同档次在售楼盘的价格；

i.公司的品牌因素。

公司通过对该区域类似项目的调查和分析，运用市场比较法，对交易时间、区域及发展潜力等因素的对比，并进行系数调整来确定其销售均价。

因此，公司房地产项目的定价模式为：以项目的市场定位为基础，结合项目本身条件及开发成本，以上述因素设置权重系数，确定销售均价。公司单个产品采取“一房一价”的定价策略，在确定销售均价的基础上，根据每户的户型结构、朝向、层次、位置、付款方式作为调整系数，确定各不同房型的销售单价。

3、发行人经营情况

（1）项目建设情况

公司房地产项目开发情况

单位：个、万平方米

项目	2016年	2017年	2018年	2019年1-9月
新开工项目数量	17	15	28	20
新开工面积	235.42	220.47	513.64	503.00
竣工面积	133.56	215.28	178.57	215.00
在建项目数量	19	32	55	69
期末在建面积	567.31	715.35	1,004.23	1,295.00

2019 年 1-9 月，发行人新开工面积 503.00 万平方米，发行人在建面积为 1,295.00 万平方米，竣工面积 215.00 万平方米；2018 年度，发行人新开工面积 513.64 万平方米，同比增长 132.97%；竣工面积 178.57 万平方米。截至 2018 年末，在建面积 1,004.23 万平方米。公司在建面积较大，能够保证公司未来销售的需要，但存在一定的开发资金需求。

（2）房产销售价格及房产销售面积情况

从销售情况看，公司 2019 年 1-9 月实现签约销售面积 265.00 万平方米，实现签约销售金额 610.00 亿元；2018 年实现签约销售面积 194.87 万平方米，实现签约销售金额 582.01 亿元。从销售价格上看，受益于需求的释放以及房地产市场的销售行情，2018 年销售均价为 2.99 万元/平方米，较 2017 年上升 23.05%。2019 年 1-9 月销售均价为 2.43 万元/平方米，具体情况如下表所示：

2016-2018 年及 2019 年 1-9 月发行人房地产销售情况

项目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
签约销售面积（万平方米）	265.00	194.87	133.76	167.68
签约销售金额（亿元）	610.00	582.01	310.17	357.25
签约销售均价（万元/平方米）	2.43	2.99	2.32	2.13
结转收入面积（万平方米）	100.80	108.94	115.26	101.68
结转收入（亿元）	185.98	226.60	190.08	125.40

注：以上统计除部分项目如武汉、上海、盘锦包含住宅、商业，其他数据仅包含住宅

2018 年房地产销售情况如下：

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	珠海	华发首府一期	住宅	1,612	976
2	珠海	华发悦府二期	住宅	65,473	32,286
3	珠海	华发悦天地	商业公寓	20,893	15,428
4	珠海	峰景别墅	住宅	3,703	-
5	珠海	华发峰景湾	住宅	14,095	10,240
6	珠海	国际海岸	住宅	88,268	56,867
7	珠海	四季半岛	住宅	80,451	33,356
8	珠海	华发水岸	住宅	520	305
9	珠海	华发山庄	住宅	69,648	7,354
10	珠海	未来荟	住宅	2,318	2,180
11	珠海	绿洋湾	住宅	44,673	8,543
12	珠海	峰尚一期	住宅	65	-
13	珠海	峰尚二期	住宅	81,192	58,969
14	珠海	依山郡一期	住宅	57,147	44,107
15	珠海	华发水郡二期	住宅	297	-
16	珠海	华发水郡三期	住宅	1,834	-
17	珠海	又一城二期	住宅	6,201	5,266

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
18	珠海	又一城三期	住宅	113,900	96,199
19	珠海	国际商务中心	住宅	43,344	39,990
20	中山	观山水	住宅	98,023	78,211
21	中山	华发四季一期	住宅	1,062	169
22	中山	华发四季二期	住宅	7,046	7,046
23	中山	华发四季三期	住宅	102,074	101,834
24	中山	生态庄园二期	住宅	3,431	1,831
25	广州	华发荟花园	住宅	36,947	34,253
26	广州	华发四季	住宅	641	-
27	广州	中央公园	住宅	75,703	57,057
28	南宁	未来荟	住宅	40,545	40,545
29	南宁	国宾壹号一期	住宅	28,703	21,254
30	南宁	国宾壹号二期	住宅	58,856	57,861
31	南宁	国宾壹号三期	住宅	12,850	12,850
32	南宁	国宾壹号四期	住宅	35,534	17,087
33	上海	华发四季	住宅	28,051	25,828
34	上海	静安府【华府】	住宅	92,159	63,891
35	上海	华发公馆	住宅	16,326	7,957
36	嘉兴	鹭栖湖一期	住宅	78,228	44,832
37	天津	天津艺英里	多层住宅	37,946	29,692
38	温州	温州鹿城万象府一期	住宅	63,826	18,901
39	无锡	无锡华发首府一期	住宅	27,836	10,092
40	苏州	姑苏院子	住宅	71,140	62,756
41	苏州	太仓院子	住宅	38,228	38,228
42	武汉	外滩首府	住宅	166,781	144,471
43	武汉	华发峰尚	住宅	74,693	65,183
44	武汉	未来荟一期	住宅	874	874
45	武汉	未来荟二期	住宅	33,210	32,066
46	武汉	中城荟二期	住宅	95,806	88,444
47	武汉	峰景湾	住宅	14,593	14,164
48	威海	九龙湾一期	住宅	342	342
49	威海	九龙湾二期	住宅	1,269	762
50	威海	九龙湾三期	住宅	54,879	54,081
51	威海	九龙湾新天地商业街	公寓	40,921	38,890

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
		二期			
52	威海	荣成樱花湖一期	住宅	69,932	46,808
53	沈阳	华发首府	住宅	4,246	4,246
54	沈阳	岭南荟	住宅	566	566
55	沈阳	全运首府	住宅	235,529	212,215
56	大连	华发新城一期	住宅	6,382	4,697
57	大连	华发新城二期	住宅	37,092	36,211
58	大连	华发新城三期	住宅	42,207	27,140
59	大连	观贤别墅一期	住宅	21,582	6,976
60	大连	观贤别墅二期	住宅	23,174	11,598
61	包头	华发新城	住宅	14,713	14,713

从公司可售项目情况看，截至 2019 年 9 月末公司在售项目 86 个，合计可售面积 906.28 万平方米，已售面积 798.70 万平方米，剩余可售面积为 107.58 万平方米。从公司可售项目的区域分布看，2019 年 9 月末公司大部分剩余可售项目位于珠海、沈阳、大连、中山和广州。

截至 2019 年 9 月末公司可售项目情况

单位：个、万平方米

所在地	项目数量	总可售容积率 面积	累计销售面积	剩余可售面积
大连	3	34.68	24.60	10.07
广州	4	28.90	24.14	4.76
嘉兴	1	14.15	13.59	0.56
江门	1	1.21	0.29	0.93
南京	4	34.45	29.23	5.22
南宁	3	37.40	35.05	2.35
宁波	1	9.98	9.11	0.88
青岛	1	5.36	2.72	2.64
清远	1	1.20	0.40	0.80
上海	4	38.76	37.57	1.19
沈阳	3	47.68	45.95	1.72

所在地	项目数量	总可售容积率 面积	累计销售面 积	剩余可售面积
苏州	2	17.87	14.25	3.62
太仓	1	12.35	12.23	0.12
天津	1	6.77	6.18	0.59
威海	5	38.22	33.86	4.36
温州	1	10.11	6.11	3.99
无锡	2	8.55	4.76	3.79
武汉	12	105.32	95.16	10.16
中山	6	58.39	52.51	5.88
珠海	27	289.34	245.39	43.95
总计	83	800.69	693.11	107.58

注：以上统计为已取得预售证项目。

4、报告期内销售情况

（1）营业收入、营业成本构成情况

①按业务种类列示如下：

单位：万元

项目	主营业务收入	主营业务成本	毛利金额	毛利率
2019年1-9月	1,367,187.95	877,661.12	489,526.83	35.81%
2018年度	2,266,107.94	1,632,679.06	633,428.88	27.95%
2017年度	1,900,773.95	1,357,108.24	543,665.71	28.60%
2016年度	1,254,043.81	836,611.85	417,431.96	33.29%
项目	其他业务收入	其他业务成本	毛利金额	毛利率
2019年1-9月	55,260.40	47,403.32	7,857.08	14.22%
2018年度	103,784.80	90,789.10	12,995.70	12.52%
2017年度	90,907.45	73,388.05	17,519.40	19.27%
2016年度	75,847.30	64,015.45	11,831.85	15.60%

注：其他业务收入来自于与房产开发相关的物业代理、设计、广告、工程管理、物业服务、房屋租赁收入以及体育健身、教育服务等收入。

②主营业务按销售区域列示如下：

单位：万元

地区	项目	主营业务收入	主营业务成本	毛利金额	毛利率
华南区域	2019年1-9月	935,288.51	549,254.26	386,034.25	41.27%
	2018年	1,335,574.78	895,905.18	439,669.60	32.92%
	2017年	1,689,702.47	1,186,492.22	503,210.25	29.78%
	2016年	1,112,248.35	709,771.44	402,476.91	36.19%
华东区域	2019年1-9月	326,399.38	240,570.56	85,828.82	26.30%
	2018年	664,332.38	521,178.11	143,154.27	21.55%
	2017年	-	-	-	-
	2016年	-	-	-	-
北方区域	2019年1-9月	26,097.95	23,354.94	2,743.01	10.51%
	2018年	24,072.79	18,760.53	5,312.26	22.07%
	2017年	66,916.05	45,885.75	21,030.30	31.43%
	2016年	141,795.45	126,840.41	14,955.04	10.55%
山东区域	2019年1-9月	73,856.00	32,839.77	41,016.23	55.54%
	2018年	79,773.21	64,392.31	15,380.90	19.28%
	2017年	144,155.43	124,730.27	19,425.16	13.48%
	2016年	-	-	-	-
华中区域	2019年1-9月	498,129.72	360,299.30	137,830.42	28.03%
	2018年	162,354.78	132,442.93	29,911.85	27.67%
	2017年	-	-	-	-
	2016年	-	-	-	-

（2）主要客户情况

发行人房地产开发以商品住宅为主，其主力客户群一般为个人购房，客户比较多而且比较分散，单一客户的销售额占全年销售额的比例较低，2016-2018年及2019年1-9月发行人前五名客户销售额及占比情况如下：

单位：万元

年度	前五名客户销售额	占年度销售总额比重	前五名客户销售额中关联方销售额	占年度销售总额
2016年	10,900.00	0.31%	0.00	0.00%
2017年	7,250.06	0.38%	0.00	0.00%
2018年	8,560.68	0.38%	0.00	0.00%
2019年1-9月	9,535.19	0.70%	0.00	0.00%

2018年发行人前五大客户情况

单位：万元

序号	客户名称	金额	占营业收入的比例
1	个人 1	2,396.38	0.11%
2	个人 2	1,584.40	0.07%
3	个人 3	1,575.53	0.07%
4	个人 4	1,510.48	0.07%
5	个人 5	1,493.90	0.07%
合计	-	8,560.69	0.38%

2019 年 1-9 月发行人前五大客户情况

单位：万元

序号	客户名称	金额	占营业收入的比例
1	个人 1	1,951.86	0.14%
2	个人 2	1,939.90	0.14%
3	个人 3	1,893.96	0.14%
4	个人 4	1,876.96	0.14%
5	个人 5	1,872.52	0.14%
合计	-	9,535.19	0.70%

发行人不存在向单个客户的销售比例超过销售总额 50%或严重依赖于少数客户之情况。公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、主要关联方、持有发行人 5%以上股份的股东在上述客户中均不拥有权益。主要客户与发行人均不存在关联关系。

(3) 主要供应商情况

发行人以房地产开发与经营为核心业务，原材料主要包括建筑材料（木材、水泥、钢材等）、设备（电梯、电气设备等）及精装修工程材料（空调、家用电器、洁具、五金等）为主，工程基本全部采用招标方式总包给施工单位，原材料由施工单位采购，同时公司也存在直接招标采购方式提供辅料物资的情形。

2016-2018 年及 2019 年 1-9 月发行人前五名供应商采购金额及占比情况如下：

2016-2018 年及 2019 年 1-9 月公司前五名供应商采购金额及占比情况如下：

单位：万元

年度	前五名供应商采购金额	占年度采购总额比重	前五名供应商采购金额中关联方采购金额	占年度采购总额比重
2016 年	126,100.00	16.92%	0.00	0.00%
2017 年	163,206.49	19.06%	0.00	0.00%
2018 年	197,866.62	15.01%	0.00	0.00%
2019 年 1-9 月	253,493.34	-	0.00	0.00%

2018 年发行人前五名供应商情况

单位：万元

序号	供应商名称	采购原料或服务	采购金额	占营业总成本比例
1	广东建星建造集团有限公司	服务	75,477.84	3.55%
2	中建三局第一建设工程有限责任公司	服务	45,715.89	2.15%
3	广东正升建筑有限公司	服务	30,953.32	1.46%
4	上海大景绿化工程有限公司	服务	23,253.07	1.09%
5	泰通建设集团有限公司	服务	22,466.50	1.06%
合计	-	-	197,866.62	9.31%

2019 年 1-9 月发行人前五名供应商情况

单位：万元

序号	供应商名称	采购原料或服务	采购金额	占营业总成本比例
1	广东建星建造集团有限公司	服务	128,952.69	7.76%
2	中建三局第一建设工程有限责任公司	服务	44,949.13	2.70%
3	广州金辉建设集团有限公司	服务	30,160.67	1.81%
4	上海建工二建集团有限公司	服务	24,906.45	1.50%
5	建粤建设集团股份有限公司	服务	24,524.40	1.48%
合计	-	-	253,493.34	15.25%

公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、主要关联方、持有发行人 5%以上股份的股东在上述单位中均不拥有权益。

（4）其他业务情况

发行人其他业务收入来自于租赁业务、零售业务、房产二手代理业务、装饰园林工程管理业务、会所业务、设计业务、教育业务、文传业务等。

租赁业务主要系通过华发股份子公司华发商都开展的商铺出租业务。主要客户系超市、电影院、书店、餐饮、零售店等商户。目前，华发商都是珠海体量最

大、定位最高端及业态最丰富的购物中心。与商户的合作模式绝大部分都是租金扣点两者取高形式，另外收取管理费，少数店铺采取固定租金或销售额提成方式。租金在珠海的商业项目中处于较高水平。商户来源主要分为三种：品牌直营店铺、加盟店铺和少量自创品牌店铺（含品牌综合店、买手店等）。目前商场的商户大部分处于良性的营运状态，开业两年以来中途撤出店铺的占比在行业内处于较低的水平。在合同期结束后，续签或新签的商户预计会取得较好的租金增长水平，预计华发商都在未来几年内依然会占据珠海商业的主导地位。

零售业务主要系通过华发股份子公司华商百货向消费者零售皮具、服饰、首饰等，主要客户系个人。华商百货旗下品牌包括自有品牌 LA GALLERIA 商都精品荟，店铺位于珠海华发商都名品馆一楼，经营面积约 1,000 平米。店内所有货品全部直接从欧洲进口，主要以 ARMANI、BV、BURBERRY、GUCCI、PRADA、MIUMIU、ZEGNA、HUGO、BOSS、ALESSANDRINI 等国际一线大牌的皮具/服装/首饰为主；同时代理品牌衣恋 GEROLAMO、ROEM、ENC、ELAND、PRICH、TEENIE WEENIE 、PAW IN PAW、ELAND KIDS。

房产二手代理业务主要系通过华发股份子公司华发房代开展的一、二手物业租售代理、代办银行按揭、代办房产权证、政策法规咨询、物业投资咨询等业务。其中一手物业租售代理以销售华发股份公司自有项目为主，其他开发商的项目作为补充，代理费（佣金）为公司的收入。

装饰园林工程管理业务主要系通过华发股份子公司华发园林开展的园林景观工程设计、施工、养护，园林苗木生产、营销及室内外花卉租摆等业务和通过华发股份子公司景龙建设开展的建筑装饰业务。

会所业务主要系通过华发股份子公司奥特美健康开展的会所经营管理、健身、游泳等服务。奥特美健康统一筹建和管理华发股份旗下全国所有的楼盘康体中心，主要客户均为个人消费者，目前已经开业运作的有珠海华发新城奥特美活动中心、珠海名华会、珠海华发水郡、珠海绿洋山庄、中山华发生态庄园、沈阳华发新城、包头华发新城奥特美、大连华发新城奥特美等多家康体中心，未来更

会扩张至数十家经营性奥特美品牌康体中心。

设计业务主要系通过华发股份子公司华发设计提供的建筑设计服务。华发设计主营业务包括建筑工程设计、室内装饰设计、市政工程设计、建筑技术咨询、房地产投资策划。华发设计主要客户系华发股份及各子公司。报告期内，华发设计为珠海华发华毓投资建设有限公司、珠海华发城市之心建设控股有限公司、珠海华发沁园保障房建设有限公司、十字门建设、珠海华发人才公馆保障房建设有限公司等华发集团下属子公司提供建筑工程、房地产投资策划等房地产项目前期规划设计服务。

教育业务主要系通过华发股份下属容闳幼儿园开展的幼儿教育业务，主要客户系适龄幼儿。

文传业务主要系通过华发股份子公司珠海华发文化传播有限公司开展的广告服务业务，收取广告服务费，主要业务对象系华发股份及各子公司。

2016-2018 年其他业务收入营业收入和营业成本情况如下：

单位：万元

业务类型	2018年		2017年		2016年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租赁业务	31,235.58	22,475.24	26,705.24	15,400.19	25,794.13	17,554.09
零售业务	15,419.76	17,139.32	12,427.91	12,986.11	6,944.25	6,755.63
房产二手代理	3,168.03	5,686.74	3,170.65	5,556.41	4,986.52	5,143.91
装饰园林工程管理	20,258.64	18,573.23	20,176.22	18,140.74	26,930.07	23,343.00
会所	1,903.50	3,007.42	2,229.75	3,823.90	1,786.88	2,168.69
设计	3,951.69	903.76	1,510.56	354.64	1,065.09	328.16
教育	9,481.72	9,595.64	989.61	1,450.01	276.60	1,118.40
文传	6,745.41	5,912.13	9,365.73	7,923.28	3,291.42	1,412.91
其他	11,620.47	7,495.60	14,331.78	7,752.77	4,772.35	6,190.64
合计	103,784.80	90,789.08	90,907.45	73,388.05	75,847.30	64,015.46

近三年及一期发行人其他业务收入占比分别为 5.70%、4.56%、4.38%和

4.32%，呈逐年下降态势。

5、发行人拥有的主要资质

截至募集说明书签署日，公司及下属子公司所拥有的房地产开发资质情况如下：

序号	公司名称	证书编号	发证机关	发证时间	有效期至	资质等级
1	珠海华发实业股份有限公司	建开企[2001]047号	住房和城乡建设部	2017.4.17	2020.3.18	一级
2	大连华藤房地产开发有限公司	2102122016111456066	大连市城乡建设委员会	2019.11.5	2022.11.4	三级
3	珠海横琴华发房地产投资有限公司	HQ-FDC-2017009	珠海市横琴新区管理委员会建设环保局	2017.9.7	2020.9.6	三级
4	包头市名流置业有限责任公司	内建房资证字[2012]B00273	内蒙古自治区住房和城乡建设厅	2018.2.1	2021.1.31	三级
5	中山市华发生态园房地产开发有限公司	粤房开证字第0111315号	中山市住房和城乡建设局	2017.6.23	2020.6.23	四级
6	中山市华晟房地产开发有限公司	粤房开证字第0111478号	中山市住房和城乡建设局	2017.4.11	2020.4.11	四级
7	珠海华郡房产开发有限公司	44040307002	珠海市斗门区住房和城乡建设局	2019.7.17	2020.7.16	三级
8	珠海华耀商贸发展有限公司	30060473	珠海市住房和城乡建设局	2017.11.29	2020.11.28	三级
9	广西华诚房地产投资有限公司	4501L0745	南宁市行政审批局	2017.12.1	2020.12.1	三级
10	广西华明投资有限公司	4501L2460	南宁市行政审批局	2018.6.7	2021.6.7	三级
11	广州华枫投资有限公司	1310755-12	广州市住房和城乡建设委员会	2017.12.19	2019.12.31	三级

序号	公司名称	证书编号	发证机关	发证时间	有效期至	资质等级
12	沈阳华博置业有限公司	2101122017111357354	沈阳市城乡建设委员会	2018.11.13	2019.11.12 （尚在办理延期）	暂定
13	沈阳华远置业有限公司	2101302017111057350	沈阳市城乡建设委员会	2018.11.13	2019.11.12 （尚在办理延期）	暂定
14	威海华发房地产开发有限公司	63745	威海市住房和城乡建设局	2017.6.30	2020.3.31	三级
15	珠海市浩丰贸易有限公司	44040314005	珠海市斗门区住房和城乡建设局	2019.7.23	2020.7.22	四级
16	珠海市中泰投资有限公司	30060526	珠海市住房和城乡建设局	2018.1.9	2021.1.8	四级
17	广州华晟房地产开发有限公司	1510607-02	广州市城乡建设委员会	2015.2.12	2020.2.28	暂定
18	武汉华耀房地产开发有限公司	武房开暂[2016]01740	武汉市住房保障和房屋管理局	2016.5.11	2020.5.10	暂定
19	珠海奥华企业管理咨询有限公司	HQ-FDC-2018020	珠海市横琴新区管理委员会建设环保局	2018.09.27	2021.09.26	三级
20	上海铨发创盛置业有限公司	沪房管开第02201号	上海市住房保障和房屋管理局	2018.6.20	2021.6.19	三级
21	武汉中央商务区投资开发有限公司	武房开暂[2015]01591号	武汉市住房保障和房屋管理局	2015.7.24	2020.7.23	暂定

序号	公司名称	证书编号	发证机关	发证时间	有效期至	资质等级
22	上海华泓尚隆房地产开发有限公司	沪房管（闸北）第0000312号	上海市住房和城乡建设管理委员会	2016.1.22	2020.1.22	暂定
23	珠海华海置业有限公司	粤（珠）房开证字第2175002号	珠海市金湾区住房和城乡建设局	2017.4.1	2020.4.1	暂定
24	武汉华发长茂房地产开发有限公司	武房开暂[2015]01604号	武汉市住房保障和房屋管理局	2015.8.18	2020.8.17	暂定
25	武汉华发长盛房地产开发有限公司	武房开暂[2015]01607号	武汉市住房保障和房屋管理局	2015.8.26	2020.8.25	暂定
26	中山市华屹房地产开发有限公司	粤房开证暂字第21111042号	中山市住房和城乡建设局	2019.5.30	2020.5.30	暂定
27	广州华昊房地产开发有限公司	1310758-01	广州市城乡建设委员会	2018.1.2	2020.1.31	三级
28	广州华宁房地产开发有限公司	1510654-03	广州市住房和城乡建设委员会	2016.3.7	2020.3.31	暂定
29	苏州禾发房地产开发有限公司	苏州KF14454	江苏省住房和城乡建设厅	2019.7.27	2020.7.26	暂定（按二级标准开发）
30	苏州铎顺置业有限公司	苏州KF14527	江苏省住房和城乡建设厅	2019.10.22	2020.11.20	暂定（按二级标准开发）
31	上海铎鹏置业发展有限公司	沪房管（杨浦）第0000470号	上海市住房和城乡建设管理委员会	2015.3.17	2019.12.31	暂定

