珠海华发集团有限公司

（住所：珠海市拱北联安路 9 号）

2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书

牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人

国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

联席主承销商

华金证券股份有限公司
Huajin Securities Co., Ltd.

（住所：上海市静安区天目西路 128 号 19 层 1902 室）

中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

（住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼）

国金证券股份有限公司
SINOLINK SECURITIES CO.,LTD.

（住所：成都市青羊区东城根上街 95 号）

签署日期：【2021】年【 5 】月【24】 日

声　明

本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》（2019年修订）、《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。

发行人及全体董事、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书封面载明日期，本募集说明书及其摘要不存在任何虚假记载、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、主管会计工作的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资料真实、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。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其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。中国证监会对公司债券发行的注册，证券交易所出具同意公司债券发行上市的审核意见，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。公司债券的投资风险，由投资者自行承担。

根据《中华人民共和国证券法》（2019年修订）的规定，本期债券依法发行后，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期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，发行人未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或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期债券时，应审慎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中“风险因素”等有关章节。

一、发行人于2020年4月17日获得中国证券监督管理委员会证监许可〔2020〕727号文同意向专业投资者发行面值不超过人民币200亿元公司债券（以下简称“本期债券”）。

发行人本期债券采取分期发行的方式，其中首期已于2020年6月24日完成发行，发行金额为10亿元，债券全称为“珠海华发集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）”，债券简称为“20华发Y1”，债券期限为3+N年期；第二期已于2020年8月20日完成发行，发行金额15亿元，债券全称为“珠海华发集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）”，债券简称“20华发Y2”，债券期限为“3+N”年期；第三期已于2020年10月27日完成发行，发行金额10亿元，债券全称为“珠海华发集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第三期）”，债券简称“20华发Y3”，债券期限为“3+N”年期；第四期已于2020年12月1日完成发行，发行金额15亿元，债券全称为“珠海华发集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)”，债券简称“20珠华01”，债券期限为“3+2”年期；第五期已于2020年12月9日完成发行，发行金额10亿元，债券全称为“珠海华发集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第四期）”，债券简称“20华发Y4”，债券期限为“2+N”年期；第六期已于2021年2月5日完成发行发行金额不超过15亿元（含15亿元），债券全称为“珠海华发集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”，债券简称为“21珠华01”，本期债券期限为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；第七期已于2021年3月11日完成发行发行金额不超过10亿元（含10亿元），债券全称为“珠海华发集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行绿色公司债券(第一期)(专项用于碳中和)”，债券简称为“21珠华G1”，本期债券期限为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；剩余部分自中国证监会注册生效之日起二十四个月内发行完毕。

本期债券为第八期（以下简称“本期债券”）发行金额不超过15亿元（含15亿元），债券全称为“珠海华发集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）”，债券简称为“21珠华02”，本期债券期限为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。

二、本期经联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）综合评定，发行人的

主体信用等级为AAA，本期债券等级为AAA。本期债券发行前，发行人最近一期期末（截至2021年3月31日未经审计的财务报表）的净资产为1,365.33亿元；最近一期末发行人合并报表资产负债率为73.69%，母公司资产负债率为65.90%，发行人近三年实现的年均可分配净利润为13.68亿元（2018年、2019年及2020年审计报告合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的1.5倍。上述关于发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润系根据发行人2018-2020年经审计财务报表计算。本期债券的发行及上市安排见发行公告。

三、受国民经济总体运行状况、宏观经济、金融政策以及国际经济环境变化的影响，市场利率存在一定波动性，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，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

四、本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在深圳证券交易所上市流通。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够如期顺利获得同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担。同时，由于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，发行人无法保证上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

五、本期债券为无担保债券。发行人的主体信用等级为AAA，说明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。在本期债券存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。若公司经营不善而破产清算，则本期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。

六、经联合资信综合评定，发行人主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。考虑到信用评级机构对发行人和本期债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来信用评级机构调低对发行人主体或者本期债券的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本期债券的投资者造成损失，甚至导致本期债券无法在证

券交易场所进行交易流通。

七、本期债券信用评级报告出具后，联合资信将密切关注与发行主体以及本期债券有关的信息。同时，在本期债券存续期内，将根据《跟踪评级安排》，定期或不定期对评级主体进行跟踪评级，根据跟踪评级情况决定是否调整信用等级，并及时对外公布。如发行主体不能及时提供相关信息，联合资信将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可宣布信用等级暂时失效，直至发行主体提供相关资料。

八、本期债券不向公司股东优先配售，仅面向专业投资者发行，普通投资者不得参与发行认购，本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。参与本期债券申购的专业投资者应确认其具备相关申购资格，应就其认购本期债券的有关事宜咨询其法律顾问及其他有关专业人士，并对认购本期债券的合法、合规性自行承担责任。

九、遵照《中华人民共和国公司法》、《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债券募集说明书约定的权利，公司已制定《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期债券，即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，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。

十、为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任了国泰君安证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

十一、截至2021年3月31日，发行人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铧创投资管理有限公司持有联席主承销商华金证券股份有限公司73.33%的股份。发行人董事谢伟先生同时担任联席主承销商华金证券副董事长职务。

十二、本期债券募集资金将不会直接或间接用于房地产业务，不用于偿还因房地产业务形成的借款，也不用于转借他人。

十三、2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-3月经营活动产生的现金流量净额分别为1,106,222.34万元、2,182,759.99万元、3,066,458.94万元和458,400.37万元，发行人经营活动现金流主要来自大宗商品贸易、金融产业、城市运营和房地产销售业务。

十四、2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-3月，发行人投资活动现金流量净额分别为-3,587,197.66万元、-4,444,786.26万元、-7,756,172.71万元和-1,242,004.58万元，规模较大且持续为负，主要是发行人在金融领域投资、产业项目投资、城市运营开发投资和房地产业务的投资支出增加所致。

十五、2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-3月，发行人筹资活动现金流量净额分别为3,711,302.76万元、3,203,139.31万元、6,938,506.00万元和717,769.89万元。筹资活动现金流净额增加主要是发行人通过借款、发行债券等多种方式筹集资金增加所致。

十六、受金融市场行情以及相关政策、法律法规变动的影响，发行人金融产业的经营业绩可能会受到一定影响。发行人金融产业以牌照金融、创新金融、金融科技三大业务为主，主要经营主体为华发投控，2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-3月金融产业营业收入分别为122,293.69万元、141,987.49万元、224,788.90万元和55,813.46万元。发行人金融板块营业收入与金融市场表现具有较强的相关性，而金融市场受到宏观经济表现、宏观经济政策、市场发展程度、国际经济形势和境外金融市场波动以及投资者行为等诸多因素的影响，存在较强的周期性、波动性，因此可能对于公司的经营业绩产生一定影响。

十七、发行人的房地产业务板块为重要的营业收入及利润来源。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。

十八、发行人存货规模较大占比较高，并以土地资产为主，容易受到房地产行业变化影响，极端情况甚至出现跌价风险。2018年末、2019年末、2020年末及2021年3月末，

发行人的存货分别为15,276,603.53万元、18,880,618.61万元、24,938,923.46万元和27,254,644.48万元，占当期总资产的比例分别为54.05%、52.18%、51.13%和52.52%，存货规模较大，主要是因为土地一级开发项目及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。发行人存货以房地产和十字门中央商务区土地一二级开发成本为主，2018-2020年末，开发成本占存货的比重分别为85.06%、83.49%和86.39%。发行人存货主要集中在珠海、上海、广州、苏州、南京等一二线城市及国家级新区横琴新区等，鉴于土地价格持续上涨，并已大幅超过土地入账价格，因此发行人未就开发成本计提跌价准备。由于土地存货变现需要一定的周期，如果周转期内土地价值下跌，将存在一定的跌价风险，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下滑，发行人的存货将面临跌价风险。

十九、截至2021年3月末，发行人所有权或使用权受到限制的资产账面价值合计10,557,977.02万元，占发行人2021年3月末总资产的比重为20.34%。主要为存货、交易性金融资产、投资性房地产、货币资金、其他非流动资产、固定资产等，受限原因主要为保证金及借款设定抵质押等。总体来看，发行人受限资产规模较大，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。

二十、发行人资产负债率较高，容易受房地产行业、金融行业、政策导向波动影响。2018年末、2019年末、2020年末及2021年3月末，发行人负债总额分别为19,655,877.78万元、25,477,392.87万元、35,350,981.01万元和38,244,891.81万元；资产负债率分别为69.55%、70.41%、72.47%和73.69%，剔除预收账款及合同负债后资产负债率分别为64.41%、64.58%、68.40%和69.41%。发行人主营业务围绕城市产业、金融产业及实业投资开展，容易受到房地产行业、金融行业波动影响，若国内宏观经济、金融市场、政策导向出现大幅波动，会对公司盈利能力及资金回笼产生不利影响，导致公司流动资金紧张，继而对公司正常经营活动产生不利影响。

二十一、发行人是全国知名的综合型国有企业集团，2020年位列“中国企业500强”259名，现已形成以产业投资、金融产业、城市运营、房地产开发为四大核心主业，以商贸服务、文体教育及现代服务等为综合配套业务的格局。2021年1-3月，第一大主营业务收入为商贸物流业务，收入占比超50.00%。2018-2020年度及2021年1-3月，发行

人商贸物流收入分别为2,043,637.91万元、3,673,588.36万元、5,020,541.35万元和1,338,969.37万元，分别占总收入比例为38.36%、46.34%、45.98%和50.08%。根据《上市公司行业分类指引（2012年修订）》，发行人行业分类应归类为“综合”类。

二十二、发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AAA。根据中国证券登记结算有限公司《关于发布<质押式回购资格准入标准及标准券折扣系数取值业务指引（2017年修订版）>有关事项的通知》，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的相关规定执行。

二十三、发行人2020年11月末累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十的情况说明。截至2019年12月31日，发行人合并报表净资产金额为1,070.67亿元，借款余额为1,514.92亿元。截至2020年3月31日，发行人合并报表借款余额为1,876.70亿元，累计新增借款金额为361.78亿元，累计新增借款占上年末净资产的比例为33.79%，超过上年末净资产的百分之二十，主要系发行人为防止突发的新冠疫情而对发行人正常业务开展产生影响，发行人新增在银行等金融机构的贷款及新增发行企业债券、公司债券、金融债券、非金融企业债务融资工具等所致。

发行人已对外披露相关公告，上述新增借款系发行人正常经营业务活动。发行人财务状况稳健，所有债务均已按时还本付息，未发现上述新增借款事项对发行人经营状况和偿债能力产生不利影响。

二十四、发行人2020年11月末累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之四十的情况说明。截至2019年12月31日，发行人合并报表净资产金额为1,070.67亿元，借款余额为1,514.92亿元。截至2020年7月31日，发行人未经审计的合并报表借款余额为2,007.54亿元，累计新增借款金额为492.62亿元，累计新增借款占上年末净资产的比例为46.01%，超过上年末净资产的百分之四十，主要系发行人为防止突发的新冠疫情而对发行人正常业务开展产生影响，发行人新增在银行等金融机构的贷款及新增发行企业债券、公司债券、金融债券、非金融企业债务融资工具等所致。

发行人已对外披露相关公告，上述新增借款系发行人正常经营业务活动。发行人财务状况稳健，所有债务均已按时还本付息，未发现上述新增借款事项对发行人经营状况和偿债能力产生不利影响。

二十五、发行人2020年11月末累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之六十的情况说明。截至2019年12月31日，发行人合并报表净资产金额为1,070.67

亿元，借款余额为1,514.92亿元。截至2020年11月30日，发行人合并报表借款余额为2,175.09亿元，累计新增借款金额为660.17亿元，累计新增借款占上年末净资产的比例为61.66%，超过上年末净资产的百分之六十，主要系发行人为防止突发的新冠疫情而对发行人正常业务开展产生影响，发行人新增在银行等金融机构的贷款及新增发行企业债券、公司债券、金融债券、非金融企业债务融资工具等所致。

发行人已对外披露相关公告，上述新增借款系发行人正常经营业务活动。发行人财务状况稳健，所有债务均已按时还本付息，未发现上述新增借款事项发行人经营状况和偿债能力产生不利影响。

二十六、发行人董事变动说明。2020年7月，根据珠海市国资委印发的《关于张葵红同志免职的通知》（珠企干[2020]105号）文件，免去张葵红同志所担任的发行人董事、财务总监职务；2020年7月，根据珠海市国资委印发的《关于叶玉宏同志任职的通知》（珠企干[2020]55号）文件，委派叶玉宏同志担任发行人董事职务；2020年8月，根据珠海市国资委印发的《关于黄建斌等同志任职的通知》（珠企干[2020]107号）文件，委派黄建斌同志担任发行人董事职务，同时委派现任董事周优芬同志接任发行人财务总监职务。发行人已对外披露相关公告，发行人本次董事及高级管理人员的变动不会对发行人日常管理、生产经营和偿债能力产生不利影响；本次人员变动后公司董事会成员为7人，本次变动不影响发行人已出具的董事会决议有效性。

二十七、发行人关于参与方正集团重整的说明。2021年1月29日，发行人收到北大方正集团有限公司（以下简称“方正集团”)管理人（以下简称“管理人”)通知，确定由发行人（代表珠海国资委）、中国平安保险（集团）股份有限公司（以下简称“平安集团”)、深圳市特发集团有限公司（以下简称“特发集团”)组成的联合体作为方正集团重整投资者（以下简称“重整投资者”)。2021年4月30日，管理人与重整投资者等签署《重整投资协议》，管理人将依据相关法律法规，以《重整投资协议》为基础制定本次重整的重整计划草案（以下简称“重整计划草案”)，重整计划草案须提交方正集团债权人会议表决，并经人民法院裁定批准后方能生效，尚具有一定不确定性。根据重整主体的债权人对债权清偿方案的选择情况，发行人（代表珠海国资委）与平安集团将按3:7的比例受让新方正集团不低于73％的股权，不超过27％的新方正集团股权将抵偿给选择以股抵债受偿方案的债权人。本次重整投资者最终支付对价金额及持股比例取决于债权人受偿方案选择情况，其中发行人（代表珠海国资委）将以158.775-217.5亿元对价受让新方正集团21.9%-30.0％的股权。发行人所代表的珠海投资主体为发行人、珠海格

力集团有限公司、珠海大横琴集团有限公司共同成立的有限合伙企业（由发行人指定的主体作为该有限合伙企业的普通合伙人），出资比例为51:29:20。发行人已对外披露相关公告，未发现发行人本次参与方正集团重整的事项对发行人日常管理、生产经营和偿债能力产生重大不利影响。

目 录

声 明.....1
重大事项提示.....2
释 义.....12
第一节 发行概况.....15
一、发行人简介.....15
二、本期发行的基本情况及发行条款.....15
三、本期债券发行及上市安排.....19
四、本期发行的有关机构.....20
五、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系.....23
六、认购人承诺.....24
七、发行人信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排.....24
第二节 风险因素.....25
一、本期债券的投资风险.....25
二、发行人的相关风险.....26
第三节 发行人及本期债券的资信状况.....34
一、本期债券的信用评级情况.....34
二、公司债券信用评级报告主要事项.....34
三、发行人主要资信情况.....35
第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施.....43
一、增信机制.....43
二、偿债计划.....43
（一）利息的支付.....43
（二）本金的兑付.....43
三、偿债资金来源.....43
四、偿债应急保障方案.....44
五、偿债保障措施.....44
六、违约责任.....46
第五节 发行人基本情况.....49
一、发行人基本情况.....49
二、发行人的历史沿革.....49
三、发行人治理结构、内部控制制度、主要权益投资及违法违规情况.....51
四、发行人控股股东及实际控制人的基本情况.....93
五、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况.....94
六、发行人主营业务情况.....97
七、发行人所处行业状况.....206
八、发行人关联交易情况.....214
第六节 财务会计信息.....235
一、财务报表的编制基础及遵循企业会计准则的声明.....235
二、最近三年及一期财务报表的审计情况.....235
三、会计政策的变更以及差错更正说明.....236

四、最近三年及一期的财务报表.....244
五、最近三年及一期合并报表范围的变化情况..... 251
六、最近三年及一期主要财务指标.....269
七、管理层讨论与分析.....269
八、有息负债分析.....306
九、债券发行后资产负债结构的变化.....307
十、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项..... 308
十一、公司资产权利限制情况.....315
第七节 募集资金运用.....317
一、募集资金规模.....317
二、募集资金运用计划.....317
三、本期债券募集资金与专项偿债账户管理安排..... 318
四、本期债券募集资金运用对财务状况的影响..... 318
第八节 债券持有人会议.....320
一、总则.....320
二、债券持有人会议的权限范围.....321
三、债券持有人会议的筹备.....322
四、债券持有人会议的召开及决议.....326
五、债券持有人会议的会后事项与决议落实..... 330
六、特别约定.....332
七、附则.....334
第九节 债券受托管理人.....336
一、债券受托管理人.....336
二、《债券受托管理协议》主要内容.....337
第十节 本公司、中介机构及相关人员声明.....353
第十一节 备查文件.....374

释 义

发行人/发行主体/本公司/公司/华发集团/评级主体	指	珠海华发集团有限公司
控股股东/实际控制人/珠海市国资委/市国资委	指	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
本次债券	指	发行人本次面向专业投资者公开发行的总额不超过200亿元人民币的公司债券
本期债券	指	珠海华发集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期），发行规模不超过15亿元（含15亿元）
本期发行	指	本期债券面向专业投资者的公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《珠海华发集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《珠海华发集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要》
发行公告	指	发行人在发行前刊登的《珠海华发集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）发行公告》
《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》（2019年修订）
《债券管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《信息披露准则23号》	指	《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）》
《公司章程》	指	现行有效的《珠海华发集团有限公司章程》
主承销商	指	国泰君安证券股份有限公司、华金证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国金证券股份有限公司
受托管理人	指	国泰君安证券股份有限公司
簿记管理人	指	国泰君安证券股份有限公司
联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
律师	指	广东恒益律师事务所
审计机构	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
监管银行	指	中国建设银行股份有限公司广东省分行、宁波银行股份有限公司深圳龙华支行、交通银行股份有限公司珠海分行、杭州银行股份有限公司深圳分行、华夏银行股份有限公司珠海分行

债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
《债券受托管理协议》、受托管理协议	指	《珠海华发集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）之债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》、持有人会议规则	指	《珠海华发集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）之债券持有人会议规则》及其变更和补充
募集资金监管协议	指	发行人、受托管理人分别与监管银行签署的《珠海华发集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）资金账户监管协议》
华发股份	指	珠海华发实业股份有限公司
华发综合	指	珠海华发综合发展有限公司
华发投控	指	珠海华发投资控股集团有限公司
华实控股	指	珠海华发实体产业投资控股有限公司
华发城市运营	指	珠海华发城市运营投资控股有限公司
华发商贸	指	珠海华发商贸控股有限公司
华发现代服务	指	珠海华发现代服务投资控股有限公司
华发财务	指	珠海华发集团财务有限公司
华发创新	指	珠海华发创新投资控股有限公司
华发物业	指	珠海华发物业管理服务有限公司
华金证券	指	华金证券股份有限公司
华金期货	指	华金期货有限公司
十字门公司	指	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司
华发体育发展	指	珠海华发体育发展有限公司
华发汽车	指	珠海华发汽车销售有限公司
华发体育	指	珠海华发体育发展有限公司
铧国商贸	指	珠海铧国商贸有限公司
华发上众	指	珠海市华发上众汽车有限公司
华发锐达	指	珠海市华发锐达汽车有限公司
华发德和	指	珠海华发德和汽车有限公司
铧发汽车	指	广州铧发汽车贸易有限公司
华发天成	指	珠海华发天成汽车有限公司
华发保障房	指	珠海华发保障房建设控股有限公司
人才公馆	指	珠海华发人才公馆保障房建设有限公司
香港华发	指	香港华发投资控股有限公司

华金资本	指	珠海华金资本股份有限公司
大横琴置业	指	珠海大横琴置业有限公司
横琴人寿	指	横琴人寿保险有限公司
华润银行	指	珠海华润银行股份有限公司
琴发实业	指	珠海琴发实业有限公司
华润置地	指	华润置地有限公司
华金金融	指	华金金融（国际）控股有限公司
华发文教旅游	指	珠海华发文教旅游产业发展有限公司
庄臣控股	指	香港庄臣控股有限公司
横琴金投	指	横琴金融投资集团有限公司
《劳动法》	指	《中华人民共和国劳动法》
《劳动合同法》	指	《中华人民共和国劳动合同法》
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或证券经营机构的休息日（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）
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	深圳证券交易所的营业日
A 股	指	获准在上海证券交易所或深圳证券交易所上市的以人民币标明价值、以人民币认购和进行交易的股票
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
企业会计准则	指	中华人民共和国财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》
报告期/近三年及一期	指	2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月
近三年及一期末	指	2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末
中国/我国	指	中华人民共和国，就本募集说明书而言，不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和台湾省
元	指	如无特别说明，为人民币元

本募集说明书中所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指合并报表口径的财务数据和根据该类财务数据计算的财务指标。

本募集说明书中若出现加总计数与所列数值总和不符，均为四舍五入所致。

第一节 发行概况

本募集说明书是根据《公司法》、《证券法》、《债券管理办法》、《信息披露准则23号》等法律、法规及发行人实际情况编写，旨在向投资者提供发行人基本情况和本期发行的详细资料。

本期发行的公司债券是根据本募集说明书所载明的资料申请发行的。除公司董事会和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人提供未在本募集说明书中列载的信息和对本募集说明书作任何解释或者说明。

一、发行人简介

公司中文名称：珠海华发集团有限公司

成立日期：1986年5月14日

统一社会信用代码：91440400190363258N

注册地址：珠海市拱北联安路9号

注册资本：人民币111,978.97万元

实收资本：人民币111,978.97万元

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），房屋出租，轻工业品、黑金属等商品的出口和轻工业品、仪器仪表等商品的进口（具体按粤经贸进字【1993】254号文经营），保税仓储业务（按海关批准项目），转口贸易（按粤经贸进字【1995】256号文经营），建筑材料，五金，工艺美术品、服装、纺织品批发、零售，项目投资及投资管理。

二、本期发行的基本情况及发行条款

（一）公司债券发行和注册情况

2020年3月2日，发行人召开2020年第十次董事会并作出决议，拟申请公开发行不超过200亿元（含200亿元）的公司债券。

2020年3月8日，发行人股东批准公司面向专业投资者发行规模为不超过200亿元（含200亿元）人民币的公司债券。

发行人于2020年4月17日获得中国证券监督管理委员会证监许可〔2020〕727号文同意向专业投资者发行面值不超过人民币200亿元公司债券的注册。公司将综合市场等

各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

发行人于2020年6月24日完成本次债券首期发行，发行金额为10亿元，债券全称为“珠海华发集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）”，债券简称为“20华发Y1”，债券期限为3+N年期；发行人于2020年8月20日完成本次债券的第二期发行，发行金额为15亿元，债券全称为“珠海华发集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）”，债券简称为“20华发Y2”，债券期限为3+N年期；发行人于2020年10月27日完成本次债券的第三期发行，发行金额为10亿元，债券全称为“珠海华发集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第三期）”，债券简称为“20华发Y3”，债券期限为3+N年期；第四期已于2020年12月1日完成发行，发行金额15亿元，债券全称为“珠海华发集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)”，债券简称“20珠华01”，债券期限为“3+2”年期；第五期已于2020年12月9日完成发行，发行金额10亿元，债券全称为“珠海华发集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第四期）”，债券简称“20华发Y4”，债券期限为“2+N”年期；第六期已于2021年2月5日完成发行发行金额不超过15亿元（含15亿元），债券全称为“珠海华发集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”，债券简称为“21珠华01”，本期债券期限为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；第七期已于2021年3月11日完成发行发行金额不超过10亿元（含10亿元），债券全称为“珠海华发集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行绿色公司债券(第一期)(专项用于碳中和)”，债券简称为“21珠华G1”，本期债券期限为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；剩余部分自中国证监会注册生效之日起二十四个月内发行完毕。

本期债券为第八期（以下简称“本期债券”），发行金额不超过15亿元（含15亿元），债券全称为“珠海华发集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）”，债券简称为“21珠华02”，本期债券期限为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。

（二）本期债券基本条款

1、发行主体：珠海华发集团有限公司。

2、债券名称：珠海华发集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（简称“21珠华02”）。

3、发行规模：本期债券发行总额不超过人民币15亿元（含15亿元）。

4、债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

5、债券期限：本期债券期限为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。

6、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第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，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

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

8、回售登记期：债券持有人选择将持有的本期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期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，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

9、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。本期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期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期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。本期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。

10、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。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。

11、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的

规定进行债券的转让、质押等操作。

12、发行方式与发行对象：本期债券面向符合规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司A股证券账户的专业投资者（法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

13、发行方式及配售原则：参见本期债券发行公告。

14、向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东优先配售。

15、起息日：本期债券的起息日为2021年6月1日。

16、付息债权登记日：本期债券付息债权登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

17、付息日：本期债券的付息日为2022年至2026年每年的6月1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2022年至2024年每年的6月1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，顺延期间付息款项不另计利息）。

18、本金兑付日：本期债券的兑付日为2026年的6月1日，若投资者行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的兑付日为2024年的6月1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）。

19、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定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。

20、信用级别及资信评级机构：经联合资信综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券信用评级为AAA。联合资信将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

21、牵头主承销商：国泰君安证券股份有限公司

22、联席主承销商：华金证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国金证券股份有限公司。

23、簿记管理人：国泰君安证券股份有限公司

24、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

25、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

26、拟上市交易场所：深圳证券交易所。

27、募集资金用途：本期债券发行规模为不超过15亿元（含15亿元），募集资金扣除发行费用后，拟全部用于补充由于偿还到期债务而产生的流动性缺口。

28、募集资金与偿债保障金专项账户：本期债券发行人于监管银行处开设专项资金账户，用于存放本期债券的募集资金和本期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。

监管账户（一）

名称：珠海华发集团有限公司

募集资金专项账户监管银行：中国建设银行股份有限公司广东省分行

监管账户（二）

账户名称：珠海华发集团有限公司

募集资金专项账户监管银行：宁波银行股份有限公司深圳龙华支行

监管账户（三）

账户名称：珠海华发集团有限公司

募集资金专项账户监管银行：交通银行股份有限公司珠海分行

监管账户（四）

账户名称：珠海华发集团有限公司

募集资金专项账户监管银行：杭州银行股份有限公司深圳分行

监管账户（五）

账户名称：珠海华发集团有限公司

募集资金专项账户监管银行：华夏银行股份有限公司珠海分行

29、质押式回购安排：发行人主体长期信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA，根据中国证券登记结算有限公司《关于发布<质押式回购资格准入标准及标准券折扣系数取值业务指引（2017年修订版）>有关事项的通知》，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按照中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的相关规定执行。

30、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资人投资本期债券所应缴纳的其他税款亦由投资人承担。

三、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

1、发行公告刊登日期：2021年5月27日。

2、网下询价日：2021年5月28日。

3、网下发行期：2021年5月31日至2021年6月1日，共2个交易日。

（二）本期债券上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请，办理有关上市手续，具体上市时间将另行公告。

四、本期发行的有关机构

（一）发行人：珠海华发集团有限公司

法定代表人：李光宁

住所：珠海市拱北联安路9号

联系地址：珠海市昌盛路 155 号

联系人：岳玲荣

电话：0756-2992837

传真：0756-2992891

（二）牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人：贺青

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

联系地址：上海市静安区新闸路669号博华广场33层

项目负责人：李玉贤、杨银松

项目经办人：蔡晓伟、任腾龙

联系电话：021-38676666

传真：021-38670666

（三）联席主承销商：华金证券股份有限公司

法定代表人：宋卫东

住所：上海市静安区天目西路128号19层1902室

联系地址：上海市浦东新区锦康路258号（陆家嘴世纪金融广场）5号楼1302室

项目负责人：高云

项目经办人：郑莹

联系电话：021-20655588

传真：021-20655577

（四）联席主承销商：中信建投证券股份有限公司

法定代表人：王常青

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街2号凯恒中心B座2层

项目负责人：焦希波

项目经办人：李谦、张仲、卢鲸羽

联系电话：010-86451468

传真：010-65608445

（五）联席主承销商：国金证券股份有限公司

法定代表人：冉云

住所：成都市青羊区东城根上街95号

联系地址：上海市浦东新区芳甸路1088号紫竹国际大厦23楼

项目负责人：宋乐真、徐永妍

联系电话：021-68826801

传真：021-68826800

（五）发行人律师：广东恒益律师事务所

负责人：章冬鸣

住所：广州市珠江新城珠江东路6号周大福金融中心3409-3412

经办律师：黄卫、吴肇棕

电话：020-89829000

传真：020-83850222

（六）会计师事务所：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：徐华

住所：中国北京朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

签字注册会计师：王淑燕、樊文景

联系人：王淑燕

电话：0756-2611665

传真：0756-2611719

（七）资信评级机构：联合资信评估股份有限公司

法定代表人：万华伟

住所：天津市南开区水上公园北道38号爱俪园公寓508

联系地址：北京市朝阳区建外大街2号PICC大厦12层

经办人：王金磊、李乃鹏

电话：010-85172818

传真：010-85172173

（八）募集资金专项账户监管银行[1]：中国建设银行股份有限公司广东省分行

营业场所：广州市东风中路509号

负责人：刘军

联系人：曾必杰

电话：020-83013285

募集资金专项账户监管银行[2]：宁波银行股份有限公司深圳龙华支行

营业场所：深圳市宝安区龙华街道油松路天汇大厦B101、B102、203、204、202、202-1

负责人：程亮

联系人：周志坚

电话：13600420670

募集资金专项账户监管银行[3]：交通银行股份有限公司珠海分行

营业场所：珠海市香洲区吉大九洲大道东1227号

负责人：韩玉明

联系人：刘存景

电话：13726272523

募集资金专项账户监管银行[4]：杭州银行股份有限公司深圳分行

营业场所：深圳市南山区粤海街道后海滨路3168号中海油大厦B座18楼

负责人：王为民

联系人：何汉强

电话：15013668022

募集资金专项账户监管银行[5]：华夏银行股份有限公司珠海分行

营业场所：珠海市香洲区吉大情侣中路51号1栋一、二层北侧

负责人：闻焱

联系人：陈子寅

电话：13709693977

（九）申请上市的证券交易场所：深圳证券交易所

总经理：沙雁

办公地址：深圳市福田区深南大道2012号

电话：0755-88668888

传真：0755-82083164

（十）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

总经理：周宁

办公地址：深圳市深南大道2012号深圳证券交易所广场22-28楼

电话：0755-21899999

传真：0755-21899000

五、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至2021年3月末，发行人通过下属控股子公司珠海华发投资控股集团持有华金证券79.01%的股份，发行人董事谢伟先生同时担任联席主承销商华金证券副董事长职务。

截至2021年3月末，本期债券的牵头主承销商国泰君安证券股份有限公司通过旗下自营、融券专户等账户共计持有发行人子公司华发股份股票164,921.00股。

截至2021年3月末，本期债券的联席主承销商国金证券股份有限公司通过旗下自营、资管、固收等账户共计持有发行人子公司华发股份股票2股、华金资本股票27,100.00股。

本期除上述情况外，发行人与本期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任何直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

六、认购人承诺

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

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

（三）本期债券发行结束后，发行人将按照深圳证券交易所相关规定办理本期债券的交易流通事宜，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

（四）本期债券发行结束后，发行人将按照《证券法》（2019年修订）、《管理办法》等法律法规的要求，在每一会计年度结束之日起四个月内披露年度报告；在半年度结束之日起两个月内披露半年报。

七、发行人信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排

发行人将安排专员负责本期债券信息披露和投资者关系管理工作，联系方式如下：

信息披露事务负责人：谢伟

信息披露事务专员：岳玲荣

电话：0756-2992837

传真：0756-2992891

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会、证券业协会及深圳证券交易所等机构的有关规和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。在本期债券存续期内，发行人将于每年4月30日前，披露上一年度年度报告（包括具有从事证券业务资质的会计师事务所出具的审计报告）；于每年8月31日前，披露本年度中期报告。

第二节 风险因素

投资者在评价和购买发行人本期发行的公司债券时，除本募集说明书所载其他各项资料外，还应特别审慎地考虑下述各项风险因素。

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策、货币政策等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使本期债券投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在深交所上市流通。由于具体上市申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批，公司无法保证本期债券上市的申请一定能够获得证券交易场所的同意，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。如果证券交易场所不同意本期债券发行上市的申请，或本期债券上市后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将可能面临流动性风险。

（三）偿付风险

虽然发行人目前经营和财务状况极好，但本期债券的存续期较长，如果在本期债券存续期间内，发行人所处的宏观环境、经济政策和行业状况等客观环境出现不可预见或不能控制的不利变化，以及发行人本身的生产经营存在一定的不确定性，可能使发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金，从而影响本期债券本息的按期兑付。

（四）本期债券安排所特有的风险

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的因素（如政策、法律法规的变化等）导致已拟定的偿债保障措施不能完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（五）资信风险

发行人目前资信状况优良，能够按时偿付债务本息。近三年，发行人与银行、主

要客户发生的重要业务往来中，未曾发生违约。在未来的业务经营过程中，发行人亦将秉承诚实信用原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但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制的因素，导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

（六）评级风险

虽然经联合资信综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA，但发行人无法保证主体信用等级和/或本期债券信用等级在本期债券存续期内不会发生负面变化。如果发行人的主体信用等级和/或本期债券的信用等级在本期债券存续期内发生负面变化，可能造成本期债券在二级市场交易价格的波动等不利影响。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、存货占比较大及存货跌价的风险

2018-2020年末及2021年3月末，发行人的存货分别为1,527.66亿元、1,888.06亿元、2,493.89亿元和2,725.46亿元，占当期总资产的比例分别为54.05%、52.18%、51.13%和52.52%。发行人存货以房地产项目和十字门中央商务区土地一二级开发成本为主，2018-2020年末，开发成本占存货的比重分别为85.06%、83.49%和86.39%。发行人存货主要集中在珠海、上海、广州、苏州、南京等一二线城市及国家级新区横琴新区等，土地价格下跌风险极小，因此发行人未就开发成本计提跌价准备。由于土地存货变现需要一定的周期，如果周转期内土地价值下跌，将存在一定的跌价风险,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下滑，发行人的存货将面临跌价风险。

2、短期偿债压力风险

2018-2020年末及2021年3月末，发行人流动负债分别为1,272.78亿元、1,574.10亿元、2,139.82亿元和2,295.85亿元，在总负债中占比分别为64.75%、61.78%、60.53%和60.03%，发行人存在短期偿债压力风险。由于房地产板块销售形势良好，售房预收账款及合同负债增长较快，导致短期负债占比较高，剔除该因素影响，近三年及一期发行人短期负债在总负债中的占比分别为44.00%、38.40%、44.05%和42.56%。

3、营业毛利率下降风险

2018-2020年度及2021年1-3月，发行人营业毛利率分别为20.71%、18.55%、14.47%和14.15%，近三年发行人主营业务毛利率有所下降，主要是受到商贸物流收入占比逐渐增大和商贸物流板块毛利率较低的影响。受宏观经济、政策调控等多种因素的影响，公司未来经营业绩可能发生波动，对发行人的稳定发展带来一定的风险。

4、少数股东权益占比较高风险

2018-2020年末及2021年3月末，发行人少数股东权益分别为547.53亿元、694.68亿元、816.00亿元和825.00亿元，占所有者权益比重分别为63.62%、64.88%、60.77%和60.42%，占比较高，主要是地产业务项目合作、子公司永续类债权、珠海发展投资基金并表形成。

5、受限类资产规模较高的风险

截至2021年3月末，发行人受限资产891.43亿元，受限资产规模较大。受限资产中，主要是存货、交易性金融资产、投资性房地产和货币资金，分别为636.13亿元、31.64亿元、97.19亿元和71.48亿元。

6、应收账款回收风险

2018-2020年末及2021年3月末，发行人应收账款净值分别为28.07亿元、58.93亿元、77.89亿元和51.54亿元，分别占当年总资产的比例为0.99%、1.63%、1.60%和0.99%。发行人应收账款以应收土地分成款为主，2021年3月末，发行人应收珠海市金湾区财政局、珠海保税区管理委员会、广东建星建造集团有限公司、上海泽侖石油化工有限公司、广东中胜置业有限公司欠发行人账款共计28.83亿元，在发行人应收账款中占55.94%，尽管政府欠款逾期的可能性很低，但若无法如期偿还，可能会对发行人的财务状况和经营状况产生不利影响。

7、有息负债规模较大风险

2018-2020年末及2021年3月末，发行人有息负债规模分别为1,313.73亿元、1,594.84亿元、2,243.29亿元和2,358.82亿元，较大规模的有息负债还本付息可能会对发行人经营产生一定的影响。

8、子公司增加所带来的管理风险

2018-2020年度及2021年1-3月，发行人新增纳入合并家数分别为137家、153家、201家和17家，不再纳入合并家数分别为6家、1家、11家和1家。合并范围变化主要是

新增合并子公司增多，主要为围绕发行人的主营业务投资设立及收购的子公司；减少的子公司较少，主要是注销及出售的子公司。合并范围子公司数量增加会增加发行人内部管理的难度，带来一定的管理风险。

9、可持续融资风险

2018-2020年末及2021年3月末，发行人负债总额分别为1,965.59亿元、2,547.74亿元、3,535.10亿元和3,824.49亿元，规模持续增加。发行人与国内主要金融机构如商业银行、信托机构等建立了稳固的战略合作关系，在银行间市场、交易所市场的直接融资渠道畅通，但若行业融资政策或金融市场出现不利变化，可能对发行人持续融资产生影响。

10、对外担保风险

截至2021年3月末，发行人对外担保余额为124.51亿元。如果被担保企业违约，发行人将面临代偿甚至诉讼风险，从而对发行人声誉、正常经营情况及财务状况造成不利影响。

11、可供出售金融资产和长期股权投资的减值风险

2018-2020年末及2021年3月末，发行人可供出售金融资产分别为114.74亿元、102.54亿元、124.24亿元和0.00亿元，2021年3月发行人可供出售金融资产为0.00亿元，主要系会计准则变更，可供出售金融资产已重分类至其他非流动金融资产、债权投资、其他权益工具投资等科目所致；长期股权投资分别为180.45亿元、235.62亿元、331.96亿元和357.98亿元。可供出售金融资产和长期股权投资主要包括发行人出资有限合伙企业的份额、参股标的企业的股权等，主要投资于国家政策支持行业的新兴企业，虽然相关投资已经过发行人审核，但仍存在一定的投资损失风险或减值风险。

（二）经营风险

1、宏观经济变动风险

发行人业务涉及基础设施建设、房地产、金融、实业等多个行业，且所涉足的各业务板块均与经济的发展密切相关。经济周期性的波动以及国家宏观调控措施的变化对公司核心业务等将产生一定的影响。如果未来宏观经济增长放慢或出现衰退，将对发行人的业务、经营业绩及财务状况产生不利影响。

2、市场竞争风险

发行人作为珠海市龙头企业和全国领先企业，在区域市场上占有主导地位，特别是城市运营、房地产开发、金融产业和产业投资业务稳居区域前列。随着发行人业务布局全国，将面临着充分的市场竞争。

3、项目建设风险

项目建设具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征。尽管发行人具备较强的项目操作能力和经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，可能会导致预期经营目标难以如期实现。同时在项目建设和运营期间，如出现原材料价格以及劳动力成本上涨、遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故以及其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响发行人的盈利水平。

4、安全生产风险

房地产开发及基础设施建设的安全施工是正常运营的前提条件，也是公司取得经济利益的重要保障。施工过程中涉及若干安全风险，可能导致塌方、火灾、爆炸及其他导致人员伤亡、财产损失、环境损害、作业中断等危险情况发生。一旦安全生产措施执行不到位，将对发行人的生产有一定风险，影响企业正常的生产经营。

5、跨行业经营风险

发行人业务涉及商贸物流、房地产开发、城市运营、金融服务和产业投资、现代服务及文教旅游等多个行业，虽然跨行业经营可以使公司有效地防止利润来源单一的风险，但不同行业在经营管理上的要求有一定差别，使公司面临一定的跨行业经营风险。

6、关联交易风险

发行人与关联方之间存在一定的关联交易，若发行人存在未能及时充分披露关联交易的相关信息、公司与关联方交易未按照市场化原则定价等情况，可能给发行人带来一定的经营、财务、税务和法律风险，进而对发行人的生产经营活动和市场声誉造成不利影响。

7、突发事件引发的经营风险

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

8、土地储备风险

发行人房地产板块的持续发展需要以不断获得新的土地资源为基础，而发行人房地产板块在取得土地资源的过程中将面临土地政策和土地市场变化的风险。截至2020年末，发行人拥有土地储备计容面积（合并口径）1,311.94万平方米，土地储备较充足。为了保证房地产业务的持续稳健增长，发行人仍需不断补充土地储备资源，但如果政府对土地供应政策进行调整或发行人由于资金、市场等原因无法及时保证充足的土地储备，将会制约房地产业务的发展。

9、建设施工和工程管理风险

发行人的城市运营和房地产业务涉及勘探、设计、施工和材料等诸多方面。尽管发行人拥有多年项目开发经验，已建立并不断改善质量管理体系和控制标准，并取得了显著成果。发行人未来也将继续加强对引进的工程技术、管理体系的应用，完善对供应商的产品检测制度，确保在经营规模扩大的同时，产品口碑持续提升。但在项目开发过程中，任何一方面微小的纰漏都可能导致产生工程质量问题，如具体项目操作人员不能时刻保持谨小慎微的心态，则可能会对公司的品牌、声誉、市场形象及相关项目的投资回报造成不利影响。

10、房地产项目销售风险

随着发行人土地储备的不断扩大和开发实力的不断增强，发行人推向市场的产品持续增加。一方面，目前房地产市场竞争较为激烈，房地产业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、产品定位、销售价格等多种因素影响的特点；另一方面，市场需求日趋多元化和个性化，购房者对产品和服务的要求越来越高，如果未来市场供求关系发生重大变化，或发行人在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，可能造成产品滞销的风险。

11、跨区域经营风险

发行人的商贸物流、房地产开发、金融服务和产业投资等业务逐渐向全国扩展，如果发行人不能适应各地居民生活习惯、消费偏好、市场情况、地方政策和管理法规等，将会面临一定的挑战。发行人原有成功经验未必适用于新进区域，如果发行人未能及时熟悉、适应当地环境并采取适当的应对措施，将面临因此产生的经营风险。

12、金融业务经营风险

发行人的金融板块业务已初步形成覆盖证券、期货、银行、金融租赁、保险、基金、各类收益权交易平台、担保、小贷、小额再贷等多个领域，上述业务的开展对发行人的管理能力、合规操作能力以及内部风险控制都提出了较高的要求，目前发行人各项业务均建立起了一系列的风控制度，风险控制良好，但若公司风控制度无法有效控制公司业务风险，可能影响公司金融板块业务经营状况。

13、大宗商品批发业务上下游客户集中的风险

2018-2020年末及2021年3月末，发行人大宗商品批发业务前五大上游供应商合计采购金额分别为117.76亿元、175.40亿元、194.62和60.72亿元，占大宗商品采购总额的59.15%、46.05%、39.15%和45.92%，发行人大宗商品批发业务前五大下游客户合计销售金额分别为86.13亿元、109.67亿元、130.26亿元和47.85亿元，占大宗商品销售总额的43.11%、27.12%、32.56%和35.93%，发行人大宗商品批发业务上下游客户较为集中。虽然发行人大宗商品批发业务已建立严格的风控制度和有效的市场拓展措施，但若前五大上下游客户出现较大变动，将会对发行人的大宗商品批发业务造成一定影响。

（三）管理风险

1、管理水平风险

随着未来资产规模和经营规模的扩张，发行人经营决策、组织管理、风险控制的难度增加，发行人面临组织模式、管理制度、管理人员的能力可能不能适应公司快速发展的风险。

2、对下属企业的管理风险

发行人资产和经营规模庞大，在治理结构设置上对下属主要子公司经营决策和资源调配的主导权、影响力和控制力不尽相同。因此，发行人通过对所属资产、下属企业、经营业态的运营整合，以及发挥整体规模优势和协同效应，将面临一定难度。

3、人力资源管理的风险

发行人的核心管理人员和技术骨干是其实现大规模、跨区域、专业化运作的必要保障，如出现主要骨干人才的集中流失，将可能影响公司运作效率，进而造成经济损失。随着发行人经营规模的不断扩大，开发项目数量持续增加，如果发行人不能及时有效地培养和夯实人才队伍，可能会对其经营产生一定的影响。

4、资金管理的风险

由于发行人所从事的商贸物流、房地产开发、金融服务和产业投资等都属于资本密集型行业，业务的发展需要大量的资金投入。发行人主要通过自有资金以及外部金融机构借款等方式筹集资金。尽管发行人对资金实行统一管理，以提升资金使用效率，但如果发行人无法及时有效地监控和平衡公司整体的资金需求，经营情况和财务情况或将受到不利影响。

5、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人已经建立了比较规范的公司治理结构，但如发生突发事件，例如事故灾难、安全生产事件、公司高级管理人员因故无法履行职责等，将可能造成发行人治理机制不能顺利运作，对发行人的管理造成不利影响。

6、监事缺位的风险

截至本募集说明书签署之日，发行人原监事会主席已被免职，当前监事会成员共4人，未满足《公司法》关于国有独资公司中监事会成员不能少于5人的要求，发行人存在监事会成员缺位的情形，可能对发行人的管理机制、决策机制和监督机制造成影响，给发行人公司治理和经营管理带来一定风险。

（四）政策风险

1、政府政策变化风险

发行人各项业务在珠海市场上占有主导地位，城市运营、房地产开发、金融产业和产业投资业务稳居珠海市第一位，与此同时，公司的商贸物流、房地产开发、金融产业和产业投资已开始布局全国，国家及地方政府政策的变化将直接影响公司的经营业绩和偿债能力。

2、信贷政策变化的风险

发行人所从事的商贸物流、房地产开发、城市运营、金融投资等业务均属于资金密集型行业，对信贷政策变化敏感，如果信贷政策发生较大变化，有可能会对发行人经营业务产生较大影响。

3、房地产政策变化的风险

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，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。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。

4、土地政策变化的风险

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一定程度的不利影响。

5、税收政策风险

发行人所从事的商贸物流、房地产开发、城市运营、金融投资等行业均有特定的行业税收政策，国家税收政策的变动将直接影响公司的盈利水平。

第三节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

经联合资信综合评定，发行人主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA。联合资信出具了《珠海华发集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》。

二、公司债券信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合资信综合评定，发行人主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA。上述信用等级表示本期债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告的内容摘要及揭示的主要风险

优势

1.外部发展环境良好。近年来，珠海市整体经济和财政实力不断增强；2020年，珠海市实现地区生产总值3481.94亿元，同比增长3.0%；一般预算收入完成379.1亿元，同比增长10.1%。

2.产业及区域竞争优势明显。公司是珠海市国资委直属的综合性企业集团，其城市运营、房地产开发、金融产业和实业投资等核心业务稳居珠海市首位。

3.营业收入快速增长，金融板块对利润形成良好补充。受益于房地产及大宗商品批发业务规模上升，公司营业收入快速增长；此外，金融板块和投资收益分别为18.24亿元、21.73亿元和22.51亿元，对公司利润形成良好补充。

4.公司经营活动现金流净额及EBITDA对本期公司债券的保障能力很强。2018－2020年，公司经营活动净现金流分别为本期公司债券拟发行规模的7.37倍、14.55倍和20.44倍，EBITDA分别为本期债券拟发行规模的5.52倍、6.78倍和8.45倍。

关注

1.公司房地产开发和土地开发业务的收益实现存在不确定性。公司房地产开发和土地一级开发业务易受宏观政策和房地产市场的影响，收益实现具有一定的不确定性。

2.公司存在较大资本支出压力。截至2021年3月底，公司城市运营板块主要在建项

目总投资629.08亿元，尚需投资322.44亿元，存在较大资本支出压力。

3.有息债务快速增长，整体债务负担重。随着地产业务规模及金融板块对外投资规模不断扩张，公司有息债务规模快速增长，年均复合增长率为30.67%；截至2021年3月底，全部债务资本化比率63.46%。

4.母公司权益稳定性弱。截至2021年3月底，母公司所有者权益290.44亿元，其中其他权益工具（永续债）237.70亿元，占比很大；母公司实际债务负担很重。

（三）跟踪评级安排

根据监管部门和联合资信对跟踪评级的有关要求，联合资信将在本期债券存续期内，并在每年珠海华发集团有限公司年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

珠海华发集团有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。珠海华发集团有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对珠海华发集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，珠海华发集团有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注珠海华发集团有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现珠海华发集团有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对珠海华发集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如珠海华发集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对珠海华发集团有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信对本次（期）债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送珠海华发投资控股集团有限公司、监管部门等。

三、发行人主要资信情况

（一）发行人获得银行授信的情况

截至2021年3月末，发行人共获得各合作银行授信额度合计为2,680.33亿元人民币，

已使用授信额度为1,121.10亿元，未使用授信额度为1,559.24亿元。发行人资信状况良好，与各大商业银行均建立了长期稳定的业务关系，具有较强的间接融资能力，无重大不利变化。

表 截至 2021 年 3 月末银行授信及使用情况

单位：亿元

序号	授信银行	授信额度	已使用	未使用
1	中信银行	416.50	163.87	252.63
2	平安银行	203.00	53.95	149.05
3	兴业银行	200.58	95.83	104.75
4	华夏银行	161.30	46.01	115.29
5	广发银行	156.69	71.20	85.50
6	中国银行	143.34	62.29	81.05
7	工商银行	134.10	41.10	93.00
8	交通银行	129.40	53.78	75.62
9	浦发银行	98.35	13.17	85.18
10	邮政储蓄银行	95.50	22.19	73.31
11	光大银行	87.00	38.75	48.25
12	农业银行	83.55	56.96	26.59
13	建设银行	81.80	61.80	20.00
14	浙商银行	79.00	28.40	50.60
15	上海银行	66.00	35.91	30.09
16	招商银行	57.00	36.08	20.92
17	江苏银行	50.00	11.64	38.36
18	农业发展银行	43.90	10.62	33.28
19	东亚银行	36.00	4.30	31.70
20	北京银行	34.20	27.36	6.84
21	厦门国际	34.00	14.84	19.16
22	华兴银行	30.00	8.00	22.00
23	广州农商	29.29	14.79	14.50
24	华润银行	28.00	23.50	4.50
25	顺德农商	27.20	11.24	15.96
26	民生银行	23.00	17.80	5.20
27	渤海银行	19.00	3.00	16.00
28	东莞银行	14.00	14.00	-
29	东莞农商行	10.30	9.46	0.84
30	宁波银行	10.00	2.00	8.00
31	进出口银行	10.00	10.00	-
32	国家开发银行	9.48	9.12	0.36
33	澳门国际	9.19	3.19	6.00
34	上海农商	6.30	1.09	5.21

序号	授信银行	授信额度	已使用	未使用
35	长沙银行	6.00	6.00	-
36	杭州银行	5.00	3.00	2.00
37	九江银行	5.00	-	5.00
38	恒生银行	4.40	1.29	3.11
39	恒丰银行	18.55	16.93	1.63
40	香港兴业银行	3.61	2.51	1.11
41	珠海农商	3.50	3.50	-
42	汇丰银行	3.04	2.04	1.00
43	富邦华一银行	2.80	1.80	1.00
44	大新银行	2.63	0.89	1.74
45	梅州客商银行	2.00	1.90	0.10
46	南洋商业银行	2.00	1.00	1.00
47	工银亚洲	1.31	0.69	0.62
48	湖北银行	1.23	1.23	-
49	永丰银行	1.00	-	1.00
50	香港富邦银行	0.99	0.99	-
51	永亨银行	0.20	-	0.20
52	青岛银行	0.10	0.10	-
合计		**2,680.33**	**1,121.10**	**1,559.24**

（二）近三年及一期与主要客户发生业务往来时的违约情况

公司在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，近三年及一期未发生过重大违约现象。

（三）发行人已发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

根据征信中心出具的《企业信息记录》，截至 2021 年 5 月 7 日，发行人本部不存在未结清关注类贷款记录，过往债务履约情况良好。

截至募集说明书签署日，发行人及其子公司合并范围内已发行尚未到期的债券折合人民币共计约 1,126.12 亿元，待偿还债券余额折合人民币共计约 1,125.09 亿元，均已按时足额兑付利息，具体情况如下表所示：

表 华发集团及其下属子公司存续债券明细表

单位：亿元

序号	发行人名称	债券简称	起息日期	到期日期	发行金额	债券余额	期限
1	珠海华发集团有限公司	19 华发集团 01	2019/11/4	2029/11/4	10	10	5+5 年
2		20 华发集团 01	2020/1/17	2030/1/17	10	10	5+5 年
3		20 华发集团 02	2020/8/5	2030/8/5	7	7	5+5 年
4		17 华发集团 MTN001	2017/12/8	2022/12/8	20	20	5+5 年

5		17 华发集团 MTN002	2017/12/20	2022/12/20	40	40	5+N 年
6		18 华发集团 MTN001	2018/12/13	2021/12/13	10	10	3 年
7		19 华发集团 MTN001	2019/1/16	2024/1/16	10	10	5 年
8		19 华发集团 MTN002	2019/1/23	2024/1/23	15	15	5 年
9		19 华发集团 MTN003	2019/4/23	2024/4/23	10	10	5 年
10		19 华发集团 MTN004	2019/4/30	2022/4/30	15	15	3 年
11		19 华发集团 MTN005	2019/9/27	2024/9/27	10	10	5 年
12		19 华发集团 MTN006	2019/11/6	2024/11/6	10	10	5 年
13		19 华发集团 MTN007	2019/12/6	2022/12/6	10	10	3+N 年
14		19 华发集团 MTN008A	2019/12/11	2022/12/11	8	8	3+N 年
15		19 华发集团 MTN008B	2019/12/11	2024/12/11	2	2	5+N 年
16		20 华发集团 MTN001	2020/8/27	2030/8/27	5	5	5+5 年
17		20 华发集团 MTN002	2020/9/18	2023/9/18	10	10	3+N 年
18		20 华发集团 MTN004	2020/11/4	2023/11/4	5	5	3+N 年
19		20 华发集团 MTN005	2020/11/24	2023/11/26	10	10	3 年
20		20 华发集团 MTN006	2020/12/17	2023/12/17	10	10	3 年
21		20 华发集团 MTN003	2020/9/27	2030/9/27	5	5	5+5 年
22		20 华发集团 SCP019	2020/11/13	2021/8/10	15	15	270 天
23		20 华发集团 SCP020	2020/11/23	2021/8/20	15	15	270 天
24		20 华发集团 SCP021	2020/12/8	2021/7/6	10	10	210 天
25		20 华发 Y1	2020/6/24	2023/6/24	10	10	3+N 年
26		20 华发 Y2	2020/8/20	2023/8/20	15	15	3+N 年
27		20 华发 Y3	2020/10/27	2023/10/27	10	10	3+N 年
28		20 珠华 01	2020/12/1	2025/12/1	15	15	3+2 年
29		20 华发 Y4	2020/12/9	2023/12/9	10	10	3+N 年
30		20 华发 S1	2020/12/11	2021/6/9	15	15	180 天
31		21 华发集团 MTN001	2021/1/6	2024/1/6	15	15	3 年
32		21 华发集团 MTN002	2021/1/13	2024/1/13	5	5	3 年
33		21 华发集团 MTN003	2021/2/22	2026/2/22	5	5	5 年
34		21 华发集团 SCP001	2021/2/25	2021/11/1	10	10	270 天
35		21 华发集团 SCP002	2021/2/25	2021/11/2	10	10	270 天
36		21 珠华 01	2021/2/5	2026/2/5	15	15	3+2 年
37		21 珠华 G1	2021/3/11	2126/3/11	10	10	3+2 年
38		21 华发集团 SCP003	2021/3/30	2021/9/24	15	15	0.49 年
39		21 华发集团 SCP004	2021/3/31	2021/9/27	10	10	0.49 年
40		21 华发集团 GN001(碳中和债)	2021/4/12	2026/4/12	3	3	3+2 年
41		21 华发集团 MTN004	2021/04/23	2026/04/23	10	10	3+2 年
42		21 华发集团 MTN005	2021/04/29	2026/04/29	5	5	3+2 年

43		21 华发集团 SCP005	2021/04/28	2022/01/21	15	15	0.73 年
44	珠海华发综合发展有限公司	G18 华综 1	2018/3/30	2023/3/30	10	8.97	3+2 年
45		G19 华综 1	2019/12/11	2024/12/11	5	5	5 年
46		18 华综 01	2018/8/17	2023/8/17	20	20	3+2 年
47		20 华综 Y1	2020/3/16	2023/3/16	10	10	3+N 年
48		20 华综 Y2	2020/8/3	2023/8/3	10	10	3+N 年
49		20 华综 Y3	2020/9/28	2023/9/28	6	6	3+N 年
50		20 华综 Y4	2020/12/7	2021/12/7	10	10	1(1+N)年
51		16 珠海华发 MTN001	2016/9/28	2021/9/28	20	20	5+N 年
52		16 珠海华发 MTN002	2016/12/5	2021/12/5	22	22	5+N 年
53	珠海华发物业管理服务有限公司	华发 06	2015/12/4	2021/12/4	1.84	1.84	6 年
54		华发 07	2015/12/4	2022/12/4	1.95	1.95	7 年
55		华发次级	2015/12/4	2022/12/4	0.5	0.5	7 年
56	珠海华发实业股份有限公司	16 华发 05	2016/9/12	2021/9/12	20	20	3+2 年
57		18 华发 03	2018/12/10	2023/12/10	15	15	2+1 年
58		19 华发 01	2019/2/25	2024/2/25	7.5	7.5	3+2 年
59		19 华发 02	2019/2/25	2022/2/25	7.8	7.8	2+1 年
60		19 华发 03	2019/8/19	2024/8/19	5	5	3+2 年
61		19 华发 04	2019/8/19	2022/8/19	5	5	2+1 年
62		20 华发 02	2020/2/24	2025/2/24	15.8	15.8	3+2 年
63		20 华发 03	2020/11/5	2025/11/5	5.2	5.2	2+2+1 年
64		20 华发 04	2020/11/12	2025/11/12	15	15	3+2 年
65		20 华发 05	2020/11/12	2025/11/12	9.2	9.2	2+3 年
66		17 华发实业 MTN001	2017/6/22	2022/6/22	10	10	5 年
67		17 华发实业 MTN002	2017/7/27	2022/7/27	10	10	5 年
68		17 华发实业 MTN003	2017/9/28	2022/9/28	20	20	5 年
69		18 华发实业 MTN001	2018/10/30	2021/10/30	10	10	3 年
70		18 华发实业 MTN002	2018/12/25	2021/12/25	15	15	3+N 年
71		19 华发实业 MTN001	2019/5/27	2022/5/27	10	10	3+N 年
72		19 华发实业 MTN002	2019/9/10	2022/9/10	10	10	3+N 年
73		20 华发实业 MTN001	2020/2/18	2023/2/18	5.7	5.7	3+N 年
74		20 华发实业 MTN002	2020/4/23	2023/4/23	9.3	9.3	3+N 年
75		20 华发实业 MTN003	2020/9/29	2023/9/29	9.5	9.5	3 年
76		20 华发实业 PPN001	2020/8/31	2023/8/31	5.5	5.5	3 年
77		20 华发实业 PPN002	2020/9/25	2023/9/25	5	5	3 年
78		20 华发实业 MTN004	2020/10/29	2025/10/29	8.3	8.3	3+2 年
79		20 华发实业 SCP004	2020/9/30	2021/6/27	5	5	270 天

80		华发优 2A	2020/7/9	2022/6/25	11.8	11.8	716 天
81		华发 2 次	2020/7/9	2022/6/25	0.7	0.7	716 天
82		华发 R1 优	2019/3/27	2037/3/27	13.91	13.91	3+3…+3 年
83		华发 R1 次	2019/3/27	2037/3/27	1.57	1.57	3+3…+3 年
84		华发 R2 优	2019/12/24	2037/12/24	7.25	7.25	3+3…+3 年
85		华发 R2 次	2019/12/24	2037/12/24	4.04	4.04	3+3…+3 年
86		华发 R3 优	2020/11/3	2038/11/2	14.87	14.87	18 年
87		华发 R3 次	2020/11/3	2038/11/2	8.2	8.2	18 年
88		19 华发实业 ABN001 优先 A	2019/12/9	2037/9/25	2.39	2.39	18 年
89		19 华发实业 ABN001 优先 B	2019/12/9	2037/9/25	2.1	2.1	18 年
90		19 华发实业 ABN001 次	2019/12/9	2037/9/25	0.2	0.2	18 年
91		21 华发 01	2021/1/18	2026/1/18	19.2	19.2	2+2+1 年
92		21 华发实业 PPN001	2021/2/4	2026/2/4	8.4	8.4	2+2+1 年
93		21 华发实业 MTN001	2021/04/26	2024/04/26	5.1	5.1	3 年
94	珠海华发投资控股集团有限公司	19 珠控 01	2019/1/28	2024/1/28	25	25	5 年
95		19 珠控 02	2019/8/26	2024/8/26	5	5	3+2 年
96		20 华控 01	2020/3/16	2025/3/16	10	10	5 年
97		20 华控 02	2020/4/14	2025/4/14	10	10	5 年
98		19 珠纾 02	2019/3/19	2024/3/19	20	20	3+2 年
99		21 华控 01	2021/1/19	2026/1/19	6	6	5 年
100	华金证券股份有限公司	20 华金 01	2020/11/23	2023/11/23	7.4	7.4	3 年
101		19 华金 C1	2019/7/25	2022/7/25	10	10	3 年
102		20 华金 C1	2020/3/9	2023/3/10	7.5	7.5	3 年
103	HK Huafa Invest	境外美元债券	2018/9/7	2021/9/7	35	35	3 年
104	Huafa 2019 I Company Limited	境外美元债券	2019/7/3	2024/7/3	20	20	5 年
105	Huafa 2020 I Company Limited	境外美元债券	2020/11/4	2025/11/4	16.8	16.8	5 年
		境外美元债券	2021/1/14	2026/1/14	9.7	9.7	364 天
106	Guangtao Investment Limited	境外美元债券	2021/2/19	2022/2/18	12.9	12.9	364 天
合计					**1,126.12**	**1,125.09**	

注：

1、HK Huafa Invest Holding Co. Ltd.发行的 5 亿美元境外美元债券，折合人民币约 35 亿元；

2、Huafa 2019 I Company Limited 发行的 3 亿美元境外美元债券，折合人民币约 20 亿元；

3、Huafa 2020 I Company Limited 发行的 2.5 亿美元境外美元债券，折合人民币约 16.8 亿元。

4、Huafa 2020 I Company Limited 发行的 1.5 亿美元境外美元债券，折合人民币约 9.7 亿元。

5、Guangtao Investment Limited 发行的 2 亿美元境外美元债券，折合人民币约 12.9 亿元。

6、以上海外债券均在招债书中设有投资者保护条款，主要包括不抵押保证条款、担保条款、赎回条款、违约事件及应对措施等。

（四）发行人近三年及一期主要偿债指标（合并报表口径）

项目	2021 年 1-3 月 /2021 年 3 月末	2020 年度 /2020 年末	2019 年度 /2019 年末	2018 年度 /2018 年末
总资产（亿元）	5,189.81	4,877.83	3,618.40	2,826.17
总负债（亿元）	3,824.49	3,535.10	2,547.74	1,965.59
全部债务（亿元）	2,358.82	2,243.29	1,594.84	1,313.73
所有者权益（亿元）	1,365.33	1,342.73	1,070.67	860.58
营业总收入（亿元）	267.36	1091.90	792.69	532.79
利润总额（亿元）	20.81	79.30	73.67	56.16
净利润（亿元）	14.73	55.50	50.51	40.68
扣除非经常性损益后的净利润（亿元）	——	50.17	49.84	39.86
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	8.05	15.15	13.02	12.89
经营活动产生现金流量净额（亿元）	45.84	306.65	218.28	110.62
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-124.20	-775.62	-444.48	-358.72
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	71.78	693.85	320.31	371.13
流动比率	1.85	1.87	1.91	1.82
速动比率	0.66	0.70	0.71	0.62
资产负债率（%）	73.69	72.47	70.41	69.55
债务资本比率（%）	63.34	62.56	59.83	60.42
营业毛利率（%）	14.15	14.47	18.55	20.71
平均总资产回报率（%）	——	1.31	1.57	1.59
加权平均净资产收益率（%）	——	4.60	5.23	5.48
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	——	4.16	5.15	5.37
EBITDA（亿元）	——	116.73	101.66	14.82
EBITDA 全部债务比	——	0.05	0.06	0.06
EBITDA 利息保障倍数	——	1.09	1.36	1.19
应收账款周转率（次/年）	——	15.96	18.22	22.47
存货周转率（次/年）	——	0.43	0.38	0.30

注：

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=总负债/总资产×100%；

4、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+拆入资金+吸收存款及同业存放+卖出回购金融资产+其他有息债务；

