

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 2020 年公开发行公司债券 （第二期）

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、簿记管理人、债券受托管理人



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 11 月 5 日

声明

募集说明书及其摘要依据《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同意本次债券发行注册的文件，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

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书摘要中“风险因素”等有关章节。

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2020年6月30日，发行人抵、质押借款金额合计为18.50亿元。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 10 月 20 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（第二期）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。

本次债券存续期内，联合信用评级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 82.88%、82.34%、81.51%和 81.03%，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。2020 年 6 月末，发行人有息债务余额为 1,207.15 亿元，其中短期借款余额为 124.62 亿元，一年内到期的非流动负债余额为 197.52

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2020年6月30日，发行人所有权受限资产账面价值合计512.29亿元，占期末资产总额的19.30%。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。2017-2019年末和2020年6月末，发行人存货账面价值分别为1,024.07亿元、1,284.16亿元、1,590.45亿元和1,769.71亿元，占资产总额的比重分别为73.31%、70.48%、67.94%和66.68%，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2020年6月30日，发行人在建面积1,440.76万平方米，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、2017年度、2018年度、2019年度及2020年1-6月，发行人投资活动

现金流量净额分别为-339.06 亿元、-310.29 亿元、-321.28 亿元和-248.82 亿元，筹资活动现金流量净额分别为 179.50 亿元、226.59 亿元、107.81 亿元和 215.70 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 177,764.50 万元、240,179.18 万元、331,627.61 万元和 214,000.62 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

联合评级对本期债券出具的评级报告列示了如下关注事项：

- 1、受新冠疫情和经济增速放缓等因素的影响，行业销售面临下滑的压力。
- 2、公司面临较大的项目开发建设支出压力。
- 3、公司债务负担较重且存在一定的债务集中到期压力。

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。联合评级 2020 年 10 月 20 日出具编号为联合[2020]3288 号出具的《珠海华发实业股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）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。

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 2020 年 6 月末，发行人合并口径资产总计 26,541,594.49 万元，合并口径所有者权益合计 5,033,902.27 万元；2020 年 1-6 月，发行人合并口径营业收入 2,286,606.14 万元，合并口径净利润 214,000.62 万元，其中归属于母公司的净利润 146,589.58 万元，未发生重大不利变化。发行人于 2020 年 8 月 18 日在上海证券交易所网站公布了 2020 年半年度报告（详见：http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2020-08-18/600325_20200818_5.pdf），2020 年 1-6 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、2020 年 1-6 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.....	8
释义.....	10
第一节 发行概况.....	17
一、发行人基本情况.....	17
二、本次债券发行的基本情况及发行条款.....	17
三、本次债券发行及上市安排.....	22
四、本次发行的有关机构.....	22
五、认购人承诺.....	26
六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	26
第二节 风险因素.....	28
一、本次债券的投资风险.....	28
二、发行人的相关风险.....	30
第三节 发行人及本次债券的资信情况.....	39
一、本次公司债券的信用评级情况.....	39
二、信用评级报告的主要事项.....	39
三、发行人的资信情况.....	47
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.....	66

四、发行人控股股东及实际控制人.....	84
五、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况.....	92
六、发行人主要业务及业务经营情况.....	98
七、发行人法人治理结构及其运行情况.....	163
八、发行人合法合规经营情况.....	168
九、发行人独立经营情况.....	170
第五节 财务会计信息.....	172
一、发行人报告期内财务报告审计情况.....	172
二、最近三年及一期财务会计资料.....	173
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.....	185
四、最近三年及一期主要财务数据和财务指标.....	195
第六节 募集资金运用.....	197
一、本次债券的募集资金规模.....	197
二、本次债券募集资金运用计划.....	197
四、募集资金的现金管理.....	197
五、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险.....	198
六、本次公司债券募集资金运用对公司财务状况的影响.....	198
七、发行人关于本次债券募集资金的承诺.....	198
第七节 备查文件.....	199
（一）查阅地点.....	199
（二）查阅时间.....	200

释义

在本募集说明书摘要中，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（第二期）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（第二期）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24.2亿元的公司债券
《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（第二期）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（第二期）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	发行人在中国光大银行股份有限公司广州分行及上海浦东发展银行股份有限公司深圳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	2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-6月
最近三年及一期末	指	2017年末、2018年末、2019年末和2020年6月30日
最近三年、近三年	指	2017年度、2018年度、2019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节假日和/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节假日和/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：本募集说明书摘要中，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

截至本募集说明书摘要出具日，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	2,117,219,616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	86-756-8282111
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	

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（第二期）。

2、发行规模：本期债券发行规模不超过24.20亿元（含24.20亿元）。

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5年期，附第3年末投资者回售选择权、发行人票面利率调整选择权；品种二为5年期，附第2年末和第4年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

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个交易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。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。

发行人有权决定是否在本期债券品种二存续期的第2年末调整其后2年的票面利率，有权决定是否在本次债券存续期的第4年末调整其后1年的票面利率。发行人将于本次债券第2个和第4个计息年度付息日前的第20个交易日刊

登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。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。调整后的票面利率需符合调整当时国家关于利率上限的相关规定。

6、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一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3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2个和第4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。

7、回售登记期：债券持有人选择将持有的本次债券全部或部分回售给发行人的，须自发行人发出关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告之日起3个交易日内，通过指定的方式进行回售申报；若债券持有人未在上述期限内进行回售申报，则视为放弃回售选择权，继续持有本次债券并接受上述关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的决定。

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11月12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【2025】年每年的【11】月【12】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【11】月【12】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【11】月【12】日；若投资者于第2年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为【2021】年至【2022】年每年的【11】月【12】日；若投资者于第4年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为【2021】年至【2024】年每年的【11】月【12】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【2025】年的【11】月【12】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【2023】年的【11】月【12】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【11】月【12】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【2022】年的【11】月【12】日，若投资者于第4年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为【2024】年的【11】月【12】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/减调整基点，在债券存续期后2年固定不变。

品种二的票面利率在债券存续期的前2年固定不变。第2年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券存续期限第3年和第4年票面年利率为债券存续期限前2年票面年利率加/减调整基点，在债券存续期限第3年和第4年固定不变；如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限第3年和第4年票面利率仍维持原有票面利率不变。第4年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券存续期限第5年票面年利率为债券存续期限第3年和第4年票面年利率加/减调整基点，在债券存续期限第5年固定不变；如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限第5年票面利率仍维持原有票面利率不变。

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。

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。

19、信用级别及资信评级机构：经联合评级评定，发行人主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA。

20、牵头主承销商：华金证券股份有限公司。

21、联席主承销商、簿记管理人、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专业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》规定的专业投资者公开发行。

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11月9日

发行首日：2020年11月11日

网下发行期限：2020年11月11日至2020年11月12日。

（二）本次债券上市安排

本次发行结束后，本公司将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

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：0756-8928008

传真：0756-8281000

邮政编码：519030

（二）牵头主承销商：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：高云、郑莹

联系电话：010-87521520

传真：010-85721489

邮政编码：200127

（三）联席主承销商、簿记管理人、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、万媛媛、凌陶、张翼、李文怡、彭骁骐、潘宏彬、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号爱丽园公寓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）募集资金专项账户开户银行：

1、中国光大银行股份有限公司广州分行

地址：广州市天河区天河北路光大银行大厦

负责人：韩学智

联系人：唐智沛

电话：0756-3368031

传真：0756-3368031

2、上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行

地址：深圳市罗湖区笋岗街道梨园路 333 号

负责人：刘凌

联系人：杨万里

电话：0755-81117924

传真：0755-82020990

（八）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：蔡建春

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

（九）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、认购人承诺

购买本次债券的合格投资者（包括本次债券的初始购买人、二级市场的购买人和以其他合法方式取得本次债券的投资者，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本次债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，合格投资者同意并接受该等变更；

（三）本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在上海证券交易所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，合格投资者同意并接受这种安排；

（四）投资者认购本债券视作同意中信证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，并视作同意《债券受托管理协议》项下的相关规定；

（五）投资者认购本次债券视作同意发行人与债券受托管理人为本次债券共同制定的《债券持有人会议规则》。

六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人控股股东珠海华发集团有限公司通过下属控股子公司珠海华发投资控股集团有限公司的全资子公司珠海铨创投资管理有限公司持有华金证券 72.55%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。

截至 2020 年 6 月 30 日，中信证券自营业务股票账户、信用融券专户、资产管理业务股票账户共持有发行人股份 219,100 股。

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，截至本募集说明书摘要封面载明日期，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 风险因素

投资者在评价本次债券时，除本募集说明书摘要提供的其他资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、本次债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况，国家施行的经济政策、货币政策及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平存在波动的可能性。同时，债券属于利率敏感型投资品种，由于本次债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率调整周期，市场利率的波动使持有本次债券的投资者的实际投资收益存在不确定性。

（二）流动性风险

本次债券发行完毕后，将申请在上海证券交易所上市交易。由于本次债券具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批，发行人目前无法保证本次债券一定能够按预期在合法的证券交易市场交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本次债券能够在二级市场有活跃的交易，投资者将可能面临流动性风险。

（三）偿付风险

本期债券不设担保，按期足额偿付完全取决于发行人的信用。发行人目前经营和财务状况良好，经联合评级与中诚信证评评定，发行人的主体信用等级为AAA，本次债券的信用等级为AAA，评级展望为稳定。但在本次债券存续期内，如果由于宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策以及公司的生产经营环境等外部因素发生不能预料或者不可控制的变化，这些因素的变化会影响到公司运营状况、盈利能力和现金流量，则可能导致发行人无法如期从预期还款来源中获得足够资金按时支付本次债券本息，从而使得投资者面临一定的偿付风险。

（四）本次债券安排所特有的风险

尽管在本次债券发行时，发行人已根据实际情况拟定多项偿债保障措施来控制和降低本次债券的还本付息风险，但是在本次债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策和法律法规的变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全或无法完全得到有效履行，进而影响本次债券持有人的利益。

（五）信用评级变化的风险

本次债券的信用评级是由联合信用评级有限公司与中诚信证券评估有限公司对债券发行主体如期、足额偿还债务本息能力与意愿的相对风险进行的以客观、独立、公正为基本出发点的专家评价。债券信用等级是反映债务预期损失的一个指标，其目的是为投资者提供一个规避风险的参考值。

经联合评级评定，发行人的主体信用等级 AAA，评级展望为稳定，本次债券的信用等级为 AAA。在本次债券的存续期内，联合评级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进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。联合评级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，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次（期）债券的信用等级。若在债券存续期内发行人内外部环境发生重大变化并对公司生产经营造成重大不利影响，则评级机构可能调低发行人的信用等级或本次债券的信用等级，这都将会对投资者利益产生不利影响。

另经中诚信证评评定，发行人的主体信用等级 AAA，评级展望为稳定，本次债券的信用等级为 AAA。在本次债券的存续期内，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。此外，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。

（六）资信风险

发行人目前资信状况良好，近年来与银行、主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但是，在本期债券存续期内，如果由于发行人自身的相关风险或不可控因素导致发行人的财务状况发生重大不利变化，则发行人可能无法按期偿还贷款或无法履行与客户签订的业务合同，从而导致发行人资信状况恶化，进而影响本期债券本息的偿付。

二、发行人的相关风险

（一）政策风险

1、宏观调控政策风险

房地产行业发展受国家宏观调控政策影响较大，近年来国家针对房地产行业出台了一系列宏观调控政策，调控措施主要有调整住房供应结构、提高中小户型住房供应比例、加大经济适用房及保障性住房的供应、加强房地产信贷管理等，主要目的是抑制房地产发展过热，促进房地产行业持续健康发展。

国家根据房地产行业发展状况利用行政、金融等多种手段对房地产的需求和供给进行调节，已经成为一种常态，这对房地产开发企业的发展态势必然产生影响。积极的财政、货币政策有利于公司的生产经营，而紧缩的宏观调控政策将对公司的经营产生不利影响。如果公司不能适应宏观调控政策的变化，则会对公司的经营管理、未来发展造成不利的影响。

2、土地政策变化引致的风险

房地产的主要原材料土地的价格波动将直接影响着房地产开发成本。近年来，我国政府出台了一系列土地宏观调控政策，进一步规范土地市场。土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，将对房地产开发企业的生产经营产生重要影响。

随着我国城市化进程的不断推进，城市建设开发用地总量日趋减少。如政府未来执行更为严格的土地政策或降低土地供应规模，则发行人将可能无法及时获

得项目开发所需的土地储备或出现土地成本的进一步上升，公司业务发展的可持续性和盈利能力的稳定性将受到不利影响。

3、房地产行业调整政策变化的风险

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

2010年至2013年，国务院办公厅先后发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》及《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》等文件，通过供地政策调整、住房用地管理调整、信贷和税收差异化、重点城市的限购令等措施，实行严格的房地产宏观调控。2014年以来，房地产市场行政调控政策相继放松或退出。2015年以来，政府对房地产市场的政策进一步放松。2015年3月30日，中国人民银行、中国银监会、住建部联合下发《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，在不同层面上降低了个人购房贷款的最低首付款比例。同时，财政部、国家税务总局联合发布了《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，根据该项法规，个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的将免征营业税，存量房市场有望盘活。以上政策推出后，房地产市场有望进一步升温。2015年8月27日，中国人民银行、住建部和财政部联合下发《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》，又进一步将已还清首套房贷款，为改善居住条件的购房者申请公积金委托贷款购买二套房的首付款比例至20%，从2015年9月1日开始实施。

2016年2月17日，财政部下发《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》，自2016年2月22日起开始实施房地产交易契税、营业税优惠政策，涉及到的主要变化包括：首套房144平方米以上的房屋契税由3%降至1.5%；二套房契税由3%降至1%（90平方米以下），由3%降至2%（90平方米以上）；2年以上房屋交易全部免征营业税，不再征收2年以上非普通住宅的营业税；北上广深仅适用第1项优惠，第2项和第3项不享有。上述政策减轻了改善型购房群体的税费负担，有利于提升楼市交易活跃度。2016年3月24日，财政部、国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，经国

务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推行营业税改增值税（以下简称“营改增”）试点，房地产业纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。其中，北上广深等一线城市2年以下住房交易征全额征收增值税，税率5%，2年（含）以上普通住房免征增值税，2年（含）以上非普通住房按销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收；其他城市2年以下住房交易按全额征收增值税，税率5%，2年（含）以上住房（含普通住房和非普通住房）免征增值税。虽然二手房交易税率没有变化，但是“营改增”后的销售额系不含税价格，实际税收负担有所下降。随着上述调控政策的出台，房屋销售价格及成交量持续攀升，房地产市场去库存进度加快，全国一、二线城市房地产市场再度升温。2016年9月，国内房地产市场迎来政策拐点，厦门、杭州、南京、福州、北京等多个城市纷纷出台楼市限购或限贷政策，抑制投资、投机性需求，促进房地产市场平稳运行。2016年11月以来，上海、天津、郑州、武汉、济南和重庆等城市进一步升级了调控措施，调控城市范围持续扩大。2016年12月，中央经济工作会议首次明确确定商品房的居住属性，而非用于炒作，亦体现了本次调控的决心和力度。2017年，围绕“房住不炒”的基调，房地产行业调控升级。销售端，限购、限贷、限价等传统调控政策持续加码，限商、限签等新政策不断出台，政策覆盖范围从一二线热点城市拓展到周边城市，执行力度不断加强；土地端，通过推出共有产权房、竞自持等手段，推进出让方式改革；持有端，首次推出限售政策；金融端，在保障居民首套住房需求同时，提升二套及以上住房贷款利率，抑制投机行为，与此同时房地产行业面临的资金环境持续紧缩。进入2018年，房地产行业延续“因城施策、一城一策”的调控特点，持续深化调控。一方面，限购限售等政策不断加码，调控范围不断扩大，以抑制炒房行为；另一方面，多地出台精准调控政策，以保障自住需求。与此同时，房地产信贷“去杠杆”持续推进，住房租赁金融支持逐渐增加。

由此可见，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。公司在经营过程中，充分重视对行业调控政策基调的研判与响应，较好地适应了行业调控政策基调的变化，并在近两年取得较好的经营业绩。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风险。

4、房地产信贷政策变化的风险

发行人所处的行业为房地产行业，房地产行业的发展与我国宏观经济及货币政策密切相关。一方面房地产行业属于资金密集型行业，房地产公司在项目开发过程中需要较多的开发资金来支撑项目的运营；另一方面，银行按揭贷款仍是我国消费者购房的重要付款方式，购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。因此，银行信贷政策的变化将直接影响到消费者的购买能力以及房地产企业项目开发成本。

5、房地产税收政策变化的风险

房地产行业受税收政策的影响较大，土地增值税、企业所得税、契税等税种的征管，对房地产行业有特殊要求，其变动情况将直接影响公司销售、盈利及现金流情况。

（二）经营风险

1、销售风险

房地产产品的销售不仅取决于产品的质量和价格，还直接受项目的市场定位、经济发展状况、居民收入水平、同类楼盘的供给情况的影响。由于房地产项目的开发周期往往较长，而市场情况瞬息万变，若公司不能充分预见到市场的变化趋势，对项目做出错误的市场定位，可能存在所开发的产品不符合市场需要从而导致销售不畅的风险；如果国民经济发展放缓乃至进入低谷，则可能导致居民收入水平下降、购买力下滑、大额消费或投资动力不足，造成房地产产品销售停滞；如果同类竞争楼盘短时期内出现大量供给，也将影响公司所开发产品的销售。国家关于房地产行业的政策，如住房消费信贷、住房供应结构、交易税金等相关政策的调整，都将对公司楼盘的销售产生较大的影响。因此，公司商品房的销售情况受诸多因素的影响，存在相应风险。

2、市场竞争风险

房地产属于资金密集型行业，行业技术门槛较低，因此吸引了一大批资金实

力雄厚的企业进军房地产业，行业竞争日益激烈。虽然公司是珠海本地的房地产领导企业，又有多年的房地产开发经验和良好的品牌形象，但如果公司不能持续创新、提高规划设计、营销策划、质量监控水平、保持品牌优势，则有可能在竞争中失去优势而导致经营效益下降。此外，公司近年来逐步在珠海以外的地区开展房地产开发业务，如上海、广州、南京、苏州、武汉、威海和南宁等，因此面临与当地的房地产企业及全国性大型房地产企业之间的激烈竞争，如果公司未及时适应当地的房地产市场环境，以公司的品牌、项目质量等赢得当地住房需求群体的认可，则可能影响公司“立足珠海、面向全国”经营战略的顺利实施。

3、市场集中风险

房地产行业具有地域性特征，不同的区域市场，消费群体的购买力水平、消费心理、消费偏好各有差异，开发企业面对的供应商、政府机构、金融机构、合作单位亦大相径庭。虽然公司已逐步在广东省以外的地区开展房地产开发业务，但目前公司的主要房产项目仍集中在以珠海为中心的珠三角地区、长江三角洲及长江沿线，如果该区域房地产市场出现不景气情况，将直接影响到公司的经营业绩。

4、项目合作开发风险

为扩大业务规模、降低投资风险，公司在部分项目开展过程中采用合作开发模式，导致公司所有者权益中少数股东权益较高。截至2020年6月30日，公司归属于母公司所有者权益2,273,784.84万元、少数股东权益2,760,117.42万元。若项目合作过程中，公司不能对合作方选择、合作计划、合作实施等进行有效控制，可能导致出现经营风险。

（三）管理风险

1、经营管理风险

公司作为一家大型房地产开发及营运企业，已形成了成熟的房地产项目开发、营运的模式和管理制度，培养了一批专业、敬业的业务骨干。但公司经营规模持续扩大会对自身的管理能力提出更高的要求，如果公司在人力资源保障、风险控制、项目管理、业务配合、资金流程控制等方面不能适应经营的需要，则面临无

法有效管理的风险。

2、关联交易风险

目前，发行人与母公司、母公司其他子公司之间存在业务往来、租赁等关联交易，并签署了相应的关联交易协议。如果以上关联交易协议不能严格执行或不能按照公允的价格执行，可能会损害公司和股东的利益。

3、突发事件引发的治理结构变化风险

发行人逐步建立和完善了由股东大会、董事局、监事会和高级管理人员组成的治理架构，健全了一系列的治理文件，治理结构比较完善。但若发生突发事件导致企业董事、监事和高管出现缺位，将对公司治理结构产生较大影响。而企业的安全性和成长性受企业的内设机构履行职能情况的影响，导致公司治理结构变化的突发事件还将广泛影响公司的生产经营。

（四）土地储备风险

土地是不可再生的自然资源，土地储备是公司持续稳定发展的重要因素，而公司在取得新土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的风险。由于城市管理的需要，政府可能调整城市规划，使公司储备用地所处的环境发生不利变化，给公司的经营带来风险。

另外，根据国家《中华人民共和国土地管理法》规定，2008年1月，国务院发布《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号）和国土部发布《闲置土地处置办法》，要求严格执行闲置土地处置政策，以充分利用现有建设用地，大力提高建设用地利用效率。如果公司由于资金、市场等原因未能及时开发储备的用地，将面临缴纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。

（五）库存风险

发行人以珠海为核心，项目分布在珠海、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去库存压力，会影响发行人部分项目的销售节奏。

（六）财务风险

1、债务融资成本上升的风险

房地产行业属资金密集型行业，公司后续项目开发资金需求量较大，项目开发过程中，有相当比例的资金投入需要依靠对外借款的方式筹集，公司所负担的利息成本较高。房地产市场的波动和融资环境的变化将影响公司债务融资的成本，若未来融资环境出现不利变化，公司将面临债务融资成本上升的风险。