序号	公司名称	证书编号	发证机关	发证时间	有效期至	资质等级
32	珠海华发西区商业有限公司	粤（珠）房开证字第2175005号	珠海市金湾区住房和城乡建设局	2017.8.7	2020.8.7	暂定
33	珠海华熠房产开发有限公司	粤（珠）房开证字第2185001号	珠海市金湾区住房和城乡建设局	2018.3.28	2021.3.28	暂定
34	南京华铎房地产开发有限公司	南京KF14485	江苏省住房和城乡建设厅	2019.6.21	2020.6.20	暂定
35	南京华懋钜盛房地产开发有限公司	南京KF14459	江苏省住房和城乡建设厅	2019.4.30	2020.4.29	暂定
36	嘉兴新锦置业有限公司	嘉房开南127号	嘉兴市南湖区行政审批局	2018.11.22	2020.11.16	暂定
37	太仓禾发房地产开发有限公司	苏州KF14833	江苏省住房和城乡建设厅	2019.3.8	2020.1.13	暂定（按二级标准开发）
38	武汉华铄房地产开发有限公司	武房开暂[2018]02223号	武汉市住房保障和房屋管理局	2018.1.10	2020.1.9	暂定
39	武汉华发鸿业房地产开发有限公司	武房开暂[2018]02249号	武汉市住房保障和房屋管理局	2018.1.25	2020.1.24	暂定
40	武汉临江兴城房地产开发有限公司	武房开暂[2017]02106号	武汉市住房保障和房屋管理局	2017.8.1	2020.7.31	暂定
41	武汉华璋房地产开发有限公司	武房开暂[2018]02276号	武汉市住房保障和房屋管理局	2018.3.7	2020.3.6	暂定
42	武汉华启房地产开发有限公司	武房开暂[2018]02293号	武汉市住房保障和房屋管理局	2018.4.4	2020.4.3	暂定

序号	公司名称	证书编号	发证机关	发证时间	有效期至	资质等级
43	武汉华中投地产开发有限公司	武房开暂[2018]02285号	武汉市住房保障和房屋管理局	2018.3.28	2020.3.27	暂定
44	武汉华怡城房地产开发有限公司	武房开暂[2018]02307号	武汉市住房保障和房屋管理局	2018.4.28	2020.4.27	暂定
45	佛山华枫房地产开发有限公司	粤佛房开证字第1301223号	佛山市住房和城乡建设管理局	2019.1.20	2021.1.20	四级
46	珠海华迎投资有限公司	30060560	珠海（国家）高新技术产业开发区管理委员会规划建设环保局	2018.5.17	2021.5.16	暂定
47	珠海十字门商务区建设控股有限公司	HQ-FDC-2018024	珠海市横琴新区管理委员会公共建设局	2018.11.1	2021.10.31	肆级
48	珠海市海润房地产开发有限公司	300030	珠海市住房和城乡建设局	2019.8.5	2022.8.4	四级
49	无锡华郡房地产开发有限公司	无锡KF14311	江苏省住房和城乡建设厅	2019.7.22	2020.7.21	暂定（按二级标准开发）
50	上海铎曦房地产开发有限公司	沪房管（闵行）第0000704号	上海市住房和城乡建设管理委员会	2017.9.11	2020.9.11	暂定
51	温州京都城房地产开发有限公司	浙房温鹿综字第00012号	温州市住房和城乡建设委员会	2019.10.20	2021.10.23	暂定
52	天津金耀置业有限公司	津建房证[2018]第S2724号	天津市住房和城乡建设委员会	2019.08.30	2022.08.31	四级

序号	公司名称	证书编号	发证机关	发证时间	有效期至	资质等级
53	荣成华发房地产开发有限公司	66184	威海市住房和城乡建设局	2019.12.9	2020.9.30	暂定
54	大连万腾置业有限公司	2102112018060157858	大连市住房和城乡建设局	2019.5.27	2020.5.26	暂定
55	大连华枫房地产开发有限公司	2102842018112758333	大连市城乡建设委员会	2018.11.27	2020.11.4	暂定
56	武汉华崇房地产开发有限公司	武房开暂[2019]02484号	武汉市住房保障和房屋管理局	2019.1.23	2020.1.22	暂定
57	武汉华嵘房地产开发有限公司	武房开暂[2019]02485号	武汉市住房保障和房屋管理局	2019.1.14	2020.1.13	暂定
58	清远市鹏翔房地产开发有限公司	清房开证字第：20690号	清远市清城区行政审批局	2019.6.17	2020.6.17	暂定
59	湖北广家洲投资有限公司	鄂梧桐湖房开[2018]008号	梧桐湖新区行政审批局	2018.11.26	2020.11.26	暂定
60	江门华铭房地产开发有限公司	粤（江）房开证字第1270015号	江门市江海区住房和城乡建设委员会	2019.3.26	2020.3.26	暂定
61	武汉华颖房地产开发有限公司	武房开暂[2019]02552号	武汉市住房保障和房屋管理局	2019.05.05	2020.05.04	暂定
62	广州华耀房地产开发有限公司	ZCQ15100058	广州市增城区住房和建设局	2019.2.13	2020.2.12	暂定
63	青岛华昂置业有限公司	262791	青岛市住房和城乡建设局	2019.3.11	2020.3.11	暂定
64	北京华发永盛置业有限公司	FS-A-8916	北京市住房和城乡建设委员会	2019.1.23	2020.1.22	暂定

序号	公司名称	证书编号	发证机关	发证时间	有效期至	资质等级
65	龙景房地产（杭州）有限公司	杭房项700号	杭州市城乡建设委员会	2019.8.20	2020.9.19	暂定
66	上海华璟枫宸房地产开发有限公司	沪房管（金山）第0000475号	上海市住房和城乡建设管理委员会	2019.9.16	2020.9.16	暂定
67	深圳融祺投资发展有限公司	深房开字（2019）2340号	深圳市住房和建设局	2019.7.2	2020.7.1	暂定
68	天津瑞辉房地产开发有限责任公司	津滨海建房证[2019]第BH2871号	天津市滨海新区行政审批局	2019.11.1	2020.10.31	暂定
69	武汉华晟乾茂置业有限公司	武房开暂[2019]02584号	武汉市住房保障和房屋管理局	2019.7.4	2020.7.3	暂定
70	天津华创置业有限公司	津滨海建房证[2019]第BH2846号	天津市滨海新区行政管理局	2019.9.5	2020.9.4	暂定
71	武汉地华志合房地产开发有限公司	武房开暂[2018]02322号	武汉市住房保障和房屋管理局	2018.5.10	2020.5.9	暂定
72	广东湛蓝房地产发展有限公司	粤（湛坡）房开证字第1550517号	湛江市坡头区住房和城乡建设局	2019.8.1	2020.7.31	暂定

6、发行人土地储备情况

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人已完工、在建、拟建和土地储备的房地产项目情况如下：

（1）开发已完工项目

最近三年及一期发行人已完工项目共 37 个，已完工项目的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建筑工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》和《商品房预售许可证》均已齐全，具体情况如下：

截至2019年9月末发行人近三年及一期房地产开发已完工项目情况表

单位：平方米

序号	项目主体	项目名称	所在地	项目类型	开发模式	竣工时间	总可售容积率面积	合作开发项目的权益占比
1	珠海华郡房地产开发有限公司	华发又一城 B 区	珠海	住宅、商业	自主	2018	318,823	100.00%
2	珠海华郡房地产开发有限公司	珠海华发水郡花园三期 A 区	珠海	住宅	自主	2016	186,971	100.00%
3	武汉中央商务区投资开发有限公司	武汉华发中城荟	武汉	住宅、办公	自主	2018	228,582	50.49%
4	珠海华海置业有限公司	金湾华发国际商务中心	珠海	住宅、商业	自主	2019	43,344	100.00%
5	中山市华晟房地产开发有限公司	中山华发观山水花园西侧商业（B3 区）	中山	商业	自主	2019	11,866	100.00%
6	中山市华发生态园房地产开发有限公司	中山华发生态庄园五期	中山	住宅、商业	自主	2019	172,200	100.00%
7	武汉华耀房地产开发有限公司	武汉华发未来荟二期	武汉	住宅、商业	自主	2019	158,515	100.00%
8	中山市华晟房地产开发有限公司	华发观山水花园西侧高层（B1 区）	中山	住宅	自主	2019	122,365	100.00%

序号	项目主体	项目名称	所在地	项目类型	开发模式	竣工时间	总可售容积率面积	合作开发项目的权益占比
9	威海华发房地产开发有限公司	威海华发九龙湾二期	威海	住宅	自主	2019	65,709	100.00%
10	珠海华发投资发展有限公司	珠海华发新城左岸	珠海	住宅、商业	自主	2018	17,599	100.00%
11	珠海市浩丰贸易有限公司	华发峰尚花园二期	珠海	住宅、商业	自主	2018	89,718	100.00%
12	珠海横琴华发房地产投资有限公司	华发首府二期	珠海	住宅	自主	2018	132,474	100.00%
13	中山市华发生态园房地产开发有限公司	中山华发生态园四期（华发四季二期）	中山	住宅	自主	2018	177,218	100.00%
14	珠海华郡房产开发有限公司	华发依山郡一期	珠海	住宅	自主	2018	106,021	100.00%
15	武汉华发中城房地产开发有限公司	武汉华发未来荟一期	武汉	住宅	自主	2018	113,265	100.00%
16	上海铎鹏置业发展有限公司	上海杨浦华发公馆	上海	住宅	自主	2018	18,000	100.00%
17	珠海市浩丰贸易有限公司	珠海华发峰尚花园一期	珠海	住宅	自主	2017	171,211	100.00%
18	中山市华晟房地产开发有限公司	华发观山水花园（西侧别墅）	中山	住宅	自主	2017	43,080	100.00%
19	广西华明投资有限公司	华发未来荟（华发四季）	南宁	住宅	自主	2017	100,907	100.00%
20	珠海横琴华发房地产投资有限公司	华发首府一期	珠海	住宅	自主	2017	143,866	100.00%
21	珠海市中泰投资有限公司	珠海峰景湾花园一期	珠海	住宅	自主	2017	94,190	90.00%
22	珠海华耀商贸发展有限公司	华发山庄一期	珠海	住宅	自主	2016	165,652	100.00%
23	珠海市海川地产有限公司	华发城建未来荟国际花园	珠海	住宅	自主	2016	242,540	49.75%
24	珠海华亿投资有限公司	华发水岸花园二期	珠海	住宅	自主	2016	182,618	100.00%
25	大连华藤房地产开发有限公司	大连华发新城一期	大连	住宅	自主	2016	255,974	100.00%
26	广西华城房地产投资有限公司	南宁国宾壹号一期	南宁	住宅	自主	2016	162,760	100.00%
27	威海华发房地产开发有限公司	威海华发九龙湾一期	威海	住宅	自主	2017	258,173	100.00%

序号	项目主体	项目名称	所在地	项目类型	开发模式	竣工时间	总可售容积率面积	合作开发项目的权益占比
28	广州华昊房地产开发有限公司	华发荔湾荟（商业公寓）	广州	住宅	自主	2018	8,918	100.00%
29	广州华昊房地产开发有限公司	华发荔湾荟（住宅）	广州	住宅	自主	2018	76,056	100.00%
30	广西华诚房地产投资有限公司	国宾壹号二期	南宁	住宅	自主	2018	103,245	100.00%
31	大连华藤房地产开发有限公司	大连华发新城二期	大连	住宅、商业	自主	2018	235,974	100.00%
32	珠海奥华企业管理咨询有限公司	珠海华发国际海岸花园（A1/A3/A4/A6 地块）	珠海	住宅、商业	自主	2018	189,908	100.00%
33	武汉中央商务区投资开发有限公司	武汉华发中城荟（5 号地块）	武汉	住宅、商业	合作	2018	228,582	50.49%
34	广西华明投资有限公司	国宾壹号三期	南宁	住宅	自主	2019	23,623	100.00%
35	上海华泓尚隆房地产开发有限公司	上海华发静安府	上海	住宅、商业	合作	2019	231,000	50.00%
36	上海铎发创盛置业有限公司	上海张江华发四季	上海	住宅、商业	自主	2018	54,917	100.00%
37	广州华枫投资有限公司	广州华发四季	广州	商住	自主	2016	52,047	100.00%

(2) 在建项目

截至 2019 年 9 月末主要在建项目情况表

单位：平方米、万元

序号	地区	拟披露项目名称	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	总投资额	2019年9月末实际已投资额	合作开发项目的权益占比
1	珠海	珠海华发首府三期	综合	在建项目	19,092	42,185	71,865	71,865	171,200	143,680	100.00%
2	珠海	海润项目一期 18、19、29-1 地块	住宅	在建项目	76,176	259,153	364,387	364,387	339,928	285,922	27.50%
3	珠海	华发国际海岸花园 A8 地块	商业、公寓	在建项目	25,865	142,255	202,940	202,434	337,180	167,646	100.00%
4	珠海	华发绿洋湾	住宅	在建项目	56,191	172,601	237,056	237,056	423,197	404,512	100.00%
5	珠海	华发山庄 S2 地块	住宅	在建项目	106,957	82,280	82,280	82,280	480,867	161,450	100.00%
6	珠海	珠海北围 68、70#地块（云谷）	住宅	在建项目	26,833	80,500	117,759	117,084	222,231	200,210	100.00%
7	珠海	珠海华发又一城 C 区一标 A	住宅、商业	在建项目	72,833	145,670	190,340	190,340	310,797	130,107	100.00%
8	珠海	珠海华发峰尚花园三期	住宅	在建项目	44,894	156,927	189,770	189,770	96,737	94,600	100.00%
9	珠海	华发依山郡二期	住宅	在建项目	83,760	138,134	169,230	169,230	121,209	67,950	100.00%
10	珠海	珠海金湾华发国际商务中心（商业）	住宅、办公、酒店、商业	在建项目	50,745	182,681	173,703	173,703	252,636	43,107	51.00%
11	珠海	珠海金湾华发国际商务中心（住宅区）	住宅、商业	在建项目			79,841	79,841		55,917	51.00%
12	珠海	金湾华发商都中心	商业	在建项目	58,483	73,361	120,000	116,988	190,359	89,190	100.00%
13	珠海	华发创业大厦（金湾 BR-1 项目）	住宅、办公	在建项目	22,833	68,499	100,514	100,514	136,518	78,584	100.00%

序号	地区	拟披露项目名称	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	总投资额	2019年9月末实际已投资额	合作开发项目的权益占比
14	珠海	华发峰尚城市花园	住宅	在建项目	20,934	41,868	57,129	57,129	65,160	44,734	100.00%
15	中山	华发观山水花园（西侧山地叠拼别墅）	别墅	在建项目	61,262	47,736	86,355	86,355	62,387	38,344	100.00%
16	中山	华发观山水花园（东侧别墅）	住宅	在建项目	51,792	39,152	59,267	58,823	38,970	37,608	100.00%
17	中山	中山华发广场	住宅、商业	在建项目	27,300	139,339	194,739	194,739	154,472	96,669	100.00%
18	广州	广州华发·宝岗公馆	住宅	在建项目	12,282	24,326	34,381	34,381	62,000	47,610	100.00%
19	佛山	佛山亲仁路地块	住宅、商业	在建项目	26,909	107,635	151,408	151,408	198,400	176,255	100.00%
20	南宁	南宁国宾壹号四期（原华发新城）	住宅	在建项目	67,766	136,848	198,510	187,609	189,727	118,156	100.00%
21	武汉	华发外滩首府 S1 地块	住宅、商业	在建项目	20,098	112,424	144,085	141,543	696,945	617,228	71.00%
22	武汉	华发外滩首府 S2 地块	住宅、商业	在建项目	21,497	37,890	106,515	106,515			71.00%
23	武汉	华发外滩首府 S3 地块	住宅、商业	在建项目	22,055	119,695	156,954	153,237			71.00%
24	武汉	武汉 133#地块（华发峰尚花园）	住宅、商业	在建项目	55,005	121,011	163,927	163,668	122,347	73,811	100.00%
25	武汉	武汉 004 地块（华发金茂逸墅一期）	住宅、商业、	在建项目	59,305	130,552	171,748	171,748	376,200	132,578	50.00%

序号	地区	拟披露项目名称	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	总投资额	2019年9月末实际已投资额	合作开发项目的权益占比
			办公、酒店								
26	武汉	华发中城荟4号地块	商业	在建项目	44,506	141,948	200,492	200,436	238,398	206,500	100.00%
27	武汉	武汉134#地块（华发中城公园首府）	住宅	在建项目	78,477	156,955	221,204	220,214	155,088	83,545	50.49%
28	武汉	武汉153#地块（华发中城峰景湾）	住宅、商业	在建项目	65,037	182,079	262,760	262,760	166,651	62,187	50.49%
29	上海	上海闵行七宝项目	商办	在建项目	22,234	86,713	142,166	142,166	342,902	269,024	50.00%
30	嘉兴	嘉兴鹭栖湖	住宅	在建项目	95,565	124,234	199,144	199,144	218,189	181,387	34.00%
31	温州	温州·鹿城万象府	住宅	在建项目	39,027	106,593	138,452	136,821	313,272	222,539	30.00%
32	无锡	无锡华发首府A地块	住宅、商业、办公	在建项目	121,011	302,527	142,576	142,576	625,439	422,329	100.00%
33	无锡	无锡华发首府B地块	住宅	在建项目			118,410	118,410			
34	南京	南京麒麟G35地块	住宅	在建项目	36,554	94,559	132,351	132,577	253,677	203,061	50.00%
35	南京	南京燕子矶G29地块	住宅、商业、公寓、办公、酒店、购物中心	在建项目	129,503	552,236	557,395	557,395	1,240,650	811,158	50.00%

序号	地区	拟披露项目名称	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	总投资额	2019年9月末实际已投资额	合作开发项目的权益占比
36	苏州	苏州华发公园首府	住宅	在建项目	36,767	66,181	107,077	107,077	250,000	240,900	100.00%
37	苏州	苏州姑苏院子	住宅	在建项目	84,738	116,623	219,759	219,759	500,000	410,200	50.00%
38	苏州	太仓科教新城	住宅、酒店、商业	在建项目	142,170	192,684	374,142	374,142	350,000	171,900	49.00%
39	苏州	苏州酒厂路45#地块	住宅	在建项目	5,156	5,672	10,042	10,042	21,357	12,986	100.00%
40	天津	天津西青李七庄项目	住宅	在建项目	41,798	82,203	102,515	102,515	125,439	89,396	34.00%
41	威海	威海九龙湾住宅三期	住宅	在建项目	56,000	114,176	154,223	154,223	94,800	74,100	100.00%
42	威海	威海九龙湾商业街二期	商业	在建项目	75,067	121,181	162,945	162,945	134,000	58,441	100.00%
43	威海	荣成樱花湖	住宅	在建项目	110,964	149,802	193,257	193,257	204,580	101,014	100.00%
44	沈阳	沈阳华发新城3#地	住宅	在建项目	51,703	129,258	180,458	175,899	93,681	60,284	100.00%
45	沈阳	沈阳华发新城6#地	住宅	在建项目	83,482	208,705	295,363	288,803	137,481	80,100	100.00%
46	大连	大连观贤别墅	住宅	在建项目	126,154	189,000	189,000	189,000	436,163	364,474	50.00%
47	大连	大连华发花间月	住宅	在建项目	75,777	121,244	147,097	146,315	75,574	26,520	100.00%
48	包头	包头华发新天地	商住	在建项目	12,053	100,356	122,782	122,782	63,093	40,200	100.00%
49	大连	大连华发新城三期	住宅	在建项目	35,553	79,412	101,267	101,267	48,725	21,475	100.00%

(3) 新开工项目

发行人2018年新开工项目情况表

单位：平方米、万元

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	已竣工面积	总投资额	2018 年实际投资额
1	珠海	北围 68#、70#地块	住宅	新开工	26,833	80,500	117,759	117,759	0	222,231	184,530
2	珠海	金湾华发国际商务中心	商业	新开工	50,745	182,681	78,281	78,281	0	252,636	28,028
3	珠海	华发依山郡二期	住宅	新开工	83,760	138,134	169,230	169,230	0	121,209	19,609
4	珠海	金湾华发商都中心	商业	新开工	58,483	73,361	120,000	120,000	0	190,359	19,713
5	珠海	华发创业大厦（金湾 BR-1 项目）	商住	新开工	22,833	68,499	98,361	98,361	0	136,518	12,912
6	珠海	华发峰尚城市花园	住宅	新开工	20,934	41,868	50,242	50,242	0	65,160	40,630
7	佛山	佛山亲仁路	商住	新开工	26,909	107,635	144,927	144,927	0	198,400	24,932
8	广州	广州宝岗公馆	住宅	新开工	12,282	24,326	34,381	34,381	0	62,000	4,137
9	武汉	华发外滩首府 S2 地块	住宅	新开工	21,497	37,890	106,515	106,515	0	696,945	82,563
10	武汉	华发峰尚	住宅、公寓	新开工	55,005	121,011	163,927	163,927	0	122,347	59,706
11	武汉	华发金茂逸墅一期	商住	新开工	59,305	130,552	171,748	171,748	0	376,200	96,400
12	武汉	华发中城公园首府	住宅	新开工	78,477	156,955	221,204	221,204	0	155,088	72,288
13	武汉	华发中城峰景湾	住宅	新开工	65,037	182,079	261,236	261,236	0	166,651	53,653
14	无锡	无锡公园首府	住宅	新开工	121,011	302,527	386,600	386,600	0	625,439	385,464
15	上海	七宝项目	商办	新开工	22,234	86,713	142,166	142,166	0	342,902	20,407
16	嘉兴	嘉兴鹭栖湖	住宅	新开工	95,565	124,234	199,144	199,144	0	218,189	34,770
17	温州	温州·鹿城万象府	住宅	新开工	39,027	106,593	138,452	138,452	0	313,272	211,164
18	天津	李七庄项目	住宅	新开工	41,798	82,203	102,515	102,515	0	125,439	85,602
19	苏州	酒厂路	住宅	新开工	5,156	5,672	9,718	9,718	0	21,357	12,072

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	已竣工面积	总投资额	2018年实际投资额
20	太仓	太仓科教新城	住宅、酒店、商业	新开工	142,170	192,684	374,142	374,142	0	350,000	46,452
21	南京	南京麒麟地块 G35	住宅	新开工	36,554	94,559	132,351	132,351	0	253,677	197,657
22	南京	南京燕子矶 G29	住宅、商业、公寓、办公、酒店、购物中心	新开工	129,503	552,236	557,395	557,395	0	1,240,650	787,925
23	威海	荣成樱花湖	住宅	新开工	110,964	149,802	193,257	193,257	0	168,606	71,718
24	大连	大连观贤别墅	住宅	新开工	126,154	189,000	189,000	189,000	0	436,163	236,065
25	大连	大连华发花间月	住宅	新开工	75,777	121,244	147,097	147,097	0	75,574	19,660
26	沈阳	华发新城 6#地	住宅	新开工	83,482	208,705	295,363	295,363	0	137,481	30,653
27	沈阳	华发新城 3#地	住宅	新开工	51,703	129,258	180,458	180,458	0	93,681	19,895
28	包头	华发新天地	商住	新开工	12,053	100,356	122,782	122,782	0	63,093	5,742