5、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

6、EBITDA=利润总额+列入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

7、EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务；

8、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/（列入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）。

第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

一、增信机制

本期债券无担保。

二、偿债计划

（一）利息的支付

1、本期债券的付息日为2022年至2026年每年的6月1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2022年至2024年每年的6月1日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计利息）作日，顺延期间不另计息）。

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

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

（二）本金的兑付

1、本期债券的本金兑付日为2026年的6月1日，若投资者行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的兑付日为2024年的6月1日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计利息）。

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

三、偿债资金来源

2018-2020年度及2021年1-3月发行人经营活动现金流入金额分别为7,308,056.63万元、10,533,412.34万元、13,667,795.30万元及4,310,985.38万元，发行人经营活动现金流入规模较大。本期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的现金流入，发行人较好的主营业务盈利能力将为本期债券本息的偿付提供有利保障。按照合并报表口径，2018-2020年度及2021年1-3月，发行人营业收入分别为5,327,885.29万元、7,926,925.42万元、10,919,024.44万元和2,673,571.39万元，净利润分别为406,785.67万

元、505,145.88万元、554,964.97万元和147,318.47万元。发行人行业地位突出，公司较好的主营业务盈利能力将为偿付本期本期债券本息提供有力保障。

四、偿债应急保障方案

（一）流动资产变现

发行人注重对流动性的管理，并一向保持合理的现金水平。截至2021年3月末，公司合并报表口径的流动资产余额为42,468,057.82万元，其中货币资金（含存放同业及其他金融机构款项）达7,815,712.71万元，未受限货币资金为7,100,868.75万元。如本期债券兑付遇到突发性资金周转问题，在必要时公司可以通过自有资金或流动资产变现来补充偿债资金。

（二）外部融资渠道畅通

公司经营状况稳定，盈利能力良好，资信状况优良，在金融机构间拥有较高的市场声誉，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系。发行人与工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、光大银行、华夏银行、国家开发银行、中国进出口银行等多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系。截至2021年3月31日，发行人已获得多家国内银行提供的共计2,680.33亿元的授信额度，其中尚未使用的银行授信额度为1,559.24亿元，未使用额度占授信总额度的58.17%。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

五、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

（一）设立专门的偿付工作小组

发行人已指定公司资本管理中心、财务管理中心和资金管理中心牵头负责协调本期公司债券的偿付工作，落实未来还款的资金来源，保证本息的如期兑付，保障债券持有人的利益。

（二）设立专项账户并严格执行资金管理计划

发行人设定募集资金和专项偿债账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，本期债券本息的偿付将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。本期债券发行后，发行人将优化公司的资产负债管理、加强公司的流动性管理和募集资金使用等资金管理，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，保障投资者的利益。

1、专项偿债账户的资金来源、提取的起止时间、提取频度及提取金额

（1）发行人应按照本期债券募集说明书及账户监管协议中的有关要求，将根据本期债券募集说明书约定的发行人应于付息日或兑付日支付的资金及时划付至专项偿债账户，以保证按期支付本期债券当前应支付资金。

（2）发行人不可撤销地授权监管银行将专项偿债账户中的资金根据本期债券根据本期债券募集说明书约定的发行人应于付息日或兑付日支付的资金划付的要求进行划付。发行人应在本期债券募集说明书及相关公告中规定的支付日期到期前至少二个工作日，书面通知监管银行资金划付的金额及时间等要求，否则监管银行有权直接从发行人的专项偿债账户中划付，用于支付本期债券当前应支付资金。

（3）如在本期债券每个付息日及兑付日前二个工作日内，专项偿债账户的资金余额仍少于根据本期债券募集说明书约定的发行人应于付息日或兑付日支付的资金时，监管银行应立即通知受托管理人。

（4）账户监管协议具体约束发行人、受托管理人及监管银行之间的权利及义务，账户监管协议在完成签署且本期债券已成功发行之日生效，至本期债券全部兑付完毕之日终止。

2、专项偿债账户的管理方式、监督安排及信息披露

（1）发行人应按照募集说明书所陈述的资金用途使用本期债券的募集资金。

（2）如发行人在提交给监管银行的资料中显示未按照本期债券募集说明书所陈述的资金用途使用募集资金的，监管银行应该及时通知受托管理人。

（3）在账户监管协议存续期内，若因任何原因出现监管账户被查封、销户、冻结及其他情形而不能履约划转现金款项的，监管银行应及时通知发行人。

（4）监管银行应根据《人民币银行账户管理办法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国商业银行法》以及中国人民银行的其他有关规定，强化对监管账户资金的监管，以确保资金安全。

（5）监管银行在任何一笔资金出入监管账户时，均应出具资金入账、资金支出的相关单据，并根据发行人的要求提交复印件。

（6）受托管理人有权调阅募集资金使用专项账户及专项偿债账户资金入账及资金支出的相关单据，监管银行应予以配合，并根据受托管理人的要求提供复印件。

（三）制定债券持有人会议规则

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定与债券受托管理人为本期债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。有关债券持有人会议规则的具体内容，详见本募集说明书第八节“债券持有人会议”。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求，聘请国泰君安证券担任本期债券的债券受托管理人，并与国泰君安证券订立了《债券受托管理协议》。在本期债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（五）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人将按照《债券受托管理协议》有关规定将发生事项及时通知债券受托管理人。债券受托管理人将在发生《债券持有人会议规则》约定重大事项时及时召集债券持有人大会。

（六）发行人承诺

本公司承诺在出现预计不能按期偿付债券本息或到期未能偿付债券本息时，公司将至少采取下列措施：

1、不向股东分配利润；

2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

3、暂缓为第三方提供担保。

六、违约责任

（一）以下事项构成本期债券的违约情形：

（1）在本期债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

（2）发行人不履行或违反受托管理协议项下的任何承诺或义务（第（1）项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

（3）发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

（4）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

（5）任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在受托管理协议或本期债券项下义务的履行变得不合法；

（6）在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

（二）违约事件发生时，受托管理人有权行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日的五个交易日内告知全体债券持有人；

（2）在知晓发行人发生违约情况第（1）项规定的未偿还本期债券到期本息的，受托管理人应当召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于向发行人提起民事诉讼、参与重组或者破产等法律程序；在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效会议决议的情形下，受托管理人可以按照《管理办法》的规定接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产等法律程序；

（三）在知晓发行人发生违约情况的情形之一的（第（1）项除外），并预计发行人将不能偿还债务时，受托管理人应当要求并督促发行人及时采取追加担保等偿债保障措施，并可以依法申请法定机关采取财产保全等措施；

因受托管理人实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照受托管理协议第的规定由发行人承担；因受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照受托管理协议的规定由债券持有人承担；

（四）及时报告深交所、协会。

（三）争议解决机制

如出现与本期债券有关的争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应当向受托管理人住所地人民法院提起诉讼并由该法院受理和裁判，仲裁地点为上海。仲裁为一裁终局，对争议各方都具有法律约束力。与本期债券相关争议解决应适用中国法律。

第五节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

中文名称	珠海华发集团有限公司
法定代表人	李光宁
注册资本	人民币 111,978.97 万元
实缴资本	人民币 111,978.97 万元
设立日期	1986 年 5 月 14 日
注册地址	珠海市拱北联安路 9 号
办公地址	珠海市昌盛路 155 号
邮政编码	510623
信息披露事务负责人	谢伟
电话	0756-2992837
传真	0756-2992891
互联网网址	http://www.cnhuafag.com/
电子信箱	yuelingrong@huafagroup.com
公司类型	有限责任公司（国有独资）
统一社会信用代码	91440400190363258N
所属行业	综合类
经营范围	房地产开发经营（凭资质证书经营），房屋出租，轻工业品、黑金属等商品的出口和轻工业品、仪器仪表等商品的进口（具体按粤经贸进字【1993】254 号文经营），保税仓储业务（按海关批准项目），转口贸易（按粤经贸进字【1995】256 号文经营），建筑材料，五金，工艺美术品、服装、纺织品批发、零售，项目投资及投资管理。

二、发行人的历史沿革

发行人前身为经广东省珠海经济特区管理委员会《关于同意成立旅游商场的批复》（珠特字[1984]135 号）批准于 1985 年 3 月 16 日成立的珠海经济特区发展公司华发旅游商场。

1987 年 4 月 25 日，经广东省珠海经济特区管理委员会《关于将华发旅游商场改为华发公司报告的批复》（珠特函[1987]99 号文）批准，公司由“珠海经济特区发展公司华发旅游商场”更名为“珠海经济特区华发公司”。

1989 年 1 月 7 日，经广东省珠海经济特区管理委员会《同意更改企业名称的通知》（珠特函[1989]2 号文）批准，公司由“珠海经济特区华发公司”更名为“珠海经济特区发展公司华发集团公司”。

1991 年 11 月 12 日，经珠海市人民政府办公室《关于华发集团公司改变隶属关系的批复》（珠府办复[1991]233 号文）批准，公司不再隶属珠海经济特区发展公司，直属珠海市对外经济贸易委员会领导。

1991 年 11 月 16 日，经珠海经济特区管理委员会《关于同意企业更名的批复》（珠特函[1991]61 号）批准，公司由“珠海经济特区发展公司华发集团公司”更名为“珠海经济特区华发集团公司”。

2008 年 12 月 26 日，经珠海市国资委《关于珠海经济特区华发集团公司公司制改革方案的批复》（珠国资[2008]304 号文）批准，公司性质由全民所有制变更为国有独资公司，公司由“珠海经济特区华发集团公司”更名为“珠海华发集团有限公司”，根据北京龙源智博资产评估有限责任公司出具的评估报告（龙源智博评报字[2008]第 B-119 号），核准后的公司注册资本为人民币 40,000.00 万元，公司办理了工商变更登记，领取了注册号为 40400000137047 的营业执照。

2010 年 7 月 1 日，根据珠海市国资委《关于华发集团有限公司增加注册资本的核准意见》（珠国资[2010]184 号），公司以资本公积转增资本方式，将注册资本从 40,000 万元增加至 100,000 万元。利安达会计师事务所有限责任公司珠海分所出具了“利安达验字[2010]第 B-1049 号”《珠海华发集团有限公司验资报告》，公司办理了工商变更登记，领取了变更后的营业执照。

2016 年 8 月 9 号，珠海市国资委下发《关于修改华发集团公司章程的批复》（珠国资【2016】256 号），批准公司注册资本增加至 111,978.971564 万元，新增注册资本 11,978.971564 万元以货币方式出资。利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《珠海华发集团有限公司验资报告》（利安达验字[2016]京 A2042 号），公司办理了工商变更登记，领取了变更后的营业执照。

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为人民币 111,978.97 万元。

三、发行人治理结构、内部控制制度、主要权益投资及违法违规情况

公司依据《中华人民共和国公司法》及有关法律、行政法规制定，制订了《珠海华发集团有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）。公司根据《公司章程》建立了较为健全的公司治理组织机构，不设股东会，由珠海市国资委行使出资人职权，设立董事会、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）公司治理结构

1、股东会（出资人）

公司不设股东会，由出资人珠海市国资委依据《公司法》行使股东会职权，并依据《企业国有资产法》等法律、行政法规和部门规章行使国资监管职权，具体如下：

（1）修改本章程；

（2）审批公司经营方针、发展战略、中长期发展规划、公司主业定位及其调整；

（3）任免公司非职工代表担任的董事、监事，并决定其报酬、奖惩事项;推荐总经理人选，委派财务总监，决定高级管理人员职数；

（4）审批公司年度财务预算方案、决算方案、利润分配方案、弥补亏损方案；

（5）审批公司及其具有实际控制权的下属企业以下事项(按照有关制度规定不需报批的事项除外)：

1）增减注册资本、发行债券；

2）改制、重组、收购、合并、分立、解散、清算或者变更公司形式；

3）国有产权转让、无偿划转、增资扩股、债转股；

4）上市公司国有股增减、股份配售、股权期权激励等影响国有权益事项；

5）为非全资公司提供担保,利用土地使用权对外合资合作，清产核资清出来的资产损失核销事项(涉及上市公司及国有资本参股公司的本项事项，按国家有关法律、行政法规和部门规章的规定执行。

（6）审批对公司董事会授权范围外的投资事项及超过公司预算金额的对外捐赠事项；

（7）法律、行政法规和部门规章规定的其他职权；

2．董事会

公司设董事会，由 7 名董事组成，其中职工董事一名，由公司职工（代表）大会选举产生。董事会设董事长一人，可以设副董事长。董事长、副董事长和非职工董事由珠海市国资委委派或选聘。董事每届任期三年，连选可以连任。董事会行使下列职权：

（1）执行市国资委的决定，并向市国资委报告工作；

（2）制订公司发展战略和中长期发展规划；

（3）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（5）制订公司增减注册资本的方案以及发行债券的方案；

（6）制订公司改制、重组、收购、合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

（7）决定公司年度经营目标和经营计划；

（8）决定公司内部管理机构的设置；

（9）按照有关规定聘任或者解聘公司高级管理人员并决定其薪酬事项；

（10）决定聘任或者解聘公司董事会秘书、部门负责人及其薪酬事项；

（11）决定公司及其具有实际控制权的下属企业间接融资事项和对全资子公司的担保事项，并在出资人授权范围内决定公司及其具有实际控制权企业的投资、资产处置、关联交易及对外捐赠等事项；

（12）制定公司的基本管理制度；

（13）制订公司章程修正案；

（14）对公司直接出资企业行使股东职权；

（15）管理公司信息披露事项；

（16）听取公司经理人员的工作汇报并检查其工作；

（17）法律、行政法规和部门规章规定的及市国资委授予的其他职权。

3．监事会

公司设监事会，成员 5 人，其中职工监事的比例不得低于三分之一。监事每届任期三年，监事任期届满，连选可连任。董事、高级管理人员及财务负责人不得兼任监事；监事会设主席一人，由珠海市国资委指定。监事会履行以下职责：

（1）监督、检查企业贯彻执行有关法律、行政法规、部门规章、国资监管制度和市国资委的意见或规定情况；

（2）监督、检查财务状况、资产质量、经营效益、利润分配等情况，对企业财务会计报告的真实性、合法性和完整性提出评价；

（3）监督、检查企业国有资产运营和保值增值情况，包括重大投资、融资、贷款、担保、资产重组、企业改制、产权变动、资产处置、资产损失核销、招投标等重大经营管理活动的决策和执行情况，以及企业战略规划、经营预算的决策和执行情况；

（4）监督、检查企业董事、经营班子成员履行职责情况，并对其经营管理业绩进行评价；

（5）监督、检查企业内部控制制度、风险防范体系的建设及运行情况；

（6）列席董事会会议、总经理办公会，对董事会决议、总经理办公会事项提出质询或者建议，并就需市国资委审核、备案的重大事项提出独立意见供市国资委参考；

（7）指导企业向所属子企业派出监事会或监事的工作；

（8）履行法律、行政法规和部门规章规定的其他职责，承办市国资委交办的其他事项。

4．总经理及其他管理人员

公司设总经理一名，其他高级管理人员若干名，由董事会按照有关规定聘任或解聘，高级管理人员每届任期三年，任期届满，由董事会按有关规定续聘或终止聘用。总经理对公司董事会负责，行使以下职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案；

（4）拟订公司的基本管理制度；

（5）制定公司的具体部门规章；

（6）提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；

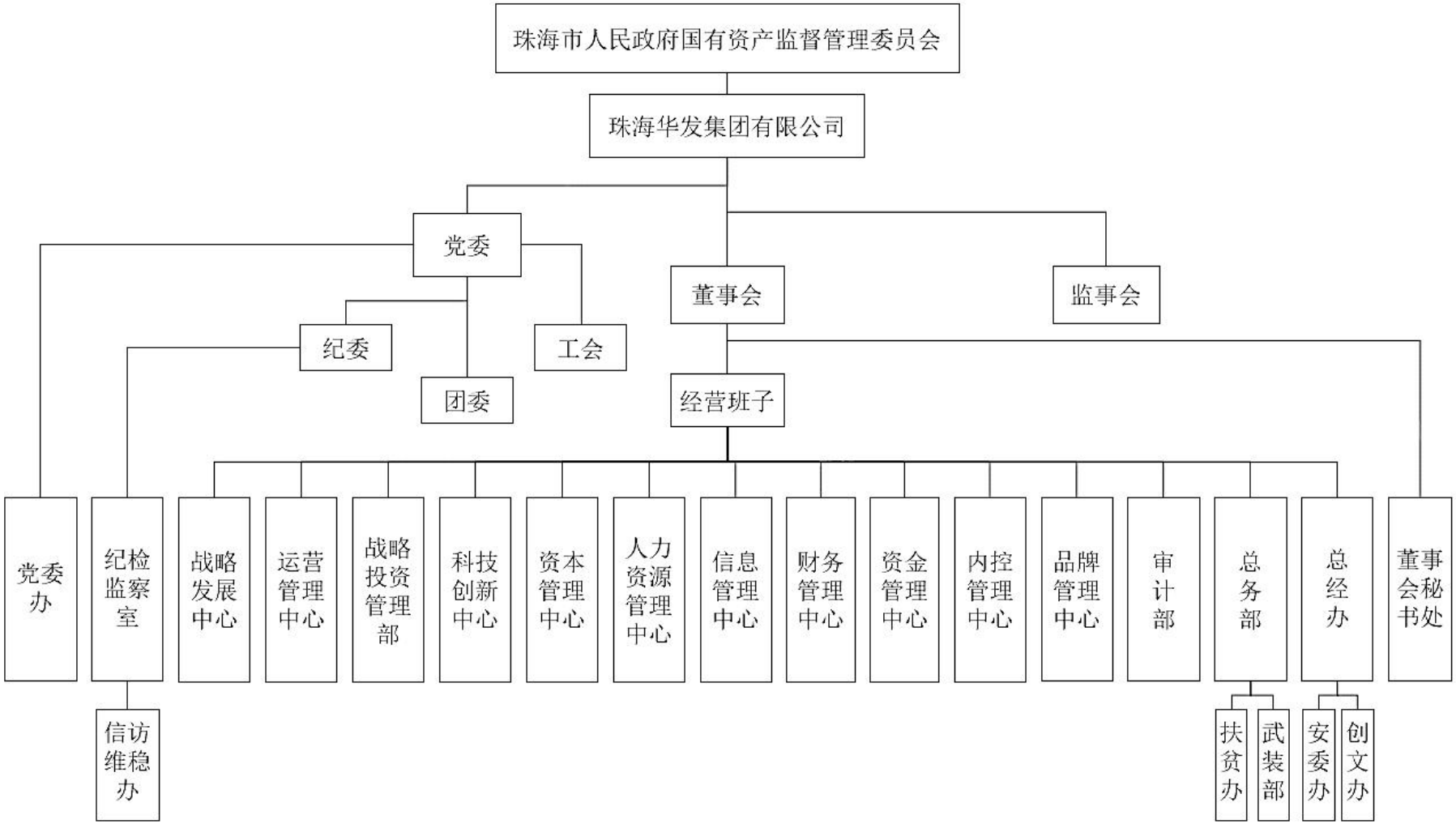
（7）按照有关规定决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

（8）法律、行政法规和部门规章规定的和董事会授予的其他职权。

（二）发行人组织机构

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

发行人组织机构图


珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
珠海华发集团有限公司
党委
董事会
监事会
纪委
工会
团委
经营班子
党委办
纪检监察室
战略发展中心
运营管理中心
战略投资管理部
科技创新中心
资本管理中心
人力资源管理中心
信息管理中心
财务管理中心
资金管理中心
内控管理中心
品牌管理中心
审计部
总务部
总经办
董事会秘书处
信访维稳办
扶贫办
武装部
安委办
创文办

1、战略运营管理中心

战略运营管理中心下设战略管理部和创新研究部。战略管理部定位为集团战略规划、战略管控、战略协同与落地实施的主责部门。创新研究部定位为集团宏观研究、政策研究、行业研究以及创新研究的主责部门。

2、运营管理中心

运营管理中心下设经营管理部、组织与流程管控部和企业管理部。经营管理部定位为集团经营分析、业务管理支持、直管业务统筹管理的主责部门。组织与流程管控部定位为集团管控优化、制度流程管理与精益管理的主责部门。企业管理部定位为主要负责集团及各下属单位经营管理中发现的存在问题，形成改进建议，协调相关单位跟进整改与督办落实。

3、战略投资管理部

集团投资统筹管理及战略并购中后台管理的主责部门。

4、科技创新中心

科技创新中心下设科技创新部和业务赋能部，科技创新部定位为集团负责前沿技术及应用趋势的研究，开展外部技术合作，建立联合实验室等工作。业务赋能部定位为集团负责协助业务赋能委员会开展各板块业务赋能的统筹推进，开展新业务（跨板块）孵化等工作。

5、资本管理中心

资本管理中心下设境内资本运作部、境外资本运作部和产权管理部。境内资本运作部定位为集团境内资本运作、资本管理工作的主责部门。境外资本运作部定位为集团境外资本运作工作的主责部门。产权管理部定位为集团产权管理、评估管理、投资后评价的主责部门。

6、人力资源管理中心

人力资源管理中心下设人力资源运营管控部、组织与干部管理部和人才发展与培训培训管理部。人力资源运营管控部定位为集团组织规划、人员配置、薪酬绩效、员工关系管理的主责部门。组织与干部管理部定位为集团组织管理与干部管理的主责部门。人才发展与培训培训管理部定位为集团人才发展与员工培训管理的主责部门。

7、信息管理中心

信息管理中心是公司信息化的业务管控体系和组织管控体系的建立者与维

护者，下设规划与架构管理部、项目管理部和综合应用部。规划与架构管理部定位为集团信息化规划与企业应用管理的主责部门。项目管理部定位为集团信息化项目管理的主责部门。综合应用部定位为集团信息化平台及运维管理的主责部门。

8、财务管理中心

财务管理中心是财务管控体系及财务制度、规范和流程的制定者和监督者，下设财务会计部、管理会计部、监督与税务部和财务运营部。财务会计部是集团财务会计管理的主责部门。管理会计部是集团管理会计管理的主责部门。监督与税务部是集团监督与税务管理的主责部门。财务运营部定位为集团财务运营管理的主责部门。

9、资金管理中心

资金管理中心下设资金运营管理部、供应链融资管理部、创新融资管理部、直接融资管理部和境外融资管理部。资金运营管理部定位为集团资金头寸管理的主责部门。供应链融资管理部是集团及成员公司供应链融资管理的主责部门。创新融资管理部是集团各大业务板块创新融资管理的主责部门。直接融资管理部定位为集团直接融资管理工作的主责部门。境外融资管理部定位为集团对外主体资金工作统筹管理的主责部门。

10、内控管理中心

内控管理中心下设风险管理部、合规管理部和法律事务部。风险管理部定位为集团统筹、组织、协调全面风险管理工作的主责部门。合规管理部定位为集团组织、协调、监督开展内控合规管理工作的主责部门。法律事务部定位为集团法务管理的主责部门。

11、品牌管理中心

品牌管理中心定位为集团品牌、公共关系、公益与企业文化管理、《优生活》杂志等的主责部门。下设品牌管理部、品牌策划推广部、优生活编辑部三个专业部门。

12、审计部

审计部主要负责集团公司及所属公司的经济责任审计、工程项目及固定资产投资审计、内部控制审计、财务收支及经营绩效审计、法规制度综合审计等工作。

13、总务部

总务部是集团公司后勤保障的主要管理者，是集团业务发展的后勤支持后盾，

是华发系统资产租赁业务中心、安全生产中心、维稳中心，是集团公司扶贫工作的具体对接部门。

14、总经办

总经办作为整个集团沟通上下、保证集团正常运转的综合管理部门，既是收集、加工、传递和反馈信息的综合网络，也是为领导、为基层和部门服务的参谋机构和督查机构。

15、董事会秘书处

为加强集团董事会自身建设，推进集团董事会的规范化发展，保证各项工作高效运转，发行人成立董事会秘书处，负责董事会的日常工作。

15、党委办

党委办是负责集团党务工作的职能部门，是集团党委在组织和思想政治等方面工作的具体落实部门，负责集团党的建设和精神文明建设，是集团党委与各级党组织党务工作的桥梁，发挥上传下达作用。

16、纪检监察室

纪检监察室主要负责对集团公司各部门及其人员，所属全资、控股子公司和参股公司及其高级管理人员的经营、廉政、效能情况实施监察。受理集团公司及所属公司的内部经营者和人员违规违纪行为的控告、检举；调查处理经营管理中的违规违纪行为。

（三）发行人主要内控制度

为加强内部控制，规避风险，提高经济效益，促进公司规范运作，根据《公司法》和《公司章程》，结合公司实际，发行人制定了相关内部控制制度和流程指引。

1、预算管理

为加强预算管理，提高预算管理水平，发行人制定了预算管理的有关规定，设立董事会预算委员会，主要负责确定公司预算编制的总原则，组织编制、审议和修改公司中长期发展计划和年度预算，对公司的预算执行情况进行监督和审核工作，对董事会负责。预算委员会下设预算管理小组，作为预算委员会的执行机构，由集团财务、审计、资金、人力资源等部门的专业人员组成。预算管理小组主要职责包括：组织公司全面预算的编制、审核、汇总工作，编制全面预算草案；

负责预算管理日常事务，跟踪、监督预算的执行情况；比较、分析实际执行结果与预算的差异，定期报告预算执行情况，提出改进措施和建议；编制年度预算执行情况分析报告提交预算委员会；组织公司内部预算执行单位进行预算执行情况考评。

2、投、融资决策管理

（1）投资管理

公司为集团和全资子公司的战略性股权投资业务、财务性股权直接投资业务和基金投资业务制定了统一的《珠海华发集团有限公司产业投资业务管理办法》，公司指定相关职能部门组织实施投资项目的可行性分析和评估，制定投资计划按权限上报公司总经理办公会、董事会审议，对于超过权限的还需上报股东层面珠海市国资委审议。参股、合营公司根据其公司治理结构，参考公司的投资管理办法制定相关业务制度；珠海华发实业股份有限公司等控股上市公司则按照上市公司监管制度和其相关管理制度执行。

（2）融资管理

公司对外融资按照《珠海华发集团有限公司融资管理暂行办法》执行，以防范融资风险，降低融资成本，实现国有资产保值增值目标。办法适用于集团公司及全资子公司、控股子公司，上市公司及其控股公司按照上市公司监管制度和其相关管理制度执行。资金管理中心负责对外融资管理，财务管理中心负责对外融资核算，内审室负责对外融资监督，部门各司其职做好融资的日常管理，同时密切关注和防范融资风险。办法还对融资审批及流程、融资日常管理、融资风险管理、融资档案管理做了详细规定。

3、担保管理

为了加强公司对担保业务的管理和控制，降低风险，避免损失，结合公司实际情况，制定《珠海华发集团有限公司担保管理办法》。办法规定，公司原则上只对所属全资或控股企业提供担保；需要公司提供担保的下属单位必须向公司总经办提交申请，并须经公司董事会批准；担保申请批准后，总经办将有关批文转发资金管理中心，由资金管理中心负责办理相关担保手续；公司及下属子公司对外提供担保，必须经公司董事会审批，如按规定需报珠海市国有资产监督管理委员会审批的应在获得批准后才能办理；资金管理中心负责建立担保台账，及时掌握担保信息，追踪和监控担保责任的履行和风险控制。

4、关联交易决策管理

公司关联交易按国家有关法律、法规和公司章程等的规定执行，公司关联交易决策管理的日常工作由公司相关业务部门跟进并组织实施。公司与各关联方关联交易价格本着公平、合理的原则进行，不得高于同行业的定价或高于向其他第三方的供货价格；价格本着公平、合理的原则进行，不得低于同行业的价格标准。

5、采购管理

为满足公司日常经营活动需要，规范集团物资类、服务类（含工程咨询类）项目定点招标采购行为，提高工作效率，结合集团实际情况，依据《珠海市建设工程招标投标管理办法》、珠海市国资委《关于规范市属企业采购等交易行为的指导意见（试行）》、《中华人民共和国企业国有资产法》、《中华人民共和国招标投标法》、《珠海经济特区预防腐败条例》、《珠海经济特区预防腐败条例实施细则》等法律法规，公司制定了《珠海华发集团有限公司年度定点招标采购行为管理办法》、《珠海华发集团有限公司非工程类采购等交易行为管理制度》。办法适用于集团及下属公司日常经营过程中发生的需年度定点招标采购的物资类、服务类项目、非工程类采购等交易行为，上市公司按相关法律法规及其公司章程执行。采购和招投标遵循公开、公平、公正、信用和效益原则；物资和服务采购操作方法遵循竞争性谈判方式、市场询价采购方式的基本程序；采购和招投标的审批权限实施层级审核原则，按照集团公司规定的审批权限履行审批程序；公司采购和招投标工作由公司相关业务部门跟进并组织实施。

6、财务管理

为进一步加强珠海华发集团有限公司财务管理，规范财务行为，保证集团公司经营活动有序开展，根据《中华人民共和国会计法》及相关法规要求，集团公司结合实际，修订了《珠海华发集团有限公司财务管理制度汇编》，适用于集团公司本部，下属各单位（上市公司除外）参照执行。制度汇编包括《费用报销和对外付款的管理办法》、《国内差旅费管理规定》、《因公出国及赴港澳人员差旅费管理规定》、《业务接待费管理规定》、《工资性支出支付办法》、《办公用品、低值易耗品管理规定》等制度，各管理办法从管控原则、规范事项、审批程序等方面做了详尽的规定。

7、对控股子公司管理

发行人对控股子公司的财务、重大投资、人事等方面工作实行统一管理。公

司各职能部门对子公司相关业务和管理进行指导、服务和监督，对控股子公司战略发展情况进行全程跟踪;财务管理中心定期取得并审阅各子公司的月度、季度、半年度及年度财务报告，对财务政策、资金监管、收支情况进行系统管理。报告期内，公司对子公司管理得到了有效控制。

8、突发事件应急预案

为加强珠海华发集团有限公司突发事件应急管理，建立快速反应和应急处置机制，最大限度降低突发事件造成的影响和损失，维护公司正常的生产经营秩序和企业稳定，根据《公司法》、《突发事件应对法》等有关法律、法规，结合《公司章程》等规定，公司制定了《珠海华发集团有限公司突发事件应急预案管理制度》。制度适用于公司、各子公司遭遇突发事件时的处理。公司对突发事件工作实行预防为主、预防与应急相结合的原则。公司成立突发事件处置工作领导小组，由公司董事长任组长，成员由公司总经理等高级管理人员及相关职能部门负责人组成，应急领导小组是公司突发事件处理工作的领导机构，统一领导公司突发事件应急处理，就相关重大问题做出决策和部署，公司各部门、各下属公司及分支机构责任人作为突发事件的预警、预防工作第一负责人，定期检查及汇报部门或公司有关情况，做到及时提示、提前控制，将事态控制在萌芽状态中。应急领导小组确定突发事件后，应根据突发事件性质及事态严重程度，及时组织召开会议，决定启动专项应急预案，并针对不同突发事件，成立相关的处置工作小组。处置工作小组在应急领导小组的统一领导下，制定突发风险事件处置方案，及时开展处置工作。

9、安全生产制度

为了贯彻执行“安全第一、预防为主、综合治理”的安全生产方针，有效预防安全事故的发生，保障员工的健康与安全，确保集团公司生产经营的正常进行，公司根据《安全生产法》等相关法律法规制定了《珠海华发集团有限公司全员安全生产责任制》，该制度适用于集团全体人员，规定了各层级领导人的安全职责，对集团公司年度安全生产进行责任制考核。集团主要负责人为安全委员会主任，是集团安全生产第一责任人，对华发集团安全生产负全面责任，集团领导班子其他成员对分管单位和分管业务范围的安全生产工作负直接领导责任，部分主要负责人为本部门安全生产第一负责人，统管本部门安全生产工作，并对本部门岗位进行安全责任分解。制度要求公司组织开展应急救援演练，每季度组织一次安全

生产会议，开展一次安全生产全面检查，每半年至少组织实施一次事故应急救援演练，发生重大安全事件时，及时如实向属地安全生产监督管理部门汇报，并做好现场应急救援和善后工作。

10、短期资金调度应急预案

公司实行严格的资金预算管理，实时掌握资金需求情况，按年、按月编制资金预算，按周进行实时修订，提前预备资金头寸，短期、突发的资金调度概率较低。公司预备了一定比例的现金备付头寸，确保突发支出。除计划性的现金支出外，公司根据日常业务规模，预留了一部分现金头寸作为备付支出。目前，公司及下属子公司与数十家金融机构合作，储备了大量的融资额度，可以应付公司各类期限的资金支出。公司系珠海市两大国企之一，资金实力雄厚，资金池规模大，当公司资金出现周转困难时，可实时调剂，保证公司经营正常。

11、资金运营内控制度和资金管理模式

华发集团在集团内部（上市公司除外）资金管理上主要采取统收统支模式，通过子公司珠海华发集团财务有限公司对下属子公司的闲置资金进行统筹管理，调剂资金余缺。为保证集团资金调拨安全、准确、高效，提高资金管理水平，降低资金管理风险，公司制定了《珠海华发集团有限公司资金内部调拨操作办法（暂行）》，办法适用于集团公司及全资子公司、控股子公司（不含上市公司），集团公司资金调拨范围为集团公司与下属公司之间以及公司内部不同账户之间的资金划转。集团公司资金调拨归口管理部门为资金管理中心，协助管理部门为财务部，资金调拨执行部门为财务管理中心。集团公司资金调拨实行集中管理及预算管理，资金调拨依据集团资金管控小组审批通过的月度资金预算执行，月度资金预算由资金管理中心汇总后呈报集团资金管控小组审批执行。

（四）发行人重要权益投资基本情况

1、纳入合并报表的控股子公司

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人纳入合并报表的控股子公司共 766 家（含华发股份控股子公司 529 家），基本情况如下所示：

表　截至 2021 年 3 月 31 日发行人纳入合并报表的控股子公司基本情况

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	82.96

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）
2	珠海华发现代服务投资控股有限公司	珠海	服务业	82.96
3	珠海十字门国际会展中心管理有限公司	珠海	服务业	82.96
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	58.07
5	珠海华发国际酒店管理有限公司	珠海	酒店管理	82.96
6	珠海华发国际会展管理有限公司	珠海	会展中心管理	82.96
7	珠海华发城运资产管理有限公司	珠海	招商、运营，综合服务	80.29
8	珠海华发商用资产运营服务有限公司	珠海	综合服务	82.96
9	珠海华发商贸控股有限公司	珠海	商品销售	86.37
10	珠海华发绿化工程有限公司	珠海	园林绿化	86.37
11	珠海联安建筑工程材料有限公司	珠海	商品销售	86.37
12	珠海华瓴建设工程有限公司	珠海	项目开发建设	80.29
13	珠海华金普惠金融控股有限公司	珠海	转贷资金服务	92.81
14	珠海华发港口物流有限公司	珠海	服务业	86.37
15	珠海广科电子技术有限公司	珠海	生产和销售	86.37
16	珠海华发汽车销售有限公司	珠海	商品销售	86.37
17	珠海市华发上众汽车有限公司	珠海	商品销售	86.37
18	珠海市华发锐达汽车有限公司	珠海	商品销售	86.37
19	珠海创华国际商贸有限公司	珠海	商品销售	86.37
20	珠海致华国际商贸有限公司	珠海	商品销售	86.37
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	76.17
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	80.29
25	珠海华昕开发建设有限公司	珠海	项目开发建设	80.29
26	珠海华发华毓投资建设有限公司	珠海	项目开发建设	80.29
27	珠海华发拍卖有限公司	珠海	服务业	92.81
28	珠海华发体育发展有限公司	珠海	服务业	100.00
29	珠海华发中演剧院管理有限公司*	珠海	服务业	50.00
30	珠海华发投资控股集团有限公司	珠海	股权投资管理	92.81
31	珠海铧创投资管理有限公司	珠海	项目投资、投资管理	92.81
32	珠海华金融资担保有限公司	珠海	融资担保	92.81
33	华金资产管理（深圳）有限公司	深圳	股权投资管理	92.81
34	深圳铧融股权投资基金管理有限公司*	深圳	基金管理	47.33
35	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	80.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）
36	珠海金创医药产业投资基金(有限合伙)	珠海	服务业	73.33
37	珠海金控高新创业投资有限公司	珠海	服务业	80.00
38	北京华金瑞盈投资管理有限公司	北京	股权投资管理	92.81
39	珠海横琴新区铧创新材料投资合伙企业（有限合伙）*	珠海	股权投资管理	49.00
40	珠海横琴新区丰铧股权投资基金管理有限公司*	珠海	股权投资管理	47.33
41	深圳铧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	70.07
42	珠海金控股权投资管理有限公司	珠海	股权投资管理	92.81
43	上海华发盈期实业有限公司	上海	期货	92.81
44	珠海产权交易中心有限责任公司	珠海	服务业	92.81
45	珠海金控高新产业投资中心（有限合伙）	珠海	股权投资管理	71.00
46	天津铧创融汇投资管理有限公司	天津	股权投资管理	92.81
47	上海华锴股权投资有限公司	上海	股权投资管理	92.81
48	珠海华发城市运营投资控股有限公司	珠海	项目投资	80.29
49	珠海华发保障房建设控股有限公司	珠海	保障房开发	80.29
50	珠海华发人才公馆保障房建设有限公司	珠海	保障房开发	80.29
51	珠海华发沁园保障房建设有限公司	珠海	保障房开发	80.29
52	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	80.82
53	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	80.82
54	珠海华发高新建设控股有限公司*	珠海	项目开发建设	40.15
55	珠海华发城市之心建设控股有限公司	珠海	项目开发建设	80.29
56	珠海华金开发建设有限公司	珠海	项目开发建设	80.29
57	珠海华澔开发建设有限公司	珠海	项目开发建设	80.29
58	珠海华保开发建设有限公司	珠海	项目开发建设	80.29
59	珠海华鑫投资管理有限公司	珠海	项目投资、投资管理	64.24
60	香港华发投资控股有限公司	香港	股权投资管理	100.00
61	铧金投资有限公司	萨摩亚	股权投资管理	100.00
62	珠海华发集团财务有限公司	珠海	金融业	86.69
63	珠海华发创新投资控股有限公司	珠海	股权投资管理	100.00
64	裕发(澳门)有限公司	澳门	服务业	100.00
65	珠海华发实业股份有限公司*	珠海	房地产开发	27.76
66	北京铧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（%）
67	成发企业有限公司	香港	服务业	100.00
68	珠海华宸开发建设有限公司	珠海	项目开发	80.29
69	珠海华发体育运营管理有限公司	珠海	项目运营	100.00
70	珠海华发高新港口物流有限公司*	珠海	服务业	40.15
71	珠海华发珠澳发展有限公司	珠海	项目运营	80.29
72	珠海华发城市艺术发展有限公司	珠海	艺术研究推广	100.00
73	珠海华发海岛投资开发有限公司	珠海	项目开发建设	100.00
74	珠海华金高新创业投资管理有限公司	珠海	股权投资管理	80.00
75	横琴国际知识产权交易中心有限公司*	珠海	服务业	47.33
76	珠海铧灏投资控股有限公司	珠海	股权投资管理	92.81
77	珠海横琴新区铧创环保产业投资企业（有限合伙）*	珠海	股权投资管理	40.00
78	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	92.81
79	广州铧发汽车贸易有限公司	广州	汽车销售	86.37
80	珠海市华平建设管理有限公司	珠海	项目建设	74.67
81	珠海华铠开发建设有限公司*	珠海	房地产开发	47.33
82	横琴华南中小企业挂牌上市服务有限公司	珠海	服务业	74.25
83	华金英飞尼迪投资控股有限公司	开曼	股权投资管理	100.00
84	珠海华发控股有限公司	珠海	股权投资管理	100.00
85	铧兴投资控股有限公司	维尔京群岛	投资管理	100.00
86	西藏华昇物流发展有限公司	西藏林芝	物流业	86.37
87	珠海华勤开发建设有限公司	珠海	项目开发建设	82.96
88	珠海华港建设投资有限公司	珠海	项目开发建设	80.29
89	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	80.29
90	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	47.33
91	珠海发展投资基金管理有限公司	珠海	股权投资管理	53.14
92	珠海城市发展基金管理有限公司	珠海	股权投资管理	92.81
93	珠海华建联合投资控股有限公司*	珠海	项目开发建设	40.95
94	珠海华发国际会展有限公司	珠海	服务业	82.96
95	珠海新青同创股权投资基金（有限合伙）*	珠海	资产管理	25.13
96	华金国际商业保理（珠海）有限公司	珠海	保理服务	92.81
97	珠海华澔医疗项目管理有限公司	珠海	珠海市西部医疗项目	76.28
98	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	72.26

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）
99	华发集团 2018 年第一期有限公司	维尔京群岛	投资管理	100.00
100	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	24.14
101	华发城市运营（香港）有限公司	香港	项目开发建设	80.29
102	珠海华青开发建设有限公司*	珠海	项目开发建设	25.19
103	珠海铧寿开发建设有限公司	珠海	项目开发建设	92.81
104	珠海鹤港一期股权投资基金（有限合伙）*	珠海	股权投资管理	25.12
105	华发城市运营（以色列）有限公司	以色列	服务业	80.29
106	华发 2019 年第一期有限公司	维尔京群岛	投资管理	100.00
107	珠海华发实体产业投资控股有限公司	珠海	投资管理	100.00
108	珠海华发产业园运营管理有限公司	珠海	投资管理	100.00
109	珠海华金启元基金管理有限公司	珠海	基金及股权管理	92.81
110	上海昭华国际商贸有限公司	上海	商品销售	86.37
111	南通曜华国际商贸有限公司	南通	商品销售	86.37
112	珠海市珠海大会堂管理有限公司	珠海	电影放影、戏剧	82.96
113	珠海市高新总部基地建设发展有限公司*	珠海	项目开发	40.15
114	华金证券股份有限公司	上海	证券业务	79.01
115	华金大道投资有限公司	珠海	证券业务	73.33
116	华金期货有限公司	天津	期货业务	92.81
117	华发物业服务集团有限公司*	百慕达	金融服务、财经印刷	36.88
118	珠海华发德和汽车有限公司	珠海	商品销售	86.37
119	珠海华发天成汽车有限公司	珠海	商品销售	86.37
120	珠海市海融资产管理有限公司	珠海	股权管理	92.81
121	珠海富山工业园投资开发有限公司	珠海	项目建设	82.96
122	珠海发展投资基金（有限合伙）*	珠海	投资	26.49
123	珠海华金小额贷款股份有限公司	珠海	小额贷款服务	74.25
124	珠海一通电器有限公司	珠海	项目开发建设	64.24
125	珠海华发新科技投资控股有限公司	珠海	服务业	52.12
126	珠海华发宜居生活服务有限公司	珠海	服务业	52.12
127	广东富源实业集团有限公司	珠海	项目开发建设	82.96
128	珠海富铖物业管理有限公司	珠海	服务业	82.96
129	珠海富铧置业有限公司	珠海	项目开发建设	82.96
130	珠海城市建设集团有限公司	珠海	物业租赁、代建业务	100.00
131	珠海城建地产开发有限公司	珠海	代建业务	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）
132	珠海城建资产经营管理有限公司	珠海	资产经营	100.00
133	珠海城捷智慧停车管理有限公司	珠海	咪表停车	75.00
134	珠海城建市政建设有限公司	珠海	代建业务	100.00
135	珠海市基础工程直属管理处	珠海	代建业务	100.00
136	珠海市工程监理有限公司	珠海	工程监理	100.00
137	珠海城建投资开发有限公司	珠海	代建业务	100.00
138	珠海城建海韵资产经营管理有限公司	珠海	物业租赁、资产经营	100.00
139	广东城智科技有限公司	珠海	智慧城市	100.00
140	广东中城信息技术有限公司	珠海	智慧城市	51.00
141	珠海城建节能科技有限公司	珠海	智慧城市	100.00
142	珠海城建智能科技有限公司	珠海	智慧城市	70.00
143	珠海城建智慧能源有限公司	珠海	智慧城市	100.00
144	珠海智慧新能源投资有限公司	珠海	智慧城市	100.00
145	佛山城智新能源有限公司	珠海	智慧城市	100.00
146	珠海市鑫晟建设工程有限公司	珠海	工程建设	100.00
147	珠海市纺织工业集团公司	珠海	物业租赁，资产经营	100.00
148	珠海市冠华轻纺有限公司	珠海	物业租赁，资产经营	100.00
149	珠海裕华聚酯有限公司	珠海	PTT 产品加工	100.00
150	珠海市安居集团有限公司	珠海	保障房/人才住房的开发建设及管理	100.00
151	珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司	珠海	施工图审查/物业租赁	100.00
152	珠海市住房租赁有限公司	珠海	公租房/公产房租赁管理	100.00
153	无锡华发七弦琴知识产权运营有限公司*	无锡	知识产权服务	47.33
154	珠海华发智谷圆芯运营管理有限公司	珠海	项目运营	100.00
155	珠海华发智汇湾运营管理有限公司	珠海	项目运营	100.00
156	珠海华发中以产业园运营管理有限公司	珠海	项目运营	100.00
157	深圳市维业装饰集团股份有限公司*	深圳	建筑装饰及设计	29.99
158	珠海华发集团科技研究院有限公司	珠海	服务业	100.00
159	HONGKONGJOHNSONHOLDINGSCO.,LTD.（香港庄臣控股有限公司）*	开曼	股权投资管理	42.83
160	GUANGYUGLOBALFUNDLP（光誉环球基	开曼	基金及股权管理	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）
	金）			
161	华发 2020 年第一期有限公司	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
162	华金研究（国际）有限公司	香港	服务业	100.00
163	华金财务（国际）有限公司	香港	服务业	100.00
164	华金金融(国际)控股有限公司	香港	投资管理	100.00
165	华金证券(国际)有限公司	香港	服务业	100.00
166	华金期货(国际)有限公司	香港	服务业	100.00
167	华高和昇财务顾问有限公司	香港	服务业	100.00
168	华金国际（BVI）有限公司	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
169	华金国际有限公司	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
170	HuajinFundIGP	开曼	投资管理	100.00
171	华金国际投资（开曼）有限合伙人有限公司	开曼	投资管理	100.00
172	华金国际股份投资（开曼）有限合伙	开曼	投资管理	100.00
173	华金国际投资（开曼）有限公司	开曼	投资管理	100.00
174	华金国际香港管理有限公司	香港	投资管理	100.00
175	华金领航投资管理（珠海）企业（有限合伙）	珠海	投资管理	100.00
176	华金国际中国投资有限公司	香港	投资管理	100.00
177	珠海华金启航咨询服务有限公司	珠海	投资管理	100.00
178	华金国际投资管理有限公司	香港	投资管理	100.00
179	HuajinFinancialHoldingsCompanyLimited	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
180	珠海华发西江环保产业园运营管理有限公司	珠海	项目运营	100.00
181	珠海华发实体产业研究院有限公司	珠海	产业研究	100.00
182	珠海华实智盈产业投资管理有限公司	珠海	投资管理	100.00
183	珠海创业投资引导基金有限公司	珠海	投资管理	100.00
184	珠海华发供应链金融服务有限公司	珠海	服务业	92.81
185	珠海华发金融科技研究院有限公司	珠海	服务业	92.81
186	珠海市望海楼（珠海市人民政府第一招待所）	珠海	服务业	100.00
187	珠海市望海旅行社	珠海	服务业	100.00
188	珠海市望海楼商场	珠海	服务业	100.00
189	武汉沁华国际商贸有限公司	武汉	商品销售	86.37
190	珠海市城宏园林有限公司*	珠海	园林设计	50.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）
191	珠海市大环山集团股份有限公司	珠海	物业出租	60.68
192	珠海发展投资基金二期（有限合伙）	珠海	基金管理	100.00
193	上海锴兑实业发展有限公司	上海	房地产开发经营	92.81
194	上海锴兑物业管理有限公司	上海	房地产开发经营	92.81
195	上海铎兑信息科技有限公司	上海	工程建设	92.81
196	上海爱建信托有限责任公司信托计划	上海	投资管理	92.81
197	上海铭兑物业管理有限公司	上海	物业管理	92.81
198	上海铓兑实业发展有限公司	上海	物业管理	92.81
199	上海锋兑实业发展有限公司	上海	房地产开发经营	92.81
200	东莞华发七弦琴知识产权服务有限公司	东莞	知识产权交易服务	92.81
201	烟台华发七弦琴知识产权运营有限公司	烟台	知识产权交易服务	92.81
202	襄阳华发七弦琴知识产权服务有限公司	襄阳	知识产权交易服务	92.81
203	珠海市安宜建设投资有限公司	珠海	保障房建设	80.29
204	珠海华竑开发建设有限公司*	珠海	项目开发建设	40.15
205	华发河北雄安城市运营管理有限公司	雄安	运营管理	80.29
206	珠海华发石化能源有限公司	珠海	批发零售	86.37
207	珠海华发城市研究院有限公司	珠海	服务业	82.96
208	珠海华发文体会展场馆管理有限公司	珠海	会展管理	82.96
209	珠海华发澳服企业孵化管理有限公司	珠海	服务业	100.00
210	珠海光库科技股份有限公司*	珠海	制造业	23.96
（二）珠海光库科技股份有限公司的子公司及其持股比例				
1	光库通讯有限公司	香港	工业	100.00
2	珠海市光辰科技有限公司	珠海	工业	100.00
3	深圳加华微捷科技有限公司	深圳	工业	100.00
4	光库米兰有限责任公司	意大利米兰	工业	100.00
（三）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）	英属维京群岛	控股	100.00
2	JOHNSONCLEANINGSERVICESCOMPANYLIMITED（庄臣有限公司）	香港	清潔	100.00
3	i-CLEANLIMITED	香港	清潔	100.00
4	JohnsonEnvironmentalCompanyLimited	香港	清潔	100.00
（四）华发物业服务集团有限公司（原华金国际资本控股有限公司）的子公司及其持股比例				
1	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	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）
			服务	
2	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
3	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
4	华发物业管理服务(香港)有限公司(原和辉集团有限公司)	香港	服务业	100.00
5	北京华发物业管理服务有限公司（原北京九郡房地产开发有限公司）	珠海	房地产开发	100.00
6	珠海华发物业管理服务有限公司	珠海	物业管理	100.00
7	珠海华发楼宇电梯工程有限公司	珠海	维修安装	100.00
8	珠海华发市政综合服务有限公司	珠海	服务业	100.00
（五）深圳维业装饰集团股份有限公司的子公司及其持股比例				
1	深圳圣陶宛建筑材料有限公司	深圳	建筑装饰材料的购销	100.00
2	深圳维业卉景园林有限公司	深圳	园林绿化	100.00
3	广东省维业科技有限公司	陆河县	建筑装饰	100.00
4	福建闽东建工投资有限公司	厦门	建筑装饰	66.00
5	武汉维业宏广装饰工程设计有限公司	武汉	建筑装饰	51.00
6	深圳维业智汇股权投资管理有限公司	深圳	股权投资	100.00
7	深圳市维业致诚投资合伙企业(有限合伙)	深圳	股权投资	34.55
8	珠海华发景龙建设有限公司*	珠海	建筑装饰	50.00
9	珠海华发景龙家居有限公司*	珠海	建筑装饰	50.00
10	建泰建设有限公司*	珠海	建筑装饰	40.00
11	珠海实泰建设工程有限公司*	珠海	建筑装饰	40.00
（六）华发股份的子公司及其持股比例				
1	中山市华发房地产开发有限公司	中山	房地产开发	100.00
2	珠海华发奥特美健康管理有限公司	珠海	会所经营	100.00
3	珠海华发投资发展有限公司	珠海	房地产开发	100.00
4	珠海华发建筑设计咨询有限公司	珠海	建筑设计	100.00
5	珠海华发房地产营销顾问有限公司	珠海	房地产营销	100.00
6	珠海华发文化传播有限公司	珠海	广告	100.00
7	珠海华发优家工程服务有限公司	珠海	建筑装饰	100.00
8	珠海华纳投资发展有限公司	珠海	房地产开发	100.00
9	珠海华融投资发展有限公司	珠海	房地产开发	100.00
10	珠海华福商贸发展有限公司	珠海	房地产开发	100.00
11	珠海华耀商贸发展有限公司	珠海	房地产开发	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）
12	珠海华发园林工程有限公司	珠海	园林工程	100.00
13	中山市华屹房地产开发有限公司	中山	房地产开发	100.00
14	中山市华晟房地产开发有限公司	中山	房地产开发	100.00
15	珠海华发房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	100.00
16	珠海奥华企业管理咨询有限公司	珠海	房地产开发	100.00
17	包头市华发置业有限公司	包头	房地产开发	100.00
18	大连华发房地产开发有限公司	大连	房地产开发	100.00
19	珠海市华荣房产开发有限公司	珠海	房地产开发	100.00
20	珠海华发商用房产管理有限公司	珠海	物业租赁	100.00
21	广西华诚房地产投资有限公司	南宁	房地产开发	100.00
22	沈阳华纳置业有限公司	沈阳	房地产开发	100.00
23	沈阳华耀置业有限公司	沈阳	房地产开发	100.00
24	武汉华发置业有限公司	武汉	房地产开发	100.00
25	大连华枫房地产开发有限公司	大连	房地产开发	100.00
26	沈阳华远置业有限公司	沈阳	房地产开发	100.00
27	沈阳华荣置业有限公司	沈阳	房地产开发	100.00
28	威海华发投资有限公司	威海	项目投资	50.53
29	荣成华发房地产开发有限公司	荣成	房地产开发	65.00
30	沈阳华畅置业有限公司	沈阳	房地产开发	100.00
31	沈阳华博置业有限公司	沈阳	房地产开发	100.00
32	沈阳华灏置业有限公司	沈阳	房地产开发	100.00
33	沈阳华壤置业有限公司	沈阳	房地产开发	100.00
34	珠海华发房地产代理有限公司	珠海	物业代理	100.00
35	珠海华发文化俱乐部	珠海	文体活动	100.00
36	广州华枫投资有限公司	广州	房地产开发	100.00
37	珠海华亿投资有限公司	珠海	房地产投资	100.00
38	珠海铧国商贸有限公司	珠海	批发、零售	100.00
39	HUAFAINDUSTRIAL(HK)LIMITED	香港	地产贸易	100.00
40	广西华明投资有限公司	南宁	房地产开发	100.00
41	威海华发房地产开发有限公司	威海	房地产开发	100.00
42	北京铧富永盛投资有限公司	北京	房地产开发	100.00
43	珠海华发商都商业经营有限公司	珠海	物业管理	100.00
44	珠海华商百货有限公司	珠海	批发、零售	100.00
45	广州华荣房地产开发有限公司	广州	房地产开发	100.00
46	广州华昊房地产开发有限公司	广州	房地产开发	100.00
47	广州华晟房地产开发有限公司	广州	房地产开发	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）
48	武汉华发鸿瑞房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	99.00
49	武汉华茂长盛房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	99.00
50	珠海横琴华发房地产投资有限公司	珠海	房地产开发	100.00
51	珠海华发置业发展有限公司	珠海	房地产开发	100.00
52	珠海华发软件有限公司	珠海	房地产开发	100.00
53	珠海华发企业管理有限公司	珠海	房地产开发	100.00
54	珠海市华发信息咨询有限公司	珠海	房地产开发	100.00
55	珠海铧创经贸发展有限公司	珠海	房地产开发	100.00
56	珠海华茂房地产投资顾问有限公司	珠海	房地产开发	100.00
57	珠海华郡房产开发有限公司	珠海	房地产开发	100.00
58	包头市名流置业有限责任公司	包头	房地产开发	100.00
59	珠海市永宏基商贸有限公司	珠海	房地产开发	100.00
60	中山市华发生态园房地产开发有限公司	中山	房地产开发	100.00
61	中山市紫悦山苑房地产开发有限公司	中山	房地产开发	100.00
62	大连华藤房地产开发有限公司	大连	房地产开发	100.00
63	珠海华明科技发展有限公司	珠海	综合	100.00
64	珠海市银河房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	100.00
65	大连华坤房地产开发有限公司	大连	房地产开发	80.00
66	珠海市浩丰贸易有限公司	珠海	房地产开发	100.00
67	武汉中央商务区投资开发有限公司	武汉	房地产投资	50.49
68	武汉华发中城房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
69	广州华宁房地产开发有限公司	广州	房地产开发	100.00
70	广州华创房地产开发有限公司	广州	房地产开发	99.40
71	沈阳华地商业投资有限公司	沈阳	商业运营管理	100.00
72	武汉华耀房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
73	上海铧发创盛置业有限公司	上海	房地产开发	100.00
74	铧创置业(澳门)一人有限公司	澳门	地产贸易	100.00
75	天津华发置业有限公司	天津	房地产开发	95.74
76	珠海市中泰投资有限公司	珠海	房地产开发	90.00
77	上海铧福创盛置业有限公司	上海	房地产开发	100.00
78	武汉华发商业经营管理有限公司	武汉	商业运营管理	100.00
79	上海铧鹏置业发展有限公司	上海	房地产开发	100.00
80	珠海华海置业有限公司	珠海	房地产开发	100.00
81	珠海华发商业经营管理有限公司	珠海	商业运营管理	100.00
82	珠海华发新天地商业经营有限公司	珠海	物业租赁	100.00
83	珠海华顺置业发展有限公司	珠海	房地产开发	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）
84	珠海华炜投资发展有限公司	珠海	房地产开发	100.00
85	上海铧发众圣置业有限公司	上海	房地产开发	100.00
86	珠海华欣投资发展有限公司	珠海	房地产开发	100.00
87	珠海华浩置业发展有限公司	珠海	房地产开发	100.00
88	华发实业(美国)有限公司	美国	房地产开发	100.00
89	华发世纪有限公司	美国	房地产开发	100.00
90	武汉华发长茂房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
91	武汉华发长盛房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
92	上海铧发众晟房地产营销策划有限公司	上海	房地产营销	100.00
93	威海华发众圣营销策划有限公司	威海	房地产营销	100.00
94	武汉华发房地产营销顾问有限公司	武汉	房地产营销	100.00
95	铧发置业(澳门)有限公司	澳门	地产贸易	100.00
96	广州华发房产营销顾问有限公司	广州	房地产营销	100.00
97	上海华泓尚隆房地产开发有限公司	上海	房地产开发	50.01
98	珠海安迎投资有限公司	珠海	房地产开发	100.00
99	珠海华发阅潮文化有限公司	珠海	文化产业	100.00
100	珠海华发城市更新投资控股有限公司	珠海	城市更新管理	100.00
101	珠海华熠房产开发有限公司	珠海	房地产开发	100.00
102	深圳市华发房地产开发有限公司	深圳	房地产开发	100.00
103	珠海市海川地产有限公司*	珠海	房地产开发	49.75
104	苏州铧福创盛置业有限公司	苏州	房地产开发	100.00
105	苏州铧顺置业有限公司	苏州	房地产开发	100.00
106	珠海华发国通房产开发有限公司	珠海	房地产开发	51.00
107	南京铧顺房地产开发有限公司	南京	房地产开发	100.00
108	杭州铧泓置业有限公司	杭州	房地产开发	100.00
109	珠海华发中磊置业有限公司	珠海	房地产开发	51.00
110	珠海华发华宜投资控股有限公司	珠海	项目投资	100.00
111	珠海华发华育投资有限公司	珠海	教育项目投资	100.00
112	珠海华迎投资有限公司	珠海	房地产开发	100.00
113	珠海高新区容闳幼儿园	珠海	教育	100.00
114	上海铧宝置业有限公司*	上海	房地产开发	50.00
115	珠海华恒绿植管理有限公司	珠海	植物培育	100.00
116	苏州铧利置业有限公司	苏州	房地产开发	100.00
117	珠海华瑞投资有限公司	珠海	房地产开发	92.00
118	珠海华发西区商业有限公司	珠海	商业经营管理	100.00
119	HUAFAPROPERTY(HK)LIMITED	香港	房地产开发	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）
120	PaloAltoPropertiesInvestment,LLC	美国	房地产开发	100.00
121	珠海华翰投资有限公司	珠海	房地产开发	100.00
122	华发实业(美国东部)有限公司	美国	房地产开发	100.00
123	北京华发置业有限公司	北京	房地产开发	100.00
124	深圳华发鹏泰投资有限公司	深圳	房地产开发	100.00
125	佛山华枫房地产开发有限公司	佛山	房地产开发	100.00
126	HUAGUANGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	项目投资	100.00
127	珠海华发运达房地产开发有限公司*	珠海	房地产开发	50.00
128	WAHCHICOMMERCIALINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	项目投资	100.00
129	WAHCHIREALESTATEAGENCYLIMITED	英属维尔京群岛	地产代理	100.00
130	WAHCHICONSTRUCTIONDESIGNCONSULTANCYLIMITED	英属维尔京群岛	建筑设计	100.00
131	WAHHINGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
132	HUAFAREALESTATEAGENCY(HONGKONG)LIMITED	香港	地产代理	100.00
133	毕思博设计集团有限公司	香港	建筑设计	100.00
134	武汉华铄房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
135	武汉华璟房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
136	WAHLUNGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	项目投资	100.00
137	上海铧曦房地产开发有限公司*	上海	房地产开发	50.00
138	WAHLUNGPROPERTY(HK)LIMITED	香港	投资管理	100.00
139	南京华铎房地产开发有限公司*	南京	房地产开发	50.00
140	南京华幜钜盛房地产开发有限公司*	南京	房地产开发	50.00
141	上海铧璟置业有限公司	上海	房地产开发	100.00
142	珠海华薇投资有限公司	珠海	项目投资	100.00
143	HUAFAINFINITY(HONGKONG)INVESTMENTLIMITED	香港	投资管理	80.00
144	珠海华以建设有限公司	珠海	房地产开发	80.00
145	珠海铧智地产代理有限公司	珠海	房地产咨询	100.00
146	珠海华嘉房产开发有限公司	珠海	房地产开发	100.00
147	珠海市香洲区容闳水岸幼儿园	珠海	学前教育	100.00
148	珠海华和建设有限公司	珠海	房地产开发	80.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）
149	南宁市青秀区容闳幼儿园	南宁	学前教育	100.00
150	中山华泰更新置业有限公司	中山	房地产开发	100.00
151	珠海华发西部置业有限公司	珠海	物业租赁	100.00
152	珠海市香洲区容闳山庄幼儿园	珠海	学前教育	100.00
153	上海铧昭置业有限公司	上海	房地产开发	100.00
154	嘉兴新锦置业有限公司*	嘉兴	房地产开发	34.00
155	武汉华禾置业有限公司	武汉	房地产开发	100.00
156	珠海铧隆建筑设计咨询有限公司	珠海	建筑设计	100.00
157	杭州华枫锦岚置业有限公司	杭州	房地产开发	100.00
158	太仓禾发房地产开发有限公司*	太仓	房地产开发	49.00
159	杭州华枫锦轩置业有限公司	杭州	房地产开发	100.00
160	武汉临江兴城房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	80.00
161	珠海华景房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	100.00
162	珠海华慧商业管理有限公司	珠海	房地产开发	100.00
163	中山市华腾置业有限公司	中山	房地产开发	100.00
164	中山市华迪置业有限公司	中山	房地产开发	100.00
165	武汉华发鸿业房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
166	武汉华中投地产开发有限公司	武汉	房地产开发	50.49
167	武汉华启房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	50.49
168	武汉华璋房地产开发有限公司*	武汉	房地产开发	50.00
169	武汉华发城市开发投资有限公司	武汉	房地产开发	100.00
170	武汉华怡城房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	50.49
171	无锡华郡房地产开发有限公司	无锡	房地产开发	100.00
172	沈阳华藤房地产营销策划有限公司	沈阳	房地产营销	100.00
173	珠海华发房地产营销策划有限公司	珠海	房地产营销	100.00
174	大连华发首府置业代理有限公司	大连	房地产经纪服务	100.00
175	CHIYUIPLANNINGLIMITED	香港	策划	100.00
176	INTELLIGENCEANDINTEGRITYSURVEYORLIMITED	香港	策划	100.00
177	CHEUNGCHONGPROPERTYLIMITED	香港	地产投资	100.00
178	CHEUNGCHEONGPROPERTYLIMITED	香港	地产投资	100.00
179	CHEUNGMINPROPERTYLIMITED	香港	地产投资	100.00
180	CHEUNGYUNGPROPERTYLIMITED	香港	地产投资	100.00
181	CHEUNGSINGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股	100.00
182	CHEUNGCHONGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）
183	CHEUNGCHEONGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股	100.00
184	CHEUNGMININVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股	100.00
185	CHEUNGYUNGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股	100.00
186	盘锦锦闵房地产开发有限公司	盘锦	房地产开发	100.00
187	青岛华发投资有限公司	青岛	房地产开发	100.00
188	中山市华畅置业有限公司	中山	房地产开发	65.00
189	珠海华发优生活物业运营管理有限公司	珠海	物业租赁	100.00
190	广州华发城市更新投资有限公司	广州	城市更新咨询	100.00
191	中山市沙溪容闵幼儿园	中山	教育	100.00
192	武汉华发铂睿房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	99.85
193	武汉华崇房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	80.00
194	武汉华发毓城房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
195	武汉华灏房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	60.00
196	武汉华发越鸿房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
197	武汉华颖房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
198	珠海容闵国际幼稚园	珠海	教育	100.00
199	珠海斗门容闵国际幼稚园	珠海	教育	100.00
200	广州华发实业发展有限公司	广州	房地产开发	100.00
201	青岛华昂置业有限公司	青岛	房地产开发	98.38
202	珠海华发资产管理有限公司	珠海	资产管理	100.00
203	湛江华发房地产开发有限公司	湛江	房地产开发	100.00
204	包头市华发和悦房地产开发有限公司	包头	房地产开发	100.00
205	包头市华发悦和房地产开发有限公司	包头	房地产开发	100.00
206	CHEUNGFAIINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股	100.00
207	中山市华越宏轩置业发展有限公司	中山	房地产开发	51.00
208	上海铓琮置业有限公司	上海	房地产开发	100.00
209	上海铓宽置业有限公司	上海	房地产开发	96.01
210	上海铓兹置业有限公司	上海	房地产开发	100.00
211	上海铓铱置业有限公司	上海	房地产开发	100.00
212	上海铓锑置业有限公司	上海	房地产开发	99.07
213	CHEUNGWANGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股	100.00
214	上海高都置业有限公司*	上海	房地产开发	30.32