2、存货周转率较低风险

人们的购房动机易受国家宏观环境、银行信贷政策及税收、限购等调控政策的影响，房地产行业下游需求的变动将对行业的存货周转情况产生影响。2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-6 月，发行人各期的存货周转率分别为 0.15、0.15、0.16 和 0.21。未来若房地产行业宏观环境、银行信贷政策或其他调控政策发生不利变化，势必会影响到公司销售规模及存货周转率，如果发行人因在售项目销售迟滞导致存货周转不畅，将对公司运营产生不利影响。

3、偿债风险

公司所在房地产行业存在资产负债率普遍偏高的特点，2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末的合并报表资产负债率分别为 82.88%、82.34%、81.51%和 81.03%，呈现较高的负债水平。若未来房地产市场出现重大波动，会对公司销售情况及资金回笼产生不利影响，导致公司流动资金紧张，面临偿债压力，因而对公司正常经营活动产生不利影响。

4、经营活动产生的现金流量净额波动风险

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-6 月，发行人经营活动现金流量净额分别为 112.99 亿元、159.99 亿元、280.35 亿元和 90.39 亿元。近年来公司预收售楼回款变化较大，从而导致经营活动产生的现金流量净额在各年度之间波动较大，可能会影响公司财务结构的稳健程度，从而对本期债券偿付产生不利影响。

5、投资及筹资活动现金流量净额波动风险

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-6 月，发行人投资活动现金流量净额分别为-339.06 亿元、-310.29 亿元、-321.28 亿元和-248.82 亿元，筹资活动现金流量净额分别为 179.50 亿元、226.59 亿元、107.81 亿元和 215.70 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。

6、存货跌价风险

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。2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，发行人存货账面价值分别为 1,024.07 亿元、1,284.16 亿元、1,590.45 亿元和 1,769.71 亿元，占资产总额的比重分别为 73.31%、70.48%、67.94%和 66.68%，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，虽然发行人在近三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。

7、所有权受限资产规模较大的风险

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 2020 年 6 月末，发行人所有权受限资产账面价值合计 512.29 亿元，占期末资产总额的 19.30%。总体来看，发行人所有权受限资产有一定规模，相关资产的可变现能力相应受到影响。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。

8、土地成本增加的风险

土地价格的高低对房地产开发企业的成本产生较大的影响。2013 年以来，随着楼市逐渐回暖，一、二线城市房价上涨，三、四线城市供应量增加，房地产

企业在重点城市的拿地热情持续上涨，大型品牌房企在北京、上海、广州、杭州等地不断上演抢地大战，“地王”频现，导致一线城市的土地越来越难获取。此外，日趋严格的土地出让金缴纳政策，不仅提高了土地出让金的首付比例，也大为缩短交清全款的时间，这对房地产开发企业的资金要求更高，其拿地成本也将随之增加。因此，公司面临土地出让金回升所引起的成本增加的风险。

9、融资利率风险

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

发行人财务部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增有息负债的成本以及公司尚未付清的以浮动利率计息的有息负债的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整来降低利率风险。

（七）其他风险

1、未决诉讼风险

发行人在经营过程中，存在部分未决诉讼，如果发行人胜诉但对方执行不及时或者发行人败诉，则会对发行人产生不良影响。

第三节 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（第二期）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（第二期）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
2020-06-15	中诚信国际	信评委函字[2020]跟踪0716号	AAA	稳定	公司主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，维持“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”、“19华发实业MTN001”、“19华发实业MTN002”、“20华发实业MTN001”、“20华发实业MTN002”的信用等级为AAA。
2020-06-09	联合评级	联合[2020]1262号	AAA	稳定	维持公司的主体长期信用等级为AAA，评级展望为“稳定”；同时维持“15华发01”和“20华发02”债项信用等级为AAA。
2020-03-25	中诚信国际	信评委函字[2020]0788D号	AAA	稳定	公司主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，“珠海华发实业股份有限公司2020年度第二期中期票据”的信用等级为AAA。
2019-12-31	中诚信证券评估	信评委函字[2019]G355-X号	AAA	稳定	公司主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，“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）”的信用等级为AAA。
2019-12-26	中诚信国际	信评委函字[2019]2732D号	AAA	稳定	公司主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期中期票据的信用等级为AAA。
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

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。2020年6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1,637.07亿元，已使用560.71亿元，尚有可用额度为1,076.36亿元。

截至2020年6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	中信银行	240.00	81.16	158.84
2	建设银行	80.00	70.68	9.32
3	兴业银行	150.00	50.63	99.37
4	交通银行	76.00	39.45	36.56
5	北京银行	29.20	25.89	3.31
6	农业银行	58.26	21.68	36.58
7	上海银行	61.00	25.94	35.06
8	中国银行	100.00	28.85	71.15
9	光大银行	60.00	36.53	23.47
10	广发银行	50.00	36.87	13.13
11	厦门国际	34.00	15.82	18.18
12	工商银行	118.00	21.12	96.88
13	华润银行	30.00	26.10	3.90
14	邮储银行	15.00	9.00	6.00
15	平安银行	130.00	9.84	120.16
16	浙商银行	60.00	9.15	50.85
17	东亚银行	32.40	4.03	28.37
18	珠海农商	5.00	5.00	-
19	浦发银行	60.00	3.89	56.11
20	澳门国际	3.19	3.19	-
21	南洋商业银行	7.82	4.25	3.57
22	恒丰银行	4.00	2.50	1.50
23	江苏银行	50.00	15.74	34.26
24	招商银行	13.00	1.00	12.00

序号	授信银行	授信总额	已使用授信金额	未使用授信金额
25	东莞银行	0.10	0.10	-
26	华夏银行	140.00	5.70	134.30
27	华兴银行	30.00	6.50	23.50
28	青岛银行	0.10	0.10	-
	合计	1,637.07	560.71	1,076.36

（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2020年8月24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

截至本募集说明书摘要签署日，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，发行人及其子公司发行债券合计金额315.394亿元，待偿还余额314.849亿元。具体情况如下表所示：

单位：亿元

序号	债券品种	债券简称	发行日期	到期日期	发行规模	待偿还余额
1	公司债	15 华发 01	2015-11-26	2020-11-26	30	29.455
2	公司债	16 华发 01	2016-3-3	2021-3-3	5	5
3	公司债	16 华发 03	2016-3-21	2021-3-21	15	15
4	公司债	16 华发 05	2016-9-12	2021-9-12	20	20
5	公司债	18 华发 03	2018-12-10	2021-12-10	15	15
6	公司债	19 华发 01	2019-2-25	2024-02-25	7.5	7.5
7	公司债	19 华发 02	2019-2-25	2022-02-25	7.795	7.795
8	公司债	19 华发 03	2019-8-19	2024-8-19	5	5
9	公司债	19 华发 04	2019-8-19	2022-8-19	5	5
10	公司债	20 华发 02	2020-2-24	2025-2-24	15.80	15.80
11	ABS	华发 R1 优	2019-3-27	2037-3-27	13.91	13.91
12	ABS	华发 R1 次	2019-3-27	2037-3-27	1.57	1.57
13	ABS	华发 R2 优	2019-12-24	2022-12-24	7.25	7.25

序号	债券品种	债券简称	发行日期	到期日期	发行规模	待偿还余额
14	ABS	华发 R2 次	2019-12-24	2022-12-24	4.04	4.04
15	ABS	华发优 2A	2020-7-9	2022-7-9	11.80	11.80
16	ABS	华发 2 次	2020-7-9	2022-7-9	0.70	0.70
17	ABS	华发荟 A	2020-7-31	2041-7-31	2.20	2.20
18	ABS	华发荟 B	2020-7-31	2041-7-31	1.82	1.82
19	ABS	华发荟次	2020-7-31	2041-7-31	0.20	0.20
20	中期票据	17 华发实业 MTN001	2017-6-22	2022-6-22	10	10
21	中期票据	17 华发实业 MTN002	2017-7-27	2022-7-27	10	10
22	中期票据	17 华发实业 MTN003	2017-9-28	2022-9-28	20	20
23	中期票据	18 华发实业 MTN001	2018-10-30	2021-10-30	10	10
24	中期票据	20 华发实业 MTN003	2020-9-29	2023-9-29	9.5	9.5
25	永续中票	18 华发实业 MTN002	2018-12-25	2021-12-25	15	15
26	永续中票	19 华发实业 MTN001	2019-5-27	2022-5-27	10	10
27	永续中票	19 华发实业 MTN002	2019-9-10	2022-9-10	10	10
28	永续中票	20 华发实业 MTN001	2020-2-18	2023-2-18	5.70	5.70
29	永续中票	20 华发实业 MTN002	2020-4-23	2023-4-23	9.30	9.30
30	超短期融资券	20 华发实业 SCP001	2020-3-31	2020-12-26	10	10
31	超短期融资券	20 华发实业 SCP002	2020-4-29	2020-12-29	10	10
32	超短期融资券	20 华发实业 SCP003	2020-4-30	2020-10-27	4.50	4.50
33	ABN	19 华发实业 ABN001 优先 A	2019-12-9	2037-9-25	2.40	2.40
34	ABN	19 华发实业 ABN001 优先 B	2019-12-9	2037-9-25	2.10	2.10
35	ABN	19 华发实业 ABN001 次	2019-12-9	2037-9-25	0.20	0.20
36	境外美元债	境外美元债	2020-3-17	2021-3-16	7.109	7.109
合计					315.394	314.849

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）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	2020 年 6 月 30 日 /2020 年 1-6 月	2019 年 12 月 31 日/2019 年 1-12 月	2018 年 12 月 31 日/2018 年度	2017 年 12 月 31 日/2017 年度
流动比率（倍）	1.81	1.68	1.70	2.12
速动比率（倍）	0.51	0.44	0.41	0.44
资产负债率（%）	81.03%	81.51	82.34	82.88

项目	2020年6月30日 /2020年1-6月	2019年12月31日 /2019年1-12月	2018年12月31日 /2018年度	2017年12月31日 /2017年度
每股净资产 (元)	10.74	9.33	7.02	5.61
EBITDA 利息保障 倍数(倍)	0.84	0.79	0.70	0.74
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)	4.27	13.24	7.55	5.33

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	211,721.9616万元
实缴资本	211,721.9616万元
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	0756-8928008
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%

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
	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%

股份性质	持股数量（股）	持股比例
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%

股份性质	持股数量（股）	持股比例
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%
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%
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%

股份性质	持股数量（股）	持股比例
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%
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%
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%

18、2019 年 5 月，限制性股票激励计划授予的限制性股票第一个解锁期解锁

2019 年 4 月 26 日，发行人召开了第九届董事会第五十次会议和第九届监事会第二十四次会议，审议通过了《关于公司限制性股票激励计划授予的限制性股票第一个解锁期解锁的议案》，公司独立董事发表了同意的独立意见，公司监事会对本次股票解锁发表了核查意见。根据公司《关于限制性股票激励计划授予的限制性股票第一个解锁期解锁暨上市流通公告》，本次符合限制性股票第一个解锁期解锁条件的激励对象共计 143 人，可解锁的限制性股票数量 3,332,250 股，占公司当前总股本的 0.16%。

本次限制性股票解锁后，发行人股权结构变更为：

股份性质	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	10,032,750	0.47%
无限售条件流通股：	2,107,614,366	99.53%
股份总数	2,117,647,116	100%

19、2019 年 12 月，第三次回购注销部分限制性股票

2019 年 9 月 27 日，公司召开了第九届董事局第五十九次会议及第九届监事会第二十六次会议，分别审议通过了《关于调整公司限制性股票激励计划回购价格的议案》、《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 5 名激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票合计 391,500 股进行回购注销。2019 年 10 月 14 日，公司 2019 年第九次临时股东大会审议就上述事宜通过了《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》。发行人已于 2019 年 12 月 12 日注销上述回购股份 391,500 股及第二次回购中尚未完成回购注销的限制性股票 36,000 股，合计注销回购股份 427,500 股。此次回购注销部分限制性股票后，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：	9,605,250	0.45%
无限售条件流通股：	2,107,614,366	99.55%
股份总数	2,117,219,616	100.00%

20、2020 年 4 月，限制性股票激励计划授予的限制性股票第二个解锁期解锁

2020 年 4 月 29 日，发行人召开了第九届董事会第七十次会议和第九届监事会第三十次会议，审议通过了《关于公司限制性股票激励计划授予的限制性股票第二个解锁期解锁的议案》，公司独立董事发表了同意的独立意见，公司监事会对本次股票解锁发表了核查意见。根据公司《关于限制性股票激励计划授予的限制性股票第二个解锁期解锁暨上市流通公告》，本次符合限制性股票第二个解锁期解锁条件的激励对象共计 137 人，可解锁的限制性股票数量 3,197.250 股，占公司当前总股本的 0.15%。

本次限制性股票解锁后，发行人股权结构变更为：

股份性质	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	6,408,000	0.30%
无限售条件流通股：	2,110,811,616	99.70%
股份总数	2,117,219,616	100%

截至募集说明书摘要出具日，发行人注册资本人民币 211,721.9616 万元，股权结构及股东情况未发生重大不利变化。

（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 2020 年 6 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
广东恒健资本管理有限公司	29,054,626	1.37
香港中央结算有限公司	27,044,183	1.28
张忠刚	18,094,786	0.85
北京坤藤投资有限责任公司	13,835,556	0.65
上海景林资产管理有限公司—景林全球基金	13,145,531	0.62
王秀英	13,104,350	0.62
合 计	840,729,702	39.70

截至 2020 年 6 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
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（陆股通）	29,063,001	1.37
广东恒健资本管理有限公司	29,054,626	1.28
张忠刚	18,194,786	0.85
王秀英	13,835,556	0.65
海通证券股份有限公司	13,145,531	0.62
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	13,104,350	0.62
合 计	840,729,702	39.71

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 2020 年 6 月末，发行人旗下纳入合并报表范围的子公司共有 467 家，较年初增加合并单位 62 家，减少合并单位 1 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
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

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
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
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

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
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 营	51	否
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

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
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	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
109	杭州铎泓置业有限公司	杭州市	1,000	房地产开发	100	否
110	珠海华发中磊置业有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	51	否
111	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
112	珠海华发华育投资有限公司	珠海市	500	教育项目投资	100	否
113	珠海华迎投资有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	100	否
114	珠海高新区容闳幼儿园	珠海市	500	教育	100	否
115	上海铎宝置业有限公司	上海市	1,000	房地产开发	50	否
116	北京星泰通府置业有限公司	北京市	5,000	房地产开发	51	否
117	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
118	苏州铎利置业有限公司	苏州市	1,000	房地产开发、 经营	100	否
119	珠海华瑞投资有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	92	是
120	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
121	华发置地(香港)有限公司	香港	HKD100	房地产开发	100	否
122	Palo Alto Properties Investment, LLC	美国	-	房地产开发	100	否
123	珠海华翰投资有限公司	珠海市	6,000	房地产开发	100	否
124	华发实业(美国东部)有限公司	美国	USD100	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
125	北京华发置业有限公司	北京市	1,000	房地产开发	100	否
126	深圳华发鹏泰投资有限公司	深圳市	1,000	房地产开发	100	否
127	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
128	HUA GUANG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔 京群岛	USD0.0001	项目投资	100	否
129	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
130	WAH CHI COMMERCIAL INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔 京群岛	USD0.0001	项目投资	100	否
131	WAH CHI REAL ESTATE AGENCY LIMITED	英属维尔 京群岛	USD0.0001	地产代理	100	否
132	WAH CHI CONSTRUCTION DESIGN CONSULTANCY LIMITED	英属维尔 京群岛	USD0.0001	建筑设计	100	否
133	WAH HING INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔 京群岛	USD0.0001	房地产开发	100	否
134	华发地产代理(香港)有限公司	香港	HKD0.0001	地产代理	100	否
135	华发建筑设计咨询(香港)有限公司	香港	HKD0.0001	建筑设计	100	否
136	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
137	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
138	WAH LUNG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔 京群岛	USD0.0001	项目投资	100	否
139	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
140	华隆置地(香港)有限公司	香港	HKD 0.0001	-	100	否
141	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
142	南京华懋钜盛房地产开发有限公司	南京市	2,000	房地产开发	50	否
143	上海铎璟置业有限公司	上海市	1,000	房地产开发	100	否
144	珠海华薇投资有限公司	珠海市	1,000	项目投资	100	否
145	华发英飞(香港)投资有限公司	香港	HKD 1000	-	80	否
146	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
147	珠海铎智地产代理有限公司	珠海市	100	房地产咨询	100	否
148	珠海华嘉房产开发有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	100	否
149	珠海市香洲区容闳水岸幼儿园	珠海市	100	学前教育	100	否
150	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
151	南宁市青秀区容闳幼儿园	南宁市	15	学前教育	100	否
152	中山华泰更新置业有限公司	中山市	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
				经营		
153	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
154	珠海市香洲区容闳山庄幼儿园	珠海市	100	学前教育	100	否
155	上海铎昭置业有限公司	上海市	1,000	房地产开发	100	否
156	嘉兴新锦置业有限公司	嘉兴市	48,000	房地产开发	34	否
157	武汉华禾置业有限公司	武汉市	1,000	房地产开发	100	否
158	珠海铎隆建筑设计咨询有限公司	珠海市	100	建筑设计	100	否
159	杭州华枫锦岚置业有限公司	杭州市	1,000	房地产开发	100	否
160	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
161	杭州华枫锦轩置业有限公司	杭州市	1,000	房地产开发	100	否
162	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
163	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
164	珠海华慧商业管理有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	100	否
165	中山市华腾置业有限公司	中山市	1,000	房地产开发	100	是
166	中山市华迪置业有限公司	中山市	1,000	房地产开发	100	否
167	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
168	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
169	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
170	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
171	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
172	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
173	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
174	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
175	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
176	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
177	智锐策划有限公司	香港	HKD0.0001	策划	100	否
178	智诚测量行有限公司	香港	HKD0.0001	策划	100	否
179	长创置业有限公司	香港	HKD0.0001	地产投资	100	否
180	长昌置业有限公司	香港	HKD0.0001	地产投资	100	否
181	长冕置业有限公司	香港	HKD0.0001	地产投资	100	否
182	长融置业有限公司	香港	HKD0.0001	地产投资	100	否
183	CHEUNG SING INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	USD0.0001	投资控股	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
184	CHEUNG CHONG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	USD0.0001	投资控股	100	否
185	CHEUNG CHEONG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	USD0.0001	投资控股	100	否
186	CHEUNG MIN INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	USD0.0001	投资控股	100	否
187	CHEUNG YUNG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	USD0.0001	投资控股	100	否
188	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
189	青岛华发投资有限公司	青岛市	1,000	房地产开发	100	是
190	中山市华畅置业有限公司	中山市	500	房地产开发	65	否
191	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
192	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
193	中山市沙溪容闾幼儿园	中山市	100	教育	100	否
194	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
195	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
196	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
197	武汉华灏房地产开发有限公司	武汉市	1,000	房地产开发	60	否
198	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
199	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
200	珠海容闾国际幼稚园	珠海市	100	教育	100	否
201	珠海斗门容闾国际幼稚园	斗门市	100	教育	100	否
202	广州华发实业发展有限公司	广州市	1,000	房地产开发	100	是
203	青岛华昂置业有限公司	青岛市	1,000	房地产开发	100	是
204	珠海华发资产管理有限公司	珠海市	1,000	资产管理	100	是
205	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
206	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
207	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
208	长辉投资控股有限公司	香港	HKD59,000.0001	投资控股	100	否
209	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
210	上海铎琮置业有限公司	上海市	1,000	房地产开发	100	否
211	上海铎宽置业有限公司	上海市	1,000	房地产开发	96	否
212	上海铎兹置业有限公司	上海市	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
213	上海铎铎置业有限公司	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	长泓投资控股有限公司	香港	HKD7,000,000.000 1	投资控股	100	否
216	上海高都置业有限公司	上海市	70,300	房地产开发	31.58	否
217	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
218	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
219	天津金耀置业有限公司	天津市	40,000	房地产开发	34	否
220	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
221	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
222	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
223	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
224	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
225	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
226	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
227	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
228	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
229	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
230	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
231	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
232	江门华发更新置业有限公司	江门市	500	房地产开发	100	否
233	龙景房地产（杭州）有限公司	杭州市	310,000	房地产开发	50	否
234	趣历有限公司	香港	HKD357,230.0 002	投资控股	50	否
235	上海铎铎企业管理有限公司	上海市	10,000	房地产开发	100	否
236	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
237	天津华发创盛置业有限公司	天津市	3,000	房地产开发	100	否
238	北京华发创盛置业有限公司	北京市	1,000	房地产开发	100	否
239	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
240	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
241	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
242	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

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
243	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
244	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
245	北京华发永盛置业有限公司	北京市	3,000	房地产开发	100	否
246	GUANG YU GLOBAL INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	开曼	USD0.0001	投资控股	100	否
247	GUANG QI INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔 京群岛	USD0.0001	投资控股	100	否
248	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
249	沈阳华运置业有限公司	沈阳市	1,000	房地产开发	100	否
250	沈阳华翰置业有限公司	沈阳市	1,000	房地产开发	100	否
251	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
252	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
253	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
254	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
255	湖北广家洲投资有限公司	湖北	1,000	房地产开发	30	否
256	湖北迎宾地产有限公司	湖北	1,000	房地产开发	30	否
257	鄂州滨湖地产有限责任公司	湖北	1,000	房地产开发	30	否
258	湖北疏港投资有限公司	湖北	1,000	房地产开发	30	否
259	湖北联辰房地产开发有限公司	湖北	2,000	房地产开发	30	否
260	上海铎拓企业发展有限公司	上海市	1,000	房地产开发	100	否
261	吉林市华发投资有限公司	吉林	1,000	房地产开发	100	否
262	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
263	珠海十字门城建有限公司	珠海市	2,000	地产投资	50	否
264	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
265	大连万腾置业有限公司	大连市	1,000	房地产开发	50	否
266	上海铎耀企业管理有限公司	上海市	1,000	房地产开发	100	否
267	西安铎富永盛置业有限公司	西安市	1,000	房地产开发	100	否
268	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
269	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
270	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
271	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
272	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
273	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