2019 年 1-9 月发行人主要新开工项目情况如下：

单位：平方米、万元

序号	地区	拟披露项目名称	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	总投资额	2019年1-9月实际投资额	合作开发项目的权益占比
1	珠海	横琴华发容闳学校	-	新开工项目	36,134	46,976	80,331	80,331	79,326	11,364	100.00%
2	珠海	横琴华发容闳高级	-	新开工项目	50,870	66,131	81,345	81,345	108,787	15,437	100.00%

序号	地区	拟披露项目名称	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地 面积	项目规划计 容建筑面积	总建筑 面积	在建建筑 面积	总投资 额	2019年1-9月 实际投资额	合作开发项 目的权益占 比
		高中									
3	中山	中山华发生态庄园 六期	住宅	新开工项目	42,297	193,982	265,559	265,559	97,238	15,041	100.00%
4	中山	中山华发观山水花 园幼儿园（B5区）	-	新开工项目	6,174	3,997	3,997	3,997	4,766	1,930	100.00%
5	江门	江门华发四季 10#地	住宅、商业	新开工项目	61,704	148,704	193,603	29,842	176,240	78,832	100.00%
6	青岛	青岛华发四季 A 地 块	住宅、商业、办 公	新开工项目	63,725	127,450	167,333	167,333	163,690	80,626	77.60%
7	青岛	青岛华发四季 B 地 块	商业	新开工项目	10,296	76,589	76,589	76,589	59,807		100.00%
8	沈阳	华发新城项目 8#地 块	住宅、商业	新开工项目	73,200	182,900	248,964	248,964	141,300	50,338	95.00%
9	北京	北京华发中央公园 一期	住宅、商业、储 藏间	新开工项目	60,622	157,573	248,514	248,514	407,210	283,874	100.00%
10	珠海	珠海海润项目二期 13 地块	住宅、商业、办 公	新开工项目	28,074	126,333	173,585	181,984	370,076	187,472	27.50%
11	中山	中山华发观山水（西 南侧高层（B4区））	住宅	新开工项目	32,040	90,658	140,949	140,949	67,494	25,968	100.00%
12	清远	清远四季尚璟项目	住宅、商业、幼 儿园	新开工项目	36,276	90,728	118,457	54,756	108,792	60,344	88.60%
13	武汉	武汉 162#地块（华发	住宅、商业	新开工项目	53,037	185,630	258,829	258,829	250,758	179,014	100.00%

序号	地区	拟披露项目名称	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地 面积	项目规划计 容建筑面积	总建筑 面积	在建建筑 面积	总投资 额	2019年1-9月 实际投资额	合作开发项 目的权益占 比
		四季)									
14	武汉	武汉 161 地块(武地 华发时光)	住宅、商业	新开工项目	40,366	196,247	198,613	198,613	215,412	117,977	99.30%
15	珠海	斗门华发依山郡花 园(三期)	住宅	新开工项目	76,807	123,357	181,984	181,984	125,634	43,402	100.00%
16	广州	增城项目 27#地块	住宅、商业	新开工项目	31,028	83,774	124,583	124,583	172,771	106,916	95.20%
17	珠海	斗门华发又一城 D 区	住宅	新开工项目	141,600	372,642	574,479	525,680	375,265	70,885	100.00%
18	珠海	珠海中以加速器项 目(中以产业中心)	办公、商业、宿 舍	新开工项目	54,167	162,501	253,618	253,618	138,416	35,823	80.00%
19	珠海	珠海中以加速器项 目(中以创意中心)		新开工项目	20,309	60,926	92,823	92,823	52,207	15,317	80.00%
20	珠海	斗门华发又一城 C 区其他	住宅、商业	新开工项目	219,148	427,326	293,667	161,851	310,797	151,723	100%
21	武汉	武汉 104#地块(华发 中央公园)	住宅、商业	新开工项目	126,416	265,474	339,770	339,770	261,856	50,042	80%
22	杭州	杭州庆隆地块	住宅、商业	新开工项目	56,316	123,895	187,924	187,924	571,476	360,049	50%
23	威海	荣成樱花湖	住宅	新开工项目	54,685	78,393	121,372	121,372	92,679	33,587	65%
24	沈阳	沈阳全运首府	住宅、商业	新开工项目	86691.09	216727.70	294242.7	294242.7	212,606	38,791	100%
25	沈阳	沈阳全运首府	住宅、商业	新开工项目	75562.69	188906.70	263304.7	263304.7	187,939	31,997	100%

(4) 2018 年初至 2019 年 9 月末新获取项目

单位：平方米、万元、%

序号	新获取土地/项目的区域	城市	新获取土地/项目名称	土地的面积	规划计容建筑面积	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的土地面积	合作开发项目的权益占比	成交总价	总投资额（权益）	截至20190630年末累计已投资额	土地成交时间
1	华中区域	武汉	武汉汉南区东荆街马影河北路北侧地块(2017)153号)	65,037	182,104	是	65,037	50	40,976	20,488	62,581	2018-1-3
2	华东区域	苏州	苏州苏地 2017-WG-45 号	5,157	5,672	否	5,157	100	11,554	11,554	12,394	2018-1-8
3	华东区域	无锡	无锡梁溪区原中南装饰城地块（XDG-2017-45）	121,011	302,527	否	121,011	100	336,000	336,000	411,148	2018-1-16
4	华中区域	武汉	武汉新洲区阳逻街万山村地块 P(2018)004 号	159,305	366,403	是	159,305	50	96,400	48,200	131,824	2018-2-13
5	山东区域	青岛	青岛即墨区 JY18-16&17 地块	74,021	180,452	是	74,021	70	51,863	36,304	71,400	2018-5-11
6	华北区域	天津	天津市西青（挂）2018-03 号	41,798	75,237	是	41,798	34	76,500	26,010	88,713	2018-6-14
7	华北区域	大连	大连大城（2017）-18 号地块	126,155	189,000	是	126,155	50	258,390	129,195	245,357	2018-6-19
8	华东区域	温州	温州温审资（2018）24 号	39,027	106,593	是	39,027	30	195,800	58,740	22,250	2018-6-28
9	华东区域	杭州	杭州杭政储出[2018]28 号	56,316	123,895	是	56,316	50	345,951	172,976	172,976	2018-8-6
10	华南区域	广州	广州增城区中新镇三迳村	31,028	83,775	否	31,028	100	92,900	177,792	104,800	2018-8-13

序号	新获取土地/项目的区域	城市	新获取土地/项目名称	土地的面积	规划计容建筑面积	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的土地面积	合作开发项目的权益占比	成交总价	总投资额（权益）	截至20190630年末累计已投资额	土地成交时间
			83103241A18027 号									
11	珠海区域	珠海	珠海 18083/ 珠横国 土 储 2018-13 号	25,043	7,739	否	25,043	100	7,313	7,313	7,596	2018-9-5
12	珠海区域	珠海	珠海 18084/ 珠横国 土 储 2018-14 号	36,134	46,976	否	36,134	100	7,939	7,939	97,000	2018-9-7
13	珠海区域	珠海	珠海 18085/ 珠横国 土 储 2018-15 号	50,870	66,131	否	50,870	100	11,837	11,837	14,000	2018-9-7
14	华中区域	鄂州	鄂州市梧桐湖联投地块	879,386	1,799,543	是	879,386	30	251,125	75,338	122,453	2018-9-10
15	华南区域	清远	清 远 市 清 城 区 441802005008GB00148 地块	36,276	90,728	是	36,276	50	53,820	26,910	60,300	2018-9-29
16	华南区域	江门	江门江海区明泰三路 10 号 地块	61,704	148,704	否	61,704	100	71,378	176,240	78,800	2018-11-5
17	华北区域	北京	北 京 京 土 整 储 挂 (房)[2018]030 号	60,622	157,573	否	60,622	100	253,350	253,350	263,674	2018-11-23
18	华中区域	武汉	武汉武 P(2018)150 地块(水利片)	92,785	328,452	是	92,785	80	447,500	422,400	368,500	2018-12-13
19	华中区域	武汉	武汉武 P(2018)149 地块(妙墩片)	15,104	89,100	是	15,104	80	80,500	64,400	48,300	2018-12-13
20	华中区域	武汉	武汉市江岸区 007 号地块	8,678	35,000	否	8,678	100	19,310	19,310	19,310	2019-2-28
21	华东区域	上海	金山区枫泾镇 JSFJ010104 单	104,634	146,488	是	104,634	51	114,554	58,423	114,554	2019-5-27

序号	新获取土地/项目的区域	城市	新获取土地/项目名称	土地的面积	规划计容建筑面积	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的土地面积	合作开发项目的权益占比	成交总价	总投资额（权益）	截至20190630年末累计已投资额	土地成交时间
			元 10A-01A 地块									
22	华中区域	武汉	武汉市东西湖区 P（2017）161 号地块	40,400	196,247	是	40,400	50	99,220	49,610	116,900	2019-6-1
23	华北区域	天津	天津市滨海新区塘沽湾津滨塘（挂）2018-5 号地块	38,395	57,593	否	38,395	100	32,100	32,100	18,500	2019-6-5
24	华中区域	武汉	武汉市江夏区黄家湖 P（2019）038 号地块	222,715	371,500	是	222,715	50	210,500	105,250	210,500	2019-6-17
25	珠海区域	珠海	富山工业园起步区珠峰大道北地块	73,622	184,055	否	73,622	100	77,030	77,030	77,030	2019-6-21
26	华南区域	汕尾	陆河县 ZD20190373400 地块	26,888	32,465	是	26,888	99	1,856	5,818	1,912	2019-6-26
27	华南区域	汕尾	陆河县 ZD20190373500 地块	58,270	77,503	是	58,270	99	4,021	3,981	4,143	2019-6-26
28	华北区域	天津	天津市滨海新区塘沽湾津滨塘（挂）2019-2 号地块	45,463	68,194	是	45,463	51	37,500	19,125	37,500	2019-6-27
29	珠海区域	珠海	珠海海润项目	169,245	590,141	是	169,245	28	-	-	151,725	-
30	华南区域	湛江市	湛江市海东新区交投项目（18#地块、20#地块、488#地块、501#地块、590#地块）	445,060	1,124,034	是	222,530	0.5	256,612	128,306	287,567	2018-6-26
31	西南区域	成都	成都锦江区林家坡地块	21,004	52,511	是	15,753	0.75	103,971	77,978	-	2019-7-31
32	华东区域	杭州	杭州萧山项目	51,822	129,555	是	25,911	0.5	269,243	134,622	80,773	2019-8-1

序号	新获取土地/项目的区域	城市	新获取土地/项目名称	土地的面积	规划计容建筑面积	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的土地面积	合作开发项目的权益占比	成交总价	总投资额（权益）	截至20190630年末累计已投资额	土地成交时间
33	华南区域	江门	江门市蓬江区华盛路（蓬江13）地块	27,848	76,891	否	-	1	47,023	116,472	11,955	2019-8-2
34	珠海区域	珠海	北围 25T 地块	14,861	59,445	否	-	1	86,800	86,800	-	2019-11-21

（5）土储明细

截至 2019 年 9 月末，公司共拥有 31 个项目的土地储备，新增项目主要位于苏州、武汉、南京等一二线城市以及珠海等经济实力较强的三线城市，公司所持土地总体地理位置较佳，升值空间较大，具体情况如下：

序号	持有待开发土地的区域	项目名称	持有待开发土地的面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的土地面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)	土地出让金额(万元)	楼面价(元/平方米)	截至账面价值(万元)	开发计划
1	珠海	珠海海润二期 25、29-2 地块	65,004.59	200,797.82	是	65,004.59	27.5	119,600.00	5,956.24	151,724.52	预计 2019 年 10 月开发
2	珠海	珠海保税区研发中心	13,605.96	121,093.04	否	-	100	38,499.92	3,179.37	38,701.51	预计 2020 年 3 月开发
3	珠海	珠海十字门游艇码头	25,043.12	7,738.64	否	-	100	7,313.43	9,450.54	7,595.71	预计 2019 年 12 月开发
4	珠海	斗门华发又一城	15,634.36	31,262.04	否	-	100	\	\	4,231.64	预计 2021 年 1

序号	持有待开发土地的区域	项目名称	持有待开发土地的面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的土地面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)	土地出让金额(万元)	楼面价(元/平方米)	截至账面价值(万元)	开发计划
											月份开发
5	珠海	斗门华发水郡花园	102,457.26	42,782.72	否	-	100	\	\	107,175.03	预计 2019 年 11 月开发
6	珠海	富山工业园起步区珠峰大道北地块	73,622.17	184,055.42	否	-	100	77,030.00	4,185.15	79,340.90	预计 2019 年 11 月开发
7	中山	中山华发生态庄园七、八期	119,645.51	30,363.34	否	-	100	43,955.00	14,476.34	4,474.73	待定
8	中山	中山华发观山水花园 A3 区	153,535.41	304,442.74	否	-	100	108,295.00	3,557.15	39,764.88	待定
9	湛江	湛江市海东新区交投项目	445,060.30	1,124,034.00	是	222,530.15	50	256,612.17	2,282.96	287566.53	预计 2019 年 11 月开发
10	湛江	湛江市海东新区交投项目									待定
11	湛江	湛江市海东新区交投项目									待定
12	湛江	湛江市海东新区交投项目									待定
13	湛江	湛江市海东新区交投项目									待定
14	汕尾	陆河县	26,888.00	32,464.60	是	26,888.00	99	1,856.00	571.7	1,912.14	预计 2019 年

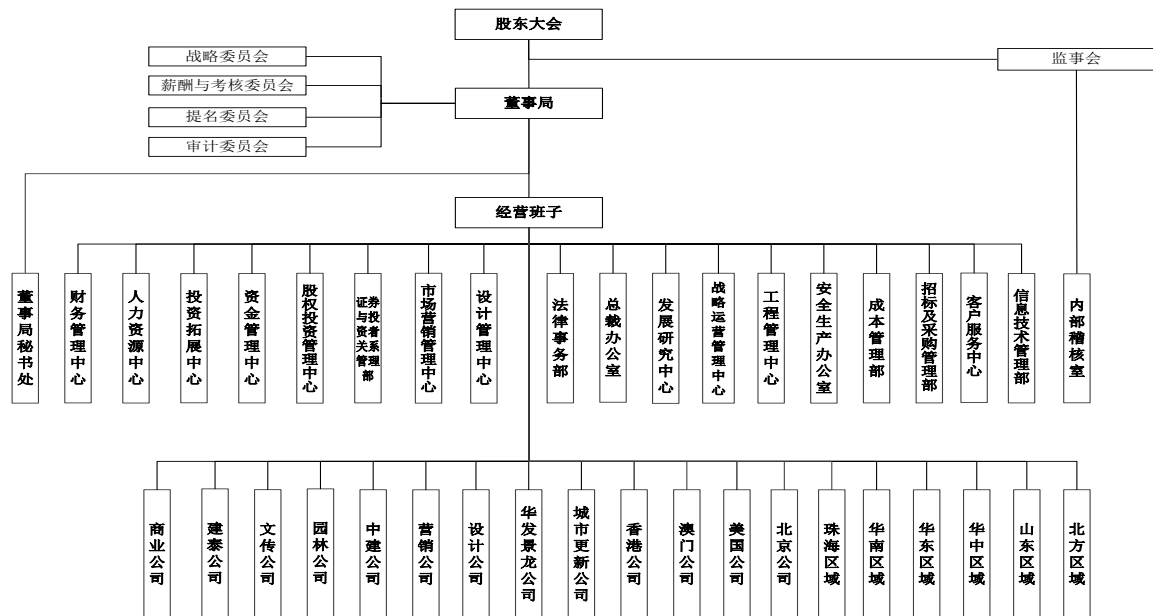
序号	持有待开发土地的区域	项目名称	持有待开发土地的面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的土地面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)	土地出让金额(万元)	楼面价(元/平方米)	截至账面价值(万元)	开发计划
		ZD20190373400 地块									11 月开发
15	汕尾	陆河县 ZD20190373500 地块	58,270.00	77,503.00	是	58,270.00	99	4,021.00	518.82	4,142.64	预计 2019 年 11 月开发
16	武汉	华发中城华府（中央公园）	177261.92	354,523.84	是	177,261.92	51	127,440.00	3,594.68	132,537.60	预计 2019 年 11 月开发
17	武汉	武汉 CBD 水利项目	92,785.00	328,452.00	是	92,785.00	80	447,500.00	13,624.52	268,500.00	预计 2019 年 11 月开发
18	武汉	武汉 CBD 妙墩地块	15,104.00	89,100.00	是	12,083.20	80	80,500.00	9,034.79	48,300.00	待定
19	武汉	武汉 007#地块（华发沁园）	8,677.50	35,000.00	否	-	100	19,310.00	5,517.14	19,310.00	预计 2019 年 10 月开发
20	武汉	武汉外滩荟	77,000.00	121,500.00	否	-	100	158,000.00	13,004.12	164,839.18	预计 2019 年 11 月开发
21	武汉	华发未来城	126,416.35	265,444.34	是	126,416.35	80	64,250.00	2,420.47	30,830.20	预计 2019 年 11 月开发
22	鄂州	鄂州梧桐湖地块 （5#-10#、12#地块）	879,388.00	1,799,543.00	是	879,388.00	30	251,125.23	1,395.49	122,453.15	预计 2019 年 11 月开发
23	武汉	武汉市江夏区黄家湖 P（2019）038 号地块	222,715.00	371,500.00	是	222,715.00	50	210,500.00	5,666.22	210,500.00	预计 2019 年 10 月开发
24	上海	金山区枫泾镇 JSFJ010104 单元	104,634.00	146,487.60	是	104,634.00	51	114,554.00	7,820.05	114,554.00	预计 2019 年 11 月开发

序号	持有待开发土地的区域	项目名称	持有待开发土地的面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的土地面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)	土地出让金额(万元)	楼面价(元/平方米)	截至账面价值(万元)	开发计划
		10A-01A 地块									
25	威海	住宅四期	88,800.00	183,000.00	否	-	100	23,860.00	1,303.83	26,085.63	预计 2019 年 10 月开发
26	威海	万豪酒店	90,700.00	56,700.00	否	-	100	21,199.32	3,738.86	21,223.73	待定
27	沈阳	华发新城项目 1#地块	43,400.00	108,400.00	否	-	100	13,986.80	1,290.30	15,147.46	预计 2022 年 4 月开发
28	大连	大连塔河湾地块	200,000.00	240,000.00	是	200,000.00	80	84,920.00	3,538.33	84,904.12	预计 2020 年 7 月开发
29	大连	大连船厂剩余地块	75,132.08	150,264.16	否	-	100	33,030.00	2,600.00	18,491.76	预计 2020 年 7 月开发
30	天津	天津市滨海新区塘沽湾津滨塘(挂)2018-5 号地块	38,395.00	57,593.00	否	-	100	32,100.00	5,573.59	18,500.21	预计 2019 年 11 月开发
31	天津	天津市滨海新区塘沽湾津滨塘(挂)2019-2 号地块	45,463.00	68,194.00	是	45,463.00	51	37,500.00	5,499.02	37,500.00	预计 2019 年 11 月开发

七、发行人法人治理结构及其运行情况

公司建立、健全了法人治理结构，有完善的股东大会、董事局、监事会和管理层的独立运行机制，同时公司建立了与生产经营相适应的组织架构，保障了公司的运营效率。截至本募集说明书签署之日，公司组织结构如图所示：

珠海华发实业股份有限公司组织架构图



发行人根据《公司法》等有关法律、法规的规定制定了公司章程，设立了股东大会、董事局、监事会和经营管理层。公司治理结构与治理制度建设的具体情况如下：

（一）股东大会

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- 1、决定公司的经营方针和投资计划；
- 2、选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- 3、审议批准董事局的报告；

- 4、审议批准监事会报告；
- 5、审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 6、审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7、对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 8、对发行公司债券作出决议；
- 9、对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- 10、修改公司章程；
- 11、对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- 12、审议批准《公司章程》规定须经股东大会审议通过的担保事项；
- 13、审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产30%的事项；
- 14、审议批准变更募集资金用途事项；
- 15、审议股权激励计划；
- 16、审议法律、行政法规、部门规章或《公司章程》规定应当由股东大会决定的其他事项。

（二）董事局

公司董事局由十四名董事组成，其中独立董事五名。设董事局主席一名，董事局副主席三名。董事由股东大会选举产生。董事局行使下列职权：

- 1、负责召集股东大会，并向大会报告工作；
- 2、执行股东大会的决议；
- 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、制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- 7、拟订公司重大收购、回购公司股份或者合并、分立和解散方案；
- 8、在股东大会授权范围内，决定公司经营事宜；
- 9、决定公司内部管理机构的设置；
- 10、聘任或者解聘公司总裁、董事局秘书；根据总裁的提名，聘任或者解聘公司执行副总裁、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；
- 11、制订公司的基本管理制度；
- 12、制订公司章程的修改方案；
- 13、管理公司信息披露事项；
- 14、向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；
- 15、听取公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作；
- 16、决定公司因章程第二十五条第（三）、（五）、（六）项规定的事项。本事项须经三分之二以上董事出席的董事局会议决议。
- 17、法律、法规或公司章程规定，以及股东大会授予的其他职权。

（三）监事会

监事会由三名监事组成，设监事长一名。监事长不能履行职权时，由监事长指定一名监事代行其职权。监事会行使下列职权：

- 1、检查公司的财务；
- 2、对董事、总裁和其他高级管理人员执行公司职务时违反法律、法规或者章程的行为进行监督；

3、当董事、总裁和其他高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正，必要时向股东大会或国家有关主管机关报告；

4、提议召开临时股东大会；

5、列席董事局会议；

6、《公司章程规定》或股东大会授予的其他职权。

（四）各职能部门主要职能

1、董事局秘书处：协助公司董秘，完成公司治理、信息披露、公共关系管理、监管部门沟通、规范运作服务等工作。

2、财务管理中心：负责财务制度及管理体的建立、会计核算管理、财务预决算管理、税务管理、财务信息统筹、投资支持等。

3、人力资源中心：负责人力资源规划、招聘管理、薪酬体系管理、员工培训发展、员工关系管理等。

4、投资拓展中心：主要负责土地信息收集、编写可研报告、组织投资决策会议等。

5、资金管理中心：负责公司融资工作、资金调拨、参与财务预算管理及地块投资管理等。

6、股权投资管理中心：负责公司在非房地产领域的投资，作为决策和管理平台，统筹、整合资源。

7、证券及投资者关系管理部：负责公司资本运作、市值管理、投资者关系管理等工作。

8、市场营销管理中心：负责组织公司市场研究，包括牵头项目定位管理、市场调研、以及协助目标项目可行性研究；负责公司营销管理，包括建立和完善营销管控体系、下属公司营销工作的统筹管理和全程参与营销示范展示区设

计、以及施工过程的效果把控；负责公司宣传推广管理，包括公司品牌管理和维护、以及对公司广告、宣传推广工作进行统筹管理。

9、设计管理中心：负责公司各类设计标准指引的制定和落实；负责下属公司方案设计的进度、效果把控及审核审批；负责施工图进度把控和重要节点的审核审批；负责各项目示范展示区的设计及示范区施工过程中的效果监控；负责协助投资拓展部门对拟竞买或收购用地进行规划及建筑设计研究，并提出相关建议。