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）
215	温州京都城房地产开发有限公司*	温州	房地产开发	28.80
216	天津隆顺金安房地产信息咨询有限责任公司*	天津	房地产开发	32.55
217	天津金耀置业有限公司*	天津	房地产开发	32.55
218	珠海华菁教育服务有限公司	珠海	教育服务	100.00
219	珠海华智教育服务有限公司	珠海	教育服务	100.00
220	珠海华健房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	100.00
221	广州华耀房地产开发有限公司*	广州	房地产开发	49.70
222	武汉华中盛房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	60.00
223	中山市华志富晟房地产开发有限公司	中山	房地产开发	51.00
224	珠海华发正方城市更新开发有限公司*	珠海	房地产开发	32.50
225	珠海华发教育发展有限公司	珠海	教育信息咨询	100.00
226	广州华藤房地产开发有限公司	广州	房地产开发	100.00
227	威海华发商业经营管理有限公司	威海	商业运营管理	100.00
228	中山市华洲置业发展有限公司	中山	房地产开发	51.00
229	珠海华发华贤教育有限公司	珠海	教育信息咨询	100.00
230	江门华发更新置业有限公司	江门	房地产开发	100.00
231	龙景房地产（杭州）有限公司*	杭州	房地产开发	50.00
232	CHEERFULAGECOMPANYLIMITED*	香港	投资控股	50.00
233	上海铧骁企业管理有限公司	上海	房地产开发	100.00
234	杭州华杭房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	99.20
235	天津华发创盛置业有限公司	天津	房地产开发	99.61
236	北京华发创盛置业有限公司	北京	房地产开发	99.21
237	清远市鹏翔房地产开发有限公司*	广东	房地产开发	49.78
238	惠州华发房地产开发有限公司	惠州	房地产开发	100.00
239	广州华发房地产开发有限公司	广州	房地产开发	100.00
240	广州华郡房地产开发有限公司	广州	房地产开发	100.00
241	江门华发房地产开发有限公司	江门	房地产开发	97.72
242	江门华铭房地产开发有限公司*	江门	房地产开发	49.84
243	北京华发永盛置业有限公司	北京	房地产开发	99.21
244	GUANGYUGLOBALINVESTMENTMANAGEMENTLIMITED	开曼	投资控股	100.00
245	GUANGQIINVESTMENTHOLDINGLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股	100.00
246	武汉华嵘房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	79.88
247	沈阳华运置业有限公司	沈阳	房地产开发	100.00
248	沈阳华翰置业有限公司	沈阳	房地产开发	99.14

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）
249	珠海华发广生房产开发有限公司*	珠海	房地产开发	40.00
250	珠海华发佳乐房产开发有限公司	珠海	房地产开发	51.00
251	中信正业（上海）投资发展有限公司	上海	地产投资	95.00
252	鄂州华泓钜晟房地产开发有限公司*	湖北	地产投资	30.00
253	湖北广家洲投资有限公司*	湖北	房地产开发	30.00
254	湖北迎宾地产有限公司*	湖北	房地产开发	30.00
255	鄂州滨湖地产有限责任公司*	湖北	房地产开发	30.00
256	湖北疏港投资有限公司*	湖北	房地产开发	30.00
257	湖北联辰房地产开发有限公司*	湖北	房地产开发	30.00
258	上海铧拓企业发展有限公司	上海	房地产开发	100.00
259	吉林市华发投资有限公司	吉林	房地产开发	100.00
260	吉林市华发房地产开发有限公司	吉林	房地产开发	100.00
261	珠海十字门城建有限公司	珠海	地产投资	75.00
262	珠海市海润房地产开发有限公司*	珠海	房地产开发	41.25
263	大连万腾置业有限公司*	大连	房地产开发	50.00
264	上海铧耀企业管理有限公司	上海	房地产开发	100.00
265	西安铧富永盛置业有限公司	西安	房地产开发	100.00
266	珠海华发左岸商业服务管理有限公司	珠海	物业租赁	100.00
267	珠海华熙商业服务有限公司	珠海	物业租赁	100.00
268	珠海华阔综合服务有限公司	珠海	咨询与服务	100.00
269	珠海华聘营销咨询有限公司	珠海	咨询与服务	100.00
270	珠海华曙设计咨询有限公司	珠海	咨询与服务	100.00
271	珠海华章工程管理咨询有限公司	珠海	咨询与服务	100.00
272	珠海华铸工程造价咨询有限公司	珠海	咨询与服务	100.00
273	GUANGJUANINVESTMENTHOLDINGLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
274	GUANGXIANGINVESTMENTHOLDINGLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
275	GUANGJIEINVESTMENTHOLDINGLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
276	GUANGJUANINVESTMENTLIMITED	香港	投资管理	100.00
277	GUANGXIANGINVESTMENTLIMITED	香港	投资管理	100.00
278	GUANGJIEINVESTMENTLIMITED	香港	投资管理	100.00
279	上海铧臻企业管理有限公司	上海	企业管理	100.00
280	上海铧腾企业管理有限公司	上海	企业管理	100.00
281	珠海华卓房产开发有限公司	珠海	房地产开发	100.00
282	珠海华发鱼弄房产开发有限公司	珠海	房地产开发	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）
283	珠海华哲房产开发有限公司	珠海	房地产开发	100.00
284	广州华铭房地产开发有限公司	广州	房地产开发	100.00
285	广州华旭房地产开发有限公司	广州	房地产开发	99.55
286	广州华荟房地产开发有限公司	广州	房地产开发	100.00
287	广州华藤实业发展有限公司	广州	房地产开发	100.00
288	青岛华鑫投资有限公司	青岛	投资管理	100.00
289	青岛华赢投资有限公司	青岛	投资管理	98.38
290	无锡铧安置业有限公司	无锡	房地产开发	100.00
291	无锡铧泓置业有限公司	无锡	房地产开发	100.00
292	珠海华发华平教育管理有限公司	珠海	教育服务	100.00
293	武汉华发天晟房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
294	武汉华荟泰房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
295	珠海华众投资管理发展有限公司	珠海	投资管理	100.00
296	珠海华锦投资管理发展有限公司	珠海	投资管理	100.00
297	珠海华浩投资管理发展有限公司	珠海	投资管理	100.00
298	珠海华和投资管理发展有限公司	珠海	投资管理	100.00
299	珠海华宜生态科技有限公司	珠海	现代农业生产	100.00
300	珠海华蓓生态科技有限公司	珠海	现代农业生产	100.00
301	珠海华蓓运营管理有限公司	珠海	现代农业生产	100.00
302	珠海稷华生态科技有限公司	珠海	现代农业生产	100.00
303	中山市华欣置业有限公司	中山	房地产开发	100.00
304	珠海珠澳云信息科技有限公司	珠海	软件管理	100.00
305	广东景晟装饰工程有限公司*	珠海	装修装饰	41.25
306	珠海华承投资管理发展有限公司	珠海	投资管理	100.00
307	珠海华深投资管理发展有限公司	珠海	投资管理	100.00
308	华发优生活租赁服务（珠海）有限公司	珠海	物业租赁	100.00
309	惠州华郡房地产开发有限公司	惠州	房地产开发	100.00
310	北京铧顺房地产开发有限公司	北京	房地产开发	100.00
311	珠海华瑾房产开发有限公司	珠海	房地产开发	100.00
312	珠海华祺房产开发有限公司	珠海	房地产开发	100.00
313	珠海华曜房产开发有限公司	珠海	房地产开发	100.00
314	珠海华发禄宇城市更新有限公司	珠海	城市更新	51.00
315	汕尾华金房地产开发有限公司	汕尾	房地产开发	90.00
316	武汉华发睿祥房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
317	上海华璟枫宸房地产开发有限公司	上海	房地产开发	50.53
318	武汉地华志合房地产开发有限公司*	武汉	房地产开发	50.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）
319	武汉华晟乾茂置业有限公司*	武汉	房地产开发	50.00
320	天津华创置业有限公司	天津	房地产开发	99.61
321	天津铧盛置业有限公司	天津	房地产开发	97.37
322	天津铧景置业有限公司	天津	房地产开发	99.23
323	珠海华发北沙六组城市更新有限公司	珠海	城市更新	51.00
324	珠海华发正方香洲科技工业园更新有限公司*	珠海	城市更新	50.00
325	珠海华发正方拱北口岸城市更新有限公司*	珠海	城市更新	50.00
326	珠海中心华发商都商业经营有限公司	珠海	商贸运营管理	100.00
327	珠海金湾华发商都商业经营有限公司	珠海	商贸运营管理	100.00
328	北京华发众晟房地产营销策划有限公司	北京	房地产营销	100.00
329	南京铧发众晟房地产营销策划有限公司	南京	房地产营销	100.00
330	珠海华发华荟教育管理有限公司	珠海	教育服务	100.00
331	惠州华涵房地产开发有限公司	惠州	房地产开发	99.84
332	南京铧成房地产有限公司	南京	房地产开发	97.49
333	上海华发丽华置业有限公司	上海	房地产开发	51.00
334	武汉市华弘益房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
335	珠海华发敬乐养老服务有限公司	珠海	其他服务	100.00
336	苏州铧发置业有限公司	苏州	房地产开发	100.00
337	苏州华开置业有限公司	苏州	房地产开发	100.00
338	广州华舜房地产开发有限公司	广州	房地产开发	100.00
339	上海铧隆置业有限公司	上海	房地产开发	100.00
340	天津瑞辉商业管理有限公司*	天津	项目投资	49.66
341	天津瑞辉房地产开发有限责任公司*	天津	房地产开发	49.66
342	GUANGTAOINVESTMENTLIMITED	香港	项目投资	100.00
343	广东湛蓝房地产发展有限公司*	湛江	房地产开发	50.00
344	杭州铧璟置业有限公司	杭州	房地产开发	100.00
345	杭州铧钰置业有限公司	杭州	房地产开发	100.00
346	杭州璟慧商贸有限责任公司*	杭州	项目投资	49.60
347	杭州锦瑜置业有限公司*	杭州	房地产开发	49.60
348	长春市华发房地产开发有限公司	长春	房地产开发	100.00
349	长沙华发房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	100.00
350	中山市华发商都商业经营有限公司	中山	商贸运营管理	100.00
351	珠海华发立美房产开发有限公司*	珠海	房地产开发	50.00
352	珠海华申资产管理有限公司	珠海	股权投资管理	100.00
353	深圳市华藤实业发展有限公司	深圳	房地产开发	99.83

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）
354	上海铧铷房地产开发有限公司	上海	房地产开发	51.00
355	珠海稷华运营管理有限公司	珠海	现代农业生产	100.00
356	江门华发置业有限公司	江门	房地产开发	100.00
357	江门华晟房地产开发有限公司	江门	房地产开发	100.00
358	珠海华发华诚教育有限公司	珠海	教育服务	100.00
359	珠海华发华琴教育管理有限公司	珠海	教育服务	100.00
360	珠海华发华衡教育管理有限公司	珠海	教育服务	100.00
361	珠海华港城市更新有限公司	珠海	城市更新	51.00
362	成都华锦联弘房地产开发有限公司	成都	房地产开发	75.00
363	武汉华发璟祥房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
364	广州华智房地产开发有限公司	广州	房地产开发	100.00
365	WAHCHIBUSINESSMANAGEMENT(HONGKONG)LIMITED	香港	商业经营管理	100.00
366	江门华郡房地产开发有限公司	江门	房地产开发	100.00
367	江门华枫置业有限公司	江门	房地产开发	100.00
368	深圳市鹏金实业发展有限公司	深圳	房地产开发	100.00
369	南京铧得房地产开发有限公司	南京	房地产开发	100.00
370	中山市铧新置业有限公司*	中山	房地产开发	50.00
371	南宁华明房屋租赁有限公司	南宁	物业租赁	100.00
372	广州华轩房地产开发有限公司	广州	房地产开发	100.00
373	广州华盈房地产开发有限公司	广州	房地产开发	100.00
374	珠海华瑞房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	100.00
375	上海铧崧房地产开发有限公司	上海	房地产开发	100.00
376	上海铧铎房地产开发有限公司	上海	房地产开发	55.00
377	珠海华发宝利通房产开发有限公司	珠海	房地产开发	51.00
378	江门市合睿房地产开发有限公司	江门	房地产开发	51.00
379	郑州铧茂创盛置业有限公司	郑州	房地产开发	100.00
380	珠海华发北围商业服务管理有限公司	珠海	物业租赁	100.00
381	苏州铧发商业经营管理有限公司	苏州	商业运营管理	100.00
382	珠海华客信息科技有限公司	珠海	技术服务	100.00
383	长沙华郡房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	100.00
384	长沙华景房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	100.00
385	武汉华发泓晟房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
386	天津华发创颐置业有限公司	天津	房地产开发	100.00
387	天津华发创锦置业有限公司	天津	房地产开发	100.00
388	重庆华显房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）
389	广东金龙五洲温泉度假实业发展有限公司	汕尾	房地产开发	90.00
390	陆河金龙五洲房地产开发有限公司	汕尾	房地产开发	90.00
391	上海华憬丹枫房地产开发有限公司	上海	房地产开发	55.00
392	上海华淞铭宏房地产开发有限公司	上海	房地产开发	51.00
393	郑州华瀚房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	100.00
394	烟台华发置业有限公司	烟台	房地产开发	100.00
395	深圳市鹏嘉实业发展有限公司	深圳	房地产开发	100.00
396	深圳市鹏景实业发展有限公司	深圳	房地产开发	100.00
397	武汉华发中部实业发展有限公司	武汉	房地产开发	100.00
398	中山市华庚置业有限公司	中山	房地产开发	100.00
399	珠海横琴新区华隽商业经营管理有限公司	珠海	商业运营管理	100.00
400	广西华锦房地产开发有限公司	南宁	房地产开发	100.00
401	常熟铧顺科技产业园投资发展有限公司	常熟	房地产开发	98.90
402	大连华禄置业发展有限公司	大连	房地产开发	54.48
403	惠州华枫置业发展有限公司	惠州	房地产开发	100.00
404	绍兴铧越置业有限公司	绍兴	房地产开发	100.00
405	上海铧铖房地产开发有限公司	上海	房地产开发	100.00
406	上海铧镧房地产开发有限公司	上海	房地产开发	100.00
407	上海铧锦房地产开发有限公司	上海	房地产开发	100.00
408	珠海华茂天城置业发展有限公司*	珠海	房地产开发	50.00
409	珠海华茂金成置业发展有限公司*	珠海	房地产开发	50.00
410	珠海浩源置业有限公司	珠海	房地产开发	100.00
411	珠海华利人力资源服务有限公司	珠海	人力资源服务	100.00
412	珠海华元房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	100.00
413	珠海华庆房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	100.00
414	珠海华恒房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	100.00
415	珠海华发睿谷商业服务管理有限公司	珠海	租赁和商务服务	100.00
416	珠海华旭房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	100.00
417	珠海华发西部商业经营管理有限公司	珠海	商业管理	100.00
418	深圳市鹏怡实业发展有限公司	深圳	房地产开发	100.00
419	深圳市鹏欣实业发展有限公司	深圳	房地产开发	100.00
420	沈阳中东港商业地产开发有限公司*	沈阳	房地产开发	48.58
421	成都华旭房地产开发有限公司	成都	房地产开发	100.00
422	成都华耀房地产开发有限公司	成都	房地产开发	100.00
423	上海华汎商业经营管理有限公司	上海	商业管理	100.00
424	绍兴铧泽置业有限公司	绍兴	房地产开发	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）
425	太仓华藤房地产开发有限公司	太仓	房地产开发	100.00
426	太仓华蔓房地产开发有限公司	太仓	房地产开发	100.00
427	西安铧富创恒置业有限公司	西安	房地产开发	100.00
428	西安铧越创盛置业有限公司	西安	房地产开发	100.00
429	西安铧郡创盈置业有限公司	西安	房地产开发	99.10
430	西安铧顺创启置业有限公司	西安	房地产开发	98.00
431	广州华发商业经营管理有限公司	广州	商业管理	100.00
432	珠海华发创锋房产开发有限公司	珠海	房地产开发	51.00
433	珠海华发锦湖房产开发有限公司	珠海	房地产开发	100.00
434	中山华发房地产代理有限公司	中山	房产代理	100.00
435	珠海华岱投资管理发展有限公司	珠海	投资管理	100.00
436	珠海华嵩投资管理发展有限公司	珠海	投资管理	100.00
437	珠海华钦投资管理发展有限公司	珠海	投资管理	100.00
438	威海华益房地产开发有限公司	威海	房地产开发	100.00
439	武汉华发恒耀房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
440	江门华旭房地产开发有限公司	江门	房地产开发	100.00
441	南京铧耀房地产开发有限公司	南京	房地产开发	55.00
442	惠州华佑房地产开发有限公司	惠州	房地产开发	100.00
443	珠海华发丰华敬乐健康管理有限公司	珠海	健康管理服务	100.00
444	中山市华旌置业有限公司	中山	房地产开发	100.00
445	惠州和汇置业有限公司	惠州	房地产开发	60.00
446	广州华欣房地产开发有限公司	广州	房地产开发	100.00
447	惠州华梓房地产开发有限公司	惠州	房地产开发	100.00
448	杭州铧容房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	100.00
449	杭州铧荟房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	100.00
450	青岛铧澜置业有限公司	青岛	房地产开发	100.00
451	佛山华卓房地产开发有限公司	佛山	房地产开发	51.00
452	武汉华发辰耀房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
453	武汉峰铄房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
454	CHEUNGYUENPROPERTYLIMITED	香港	投资管理	100.00
455	长沙华欣房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	100.00
456	CHEUNGPANGPROPERTYLIMITED	香港	投资管理	100.00
457	CHEUNGYUENINVESTMENTHOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
458	CHEUNGPANGINVESTMENTHOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）
459	苏州华恒商用置业有限公司*	苏州	房地产开发	38.00
460	广州耀恒房地产开发有限公司	广州	房地产开发	51.00
461	广州越宏房地产开发有限公司	广州	房地产开发	51.00
462	珠海华桐房地产开发有限公司*	珠海	房地产开发	40.00
463	北京铧颐置业有限公司	北京	房地产开发	100.00
464	北京铧锦置业有限公司	北京	房地产开发	100.00
465	北京铧景置业有限公司	北京	房地产开发	100.00
466	苏州铧创置业有限公司	苏州	房地产开发	100.00
467	苏州铧进置业有限公司	苏州	房地产开发	100.00
468	珠海华发华泰教育服务有限公司	珠海	教育服务	100.00
469	苏州铧景创盛置业有限公司	苏州	房地产开发	100.00
470	杭州铧安置业有限公司	杭州	房地产开发	100.00
471	重庆华坤房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	100.00
472	青岛华灿置业有限公司*	青岛	房地产开发	46.00
473	山西中控华发置业有限公司	太原	房地产开发	65.00
474	汕尾华金酒店管理有限公司	汕尾	酒店管理	90.00
475	上海华闵颛宏房地产开发有限公司	上海	房地产开发	100.00
476	苏州铧茂创盛置业有限公司	苏州	房地产开发	100.00
477	珠海市斗门区依山郡容惠幼儿园	珠海	学前教育	100.00
478	珠海华擎投资管理发展有限公司	珠海	投资管理	100.00
479	珠海华发海韵城新天地商业经营有限公司	珠海	商业管理	100.00
480	郑州铧骁房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	100.00
481	太仓铧发房地产开发有限公司	太仓	房地产开发	100.00
482	珠海华发人居生活研究院有限公司	珠海	智慧建筑	100.00
483	郑州铧秉房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	100.00
484	重庆华赞房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	100.00
485	CHEUNGKOONINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
486	CHEUNGKAMINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
487	CHEUNGYIPINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
488	CHEUNGWAIINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
489	山西华富置业有限公司	太原	房地产开发	60.00
490	珠海华发华品餐饮管理有限公司	珠海	餐饮服务	100.00
491	潮州华发实业发展有限公司	潮州	房地产开发	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）
492	昆明华创云房地产开发有限公司*	昆明	房地产开发	40.00
493	武汉禹庆房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
494	武汉禹隆房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
495	武汉华发毓正房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
496	无锡铧博置业有限公司	无锡	房地产开发	100.00
497	珠海华发外沙房产开发有限公司	珠海	房地产开发	51.00
498	武汉华发睿嘉房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
499	昆明华旭房地产开发有限公司	昆明	房地产开发	100.00
500	CHEUNGKOONPROPERTYLIMITED	香港	投资管理	100.00
501	CHEUNGYIPPROPERTYLIMITED	香港	投资管理	100.00
502	CHEUNGWAIPROPERTYLIMITED	香港	投资管理	100.00
503	CHEUNGKAMPROPERTYLIMITED	香港	投资管理	100.00
504	武汉华发宸丰房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
505	武汉华发睿光房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
506	武汉华发宸弘房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
507	龙门县华昆房地产开发有限公司	龙门县	房地产开发	100.00
508	太仓华城置业有限公司	太仓	房地产开发	60.00
509	沈阳华纳海川置业有限公司*	沈阳	房地产开发	49.75
510	广州华川实业发展有限公司*	广州	投资管理	49.75
511	北京铧顺海川置业有限公司*	北京	房地产开发	49.75
512	太仓嘉迅科技发展有限公司	太仓	房地产开发	60.00
513	南京铧融装饰工程有限公司	南京	装修装饰	55.00
514	北京创盛海川置业有限公司*	北京	房地产开发	49.75
515	珠海华熠开发建设有限公司	珠海	房地产开发	100.00
516	武汉华川置业有限公司*	武汉	房地产开发	49.75
517	珠海华发西部房地产营销策划有限公司	珠海	营销策划	100.00
518	武汉华川房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
519	上海铧佰置业有限公司	上海	房地产开发	100.00
520	珠海海阔投资发展有限公司	珠海	投资管理	100.00
521	江门市融建房地产开发有限公司	江门	房地产开发	60.00
522	佛山华发天润置业有限公司	佛山	房地产开发	51.00
523	山东华卓置业有限公司	青岛	房地产开发	100.00
524	成都华锦焱弘实业有限公司	成都	房地产开发	60.00
525	太仓华曦房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	100.00
526	太仓华顺房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	100.00
527	成都华枫锦业建设发展有限公司	成都	建筑装饰	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）
528	广州华佑房地产开发有限公司	广州	房地产开发	100.00
529	绍兴铧泓房地产开发有限公司	诸暨	房地产开发	51.00

注：

1、上表中持股比例为各主体按照所属级次各持股比例折算后的实际持股比例。

2、*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、发行人核心子公司经营情况

（1）珠海华发综合发展有限公司

华发综合截至2021年3月末的注册资本为人民币124,046.68万元，原名珠海华发资产运营管理有限公司，2014年更名为珠海华发综合发展有限公司。华发综合主要管控商贸物流、城市运营和现代服务三大业务板块，其中，下属子公司珠海华发商贸控股有限公司负责境内商贸物流业务，下属子公司珠海华发城市运营投资控股有限公司负责城市运营业务，下属子公司珠海华发现代服务投资控股有限公司负责现代服务业务。

截至2020年12月31日，华发综合总资产10,963,063.47万元，总负债5,183,903.79万元，所有者权益5,779,159.68万元；2020年度实现营业收入4,193,159.10万元，净利润86,001.06万元；截至2021年3月末，华发综合总资产11,209,353.69万元，总负债5,357,931.81万元，所有者权益5,851,421.88万元，2021年1-3月实现营业收入1,577,865.48万元，净利润89,246.18万元。

（2）珠海华发实业股份有限公司

华发股份成立于 1992 年 8 月，其前身始创于 1980 年，1994 年取得国家一级房地产开发资质，2004 年成为上海证券交易所上市公司，上市代码 600325，主要承担公司房地产板块的经营业务，截至 2021 年 3 月末的注册资本人民币 211,721.96 万元。截至 2021 年 3 月末，华发集团对其合计持股比例为 27.76%，华发集团为华发股份的控股股东，能够控制华发股份重大经营和财务决策，因此将华发股份纳入华发集团合并范围。

截至 2020 年 12 月 31 日，华发股份总资产 32,184,423.48 万元，总负债 25,849,886.01 万元，所有者权益 6,334,537.47 万元；2020 年度实现营业收入

5,100,630.15 万元，净利润 455,988.49 万元；截至 2021 年 3 月末，华发股份总资产 34,059,000.10 万元，总负债 27,419,510.78 万元，所有者权益 6,639,489.33 万元，2021 年 1-3 月实现营业收入 636,986.87 万元，净利润 73,356.79 万元。

（3）珠海华发投资控股集团有限公司

经珠海市人民政府国有资产监督管理委员会珠国资[2012]236 号文核准，珠海华发投资控股集团有限公司（原名珠海金融投资控股集团有限公司）于 2012 年 7 月 31 日成立，公司截至 2021 年 3 月末的注册资本为人民币 2,000,000.00 万元，主要负责公司金融板块业务，业务类型包含核心金融业务、创新金融业务和配套金融业务三大类。

截至 2020 年 12 月 31 日，华发投控总资产 6,115,257.92 万元，总负债 2,392,960.45 万元，所有者权益 3,722,297.46 万元；2020 年度实现营业收入 191,458.13 万元，净利润 145,253.49 万元；截至 2021 年 3 月末，华发投控总资产 6,543,336.93 万元，总负债 2,632,890.96 万元，所有者权益 3,910,445.97 万元，2021 年 1-3 月实现营业收入 56,170.50 万元，净利润 44,995.83 万元。

（4）珠海华发商贸控股有限公司

华发商贸原名珠海华发建材有限公司，成立于 1986 年，2013 年更名珠海华发商贸控股有限公司，注册资本人民币 10,000.00 万元，主营商业批发零售、进出口业务、项目投资，主要负责公司境内商贸物流业务。

截至 2020 年 12 月 31 日，华发商贸总资产 1,035,194.40 万元，总负债 941,472.20 万元，所有者权益 93,722.20 万元；2020 年度分别实现营业收入 3,886,317.46 万元，净利润 4,370.74 万元。截至 2021 年 3 月 31 日，华发商贸总资产 1,771,401.68 万元，总负债 1,675,013.85 万元，所有者权益 96,387.83 万元，2021 年 1-3 月实现营业收入 1,073,689.13 万元，净利润 2,051.19 万元。

（5）香港华发投资控股有限公司

香港华发成立于 2013 年 1 月 25 日，注册资本为港币 7,672.203 万元，主要从事公司境外大宗商品贸易及相关供应链管理配套服务。

截至 2020 年 12 月 31 日，香港华发总资产 1,191,121.29 万元，总负债 1,125,193.33 万元，所有者权益 65,927.96 万元；2020 年度分别实现营业收入

1,541,303.27 万元，净利润 14,591.11 万元。截至 2021 年 3 月 31 日，香港华发总资产 1,361,130.47 万元，总负债 1,246,264.86 万元，所有者权益 69,865.61 万元，2021 年 1-3 月实现营业收入 354,120.53 万元，净利润 4,923.21 万元。

（6）珠海华发城市运营投资控股有限公司

华发城市运营原名珠海华发投资控股有限公司，2014 年更名为珠海华发城市运营投资控股有限公司，注册资本人民币 65,398.55 万元。华发城市运营主要管控城市运营板块，肩负着十字门中央商务区、金湾航空新城等多个重点项目的开发建设任务。

截至 2020 年 12 月 31 日，华发城市运营总资产 6,868,686.31 万元，总负债 4,070,111.12 万元，所有者权益 2,798,575.19 万元；2020 年度分别实现营业收入 222,553.56 万元，净利润-11,791.75 万元。截至 2021 年 3 月 31 日，华发城市运营总资产 6,744,103.37 万元，总负债 3,691,201.56 万元，所有者权益 3,052,901.81 万元，2021 年 1-3 月实现营业收入 505,647.64 万元，净利润 65,018.89 万元。

（7）珠海华发现代服务投资控股有限公司

华发现代服务原名珠海十字门商用物业建设有限公司，注册资本人民币 10,000.00 万元，2014 年更名为珠海华发现代服务投资控股有限公司。华发现代服务是现代服务板块的管控平台，主要承担着物业管理、酒店、会展等重要现代服务业务的运营。

截至 2020 年 12 月 31 日，华发现代服务总资产 73,150.80 万元，总负债 52,782.80 万元，所有者权益 20,368.00 万元；2020 年度分别实现营业收入 19,478.92 万元，净利润-12,114.75 万元。截至 2021 年 3 月 31 日，华发现代服务总资产 89,667.10 万元，总负债 72,755.18 万元，所有者权益 16,911.92 万元，2021 年 1-3 月实现营业收入 5,978.57 万元，净利润-3,456.08 万元。主要是受疫情影响酒店会展及租赁业务亏损所致。

（8）珠海华发文教旅游产业发展有限公司

华发文教旅游成立于 1999 年 6 月 15 日，原名珠海市华发卉鑫咨询有限责任公司，注册资本人民币 1000.00 万元，主要承担华发集团体系内文化、教育、旅游产业投资与运营业务的公司，总部位于珠海，经营范围涵盖文化、教育、旅游

产业投资与运营管控。

截至 2020 年 12 月 31 日，华发文教旅游总资产 351,435.30 万元，总负债 323,906.97 万元，所有者权益 27,528.33 万元；2020 年度分别实现营业收入 14,953.41 万元，净利润 22,629.94 万元。截至 2021 年 3 月 31 日，华发文教旅游总资产 311,435.72 万元，总负债 285,252.46 万元，所有者权益 26,183.26 万元，2021 年 1-3 月实现营业收入 1,830.54 万元，净利润-2,296.68 万元，主要是创收项目较少导致亏损。

（9）华金证券股份有限公司

华金证券前身是设立于2000年9月的上海久联证券经纪有限责任公司，2005年3月，由中国航天科工集团公司等单位实施重组并更名为“航天证券有限责任公司”，2014 年 3 月，发行人通过子公司珠海华发投资控股集团有限公司旗下珠海铧创投资管理有限公司（以下简称“珠海铧创投资”）以增资方式成为公司新的控股股东，至此，华金证券成为发行人旗下持有证券业务金融牌照的重要成员企业，同年更名为“华金证券有限责任公司”，2016 年 12 月，华金证券完成股份制改制，更名为“华金证券股份有限公司”。华金证券注册资本人民币 345,000.00 万元，其经营范围为证券经纪、证券投资咨询、与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问，证券自营，证券承销预保荐，代销金融产品，证券资产管理，融资融券，证券投资基金销售，为期货公司提供中间介绍业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，华金证券总资产为 1,222,413.81 万元，总负债 802,004.74 万元，所有者权益为420,409.07万元；2020年度，华金证券实现营业收入80,894.30万元，净利润 9,290.29 万元。截至 2021 年 3 月 31 日，华金证券总资产 1,161,275.50 万元，总负债 739,774.49 万元，所有者权益 421,501.01 万元，2021 年 1-3 月实现营业收入 17,713,18 万元，净利润 2,903.26 万元。

（10）珠海华发集团财务有限公司

华发财务公司成立于 2013 年 9 月 9 日，注册资本为人民币 200,000.00 万元，其经营范围为对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务；协助成员单位实现交易款项的收付；经批准的保险代理业务；对成员单位提

供担保；办理成员单位之间的委托贷款及委托投资；对成员单位办理票据承兑与贴现；办理成员单位之间的内部转账结算及相应的结算、清算方案设计；吸收成员单位的存款；对成员单位办理贷款及融资租赁；从事同业拆借；承销成员单位的企业债券；有价证券投资；经中国银行业监督管理委员会批准的其他金融业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年 12 月 31 日，华发财务公司总资产 4,988,463.05 万元，总负债 4,479,181.87 万元，所有者权益 509,281.18 万元；2020 年度分别实现营业收入 135,538.08 万元，净利润 66,695.11 万元。截至 2021 年 3 月 31 日，华发财务公司总资产 4,228,227.99 万元，总负债 3,694,308.34 万元，所有者权益 533,919.65 万元，2021 年 1-3 月实现营业收入 37,215.82 万元，净利润 22,890.97 万元。

（11）华金期货有限公司

华金期货原名天津金谷期货经纪有限公司，成立于 1995 年，2012 年更名为金谷期货有限公司，2014 年，发行人通过子公司珠海华发投资控股集团有限公司旗下珠海铧创投资以全资收购方式成为公司的新股东，并更名为华金期货有限公司。华金期货现为上海期货交易所、郑州商品交易所、大连商品交易所、中国金融期货交易所、上海国际能源交易中心会员单位，是发行人旗下持有期货业务金融牌照的重要成员单位。华金期货注册资本为人民币 60,000.00 万元，其经营范围包括：商品期货经纪、金融期货经纪、资产管理、期货投资咨询（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年 12 月 31 日，华金期货总资产 232,049.48 万元，总负债 170,030.53 万元，所有者权益 62,018.95 万元；2020 年度分别实现营业收入 16,850.75 万元，净利润 624.62 万元。截至 2021 年 3 月 31 日，华金期货总资产 291,032.39 万元，总负债 228,848.77 万元，所有者权益 62,183.62 万元，2021 年 1-3 月实现营业收入 9,804.56 万元，净利润 205.24 万元。

（12）珠海铧创投资管理有限公司

珠海铧创投资成立于 2003 年 1 月 30 日，注册资本人民币 500,000.00 万元，其经营范围为以自有资金进行项目投资、投资管理、实业投资；项目投资引进信

息咨询、消费品信息咨询、财务顾问、创业投资、投资咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年 12 月 31 日，珠海铧创总资产 2,810,634.89 万元，总负债 981,127.83 万元，所有者权益 1,829,507.06 万元；2020 年度分别实现营业收入 90,150.50 万元，净利润 27,124.44 万元。截至 2021 年 3 月 31 日，珠海铧创总资产 1,661,832.21 万元，总负债 242,634.45 万元，所有者权益 1,419,197.76 万元，2021 年 1-3 月实现营业收入 22,630.02 万元，净利润 14,092.21 万元。

3、参股公司情况

表 参股公司情况表

单位：万元

序号	企业名称	注册资本	持股比例	性质
1	珠海华金资本股份有限公司	34,470.83	28.46%	参股
2	横琴人寿保险有限公司	200,000.00	20%	参股
3	珠海华润银行股份有限公司	604,268.72	21.02%	参股
4	横琴华通金融租赁有限公司	200,000.00	35%	参股

主要参股公司经营情况如下：

（1）珠海华金资本股份有限公司

华金资本原名力合股份有限公司，成立于 1992 年 10 月 28 日，深交所上市公司，上市代码 000532，主要承担公司产业投资板块业务。

华金资本注册资本人民币 34,470.83 万元，主要承担公司产业投资板块业务。经营范围为：投资及资产管理；互联网金融；创新产业园区建设及运营；企业管理及咨询；交易平台的投资及运营；微电子、电力电子、环境保护产品的开发、生产及销售；电力生产和电力开发；信息技术、生物工程；新技术、新材料及其产品的开发、生产和销售。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)，主要负责公司产业投资板块业务。

截至 2020 年 12 月 31 日，华金资本总资产 232,988.24 万元，总负债 114,953.48 万元，所有者权益 118,034.76 万元，2020 年度实现营业总收入 51,503.78 万元，净利润 17,750.19 万元；截至 2021 年 3 月末，华金资本总资产 258,596.22 万元，总负债 140,147.54 万元，所有者权益 118,448.68 万元，2021 年 1-3 月实现营业收入 8,776.81 万元，净利润 402.60 万元。

（2）横琴人寿保险有限公司

根据珠海市国资委珠国资[2015]442 号“关于金控集团出资设立横琴人寿保险有限公司的意见”，发行人子公司珠海铧创投资管理有限公司与亨通集团有限公司、广东明珠集团深圳投资有限公司、苏州环亚实业有限公司、中植企业集团有限公司共同发起设立横琴人寿保险有限公司，注册资本 200,000.00 万元，2016 年 12 月 27 日，中国保监会发文，同意横琴人寿保险有限公司开业。经营范围为普通型保险，包括人寿保险和年金保险；健康保险；意外伤害保险；分红型保险；万能型保险；上述业务的再保险业务；国家法律、法规允许的保险资金运用业务；经中国保险监督管理委员会批准的其他业务。

截至2020年12月31日，横琴人寿总资产2,338,731.29万元，总负债2,185,536.64万元，所有者权益153,194.65万元，2020年度实现营业收入776,723.14万元，净利润5,868.58万元；截至2021年3月31日，横琴人寿总资产2,566,957.02万元，总负债2,404,047.72万元，所有者权益162,909.30万元，2021年1-3月实现营业收入247,139.29万元，净利润7,261.74万元。自获得金融营业牌照以来，随着横琴人寿各项业务的逐步开展，盈利能力不断提升。

（3）珠海华润银行股份有限公司

华润银行是于 1996 年 12 月 23 日经中国人民银行银复[1996]465 号文批准，由珠海市十一家城市信用合作社改制设立的地方性股份制商业银行，成立时名称为珠海市商业银行股份有限公司，2011 年 4 月 11 日，经中国银行业监督管理委员会批准，中文名称变更为珠海华润银行股份有限公司。注册资本 604,268.72 万元，主营业务范围包括经营中国银行业监督管理委员会批准的金融业务（具体按 B0199H244040001 号许可证经营）。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至 2020 年 12 月 31 日，华润银行总资产 23,522,570.85 万元，总负债 21,592,757.81 万元，所有者权益 1,929,813.04 万元，2020 年度实现营业收入 664,153.30 万元，净利润 164,905.90 万元；截至 2021 年 3 月 31 日，华润银行总资产 25,259,330.16 万元，总负债 23,228,969.98 万元，所有者权益 2,030,360.18 万元，2021 年 1-3 月实现营业收入 194,771.29 万元，净利润 99,593.44 万元。

（4）横琴华通金融租赁有限公司

华通金租成立于2015年10月12日，注册资本人民币200,000.00万元，法定代表人为谢伟，经营范围为：融资租赁业务；转让和受让融资租赁资产；固定收益类证券投资业务；接受承租人的租赁保证金；吸收非银行股东3个月（含）以上定期存款；同业拆借；向金融机构借款；境外借款；租赁物变卖及处理业务；经济咨询；银监会批准的其他业务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至2020年12月31日，华通金租总资产950,952.20万元，总负债712,317.33万元，所有者权益238,634.87万元，2020年度实现营业总收入27,877.20万元，净利润8,508.68万元；截至2021年3月31日，华通金租总资产848,756.90万元，总负债607,042.40万元，所有者权益241,714.50万元，2021年1-3月实现营业收入5,363.47万元，净利润3,079.63万元。

四、发行人控股股东及实际控制人的基本情况

（一）发行人控股股东基本情况

截至本募集说明书签署之日，珠海市国资委持有珠海华发集团有限公司100%的股权，珠海市国资委是发行人的唯一股东和实际控制人。

截至本募集说明书签署之日，发行人的控股股东和实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

（二）发行人重大资产重组情况

报告期内，发行人于报告期内不存在合并、分立、减少注册资本以及重大资产重组的事项。

（三）发行人独立经营情况

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

1、业务方面

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

2、人员方面

发行人拥有完全独立于出资者的组织架构、劳动、人事及工资管理体系以及生产经营场所。出资者负责高级管理人员（包括董事、监事、总经理、财务总监等）的委派，并按照规定程序对公司高级管理人员进行任免、考核和管理。公司高级管理人员专职为公司工作，不在出资者处兼任任何行政职务和领取薪酬。

3、资产方面

发行人具备完整、合法的财产权属凭证并实际占有；无形资产不存在法律纠纷；发行人及子公司的资产与控股股东、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；发行人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。

4、机构方面

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

5、财务方面

发行人设有独立的财务部门，并建立了独立的会计核算系统和财务管理制度，发行人拥有独立的银行账户并独自纳税。

五、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）发行人董事、监事及高管人员情况

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事及高级管理人员情况如下：

表　董事、监事及高级管理人员情况表

姓名	现任职务	出生年份	性别	任职起止日期
李光宁	董事、总经理	1971	男	2009.04 至今
谢伟	董事、常务副总经理	1974	男	2015.08 至今
叶玉宏	董事	1965	男	2020.07 至今
黄建斌	董事	1975	男	2020.08 至今
周优芬	董事、财务总监	1970	女	2015.07 至今
李伟杰	董事	1984	男	2018.03 至今
陈艺	董事	1965	男	2016.06 至今
范燕鸿	职工监事	1962	男	2016.12 至今
姜虹	职工监事	1974	女	2016.12 至今
包晟易	监事	1972	男	2008.12 至今

姓名	现任职务	出生年份	性别	任职起止日期
杨霏	职工监事	1981	女	2016.12 至今
谢辉	董事会秘书	1980	男	2017.06 至今

（二）发行人董事、监事及高管人员简历

董事：

1、李光宁，男，1971年出生，研究生学历，毕业于中山大学世界经济专业。现任珠海华发集团有限公司董事、总经理，珠海华发投资控股集团有限公司董事长，珠海华发实业股份有限公司董事局主席，珠海华金资本股份有限公司董事长等职务。

2、谢伟，男，1974年出生，大学本科学历，毕业于中南财经政法大学经济法专业。现任珠海华发集团有限公司董事、常务副总经理、战略发展中心主任，珠海华发投资控股集团有限公司职工董事、总裁，珠海华金资本股份有限公司副董事长，珠海华发实业股份有限公司董事等职务。

3、叶玉宏，男，1965 年出生，研究生学历，毕业于华中科技大学（原华中工 学院）教育学专业。现任珠海华发集团有限公司董事、党委副书记。

4、黄建斌：男、1975 年出生，本科学历，毕业于西南财经大学审计学专业。现任珠海华发集团有限公司董事。

5、周优芬，女，1970年出生，研究生学历，毕业于中山大学行政管理专业。现任珠海华发集团有限公司董事、财务总监。

6、陈艺，男，1965年出生，中国国籍，无境外居留权，大专学历，毕业于湛江师范学院汉语言文学专业。现任珠海华发集团有限公司董事。

7、李伟杰，男，1984年出生，研究生学历，毕业于中山大学工商管理专业。现任珠海华发集团有限公司董事。

监事：

1、范燕鸿，男，1962年出生，大学本科学历，毕业于中山大学商务管理专业。现任珠海华发集团有限公司职工监事、首席审计官、珠海华发城市运营投资控股有限公司监事等职务。

2、姜虹，女，1974年出生，大学本科学历，毕业于山西师范大学音乐专业。现任珠海华发集团有限公司职工监事、工会副主席。

3、杨霏，女，1981年出生，研究生学历，毕业于中南财经政法大学民商法

专业。现任珠海华发城市运营投资控股有限公司法务风控合规中心总经理、珠海华发集团有限公司职工监事。

4、包晟易，男，1972年出生，大学本科学历，毕业于华南理工大学制糖工程专业。现任珠海华发集团有限公司监事、党委委员、纪委副书记。

非董事高级管理人员：

1、谢辉，男，1980年出生，研究生学历，毕业于法国图卢兹经济学院金融市场与中介专业。现任珠海华发集团有限公司董事会秘书、战略发展中心副主任、董事会秘书处主任。

（三）董事、监事及高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书出具之日，发行人现任董事、监事及高级管理人员在其他单位兼职情况如下表：

姓名	在公司职务	兼职单位	兼职情况
李光宁	董事、总经理	珠海华发实业股份有限公司	董事局主席
		珠海华发投资控股集团有限公司	董事长
		珠海华金资本股份有限公司	董事长
		香港华发投资控股有限公司	副董事长
		华发物业服务集团有限公司（原华金国际资本控股有限公司）	董事会主席
谢伟	董事、常务副总经理	珠海华发投资控股集团有限公司	董事、总经理
		华金证券股份有限公司	副董事长
		珠海华发实业股份有限公司	董事
		珠海华金资本股份有限公司	董事、副董事长
叶玉宏	董事	珠海控股投資集團有限公司	执行董事
		珠海九控投资有限公司	监事
		珠海九洲控股集团有限公司	-
黄建斌	董事	珠海市珠光集团控股有限公司	董事
		珠海城发投资控股有限公司	董事
		珠海航空有限公司	董事
		珠海航展有限公司	董事
		珠海市会展集团有限公司	董事
		珠海市拱运酒店管理有限责任公司	-
李伟杰	董事	珠海市国资委专职监管人员，兼任发行人董事	无
陈艺	董事	珠海市国资委专职监管人员，兼任发行人董事	无

周优芬	董事、财务总监	珠海市国资委专职监管人员，兼任发行人董事	无
包晟易	监事	珠海华发控股有限公司	监事
杨霏	职工监事	珠海华发珠澳发展有限公司	监事
姜虹	职工监事	无	无
范燕鸿	职工监事	珠海华发综合发展有限公司	监事
		珠海华发城市运营投资控股有限公司	监事
		珠海华发城市运营投资控股有限公司	监事
谢辉	董事会秘书	珠海华发实体产业投资控股有限公司	董事

（四）董事、监事及高级管理人员合规情况

上述公司董事、监事及高级管理人员中，周优芬、陈艺和李伟杰均为珠海市国资委委派人员，其中陈艺为公务员身份。根据《公务员法》第四十二条，公务员因工作需要在机关外兼职，应当经有关机关批准，并不得领取兼职报酬。周优芬、陈艺和李伟杰的报酬由珠海市国资委发放，并未从发行人处领取兼职报酬，该兼职情况符合《公务员法》相关规定。

周优芬、陈艺和李伟杰三人均是按规定经批准在企业兼职的人员，符合中组部《关于进一步规范党政领导在企业兼职（任职）问题的意见》相关规定。

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员符合《公司法》关于公司董事、监事以及高级管理人员任职资格的规定，没有《公司法》中所禁止的情形，不存在最近36个月内受到过中国证监会的行政处罚、最近12个月内受到过证券交易所的公开谴责、因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形，不会对发行人本期债券发行构成实质性障碍。

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员均未持有发行人股权或债券。

六、发行人主营业务情况

（一）发行人近三年及一期经营总体情况

1、业务范围

发行人的业务范围包括：房地产开发经营（凭资质证书经营），房屋出租，轻工业品、黑金属等商品的出口和轻工业品、仪器仪表等商品的进口（具体按粤经贸进字【1993】254号文经营），保税仓储业务（按海关批准项目），转口贸易

（按粤经贸进字【1995】256号文经营），建筑材料，五金，工艺美术品、服装，纺织品的批发、零售，项目投资及投资管理。

2、主营业务情况

发行人已形成以城市运营、房产开发、金融产业、实业投资为四大核心业务，以商贸服务、现代服务为两大配套业务（4+2）的业务格局。其中城市运营板块主要由子公司华发城市运营负责，房地产开发板块主要由子公司华发股份负责，金融产业板块主要由子公司华发投控负责，实业投资板块主要由子公司华实控股负责，商贸服务板块主要由子公司华发商贸和香港华发负责，现代服务板块主要由子公司华发现代服务、华发文教旅游和华发物业公司负责。

表 发行人近三年及一期主营业务收入

单位：万元，%

项目	2018 年		2019 年		2020 年		2021 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	**5,327,885.29**	**100.00**	**7,926,925.42**	**100.00**	**10,919,024.44**	**100.00**	**2,673,571.39**	**100.00**
主营业务收入	**5,193,444.20**	**97.48**	**7,741,955.49**	**97.67**	**10,715,734.94**	**98.14**	**2,630,242.96**	**98.38**
其中：商贸物流	2,043,637.91	38.36	3,673,588.36	46.34	5,020,541.35	45.98	1,338,969.37	50.08
房地产开发	2,266,107.94	42.53	3,173,483.42	40.03	4,776,753.68	43.75	567,477.59	21.23
城市运营	501,002.54	9.40	447,651.04	5.65	355,260.85	3.25	581,355.36	21.74
金融投资	122,293.69	2.30	141,987.49	1.79	224,788.90	2.06	55,813.46	2.09
现代服务	219,112.76	4.11	265,683.12	3.35	310,190.66	2.84	83,593.40	3.13
文教旅游	10,480.20	0.20	10,099.14	0.13	10,458.16	0.10	1,507.64	0.06
其他	30,809.17	0.58	29,462.91	0.38	17,741.34	0.16	1,526.14	0.05
其他业务收入	**134,441.09**	**2.52**	**184,969.93**	**2.33**	**203,289.49**	**1.86**	**43,328.43**	**1.62**

注：

1、主营业务收入中的“其他”主要包括部分物业租赁收入；

2、其他业务收入主要包括包括代理、广告、工程管理、部分物业租赁收入、广告收入、停车费等；

3、表中占比指占当期营业收入的比重。

表 发行人近三年及一期主营业务成本

单位：万元，%

项目	2018 年		2019 年		2020 年		2021 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业成本	**4,224,379.10**	**100.00**	**6,456,496.85**	**100.00**	**9,339,275.83**	**100.00**	**2,295,253.70**	**100.00**
主营业务成本	**4,136,110.96**	**97.91**	**6,321,523.56**	**97.91**	**9,174,995.21**	**98.24**	**2,270,210.47**	**98.91**
其中：商贸物流	2,032,924.62	48.12	3,661,127.42	56.70	5,006,312.95	53.60	1,336,258.01	58.22

房地产开发	1,632,679.06	38.65	2,211,644.03	34.25	3,564,747.97	38.17	410,810.79	17.90
城市运营	207,196.96	4.90	139,152.60	2.16	231,660.56	2.48	437,317.88	19.05
金融投资	38,097.18	0.90	36,994.30	0.57	35,932.71	0.38	7,087.64	0.31
现代服务	187,751.03	4.44	235,936.78	3.65	298,036.80	3.19	74,561.90	3.25
文教旅游	17,087.65	0.40	14,376.95	0.22	12,122.97	0.13	2,213.95	0.10
其他	20,374.48	0.50	22,291.48	0.36	26,181.25	0.29	1,960.30	0.08
其他业务成本	**88,268.13**	**2.09**	**134,973.28**	**2.09**	**164,280.62**	**1.76**	**25,043.23**	**1.09**

注：表中占比指占当期营业成本的比重。

表 发行人近三年及一期毛利构成情况表

单位：万元，%

项目	2018 年		2019 年		2020 年		2021 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业毛利	**1,103,506.20**	**100.00**	**1,470,428.57**	**100.00**	**1,579,748.60**	**100.00**	**378,317.69**	**100.00**
主营业务毛利	**1,057,333.24**	**95.82**	**1,420,431.93**	**96.60**	**1,540,739.73**	**97.53**	**360,032.49**	**95.17**
其中：商贸物流	10,713.29	0.97	12,460.94	0.85	14,228.40	0.90	2,711.36	0.72
房地产开发	633,428.88	57.40	961,839.39	65.41	1,212,005.71	76.72	156,666.80	41.41
城市运营	293,805.58	26.62	308,498.45	20.98	123,600.29	7.82	144,037.48	38.07
金融投资	84,196.51	7.63	104,993.19	7.14	188,856.19	11.95	48,725.82	12.88
现代服务	31,361.74	2.84	29,746.33	2.02	12,153.85	0.77	9,031.50	2.39
文教旅游	-6,607.44	-0.60	-4,277.81	-0.29	-1,664.81	-0.11	-706.31	-0.19
其他	10,434.69	0.95	7,171.43	0.49	-8,439.90	-0.53	-434.16	-0.11
其他业务毛利	**46,172.96**	**4.18**	**49,996.64**	**3.40**	**39,008.87**	**2.47**	**18,285.20**	**4.83**

注：

1、文教旅游2018-2020年毛利为负主要是由于其体育业务为提升公司品牌的公益类项目，毛利亏损所致；

2、表中占比指占当期营业毛利的比重。

表 发行人近三年及一期毛利率情况表

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-3 月
营业毛利率	**20.71%**	**18.55%**	**14.47%**	**14.15%**
主营业务毛利率	**20.36%**	**18.35%**	**14.38%**	**13.69%**
其中：商贸物流	0.52%	0.34%	0.28%	0.20%
房地产开发	27.95%	30.31%	25.37%	27.61%
城市运营	58.64%	68.91%	34.79%	24.78%
金融投资	68.85%	73.95%	84.01%	87.30%
现代服务	14.31%	11.20%	3.92%	10.80%
文教旅游	-63.05%	-42.36%	-15.92%	-46.85%
其他	33.87%	24.34%	-47.57%	-28.45%

其他业务毛利率	34.34%	27.03%	19.19%	42.20%

2018-2020年度及2021年1-3月，发行人主营业务收入在营业收入中占比分别为97.48%、97.67%、98.14%和98.38%，主营业务突出且稳定，多元化业务全面开展，目前第一大业务收入为商贸物流板块。发行人主营业务收入近三年呈现持续增长态势，同比分别增长20.08%、49.07%和38.41%。发行人的主营业务收入主要来源于商贸物流、房地产开发和城市运营，三个板块的业务收入均呈增长态势。

2018年，商贸物流、房地产业务收入保持高速增长，分别较上年同期增加347,374.30万元和349,148.42万元，同比增长20.48%和18.21%，其中商贸物流收入增长主要来源于大宗商品贸易收入持续增长，同时房地产开发项目交楼确认收入保持稳健增长，带动主营业务收入比去年同期增长20.08%。

2019年，商贸物流、房地产业务收入保持高速增长，分别较上年同期增加1,629,950.45万元和907,375.48万元，同比增长79.76%和40.04%，其中商贸物流收入增长主要来源于大宗商品贸易收入增长，增长金额1,632,774.25万元，同时房地产开发项目继续保持高速增长，且受益于房地产行业发展态势良好，各地住宅销售价格上涨较快导致。

2020年，商贸物流、房地产业务收入保持高速增长，分别较上年同期增加1,346,952.99万元和1,603,270.26万元，同比增长36.67%和50.52%，其中商贸物流收入增长主要来源于大宗商品贸易收入增长，增长金额1,360,619.51万元；同时房地产开发项目继续保持高速增长，主要受益于房地产行业发展态势良好，各地住宅销售价格上涨较快所致。

近三年发行人其他业务收入分别比去年同期增长48.32%、37.58%和9.90%，其他收入增长主要来自于代理、广告、工程管理、房屋租赁收入的增长。

2018-2020年度，发行人主营业务成本在营业成本中占比分别为97.91%、97.91%和98.24%，营业成本中商贸物流成本所占比重最高，年均占比52.81%，其次是房地产开发，年均占比37.02%，城市运营成本年均占比3.18%，因行业经营特性的原因，金融投资板块的营业成本较低，年均占比约为0.62%。

2018-2020年度，发行人主营业务毛利在营业毛利中占比分别为95.82%、96.60%和97.53%。营业毛利中占比最高的为房地产业务，年均占比66.51%；其次为城市运营业务，年均占比18.47%；金融投资因成本较低，利润潜力较大，年均占比8.91%；商贸物流受行业特性和业务模式影响，毛利润水平较低，年均占比0.91%。近三年发行人主营业务毛利与去年同期相比分别增长9.82%、34.34%和8.47%，其他业务毛利与去年同期相比分别增长266.36%、8.28%和-21.98%，发行人主营业务毛利的增加主要来自于土地一级开发和房地产业务。2018年其他业务毛利增长主要来自于租赁业务毛利率上涨；2019年其他业务毛利增长主要来自于租赁业务毛利率上涨；2020年，其他业务毛利下降主要受疫情影响，租赁业务毛利率下降导致。

从毛利率来看，2018-2020年度，发行人主营业务利率分别为20.36%、18.35%和14.38%。其中，金融投资毛利率最高，近三年毛利率分别为68.85%、73.95%和84.01%；其次为城市运营，近三年毛利率分别为58.64%、68.91%和34.79%；再次为房地产业务，近三年毛利率分别为27.95%、30.31%和25.37%。近三年年发行人主营业务毛利率有所下降，主要是受到商贸物流收入占比逐渐增大和商贸物流板块毛利率较低的影响，其中2018年房地产毛利率有所下降，主要是受毛利较低的房地产项目结转占比较大影响；2019年房地产毛利率有所上升，主要是由于房地产项目结转确认收入加快。近一年其他业务毛利率呈现下降态势，主要是受疫情影响，租赁业务毛利率下降导致。

（二）发行人各板块业务情况

1、商贸物流板块

发行人商贸物流业务板块由旗下公司华发商贸及其下属公司和香港华发负责，业务主要包括大宗商品批发业务和汽车销售，为发行人目前第一大主营业务收入，2020 年收入占比为 45.98%。

表 2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月商贸物流板块收入构成情况表

单位：万元、%

业务类型	2018 年		2019 年		2020 年		2021 年 1-3 月	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
商贸物流	2,043,637.91	100.00	3,673,588.36	100.00	5,020,541.35	100.00	1,338,969.37	100.00

业务类型	2018 年		2019 年		2020 年		2021 年 1-3 月	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
其中：大宗商品批发	1,997,732.35	97.75	3,630,506.60	98.83	4,991,126.11	99.41	1,331,845.53	99.47
汽车销售	45,814.88	2.24	42,867.60	1.17	29,017.18	0.58	7,079.00	0.53
其他	90.68	0.00	214.16	0.01	398.06	0.01	44.84	0.00

注：其他主要包括绿化市政工程、混凝土销售销售收入。

表 2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月商贸物流板块成本构成情况表

单位：万元、%

业务类型	2018 年		2019 年		2020 年		2021 年 1-3 月	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
商贸物流	**2,032,924.62**	**100.00**	**3,661,127.42**	**100.00**	**5,006,312.95**	**100.00**	**1,336,258.01**	**100.00**
其中：大宗商品批发	1,991,267.27	97.95	3,621,167.39	98.91	4,978,970.97	99.45	1,329,646.40	99.51
汽车销售	41,564.29	2.04	39,728.92	1.09	27,050.52	0.54	6,466.61	0.48
其他	93.07	0.01	231.11	0.00	291.46	0.01	145.00	0.01

表 2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月商贸物流板块毛利构成情况表

单位：万元、%

业务类型	2018 年		2019 年		2020 年		2021 年 1-3 月	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
商贸物流	**10,713.29**	**100.00**	**12,460.94**	**100.00**	**14,228.40**	**100.00**	**2711.36**	**100.00**
其中：大宗商品批发	6,465.08	60.35	9,339.21	74.95	12,155.14	85.43	2199.13	81.11
汽车销售	4,250.59	39.68	3,138.68	25.19	1,966.66	13.82	612.39	22.59
其他	-2.39	-0.02	-16.95	-0.14	106.6	0.75	-100.16	-3.69

1.1 大宗商品批发业务

发行人大宗商品批发业务主要由华发商贸和香港华发负责，贸易品种涵括钢材、燃料油、化工产品、铜矿石、LCD 液晶屏、有色金属等。受下游客户需求及公司风控要求等影响，近年公司主要贸易品种有所变化：有色金属和铜矿石仍是公司近年贸易板块主要收入来源。2018 年，有色金属占比超过 84%，成贸易板块营业收入最重要的来源，同时矿产品营业收入保持稳定。2019 年，有色金属规模及收入占比持续增长，占比首次超过 90%，对贸易板块收入的影响更加明显。2020 年，有色金属规模及收入占比持续超 90%，持续对贸易板块收入起较

大的影响作用。

表 2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月前五大大宗商品批发业务营业收入表

单位：万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-3 月
钢材（吨）	48,164.37	84,545.69	96,574.34	29,401.54
化工产品（吨）	31,478.63	-	140,795.25	162,697.69
矿产品（吨）	203,803.48	158,262.59	160,191.91	60,238.59
LCD 液晶屏（个）	-	27,037.75	-	-
有色金属（吨）	1,621,442.72	3,297,754.88	4,568,969.03	1,053,115.74
煤炭（吨）	22,839.77	62,905.69	11,722.39	-
农副产品（千克）	-	-	-	18,094.76
合计	**1,927,728.97**	**3,630,506.60**	**4,978,252.92**	**1,323,548.32**

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

表 2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月前五大大宗商品批发业务营业成本情况表

单位：万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-3 月
钢材（吨）	46,972.63	81,119.36	93,339.00	28,698.73
化工产品（吨）	31,036.49	-	140,396.13	163,598.16
矿产品（吨）	202,461.26	157,026.71	159,561.31	60,137.14
LCD 液晶屏（个）	-	27,022.76	-	-
有色金属（吨）	1,619,245.09	3,293,463.95	4,561,648.96	1,050,885.46
煤炭（吨）	22,389.47	62,534.60	11,430.26	-
农副产品（千克）	-	-	-	18,132.44
合计	**1,922,104.94**	**3,621,167.39**	**4,966,375.66**	**1,321,451.93**

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

表 2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月前五大大宗商品批发业务毛利情况表

单位：万元

项目	2018 年		2019 年		2020 年		2021 年 1-3 月	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
钢材（吨）	1,191.74	2.47%	3,426.33	4.05%	3,235.34	3.35%	702.81	2.39%
化工产品（吨）	442.14	1.40%	-	-	399.12	0.28%	-900.47	-0.55%
矿产品（吨）	1,342.22	0.66%	1,235.88	0.78%	630.60	0.39%	101.45	0.17%
LCD 液晶屏（个）	-	-	14.99	0.06%	-	-	-	-
有色金属（吨）	2,197.63	0.14%	4,290.92	0.13%	7,320.07	0.16%	2,230.28	0.21%
煤炭（吨）	450.30	1.97%	371.09	0.59%	292.13	2.49%	-	-
农副产品（千	-	-	-	-	-	-	-37.68	-0.21%

项目	2018 年		2019 年		2020 年		2021 年 1-3 月	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
克）								
合计	**5,624.03**	**-**	**9,339.21**	**-**	**11,877.26**	**-**	**2,096.39**	**-**

（1）采购情况

发行人的大宗商品批发采取以销定购的方式，待下游客户有实际订单后，再向上游供货商购货。主要在境内、香港、澳门、台湾和新加坡等地采购。2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月发行人大宗商品批发业务采购情况如下表所示：

表 2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月前五大大宗商品批发业务采购情况表

商品名称	采购均价（元）				采购数量（万）			
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-3 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-3 月
钢材（吨）	3,228.36	3,949.63	3,451.84	4,314.14	14.55	23.87	26.13	8.44
化工产品（吨）	6,003.19	-	2,867.40	3,846.84	5.17	-	51.64	46.33
矿产品（吨）	10,782.68	11,385.18	6,916.96	2,176.44	17.58	16.29	13.44	29.07
有色金属（吨）	56,518.15	31,778.40	34,917.41	44,524.98	28.65	103.34	131.69	32.44
煤炭（吨）	879.17	295.90	398.30	-	35.34	211.34	28.70	-
农副产品（千克）	-	-	-	14,429.24	-	-	-	2.36

注：上表中所列均为当年产生收入且收入排名前五的大宗商品，对于当年收入相较前五大贸易品种较少的采购情况在此不再列示。矿产品含铜矿石、铬矿、铁矿砂；价格波动主要是各矿产品比重波动影响。

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

表 2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月大宗商品批发业务前五大供货商

单位：万元

年份	供应商名称	主要产品	采购金额	占比	主要结算方式	是否存在关联关系
2018 年	宜宾海丰鑫华商贸有限公司	电解铜	359,408.61	18.05%	现款	否
	河北冀物金属国际（香港）有限公司	电解铜	245,616.11	12.34%	现款	否
	名阳企业有限公司	电解铜	231,239.03	11.61%	现款	否
	上海馨顺商贸有限公司	电解铜	177,118.19	8.90%	现款	否
	JIANGXICOPPERHONGKONGCOMPANYLIMITED	铜精矿	164,187.15	8.25%	现款	否
	合计		**1,177,569.09**	**59.15%**		
2019 年	铜陵有色金属集团上海投资贸易有限公司	有色金属	457,190.77	12.00%	现款	否