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
274	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
275	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
276	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
277	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
278	光隼投资有限公司(HK)	香港	HKD0.0001	投资管理	100	否
279	光翔投资有限公司(HK)	香港	HKD0.0001	投资管理	100	否
280	光杰投资有限公司(HK)	香港	HKD0.0001	投资管理	100	否
281	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
282	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
283	珠海华卓房产开发有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	100	否
284	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
285	珠海华哲房产开发有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	100	否
286	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
287	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
288	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
289	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
290	青岛华鑫投资有限公司	青岛市	1,000	房地产开发	100	否
291	青岛华赢投资有限公司	青岛市	49,683	房地产开发	98.38	否
292	无锡铎安置业有限公司	无锡市	1,000	房地产开发	100	否
293	无锡铎泓置业有限公司	无锡市	1,000	房地产开发	100	否
294	珠海华发华平教育管理有限公司	珠海市	500	教育	100	否
295	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
296	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
297	珠海华众投资管理有限公司	珠海市	1,000	投资管理	100	否
298	珠海华锦投资管理有限公司	珠海市	1,000	投资管理	100	否
299	珠海华浩投资管理有限公司	珠海市	1,000	投资管理	100	否
300	珠海华和投资管理有限公司	珠海市	1,000	投资管理	100	否
301	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
302	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
303	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
304	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

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
305	中山市华欣置业有限公司	中山市	1,000	房地产开发	100	否
306	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
307	广东景晟装饰工程有限公司	珠海市	2,018	建筑装饰	27.5	否
308	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
309	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
310	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
311	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
312	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
313	珠海华瑾房产开发有限公司	珠海市	500	房地产开发	100	否
314	、珠海华祺房产开发有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	100	否
315	珠海华曜房产开发有限公司	珠海市	500	房地产开发	100	否
316	珠海华发那洲更新有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	51	否
317	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
318	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
319	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
320	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
321	武汉华晟乾茂置业有限公司	武汉市	70,000	房地产开发	50	否
322	天津华创置业有限公司	天津市	3,000	房地产开发	100	否
323	天津铎盛置业有限公司	天津市	1,000	房地产开发	100	否
324	天津铎景置业有限公司	天津市	1,000	房地产开发	100	否
325	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
326	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
327	珠海华发正方拱北口岸城市更新有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	50	否
328	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
329	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
330	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
331	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
332	珠海华发华荟教育管理有限公司	珠海市	50	教育	100	否
333	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

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
334	南京铎成房地产有限公司	南京市	145,062	房地产开发	100	否
335	上海华发丽华置业有限公司	上海市	1,000	房地产开发	51	是
336	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
337	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
338	苏州铎发置业有限公司	苏州市	1,000	房地产开发	100	否
339	苏州华开置业有限公司	苏州市	1,000	房地产开发	100	否
340	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
341	上海铎隆置业有限公司	上海市	1,000	房地产开发	100	否
342	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
343	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
344	光涛投资有限公司(HK)	香港	HKD100	投资管理	100	否
345	杭州铎璟置业有限公司	杭州市	1,000	房地产开发	100	否
346	杭州铎钰置业有限公司	杭州市	1,000	房地产开发	100	否
347	杭州璟慧商贸有限公司	杭州市	60,000	房地产开发	50	否
348	杭州锦瑜置业有限公司	杭州市	120,000	房地产开发	50	否
349	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
350	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
351	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
352	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
353	珠海华申资产管理有限公司	珠海市	10,000	投资管理	100	否
354	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
355	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
356	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
357	江门华发置业有限公司	江门市	1,000	房地产开发	100	否
358	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
359	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
360	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
361	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
362	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
363	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
364	广东湛蓝房地产发展有限公司	湛江市	2,000	房地产开发	50	是
365	武汉华发璟祥房地产开发有限公司	武汉市	1,000	房地产开发	100	否
366	广州华智房地产开发有限公司	广州市	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
367	华智商业经营管理（香港）有限公司	香港	1HKD	商业经营管理	100	否
368	江门华郡房地产开发有限公司	江门市	1,000	房地产开发	100	否
369	江门华枫置业有限公司	江门市	1,000	房地产开发	100	否
370	深圳市鹏金实业发展有限公司	深圳市	1,000	房地产开发	100	否
371	南京铎得房地产开发有限公司	南京市	1,000	房地产开发	100	否
372	中山市铎新置业有限公司	中山市	1,000	房地产开发	50	否
373	南宁华明房屋租赁有限公司	南宁市	10	物业租赁	100	否
374	广州华轩房地产开发有限公司	广州市	1,000	房地产开发	100	否
375	广州华盈房地产开发有限公司	广州市	1,000	房地产开发	100	否
376	珠海华瑞房地产开发有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	100	否
377	上海铎崧房地产开发有限公司	上海市	1,000	房地产开发	100	是
378	上海铎铎房地产开发有限公司	上海市	50,000	房地产开发	100	是
379	珠海华发宝利通房产开发有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	51	否
380	江门市合睿房地产开发有限公司	江门市	45,000	房地产开发	51	否
381	郑州铎茂创盛置业有限公司	郑州市	1,000	房地产开发	100	否
382	珠海华发北围商业服务管理有限公司	珠海市	100	物业租赁	100	否
383	苏州铎发商业经营管理有限公司	苏州市	300	商业运营管理	100	否
384	珠海华客信息科技有限公司	珠海市	100	技术服务	51	否
385	长沙华郡房地产开发有限公司	长沙市	1,000	房地产开发	100	否
386	长沙华景房地产开发有限公司	长沙市	1,000	房地产开发	100	否
387	武汉华发泓晟房地产开发有限公司	武汉市	1,000	房地产开发	100	否
388	天津华发创颐置业有限公司	天津市	1,000	房地产开发	100	否
389	天津华发创锦置业有限公司	天津市	1,000	房地产开发	100	否
390	重庆华显房地产开发有限公司	重庆市	65,000	房地产开发	100	是
391	广东金龙五洲温泉度假实业发展有限公司	汕尾市	HKD10,000	房地产开发	90	否
392	陆河金龙五洲房地产开发有限公司	汕尾市	1,000	房地产开发	81	否
393	陆河金龙五洲物业管理有限公司	汕尾市	1,000	物业租赁	81	否
394	陆河金龙五洲老年颐养康乐有限公司	汕尾市	1,000	其他服务	81	否
395	建泰建设有限公司	珠海市	10,000	装修装饰	40	否
396	上海华憬丹枫房地产开发有限公司	上海市	50,000	房地产开发	100	否
397	上海华淞铭宏房地产开发有限公司	上海市	130,000	房地产开发	100	否
398	郑州华瀚房地产开发有限公司	郑州市	1,000	房地产开发	100	否
399	烟台华发置业有限公司	烟台市	USD2,671.43	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
400	深圳市鹏嘉实业发展有限公司	深圳市	1,000	房地产开发	100	否
401	深圳市鹏景实业发展有限公司	深圳市	1,000	房地产开发	100	否
402	武汉华发中部实业发展有限公司	武汉市	1,000	房地产开发	100	是
403	中山市华庚置业有限公司	中山市	30,000	房地产开发	100	否
404	珠海横琴新区华隽商业经营管理有 限公司	珠海市	400	商业运营管理	100	否
405	广西华锦房地产开发有限公司	南宁市	1,000	房地产开发	100	否
406	常熟铎顺科技产业园投资发展有限 公司	常熟市	100,000	房地产开发	98.90	是
407	大连华禄置业发展有限公司	大连市	59,000	房地产开发	54.48	是
408	惠州华枫置业发展有限公司	惠州市	1,000	房地产开发	100	是
409	绍兴铎越置业有限公司	绍兴市	1,000	房地产开发	100	是
410	上海铎铖房地产开发有限公司	上海市	1,000	房地产开发	100	是
411	上海铎镗房地产开发有限公司	上海市	1,000	房地产开发	100	是
412	上海铎锦房地产开发有限公司	上海市	1,000	房地产开发	100	是
413	珠海华茂天城置业发展有限公司	珠海市	100,000	房地产开发	50	是
414	珠海华茂金成置业发展有限公司	珠海市	100,000	房地产开发	50	是
415	珠海浩源置业有限公司	珠海市	10	房地产开发	100	是
416	珠海华利人力资源服务有限公司	珠海市	200	商务服务业	100	是
417	珠海华元房地产开发有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	100	是
418	珠海华庆房地产开发有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	100	是
419	珠海华恒房地产开发有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	100	是
420	珠海华发睿谷商业服务管理有限公 司	珠海市	10	商务服务业	100	是
421	珠海华旭房地产开发有限公司	珠海市	1,000	房地产开发	100	是
422	珠海华发西部商业经营管理有限公 司	珠海市	300	商务服务业	100	是
423	深圳市鹏怡实业发展有限公司	深圳市	1,000	商务服务业	100	是
424	深圳市鹏欣实业发展有限公司	深圳市	1,000	商务服务业	100	是
425	沈阳中东港商业地产开发有限公司	沈阳市	230,000	房地产开发	49	是
426	成都华旭房地产开发有限公司	成都市	1000	房地产开发	100	否
427	成都华耀房地产开发有限公司	成都市	1000	房地产开发	100	否
428	上海华汎商业经营管理有限公司	上海市	1000	商业管理	100	否
429	绍兴铎泽置业有限公司	绍兴市	1000	房地产开发	100	否
430	太仓华藤房地产开发有限公司	太仓市	1000	房地产开发	100	是
431	太仓华蔓房地产开发有限公司	太仓市	1000	房地产开发	100	是
432	西安铎富创恒置业有限公司	西安市	1000	房地产开发	100	否
433	西安铎越创盛置业有限公司	西安市	1000	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
434	西安铎郡创盈置业有限公司	西安市	1000	房地产开发	100	否
435	西安铎顺创启置业有限公司	西安市	1000	房地产开发	100	否
436	广州华发商业经营管理有限公司	广州市	1000	商业管理	100	是
437	珠海华发创锋房产开发有限公司	珠海市	1000	房地产开发	51	否
438	珠海华发锦湖房产开发有限公司	珠海市	1000	房地产开发	100	否
439	中山华发房地产代理有限公司	中山市	1000	房产代理	100	否
440	珠海华岱投资管理发展有限公司	珠海市	100	投资管理	100	否
441	珠海华嵩投资管理发展有限公司	珠海市	100	投资管理	100	否
442	珠海华钦投资管理发展有限公司	珠海市	100	投资管理	100	否
443	威海华益房地产开发有限公司	威海市	143400	房地产开发	100	否
444	武汉华发恒耀房地产开发有限公司	武汉市	1000	房地产开发	100	否
445	江门华旭房地产开发有限公司	江门市	1000	房地产开发	100	否
446	南京铎耀房地产开发有限公司	南京市	2000	房地产开发	100	否
447	惠州华佑房地产开发有限公司	惠州市	1000	房地产开发	100	否
448	珠海华发丰华敬乐健康管理有限公 司	珠海市	10	健康管理服务	100	否
449	中山市华旌置业有限公司	中山市	1000	房地产开发	100	否
450	惠州和汇置业有限公司	惠州市	101600	房地产开发	60	否
451	广州华欣房地产开发有限公司	广州市	1000	房地产开发	100	否
452	惠州华梓房地产开发有限公司	惠州市	1000	房地产开发	100	否
453	杭州铎容房地产开发有限公司	杭州市	1000	房地产开发	100	否
454	杭州铎荟房地产开发有限公司	杭州市	1000	房地产开发	100	否
455	青岛铎澜置业有限公司	青岛市	USD1300	房地产开发	100	否
456	佛山华卓房地产开发有限公司	佛山市	1000	房地产开发	51	否
457	武汉华发辰耀房地产开发有限公司	武汉市	1000	房地产开发	100	否
458	武汉峰铄房地产开发有限公司	武汉市	10	房地产开发	100	否
459	长远置业有限公司	长远市	1HKD	房地产开发	100	否
460	长沙华欣房地产开发有限公司	长沙市	1000	房地产开发	100	否
461	长鹏置业有限公司	长鹏市	1HKD	房地产开发	100	否
462	CHEUNG YUEN INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	长远市	1USD	房地产开发	100	否
463	CHEUNG PANG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	长鹏市	1USD	房地产开发	100	否
464	苏州华恒商用置业有限公司*2	苏州市	200000	房地产开发	38	否
465	广州耀恒房地产开发有限公司	广州市	5000	房地产开发	51	否
466	广州越宏房地产开发有限公司	广州市	20000	房地产开发	51	否
467	珠海华桐房地产开发有限公司	珠海市	1000	房地产开发	100	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%
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	南京华懋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%；珠海市浩酪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%
39	广东湛蓝房地产发展有限公司	50%	湛江市交通投资集团有限公司 50%
40	中山市铎新置业有限公司	50%	四川新希望现代农业旅游发展有限公司 50%
41	建泰建设有限公司	40%	珠海启实投资合伙企业（有限合伙）39% 珠海市启哲投资有限公司 21%
42	珠海华茂天城置业发展有限公司	50%	吉林天茂置业集团有限公司 50%
43	珠海华茂金成置业发展有限公司	50%	吉林天茂置业集团有限公司 50%
44	沈阳中东港商业地产开发有限公司	49%	吉林省中东商业投资有限公司 51%
45	广州华耀房地产开发有限公司	50%	深圳市润投咨询有限公司 50%

46	苏州华恒商用置业有限公司	38%	苏州恒泰商用置业有限公司 34%、招商局地产（苏州）有限公司 28%
----	--------------	-----	------------------------------------

（二）发行人主要控股参股公司的主要财务数据

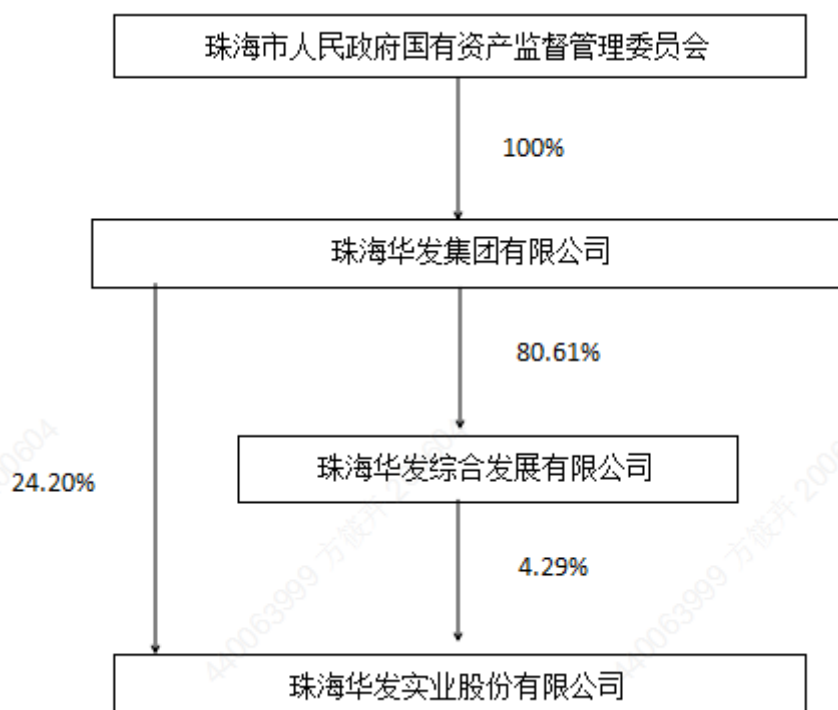
截至2020年6月30日，发行人主要控股参股公司的主要财务数据如下表所示：

单位：万元

公司名称	业务性质	净资产	资产总计	净利润
上海华泓尚隆房地产开发有限公司	房地产	739,875.69	1,044,452.72	78,790.84
珠海十字门城建有限公司	房地产	670,900.02	1,247,583.03	43,144.46
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	房地产	626,284.51	817,801.80	32,030.17

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2020年6月30日，华发集团直接持有发行人24.20%的股份，华发集团控股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2019年12月31日，华发集团的资产总额为36,184,049.73万元，负债总额为25,477,392.87万元，所有者权益合计为10,706,656.86万元。2019年华发集团实现营业收入7,819,815.25万元，净利润505,145.88万元。截至2020年6月30日，华发集团总资产41,691,292.05万元，总负债30,034,578.40万元，所有者权益11,656,713.65万元，2020年1-6月实现营业收入5,571,206.01万元，净利润281,384.83万元。

（二）华发集团控制的企业

截至2019年12月31日，华发集团纳入合并报表的控股子公司（不含发行人控股子公司）基本情况如下所示：

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例 (%)
1	珠海华发综合发展有限公司	珠海	服务业	80.61
2	珠海华发现代服务投资控股有限公司	珠海	服务业	80.61
3	珠海十字门国际会展中心管理有限公司	珠海	服务业	80.61
4	珠海横琴新区三江人力资源综合服务中心有限公司	珠海	服务业	56.43
5	珠海华发国际酒店管理有限公司	珠海	酒店管理	80.61
6	珠海华发国际会展管理有限公司	珠海	会展中心管理	80.61
7	珠海华发招商运营管理有限公司	珠海	招商、运营，综合服务	77.79
8	珠海华发商用资产运营服务有限公司	珠海	综合服务	80.61
9	珠海华发商贸控股有限公司	珠海	商品销售	84.49
10	珠海华发绿化工程有限公司	珠海	园林绿化	84.49
11	珠海联安建筑工程材料有限公司	珠海	商品销售	84.49
12	珠海华瓴建设工程有限公司	珠海	项目开发建设	77.79
13	珠海华金普惠金融控股有限公司	珠海	转贷资金服务	91.82
14	珠海华发港口物流有限公司	珠海	服务业	84.49
15	珠海广科电子技术有限公司	珠海	生产和销售	84.49
16	珠海华发汽车销售有限公司	珠海	商品销售	84.49
17	珠海市华发上众汽车有限公司	珠海	商品销售	84.49
18	珠海市华发锐达汽车有限公司	珠海	商品销售	84.49
19	珠海创华国际商贸有限公司	珠海	商品销售	84.49
20	珠海致华国际商贸有限公司	珠海	商品销售	84.49
21	珠海华发文教旅游产业发展有限公司	珠海	服务业	100.00
22	珠海华发文化产业投资控股有限公司	珠海	服务业	75.68
23	北京华发盛泰文化产业投资控股有限公司	北京	服务业	100.00
24	珠海华发华盛建设有限公司	珠海	项目开发建设	77.79
25	珠海华昕开发建设有限公司	珠海	项目开发建设	77.79
26	珠海华发华毓投资建设有限公司	珠海	项目开发建设	77.79
27	珠海华发教育产业投资控股有限公司	珠海	教育产业	100.00
28	珠海华发拍卖有限公司	珠海	服务业	91.82
29	珠海华发体育发展有限公司	珠海	服务业	100
30	珠海华发中演剧院管理有限公司*	珠海	服务业	50.00
31	珠海华发投资控股集团有限公司	珠海	股权投资管理	91.82
32	珠海铎创投资管理有限公司	珠海	项目投资、投资管理	91.82
33	珠海华金融资担保有限公司	珠海	融资担保	91.82
34	华金资产管理（深圳）有限公司	深圳	股权投资管理	91.82
35	深圳铎融股权投资基金管理有限公司*	深圳	基金管理	46.83