10、法律事务部：负责项目投资的法律风险控制、对股份公司的日常经营决策进行法律风险控制以及相关法律指导和培训。

11、总裁办公室：负责文秘管理、行政与督办管理、档案管理等，对下属综合服务中心进行管理。

12、发展研究中心：负责实时跟踪及研究国家宏观政策、区域政策、产业政策，以及产业组织的发展规律；在价值链系统内寻找公司的发展方向和业务机会，进行相应专项研究。

13、战略运营管理中心：负责制定公司发展纲要、发展规划以及年度战略实施方案定期检视总部及下属公司的战略执行情况；公司经营计划与绩效管理，管控体系的研究、建立和业务流程优化，经营数据收集、整理、分析及报送和管理。

14、工程管理中心：负责制定工程项目质量、进度和安全管理的相关制度和标准，并对各下属公司落实情况进行监督管理。

15、安全生产办公室：负责公司安全生产工作的监督、指导、检查和考核管理。

16、成本管理部：负责目标成本管理、项目后成本管理，对成本进行有效控制。

17、招标及采购管理部：负责完善华发股份招标采购管理制度和规范流程，推动采购工作的开展，确保招标采购流程规范。

18、客户服务中心：负责公司客户管理体系的规划和建设、客户关系维护和投诉处理等管理。

19、信息技术管理部：负责公司信息化体系的规划和建设，负责公司信息化系统的维护。

20、内部稽核室：负责对股份公司总部、各城市公司以及职能公司的下述各个项目进行审计。

八、发行人合法合规经营情况

（一）发行人执行房地产政策自查情况

1、关于是否涉及闲置土地

发行人根据《闲置土地处置办法》、《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》等法律法规及文件的规定，对公司及子公司房地产项目是否存在闲置土地行为进行了专项自查，公司检索项目所在地国土资源管理部门网站，查阅了政府主管部门公开披露的土地闲置信息，通过网络查询公开信息是否存在因土地闲置被处罚的情形。经自查，近三年及一期内，公司的房地产开发项目不存在被国土资源主管部门就土地闲置问题处以行政处罚或被（立案）调查的情形，不存在因企业方原因造成闲置土地的违法违规行为。

2、关于是否涉及炒地行为

发行人根据《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》等法律法规及文件的规定，对公司及子公司房地产项目是否涉及炒地行为进行了专项自查，公司通过查阅项目所在地政府交通局、规划委出具的相关政府文件、检索项目所在地国土部门、住建部门、规划部门网站，查询了政府主管部门公开披露的用地违规信息等。经自查，近三年及一期内，公司不存在炒地的情况，

也不存在因该等违法违规行为被处以行政处罚或被（立案）调查的情况。

3、关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

根据《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》、《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》等法律法规及文件的规定，对公司及子公司房地产项目是否涉及捂盘惜售、哄抬房价的行为进行了专项自查，公司通过检索公司开发项目所在地政府主管部门网站，查询主管部门公示的房地产销售违法行为信息等。经自查，公司在近三年及一期内不存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，不存在因前述违法违规行为被房地产主管机关处罚或被（立案）调查的情况。

4、结论意见

经自查，近三年及一期内发行人及其合并报表范围内子公司不存在因企业方原因造成的闲置土地，不存在炒地以及捂盘惜售、哄抬房价之违法违规行为，不存在因闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价之违法违规行为受到行政处罚的情形，亦不存在因上述违法违规情形正在被（立案）调查的情形，也不涉及因此而采取整改措施的情况。

（二）发行人最近三年及一期是否存在违法违规及受处罚的情况

最近三年及一期，发行人不存在重大违法违规及受处罚的情况。

公司全体董事、监事、高级管理人员及其控股股东华发集团、实际控制人珠海市国资委已出具承诺函，承诺内容如下：

华发股份对其公开发行公司债券报告期内的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了专项自查，并出具了《珠海华发实业股份有限公司关于公司房地产业务的专项自查报告》。

若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于公司房地产业务的专项自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失

的，本人/我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任/我委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法规的规定及证券监督管理部门的要求承担相应赔偿责任。

（三）董事、监事、高级管理人员任职资格情况

发行人的董事、监事及高级管理人员的任职资格符合《公司法》和公司章程的规定。报告期内，董事、监事的变动均履行了必要的法律程序，符合相关法律、法规和发行人章程的规定，合法有效。

九、发行人独立经营情况

（一）业务独立

本公司拥有独立的业务经营体系和直接面向市场独立经营的能力，包括拥有独立的采购体系、生产体系与市场营销体系，不存在业务上依赖主要股东及其控制的其他关联方的情况。

（二）资产独立

公司具备完整、合法的财产权属凭证并实际占有；商标权等无形资产不存在法律纠纷；公司资产与控股股东、实际控制人及其他关联股东的资产严格分开，并完全独立运营；公司与股东之间产权关系明确，不存在股东违规占用公司的资金、资产及其他资源的情况。

（三）人员独立

发行人董事、监事及其他高级管理人员的聘任均按照《公司法》、《公司章程》及其他法律法规所规定的程序进行。发行人的高级管理人员均专职在公司工作，没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务、领薪；发行人的财务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。发行人建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度以及考核、奖惩制度，与公司员工签订了劳动合同，建立了独立的工资管理、福利与社会保

障体系。

（四）财务独立

发行人设有独立的财务会计部门（成本管理部、资金管理部和计划财务管理部），配备了足够数量的专职人员进行财务工作。公司建立了独立的会计核算体系，并制定了规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。

发行人在中国工商银行珠海市莲花支行独立开设银行基本存款账户，银行账号为 2002025119100004521，不存在与股东单位共用银行账户的情况。

发行人已办理多证合一并取得广东省珠海市工商行政管理局颁发编号为 9144040019256618XC 的《营业执照》，且经核查不存在重大欠漏税行为。

（五）机构独立

发行人按照《公司法》、《上市公司章程指引》等有关法律、法规和规范性文件的相关要求，制订了《公司章程》，建立健全了以股东大会为最高权力机构、董事局为决策机构、监事会为监督机构、经理为执行机构的法人治理结构，并根据生产经营的需要设置了相应的职能部门。发行人的组织机构独立于控股股东及实际控制人，与持有发行人 5%以上股份的股东及其关联企业不存在混合经营、合署办公的情形。发行人完全拥有机构设置自主权。

十、发行人关联交易情况

（一）存在控制关系的关联方

与发行人存在控制关系的关联方如下：

1、控股股东

发行人的控股股东为华发集团。截至 2019 年 9 月 30 日，华发集团直接持有发行人总股本的 24.20%。华发集团的具体情况参见“第五节 发行人基本情况”之“四、发行人控股股东及实际控制人”。

2、实际控制人

发行人的实际控制人系珠海市国有资产监督管理委员会。

3、发行人控制的企业

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人实际控制 365 家子公司，具体情况参见“第五节 发行人基本情况”之“三、发行人对其他企业的重要权益投资情况”。

4、发行人其他重要参股企业

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人其他重要参股公司 13 家，具体情况参见“第五节 发行人基本情况”之“三、发行人对其他企业的重要权益投资情况”。

（二）不存在控制关系的关联方

与发行人不存在控制关系的关联方如下：

1、持有发行人 5%以上（含 5%）股权的关联方

截至 2019 年 9 月 30 日，除华发集团直接持有发行人 24.20%股权比例的股份外，无其他持有发行人 5%以上（含 5%）股权的关联方。

2、同受华发集团控制的企业

详见本募集说明书之“第五节 发行人基本情况”之“三、发行人控股股东及实际控制人的基本情况”之“（三）华发集团控制的企业”。

（三）存在关联关系的自然人

与发行人存在关联关系的自然人是指能对发行人经营产生重要影响的人，主要包括有影响力的公司董事、监事以及高级管理人员等。有关发行人董事、监事以及高级管理人员介绍请参见“第五节 发行人基本情况”之“四、发行人董事监事高级管理人员基本情况”。

（四）关联交易情况

1、经常性关联交易

（1）销售商品或提供劳务的关联交易

鉴于经营需要，2016 年-2018 年及 2019 年 1-6 月，发行人及其下属公司向关联方销售商品或提供劳务，主要包括设计费、广告服务等，构成关联交易，具体情况如下：

①2016 年-2018 年及 2019 年 1-6 月，发行人向关联方销售商品或提供劳务的情况如下：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	销售代理服务	-	483.02	13.04	5.80
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	工程管理服务	-	-	-	560.70
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	设计、广告服务费	536.91	2,836.04	3,464.69	1,211.73
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	销售商品、提供劳务	4,048.37	3,934.32	6,749.39	1,754.14
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	利息收入	-	-	-	-
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	咨询服务费	4,253.00	-	-	-
合营及联营公司	收取贷款利息	-	-	-	-
合营及联营公司	销售商品、提供劳务	2,128.54	-	-	-
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	销售代理服务	-	-	523.68	359.31
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	其他	-	662.78	-	2.99
珠海琴发实业有限公司	设计费	-	193.76	-	-
珠海华发凤凰房地产开发有限公司	咨询服务费	-	253.64	-	-
珠海正汉置业有限公司	咨询服务费	-	179.134	-	-
合计		10,966.83	8,542.69	10,750.79	3,894.68

占同期营业收入比重	-	0.77%	0.36%	0.54%	0.29%
-----------	---	-------	-------	-------	-------

②交易定价方法

上述交易均在参照市场价格的前提下，由交易双方协商定价。

③销售商品或提供劳务的关联交易对公司经营业绩的影响

2016年-2018年及2019年1-6月，发行人向关联方销售商品提供劳务形成的交易金额占同期营业收入的比重为0.29%、0.54%、0.36%和0.77%，对公司经营业绩影响较小。

（2）采购商品或接受劳务的关联交易

鉴于经营需要，2016年-2018年及2019年1-6月，发行人及其下属公司向关联方采购商品或接受关联方劳务，主要包括物业管理费、购买商品、接受劳务等，构成关联交易，具体情况如下：

①2016年-2018年及2019年1-6月，存在发行人向关联方采购商品或接受劳务的情况，具体如下：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	购买商品、接受劳务	6,386.83	5,224.53	3,191.18	671.23
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	广告费		3,315.25	685.99	1,580.82
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	物业管理费	8,163.63	15,255.36	10,782.30	9,336.75
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	债券承销费		3,315.00	-	6,260.00
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	产权交易服务费		-	-	412.13
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	财务费用		-		
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	其他		2,359.71	2.60	279.00
合营及联营公司	购买商品、接受劳务	1,751.29			

关联方	关联交易内容	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
	务				
珠海华发新科技投资控股有限公司	服务费		2,424.94	685.33	-
合计	-	16,301.76	31,894.78	15,347.40	18,539.93
占同期营业收入比重	-	1.15%	1.35%	0.77%	1.39%

②主要采购商品接受劳务关联交易情况说明

a、物业及服务费用

华发物业是华发集团下属专门提供物业管理服务的公司。发行人开发的楼盘在完工投入物业管理后至销售给客户并完成移交前，须由发行人承担相关物业费用，由此形成了发行人接受华发物业提供物业服务的关联交易。

b、向珠海华发绿化工程有限公司支付购买苗圃费用

珠海华发绿化工程有限公司将拥有的苗木存货及部分固定资产对外公开竞价转让，于2015年11月16日通过珠海产权交易中心网上电子竞价系统公开竞价转让，珠海华发园林工程有限公司以1,640.68万元中标。双方于2015年11月25日签署《企业实物资产转让合同》，按照合同约定珠海华发园林工程有限公司支付1,652.42万元（含税费及公告费用），期中属于关联交易的金额为1,652.13万元。

c、向铎创投资管理支付融资佣金及财务顾问费用

2015年，横琴华发铎创投资管理《财务顾问协议》，约定横琴华发委托铎创投资管理提供拟投资项目选择、优惠政策咨询、资金渠道落实等服务。横琴华发按约定向铎创投资管理支付财务顾问费人民币1,500万元。

d、向横琴华通金融租赁有限公司支付财务顾问费

威海华发房地产开发有限公司与横琴华通金融租赁有限公司于2015年12月4日签订《租赁结构安排与管理咨询服务合同》，根据合同，横琴华通金融租赁有限公司向威海华发房地产开发有限公司提供租赁资产选型咨询服务、租赁结构个性化设计咨询服务、租赁交易安排咨询服务、租赁财务咨询服务、租赁税务

咨询服务、租赁效益分析咨询服务等，威海华发房地产开发有限公司根据横琴华通金融租赁有限公司根据提供的服务支付财务顾问费 3,760 万元。

③交易定价方法

上述交易均在参照市场价格的前提下，由交易双方协商定价。

④采购商品或接受劳务的关联交易对经营业绩的影响

2016 年-2018 年，发行人向关联方购买商品接受劳务形成的交易金额占同期营业收入的比重为 1.39%、0.77%和 1.35%，对公司经营业绩影响较小。

（3）关联方资金拆借

①向关联方资金拆入

a.华发财务公司为发行人提供金融服务

根据 2018 年 2 月 27 日召开的第九届董事局第二十七次会议及 2018 年 3 月 16 日召开的 2018 年第二次临时股东大会，审议通过《关于修订<金融服务协议>暨关联交易的议案》，对公司与华发财务公司的《金融服务协议》进行修订并重新签署，约定在华发财务公司经营范围内，根据公司要求，由华发财务公司向发行人及其子公司提供金融服务。

上述协议主要服务内容包括：存款服务、贷款服务、结算服务、票据业务等。服务定价原则主要包括：

i.存款服务，华发财务公司吸收发行人及其子公司利率，应不低于中国人民银行同期基准利率以及同期华发财务公司吸收任何第三方同类存款所确定的利率。

ii.贷款服务：华发财务公司向发行人及其子公司发放贷款利率，应不高于中国人民银行发布的同档期贷款基准利率以及华发财务公司向任何同信用级别第三方发放同类贷款所确定的利率。

iii.结算服务：华发财务公司为发行人及其子公司提供各项结算服务收取的费用，应不高于同期华发财务公司向任何同信用级别第三方就同类服务所收取的费用。

iv.票据业务：相关费率将不高于国内其它金融机构同类产品收费水平。

v.其他业务：华发财务公司向发行人及其子公司提供其他金融服务收费应不高于：1）中国人民银行规定的服务费用上限；2）其他任何第三方向发行人及其子公司提供同类服务所收取的费用；3）华发财务公司向任何同信用级别第三方提供同类服务所收取的费用。

b.华发财务公司向发行人及其子公司发放贷款情况

根据公司 2017 年 6 月 2 日召开的第九届董事局第十四次会议及 2017 年 6 月 19 日召开的 2017 年第三次临时股东大会审议通过 2017 年度公司、各级子公司及联营公司、合营公司向华发财务公司申请贷款及授信额度为 80 亿元，上述授信额度可以循环使用。经公司第九届董事局第二十七次会议及 2018 年第二次临时股东大会审议通过，同意公司将在集团财务公司的贷款额度由 80 亿元增加至 150 亿元，授信额度可以循环使用。

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末，发行人及下属子公司向关联方珠海华发集团财务有限公司所拆入资金余额分别为 260,000.00 万元、743,000.00 万元、1,223,000.00 万元和 1,410,000 万元，上述拆入资金均由发行人提供保证担保。

2016 年-2018 年及 2019 年 1-6 月，华发财务公司向发行人及其子公司发放贷款明细情况如下：

单位：万元

关联方	拆入金额	起始日	到期日
珠海华发集团财务有限公司	50,000.00	2016/11/9	2019/11/8
珠海华发集团财务有限公司	40,000.00	2017/3/20	2020/3/19
珠海华发集团财务有限公司	45,000.00	2017/6/21	2020/6/20

关联方	拆入金额	起始日	到期日
珠海华发集团财务有限公司	55,000.00	2017/6/21	2020/6/20
珠海华发集团财务有限公司	22,000.00	2017/9/22	2020/9/21
珠海华发集团财务有限公司	8,000.00	2017/9/22	2020/9/21
珠海华发集团财务有限公司	29,000.00	2017/10/17	2020/10/16
珠海华发集团财务有限公司	14,000.00	2017/10/20	2020/10/19
珠海华发集团财务有限公司	60,000.00	2017/11/14	2020/11/13
珠海华发集团财务有限公司	8,000.00	2017/11/30	2020/11/13
珠海华发集团财务有限公司	32,000.00	2017/12/12	2020/11/13
珠海华发集团财务有限公司	150,000.00	2017/12/22	2020/12/22
珠海华发集团财务有限公司	105,000.00	2018/2/12	2020/2/11
珠海华发集团财务有限公司	95,000.00	2018/2/12	2020/2/11
珠海华发集团财务有限公司	4,000.00	2018/7/5	2019/7/4
珠海华发集团财务有限公司	70,000.00	2018/11/15	2021/11/14
珠海华发集团财务有限公司	22,000.00	2018/11/22	2019/11/22
珠海华发集团财务有限公司	5,000.00	2018/11/22	2019/11/22
珠海华发集团财务有限公司	45,000.00	2018/12/20	2021/12/20
珠海华发集团财务有限公司	60,000.00	2018/12/20	2021/12/20
珠海华发集团财务有限公司	30,000.00	2018/12/20	2021/12/19
珠海华发集团财务有限公司	10,000.00	2019/1/4	2020/1/3
珠海华发集团财务有限公司	20,000.00	2019/1/4	2020/1/3
珠海华发集团财务有限公司	40,000.00	2019/1/29	2020/1/28
珠海华发集团财务有限公司	55,000.00	2019/1/31	2020/1/30
珠海华发集团财务有限公司	21,000.00	2019/2/28	2020/2/27
珠海华发集团财务有限公司	100,000.00	2019/3/18	2020/3/17
珠海华发集团财务有限公司	60,000.00	2019/3/20	2022/3/19
珠海华发集团财务有限公司	40,000.00	2019/4/23	2022/4/22
珠海华发集团财务有限公司	50,000.00	2019/5/24	2020/5/23
珠海华发集团财务有限公司	65,000.00	2019/6/21	2022/6/20
珠海华发集团财务有限公司	35,000.00	2018/3/16	2019/3/15
珠海华发集团财务有限公司	13,000.00	2018/4/2	2019/4/1
珠海华发集团财务有限公司	55,000.00	2018/4/2	2019/4/1
珠海华发集团财务有限公司	21,000.00	2018/3/1	2019/2/28
珠海华发集团财务有限公司	100,000.00	2018/3/16	2019/3/15
珠海华发集团财务有限公司	50,000.00	2017/6/20	2018/6/19
珠海华发集团财务有限公司	26,000.00	2018/3/16	2019/3/15
珠海华发集团财务有限公司	13,000.00	2018/4/2	2019/4/1
珠海华发集团财务有限公司	55,000.00	2018/4/2	2019/4/1
珠海华发集团财务有限公司	21,000.00	2018/3/1	2019/2/28
珠海华发集团财务有限公司	9,000.00	2018/3/16	2019/3/15

关联方	拆入金额	起始日	到期日
珠海华发集团财务有限公司	100,000.00	2018/3/16	2019/3/15
珠海华发集团财务有限公司	50,000.00	2018/5/25	2019/5/24

c.向其他关联方资金拆入

i. 发行人之子公司珠海市海川地产有限公司在 2016 年度收购前向关联方拆入资金人民币 298,736.90 万元。

ii. 根据公司 2016 年 11 月 17 日第九届董事局第二次会议审议通过公司全资子公司华发实业（香港）有限公司（以下简称华发香港公司）向关联方香港华发投资控股有限公司（以下简称香港华发控股公司）申请借款的议案，华发香港公司拟向香港华发控股公司申请借款人民币不超过 5 亿元，借款年利率为 6%，可按资金需求分批次提款。

根据公司 2017 年 3 月 24 日召开的第九届董事局第八次会议审议通过公司全资子公司华发香港公司向关联方香港华发控股公司申请借款的议案，华发香港公司拟向香港华发控股公司申请借款美元 1 亿元，期限为 3 年，借款年利率为 6%，可按资金需求分批次提款。

根据公司 2018 年 10 月 13 日召开的第九届董事局第三十六次会议审议通过公司全资子公司华发香港公司向关联方香港华发控股公司申请借款的议案，华发香港公司拟向香港华发控股公司申请借款美元 2 亿元，期限不超过 3 年，借款年利率为 8.5%，可按资金需求分批次提款。该事项已于 2018 年 10 月 30 日经 2018 年第八届临时股东大会决议通过。

截至 2018 年 12 月 31 日华发香港公司向香港华发控股公司借款人民币 5 亿元、美元 3 亿元。

iii. 依据发行人 2018 年 6 月 26 日第九届董事局第三十四次会议和 2018 年 7 月 12 日召开的 2018 年第六次临时股东大会审议通过的《关于公司开展购房尾款融资业务暨关联交易的议案》，子公司广州华昊房地产开发有限公司、中山市华晟房地产开发有限公司、珠海奥华企业管理咨询有限公司、珠海横琴华发房地产

投资有限公司将其名下项目销售过程中形成的购房尾款收益权作为基础资产，通过在广东金融资产交易中心有限公司发行收益权产品的形式进行融资。发行人关联方珠海金控股权投资基金管理有限公司作为投资人认购上述收益权产品，认购款项专项用于支付受让上述购房尾款收益权的对价。融资金额不超过 21 亿元，融资年利率不超过 8.5%，融资期限为 1 年。截至 2018 年 12 月 31 日，累计向珠海金控股权投资基金管理有限公司融资 21 亿元。

iv.依据公司 2018 年 12 月 24 日召开了第九届董事局第四十四次会议审议通过了《关于公司转让广金中心-华发股份购房尾款收益权系列产品暨关联交易的议案》，本公司子公司广州华宁房地产开发有限公司、中山市华发生态园房地产开发有限公司、武汉华发长茂房地产开发有限公司、上海铎发创盛置业有限公司、珠海市浩丰贸易有限公司、上海铎鹏置业发展有限公司、珠海华郡房地产开发有限公司、广州华枫投资有限公司、武汉华耀房地产开发有限公司等 9 个项目公司其名下项目销售过程中形成购房尾款收益权作为基础资产，发起设立“广金中心-华发股份购房尾款收益权系列产品”进行融资，融资规模为不超过人民币 30 亿元，融资期限 1 年，预期年利率 8.7%，本公司关联方华金资产管理（深圳）有限公司通过广金中心摘牌受让上述产品。该事项已于 2019 年 1 月 9 日经 2019 年第一届临时股东大会决议通过。截至 2018 年 12 月 31 日，累计向华金资产管理（深圳）有限公司融资 30 亿元。

2016 年-2018 年及 2019 年 1-6 月，华发股份及下属子公司向其他关联方拆入资金明细情况如下：

单位：万元

关联方	拆入金额	起始日	到期日
珠海华发集团有限公司	12,000.00	2016-2-4	2017-3-7
珠海华发综合发展有限公司	100,000.00	2017-6-26	2017-6-30
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	10,000.00	2016-3-24	2016-3-28
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	20,000.00	2017-6-15	2017.12.22
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	35,000.00	2016-11-8	2016-11-8
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	44,000.00	2016-11-8	2016-11-8
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	8,000.00	2016-12-30	2017-2-7