年份	供应商名称	主要产品	采购金额	占比	主要结算方式	是否存在关联关系
	辽宁忠旺进出口贸易有限公司	有色金属	400,170.55	10.51%	现款	否
	上海尚铭金属材料有限公司	有色金属	300,678.37	7.89%	现款	否
	河北冀物金属国际（香港）有限公司	有色金属	331,785.20	8.71%	现款	否
	上海旭洋国际贸易有限公司	有色金属	264,224.47	6.94%	现款	否
	合计		**1,754,049.36**	**46.05%**		
2020 年	铜陵有色金属集团上海投资贸易有限公司	有色金属	721,786.99	14.52%	现款	否
	上海尚铭金属材料有限公司	有色金属	371,665.56	7.48%	现款	否
	公航旅（浙江自贸区）供应链管理有限公司	有色金属	327,172.86	6.58%	现款	否
	云锡贸易（上海）有限公司	有色金属	285,417.61	5.74%	现款	否
	陕西煤业化工贸易物流有限公司	有色金属	240,153.65	4.83%	现款	否
	合计		**1,946,196.66**	**39.15%**		
2021年1-3月	云锡贸易（上海）有限公司	有色金属	181,162.23	13.70%	现款	否
	公航旅（浙江自贸区）供应链管理有限公司	有色金属	111,083.54	8.40%	现款	否
	厦门同歆贸易有限公司	石油化工产品	102,797.99	7.77%	现款	否
	JIANGXICOPPERHONGKONGCOMPANYLIM	电解铜	118,064.26	8.93%	现款	否
	上海尚铭金属材料有限公司	有色金属	94,113.24	7.12%	现款	否
	合计		**607,221.26**	**45.92%**		

（2）销售情况

2014 年 1 月，华发商贸成立风险控制委员会，在按照下游客户的要求找到适合的货源后，华发商贸风控委员会为其做风险评估，根据实际情况确定账期、额度；华发商贸通过比价或谈判确定货源价格，并与上下游协商达成一致后，签订贸易合同，锁定货物价格及数量。香港华发为有效控制业务风险，对于贸易业务的结算模式实施较为严格的管理和控制，对于下游客户缴存一定比例的保证金，且如果交易货物价格大幅波动，公司将根据实际情况相应提高保证金比例或要求下游客户补交保证金。同时，公司为确保控制货权均要求下游客户所采购的货物需储存在指定的仓库，下游客户交付剩余货款后方可提货。2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月公司主要大宗商品批发业务销售情况如下表所示：

表 2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月前五大大宗商品批发业务销售情况表

商品名称	销售均价（元）				销售数量（万）			
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-3 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-3 月
钢材（吨）	4,027.12	4,123.30	4,094.05	3,826.78	11.96	20.50	23.55	7.68
化工产品（吨）	6,088.71	-	2,506.31	3,866.30	5.17	-	56.18	42.08
矿产品（吨）	10,840.61	11,432.73	10,548.80	2,312.65	18.8	13.84	15.19	26.05
LCD 液晶屏（个）	-	40.30	-	-	-	670.87	-	-
有色金属（吨）	41,951.95	31,757.13	34,694.89	51,794.01	38.65	103.84	131.69	20.33
煤炭（吨）	646.29	297.65	408.48	-	35.34	211.34	28.70	-
农副产品（千克）	-	-	-	14,521.59	-	-	-	1.25

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

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

表 2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月大宗商品批发业务前五大销售商

单位：万元

年份	客户名称	主要产品	销售金额	占比	主要结算方式	是否存在关联关系
2018年	东莞市思贝克电子商务有限公司	电解铜	248,618.40	12.45%	现款	否
	广东好料电子商务有限公司	电解铜	167,935.99	8.42%	现款	否
	烟台国润铜业有限公司	铜精矿	162,738.82	8.15%	现款	否
	上海枣矿新能源有限公司	电解铜	161,113.25	8.05%	现款	否
	巨樑有限公司	电解铜	120,887.25	6.05%	现款	否
	合计		**861,293.71**	**43.11%**		
2019年	上海晋金实业有限公司	有色金属	315,813.34	7.81%	现款	否
	广州海川实业控股有限公司	有色金属	246,577.50	6.10%	现款	否
	巨樑有限公司	有色金属	201,211.65	4.98%	现款	否
	烟台国润铜业有限	铜精矿	179,601.01	4.44%	现款	否

年份	客户名称	主要产品	销售金额	占比	主要结算方式	是否存在关联关系
	公司					
	上海金川均和经济发展有限公司	有色金属	153,504.56	3.80%	现款	否
	合计		**1,096,708.06**	**27.12%**		
2020年	重庆朗国金属材料有限公司	有色金属	352,050.90	8.80%	现款	否
	河北冀物金属国际（香港）有限公司	有色金属	267,823.42	6.69%	现款	否
	广州海川实业控股有限公司	有色金属	250,767.65	6.27%	现款	否
	EASTSUCCESSENTERPRISELIMITED	有色金属	243,091.39	6.08%	现款	否
	深圳广盈供应链贸易有限公司	有色金属	188,879.66	4.72%	现款	否
	合计		**1,302,613.02**	**32.56%**		
2021年1-3月	泰兴市泰泽实业有限公司	有色金属	125,560.04	9.43%	现款	否
	重庆朗国金属材料有限公司	有色金属	108,509.11	8.15%	现款	否
	上海致信嘉合实业发展有限公司	有色金属	99,144.66	7.44%	现款	否
	深圳鸿欣华盛商贸有限公司	有色金属	76,355.73	5.73%	现款	否
	连胜(香港)有限公司	电解铜	68,966.86	5.18%	现款	否
	合计		**478,536.40**	**35.93%**		

截至2021年3月末，发行人商贸物流板块前五大供货商、销售商经营情况正常，未出现重大不利变化。

1.2 汽车销售

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

规模最大的汽车经销商之一。

（1）采购情况

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

表 2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月前五位供货商情况

单位：万元

年份	供应商名称	主要产品	采购金额	占采购金额的比例	主要结算方式	是否关联方
2018年	上海上汽大众汽车销售有限公司	上海大众汽车品牌、斯柯达汽车品牌	20,020.66	46.12%	单车融资	否
	广汽传祺汽车销售有限公司	广汽传祺品牌汽车	7,843.11	18.07%	单车融资	否
	广州金港汽车国际贸易有限公司	平行进口车	4,519.89	10.41%	单车融资	否
	上汽通用汽车销售有限公司	雪佛兰品牌汽车	4,028.11	9.28%	现金	否
	广州庞大盛世汽车销售有限公司	丰田、奔驰、宝马	776.30	1.79%	现金	否
	合计		**37,188.07**	**85.67%**		
2019年	上海上汽大众汽车销售有限公司	上海大众汽车品牌、斯柯达汽车品牌	20,656.57	51.99%	单车融资	否
	广汽传祺汽车销售有限公司	雪佛兰品牌汽车	5,168.21	13.01%	单车融资	否
	上汽通用汽车销售有限公司	广汽传祺品牌汽车	4,687.32	11.80%	单车融资	否
	兆辉（天津）汽车进出口有限公司	平行进口车	1,406.15	3.54%	现金	否
	广州南沙自贸区太平洋国际汽车城有限公司	丰田、奔驰、宝马	918.58	2.31%	现金	否
	合计		**32,836.83**	**82.65%**		
2020年	上海上汽大众汽车销售有限公司	上海大众汽车品牌、斯柯达汽车品牌	12,241.88	44.94%	单车融资	否

年份	供应商名称	主要产品	采购金额	占采购金额的比例	主要结算方式	是否关联方
	广汽传祺汽车销售有限公司	广汽传祺品牌汽车	5,501.56	20.20%	单车融资	否
	上汽通用汽车销售有限公司	雪佛兰品牌汽车	3,352.56	12.31%	单车融资	否
	兆辉（天津）汽车进出口有限公司	平行进口车	764.69	2.81%	现金	否
	珠海安骅汽车有限公司	国产车	432.53	1.59%	现金	否
	合计		**22,293.22**	**81.84%**		
2021年1-3月	上海上汽大众汽车销售有限公司	上海大众汽车品牌、斯柯达汽车品牌	2,491.87	42.34%	单车融资	否
	广汽传祺汽车销售有限公司	广汽传祺品牌汽车	1,799.47	30.58%	单车融资	否
	上汽通用汽车销售有限公司	雪佛兰品牌汽车	643.48	10.93%	单车融资	否
	珠海市瑞铃汽车销售服务有限公司	国产车	27.40	0.47%	现金	否
	珠海安骅汽车有限公司	国产车	23.62	0.40%	现金	否
	合计		**4,985.84**	**84.72%**		

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

（2）销售情况

公司汽车销售业务在珠海地区具有较强的竞争力，目前珠海市内尚无大型的专门经营汽车销售的公司，特别是进口车业务，公司具有进口车经营牌照，延续了传统的竞争优势。发行人汽车销售业务收入来源于汽车销售和售后服务，以汽车销售为主。

表 2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月汽车销售收入情况表

单位：万元

公司名称	代理品牌	2018年	2019年	2020年	2021年1-3月

		收入	毛利润	收入	毛利润	收入	毛利润	收入	毛利润
华发汽车	以销定购的各种车型	5,343.39	166.57	4,270.91	61.71	3,377.12	78.62	164.00	7.78
华发上众	上海大众	14,421.44	953.90	15,008.68	318.62	11,977.38	-55.85	2,830.34	-5.35
华发锐达	斯柯达	4,506.93	262.03	3,160.62	129.91	1,455.71	11.07	344.58	10.76
华发德和	雪佛兰	4,119.66	301.47	3,019.46	185.84	2,127.12	35.71	807.06	114.39
铧发汽车	以销定购的各种车型	6,620.78	56.20	6,158.88	64.25	3.63	3.63	0.00	0.00
华发天成	广汽传祺	7,330.83	652.35	6,683.84	238.41	5,895.26	169.40	1,842.01	84.58
合计		**42,343.03**	**2,392.52**	**38,302.39**	**998.74**	**24,836.22**	**242.57**	**5,987.99**	**212.15**

注：表中数据为子公司的整车销售数据。

2、房地产开发业务

发行人的房地产开发业务主要由发行人控股子公司珠海华发实业股份有限公司负责，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，目前为发行人第二大主营业务收入板块。华发股份于 2004 年 2 月在上海证券交易所上市，截至 2021 年 3 月末，华发集团对其合计持股比例为 27.76%。华发股份作为华发集团合并范围内的上市子公司，拥有独立的经营权。

2.1 经营概况

房地产开发经营是发行人的核心业务板块之一，经过多年发展，发行人已具备完整的房地产开发体系。目前发行人的房地产业务已进入全国 30 个重点城市，区域集中珠海地区以及广州、上海、武汉、苏州等一、二线城市区域。近三年及一期，发行人房地产业务经营概况如下表所示：

表 2018-2020 年发行人房地产业务经营概况

单位：万平方米、亿元、元/平方米

项目	2018年度	2019年度	2020年度
新开工建设面积	513.64	650.61	739.71
竣工面积	178.57	279.66	315.00
在建面积	1,004.23	1,367.02	1,776.54
签约销售面积	194.87	395.91	504.00
签约销售金额	582.00	922.73	1,205
签约销售均价	29,866	23,307	23,909

项目	2018年度	2019年度	2020年度
开发完成投资金额	382.64	406.94	664.06

从项目运作情况来看，发行人秉承着“顺周期销售，逆周期拿地开发”的房地产开发策略，结合房地产市场环境变化，调整产品形态及开发节奏。整体来看，近三年及一期新开工面积保持稳中有升的态势，伴随着项目投入建设，在建面积亦呈上升态势。

销售方面，近三年发行人分别实现签约销售金额 582.00 亿元、922.73 亿元和 1,205 亿元，同期平均签约销售单价分别为 29,866 元/平方米、23,307 元/平方米和 23,909 元/平方米。2018 年，发行人销售金额首次突破 500 亿元，实现签约销售金额 582 亿元，同比增长 87.64%，销售面积 194.87 万平方米，同比增长 45.69%。从销售区域分布看，发行人在保持珠海、上海、武汉等重点城市销售业绩稳步提升的前提下，南京、苏州等新进驻城市也取得了突破。从销售结构来看，在发行人已进入的城市中，一二线及重点城市销售占比已经超过 60%，远超珠海大本营及三线城市。公司销售呈现区域均衡、多点开花的局面，降低了因单一区域市场销售下滑出现的系统性风险，整体综合实力进一步增强。2019 年，发行人以销售回款为核心，坚持“因城施策”、“一盘一策”，全年签约销售金额 922.73 亿元，同比增长 58.54%，销售面积 395.91 万平方米。销售布局方面，得益于发行人全国化布局战略的加快实施，发行人销售业绩实现快速增长；从销售区域分布看，发行人业务布局越趋合理，有效避免了因市场单一带来的风险，“立足珠海、面向全国”战略优势凸显。2020 年，发行人销售规模首破千亿，全年签约销售金额 1,205 亿元，同比增长 30.59%，销售面积 504.00 万平方米。销售布局方面，发行人形成了华东、珠海和华南大区“三驾马车”协同发力的销售格局，全国化的布局持续优化。从销售区域分布看，发行人对核心城市群的布局优势进一步加强，全国化的布局持续优化。

土地储备方面，近年来发行人紧跟房地产市场格局的变化，实行积极而严谨的土地收购政策，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。通过公开竞购、合作开发、城市更新等多种方式获取项目。截至 2020 年末，发行人房地产开发板块的土地储备规划计容建筑面积为 650.57 万平方米，土地储备较为充沛，按照现有开发速度，发行人目前土地储备量可满足未来 3 年以上的发展需求。从土

地储备的地理区域分布来看，发行人深耕珠海市场，布局核心一、二线城市，土地储备分布在华南、华中、华东、华北的一二线城市和经济较为发达地区，整体来看，发行人储备项目较为分散，区域布局进一步优化。

2.2 营收构成分析

2.2.1 营业收入的业务构成

从业务类别来看，发行人房地产开发以住宅为主，近三年收入年均占比98.76%，收入持续增长。近三年及一期，房地产开发业务收入明细如下表所示：

表 2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月房地产开发收入构成（按类别）

单位：万元、%

项目	2018 年		2019 年		2020 年		2021 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
住宅	2,248,200.07	99.21	3,103,066.67	97.78	4,776,426.00	99.28	567,477.59	100.00
商业、办公	17,907.87	0.79	70,416.76	2.22	34,734.72	0.72	-	-
合计	**2,266,107.94**	**100.00**	**3,173,483.42**	**100.00**	**4,811,160.72**	**100.00**	**567,477.59**	**100.00**

表 2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月房地产开发营业成本构成（按类别）

单位：万元、%

项目	2018 年		2019 年		2020 年		2021 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
住宅	1,622,143.62	99.35	2,175,033.76	98.34	3,564,420.29	99.03	410,810.79	100.00
商业、办公	10,535.44	0.65	36,610.26	1.66	34,734.72	0.97	-	-
合计	**1,632,679.06**	**100.00**	**2,211,644.03**	**100.00**	**3,599,155.01**	**100.00**	**410,810.79**	**100.00**

表 2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月房地产开发毛利构成（按类别）

单位：万元、%

项目	2018 年		2019 年		2020 年		2021 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
住宅	626,056.45	98.84	928,032.90	96.49	1,212,005.71	99.03	156,666.80	100.00
商业、办公	7,372.43	1.16	33,806.49	3.51	-	-	-	-
合计	**633,428.88**	**100.00**	**961,839.39**	**100.00**	**1,212,005.71**	**100.00**	**156,666.80**	**100.00**

表 2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月房地产开发各类别毛利率

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-3 月
住宅	27.85%	29.91%	25.37%	27.61%
商业、办公	41.17%	48.01%	-	-
合计	**27.95%**	**30.31%**	**25.37%**	**27.61%**

2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人房地产开发板块分别实现毛利润633,428.88 万元、961,839.39 万元、1,212,005.71 万元和 156,666.80 万元，毛利润以住宅开发为主。2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人房地产营业毛利率分别

为 27.95%、30.31%、25.37%和 27.61%。近年来，发行人营业毛利率主要受房地产市场周期波动以及项目结转节奏影响而有所波动，但波动幅度不大。

2.2.2 营业收入的区域构成

近三年，发行人房地产业务收入区域构成情况如下表所示：

表 2018-2020 年发行人房地产开发营业收入构成（按区域）

单位：万元、%

项目	2018 年		2019 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华南大区	1,335,574.78	58.94	1,398,458.13	44.07	2,073,290.57	43.09
华东大区	826,687.16	36.48	1,523,722.49	48.01	2,145,395.33	44.59
北方大区	103,846.00	4.58	251,302.80	7.92	592,474.82	12.31
合　计	**2,266,107.94**	**100.00**	**3,173,483.42**	**100.00**	**4,811,160.72**	**100.00**

从房地产开发收入的区域构成情况来看，近三年随着华东区域的上海等地的房地产项目陆续建成销售，华东区域对发行人收入的贡献度居于首位，以珠海、广州、中山、南宁为主的华南地区收入规模紧随其后，公司的房地产销售收入来源更加多元化，抵御单一城市市场波动风险的能力相对增强。

近三年，发行人房地产业务成本区域构成情况如下表所示：

表 2018-2020 年发行人房地产开发营业成本构成（按区域）

单位：万元、%

区域	2018 年		2019 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华南大区	895,905.18	54.87	932,963.09	42.18	1,276,858.82	35.48
华东大区	653,621.04	40.03	1,150,295.90	52.01	1,853,752.53	51.51
北方大区	83,152.84	5.09	128,385.05	5.80	468,543.66	13.02
合计	**1,632,679.06**	**100.00**	**2,211,644.04**	**100.00**	**3,599,155.01**	**100.00**

从房地产开发成本的区域构成情况来看，以华南、华东和华中区域的房地产结转成本为主，与房地产开发收入的区域比重保持一致。

近三年，发行人房地产业务毛利区域构成情况如下表所示：

表　2018-2020 年发行人房地产开发营业毛利构成（按区域）

单位：万元、%

区域	2018 年		2019 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华南大区	439,669.60	69.41	465,495.04	48.40	796,431.75	65.71
华东大区	173,066.12	27.32	373,426.60	38.82	291,642.80	24.06
北方大区	20,693.16	3.27	122,917.76	12.78	123,931.16	10.23

合计	**633,428.88**	**100.00**	**961,839.40**	**100.00**	**1,212,005.71**	**100.00**

表 2018-2020 年房地产开发营业毛利率构成（按区域）

区域	2018年	2019年	2020年
华南区域	32.92%	33.29%	38.41%
华东区域	20.93%	24.51%	13.59%
北方区域	19.93%	48.91%	20.92%
毛利率合计	**27.95%**	**30.31%**	**25.19%**

近三年，华南地区的毛利润贡献度最高，在房地产业务毛利润总额中占比分别为 69.41%、48.40%和 65.71%，毛利主要来自于珠海房地产项目销售，随着华东区域、华中区域的房地产项目陆续完工销售，对公司毛利贡献度上升，从毛利率来看，华南地区毛利率最高。

2.3 2020 年销售情况区域分析

发行人以珠海为战略大本营，上海、武汉、广州等一线城市及重点二线城市为公司战略发展方向。随着发行人加大在一二线城市业务布局的力度，一二线城市的房地产项目对发行人业绩贡献度逐步提高，2020 年，发行人在一二线房地产项目销售面积达到 2,291,242 ㎡，在发行人当年总销售面积中占比为 62.68%。

表 2020 年发行人房地产业务销售区域构成情况表

类别	城市	2020 年销售面积（㎡)	占比
一二线城市	北京	54,535	1.49%
	广州	86,859	2.38%
	上海	268,814	7.35%
	深圳	31,635	0.87%
	大连	65,672	1.80%
	南宁	49,454	1.35%
	沈阳	395,553	10.82%
	苏州	94,251	2.58%
	南京	191,862	5.25%
	武汉	378,126	10.34%
	天津	14,606	0.40%
	杭州	459,923	12.58%
	温州	18,864	0.52%
	无锡	121,712	3.33%
	青岛	14,250	0.39%
	郑州	19,793	0.54%
	重庆	25,333	0.69%

	小计	**2,291,242**	**62.68%**
非一二线城市	中山	271,225	7.42%
	珠海	615,381	16.83%
	威海	127,896	3.50%
	惠州	117,099	3.20%
	汕尾	2,477	0.07%
	烟台	22,858	0.63%
	湛江	122,886	3.36%
	江门	78,670	2.15%
	包头	7,432	0.20%
	小计	**1,365,924**	**37.36%**
合计		**3,657,166**	**100.00%**

2.4 经营模式

发行人房地产开发项目以自主开发为主，合作开发为辅。合作开发，也叫联建、合建，指一方提供土地使用权，另一方提供资金，当事人订立的以提供出让土地使用权、资金等作为共同投资、共享利润、共担风险合作开发房地产。目前发行人合作对象主要包括华润置地、武汉中央商务区等房地产企业，发行人与合作方根据合作协议进行出资，并按照出资份额进行收益分配，发行人合作开发项目情况如下：

表 合作开发项目情况介绍

项目名称	开发主体	操盘方	合作主体	出资方式	项目类型	出资比例（%）	收益分成比例（%）
珠海海润二期25、29-2地块	珠海市海润房地产开发有限公司	华发股份	珠海华发集团有限公司	以货币按比例共同出资	住宅	41.25	41.25
珠海中以加速器项目（中以产业中心）	珠海华以建设有限公司	华发股份	Infinity Group Corporation Limited	以货币出资共同组建项目公司	办公、商业	80	80
珠海中以加速器项目（中以创意中心）	珠海华和建设有限公司	华发股份	Infinity Group Corporation Limited	以货币出资共同组建项目公司	办公、商业和宿舍	80	80
万科华发都荟四季	珠海华桐房产开发有限公司	万科地产	珠海万睥唯珠企业管理有限公司、珠海兴际实业有限公司	以货币按比例共同出资	住宅	40	40
华茂半岛花园	珠海华茂天城置业发展有限公司	华发：销售、财务、设计、招采、工程、	吉林天茂置业集团有限公司	以货币按比例共同出资	住宅、商业	50	50

		报建、客服等；天茂：成本、综合。					
武汉华发金茂逸墅二期和三期	武汉华璋房地产开发有限公司	金茂地产	金茂地产	以自有土地出资	二期：住宅、商业；三期：住宅	50	50
武汉 134#地块（华发中城中央公园（北区）	武汉华中投地产开发有限公司	武汉中央商务区城建开发有限公司	武汉中央商务区城建开发有限公司	合资公司设立项目公司	住宅	50.49	50.49
武汉 153#地块（华发中城峰景湾）	武汉华启房地产开发有限公司	武汉中央商务区城建开发有限公司	武汉中央商务区城建开发有限公司	合资公司设立项目公司	住宅、商业	50.49	50.49
武汉 161 地块（武汉华发时光）	武汉地华志合房地产开发有限公司	武汉地产集团	武汉祥远房地产开发有限公司	对项目公司增资	住宅，商业	50	50
武汉黄家湖项目	武汉华晟乾茂置业有限公司	金茂地产	武汉兴茂置业有限公司	以货币按比例共同出资	住宅、商业	50	50
荣成樱花湖二期	荣成华发房地产开发有限公司	华发股份	威海圣荣浩业房地产开发有限公司	增资扩股	住宅	65	65
常熟人工智能产业园项目（1号地、8 号地）	常熟铧顺科技产业园投资发展有限公司	华发股份	常熟铧顺科技产业园投资发展有限公司	以货币按比例共同出资	住宅	98.97	98.97
苏州科技城天佑路项目（A、B、C地块）	苏州华恒商用置业有限公司	华发股份	苏州华恒商用置业有限公司	以货币按比例共同出资	A地块：住宅、B地块：住宅、C地块：商业	38	38
长白岛经济区中东港项目（和平首府）	沈阳中东港商业地产开发有限公司	住宅：华发；商业：吉林省中东商业投资有限公司	吉林省中东商业投资有限公司	增资扩股	住宅、商业	49	49
上海松江中山街道	上海华憬丹枫房地产开发有限公司	华发股份	上海磐基房地产有限公司	共同出资、联合开发	住宅	55	55
上海松江泗泾 17-01	上海华淞铭宏房地产开发有限公司	华发股份	厦门益悦置业有限公司	共同出资、联合开发	住宅	51	51
南京麒麟地块 G35	南京华幜钜盛房地产开发有限公司	华发股份	上海泓喆房地产开发有限公司	共同出资，联合开发	住宅、商业	50	50
南京燕子矶G29地块	南京华铎房地产开发有限公司	AB地块：华发股份；CD地块：华润置地	华润置地	共同出资，联合开发	商住、办公、酒店	50	50

南京秦淮G05	南京铧得房地产开发有限公司	华发：财务、设计、招采、工程、物业；招商：营销、成本、开发、客服	招商局地产（南京）有限公司	以货币按比例共同出资	住宅	55	55
温州鹿城万象府	温州京都城房地产开发有限公司	华润置地	上海泓喆房地产开发有限公司、温州市京都房地产开发有限公司、温州安得利房地产开发有限公司	增资扩股	住宅	30	30
天津艺英里	天津金耀置业有限公司	金地（集团）股份有限公司	天津中骏和信置业有限公司、天津金地盛轩房地产信息咨询有限责任公司	增资扩股	住宅	34	34
大连观贤别墅	大连万腾置业有限公司	万科地产	万科地产	共同出资、联合开发	住宅、商业	50	50
大连绿洋湾项目	大连华坤房地产开发有限公司	华发股份	大连嘉华颐和投资管理有限公司	以自有土地出资	住宅	80	80
大连华发山庄（湾山项目）	大连华禄置业发展有限公司	华发股份	大连祥禄置业发展有限公司	以自有土地出资	住宅、商业	54.48	54.48
江门华发四季11号地	江门市合睿房地产开发有限公司	华发股份	江门市高新技术工业园有限公司	共同出资，联合开发	住宅、商业	51	51
清远四季尚璟	清远市鹏翔房地产开发有限公司	深圳市鹏瑞地产开发有限公司	深圳市盛明瑞投资发展有限公司	出资收购项目公司股权	住宅、商业、幼儿园	50	50
杭州九龙仓华发天荟	龙景房地产（杭州）有限公司	九龙仓中国地产发展有限公司	九龙仓中国地产发展有限公司	增资扩股	住宅、商业	50	50
杭州萧山项目	杭州锦瑜置业有限公司	成都新希望置业有限公司	杭州锦致置业有限公司	增资扩股	住宅，商业	50	50
成都林家坡项目	成都华锦联弘房地产开发有限公司	华发股份	成都市锦江区统一建设有限公司	共同出资，联合开发	住宅	75	75
惠州市惠城区鹿江沥片区LJL-39-06地块	惠州和汇置业有限公司	旭辉集团	惠州昌煌实业有限公司	以货币按比例共同出资	住宅、商业	60	60
汕尾陆河项目（地块一和地	汕尾华金房地产开发有限公司	华发股份	陆河县靖丰投资发展有限公司	以货币按比例共同出资	地块一住宅、地块	90	90

块二）					二商业		
鄂州梧桐湖地块（7#地北区和8#地）	湖北广家洲投资有限公司、湖北联辰房地产开发有限公司	7#北区：华发股份 8#地：华润	武汉中央商务区城建开发有限公司、武汉润置房地产开发有限公司	股权收购	住宅	30	30
绍兴镜湖新区项目 1-4 地块	绍兴铧越置业有限公司	华发股份	招商局地产（杭州）有限公司	以货币按比例共同出资	住宅	65	65
绍兴镜湖新区项目 2-6 地块	绍兴铧越置业有限公司	华发股份	招商局地产（杭州）有限公司	以货币按比例共同出资	住宅	65	65

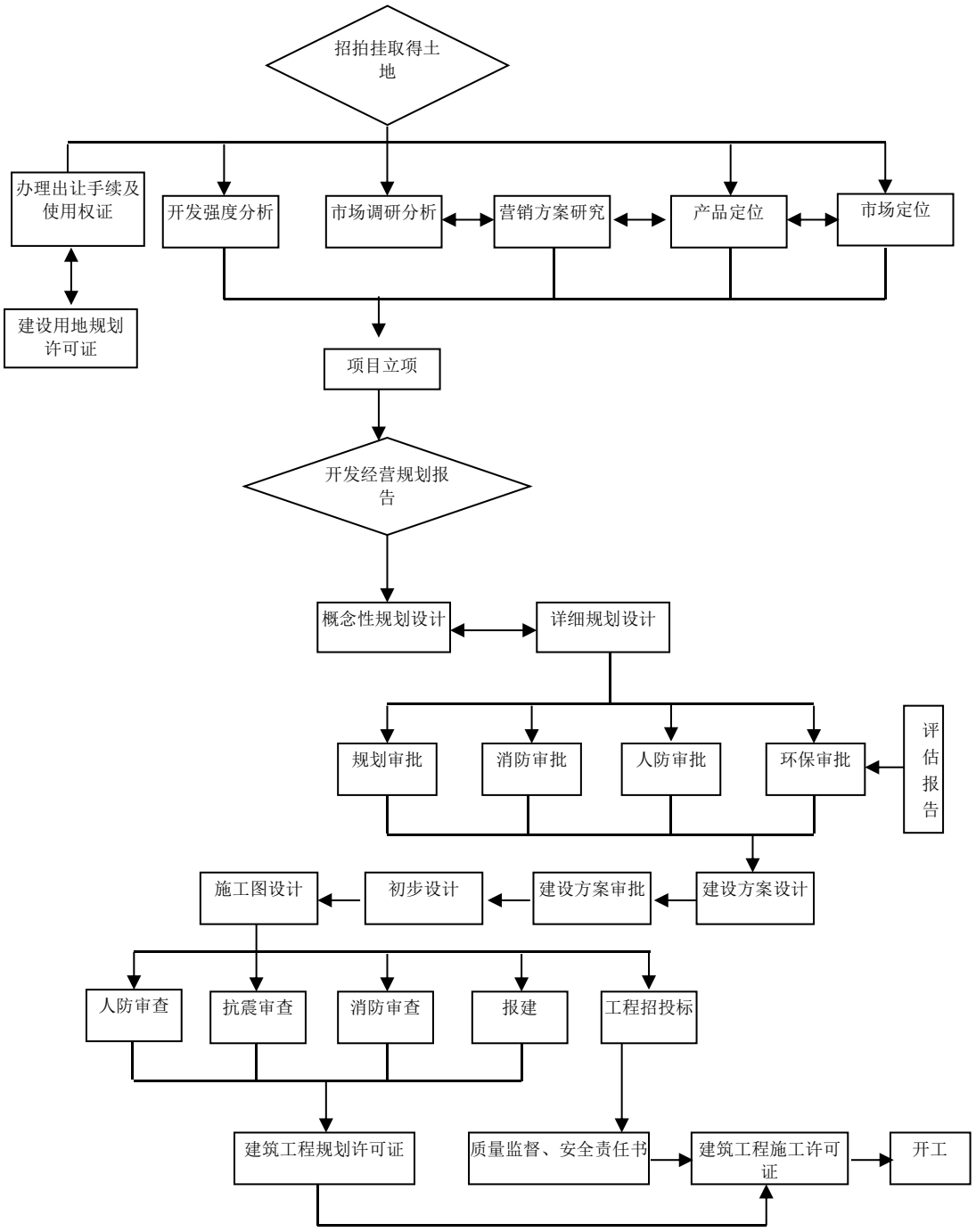
发行人自主开发模式开发的住宅地产项目，经过内部投资决策流程后，自行投资进行开发、建设及销售。发行人采取合作开发模式开发的住宅地产项目，通常与其他房地产公司共同投资成立项目公司，以项目公司的名义获取拟开发的土地，共同开发、建设、销售，双方按照出资比例或通过合同约定承担风险、分享合作开发项目的收益。发行人自主开发项目及合作开发中占据主导地位的开发项目开发流程如下：

2.5 房地产项目开发流程

房地产开发流程较为复杂，涉及政府部门和合作单位较多，要求房地产开发企业拥有较强的项目管理和协调能力。发行人的房地产项目简要流程如下图所示：

发行人执行上述的流程之后，进入项目后评价流程，先由区域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：



2.6 采购模式

房地产开发的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。

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，建筑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，公司统一由全资子公司珠海铧国商贸有限公司编制《集中采购年度计划表》，并按计划采购。供应商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。

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。

2.7 销售模式

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，拓展客户为内地及澳港台、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。

2.8 建设项目情况

发行人一般将房地产项目开发分为以下三类发展阶段：

由于发行人的若干项目包括多种发展阶段，故一个开发项目可包括处于已完工、在建或储备不同阶段的物业。

已完工——物业已取得竣工验收备案证明时分类为已完工项目。

在建——毛坯物业已取得所需建筑工程施工许可证但尚未取得工程竣工验收备案表时分类为在建项目。

储备——物业取得有关土地使用权证但未取得必要建筑工程施工许可；或发行人就有关地块与有关政府部门签署土地出让合同时分类为储备项目。

2.8.1 已完工项目

截至 2021 年 3 月末，华发股份已完工项目共 61 个，已开发完工项目的《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：

表 截至 2021 年 3 月末发行人房地产开发已完工项目情况

单位：万元、平方米、%

序号	项目主体	项目名称	所在地	施工方	项目类型	开发模式	竣工时间	总可售容积率面积	累计销售面积	累计销售金额	累计回款金额	销售收入确认金额	销售情况	后续销售及资金回笼安排
1	珠海市浩丰贸易有限公司	珠海华发峰尚花园（1 期）	珠海	广东建星、广弘华侨、宁波锦虹	住宅、商业	自主	2017	171,211.00	171,211.00	164,187.00	532,801.00	574,621.00	销售完毕	持续销售
2	珠海市浩丰贸易有限公司	珠海华发峰尚花园（2 期）	珠海	广东建星、广弘华侨、宁波锦虹	住宅、商业	自主	2018	142,059.00	133,265.00	184,827.00			尾盘销售	持续销售
3	珠海市浩丰贸易有限公司	珠海华发峰尚花园（3 期）	珠海	广东建星、广弘华侨、宁波锦虹	住宅	自主	2019	151,838.00	149,037.00	190,605.00			尾盘销售	持续销售
4	珠海华郡房产开发有限公司	华发依山郡一期	珠海	江西宏顺、中建四局一公司	住宅、商业	自主	2018	120,208.00	113,490.00	135,290.00	323,683.00	329,857.00	尾盘销售	持续销售
5	珠海华郡房产开发有限公司	华发依山郡二期	珠海	江西宏顺、中建四局一公司	住宅	自主	2020	137,866.00	127,595.00	134,826.00			正常销售	持续销售
6	珠海华郡房产开发有限公司	华发依山郡三期	珠海	江西宏顺、中建四局一公司	住宅	自主	2021	123,382.00	78,830.00	79,901.00			正常销售	持续销售

7	珠海华郡房产开发有限公司	华发又一城 B 区	珠海	广州金辉、中建一局、广东建粤	住宅、商业	自主	2018	318,823.00	315,558.00	411,415.00	394,118.00	217,588.00	尾盘销售	持续销售
8	珠海华郡房产开发有限公司	斗门华发又一城 C 区一标 A	珠海	广东建粤	住宅、商业	自主	2020	416,194.00	337,659.00	447,564.00	192,279.00	302,355.00	正常销售	持续销售
9	珠海华发投资发展有限公司	珠海华发左岸	珠海	广东建粤	住宅	自主	2018	17,736.00	-	-	-	-	自持出租	自持出租
10	珠海横琴华发房地产投资有限公司	华发首府 1 期	珠海	南昌建工、广东建星、潮阳一建	住宅、商业	自主	2017	143,866.00	143,866.00	553,866.00	1,186,120.00	1,014,555.00	销售完毕	销售完毕
11	珠海横琴华发房地产投资有限公司	华发首府 2 期	珠海	南昌建工、广东建星、潮阳一建	住宅、商业	自主	2018	132,474.00	131,790.00	560,242.00			尾盘销售	持续销售
12	珠海横琴华发房地产投资有限公司	华发首府 3 期	珠海	南昌建工、广东建星、潮阳一建	住宅、商业	自主	2019	20,893.00	4,486.00	18,946.00			正常销售	持续销售

13	珠海奥华企业管理咨询有限公司	珠海华发国际海岸花园一期（A1地块）	珠海	广东建星、珠海宜利、中建大成	住宅	自主	2018	96,986.00	90,643.00	317,540.00	529,982.00	449,032.00	尾盘销售	持续销售
14	珠海奥华企业管理咨询有限公司	珠海华发国际海岸花园一期（A3地块）	珠海	广东建星、珠海宜利、中建大成	住宅	自主	2018	32,850.00	31,056.00	106,061.00			尾盘销售	持续销售
15	珠海奥华企业管理咨询有限公司	珠海华发国际海岸花园一期（A4地块）	珠海	广东建星、珠海宜利、中建大成	商业	自主	2018	-	-	-			自持出租	自持出租
16	珠海奥华企业管理咨询有限公司	珠海华发国际海岸花园一期（A6地块）	珠海	广东建星、珠海宜利、中建大成	住宅	自主	2018	75,754.00	45,199.00	152,562.00			正常销售	持续销售
17	珠海华海置业有限公司	金湾华发国际商务中心住宅区（华发中央公园）	珠海	中建大成	住宅、商业	自主	2019	43,344.00	42,932.00	92,432.00	93,079.00	83,638.00	尾盘销售	持续销售
18	珠海华迎投资有限公司	珠海北围 68#地（云谷）	珠海	国基建设	住宅	自主	2019	71,556.00	71,556.00	193,200.00	-	-	销售完毕	销售完毕

19	珠海华迎投资有限公司	珠海北围 70#地（云谷）	珠海	国基建设	住宅	自主	2020				-	-		销售完毕
20	珠海华耀商贸发展有限公司	珠海华发山庄（1期）	珠海	广州金辉、广东一建	住宅、商业	自主	2016	247,895.00	213,817.00	664,748.00	463,487.00	521,675.00	尾盘销售	持续销售
21	珠海华耀商贸发展有限公司	珠海华发山庄（S2地块）	珠海	广州金辉、广东一建	住宅、商业	自主	2019	82,204.00	48,864.00	194,363.00	107,133.00		正常销售	持续销售
22	中山市华发生态园房地产开发有限公司	中山华发生态庄园五期	中山	广东电白建设集团、广东电白二建集团	住宅	自主	2019	159,682.00	158,250.00	170,276.00	168,377.00	160,275.00	尾盘销售	持续销售
23	中山市华发生态园房地产开发有限公司	中山华发生态庄园四期	中山	广东电白建设集团、深圳越众集团	住宅	自主	2018	178,888.00	178,703.00	143,965.00	148,024.00	141,311.00	尾盘销售	持续销售
24	中山市华晟房地产开发有限公司	华发观山水花园（西侧别墅）	中山	深圳越众集团	住宅	自主	2017	45,836.00	45,836.00	63,524.00	279,277.00	223,018.00	销售完毕	销售完毕

25	中山市华晟房地产开发有限公司	华发观山水花园西侧高层住宅（B1 区）	中山	广东电白二建集团、宁波锦虹	住宅	自主	2019	122,368.00	119,514.00	112,668.00			尾盘销售	持续销售
26	中山市华晟房地产开发有限公司	华发观山水花园东侧别墅（A2-1、A2-2 区）	中山	宁波锦虹	住宅	自主	2019	39,188.00	-	-			正常销售	持续销售
27	中山市华晟房地产开发有限公司	中山华发观山水（西侧叠拼别墅（B2-4、5 区）	中山	宁波锦虹	住宅	自主	2019	39,188.00	-	-			正常销售	持续销售
28	中山市华晟房地产开发有限公司	华发观山水花园西侧商业（B3 区）	中山	深圳越众集团	商业	自主	2019	11,866.00	-	-			正常销售	持续销售
29	中山市华晟房地产开发有限公司	中山华发观山水（西南侧高层（B4 区））	中山	珠海正路	住宅	自主	2019	89,762.00	76,177.00	66,409.00			正常销售	持续销售
30	武汉华发中城房地产开发有	武汉华发未来荟一期	武汉	武汉建工	住宅、商业	自主	2018	115,577.00	113,264.00	169,885.00	172,007.00	164,699.00	尾盘销售	持续销售

	限公司												
31	武汉华耀房地产开发有限公司	武汉华发未来荟二期	武汉	武汉建工	住宅、商业	自主	2019	158,515.00	85,834.00	126,908.00	122,791.00	116,409.00	正常销售	持续销售
32	武汉中央商务区投资开发有限公司	武汉华发中城荟4#地块	武汉	广西建工五建	商业	自主	2020	55,797.00	12,015.00	26,773.00	533,067.00	11,095.00	正常销售	持续销售
33	武汉中央商务区投资开发有限公司	武汉华发中城荟5#地块	武汉	贵州建工、武汉常发建设、浙江建工	住宅、商业	自主	2019	228,582.00	181,205.00	620,968.00		571,220.00	正常销售	持续销售
34	武汉华发长茂房地产开发有限公司	武汉外滩首府 S1 地块	武汉	广东正升	住宅、商业	自主	2019	113,197.00	107,941.00	404,942.00	366,582.00	379,469.00	尾盘销售	持续销售
35	武汉华发长茂房地产开发有限公司	武汉华发外滩首府 S3 地块	武汉	广东正升（一标）、武汉新欣（二标）	住宅、商业	自主	2020	114,204.00	108,555.00	384,793.00	335,423.00	363,681.00	尾盘销售	持续销售

36	武汉华璋房地产开发有限公司	武汉华发金茂逸墅一期	武汉	中建三局一公司	住宅、商业、办公、酒店	合作	2020	366,401.00	154,006.00	145,169.00	142,297.00	95,176.00	正常销售	持续销售
37	威海华发房地产开发有限公司	威海九龙湾住宅一期	威海	中建三局一公司、威海建设	住宅	自主	2018	266,528.00	260,173.00	238,589.00	479,860.00	496,724.00	尾盘销售	持续销售
38	威海华发房地产开发有限公司	威海九龙湾住宅二期	威海	中建三局一公司	住宅	自主	2019	64,755.00	64,638.00	79,774.00			尾盘销售	持续销售
39	威海华发房地产开发有限公司	威海九龙湾住宅三期	威海	威海建设	住宅	自主	2019	113,747.00	113,070.00	169,838.00			尾盘销售	持续销售
40	上海铧鹏置业发展有限公司	上海杨浦华发公馆	上海	通州建总	住宅	自主	2018	16,333.00	15,954.00	150,022.00	148,553.00	141,441.00	尾盘销售	持续销售
41	广西华诚房地产投资有限公司	南宁华发新城二期	南宁	中建三局	住宅、商业	自主	2018	103,246.00	103,080.00	172,625.00	172,567.00	163,274.00	尾盘销售	持续销售

42	广西华明投资有限公司	南宁华发新城三期	南宁	广西二建	住宅	自主	2019	23,623.00	23,623.00	33,088.00	33,088.00	31,357.00	销售完毕	销售完毕
43	广州华昊房地产开发有限公司	华发荔湾荟	广州	广东正升	住宅、公寓	自主	2019	84,828.00	77,450.00	310,124.00	310,425.00	285,791.00	尾盘销售	持续销售
44	广州华宁房地产开发有限公司	广州华发中央公园	广州	广东正升、广东建星	住宅	自主	2019	122,324.00	121,033.00	669,425.00	653,117.00	590,897.00	尾盘销售	持续销售
45	大连华藤房地产开发有限公司	大连华发新城二期	大连	大连博源	住宅、商业	自主	2019	229,455.00	221,593.00	130,088.00	129,105.00	86,401.00	尾盘销售	持续销售
46	上海华泓尚隆房地产开发有限公司	上海静安府	上海	上海宝冶、上海建工二建、华锦建设	住宅、办公	自主	2020	231,000.00	214,492.00	1,680,262.00	1,596,645.00	1,546,618.00	尾盘销售	持续销售
47	嘉兴新锦置业有限公司	嘉兴鹭栖湖	嘉兴	浙江博元、浙江杰立	住宅	合作	2019	141,407.00	141,407.00	217,229.00	216,739.00	198,793.00	尾盘销售	持续销售

48	珠海市海润房地产开发有限公司	珠海海润一期18、19、29-1地块	珠海	广东建粤、广东建星	住宅	自主	2020	256,281.00	249,304.00	790,207.00	708,049.00	601,118.58	尾盘销售	自筹+贷款
49	珠海市永宏基商贸有限公司	峰景别墅	珠海	广东建星	住宅	自主	2020	10,471.00	10,471.00	33,564.00	30,112.00	32,773.00	销售完毕	销售完毕
50	珠海市浩丰贸易有限公司	斗门华发峰尚城市花园	珠海	广东建星	住宅、商业	自主	2020	35,360.00	35,360.00	42,430.00	31,758.00	33,280.00	销售完毕	销售完毕
51	佛山华枫房地产开发有限公司	佛山亲仁路地块	佛山	广州金辉	住宅、商业	自主	2020	107,157.00	66,803.00	163,700.00	-	-	正常销售	持续销售
52	武汉华铄房地产开发有限公司	武汉133#地块（华发峰尚）	武汉	中建三局一公司	住宅、商业	自主	2020	121,296.00	100,589.00	81,464.00	58,112.00	62,197.00	正常销售	持续销售
53	上海铧曦房地产开发有限公司	上海闵行七宝	上海	中建八局一公司	办公	合作	2020	45,000.00	12,091.00	57,395.00	17,186.00		正常销售	持续销售

54	无锡华郡房地产开发有限公司	无锡华发首府 A 地块	无锡	广东建星建造集团有限公司	住宅、商业、办公	自主	2020	162,000.00	148,493.00	199,107.00	92,722.00	118,927.00	正常销售	持续销售
55	苏州铧顺置业有限公司	苏州华发公园首府	苏州	广东正升	住宅	自主	2020	74,949.00	66,811.00	253,672.00	229,886.00	194,710.00	正常销售	持续销售
56	太仓禾发房地产开发有限公司	华发·泰禾太仓院子	太仓	中城建设	住宅	合作	2020	153,871.00	136,268.00	288,740.00	288,053.00	58,501.00	正常销售	持续销售
57	苏州铧顺置业有限公司	苏州酒厂路 45# 地块	苏州	上海建工二建	住宅	自主	2020	6,526.00	2,542.00	9,139.00	4,882.00	0.00	正常销售	持续销售
58	沈阳华远置业有限公司	沈阳全运首府 3# 地块（固伦府）	沈阳	沈阳天北	住宅、商业	自主	2020	128,251.00	121,043.00	108,121.00	107,655.00	98,386.00	尾盘销售	持续销售
59	沈阳华博置业有限公司	沈阳全运首府 6# 地块（和硕园）	沈阳	泰通建设	住宅、商业	自主	2020	203,436.00	193,223.00	159,748.00	158,310.00	144,796.00	尾盘销售	持续销售
60	南京华铎房地产开发有限公司	南京燕子矶 G29 地块 D 地块	南京	广东建星、中建一局、南京大地建设	住宅	合作	2020	48,331.00	44,879.00	158,119.00	158,028.00	144,662.07	尾盘销售	持续销售

61	珠海华熠房产开发有限公司	金湾华发创业大厦	珠海	广州金辉	住宅、办公	自主	2021	9,235.00	-	-	-	-	正常销售	持续销售

注：

1、截至 2021 年 3 月末，佛山亲仁路地块由于销售收入尚不符合会计政策关于收入确认的条件，故暂未在会计上确认收入；

2、珠海华发新城左岸和珠海北围 68#、70#地（云谷）项目建成后发行人自持用于出租，未对外销售，珠海华发左岸、金湾华发创业大厦暂未开盘销，故上述几个项目销售面积和销售金额为 0；

3、上表中部分项目为尾盘销售，销售未达到 100%，主要因为尚有部分车库或公司预留的少数特殊户型及样板房正在销售，不影响公司的正常经营；

4、五证包括《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》。

2.8.2 在建项目

在建项目见第五节第六章发行人主营业务情况中“（三）发行人主要在建项目、拟建项目及土地储备情况”相关部分。

2.8.3 土地储备

土地储备见第五节第六章发行人主营业务情况中“（三）发行人主要在建项目、拟建项目及土地储备情况”相关部分。

2.9 房地产开发业务合规情况

2.9.1 房地产项目的开发资质

截至募集说明书签署日，发行人为住建部批准的一级房地产开发企业（资质证书编号建开企[2001]047 号），具备房地产项目开发主体的相应资质。合并范围内且存有正在开发建设项目的项目公司均持有房地产开发资质等级证书，具备相应的房地产开发资质。

2.9.2 信息披露的合规性

作为 A 股上市公司，华发股份严格按照相关法律法规和上海证券交易所的规定履行信息披露义务，在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，也不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

2.9.3 企业诚信合法经营情况

发行人确认至募集说明书签署日：

（1）不存在违背《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》的情形。

（2）不存在以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、违法分割拿地等违法违规取得土地使用权的情形。

（3）不存在违规拖欠地价款的情形，不存在未按合同定时缴纳且数额较大、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但违规取得土地证的情形。

（4）发行人依法拥有拟建和在建项目的土地所有权，土地权属不存在问题，已取得的土地使用权项目土地权属不存在第三方主张权利等争议问题。

（5）不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而擅自改变容积率和规划条件的情形。

（6）不存在项目用地违反闲置用地规定，不存在“项目超过出让合同约定动

工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况。

（7）发行人一直按照相关法律法规的规定进行项目开发，不存在相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等重大违规情形。

（8）不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，亦不存在其他受到国土资源部、住房和城乡建设部等监管机构的记录或造成严重社会负面的事件出现的情形。

（9）发行人及其子公司不存在媒体报道的“拿地王”情况。

（10）发行人能够按照《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发【2010】10 号文）的相关要求，执行国家“保自住，抑投资”的政策，进行商品住房建设，开发普通商品住房的户型符合当地政府规定的普通商品房标准，并对市场形成有效供应。

（11）发行人坚持规范经营，经营活动符合“建房【2016】223 号文”要求，不存在“建房【2016】223 号文”列示的违法违规等不正当经营行为。

3、城市运营业务

发行人的城市运营业务主要由发行人子公司珠海华发综合发展有限公司下属子公司负责，业务内容包括产业园区及城市片区开发、城市综合体建设、城市更新、市政设施及保障房建设、建筑设计服务等。目前，城市运营板块已形成平台公司（即珠海华发城市运营投资控股有限公司）+区域公司两级架构，平台公司统一负责策划推广、研究发展、工程管理、公建设计管理、规划市政设计、招采管理、成本管理、招商及资产运营管理等职能，区域公司负责管理片区内项目建设。

发行人经政府授权自筹资金从事片区土地一级开发、基础设施建设、市政设施及保障房等的建设工作，利用土地储备开发商业类地产项目。同时，在现有业务上提供建筑设计等配套服务。公司城市运营板块的收入来源包括三部分：土地一级开发收益分成、经营性项目经营收益（租金、酒店收入等）和土地储备未来转让收入。经营性项目收益回收周期较长，公司主要通过土地出让收入分成及土地转让收入来实现资金平衡。

近三年及一期，发行人城市运营业务收入分别为 501,002.54 万元、447,651.04 万元、355,260.85 万元和 581,355.36 万元，业务成本分别为 207,196.96 万元、139,152.60 万元、231,660.56 万元和 437,317.88 万元，业务毛利润分别为

293,805.58 万元、308,498.45 万元、123,600.29 万元和 144,037.48 万元。

发行人城市运营业务主要收入明细如下表所示：

表 2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月城市运营板块主营业务收入情况表

单位：万元，%

主要项目	2018 年		2019 年		2020 年		2021 年 1-3 月	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
城市运营	**501,002.54**	**100.00**	**447,651.04**	**100.00**	**355,260.85**	**100.00**	**581,355.36**	**100.00**
一级土地开发	487,345.68	97.28	445,657.74	99.56	252,149.00	70.98	-	-
商业地产-办公楼	13,656.86	2.73	1,993.30	0.45	-	-	405,354.79	69.73
建筑设计服务	-	-	-	-	72,264.84	20.34	75,585.39	13.00
代建业务	-	-	-	-	-	-	91,824.48	15.79
其他	-	-	-	-	30,847.01	8.68	8,590.70	1.48

表 2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月城市运营板块主营业务成本构成情况表

单位：万元，%

主要项目	2018 年		2019 年		2020 年		2021 年 1-3 月	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
城市运营	**207,196.96**	**100.00**	**139,152.60**	**100.00**	**231,660.56**	**100.00**	**437,317.88**	**100.00**
一级土地开发	198,928.59	96.01	137,153.83	98.56	145,265.26	62.71	-	-
商业地产-办公楼	8,268.35	3.99	1,998.77	1.44	-	-	272,120.71	62.22
建筑设计服务	-	-	-	-	62,129.07	26.82	67,935.28	15.53
代建业务	-	-	-	-	-		91,694.83	20.97
其他	-	-	-	-	24,266.24	10.47	5,567.06	1.27

表 2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月城市运营板块主营业务毛利构成情况表

单位：万元，%

主要项目	2018 年		2019 年		2020 年		2021 年 1-3 月	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
城市运营	**293,805.58**	**100.00**	**308,498.44**	**100.00**	**123,600.29**	**100.00**	**144,037.48**	**100.00**
一级土地开发	288,417.09	98.17	308,503.92	100.00	106,883.74	86.46	-	-
商业地产-办公楼	5,388.51	1.83	-5.47	-	-	-	133,234.08	92.50
建筑设计服务	-	-	-	-	10,135.77	8.20	7,650.11	5.31
代建业务	-	-	-	-	-	-	129.65	0.09
其他	-	-	-	-	6,580.77	5.32	3,023.64	2.10

3.1 一级土地开发

发行人的一级土地开发业务主要包括十字门中央商务区一级土地开发、金湾航空新城一级土地开发、保税区二期一级土地开发、珠海高新区北围一级土地开

发和富山产业新城土地一级开发。一级土地开发业务采用政府授权形式，授权发行人下属子公司进行土地一级开发，开发用地在招拍挂前属于政府，不注入发行人，开发资金由发行人筹措，土地开发完毕，由政府与发行人进行成本核算和验收结算，政府出让土地后，发行人可按照土地出让收入的一定比例获取收益，发行人用于一级开发的土地不计入发行人财务报表，发行人进行土地一级开发发生的支出计入存货当中的开发成本，借记存货-开发成本，贷记银行存款；一级土地开发完毕，当地政府进行招拍挂出让土地后，发行人根据土地出让分成确认收入，借记应收账款，贷记主营业务收入，同时结转出让土地的成本，借记主营业务成本，贷记存货-开发成本。发行人一级土地开发流程如下图所示：

图 发行人一级土地开发流程图

表 截至 2021 年 3 月末发行人一级土地开发项目情况表

项目名称	整理期间	回款期间	总投资金额	已投资金额	总开发面积	已开发面积	是否签订合同或协议	确认收入金额	已回款金额	未来三年投资计划	未来三年回款计划	是否按合同约定获取报酬
十字门一级土地开发	2009-至今	2010-至今	81.60	73.91	5.77	5.77	是	111.1	110.74	7.53	26.67	是
金湾航空新城一级土地开发	2013-至今	2014-至今	35.00	30.71	3.80	3.80	是	72.7	52.66	1.96	25.53	是
保税区二期土地一级开发	2014-至今	2016-至今	25.09	7.75	2.30	2.30	是	10.6	5.60	9.70	24.10	是
高新区北围土地一级开发	2014-至今	2015-至今	59.33	26.27	8.60	8.60	是	47.68	47.75	12.64	11.90	是
富山工业园土地一级开发	2013-至今	2018-至今	60.00	48.27	150.00	150.00	是	31.0	4.82	8.62	18.68	是
一河两岸项目开发	2013-至今	2018-至今	20.00	10.31	10.00	10.00	是	9.2	5.15	5.29	7.72	是
珠海北站 TOD 项目	2017-2022	2017-至今	17.50	6.23	1.46	1.46	是	29.5	20.90	6.64	16.44	是

3.1.1 十字门中央商务区一级土地开发

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

3.1.1.1 开发区域

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

十字门中央商务区的战略定位于依托于粤港澳紧密合作，服务于珠海核心城市建设及横琴开发国家战略的、国际化、滨水生态型现代服务业聚集平台，将主要发展金融服务、商业服务、会议展览、企业总部、公共服务、文娱休闲、商务配套及高端居住等产业。中央商务区整体规划通过国际招标产生，由世界排名第二的美国 HOK 公司中标，根据区域地理特征和功能定位要求，十字门中央商务区分为五大区域，分别为北部核心区，占地面积约 128 万平方米，主要发展会展商务组团、中航通飞组团商务办公、商务办公、企业总部及商务配套等功能；北部储备区，占地面积约 100 万平方米，主要发展高端居住功能；南部核心区，占地面积约 120 万平方米，集中发展金融服务、高端商务办公及相关配套；南部核心配套区，占地面积约 120 万平方米，主要发展 SOHO 办公、商业购物、文化

娱乐、商务公寓及配套服务；南部储备区，占地面积约 109 万平方米，重点发展高科技研发及总部办公，吸引全球高科技企业研发和总部机构进驻，并在该片区适当发展高端居住配套项目。

表　十字门中央商务区用地性质规划表

序号	土地类别	建筑面积（万平米）
1	居住用地	335
2	商业用地	591
3	办公用地	528
4	酒店用地	79
合计		**1,533**

3.1.1.2　开发模式

（1）取得待开发的土地

珠海市政府授权公司对十字门片区进行一级土地开发，由十字门公司负责按年度制定实施土地一级开发计划，开发用地不注入公司；政府授权十字门公司开发的市政基础设施用地和公共设施用地，以划拨方式供地。

（2）开发内容

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

（3）成本核算

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

（4）验收与结算

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

（5）收益分配

土地出让收入按规定缴入珠海市财政专户后统一上缴国库，十字门公司的收益由珠海市财政局按照以下方式结算支付：完成土地一级开发后的经营性用地出

让后，按土地功能不同从土地出让金中扣除相关税费后，确定相应的比例给予十字门公司作为收益。政府出让土地时，挂牌文件上会载明受让土地的公司缴齐全部土地出让金的期限，该期限一般为 6-9 个月。政府收到土地出让金后，按照与发行人协议约定，先向发行人支付 50%土地分成收益，剩余部分待出让土地的周边路网及配套工程完工验收后，再由政府支付，整体账期一般为一年左右，不会超过两年。华发集团承担的土地一级开发项目为商业化运作的项目，若土地出让收入分成不足以覆盖土地一级开发成本，则由项目公司自负盈亏。目前华发集团承担的大部分土地一级开发项目的盈利情况较好，除斗门区一河两岸项目和富山工业园项目外大部分项目回款已覆盖已投资金额，项目出现不能覆盖投资成本的可能性较小。

3.1.1.3 开发进度

截至 2021 年 3 月末，十字门中央商务区横琴片区和湾仔片区土地青苗补偿已完成，市政基础设施建设已基本建成并投入使用（局部处于收尾阶段）。十字门中央商务区一级土地开发业务施工计划及进度安排如下图：

表 十字门中央商务区一级土地开发规划及开发进度

单位：万元

项目	开发进度
横琴片区	横琴片区累计建成市政道路22公里、桥梁4座、堤岸7公里、园林绿化30万平方米，在建市政道路1公里、桥梁1座、堤岸0.7公里、园林绿化6万平方米，其中： •市政道路 ABCDEF 区已建成通车。 •海琴桥桩基完成竣工验收、海琴桥现浇梁已全部完成，8-9副拱已吊装完成，主拱已加工完成，并已全部到场。海琴桥桩基完成竣工验收、海琴桥承台完成，现浇梁部位已完成10%。 •园林 A 区、B 区河湾公园以及 C 区环岛路景观已完成；B 区博览公园、C 区长堤公园完成。
湾仔片区	湾仔片区市政基础设施也已全面启动建设，烟墩山平基工程一、二期平基工程已完成，市政道路已建成8.24公里，在建0.2公里，计划建设3.6公里，其中： •烟墩山一期工程爆破及竣工验收完成。二期已完成竣工验收。 •湾仔 B 区（除征地拆迁部分）已完成；湾仔 C 区、D 区一期道路（除征地拆迁部分）已完成；湾仔 D 区三期已完成，会展一路南段已完成、D 区四期（除市公安口岸分局围墙内）已基本完成、湾仔 B 区综合标已完成、首期开工项目已完成。 •湾仔 BC 区道路绿化已完成（除征地拆迁部分）。 •十字门城轨站延长段出入口通道北侧完成工程桩施工，南侧完成基坑支护及首层支撑施工。

3.1.1.4 开发收益

十字门公司每年结合公司现金流状况、市场销售及招商引资情况确定土地出

让计划，并报批珠海市政府以招拍挂方式实施出让。2018-2020 年度，十字门中央商务区分别实现土地分成收入 12.00 亿元、0.00 亿元和 0.00 亿元。发行人未来 5 年土地出让预测情况详见下表：

表　十字门中央商务区一级土地开发收入预测表

单位：亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
出让面积	5.86	28.25	35.94	17.26	14.44
返还分成收入	2.30	14.99	18.98	7.17	8.43
结转开发成本	0.60	2.88	3.67	1.76	1.47
开发收益	1.70	12.11	15.31	5.41	6.96

3.1.2 金湾航空新城核心区一级土地开发

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

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

2013 年 7 月，珠海市金湾区人民政府与华发集团签订了《珠海市金湾区航

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

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

3.1.2.1 开发区域

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

表 金湾航空新城用地性质规划表

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

3.1.2.2 开发模式

（1）取得待开发的土地

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

（2）开发内容

项目开发内容为金湾区航空新城核心区范围内土地一级开发和市政基础设施建设，主要包括土地整理及清理、场地平整工程、道路工程【包括路基（含软基处理）、路面、人行道、市政管线（给水、雨水、污水、电缆沟、过路预留沟、

通讯管道）、道路绿化、人行过街设施、公交停靠设施、交通安全设施、安监设施、道路照明、临时措施】、110KV 电缆沟、桥梁工程、排洪渠工程、景观工程、公用设施【包括雨污水泵站、水上交通码头、垃圾中转站（含公厕）】、污雨水管网工程、路灯照明及亮化工程、高压电力及其设施的拆迁、公共设施配套支路、人工湖工程（包括挖方、堤岸、湖底硬底化、绿化、景观亮化）、中心河工程（包括堤岸、绿化、景观亮化）、公共区域地下人防兼停车场工程。

（3）成本核算

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

（4）验收与结算

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

（5）收益分配

双方约定开发范围内可出让经营性用地的土地出让收入优先偿还发行人土地一级开发成本，发行人可通过获得可出让经营性用地土地增值收益的一定比例等额资金来实现投资收益。政府通过招拍挂出让土地，挂牌文件上会载明受让土地的公司缴齐全部土地出让金的期限，该期限一般为 6 个月。政府收到全部土地出让金后，按照与发行人协议约定，扣除相应税费后，先支付土地结转开发成本，剩余收益部分华金公司获得一定比例溢价收益，整体账期一般为一年之内。

3.1.2.3 开发进度

金湾航空新城核心区土地一级开发项目已于 2013 年下半年开工。截至 2021 年 3 月，累计建成市政道路 19 公里、桥梁 1 座、绿化景观 32 万平方米，其中：2015 年底 9 条长 11 公里主干路网建成通车；2016 年底金河大道桥梁完成建设，10 万平方米的珠海第一个海绵城市生态公园——金山公园正式向市民开放；2017 年完成中心河堤岸、滨水景观工程，2018 年完成片区 8 公里配套服务性支路以及金湖大道提升工程等建设。

3.1.2.4 开发收益

根据航空新城核心区土地一级开发合作协议约定，由金湾区人民政府负责审批招商引资项目及土地出让方案，华发集团负责可出让经营性用地招商引资的对接沟通和商务谈判等具体实施工作和方案承报至招商主管部门，负责土地出让主要条件的建议并呈报国土部门审批，双方根据项目开发进度和市场供求关系因素，共同商议编制项目范围内的土地出让计划。2018-2020 年度，金湾航空新城核心区分别实现土地分成收入 5.48 亿元、25.58 亿元和 1.54 亿元。发行人对未来收益情况预测如下：

表　金湾航空新城核心区一级土地开发收入预测表

单位：亿元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
出让面积（万㎡）	20.90	22.85	0.00	0.00	0.00
返还分成收入	4.03	7.24	0.00	0.00	0.00
结转开发成本	3.41	7.00	0.00	0.00	0.00
开发收益	0.62	0.24	0.00	0.00	0.00

3.1.3 保税区二期一级土地开发

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

3.1.3.1 开发区域

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

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

表　保税区二期可出让土地规划表

土地用途	可出让面积（万平方米）	比例
住宅	76.87	33%
商业	24.90	11%
办公及酒店	133.57	56%
合计	**235.34**	**100%**

3.1.3.2 开发模式

（1）取得待开发的土地

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

（2）开发内容

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

（3）成本核算

土地一级开发成本主要包括土地整理费用、土地出让费用、市政基础设施建设及设计费用、管理费用。发行人建立项目成本核算台账，每个子项目竣工验收合格后三个月内将竣工决算提交政府审核，所有土地一级开发项目完成后一年内，将总决算报政府审核，单宗经营性出让用地出让后，双方可核算该宗用地的土地一级开发成本及收益，并进行收益的预分配，在项目用地范围内全部可出让经营性用地出让完毕后完成项目用地出让收益的最终分配结算并据此进行调整。

（4）收益分配

项目开发范围内可出让经营性用地的土地出让收入在扣除应上缴费用并优先偿还华保开发所支付的土地一级开发成本后，华保开发可获得土地增值收益（即土地出让收入在扣除应上缴费用及土地一级开发成本后的剩余金额）的一定比例等额资金作为土地一级开发收益。珠海市财政局在收到土地出让收入后 2 个月内将向华保开发拨付应得的土地一级开发成本的全部以及投资收益的 80%，待出让用地交地后 1 个月内再拨付投资收益余额。