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例 (%)
36	珠海金控股权投资基金管理有限公司	珠海	股权投资管理	91.82
37	珠海金控金湾股权投资基金管理有限公司	珠海	股权投资管理	73.46
38	珠海金创医药产业投资基金(有限合伙)	珠海	服务业	67.33
39	珠海金控高新创业投资有限公司	珠海	服务业	73.46
40	北京华金瑞盈投资管理有限公司	北京	股权投资管理	91.82
41	珠海横琴新区铎创新材料投资合伙企业（有限合伙） *	珠海	股权投资管理	44.99
42	珠海横琴新区丰铎股权投资基金管理有限公司*	珠海	股权投资管理	46.83
43	深圳铎融精品城市化股权投资基金合伙企业（有限合伙）	深圳	股权投资管理	69.32
44	上海华发盈期实业有限公司	上海	期货	91.82
45	珠海产权交易中心有限责任公司	珠海	服务业	91.82
46	珠海金控高新产业投资中心（有限合伙）	珠海	股权投资管理	51.42
47	天津铎创融汇投资管理有限公司	天津	股权投资管理	91.82
48	上海华锴股权投资有限公司	上海	股权投资管理	91.82
49	珠海华金小额再贷款有限公司	珠海	小额贷款	91.82
50	珠海华发城市运营投资控股有限公司	珠海	项目投资	77.79
51	珠海华发保障房建设控股有限公司	珠海	保障房开发	77.79
52	珠海华发人才公馆保障房建设有限公司	珠海	保障房开发	77.79
53	珠海华发沁园保障房建设有限公司	珠海	保障房开发	77.79
54	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	珠海	十字门商务区建设	78.38
55	珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	珠海	十字门商务区建设	78.38
56	珠海华发高新建设控股有限公司*	珠海	项目开发建设	38.89
57	珠海华发城市之心建设控股有限公司	珠海	项目开发建设	77.79
58	珠海华金开发建设有限公司	珠海	项目开发建设	77.79
59	珠海华瀚开发建设有限公司	珠海	项目开发建设	77.79
60	珠海华保开发建设有限公司	珠海	项目开发建设	77.79
61	珠海华鑫投资管理有限公司	珠海	项目投资、投资管理	62.23
62	香港华发投资控股有限公司	香港	股权投资管理	100.00
63	铎金投资有限公司	萨摩亚	股权投资管理	100.00
64	铎瑞投资控股有限公司	香港	投资管理	100.00
65	珠海华发集团财务有限公司	珠海	金融业	86.14
66	珠海华发创新投资控股有限公司	珠海	股权投资管理	100.00
67	裕发(澳门)有限公司	澳门	服务业	100.00
68	珠海华发实业股份有限公司*	珠海	房地产开发	27.66
69	北京铎发企业管理有限公司	北京	房地产开发	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例 (%)
70	成发企业有限公司	香港	服务业	100.00
71	珠海华宸开发建设有限公司	珠海	项目开发	77.79
72	珠海华发体育运营管理有限公司	珠海	项目运营	100
73	珠海华熠开发建设有限公司	珠海	项目运营	80.61
74	珠海华发高新港口物流有限公司*	珠海	服务业	38.90
75	珠海华发珠澳发展有限公司	珠海	项目运营	77.79
76	珠海华发城市艺术发展有限公司	珠海	艺术研究推广	100.00
77	珠海华发海岛投资开发有限公司	珠海	项目开发建设	100.00
78	珠海华金高新创业投资管理有限公司	珠海	股权投资管理	73.46
79	横琴国际知识产权交易中心有限公司*	珠海	服务业	46.83
80	珠海铎灏投资控股有限公司	珠海	股权投资管理	91.82
81	珠海横琴新区铎创环保产业投资企业（有限合伙）*	珠海	股权投资管理	36.73
82	天津华金瑞盈股权投资基金管理有限公司	天津	股权投资管理	91.82
83	广州铎发汽车贸易有限公司	广州	汽车销售	84.49
84	珠海市华平建设管理有限公司	珠海	项目建设	72.55
85	珠海华铠开发建设有限公司*	珠海	房地产开发	46.83
86	横琴华南中小企业挂牌上市服务有限公司	珠海	服务业	73.46
87	华金英飞尼迪投资控股有限公司	开曼	股权投资管理	100.00
88	珠海华发控股有限公司	珠海	股权投资管理	100.00
89	铎兴投资控股有限公司	维尔京群岛	投资管理	100.00
90	西藏华昇物流发展有限公司	西藏林芝	物流业	84.49
91	珠海华勤开发建设有限公司	珠海	项目开发建设	80.61
92	珠海华港建设投资有限公司	珠海	项目开发建设	77.79
93	珠海华发智谷投资运营有限公司	珠海	办公楼及商业用房 开发	77.79
94	珠海横琴华发七弦琴知识产权服务有限公司*	珠海	知识产权管理及相 关咨询	46.83
95	珠海发展投资基金管理有限公司	珠海	股权投资管理	52.58
96	珠海城市发展基金管理有限公司	珠海	股权投资管理	91.82
97	珠海华建联合投资控股有限公司*	珠海	项目开发建设	39.67
98	珠海华发国际会展有限公司	珠海	服务业	80.61
99	珠海新青同创股权投资基金（有限合伙）*	珠海	资产管理	21.90
100	华金国际商业保理（珠海）有限公司	珠海	保理服务	91.82
101	珠海华瀚医疗项目管理有限公司	珠海	珠海市西部医疗项 目	73.90
102	珠海华发汇炬济康建设有限公司	珠海	香洲区人民医院改 扩建	70.01

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例 (%)
103	华发集团 2018 年第一期有限公司	维尔京群岛	投资管理	100.00
104	武汉华发七弦琴航易知识产权运营有限公司*	武汉	知识产权管理及相 关咨询	23.88
105	华发城市运营（香港）有限公司	香港	项目开发建设	77.79
106	珠海华青开发建设有限公司*	珠海	项目开发建设	21.15
107	珠海铎寿开发建设有限公司	珠海	项目开发建设	91.82
108	珠海鹤港一期股权投资基金（有限合伙）	珠海	股权投资管理	82.00
109	华发城市运营（以色列）有限公司	以色列	服务业	77.79
110	华发 2019 年第一期有限公司	维尔京群岛	投资管理	100.00
111	光誉环球基金	开曼	基金及股权管理	100.00
112	珠海华发实体产业投资控股有限公司	珠海	投资管理	100.00
113	珠海华发产业园运营管理有限公司	珠海	投资管理	100.00
114	珠海华金启元基金管理有限公司	珠海	基金及股权管理	91.82
115	珠海市珠海大会堂管理有限公司	珠海	电影放影、戏剧	80.61
116	珠海市高新总部基地建设发展有限公司*	珠海	项目开发	38.89
117	华金证券股份有限公司	上海	证券业务	72.55
118	华金大道投资有限公司	珠海	证券业务	72.55
119	华金期货有限公司	天津	期货业务	91.82
120	华金国际资本控股有限公司*	百慕达	金融服务、财经印 刷	36.88
121	珠海华发德和汽车有限公司	珠海	商品销售	84.49
122	珠海华发天成汽车有限公司	珠海	商品销售	84.49
123	珠海市海融资产管理有限公司	珠海	股权管理	91.82
124	珠海富山工业园投资开发有限公司	珠海	项目建设	80.61
125	珠海发展投资基金（有限合伙）*	珠海	投资	21.06
126	珠海华金小额贷款股份有限公司	珠海	小额贷款服务	88.15
127	珠海一通电器有限公司	珠海	项目开发建设	62.23
128	HONGKONGJOHNSONHOLDINGSCO.,LTD.(香港庄 臣控股有限公司)*	开曼群岛	股权投资管理	42.83
129	珠海铎图商贸有限公司	珠海	批发、零售	100.00
130	珠海华发新科技投资控股有限公司	珠海	服务业	51.23
131	珠海华发宜居生活服务有限公司	珠海	服务业	51.23
132	广东富源实业集团有限公司	珠海	项目开发建设	80.61
133	珠海富铨物业管理有限公司	珠海	服务业	80.61

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例 (%)
134	珠海富晟建设工程有限公司	珠海	建筑安装	80.61
135	珠海富铎置业有限公司	珠海	项目开发建设	80.61
(二) 香港庄臣控股有限公司的子公司及其持股比例				
1.	JOHNSONINVESTMENTHOLDING.CO.,LTD. (庄臣投资控股有限公司)	英属维尔京群岛	控股	100.00
2.	JOHNSONCLEANINGSERVICESCOMPANYLIMITED (庄臣有限公司)	香港	清洁	100.00
(三) 华金国际资本控股有限公司的子公司及其持股比例				
1	MiracleViewGroupLtd	英属维尔京群岛	投资	100.00
2	卓智财经印刷有限公司	香港	财经印刷服务	60.00
3	华高和升财务顾问有限公司	香港	财务顾问服务	100.00
4	华金金融(国际)控股有限公司	香港	投资	100.00
5	华金证券(国际)有限公司	香港	证券交易及顾问服务	100.00
6	华金期货(国际)有限公司	香港	期货合约交易	100.00
7	华金财务(国际)有限公司	香港	放贷服务	100.00
8	华金研究(国际)有限公司	香港	证券顾问服务	100.00
9	华金国际大湾区高端服务控股有限公司	香港	酒店及展览顾问服务	100.00
10	珠海市横琴新区华金国际酒店管理有限公司	珠海	酒店管理服务	100.00
11	珠海市横琴新区华金国际会展服务有限公司	珠海	展览策划及组织	100.00
12	珠海华发物业管理服务有限公司	珠海	物业管理	100.00
13	珠海华发楼宇电梯工程有限公司	珠海	维修安装	100.00
14	珠海华发市政综合服务有限公司	珠海	服务业	100.00
15	北京九郡房地产开发有限公司	北京	房地产开发	100.00
16	珠海华发仲量联行物业服务有限公司	珠海	服务业	60.00
17	和辉集团有限公司	香港	服务业	100.00

(三) 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2020年6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

截至本募集说明书摘要签署日，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-	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-	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	2018/5/14-	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-	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			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-	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-	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-	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-	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

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			总裁。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-	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。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-	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-	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-	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-	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-	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-	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-	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-	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，珠海铎创投资担保有限公司总经理，珠海铎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-	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-	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。
刘颖喆	男	1975年10月	本科	执行副总裁	否	2020/3/23-	本科学历清华大学建筑学专业。曾任建设部建筑设计研究院助理建筑师；广州珠江地产设计部建筑师、经理助理，上海合生创展设计部副经理，项目公司副总经理，华东商业地产设计总监；上海中锐地产集团设计总监兼上海区域公司常务副总经理；龙湖地产集团上海地区运营、研发设计兼投资发展总监、大连地区公司总经理；泰禾集团总裁助理兼上海区域总经理、副总裁兼上海区域总裁。2019年6月起任华发股份副总裁兼华东区域、华中区域常务副董事长，2019年7月起兼任华中区域董事长。

（二）董事、监事及高级管理人员对外兼职情况

截至本募集说明书摘要签署日，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 2020 年 6 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
刘颖喆	执行副总裁	0
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

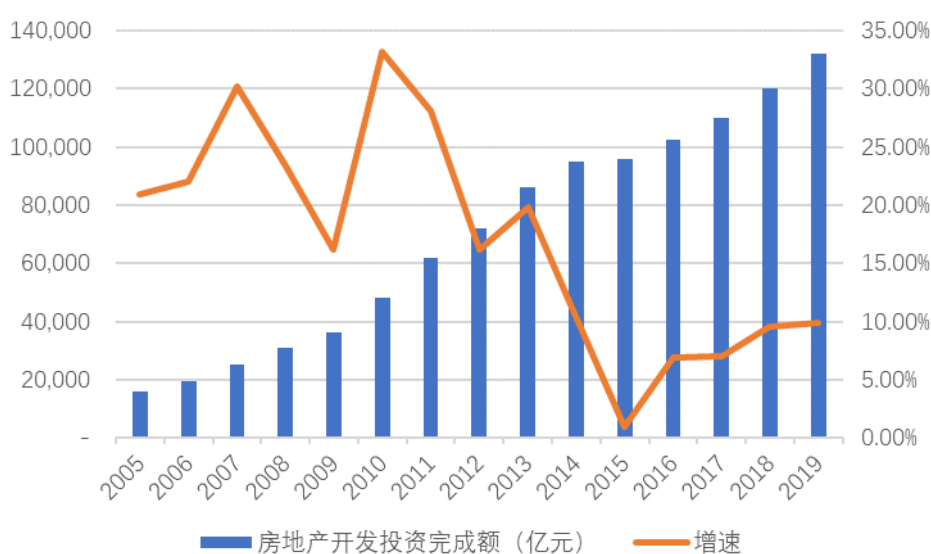
我国正处于工业化和快速城市化的重要发展阶段，国民经济的持续稳定增长，人均收入水平的稳步提高，快速城市化带来的新增城市人口的住房需求，居民收入水平不断提高带来的改善性住房需求，这些因素构成了我国房地产市场在过去十几年快速发展的原动力，同时也是未来房地产市场持续健康发展的重要支撑。

（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年的平稳过渡之后，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%。2019 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 132,194 亿元，比上年增长 9.9%，比上年同期提高 0.4 个百分点。

全国房地产开发投资增长情况



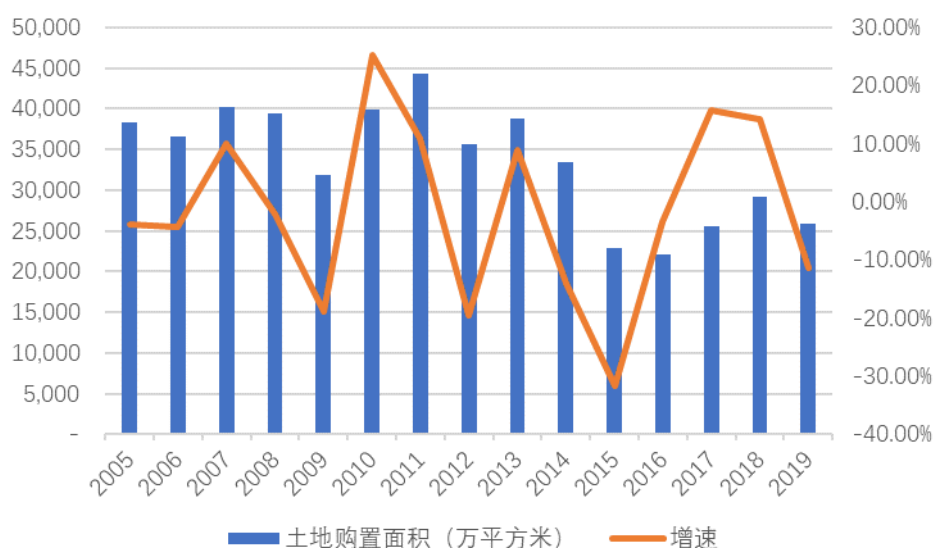
（资料来源：wind 数据库）

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国民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%。2019 年房地产开发企业土地购置面积为 25,822 万平方米，同比下降 11.39%。

全国土地购置面积变化情况



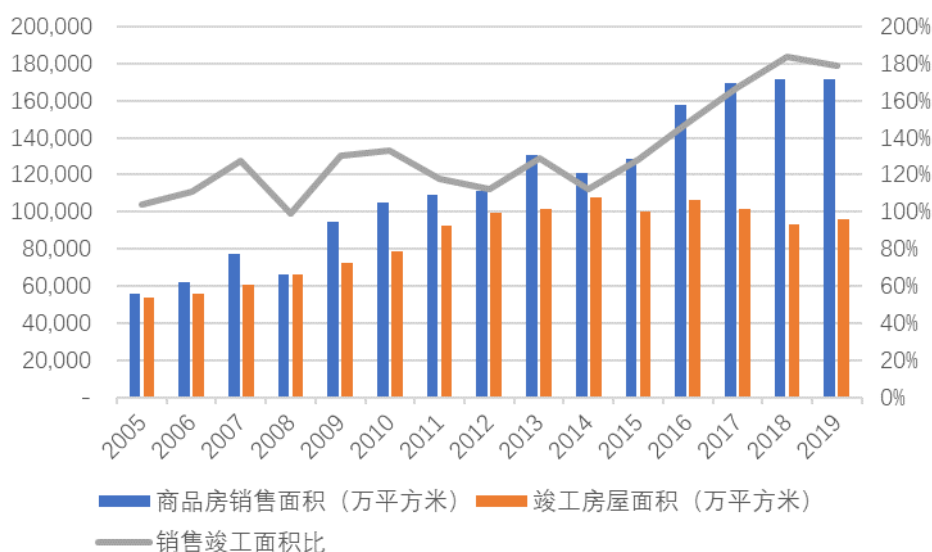
（资料来源：wind 数据库）

（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，2019 年全国商品房销售面

积为171,558万平方米。2005至2019年商品房销售面积的年复合增长率为8.40%；2019年全国商品房竣工面积为95,942万平方米，2005至2019年商品房竣工面积年复合增长率为4.27%。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）

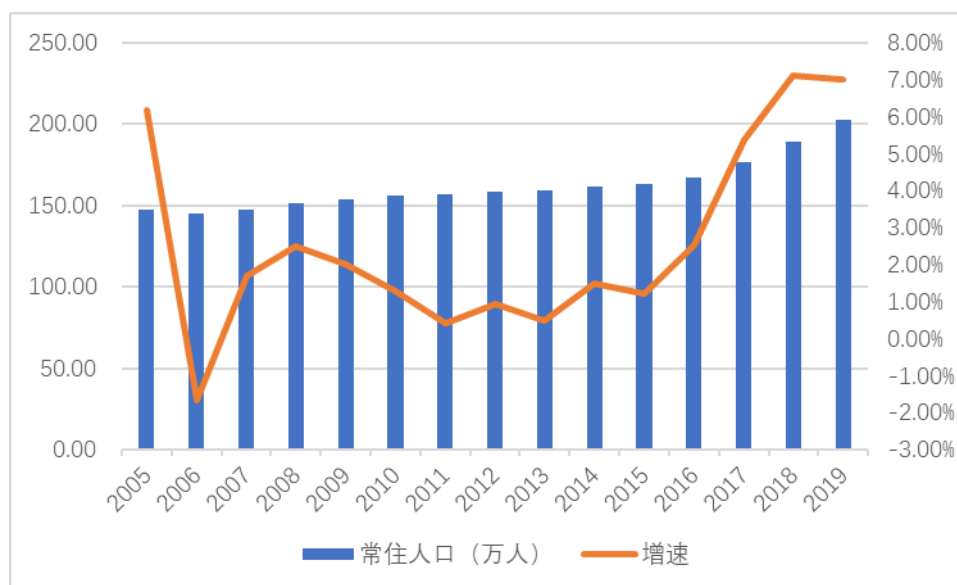
近年来全国商品房销售额及商品房均价持续增长，2005年至2019年商品房销售额年复合增长率达17.07%，商品房均价年复合增长率达8.01%。2019年，全国商品房销售面积为171,558万平方米，销售金额为159,725亿，销售的平均价格为9,310元/平方米。

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。

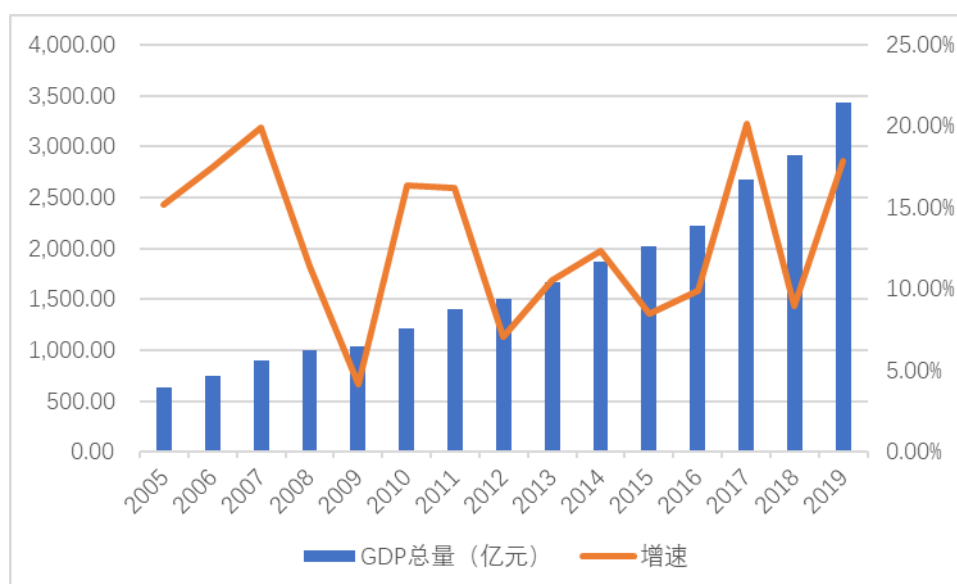
珠海市常住人口及其增长情况



（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%，2019 年较 2018 年增长 7.01%，增速逐年增加。

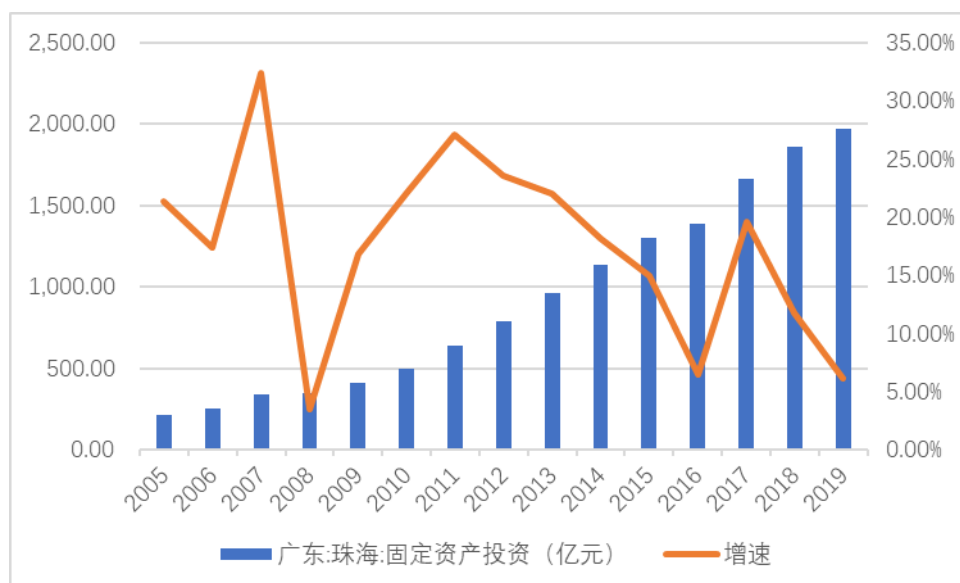
珠海市地区生产总值（GDP）及其增长情况



（资料来源：wind 数据库）

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。2019年全市实现地区生产总值3,435.89亿元,同比增长17.88%,人均GDP达17.55万元。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: wind 数据库)