关联方	拆入金额	起始日	到期日
珠海华发商贸控股有限公司	40,000.00	2016-3-23	2017-3-7
珠海华发商贸控股有限公司	110,000.00	2016-3-23	2019-3-22
香港华发投资控股有限公司	11,400.00	2016-11-25	2021-11-24
香港华发投资控股有限公司	15,500.00	2016-12-28	2021-12-27
香港华发投资控股有限公司	1,000 万美元	2017-3-27	2020-3-27
香港华发投资控股有限公司	9,000 万美元	2017-4-13	2020-4-13
香港华发投资控股有限公司	23,100.00	2017-5-23	2022-5-22
香港华发投资控股有限公司	20,000 万美元	2018-10-30	2021-10-30
珠海金控股权投资基金管理有限公司	58,000.00	2018-9-10	2020-9-10
珠海金控股权投资基金管理有限公司	33,000.00	2018-9-10	2020-9-10
珠海金控股权投资基金管理有限公司	63,000.00	2018-9-10	2020-9-10
珠海金控股权投资基金管理有限公司	56,000.00	2018-9-10	2020-9-10
华金资产管理（深圳）有限公司	600.00	2018-12-24	2019-12-24
华金资产管理（深圳）有限公司	3,800.00	2018-12-24	2019-12-24
华金资产管理（深圳）有限公司	4,900.00	2018-12-24	2019-12-24
华金资产管理（深圳）有限公司	8,700.00	2018-12-24	2019-12-24
华金资产管理（深圳）有限公司	8,000.00	2018-12-24	2019-12-24
华金资产管理（深圳）有限公司	38,000.00	2018-12-24	2019-12-24
华金资产管理（深圳）有限公司	58,500.00	2018-12-24	2019-12-24
华金资产管理（深圳）有限公司	86,300.00	2018-12-24	2019-12-24
华金资产管理（深圳）有限公司	91,200.00	2018-12-24	2019-12-24
珠海铨金商业保理有限公司	5,000.00	2018-6-15	2019-6-14
珠海铨金商业保理有限公司	35,000.00	2019-6-6	2020-6-5
珠海铨金商业保理有限公司	5,000.00	2019-6-14	2020-6-13
珠海铨金商业保理有限公司	30,000.00	2019-6-28	2020-6-28
横琴华通金融租赁有限公司	30,000.00	2019-2-19	2024-2-19
光誉环球基金（开曼）	5,000.00	2019-1-30	2024-1-29
光誉环球基金（开曼）	10,000.00	2019-3-21	2020-3-20

②向关联方拆出资金

a.与华发财务公司货币资金往来

报告期各期末，发行人在华发财务公司的存款余额如下：

单位：万元

项目	2019 年 6 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
存款余额	106,674.10	232,523.22	98,795.01	493,992.98

2016 年度，发行人及子公司在珠海华发集团财务有限公司的货币资金存款

发生额增加 17,554,102.96 万元，发生额减少 17,350,497.29 万元，年末存款余额 493,992.98 万元。

2017 年度，发行人及子公司在珠海华发集团财务有限公司的货币资金存款发生额增加 21,467,121.29 万元，发生额减少 21,862,319.25 万元，年末存款余额 98,795.01 万元。

2018 年度，发行人及子公司本年度在珠海华发集团财务有限公司的货币资金存款发生额增加 25,983,164.64 万元，发生额减少 25,892,187.41 万元。由于本公司及子公司在华发财务公司开立账户较多，且交易频繁，因此上述发生额中包括各账户之间相互划转等情况的金额。

b.2016 年-2018 年及 2019 年 1-6 月，华发股份及下属子公司向关联方拆出资金明细情况如下，具体情况如下：

单位：万元

关联方	拆出金额	起始日	到期日
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	3,300.00	2015-12-17	2016-3-29
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	1,800.00	2016-1-21	2016-3-29
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	3,700.00	2016-3-16	2016.3.29
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	3,500.00	2016-6-17	2016-9-14
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	30,000.00	2018-8-30	2018-9-20
广东华发中新科技投资控股有限公司	3,300.00	2016-11-23	2016-11-24
盘锦华发房地产开发有限公司	3,000.00	2017-1-20	2017-12-20
广东华发中新科技投资控股有限公司	1,300.00	2017-7-20	2017-9-6
广东华发中新科技投资控股有限公司	500.00	2017-7-4	2017-9-6
珠海琴发投资有限公司	47,400.00	2015-8-13	2018-2-28
珠海琴发投资有限公司	3,960.00	2015-8-13	2018-4-30
珠海琴发投资有限公司	7,200.00	2015-8-13	2017-12-29
珠海琴发投资有限公司	81,000.00	2015-8-13	2016-9-21
珠海琴发投资有限公司	16,500.00	2015-8-17	2016-2-5
珠海琴发投资有限公司	13,506.00	2015-8-17	2018 年分批归还
珠海琴发投资有限公司	75,480.00	2015-8-24	2018 年分批归还
珠海琴发投资有限公司	84.00	2015-9-17	2017-9-18
珠海琴发投资有限公司	5,154.00	2016-1-22	2018 年分批归还
珠海琴发投资有限公司	39,563.23	2016-2-3	2019 年分批归还
珠海琴发投资有限公司	25,602.77	2016-1-22	2019 年分批归还

关联方	拆出金额	起始日	到期日
珠海琴发投资有限公司	1,800.00	2017-3-17	2017-5-27
珠海琴发投资有限公司	3,000.00	2017-5-24	2018-4-30
珠海琴发投资有限公司	8,100.00	2017-6-19	2018-4-30
珠海琴发投资有限公司	6,000.00	2017-9-20	2018-4-30
珠海琴发投资有限公司	600.00	2017-9-20	2018-4-30
珠海琴发投资有限公司	1,000.00	2017-11-23	2018-4-30
珠海琴发投资有限公司	2,000.00	2017-11-16	2018-4-30
珠海琴发投资有限公司	16,200.00	2017-12-20	2018 年分批归还
珠海琴发投资有限公司	9,300.00	2018-3-19	/
珠海琴发投资有限公司	8,394.00	2018/3/19	2019 年分批归还
珠海琴发投资有限公司	906.00	2018/3/19	/
珠海琴发投资有限公司	6,000.00	2018-3-30	/
珠海琴发投资有限公司	201,582.98	2018-9-28	/
珠海琴发投资有限公司	87,633.00	2018-11-26	2019-11-28
珠海正汉置业有限公司	2,705.53	2017-11-13	/
珠海正汉置业有限公司	1,020.00	2018-2-28	2018-9-29
珠海正汉置业有限公司	459.00	2018-7-30	2018-10-31
珠海正汉置业有限公司	18,136.24	2018-12-25	/
南京华崧房地产开发有限公司	16,000.00	2017-8-7	2018-12-26
南京华崧房地产开发有限公司	6,733.87	2017-8-7	2018-12-27
南京华崧房地产开发有限公司	2,347.86	2017-8-7	2019-1-31
南京华崧房地产开发有限公司	24,898.26	2017-8-7	2017-12-22
南京华崧房地产开发有限公司	42,500.00	2017-11-7	2017-12-26
南京华崧房地产开发有限公司	6,500.00	2017-11-7	2019-1-31
南京华崧房地产开发有限公司	2,020.00	2017-12-18	2019-1-31
南京华崧房地产开发有限公司	3,000.00	2018-1-17	/
南京华崧房地产开发有限公司	2,000.00	2018-12-10	/
南京仁恒江岛置业有限公司	17,861.10	2017-8-31	2018-12-13
南京仁恒江岛置业有限公司	47,721.31	2017-8-31	/
南京仁恒江岛置业有限公司	59,582.42	2017-8-31	-
南京仁恒江岛置业有限公司	6,000.00	2017-8-31	-
南京仁恒江岛置业有限公司	16,000.00	2017/8/31	2019/6/30
南京仁恒江岛置业有限公司	33,721.31	2017/8/31	/
南京仁恒江岛置业有限公司	228.00	2017-9-22	2018-12-13
南京仁恒江岛置业有限公司	13,272.00	2017-9-22	2017-10-13
南京仁恒江岛置业有限公司	1,710.90	2017-11-17	2018-12-13
南京仁恒江岛置业有限公司	400.00	2017-11-10	2018-12-13
南京仁恒江岛置业有限公司	1,600.00	2018-1-5	/
南京仁恒江岛置业有限公司	4,000.00	2018-3-12	/

关联方	拆出金额	起始日	到期日
南京仁恒江岛置业有限公司	20,497.99	2018-11-9	/
南京仁恒江岛置业有限公司	22,653.06	2018-11-16	/
南京仁恒江岛置业有限公司	48,951.02	2018-11-26	/
南京仁恒江岛置业有限公司	1,020.00	2019/4/8	/
南京荟合置业有限公司	37,128.00	2017-11-30	2018 年归还
南京荟合置业有限公司	19,992.00	2017/11/30	2019 年分批归还
南京荟合置业有限公司	7,321.10	2017/11/30	/
南京荟合置业有限公司	27,313.10	2017-11-30	/
仁恒生态岛投资有限公司	2,000 万美元	2017-8-31	/
仁恒生态岛投资有限公司	2,000 万美元	2017-9-27	/
仁恒生态岛投资有限公司	1,000 万美元	2017-11-22	/
仁恒生态岛投资有限公司	1,000 万美元	2018-11-9	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	101,600.00	2017-12-21	2018 年归还
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	24,028.10	2017-12-21	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	800.00	2019/1/31	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	200.00	2019/1/31	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	1,200.00	2019/2/28	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	10,000.00	2019/3/31	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	7,985.00	2019/6/30	/
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	13,710.45	2017-12-26	2018-7-4
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	7,369.36	2017-12-26	2019-3-31
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	1,457.50	2019/2/28	2019/3/31
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	1,714.70	2019/3/31	2019/3/31
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	5,513.94	2019/3/31	2019/6/30
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	11,646.87	2019/5/31	
珠海市碧湖房地产开发有限公司	112,907.75	2017-12-21	2018 年归还
珠海市碧湖房地产开发有限公司	21,958.26	2017-12-21	/
珠海市碧湖房地产开发有限公司	12,000.00	2017/12/21	2019 年分批归还
珠海市碧湖房地产开发有限公司	9,958.26	2017/12/21	/
珠海市碧湖房地产开发有限公司	7,500.00	2018-12-17	/
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	11,377.00	2017-12-26	2018-7-10
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	4,471.99	2017-12-26	/
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	917.50	2019/3/31	/
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	13,020.58	2019/4/30	/
宁波招海置业有限公司	32,000.00	2018-7-6	2018-11-14
宁波招海置业有限公司	6,409.37	2018-7-6	2019 年分批归还
宁波招海置业有限公司	41,085.18	2018-9-13	/
宁波招海置业有限公司	1,290.63	2018/9/13	2019 年分批归还
宁波招海置业有限公司	39,794.55	2018/9/13	/

关联方	拆出金额	起始日	到期日
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	63,038.50	2018-1-1	2018-7-24
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	4,861.50	2018-1-1	/
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	1,500.00	2018-1-15	/
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	3,000.00	2018-3-13	/
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	450.00	2018-7-23	/
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	300.00	2019/2/1	/
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	600.00	2019/3/6	/
南京裕晟置业有限公司	49,500.00	2018-7-28	2018-8-31
南京裕晟置业有限公司	180.00	2018-9-30	/
南京裕晟置业有限公司	240.00	2018-12-26	/
南京裕晟置业有限公司	34,379.01	2019/1/31	/
南京裕晟置业有限公司	1,680.00	2019/4/30	/
南京鑫晟企业管理咨询有限公司	0.47	2018/7/28	2019/5/31
南京鑫晟企业管理咨询有限公司	100,080.03	2018-7-28	/
南京鑫晟企业管理咨询有限公司	3,006.99	2018-8-31	/
南京鑫晟企业管理咨询有限公司	50.04	2018-9-30	/
惠州融拓置业有限公司	88,056.23	2019/3/31	/
深圳融祺投资发展有限公司	147,114.00	2019/3/31	/
沈阳中东港商业地产开发有限公司	85,661.43	2019/6/15	/

截至 2017 年 12 月 31 日，公司根据项目合作开发协议，按照各项目的开发进度向合营、联营企业提供项目开发进度款余额合计人民币 734,618.45 万元、5,000.00 万美元（其中包括开发进度款本金人民币 713,658.59 万元、5,000.00 万美元；应收取的利息人民币 20,959.85 万元），2017 年度应收取的资金占用费人民币 6,362.45 万元。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人根据项目合作开发协议，按照各项目的开发进度向合营、联营企业提供项目开发进度款余额合计人民币 717,686.38 万元、美元 6,000 万元，2018 年度应收取的资金占用费人民币 187,919,230.03 元。

③发行人与华发财务公司交易实际发生情况

a.支付关联方利息情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2019 年 1-6 月	2018 年	2017 年	2016 年
-----	--------	--------------	--------	--------	--------

珠海华发集团有限公司及其下属子公司	贷款利息支出	59,596.74	74,498.49	33,414.95	24,280.92
本公司下属联营公司	贷款利息支出	-	-	292.44	-
合计	-	59,596.74	74,498.49	33,707.39	24,280.92

b.收到关联方利息

单位：万元

关联方	关联交易内容	2019 年 1-6 月	2018 年	2017 年	2016 年
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	利息收入	1,501.26	3,440.47	6,102.80	5,836.05
本公司下属合营及联营公司	收取贷款利息	33,550.55	18,791.92	6,617.04	9,898.70
合计	-	35,051.81	22,232.39	12,719.84	15,734.75

（4）出租资产给关联方

鉴于经营需要，2016 年-2018 年及 2019 年 1-6 月，华发股份及下属子公司珠海华明科技发展有限公司、珠海华发商用房产管理有限公司、珠海华发新天地商业经营有限公司和珠海华福商贸发展有限公司等下属子公司出租房屋给关联方，并收取房屋租赁费，构成关联交易，具体情况如下：

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	租赁收入			
		2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	房屋建筑物、办公设备	-	225.74	470.41	451.47
珠海容闳学校	房屋建筑物		14.72	7.36	14.72
珠海市华发对外交流培训学校	房屋建筑物	3.97	2.13	5.40	3.24
珠海华发文教旅游产业发展有限公司（含精品书店）	房屋建筑物	-	-	0.00	32.23
华金证券股份有限公司	房屋建筑物	78.17	132.09	122.30	88.20
华金期货有限公司	房屋建筑物	16.59	31.53	29.20	26.07
珠海华瀚开发建设有限公司	房屋建筑物		39.33	30.68	0.00
珠海华发教育产业投资控股有限公司	房屋建筑物	11.70	33.54	30.79	17.96
珠海华发集团有限公司	房屋建筑物	279.95	93.32	2.20	4.40
珠海华发城市运营投资控股有限公司	房屋建筑物	0.00	0.67	0.26	0.00

承租方名称	租赁资产种类	租赁收入			
		2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
珠海华发新科技投资控股有限公司	房屋建筑物	29.70	59.40	14.85	0.00
珠海华发国际酒店管理有限公司 瑞吉酒店	场地费	4.22	-	-	-
珠海华客信息科技有限公司	房屋建筑物	86.15	-	-	-
合计	-	510.44	632.47	713.47	638.30
占同期营业收入比例	-	0.04%	0.09%	0.04%	0.03%

（5）向关联方承租资产

鉴于经营需要，发行人及其下属公司向关联方承租资产，并向关联方支付房屋租赁费，构成关联交易，具体情况如下：

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	租赁费			
		2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
珠海华发中演剧院管理有限公司	场地租赁	2.53	5.85	16.76	63.97
珠海十字门国际会展中心管理有限公司	会议厅	0.93	178.46	103.31	252.83
珠海华发集团有限公司	房屋建筑物	12.84	25.20	25.20	16.80
珠海华发物业管理服务有限公司	房屋建筑物	50.01	56.29	52.50	42.00
珠海华发体育运营管理有限公司	房屋建筑物	-	-	-	77.52
珠海容闳学校	房屋建筑物	-	-	-	78.61
华金证券股份有限公司	房屋建筑物	226.47	543.53	369.05	-
珠海华金开发建设有限公司	场地租赁	-	2.60	24.25	0.00
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	房屋建筑物	496.03	885.04	-	-
珠海铎图商贸有限公司	房屋建筑物	510.00	1,020.00	720.00	-
珠海华宸开发建设有限公司	房屋、设备	40.17	46.15	-	-
珠海华发国际酒店管理有限公司会展行政公寓	场地租赁		3.30	-	-
珠海华发新科技投资控股有限公司	设备租赁	-	9.98	-	-

出租方名称	租赁资产种类	租赁费			
		2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
珠海华昇开发建设有限公司	房屋建筑物	86.58	-	-	-
北京铎发企业管理有限公司	设备租赁	3.60	-	-	-
合计		1,429.17	2,776.38	1,311.06	531.73
占同期管理费用比重		2.11%	3.00%	2.00%	1.26%

（6）关联托管

为避免潜在同业竞争，华发集团及其子公司将存在潜在同业竞争的房地产开发项目委托至发行人或其下属子公司进行经营管理，2016 年-2018 年，发行人向华发集团或其子公司收取托管费用，构成关联交易，主要情况如下：

单位：万元

委托方	受托方	托管费率	托管收入/承包收益		
			2018 年度	2017 年度	2016 年度
华发集团	华发股份	8.00%	-	-	131.49
海润地产	华发地产	5.50%	-	1,856.16	500.00
合计	-	-	-	1,856.16	631.49

根据公司 2016 年 4 月 19 日第八届董事局第九十四次会议决议，公司与关联方珠海市海润房地产开发有限公司签订《华发城建国际花园项目托管协议》，由本公司托管海润地产公司所开发的“华发城建国际海岸花园项目”，包括该项目的建设、开发、销售等工作，并向海润地产公司收取相应的托管费。2018 年 12 月 12 日，发行人全资子公司珠海华亿投资有限公司通过广东联合产权交易中心以人民币 351,498.00 万元成功竞得十字门城建挂牌的 50.00% 股权，从而实现对珠海十字门城建有限公司包含其持股 55% 的子公司海润地产的同一控制下企业合并，因此发行人不再对海润地产收取托管费。

（7）商标许可使用

为支持发行人业务发展及满足《证券法》等法律法规对上市公司业务独立性的要求。2001 年 7 月和 2002 年 12 月，华发集团将原持有的注册号为 747207 号、

747208 号、747209 号商标无偿转让给发行人。转让时约定，发行人许可华发集团（包括其全资子公司、控股公司）在原有范围内继续使用该商标。

（8）向关键管理人员支付薪酬

2016 年-2018 年及 2019 年 1-6 月，发行人董事、监事、高级管理人员从发行人领取薪酬情况具体如下：

关联交易金额及占比情况	2019 年 1-6 月	2018 年	2017 年	2016 年
交易金额（万元）	3,969.00	4,231.57	3,446.00	2,731.00
占同期营业收入的比重（%）	0.28	0.18	0.17	0.21

（9）关联方往来款项余额

2016 年-2018 年末及 2019 年 6 月末，发行人除在华发财务公司存款及贷款外，其他与关联方之间的往来款项余额明细情况如下：

单位：万元

项目名称	关联方	2019 年 1-6 月	2018 年末	2017 年末	2016 年末
应收账款	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	-	-	-	289.93
应收账款	盘锦华发房地产开发有限公司	-	-	373.9	-
应收账款	盘锦华发教育投资有限公司	-	-	180	-
应收账款	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	31.15	-	-	-
应收账款	珠海市碧湖房地产开发有限公司	324.96	-	-	-
预付款项	珠海华发新科技投资控股有限公司	-	-	129.09	-
其他应收款	上海临港华发企业发展有限公司	98.64	98.64	-	-
其他应收款	珠海琴发实业有限公司	1.96	-	36.74	-
其他应收款	盘锦华发房地产开发有限公司	-	-	19,658.04	-
其他应收款	珠海华发凤凰房产开发有限公司	-	-	0.000317	-
其他应收款	珠海华发坭湾房产开发有限公司	0.50	-	-	-

项目名称	关联方	2019年1-6月	2018年末	2017年末	2016年末
其他应收款	上海临港华发企业发展有限公司	98.64	-	-	-
其他应收款	建泰建设有限公司	7.93	-	-	-
其他应收款	华实中建新科技（珠海）有限公司	7.89	-	-	-
其他流动资产	珠海琴发投资有限公司	245,142.84	310,523.22	266,338.48	232,622.40
其他流动资产	珠海正汉置业有限公司	21,972.27	20,841.77	2,705.53	-
其他流动资产	南京华崧房地产开发有限公司	7,193.71	17,926.74	34,757.67	-
其他流动资产	南京仁恒江岛置业有限公司	139,232.37	149,038.40	68,952.75	-
其他流动资产	南京荟合置业有限公司	7,321.10	27,313.10	64,441.10	-
其他流动资产	仁恒生态岛投资有限公司	41,248.31	41,179.12	32,671.00	-
其他流动资产	珠海市碧湖房地产开发有限公司	17,458.26	29,458.26	134,866.01	-
其他流动资产	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	44,213.10	24,028.10	125,628.10	-
其他流动资产	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	11,646.87	7,369.36	21,079.81	-
其他流动资产	珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	18,410.07	4,471.99	15,848.99	-
其他流动资产	珠海华发婆石房产开发有限公司	-	-	0.15	-
其他流动资产	宁波招海置业有限公司	43,341.45	49,738.99	-	-
其他流动资产	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	11,290.03	10,074.85	-	-
其他流动资产	南京裕晟置业有限公司	40,384.09	420	-	-
其他流动资产	南京鑫晟企业管理咨询有限公司	103,137.06	103,137.53	-	-
其他流动资产	深圳融祺投资发展有限公司	155,485.07	-	-	-
其他流动资产	沈阳中东港商业地产开发有限公司	85,834.44	-	-	-
其他流动资产	惠州融拓置业有限公司	93,071.83	-	-	-
应付账款	建泰建设有限公司	851.70	-	-	-
一年内到期的非流动负债	珠海华发集团有限公司	-	-	-	7,636.90
一年内到期的非流动负债	珠海华发商贸控股有限公司	110,000.00	110,000.00	110,000.00	150,000.00
长期借款	珠海华发集团有限公司*1	-	-	-	12,000.00
长期借款	香港华发投资控股有限公司	187,494.56	255,895.61	115,341.95	26,900.00

项目名称	关联方	2019年1-6月	2018年末	2017年末	2016年末
其他应付款	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	-	-	-	8,000.00
其他应付款	珠海华发城市运营投资控股有限公司	-	34,265.63	-	-
短期借款	珠海华发集团财务有限公司	327,000.00	305,000.00	230,000.00	-
短期借款	珠海铨金商业保理有限公司	70,000.00	5,000.00	-	-
一年内到期的非流动负债	珠海华发集团财务有限公司	390,000.00	50,000.00	-	-
其他流动负债	珠海金控股权投资基金管理有限公司	210,000.00	210,000.00	-	-
其他流动负债	华金资产管理（深圳）有限公司	300,000.00	300,000.00	-	-
长期借款	珠海华发集团财务有限公司	693,000.00	868,000.00	513,000.00	-
长期借款	光誉环球基金（开曼）	5,000.00	-	-	-
长期借款	光誉环球基金（开曼）	10,000.00	-	-	-

注：*1 上述向关联方借款的期初余额是珠海市海川地产有限公司被收购前所借入的款项。

①2016 年末，发行人与其他关联方的往来款项余额主要情况如下：

a.发行人对联营企业上海华泓钜盛房地产开发有限公司的应收款项余额为 289.93 万元，计提坏账准备 28.99 万元；

b.2016 年 3 月，珠海市海川地产有限公司被收购前向珠海华发商贸控股有限公司拆入借款 15.00 亿元，期限为 2 年；

c.2016 年 11 月，发行人子公司华发实业（香港）有限公司向香港华发投资控股有限公司申请借款 1.14 亿元，2016 年 12 月，再次取得 1.55 亿元的长期借款，借款期限均为 5 年。