3.1.3.3 开发进度

珠海保税区二期土地一级开发项目已于 2014 年下半年开工，截至 2021 年 3

月末，累计建成市政道路 7.8 公里，首期、1、6 标市政道路已施工完成并通过验收。2、3、4、5 标可施工单位已完成，未实施路段已经按照设计变更扣除。控制规划调整后的保税区二期市政基础设施续建工程（不受地下空间影响路段）一、二、四标已完成预算编制，正在组织招标，预计 12 月底前完成。

3.1.3.4 开发收益

根据保税区二期土地一级开发合作协议，根据项目开发进度和市场供求关系等因素，在征求华发集团意见的基础上，由珠海市国土部门制定项目出让计划及出让方案报珠海市政府审定，由市国土部门以招拍挂方式实施出让。2018 年保税区二期实现土地分成收入 2.14 亿元，2019 年实现土地分成收入 0.29 亿元，2020 年实现土地分成收入 3.08 亿元，发行人对未来收益情况预测如下：

表 保税区二期一级土地开发收益预测表

单位：亿元、万平方米

年份	2021	2022	2023	2024	2025
出让面积	54.94	108.84	16.50	63.43	45.34
返还分成收入	7.31	10.19	1.39	7.70	4.39
结转开发成本	3.50	7.00	1.10	4.00	3.00
开发收益	3.81	3.19	0.29	3.70	1.39

3.1.4 珠海高新区北围一级土地开发

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

2013 年，珠海华发高新建设控股有限公司获得珠海市人民政府赋予的土地一级开发职能（珠府函【2013】306 号）。2014 年 4 月，珠海华发高新建设控股有限公司与珠海（国家）高新技术产业开发区管理委员会签署了《珠海高新区北

围土地一级开发协议》，由珠海华发高新建设控股有限公司负责对珠海高新区北围项目的土地一级开发和市政道路、绿化景观、桥梁、围填海等市政基础设施建设。

3.1.4.1 开发区域

珠海高新区北围片区位于珠海唐家湾北部，是唐家湾滨海科技新城北部重要组成部分。该片区北与中山市南朗镇接壤，南靠科技创新海岸(南围)片区，西以京珠高速公路为界，东以规划防洪海堤为界限，与淇澳岛隔海相望，京珠高速公路与西部沿海高速公路在规划区的西北侧并线而行，规划区南距珠海市中心城区仅 12 公里。根据规划，北围综合开发的功能定位确定为“珠海市北部门户、珠中滨海绵延带重要的综合服务区、珠江西岸产业服务极核。”项目计划三年建成现有陆域部分的市政基础设施，七年完成区域内所有市政基础设施建设，并通过北围和 TOD 的联动开发，十年打造“产城一体，融合发展，政府主导，企业运作”的珠海北低碳新城。

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

表 珠海高新区北围可出让土地规划表

经营性用地分类	建筑面积(万㎡)	百分比
二类居住用地	206.84	33.01%
工业用地	178.89	28.55%
商住混合用地用地	109.27	17.44%
一类工业、商业商务设施混合用地	70.98	11.33%
其他	60.57	9.67%
合计	**626.56**	**100.00%**

3.1.4.2 开发模式

（1）取得待开发的土地

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

（2）开发内容

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

（3）成本核算

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

（4）收益分配

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

3.1.4.3 开发进度

截至 2021 年 3 月末，北围片区市政道路建设已全面铺开，已启动市政道路工程 1 至 14 标段总长度约 45.5 公里，其中：市政道路 1-13 标段、北围海堤加固修复工程已全部完工；北围道路 14 标段受雅居乐地产占地影响已交地范围管线施工完成 15%，新交 30%地搅拌桩施工完成 10%；信息北路真空联合堆载预压完成 85%；公共景观园建工程完成 98%，绿化工程完成 75%。。

3.1.4.4 开发收益

根据珠海高新区北围土地一级开发协议约定，由珠海（国家）高新技术产业开发区管理委员会与华发高新根据项目开发进度和市场供求关系等因素，共同商议编制项目范围内的土地出让计划。2018 年珠海高新区北围片区实现土地分成收入 7.76 亿元，2019 年土地分成收入 12.54 亿元，2020 年土地分成收入 0.00 亿元。发行人对未来五年收益情况预测如下：

表 珠海高新区北围一级土地开发收益预测表

单位：亿元

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
出让面积（万㎡）	0.00	40.57	111.60	64.42	67.17
返还分成收入	0.00	4.20	11.55	6.67	6.95
结转开发成本	0.00	4.20	11.55	6.67	6.95
开发收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

3.1.5 富山产业新城一级土地开发

随着珠海科学发展春天的来临，珠海正通过加快城市和产业园区建设，推动“三高一特”产业快速发展，实现“蓝色珠海、科学崛起”的宏伟目标。珠海市委、

市政府指示市属国有企业应发挥优势、创新开发模式，积极参与城市、产业园区开发建设。珠海华发集团有限公司迅速调动资源投入到珠海各大园区的开发建设中。

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

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

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

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

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

3.1.5.1 开发区域

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

表　富山产业新城规划用地面积表

序号	用地名称			面积(万平方米)	占总用地比重(%)
1	建设用地	城乡居民点建设用地	居住用地	1,344	8.81%
2			公共管理与公共服务用地	299	1.96%
3			商业服务业设施用地	230	1.51%
4			工业用地	2,057	13.49%
5			物流仓储用地	220	1.44%
6			道路与交通设施用地	1,286	8.43%
7			公共设施用地	129	0.85%
8			绿地与广场用地	877	5.75%
9			可调整用地	40	0.26%
			小计	**6,482**	**42.49%**
10		港口用地		122	0.80%
11		区域公用设施用地		3	0.02%
12		特殊用地		71	0.47%
13		其它建设用地		207	1.36%
14	水域、山体等非建设用地			8,369	54.87%
总计	**区域总用地**			**15,253**	**100.00%**

3.1.5.2 开发模式

（1）取得待开发的土地

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

（2）开发内容

开发内容主要包括土地整理、场地平整、市政道路及桥梁、排洪渠整治工程、绿化景观等市政基础设施建设，市政基础设施运营、公共配套设施建设运营、产业配套设施建设运营等工作，配合政府实施经营性土地的招商推介工作。

（3）成本核算

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

（4）收益分配

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

3.1.5.3 开发进度

截至 2021 年 3 月末，富山工业园第一小学、江湾涌改造工程、起步区二期市政道路及配套工程（南片区）（景观工程）、起步区二期市政道路及配套工程(南片区)等项目已完工，起步区（南片区）填土工程四期、江湾涌大桥工程、起步区一期市政道路及配套工程、一围市政道路及配套工程(一、二、三期)、起步区一期市政道路及配套工程（景观工程）等项目正在施工。第一小学、起步区一期市政道路及配套工程、起步区二期市政道路及配套工程(南片区)、一围市政道路及配套工程(一、二、三期)、江湾涌改造工程、江湾涌大桥工程、起步区（南片区）填土工程四期等项目正在施工；起步区一期市政道路及配套工程（景观工程）、起步区二期市政道路及配套工程（南片区）（景观工程）已招标。

3.1.5.4 开发收益

根据《富山产业新城合作开发协议》约定，由富山工业园管委会与珠海富山工业园投资开发有限公司根据项目开发进度和市场供求关系等因素，共同商议编制项目范围内的土地出让计划。2018 年富山产业新城实现土地分成收入 9.65 亿元，2019 年富山产业新城实现土地分成收入 0.00 亿元，2020 年富山产业新城实现土地分成收入 6.75 亿元。发行人对未来五年收益情况预测如下：

表 珠海富山产业新城一级土地开发收益预测表

单位：亿元

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
出让面积（万㎡）	0.00	39.40	35.30	42.54	41.28
返还分成收入	1.90	6.51	6.51	6.51	6.51
结转开发成本	1.75	6.00	6.00	6.00	6.00
开发收益	0.15	0.51	0.51	0.51	0.51

发行人上述土地一级开发项目协议均在 2016 年之前签署，2016 年 5 月 31 日，珠海市财政局依据与财政部综合司关于“财综【2016】4 号文”的答复意见，

下发了《关于对财综【2016】4 号文解读补充意见的报告》（珠财报【2016】199 号），明确：“财综【2016】4 号文出台前，开发合同中约定与开发土地出让收入挂钩的条款，可继续执行”，发行土地一级开发业务不存在违反《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综【2016】4 号）文的相关规定。

3.1.6 珠海市斗门区黄杨河“一河两岸”综合开发项目

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

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

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

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

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

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

3.1.6.1 开发区域

（1）黄杨河“一河两岸”项目

黄杨河“一河两岸”改造项目位于珠海市斗门区井岸镇及白蕉镇的黄杨河河岸线，用地范围为黄杨大道至华发水郡，岸线总长约 20 公里（东岸约 10.8 公里，西岸约 9.2 公里），景观带宽 40-80 米，水面及沿河岸进深约 80-300 米范围，建设用地陆地面积约 1,122 万㎡，水域面积约 427 万㎡。

（2）斗门古镇项目

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

3.1.6.2 开发模式

（1）取得待开发的土地

依据与斗门区政府初步商谈意向，华发集团拟投资 20 亿用于黄杨河“一河两岸”综合开发项目的基础设施等建设，双方同时将在斗门辖区内共同挑选返还成本价值为 20 亿的土地合作进行一级土地开发收回投资成本。华发集团与斗门区政府约定，由斗门区政府在斗门区选取保底摘牌价为 20 亿元的土地进行拍卖，20 亿元部分用于支付华发集团投资成本，成交价高于保底摘牌价的价款部分，在扣除超额部分应上缴的市级分成、省级财政相关费用后，由斗门区政府和项目公司按比例进行收益分配。

经与斗门区政府协商，共同挑选 2 宗用地合作进行土地一级开发，用于返还成本 20 亿的投资。第一宗用地位于黄杨河东侧的成裕村用地，用地面积约 25 万平方米，其中可出让用地面积约 20 万平方米，建筑面积约 44 万平方米；第二宗用地位于田家炳中学北侧用地，用地面积约 35 万平方米，其中可出让用地面积约 5.8 万平方米，建筑面积约 11.5 万平方米。

（2）开发内容

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

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

（3）成本核算

华发集团挑选的 2 宗用地土地一级开发成本包括土地整理费、市政配套设施建设及设计费用、土地出让费、资金成本、管理费用和其他相关费用。

（4）验收与结算

关于华发集团挑选的2宗用地土地一级开发的验收由斗门区政府组织，分为土地整理验收和基础设施及市政官网建设验收两种情况。项目公司在完成项目地块的土地一级开发后，应提前向斗门区政府提出相关验收申请，在综合验收完成后，项目公司将项目用地移交给斗门区政府。

（5）收益分配

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

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

3.1.6.3 开发进度

“一河两岸”综合开发项目于2013年9月正式动工建设，截止2021年3月末，至今共开展各类项目108个（含规划、研究、设计等）。截止目前，已完工项目88个，包含14条市政道路（总长约14.5公里）、17个公园（绿化面积36.6万平方米）及相关零星项目；在建项目7个；开展前期项目13个。

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

田家炳中学北侧用地分为两块地块，分别命名为田家炳R-1#地块及田家炳R-2#地块。田家炳R-2#地块已完成场地平整，于2017年由发行人子公司珠海市浩丰贸易有限公司成功摘牌；田家炳R-1#地块于2020年12月由珠海市方直房地产开发有限公司成功摘牌。

3.1.6.4 开发收益

2018年-2020年，珠海华澔开发建设有限公司分别实现收入2.86亿元、0.62亿元和2.15亿元。

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

田家炳 R-1#地块于 2020 年完成摘牌，出让总价 6.56 亿元，分成收入 1.50 亿元，结转成本 1.50 亿元。截至目前，田家炳 R-2#地块于 2017 年 12 月完成摘牌，出让单价 8598 元/㎡，出让总价为 3.6 亿元，结转成本 2.86 亿元，分成收入 2.3 亿元。

后续“一河两岸”综合开发项目将根据当年实际完成的土地一级开发实际投资来确认收入，并由斗门区政府予以支付。

发行人上述土地一级开发项目协议均在 2016 年之前签署，2016 年 5 月 31 日，珠海市财政局依据与财政部综合司关于“财综【2016】4 号文”的答复意见，下发了《关于对财综【2016】4 号文解读补充意见的报告》（珠财报【2016】199 号），明确：“财综【2016】4 号文出台前，开发合同中约定与开发土地出让收入挂钩的条款，可继续执行”，发行土地一级开发业务不存在违反《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综【2016】4 号）文的相关规定。

3.1.7 珠海北站 TOD 一级土地开发项目

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

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

3.1.7.1 开发区域

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

表 珠海北站 TOD 用地性质规划表

单位：万平方米

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

3.1.7.2 开发模式

（1）取得待开发的土地

珠海市政府授权珠海华发高新建设控股有限公司与省铁投共同成立的珠海城际轨道实业有限公司（简称“珠海城轨公司”）对珠海北站 TOD 片区进行一级土地开发，由珠海城轨公司负责按年度制定实施土地一级开发计划：经营性公共设施用地和其他经营性用地由政府根据国家相关法规以及合作开发协议、补充协议的相关约定出让，开发用地不注入公司；政府授权珠海城轨公司开发的市政基础设施用地和公共设施用地，以划拨方式供地。

（2）开发内容

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

（3）成本核算

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

其他相关费用。

（4）验收与结算

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

（5）收益分配

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

3.1.7.3 开发进度

截至 2021 年 3 月末，珠海北站 TOD 项目市政道路工程一期工程一标段、二标段、三标段已完工，总投资额为 3.4 亿元，道路总长度为 5.49 公里，综合管廊总长度为 2.2 公里；珠海北站 TOD 项目市政道路工程二期工程五标段投资额约为 2.1 亿元，主要是道路及绿化工程，道路长度为 6.5 公里，开工日期 2019 年 5 月 20 日，正在推进道路工程、景观工程、交通安监照明工程，已完成约 80%。TOD 公共景观绿化工程正在推进软基处理施工。

3.1.7.4 开发收益

国土部门根据项目开发进度和市场供求关系等因素，编制土地出让计划，并报珠海市政府同意后，以公开招拍挂交易的方式依法完成全部土地出让工作。2018-2020 年，珠海北站 TOD 开发项目分别实现土地分成收入 9.33 亿元、5.54 亿元和 8.20 亿元。发行人对未来收益情况预测如下：

表 珠海北站 TOD 开发项目核心区一级土地开发收入预测表

单位：亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
出让面积（万㎡）	56.34	27.52	0.00	0.00	0.00
返还分成收入	7.33	0.56	0.00	0.00	0.00
结转开发成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
开发收益	7.33	0.56	0.00	0.00	0.00

注：TOD项目由珠海华发高新建设控股有限公司负责，该公司非发行人并表公司，发行人只获得TOD项目土地出让的分成收益。

3.2 商业地产项目

发行人城市运营板块的商业地产项目主要包括会展项目、横琴国际金融中心大厦、上冲 TOD、横琴金融产业基地及横琴创意谷项目，建筑类型涉及写字楼、酒店、会议中心、SOHO 办公、商务公寓等。公司利用自有资金拿地开展项目建设，建设完工对外出租、出售或运营，未来经营性收入来平衡资金投入。

3.2.1 会展项目

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

表 会展一期项目主要指标

序号	主要指标	单位	参数
1	用地	平方米	165,000
2	总建筑面积（不含地下层）	平方米	320,000
2.1	会议中心	平方米	25,000
2.2	展览中心	平方米	55,000
2.3	五星级酒店	平方米	53,000
2.4	超五星级酒店	平方米	42,000
2.5	公寓式酒店	平方米	55,000
2.6	国际甲级写字楼	平方米	80,000
2.7	商业及零售	平方米	10,000
3	容积率		1.94

会展一期项目总投资约 87 亿元，截至 2021 年 3 月末，累计完成投资 87 亿元，主要为前期费用、地价款、设计费和工程费用等。目前，会展一期项目部分单体已完成施工，其中展览中心、会议中心已于 2014 年 10 月正式开业，喜来登酒店、公寓式酒店已完工，并于 2015 年 10 月投入运营，330 米高的标志性塔楼（上部为瑞吉酒店、下部为甲级写字楼）已于 2018 年 10 月建成并投入运营。十字门华发商都已完工，并于 2019 年 10 月开始试运营。会展一期项目营收由会展业务收入、酒店业务收入、写字楼出租收入和商铺出租收入组成，2018 年-2020 年分别实现收入 6,964 万元、9,958 万元和 6,617 万元，其中，2020 年因疫情存在租金减免的情况，故而收入有所下降。

表 会展一期项目收益预测表

单位：万元

年份	2021	2022	2023	2024	2025
预计收入	244,280.00	4,156.00	4,206.00	4,443.00	5,984.00
预计成本	175,151.00	21,776.00	21,874.00	21,972.00	22,070.00
预计收益	69,129.00	-17,620.00	-17,668.00	-17,529.00	-16,086.00

注：

1、为有效盘活资产，珠海中心写字楼计划2021年整售，整售收入约24亿元，结转成本约15亿元不再贡献租金收入；

2、每年的运营成本中包含项目折旧费用约1.7亿元；

3、会展一期的3酒店及会议展览中心由城运板块下属十字门公司租赁给现代服务板块运营，十字门华发商都由十字门公司租赁给华发股份下属商管公司运营，此处只填写十字门公司收取的固定租金收益，非项目实际运营收入。

会展二期项目，位于十字门中央商务区，由发行人下属珠海十字门中央商务区建设控股有限公司投资建设，总建面约 17.9 万㎡，包括办公、普通商业和会展。项目总投资约 42.0 亿元，截至 2021 年 3 月末，累计完成投资约 21.64 亿元，项目处于主体施工阶段，北塔（酒店式办公）已开始预售，预计 2022 年北塔竣工，2023 年南塔竣工。

表　会展二期项目收益预测表

单位：万元

年份	2021	2022	2023	2024	2025
预计收入	0.00	50,189.00	57,359.00	67,563.00	74,733.00
预计成本	0.00	31,117.00	35,562.00	52,605.00	57,050.00
预计收益	0.00	19,072.00	21,796.00	14,958.00	17,683.00

3.2.2 横琴金融产业基地

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

入当中。

横琴金融产业基地分三期建设，一期为横琴金融产业服务基地，二期为横琴金融产业创新基地，三期为横琴金融产业发展基地，其中一、二期总建筑面积约5万平方米，共20栋花园式办公楼及配套服务设施，总投资约3.3亿元，一期于2012年4月18日动工，包括9栋办公楼、2栋配套服务设施，二期于2012年8月动工，包括9栋办公楼。项目一期、二期已建成，三期项目紧邻横琴金融产业基地一期、二期，项目规划用地面积5.95万平方米，总建筑面积3.81万平方米，三期拟建13栋现代化建筑，其中11栋用途为办公楼，2栋作为宿舍楼，计划总投资为2.3亿元，目前已全部完工并投入运营。

横琴金融产业基地项目一二期和三期分别已于2013年和2016年投入运营，以出租为主，横琴金融产业基地2018-2020年实现租金收入分别为11,603.00万元、10,635.00万元和9,237.00万元。截至2020年底已出租面积为7.05万平方米，出租率约86%。

表 横琴金融产业基地未来租金收入预测表

单位：万元

年份	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
预计收入	5,176.00	3,866.00	3,982.00	4,102.00	4,225.00

注：金融街一二期为临时建筑，出租至2021年6月底后拆除，减少可租赁面积4.4万平方米，故2021年后租金收入减少。

3.2.3 横琴创意谷

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

项目建设地点位于横琴环岛路以西，新家园商业街以北，横琴琴海湾以南，澳门大学以西，主要建设内容为低密度花园式创新产业基地、企业公馆和人才公寓，占地面积约12.8万平方米，规划总建筑面积11.52万平方米，其中创业区（小微企业孵化区）、创新区（中小企业创新区）、企业公馆（中型企业高成长区）共

计 7.95 万平米，人才公寓 2.88 万平米，展厅等配套建筑面积 0.69 万平米。项目已于 2014 年 6 月开工，计划投资金额为 10 亿元，目前已基本完成施工，正进行竣工验收及工程结算工作。项目建成后将全部用于出租，核心客户定位为高端长期的国际商务服务类的中小企业，重点吸引澳门文化创意类中小企业，同时积极开拓科教研发、中医药等领域的大型企业上下游服务企业总部进驻。

为便于横琴管委会整合横琴新区资源并对横琴创意谷进行直接的运营管理，打造澳门青年成长成才的孵化平台和粤港澳深度融合发展的新载体，以促进澳门经济多元发展，公司与横琴管委会下属横琴金融投资集团有限公司（“以下简称横琴金投”）达成了项目回购的意向，明确横琴金投代表管委会收购华宏开发公司股权（即回购横琴创意谷项目）。目前公司与横琴金投公司已聘请中介机构，对项目进行工程造价审核，后续项目转让方案及价格获有关部门批复后，再进行项目的最终转让。根据合同协议，华宏公司横琴创意谷项目自筹资金进行该项目的建设，待项目完成后横琴金投对华宏开发进行整体收购工作。创意谷项目于 2016 年已移交给横琴金投进行运营，所有运营收入及成本费用均由横琴金投承担。目前收购工作已完成。

3.2.4 蓝湾智岛总部基地中心二期

蓝湾智岛总部基地中心二期位于珠海市高新区前湾二路，临近港湾大道主干道，东邻魅族总部项目，西邻金山总部项目，附近轻轨交通设置有唐家湾站，交通通达度较高。项目主要功能以普通办公和酒店式办公为主，商业以裙楼底商为主，业态以餐饮、综合零售、商务服务为主。项目总建筑面积为 77,691 平方米，其中地上计容建筑面积为 52,961 平方米，其中办公区约 51,300 平方米，商业区约 1,700 平方米，地下建筑面积约 25,000 平方米。

蓝湾智岛总部基地中心二期由华发集团下属珠海市高新总部基地建设发展有限公司投资建设，项目总投资约 5.27 亿元，于 2017 年 9 月 28 日启动基坑开挖与支护工程，主体结构施工于 2018 年下半年进行，已于 2020 年竣工，目前已开始酒店式办公的销售

该项目普通办公客户定位于总部基地企业办公区内知名高新技术产业企业及上下游高附加值公司，酒店式办公以销售为主，核心群体为珠澳买家为主，零售商业客户以自身办公商务及居住人群为主，未来收入来源包括写字楼、公寓及商业的出售和出租收入。

表 蓝湾智岛总部基地中心二期项目收益预测表

单位：万元

年份	2021	2022	2023	2024	2025
预计收入	46,900.00	31,100.00	0.00	0.00	0.00
预计成本	31,620.00	21,080.00	0.00	0.00	0.00
预计收益	15,280.00	10,020.00	0.00	0.00	0.00

注：该项目预计2022年全部销售完毕。

3.3 保障房建设

发行人的保障房建设业务主要由子公司珠海华发保障房建设控股有限公司负责，包括自建和代建两种模式。自建模式下，公司购买土地并投资建设，待项目竣工后由公司持有并运营管理；代建模式下，项目由政府投资，公司先垫资建设，待项目竣工后移交政府，公司收取投资利润和代建管理费。保障房项目主要包括：华发人才公馆项目、华发沁园项目、金山花园三期项目、安怡花园项目和连湾新村三期项目，其中华发人才公馆项目、华发沁园项目为自建项目，金山花园三期项目、安怡花园项目、连湾新村三期项目为政府投资、企业代建项目。上述项目均签署了相关协议。

3.3.1 企业自建项目

（1）华发人才公馆

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

华发人才公馆项目位于珠海市唐家港湾大道东侧，发行人通过土地招拍挂的方式于 2012 年 10 月 8 日取得项目用地的土地使用权，地价为 32,808 万元，已全部缴齐。项目规划用地面积 46,735.59 平方米，总建筑面积约 145,722.67 平方米，容积率为 2.70，建设保障性住房共计 2,311 套，并允许配套 15%的商业，其中保障性住房部分只允许出租，商业部分可租可售。项目于 2012 年 10 月 23 日正式开工建设，于 2015 年下半年开始运营，目前入住率达 83.26%，2018-2020 年分别实现租赁收入 2,718.67 万元、2,996.65 万元和 2,983.80 万元。商业部分正在进行业态调整及招商。华发人才公馆项目计划 2020 年开始销售商业物业，项目回收期预计为 8 年。

（2）华发沁园项目

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

华发沁园项目位于南屏镇环山路东、北二路北侧，发行人通过土地招拍挂的方式于 2013 年初取得项目用地的土地使用权，地价为 19,946 万元，已全部缴齐。项目规划用地面积 32,480.85 平方米，容积率为 2.67，计划建设保障性公租房约 1,558 套，另可建 15%的商业，商业部分可租可售。项目于 2013 年 10 月项目开工建设，目前已竣工并交付使用，2017 实现租赁收入 505.39 万元，2018 年实现租赁收入 1,038.00 万元、出售商铺收入 6,119.60 万元，2019 年实现租赁收入 1,163.76 万元，2020 年实现租赁收入 1,343.02 万元。该项目计划 2021 年开始销售商业物业，项目回收期预计为 10 年。

（3）会计核算方式

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

3.3.2 政府投资代建项目

根据 2012 年珠海市政府工作会议纪要（第 50 号）文件关于金山花园三期、安怡花园和连湾新村三期三个农场职工危房改造项目建设主体变更事宜，决定将三个农场职工危房项目后续改造工作交由华发集团承接，项目建成后分别移交金湾区政府及平沙镇政府管理，项目竣工移交后，发行人可获得投资利润和代建管理费，发行人对代建项目不享有经营收益和承担经营风险，且不纳入发行人财务报表合并范围。代建模式下，项目由政府投资，公司先行垫资建设，待项目竣工后由政府回购。针对金山花园三期项目和安怡花园项目，由华发综合与珠海市金湾区人民政府签订协议，双方约定由华发保障房出资对两项目进行建设，在任一项目竣工验收移交后 6 个月内，金湾区人民政府将支付该建设项目总投资，项目的销售房款将优先支付华发保障房的项目总投资、利润和管理费，如金额不足支付，差额部分自项目竣工移交后一年内由金湾区财政兜底支付。针对连湾新村三期项目，华发保障房与平沙镇人民政府签署代建协议，双方约定由华发保障房出资对项目进行建设，在项目竣工验收移交后 6 个月内，平沙镇政府支付项目建设成本、利润和管理费，项目的销售房款将汇入双方建立的共管账户，优先支付华

发保障房的投资成本、利润和管理费，如金额不足支付，平沙镇财政将兜底支付。三个代建项目划归给发行人管理时已接近完工，建设费用已由华发集团支付。

金山花园三期危房改造项目占地面积 60,000 平方米，总建筑面积约 99,824.75 平方米，共 24 栋 1,206 套，项目投资总概算约为 2.06 亿元；安怡花园项目占地面积 13,325 平方米，总建筑面积约 19,987 平方米，共 7 栋 251 套，项目总投资概算约 0.54 亿元；连湾新村三期占地面积 43,295.70 平方米，总建筑面积约 23,313 平方米，共 7 栋 256 套，项目总投资概算约 0.4 亿元。目前，三个代建项目均已完成合同内建设内容，其中连湾新村项目已于 2014 年 5 月移交给平沙镇政府，金山花园、安怡花园项目已于 2015 年 1 月移交给金湾区红旗镇镇政府。截至 2021 年 3 月末，金山花园三期、安怡花园和连湾新村三期项目尚未完成结算，项目剩余代建管理费待项目完成工程结算和财务决算与政府进行决算。

截至 2021 年 3 月末，发行人保障房项目具体情况如下表所示：

表 发行人保障房项目建设情况表

单位：亿元

项目名称	项目简介	性质	资金来源	投资总额	已投资额	剩余投资金额	已回款金额	当前状态	回款来源
华发人才公馆项目	项目位于珠海市唐家港湾大道东侧，规划用地面积 46,735.59 平方米，总建筑面积约 145,722.67 平方米，容积率为 2.70，建设保障性住房共计 2,311 套。	自建	自筹及银行融资	8.6	8.6	-	1.22	项目已验收	销售或出租保障房收入
华发沁园项目	项目位于南屏镇环山路东、北二路北侧，项目规划总用地 32,480.85 平方米，容积率为 2.67，计划建设保障性公租房约 1,558 套。	自建	自筹及银行融资	5.67	5.67	-	1.08	项目已验收	销售或出租保障房收入
安怡花园项目	项目占地面积 13,325 平方米，总建筑面积约 19,987 平方米，共 7 栋 251 套。	代建	自筹及银行融资	0.54	0.54	-	0.50	2015 年 1 月已移交给金湾区红旗镇镇政府。	已完成工程结算，待与政府进行决算
金山花园三期项目	项目占地面积 60,000 平方米，总建筑面积约 99,824.75 平方米，共 24 栋 1,206 套。	代建	自筹及银行融资	2.06	2.06	-	1.96	2015 年 1 月已移交给金湾区红旗镇镇政府。	已完成工程结算，待与政府进行决算
连湾新村三期项目	占地面积 43,295.70 平方米，总建筑面积约 23,313 平方米，共 7 栋 256 套	代建	自筹及银行融资	0.4	0.4	-	0.02	2014 年 5 月移交给平沙镇政府	已完成工程结算，待与政府进行决算

注：华发沁园项目、华发人才公馆项目总投资包含地价款。

根据财政部门出具的相关文件并向财政部门了解，发行人在合法合规性、生产经营、公司治理、募集资金用途、偿债依赖政府等方面，均符合国发〔2010〕19 号文、财预〔2010〕412 号文、财预〔2012〕463 号文、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号文、国办发〔2015〕42 号文、财预〔2017〕50 号文、财预〔2017〕87 号文、财金〔2018〕23 号文及“六真”原则要求，未将债务推给地方政府偿还，未为地方政府举借债务或者变相举借债务，亦未取得地方政府以任何方式为发行人及其附属公司的债务提供的担保。

4、金融板块业务

发行人金融板块业务主要由子公司华发投控承担（截至目前华发集团及其旗下子公司合计持股比例 100%）。华发投控成立于 2012 年，其利用珠海连接粤港澳“桥头堡”的区位优势和横琴自贸区先行先试的政策优势，通过新设或收购等方式，已初步形成覆盖证券、期货、银行、金融租赁、保险、基金、各类收益权交易平台、担保、小贷、小额再贷等多个领域，布局深圳、香港、北京、上海、天津等核心金融城市的综合性金融投资控股集团。华发投控构建了以牌照金融业务为核心、以创新金融业务和金融科技业务为支撑的“1+2”业务格局，旗下管理型牌照包括华金证券、华金资管、华金期货、华发财务公司、华金国际证券，参与型牌照包括横琴人寿、华通金租、珠海农商行、华润银行、厦门国际银行、南屏村镇银行、久隆财险等金融机构；创新金融业务包括华发供应链金融、华金普惠、华金保理、横琴国际知识产权交易中心、广东金融资产交易中心以及珠海产权交易中心等；同时积极探索金融科技业务，利用前沿技术打造金融大数据库、人工智能平台、金控金融云平台、区块链基础平台，协同华发集团打造金融科技创新平台，为业务发展持续赋能，是国内地级市中牌照最齐全的综合型运营企业。

表 华发集团主要参控股金融企业

单位：亿元、%

业务分类	公司名称	主营业务	持股比例	注册资本
核心金融业务	华金证券股份有限公司[1]	证券经纪，证券投资咨询，与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问，证券自营，证券承销与保荐，代销金融产品，证券资产管理，融资融券，证券投资基金销售，为期货公司提供中间介绍业务	79.01	34.50
	华金期货有限公司	商品期货经纪、金融期货经纪、资产管理	92.81	6.00

业务分类	公司名称	主营业务	持股比例	注册资本
	华金金融(国际)控股有限公司	服务业	100.00	HKD 1.26
	珠海华发集团财务有限公司	金融业	86.69	20.00
	横琴华通金融租赁有限公司	融资租赁业务等	35.00	20.00
	横琴人寿保险有限公司	普通型保险；健康保险；意外伤害保险；分红型保险；万能型保险；再保险业务等	20.00	20.00
	厦门国际银行股份有限公司	银行业	3.29	92.47
	珠海农村商业银行股份有限公司	银行业	9.90	24.50
	珠海华润银行股份有限公司	银行业	21.02	60.43
创新金融业务	横琴国际知识产权交易中心有限公司	服务业	47.33	1.00
	广东金融资产交易中心有限公司	金融服务业	49.00	1.00
	珠海产权交易中心有限责任公司	为各类产权交易提供服务	92.81	1.00
配套金融业务	珠海发展投资基金（有限合伙）[2]	投资基金	26.49	100.00
	珠海华金融资担保有限公司	融资担保	92.81	3.00
	珠海华金小额贷款股份有限公司[3]	小额贷款等	74.25	1.57

注：

1、上表披露持股比例为发行人享有权益比例。

2、原名珠海城市发展投资基金。

3、原名珠海市粤科金控小额贷款股份有限公司。

华金证券股份有限公司前身是设立于2000年9月的上海久联证券经纪有限责任公司；2005年3月，由中国航天科工集团公司等单位实施重组并更名为航天证券有限责任公司；2014年3月，公司进行增资扩股，成为珠海华发投资控股集团有限公司旗下的重要成员企业，同年更名为华金证券有限责任公司。2016年12月，公司完成股份制改制，更名为“华金证券股份有限公司”。华金证券股份有限公司注册资本人民币345,000

万元，经营范围主要包括：证券经纪，证券投资咨询，与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问，证券自营，证券承销与保荐，代销金融产品，证券资产管理，融资融券，证券投资基金销售，为期货公司提供中间介绍业务等。华金证券截至 2020 年末，总资产为 1,222,413.81 万元，总负债 802,004.74 万元，所有者权益为 420,409.07 万元；2020 年度，华金证券实现营业收入 80,894.30 万元，净利润 9,290.29 万元。华金证券主要由风险管理部负责建立、健全公司的风险控制制度和风险预警机制，对公司经营中的流动性风险、市场风险、信用风险、操作风险、声誉风险等各类风险进行识别、审慎评估、动态监控、及时应对及全程管理。

华金期货有限公司原名天津金谷期货经纪有限公司，成立于 1995 年，2012 年更名为金谷期货有限公司，2014 年股权变更为珠海铧创投资管理有限公司 100%持股，并更名为华金期货有限公司。华金期货有限公司注册资本人民币 60,000.00 万元，实收资本人民币 60,000.00 万元。华金期货有限公司经营范围包括：商品期货经纪、金融期货经纪、资产管理（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。华金期货现为上海期货交易所、郑州商品交易所、大连商品交易所、中国金融期货交易所会员单位。截至 2020 年末，华金期货总资产为 232,049.48 万元，总负债 170,030.53 万元，所有者权益为 62,018.95 万元；2020 年度，华金期货实现营业收入 16,850.75 万元，净利润 624.62 万元。华金期货有限公司由合规管理部专门负责制定完善公司合规风控管理体系，牵头制定公司制度，审核公司各类业务法律文件的合法性、合规性，检查公司执行国家有关法律、法规及监管要求的情况,稽核公司及分支机构合规执行情况，同时，公司常年聘有专业法律顾问，专业提供法律咨询、法律培训，协助审查重大合同，协助公司参与诉讼、仲裁及其它非诉讼专项法律事务。

华金金融（国际）控股有限公司原名珠海金控（香港）投资控股有限公司，成立于 2013 年，2015 年 11 月 24 日经香港特别行政区公司注册处核准更名为华金金融（国际）控股有限公司。公司注册资本 126,467,600.00 港元，实收资本 126,467,600 港元，目前由华发物业服务集团有限公司（原华金国际资本控股有限公司）100%持股。公司经营范围包括：资产管理，金融投资，咨询服务。截至 2020 年末，总资产为 19,598.00.00 万元，总负债 8,896.00 万元，所有者权益为 10,618.00 万元；2020 年度实现营业收入 7,026.00 万元，净利润 862.00 万元。因业务处于起步阶段，故净利润为负。华金金融的业务主要在香港开展，华金金融本身不拥有金融牌照，通过 4 家全资控股子公司华金证券（国际）有限公司、华金期货（国际）有限公司、华金研究（国际）有限公司及华金

财务(国际)有限公司分别持有香港证监会 1 号、2 号、4 号牌照及香港警署放债人牌照。华金金融设有法律及合规部，全面负责建立公司风险控制体系，开展风险识别和防控工作，协助并为业务部门提供法律及合规性咨询意见，负责把关对外合同的签订，负责公司对外经济纠纷的诉讼及相关法律事务等。

珠海华发集团财务有限公司于 2013 年根据中国银监会批准设立，股东包括珠海华发集团有限公司（持股比例 40%）、珠海华发商贸控股有限公司（持股比例 20%）、珠海十字门中央商务区建设控股有限公司（持股比例 10%）、珠海铧创投资管理有限公司（持股比例 20%）、珠海华发实业股份有限公司（持股比例 10%）。珠海华发集团财务有限公司注册资本人民币 200,000.00 万元，实收资本人民币 200,000.00 万元。珠海华发集团财务有限公司主要经营范围包括：对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务；协助成员单位实现交易款项的收付；办理成员单位之间的委托贷款；办理成员单位之间的内部转账结算及相应的结算、清算方案设计；吸收成员单位的存款；从事同业拆借等。截至 2020 年末，华发财务公司总资产 4,988,463.05 万元，总负债 4,479,181.87 万元，所有者权益 509,281.18 万元；2020 年度分别实现营业收入 135,538.08 万元，净利润 66,695.11 万元。华发财务建立了完善的股东会、董事会、监事会现代企业法人治理结构，组织架构中设有风险管理委员会、风险管理部，负责建立公司风险控制体系，设有审计委员会、审计管理部，负责对公司各项经营管理活动的合规性、合法性和真实性进行审计，负责公司内部控制制度的健全性和有效性以及风险管理进行评审等。

横琴国际知识产权交易中心有限公司于 2015 年 3 月 26 日正式成立，股东包括珠海华发投资控股集团有限公司（持股比例 51%）、横琴金融投资集团有限公司（持股比例 39%）、横琴发展有限责任公司（持股比例 10%）。横琴国际知识产权交易中心有限公司注册资本人民币 1 亿元，实收资本人民币 1 亿元。横琴国际知识产权交易中心有限公司承担国家知识产权运营公共服务平台金融创新（横琴）试点平台的建设运行任务，是国家“1+2+20+N”的知识产权运营体系的重要组成部分，经营范围主要包括：知识产权资产交易、许可代理服务、知识产权评估；知识产权流程管理；知识产权托管、年费管理、年费代缴服务；知识产权融资、投资、保险、担保等相关咨询服务；跨境知识产权资产与服务的交易等。2020 年末，总资产为 9,031.34 万元，总负债 1,516.09 万元，所有者权益为 7,515.25 万元；2020 年度实现营业收入 2,865.77 万元，净利润 9.25 万元，由于公司成立时间较短，业务仍处于拓展期，故净利润较低。横琴国际知识产权交易中

心有限公司设有合规法务部，负责建立公司风险控制体系，组织、指导、监督辖属企业开展重大风险识别和防控工作，参与重大决策审议和重大项目审查，提出独立的风险控制意见；督促、检查公司经营活动符合国家法律、法规，对公司经营活动提供法律咨询意见及法律依据，负责公司对外经济纠纷的诉讼及相关法律事务等。

珠海产权交易中心有限责任公司成立于 2013 年，由珠海华发投资控股集团有限公司 100%持股。珠海产权交易中心有限责任公司注册资本人民币 1 亿元，实收资本人民币 1 亿元。珠海产权交易中心有限责任公司经营范围主要包括：为产（股）权、物权、债权和知识产权等各类财产权利交易提供场所和设施服务；提供招投标、采购平台服务；提供企业改制、重组、并购、投融资、及上市咨询服务；提供交易价款结算服务；提供信息整理、意向登记和信息咨询服务；提供非上市股份有限公司股权和各类金融产品的托管及登记服务；提供招投标代理等业务。2020 年末，总资产为 19,311.60 万元，总负债 2,536.46 万元，所有者权益为 16,775.14 万元；2020 年度实现营业收入 3,823.06 万元，净利润 1,929.04 万元。公司设有风险控制部，统筹规划、组织协调公司风险管理工作；为各类业务开展提供法律支撑；负责公司项目风险审核，做好业务风险防范工作；配合业务部门建立及完善业务相关制度、表单和流程等规范性文件；建立健全交易、管理制度，运行 ISO9001 质量管理体系。

珠海华金融资担保有限公司（原珠海铧创融资担保有限公司）成立于 2010 年，由珠海铧创投资管理有限公司 100%持股。珠海华金融资担保有限公司注册资本人民币 3 亿元，实收资本人民币 3 亿元。珠海华金融资担保有限公司目前主要业务包括工程建设合同担保业务、融资担保业务两大类，经营范围主要包括：为企业及个人提供贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等融资性担保；兼营诉讼保全担保、履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务；以自有资金进行投资等。截至 2020 年末，总资产为 37,261.36 万元，总负债 2,563.87 万元，所有者权益为 34,697.49 万元；2020 年度实现营业收入 3,538.86 万元，净利润 1,700.02 万元。珠海华金融资担保有限公司设有合规风险部，负责建立公司风险控制体系，提出独立的风险控制意见。公司严格按相关规定计提“未到期责任准备金”和“担保赔偿准备金”，并设立保证金专户管理保证金，同时制定了包括“融资担保业务管理办法”、“工程建设合同担保业务管理办法”、“担保业务评审委员会制度”等涵括客户资质审查、担保项目审批、在保项目分类及管理、代偿项目管理在内的一系列风控制度。

此外，发行人还参股了包括珠海华润银行、珠海农村商业银行、厦门国际银行、华

通金融租赁、横琴人寿等核心金融机构，每年可获得稳定的投资收益。

发行人金融投资业务的收益主要来自于手续费及佣金、顾问咨询费、担保业务收入、利息净收入等，及公司对外投资所获取的投资收益。近三年及一期，发行人金融投资收入增长较快，其中占比较大的为利息净收入及手续费及佣金收入，利息净收入主要来自华发财务公司，手续费及佣金收入主要来自华金证券。

表 2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月发行人金融投资板块收入构成情况表

单位：万元、%

项目	2018 年		2019 年		2020 年		2021 年 1-3 月	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
金融投资	**122,293.69**	**100.00**	**141,987.49**	**100.00**	**224,788.90**	**100.00**	**55,813.46**	**100.00**
其中：利息净收入	74,473.15	60.90	75,305.22	53.04	112,355.16	49.98	30,420.08	54.50
手续费及佣金收入	18,108.09	14.81	31,804.94	22.40	53,508.57	23.80	13,363.70	23.94
其他金融服务	29,712.45	24.29	34,877.32	24.56	58,925.17	26.22	12,029.68	21.55

注；“其他金融服务”主要包括顾问咨询费收入、担保业务收入、交易服务费收入、基金管理费收入。

表 2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月发行人金融投资板块成本构成情况表

单位：万元、%

项目	2018 年		2019 年		2020 年		2021 年 1-3 月	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
金融投资	**38,097.18**	**100.00**	**36,994.30**	**100.00**	**35,932.71**	**100.00**	**7,087.64**	**100.00**
其中：利息净收入	30,896.93	81.10	28,488.57	77.01	32,201.08	89.61	6,634.71	93.61
手续费及佣金收入	61.88	0.16	38.19	0.10	446.98	1.24	165.31	2.33
其他金融服务	7,138.37	18.74	8,467.54	22.89	3,284.65	9.15	287.62	4.06

表 2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月发行人金融投资板块毛利构成情况表

单位：万元、%

项目	2018 年		2019 年		2020 年		2021 年 1-3 月	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
金融投资	**84,196.51**	**100.00**	**104,993.19**	**100.00**	**188,856.19**	**100.00**	**48,725.82**	**100.00**
其中：利息净收入	43,576.22	51.76	46,816.65	44.59	80,154.08	42.44	23,785.37	48.81
手续费及佣金收	18,046.21	21.43	31,766.75	30.26	53,061.59	28.10	13,198.39	27.09

项目	2018 年		2019 年		2020 年		2021 年 1-3 月	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
金融投资	**84,196.51**	**100.00**	**104,993.19**	**100.00**	**188,856.19**	**100.00**	**48,725.82**	**100.00**
入								
其他金融服务	22,574.08	26.82	26,409.78	25.16	55,640.52	29.46	11,742.06	24.10

近三年及一期，作为发行人核心突破板块的金融投资业务快速发展，全牌照业务格局逐步完善，业务规模不断扩大，收入和毛利均有不同程度提高，是公司利润的重要补充来源。

未来，随着国家推动金融业服务实体经济及金融市场的进一步发展，公司有望利用下属金融全牌照平台进一步做大、做强，发挥行业协同效益，业务领域和利润水平将不断提高。

5、产业投资业务

公司产业投资板块组建于 2015 年，是集团旗下四大核心业务板块之一，实现集团在战略性新兴产业领域的布局落地。公司产业投资板块经营主体包括华金资本股份有限公司（SZ.000532，持股比例 28.46%）、英飞尼迪投资控股集团有限公司（持股比例 60.00%）和珠海科技创业投资有限公司（实际控制人珠海市国资委，委托公司经营管理）等。近年来，华发集团积极响应国家战略导向、主动融入粤港澳大湾区建设，全力推进实体产业布局，华发实业投资集群重点围绕高端制造、医疗健康、互联网与新兴科技等领域，截至目前，已累计投资项目 315 个，投资项目包含优必选、博纳影业、云洲智能等多个“独角兽”优质项目，已有前沿生物、芒果超媒、爱旭太阳能、安恒信息、蠡湖科技、开拓药业、永胜医疗、凯莱英、华体科技、联诚精密等大批被投企业成功登陆资本市场。其中，仅在 2020 年内，就有开拓药业、前沿生物、兰剑智能、长远锂科、博纳影业、新风光等多家被投企业成功上市或首发过会。

产业投资板块自成立以来，获得了珠海市政府、市国资委的大力支持，各项业务取得快速发展。并通过与 IDG 资本、国开金融、东方富海等知名投资机构开展业务合作，充分学习借鉴合作方在项目投资及运营管理方面的先进经验，在拓展项目渠道、锻炼业务团队的同时，推动诸多项目落地珠海，取得了较好的社会及经济价值。荣获“2020 年中国私募股权投资机构 100 强”“2020 年中国国资投资机构 50 强”及“2020 中国半导体领域投资机构 10 强”等多项荣誉

2017 年 7 月份，根据珠海市政府《市政府常务会议决定事项通知》（珠办会函[2017]57

号），决定组建珠海发展投资基金，基金总规模 100 亿元，其中公司认缴出资 26.8 亿元，华发投控出资 42.2 亿元，珠海格力集团有限公司认缴出资 20 亿元，横琴金融投资集团有限公司认缴出资 10 亿元。珠海发展投资基金组建目标规模 1000 亿元以上，由华发投控全资子公司华金资产管理（深圳）有限公司担任基金管理人。珠海发展投资基金作为珠海市产业和基础设施领域投资母基金，根据政府引导、市场化运作的原则，通过基金的引导放大效应，引领实体经济转型升级，加快培育壮大新兴产业，大力改造提升传统产业，将珠海打造成为粤港澳大湾区创新高地、“一带一路”战略支点、珠江西岸核心城市和城乡共美的幸福之城。目前，珠海发展投资基金已完成合作签约仪式，千亿资本助力珠海实体经济发展。截至 2021 年 3 月 31 日，珠海发展投资基金已签署合伙协议子基金共 29 支，基础设施类子基金 3 支，产业类子基金及项目 26 个，基金总规模 921.94 亿元，其中珠海发展投资基金认缴出资 105.94 亿元，社会资本方认缴出资 816.00 亿元。截至 2020 年末，珠海发展投资基金取得投资收益 12,231.46 万元，累计取得投资收益 35,364.06 万元。产业投资基金合作伙伴包括 IDG 资本、华金资本、弘晖资本、鲲鹏资本等一线投资机构，重点布局高端制造、医疗健康、人工智能等产业方向，助力珠海产业升级。

6、现代服务

华发集团现代服务业务主要由华发综合下属的珠海华发现代服务投资控股有限公司负责，业务范围主要包括物业管理、会展及酒店运营。

表 2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月发行人现代服务板块收入构成情况表

单位：万元，%

业务类型	2018 年		2019 年		2020 年		2021 年 1-3 月	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
现代服务	**219,112.76**	**100.00**	**265,683.12**	**100.00**	**310,190.66**	**100.00**	**83,593.40**	**100.00**
其中：物业管理	178,131.92	81.30	210,962.91	79.40	286,140.69	92.25	78,021.62	93.33
会展业务	14,772.47	6.74	17,733.81	6.67	4,723.32	1.52	571.58	0.68
酒店业务	23,672.98	10.80	33,194.83	12.49	16,354.93	5.27	4,689.61	5.61
其他	2,535.39	1.16	3,791.58	1.44	2,971.72	0.96	310.59	0.38

注：其他包括停车场收入、租赁收入、招商代理收入及三江人力资源服务费收入。

表 2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月发行人现代服务板块成本构成情况表

单位：万元，%

业务类型	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-3 月

	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
现代服务	**187,751.03**	**100.00**	**235,936.78**	**100.00**	**298,036.80**	**100.00**	**74,561.90**	**100.00**
其中：物业管理	143,150.97	76.25	186,254.46	78.94	249,968.08	83.87	67,015.44	89.88
会展业务	18,504.28	9.86	15,491.64	6.57	15,074.83	5.06	2,245.06	3.01
酒店业务	16,220.85	8.64	27,347.61	11.59	29,598.83	9.93	4,758.53	6.38
其他	9,874.92	5.25	6,843.07	2.90	3,395.07	1.14	542.87	0.73

表 2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月发行人现代服务板块毛利构成情况表

单位：万元，%

业务类型	2018 年		2019 年		2020 年		2021 年 1-3 月	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
现代服务	**31,361.73**	**100.00**	**29,746.34**	**100.00**	**12,153.86**	**100.00**	**9,031.50**	**100.00**
其中：物业管理	34,980.95	111.54	24,708.45	83.06	36,172.61	297.62	11,006.18	121.86
会展业务	-3,731.81	-11.90	2,242.17	7.54	-10,351.51	-85.17	-1,673.48	-18.53
酒店业务	7,452.13	23.76	5,847.22	19.66	-13,243.90	-108.97	-68.92	-0.76
其他	-7,339.53	-23.40	-3,051.49	-10.26	-423.35	-3.48	-232.28	-2.57

6.1 物业管理

发行人的物业管理业务主要由下属公司珠海华发物业管理服务有限公司和境外子公司香港庄臣控股有限公司负责。其中，境内业务由华发物业负责，境外业务由庄臣控股负责。

华发物业成立于 1985 年，是全国最早一批拥有国家物业管理企业一级资质和通过 ISO9001 质量管理体系国际认证的物管企业，是珠海市物业管理行业协会会员单位，2020 年为“全国物业服务企业综合实力 100 强”中排名第 26 名。现业务范围包括销售现场服务、楼宇接收服务、保洁清洁服务、安全秩序维护、设施设备运行维护、园林规划施工与绿化保养、安防智能化设计施工、物业管理业务咨询、顾问服务等，业务遍及珠海、广州、湛江、江门、武汉、郑州、北京、大连、南宁、上海、中山、包头、沈阳、威海、太仓、常熟、西安、成都、天津、绍兴等二十几个大中城市，管理的高档住宅、写字楼、政府机关、工业园区、市政设施等各类业态项目逾 150 个，管理总面积逾 3000 万平方米。历年来，华发物业共获得国家、省、市级物业管理示范项目称号 50 多个，其中包括 6 个国家级、10 个省级示范项目，是珠海市获得各级物业管理示范项目称号最多的物管企业。

目前，华发物业拥有 30 多名注册物业管理师和多名资深物业服务企业经理人，全国、省、市物业管理行业受聘专家 30 多名，形成了一支 6,000 多人的管理和服务队伍。

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

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

华发物业管理的物业可以分为华发集团内部项目物业及外部项目物业。内部项目物业是指华发集团或其下属企业所开发形成的物业，物业管理费由物业管理公司直接向业主收取。华发集团内部物业一般直接由华发物业负责管理，外部物业一般通过竞标等方式取得。

表　发行人内部物业管理明细表

序号	类型	项目所在地	项目名称	项目类型	建筑面积（万平方米）
1	高层住宅	珠海市	华发新城（一至六期）	多层/高层住宅	202.22
2		珠海市	华发水岸	高层住宅	47
3		珠海市	华发世纪城（一至四期）	高层住宅/独立式住宅	89.8
4		珠海市	绿洋山庄（二期）	高层住宅	12.9
5		珠海市	美景山庄	高层住宅	3.12
6		珠海市	华发广场	高层住宅	3.42
7		珠海市	华景山居	多层/高层住宅	6.1
8		珠海市	华发九洲（九州三期）	高层住宅	4.36
9		珠海市	华景中东苑	高层住宅	10
10		珠海市	鸿景花园	高层住宅	19.4
11		珠海市	峰景名苑	高层住宅/独立式住宅	5.3
12		珠海市	华发蔚蓝堡	高层住宅/多层洋房	46.8
13		珠海市	华发四季名苑	高层住宅	32.7
14		珠海市	华发城建未来荟	高层住宅	30.6
15		珠海市	横琴华发首府一期	高层住宅	17.8
16		珠海市	华发峰景湾花园	高层住宅	29.62
17		珠海市	华发山庄	高层住宅/别墅	29.93
18		珠海市	唐家人才公馆	高层住宅	14.69

序号	类型	项目所在地	项目名称	项目类型	建筑面积（万平方米）
19		珠海市	华发悦府（横琴首府二期）	高层住宅	21.46
20		珠海市	绿洋湾	高层住宅/别墅	21.11
21		珠海市	十字门国际花园	高层住宅	27.55
22		珠海市	新城左岸	高层住宅	2.5
23		珠海市	横琴华发广场	高层住宅	28.56
24		珠海市	横琴华发首府三期	高层住宅	7.18
25		珠海市	华发沁园	高层住宅	9.6
26		珠海市	华发峰尚	高层住宅	61.12
27		珠海市	依山郡	高层住宅	49.18
28		珠海市	又一城一二期	高层住宅	61.8
29		珠海市	华发水郡 CDE 区	高层住宅	103.3
30		珠海市	金湾华发国际商务中心住宅区	高层住宅	7.98
31		珠海市	城建国际海岸花园	高层住宅	23.52
32		珠海市	华发峰尚城市花园	高层住宅	5.7
33		珠海市	华发城建四季半岛	高层住宅	12.8
34		珠海市	华发北围	高层住宅	11.7
35		北京市	华发颐园	高层住宅	14.39
36		北京市	华发中央公园（荟悦嘉园）	高层住宅	16.68
37		包头市	包头华发新城	高层住宅	56.52
38		威海市	威海九龙湾(一二期)	高层住宅	45.07
39		威海市	荣成樱花湖	高层住宅	31.46
40		武汉市	武汉华发峰尚	高层	16.3
41		武汉市	未来荟一二期	高层住宅	37.61
42		武汉市	中城荟	高层住宅	37.58
43		沈阳市	华发首府	高层住宅	56
44		沈阳市	华发岭南荟	高层住宅/洋房	22.75
45		南宁市	南宁华发国宾壹号	高层住宅	61.69
46		南宁市	南宁华发四季(未来荟)	高层住宅	14.57
47		大连市	大连华发新城	高层住宅	55
48		大连市	大连花间月	高层住宅	11.7
49		青岛市	青岛华发四季	高层住宅	16.73
50		中山市	华发四季名苑一二期	高层住宅	37.68
51		中山市	中山华发广场	高层住宅	19.47
52		上海市	上海静安府	高层住宅	35.71
53		上海市	上海华发公馆	高层住宅	2.53
54		上海市	上海华发四季	高层住宅	13.9
55		广州市	广州华发荟	高层住宅	15
56		广州市	华发广州尚座花园	高层住宅	34.89

序号	类型	项目所在地	项目名称	项目类型	建筑面积（万平方米）
57		广州市	广州华发四季名苑	高层住宅	7.24
58		佛山市	佛山华发四季	高层住宅	15.14
59		南京市	华荟花园、华荟公寓	高层住宅	35.56
60		无锡市	无锡鑫悦华府	高层住宅	41
61		江门市	华发合隽四季花园(江门华发四季)	高层住宅	19.3
62	多层住宅	珠海市	九洲花园（一二期）	多层住宅/小高层住宅	7.66
63		珠海市	海景花园	多层住宅	5.98
64		珠海市	海滨新村	多层住宅	2.95
65		珠海市	嘉 园	多层住宅	8.63
66		珠海市	丽景花园	多层住宅	4.45
67		珠海市	美景花园	多层住宅	5.2
68		珠海市	广生宿舍	多层住宅	1
69	别墅	珠海市	绿洋山庄（一期）	独立式住宅	0.82
70		珠海市	华发水郡	独立式住宅	19.3
71		中山市	华发生态园一二期	独立式住宅	12
72		中山市	华晟观山水	独立式住宅	94
73	办公楼	珠海市	华发集团办公楼	办公楼	0.3
74		珠海市	华发实业办公楼	办公楼	1.51
75		珠海市	十字门公司办公楼	办公楼	0.5
76		珠海市	南山六号	办公楼	0.7
77		珠海市	珠海建行大厦	办公楼	1.5
78		珠海市	城运珠海中心办公区	办公楼	0.6
79		珠海市	珠海中心华发股份珠海公司办公区域	办公楼	0.6
80		珠海市	华港办公区	办公楼	0.4
81		珠海市	横琴金融产业服务基地	办公楼	4.67
82		珠海市	横琴金融产业发展基地	办公楼	2.85
83	学校	珠海市	容闳国际幼儿园	学校	1.60
84		珠海市	容闳学校	学校	8
85	商业项目	珠海市	轻轨珠海站前广场及地下停车场	商业项目	10
86		珠海市	华发新城商业街	商业项目	0.2
87		珠海市	横琴长隆换乘中心	商业项目	2.5
88		珠海市	华发商都	商业项目	18
89		珠海市	珠海国际会展中心	会展物业	11
90		珠海市	珠海国际网球中心	体育场馆	4.8
91		珠海市	珠海华发大剧院	商业项目	4

序号	类型	项目所在地	项目名称	项目类型	建筑面积（万平方米）
92		珠海市	玖佰地下商城	商业项目	0.8
93		珠海市	金湾华发国际商务中心商务区	商业项目	17.37
94		珠海市	网球中心商业配套	商业项目	1.58
95		北京市	华发颐园商业	商业项目	1.39
96		珠海市	华发四季商业街	商业项目	0.4
97		珠海市	蔚蓝堡商业街	商业项目	0.2
98		珠海市	华发峰尚商业街	商业项目	0.7
99		珠海市	华发又一城商业街	商业项目	2.75
100		珠海市	华发水岸商业街	商业项目	3.5
101		珠海市	华发世纪城商业街	商业项目	0.4
102	地块	珠海市	华保工地	地块看管	230
103		珠海市	北围渔牧场	地块看管	20

表　发行人外部项目物业管理明细表

序号	类型	项目所在地	项目名称	项目类型	建筑面积（万平方米）
1	高层住宅	珠海市	御东领岸	高层住宅	4.51
2		珠海市	凌海名庭	高层住宅	1.11
3		珠海市	都市雅筑	高层住宅	3.02
4		珠海市	香山人家	高层住宅	3.38
5		珠海市	国华花园	高层住宅	6.63
6		珠海市	益利花园	高层住宅	9.68
7		中山市	绿杨居	高层住宅	12.86
8		中山市	兰亭叙	高层住宅	10
9		珠海市	金域华府	高层住宅	14.95
10		珠海市	中邦浪琴湾	高层住宅	23.73
11		珠海市	濠江丽苑	高层住宅	6.9
12		珠海市	铭泰华府	高层住宅	2.78
13		珠海市	文澜雅苑	高层住宅	2.78
14		珠海市	绿湖山庄	高层住宅	6.33
15	政府公共物业	珠海市	拱北口岸联检楼	政府公共物业	12.8
16		珠海市	拱北口岸监管场所	政府公共物业	1
17		珠海市	市中级人民法院	政府公共物业	4.8
18		珠海市	珠海市市档案局	政府公共物业	1.3
19		珠海市	珠海市住房与城乡规划建设	政府公共	1

			局	物业	
20		珠海市	金湾区人民法院	政府公共物业	1.9
21		珠海市	国土资源局机关大院	政府公共物业	1.5
22		珠海市	珠海市中级人民法院(斗门区第二看守所法庭)	公共物业	/
23		珠海市	珠海市城市建设档案馆	公共物业	/
24		珠海市	中国人民银行珠海市中心支行	公共物业	1.59
25		珠海市	珠海市人民检察院	政府公共物业	2.8
26		珠海市	珠海市金湾区人民检察院	政府公共物业	1
27		珠海市	珠海市斗门区人民法院	政府公共物业	1.66
28		珠海市	珠海市横琴新区人民检察院	政府公共物业	1
29		珠海市	金湾区文化馆图书馆（新馆）	政府公共物业	2.85
30	办公物业	珠海市	中航通飞湾仔总部办公楼	办公楼	0.98
31		珠海市	财富商务大厦	办公楼	3.3
32		珠海市	高新区总部基地办公楼	办公楼	4.56
33		珠海市	卓凡商业中心	办公楼	8.75
34		珠海市	珠海水务环境控股集团	办公楼	2
35		珠海市	美盈时代公馆	办公楼	2.3
36	商业、办公	上海市	七宝万象中心	商业、办公	13.84
37	医院	珠海市	珠海市口腔医院	医院	0.6
38	工业园区	珠海市	富山工业园区	工业园区	13
39	地块	珠海市	富山土地储备看管项目	地块	1200（1.8 亩）
40		珠海市	金湾 3.8 平方公里土地看管项目	地块	380
41	市政	珠海市横琴区	环卫清扫保洁	市政环卫	145.39
42		珠海市横琴区	海堤垃圾打捞	市政环卫	17.086km

43		珠海市横琴区	公交候车亭	市政环卫	13 座
44		珠海市横琴区	垃圾中转站	市政环卫	3 座
45		珠海市横琴区	垃圾房	市政环卫	1 座
46		珠海市横琴区	公厕	市政环卫	25 厕位
47		珠海市横琴区	桥梁	市政环卫	4 座
48		珠海市横琴区	地下人行通道	市政环卫	2 座
49		珠海市横琴区	社区公园	市政环卫	2 座
50		珠海市横琴区	驿站	市政环卫	1 座
51		珠海市横琴区	路灯照明养护	路灯养护	4052 盏
52		珠海市横琴区	园林绿化养护	市政环卫	65.87
53		珠海市横琴区	绿化带环卫清扫保洁	市政环卫	1013 株
54		珠海市横琴区	绿化带环卫清扫保洁	市政环卫	13.17
55		珠海市横琴区	消防栓日常维修	市政环卫	261 个
56		珠海市横琴区	自贸区拱门	市政环卫	1 项
57		珠海市横琴区	横琴大桥景观灯	市政环卫	1 项
58		珠海市横琴区	横琴大桥栏杆	市政环卫	2850.04m
59		珠海市横琴区	箱涵	市政环卫	13 座
60		珠海市横琴区	河渠养护	海堤养护	23.53km
61		珠海市横琴区	水闸	市政环卫	4 座
62		珠海市横琴区	市政道路养护面积	市政环卫	140.98
66		珠海市富山工业园	市政道路养护面积	市政环卫	84.08
67		珠海市富山工业园	绿化养护	市政环卫	28.14
68		珠海市富山工业园	行道树养护	市政环卫	20299 株
69		珠海市富山工业园	路灯照明养护	路灯养护	3220 盏
71		珠海市富山工业园	第二看守所进出（市政道路养护）	市政环卫	0.66
72		珠海市富山工业园	第二看守所进出（路灯养护）	路灯养护	21 盏
73		珠海市富山工业园	河渠养护	海堤养护	48.474km
74		珠海市富山工业园	公共候车亭养护	市政环卫	54 座
75		珠海市富山工业园	公园养护	市政环卫	1 项
76		珠海市富山工业园	荔山村西侧牌坊公厕	市政环卫	17 厕位
77		珠海市富山工业园	运动中心场地养护	市政环卫	1 项
78		珠海市富山工业园	垃圾清运	市政环卫	按运送吨位计算

表 内外部物业结算方式汇总表

物业类别		结算方式	2021 年 3 月平均收缴率
关联方	住宅	月结、年结	65.2%
	非住宅	月结、季结	33.0%
非关联方	住宅	月结	72.3%
	非住宅	月结、年结	32.5%

注：收缴率计算公式为：当期实收金额/当期应收金额×100%，当期实收金额不含前期应收当期实收部分。部分物业收缴率未达到100%的原因包括：1、多层/高层住宅的部分项目物业费集中在年底结算，部分项目入伙率较低，导致收缴率未达到100%；2、别墅入住率偏低，导致收缴率偏低；3、办公楼存在部分物业原有服务合同到期，新合同正在签署更新，故收缴率未达100%；4、政府公共物业存在部分物业原服务合同到期，新合同正在签署更新，且合同结算时间存在半年结情况，导致收缴率偏低。