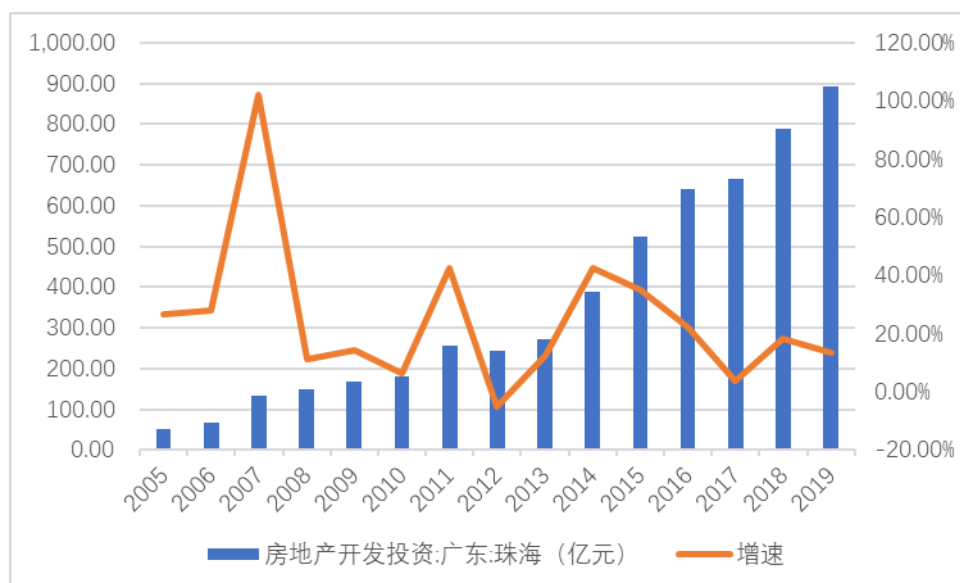
近些年,珠海市固定资产投资整体持续不断增长,2017年度完成固定资产投资1,662.02亿元,比上年增长19.59%。分投资主体看,国有经济投资434.82亿元,比2016年增长26.8%;非国有经济投资1,227.20亿元,同比增长17.2%;其中民营经济投资739.97亿元,同比增长15.8%;港澳台、外商经济投资243.87亿元,同比增长6.6%。2018年完成固定资产投资1,858.57亿元,比上年增长20.7%;其中,房地产开发投资787.09亿元,增长18.2%。分投资主体看,国有经济投资390.65亿元,增长0.9%;非国有经济投资1,467.92亿元,增长27.4%;其中民营经济投资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%。2019年完成固定资产投资1,971.88亿元,比上年增长6.1%。其

中，房地产开发投资 893.36 亿元，增长 13.5%。分投资主体看，国有经济投资 380.13 亿元，下降 2.7%；非国有经济投资 1591.75 亿元，增长 8.4%；其中民营经济投资 909.17 亿元，增长 5.2%；港澳台、外商经济投资 226.37 亿元，增长 12.7%。

（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，2019 年珠海市房地产开发投资 893.36 亿元，比上年增长 13.50%。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，增长率达到了 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

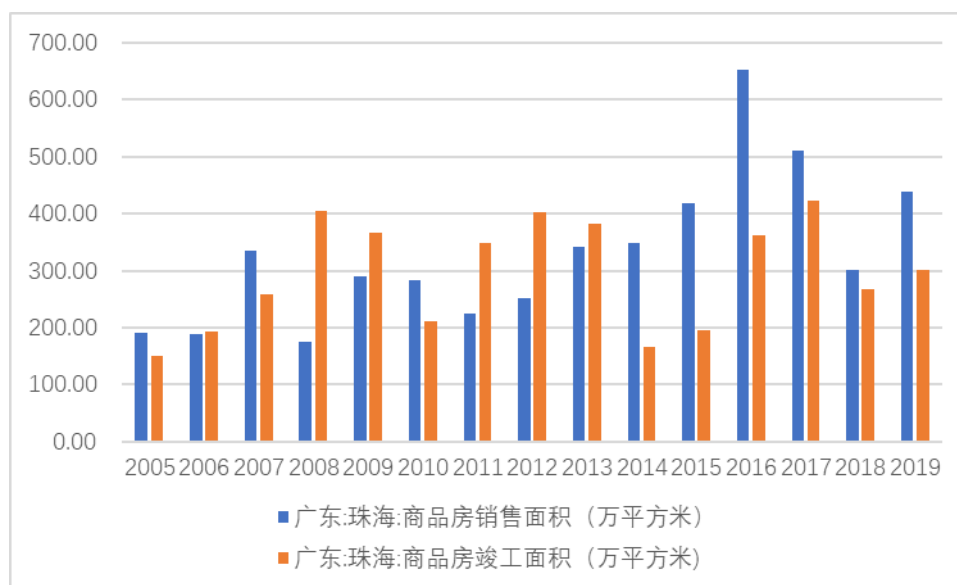


（资料来源：wind 数据库）

（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%，商品房销售面积 301.58 万平方米，下降 40.8%。2019 年末商品房竣工面积 301.57 万平方米，增长 12.92%，其中住宅 170.10 万平方米，下降 10.10%。商品房销售面积 437.61 万平方米，增长 45.11%，其中住宅 386.72 万平方米，增长 75.20%。2019 年末商品房待售面积 281.15 万平方米，其中住宅 154.77 万平方米。

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。

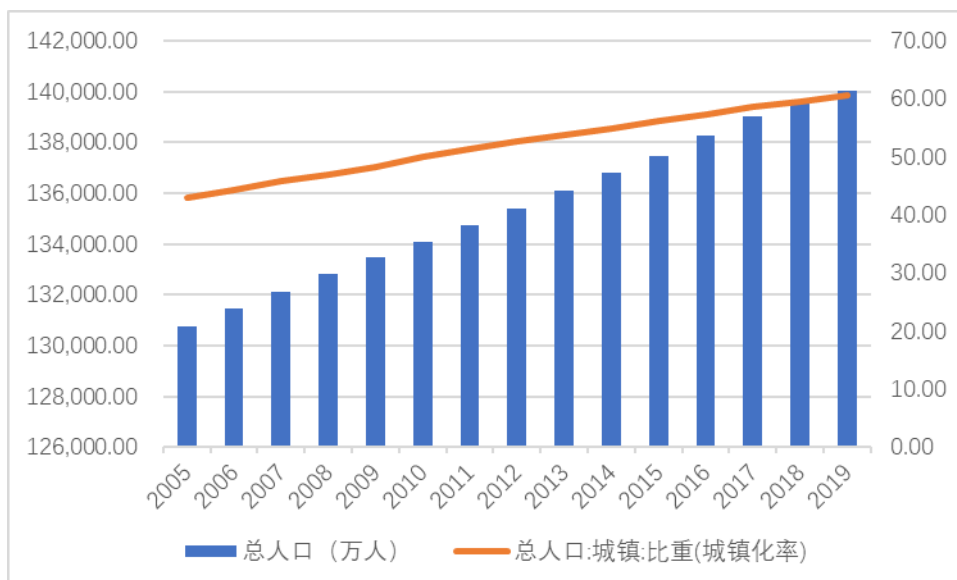
3、中国房地产行业的发展趋势分析

(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的发

展和房地产的销售，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）中国房地产行业市场集中度

2020年3月17日发布的《2020中国房地产百强企业研究报告》显示，2019年百强企业销售总额、销售面积分别达98,179.3亿元、72,458.3万平方米，同比增长16.3%和13.5%；百强房企销售额市场份额快速上升至61.5%，较上年提高5.2个百分点，行业集中度加速提升。

国家统计局数据显示，2019年全国商品房销售面积171,558万平方米，下降-0.10%，其中住宅销售面积增长1.50%；全国商品房销售额159,725亿元，增长6.50%，其中住宅销售额增长10.30%。

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。

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、广州、上海、武汉、南京、杭州、苏州、沈阳。

（1）珠海市房地产市场环境状况

2019年，珠海市经济运行情况良好，全市实现地区生产总值3,435.89亿元，同比增长6.8%。全年完成固定资产投资1,971.88亿元，比上年增长6.1%；其中，房地产开发投资893.36亿元，增长13.5%。在粤港澳大湾区规划出台、人才引进政策实施、交通基础设施加快建设等多重利好因素叠加推动下，住房需求得到有效释放。全市房地产业增加值同比增长17.8%，商品房销售面积437.61万平方米，同比增长45.1%。

（2）广州市房地产市场环境状况

2019 年，广州市发展稳健，新动能活力释放。全年实现地区生产总值 23,628.60 亿元，比上年增长 6.8%；房地产开发业完成投资 3,101.82 亿元，同比增长 14.8%；2019 年商品住宅供应量为 815 万平方米，同比大幅下降 26%，成交量为 860 万平方米，同比下降 7%。全年商品住宅成交均价为 28,009 元/平方米，同比上涨 29%。

2019 年，广州积极推动“四个出新出彩行动计划”，城市活力显著提升。年内新房成交面积呈现先升后降趋势，上半年在年初货币环境改善的背景下市场热度趋高，730 中央政治局会议之后市场进一步回归理性。在“房住不炒”、“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的整体基调下，广州市房地产行业长效机制逐渐建立，房地产市场整体保持稳健。

（3）上海市房地产市场环境状况

2019 年，上海市全年生产总值 38,155.32 亿元，比上年增长 6.0%，增速比上年下降 0.6 个百分点。房地产开发投资完成 4,231.38 亿元，比上年增长 4.9%。其中，住宅投资 2,318.13 亿元，比上年增长 4.1%。商品房施工面积 14,802.91 万平方米，比上年增长 0.9%；竣工面积 2,669.67 万平方米，比上年下降 14.3%。商品房销售面积 1,696.34 万平方米，比上年下降 4.0%。其中，住宅销售面积 1,353.70 万平方米，比上年增长 1.5%。全年存量房买卖登记面积 2,080.44 万平方米，比上年增长 37.5%。

2019 年，上海市按照“稳地价、稳房价、稳预期”要求，保持政策连续性和稳定性，落实“一城一策”、差别调控的综合措施、完善房地产长效管理机制，楼市进一步回归理性，市场运行总体平稳。房地产市场呈现开发投资平稳增长，建设规模基本稳定，住宅销售回升的态势。

（4）武汉市房地产市场环境状况

2019 年，武汉土地供应面积 1,993 万平方米，规划建筑面积 4,387 万平方米，同比减少 5%。其中，居住类用地供应 156 宗，规划建筑面积 3,323 万平方米，占总量的 64%，较 2018 年增加 6 个百分点。土地出让建筑面积 4,387 万平方米，

出让金额 1,766 亿元。居住类楼面地价 5,845 元/平方米，同比上涨 24%，全市宅地成交溢价率由 2018 年 3.74%提高至 11.7%。住房供应 22.22 万套，面积 2,636 万平方米；住房成交 20.91 万套、2,346 万平方米，同比分别增长 25%和 29%。

2019 年，武汉房地产市场成交量连续 9 年位居全国三甲，土地市场再创新高，住房市场量价齐升，成为全国主流房企战略布局重镇；武汉市结合市场发展实际，进一步细化监管措施，从限价政策优化、预售资金监管、存量房交易、公积金新政等方面，确保市场稳定健康发展。特别是，作为全国 21 个“一城一策”试点城市，武汉已经完成了相关实施方案，并获国务院批复，从第四季度开始，全面落实政策实施与考核工作，武汉市场稳中有升。

（5）南京房地产市场环境状况

2019 年，南京共计成交经营性用地建筑面积 1,737.16 万平方米，环比增长 33.3%，总成交金额 1,642.78 亿元，环比增长 81.5%，楼面价 9,475 元/平方米，平均溢价率为 16%。全市 2019 年商品住宅供应 1,046.18 万平方米，总成交量 944.48 万平方米，库存面积 467.62 万平方米。商品住宅（普通住宅+别墅）年度成交均价为 24,790 元/平方米，环比上涨 3.74%。

2019 年南京坚持房地产市场调控政策，在房住不炒主基调下，主城限购持续保持收紧，郊县购房准入有所松动，局部地区限价有所松动，人才政策持续加码，整体实现了稳地价、稳房价、稳预期的目标，房地产市场基本实现稳中微调。

（6）杭州市房地产市场环境状况

2019 年，杭州市实现地区生产总值 15,373 亿元，比上年增长 6.8%。全年固定资产投资比上年增长 11.6%，其中，房地产开发投资比上年增长 10.7%；全年房地产开发施工面积 11,996 万平方米，比上年增长 2.1%，其中住宅开发施工面积 6,263 万平方米，比上年增长 1.7%；全年房地产新开工面积 2,435 万平方米，比上年降低 10.1%，其中住宅新开工面积 1,347 万平方米，比上年下降 15.3%；全年房地产竣工面积 1,728 万平方米，比上年增长 5.5%，其中住宅开发竣工面积 964 万平方米，比上年增长 14.5%；全年商品房销售面积 1,514 万平方米，比上

年下降 9.7%，其中住宅销售面积 1,284 万平方米，比上年下降 3.4%；全年商品房销售额 3,924 亿元，比上年下降 2.1%，其中住宅销售额 3,406 亿元，比上年增长 5.2%；全年新建商品房可售面积 1,501 万平方米，比上年增长 11.2%，其中新建住宅商品房 651 万平方米，比上年增长 16.9%。

2019 年，在房住不炒的调控主基调下，杭州房地产市场政策环境依旧趋紧，杭州也首次出台了土地双限新政。在政策环境趋紧的情况下，杭州房地产市场依然保持着平稳态势。

（7）苏州市房地产市场环境状况

2019 年，苏州市全年实现地区生产总值 19,235.80 亿元，比上年增长 5.6%；全年固定资产投资比上年增长 8.3%。其中，房地产开发投资比去年增长 5%。全年房屋施工面积 12,148.01 万平方米，比上年增长 4.2%，其中住宅施工面积 9,013.14 万平方米，比上年增长 8.1%。全年房屋新开工面积 2,761.18 万平方米，比上年下降 1.4%，其中住宅新开工面积 2,050.15 万平方米，比上年下降 1%；全年房屋竣工面积 1,283.75 万平方米，比上年下降 14.8%，其中住宅竣工面积 1,002.31 万平方米，比去年下降 0.5%；全年商品房销售面积 2,178.22 万平方米，比上年增长 9.2%，其中住宅 1,983.56 万平方米，比上年增长 10.9%。

2019 年，因“因城施策”战略的影响以及经济的回暖，苏州的新房市场依旧热度较高，但在国家对于房地产行业的调控下，苏州房地产市场整体处于平稳状态。

（8）沈阳市房地产市场环境状况

2019 年，沈阳市实现地区生产总值 6,470.3 亿元，比上年增长 4.2%。全年固定资产投资比上年增长 13.2%。其中，全年房地产开发投资 1,174.8 亿元，比上年增长 17.9%，其中住宅投资 956.2 亿元，比上年增长 23.4%。全年房屋施工面积 6,626.6 万平方米，比上年增长 1.5%，其中住宅施工面积 4,761.8 万平方米，比上年增长 1.7%；全年房屋竣工面积 666.4 万平方米，比上年增长 0.9%，其中住宅竣工面积 533.5 万平方米，比上年增长 7.6%。全年商品房销售面积 1,453.5 万平方米，比上年增长 7.3%，其中住宅销售面积 1,361.1 万平方米，比上年增长

13.2%；全年商品房销售额 1,481.5 亿元，比上年增长 23.0%，其中住宅销售额 1,395.3 亿元，比上年增长 33.7%。

2019 年，即使面临着土地“限地价、竞租赁”、新房供需失衡的局面，沈阳房地产市场仍然实现销售面积、销售均价的历史高值，并在逐渐收紧的房地产行业调控政策下保持着稳步上升的态势。

（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，2017-2019 年公司签约销售金额分别为 310.17 亿元、582.00 亿元和 922.73 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，2019 年公司在“2019 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 12 月末，发行人拥有土地储备计容面积（合并口径）697.48 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

2019 年金融政策整体总量宽松，但居民房贷、企业融资前松后紧，5 月份以来房企融资环境持续收紧，重点涉及信托、外债、开发贷等多领域。央行调整房贷利率定价机制，定价方式调整为“LPR 加基点”。2019 年房地产市场在下行压力中韧性前行，虽部分城市购房需求尚未充实，但在核心城市新房销售稳定、三四线城市体量犹存的支撑下，整体行业规模仍较 2018 年微增；在土地购置面积增速持续回升下，房企开发投资额增速维持两位数高增速，并具有一定韧性。然而新开工面积增速保持低位，办公类库存不降反升，这一系列现象都表示着市场依旧面临下行压力。

2020 年是全面建成小康社会的决胜之年和“十三五”规划收官之年，是实现第一个百年奋斗目标、为“十四五”发展和实现第二个百年奋斗目标打好基础的关键之年。2020 年，中央将继续控金融防风险，房地产行业仍是去杠杆最重要的领域。房企整体融资环境依旧偏紧；而在 LPR 利率中枢下移的作用下，房贷利率将稳中有降。地方调控“外松内紧”，稳定仍是下一阶段房地产调控政策主基调，人才新政将继续发力，“四限”调控局部放松，但整体政策环境将持续偏紧。展望未来，房地产市场还是要继续坚持“房住不炒”的总的政策基调，严防信贷资金违规进入楼市，有效遏制房地产金融化、泡沫化。

2020 年，在“房住不炒，稳字当头”的主基调还下，一是居民购房行为将逐步趋于理性，全年销售面积有望小幅微降，基于房价上涨，预期销售金额有增无减；二是房地产开发投资额保持稳中微降的趋势，施工、竣工加速将为其提供稳固支撑；三是地方积极贯彻“因城施政，有松有放”，还有部分二三线城市的“抢人大战”如火如荼。基于此，2020 年整体的成交规模有望与今年持平或小幅微增。

此外，受新冠肺炎疫情的影响，我国短期经济下行压力加剧，国内需求消费疲软，餐饮、旅游、交通等行业受到较大冲击，制造业、基建等投资也受到明显抑制，房地产行业目前也面临较大挑战。短期内，房地产企业销售、开工受到冲击，资金端压力亦逐步加大，存在短期销售回款放缓及现金流压力加大、开工停

滞导致未来供货不足的风险；但线下售楼的暂停催生多元化营销手段，具备资金、品牌优势的优质房地产企业相对抗风险能力更强，将进一步巩固公司行业地位。同时，因城施策的政策指导下，地方政策微调频频，行业融资利率持续下行，为行业发展提供助力。中期，随着政策微调、货币端发力，房地产市场有望逐步稳定。

发行人的总体发展战略如下：

（1）积极实施精品战略升级，以“关注每一位居者健康生活诉求”为设计理念，围绕“做优城市产业集群”，践行“科技+”战略，全力推进“优+”生活体系建设，多维度探索建筑与居住者健康之间的关系，致力打造健康、宜居住所，从规划、建筑与室内、给排水、通风空调、景观、智能化、运营管理等方面进行提升，完善华发健康人居标准，全方位守护居住者健康。此外，公司持续增强研发能力和创新水平，在助力住宅及创新人居建设的同时，积极探索具有前瞻性的创新业态，推动产品品质及竞争力不断提升。

（2）区域拓展上，扎根珠海，确保珠海的龙头地位；加大对北京、上海、广州、深圳、武汉、南京、杭州、成都、苏州、郑州、大连等地的投资布局，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进行区域布局；项目拓展以核心城市、核心地段的城区盘为主；拓展方式多元化，除公开市场竞买外，强化合作开发、项目并购、城市更新等多种方式。

（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）稳步推进以住宅开发为主业，商业地产、长租住房、建筑产业化和住宅配套产业同步前行的“1+3”业务发展格局，推动业务发展转型升级。

（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	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 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	2,217,070.54	96.96	3,173,483.42	95.73	2,266,107.94	95.62	1,900,773.95	95.44
其 他 业 务 收入	69,535.60	3.04	141,384.89	4.27	103,784.80	4.38	90,907.45	4.56
合计	2,286,606.14	100.00	3,314,868.31	100.00	2,369,892.74	100.00	1,991,681.39	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，2017-2019 年及 2020 年 1-6 月营业收入分别为 1,991,681.39 万元、2,369,892.74 万元、3,314,868.31 万元和 2,286,606.14 万元，净利润分别为 177,764.50 万元、240,179.18 万元、331,627.61 万元和 214,000.62 亿元万元，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。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 年公司土地购置面积为 165.14 万平方米，对应建筑面积 348.62 万平方米，购地支出为 246.58 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：

2017-2019 年及 2020 年 1-6 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	用途	购地支出
2017 年度/年末	119.98	274.79	房地产开发	230.57
2018 年度/年末	149.17	249.29	房地产开发	269.11
2019 年度/年末	165.14	348.62	房地产开发	246.58
2020 年 1-6 月/6 月末	93.11	200.65	房地产开发	182.12

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。

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铨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。

2019年12月10日，上海铂铷房地产开发有限公司经公开竞投获得松江区泗泾镇SJSB0003单元17-01号地块（地块公告号：201918301）的国有建设用地使用权：地块面积为85,714.5 m²，容积率1.5，规划用途为普通商品房，成交总价为人民币270,001万元，溢价率为0%。

2020年4月29日，南京铂得房地产开发有限公司经公开竞投获得秦淮区光华路以南、友谊河路以东地块(地块编号：NO.2020G05)的国有建设用地使用权：地块面积为92,687.54 m²，容积率1.0-2.5，规划用途为商住混合用地，成交总价为人民币69.1亿元，溢价率为5.82%。

2020年6月10日，珠海华欣投资发展有限公司经公开竞投获得保税区南湾大道南侧、宝通路东侧地块(宗地编号：珠横国土储2020-02号)的国有建设用地使用权：地块面积为81,383.15 m²，计容积率总建筑面积不超过190,193.94 m²(含)，规划用途为二类居住用地、商业及上盖住宅（商务公寓）用地、幼托用地、公园绿地、道路用地，成交总价为人民币23.02亿元，溢价率为0%。