②2017 年末，发行人与其他关联方的往来款项余额主要情况如下：

a.应收账款及其他应收款余额，主要为公司 2016 年末未能对该等公司实施控制，并纳入合并范围，2017 年度由于丧失控制权而改为合营企业列示而产生的关联往来款项；

b.其他流动资产余额主要为公司向关联方拆出借款产生的关联往来款项，截

至 2017 年 12 月 31 日，公司根据项目合作开发协议，按照各项目的开发进度向合营、联营企业提供项目开发进度款余额合计人民币 734,618.45 万元、5,000.00 万美元（其中包括开发进度款本金人民币 713,658.59 万元、5,000.00 万美元；应收取的利息人民币 20,959.85 万元）；

2、偶发性关联交易

（1）关联担保

①本公司作为被担保方

为支持发行人为开展业务进行融资及其他业务拓展，2016 年-2018 年，华发集团等关联方为发行人及其子公司提供担保，构成关联交易，具体情况如下：

a.华发集团就发行人、华发企管、华发信息的上述主合同项下的本息偿还和股权回购及其他义务向光鑫安融提供连带责任保证（2014 年 1 月 10 日出具的《担保函》），保证期间为主债务履行期限届满之日后 2 年。

b.华发装饰因补充华发横琴首府项目、华发水岸花园项目装修工程垫资以及日常运营周转的资金需求，向华能贵诚信托有限公司申请不超过人民币 200,000 万元的信托贷款。华发集团为上述债权能提供连带责任保证担保，债权人同意接受保证人所提供的保证担保。该笔业务实际担保金额为 199,990 万元，2017 年 8 月已到期还清。

截至 2019 年 6 月 30 日，发行人作为被担保方关联担保情况如下：

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海华发集团有限公司	27,445.00	2018/9/30	2021/9/30	否
珠海华发集团有限公司	38,500.00	2019/4/2	2021/7/10	否
珠海华发集团有限公司	38,600.00	2019/5/17	2020/5/18	否
珠海华发集团有限公司	57,900.00	2019/6/17	2020/6/17	否
珠海华发集团有限公司	154,800.00	2019/3/26	2022/3/26	否
合计	317,245.00			

②公司作为担保方

截至 2019 年 6 月 30 日，发行人及控股子公司向合并报表范围以外的关联方提供担保的情况如下表：

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海琴发实业有限公司	48,000.00	2018/2/2	2021/2/2	否
珠海琴发实业有限公司	7,800.00	2018/2/14	2021/2/14	否
珠海琴发实业有限公司	30,000.00	2018/4/3	2021/4/3	否
珠海琴发实业有限公司	18,000.00	2018/4/27	2021/4/27	否
珠海琴发实业有限公司	6,885.00	2018/10/31	2019/4/30	是
珠海琴发实业有限公司	6,570.00	2018/11/27	2019/5/27	是
珠海琴发实业有限公司	84,915.00	2018/10/31	2020/10/31	否
珠海琴发实业有限公司	81,030.00	2018/11/27	2020/11/27	否
珠海琴发实业有限公司	24,600.00	2019/5/28	2021/5/28	否
珠海琴发实业有限公司	36,000.00	2019/6/6	2021/6/6	否
珠海正汉置业有限公司	1,490.00	2018/8/9	2023/8/9	否
珠海正汉置业有限公司	1,000.00	2018/8/10	2023/8/10	否
珠海正汉置业有限公司	1,490.00	2018/9/28	2021/9/28	否
珠海正汉置业有限公司	3,000.00	2019/1/2	2023/8/8	否
珠海正汉置业有限公司	8,000.00	2019/1/25	2023/8/8	否
合计	358,780.00	-	-	-

a.根据公司 2015 年 9 月 23 日第八届董事局第七十四次会议决议，本公司为珠海琴发实业有限公司（以下简称琴发实业公司）向兴业银行不超过 33 亿元的借款按照 60%的比例提供担保，即公司为该笔借款提供的担保金额不超过 19.8 亿元，此事项属于 2015 年第六次临时股东大会授权范围内的事项。截至 2019 年 3 月 31 日该项担保已履行完毕。

b.根据公司 2015 年 9 月 28 日第八届董事局第七十五次会议决议，本公司为琴发实业公司向兴业财富资产管理有限公司不超过 27 亿元的借款按照 60%的比例提供担保，即公司为该笔借款提供的担保金额不超过 16.2 亿元，此事项属于 2015 年第六次临时股东大会授权范围内的事项。截至 2019 年 3 月 31 日该项担

保已履行完毕。

c.本年度琴发实业公司通过光大永明资产管理股份有限公司作为受托人发起设立不动产债券投资计划进行融资，融资金额为本金不超过 30 亿元，融资期限不超过 3 年。本公司按照 60%的持股比例为该公司融资提供连带责任保证担保，担保金额为本金不超过 18 亿元。此担保事项属于 2016 年度股东大会授权范围。截至 2019 年 3 月 31 日本公司为琴发实业公司实际担保金额为 10.38 亿元。

d.琴发实业公司拟向山东省国际信托股份有限公司申请 40 亿元贷款，期限不超过 2 年。本公司按照 60%的持股比例为该公司融资提供连带责任保证担保，担保金额为本金不超过 24 亿元。此担保事项属于 2018 年第二次临时股东大会授权范围。截至 2019 年 3 月 31 日本公司为琴发实业公司实际担保金额为 17.94 亿元。

e.珠海正汉置业有限公司（以下简称“正汉置业”）向中国农业银行股份有限公司珠海香洲支行申请 1 亿元贷款。本公司为本次贷款提供连带责任保证，担保的主债权本金为人民币 1 亿元，保证期间为主合同约定的债务人履行债务期限届满之日起二年。正汉置业的股东珠海正大惠成控股合伙企业（有限合伙）（持股 29%）、珠海惠成银湾控股合伙企业（有限合伙）（持股 20%）分别将其持有的正汉置业全部股权质押给本公司，为正汉置业向公司提供最高额质押反担保，反担保的债权最高金额分别为人民币 3.48 亿元、2.4 亿元。此担保事项属于 2018 年第二次临时股东大会授权范围。另外，2019 年 5 月 6 日召开的 2018 年年度股东大会决议通过的公司 2019 年度担保计划的议案已将发行人对正汉置业的担保额度提升至 10 亿元。截至 2019 年 3 月 31 日本公司为正汉置业实际担保金额为 14,980.00 万元。

f.2019 年琴发实业公司通过光大永明资产管理股份有限公司作为受托人发起设立不动产债券投资计划进行融资，融资金额为本金不超过 30 亿元，融资期限不超过 3 年。发行人按照 60%的持股比例为该公司融资提供连带责任保证担保，担保金额为本金不超过 18 亿元。此担保事项属于 2016 年度股东大会授权范

围。截至 2019 年 6 月 30 日本公司为琴发实业公司实际担保金额为 10.38 亿元。

g.琴发实业公司拟向山东省国际信托股份有限公司申请 40 亿元贷款，期限不超过 2 年。本公司按照 60%的持股比例为该公司融资提供连带责任保证担保，担保金额为本金不超过 24 亿元。此担保事项属于 2018 年第二次临时股东大会授权范围。截至 2019 年 6 月 30 日发行人为琴发实业公司实际担保金额为 22.6545 亿元。

h.珠海正汉置业有限公司向中国农业银行股份有限公司珠海香洲支行申请额度为 12 亿元贷款，期限不超过 5 年，可按开发进度及资金需求分批次提款。发行人为贷款提供连带责任保证。正汉置业有限公司的股东珠海正大惠成控股合伙企业（有限合伙）（持股 29%）、珠海惠成银湾控股合伙企业（有限合伙）（持股 20%）分别将其持有的正汉置业全部股权质押给本公司，为正汉置业向公司提供最高额质押反担保，反担保的债权最高金额分别为人民币 3.48 亿元、2.4 亿元。此担保事项属于 2018 年第二次临时股东大会授权范围。截至 2019 年 6 月 30 日本公司为正汉置业实际担保金额为 14,980 万元。

截至 2019 年 6 月 30 日，除上述关联担保外，发行人不存在其他向合并报表范围以外的关联方提供担保的情形。

（2）关联方资产转让、债务重组情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2019 年 1-6 月	2018 年发生额	2017 年发生额	2016 年发生额
珠海华发教育产业投资控股有限公司	收购珠海容闳国际幼稚园(含其持有的珠海斗门容闳国际幼稚园 100%股权) 100%的股权	-	5,623.00	-	-
深圳铎融精品城市化股权投资基金合伙企业（有限合伙）	收购珠海华耀商贸发展有限公司 30%的股权	-	-	-	97,530.00
珠海华发文教旅游产业发展有限公司	收购书店部分资产及相关负债	-	-	-	246.15

关联方	关联交易内容	2019年1-6月	2018年发生额	2017年发生额	2016年发生额
盘锦华发房地产开发有限公司	收购盘锦锦闾房地产开发有限公司100%股权	-	22,904.85	-	-
合计		-	28,527.85	-	97,776.15

（3）公司对联营企业增资

公司2016年2月16日召开的第八届董事局第八十九次会议，审议通过《关于公司对珠海华发集团财务有限公司增资暨关联交易的议案》。根据该议案本公司以华发财务公司经中瑞国际资产评估（北京）有限公司以中瑞评报字[2015]100001377号评估报告评估后的净资产166,403.28万元为作价依据，以83,201,640元认购华发财务公司5,000万元注册资本，增资完成后本公司持有华发财务公司10%的股权。

公司2017年8月29日召开的第九届董事局第十七次会议，审议通过《关于珠海华发集团财务有限公司增资暨关联交易的议案》。根据该议案本公司以华发财务公司经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所出具的瑞华珠海审字[2017]40070005号审计报告的净资产235,643.98万元为作价依据，按照每1元注册资本对应净资产值1.57095984元，以78,547,992.00元认购华发财务公司50,000,000.00元注册资本，增资完成后本公司持有华发财务公司10%的股权。

（4）同一控制下企业合并珠海市海川地产有限公司

公司于2016年3月8日召开第八届董事局第九十一次会议审议通过《关于竞投珠海市海川地产有限公司49.75%股权暨关联交易的议案》，本公司以珠海荣正土地房地产与资产评估有限公司出具的珠荣正[2016]估字第Z006号评估报告为作价依据，通过珠海产权交易中心有限责任公司以596,262,546.00元的价格竞拍取得珠海市海川地产有限公司增资扩股后49.75%股权。

海川地产公司增资扩股前母公司为本公司关联方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在增资扩股后享有海川地产公

司的权益份额增加 238,418,135.43 元。

（5）原子公司引入关联方新股东

公司 2017 年 8 月 29 日召开的第九届董事局第十七次会议，审议通过《关于珠海华发新科技投资控股有限公司增资暨关联交易的议案》。根据该议案，新科技公司拟增资 5,000 万元，本次增资以北京华信众合资产评估有限公司就新科技公司 2016 年 12 月 31 日为基准日出具的华信众合评报字[2017]第 Z-125 号评估报告为依据，每 1 元注册资本对应净资产评估值为 1.079945 元。公司出资 1,079.945 万元认购 1,000 万元注册资本；珠海金融投资控股集团有限公司出资 2,159.890 万元认购 2,000 万元注册资本；珠海华发现代服务投资控股有限公司出资 2,159.890 万元认购 2,000 万元注册资本；珠海华发商贸控股有限公司出资 1,079.945 万元认购 1,000 万元注册资本；珠海华金资本股份有限公司出资 2,159.890 万元认购 2,000 万元注册资本。增资完成后，公司持有新科技公司 30% 的股权。

（6）与关联方共同出资设立华金文化传媒专项股权投资基金

经公司董事局主席批准，公司之子公司华发华宜与华金领创、珠海铎盈共同发起设立华金文化传媒专项股权投资基金（以下简称“文化传媒基金”）。文化传媒基金认缴出资规模为 2,745 万元，其中：华金领创作为普通合伙人认缴出资 200 万元，占合伙人认缴出资总额的 7.28%；华发华宜作为有限合伙人认缴出资 1,745 万元，占合伙人认缴出资总额的 63.57%；珠海铎盈作为有限合伙人认缴出资 800 万元，占合伙人认缴出资总额的 29.15%。

（7）与关联方共同参与投资珠海知行并进文化产业投资基金

根据 2017 年 8 月 9 日召开的第九届董事局第十六次会议，审议通过《关于参与投资珠海知行并进文化产业投资基金暨关联交易的议案》。根据该议案华发华宜拟与珠海华金创新以及珠海铎盈作为基金管理人所管理的基金“珠海华金阿尔法一号基金合伙企业（有限合伙）”（以下简称“阿尔法一号”）共同参与投资

珠海知行并进文化产业投资基金（有限合伙）（以下简称“知行并进基金”）。知行并进基金拟定的规模为 50.5 亿元，现已经认缴 15.15 亿元，本次拟新增认缴出资 10.10 亿元，其中：华金创新作为普通合伙人累计认缴出资不超过 505.05 万元，占基金规模的 0.1%；华发华宜作为有限合伙人，认缴出资 6 亿元，占累计已认缴出资的 23.8%；阿尔法一号作为有限合伙人认缴出资 4 亿元，占累计已认缴出资的 15.8%。截至 2018 年 12 月 31 日，华发华宜已经认缴出资 4 亿元。

（8）提供城市更新改造项目咨询服务

根据 2016 年 10 月 25 日召开的第八届董事局第一百零六次会议及 2016 年 11 月 10 日召开的 2016 年第四次临时股东大会，审议通过《关于签署<城市更新改造项目咨询服务年度合作协议>暨关联交易的议案》，由公司之子公司华发更新为华发城市运营及其下属子公司提供城市更新改造咨询服务。

依据年度合作协议的约定，并经公司 2016 年第四次临时股东大会授权，华发更新与华发城市运营之子公司华毓投资、华发城市之心就单个更新项目签订了《咨询服务协议》。

与华毓投资签订《北山更新改造项目咨询服务协议》，根据该协议咨询服务费按照本项目拆迁总成本的 2%计算、项目拆迁安置总成本低于同等区位土地拍卖市场价格时，差额的 2%作为项目奖金。2017 年度和 2018 年度分别向华毓投资收取咨询服务费 1,545 万元和 162.00 万元。

与华发城市之心分别签订了《城市之心核心区更新改造项目咨询服务协议》、《城市之心南山区更新改造项目咨询服务协议》、《城市之心吉大中心区更新改造项目咨询服务协议》，根据该等协议服务费按照本项目拆迁总成本的 2%计算、项目拆迁安置总成本低于同等区位土地拍卖市场价格时，差额的 2%作为项目奖金。2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-6 月分别向华发城市之心合计收取咨询服务费 3,456 万元、5,153.00 万元和 4,253.00 万元。

（9）聘请同一实际控制人下的关联方提供中介服务

经公司第九届董事局第三十一次会议及 2018 年第四次临时股东大会审议，公司通过了拟非公开发行金额不超过 60 亿元的公司债券的相关议案，并审议通过聘请发行公司债券主承销商暨关联交易的议案。

（10）向关联方增资并构成同一控制下企业合并

公司 2018 年 12 月 7 日召开的第九届董事局第四十二次会议审议同意全资子公司珠海华亿投资有限公司参与竞拍珠海十字门城建有限公司挂牌的增资 50.00% 股权标的。珠海华亿投资有限公司于 2018 年 12 月 12 日通过广东联合产权交易中心以人民币 351,498.00 万元成功竞得珠海十字门城建有限公司挂牌的 50.00% 股权。2018 年 12 月 13 日召开的公司第九届董事局第四十三次会议审议通过签订《增资协议》的议案，上述关联交易经 2018 年 12 月 24 日召开的 2018 年第十次临时股东大会决议通过。

（11）与关联方共同出资设立珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）

根据公司 2018 年 1 月 24 日召开的第九届董事局第二十四次会议审议通过的《关于投资设立珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）暨关联交易的议案》。本公司全资子公司珠海华发华宜投资控股有限公司与珠海铨盈投资有限公司共同投资设立珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“华金同达”）。华金同达认缴出资规模 5.01 亿元人民币，其中，铨盈投资作为普通合伙人，认缴出资 100 万元，占基金规模的 0.2%；华发华宜作为有限合伙人认缴出资 5 亿元，占基金规模的 99.8%。

（12）子公司向关联方股东减资

根据 2018 年 11 月 6 日召开的第九届董事局第三十九次会议审议通过的《关于对珠海市海川地产有限公司减资暨关联交易的议案》，公司控股子公司珠海市海川地产有限公司注册资本（实收）由 696,262,546.00 元减少至 10,000,000.00 元，其中向关联方股东珠海华发城市运营投资控股有限公司减资人民币

342,656,273.00 元。

（13）关于参与投资华金国际信贷（开曼）有限合伙企业暨关联交易

根据发行人 2019 年 3 月 28 日第九届董事局第三十二次会议审议通过的《关于参与投资华金国际信贷（开曼）有限合伙企业暨关联交易的公告》。发行人全资子公司 Guang Juan Investment Holding Limited（中文译名：光隼投资控股有限公司，以下简称“光隼投资”）作为新有限合伙人参与投资了华金国际信贷（开曼）有限合伙企业（英文名：Huajin International Credit (Cayman) LP，以下简称“基金”）并签订了《关于华金国际信贷（开曼）有限合伙企业经修订及重述的有限合伙协议》。鉴于基金现有项目已全部完成，且在未来没有新的投资项目，光隼投资拟以赎回在基金的全部份额的形式退出基金。光隼投资于 2019 年 7 月 10 日收到基金的回函，同意光隼投资赎回在基金中的全部权益，于 2019 年 7 月 16 日收到赎回金额。

（14）与关联方共同参与投资珠海华实创业实体产业发展投资基金

根据发行人 2019 年 6 月 6 日第九届董事局第五十三次会议及 2019 年 6 月 21 日召开的 2019 年第四次临时股东大会，审议通过的《关于参与投资珠海华实创业实体产业发展投资基金（有限合伙）暨关联交易的议案》。发行人全资子公司珠海华发华宜投资控股有限公司拟作为新增有限合伙人参与投资珠海华实创业实体产业发展投资基金（有限合伙）。华实基金规模为 6.02 亿元人民币，其中，珠海华金领创基金管理有限公司担任普通合伙人（GP）、执行事务合伙人及管理人并认缴出资 200 万元人民币，珠海铎盈投资有限公司作为有限合伙人（LP）认缴出资 0.5 亿元人民币，华发华宜作为新增有限合伙人（LP）认缴出资 5.5 亿元人民币。截至 2019 年 6 月 30 日，华发华宜尚未出资。

3、关联交易履行相关程序情况

发行人上述关联交易均根据交易金额，提交相应的各级授权机构审议，履行了相应的审批义务。其中日常关联交易，均已经发行人第八届董事局第七十四次

会议、第八届董事局第七十五次会议决议、第八届董事局第九十次会议、第八届董事局第九十三次会议、第八届董事局第九十四次会议、第八届董事局第一百零六次会议、第九届董事局第九次会议、第九届董事局第二次会议、第九届董事局第八次会议决议、第九届董事局第十七次会议、第九届董事局第十七次会议、第九届董事局第十六次会议、第九届董事局第三十一次会议、第九届董事局第四十六次会议、第九届董事局第四十七次会议、第九届董事局第四十八次会议、第九届董事局第四十九次会议、第九届董事局第五十二次会议、第九届董事局第五十三次会议等审议确认，并由独立董事发表意见。

4、减少及规范关联交易措施

报告期内，发行人建立了以下措施减少及规范关联交易：

（1）为规范关联交易，发行人通过《公司章程》对关联交易行为进行了明确的规范与控制：

①公司章程中关于股东大会表决关联交易的规定

公司章程第八十条规定：股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。

②公司章程中关于关联交易中关联董事或关联企业义务的规定

公司章程第一百零二条规定：董事个人或者其所任职的其他企业直接或者间接与公司已有的或者计划中的合同、交易、安排有关联关系时（聘任合同除外），不论有关事项在一般情况下是否需要董事局批准同意，均应当尽快向董事局披露其关联关系的性质和程度。

除非有关联关系的董事按照本条前款的要求向董事局作了披露，并且董事局在不将其计入法定人数，该董事亦未参加表决的会议上批准了该事项，公司有权撤销该合同、交易或者安排，但对方是善意第三人的情况下除外。

③公司章程中关于独立董事对关联交易决策权利的规定

公司章程第一百一十八条赋予了独立董事关于重大关联交易决策的特别职权：重大关联交易（指公司拟与关联人达成的总额高于 300 万元且高于公司最近经审计净资产值的 0.5%的关联交易）应当由二分之一以上独立董事同意后，方可提交董事局讨论；独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据。

公司章程第一百一十九条规定独立董事应当对以下重大事项发表独立意见：

公司的股东、实际控制人及其关联企业对公司现有或新发生的总额高于 300 万元且高于公司最近经审计净资产值的 0.5%的借款或其他资金往来，以及公司是否采取有效措施回收欠款。

④公司章程中关于董事局表决关联交易的规定

公司章程第一百三十八条规定：董事与董事局会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该次董事局会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事局会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事局会议的无关联董事人数不足三人的，应当将该事项提交股东大会审议。

（2）除《公司章程》外，公司专门制订了《珠海华发实业股份有限公司关联交易管理制度》（以下简称“《管理制度》”），对关联交易加以规范及控制：

①关于关联交易定价的规定

《管理制度》第八条规定：关联交易活动应遵循商业原则，做到公正、公平、公开。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。

②关于关联交易决策权限的规定

《管理制度》第十四条规定关联交易决策权限为：公司与关联自然人发生的交易金额不满 30 万元，或者与关联法人发生的交易金额不满 300 万元或占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以下（以较高者为准）的关联交易由公司董事局主席批准；公司与关联方发生的交易除上述以外的关联交易且交易金额在 3,000 万元（含本数）以下或占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%（含本数）的以下的关联交易，由公司董事局审议批准；公司与关联方发生的交易金额在 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易，由公司董事局向股东大会提议案，并经股东大会审议批准。

十一、发行人报告期内是否存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

报告期内，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人提供担保的情形。报告期内，发行人存在为其关联方提供担保的情形，相关事宜已经在本章节“十、发行人关联交易情况”部分进行详细披露。

十二、发行人会计核算、财务管理、风险控制、重大事项决策等内部管理制度的建立及运行情况

发行人已建立了一套较为健全的、完善的会计核算体系、财务管理和风险控制等内部控制管理制度，并能够得到有效执行，能够满足公司当前发展需要。同时公司将根据发展情况，不断更新和完善相关制度，保障公司健康平稳运行。

1、财务管理制度

发行人实行“统一管理，分级分部门分项目核算”体制。财务管理以守法经营、厉行节约、谨慎理财、资金优化配置实现公司效益最大化为基本原则。

在财务管理机构的设置及人员方面，发行人设财务管理中心，下属公司设立财务部的，需报公司财务总监审核、总裁审定后，经公司董事局批准，并在公司财务管理中心备案。不单独设立财务部的下属公司之业务由公司财务管理中心负责办理。根据部门需要，合理设置工作岗位，各财务岗位的具体职责按财务人员岗位责任制度执行。