庄臣控股是香港华发投资控股有限公司子公司，主要负责境外物业服务业务。公司是香港首屈一指的环境卫生服务供应商，提供的环境卫生服务范围广泛，包括提供楼宇清洁服务、公园及康乐中心清洁服务、街道清洁服务、院校清洁服务及其他清洁服务。凭借于业内积累多年经验，公司将业务的服务范围拓展至全港各主要地区。自成立以来，公司一直为向香港政府提供环境卫生服务的认可注册供应商，并成为香港政府多个部门的主要环境卫生服务供应商之一。除为政府各个部门提供环境卫生服务外，公司还为物业管理公司及教育机构等众多非政府部门客户提供服务。公司努力不懈，与客户维持长期稳定关系。

6.2 会展业务及酒店管理

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

会议中心和展览中心已于 2014 年 10 月正式开业，展览面积共 3 万平方米，展位 1600 多个，设施较为先进。2018 年港珠澳大桥建成使用、横琴新区逐步成型发展等外部发展环境较为有利，公司计划与国际知名会展场馆管理公司合作，谋划布局场馆管理输出业务；配套服务业务占据本地大部分的市场份额，布局外地市场，打造业内知名、珠海龙头的服务品牌。

酒店业务方面，随着喜来登酒店、公寓式酒店和瑞吉酒店的相继投入运营，可与会展业务形成良好的协同效应，目前，珠海华发喜来登酒店和珠海国际会展商务酒店（公

寓式酒店）已开始运营，发行人开发的珠海瑞吉酒店项目（该项目位于十字门中央商务区会展商务组团高 330 米的标志性大厦上部）已经开张营业。随着以上项目的建成及投入使用，发行人的酒店管理业务也将随之发展。

7、文教旅游

发行人文教旅游业务主要由珠海华发文教旅游产业发展有限公司负责，业务范围涵盖教育服务、体育运营、文艺演出等。

华发教育是华发集团旗下从事教育产业的平台公司，发端于 2003 年珠海容闳学校的创办。目前旗下共有学校、幼儿园 13 所，涵盖学前教育、基础教育、国际高中及高端教育培训，全日制在校学生 6500 余名，教职员工近 1300 名。2015 年，华发教育正式托管横琴新区“两校一园”，开创了民办教育机构整体性托管全区公办学校的先河。2018 年，华发教育“容伙伴”计划顺利启航，以课程及管理合作的形式顺利签下 9 家“容伙伴”单位；2019 年，华发教育与山西鸿升集团签署合作办学协议，以输出品牌与合作运营的方式开启了全国布局的新探索。为了贯彻和落实国家推进普惠学前教育的精神，华发教育于 2019 年创办普惠教育品牌，首家普惠幼儿园将于 2020 年 9 月正式开学。华发教育已于 2020 年 10 月转让，后续发行人不再运营上述业务。

体育运营方面，以自有国际一流体育场馆——横琴国际网球中心为依托，构建了高端体育赛事运营管理、体育场馆管理及租赁、专业体育培训及活动组织承办为一体的多元化发展格局。目前已承办了珠海 WTA 超级精英赛、珠海网球公开赛、澳网亚太区外卡赛等顶级网球赛事，以及环中国国际公路自行车赛等多元化体育赛事，国际影响力不断提升。珠海 WTA 超级精英赛创造媒体经济总价值，从 2016 年起，过去的四届累计超过 30 亿美元，2020 年该赛事出于疫情原因考虑被取消。未来，发行人的体育业务将依托网球赛事核心业务，拓展体育衍生业务，实现体育产业价值链延伸，力争打造南中国最大的体育运营平台。

文艺演出主要来自珠海华发中演大剧院的经营收入，珠海华发中演大剧院于 2014 年 10 月 30 日正式运营，致力于引进推出系列高端剧目及精品艺术演出，目前已举办多场具有国际水准的艺术演出。珠海华发中演大剧院自 2014 年 10 月 30 日开幕以来 6 年间倾情奉献了近 500 场美轮美奂的精彩演出，吸引了逾 40 万名观众观赏品鉴，创造经济价值累计超过 10 亿元人民币，资讯传播触及超 8 亿人次。珠海华发中演大剧院是珠海首个符合国际标准建造的综合性舞台艺术表演场所，也是全球 56 家首批加入“丝绸之路国际剧院联盟”文化场馆之一，未来将紧抓“一带一路”文化战略机遇，依托粤港

澳大湾区国家战略和珠海海上丝绸之路的重要地位，拓展与国内外艺术机构的交流与合作。

表 2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月发行人文教旅游板块收入构成情况表

单位：万元，%

业务类型	2018 年		2019 年		2020 年		2021 年 1-3 月	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
文教旅游	**10,480.20**	**100.00**	**10,099.14**	**100.00**	**10,458.16**	**100.00**	**1,507.64**	**100.00**
其中：教育服务	1,984.18	18.93	718.40	7.11	864.78	8.27	-	-
体育运营	3,236.32	30.88	4,017.36	39.78	3,887.57	37.17	370.09	24.55
文艺演出	3,114.68	29.72	2,520.19	24.95	3,533.09	33.78	900.38	59.72
文化服务	576.79	5.50	64.06	0.63	421.67	4.03	47.82	3.17
其他	1,568.24	14.97	2,779.13	27.53	1,751.06	16.75	189.35	12.56

注：1、其他主要是项目管理服务收入；2、2020年10月以后发行人不再运营教育服务业务。

表 2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月发行人文教旅游板块成本构成情况表

单位：万元，%

业务类型	2018 年		2019 年		2020 年		2021 年 1-3 月	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
文教旅游	**17,087.65**	**100.00**	**14,376.95**	**100.00**	**12,122.97**	**100.00**	**2,213.95**	**100.00**
其中：教育服务	2,203.18	12.89	1,538.07	10.70	45.69	0.38	-	-
体育运营	8,406.48	49.20	4,274.95	29.73	5,542.06	45.72	879.96	39.75
文艺演出	2,800.22	16.39	4,252.12	29.58	1,818.59	15.00	487.39	22.01
文化服务	203.59	1.19	5.17	0.04	-	-	53.86	2.43
其他	3,474.18	20.33	4,306.64	29.95	4,716.63	38.90	792.74	35.81

表 2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月发行人文教旅游板块毛利构成情况表

单位：万元，%

业务类型	2018 年		2019 年		2020 年		2021 年 1-3 月	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
文教旅游	**-6,607.44**	**100.00**	**-4,277.81**	**100.00**	**-1,664.81**	**100.00**	**-706.31**	**100.00**
其中：教育服务	-219.00	3.31	-819.67	19.16	819.09	-49.20	-	-
体育运营	-5,170.16	78.25	-257.59	6.02	-1,654.49	99.38	-509.87	72.19
文艺演出	314.46	-4.76	-1,731.93	40.49	1,714.50	-102.98	412.99	-58.47
文化服务	373.19	-5.65	58.89	-1.38	421.67	-25.33	-6.04	0.86
其他	-1,905.94	28.85	-1,527.51	35.71	-2,965.57	178.13	-603.39	85.43

（三）发行人主要在建项目、拟建项目及土地储备情况

1、主要在建项目

截至 2021 年 3 月末，发行人主要在建项目情况如下表所示：

表 截至 2021 年 3 月末重大在建工程情况表-1（非房地产板块）

单位：亿元

序号	项目名称	所在地	项目类型及比例（%）	开发模式	项目建设期	预计总投资金额	累计投资金额	投资进度	投资计划			项目建设资金来源
									2021 年	2022 年	2023 年	
1	十字门中央商务区	珠海市	土地一级开发和基础设施建设	合作	2010-2023	81.60	74.42	91%	2.53	2.5	2.5	自筹+贷款
2	金湾航空新城	珠海市	土地一级开发和基础设施建设	合作	2013-2022	35.00	30.77	88%	0.82	1.73	1.73	自筹+贷款
3	保税区二期	珠海市	土地一级开发和基础设施建设	合作	2014-2023	25.09	7.75	31%	0.70	4.50	4.50	自筹+贷款
4	珠海高新区北围	珠海市	土地一级开发和基础设施建设	合作	2013-2023	59.33	26.44	45%	0.64	6.00	6.00	自筹+贷款
5	富山产业新城	珠海市	土地一级开发和基础设施建设	合作	2016-2027	60.00	48.63	81%	2.40	3.11	3.11	自筹+贷款
6	斗门“一河两岸”	珠海市	土地一级开发和基础设施建设	合作	2019-2021	20.00	10.52	53%	0.88	2.20	2.20	自筹+贷款
7	会展商务组团（二期）	珠海市	会展、商业、办公、酒店	自主	2017-2022	42.00	21.64	52%	5.74	7.69	7.69	自筹+贷款
8	高新北围智谷圆芯	珠海市	M0、办公、商业	自主	2018-2022	17.63	9.67	55%	3.67	5.57	-	自筹+贷款
9	圣博立科创园	珠海市	M0	自主	2018-2021	6.20	3.48	56%	3.12	-	-	自筹+贷款

序号	项目名称	所在地	项目类型及比例（%）	开发模式	项目建设期	预计总投资金额	累计投资金额	投资进度	投资计划			项目建设资金来源
									2021 年	2022 年	2023 年	
10	富山工业园智造小镇生活中心	珠海市	住宅、商业	自主	2019-2022	23.68	10.41	44%	6.53	3.53	3.53	自筹+贷款
11	富山科创中心	珠海市	办公、酒店、商业	自主	2018-2021	11.10	2.84	26%	1.42	7.02	-	自筹+贷款
12	富山产业服务中心	珠海市	办公、商业	自主	2017-2021	5.33	4.31	81%	1.13	-	-	自筹+贷款
13	北山区域城市更新	珠海市	办公、商业、酒店、住宅	自主	2020-2027	151	13.51	9%	10.26	21.21	21.21	自筹+贷款
14	工人文化宫与方志馆项目	珠海市	住宅、商业	自主	2020-2022	55	31.21	57%	4.38	20.13	-	自筹+贷款
15	锦塘湾酒店	珠海市	酒店	自主	2020-2023	9.6	2.19	23%	0.56	3.43	3.43	自筹+贷款
16	东澳岛酒店	珠海市	酒店	自主	2020-2023	9.02	2.30	26%	1.19	2.77	2.77	自筹+贷款
合计						**611.58**	**300.09**		**45.97**	**91.39**	**58.67**	

表 截至 2021 年 3 月末重大在建工程情况表-2（房地产板块）

单位：平方米、万元

序号	项目名称	所在地	项目类型及比例	开发模式	项目建设期	预计总投资金额	累计投资金额	投资进度	投资计划			项目建设资金来源
									2021 年	2022 年	2023 年	
1	珠海华发又一城C区其他	珠海市	住宅 98%、商业 2%	自主	2017-2023	34.72	25.97	74.80%	3.00	3.00	2.75	自筹+贷款
2	珠海华发又一城D区其他	珠海市	住宅 100%	自主	2017-2023	25.39	9.69	38.16%	5.30	5.30	5.10	自筹+贷款
3	珠海绿洋湾花园	珠海市	住宅 98.56%、商业 1.44%	自主	2014-2021	58.23	51.81	88.97%	6.42	-	-	自筹+贷款
4	珠海华发国际海岸花园（A8 地块）	珠海市	住宅 35.6%、商业 19.7%、酒店及办公 44.7%	自主	2018-2021	32.59	22.14	67.93%	10.45	-	-	自筹+贷款
5	珠海金湾华发国际商务中心商务区	珠海市	住宅 21.42%、办公 27.71%、酒店 33.09%、商业 17.78%	自主	2018-2022	23.53	9.40	39.95%	7.13	7	-	自筹+贷款
6	珠海金湾华发商都中心	珠海市	商业 100%	自主	2017-2021	18	14.15	78.61%	3.85	-	-	自筹+贷款
7	珠海海润项目二期 13 地块	珠海市	住宅 60%、商业 10%、办公 30%	自主	2019-2022	37.01	29.155	78.78%	4.00	4.00	-	自筹+贷款
8	珠海中以加速器项目（中以产业中心）	珠海市	办公 80%、商业 20%	合作	2019-2021	15.04	8.71	57.91%	6.33	-	-	
9	珠海中以加速器项目（中以创意中心）	珠海市	办公 80%、商业和宿舍 20%	合作	2019-2021	5.62	3.27	58.19%	2.35	-	-	自筹+贷款
10	北围 25T地块	珠海市	住宅 100%	自主	2020-2022	13.41	11.04	82.33%	1.37	1	-	自筹+贷款
11	富山工业园起步区珠峰大道北地块	珠海市	住宅 97%、商业 3%	自主	2020-2022	24.74	12.23	49.43%	7.00	5.51	-	自筹+贷款
12	万科华发都荟四季	珠海市	住宅 75%、商业 25%	合作	2021-2024	52.13	24.36	46.73%	10.00	10.00	7.77	自筹+贷款
13	华茂半岛花园	珠海市	住宅 70%、商业 30%	合作	2020-2023	42.28	21.51	50.88%	7.40	7.4	5.97	自筹+贷款
14	中山华发广场	中山市	住宅 50.16%、商	自主	2014-2021	18.62	15.51	83.30%	3.11	-	-	自筹+贷款

			业 49.84%									
15	中山华发生态庄园六期	中山市	住宅 100%	自主	2019-2021	11.44	7.59	66.35%	3.85	-	-	自筹+贷款
16	中山华发首府（石歧 079 地块）	中山市	住宅 100%	自主	2020-2022	11.1	7.63	68.74%	1.735	2.08	-	自筹+贷款
17	武汉华发外滩首府S2 地块	武汉市	住宅 99%、商业 1%	自主	2018-2021	19.77	18.91	95.65%	0.86	-	-	自筹+贷款
18	武汉华发金茂逸墅二期和三期	武汉市	二期：住宅 71%、商业 29%；三期：住宅 100%	合作	2018-2022	23.50	9.46	40.26%	7.02	7.02	-	自筹+贷款
19	武汉 134#地块（华发中城中央公园（北区））	武汉市	住宅 100%	合作	2018-2020	17.74	12.73	71.76%	5.01	-	-	自筹+贷款
20	武汉 153#地块（华发中城峰景湾）	武汉市	住宅 95%、商业 5%	合作	2018-2021	16.67	10.09	60.53%	6.58	-	-	自筹+贷款
21	武汉 162#地块（武汉华发四季）	武汉市	住宅 99.7%、商业 0.3%	自主	2019-2021	27.67	22.57	81.57%	5.1	-	-	自筹+贷款
22	武汉 161 地块（武汉华发时光）	武汉市	住宅 99.3%，商业 0.7%	合作	2019-2021	18.83	15.38	81.68%	3.45	-	-	自筹+贷款
23	武汉 104#地块（华发中央公园）未来城	武汉市	住宅 98.8%，商业 1.2%	自主	2019-2021	17.48	8.71	49.83%	8.77	-	-	自筹+贷款
24	武汉CBD水利项目（住宅和商业）	武汉市	住宅 63%，商办 37%	自主	2019-2023	93.05	61.71	66.32%	11.05	11.05	9.24	自筹+贷款
25	武汉 007#地块（华发沁园）	武汉市	住宅 100%	自主	2019-2022	4.24	2.99	70.52%	0.79	0.46	-	自筹+贷款
26	武汉外滩荟（B地块和D地块）	武汉市	住宅 100%	自主	2019-2023	18.53	5.85	31.57%	4.50	4.50	3.68	自筹+贷款
27	武汉 157#地块（武汉华发中城中央公园南区一期和二期）	武汉市	一期：住宅 100%，二期：住宅 94%、商业 6%	自主	2019-2021	23.82	17.63	74.01%	6.19	-	-	自筹+贷款
28	武汉黄家湖项目	武汉市	住宅 97%、商业 3%	合作	2020-2022	40.96	27.9	68.12%	6.50	6.50		自筹+贷款
29	威海九龙湾商业街二期	威海市	商业 100%	自主	2017-2021	16.12	11.44	70.97%	4.68	-	-	自筹+贷款
30	威海九龙湾住宅四期	威海市	住宅 100%	自主	2019-2021	16.79	8.85	52.71%	7.94	-	-	自筹+贷款
31	威海九龙湾CBD	威海市	商业 100%	自主	2020-2025	42.40	5.21	12.29%	18	18.00	1.19	自筹+贷款

32	荣成樱花湖二期	威海市	住宅 100%	合作	2019-2021	10.02	5.62	56.09%	4.40	-	-	自筹+贷款
33	荣成樱花湖一期	威海市	住宅 74%、商业公寓 19%、商业 7%	合作	2018-2021	17.16	11.59	67.54%	5.57	-	-	自筹+贷款
34	常熟人工智能产业园项目 1 号地	常熟市	住宅 100%	合作	2020-2022	17.65	20.87	91.37%	1.00	0.97	-	自筹+贷款
	常熟人工智能产业园项目 8 号地	常熟市	住宅 100%	自主	2020-2022	5.19						自筹+贷款
35	苏州科技城天佑路项目（A、B、C地块）	苏州市	A地块（住宅 100%）、B地块（住宅 100%）、C地块（商业 100%）	合作	2020-2023	69.95	40.15	57.40%	9.93	9.93	9.93	自筹+贷款
	太仓泰禾·华发广场	太仓市	商业 100%	合作	2018-2021	14.83	8.43	56.84%	6.4	-	-	自筹+贷款
36	沈阳全运首府 8＃地块（德仁里）	沈阳市	住宅 95%、商业 5%	自主	2019-2021	14.40	13.88	96.41%	0.52	-	-	自筹+贷款
37	沈阳全运首府 9#地块（行知坊）	沈阳市	住宅 95%、商业 5%	自主	2019-2022	18.21	9.06	49.75%	4.58	4.58	-	自筹+贷款
38	沈阳全运首府 10#地块（厚和轩）	沈阳市	住宅 95%、商业 5%	自主	2019-2022	15.07	7.84	52.02%	3.62	3.62	-	自筹+贷款
39	沈阳全运首府 1#地块（华发四季）	沈阳市	住宅 100%	自主	2020-2023	9.63	3.27	33.96%	2.12	2.12	2.12	自筹+贷款
40	长白岛经济区中东港项目（和平首府）	沈阳市	住宅 65%、商业 35%	合作	2019-2022	81.07	36.14	44.58%	22.47	22.47	-	自筹+贷款
41	上海金山项目	上海市	住宅 100%	合作	2019-2022	28.26	17.55	62.10%	5.36	5.36	-	自筹+贷款
42	闵行区颛桥项目	上海市	住宅 100%	自主	2021-2023	100.00	68.73	68.73%	10.42	10.42	10.42	自筹+贷款
43	上海松江中山街道	上海市	住宅 100%	合作	2020-2022	16.06	12.29	76.53%	1.89	1.89	-	自筹+贷款
44	上海松江泗泾 17-01	上海市	住宅 100%	合作	2020-2022	42.17	32.78	77.73%	4.70	4.70	-	自筹+贷款
45	南宁华发新城四期	南宁市	住宅 90%、商业 10%	自主	2017-2021	24.11	21.44	88.93%	2.67	-	-	自筹+贷款
46	南京麒麟地块G35	南京市	住宅 98%、商业 2%	合作	2018-2021	25.45	23.51	92.38%	1.94	-	-	自筹+贷款

47	南京燕子矶G29 地块	南京市	A地块（商业公寓88%、商业 12%）B地块（住宅95%、商业 5%）、C地块（住宅100%）	合作	2018-2021	134.6	94.82	70.45%	39.78	-	-	自筹+贷款
48	南京秦淮G05	南京市	住宅 100%	合作	2020-2023	104.13	74.46	71.51%	9.89	9.89	9.89	自筹+贷款
49	广州宝岗公馆	广州市	住宅 87%、肉菜市场 10.3%、商业 2.7%	自主	2019-2021	8.74	6.31	72.20%	2.43	-	-	自筹+贷款
50	增城项目 27#地块	广州市	住宅 95.2%、商业 4.8%	自主	2019-2021	21.1	13.32	63.13%	7.78	-	-	自筹+贷款
51	无锡华发首府B地块	无锡市	住宅 100%	自主	2018-2021	38.67	32.72	84.61%	5.95	-	-	自筹+贷款
52	温州鹿城万象府	温州市	住宅 100%	合作	2018-2021	31.36	26.08	83.16%	5.28	-	-	自筹+贷款
53	天津艺英里	天津市	住宅 100%	合作	2018-2021	14.78	11.18	75.64%	3.60	-	-	自筹+贷款
54	天津华发未来荟（2018-5 号地块）	天津市	住宅 100%	自主	2019-2021	9	5.31	59.00%	3.69	-	-	自筹+贷款
55	天津景泰华府（2019-2 号地块）	天津市	住宅 100%	合作	2019-2021	9.87	4.65	47.11%	5.22	-	-	自筹+贷款
56	大连观贤别墅	大连市	住宅 75%、商业 25%	合作	2018-2021	49.52	45.4725	91.83%	4.05	-	-	自有资金
57	大连华发花间月	大连市	住宅 94%、商业 6%	自主	2018-2021	9.65	8.039735894	83.31%	1.61	-	-	自筹+贷款
58	大连绿洋湾项目	大连市	住宅 100%	合作	2020-2022	29.29	9.92	33.87%	9.69	9.69	0	自筹+贷款
59	大连华发山庄（湾山项目）	大连市	住宅 95.6%商业 4.4%	合作	2020-2022	13.38	7.89	58.97%	2.75	2.75	0	自筹+贷款
60	包头华发新城三期	包头市	商业公寓 78%、商业 22%	自主	2018-2021	9.07	6.82	75.19%	2.25	-	-	自筹+贷款
61	北京华发中央公园	北京市	住宅 63%、商业 31%、储藏间 6%	自主	2019-2021	48.01	35.37	73.67%	12.64	-	-	自筹+贷款
62	江门华发四季 10 号地	江门市	住宅 93.5%、商业 6.5%	自主	2019-2021	15.82	12.84	81.16%	2.98	-	-	自筹+贷款

63	江门蓬江区项目 13 号地	江门市	住宅 98.3%、商业 1.7%	自主	2020-2022	11.44	7.53	65.82%	1.96	1.96	-	自筹+贷款
64	江门华发四季 11 号地	江门市	住宅 99.4%、商业 0.6%	合作	2020-2023	20.46	11.55	56.45%	2.97	2.97	2.97	自筹+贷款
65	青岛华发四季（A、B地块）	青岛市	A地块（住宅 77.6%、商业 3.2%，办公 19.2%）、B地块（商业 100%）	自主	2018-2021	22.49	13.5	60.03%	8.99	-	-	自筹+贷款
66	清远四季尚璟	清远市	住宅 88.6%、商业 7%、4.4%幼儿园	合作	2018-2021	10.88	8.76	66.82%	2.12	-	-	自筹+贷款
67	杭州九龙仓华发天荟	杭州市	住宅 98.5%、商业 1.5%	合作	2019-2022	49.66	40.21	80.97%	4.73	4.73	-	自筹+贷款
68	杭州萧山项目	杭州市	住宅 99%，商业 1%	合作	2020-2022	36.94	32.51	88.01%	2.22	2.22	-	自筹+贷款
69	湛江海东新区交投项目 18#地块	湛江市	住宅 100%	自主	2019-2022	21.79	12.59	57.78%	4.60	4.60	-	自筹+贷款
70	成都林家坡项目	成都市	住宅 100%	合作	2020-2022	22.10	13	58.82%	4.55	4.55	-	自筹+贷款
71	惠州市惠城区鹿江沥片区 LJL-39-06 地块	惠州市	住宅 97%、商业 3%	合作	2020-2024	48.18	24.20	50.23%	5.995	5.995	5.995	自筹+贷款
72	汕尾陆河项目（地块一和地块二）	汕尾市	地块一住宅 100%、地块二商业 100%	合作	2020-2021	9.14	3.11	34.03%	6.03	-	-	自筹+贷款
73	重庆四季半岛	重庆市	住宅 88%，商业 12%	自主	2020-2023	22	13.51	61.41%	2.83	2.83	2.83	自筹+贷款
74	鄂州梧桐湖地块（7#地北区和 8#地）	鄂州市	住宅 100%	7#地自主；8#地合作	2020-2022	152.44	15.54	10.19%	68.45	68.45	-	自筹+贷款
75	郑州峰景湾	郑州市	住宅 99.15%、商业 0.85%	自主	2020-2023	30.33	18.5	61.00%	3.94	3.94	3.94	自筹+贷款
76	杭州临安项目	杭州市	住宅 95%、商业 5%	自主	2020-2023	26.97	17.73	65.74%	3.08	3.08	3.08	自筹+贷款
77	绍兴镜湖新区项目 1-2 地块	绍兴市	住宅 100%	自主	2020-2023	223.8017	87.35	39.00%	45.48	45.48	45.48	自筹+贷款

78	绍兴镜湖新区项目 1-3 地块	绍兴市	住宅 100%	自主	2020-2023							自筹+贷款
79	绍兴镜湖新区项目 1-4 地块	绍兴市	住宅 100%	合作	2020-2022							自筹+贷款
80	绍兴镜湖新区项目 2-3 地块	绍兴市	住宅 60%、商业 40%	自主	2020-2023							自筹+贷款
81	绍兴镜湖新区项目 2-6 地块	绍兴市	住宅 100%	合作	2020-2023							自筹+贷款
82	绍兴镜湖新区项目 1-1 地块	绍兴市	住宅 100%	自主	2021-2023							自筹+贷款
83	绍兴镜湖新区项目 2-1 地块	绍兴市	住宅 100%	自主	2020-2022							自筹+贷款
84	烟台观山水	烟台市	住宅 96%、商业 4%	自主	2020-2023	7.95	2.96	37.23%	1.66	1.66	1.66	自筹+贷款

注：

1、项目建设期为预计日期，实际竣工时间可能随项目实际建设情况而变化；预计总投资金额是预估金额，视项目开发进程而变化；未来三年计划投资金额为预计投资金额，可能会根据项目建设进度适时调整修正；

2、在建工程基本情况、现状详见“各业务板块情况”中“一级土地开发”部分、“商业地产项目”部分、“其他业务”部分。

2、拟建工程

表 截至 2021 年 3 月末未来主要拟建工程情况表-1（非房地产板块）

单位：亿元

序号	项目名称	建设内容	预计建设期	总投资	已投资	未来投资计划			已取得的相关批文名称及编号
						2021	2022	2023	
1	城市之心核心区项目	城市更新项目，总建面约 59.9 万㎡，包括商业、酒店、住宅、办公及部分公共服务设施	2020-2027	192.49	32.85	42.7	19.56	19.56	珠国资[2020]22 号《关于珠海华发城市之心建设控股有限公司投资建设珠海城市之心核心区项目的意见》

表 截至 2021 年 3 月末未来主要拟建工程情况表-2（房地产板块）

单位：平方米、万元

序号	项目主体	项目名称	项目类别	项目建设期	预计总投资金额	已投资金额	已到位自有资金	未来三年投资计划			项目建设资金来源
								2020	2021	2022	

1	珠海华翰投资有限公司	珠海保税区研发中心	商业商务用地	2021-2023	28.82	5.11	3.97	8.00	7.90	7.81	自筹+贷款
2	珠海华慧商业管理有限公司	珠海十字门游艇码头	其他商服用地	2021-2023	2.40	1.29	0.97	0.58	0.53	-	自筹+贷款
3	珠海华郡房产开发有限公司	斗门华发又一城*E区	商住混用	2021-2023	3.03	0.96	0.42	1.07	1.00	-	自筹+贷款
4	珠海华郡房产开发有限公司	斗门华发水郡花园三期B区、C区别墅	商住混用	2021-2023	15.68	4.24	3.73	4.00	4.00	3.44	自筹+贷款
5	广州越宏房地产开发有限公司	广州番禺区汉溪大道北侧长隆地块	二类居住及服务设施、文化设施用地	2021-2023	142.97	82.90	77.59	20.02	20.02	20.02	自筹+贷款
6	江门市融建房地产开发有限公司	江海南雄村地块	商住用地	2021-2023	5.10	2.38	2.38	1.00	1.00	1.00	自筹+贷款
8	昆明华创云房地产开发有限公司	昆明市西山区草海片区 317 亩地块	住宅、商住混合	2021-2023	176.41	34.19	25.41	51.22	46.66	44.34	自筹+贷款
9	成都华枫锦业建设发展有限公司	锦江区三圣街道 54 亩地块	二类居住用地	2021-2023	18.38	4.36	4.36	5.90	5.17	2.94	自筹+贷款
10	广州华川实业发展有限公司	武汉市硚口区解放大道以南 251 亩项目	住宅	2021-2023	167.12	37.35	37.35	84.86	24.56	20.35	自筹+贷款
11	武汉华发睿光房地产开发有限公司	武汉市硚口区地大汉口校区 160 亩项目	住宅、商服、教育、公共设施、公园和绿地	2021-2023	162.24	47.15	47.15	70.70	20.94	23.46	自筹+贷款
14	无锡华郡房地产开发有限公司	无锡经开区博览中心东侧地块（XDG-2020-54 号）	住宅	2021-2023	94.55	26.46	26.46	35.94	21.69	10.45	自筹+贷款
15	杭州铧璟置业有限公司	绍兴镜湖新区湖东 1 号地 1-5	住宅	2021-2023	144.58	68.52	68.52	27.00	27.00	22.06	自筹+贷款
16	杭州铧璟置业有限公司	绍兴镜湖新区项目 2-5	住宅	2021-2023							自筹+贷款
17	杭州铧璟置业有限公司	绍兴镜湖新区 3 号地	商业商务用地	2021-2023							自筹+贷款
18	太仓华城置业有限公司	太仓海运提项目	商业	2021-2023	5.70	0.51	0.48	2.24	1.73	1.21	自筹+贷款

19	常熟铧顺科技产业园投资发展有限公司	常熟项目 4 号地	住宅、商服	2021-待定	44.62	16.93	16.93	9.50	9.50	8.69	自筹+贷款
20	常熟铧顺科技产业园投资发展有限公司	常熟项目 6 号地	商服	2021-待定							自筹+贷款
21	青岛华灿置业有限公司	胶州市胶高路项目	住宅	2021-2023	9.03	2.26	2.00	3.77	3.00	0.00	自筹+贷款

注：项目建设期为预计日期，实际竣工时间可能随项目实际建设情况而变化；预计总投资金额是预估金额，视项目开发进程而变化；未来三年计划投资金额为预计投资金额，可能会根据项目建设进度适时调整修正。

3、土地储备

表 土地储备情况表-1（非房地产板块）

序号	地块编号	地点及地块名称	地价（万元）	已支付地价（万元）	总占地面积（㎡）	计容面积（㎡）	国有土地使用证	土地性质
1	57#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 1）	1,127,201	813,176	19,711	48,095	粤房地权证珠字第 0100264321 号	居住
2	42#	珠海市横琴新区十字门中央商务（地块 2）			24,002	59,260	粤房地权证珠字第 0100271024 号	居住
3	40#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 3）			46,156	113,539	粤房地权证珠字第 0100264316 号	居住
4	21#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 4）			23,186	58,270	粤房地权证珠字第 0100264318 号	居住
5	20#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 5）			31,608	78,953	粤房地权证珠字第 0100265137 号	居住
6	19#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 6）			24,553	63,347	粤房地权证珠字第 0100264322 号	居住
7	38-b#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 7）			9,077	45,385	粤房地权证珠字第 0100259795 号	办公、酒店、商业
8	16#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 9）			15,213	97,884	粤房地权证珠字第 0100264319 号	办公、酒店、商业、公寓
9	17#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 10）			26,446	139,300	粤房地权证珠字第 0100270760 号	办公、酒店、商业、公寓
10	47#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 11）			26,017	156,240	粤房地权证珠字第 0100271026 号	办公、酒店、商业、公寓
11	26#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 12）			23,169	139,014	粤房地权证珠字第 0100264320 号	办公、商业、酒店、商业公寓
12	38-a#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 13）			23,266	151,229	粤房地权证珠字第 0100259797 号	商业服务业设施用地
13	29#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 14）			16,830	103,308	粤房地权证珠字第 0100270590 号	办公、酒店、商业
14	30#	珠海市横琴新区十字门中央商务区			14,576	32,067	粤房地权证珠字第	居住

序号	地块编号	地点及地块名称	地价（万元）	已支付地价（万元）	总占地面积（㎡）	计容面积（㎡）	国有土地使用证	土地性质
		（地块 15）					0100271025 号	
15	32#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 16）			22,908	57,293	粤房地权证珠字第 0100264317 号	居住
16	39#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 17）			40,757	89,666	粤房地权证珠字第 0100270403 号	居住
17	36#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 18）			15,217	33,757	粤房地权证珠字第 0100264323 号	居住
18	35#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 19）			13,947	72,135	粤房地权证珠字第 0100264315 号	商业服务业设施用地
19	N-7#	湾仔南湾大道南、马骝洲山西侧(S1)			42,707	149,476	粤房地权证珠字第 0100083109 号	住宅、商务公寓
20		湾仔南湾大道南、马骝洲山西侧(S2)			85,132	297,964	粤房地权证珠字第 0100083110 号	住宅、商务公寓
21	WTA	横琴新区横琴大道北侧、香江路南侧、琴石道西侧（地块 1）	17,919	17,919	55,626	93,500	粤（2017）珠海市不动产权第 0021167 号	体育设施、酒店用地
22	WTA 商业配套地	横琴新区横琴大道北侧、香江路南侧、琴石道西侧、知音南道东侧（地块 1）	8,963	8,963	14,138	14,138	粤（2017）珠海市不动产权第 0021172 号	批发零售用地
23	会展组团 N-5	珠海市南湾大道南侧、希望之星学校南侧	76,648	76,648	269,677	556,387	粤房地权证珠字第 0100075340 号	办公、酒店、商业、会展
24	不动产权 S1	珠海市会展二路北侧、景秀二路东侧	178,326	178,326	18,353	64,234	粤（2017）珠海市不动产权第 0015159 号	居住
25	不动产权 S2	珠海市会展二路北侧、景秀三路东侧			20,816	72,855	粤（2017）珠海市不动产权第 0022297 号	居住
26	不动产权 S3	珠海市会展二路北侧、景秀四路东侧			20,524	102,620	粤（2017）珠海市不动产权第 0028112 号	批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、城镇住宅用地

序号	地块编号	地点及地块名称	地价（万元）	已支付地价（万元）	总占地面积（㎡）	计容面积（㎡）	国有土地使用证	土地性质
27	不动产权S4	珠海市会展四路东侧、景秀一路南侧			31,394	78,485	粤（2017）珠海市不动产权第0015158号	居住
28	不动产权S5	珠海市会展二路南侧、景秀二路东侧	307,403	307,403	34,184	119,643	粤（2017）珠海市不动产权第0022296号	居住
29	不动产权S6-1	珠海市会展三路北侧、景秀三路东侧			17,714	61,999	粤（2017）珠海市不动产权第0024361号	居住
30	不动产权S6-2	珠海市会展三路南侧、景秀三路东侧			19,606	68,621	粤（2017）珠海市不动产权第0024681号	居住
31	不动产权S7-1	珠海市会展四路北侧、景秀四路东侧			26,172	143,947	粤（2017）珠海市不动产权第0025160号	批发零售用地、商务金融用地、城镇住宅用地
32	不动产权S7-2	珠海市会展四路北侧、景秀四路东侧			23,580	129,691	粤（2017）珠海市不动产权第0025159号	批发零售用地、商务金融用地、城镇住宅用地
33	智谷园芯项目	科技创新海岸北围片区兴中路北、新湾七路西侧	20,925	20,925	48,777	146,332	粤（2018）珠海市不动产权第0021423号	新型产业、商业商务设施混合用地
34	珠富国土储2017-01	珠峰大道北侧、高栏港高速东侧	5,683	5,683	23,928	59,820	粤（2018）珠海市不动产权第0000101号	商业商务混合用地
35	珠富国土储2017-02号	珠海市富山工业园起步区富锦路以南、富城大道东侧	15,030	15,030	37,905	94,762	粤（2019）珠海市不动产权第0027093号	商业商务旅馆业及一级邻里中心混合用地
36	珠富国土储2018-01号	富山工业园雷蛛北片区，海工西路东侧、产城南路北侧、产城中路南侧、海龙路西侧	59,000	59,000	171,751	344,648	粤（2019）珠海市不动产权第0028284号	城镇住宅用地、其他商服用地、科教用地、街巷用地
37	富源01地	珠海市富山工业园规划长阳东路西侧、	8,830	8,830	62438.78	115,699.06	粤（2020）珠海市不	住宅、商业

序号	地块编号	地点及地块名称	地价（万元）	已支付地价（万元）	总占地面积（㎡）	计容面积（㎡）	国有土地使用证	土地性质
	块-华发未来叠翠园	规划富华路南侧（地块三）					动产权第 0030261 号	
38	富源 02 地块-华发未来城悦花园	珠海市富山工业园规划长阳东路西侧、规划富华路南侧（地块二）	3,948	3,948	27,918.24	55,836.48	粤（2020）珠海市不动产权第 0030254 号	住宅、商业
39	富源 03 地块-华发未来四季园	珠海市富山工业园规划长阳西路东侧、规划富锦路南侧	3,189	3,189	22,551.62	45,103.24	粤（2020）珠海市不动产权第 0032389 号	住宅、商业
40	珠国土储 2012-16	珠海市富山工业园富山片区高栏港高速东侧	1,030	1,030	2,999.97	1199.99	珠字第 0300074448 号	加油站用地
41	珠国土储 2012-15	珠海市富山工业园富山片区高栏港高速西侧	1,049	1,049	3,000.01	1200	珠字第 0300074447 号	加油站用地
42	A 地块	情侣北路南段填海区、情侣北路南侧	6,398	6,398	71,093	127,967	粤房地权证珠字第 0100103100 号	总部与研发基地
43	C1 地块	情侣北路南段填海区、情侣北路南侧	3,775	3,775	44,409	75,495	粤（2016）珠海市不动产权第 0083517 号	总部与研发基地
44	珠自然资储 2020-3	香洲区迎宾北路东侧、梅华东路南侧（工人文化宫项目）	277,000	277,000	18,700	130,000	粤（2020）珠海市不动产权第 0042299 号	居住、商业
45	TJ1702	珠海市科技创新海岸南围科技九路南、创新九路西侧；圣博立项目	4,547	4,547	22,657	67,970	粤（2017）珠海市不动产权第 0080909 号	新型产业用地
46	珠自然资储 2019-40	珠海市东澳岛（1 号地块）	4,284	4,284	14,365	7,182	粤（2020）珠海市不动产权第 0016694 号	旅馆业
47	珠自然资储	珠海市东澳岛（3 号地块）	14,347	14,347	49,244	24,622	粤（2020）珠海市不动产权第 0016683 号	旅馆业

序号	地块编号	地点及地块名称	地价（万元）	已支付地价（万元）	总占地面积（㎡）	计容面积（㎡）	国有土地使用证	土地性质
	2019-37							
48	阳江高新2018-010	阳江高新区港口工业园金港大道北边 LGZ-01-33、LGZ-01-34 地块范围内	750	750	6,378	14,688	办理中	居住用地
49	阳江高新2018-011		1,450	1,450	14,089	14,658	办理中	商业用地
50	阳江高新2018-012		9,300	9,300	66,454	184,471	办理中	居住用地
51	阳江W2018-59地块	阳江市阳东区福兴路以东、南华路以南（创意湖）	32,056	32,056	66093	128,556	办理中	居住商业商业及城市道路用地
52	米县挂201707	西藏省米林县 306 省道以北、雅鲁藏布江以南（邦仲村）	5,016	5,016	253,354	253,354	藏（2019）米林县不动产权第 0002036 号	商服用地
53	珠自然资储-2020-12	万山区大万山岛，锦塘湾地块	19,251	19,251	65,730.78	52,584.66	粤（2020）珠海市不动产权第 0065244 号	旅馆用地
54	望海楼地块	海滨北路西侧、石景山公园东北侧	14,519	14,519	12,723	43,948	办理中	旅馆用地
55	广科电子地块	珠海市拱北石花西路、将军山北坡	1,266	1,266	1,286	1,286	粤房地权证珠字第 0100245586 号	办公
56	广科电子地块	珠海市吉大大石花园西路牛角坑（划拨）	1,433	1,433	8,608	8,608	《房地产权证》粤房地产证字 C1190377 号	工业用地
合计			**2,230,536**	**1,916,511**	**2,212,715**	**5,492,292**		

表　土地储备情况表-2（房地产板块）

序号	区域	储备土地名称	取得方式	土地类型	取得时间	储备土地面积（万㎡）	规划计容建筑面积（万㎡）	土地出让金总额（万元）	已缴纳土地出让金金额（万元）	溢价率	后续缴纳土地出让金安排	拿地时楼面价（元/平方米）	发行人权益比例
1	珠海	珠海保税区研发中心	招拍挂	商业、商务	2018.12	1.36	12.11	38,495.00	38,495.00	0.00%	已缴清	3,179	100.00%
2	珠海	珠海十字门游艇码头	招拍挂	其他商服用地	2018.09	2.5	0.77	7,313.00	7,313.00	0.00%	已缴清	2,920	100.00%
3	珠海	斗门华发又一城*E区	股权收购	商住混用	1999.04	1.56	3.13	4,237.90	4,237.90	0.00%	已缴清	1,354	100.00%
4	珠海	斗门华发水郡花园三期B区、C区别墅	股权收购	商住混用	1999.04	10.25	4.28	107,280.77	107,280.77	0.00%	已缴清	25,066	100.00%
5	中山	中山华发生态庄园七、八、九期	股权收购	住宅	2004.04	11.96	3.04	43,955.00	43,955.00	0.00%	已缴清	1,553	100.00%
6	中山	中山华发观山水花园A3 区	股权收购	商住	2007.1	15.35	30.44	109,375.87	109,375.87	0.00%	已缴清	1,640	100.00%

7	广州	广州番禺区汉溪大道北侧长隆地块	招拍挂	二类居住及服务设施、文化设施用地	2020.06	6.04	25.69	749,190.00	749,190.00	16.48%	未付清	29,164	51.00%
8	武汉	武汉外滩荟AC地块	公开竞买	住宅、商服	2015.06	3.30	7.28	158,000.00	158,000.00	0.90%	已缴清	13,002	100.00%
9	武汉	CBD妙墩项目	招拍挂	商服	2018.12	1.51	8.91	80,500.00	80,500.00	0.00%	已缴清	9,035	80.00%
10	鄂州	鄂州梧桐湖地块6#地	股转	商业	2018.12	7.96	15.91	22,274.00	22,274.00	0.00%	已缴清	1,400	30.00%
11	鄂州	鄂州梧桐湖地块（5#、9#、10#、12#地)	股转	住宅、商业	2018.09	41.39	105.47	147,658.00	147,658.00	0.00%	已缴清	1,400	30.00%
12	湛江	湛江市海东新区交投项目 20#、488#、501#、590#地块	增资扩股	综合用地	2019.07	37.31	97.53	256,612.00	256,612.00	0.00%	已缴清	2,283	50.00%
13	常熟	常熟项目 4 号地	招拍挂	住宅、商服	2019.12	3.40	8.51	164,235.00	164,235.00	0.00%	已缴清	6,020	98.90%
14	常熟	常熟项目 6 号地	招拍挂	商服	2019.12	2.85	4.56				已缴清		

15	绍兴	绍兴镜湖新区湖东 1 号地 1-5	招拍挂	商住	2019.12	3.91	8.59	664,950.00	664,950.00	0.00%	已缴清	2,175	100.00%
16		绍兴镜湖新区项目 2-5	招拍挂	商住	2019.12	5.88	17.06			0.00%	已缴清	2,175	100.00%
17		绍兴镜湖新区 3 号地	招拍挂	商业商务	2019.12	2.24	8.5			0.00%	已缴清	2,175	100.00%
18	无锡	无锡经开区博览中心东侧地块（XDG-2020-54 号）	公开竞买	商住用地	2020.1	13.81	29.68	470,470.00	235,235.00	2.62%	剩余地价款拟于 2021 年支付完毕	15,850	100.00%
19	昆明	昆明市西山区草海片区 317 亩地块	公开竞买	住宅、商住混合	2020.1	21.14	105.07	531,179.00	288,730.00	0.00%	剩余地价款拟于 2021 年支付完毕	5,055	40.00%
20	成都	成都市锦江区三圣街道 56 亩地块	公开竞买	住宅	2020.12	3.73	5.6	107,993.00	19,000.00	14.88%	剩余地价款拟于 2021 年支付完毕	16,800	60.00%
21	成都	三圣街道 54 亩地块	公开竞买	住宅用地	2021.01	3.64	5.46	87,296.00	43,648.19	14.29%	剩余地价款拟于 2021 年支付完毕	19,905	100.00%
22	江门	江海南雄村地块	股权并购	商住用地	2021.01	1.84	5.39	23,083.00	0.00	0.00%	剩余地价款拟于 2021 年支付完毕	4,385	60.00%

23	汕尾	汕尾陆河项目地块三、四、五	招拍挂	住宅、商业	2019.06	5.81	9.36	19,877.00	19,877.00	0.00%	已缴清	1,808	100.00%
24	武汉	武汉市硚口区解放大道以南 251 亩项目	招拍挂	住宅、商服	2020/12/31	16.7	67.9	943,000.00	471,500.00	17.88%	剩余地价款拟于 2021 年支付完毕	21,002	100.00%
25	武汉	武汉市硚口区地大汉口校区 160 亩项目	招拍挂	住宅、商服、教育、公用设施、公园与绿地	2020/12/25	10.69	44.9	746,900.00	373,400.00	0.00%	剩余地价款拟于 2022 年支付完毕	11,000	100.00%
26	太仓	太仓海运提项目	招拍挂	商服	2020/12/11	1.59	1.98	4,672.00	4,672.00	0.00%	已缴清	2,355.00	100.00%
27	威海	威海九龙湾万豪酒店	招拍挂	二类居住/商服	2013.07	7.19	3.81	26,908.24	26,908.24	0.00%	已缴清	7032.02	100.00%
28	青岛市	胶州市胶高路项目	招拍挂	住宅、商服	2020/7/23	3.71	9.64	19,054.89	19,054.89	0.00%	已缴清	1,976	46%

注：

1、目前公司正执行“以珠海为大本营，广州、上海、武汉等一二级核心城市重点突破”的战略，着力于一、二线城市的项目拓展和深度耕耘，而中山、包头、威海、盘锦等三、四线城市项目由于土地储备系用公司自有资金购入，土地购置成本低，所占用资金少，对公司不会带来资金压力，项目的开发、销售业绩对公司利润整体贡献不大，不会对公司的经营产生重要影响，公司将根据当地市场情况有序开发。同时，公司的土地储备不存在拖欠土地出让金的行为，土地权属不存在第三方主张权利等争议问题，不存在因“囤地”、炒地等违法违规行为被土地主管部门处罚的情形，不存在被土地主管部门认定为闲置用地的情形，亦未因土地闲置而被处以行政处罚。

2、对于分期开发的土地，土地类型、储备土地面积和规划计容面积为未开发部分的数据，其余信息均为整个地块的数据。

七、发行人所处行业状况

（一）发行人行业状况

1、商贸物流行业

（1）行业现状

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

近几年来，我国物流行业需求稳中向好。统计数据显示，2010-2017 年，我国社会物流总额呈现逐年增长趋势，但是增长速度有所放缓。2018 年，在国际国内环境复杂多变大背景下，我国物流运行呈现总体平稳、稳中有进的基本态势。2018 年全国社会物流总额为 283.1 万亿元，同比增长 6.4%，增速比上年同期回落 0.2 个百分点。2019 年全国社会物流总额 298.0 万亿元，按可比价格计算，同比增长 5.9%，增速比上年同期回落 0.5 个百分点。2020 年全国社会物流总额 300.1 万亿元，按可比价格计算，同比增长 3.5%。物流需求总体保持平稳增长，但受宏观经济下行压力影响，增速略有回落。受此影响，增速有所回落，但物流的需求结构有所优化。

（2）行业前景

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

（3）行业政策

2017 年 2 月 8 日，商务部流通业发展司网站正式对外发布了《商贸物流发展“十三五”规划》。规划由商务部、发展改革委、国土资源部、交通运输部、国家邮政局共同制定，为进一步推动我国商贸物流业健康发展，降低物流成本，提高流通效率不仅指明了发展方向，还提出了城乡物流网络建设工程、商贸物流标准化工程、商贸物流平台建设工程、商贸物流园区功能提升工程、电子商务物流工程、商贸物流创新发展工程和商贸物流绿色发展工程共七大重点工程：城乡物

流网络建设工程方面，依托商贸物流节点城市，支持建设改造一批综合型和专业型的物流分拨中心，以龙头企业为主体打通全国物流主干网；商贸物流标准化工程方面，加强物流关键技术标准研制，加快完善贯通物流一体化运作的商贸物流标准体系；商贸物流平台建设工程方面，构建多层次商贸物流信息平台。加快建设物流配送公共服务平台，鼓励建设供应链集成平台，推动供应链上下游企业信息互联互通，提高供应链响应能力，促进物流企业与生产制造企业、商贸流通企业融合发展，促进数据对接和信息共享；商贸物流园区功能提升工程方面，加强物流园区公共基础设施建设，加强物流园区经营管理，支持物流园区拓展服务功能，加强物流园区与外部交通网络的有效连接；电子商务物流工程方面，依托铁路、公路、水运、航空、邮政、供销合作网络，完善电子商务物流布局，构建连接城乡、覆盖全国、面向国际的电子商务物流体系；商贸物流创新发展工程方面，推广使用自动识别、电子数据交换、货物跟踪、智能交通、物联网等先进技术装备，大力发展智慧物流，探索线上线下融合的物流服务管理模式，大力推进仓配一体化，推动物流企业一体化运作、网络化经营，促进商贸物流转型升级。拓展集中采购、订单管理、流通加工、物流金融、售后维修等增值服务，支持供应链集成创新；商贸物流绿色发展工程方面，鼓励企业全面推进绿色仓储设施设备与技术应用，推动大型商贸企业实施绿色供应链管理，重点推动冷库提升节能技术水平，仓储设施利用太阳能等清洁能源，广泛应用电动叉车、智能穿梭车与密集型货架系统，推广新能源配送车辆，实现绿色仓储与配送可持续发展。

（4）竞争格局

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

2、房地产开发行业

（1）行业现状

在经历了前期持续的严厉调控后，房地产市场 2019 年继续运行在降温通道在严厉调控下，楼市热度已在消退，除了一贯强调的“房子是用来住的、不是用来炒的”之外，还提出因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任。从具体调

控方式上来看，有别于前期从“需求端”进行调控的思路，2019 年以来，调控政策加强了从“供给端”调控的力度，房地产行业实施了全面的融资政策调控，对房地产企业各主要融资渠道都进行了管控，虽然从全年来看有着略微边际改善的趋势，但房地产企业资金面整体仍趋紧。

住建部进一步表示要以稳地价、稳房价、稳预期为目标，促进房地产市场平稳健康发展；继续保持调控政策的连续性稳定性，加强房地产市场供需双向调节，改善住房供应结构，支持合理自住需求，坚决遏制投机炒房。随着房地产市场调控政策持续深化，长效机制建设稳步推进，房地产行业发展出现了新变化：首先，虽然全国商品房市场成交规模平稳，但城市市场分化加剧，核心一线、准一线、二线城市需求尚处于高位，三、四线城市退潮明显，加上新棚改政策的出台和实施，部分地区旧改难度较大以及房地产市场过热的情况将改善；其次，受制于融资窗口的持续紧缩，全国土地成交总量同比下降，拿地主流回归一二线城市。具体如下：

房地产开发投资方面，2020 年，全国房地产开发投资 14.14 万亿元，比上年增长 7.0％，2019 年全国房地产开发投资 13.22 万亿元，同比增长 9.90%，增速较 2018 年提升 0.4 个百分点；住宅投资方面，2020 年住宅投资住宅投资 10.44 万亿元，同比增长 7.6％，比上年回落 6.3 个百分点，2019 年住宅投资 9.71 万亿元，同比增长 12.90%，增速相较于 2018 年提升 0.50 个百分点；2020 年商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年增长 2.6％。总体而言，房地产市场由政府调控逐渐向市场主导切换，供需矛盾逐渐解决，行业发展回归理性，房地产投资增速在未来有望保持稳定。

房地产销售方面，2020 年中国商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年增长 2.6%,商品房销售额 173,613 亿元，增长 8.7%，增速比上年提高 2.2 个百分点。此前，中国商品房销售面积和销售额的最高纪录分为 2018 年的近 17.17 亿平方米和 2019 年的 15.97 万亿元。2020 年其中，住宅销售面积增长 3.2%，办公楼销售面积下降 10.4%，商业营业用房销售面积下降 8.7%。整体来看，东部地区 20 年商品房销售情况有较大好转，中部、西部地区增速则稍小。

土地供给方面，根据统计局数据，2020 年房地产开发企业土地购置面积 25,536 万平方米，比上年下降 1.1%，降幅比上年收窄 10.3 个百分点；土地成交价款 17,269 亿元，增长 17.4%，较上年同比下降 8.70%的增速上升 26.1 个百分

点。

从资金来源上看，2020 年，房地产开发企业到位资金 193,115 亿元，比上年增长 8.1%，增速比上年提高 0.5 个百分点。其中，国内贷款 26,676 亿元，增长 5.7%；利用外资 192 亿元，增长 9.3%；自筹资金 63,377 亿元，增长 9.0%；定金及预收款 66,547 亿元，增长 8.5%；个人按揭贷款 29,976 亿元，增长 9.9%。

（2）行业前景

《广东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》明确提出了珠海市的定位为珠江西岸核心城市，要求进一步强化珠海作为珠江西岸核心城市的辐射、服务功能。随着粤港澳大湾区发展正式列入国家经济发展战略、港珠澳大桥的贯通及横琴自由贸易区政策优势的显现，珠海作为陆域交通与港澳唯一连接的城市，再次迎来重大发展机遇，将在粤港澳的深度合作中扮演更为重要的角色，对外开放也将迎来新高度。随着我国人均可支配收入的稳定增长，国内经济不断向前发展，以及持续快速的城镇化进程，我国房地产市场的未来发展依然坚定向好。但经过多年的高速发展，我国房地产业正处于结构性转变的关键时期，行业供需矛盾通过一系列的宏观调控逐渐趋于缓和，行业发展逐渐趋于理性。随着市场环境的逐渐改变，一部分不能适应变化的企业逐渐被淘汰，行业内的并购整合会逐渐增多，行业集中度逐渐得到提高。部分有实力的企业会率先“走出去”，开拓海外市场。而且随着房地产金融的逐渐发展，企业的运营模式也会逐渐向“轻资产”进行转变，使得行业的运营模式得到不断的创新。

（3）行业政策

2016 年 9 月末以来，北京、天津、苏州、成都、郑州、无锡、济南、合肥、武汉、深圳、广州、佛山、南宁、南京、厦门、珠海、东莞、惠州、福州等超过 22 个城市陆续发布新的楼市调控政策，重新启动限购限贷，提高市场监管等执行层面的要求和规范，至 11 月末调控政策仍在持续加码中。各地根据自身楼市特点出台了差别化、精细化的调控政策，主要从限购资格、首付比例、房价备案管理、增加新住宅用地供应等方面收紧要求。2017 年的两会也再次强调了“稳”字当头、因城施策去库存的基调。2017 年 3 月以来，已经有 18 个城市或地区，出台或升级了限购限贷政策，一线城市北京和广州再次升级政策执行力度，二套房界定标准提升，二线城市中部分 16 年未出台政策的包括长沙、石家庄、青岛等城市，由于房价涨幅过大，也出台了政策，且从政策力度来看，基本上与其他

城市相同，而部分价格上涨幅度不大的二线城市，虽然也收紧了政策口径，但力度变化不大。2017 年 7 月 24 日，中共中央政治局召开会议签到要稳定房地产市场，坚持政策连续性和稳定性，加快建立长效机制。2017 年 7 月，住建部会同发改委等八部委联合印发了《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，要求在人口净流入的大中城市，加快发展住房租赁市场。2018 年 12 月，中央经济工作会议再次强调“构建房地产市场健康发展长效机制”；2019 年 1 月，习近平总书记强调“防范化解重大风险”、“稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案”。地方政策方面，2018 年四季度调控政策略有松动的迹象，广州、武汉、南宁等部分城市局部放松限价，多城市下调房贷利率上浮比例，菏泽更是打响 2018 年放松调控第一枪。进入 2019 年，各地继续因城施策。值得注意的是，在部分调控取得一定成效的地区，政策存在一定的改善空间。4 月 19 日，中央政治局再次强调“房住不炒”，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制，住建部同天对部分房价、地价波动幅度较大的城市进行预警提示。在这一情况下，地方因城施策，部分城市调控手段有所提高。从融资方面的调控政策来看，主要包括：第一，房地产信托资金受限；第二，加强对银行理财、委托贷款、开发贷款、海外债等渠道流入房地产的资金管理；第三，加强对存在高杠杆经营的大型房企的融资行为的监管和风险提示，合理管控企业有息负债规模和资产负债率；第四，严禁消费贷款违规用于购房。同时，监管机构也延长了房地产企业债券的审核时间。

（4）竞争格局

1）行业竞争已经进入资本竞争时代

房地产行业属于资金密集型行业，占用资金量大，占用时间长。一方面，土地出让制度和各项交易规则的不断完善，使得原本隐藏的土地价格被释放，房地产开发企业获取土地成本逐步抬高。另一方面，房地产开发企业资金来源主要依靠自有资金、银行贷款和预售回款，融资渠道单一。在上述背景下，资本实力和资金运作能力已经成为房地产开发经营的核心竞争要素，对于土地资源获取的竞争逐渐转化为资本实力和资金运作能力的竞争。房地产业从单纯的地产时代进入地产金融时代。因此，在资本市场中积累了良好信用品牌的房地产企业，能够凭借多元化的融资渠道获得竞争优势。

2）行业集整体向二三线城市下沉

由于近年来伴随着政策的福利，导致二线城市高速发展。在各二线城市开展“抢人大战”后，各二线城市的住房需求缺口呈现前所未有的扩大。整体来看，2019 及 2020 年中西部城市的房地产销售面积持续位列前茅，由于近年来的对中西部城市的政策偏向导致中西部城市的房地产行业呈现一片欣欣向荣。

3、土地一级开发行业

（1）行业现状

土地一级开发的流程可分为：土地一级开发计划（包括调研、规划意见以及城市规划和土地控制性规划的落实）—征地拆迁（主要涉及征拆方案协商、拆迁推进、拆迁补偿等）—土地平整—土地验收—土储中心收回土地—上市“招拍挂”（根据当年土地出让指标）—出让土地及土地出让金的回收。目前中国土地一级开发主要有以下几种典型模式：

模式一：一二级联动开发的传统模式，由企业主导。这种模式之前比较普遍，但长远来看，发展空间越来越窄。

模式二：完全政府控制模式。完全由政府组织实施土地一级开发，仅以招标方式确定施工企业。政府通过严格的计划及规划管理，完全控制熟地开发及市场供应，形成了“统一规划、统一征地、统一开发、统一出让、统一管理”的“五统一”格局。

模式三：政府和法定机构协作模式。由政府相关部门和政府投资成立的开发企业完全垄断土地一级开发，从而达到调控土地市场、配置土地资源、实现土地增值归国家所有的目的。

模式四：政府主导、市场化运作模式。政府“抓两头”，即控制土地储备计划和供应计划；“放中间”，即充分利用社会力量实施土地一级开发。

（2）行业前景

由政府主导的市场化运作模式在保证政府主导土地一级开发的基础上能有效利用市场资源，减轻政府开发资金压力，将是中国土地一级开发的主要发展趋势。土地一级开发是资金密集型行业，资本实力相对雄厚、资质和管理经验相对完善、资金获取能力强、融资渠道宽的企业具有一定的竞争优势。

（3）行业政策

2016 年 2 月，国土资源部、财政部、人民银行、银监会四部委联合发布《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综【2016】4 号），提出：

土地储备承担的依法取得土地、进行前期开发、储存以备供应土地等工作只能由纳入名录管理的土地储备机构承担；自 2016 年 1 月 1 日起，各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款，土地储备机构新增土地储备项目所需资金，应当严格按照规定纳入政府性基金预算，从国有土地收益基金、土地出让收入和其他财政资金中统筹安排，不足部分在国家核定的债务限额内通过省级政府代发地方政府债券筹集资金解决；土地储备机构应当积极探索通过政府采购实施储备土地的前期开发，包括与储备宗地相关的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等基础设施建设。地方财政部门、国土资源主管部门应当会同辖区内土地储备机构制定项目管理办法，并向社会公布项目实施内容、承接主体或供应商条件、绩效评价标准、最终结果、取得成效等相关信息，严禁层层转包。项目承接主体或供应商应当严格履行合同义务，按合同约定数额获取报酬，不得与土地使用权出让收入挂钩，也不得以项目所涉及的土地名义融资或者变相融资。

财综【2016】4 号文进一步规范了土地储备责任主体、筹资方式，并提出了推动土地收储政府采购工作的业务模式。

（4）竞争格局

土地一级开发具有一定的区域型，且在土地一级开发业务的流程中，征地拆迁、土地平整环节需要大量的资金投入，因此政府需要筹集资金或借助有融资能力的企业进行。资本实力相对雄厚、资质和管理经验相对完善、资金获取能力强、融资渠道宽的企业具有一定的竞争优势。

（二）发行人的行业地位与竞争优势

1、发行人的行业地位

（1）商贸物流

发行人下属公司华发商贸、香港华发经过几年发展，已建立完善的供应商体系，在钢材、管桩、水泥等多个业务品种方面均形成了完善的购销渠道，成为珠海地区最大商业贸易企业之一。随着建材贸易业务日趋成熟，凭借承接多项大型工程的经验，公司将逐渐把业务延伸至全省和全国。为实现集团“转型升级、跨越发展”，华发商贸拟开拓更多的贸易渠道，力争在油料，燃料，矿产品等大宗贸易上有所突破，开展国际贸易，增强抗风险能力。

（2）房地产

发行人子公司华发股份是国内较早从事房地产开发的企业，累积了丰富的房地产开发运营经验，已成为珠海市房地产开发行业的龙头企业，多个楼盘成为当地市场的年度销售第一，区域竞争实力很强。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，广州、上海、武汉等一、二线核心城市重点突破”的战略思想，逐步形成以珠海为大本营，上海、广州、武汉等核心城市为重点的区域布局。

近年来，公司销售业绩实现跨越式增长。2018~2020 年公司签约销售金额分别为 582 亿元、922.73 亿元和 1,204.98 亿元。根据 2019 年第十六届中国房地产百强企业家论坛发布的《2020 中国房地产百强企业研究成果》，华发股份位列全国房地产百强第 41 名，成功跻身全国房地产行业前茅。同时，根据克而瑞发布 2020 年中国房地产企业销售 TOP200 排行榜，华发股份以操盘金额 1120.6 亿元销售额位列榜单第 29 位。

（3）城市运营

发行人下设珠海华发综合发展有限公司作为二级集团，涵盖城市运营板块以及两个配套服务板块（商贸服务及现代服务）。其中，城市运营板块主要的运营实体为华发城市运营投资控股有限公司，主要业务覆盖片区一级开发、公建项目、城市更新项目、保障房建设、市政及房建代建项目、生态及智慧城市建设、运营管理等。自 2009 年正式成立以来，开创了“产城一体、产融结合、政府主导、企业运作”全国领先的创新开发模式，项目布局从横琴十字门中央商务区为代表的区域开发扩展到高新、金湾、斗门、香洲、高栏港等珠海多个区域，珠海市内土地一级开发项目总占地面积达 300 平方公里，约占珠海土地一级开发总面积的 80%，占珠海总陆域面积的 20%。华发集团 2018、2019 年城市运营板块的土地开发分成收入分别为 50.10 亿元和 44.77 亿元，截至 2020 年末，发行人一级土地开发累计确认收入金额达 311.78 亿元。

2、发行人的竞争优势

（1）区域优势

发行人位于广东省珠海市，珠海市是中国五个经济特区之一，具有独特的政策优势。珠海市自然条件优越，地处广东省珠江口的西南部，东与香港隔海相望，南与澳门相连，设有拱北、九洲、珠海港、万山、横琴、斗门、湾仔、跨境工业

区等国家一类口岸 8 个。近年来，珠海市区域经济实力持续增强，根据《珠海市国民经济和社会发展统计公报》，2018—2020 年珠海市分别实现地区生产总值（GDP）2,914.74 亿元、3,435.89 亿元和 3,481.94 亿元，同比增速分别为 8.0%、6.8%和 3.0%。2021 年，珠海坚持稳中求进工作总基调，立足新发展阶段，贯彻新发展理念，构建新发展格局，以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本目的，巩固拓展疫情防控和经济社会发展成果，奋力推进“二次创业”加快发展。