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。

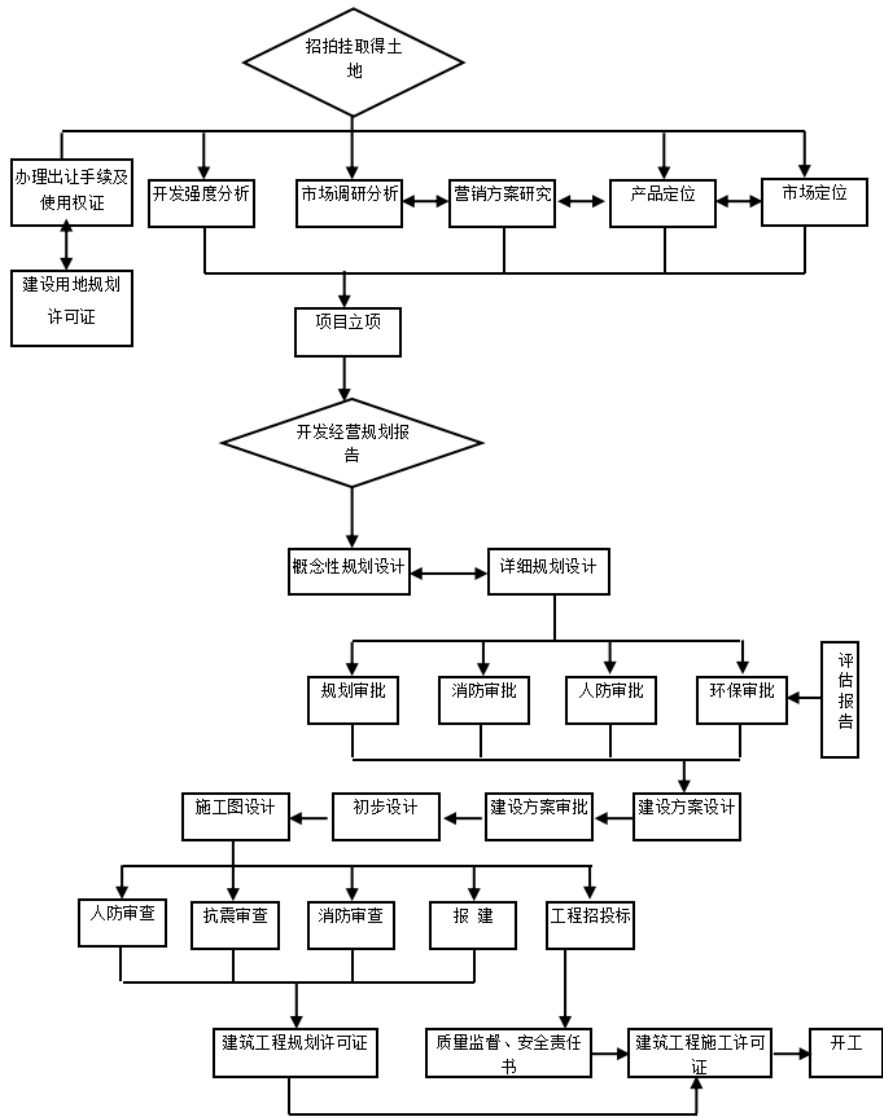
（3）房地产项目开发流程





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	2017年	2018年	2019年	2020年1-6月
新开工项目数量	15	28	33	16
新开工面积	220.47	513.64	650.61	246.13
竣工面积	215.28	178.57	279.96	171.27
在建项目数量	32	55	69	84
期末在建面积	715.35	1,004.23	1,367.02	1,440.76

2020 年 1-6 月，发行人新开工面积 246.13 万平方米，发行人在建面积为 1,440.76 万平方米，竣工面积 171.27 万平方米；2019 年度，发行人新开工面积 650.61 万平方米，同比增长 26.67%；竣工面积 279.96 万平方米。截至 2019 末，在建面积 1,367.02 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 2020 年 1-6 月实现签约销售面积 176.40 万平方米，实

现签约销售金额 440.70 亿元；2019 年实现签约销售面积 395.91 万平方米，实现签约销售金额 922.73 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，2019 年销售均价为 2.33 万元/平方米，较 2018 年下降 21.96%。2020 年 1-6 月销售均价为 2.49 万元/平方米，具体情况如下表所示：

2017-2019 年及 2020 年 1-6 月发行人房地产销售情况

项目	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
签约销售面积（万平方米）	176.40	395.91	194.87	133.76
签约销售金额（亿元）	440.70	922.73	582.01	310.17
签约销售均价（万元/平方米）	2.49	2.33	2.99	2.32
结转收入面积（万平方米）	120.19	115.44	108.94	115.26
结转收入（亿元）	228.66	317.35	226.60	190.08

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

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
2020年1-6月	2,217,070.54	1,652,107.68	564,962.86	25.48%
2019年度	3,173,483.42	2,211,644.03	961,839.40	30.31%
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%
项目	其他业务收入	其他业务成本	毛利金额	毛利率
2020年1-6月	69,535.60	55,260.40	14,275.20	20.53%
2019年度	141,384.89	121,483.75	19,901.13	14.08%
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%

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	2020年1-6月	1,061,844.29	684,438.21	377,406.09	35.54%
	2019年	1,398,458.13	932,963.09	465,495.04	33.29%
	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%
华东区域	2020年1-6月	751,020.27	671,621.19	79,399.07	10.57%
	2019年	655,561.29	530,092.59	125,468.71	19.14%
	2018年	664,332.38	521,178.11	143,154.27	21.55%
	2017年	-	-	-	-
北方区域	2020年1-6月	283,846.73	205,791.53	78,055.19	27.50%
	2019年	26,397.73	23,522.44	2,875.30	10.89%
	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%
山东区域	2020年1-6月	4,270.30	768.01	3,502.29	82.02%
	2019年	224,905.07	104,862.61	120,042.46	53.37%
	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%
华中区域	2020年1-6月	116,088.96	89,488.74	26,600.22	22.91%
	2019年	868,161.20	620,203.31	247,957.89	28.56%
	2018年	162,354.78	132,442.93	29,911.85	27.67%
	2017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。2017-2019年度发行人前五名客户销售金额及占比情况如下：

单位：万元

项目	前五名客户销售金额	占主营业务收入的比例	前五名客户销售额中关联方销售额	占营业收入的比例
2019年度	13,475.00	0.42%	-	-
2018年度	8,560.68	0.38%	-	-
2017年度	7,250.06	0.38%	-	-

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。2017-2019 年度发行人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	占主营业务成 本的比例	前五名供应商采 购金额中关联方 采购金额	占主营业务成 本的比例
2019 年度	383,753.29	17.35%	-	-
2018 年度	197,866.62	15.01%	-	-
2017 年度	163,206.49	19.06%	-	-

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。

2017-2019 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	2019年		2018年		2017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	44,298.77	36,732.14	31,235.58	22,475.24	26,705.24	15,400.19
零售业务	12,917.93	12,123.24	15,419.76	17,139.32	12,427.91	12,986.11
房产二手代理	8,249.89	7,014.50	3,168.03	5,686.74	3,170.65	5,556.41
装饰园林工程管理	47,708.86	37,032.98	20,258.64	18,573.23	20,176.22	18,140.74
会所	1,782.56	2,754.92	1,903.50	3,007.42	2,229.75	3,823.90
设计	2,144.31	1,622.85	3,951.69	903.76	1,510.56	354.64
教育	11,171.99	13,422.51	9,481.72	9,595.64	989.61	1,450.01
文传	5,806.08	5,076.28	6,745.41	5,912.13	9,365.73	7,923.28
其他	7,304.52	5,704.32	11,620.47	7,495.60	14,331.78	7,752.77
合计	141,384.89	121,483.75	103,784.80	90,789.08	90,907.45	73,388.05

近三年及一期发行人其他业务收入占比分别为4.56%、4.38%、4.27%和3.04%，呈逐年下降态势。

5、发行人拥有的主要资质

截至募集说明书摘要出具日，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	2019.12.18	2023.3.18	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（尚在办理延期）	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
13	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（尚在办理延期）	三级
14	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
15	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
16	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（尚在办理延期）	暂定
17	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
18	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
19	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
20	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
21	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	2021.1.22	暂定
22	珠海海海置业有限公司	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（尚在办理延期）	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
23	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
24	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
25	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
26	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（尚在办理延期）	三级
27	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（尚在办理延期）	暂定
28	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）
29	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）
30	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	2020.12.31	暂定
31	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
32	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

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
33	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
34	南京华帛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
35	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
36	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	2019.12.24	2021.1.13	暂定（按二级标准开发）
37	武汉华铎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	2021.1.9	暂定
38	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	2021.1.24	暂定
39	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
40	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（尚在办理延期）	暂定
41	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（尚在办理延期）	暂定
42	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（尚在办理延期）	暂定
43	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

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
44	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
45	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
46	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	四级
47	珠海市海润房地产开发有限公司	0300030	珠海市住房和城乡建设局	2019.8.5	2022.8.4	四级
48	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）
49	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
50	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
51	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
52	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
53	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

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
54	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
55	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（尚在办理延期）	暂定
56	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	2021.1.13	暂定
57	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
58	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
59	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（尚在办理延期）	暂定
60	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
61	广州华耀房地产开发有限公司	ZCQ15100058	广州市增城区住房和城乡建设局	2019.2.13	2020.2.12（尚在办理延期）	暂定
62	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（尚在办理延期）	暂定
63	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	2021.1.22	暂定
64	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

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	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
66	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
67	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
68	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
69	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
70	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
71	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
72	重庆华显房地产开发有限公司	05010213	重庆市住房和城乡建设委员会	2020.1.21	2021.1.19	暂定
73	郑州华瀚房地产开发有限公司	410166565	郑州市住房保障和房地管理局	2020.1.8	2022.1.8	暂定
74	上海铎淞铭宏房地产开发有限公司	沪房管（松江）第 0000605 号	上海市住房和城乡建设管理委员会	2020.3.23	2021.3.23	暂定
75	上海华憬丹枫房地产开发有限公司	沪房管（松江）第 0000604 号	上海市住房和城乡建设管理委员会	2020.3.20	2021.3.20	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
76	烟台华发置业有限公司	0561513	烟台市行政审批服务局	2020.7.9	2021.7.8	暂定
77	中山市华庚置业有限公司	粤房开证字第 1100022	中山市住房和城乡建设局	2020.2.27	2021.2.27	暂定
78	常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	苏州 KF15383	江苏省住房和城乡建设局	2020.2.18	2021.2.17	暂定
79	绍兴铎越置业有限公司	绍越房开字第 11002 号	绍兴市越城区建设和交通运输局	2020.5.26	2021.5.31	暂定
80	江门市合睿房地产开发有限公司	粤（江）房开证字第 1270013 号	江门市江海区住房和城乡建设局	2019.2.26	2021.2.26	暂定
81	苏州华恒商用置业有限公司	苏州 KF15488	苏州 KF15383	2020.6.23	2021.6.22	暂定
82	惠州和汇置业有限公司	粤（惠）房开证字第 5000501 号	惠州市住房和城乡建设局	2020.5.26	2021.5.26	暂定
83	大连华禄置业发展有限公司	2102842019121659289	大连市城乡建设委员会	2019.12.16	2020.12.15	暂定

6、发行人土地储备情况

截至 2020 年 6 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 45 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2020年6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

（2）在建项目

截至 2020 年 6 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	2020 年 6 月末实际 已投资额	合作开发项目 的权益占比
1	珠海	珠海海润二期 13 地块	住宅、商业、 办公	在建项目	28,074	126,333	187,148	187,148	370,076	100,105	27.50%
2	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	243,889	198,557	100.00%
3	珠海	横琴华发容闳学校	学校	在建项目	36,134	46,976	80,331	80,331	79,326	24,181	100.00%
4	珠海	横琴华发容闳高级 高中	学校	在建项目	50,870	66,131	81,346	81,346	108,787	31,520	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	2020年6 月末实际 已投资额	合作开发项目 的权益占比
5	珠海	珠海中以加速器中以产业中心	办公、商业、宿舍	在建项目	54,167	162,501	253,618	253,618	133,786	57,931	80.00%
6	珠海	珠海中以加速器中以创意中心	办公、商业、宿舍	在建项目	20,309	60,926	92,823	92,823	39,798	23,094	80.00%
7	珠海	华发绿洋湾	住宅	在建项目	56,191	168,554	237,056	237,056	338,251	467,600	100.00%
8	珠海	珠海北围 70#地块（云谷）	住宅	在建项目	15,345	46,416	67,351	68,087	148,091	109,858	100.00%
9	珠海	斗门华发又一城 C 区其他	-	在建项目	110,734	221,467	313,364	313,364	310,797	210,387	100.00%
10	珠海	斗门华发又一城 D 区其他	-	在建项目	116,679	385,546	473,731	473,731	375,265	97,826	100.00%
11	珠海	斗门华发依山郡花园三期	-	在建项目	76,861	123,724	181,984	181,984	125,634	69,088.95	100.00%
12	珠海	金湾华发国际商务中心	住宅、办公、酒店、商业	在建项目	22,665	128,137	173,703	173,703	221,842	129,517	100.00%
13	珠海	金湾华发商都中心	商业	在建项目	58,483	73,361	120,000	116,988	121,300	116,340	100.00%
14	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	104,043	93,301	100.00%
15	珠海	华发峰尚城市花园	住宅	在建项目	20,934	41,868	57,129	57,129	64,587	53,467	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	2020年6 月末实际 已投资额	合作开发项目 的权益占比
16	中山	中山华发生态庄园六期	住宅	在建项目	42,297	193,982	265,559	265,559	97,238	46,386	100.00%
17	中山	华发观山水花园(西南侧高层(B4区))	住宅	在建项目	32,040	90,658	140,949	140,949	67,494	43,028	100.00%
18	中山	华发观山水花园(幼儿园(B5区))	幼儿园	在建项目	6,174	3,997	3,997	3,997	4,766	2,994	100.00%
19	中山	中山华发广场	住宅、商业	在建项目	27,300	139,339	194,739	194,739	160,618	130,814	100.00%
20	广州	广州华发·宝岗公馆	住宅	在建项目	12,282	24,326	34,381	34,381	56,108	56,106	100.00%
21	广州	增城项目 27#地块	住宅、商业	在建项目	31,028	83,774	124,583	124,583	172,771	120,991	100.00%
22	清远	清远四季尚璟项目	住宅、商业、 幼儿园	在建项目	36,276	90,728	118,457	118,457	131,087	76,955	50.00%
23	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	246,859	203,521	100.00%
24	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	202,600	206,038	100.00%
25	江门	江门华发四季 10# 地块	住宅、商业	在建项目	61,704	148,704	148,704	193,603	176,240	105,352	100.00%
26	湛江	湛江市海东新区交 投项目 18#地块	住宅、商业	在建项目	71,934	179,835	283,397	283,397	2,390,159	93,075	50.00%
27	川渝	成都林家坡项目	住宅	在建项目	21,004	52,510	77,954	77,954	221,594	116,564	75.00%

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	2020年6 月末实际 已投资额	合作开发项目 的权益占比
28	武汉	华发外滩首府 S2 地块	住宅、商业	在建项目	21,496	74,543	122,732	122,732	599,049	689,863	100.00%
29	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			100.00%
30	武汉	武汉 004 地块(华发金茂逸墅二期)	住宅、商业	在建项目	54,528	94,442	137,044	137,044	766,641	162,587	50.00%
31	武汉	武汉 162#地块(华发四季)	住宅、商业	在建项目	53,037	185,630	258,829	258,829	250,758	200,370	100.00%
32	武汉	武汉 161 地块(武地华发时光)	住宅、商业	在建项目	40,366	196,247	198,613	198,613	215,412	123,692	50.00%
33	武汉	武汉 104#地块(华发中央公园)未来城	住宅、商业	在建项目	126,416	265,474	339,770	339,770	261,856	67,822	80.00%
34	武汉	武汉 157#地块(华发中城中央公园(南区))	住宅、商业	在建项目	55,838	111,676	154,289	154,289	404,082	159,293	50.49%
35	武汉	武汉 CBD 水利项目	商业、办公、住宅	在建项目	59,721	214,099	274,319	274,319	1,043,143	550,108	79.88%
36	武汉	武汉 007#地块(华发沁园)	住宅、学校	在建项目	8,678	34,999	47,312	47,312	45,759	23,986	100.00%
37	武汉	武汉外滩荟	住宅、商业	在建项目	20,816	34,466	48,002	48,002	197,672	229,312	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	2020年6 月末实际 已投资额	合作开发项目 的权益占比
38	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	247,934	50.49%
39	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	155,186	106,784	50.49%
40	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	156,478	81,359	50.49%
41	上海	上海静安府 09 地块（华府）	住宅、办公	在建项目	87,197	231,073	357,103	115,139	1,246,900	1,216,245	50.00%
42	上海	上海闵行七宝项目	商办	在建项目	22,234	86,713	142,166	142,166	367,900	315,672	50.00%
43	上海	上海金山项目	住宅	在建项目	104,635	146,488	230,712	230,712	282,569	142,028	51.00%
44	温州	温州·鹿城万象府	住宅	在建项目	39,027	106,593	138,452	136,821	319,982	237,413	30.00%
45	杭州	杭州庆隆地块	住宅、商业	在建项目	56,316	123,895	187,924	187,924	571,476	379,865	50.00%
46	无锡	无锡华发首府 A 地块	住宅、商业、办公	在建项目	37,994	126,136	162,000	162,000	645,530	488,161	100.00%
47	无锡	无锡华发首府 B 地块	住宅	在建项目	83,029	176,391	224,600	224,600	645,530		
48	南京	南京麒麟 G35 地块	住宅	在建项目	36,554	94,559	132,351	132,577	278,724	222,434	50.00%
49	南京	南京燕子矶 G29 地块	住宅、商业、公寓、办公、	在建项目	129,503	552,236	557,395	557,395	1,538,119	886,321	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	2020年6 月末实际 已投资额	合作开发项目 的权益占比
			酒店、购物中心								
50	苏州	苏州华发公园首府	住宅	在建项目	36,767	66,181	107,077	107,077	274,514	260,968	100.00%
51	太仓	太仓泰禾·华发广场	商业	在建项目	42,178	67,849	128,515	128,515	390,051	218,542	49.00%
52	太仓	华发·泰禾太仓院子	住宅	在建项目	99,993	124,862	245,627	245,627			49.00%
53	苏州	苏州酒厂路 45#地块	住宅	在建项目	5,156	5,672	10,042	10,042	19,639	15,529	100.00%
54	天津	天津艺英里	住宅	在建项目	41,798	82,203	102,515	102,515	174,916	103,276	34.00%
55	青岛	青岛华发四季 A 地块	住宅、商业、办公	在建项目	63,725	127,450	167,333	167,333	163,690	106,548	100.00%
56	青岛	青岛华发四季 B 地块	商业	在建项目	10,296	51,480	76,589	76,589	59,807		100.00%
57	威海	威海九龙湾住宅四期	住宅、商业	在建项目	88,831	181,928	240,748	240,748	173,623	61,584	100.00%
58	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	167,417	89,686	100.00%
59	威海	荣成樱花湖一期	住宅、商业公寓	在建项目	110,964	149,802	193,257	193,257	204,580	101,646	65.00%
60	威海	荣成樱花湖二期	住宅	在建项目	54,685	78,393	121,372	121,372	92,679	42,054	65.00%

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	2020年6 月末实际 已投资额	合作开发项目 的权益占比
61	沈阳	沈阳全运首府 8#地块（德仁里）	住宅、商业	在建项目	73,174	182,892	248,964	248,964	141,300	73,883	100.00%
62	沈阳	沈阳全运首府 9#地块（行知坊）	住宅、商业	在建项目	86,691	216,728	294,243	294,243	212,606	59,405	100.00%
63	沈阳	沈阳全运首府 10#地块（厚和轩）	住宅、商业	在建项目	75,563	188,907	263,305	263,305	187,939	49,645	100.00%
64	大连	大连观贤别墅	住宅	在建项目	126,154	189,000	189,000	189,000	461,264	417,040	50.00%
65	大连	大连华发花间月	住宅	在建项目	75,777	121,244	147,097	146,315	83,281	52,673	100.00%
66	包头	包头华发新城三期	商住	在建项目	12,053	100,356	122,782	122,782	87,481	54,479	100.00%
67	北京	北京华发中央公园	住宅、商业、 储藏间	在建项目	60,622	152,706 m²不加 幼儿园、4,867 m²加上幼儿园	248,514	248,514	407,210	317,575	100.00%
68	天津	天津华发未来荟项目（2018-5 号地块）	住宅、商业	在建项目	38,396	57,593	79,250	79,250	80,505	39,996	100.00%
69	天津	天津景泰华府（2019-2 号地块）	住宅、商业	在建项目	45,463	68,194	94,171	94,171	94,682	41,207	49.67%

（3）新开工项目

发行人2019年主要新开工项目情况表

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
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
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
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
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
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
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
7	佛山	佛山亲仁路	商住	新开工	26,909	107,635	144,927	144,927	0	198,400
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
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
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
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
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
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
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
15	上海	七宝项目	商办	新开工	22,234	86,713	142,166	142,166	0	342,902
16	嘉兴	嘉兴鹭栖湖	住宅	新开工	95,565	124,234	199,144	199,144	0	218,189
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
18	天津	李七庄项目	住宅	新开工	41,798	82,203	102,515	102,515	0	125,439
19	苏州	酒厂路	住宅	新开工	5,156	5,672	9,718	9,718	0	21,357

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
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
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
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
23	威海	荣成樱花湖	住宅	新开工	110,964	149,802	193,257	193,257	0	168,606
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
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
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
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
28	包头	华发新天地	商住	新开工	12,053	100,356	122,782	122,782	0	63,093