在预算管理方面，发行执行全面预算管理，以“实事求是，精打细算，量入为出，厉行节约”为原则，具体按公司预算管理制度执行。发行人以充分的技术和市场论证为基础，并结合相关预算资料，合理预测公司的收入成本费用，做出合理和切实可行的财务预算，充分发挥预算管理在推动公司实现发展战略过程中积极作用。

2、投资管理制度

发行人的对外投资活动主要为房地产项目投资，具有单笔金额大、区域分布广、行业政策波动性强等突出特点。

发行人制定了合理的投资管理制度，由公司投资管理工作小组负责组织管理，由董事局统一决策，真正将项目投资立项作为风险防控的核心，保证资金的安全运行，实现合理配置企业资源，创造良好经济效益。

3、融资管理制度

发行人及下属子公司的融资活动严格按照相关监管部门的监管规定执行，同时严格遵循公司章程等内部制度的要求，根据公司实际需求，制定年度融资计划，统筹管理子公司融资行为，控制融资方式和融资成本，力求降低融资成本，控制财务风险。

4、人力资源管理制度

发行人根据经营目标和业务需要，科学合理地制定人力资源总体规划以及人员招聘补充计划、晋升计划、培训计划、配备计划等多项人事管理计划。

5、审计制度

发行人设立审计委员会，审计委员会向公司董事局负责并报告工作。审计委员会主要负责年度审计正常开展以及财务报表评价、决议，确保了财务信息的可靠性与完整性。

6、对外担保管理制度

发行人建立了严格的对外担保管理制度，对外担保实行统一管理，对符合条件、同时具有较强的偿债能力的公司经公司董事局或股东大会批准后方可提供担保。

7、分红管理制度

发行人建立了科学、持续、稳定的分红管理机制，对现金分红政策、股东回报规划、分红决策、监督约束等方面，维护了股东的合法权益和利益，保证了公司的稳健发展。

8、关联交易管理制度

发行人明确了关联方的范围以及关联交易的决策程序，划分了关联交易的审批权限。关联交易活动应遵循商业原则，做到公正、公平、公开。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。

9、子公司管理制度

发行人明确了子公司的范围，在组织架构、财务管理、人力资源管理、审计管理、考核管理、信息披露管理等多个管理制度方面均涉及了对子公司的管理要求，有效促进各控股（参股）子公司规范、高效、有序运作，提高公司投资效益。

10、突发事件应急预案

为抵御日常经营过程中的突发性风险，发行人设立了针对突发事件的应急预案，对包括突发事件适用范围、组织体系及职责、预警和预防机制、突发事件应

急处置方案、突发事件信息披露制度等方面做出了明确规定。预案涉及的突发事件为突然发生的、有别于日常经营的、已经或者可能会对公司的经营、财务状况以及对公司的声誉产生重大影响的、需要采取应急处置措施予以应对的偶发性事件。预案适用于发行人、发行人各职能部门及各全资、控股子公司内突然发生，严重影响或可能转化为严重影响公司治理和正常生产经营的紧急事件的处置。发行人设立了重大突发事件应急处置领导小组，由董事长担任组长，统一领导公司突发事件应急处置，就相关重大问题做出决策和部署，根据需要研究决定公司对外发布事件信息。公司各部门、各下属公司及分支机构责任人作为突发事件的预警、预防工作第一负责人，定期检查及汇报部门或公司有关情况，应急处置领导小组对预警信息进行分析调查，必要时启动应急处置方案。应急处置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，及时开展处置工作。

11、信息披露制度

发行人制定了《非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》。在该制度中发行人明确了关于非金融企业债务融资工具信息披露的内容和标准；详细描述了信息披露的程序；确定了信息披露事务管理部门及其负责人在信息披露中的职责。披露制度还详细阐述信息披露相关文件、资料的档案管理方法，说明了在信息披露过程中对于相关人员的失职情况所应采取的责任追究和处理措施。

12、安全生产制度

为贯彻执行“安全第一、预防为主、综合治理”的安全生产方针，发行人制定了《房产开发项目质量管理制度》，有效地预防安全事故的发生，保障了员工的健康与安全，确保公司生产经营的正常进行。

第五节 财务会计信息

本节财务会计数据及相关分析说明反映了发行人 2016 年度、2017 年度、2018 年度的经审计的财务状况、经营成果和现金流量，以及 2019 年 1-9 月未经审计的财务状况、经营成果和现金流量。

一、发行人报告期内财务报告审计情况

本募集说明书引用的财务数据来自于发行人 2016-2018 年经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表、利润表和现金流量表以及 2019 年 1-9 月未经审计的财务报表。发行人近三年审计报告均为标准无保留意见。

发行人 2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-9 月财务报表依据财政部于 2006 年 2 月颁布的新会计准则编制，以持续经营为基础编制。

投资者应通过查阅发行人上述财务报告的相关内容，详细了解发行人的财务状况、经营成果及其会计政策。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2016 年母公司财务报表及合并财务报表进行了审计，并出具了大华审字[2017]004536 号标准无保留意见审计报告。大华对发行人 2017 年母公司财务报表及合并财务报表进行了审计，并出具了大华审字[2018]005486 号标准无保留意见审计报告。对 2018 年母公司财务报表及合并财务报表出具大华审字[2019]005876 号标准无保留意见审计报告。另外，发行人 2019 年 1-9 月财务数据未经审计。请投资者注意阅读该审计报告全文及相关财务报表附注。本公司对相关事项已作详细说明，请投资者注意阅读。在阅读下面财务报表中的信息时，应当参阅审计报告全文（包括发行人的其他报表、注释），以及本募集说明书中其他部分对于发行人的经营与财务状况的简要说明。

如无特别说明，本募集说明书财务数据均来源于公司 2016 年、2017 年和 2018 年年度经审计财务报告和 2019 年 1-9 月未经审计的财务报表，其中 2017 年财务

数据摘自 2017 年度经审计财务报告，为重述前数据。并根据上述数据进行相关财务指标的计算。

投资者如需了解本公司的详细财务状况，请参阅公司 2016 年度、2017 年度和 2018 年度报告和 2019 年 1-9 月报告相关内容，以上报告均已刊登于指定的信息披露网站。

二、最近三年及一期财务会计资料

（一）最近三年及一期合并财务报表

1、合并资产负债表

发行人 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 9 月 30 日的合并资产负债表如下：

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	2,538,611.92	1,913,875.74	1,119,343.30	1,584,696.42
交易性金融资产	625.16	-	-	-
应收票据及应收账款	5,246.10	1,518.76	1,205.71	568.32
预付款项	309,931.18	496,221.09	552,005.58	403,345.76
其他应收款	113,115.17	332,584.63	78,394.10	22,279.46
存货	15,266,585.81	12,841,645.86	10,240,742.37	8,251,305.92
一年内到期的非流动资产	-	-	-	5,320.00
其他流动资产	2,105,370.84	1,364,774.25	947,209.05	369,914.58
流动资产合计	20,339,486.19	16,950,620.32	12,938,900.11	10,637,430.46
非流动资产：	-	-		-
可供出售金融资产	-	69,758.11	73,003.17	55,628.32
长期股权投资	678,003.98	645,635.79	471,724.87	257,858.92
其他权益工具投资	10.00	-	-	-
其他非流动金融资产	68,591.65	-	-	-
投资性房地产	259,915.11	237,655.08	236,815.98	236,055.57
固定资产	67,727.84	69,630.60	61,580.60	68,205.42
在建工程	1,786.61	853.56	-	-
无形资产	13,892.34	13,720.76	11,951.69	5,875.46
长期待摊费用	12,969.59	14,060.79	9,167.77	9,705.60

项目	2019年9月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
递延所得税资产	282,759.18	218,973.83	165,121.09	108,923.77
其他非流动资产	500.00			
非流动资产合计	1,386,156.30	1,270,288.53	1,029,365.17	742,253.06
资产总计	21,725,642.48	18,220,908.85	13,968,265.28	11,379,683.51
流动负债：				
短期借款	1,219,971.67	1,265,562.62	903,618.72	292,800.00
应付票据及应付账款	690,840.45	480,150.42	369,998.48	301,825.62
预收款项	5,855,048.99	3,902,549.04	2,812,021.03	2,402,848.05
应付职工薪酬	4,327.69	8,050.48	2,472.41	3,292.81
应交税费	81,637.71	79,265.90	82,284.38	92,897.02
其他应付款	1,397,127.02	1,092,010.67	885,036.38	391,817.50
一年内到期的非流动负债	1,686,636.70	2,539,494.15	1,045,898.02	812,461.31
其他流动负债	565,341.05	595,000.00	-	-
流动负债合计	11,500,931.27	9,962,083.29	6,101,329.42	4,297,942.31
非流动负债：				
长期借款	4,501,734.96	3,438,656.91	4,068,553.90	3,748,744.39
应付债券	1,842,535.13	1,589,110.91	1,395,660.80	993,385.24
递延收益	223.83	236.20	54.00	2,325.49
递延所得税负债	17,931.03	12,431.54	11,064.88	15,737.78
其他非流动负债	188,900.00	-	-	-
非流动负债合计	6,551,324.95	5,040,435.56	5,475,333.58	4,760,192.91
负债合计	18,052,256.21	15,002,518.84	11,576,663.00	9,058,135.21
所有者权益(或股东权益)：		-		
股本	211,764.71	211,795.31	211,831.31	116,904.56
其它权益工具	597,607.93	309,810.00	-	-
其中：优先股	0.00	-	-	-
永续债	597,607.93	309,810.00	-	-
资本公积	99,391.56	146,359.04	314,418.90	562,723.19
减：库存股	4,086.79	5,773.36	6,345.13	-
其它综合收益	-7,776.42	10,776.85	13,247.72	32,094.93
盈余公积	87,820.54	87,820.54	59,773.21	38,348.16
未分配利润	872,970.57	726,516.09	595,342.38	548,877.05
归属于母公司所有者权益合计	1,857,692.09	1,487,304.47	1,188,268.39	1,298,947.89
少数股东权益	1,815,694.17	1,731,085.53	1,203,333.89	1,022,600.41
所有者权益合计	3,673,386.27	3,218,390.00	2,391,602.28	2,321,548.30
负债和所有者权益总计	21,725,642.48	18,220,908.85	13,968,265.28	11,379,683.51

2、合并利润表

发行人 2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-9 月的合并利润表如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	1,943,805.41	2,369,892.74	1,991,681.39	1,329,891.11
其中：营业收入	1,943,805.41	2,369,892.74	1,991,681.39	1,329,891.11
二、营业总成本	1,661,958.17	2,123,867.55	1,743,916.44	1,139,851.33
其中：营业成本	1,279,953.38	1,723,468.16	1,430,496.28	900,627.30
税金及附加	183,684.90	197,770.15	193,720.09	142,343.14
销售费用	86,230.86	91,592.73	53,606.55	48,999.19
管理费用	94,107.25	86,696.32	59,296.97	42,305.70
财务费用	17,981.79	23,129.35	6,834.43	5,930.24
资产减值损失	0.00	1,210.83	-37.88	-354.24
信用减值损失	-1,720.74	-	-	-
加：其他收益	242.20	210.1	1,560.06	-
投资收益	13,927.64	62,656.79	4,154.84	5,158.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	13,574.00	60,792.83	204.95	4,464.13
公允价值变动收益	-2,610.64	839.1	760.41	990.76
资产处置收益	-8.42	1.42	3.89	-
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	291,677.28	309,732.60	254,244.15	196,189.13
加：营业外收入	6,113.48	2,342.02	1,269.92	2,600.19
减：营业外支出	1,410.33	3,548.10	4,678.44	1,780.83
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	296,380.43	308,526.52	250,835.64	197,008.49
减：所得税费用	78,672.86	68,347.34	73,071.14	54,240.08
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	217,707.57	240,179.18	177,764.50	142,768.40
少数股东损益	44,754.40	11,742.80	15,726.87	40,930.21
归属于母公司所有者的净利润	172,953.17	228,436.38	162,037.63	101,838.19
六、其他综合收益的税后净额	-14,745.83	-3,159.57	-18,847.20	30,420.96
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-8,787.25	-2,470.87	-18,847.20	30,420.96
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-	-	-

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-8,787.25	-2,470.87	-18,847.20	30,420.96
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	460.73	718.09	-542.59	-278.94
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-2,433.80	-18,277.61	29,909.70
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5.外币财务报表折算差额	-9,247.99	-755.17	-27.00	790.20
6.其他	-	-	-	-
7.投资性房地产初始公允价值变动		-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-5,958.58	-688.70	-	-
七、综合收益总额	202,961.74	237,019.60	158,917.30	173,189.36
归属于母公司所有者的综合收益总额	164,165.92	225,965.51	143,190.43	132,259.15
归属于少数股东的综合收益总额	38,795.83	11,054.10	15,726.87	40,930.21
八、每股收益：				
（一）基本每股收益(元/股)	0.82	1.08	0.77	0.87
（二）稀释每股收益(元/股)	0.82	1.08	0.77	0.87

3、合并现金流量表

发行人 2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年度 1-9 月的合并现金流量表如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	3,909,931.72	3,474,560.98	2,358,551.28	2,859,179.10
收到其他与经营活动有关的现金	193,728.09	236,830.49	190,084.12	230,497.71

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动现金流入小计	4,103,659.81	3,711,391.48	2,548,635.39	3,089,676.82
购买商品、接受劳务支付的现金	1,146,139.15	1,318,253.76	854,929.95	738,739.48
支付给职工以及为职工支付的现金	176,018.22	147,879.31	100,385.64	76,913.88
支付的各项税费	580,816.86	428,460.76	306,901.32	285,495.99
支付其他与经营活动有关的现金	281,196.37	216,922.17	156,493.11	81,620.79
经营活动现金流出小计	2,184,170.60	2,111,516.00	1,418,710.04	1,182,770.14
经营活动产生的现金流量净额	1,919,489.20	1,599,875.47	1,129,925.36	1,906,906.68
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	384,537.36	452,279.00	9,968.48	10,500.00
取得投资收益收到的现金	51,932.80	4,718.71	865.63	719.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.19	19.53	62.03	1.21
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	449.20	-
收到其他与投资活动有关的现金	10,333.60	229.35	-	-
投资活动现金流入小计	446,804.95	457,246.59	11,345.34	11,220.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,303,178.36	1,941,315.38	2,097,812.30	780,178.45
投资支付的现金	1,079,797.24	1,485,334.66	1,232,504.40	227,994.16
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	132,956.92	71,443.56	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	565.90	230.88	-
投资活动现金流出小计	2,382,975.60	3,560,172.85	3,401,991.14	1,008,172.61
投资活动产生的现金流量净额	-1,936,170.65	-3,102,926.26	-3,390,645.80	-996,952.36
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	442,698.39	796,036.37	462,540.40	452,940.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	154,900.47	486,226.37	455,571.68	452,940.00
取得借款收到的现金	5,597,811.23	4,974,019.68	4,457,243.55	3,763,183.32
发行债券收到的现金	-	-	398,478.48	693,410.00
收到其他与筹资活动有关的现金	6,495.82	8,412.61	2,267.71	2,809.49
筹资活动现金流入小计	6,047,005.44	5,778,468.66	5,320,530.14	4,912,342.81
偿还债务支付的现金	4,869,431.21	2,972,900.09	3,021,173.26	4,600,990.37
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	511,306.65	522,655.08	497,896.21	449,263.82
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	33,405.00	3,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	58,345.33	17,050.31	6,431.00	1,668.20

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
筹资活动现金流出小计	5,439,083.19	3,512,605.48	3,525,500.47	5,051,922.40
筹资活动产生的现金流量净额	607,922.26	2,265,863.18	1,795,029.67	-139,579.59
汇率变动对现金的影响	1,191.06	721.11	673.32	524.14
现金及现金等价物净增加额	592,431.87	763,533.51	-465,017.45	770,898.87
期初现金及现金等价物余额	1,909,232.64	1,145,699.13	1,566,043.40	795,144.53
期末现金及现金等价物余额	2,501,664.51	1,909,232.64	1,101,025.95	1,566,043.40

（二）最近三年及一期母公司财务报表

1、母公司资产负债表

发行人 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 9 月 30 日的母公司的资产负债表如下：

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	583,027.46	401,172.37	197,107.84	570,715.98
交易性金融资产	625.16	-	-	-
预付款项	73.10	94.82	222.28	109.23
其他应收款	4,182,142.71	3,885,681.86	3,713,518.47	2,706,198.39
存货	438,936.31	409,098.56	357,468.96	311,239.42
其他流动资产	623,360.74	227,124.77	103,929.90	243.46
流动资产合计	5,828,165.48	4,923,172.38	4,372,247.45	3,588,506.47
非流动资产：	-			
债权投资	15,700.00	-	-	-
可供出售金融资产	-	674.16	722.33	671.86
长期股权投资	4,128,381.68	4,003,090.32	3,748,081.86	3,286,337.26
其他权益投资工具	10.00	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
固定资产	8,894.91	9,686.86	9,841.24	10,225.51
在建工程	1,601.17	849.25	-	-
无形资产	1,439.42	3,514.02	2,422.61	1,549.37
长期待摊费用	262.98	394.41	13.33	-
递延所得税资产	24,694.23	22,249.23	8,677.83	8,871.43
其他非流动资产	-	-	-	6,000.00
非流动资产合计	4,180,984.39	4,040,458.26	3,769,759.20	3,313,655.43
资产总计	10,009,149.87	8,963,630.64	8,142,006.66	6,902,161.91
流动负债：	-			

项目	2019年9月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
短期借款	135,000.00	285,000.00	97,100.00	-
应付票据及应付账款	4,993.77	5,708.18	3,847.69	3,815.12
预收款项	77,000.24	15,243.24	652.79	703.82
应付职工薪酬	2,027.78	2,691.79	2,171.36	2,931.28
应交税费	523.06	2,727.99	2,640.54	1,923.23
其他应付款	5,293,588.44	4,795,647.04	5,111,227.26	4,377,373.52
一年内到期的非流动负债	98,400.00	557,886.45	37,450.00	250,927.90
其他流动负债	194,959.35	85,000.00	-	-
流动负债合计	5,806,492.64	5,749,904.70	5,255,089.64	4,637,674.86
非流动负债：	-			
长期借款	223,350.00	-	395,480.00	292,900.00
应付债券	1,842,535.13	1,589,110.91	1,395,660.80	993,385.24
递延所得税负债	111.19	120.94	132.98	120.36
非流动负债合计	2,065,996.31	1,589,231.85	1,791,273.78	1,286,405.61
负债合计	7,872,488.95	7,339,136.55	7,046,363.42	5,924,080.47
所有者权益：	-			
股本	211,764.71	211,795.31	211,831.31	116,904.56
其他权益工具	597,607.93	309,810.00	-	-
其中：永续债	597,607.93	309,810.00	-	-
资本公积	547,686.12	547,025.21	546,126.01	633,112.71
减：库存股	4,086.79	5,773.36	6,345.13	-
其它综合收益	175.25	226.32	-455.63	82.15
盈余公积	87,460.69	87,460.69	59,413.35	38,348.16
未分配利润	696,053.02	473,949.92	285,073.32	189,633.85
所有者权益合计	2,136,660.92	1,624,494.09	1,095,643.23	978,081.44
负债和所有者权益总计	10,009,149.87	8,963,630.64	8,142,006.66	6,902,161.91

2、母公司利润表

发行人 2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-9 月的母公司利润表如下：

单位：万元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业总收入	4,248.27	27,919.23	7,353.47	10,862.25
减：营业成本	590.55	5,674.67	1,173.27	1,242.21
税金及附加	426.80	10,073.62	296.58	735.40
销售费用	1,560.20	2,123.64	770.86	535.36

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
管理费用	18,261.15	34,243.43	28,314.46	22,432.67
财务费用	-6,938.28	1,453.61	3,721.17	-4,487.51
资产减值损失	0.00	209.26	-27,132.13	4,349.45
信用减值损失	-46.58	-	-	-
加：投资收益	265,220.25	293,127.62	215,265.73	120,261.06
其中：对联营企业和合营企业的投收益	1,680.63	913.42	533.86	2,183.62
公允价值变动收益	-39.00	-	-	-
资产处置收益	0.00	-	0.12	-
二、营业利润	255,482.52	267,268.63	215,475.12	106,315.74
加：营业外收入	44.50	31.25	1.06	52.00
减：营业外支出	125.79	397.96	1,032.11	339.99
三、利润总额	255,401.24	266,901.93	214,444.07	106,027.75
减：所得税费用	-2,454.75	-13,571.40	193.60	-3,007.98
四、净利润	257,855.99	280,473.33	214,250.46	109,035.73
（一）持续经营净利润	257,855.99	280,473.33	214,250.46	109,035.73
（二）终止经营净利润	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	460.73	681.96	-537.78	-336.58
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	460.73	681.96	-537.78	-336.58
1、权益法下可转损益的其他综合收益	460.73	718.09	-576.64	-278.94
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	0.00	-36.13	37.85	-57.64
六、综合收益总额	258,316.72	281,155.28	213,712.68	108,699.15

3、母公司现金流量表

发行人 2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-9 月的母公司的现金流量表如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 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	61,995.15	15,240.39	916.85	3,466.44
收到其他与经营活动有关的现金	421,055.79	1,551,428.95	1,380,600.79	1,529,508.65

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
经营活动现金流入小计	483,050.94	1,566,669.35	1,381,517.65	1,532,975.09
购买商品、接受劳务支付的现金	9,003.79	19,815.56	17,458.83	26,846.96
支付给职工以及为职工支付的现金	10,830.95	30,298.09	22,872.24	15,739.04
支付的各项税费	5,528.98	11,094.38	966.79	2,949.38
支付其他与经营活动有关的现金	362,182.54	1,574,634.71	902,914.72	1,615,140.98
经营活动现金流出小计	387,546.26	1,635,842.74	944,212.58	1,660,676.35
经营活动产生的现金流量净额	95,504.68	-69,173.40	437,305.07	-127,701.27
二、投资活动产生的现金流量：	-			
收回投资收到的现金	312,894.43	259,553.50	9,000.00	27,238.30
取得投资收益收到的现金	290,655.66	294,742.94	221,070.63	118,131.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.41	0.11	0.65
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	2,646.00	-
投资活动现金流入小计	603,550.09	554,296.85	232,716.74	145,370.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,324.27	3,038.71	996.81	155.09
投资支付的现金	693,107.18	1,070,833.73	1,005,229.21	313,587.07
投资活动现金流出小计	695,431.45	1,073,872.44	1,006,226.02	313,742.15
投资活动产生的现金流量净额	-91,881.36	-519,575.58	-773,509.28	-168,371.64
三、筹资活动产生的现金流量：	-			
吸收投资收到的现金	287,797.93	309,810.00	6,968.72	-
取得借款收到的现金	1,139,950.00	965,043.64	407,018.24	1,066,310.00
发行债券收到的现金	-	-	398,478.48	-
筹资活动现金流入小计	1,427,747.93	1,274,853.64	812,465.44	1,066,310.00
偿还债务支付的现金	1,163,230.00	303,238.12	651,897.90	460,413.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	106,899.11	159,250.74	197,100.46	71,346.04
支付其他与筹资活动有关的现金	5,487.04	4,501.28	871.00	168.20
筹资活动现金流出小计	1,275,616.15	466,990.13	849,869.36	531,927.24
筹资活动产生的现金流量净额	152,131.77	807,863.51	-37,403.92	534,382.76
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	155,755.09	219,114.53	-373,608.13	238,309.85
加：期初现金及现金等价物余额	401,172.37	182,057.84	555,665.98	317,356.13
六、期末现金及现金等价物余额	556,927.46	401,172.37	182,057.84	555,665.98