（2）政策优势

2009 年 8 月，国务院正式批准实施《横琴总体发展规划》，2011 年 7 月，国务院对关于横琴开发有关政策的批复（国函【2011】85 号，明确同意珠海横琴实施比经济特区更加特殊的优惠政策，加快横琴开发，构建粤港澳紧密合作新载体，重塑珠海发展新优势；对横琴地区的企业之间货物的交易免征增值税和消费税，在横琴地区符合产业扶持目录的企业，减按 15%税率征收所得税；横琴区域产业及税收优惠政策势必将吸纳全国范围的优质企业入驻。发行人作为珠海本地大型企业，将受益于国家对横琴的开发战略政策。

2019 年 2 月 18 日，中共中央、国务院印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》，明确珠海作为珠江西岸核心城市和粤港澳大湾区重要节点城市的定位；2020 年 7 月，《粤澳合作框架协议》2020 年重点工作出炉，优化横琴“分线管理”政策、加速推进珠澳基础设施“硬联通”等重点工作被提上日程；2020 年 10 月习近平总书记在深圳特区 40 周年庆祝大会上讲话指出要加快横琴粤澳深度合作区建设。发行人作为珠海本地大型企业，将受益于国家对横琴的开发战略政策。

八、发行人关联交易情况

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

（一）关联方

1、与发行人存在控制关系关联方

表　存在控制关系关联方

序号	关联方名称	与本公司关系
1	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会	发行人控股股东

与发行人有关联关系的纳入合并报表范围子公司详见本募集说明书第五章“三、发行人治理结构、内部控制制度、主要权益投资及违法违规情况”。

2、不存在控制关系其他关联方

表 公司的其他关联方情况

序号	关联公司名称	与发行人的关系
1	阳江华阳投资控股有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
2	阳江华阳招商咨询顾问有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
3	阳江华阳开发建设有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
4	珠海市住房租赁发展投资有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
5	珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
6	珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
7	珠海情侣海岸建设有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
8	阳江华钰开发建设管理有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
9	阳江华创开发建设管理有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
10	珠海华兆投资有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
11	珠海华兆生态科技有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
12	阳江华创开发建设有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
13	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
14	珠海农村商业银行股份有限公司	本公司的联营企业
15	珠海横琴新区稀贵商品交易中心有限公司	本公司的联营企业
16	珠海华隆投资有限公司	本公司的联营企业
17	珠海城际轨道实业有限公司	本公司的联营企业
18	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	本公司的联营企业
19	横琴华通金融租赁有限公司	本公司的联营企业
20	仁恒生态岛投资有限公司	本公司的联营企业
21	宁波招海置业有限公司	本公司的联营企业
22	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	本公司的联营企业
23	沈阳中东港商业地产开发有限公司	本公司的联营企业
24	珠海金埔园林有限公司	本公司的联营企业
25	南京裕晟置业有限公司	本公司的合营企业
26	上海临港华发企业发展有限公司	本公司的联营企业
27	珠海华金阿尔法三号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	本公司的联营企业
28	珠海华金阿尔法一号基金合伙企业（有限合伙）	本公司的联营企业
29	英飞尼迪（珠海）创业投资管理有限公司	本公司的联营企业
30	珠海英飞尼迪创业投资基金（有限合伙）	本公司的联营企业
31	珠海智慧产业园发展有限公司	本公司的联营企业
32	珠海横琴新区铧创汇金资产投资管理有限公司	本公司的联营企业
33	珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限	本公司的联营企业

序号	关联公司名称	与发行人的关系
	合伙）	
34	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	本公司的联营企业
35	交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	本公司的联营企业
36	广州市润晔置业有限公司	本公司的联营企业
37	珠海市润海投资有限责任公司	本公司的联营企业
38	珠海力合华金新兴产业创业投资基金（有限合伙）	本公司的联营企业
39	珠海华润银行股份有限公司	本公司的联营企业
40	珠海华金资本股份有限公司	本公司的联营企业
41	珠海华金阿尔法四号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	本公司的联营企业
42	长沙雍景房地产有限公司	本公司的联营企业
43	长沙懿德房地产有限公司	本公司的联营企业
44	英飞尼迪资本管理有限公司	本公司的联营企业
45	西安紫涛置业有限公司	本公司的联营企业
46	西安紫海置业有限公司	本公司的联营企业
47	苏州市盛澜美科房地产有限公司	本公司的联营企业
48	深圳融华置地投资有限公司	本公司的联营企业
49	金埔园林股份有限公司	本公司的联营企业
50	横琴人寿保险有限公司	本公司的联营企业
51	珠海琴发投资有限公司	本公司的合营企业
52	珠海正汉置业有限公司	本公司的合营企业
53	南京华崧房地产开发有限公司	本公司的合营企业
54	南京荟合置业有限公司	本公司的合营企业
55	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	本公司的合营企业
56	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	本公司的合营企业
57	珠海市碧湖房地产开发有限公司	本公司的合营企业
58	珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	本公司的合营企业
59	中冶华发公共综合管廊有限公司	本公司的合营企业
60	珠海华方物业运营管理有限公司	本公司的合营企业
61	武汉华发中城荟商业管理有限公司	本公司的合营企业
62	深圳融祺投资发展有限公司	本公司的合营企业
63	上海信浦东岸置业有限公司	本公司的合营企业
64	惠州融拓置业有限公司	本公司的合营企业
65	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	本公司的联营企业
66	广州广宏房地产开发有限公司	本公司的合营企业
67	珠海华发广昌房产开发有限公司	本公司的合营企业
68	太仓商盛商务咨询有限公司	本公司的合营企业
69	太仓仁铧房地产开发有限公司	本公司的合营企业
70	太仓华仁房地产开发有限公司	本公司的合营企业

序号	关联公司名称	与发行人的关系
71	深圳市润招房地产有限公司	本公司的合营企业
72	富安商务有限公司	本公司的合营企业
73	南京仁恒江岛置业有限公司	本公司联营企业之子公司
74	华实中建新科技（珠海）有限公司	本公司联营企业之子公司
75	珠海琴发实业有限公司	本公司合营企业之子公司
76	威海墨芳城房地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司
77	上海招盛房地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司
78	上海乔浦房地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司
79	上海晋镧房地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司
80	广州市增城区越华房地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司
81	广州海灏科技产业营运有限公司	本公司合营企业之子公司
82	西安华创永兴置业有限公司	本公司的合营企业
83	苏州禾发房地产开发有限公司	本公司的合营企业
84	张汉清、叶雪幼	本公司子公司少数股东、董事及其配偶
85	张汉洪	本公司子公司少数股东
86	横琴金融投资集团有限公司	本公司子公司少数股东

（二）关联交易情况

发行人关联交易定价原则是，交易定价符合市场定价原则，交易公平、公开、公允，不损害上市公司和股东利益。2020年具体关联交易情况如下：

1、关联采购与销售情况

（1）采购商品、接受劳务情况表

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020 年发生额
华金资本及其子公司	咨询顾问费	2,381.80
华金资本及其子公司	采购口罩	351.89
其他合营联营企业	购买商品、接受劳务	2,976.08
其他合营联营企业	商业顾问服务费	1,754.81
其他合营联营企业	其他服务费	352.84
合计		**7,817.43**

（2）出售商品、提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	2020 年发生额
华金资本及其子公司	公务车维修费	2.21
华金资本及其子公司	招聘及培训服务	5.32
华金资本及其子公司	物业费及清洁费	91.70
华金资本及其子公司	空调费及水电费	54.78

华金资本及其子公司	工程建设	6,815.10
华金资本及其子公司	厂房代建管理费	43.02
华金资本及其子公司	华实健康线上销售小程序	18.88
华金资本及其子公司	销售口罩、服装	0.62
华金资本及其子公司	新三板督导费	9.43
华金资本及其子公司	其他服务	1.87
其他合营联营企业	设计、广告服务费	611.27
其他合营联营企业	服务费	12,309.09
其他合营联营企业	销售商品、提供劳务	19,168.24
其他合营联营企业	销售代理服务费	7,744.51
其他合营联营企业	其他	31.38
阳江华阳开发建设有限公司	资产托管费	42.45
阳江华创开发建设管理有限公司	资产托管费	42.45
合计		**46,992.31**

2、租赁

发行人作为出租方：

单位：万元

关联方	**租赁资产种类**	**2020 年确认的租赁收入**
华金资本及其子公司	房屋建筑物	21.70
其他合营联营企业	房屋建筑物	748.06
合计		**769.76**

3、其他关联交易

单位：万元

交易类型	**关联方名称**	**2020 年发生额**
利息收入	阳江华阳开发建设有限公司	1,236.71
利息收入	阳江华创开发建设有限公司	2,216.44
利息收入	华金资本及其子公司	1,653.91
利息收入	其他合营及联营企业	58,255.51
利息支出	其他合营及联营企业	13,081.42
资金存管利息支出	华金资本及其子公司	82.42
资金存管利息支出	其他合营及联营企业	1,217.46
受让资产	珠海华金资本股份有限公司*1	67,070.47
参与设立华实创业实体基金	华金资本下属子公司*2	1,040.00
转让资产	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会*3	10,880.72
受让资产	珠海市人民政府国有资产监督	574,043.20

	管理委员会*4	
受让资产	上海华泓钜盛房地产开发有限公司*5	86,795.52
合计		**817,573.78**

注：

*1 2020年9月，本公司的全资子公司华实控股与珠海铧盈投资有限公司签订了附生效条件的《资产转让协议》，受让珠海富海铧创信息技术创业投资基金（有限合伙） 12.10%股权、珠海富海华金创业投资基金（有限合伙） 9.24%股权、珠海星蓝华金文化投资基金合伙企业（有限合伙） 48.51%股权、珠海力合华金新兴产业创业投资基金（有限合伙） 70.42%股权、珠海华金盛盈一号股权投资基金合伙企业（有限合伙） 4.72%股权、珠海华金盛盈四号股权投资基金合伙企业（有限合伙）99.75%股权、珠海华金盛盈二号股权投资基金合伙企业（有限合伙） 16.00%股权、珠海华金文化传媒专项股权投资基金（有限合伙） 29.14%股权、珠海华实创业实体产业发展投资基金（有限合伙）8.31%股权和谐并购安华私募投资基金 56.68%股权，共计10项资产，转让价格人民币67,070.47万元。

*2 华发股份子公司珠海华发华宜投资控股有限公司(以下简称 “华发华宜投资”)与华金资本下属子公司珠海华金领创基金管理有限公司（以下简称“华金领创）、珠海铧盈投资有限公司(以下简称“铧盈投资”)共同发起设立珠海华实创业实体产业发展投资基金（有限合伙）（以下简称“华实创业实体基金”），基金规模6.02亿元，其中华金领创作为普通合伙人和基金管理人认缴出资200万元，铧盈投资、华发华宜投资作为有限合伙人分别认缴出资5,000万元和 55,000万元，基金投向为新一代信息技术等新兴产业企业。截至2020年12月31日，华金领创累计出资40万元，铧盈投资累计出资1,000万元, 铧盈投资拥有的华实创业实体基金全部权益已于2020年9月转让给华实控股。

*3根据《关于将华发集团持有的珠海科技创业投资有限公司10%的股权无偿划转至市国资委的通知》（珠国资【2020】223号），将本公司持有的科创投10%的股权无偿划转至市国资委，减少资本公积108,807,197.73元。

*4根据《珠海市人民政府关于印发珠海市市属国有企业重组整合方案的通知》（珠府〔2020〕20 号）、《关于华发集团重组整合有关事项的通知》（珠国资〔2020〕71 号）、《关于将纺织集团无偿划转至华发集团的通知》（珠国资[2020]115号），本公司无偿受让城建集团、珠海市纺织工业集团公司、珠海市安居集团有限公司100%股权，确认资本公积5,740,431,979.47元。

*5根据华金资产管理（深圳）有限公司2019年第二十七次投决会、珠海华发投资控股集团有限公司第二十九次董事会和本公司第五十六次董事会审议，同意子公司上海华锴股权投资有限公司全资子公司出资不超过11亿元收购上海华泓钜盛房地产开发有限公司位于静安府10地块A、B、C栋写字楼。截至2020年12月31日，上海华锴股权投资有限公司全资子公司已实际出资946,071,208.50元，确认867,955,237.49元的投资性房地产。

4、关联方担保情况

发行人（不含华发股份）对外提供的担保如下所示：

债券担保：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
华发集团	华金资本	27,000.00	2016 年 6 月 27 日	2021 年 6 月 27 日	否
华发集团	横琴华通金融租赁有限公司	80,000.00	2020 年 11 月 3 日	2023 年 11 月 3 日	

合　计	**107,000.00**			

发行人为华金资本2016年发行的总额为2.7亿元的“16力合债”提供全额连带责任保证担保，华金资本原以所持有的珠海富海铧创信息技术创业投资基金(有限合伙)合伙权益份额及收益权为本公司的担保提供反担保，2020年9月，华金资本处置了珠海富海铧创信息技术创业投资基金(有限合伙)，将反担保物变更为所持有的珠海浚瑞股权投资合伙企业（有限合伙）的合伙权益份额及收益权。

发行人为横琴华通金融租赁有限公司2020年发行的总额为8亿元的疫情防控主体金融债提供全额连带责任保证担保。

子公司华发股份对外提供的担保：

单位：万元

被担保方	2020 年末担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海琴发实业有限公司	48,000.00	2018/2/2	2021/2/2	否
珠海琴发实业有限公司	7,800.00	2018/2/14	2021/2/14	否
珠海琴发实业有限公司	30,000.00	2018/4/3	2021/4/3	否
珠海琴发实业有限公司	18,000.00	2018/4/27	2020/4/26	是
珠海琴发实业有限公司	65,865.00	2018/10/31	2020/10/31	是
珠海琴发实业有限公司	66,720.00	2018/11/27	2020/11/27	是
珠海琴发实业有限公司	120,000.00	2020/12/2	2025/12/1	否
珠海正汉置业有限公司	1,440.00	2018/8/9	2020/5/20	是
珠海正汉置业有限公司	1,000.00	2018/8/10	2020/5/20	是
珠海正汉置业有限公司	1,490.00	2018/9/28	2020/5/20	是
珠海正汉置业有限公司	8,000.00	2019/1/25	2020/5/20	是
珠海正汉置业有限公司	3,000.00	2019/1/2	2020/5/20	是
珠海正汉置业有限公司	25,000.00	2020/5/9	2027/5/9	否
珠海正汉置业有限公司	1,450.00	2020/7/10	2027/5/9	否
珠海正汉置业有限公司	7,800.00	2020/9/8	2027/5/9	否
珠海正汉置业有限公司	7,802.50	2020/12/4	2023/12/31	否
珠海正汉置业有限公司	40,720.39	2020/12/10	2023/12/31	否
惠州融拓置业有限公司	38.25	2019/12/26	2020/12/26	是
惠州融拓置业有限公司	726.75	2019/12/26	2022/12/25	否
惠州融拓置业有限公司	1,833.50	2020/1/16	2022/12/25	否

惠州融拓置业有限公司	192.38	2020/1/20	2022/12/25	否
惠州融拓置业有限公司	200.45	2020/3/31	2022/12/25	否
惠州融拓置业有限公司	289.75	2020/4/27	2023/4/27	否
惠州融拓置业有限公司	197.13	2020/5/26	2023/5/26	否
惠州融拓置业有限公司	347.23	2020/6/2	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	829.35	2020/6/28	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	642.20	2020/7/17	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	19,755.73	2020/7/20	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	1,380.83	2020/8/5	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	1,245.45	2020/8/27	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	2,081.45	2020/10/16	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	1,174.68	2020/11/18	2022/12/26	否
深圳融祺投资发展有限公司	4,000.00	2019/12/25	2020/12/25	是
深圳融祺投资发展有限公司	36,000.00	2019/12/25	2021/12/24	否
深圳融祺投资发展有限公司	12,600.00	2020/7/8	2022/7/7	否
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	9,175.00	2019/12/20	2022/12/20	否
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	5,505.00	2020/1/19	2022/12/20	否
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	3,670.00	2020/11/2	2022/12/20	否
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	750.00	2019/12/30	2020/12/30	是
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	6,750.00	2019/12/30	2022/12/30	否
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	300.00	2019/8/30	2020/8/30	是
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	2,700.00	2019/8/30	2022/8/30	否
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	1,101.00	2019/9/3	2022/6/25	否
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	3,670.00	2019/7/1	2020/12/11	是
珠海市碧海碧桂园房地产开发	9,175.00	2019/7/1	2022/6/30	否

有限公司				
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	734.00	2019/8/16	2020/7/10	是
上海信浦东岸置业有限公司	1,629.41	2019/11/25	2027/11/24	否
上海信浦东岸置业有限公司	210.33	2019/12/13	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	99.14	2020/1/20	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	66.09	2020/1/21	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	252.71	2020/2/24	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	252.71	2020/2/25	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	212.90	2020/4/2	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	212.90	2020/12/18	2027/9/25	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	27,000.00	2020/1/23	2023/1/23	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	29,248.78	2020/2/21	2023/1/23	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	8,000.00	2020/7/30	2022/9/9	否
广州市润晔置业有限公司	698.37	2020/7/7	2023/6/30	否
广州市润晔置业有限公司	740.10	2020/8/3	2023/6/30	否
广州市润晔置业有限公司	553.75	2020/8/13	2023/6/30	否
广州市润晔置业有限公司	492.52	2020/9/15	2023/6/30	否
广州市润晔置业有限公司	220.50	2020/9/27	2023/6/30	否
广州市润晔置业有限公司	987.83	2020/11/12	2023/6/30	否
广州市润晔置业有限公司	388.03	2020/12/1	2023/6/30	否
广州市增城区越华房地产开发有限公司	6,198.18	2020/1/7	2023/1/7	否
广州市增城区越华房地产开发有限公司	10,500.00	2020/6/2	2023/5/31	否
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	6,000.00	2020/5/18	2025/5/13	否
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	4,000.00	2020/5/18	2025/5/13	否
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	10,000.00	2020/6/22	2023/6/21	否

广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	9,000.00	2020/8/12	2025/5/13	否
太仓仁铧房地产开发有限公司	75,043.00	2020/12/30	2022/3/29	否
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	5,042.10	2020/1/8	2021/12/30	否
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	2,940.00	2020/2/10	2021/12/30	否
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	3,920.00	2020/3/25	2021/12/30	否
西安紫涛置业有限公司	10,000.00	2020/9/30	2023/9/29	否
西安紫涛置业有限公司	15,000.00	2020/10/10	2023/9/29	否
西安紫涛置业有限公司	10,000.00	2020/11/12	2023/9/29	否
苏州禾发房地产开发有限公司	1,750.00	2017/2/27	2021/12/25	否
苏州禾发房地产开发有限公司	1,050.00	2017/4/27	2021/12/25	否
合计	**822,862.32**			

注：

1、根据华发股份第九届董事局第六十八次会议及2020 年第二次临时股东大会决议批准的《关于公司2020年度担保计划的议案》，2020年度华发股份及合并报表范围内的子公司按股权比例为联营、合营公司融资提供合计为人民币1,690,500.00万元的担保额度；在华发股份股东大会批准上述担保计划的前提下，授权华发股份经营班子根据实际经营需要确定其他联营合营公司（含授权期限内新参股的联营合营公司及2020年度担保计划附表未列举但新取得项目的联营合营公司）的具体担保额度。截至2020年12月31日，华发股份实际为联营合营企业提供担保余额647,855.07万元，未超出担保额度。

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

5、发行人与下属子公司作为被担保方

单位：万元

被担保方	2020 年末担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
张汉清、叶雪幼*1	10,000.00	2020/1/7	2021/1/7	否
张汉清、叶雪幼*1	15,000.00	2020/4/3	2021/4/3	否
张汉清、叶雪幼*1	30,000.00	2020/4/22	2021/4/22	否
张汉清、叶雪幼*1	18,000.00	2020/5/18	2021/5/18	否
合计	**73,000.00**			

注：

*1子公司维业股份的保证借款由该公司关联方张汉清及其配偶叶雪幼提供连带责任保证担保。

6、关联方资金拆借

（1）向关联方拆入资金

单位：万元

关联方	2020 年拆借金额	起始日	到期日
横琴华通金融租赁有限公司	3,442.44	2019/2/19	2020 年按季偿还
横琴华通金融租赁有限公司*1	12,006.35	2019/2/19	2024/2/19
珠海华润银行股份有限公司	25,000.00	2017/1/13	2020/10/27
珠海华润银行股份有限公司	5,000.00	2018/1/26	2021/1/26
珠海华润银行股份有限公司	10,000.00	2018/1/26	2020/6/5
珠海华润银行股份有限公司	10,000.00	2018/1/31	2021/1/26
珠海华润银行股份有限公司	5,000.00	2018/1/31	2020/10/27
珠海华润银行股份有限公司	10,000.00	2018/3/27	2021/1/26
珠海华润银行股份有限公司	10,000.00	2018/3/28	2020/1/21
珠海华润银行股份有限公司	25,000.00	2019/1/28	2022/1/28
珠海农村商业银行股份有限公司	15,000.00	2019/1/31	2020/1/29
珠海农村商业银行股份有限公司	15,000.00	2019/3/22	2020/3/21
珠海农村商业银行股份有限公司	10,000.00	2019/4/19	2020/4/19
珠海农村商业银行股份有限公司	15,000.00	2020/2/14	2021/2/14
珠海农村商业银行股份有限公司	10,000.00	2020/3/20	2021/3/20
珠海农村商业银行股份有限公司	15,000.00	2020/3/23	2021/3/23
珠海农村商业银行股份有限公司	10,000.00	2020/5/29	2021/5/29
宁波招海置业有限公司	45,000.00	2020 年 6-12 月	/
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	96,998.10	2020 年 3-11 月	2020 年 12 月归还
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	9,506.00	2020 年 1-4 月	2020 年 2-8 月归还
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	8,462.30	2020 年 4-9 月	
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	60,000.00	2020/1/13	2020/9/15
广州市增城区越华房地产开发有限公司	4,500.00	2020/1/15	/
南京荟合置业有限公司	8,386.90	2020 年 5-11 月	/
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	2,575.13	2020/2/28	/
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	2,936.00	2020/4/30	/
南京裕晟置业有限公司	1,200.00	2020/4/28	/

南京裕晟置业有限公司	9,600.00	2020/5/18	/
南京裕晟置业有限公司	19,200.00	2020/5/27	2020/7/29
南京裕晟置业有限公司	19,200.00	2020/6/29	/
南京裕晟置业有限公司	4,800.00	2020/6/30	/
南京裕晟置业有限公司	4,800.00	2020/9/29	/
南京裕晟置业有限公司	21,600.00	2020/12/23	/
上海临港华发企业发展有限公司	400.00	2020/3/24	/
珠海琴发实业有限公司	50,000.00	2020/12/7	/
深圳融华置地投资有限公司	26,704.02	2020/12/28	/
南京华崧房地产开发有限公司	2,700.00	2020/10/30	2020/12/10
南京华崧房地产开发有限公司	800.00	2020/11/18	2020/12/10
南京华崧房地产开发有限公司	200.00	2020/11/18	/
南京华崧房地产开发有限公司	1,000.00	2020/11/30	/
南京华崧房地产开发有限公司	5,000.00	2020/12/21	/
南京华崧房地产开发有限公司	1,000.00	2020/12/30	/
南京华崧房地产开发有限公司	8,000.00	2020/11/30	/
深圳融祺投资发展有限公司	5,000.00	2020/10/14	2020/12/24
深圳融祺投资发展有限公司	5,000.00	2020/10/14	/
深圳融祺投资发展有限公司	15,000.00	2020/11/16	/
深圳融祺投资发展有限公司	18,100.00	2020/12/1	/
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	6,058.46	2020/7/1	/
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	5,000.00	2020/9/22	/
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	5,000.00	2020/11/17	/
珠海市碧湖房地产开发有限公司	1,000.00	2020/7/9	2020/8/14
珠海市碧湖房地产开发有限公司	5,680.00	2020/7/9	2020/8/20
太仓商盛商务咨询有限公司	574.72	2020/9/24	/
上海招盛房地产开发有限公司	9,800.00	2020/12/15	/
上海招盛房地产开发有限公司	3,185.00	2020/12/29	/
苏州禾发房地产开发有限公司	52,213.67	分批拆入	/
横琴金融投资集团有限公司	20,000.00	2017/1/13	2022/1/12
珠海市润海投资有限责任公司	30,471.00	2020/2/24	2020/12/31
珠海华润银行股份有限公司	10,000.00	2015/12/31	2020/12/30
合计	**812,100.10**		

注：

*1 依据华发股份公司第九届董事局第四十八次会议审议通过了《关于子公司进行融资租赁暨关联交易的议案》，华发股份全资子公司珠海华福商贸发展有限公司、珠海华发园林工程有限公司与横琴华通金融租赁有限公司开展售后回租融资租赁业务，融资金额为人民币3亿元，租赁期限5年，租赁利率按照中国人民银行公布的人民币三至五年同期贷款基准利率上浮55%计算。本次交易已经华发股份公司2019年第二次临时股东大会审议通过。截至2020年12月31日，该笔融资余额为12,006.35万元。

（2）向关联方拆出资金

单位：万元

关联方	2020 年拆出金额	起始日	到期日
珠海琴发投资有限公司	110,466.00	2018/9/28	/
珠海琴发投资有限公司	60,000.00	2018/9/28	2020/12/7
珠海正汉置业有限公司	2,705.53	2017/11/13	/
珠海正汉置业有限公司	18,136.24	2018/12/25	/
珠海琴发实业有限公司	50,000.00	2020/10/29	2020/12/7
珠海华发广昌房产开发有限公司	1,020.00	2020/12/18	/
南京华崧房地产开发有限公司	3,000.00	2018/1/17	2020/10/30
南京华崧房地产开发有限公司	2,000.00	2018/12/10	2020/9/30
南京华崧房地产开发有限公司	1,500.00	2019/10/8	2020/10/23
南京华崧房地产开发有限公司	700.00	2019/12/9	2020/10/23
南京华崧房地产开发有限公司	800.00	2020/1/10	2020/10/23
南京华崧房地产开发有限公司	800.00	2020/7/27	2020/10/23
南京仁恒江岛置业有限公司	1,105.24	2017/8/31	2020 年分批归还
南京仁恒江岛置业有限公司	1,600.00	2018/1/5	2020/1/19
南京仁恒江岛置业有限公司	4,000.00	2018/3/12	2020/1/19
南京仁恒江岛置业有限公司	20,497.99	2018/11/9	2020 年分批归还
南京仁恒江岛置业有限公司	22,653.06	2018/11/16	2020 年分批归还
南京仁恒江岛置业有限公司	14,143.71	2018/11/26	2020 年分批归还
南京仁恒江岛置业有限公司	34,807.31	2018/11/26	/
南京仁恒江岛置业有限公司	1,020.00	2019/4/8	/
南京荟合置业有限公司	2,323.10	2017/11/30	2020/5/27
仁恒生态岛投资有限公司	2,000 万美元	2017/8/31	/
仁恒生态岛投资有限公司	2,000 万美元	2017/9/27	/
仁恒生态岛投资有限公司	1,000 万美元	2017/11/22	/
仁恒生态岛投资有限公司	1,000 万美元	2018/11/9	/

珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	24,028.10	2017/12/21	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	1,000.00	2019/1/21	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	1,200.00	2019/2/28	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	10,000.00	2019/3/31	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	7,985.00	2019/6/30	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	17,500.00	2019/8/31	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	4,261.35	2019/12/30	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	17,630.40	2020/1/9	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	71,099.10	2020/2/11	/
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	360.87	2019/7/30	2020/2/28
珠海市碧湖房地产开发有限公司	7,458.26	2018/12/17	2020/2/18
珠海市碧湖房地产开发有限公司	19,000.00	2019/8/20	2020/2/18
珠海市碧湖房地产开发有限公司	3,541.74	2019/12/19	2020/2/18
珠海市碧湖房地产开发有限公司	10,819.26	2019/12/19	2020/3/2
珠海市碧湖房地产开发有限公司	21,680.74	2020/1/3	2020/3/2
珠海市碧湖房地产开发有限公司	10,000.00	2020/1/3	2020/8/14
珠海市碧湖房地产开发有限公司	5,680.00	2020/1/3	2020/8/20
珠海市碧湖房地产开发有限公司	54,589.26	2020/1/3	/
珠海市碧湖房地产开发有限公司	9,547.06	2020 年 8-12 月	/
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	5,505.00	2019/4/30	2020/2/28
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	2,936.00	2019/4/30	2020/11/12
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	794.07	2019/4/30	/
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	2,290.08	2019/12/19	/
宁波招海置业有限公司	5,594.55	2018/9/13	2020 年分批归还
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	3,961.50	2018/1/1	2020/9/21

武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	1,500.00	2018/1/15	2020/9/21
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	3,000.00	2018/3/13	2020/9/21
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	450.00	2018/7/23	2020/9/21
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	300.00	2019/2/1	2020/9/21
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	600.00	2019/3/6	2020/9/21
南京裕晟置业有限公司	6,000.00	2019/1/31	2020/2/25
南京裕晟置业有限公司	7,200.00	2019/1/31	2020/3/27
南京裕晟置业有限公司	8,336.04	2019/1/31	2020/4/28
南京裕晟置业有限公司	1,680.00	2019/4/30	2020/4/28
南京裕晟置业有限公司	60.00	2019/9/29	2020/4/28
惠州融拓置业有限公司	13,856.23	2019/1/15	2020/7/23
惠州融拓置业有限公司	8,200.00	2019/1/15	2020/8/10
惠州融拓置业有限公司	1,500.00	2019/1/15	2020/12/29
惠州融拓置业有限公司	64,500.00	2019/1/15	/
深圳融祺投资发展有限公司	39,950.00	2019/1/30	2020 年 6 月归还
深圳融祺投资发展有限公司	76,164.00	2019/1/30	2020 年分批归还
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	98.00	2019/7/10	2020/1/17
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	504.00	2019/9/24	2020/1/17
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	0.70	2019/9/24	2020/1/17
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	245.00	2019/12/13	2020/1/17
广州市润晔置业有限公司	18,028.32	2019/3/22	/
广州市润晔置业有限公司	1,299.00	2019/4/16	/
上海信浦东岸置业有限公司	4,500.00	2019/9/26	/
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	533.25	2019/12/16	/
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	25,433.00	2020/1/3	/
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	891.75	2020/8/5	/
广州广宏房地产开发有限公司	6,918.00	2019/7/29	2020/6/12
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	9,000.00	2019/8/19	2020/1/9
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	30,550.00	2019/9/19	2020/1/9
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	8,831.54	2019/9/19	2020/5/29
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	760.00	2020/1/14	2020/5/29
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	700.00	2020/4/1	2020/7/1
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	300.00	2020/5/1	2020/7/1
华实中建新科技（珠海）有限公司	1,000.00	2020/6/2	2020/7/14

太仓华仁房地产开发有限公司	49,905.60	2020/10/16	2020/11/4
太仓华仁房地产开发有限公司	198,062.40	2020/10/28	2020/11/2
太仓华仁房地产开发有限公司	126,324.00	2020/10/28	/
太仓华仁房地产开发有限公司	101,059.20	2020/11/27	/
太仓仁铧房地产开发有限公司	381,245.48	2020/7/5	2020/8/5
太仓仁铧房地产开发有限公司	33,229.84	2020/8/4	2020/8/26
太仓仁铧房地产开发有限公司	19,600.00	2020/8/17	2020/9/9
太仓仁铧房地产开发有限公司	122,642.10	2020/8/17	/
苏州市盛澜美科房地产有限公司	11,000.00	2020/12/10	2020/12/30
苏州市盛澜美科房地产有限公司	64,373.86	2020/12/10	/
上海乔浦房地产开发有限公司	134.75	2020/11/20	2020/12/30
上海乔浦房地产开发有限公司	294.00	2020/12/15	2020/12/30
上海乔浦房地产开发有限公司	35,974.61	2020/8/17	2020/12/30
上海乔浦房地产开发有限公司	61,883.29	2020/8/17	/
上海晋镧房地产开发有限公司	7,705.76	2020/12/18	/
广州海灏科技产业营运有限公司	24,310.13	2020/10/22	/
长沙雍景房地产有限公司	4,856.13	2020/3/31	2020/8/31
长沙雍景房地产有限公司	9,298.38	2020/3/31	/
长沙雍景房地产有限公司	1,517.08	2020 年 7-12 月	/
长沙懿德房地产有限公司	53,915.15	2020/3/31	2020/11/30
长沙懿德房地产有限公司	10,676.70	2020/3/31	2020/12/31
长沙懿德房地产有限公司	8,703.90	2020/3/31	/
长沙懿德房地产有限公司	974.62	2020/6/30	/
深圳市润招房地产有限公司	47,407.90	2020 年 1-10 月	2020 年 10-12 月
深圳市润招房地产有限公司	22,020.10	2020 年 1-10 月	/
深圳市润招房地产有限公司	3,762.00	2020/4/30	/
深圳市润招房地产有限公司	2,100.20	2020/5/29	/
上海招盛房地产开发有限公司	81,079.65	2020 年 1-9 月	2020 年 9-11 月
西安紫涛置业有限公司	250.00	2020/3/12	2020/3/13
西安紫涛置业有限公司	20,000.00	2020 年 1-2 月	2020/11/10
西安紫涛置业有限公司	7,800.00	2020 年 1-2 月	2020/12/1
西安紫涛置业有限公司	18,466.98	2020/2/13	/
西安紫涛置业有限公司	2,384.15	2020 年 3-9 月	/
西安紫海置业有限公司	15,500.00	2020/1/20	/

西安紫海置业有限公司	32,721.27	2020/2/13	/
西安紫海置业有限公司	250.50	2020 年 2-3 月	2020 年 2-3 月
西安紫海置业有限公司	1,623.15	2020 年 3-9 月	/
威海墨芳城房地产开发有限公司	4,590.00	2020/12/22	/
威海墨芳城房地产开发有限公司	973.35	2020/12/29	/
苏州禾发房地产开发有限公司	22,093.30	2019/12/31	/
富安商务有限公司	23,885.95	2020/10/30	/
珠海华金资本股份有限公司	7,000.00	2019/3/20	2020/3/19
珠海华金资本股份有限公司	4,000.00	2019/3/20	2020/3/19
珠海华金资本股份有限公司	5,000.00	2019/5/5	2020/5/4
珠海华金资本股份有限公司	5,000.00	2019/5/5	2020/5/4
珠海华金资本股份有限公司	5,000.00	2019/5/21	2020/5/20
珠海华金资本股份有限公司	4,980.00	2019/7/11	2020/7/10
珠海华金资本股份有限公司	5,000.00	2019/9/29	2020/9/28
珠海华金资本股份有限公司	5,000.00	2020/5/27	2020/11/16
珠海华金资本股份有限公司	35,000.00	2020/6/2	2020/10/21
珠海华金资本股份有限公司	4,000.00	2020/7/10	2021/7/9
珠海华金资本股份有限公司	4,980.00	2020/7/29	2021/7/28
珠海华金资本股份有限公司	5,000.00	2020/8/6	2020/12/30
珠海华金资本股份有限公司	5,000.00	2020/10/19	2020/12/30
珠海华金资本股份有限公司	5,000.00	2020/10/19	2021/10/18
珠海华金资本股份有限公司	500.00	2019/3/4	2020/3/3
珠海华金资本股份有限公司	500.00	2019/3/13	2020/3/12
阳江华阳开发建设有限公司	42,600.00	2017/12/8	2024/9/28

注：截至2020 年12月31日，华发股份及子公司根据项目合作开发协议，按照各项目的开发进度向合营、联营企业提供项目开发进度款本金余额合计人民币184,177.61万元、美元6,000.00万元。

（3）与关联方货币资金往来

单位：万元

项目名称	关联方名称	2020 年末余额
本公司及下属公司	珠海华润银行股份有限公司*1	120,377.67
本公司及下属公司	珠海农村商业银行股份有限公司*2	151,455.18

注：

*1 本公司及下属公司本年度在珠海华润银行股份有限公司的货币资金存款发生额增加52,743,200,511.10元，发生额减少51,737,475,910.45元。由于本公司及下属公司银行开立账户

较多，上述发生额中包括各银行账户之间相互划转等情况的金额。

*2 本公司及下属公司本年度在珠海农村商业银行股份有限公司的货币资金存款发生额增加9,024,732,192.98元，发生额减少7,942,381,075.56元。由于本公司及下属公司银行开立账户较多，上述发生额中包括各银行账户之间相互划转等情况的金额。

7、关联方应收应付款项

表 2020 年末关联方应收款项情况表

单位：万元

项目名称	关联方	2020 年末余额
应收账款	珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	201.43
应收账款	珠海情侣海岸建设有限公司	723.13
应收账款	珠海华兆生态科技有限公司	5.57
应收账款	南京裕晟置业有限公司	112.99
应收账款	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	0.00
应收账款	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	14.16
应收账款	珠海琴发实业有限公司	2,342.61
应收账款	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	4.80
应收账款	珠海华兆投资有限公司	6.53
应收账款	阳江华阳开发建设有限公司	1.02
应收账款	华金资本及下属公司	3.46
应收账款	横琴人寿保险有限公司	9.80
应收账款	阳江华创开发建设管理有限公司	1.80
应收账款	英飞尼迪（珠海）创业投资管理有限公司	0.51
应收账款	珠海华兆投资有限公司	6.53
应收账款	横琴华通金融租赁有限公司	0.69
应收账款	上海招盛房地产开发有限公司	72.84
应收账款	广州海灏科技产业营运有限公司	13.96
应收账款	深圳融祺投资发展有限公司	2,911.88
其他应收款	珠海华兆生态科技有限公司	2,706.88
其他应收款	珠海华兆投资有限公司	1,317.46
其他应收款	珠海市住房租赁发展投资有限公司	144.78
其他应收款	珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	22,374.45
其他应收款	阳江华阳开发建设有限公司	14,944.80
其他应收款	珠海横琴新区稀贵商品交易中心有限公司	64.74
其他应收款	英飞尼迪（珠海）创业投资管理有限公司	64.26
其他应收款	华金资本及下属公司	17.17
其他应收款	珠海情侣海岸建设有限公司	44,000.00
其他应收款	珠海华方物业运营管理有限公司	467.62
其他应收款	华实中建新科技（珠海）有限公司	17.00
其他应收款	惠州融拓置业有限公司	321.86
其他应收款	深圳融祺投资发展有限公司	1,087.72
其他应收款	深圳市润招房地产有限公司	116.34
其他应收款	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	232.80
其他应收款	珠海琴发实业有限公司	15.75
其他应收款	张汉洪	27.84
合同资产	珠海琴发实业有限公司	3,326.41

合同资产	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	2,141.56
其他流动资产	阳江华创开发建设管理有限公司	33,040.00
其他流动资产	珠海琴发投资有限公司	150,136.87
其他流动资产	珠海正汉置业有限公司	25,303.29
其他流动资产	南京仁恒江岛置业有限公司	47,579.52
其他流动资产	南京荟合置业有限公司	1,881.20
其他流动资产	仁恒生态岛投资有限公司	39,149.39
其他流动资产	珠海市碧湖房地产开发有限公司	64,136.32
其他流动资产	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	154,717.93
其他流动资产	珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	3,084.15
其他流动资产	上海信浦东岸置业有限公司	4,500.00
其他流动资产	交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	26,858.00
其他流动资产	惠州融拓置业有限公司	71,699.64
其他流动资产	广州市润晔置业有限公司	22,276.95
其他流动资产	富安商务有限公司	23,887.11
其他流动资产	广州海灏科技产业营运有限公司	24,662.35
其他流动资产	上海晋镧房地产开发有限公司	10,232.05
其他流动资产	上海乔浦房地产开发有限公司	68,465.22
其他流动资产	深圳市润招房地产有限公司	31,865.75
其他流动资产	苏州禾发房地产开发有限公司	22,093.30
其他流动资产	苏州市盛澜美科房地产有限公司	64,373.86
其他流动资产	太仓华仁房地产开发有限公司	227,445.28
其他流动资产	太仓仁铧房地产开发有限公司	122,642.10
其他流动资产	威海墨芳城房地产开发有限公司	5,563.35
其他流动资产	武汉华发中城荟商业管理有限公司	200.00
其他流动资产	西安华创永兴置业有限公司	0.40
其他流动资产	西安紫海置业有限公司	51,835.31
其他流动资产	西安紫涛置业有限公司	22,612.28
其他流动资产	长沙懿德房地产有限公司	11,841.91
其他流动资产	长沙雍景房地产有限公司	11,416.51
其他流动资产	珠海华发广昌房产开发有限公司	1,020.00
其他流动资产	珠海金埔园林有限公司	1,000.00
拆出资金	横琴华通金融租赁有限公司	100,000.00
委托贷款	阳江华阳开发建设有限公司	42,600.00
发放贷款及垫款	华金资本及其子公司	13,980.00
持有至到期投资	珠海华隆投资有限公司	35,000.00

表 2020 年末关联方应付款项情况表

单位：万元

项目名称	**关联方**	**2020 年末余额**
其他应付款	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会	708.31
其他应付款	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	16,058.46
其他应付款	广州市增城区越华房地产开发有限公司	4,500.00
其他应付款	横琴人寿保险有限公司	69.43
其他应付款	金埔园林股份有限公司	103.31
其他应付款	南京华崧房地产开发有限公司	12,557.95

其他应付款	南京荟合置业有限公司	8,386.90
其他应付款	南京裕晟置业有限公司	61,200.00
其他应付款	宁波招海置业有限公司	45,000.00
其他应付款	上海临港华发企业发展有限公司	400.00
其他应付款	上海招盛房地产开发有限公司	12,985.00
其他应付款	深圳融华置地投资有限公司	26,704.02
其他应付款	深圳融祺投资发展有限公司	34,376.63
其他应付款	太仓商盛商务咨询有限公司	574.72
其他应付款	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	8,452.83
其他应付款	珠海琴发实业有限公司	50,172.94
其他应付款	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	5,511.13
其他应付款	苏州禾发房地产开发有限公司	54,717.73
其他应付款	珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司	938.22
其他应付款	珠海横琴新区稀贵商品交易中心有限公司	64.74
其他应付款	横琴华通金融租赁有限公司	58.45
其他应付款	英飞尼迪资本管理有限公司	47.15
应付账款	金埔园林股份有限公司	186.06
应付账款	武汉华发中城荟商业管理有限公司	1,332.00
短期借款	珠海农村商业银行股份有限公司	50,000.00
一年内到期的非流动负债	珠海华润银行股份有限公司	26,250.00
长期借款	珠海华润银行股份有限公司	18,750.00
长期借款	横琴华通金融租赁有限公司	12,006.35
同业存放	横琴华通金融租赁有限公司	122,683.35
吸收存款	华金资本及其子公司	3,153.90
吸收存款	珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司	68.94
吸收存款	珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	100.52
吸收存款	珠海情侣海岸建设有限公司	50,219.68
吸收存款	阳江华阳投资控股有限公司	28,824.22
吸收存款	阳江华阳招商咨询顾问有限公司	25.93
吸收存款	阳江华阳开发建设有限公司	8,365.02
吸收存款	珠海容闳学校	0.00
吸收存款	珠海华兆生态科技有限公司	306.15
吸收存款	珠海市住房租赁发展投资有限公司	0.68
吸收存款	珠海华兆投资有限公司	19.56
吸收存款	珠海华隆投资有限公司	87.54
吸收存款	珠海横琴新区稀贵商品交易中心有限公司	1.76
吸收存款	中冶华发公共综合管廊有限公司	9,951.60
吸收存款	珠海琴发投资有限公司	12.09
吸收存款	珠海琴发实业有限公司	17.35
吸收存款	珠海华金阿尔法三号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	3.52
吸收存款	珠海华金阿尔法一号基金合伙企业（有限合伙）	32.57
吸收存款	英飞尼迪（珠海）创业投资管理有限公司	3.62
吸收存款	珠海智慧产业园发展有限公司	4,199.24

吸收存款	珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）	13,760.73
吸收存款	珠海力合华金新兴产业创业投资基金（有限合伙）	126.09
吸收存款	阳江华创开发建设管理有限公司	177.69
吸收存款	珠海华金阿尔法四号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	46,235.64
吸收存款	阳江华钰开发建设管理有限公司	304.23

第六节 财务会计信息

一、财务报表的编制基础及遵循企业会计准则的声明

本部分内容所涉及发行人2018年度至2020年度的财务数据均来源于相应年度经审计的合并及母公司财务报表。此外，2021年一季度财务数据来源于未经审计的合并及母公司财务报表。本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

公司合并及母公司2019年度审计报告按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。财务报表以持续经营为基础列报。公司纳入合并范围内的珠海华发实业股份有限公司、华金证券股份有限公司于2019年1月1日起执行财政部于2017年3月31日发布的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号）、于2017年5月2日发布的《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）。根据财会〔2017〕22号文件及其他规定，公司合并审计报告未对合并范围内已执行新金融工具准则、新收入准则和新租赁准则的子公司财务报表按照母公司会计政策进行调整。

2018-2020年度审计报告及2021年一季度财务报表均以持续经营假设为基础、会计核算以权责发生制为基础。

二、最近三年及一期财务报表的审计情况

致同会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2018年度、2019年度及2020年度的合并及母公司财务报表进行审计，分别出具编号为致同审字（2020）第442ZA4126号、致同审字（2020）第442ZA8874号、致同审字（2021）第442A015800号的标准无保留意见审计报告。发行人2021年一季度合并及母公司财务报表未经审计。本文中2018-2020年的财务数据来源于上述审计报告。致同会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券从业资格。

投资者如需了解本公司的详细财务状况，请参阅本公司2018年、2019年和2020年的年度报告，以上报告已刊登于指定的信息披露网站。

三、会计政策的变更以及差错更正说明

1、会计政策变更

（1）2018 年会计政策变更

①因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

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

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

对可比期间的财务报表列报项目及金额的影响如下：

A、2017 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表和公司资产负债表项目：

合并资产负债表

单位：万元

项　目	调整前	调整数	调整后
应收票据	11,107.40	-11,107.40	-
应收账款	193,487.78	-193,487.78	-
应收票据及应收账款	-	204,595.18	204,595.18
应收利息	26,756.89	-26,756.89	-
应收股利	0.00	0.00	0.00
其他应收款	175,960.51	26,756.89	202,717.40
应付票据	92,460.79	-92,460.79	-
应付账款	682,725.48	-682,725.48	-
应付票据及应付账款	-	775,186.27	775,186.27
应付利息	83,288.95	-83,288.95	-
应付股利	980.00	-980.00	-
其他应付款	1,010,971.20	84,268.95	1,095,240.15

项　目	调整前	调整数	调整后
专项应付款	25,012.19	-25,012.19	-
长期应付款	92,355.14	25,012.19	117,367.33

公司资产负债表

单位：万元

项　目	调整前	调整数	调整后
应收票据	-	-	-
应收账款	188.04	-188.04	-
应收票据及应收账款	-	188.04	188.04
应收利息	-	-	-
应收股利	7,375.50	-7,375.50	-
其他应收款	291,420.63	7,375.50	298,796.13
应付票据	-	-	-
应付账款	656.91	-656.91	-
应付票据及应付账款	-	656.91	656.91
应付利息	6,781.52	-6,781.52	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	14,096.40	6,781.52	20,877.92

（2）2019 年会计政策变更

①财务报表格式

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），2018 年 6 月 15 日发布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）同时废止；财政部于 2019 年 9 月 19 日发布了《财政部关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号），《财政部关于修订印发 2018 年度合并财务报表格式的通知》（财会[2019]1 号）同时废止。根据财会[2019]6 号和财会[2019]16 号，发行人对财务报表格式进行了以下修订：

资产负债表，将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

发行人对可比期间的比较数据按照财会[2019]6 号文和财会[2019]16 号文进行调整。

财务报表格式的修订对发行人的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

②新金融工具准则（已经执行新金融工具准则的公司）

财政部于2017年颁布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（修订）》、《企业会计准则第23号——金融资产转移（修订）》、《企业会计准则第24号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第37号——金融工具列报（修订）》（统称“新金融工具准则”），发行人之子公司珠海华发实业股份有限公司、华金证券股份有限公司（以下简称“已执行新金融工具准则的子公司”）经各自董事会决议自2019年1月1日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行了调整。

按照新金融工具准则的规定，除某些特定情形外，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即2019年1月1日）的新账面价值之间的差额计入2019年年初留存收益或其他综合收益。同时，发行人未对比较财务报表数据进行调整。

于2019年1月1日，金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比如下：

单位：万元

原金融工具准则			新金融工具准则		
项目	**类别**	**账面价值**	**项目**	**类别**	**账面价值**
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	408,594.44	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	408,594.44
			衍生金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	-
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（债务工具）	239,458.89	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	-
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（权益工具）	59,404.73	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	271,524.67
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	-
	以成本计量（权益工具）	41,755.00	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	69,083.95
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	10.00

于2019年1月1日，执行新金融工具准则时金融工具分类和账面价值调节表如下：

单位：万元

项 目	调整前账面金额	重分类	重新计量	调整后账面金额

	（2018 年 12 月 31 日）			（2019 年 1 月 1 日）
资产：				
货币资金	3,493,483.87	52.63	-	3,493,536.50
△结算备付金	28,772.19	12.00	-	28,784.19
△融出资金	87,320.49	1,027.84	-	88,396.04
☆交易性金融资产	-	696,339.14	-	696,339.14
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	408,594.44	-408,594.44	-	-
应收账款	280,704.62	0.00	233.94	280,938.55
其他应收款	541,242.43	-17,736.79	1.78	523,507.41
买入返售金融资产	174,864.29	422.66	-1,597.14	173,689.81
存出保证金	4,289.47	1.64	-	4,291.11
流动资产合计	23,219,033.11	271,524.67	-1,313.71	23,489,244.07
非流动资产：				
可供出售金融资产	1,147,369.82	-340,618.62	-	806,751.20
☆其他权益工具投资	-	10.00	-	10.00
☆其他非流动金融资产	-	69,083.95	-	69,083.95
非流动资产合计	5,042,626.90	-271,524.67	-	4,771,102.23
资产总计	**28,261,660.02**	**-**	**-1,313.71**	**28,260,346.30**

发行人下属子公司华发股份、华金证券于 2019 年 1 月 1 日采用新金融工具准则，与按修订前金融工具准则编制的 2018 年 12 月 31 日的财务报表相比，发行人由于下属公司金融资产重分类导致其他综合收益减少人民币 8,700,493.05 元，未分配利润增加人民币 8,700,493.05 元；由于金融资产重新计量导致未分配利润减少人民币 6,508,480.62 元。

已执行新金融工具准则的子公司将根据原金融工具准则计量的 2018 年年末损失准备与根据新金融工具准则确定的 2019 年年初损失准备之间的调节表列示如下：

单位：万元

计量类别	调整前账面金额（2018年12月31日）	重分类	重新计量	调整后账面金额（2019年1月1日）
应收账款减值准备	9,344.62	-	-233.94	9,110.68
其他应收款减值准备	11,620.96	-	-1.78	11,619.19
买入返售金融资产减值准备	402.71	-	1,597.14	1,999.85
融出资金减值准备	174.99	-	-47.71	127.28

③新债务重组准则

财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号－债务重组》（以下简称“新债务重组准则”），修改了债务重组的定义，明确了债务重组中涉及金融工具的适用《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》等准则，明确了债权人受让金融资产以外的资产初始按成本计量，明确债务人以资产清偿债务时不再区分资产处置损益与债务重组损益。

根据财会[2019]6 号文件的规定，“营业外收入”和“营业外支出”项目不再包含债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失。

发行人对 2019 年 1 月 1 日新发生的债务重组采用未来适用法处理，对 2019 年 1 月 1 日以前发生的债务重组不进行追溯调整。

新准则对 2019 年财务报表无重大影响。

④新非货币性交换准则

财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《企业会计准则第 7 号－非货币性资产交换》（以下简称“新非货币性交换准则”），明确了货币性资产和非货币性资产的概念和准则的适用范围，明确了非货币性资产交换的确认时点，明确了不同条件下非货币性资产交换的价值计量基础和核算方法及同时完善了相关信息披露要求。发行人对 2019 年 1 月 1 日以后新发生的非货币性资产交换交易采用未来适用法处理，对 2019 年 1 月 1 日以前发生的非货币性资产交换交易不进行追溯调整。

新准则对 2019 年财务报表无重大影响。

（3）2020 年会计政策变更

①新收入准则

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》（以下简称“新收入准则”），子公司华发股份、维业股份自 2020 年 1 月 1 日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。

公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。在满足一定条件时，公司属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素作为合同资产列示。公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品

的义务作为合同负债列示。

子公司根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整公司 2020 年年初财务报表相关项目金额，未对比较财务报表数据进行调整。子公司仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数调整公司 2020 年年初财务报表相关项目金额。

单位：万元

项 目	调整前账面金额（2019 年 12 月 31 日）	重分类	累积影响金额重新计量	小计	调整后账面金额（2020 年 1 月 1 日）
存货	18,880,618.61	22,128.19		22,128.19	18,902,746.80
合同资产		18,666.05		18,666.05	18,666.05
其他流动资产	2,666,516.90		30,277.48	30,277.48	2,696,794.37
流动资产合计	30,064,195.64	40,794.24	30,277.48	71,071.72	30,135,267.36
资产总计	**36,184,049.73**	**40,794.24**	**30,277.48**	**71,071.72**	**36,255,121.45**
预收款项	5,956,957.78	-5,810,961.42		-5,810,961.42	145,996.36
合同负债		5,444,473.28		5,444,473.28	5,444,473.28
其他流动负债	1,229,822.73	407,282.38		407,282.38	1,637,105.11
流动负债合计	15,741,007.52	40,794.24		40,794.24	15,781,801.76
递延所得税负债	55,974.57		7,619.77	7,619.77	63,594.35
非流动负债合计	9,736,385.35		7,619.77	7,619.77	9,744,005.12
负债合计	**25,477,392.87**	**40,794.24**	**7,619.77**	**48,414.01**	**25,525,806.88**
未分配利润	413,531.48		4,358.68	4,472.14	418,003.62
归属于母公司股东权益合计	3,759,845.98		4,358.68	4,472.14	3,764,318.12
少数股东权益	6,946,810.88		18,299.02	18,185.57	6,964,996.45
股东权益合计	**10,706,656.86**		**22,657.71**	**22,657.71**	**10,729,314.57**
负债和股东权益总计	**36,184,049.73**	**40,794.24**	**30,277.48**	**71,071.72**	**36,255,121.45**

②企业会计准则解释第 13 号

财政部于 2019 年 12 月发布了《企业会计准则解释第 13 号》（财会〔2019〕21 号）（以下简称“解释第 13 号”)。

解释第 13 号修订了构成业务的三个要素，细化了业务的判断条件，对非同一控制下企业合并的购买方在判断取得的经营活动或资产的组合是否构成一项业务时，引入了“集中度测试”的方法。

解释第 13 号明确了企业的关联方包括企业所属企业集团的其他共同成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业，以及对企业实施共同控制的投资方的企业合营企业或联营企业等。

解释 13 号自 2020 年 1 月 1 日起实施，本公司采用未来适用法对上述会计政策变更进行会计处理。

采用解释第 13 号未对本公司财务状况、经营成果和关联方披露产生重大影响。

（4）2021 年 1-3 月会计政策变更

2021 年 1-3 月会计政策具体变更内容及原因如下：

项目	执行情况	备注
新收入准则	境外上市公司华发物业服务、庄臣控股已于 2018 年 1 月 1 日执行，境内上市公司华发股份、维业控股已于 2020.1.1 开始执行，其他非上市公司自 2021.1.1 日开始执行	子公司根据首次执行新收入准则、新金融工具准则、新租赁准则的累积影响数，调整公司 2021 年年初财务报表相关项目金额，未对比较财务报表数据进行调整。 本次会计政策变更业经公司 2021 年第二十三次董事会审议通过。
新金融工具准则	境外上市公司华发物业服务、庄臣控股已于 2018 年 1 月 1 日执行，境内上市公司华发股份、维业控股以及华金证券已于 2019.1.1 开始执行，其他非上市公司自 2021.1.1 开始执行	
新租赁准则	境外上市公司华发物业服务、庄臣控股已于 2018 年 1 月 1 日执行，境内上市公司及非上市公司自 2021.1.1 开始执行	

受影响的科目情况详见下表：

2020 年合并资产负债表

单位：万元

项　目	调整前	调整数	调整后
货币资金	6,088,193.57	5,769.20	6,093,962.77
存放同业及其他金融机构款项	1,666,960.65	-356.93	1,666,603.71
交易性金融资产	671,627.46	57,605.43	729,232.89
应收票据	33,123.89	-25,544.00	7,579.89
应收账款	778,934.40	-319,526.86	459,407.54
应收款项融资	-	58,628.55	58,628.55
预付款项	922,821.93	-4,073.29	918,748.64
其他应收款	434,496.81	-21,849.82	412,646.99
合同资产	146,330.26	286,442.31	432,772.57
一年内到期的非流动资产	175,493.29	-98,965.76	76,527.53
其他流动资产	3,722,931.96	15,300.85	3,738,232.81
流动资产合计	39,948,727.59	-46,570.34	39,902,157.25
发放贷款和垫款	24,390.33	-180.43	24,209.90
债权投资	-	491,701.47	491,701.47
可供出售金融资产	1,242,385.75	-1,242,385.75	-

项　目	调整前	调整数	调整后
持有至到期投资	435,529.74	-435,529.74	-
长期股权投资	3,319,570.87	-	3,319,570.87
其他权益工具投资	10.00	145,890.68	145,900.68
其他非流动金融资产	54,718.85	1,082,373.64	1,137,092.49
使用权资产	-	153,198.76	153,198.76
无形资产	199,559.57	1,441.37	201,000.94
长期待摊费用	49,562.19	-26,434.37	23,127.82
递延所得税资产	402,205.90	760.57	402,966.47
其他非流动资产	295,429.70	-36.90	295,392.79
非流动资产合计	8,829,576.63	170,799.29	9,000,375.92
资产总计	48,778,304.22	124,228.96	48,902,533.17
短期借款	2,775,715.42	743.33	2,776,458.75
预收款项	678,392.92	-620,581.98	57,810.94
合同负债	5,147,444.42	587,045.97	5,734,490.39
其他应付款	2,509,308.17	-96,856.94	2,412,451.22
一年内到期的非流动负债	3,760,549.54	99,078.51	3,859,628.05
其他流动负债	1,945,488.23	42,416.44	1,987,904.67
流动负债合计	21,398,183.03	11,845.32	21,410,028.35
租赁负债	-	113,734.64	113,734.64
长期应付款	24,590.77	935.13	25,525.89
其他非流动负债	452,677.15	-4.43	452,672.72
非流动负债合计	13,952,797.98	114,665.33	14,067,463.32
负债合计	35,350,981.01	126,510.66	35,477,491.67
其他综合收益	127,170.30	-13,407.07	113,763.23
未分配利润	442,705.59	10,429.42	453,135.01
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	5,267,326.42	-2,977.65	5,264,348.77
少数股东权益	8,159,996.79	695.95	8,160,692.73
所有者权益（或股东权益）合计	13,427,323.21	-2,281.70	13,425,041.51
负债和所有者权益（或股东权益）总计	48,778,304.22	124,228.96	48,902,533.17

2020 年公司资产负债表

单位：万元

项　目	调整前	调整数	调整后
其他应收款	1,029,984.32	-15,214.30	1,014,770.02
其他流动资产	358,561.14	15,214.30	373,775.44
可供出售金融资产	195,010.65	-195,010.65	-
其他非流动金融资产	-	195,010.65	195,010.65

使用权资产	-	1,412.54	1,412.54
短期借款	1,101,700.00	838.75	1,102,538.75
预收款项	3,341.28	-3,341.28	-
合同负债	-	3,341.28	3,341.28
其他应付款	83,652.68	-37,253.81	46,398.87
其他流动负债	1,050,000.00	6,492.85	1,056,492.85
长期借款	466,800.00	1,808.58	468,608.58
应付债券	1,420,000.00	28,113.63	1,448,113.63
租赁负债	-	1,412.54	1,412.54

2、会计估计变更

报告期内，公司未发生重大会计估计变更。

3、前期会计差错更正

报告期内，公司未发生会计差错变更。

四、最近三年及一期的财务报表

1、近三年及一期合并资产负债表、利润表及现金流量表

表 2018-2020年末及2021年3月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	7,815,712.71*	6,088,193.57	4,517,646.58	3,493,483.87
存放同业及其他金融机构款项	702,713.55	1,666,960.65	784,949.49	783,870.59
结算备付金	22,338.46	24,393.91	35,310.11	28,772.19
融出资金	202,526.76	197,249.35	178,690.29	87,320.49
应收货币保证金	99,563.84	74,844.76	65,433.38	42,501.50
应收质押保证金	6,778.00	1,448.15	755.84	6,067.01
应收结算担保金	1,000.00	1,000.00	-	-
存出保证金	9,017.95	6,034.49	7,770.86	4,289.47
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	408,594.44
交易性金融资产	665,055.85	671,627.46	817,167.07	-
衍生金融资产	5,380.17	2,434.50	3,947.62	-
应收票据	15,634.85	33,123.89	229,045.34	13,113.99
应收账款	515,375.90	778,934.40	589,305.84	280,704.62
应收款项融资	85,178.91	-	-	-
预付款项	630,380.53	922,821.93	660,432.40	546,361.45
其他应收款	401,634.79	434,496.81	440,264.21	541,242.43
买入返售金融资产	113,880.53	61,484.74	141,841.09	174,864.29
存货	27,254,644.48	24,938,923.46	18,880,618.61	15,276,603.53
合同资产	573,016.87	146,330.26	-	-

持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	76,527.53	175,493.29	44,500.00	2,000.00
其他流动资产	3,974,409.69	3,722,931.96	2,666,516.90	1,529,243.26
流动资产合计	**42,468,057.82**	**39,948,727.59**	**30,064,195.64**	**23,219,033.11**
非流动资产：				-
发放贷款及垫款	20,879.88	24,390.33	43,555.24	21,230.00
可供出售金融资产	-	1,242,385.75	1,025,372.23	1,147,369.82
债权投资	572,245.13	-	-	-
持有至到期投资	-	435,529.74	174,000.00	68,000.00
其他债权投资	136,187.95	-	-	-
长期应收款	24,917.86	15,228.08	1,641.44	-
长期股权投资	3,579,842.09	3,319,570.87	2,356,225.06	1,804,445.24
其他权益工具投资	104,367.98	10.00	10.00	-
其他非流动金融资产	1,222,515.60	54,718.85	54,683.98	-
投资性房地产	1,293,172.47	1,474,617.22	758,822.55	477,055.87
固定资产	1,048,775.83	1,033,418.49	903,581.36	925,015.80
在建工程	126,957.81	187,307.83	70,494.94	34,830.05
使用权资产	188,420.89	-	-	-
无形资产	202,043.12	199,559.57	268,846.54	254,619.07
开发支出	1,537.05	944.75	31.35	-
商誉	183,707.41	94,697.36	48,310.52	48,246.92
长期待摊费用	23,398.92	49,562.19	21,256.33	17,910.69
递延所得税资产	404,682.20	402,205.90	331,005.52	234,548.52
其他非流动资产	296,435.80	295,429.70	62,017.01	9,354.91
非流动资产合计	**9,430,087.98**	**8,829,576.63**	**6,119,854.09**	**5,042,626.90**
资产总计	**51,898,145.80**	**48,778,304.22**	**36,184,049.73**	**28,261,660.02**
流动负债：				-
短期借款	3,048,058.40	2,775,715.42	1,893,001.61	1,756,060.33
吸收存款及同业存放	156,615.55	356,832.20	144,365.91	85,169.89
拆入资金	15,204.71	-	9,117.19	-
交易性金融负债	2,715.55	2,985.81	24,944.13	-
应付货币保证金	216,450.81	168,005.82	112,072.18	73,423.01
应付质押保证金	6,778.00	1,448.15	755.84	-
期货风险准备金	672.60	624.09	489.45	392.07
衍生金融负债	8,702.25	8,298.62	-	-
应付票据	119,247.01	86,328.20	100,187.15	37,100.82
应付账款	3,922,528.06	3,230,460.52	1,230,109.33	692,353.08
预收款项	51,293.53	678,392.92	5,956,957.78	4,079,960.82
合同负债	6,628,880.96	5,147,444.42	-	-
卖出回购金融资产款	143,479.11	221,258.42	397,605.42	340,084.89
应付职工薪酬	109,503.08	110,958.95	99,235.63	78,614.07
应交税费	186,679.25	260,572.59	223,099.17	159,294.69
其他应付款	2,334,226.03	2,509,308.17	1,637,646.50	1,274,930.95
代理买卖证券款	144,197.78	133,510.96	92,880.29	59,391.29
代理承销证券款	-	-	20,730.00	-
一年内到期的非流动负债	3,739,238.51	3,760,549.54	2,567,987.22	2,983,974.63