2020 年 1-6 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	2020年1-6月实际投资额	合作开发项目的权益占比
1	珠海	北围 25T 地块	住宅	新开工项目	14,861	59,445	89,168	89,168	153,320	95,799	100.00%
2	珠海	富山工业园起步区珠峰大道北地块	住宅、商业	新开工项目	73,622	184,055	247,284	247,284	324,345	85,064	100.00%
3	中山	中山华发首府（石岐 079 地块）	住宅	新开工项目	18,997	58,891	80,643	80,643	117,853	63,104	100.00%
4	江门	江门华发四季 11#地块	住宅、商业	新开工项目	60,206	169,481	217,731	217,731	199,622	95,661	100.00%
5	江门	江门蓬江区项目 13#地块	住宅、商业	新开工项目	27,848	76,890	107,667	107,667	116,472	55,940	100.00%
6	汕尾	汕尾陆河项目地块一	住宅	新开工项目	11,219	2,644	2,644	2,644	91,357	22,144	90.00%
7	汕尾	汕尾陆河项目地块二	商业	新开工项目	10,827	13,748	19,502	19,502			90.00%
8	武汉	武汉黄家湖项目 B6 地块	住宅、商业	新开工项目	13,837	46,888	65,401	65,401	444,915	253,098	50.00%
9	上海	上海松江中山街道	住宅	新开工项目	30,283	48,452	75,204	75,204	179,459	106,362	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	2020年1-6月实际投资额	合作开发项目的权益占比
10	上海	上海松江泗泾17-01	住宅	新开工项目	85,715	128,572	193,202	193,202	490,330	288,083	100.00%
11	杭州	杭州萧山项目	住宅、商业	新开工项目	51,822	129,555	199,929	199,929	437,486	303,743	49.60%
12	常熟	常熟项目1号地	住宅	新开工项目	46,724	93,448	140,542	140,542	446,246	174,411	98.90%
13	苏州	苏州科技城天佑路项目A地块	住宅	新开工项目	62,078	124,157	172,498	172,498	771,211	367,012	38.00%
14	威海	威海九龙湾CBD	商业	新开工项目	84,081	200,931	306,302	306,302	444,825	52,026	100.00%
15	沈阳	长白岛经济区中东港项目和平首府	住宅、商业	新开工项目	188,074	451,377	622,671	401,560	800,723	323,921	48.58%
16	大连	大连华发山庄（湾山项目）	住宅、商业	新开工项目	100,512	100,583	142,015	142,015	146,222	58,264	54.48%

（4）2020年初至2020年6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 20200630 年末累计已投资额	土地成交时间
1	华东区域	绍兴	绍兴镜湖新区湖东 1 号地	191,268	550,852	是	191,268	100	263,000	2,238,017	668,176	2019-12-31
2	华东区域	绍兴	绍兴镜湖新区项目 2-1	31,134	90,288	是	31,134	100	385,400			2019-12-31
3	华东区域	绍兴	绍兴镜湖新区项目 2-3	35,092	94,749	是	35,092	100				
4	华东区域	绍兴	绍兴镜湖新区项目 2-5	58,838	170,630	是	58,838	100				
5	华东区域	绍兴	绍兴镜湖新区项目 2-6	74,262	217,589	是	74,262	100				
6	华东区域	绍兴	绍兴镜湖新区 3 号地	22,371	85,010	是	22,371	100	16,550		2019-12-31	
7	珠海区域	珠海	金湾航空新城 L11、L12 地块	94,184	224,811	是	94,184	50	184,000	560,620	94,760.00	2020-1-5
8	华东区域	苏州	苏州科技城天佑路项目 B 地块	47,423	94,845	是	47,423	38	358,566	771,221	363,692	2020-3-25
9	华东区域	苏州	苏州科技城天佑路项目 C 地块	41,569	70,668	是	41,569	38				2020-3-25
10	华东区域	南京	南京市秦淮区光华路以南地块（NO.2020G05）	92,688	231,720	是	92,688	55	29,820	1,056,450	345,500	2020-4-29

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 2020年6月30 年末累计已投资额	土地成交时间
11	珠海区域	珠海	珠横国土储 2020-02 地块 保税区二期，南湾大道南侧、宝通路东侧	81,383	190,194	是	81,383	40	230,213	521,291	46,050	2020-6-10
12	华南区域	广州	广州番禺区汉溪大道北侧 长隆地块	60,426	256,886	是	60,426	51	749,190	1,348,767	245,957	2020-06-17
13	华北区域	大连	大连华发山庄（湾山项目）	100,512	100,583	是	100,512	54	15,765	146,222	58,264	2020

（5）土储明细

截至 2020 年 6 月末，公司共拥有 44 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）	目前楼面价（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	59,379.59	200,797.82	是	59,379.59	27.5	119,600.00	21,658.00	85,021.93	预计 2020 年 9 月开发

珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行2020年公司债券（第二期）募集说明书摘要

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)	目前楼面价(元/平方米)	截至账面价值(万元)	开发计划
2	珠海	珠海保税区研发中心	13,605.96	121,093.04	否	-	100	38,499.92	3,200.00	39,682.99	预计 2020 年 9 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	\	9,681.63	预计 2020 年 9 月开发
4	珠海	斗门华发又一城	15,634.36	31,262.04	否	-	100	\	\	4,237.90	预计 2021 年 10 月份开发
5	珠海	斗门华发水郡花园	102,457.26	42,782.72	否	-	100	\	\	107,280.77	预计 2020 年 12 月开发
6	珠海	珠横国土储 2020-02 地块保税二期，南湾大道南侧、宝通路东侧	81,383.15	190,193.94	是	81,383.15	40	230,212.76	12,104.11	46,050.00	预计 2020 年 10 月开发
7	珠海	金湾航空新城 L11、L12 地块	94,184.01	224,811.48	是	94,184.01	50	184,000.00	8,185.00	94,760.00	预计 2020 年 10 月开发
8	中山	中山华发生态庄园七、八期	119,645.51	30,363.34	否	-	100	43,955.00	7,000.00	7,327.40	待定
9	中山	中山华发观山水花园 A3 区	153,535.41	304,442.74	否	-	100	108,295.00	6,000.00	39,822.65	待定

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)	目前楼面价(元/平方米)	截至账面价值(万元)	开发计划
10	广州	广州番禺区汉溪大道北侧长隆地块	60,426.00	256,886.00	是	60,426.00	51	749,190.00	\	245,957.00	待定
11	湛江	湛江市海东新区交投项目(20#地块)	373,126.00	975,330.00	是	373,126.00	50	256,612.17	2,755.00	33,391.25	待定
12	湛江	湛江市海东新区交投项目(488#地块)								54,108.91	待定
13	湛江	湛江市海东新区交投项目(501#地块)								24,378.27	待定
14	湛江	湛江市海东新区交投项目(590#地块)								69,934.25	待定
15	汕尾	汕尾陆河项目(地块三-五)	58,105.20	79,966.00	是	58,105.20	99	19,877.00	534.43	6,266.26	待定

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)	目前楼面价(元/平方米)	截至账面价值(万元)	开发计划
16	武汉	武汉 157#地块（华发中城中央公园（南区））	121,424.16	242,847.48	是	121,424.16	51	127,440.00	3594.69	132,624.80	待定
17	武汉	武汉 CBD 水利项目	33,064.23	114,501.14	-	-	-	447,500.00	\	465,870.58	待定
18	武汉	武汉 CBD 妙墩地块	15,104.00	89,100.00	是	15,104.00	80	80,500.00	5,469.00	80,512.76	待定
19	武汉	武汉外滩荟	44,364.09	87,053.10	否	-	100	158,000.00	18,011.01	164,947.07	待定
20	武汉	武汉 004 地块（华发金茂逸墅）	45,589.15	141,407.95	是	45,589.15	50	96,400.00	3,160.00	105,359.33	预计 2020 年 9 月开发
21	武汉	武汉市江夏区黄家湖 P（2019）038 号地块	208,878.00	324,612.00	是	208,878.00	50	210,500.00	6,617.00	210,500.00	预计 2020 年 10 月开发
22	鄂州	鄂州梧桐湖地块 7#地	252,349.00	378,523.00	是	252,349.00	30.	251,125.23	2,700.00	32,432.81	预计 2020 年 11 月开发

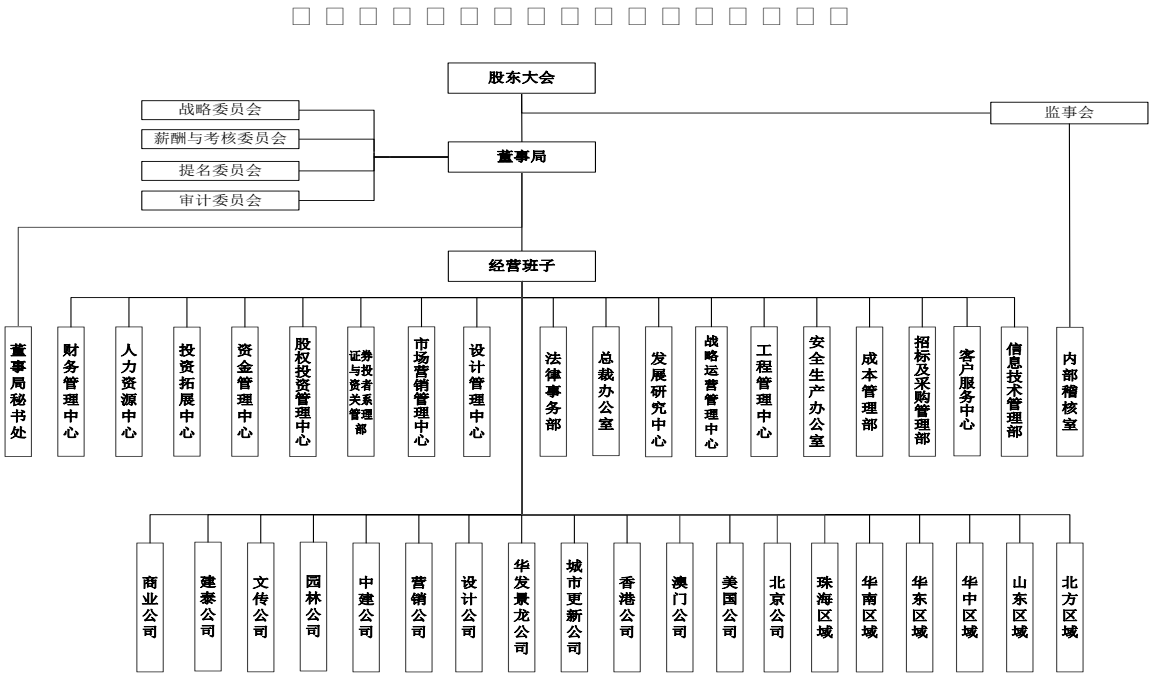
序号	持有待开发土地的区域	项目名称	持有待开发土地的面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的土地面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)	土地出让金额(万元)	目前楼面价(元/平方米)	截至账面价值(万元)	开发计划
23	鄂州	鄂州梧桐湖地块 8#地	138,141.00	207,211.50	是	138,141.00	30		2,700.00	14,671.83	预计 2020 年 11 月开发
24	鄂州	鄂州梧桐湖地块 6#地	79,555.83	159,111.66	是	79,555.83	30		2,700.00	11,561.36	待定
25	鄂州	鄂州梧桐湖地块 5#、9-10#、12#地	413,866.97	1,054,696.84	是	413,866.97	30		2,700.00	55,900.23	待定
26	郑州	郑州市经开区 80 号地	77,168.00	192,919.00	否	-	100	147,604.00	8,804.00	153,508.16	预计 2020 年 7 月开发
27	绍兴	绍兴镜湖新区湖东 1 号地	191,268.00	550,851.84	是	191,268.00	100	263,000.00	4,774.42	668,176.20	预计 2020 年 7 月开发
28	绍兴	绍兴镜湖新区项目 2-1	31,133.90	90,288.31	是	31,133.90	100	385,400.00	6,713.60		预计 2020 年 7 月开发
29	绍兴	绍兴镜湖新区项目 2-3	35,092.10	94,748.67	是	35,092.10	100		6,713.60		预计 2020 年 7 月开发
30	绍兴	绍兴镜湖新区项目 2-5	58,837.80	170,629.62	是	58,837.80	100		6,713.60		预计 2020 年 7 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)	目前楼面价(元/平方米)	截至账面价值(万元)	开发计划
31	绍兴	绍兴镜湖新区项目 2-6	74,262.30	217,588.54	是	74,262.30	100		6,713.60		预计 2020 年 7 月开发
32	绍兴	绍兴镜湖新区 3 号地	22,371.00	85,009.80	是	22,371.00	100	16,550.00	1,946.83		预计 2020 年 7 月开发
33	常熟	常熟项目 4 号地	34,035.00	85,087.50	是	34,035.00	99	164,235.00	8,320.85	169,261.41	预计 2020 年 8 月开发
34	常熟	常熟项目 6 号地	28,501.00	45,601.60	是	28,501.00	99		995.58		预计 2020 年 12 月开发
35	常熟	常熟项目 8 号地	28,632.00	48,674.40	是	28,632.00	99		993.34		预计 2020 年 8 月开发
36	苏州	苏州科技城天佑路项目 B 地块	47,422.60	94,845.20	是	47,422.60	38	358,566.00	771,221	363,692.10	预计 2020 年 12 月开发
37	苏州	苏州科技城天佑路项目 C 地块	41,569.30	70,667.81	是	41,569.30	38				预计 2020 年 10 月开发
38	南京	南京燕子矶 G29C 地块	41,548.24	263,456.39	是	41,548.24	50	720,000.00	14,037.00	742,099.06	预计 2020 年 8 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)	目前楼面价(元/平方米)	截至账面价值(万元)	开发计划
39	南京	南京市秦淮区 光华路以南地块 (NO.2020G05)	92,688.00	231,720.00	是	92,688.00	55	691,000.00	29,820.47	345,500.00	待定
40	威海	威海九龙湾万豪酒店	71,861.00	38,087.00	否	-	100	-	6,600.00	26,792.43	待定
41	烟台	烟台市福山区 派出所南(烟J (2019) 4008 号)地块	46,800.00	102,960.00	否	-	100	15,190.00	1,475.00	15,811.44	待定
42	沈阳	沈阳华发新城 项目 1#地块	43,369.86	108,424.65	否	-	100	13,986.78	5,100.00	15,189.20	预计 2022 年 4 月开发
43	大连	大连塔河湾地 块	200,000.00	240,000.00	是	200,000.00	100	84,920.00	\	84,994.12	待定
44	重庆	重庆南岸区弹 子石东侧地块	60,113.00	96,845.00	否	-	100	97,500.00	10,067.63	100,425.00	预计 2020 年 8 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。截至本募集说明书摘要签署之日，公司组织结构如图所示：



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，银行账户号为 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。

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 2017 年度、2018 年度、2019 年度的经审计的财务状况、经营成果和现金流量，以及 2020 年 1-6 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

本募集说明书摘要引用的财务数据来自于发行人 2017-2019 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 2020 年 1-6 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 2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-6 月财务报表根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）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。大华对发行人 2018 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[2019]005876 号标准无保留意见审计报告。对 2019 年母公司财务报表及合并财务报表出具大华审字[2020]004327 号标准无保留意见审计报告。另外，发行人 2020 年 1-6 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），以及本募集说明书摘要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，本募集说明书摘要财务数据均来源于公司 2017 年、2018 年和 2019 年年度经审计财务报告和 2020 年 1-6 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 2017 年度、2018 年度和 2019 年度报告和 2020 年 1-6 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 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 6 月 30 日的合并资产负债表如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	3,169,804.60	2,608,041.66	1,913,875.74	1,119,343.30
交易性金融资产	21,039.08	21,096.44	-	-
应收票据及应收账款	5,871.34	3,512.93	1,518.76	1,205.71
预付款项	909,426.15	604,012.03	496,221.09	552,005.58
其他应收款	464,730.13	335,820.58	332,584.63	78,394.10
存货	17,697,100.48	15,904,547.49	12,841,645.86	10,240,742.37
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	2,346,958.44	2,113,924.07	1,364,774.25	947,209.05
流动资产合计	24,647,424.23	21,593,286.77	16,950,620.32	12,938,900.11
非流动资产：	-	-	-	
可供出售金融资产	-	-	69,758.11	73,003.17
长期股权投资	865,138.39	832,487.33	645,635.79	471,724.87
其他权益工具投资	10.00	10.00	-	-
其他非流动金融资产	60,143.56	54,683.98	-	-
投资性房地产	489,132.06	489,132.06	237,655.08	236,815.98
固定资产	77,936.73	79,562.32	69,630.60	61,580.60
在建工程	21,319.23	7,658.42	853.56	-

项目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
无形资产	16,882.76	20,530.49	13,720.76	11,951.69
长期待摊费用	33,901.42	14,897.82	14,060.79	9,167.77
递延所得税资产	329,106.10	318,207.65	218,973.83	165,121.09
其他非流动资产	600.00	600.00		
非流动资产合计	1,894,170.26	1,817,770.08	1,270,288.53	1,029,365.17
资产总计	26,541,594.49	23,411,056.85	18,220,908.85	13,968,265.28
流动负债：				
短期借款	1,246,196.98	1,230,817.81	1,265,562.62	903,618.72
应付票据及应付账款	1,496,842.46	1,033,318.77	480,150.42	369,998.48
预收款项	62,021.38	5,852,304.40	3,902,549.04	2,812,021.03
应付职工薪酬	6,474.15	9,161.58	8,050.48	2,472.41
应交税费	51,167.24	120,085.37	79,265.90	82,284.38
其他应付款	2,197,636.08	1,481,275.47	1,092,010.67	885,036.36
一年内到期的非流动负债	1,975,176.41	2,451,149.60	2,539,494.15	1,045,898.02
其他流动负债	1,865,463.98	711,298.55	595,000.00	-
流动负债合计	13,654,267.44	12,889,411.56	9,962,083.29	6,101,329.42
非流动负债：				
长期借款	6,126,299.28	4,573,523.26	3,438,656.91	4,068,553.90
应付债券	1,407,241.32	1,299,309.24	1,589,110.91	1,395,660.80
递延收益	206.33	215.33	236.20	54.00
递延所得税负债	13,477.85	12,927.86	12,431.54	11,064.88
其他非流动负债	306,200.00	306,200.00	-	-
非流动负债合计	7,853,424.78	6,192,175.69	5,040,435.56	5,475,333.58
负债合计	21,507,692.22	19,081,587.25	15,002,518.84	11,576,663.00
所有者权益(或股东权益)：		-	-	
股本	211,721.96	211,721.96	211,795.31	211,831.31
其它权益工具	787,004.72	637,429.25	309,810.00	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	787,004.72	637,429.25	309,810.00	-
资本公积	116,497.10	114,139.57	146,359.04	314,418.90
减：库存股	2,482.27	3,719.61	5,773.36	6,345.13
其它综合收益	3,059.22	8,686.73	10,776.85	13,247.72
盈余公积	106,891.85	106,891.85	87,820.54	59,773.21
未分配利润	1,051,092.28	900,562.05	726,516.09	595,342.38
归属于母公司所有者权益合计	2,273,784.84	1,975,711.79	1,487,304.47	1,188,268.39
少数股东权益	2,760,117.42	2,353,757.81	1,731,085.53	1,203,333.89
所有者权益合计	5,033,902.27	4,329,469.60	3,218,390.00	2,391,602.28
负债和所有者权益总计	26,541,594.49	23,411,056.85	18,220,908.85	13,968,265.28

2、合并利润表

发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-6 月的合并利润表如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	2,286,606.14	3,314,868.31	2,369,892.74	1,991,681.39
其中：营业收入	2,286,606.14	3,314,868.31	2,369,892.74	1,991,681.39
二、营业总成本	2,040,386.19	2,944,592.97	2,123,867.55	1,743,916.44
其中：营业成本	1,724,094.52	2,333,127.78	1,723,468.16	1,430,496.28
税金及附加	154,177.16	314,651.39	197,770.15	193,720.09
销售费用	67,456.58	132,465.90	91,592.73	53,606.55
管理费用	83,369.17	129,170.53	86,696.32	59,296.97
研发费用	140.24	8,352.36		
财务费用	11,148.52	26,825.01	23,129.35	6,834.43
加：其他收益	1,099.65	485.91	210.10	1,560.06
投资收益	32,272.47	72,098.72	62,656.79	4,154.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	26,584.35	71,291.53	60,792.83	204.95
公允价值变动收益	3,787.09	-3,933.24	839.10	760.41
资产减值损失	-	-78.81	-1,210.83	37.88
信用减值损失	-3,353.67	-3,019.24	-	-
资产处置收益	-1.82	-8.94	1.42	3.89
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	280,023.66	435,819.73	309,732.60	254,244.15
加：营业外收入	1,519.17	6,869.67	2,342.02	1,269.92
减：营业外支出	7,526.79	3,133.38	3,548.10	4,678.44
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	274,016.04	439,556.02	308,526.52	250,835.64
减：所得税费用	60,015.42	107,928.41	68,347.34	73,071.14
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	214,000.62	331,627.61	240,179.18	177,764.50
少数股东损益	67,411.03	53,158.72	11,742.80	15,726.87
归属于母公司所有者的净利润	146,589.58	278,468.89	228,436.38	162,037.63
六、其他综合收益的税后净额	-5,627.54	7,676.10	-3,159.57	-18,847.20
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-5,627.51	7,675.90	-2,470.87	-18,847.20