（三）主要会计政策、会计估计变更以及会计差错更正事项

1、主要会计政策变更

（1）2016 年度

本年公司无会计政策变更事项。

（2）2017 年度

发行人自 2017 年 5 月 28 日起执行财政部制定的《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 6 月 12 日起执行经修订的《企业会计准则第 16 号——政府补助》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。发行人编制 2017 年度报表执行《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)，将原列报于“营业外收入”和“营业外支出”的非流动资产处置利得和损失、非货币性资产交换利得和损失变更为列报于“资产处置收益”。该项调整影响本企业利润表项目及金额为调减 2016 年度营业外收入 7,533,546.59 元，营业外支出 4,891,807.55 元，调增资产处置收益 2,641,739.04 元。

（3）2018 年度

本年公司无会计政策变更事项。

（4）2019 年 1-9 月

a 财政部于 2017 年 3 月 31 日修订发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）和《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日修订发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）（以上四项准则统称“新金融工具系列准则”），要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行。

发行人第九届董事局第四十九次会议及第九届监事会第二十三次会议审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》，同意本次会计政策变更。发行人自 2019 年 1 月 1 日起首次执行新金融工具系列准则，依据相关衔接规定，发行人无需重述前期可比数，首日执行新准则与原准则的差异追溯调整 2019 年期初留

存收益或其他综合收益；对金融工具进行重新分类和计量，将原在“可供出售金融资产”列示的权益工具投资，分类调整至“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”或“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”，财务报表中分别以“交易性金融资产”、“其他非流动金融资产”或“其他权益工具投资”列报。

b 财政部于 2019 年 4 月 30 日，发布《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），对一般企业财务报表格式进行了调整，并采用追溯调整法对可比会计期间的比较数据作相应调整。发行人按照规定将期初“应收票据及应收账款”15,187,610.65 元拆分为“应收票据”1,789,879.13 元和“应收账款”13,397,731.52 元；将期初“应付票据及应付账款”4,801,504,229.50 元拆分为“应付票据”58,959,894.05 元和“应付账款”4,742,544,335.45 元。

2、会计估计变更

近三年及一期，公司无重要会计估计变更事项。

3、会计差错更正

近三年及一期，公司无会计差错更正事项。

三、合并财务报表范围及最近三年及一期合并财务报表范围的变化

（一）合并范围确定的原则

合并范围确定的原则是除有证据表明发行人不能控制被投资单位外，发行人直接或通过子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权；或发行人拥有被投资单位半数或半数以下的表决权但公司对其具有实质控制权。

（二）合并财务报表范围变化情况

1、2016 年度合并范围变动情况

（1）本期新纳入合并范围的子公司

序号	名称	变更原因
1	珠海华熠房产开发有限公司	新设
2	深圳市华发房地产开发有限公司	新设
3	珠海市海川地产有限公司	同一控制下企业合并
4	苏州铎福创盛置业有限公司	新设
5	苏州铎顺置业有限公司	新设
6	珠海华发国通房产开发有限公司	新设
7	苏州禾发房地产开发有限公司	新设
8	南京铎顺房地产开发有限公司	新设
9	杭州铎泓置业有限公司	新设
10	珠海华发中磊置业有限公司	新设
11	珠海华发华宜投资控股有限公司	新设
12	珠海华发华育投资有限公司	新设
13	珠海华迎投资有限公司	新设
14	珠海高新区容闳幼儿园	新设
15	上海铎宝置业有限公司	新设
16	北京星泰通府置业有限公司	新设
17	珠海华恒绿植管理有限公司	新设
18	Palo Alto Properties Investment,LLC	新设
19	苏州铎利置业有限公司	新设
20	珠海华瑞投资有限公司	新设
21	珠海华发西区商业有限公司	新设
22	华发置地（香港）有限公司	新设

（2）本期不再纳入合并范围的主体

序号	名称	变更原因
1	广州华发文化传播有限公司	注销
2	重庆华发投资有限公司	注销

2、2017 年度合并范围变动情况

（1）本期新纳入合并范围的子公司

序号	名称	变更原因
1	珠海华翰投资有限公司	新设
2	华发实业（美国东部）有限公司	新设
3	北京华发置业有限公司	新设

序号	名称	变更原因
4	深圳华发鹏泰投资有限公司	新设
5	佛山华枫房地产开发有限公司	新设
6	华光投资控股有限公司	新设
7	珠海华发运达房地产开发有限公司	新设
8	华智商业投资控股有限公司	新设
9	华智地产代理有限公司	新设
10	华智建筑设计咨询有限公司	新设
11	华兴投资控股有限公司	新设
12	华发地产代理（香港）有限公司	新设
13	华发建筑设计咨询（香港）有限公司	新设
14	武汉华铄房地产开发有限公司	新设
15	武汉华璟房地产开发有限公司	新设
16	南宁市青秀区容闳幼儿园	新设
17	珠海市香洲区容闳水岸幼儿园	新设
18	华隆投资控股有限公司	新设
19	华隆置地（香港）有限公司	新设
20	上海铎曦房地产开发有限公司	新设
21	南京华帛钜盛房地产开发有限公司	新设
22	南京华铎房地产开发有限公司	新设
23	上海铎璟置业有限公司	新设
24	珠海华以建设有限公司	新设
25	珠海华嘉房产开发有限公司	新设
26	珠海华和建设有限公司	新设
27	珠海铎智地产代理有限公司	新设
28	华发英飞（香港）投资有限公司	新设
29	嘉兴新锦置业有限公司	非同一控制下合并
30	中山华泰更新置业有限公司	新设
31	珠海华薇投资有限公司	新设
32	珠海华发西部置业有限公司	新设
33	上海铎昭置业有限公司	新设
34	珠海市香洲区容闳山庄幼儿园	新设
35	武汉华禾置业有限公司	新设
36	珠海铎隆建筑设计咨询有限公司	新设
37	杭州泰禾锦岚置业有限公司	非同一控制下合并
38	太仓禾发房地产开发有限公司	非同一控制下合并
39	杭州泰禾锦轩置业有限公司	非同一控制下合并
40	武汉临江兴城房地产开发有限公司	非同一控制下合并

(2) 本期不再纳入合并范围的主体

序号	名称	变更原因
1	盘锦华发房地产开发有限公司	丧失控制权
2	盘锦华发教育投资有限公司	丧失控制权
3	广州华发澳娱投资有限公司	出售
4	珠海华发新科技投资控股有限公司	丧失控制权
5	盘锦华发国际学校	丧失控制权
6	深圳优家邦科技有限公司	丧失控制权
7	珠海华发宜居生活服务有限公司	丧失控制权
8	珠海市奥特美职业培训学校	注销

3、2018 年度合并范围变动情况

（1）本期新纳入合并范围的子公司

序号	名称	变更原因
1	珠海华景房地产开发有限公司	设立
2	珠海华慧商业管理有限公司	设立
3	中山市华腾置业有限公司	设立
4	中山市华迪置业有限公司	设立
5	江门市华钜置业有限公司	设立
6	武汉华发鸿业房地产开发有限公司	设立
7	武汉华中投地产开发有限公司	设立
8	武汉华启房地产开发有限公司	设立
9	武汉华璋房地产开发有限公司	设立
10	武汉华发城市开发投资有限公司	设立
11	武汉华怡城房地产开发有限公司	设立
12	无锡华郡房地产开发有限公司	设立
13	沈阳华藤房地产营销策划有限公司	设立
14	珠海华发房地产营销策划有限公司	设立
15	大连华发首府置业代理有限公司	设立
16	智锐策划有限公司	设立
17	智诚测量行有限公司	设立
18	长创置业有限公司	设立
19	长昌置业有限公司	设立
20	长冕置业有限公司	设立
21	长融置业有限公司	设立
22	CHEUNG SING INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	设立
23	CHEUNG CHONG INVESTMENT HOLDINGS	设立

序号	名称	变更原因
	LIMITED	
24	CHEUNG CHEONG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	设立
25	CHEUNG MIN INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	设立
26	CHEUNG YUNG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	设立
27	盘锦锦闾房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
28	青岛华发投资有限公司	设立
29	中山市华畅置业有限公司	设立
30	珠海华发优生活物业运营管理有限公司	设立
31	广州华发城市更新投资有限公司	设立
32	中山市沙溪容闾幼儿园	设立
33	武汉华发铂睿房地产开发有限公司	设立
34	武汉华崇房地产开发有限公司	设立
35	武汉华发毓城房地产开发有限公司	设立
36	武汉华灏房地产开发有限公司	设立
37	武汉华发越鸿房地产开发有限公司	设立
38	武汉华颖房地产开发有限公司	设立
39	珠海容闾国际幼稚园	同一控制下企业合并
40	珠海斗门容闾国际幼稚园	同一控制下企业合并
41	广州华发实业发展有限公司	设立
42	青岛华昂置业有限公司	设立
43	珠海华发资产管理有限公司	设立
44	湛江华发房地产开发有限公司	设立
45	深圳华发丽港实业有限公司	设立
46	包头市华发和悦房地产开发有限公司	设立
47	包头市华发悦和房地产开发有限公司	设立
48	长辉投资控股有限公司	设立
49	中山市华越宏轩置业发展有限公司	设立
50	上海铎琮置业有限公司	设立
51	上海铎宽置业有限公司	设立
52	上海铎兹置业有限公司	设立
53	上海铎铎置业有限公司	设立
54	上海铎铎置业有限公司	设立
55	长泓投资控股有限公司	设立
56	上海高都置业有限公司	非同一控制下企业合并

序号	名称	变更原因
57	温州京都城房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
58	天津隆顺金安房地产信息咨询有限责任公司	非同一控制下企业合并
59	天津金耀置业有限公司	非同一控制下企业合并
60	珠海华菁教育服务有限公司	设立
61	珠海华智教育服务有限公司	设立
62	珠海华健房地产开发有限公司	设立
63	广州华耀房地产开发有限公司	设立
64	武汉华中盛房地产开发有限公司	设立
65	中山市华志富晟房地产开发有限公司	设立
66	珠海华发正方城市更新开发有限公司	设立
67	珠海华发华弘教育有限公司	设立
68	广州华藤房地产开发有限公司	设立
69	威海华发商业经营管理有限公司	设立
70	中山市华洲置业发展有限公司	设立
71	珠海华发华贤教育有限公司	设立
72	江门华发更新置业有限公司	设立
73	龙景房地产（杭州）有限公司	非同一控制下企业合并
74	趣历有限公司	非同一控制下企业合并
75	上海铎骐企业管理有限公司	设立
76	杭州华杭房地产开发有限公司	设立
77	天津华发创盛置业有限公司	设立
78	北京华发创盛置业有限公司	设立
79	清远市鹏翔房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
80	惠州华发房地产开发有限公司	设立
81	广州华发房地产开发有限公司	设立
82	广州华郡房地产开发有限公司	设立
83	江门华发房地产开发有限公司	设立
84	江门华铭房地产开发有限公司	设立
85	北京华发永盛置业有限公司	设立
86	GUANG YU GLOBAL INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	非同一控制下企业合并
87	GUANG QI INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	设立
88	武汉华嵘房地产开发有限公司	设立
89	沈阳华运置业有限公司	设立
90	沈阳华翰置业有限公司	设立

序号	名称	变更原因
91	珠海华发广生房产开发有限公司	设立
92	珠海华发佳乐房产开发有限公司	设立
93	中信正业（上海）投资发展有限公司	非同一控制下企业合并
94	鄂州华泓钜晟房地产开发有限公司	设立
95	湖北广家洲投资有限公司	非同一控制下企业合并
96	湖北迎宾地产有限公司	非同一控制下企业合并
97	鄂州滨湖地产有限责任公司	非同一控制下企业合并
98	湖北疏港投资有限公司	非同一控制下企业合并
99	湖北联辰房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
100	上海铎拓企业发展有限公司	设立
101	吉林市华发投资有限公司	设立
102	吉林市华发房地产开发有限公司	设立
103	珠海十字门城建有限公司	同一控制下企业合并
104	珠海市海润房地产开发有限公司	同一控制下企业合并
105	大连万腾置业有限公司	非同一控制下企业合并
106	上海铎耀企业管理有限公司	设立
107	西安铎富永盛置业有限公司	设立
108	珠海华发左岸商业服务管理有限公司	设立
109	珠海华熙商业服务有限公司	设立

（2）本期不再纳入合并范围的主体

序号	名称	变更原因
1	成都华发投资有限公司	注销
2	珠海华烨装饰设计工程有限公司	注销
3	深圳华发丽港实业有限公司	出售
4	江门市华钜置业有限公司	注销

4、2019 年 1-9 月合并范围变动情况

与 2018 年末相比，2019 年 9 月末公司新纳入合并范围的子公司 94 家，具体情况如下：

序号	公司名称	变更原因
1	珠海华阔综合服务有限公司	设立
2	珠海华聘营销咨询有限公司	设立
3	珠海华曙设计咨询有限公司	设立

序号	公司名称	变更原因
4	珠海华章工程管理咨询有限公司	设立
5	珠海华铸工程造价咨询有限公司	设立
6	光隼投资控股有限公司(BVI)	设立
7	光翔投资控股有限公司(BVI)	设立
8	光杰投资控股有限公司(BVI)	设立
9	光隼投资有限公司(HK)	设立
10	光翔投资有限公司(HK)	设立
11	光杰投资有限公司(HK)	设立
12	上海铎臻企业管理有限公司	设立
13	上海铎腾企业管理有限公司	设立
14	珠海华卓房产开发有限公司	设立
15	珠海华发鱼弄房产开发有限公司	设立
16	珠海华哲房产开发有限公司	设立
17	广州华铭房地产开发有限公司	设立
18	广州华旭房地产开发有限公司	设立
19	广州华荟房地产开发有限公司	设立
20	广州华藤实业发展有限公司	设立
21	青岛华鑫投资有限公司	设立
22	青岛华赢投资有限公司	设立
23	无锡铎安置业有限公司	设立
24	无锡铎泓置业有限公司	设立
25	珠海华发华平教育管理有限公司	设立
26	武汉华发天晟房地产开发有限公司	设立
27	武汉华荟泰房地产开发有限公司	设立
28	珠海华众投资管理有限公司	设立
29	珠海华锦投资管理有限公司	设立
30	珠海华浩投资管理有限公司	设立
31	珠海华和投资管理有限公司	设立
32	珠海华宜生态科技有限公司	设立
33	珠海华蓓生态科技有限公司	设立
34	珠海华蓓运营管理有限公司	设立
35	珠海稷华生态科技有限公司	设立
36	中山市华欣置业有限公司	设立

序号	公司名称	变更原因
37	珠海珠澳云信息科技有限公司	设立
38	广东景晟装饰工程有限公司	非同一控制下企业合并
39	珠海华承投资管理发展有限公司	设立
40	珠海华深投资管理发展有限公司	设立
41	华发优生活租赁服务（珠海）有限公司	设立
42	惠州华郡房地产开发有限公司	设立
43	北京铎顺房地产开发有限公司	设立
44	珠海华瑾房产开发有限公司	设立
45	珠海华祺房产开发有限公司	设立
46	珠海华曜房产开发有限公司	设立
47	珠海华发那洲更新有限公司	设立
48	汕尾华金房地产开发有限公司	设立
49	武汉华发睿祥房地产开发有限公司	设立
50	上海华璟枫宸房地产开发有限公司	设立
51	武汉地华志合房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
52	武汉华晟乾茂置业有限公司	设立
53	天津华创置业有限公司	设立
54	天津铎盛置业有限公司	设立
55	天津铎景置业有限公司	设立
56	珠海华发北沙六组城市更新有限公司	设立
57	珠海华发正方香洲科技工业园更新有限公司	设立
58	珠海华发正方拱北口岸城市更新有限公司	设立
59	珠海中心华发商都商业经营有限公司	设立
60	珠海金湾华发商都商业经营有限公司	设立
61	北京华发众晟房地产营销策划有限公司	设立
62	南京铎发众晟房地产营销策划有限公司	设立
63	珠海华发华荟教育管理有限公司	设立
64	惠州华涵房地产开发有限公司	设立
65	南京铎成房地产有限公司	设立
66	上海华发丽华置业有限公司	设立
67	武汉市华弘益房地产开发有限公司	设立
68	珠海华发敬乐养老服务有限公司	设立
69	苏州铎发置业有限公司	设立

序号	公司名称	变更原因
70	苏州华开置业有限公司	设立
71	广州华舜房地产开发有限公司	设立
72	上海铎隆置业有限公司	设立
73	天津瑞辉商业管理有限公司	非同一控制下企业合并
74	天津瑞辉房地产开发有限责任公司	非同一控制下企业合并
75	光涛投资有限公司(HK)	设立
76	杭州铎璟置业有限公司	设立
77	杭州铎钰置业有限公司	设立
78	杭州璟慧商贸有限公司	非同一控制下企业合并
79	杭州锦瑜置业有限公司	非同一控制下企业合并
80	长春市华发房地产开发有限公司	设立
81	长沙华发房地产开发有限公司	设立
82	中山市华发商都商业经营有限公司	设立
83	珠海华发立美房产开发有限公司	设立
84	珠海华申资产管理有限公司	设立
85	深圳市华藤实业发展有限公司	设立
86	上海铎铷房地产开发有限公司	设立
87	珠海稷华运营管理有限公司	设立
88	江门华发置业有限公司	设立
89	江门华晟房地产开发有限公司	设立
90	珠海华发华诚教育有限公司	设立
91	珠海华发华琴教育管理有限公司	设立
92	珠海华发华衡教育管理有限公司	设立
93	珠海华港城市更新有限公司	设立
94	成都华锦联弘房地产开发有限公司	设立

5、截至 2019 年 9 月末发行人合并范围的子公司情况

截至 2019 年 9 月末，纳入合并财务报表范围的子公司情况详见“第五节 发行人基本情况”之“三、发行人对其他企业的重要权益投资情况”之“（一）发行人子公司基本情况”。

四、最近三年及一期主要财务数据和财务指标

（一）合并口径近三年及一期的财务指标如下所示：

项目	2019 年 9 月末/1-9 月	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
流动比率	1.77	1.70	2.12	2.48
速动比率	0.44	0.41	0.44	0.56
资产负债率（母公司报表口径）	78.65%	81.88%	86.54%	85.83%
资产负债率（合并报表口径）	83.09%	82.34%	82.88%	79.60%
归属于发行人股东的每股净资产（元/股）	8.77	7.02	5.61	11.11
应收账款周转率（次数）	579.93	1,725.76	2,034.48	2,928.09
存货周转率（次数）	0.09	0.15	0.15	0.12
息税折旧摊销前利润（亿元）	38.08	38.25	28.25	22.91
EBITDA 利息保障倍数	0.77	0.70	0.74	0.50
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	9.06	7.55	5.33	16.31
每股净现金流量（元/股）	2.8	3.61	-2.2	6.59

（二）公司最近三年及一期非经常性损益表

非经常性损益项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
非流动资产处置损益	-160.53	1,293.77	2,462.84	-45.93
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	-	-	-	-
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	424.02	577.72	1,651.95	589.96
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		-1,124.64	-	-319.58
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-2,610.64	-	441.15	30.97
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		0.00	0.00	0.00
对外委托贷款取得的损益	319.08	475.16	963.91	663.49
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		839.10	760.41	990.76

非经常性损益项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,439.66	-1,700.72	-3,445.66	275.32
非经常性损益合计（影响利润总额）	2,411.59	360.39	2,834.60	2,184.99
所得税影响额	-321.73	-577.22	-490.45	-749.09
非经常性损益净额（影响净利润）	2,089.86	-216.83	2,344.15	1,435.90
少数股东权益影响额	-716.13	1,109.69	0.86	-276.24
归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益	1,373.74	892.86	2,343.29	1,159.67
扣除非经常性损益后的归属于母公司普通股股东净利润	171,579.43	227,543.52	157,835.96	100,678.52

总体来看，公司的经营业绩良好，营业收入快速增长，公司面临更好的发展机遇，能为公司的偿债能力提供有效保障。

第六节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

经发行人第九届董事局第三十六次会议审议通过，2018 年第八次临时股东大会审议批准，本次债券发行总额不超过 40 亿元（含 40 亿元），分期发行，第一期发行规模不超过 15.80 亿元（含 15.80 亿元）。

二、本次债券募集资金运用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券回售，具体情况如下：

序号	债券简称	回售日	债券回售金额（亿元）	拟偿还金额（亿元）
1	18 华发 01	2020/3/14	25	15.80
合计	-	-	25	15.80

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则进行调整。

三、本次募集资金专项账户管理安排

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人与托管银行和受托管理人签订了《募集资金账户及资金三方监管协议》，并在资金监管人处设立了募集资金使用专项账户。资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理，明确募集资金必须按照《募集说明书》中所约定的用途使用，不得擅自挪作他用，不会转借他人，也不得用于房地产买卖、股票买卖以及期货等高风险投资。

四、本次公司债券募集资金运用对公司财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

本期债券发行完成且上述募集资金运用计划予以执行后，以 2019 年 6 月 30 日公司财务数据（未经审计）为基准，不考虑发行费用，发行人流动负债占负债总额比例为 63.33%，对发行人负债结构影响较小。

（二）对发行人短期偿债能力的影响

本期债券发行完成且上述募集资金运用计划予以执行后，发行人的流动比率为 1.77，速动比率为 0.44，对发行人短期偿债能力影响较小。

（三）对发行人财务成本的影响

近年来，公司资金需求随着生产和销售规模的扩大而不断增长，为满足当前经营发展的需要，通过发行本次公司债券，可进一步有效拓宽公司融资渠道，有效降低融资成本，增强公司的盈利能力。

综上所述，发行本次公司债券，将有效地拓宽公司融资渠道，增强公司的偿债能力，锁定公司的财务成本，满足公司对营运资金的需求，促进公司持续稳步发展。

第七节 备查文件

一、发行人 2016-2018 年的财务报告及审计报告，2019 年 1-9 月财务报告（未经审计）；

二、主承销商出具的核查意见；

三、发行人律师出具的法律意见书；

四、评级机构出具的资信评级报告；

五、债券持有人会议规则；

六、债券受托管理协议；

七、中国证监会核准本次发行的文件。

八、在本次债券发行期内，合格投资者可以至发行人及主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，或访问上交所网站（<http://www.sse.com.cn/>）查阅募集说明书全文及摘要。

（一）查阅地点

1、珠海华发实业股份有限公司

联系人：廖海鹏、曾晓菲

联系地址：珠海市昌盛路 155 号

联系电话：0756-8282111

传真：0756-8281000

邮政编码：519030

2、牵头主承销商：华金证券股份有限公司

联系人：李志刚、陈涛、莫慧

联系地址：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

联系电话：010-85721521

传真：010-85721489

邮政编码：100000

3、联席主承销商、受托管理人：中信证券股份有限公司

联系人：张藤一

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

联系电话：010-60833034

传真：010-60833504

邮政编码：100020

（二）查阅时间

本次公司债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（法定节假日除外）。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，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。

（本页无正文，为《珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）