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
（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	-	-	-	-
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	-5,627.51	7,675.90	-2,470.87	-18,847.20
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	55.01	168.17	718.09	-542.59
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-2,433.80	-18,277.61
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	-5,682.52	-7,539.16	-755.17	-27.00
6.其他	-	-	-	-
7.投资性房地产初始公允价值变动		15,046.88	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-0.03	0.20	-688.70	-
七、综合收益总额	208,373.07	339,303.71	237,019.60	158,917.30
归属于母公司所有者的综合收益总额	140,962.07	286,144.79	225,965.51	143,190.43
归属于少数股东的综合收益总额	67,411.00	53,158.92	11,054.10	15,726.87
八、每股收益：				
（一）基本每股收益(元/股)	0.64	1.22	1.08	0.77
（二）稀释每股收益(元/股)	0.64	1.22	1.08	0.77

3、合并现金流量表

发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年度 1-6 月的合并现金流量表如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 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	2,065,334.58	5,306,033.10	3,474,560.98	2,358,551.28
收到其他与经营活动有关的现金	172,258.52	273,728.09	236,830.49	190,084.12
经营活动现金流入小计	2,241,971.58	5,587,109.99	3,711,391.48	2,548,635.39
购买商品、接受劳务支付的现金	597,094.86	1,542,673.63	1,318,253.76	854,929.95
支付给职工以及为职工支付的现金	155,522.90	227,524.66	147,879.31	100,385.64
支付的各项税费	420,518.16	715,191.80	428,460.76	306,901.32
支付其他与经营活动有关的现金	164,981.87	298,176.73	216,922.17	156,493.11
经营活动现金流出小计	1,338,117.79	2,783,566.83	2,111,516.00	1,418,710.04
经营活动产生的现金流量净额	903,853.79	2,803,543.16	1,599,875.47	1,129,925.36
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	216,342.25	473,309.48	452,279.00	9,968.48
取得投资收益收到的现金	6,057.20	86,718.15	4,718.71	865.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3.01	7.55	19.53	62.03
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,683.71	-	-	449.20
收到其他与投资活动有关的现金	472.91	6,407.19	229.35	-
投资活动现金流入小计	224,559.08	566,442.38	457,246.59	11,345.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,984,761.16	2,392,837.48	1,941,315.38	2,097,812.30
投资支付的现金	727,978.16	1,376,109.01	1,485,334.66	1,232,504.40
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	9,821.27	132,956.92	71,443.56
支付其他与投资活动有关的现金	-	430.04	565.90	230.88
投资活动现金流出小计	2,712,739.32	3,779,197.80	3,560,172.85	3,401,991.14
投资活动产生的现金流量净额	-2,488,180.25	-3,212,755.42	-3,102,926.26	-3,390,645.80
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	435,073.55	747,963.36	796,036.37	462,540.40
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	285,073.55	420,298.36	486,226.37	455,571.68
取得借款收到的现金	5,232,227.99	7,648,485.62	4,974,019.68	4,457,243.55
发行债券收到的现金	-	-	-	398,478.48
收到其他与筹资活动有关的现金	5,312.98	14,274.09	8,412.61	2,267.71
筹资活动现金流入小计	5,672,614.53	8,410,723.07	5,778,468.66	5,320,530.14
偿还债务支付的现金	3,121,384.86	6,523,402.24	2,972,900.09	3,021,173.26
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	376,797.94	746,177.09	522,655.08	497,896.21

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	33,405.00
支付其他与筹资活动有关的现金	17,453.62	63,022.29	17,050.31	6,431.00
筹资活动现金流出小计	3,515,636.42	7,332,601.62	3,512,605.48	3,525,500.47
筹资活动产生的现金流量净额	2,156,978.10	1,078,121.45	2,265,863.18	1,795,029.67
汇率变动对现金的影响	-697.79	196.98	721.11	673.32
现金及现金等价物净增加额	571,953.85	669,106.17	763,533.51	-465,017.45
期初现金及现金等价物余额	2,578,338.81	1,909,232.64	1,145,699.13	1,566,043.40
期末现金及现金等价物余额	3,150,292.66	2,578,338.81	1,909,232.64	1,101,025.95

（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 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 6 月 30 日的母公司的资产负债表如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	937,800.97	626,132.39	401,172.37	197,107.84
交易性金融资产	588.45	645.80	-	-
预付款项	64.63	102.72	94.82	222.28
其他应收款	4,664,824.44	4,178,826.20	3,885,681.86	3,713,518.47
存货	485,860.63	453,126.87	409,098.56	357,468.96
其他流动资产	474,606.52	520,094.48	227,124.77	103,929.90
流动资产合计	6,564,462.07	5,781,260.04	4,923,172.38	4,372,247.45
非流动资产：	-			
债权投资	58,100.00	58,100.00	-	-
可供出售金融资产	-	-	674.16	722.33
长期股权投资	4,492,452.83	4,418,526.91	4,003,090.32	3,748,081.86
其他权益投资工具	10.00	10.00	-	-
其他非流动金融资产	8,319.22	2,859.64	-	-
固定资产	8,579.45	8,792.47	9,686.86	9,841.24
在建工程	2,542.48	1,885.64	849.25	-
无形资产	1,836.04	1,699.16	3,514.02	2,422.61
长期待摊费用	521.37	460.67	394.41	13.33
递延所得税资产	32,028.40	27,965.92	22,249.23	8,677.83
其他非流动资产	-	-	-	-

项目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
非流动资产合计	4,604,389.80	4,520,300.41	4,040,458.26	3,769,759.20
资产总计	11,168,851.87	10,301,560.45	8,963,630.64	8,142,006.66
流动负债：	-			
短期借款	237,000.00	100,000.00	285,000.00	97,100.00
应付票据及应付账款	13,527.27	5,190.30	5,708.18	3,847.69
预收款项	-	110,276.66	15,243.24	652.79
应付职工薪酬	2,013.94	2,770.91	2,691.79	2,171.36
应交税费	179.01	466.44	2,727.99	2,640.54
其他应付款	5,286,009.41	5,629,949.33	4,795,647.04	5,111,227.26
一年内到期的非流动负债	587,616.62	587,264.61	557,886.45	37,450.00
其他流动负债	537,284.69	170,192.53	85,000.00	-
流动负债合计	6,802,028.98	6,606,110.78	5,749,904.70	5,255,089.64
非流动负债：	-			
长期借款	613,900.00	273,300.00	-	395,480.00
应付债券	1,407,241.32	1,299,309.24	1,589,110.91	1,395,660.80
递延所得税负债	-	-	120.94	132.98
非流动负债合计	2,021,141.32	1,572,609.24	1,589,231.85	1,791,273.78
负债合计	8,823,170.30	8,178,720.01	7,339,136.55	7,046,363.42
所有者权益：				
股本	211,721.96	211,721.96	211,795.31	211,831.31
其他权益工具	787,004.72	637,429.25	309,810.00	-
其中：永续债	787,004.72	637,429.25	309,810.00	-
资本公积	547,578.08	547,390.92	547,025.21	546,126.01
减：库存股	2,482.27	3,719.61	5,773.36	6,345.13
其它综合收益	-62.30	-117.31	226.32	-455.63
盈余公积	106,531.99	106,531.99	87,460.69	59,413.35
未分配利润	695,389.40	623,603.24	473,949.92	285,073.32
所有者权益合计	2,345,681.57	2,122,840.44	1,624,494.09	1,095,643.23
负债和所有者权益总计	11,168,851.87	10,301,560.45	8,963,630.64	8,142,006.66

2、母公司利润表

发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-6 月的母公司利润表如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	7,512.50	5,761.66	27,919.23	7,353.47
减：营业成本	467.16	845.84	5,674.67	1,173.27
税金及附加	481.72	2,496.43	10,073.62	296.58
销售费用	755.55	3,231.44	2,123.64	770.86
管理费用	11,789.85	24,540.86	34,243.43	28,314.46
财务费用	8,865.19	-1,256.30	1,453.61	3,721.17
加：投资收益	88,852.82	276,606.87	293,127.62	215,265.73
其中：对联营企业和合营企业的投收益	2,070.92	2,773.08	913.42	533.86
公允价值变动收益	3,787.09	5,172.86	-	-
资产减值损失	-	-	-209.26	27,132.13
信用减值损失	-333.09	-102.65	-	-
资产处置收益	-	0.07	-	0.12
二、营业利润	77,535.64	257,580.53	267,268.63	215,475.12
加：营业外收入	111.02	44.50	31.25	1.06
减：营业外支出	39.44	132.21	397.96	1,032.11
三、利润总额	77,607.22	257,492.83	266,901.93	214,444.07
减：所得税费用	-4,530.34	-5,837.63	-13,571.40	193.60
四、净利润	82,137.56	263,330.46	280,473.33	214,250.46
（一）持续经营净利润	82,137.56	263,330.46	280,473.33	214,250.46
（二）终止经营净利润	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	55.01	168.17	681.96	-537.78
（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	55.01	168.17	681.96	-537.78
1、权益法下可转损益的其他综合收益	55.01	168.17	718.09	-575.64
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-36.13	37.85
六、综合收益总额	82,192.57	263,498.63	281,155.28	213,712.68

3、母公司现金流量表

发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-6 月的母公司的现金流量表如下：

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017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	35,926.23	95,893.29	15,240.39	916.85
收到其他与经营活动有关的现金	498,746.03	1,599,214.01	1,551,428.95	1,380,600.79
经营活动现金流入小计	534,672.26	1,695,107.30	1,566,669.35	1,381,517.65
购买商品、接受劳务支付的现金	12,468.90	12,877.57	19,815.56	17,458.83
支付给职工以及为职工支付的现金	2,033.11	9,188.61	30,298.09	22,872.24
支付的各项税费	8,382.45	7,550.34	11,094.38	966.79
支付其他与经营活动有关的现金	354,954.07	1,572,356.69	1,574,634.71	902,914.72
经营活动现金流出小计	377,838.53	1,601,973.21	1,635,842.74	944,212.58
经营活动产生的现金流量净额	156,833.73	93,134.09	-69,173.40	437,305.07
二、投资活动产生的现金流量：	-			
收回投资收到的现金	187,561.21	988,992.91	259,553.50	9,000.00
取得投资收益收到的现金	8,132.43	301,562.72	294,742.94	221,070.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	5.91	0.41	0.11
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	195,693.64	1,290,561.53	554,296.85	232,716.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	940.35	3,252.95	3,038.71	996.81
投资支付的现金	684,998.82	1,056,234.68	1,070,833.73	1,005,229.21
投资活动现金流出小计	685,939.17	1,059,770.93	1,073,872.44	1,006,226.02
投资活动产生的现金流量净额	-490,245.53	230,790.60	-519,575.58	-773,509.28
三、筹资活动产生的现金流量：	-			
吸收投资收到的现金	149,575.47	327,665.00	309,810.00	6,968.72
取得借款收到的现金	1,180,656.66	1,467,101.64	965,043.64	407,018.24
发行债券收到的现金	-	-	-	398,478.48
筹资活动现金流入小计	1,330,232.14	1,799,016.64	1,274,853.64	812,465.44
偿还债务支付的现金	582,816.00	1,647,926.15	303,238.12	651,897.90
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	86,939.04	259,926.90	159,250.74	197,100.46
支付其他与筹资活动有关的现金	9,646.72	9,128.27	4,501.28	871.00
筹资活动现金流出小计	679,401.76	1,916,981.32	466,990.13	849,869.36
筹资活动产生的现金流量净额	650,830.37	-117,964.67	807,863.51	-37,403.92
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	317,418.58	205,960.02	219,114.53	-373,608.13
加：期初现金及现金等价物余额	607,132.39	401,172.37	182,057.84	555,665.98

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
六、期末现金及现金等价物余额	924,550.97	607,132.39	401,172.37	182,057.84

（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）2017年度

2017年4月28日，财政部发布了《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》，该准则自2017年5月28日起施行。本公司根据该准则及财政部《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30号）的规定，在利润表中新增了“资产处置收益”项目，并对净利润按经营持续性进行分类列报。2017年5月10日，财政部公布了修订后的《企业会计准则第16号—政府补助》，该准则修订自2017年6月12日起施行，同时要求企业对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至该准则施行日之间新增的政府补助根据修订后的准则进行调整。上述会计政策变更对财务报表项目及金额影响如下：

公司2017年度利润表“资产处置收益”项目增加38,891.54元，“营业外收入”项目减少38,891.54元；利润表列示持续经营净利润1,777,645,002.83元，终止经营净利润0元。公司按照《企业会计准则第30号—财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整，2016年度利润表“资产处置收益”项目调增2,388.24元，“营业外收入”项目调减2,388.24元；利润表列示持续经营净利润1,427,684,035.53元，终止经营净利润0元。

与本公司日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益，影响2017年度利润表“其他收益”项目增加15,600,592.51元，“营业外收入”项目减少15,600,592.51元。公司按照新准则的衔接规定采用未来适用法，不对比较财务报表进行调整。

（2）2018年度

本年公司无会计政策变更事项。

（3）2019 年度

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。

c 本公司自 2019 年 6 月 10 日起执行财政部 2019 年修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》，自 2019 年 6 月 17 日起执行财政部 2019 年修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理，并根据准则的规定对于 2019 年 1 月 1 日至准则实施日之间发生的非货币性资产交换和债务重组进行调整。

本公司执行上述准则对本报告期内财务报表无重大影响。

（4）2020 年 1-6 月

财政部于 2017 年 7 月 5 日修订发布了《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号），要求境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起执行。公司第九届董事局第七十次会议及第九届监事会第三十次会议审议通过了《关于公司会计政策和会计估计变更的议案》，同意公司自 2020 年 1 月 1 日起首次执行新收入准则，依据相关衔接规定，公司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 2020 年期初留存收益

2、会计估计变更

（1）2017 年度

根据公司业务情况，合并范围内关联方往来款项、合营、联营企业往来款项、土地竞买保证金款项发生违约风险的概率极低。为了更加客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，公司进一步细化了应收款项信用风险特征组合类别及相应的坏账准备计提比例，于 2017 年 9 月 1 日起，对应收款项计提坏账准备的会计估计作以下变更：

根据公司的风险属性和公司的信用政策，将应收款项在划分信用风险特征组合时由原来的 2 个，变更为 4 个。

变更前会计估计		变更后会计估计	
信用风险特征组合	坏账计提方法	信用风险特征组合	坏账计提方法
纳入合并范围内公司组合	余额百分比法	合并范围内关联方组合	不计提坏账准备
非关联方组合及非控制关联方组合	账龄分析法	合营、联营企业往来款组合	不计提坏账准备
-	-	土地竞买保证金组合	不计提坏账准备
-	-	除上述 3 项外其他应收款项组合	账龄分析法

同时参考同行业上市公司可比信息，结合公司应收款项风险管控实际，对采用账龄分析法计提坏账准备的计提比例进行如下变更：

账龄 1 年以内的：计提比例由原来的 10%变更为 5%；

账龄 1-2 年的：计提比例由原来的 20%变更为 10%。

由于上述会计估计变更，2017 年 12 月 31 日应收账款坏账准备减少 40.37 万元；其他应收款坏账准备减少 2,255.44 万元；递延所得税资产减少 573.95 万元；2017 年度资产减值损失减少 2,295.81 万元；所得税费用增加 573.95 万元。

（2）2018 年度

本年公司无会计估计变更事项。

（3）2019 年度

本年公司无会计估计变更事项。

（4）2020 年 1-6 月

根据公司现行资产业务的实际情况，为更加公允、真实地反映公司的资产状况和经营成果，使固定资产折旧年限更合理地反映资产的使用期间，残值率估计更符合业务实质，拟对固定资产折旧年限和残值率进行变更。公司第九届董事局第七十次会议及第九届监事会第三十次会议审议通过了《关于公司会计政策和会计估计变更的议案》，同意本次会计估计变更。公司自 2020 年 1 月 1 日起执行，且本次会计估计变更采用未来适用法，无需对已披露的财务报告进行追溯调整，因此本次会计估计变更对公司以前年度的财务状况、经营成果和现金流量不会产生影响，对 2020 年度的经营成果无重大影响。

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、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
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

序号	名称	变更原因
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

2、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

序号	名称	变更原因
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 LIMITED	设立
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

序号	名称	变更原因
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	上海铎铍置业有限公司	设立
54	上海铎铈置业有限公司	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
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	上海铎骁企业管理有限公司	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

序号	名称	变更原因
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
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

序号	名称	变更原因
4	江门市华钜置业有限公司	注销

3、2019 年度合并范围变动情况

与 2018 年末相比，2019 年末公司新纳入合并范围的子公司 136 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
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

序号	公司名称	变更原因
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
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	珠海华发禄宇城市更新有限公司	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

序号	公司名称	变更原因
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
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

序号	公司名称	变更原因
95	广东湛蓝房地产发展有限公司	非同一控制下企业合并
96	武汉华发璟祥房地产开发有限公司	设立
97	广州华智房地产开发有限公司	设立
98	华智商业经营管理（香港）有限公司	设立
99	江门华郡房地产开发有限公司	设立
100	江门华枫置业有限公司	设立
101	深圳市鹏金实业发展有限公司	设立
102	南京铎得房地产开发有限公司	设立
103	中山市铎新置业有限公司	设立
104	南宁华明房屋租赁有限公司	设立
105	广州华轩房地产开发有限公司	设立
106	广州华盈房地产开发有限公司	设立
107	珠海华瑞房地产开发有限公司	设立
108	上海铎崧房地产开发有限公司	设立
109	上海铎铎房地产开发有限公司	设立
110	珠海华发宝利通房产开发有限公司	设立
111	江门市合睿房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
112	郑州铎茂创盛置业有限公司	设立
113	珠海华发北围商业服务管理有限公司	设立
114	苏州铎发商业经营管理有限公司	设立
115	珠海华客信息科技有限公司	设立
116	长沙华郡房地产开发有限公司	设立
117	长沙华景房地产开发有限公司	设立
118	武汉华发泓晟房地产开发有限公司	设立
119	天津华发创颐置业有限公司	设立
120	天津华发创锦置业有限公司	设立
121	重庆华显房地产开发有限公司	设立
122	广东金龙五洲温泉度假实业发展有限公司	非同一控制下企业合并
123	陆河金龙五洲房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
124	陆河金龙五洲物业管理有限公司	非同一控制下企业合并
125	陆河金龙五洲老年颐养康乐有限公司	非同一控制下企业合并
126	建泰建设有限公司	非同一控制下企业合并
127	上海华憬丹枫房地产开发有限公司	设立

序号	公司名称	变更原因
128	上海华淞铭宏房地产开发有限公司	设立
129	郑州华瀚房地产开发有限公司	设立
130	烟台华发置业有限公司	设立
131	深圳市鹏嘉实业发展有限公司	设立
132	深圳市鹏景实业发展有限公司	设立
133	武汉华发中部实业发展有限公司	设立
134	中山市华庚置业有限公司	设立
135	珠海横琴新区华隼商业经营管理有限公司	设立
136	广西华锦房地产开发有限公司	设立

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	2020年6月末/1-6月	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
流动比率	1.81	1.68	1.70	2.12
速动比率	0.51	0.44	0.41	0.44
资产负债率（母公司报表口径）	79.00%	79.39%	81.88%	86.54%
资产负债率（合并报表口径）	81.03%	81.51%	82.34%	82.88%
归属于发行人股东的每股净资产（元/股）	10.74	9.33	7.02	5.61
应收账款周转率（次数）	1022.06	1,366.20	1,862.04	2,245.38
存货周转率（次数）	0.21	0.16	0.15	0.15
息税折旧摊销前利润（亿元）	33.61	56.11	38.25	28.25
EBITDA 利息保障倍数	0.84	0.79	0.70	0.74
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	4.27	13.24	7.55	5.33
每股净现金流量（元/股）	2.70	3.16	3.61	-2.20

（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	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
非流动资产处置损益	2,940.44	-182.92	1,293.77	2,462.84
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	-	-	-	-

非经常性损益项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
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	806.47	649.44	577.72	1,651.95
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	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	6,509.99	-1,263.28	-	441.15
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	320.45	475.16	963.91
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-2,217.79	839.10	760.41
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	27.21	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,171.66	3,606.23	-1,700.72	-3,445.66
非经常性损益合计（影响利润总额）	4,112.44	912.13	360.39	2,834.60
所得税影响额	-817.02	-268.59	-577.22	-490.45
非经常性损益净额（影响净利润）	3,295.42	643.55	-216.83	2,344.15
少数股东权益影响额	-148.71	-807.76	1,109.69	-0.86
归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益	3,146.71	-164.21	892.86	2,343.29
扣除非经常性损益后的归属于母公司普通股股东净利润	143,442.87	278,304.68	227,543.52	157,835.96

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，本期发行规模不超过 24.20 亿元（含 24.20 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本金（到期/回售），具体情况如下：

序号	债券简称	到期/回售日	债券到期/回售金额 (亿元)	拟偿还金额(亿元)
1	15 华发 01	2020/11/26	29.455	23.40
2	18 华发 03	2020/12/10	15.00	0.80
3	16 华发 01	2021/3/3	5.00	
合计	-	-	49.455	24.20

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、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事局或者内设有机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

五、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险

经发行人董事局或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本次公司债券募集资金使用计划若做出调整，发行人对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到期公司债券或公司债券回售范围内调整确定。

六、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2020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1.87，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1.78，速动比率为0.47，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。

七、发行人关于本次债券募集资金的承诺

公司将按照募集资金使用计划规范使用募集资金，承诺本次公司债券募集资金不用于购置土地，不会转借他人。

第七节 备查文件

一、发行人 2017-2019 年的财务报告及审计报告，2020 年 1-6 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、中国证监会同意发行人本次发行注册的文件。

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：高云、郑莹

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、簿记管理人、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。

（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（第二期）募集说明书摘要》之盖章页）



2020 年 11 月 5 日