其他流动负债	2,124,028.35	1,945,488.23	1,229,822.73	1,107,089.54
流动负债合计	**22,958,499.55**	**21,398,183.03**	**15,741,007.52**	**12,727,840.07**
非流动负债：				
长期借款	8,641,743.24	8,407,631.84	5,241,949.75	3,740,034.07
应付债券	5,870,564.26	4,942,775.95	4,108,222.76	3,089,994.10
租赁债券	149,348.45	-	-	-
长期应付款	45,055.72	24,590.77	14,921.45	32,333.27
长期应付职工薪酬	30.52	-	-	-
预计负债	41,885.83	41,152.36	271.81	-
递延收益	11,999.17	8,868.44	8,845.00	9,065.47
递延所得税负债	72,194.19	75,101.47	55,974.57	56,610.80
其他非流动负债	453,570.89	452,677.15	306,200.00	-
非流动负债合计	**15,286,392.26**	**13,952,797.98**	**9,736,385.35**	**6,928,037.72**
负债合计	**38,244,891.81**	**35,350,981.01**	**25,477,392.87**	**19,655,877.78**
所有者权益：				-
实收资本	111,978.97	111,978.97	111,978.97	111,978.97
资本公积	2,212,031.79	2,212,088.34	1,748,252.41	1,542,576.48
其他综合收益	107,541.57	127,170.30	97,675.76	103,334.16
其他权益工具	2,376,950.00	2,302,950.00	1,319,115.00	918,000.00
专项储备	1,127.07	1,140.87	-	-
盈余公积	37,478.17	37,478.17	37,478.17	37,478.17
一般风险准备	31,814.19	31,814.19	31,814.19	31,814.19
未分配利润	524,376.30	442,705.59	413,531.48	385,289.86
归属于母公司所有者权益	**5,403,298.05**	**591,752.90**	**3,759,845.98**	**3,130,471.83**
少数股东权益	8,249,955.94	180,961.53	6,946,810.88	5,475,310.40
所有者权益合计	**13,653,253.99**	**410,791.37**	**10,706,656.86**	**8,605,782.23**

注：*发行人2021年1-3月货币资金包含存放同业及其他金融机构款项。

表 2018-2020年度及2021年1-3月合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年	2019 年	2018 年
一、营业收入	2,673,571.39	10,919,024.44	7,926,925.42	5,327,885.29
减：营业成本	2,295,253.70	9,339,275.83	6,456,496.85	4,224,379.10
税金及附加	80,702.37	354,897.69	332,753.92	210,184.34
销售费用	24,428.93	157,518.18	140,787.02	102,071.78
管理费用	85,239.57	348,400.64	353,108.83	270,930.15
研发费用	923.56	6,737.07	8,673.68	293.76
财务费用	39,986.78	161,597.79	117,232.15	148,366.68
加：其他收益	2,187.33	17,729.75	9,796.33	2,277.82
投资收益	54,294.15	225,114.15	217,314.94	182,380.09
汇兑收益	5.66	-65.97	14.97	41.19
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	4,619.19	43,923.94	3,733.19	8,194.59
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,160.18	-6,778.08	-1,244.10	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-123.50	-22,204.69	-10,453.49	-6,942.56

资产处置收益（损失以“-”号填列）	54.93	-71.80	-93.62	-13.89
二、营业利润	**205,914.06**	**808,244.52**	**736,941.18**	**557,596.72**
加：营业外收入	3,327.44	4,888.64	10,137.26	9,965.84
减：营业外支出	1,159.47	20,114.05	10,382.85	5,922.96
三、利润总额	**208,082.03**	**793,019.11**	**736,695.59**	**561,639.60**
减：所得税费用	60,763.56	238,054.15	231,549.71	154,853.93
四、净利润	**147,318.47**	**554,964.97**	**505,145.88**	**406,785.67**
五、归属于母公司所有者的净利润	**80,469.49**	**151,467.00**	**130,167.03**	**128,909.35**
少数股东损益	66,848.99	403,497.97	374,978.85	277,876.33
六、其他综合收益	**-8,985.90**	**36,787.94**	**-6,472.98**	**32,244.30**
七、综合收益总额	**138,332.57**	**135,787.91**	**498,672.91**	**439,029.97**
归属于母公司所有者的综合收益总额	73,319.81	45,104.66	125,378.68	157,771.26
归属于少数股东的综合收益总额	65,012.76	90,683.25	373,294.23	281,258.71

表 2018-2020年度及2021年1-3月合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年	2019 年	2018 年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	3,816,007.87	12,342,659.17	9,677,192.99	6,505,931.60
客户存款和同业存放款项净增加额	-	212,466.29	59,196.02	-
客户贷款及垫款净减少额	3,546.30	19,398.60	-	18,000.00
处置可供出售金融资产净增加额	-	-	11,348.05	160,331.46
收取利息、手续费及佣金的现金	36,354.12	206,075.58	151,114.77	104,115.79
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具净增加额	151,326.55	165,033.47	-21,409.33	75,006.13
处置衍生金融资产净增加额	-	1,412.90	-	481.41
回购业务资金净增加额	-	-	91,534.81	57,109.00
代理买卖证券款净增加额	4,909.81	44,427.94	37,389.08	1,250.95
收到的税费返还	31,747.45	54,521.27	7,893.20	4,101.58
收到其他与经营活动有关的现金	267,093.28	621,800.08	519,152.76	381,728.70
经营活动现金流入小计	**4,310,985.38**	**13,667,795.30**	**10,533,412.34**	**7,308,056.63**
购买商品、接受劳务支付的现金	2,600,065.31	8,021,005.60	6,319,053.92	4,242,725.58
代理买卖证券款净减少额	14,228.41	-	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-22,468.66	103,395.83	-33,950.00	123,265.00
购置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	-	-	-	-
购置可供出售金融资产净减少额	-	139,145.33	-	-
支付的证券清算款	-	-	-	3,088.77
衍生金融工具现金净流出	-	-	-	-
回购业务资金净减少额	130,590.53	99,361.05	-	232,395.34
拆出资金的净增加额	80,487.95	29,117.19	21,000.00	50,000.00

客户贷款及垫款净增加额	-	-	20,645.79	-
客户存款和同业存放款项净减少额	236,458.68	-	-	143,791.30
支付利息、手续费及佣金的现金	3,201.52	20,764.80	21,566.71	28,804.69
融出资金净增加额	-616.92	17,170.17	91,222.01	43,584.47
支付给职工以及为职工支付的现金	183,272.96	693,868.64	571,074.26	416,643.65
支付的各项税费	369,378.61	900,202.58	865,022.73	544,425.84
支付其他与经营活动有关的现金	257,986.64	577,305.18	475,016.93	373,109.65
经营活动现金流出小计	**3,852,585.01**	**10,601,336.35**	**8,350,652.36**	**6,201,834.29**
经营活动产生的现金流量净额	**458,400.37**	**3,066,458.94**	**2,182,759.99**	**1,106,222.34**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	395,111.56	1,775,021.60	1,151,772.06	891,617.29
取得投资收益收到的现金	17,630.80	187,497.39	146,566.76	48,772.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	103.71	240.93	17.88	1,336.58
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	205.02	283.28	-
收到其他与投资活动有关的现金	42,842.58	258,441.01	6,764.89	294.82
投资活动现金流入小计	**455,688.65**	**2,221,405.95**	**1,305,404.86**	**942,021.01**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	965,200.25	5,363,173.10	2,559,718.42	2,225,024.92
投资支付的现金	729,404.93	4,542,140.15	3,175,562.30	2,170,670.94
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	49,958.96	14,217.34	132,956.92
支付其他与投资活动有关的现金	3,088.05	22,306.45	693.06	565.90
投资活动现金流出小计	**1,697,693.23**	**9,977,578.66**	**5,750,191.12**	**4,529,218.67**
投资活动产生的现金流量净额	**-1,242,004.58**	**-7,756,172.71**	**-4,444,786.26**	**-3,587,197.66**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	129,302.14	2,622,117.39	1,872,422.64	2,377,195.79
取得借款收到的现金	4,533,010.37	18,427,008.51	12,466,400.91	8,315,704.03
发行债券收到的现金	-	-	-	1,372,327.19
收到其他与筹资活动有关的现金	9,980.61	278,598.31	15,410.44	193,514.47
筹资活动现金流入小计	**4,672,293.12**	**21,327,724.22**	**14,354,233.98**	**12,258,741.48**
偿还债务支付的现金	3,282,068.06	11,967,183.37	9,878,176.62	7,523,665.21
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	386,623.69	1,453,648.94	1,043,308.93	889,692.83
支付其他与筹资活动有关的现金	285,831.48	968,385.91	229,609.13	134,080.70
筹资活动现金流出小计	**3,954,523.23**	**14,389,218.22**	**11,151,094.67**	**8,547,438.73**
筹资活动产生的现金流量净额	**717,769.89**	**6,938,506.00**	**3,203,139.31**	**3,711,302.76**
四、汇率变动对现金的影响	790.04	-34,300.55	12,436.23	939.06
五、现金及现金等价物净增加额	**-65,044.28**	**2,214,491.69**	**953,549.27**	**1,231,266.49**
加：年初现金及现金等价物余额	7,181,383.62	4,966,891.93	4,013,342.66	2,782,076.16
年末现金及现金等价物余额	**7,116,339.34**	**7,181,383.62**	**4,966,891.93**	**4,013,342.66**

2、近三年及一期母公司资产负债表、利润表及现金流量表

表 2018-2020年末及2021年3月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	1,241,812.89	508,001.16	832,729.99	320,912.59
应收账款	648.62	658.53	544.15	293.74
预付款项	52,394.32	52,178.45	737.51	52.12
其他应收款	1,524,344.37	1,029,984.32	890,606.79	1,398,305.36
存货	13,014.92	13,462.10	10,688.90	10,651.42
其他流动资产	377,574.67	358,561.14	233,910.28	2,253.65
流动资产合计	**3,209,789.80**	**1,962,845.70**	**1,969,217.61**	**1,732,468.86**
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	195,010.65	127,019.90	140,180.13
长期股权投资	5,070,352.56	4,943,012.27	2,207,399.33	1,099,469.03
其他非流动金融资产	195,010.65	-	-	-
投资性房地产	1,047.72	1,062.50	1,121.63	1,180.76
固定资产	32,622.95	33,124.98	34,862.21	35,273.03
使用权资产	1,287.90	-	-	-
无形资产	5,614.70	5,665.26	2,677.32	2,468.99
长期待摊费用	1,100.92	747.79	446.95	129.29
其他非流动资产	-	-	-	4,977.06
非流动资产合计	**5,307,037.41**	**5,178,623.45**	**2,373,527.34**	**1,283,678.29**
资产总计	**8,516,827.21**	**7,141,469.15**	**4,342,744.95**	**3,016,147.15**
流动负债：				
短期借款	1,476,700.00	1,101,700.00	1,039,885.0	769,700.00
应付票据	-	10,000.00	-	-
应付账款	860.98	874.96	3,408.01	136.42
预收款项	-	3,341.28	3,341.28	3,341.28
合同负债	3,341.28	-	-	-
应付职工薪酬	5,547.53	5,327.24	4,057.83	3,590.05
应交税费	185.43	351.31	197.94	169.90
其他应付款	539,909.79	83,652.68	38,723.98	21,960.03
一年内到期的非流动负债	177,113.03	140,000.00	205,600.00	170,000.00
其他流动负债	1,106,955.22	1,050,000.00	650,000.00	700,000.00
流动负债合计	**3,310,613.27**	**2,395,247.47**	**1,945,214.04**	**1,668,897.69**
非流动负债：				
长期借款	391,289.54	466,800.00	208,000.00	368,000.00
应付债券	1,903,004.56	1,420,000.00	900,000.00	100,000.00
租赁负债	1,287.90	-	-	-

递延收益	6,240.59	6,327.01	6,672.70	7,018.39
非流动负债合计	**2,301,822.60**	**1,893,127.01**	**1,114,672.70**	**475,018.39**
负债合计	**5,612,435.86**	**4,288,374.49**	**3,059,886.75**	**2,143,916.08**
所有者权益：				
实收资本	111,978.97	111,978.97	111,978.97	111,978.97
其他权益工具	2,376,950.00	2,302,950.00	1,319,115.00	918,000.00
资本公积	715,574.92	715,574.92	95,010.59	74,696.44
其他综合收益	-1,361.64	-1,361.64	-2,044.17	152.88
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	26,655.52	26,655.52	26,655.52	26,655.52
未分配利润	-325,406.43	-302,703.11	-267,857.71	-259,252.74
所有者权益合计	**2,904,391.34**	**2,853,094.66**	**1,282,858.21**	**872,231.07**
负债和所有者权益总计	**8,516,827.21**	**7,141,469.15**	**4,342,744.95**	**3,016,147.15**

表 2018-2020年度及2021年1-3月母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年	2019 年	2018 年
一、营业收入	**5,082.52**	**13,982.48**	**16,838.84**	**8,914.86**
减：营业成本	448.25	1,520.70	3,905.40	419.07
税金及附加	95.18	540.99	2,436.50	433.92
销售费用	-	-	0.27	51.60
管理费用	4,163.24	17,912.62	16,094.36	14,586.40
财务费用	33,438.96	100,881.57	44,336.54	55,303.27
加：其他收益	8.92	406.74	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	20,598.18	197,911.47	131,880.69	77,264.54
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	11.17	-64.09	-828.24
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.07	-	-	-
二、营业利润	**-12,455.93**	**91,455.98**	**81,882.38**	**14,556.91**
加：营业外收入	86.42	4.54	473.75	262.79
减：营业外支出	20.42	481.58	497.99	857.22
三、利润总额	**-12,389.92**	**90,978.94**	**81,858.14**	**13,962.49**
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润	**-12,389.92**	**90,978.94**	**81,858.14**	**13,962.49**
五、其他综合收益	-	682.53	-2,197.05	**274.43**
六、综合收益总额	**-12,389.92**	**91,661.48**	**79,661.08**	**14,236.92**

表 2018-2020年度及2021年1-3月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年	2019 年	2018 年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	111.42	3,138.41	23,143.34	2,339.80
收到其他与经营活动有关的现金	2,825.25	42,624.54	50,704.53	19,730.87

经营活动现金流入小计	**2,936.68**	**45,762.94**	**73,847.87**	**22,070.67**
购买商品、接受劳务支付的现金	1.14	4,883.81	144.97	-
支付给职工以及为职工支付的现金	1,992.44	8,786.68	7,668.60	5,015.00
支付的各项税费	315.09	522.94	12,568.34	569.52
支付其他与经营活动有关的现金	5,823.64	13,264.10	14,997.47	1,117,858.50
经营活动现金流出小计	**8,132.31**	**27,457.52**	**35,379.37**	**1,123,443.02**
经营活动产生的现金流量净额	**-5,195.64**	**18,305.42**	**38,468.50**	**-1,101,372.35**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	-	-	2,233.11	-
取得投资收益收到的现金	24,902.14	108,366.77	137,246.84	78,028.35
投资活动现金流入小计	**24,902.14**	**148,366.77**	**139,479.95**	**78,028.35**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	712.88	4,586.42	1,600.25	25,517.57
投资支付的现金	115,630.00	2,066,264.62	1,058,089.24	148,047.19
支付其他与投资活动有关的现金	-	94,057.04	-	-
投资活动现金流出小计	**116,342.88**	**2,164,908.08**	**1,059,689.50**	**173,564.76**
投资活动产生的现金流量净额	**-91,440.74**	**-2,016,541.31**	**-920,209.55**	**-95,536.41**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	73,880.00	1,177,814.00	401,526.00	198,000.00
取得借款收到的现金	1,547,680.32	4,623,991.16	3,553,800.00	4,000,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,410,561.00	3,623,024.13	497,041.55	-
筹资活动现金流入小计	**3,032,121.32**	**9,424,829.29**	**4,452,367.55**	**4,198,500.00**
偿还债务支付的现金	715,100.00	3,451,185.00	2,659,115.00	2,762,600.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	46,746.04	256,637.26	193,441.82	143,136.50
支付其他与筹资活动有关的现金	1,439,827.18	4,043,499.97	206,252.27	398.75
筹资活动现金流出小计	**2,201,673.22**	**7,751,322.23**	**3,058,809.09**	**2,906,135.25**
筹资活动产生的现金流量净额	**830,448.10**	**1,673,507.06**	**1,393,558.45**	**1,292,364.75**
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**733,811.73**	**-324,728.83**	**511,817.41**	**95,455.98**
加：年初现金及现金等价物余额	508,001.16	832,729.99	320,912.59	225,456.60
年末现金及现金等价物余额	**1,241,812.89**	508,001.16	**832,729.99**	**320,912.59**

五、最近三年及一期合并报表范围的变化情况

最近三年及一期发行人合并报表范围变化情况如下：

（一）2018年合并报表范围变化情况

与 2017 年相比，发行人 2018 年纳入合并范围的子公司新增 137 户，减少 6 户，具体情况如下：

表 2018年度纳入合并范围变化情况

序号	公司名称	变更内容	变更原因
1	珠海华建联合投资控股有限公司	新增合并	设立
2	珠海新青同创股权投资基金（有限合伙）	新增合并	设立
3	珠海铧金商业保理有限公司	新增合并	设立
4	珠海华澔医疗项目管理有限公司	新增合并	设立
5	珠海华发汇炬济康建设有限公司	新增合并	设立
6	华发集团 2018 年第一期有限公司	新增合并	设立
7	武汉七弦琴航易知识产权运营有限公司	新增合并	设立
8	华发城市运营（香港）有限公司	新增合并	设立
9	珠海华青开发建设有限公司	新增合并	设立
10	珠海华发国际会展有限公司	新增合并	设立
11	珠海华景房地产开发有限公司	新增合并	设立
12	珠海华慧商业管理有限公司	新增合并	设立
13	中山市华腾置业有限公司	新增合并	设立
14	中山市华迪置业有限公司	新增合并	设立
15	江门市华钜置业有限公司	新增合并	设立
16	武汉华发鸿业房地产开发有限公司	新增合并	设立
17	武汉华中投地产开发有限公司	新增合并	设立
18	武汉华启房地产开发有限公司	新增合并	设立
19	武汉华璋房地产开发有限公司	新增合并	设立
20	武汉华发城市开发投资有限公司	新增合并	设立
21	武汉华怡城房地产开发有限公司	新增合并	设立
22	无锡华郡房地产开发有限公司	新增合并	设立
23	沈阳华藤房地产营销策划有限公司	新增合并	设立
24	珠海华发房地产营销策划有限公司	新增合并	设立
25	大连华发首府置业代理有限公司	新增合并	设立
26	智锐策划有限公司	新增合并	设立
27	智诚测量行有限公司	新增合并	设立
28	长创置业有限公司	新增合并	设立
29	长昌置业有限公司	新增合并	设立
30	长冕置业有限公司	新增合并	设立
31	长融置业有限公司	新增合并	设立
32	CHEUNG SING INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	新增合并	设立
33	CHEUNG CHONG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	新增合并	设立
34	CHEUNG CHEONG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	新增合并	设立
35	CHEUNG MIN INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	新增合并	设立
36	CHEUNG YUNG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	新增合并	设立
37	盘锦锦闵房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
38	青岛华发投资有限公司	新增合并	设立

序号	公司名称	变更内容	变更原因
39	中山市华畅置业有限公司	新增合并	设立
40	珠海华发优生活物业运营管理有限公司	新增合并	设立
41	广州华发城市更新投资有限公司	新增合并	设立
42	中山市沙溪容闳幼儿园	新增合并	设立
43	武汉华发铂睿房地产开发有限公司	新增合并	设立
44	武汉华崇房地产开发有限公司	新增合并	设立
45	武汉华发毓城房地产开发有限公司	新增合并	设立
46	武汉华灏房地产开发有限公司	新增合并	设立
47	武汉华发越鸿房地产开发有限公司	新增合并	设立
48	武汉华颖房地产开发有限公司	新增合并	设立
49	珠海容闳国际幼稚园	新增合并	同一控制下企业合并
50	珠海斗门容闳国际幼稚园	新增合并	同一控制下企业合并
51	广州华发实业发展有限公司	新增合并	设立
52	青岛华昂置业有限公司	新增合并	设立
53	珠海华发资产管理有限公司	新增合并	设立
54	湛江华发房地产开发有限公司	新增合并	设立
55	深圳华发丽港实业有限公司	新增合并	设立
56	包头市华发和悦房地产开发有限公司	新增合并	设立
57	包头市华发悦和房地产开发有限公司	新增合并	设立
58	长辉投资控股有限公司	新增合并	设立
59	中山市华越宏轩置业发展有限公司	新增合并	设立
60	上海铧琮置业有限公司	新增合并	设立
61	上海铧宽置业有限公司	新增合并	设立
62	上海铧兹置业有限公司	新增合并	设立
63	上海铧铍置业有限公司	新增合并	设立
64	上海铧锑置业有限公司	新增合并	设立
65	长泓投资控股有限公司	新增合并	设立
66	上海高都置业有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
67	温州京都城房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
68	天津隆顺金安房地产信息咨询有限责任公司	新增合并	非同一控制下企业合并
69	天津金耀置业有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
70	珠海华菁教育服务有限公司	新增合并	设立
71	珠海华智教育服务有限公司	新增合并	设立
72	珠海华健房地产开发有限公司	新增合并	设立
73	广州华耀房地产开发有限公司	新增合并	设立

序号	公司名称	变更内容	变更原因
74	武汉华中盛房地产开发有限公司	新增合并	设立
75	中山市华志富晟房地产开发有限公司	新增合并	设立
76	珠海华发正方城市更新开发有限公司	新增合并	设立
77	珠海华发华弘教育有限公司	新增合并	设立
78	广州华藤房地产开发有限公司	新增合并	设立
79	威海华发商业经营管理有限公司	新增合并	设立
80	中山市华洲置业发展有限公司	新增合并	设立
81	珠海华发华贤教育有限公司	新增合并	设立
82	江门华发更新置业有限公司	新增合并	设立
83	龙景房地产（杭州）有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
84	趣历有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
85	上海铧骁企业管理有限公司	新增合并	设立
86	杭州华杭房地产开发有限公司	新增合并	设立
87	天津华发创盛置业有限公司	新增合并	设立
88	北京华发创盛置业有限公司	新增合并	设立
89	清远市鹏翔房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
90	惠州华发房地产开发有限公司	新增合并	设立
91	广州华发房地产开发有限公司	新增合并	设立
92	广州华郡房地产开发有限公司	新增合并	设立
93	江门华发房地产开发有限公司	新增合并	设立
94	江门华铭房地产开发有限公司	新增合并	设立
95	北京华发永盛置业有限公司	新增合并	设立
96	GUANG YU GLOBAL INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	新增合并	非同一控制下企业合并
97	GUANG QI INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	新增合并	设立
98	武汉华嵘房地产开发有限公司	新增合并	设立
99	沈阳华运置业有限公司	新增合并	设立
100	沈阳华翰置业有限公司	新增合并	设立
101	珠海华发广生房产开发有限公司	新增合并	设立
102	珠海华发佳乐房产开发有限公司	新增合并	设立
103	中信正业（上海）投资发展有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
104	鄂州华泓钜晟房地产开发有限公司	新增合并	设立
105	湖北广家洲投资有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
106	湖北迎宾地产有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
107	鄂州滨湖地产有限责任公司	新增合并	非同一控制下企业合并

序号	公司名称	变更内容	变更原因
108	湖北疏港投资有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
109	湖北联辰房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
110	上海铧拓企业发展有限公司	新增合并	设立
111	吉林市华发投资有限公司	新增合并	设立
112	吉林市华发房地产开发有限公司	新增合并	设立
113	珠海十字门城建有限公司	新增合并	同一控制下企业合并
114	珠海市海润房地产开发有限公司	新增合并	同一控制下企业合并
115	大连万腾置业有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
116	上海铧耀企业管理有限公司	新增合并	设立
117	西安铧富永盛置业有限公司	新增合并	设立
118	珠海华发左岸商业服务管理有限公司	新增合并	设立
119	珠海华熙商业服务有限公司	新增合并	设立
120	盘锦锦闵房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下合并
121	大连万腾置业有限公司	新增合并	非同一控制下合并
122	上海高都置业有限公司	新增合并	非同一控制下合并
123	温州京都城房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
124	天津隆顺金安房地产信息咨询有限责任公司	新增合并	非同一控制下合并
125	天津金耀置业有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
126	趣历有限公司	新增合并	非同一控制下合并
127	龙景房地产（杭州）有限公司	新增合并	非同一控制下合并
128	清远市鹏翔房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下合并
129	中信正业（上海）投资发展有限公司	新增合并	非同一控制下合并
130	湖北广家洲投资有限公司	新增合并	非同一控制下合并
131	湖北迎宾地产有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
132	鄂州滨湖地产有限责任公司	新增合并	非同一控制下企业合并
133	湖北疏港投资有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
134	湖北联辰房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并

序号	公司名称	变更内容	变更原因
135	GUANGYUGLOBALINVESTMENTMANAGEMENTLIMITED	新增合并	非同一控制下合并
136	华金国际大湾区高端服务控股有限公司	新增合并	设立
137	珠海市横琴新区华金国际酒店管理有限公司	新增合并	设立
138	成都华发投资有限公司	合并范围减少	注销
139	珠海华烨装饰设计工程有限公司	合并范围减少	注销
140	深圳华发丽港实业有限公司*	合并范围减少	出售
141	江门市华钜置业有限公司*	合并范围减少	注销
142	珠海横琴新区建富东方城市化股权投资基金合伙企业（有限合伙）	合并范围减少	注销
143	香港华发-BVI 有限公司	合并范围减少	注销

注：深圳华发丽港实业有限公司为子公司华发股份2018年度新设子公司，并于当期将全部股权对外转让；江门市华钜置业有限公司为子公司华发股份2018年度新设子公司，并于当期将其注销。

（二）2019年合并报表范围变化情况

与 2018 年末相比，发行人 2019 年发行人增加合并单位 153 户；减少合并单位 1 户，具体情况如下：

表　2019年纳入合并范围变化情况

序号	公司名称	变更内容	变更原因
1	珠海一通电器有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
2	华发城市运营（以色列）有限公司	新增合并	设立
3	珠海铧寿开发建设有限公司	新增合并	设立
4	珠海鹤港一期股权投资基金（有限合伙）	新增合并	设立
5	珠海华金小额贷款股份有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
6	华发 2019 年第一期有限公司	新增合并	设立
7	珠海华发实体产业投资控股有限公司	新增合并	设立
8	广东富源实业集团有限公司	新增合并	划拨
9	珠海富铖物业管理有限公司	新增合并	划拨
10	珠海富晟建设工程有限公司	新增合并	划拨
11	珠海富铧置业有限公司	新增合并	划拨
12	珠海华发产业园运营管理有限公司	新增合并	设立
13	珠海华金启元基金管理有限公司	新增合并	设立
14	珠海华发仲量联行物业服务有限公司	新增合并	设立
15	华金大道投资有限公司	新增合并	设立
16	HONGKONGJOHNSONHOLDINGSCO.,LTD.（香港庄臣控股有限公司）	新增合并	设立
17	JOHNSONINVESTMENTHOLDING.CO.,LTD.（庄臣投资控股有限公司）	新增合并	设立

序号	公司名称	变更内容	变更原因
18	珠海华阔综合服务有限公司	新增合并	设立
19	珠海华聘营销咨询有限公司	新增合并	设立
20	珠海华曙设计咨询有限公司	新增合并	设立
21	珠海华章工程管理咨询有限公司	新增合并	设立
22	珠海华铸工程造价咨询有限公司	新增合并	设立
23	GUANGJUANINVESTMENTHOLDINGLIMITED	新增合并	设立
24	GUANGXIANGINVESTMENTHOLDINGLIMITED	新增合并	设立
25	GUANGJIEINVESTMENTHOLDINGLIMITED	新增合并	设立
26	光隽投资有限公司	新增合并	设立
27	光翔投资有限公司	新增合并	设立
28	光杰投资有限公司	新增合并	设立
29	上海铧臻企业管理有限公司	新增合并	设立
30	上海铧腾企业管理有限公司	新增合并	设立
31	珠海华卓房产开发有限公司	新增合并	设立
32	珠海华发鱼弄房产开发有限公司	新增合并	设立
33	珠海华哲房产开发有限公司	新增合并	设立
34	广州华铭房地产开发有限公司	新增合并	设立
35	广州华旭房地产开发有限公司	新增合并	设立
36	广州华荟房地产开发有限公司	新增合并	设立
37	广州华藤实业发展有限公司	新增合并	设立
38	青岛华鑫投资有限公司	新增合并	设立
39	青岛华赢投资有限公司	新增合并	设立
40	无锡铧安置业有限公司	新增合并	设立
41	无锡铧泓置业有限公司	新增合并	设立
42	珠海华发华平教育管理有限公司	新增合并	设立
43	武汉华发天晟房地产开发有限公司	新增合并	设立
44	武汉华荟泰房地产开发有限公司	新增合并	设立
45	珠海华众投资管理发展有限公司	新增合并	设立
46	珠海华锦投资管理发展有限公司	新增合并	设立
47	珠海华浩投资管理发展有限公司	新增合并	设立
48	珠海华和投资管理发展有限公司	新增合并	设立
49	珠海华宜生态科技有限公司	新增合并	设立
50	珠海华蓓生态科技有限公司	新增合并	设立
51	珠海华蓓运营管理有限公司	新增合并	设立
52	珠海稷华生态科技有限公司	新增合并	设立
53	中山市华欣置业有限公司	新增合并	设立
54	珠海珠澳云信息科技有限公司	新增合并	设立
55	广东景晟装饰工程有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并

序号	公司名称	变更内容	变更原因
56	珠海华承投资管理发展有限公司	新增合并	设立
57	珠海华深投资管理发展有限公司	新增合并	设立
58	华发优生活租赁服务（珠海）有限公司	新增合并	设立
59	惠州华郡房地产开发有限公司	新增合并	设立
60	北京铧顺房地产开发有限公司	新增合并	设立
61	珠海华瑾房产开发有限公司	新增合并	设立
62	珠海华祺房产开发有限公司	新增合并	设立
63	珠海华曜房产开发有限公司	新增合并	设立
64	珠海华发禄宇城市更新有限公司	新增合并	设立
65	汕尾华金房地产开发有限公司	新增合并	设立
66	武汉华发睿祥房地产开发有限公司	新增合并	设立
67	上海华璟枫宸房地产开发有限公司	新增合并	设立
68	武汉地华志合房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
69	武汉华晟乾茂置业有限公司	新增合并	设立
70	天津华创置业有限公司	新增合并	设立
71	天津铧盛置业有限公司	新增合并	设立
72	天津铧景置业有限公司	新增合并	设立
73	珠海华发北沙六组城市更新有限公司	新增合并	设立
74	珠海华发正方香洲科技工业园更新有限公司	新增合并	设立
75	珠海华发正方拱北口岸城市更新有限公司	新增合并	设立
76	珠海中心华发商都商业经营有限公司	新增合并	设立
77	珠海金湾华发商都商业经营有限公司	新增合并	设立
78	北京华发众晟房地产营销策划有限公司	新增合并	设立
79	南京铧发众晟房地产营销策划有限公司	新增合并	设立
80	珠海华发华荟教育管理有限公司	新增合并	设立
81	惠州华涵房地产开发有限公司	新增合并	设立
82	南京铧成房地产有限公司	新增合并	设立
83	上海华发丽华置业有限公司	新增合并	设立
84	武汉市华弘益房地产开发有限公司	新增合并	设立
85	珠海华发敬乐养老服务有限公司	新增合并	设立
86	苏州铧发置业有限公司	新增合并	设立
87	苏州华开置业有限公司	新增合并	设立
88	广州华舜房地产开发有限公司	新增合并	设立
89	上海铧隆置业有限公司	新增合并	设立
90	天津瑞辉商业管理有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
91	天津瑞辉房地产开发有限责任公司	新增合并	非同一控制下企业合并
92	光涛投资有限公司	新增合并	设立

序号	公司名称	变更内容	变更原因
93	广东湛蓝房地产发展有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
94	杭州铧璟置业有限公司	新增合并	设立
95	杭州铧钰置业有限公司	新增合并	设立
96	杭州璟慧商贸有限责任公司	新增合并	非同一控制下企业合并
97	杭州锦瑜置业有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
98	长春市华发房地产开发有限公司	新增合并	设立
99	长沙华发房地产开发有限公司	新增合并	设立
100	中山市华发商都商业经营有限公司	新增合并	设立
101	珠海华发立美房产开发有限公司	新增合并	设立
102	珠海华申资产管理有限公司	新增合并	设立
103	深圳市华藤实业发展有限公司	新增合并	设立
104	上海铧铞房地产开发有限公司	新增合并	设立
105	珠海稷华运营管理有限公司	新增合并	设立
106	江门华发置业有限公司	新增合并	设立
107	江门华晟房地产开发有限公司	新增合并	设立
108	珠海华发华诚教育有限公司	新增合并	设立
109	珠海华发华琴教育管理有限公司	新增合并	设立
110	珠海华发华衡教育管理有限公司	新增合并	设立
111	珠海华港城市更新有限公司	新增合并	设立
112	成都华锦联弘房地产开发有限公司	新增合并	设立
113	武汉华发璟祥房地产开发有限公司	新增合并	设立
114	广州华智房地产开发有限公司	新增合并	设立
115	华智商业经营管理（香港）有限公司	新增合并	设立
116	江门华郡房地产开发有限公司	新增合并	设立
117	江门华枫置业有限公司	新增合并	设立
118	深圳市鹏金实业发展有限公司	新增合并	设立
119	南京铧得房地产开发有限公司	新增合并	设立
120	中山市铧新置业有限公司	新增合并	设立
121	南宁华明房屋租赁有限公司	新增合并	设立
122	广州华轩房地产开发有限公司	新增合并	设立
123	广州华盈房地产开发有限公司	新增合并	设立
124	珠海华瑞房地产开发有限公司	新增合并	设立
125	上海铧崧房地产开发有限公司	新增合并	设立
126	上海铧铎房地产开发有限公司	新增合并	设立
127	珠海华发宝利通房产开发有限公司	新增合并	设立
128	江门市合睿房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并

序号	公司名称	变更内容	变更原因
129	郑州铧茂创盛置业有限公司	新增合并	设立
130	珠海华发北围商业服务管理有限公司	新增合并	设立
131	苏州铧发商业经营管理有限公司	新增合并	设立
132	珠海华客信息科技有限公司	新增合并	设立
133	长沙华郡房地产开发有限公司	新增合并	设立
134	长沙华景房地产开发有限公司	新增合并	设立
135	武汉华发泓晟房地产开发有限公司	新增合并	设立
136	天津华发创颐置业有限公司	新增合并	设立
137	天津华发创锦置业有限公司	新增合并	设立
138	重庆华显房地产开发有限公司	新增合并	设立
139	广东金龙五洲温泉度假实业发展有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
140	陆河金龙五洲房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
141	陆河金龙五洲物业管理有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
142	陆河金龙五洲老年颐养康乐有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
143	建泰建设有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
144	上海华憬丹枫房地产开发有限公司	新增合并	设立
145	上海华淞铭宏房地产开发有限公司	新增合并	设立
146	郑州华瀚房地产开发有限公司	新增合并	设立
147	烟台华发置业有限公司	新增合并	设立
148	深圳市鹏嘉实业发展有限公司	新增合并	设立
149	深圳市鹏景实业发展有限公司	新增合并	设立
150	武汉华发中部实业发展有限公司	新增合并	设立
151	中山市华庚置业有限公司	新增合并	设立
152	珠海横琴新区华隽商业经营管理有限公司	新增合并	设立
153	广西华锦房地产开发有限公司	新增合并	设立
154	珠海华发华宏开发建设有限公司	合并范围减少	出售

（三）2020年合并报表范围变化情况

与2019年末相比，2020年发行人增加合并单位201户；减少合并单位11户，具体情况如下：

表 2020年纳入合并范围变化情况

序号	公司名称	变更内容	变更原因
1	珠海城建资产经营管理有限公司	新增合并	划拨
2	珠海城捷智慧停车管理有限公司	新增合并	划拨

3	珠海市安居集团有限公司	新增合并	划拨
4	珠海市住房租赁有限公司	新增合并	划拨
5	珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司	新增合并	划拨
6	珠海市纺织工业集团公司	新增合并	划拨
7	珠海裕华聚酯有限公司	新增合并	划拨
8	珠海市冠华轻纺有限公司	新增合并	划拨
9	珠海市大环山集团股份有限公司	新增合并	划拨
10	珠海城市建设集团有限公司	新增合并	划拨
11	珠海城建市政建设有限公司	新增合并	划拨
12	珠海市基础工程直属管理处	新增合并	划拨
13	珠海城建地产开发有限公司	新增合并	划拨
14	珠海城建海韵资产经营管理有限公司	新增合并	划拨
15	珠海城建投资开发有限公司	新增合并	划拨
16	广东城智科技有限公司	新增合并	划拨
17	广东中城信息技术有限公司	新增合并	划拨
18	珠海城建节能科技有限公司	新增合并	划拨
19	珠海城建智能科技有限公司	新增合并	划拨
20	珠海城建智慧能源有限公司	新增合并	划拨
21	珠海智慧新能源投资有限公司	新增合并	划拨
22	佛山城智新能源有限公司	新增合并	划拨
23	珠海市鑫晟建设工程有限公司	新增合并	划拨
24	珠海市城宏园林有限公司	新增合并	划拨
25	珠海市工程监理有限公司	新增合并	划拨
26	珠海市望海楼（珠海市人民政府第一招待所）	新增合并	划拨
27	珠海市望海旅行社	新增合并	划拨
28	珠海市望海楼商场	新增合并	划拨
29	维业股份	新增合并	非同一控制下的企业合并
30	深圳市圣陶宛建筑材料有限公司	新增合并	非同一控制下的企业合并
31	深圳市维业卉景园林有限公司	新增合并	非同一控制下的企业合并
32	广东省维业科技有限公司（原名为：陆河县维业科技有限公司）	新增合并	非同一控制下的企业合并
33	福建闽东建工投资有限公司	新增合并	非同一控制下的企业合并

34	武汉维业宏广装饰工程设计有限公司	新增合并	非同一控制下的企业合并
35	深圳市维业智汇股权投资管理有限公司	新增合并	非同一控制下的企业合并
36	深圳市维业致诚投资合秋企业(有限合伙)	新增合并	非同一控制下的企业合并
37	珠海创业投资引导基金有限公司	新增合并	非同一控制下的企业合并
38	上海昭华国际商贸有限公司	新增合并	设立
39	南通曜华国际商贸有限公司	新增合并	设立
40	珠海华发集团科技研究院有限公司	新增合并	设立
41	华发 2020 年第一期有限公司	新增合并	设立
42	Huajin Financial Holdings Company Limited	新增合并	设立
43	华金国际投资管理有限公司	新增合并	设立
44	华金国际（BVI）有限公司	新增合并	设立
45	华金国际有限公司	新增合并	设立
46	Huajin Fund I GP	新增合并	设立
47	华金国际投资（开曼）有限合伙人有限公司	新增合并	设立
48	华金国际股份投资（开曼）有限合伙	新增合并	设立
49	华金国际投资（开曼）有限公司	新增合并	设立
50	华金国际香港管理有限公司	新增合并	设立
51	华金领航投资管理（珠海）企业（有限合伙）	新增合并	设立
52	华金国际中国投资有限公司	新增合并	设立
53	珠海华金启航咨询服务有限公司	新增合并	设立
54	无锡华发七弦琴知识产权运营有限公司	新增合并	设立
55	珠海华发供应链金融服务有限公司	新增合并	设立
56	珠海华发金融科技研究院有限公司	新增合并	设立
57	武汉沁华国际商贸有限公司	新增合并	设立
58	珠海华发西江环保产业园运营管理有限公司	新增合并	设立
59	珠海华发智谷圆芯运营管理有限公司	新增合并	
60	珠海华发智汇湾运营管理有限公司	新增合并	设立
61	珠海华发中以产业园运营管理有限公司	新增合并	设立
62	珠海华发实体产业研究院有限公司	新增合并	设立
63	珠海华实智盈产业投资管理有限公司	新增合并	设立
64	i-CLEAN LIMITED	新增合并	设立
65	Johnson Environmental Company Limited	新增合并	设立
66	珠海发展投资基金二期（有限合伙）	新增合并	设立
67	上海锴兑实业发展有限公司	新增合并	设立

68	上海锴兑物业管理有限公司	新增合并	设立
69	上海铎兑信息科技有限公司	新增合并	设立
70	上海爱建信托有限责任公司信托计划	新增合并	设立
71	上海铭兑物业管理有限公司	新增合并	设立
72	上海铋兑实业发展有限公司	新增合并	设立
73	上海锋兑实业发展有限公司	新增合并	设立
74	东莞华发七弦琴知识产权服务有限公司	新增合并	设立
75	烟台华发七弦琴知识产权运营有限公司	新增合并	设立
76	襄阳华发七弦琴知识产权服务有限公司	新增合并	设立
77	珠海华发石化能源有限公司	新增合并	设立
78	珠海市安宜建设投资有限公司	新增合并	设立
79	珠海华竑开发建设有限公司	新增合并	设立
80	华发河北雄安城市运营管理有限公司	新增合并	设立
81	珠海华发城市研究院有限公司	新增合并	设立
82	珠海华发文体会展场馆管理有限公司	新增合并	设立
83	珠海华发澳服企业孵化管理有限公司	新增合并	设立
84	常熟铋顺科技产业园投资发展有限公司	新增合并	设立
85	大连华禄置业发展有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
86	惠州华枫置业发展有限公司	新增合并	设立
87	绍兴铋越置业有限公司	新增合并	设立
88	上海铋铖房地产开发有限公司	新增合并	设立
89	上海铋镧房地产开发有限公司	新增合并	设立
90	上海铋锦房地产开发有限公司	新增合并	设立
91	珠海华茂天城置业发展有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
92	珠海华茂金成置业发展有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
93	珠海浩源置业有限公司	新增合并	设立
94	珠海华利人力资源服务有限公司	新增合并	设立
95	珠海华元房地产开发有限公司	新增合并	设立
96	珠海华庆房地产开发有限公司	新增合并	设立
97	珠海华恒房地产开发有限公司	新增合并	设立
98	珠海华发睿谷商业服务管理有限公司	新增合并	设立
99	珠海华旭房地产开发有限公司	新增合并	设立
100	珠海华发西部商业经营管理有限公司	新增合并	设立
101	深圳市鹏怡实业发展有限公司	新增合并	设立
102	深圳市鹏欣实业发展有限公司	新增合并	设立
103	沈阳中东港商业地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
104	成都华旭房地产开发有限公司	新增合并	设立

105	成都华耀房地产开发有限公司	新增合并	设立
106	上海华泓商业经营管理有限公司	新增合并	设立
107	绍兴铧泽置业有限公司	新增合并	设立
108	太仓华藤房地产开发有限公司	新增合并	设立
109	太仓华蔓房地产开发有限公司	新增合并	设立
110	西安铧富创恒置业有限公司	新增合并	设立
111	西安铧越创盛置业有限公司	新增合并	设立
112	西安铧郡创盈置业有限公司	新增合并	设立
113	西安铧顺创启置业有限公司	新增合并	设立
114	广州华发商业经营管理有限公司	新增合并	设立
115	珠海华发创锋房产开发有限公司	新增合并	设立
116	珠海华发锦湖房产开发有限公司	新增合并	设立
117	中山华发房地产代理有限公司	新增合并	设立
118	珠海华岱投资管理发展有限公司	新增合并	设立
119	珠海华嵩投资管理发展有限公司	新增合并	设立
120	珠海华钦投资管理发展有限公司	新增合并	设立
121	威海华益房地产开发有限公司	新增合并	设立
122	武汉华发恒耀房地产开发有限公司	新增合并	设立
123	江门华旭房地产开发有限公司	新增合并	设立
124	南京铧耀房地产开发有限公司	新增合并	设立
125	惠州华佑房地产开发有限公司	新增合并	设立
126	珠海华发丰华敬乐健康管理有限公司	新增合并	设立
127	中山市华旌置业有限公司	新增合并	设立
128	惠州和汇置业有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
129	广州华欣房地产开发有限公司	新增合并	设立
130	惠州华梓房地产开发有限公司	新增合并	设立
131	杭州铧容房地产开发有限公司	新增合并	设立
132	杭州铧荟房地产开发有限公司	新增合并	设立
133	青岛铧澜置业有限公司	新增合并	设立
134	佛山华卓房地产开发有限公司	新增合并	设立
135	武汉华发辰耀房地产开发有限公司	新增合并	设立
136	武汉峰铄房地产开发有限公司	新增合并	设立
137	CHEUNG YUEN PROPERTY LIMITED	新增合并	设立
138	长沙华欣房地产开发有限公司	新增合并	设立
139	CHEUNG PANG PROPERTY LIMITED	新增合并	设立
140	CHEUNG YUEN INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	新增合并	设立
141	CHEUNG PANG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	新增合并	设立
142	苏州华恒商用置业有限公司	新增合并	设立

143	广州耀恒房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
144	广州越宏房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
145	珠海华桐房地产开发有限公司	新增合并	设立
146	北京铧颐置业有限公司	新增合并	设立
147	北京铧锦置业有限公司	新增合并	设立
148	北京铧景置业有限公司	新增合并	设立
149	苏州铧创置业有限公司	新增合并	设立
150	苏州铧进置业有限公司	新增合并	设立
151	珠海华发华泰教育服务有限公司	新增合并	设立
152	苏州铧景创盛置业有限公司	新增合并	设立
153	珠海实泰建设工程有限公司	新增合并	设立
154	杭州铧安置业有限公司	新增合并	设立
155	重庆华坤房地产开发有限公司	新增合并	设立
156	青岛华灿置业有限公司	新增合并	设立
157	山西中控华发置业有限公司	新增合并	设立
158	汕尾华金酒店管理有限公司	新增合并	设立
159	上海华闵颛宏房地产开发有限公司	新增合并	设立
160	苏州铧茂创盛置业有限公司	新增合并	设立
161	珠海市斗门区依山郡容惠幼儿园	新增合并	设立
162	珠海华擎投资管理发展有限公司	新增合并	设立
163	珠海华发海韵城新天地商业经营有限公司	新增合并	设立
164	郑州铧骁房地产开发有限公司	新增合并	设立
165	太仓铧发房地产开发有限公司	新增合并	设立
166	珠海华发人居生活研究院有限公司	新增合并	设立
167	郑州铧秉房地产开发有限公司	新增合并	设立
168	重庆华赞房地产开发有限公司	新增合并	设立
169	CHEUNG KOON INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	新增合并	设立
170	CHEUNG KAM INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	新增合并	设立
171	CHEUNG YIP INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	新增合并	设立
172	CHEUNG WAI INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	新增合并	设立
173	山西华富置业有限公司	新增合并	设立
174	珠海华发华品餐饮管理有限公司	新增合并	设立
175	潮州华发实业发展有限公司	新增合并	设立
176	昆明华创云房地产开发有限公司	新增合并	设立
177	武汉禹庆房地产开发有限公司	新增合并	设立
178	武汉禹隆房地产开发有限公司	新增合并	设立
179	武汉华发毓正房地产开发有限公司	新增合并	设立

180	珠海华发景龙家居有限公司	新增合并	设立
181	无锡铧博置业有限公司	新增合并	设立
182	珠海华发外沙房产开发有限公司	新增合并	设立
183	武汉华发睿嘉房地产开发有限公司	新增合并	设立
184	昆明华旭房地产开发有限公司	新增合并	设立
185	CHEUNG KOON PROPERTY LIMITED	新增合并	设立
186	CHEUNG YIP PROPERTY LIMITED	新增合并	设立
187	CHEUNG WAI PROPERTY LIMITED	新增合并	设立
188	CHEUNG KAM PROPERTY LIMITED	新增合并	设立
189	武汉华发宸丰房地产开发有限公司	新增合并	设立
190	武汉华发睿光房地产开发有限公司	新增合并	设立
191	武汉华发宸弘房地产开发有限公司	新增合并	设立
192	龙门县华昆房地产开发有限公司	新增合并	设立
193	太仓华城置业有限公司	新增合并	设立
194	沈阳华纳海川置业有限公司	新增合并	设立
195	广州华川实业发展有限公司	新增合并	设立
196	北京铧顺海川置业有限公司	新增合并	设立
197	太仓嘉迅科技发展有限公司	新增合并	设立
198	南京铧融装饰工程有限公司	新增合并	设立
199	北京创盛海川置业有限公司	新增合并	设立
200	武汉华川置业有限公司	新增合并	设立
201	珠海华发西部房地产营销策划有限公司	新增合并	设立
202	珠海富晟建设工程有限公司	合并范围减少	注销
203	珠海华金小额再贷款有限公司	合并范围减少	注销
204	珠海华发教育产业投资控股有限公司*1	合并范围减少	出售
205	珠海铧图商贸有限公司*1	合并范围减少	出售
206	铧瑞投资控股有限公司	合并范围减少	注销
207	MiracleViewGroupLtd*2	合并范围减少	出售
208	卓智财经印刷有限公司*2	合并范围减少	出售
209	珠海华发仲量联行物业服务有限公司*3	合并范围减少	丧失控制权
210	苏州禾发房地产开发有限公司*3	合并范围减少	丧失控制权
211	陆河金龙五洲物业管理有限公司	合并范围减少	注销清算
212	陆河金龙五洲老年颐养康乐有限公司	合并范围减少	注销清算

（四）2021年1-3月合并报表范围变化情况

与2020年末相比，2021年1-3月末发行人增加合并单位17户；减少合并单位1户，具体情况如下：

表 2021年1-3月纳入合并范围变化情况

序号	公司名称	变更内容	变更原因

1	珠海光库科技股份有限公司	新增合并	非同控下企业合并
2	光库通讯有限公司	新增合并	非同控下企业合并
3	珠海市光辰科技有限公司	新增合并	非同控下企业合并
4	深圳加华微捷科技有限公司	新增合并	非同控下企业合并
5	光库米兰有限责任公司	新增合并	非同控下企业合并
6	武汉华川房地产开发有限公司	新增合并	投资设立
7	上海铧佰置业有限公司	新增合并	投资设立
8	珠海海阔投资发展有限公司	新增合并	投资设立
9	江门市融建房地产开发有限公司	新增合并	非同控下企业合并
10	佛山华发天润置业有限公司	新增合并	投资设立
11	山东华卓置业有限公司	新增合并	投资设立
12	成都华锦焱弘实业有限公司	新增合并	投资设立
13	太仓华曦房地产开发有限公司	新增合并	投资设立
14	太仓华顺房地产开发有限公司	新增合并	投资设立
15	成都华枫锦业建设发展有限公司	新增合并	投资设立
16	广州华佑房地产开发有限公司	新增合并	投资设立
17	绍兴铧泓房地产开发有限公司	新增合并	投资设立
18	北京星泰通府置业有限公司	减少合并	丧失控制权

（五）持股比例大于50%但未纳入合并范围的情况

截至 2021 年 3 月末，发行人持股比例大于 50%但未纳入合并范围的公司如下：

表 截至 2021 年 3 月末持股比例大于 50%但未纳入合并范围情况

单位：万元

序号	公司名称	注册资本	持股比例	备注
1	珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司	1,000.00	100.00%	*1
2	珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	1,000.00	100.00%	*1
3	珠海情侣海岸建设有限公司	61,000.00	100.00%	*1
4	阳江华阳投资控股有限公司	150,000.00	100.00%	*1
5	珠海华兆生态科技有限公司	100.00	100.00%	*1
6	珠海市住房租赁发展投资有限公司	100.00	100.00%	*1
7	珠海华兆投资有限公司	100.00	100.00%	*1
8	珠海华金慧源股权投资基金（有限合伙）	60,000.00	98.00%	*2
9	珠海中以英飞新兴产业投资基金（有限合伙）	54,000.00	60.00%	*2
10	珠海虹华新动能股权投资基金（有限合伙）	31,600.00	66.46%	*2
11	珠海华金创盈六号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	31,600.00	99.68%	*2
12	粤珠奥（珠海）前沿产业股权投资基金（有限合伙）	100,200.00	79.84%	*2

序号	公司名称	注册资本	持股比例	备注
13	珠海市科技创业天使风险投资基金合伙企业（有限合伙）	50,000.00	99.60%	*2
14	珠海华金创盈十号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	21,100.00	99.53%	*2
15	珠海鹤港高速公路有限公司	3,368.04	70.30%	*2
16	珠海华金阿尔法四号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	100,100.00	99.90%	*2
17	InfinityInvestmentHoldingGroup（英飞尼迪投资控股集团有限公司）	HKD86.11	61.67%	*2
18	珠海华金阿尔法一号基金合伙企业（有限合伙）	50,100.00	95.80%	*2
19	珠海华金阿尔法三号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	100,100.00	99.90%	*2
20	华金东方一号基金合伙企业（有限合伙）	USD6,000.00	99.50%	*2
21	珠海华金阿尔法二号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	60,100.00	99.83%	*2
22	珠海英飞尼迪创业投资基金（有限合伙）	50,000.00	99.80%	*2
23	珠海力合华金新兴产业创业投资基金（有限合伙）	7,100.00	71.43%	*2
24	珠海华金盛盈四号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	20,000.00	100.00%	*2
25	珠海华金丰盈一号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	36,000.00	90.89%	*2
26	珠海琴发投资有限公司	10,000.00	60.00%	*2
27	珠海华发银坑房产开发有限公司	1,000.00	51.00%	*2
28	珠海华发婆石房产开发有限公司	1,000.00	51.00%	*2
29	珠海华发桂园房产开发有限公司	1,000.00	51.00%	*2
30	珠海正汉置业有限公司	2,000.00	51.00%	*2
31	珠海华发五福房产开发有限公司	1,000.00	51.00%	*2
32	珠海华发凤凰房产开发有限公司	1,000.00	51.00%	*2
33	珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）	50,100.00	99.80%	*2
34	珠海华发月堂房产开发有限公司	1,000.00	51.00%	*2
35	珠海华发坭湾房产开发有限公司	1,000.00	51.00%	*2
36	珠海华实创业实体产业发展投资基金（有限合伙）	60,200.00	99.67%	*2
37	广州华发时代实业有限公司	1,000.00	51.00%	*2
38	北京星泰通府置业有限公司	5,000.00	51.00%	*2
39	太仓华仁房地产开发有限公司	1,000.00	60.00%	*2
40	珠海华发广昌房产开发有限公司	5,000.00	51.00%	*2

注：

*1 上表中发行人持股比例超过50%的公司未纳入合并报表范围，主要为代建市政项目，项目所需资金由财政承担，发行人不享有经营收益和承担经营风险，因此不纳入财务报表合并范围。

*2 上表中发行人持股比例超过50%的公司未纳入合并报表范围，主要是根据被投资公司章程等文件规定，发行人在股东会、董事会、投资决策委员会的投票表决权均未达到控制条件，不能够对其财务和经营决策实施控制，故不纳入合并范围。

六、最近三年及一期主要财务指标

（一）合并报表口径主要财务指标

项目	2021 年 3 月末	2020 年	2019 年末	2018 年末
流动比率（倍）	1.85	1.87	1.91	1.82
速动比率（倍）	0.66	0.70	0.71	0.62
资产负债率	73.69%	72.47%	70.41%	69.55%
项目	**2021 年 1-3 月**	**2020 年度**	**2019 年度**	**2018 年度**
应收账款周转率（次/年）	--	15.96	18.22	22.47
存货周转率（次/年）	--	0.43	0.38	0.30
营业毛利率	14.15%	14.47%	18.55%	20.71%
净利率	5.51%	5.08%	6.37%	7.64%
EBIT（万元）	--	954,616.91	960,446.30	774,246.17
EBITDA 利息保障倍数（倍）	--	1.09	1.36	1.19

（二）母公司主要财务指标

项目	2021 年 3 月末	2020 年	2019 年末	2018 年末
流动比率（倍）	0.97	0.82	1.01	1.04
速动比率（倍）	0.97	0.81	1.01	1.03
资产负债率	65.90%	60.05%	70.46%	71.08%
项目	**2021 年 1-3 月**	**2020 年度**	**2019 年度**	**2018 年度**
应收账款周转率（次/年）	--	23.25	40.19	37.01
存货周转率（次/年）	--	0.13	0.37	0.04

注：上述财务指标的计算方法如下：

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=总负债/总资产；

4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

5、存货周转率=营业成本/存货平均余额；

七、管理层讨论与分析

公司管理层结合公司最近三年及一期的财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行分析，具体如下：

（一）近三年及一期财务报表分析

1、资产结构分析

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人主要资产构成情况见下表：

表 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末资产构成情况表

单位：万元，%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
货币资金	7,815,712.71*	13.71	6,088,193.57	12.48	4,517,646.58	12.49	3,493,483.87	12.36
存放同业及其他金融机构款项	702,713.55	1.35	1,666,960.65	3.42	784,949.49	2.17	783,870.59	2.77
结算备付金	22,338.46	0.04	24,393.91	0.05	35,310.11	0.10	28,772.19	0.10
拆出资金	59,956.80	0.12	-	-			-	-
融出资金	202,526.76	0.39	197,249.35	0.40	178,690.29	0.49	87,320.49	0.31
应收货币保证金	99,563.84	0.19	74,844.76	0.15	65,433.38	0.18	42,501.50	0.15
应收质押保证金	6,778.00	0.01	1,448.15	0.00	755.84	0.00	6,067.01	0.02
应收结算担保金	1,000.00	0	1,000.00	0	-	-	-	-
存出保证金	9,017.95	0.02	6,034.49	0.01	7,770.86	0.02	4,289.47	0.02
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-	408,594.44	1.45
交易性金融资产	665,055.85	1.28	671,627.46	1.38	817,167.07	2.26	-	-
衍生金融资产	5,380.17	0.01	2,434.50	0.00	3,947.62	0.01	-	-
应收票据	15,634.85	0.03	33,123.89	0.07	229,045.34	0.63	13,113.99	0.05
应收账款	515,375.90	0.99	778,934.40	1.60	589,305.84	1.63	280,704.62	0.99
应收款项融资	85,178.91	0.16	-	-	-	-	-	-
预付款项	630,380.53	1.21	922,821.93	1.89	660,432.40	1.83	546,361.45	1.93
其他应收款	401,634.79	0.77	434,496.81	0.89	440,264.21	1.22	541,242.43	1.92
买入返售金融资产	113,880.53	0.22	61,484.74	0.13	141,841.09	0.39	174,864.29	0.62
存货	27,254,644.48	52.52	24,938,923.46	51.13	18,880,618.61	52.18	15,276,603.53	54.05
合同资产	573,016.87	1.10	146,330.26	0.30	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-	-	-	-	-
发放贷款及垫款 1	-	-	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	76,527.53	0.15	175,493.29	0.36	44,500.00	0.12	2,000.00	0.01
其他流动资产	3,914,452.89	7.54	3,722,931.96	7.63	2,666,516.90	7.37	1,529,243.26	5.41
流动资产合计	**42,468,057.82**	**81.83**	**39,948,727.59**	**81.90**	**30,064,195.64**	**83.09**	**23,219,033.11**	**82.16**
发放贷款及垫款 2	20,879.88	0.04	24,390.33	0.05	43,555.24	0.12	21,230.00	0.08
可供出售金融资产	-	-	1,242,385.75	2.55	1,025,372.23	2.83	1,147,369.82	4.06
债权投资	572,245.13	1.1	-	-	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	435,529.74	0.89	174,000.00	0.48	68,000.00	0.24
其他债权投资	136,187.95	0.26	-	-	-	-	-	-
长期应收款	24,917.86	0.05	15,228.08	0.03	1,641.44	0.00	-	-
长期股权投资	3,579,842.09	6.90	3,319,570.87	6.81	2,356,225.06	6.51	1,804,445.24	6.38
其他权益工具投资	104,367.98	0.20	10.00	0.00	10.00	0.00	-	-
其他非流动金融资产	1,222,515.60	2.36	54,718.85	0.11	54,683.98	0.15	-	-
投资性房地产	1,293,172.47	2.49	1,474,617.22	3.02	758,822.55	2.10	477,055.87	1.69
固定资产	1,048,775.83	2.02	1,033,418.49	2.12	903,581.36	2.50	925,015.80	3.27
在建工程	126,957.81	0.24	187,307.83	0.38	70,494.94	0.19	34,830.05	0.12
使用权资产	188,420.89	0.36	-	-	-	-	-	-
无形资产	202,043.12	0.39	199,559.57	0.41	268,846.54	0.74	254,619.07	0.90
开发支出	1,537.05	0.00	944.75	0.00	31.35	0.00	-	-
商誉	183,707.41	0.35	94,697.36	0.19	48,310.52	0.13	48,246.92	0.17
长期待摊费用	23,398.92	0.05	49,562.19	0.10	21,256.33	0.06	17,910.69	0.06

递延所得税资产	404,682.20	0.78	402,205.90	0.82	331,005.52	0.91	234,548.52	0.83
其他非流动资产	296,435.80	0.57	295,429.70	0.61	62,017.01	0.17	9,354.91	0.03
非流动资产合计	**9,430,087.98**	**18.17**	**8,829,576.63**	**18.10**	**6,119,854.09**	**16.91**	**5,042,626.90**	**17.84**
资产总额	**51,898,145.80**	**100.00**	**48,778,304.22**	**100.00**	**36,184,049.73**	**100.00**	**28,261,660.02**	**100.00**

注：*发行人 2021 年 1-3 月货币资金包含存放同业及其他金融机构款项。

报告期内，发行人总资产规模呈逐年增长趋势。截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人总资产分别为 28,261,660.02 万元、36,184,049.73 万元、48,778,304.22 万元和 51,898,145.80 万元。其中，2018 年末同比增加 5,413,718.32 万元，增幅 23.69%，主要系货币资金、存货和其他流动资产大幅增长。2019 年末同比增加 7,922,389.72 万元，增幅 28.03%，主要系货币资金、交易性金融资产、应收账款、存货、其他流动资产、长期股权投资和投资性房地产大幅增长。2020 年末同比增加 12,594,254.49 万元，增幅 34.81%，主要系货币资金、存货、其他流动资产、长期股权投资和存放同业及其他金融机构款项大幅增长;2021 年 3 月末较 2020 年末增加 3,119,841.58 万元，增幅 6.40%，主要系货币资金、存货和其他流动资产大幅增长。

报告期内，发行人资产以流动资产为主。截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人流动资产分别为 23,219,033.11 万元、30,064,195.64 万元、39,948,727.59 万元和 42,468,057.82 万元，在总资产中占比分别为 82.16%、83.09%、81.9%和 81.83%；发行人非流动资产分别为 5,042,626.9 万元、6,119,854.09 万元、8,829,576.63 万元和 9,430,087.98 万元，在总资产中占比分别为 17.84%、16.91%、18.10%和 18.17%。

报告期内，就发行人资产的细分构成而言，货币资金、存放同业及其他金融机构款项、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产是流动资产的主要构成部分，可供出售金融资产、持有至到期投资、长期股权投资、投资性房地产、递延所得税资产、固定资产是非流动资产的主要构成部分。该等主要资产科目的具体分析如下：

（1）货币资金

截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人货币资金分别为 3,493,483.87 万元、4,517,646.58 万元、6,088,193.57 万元和 7,815,712.71 万元，在总资产中占比分别为 12.36%、12.49%、12.48%和 15.06%。其中，2018 年末同比增加 1,334,426.55 万元，增幅 61.81%，主要系引入战略投资者，银行存款增加所致。

2019 年末同比增加 1,024,162.70 万元，增幅 29.32%，主要系公司业务规模增长，各业务板块对资金需求增加所致。2020 年末同比增加 1,570,546.99 万元，增幅 34.76%，主要系借款及销售回款增加所致。2021 年 3 月末较 2020 年末增加 1,727,519.14 万元，增幅 28.37%，主要系 2021 年一季度报表存放同业及其他金融机构款项重分类至货币资金所致。

（2）存放同业及其他金融机构款项

公司存放同业及其他金融机构款项为控股子公司珠海华发集团财务有限公司存放境内银行同业存款。截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人存放同业及其他金融机构款项分别为 783,870.59 万元、784,949.49 万元、1,666,960.65 万元和 702,713.55 万元，在总资产中占比分别为 2.77%、2.17%、3.42%和 1.35%。其中，2018 年末同比减少 61,840.33 万元，降幅 7.31%，主要系存放境内银行同业存款减少。2019 年末同比增加 1,078.90 万元，增幅 0.14%。2020 年末同比增加 882,011.16 万元，增幅 112.37%，主要系财务公司存放同业及其他金融机构款项增加增加所致。2021 年 3 月末较 2020 年末减少 964,247.10 万元，降幅 57.84%，主要系财务公司存放同业及其他金融机构款项减少所致。

（3）应收账款

截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人应收账款账面价值分别为 280,704.62 万元、589,305.84 万元、778,934.40 万元和 515,375.90 万元，在总资产中占比分别为 0.99%、1.63%、1.60%和 0.99%。其中，2018 年末同比增加 87,216.84 万元，增幅 45.08%，主要系发行人应收土地收益分成款增加；2019 年末较 2018 年末增加 308,601.22 万元，增幅 109.94%，主要系发行人应收土地收益分成款增加。2020 年末同比增加 189,628.56 万元，增幅 32.18%，主要系应收土地一级开发收益款增加所致。2021 年 3 月末较 2020 年末减少 263,558.50 万元，降幅 33.84%，主要系根据新收入准则，部分应收账款重分类至合同资产所致。

截至2020年末，应收账款前5名的客户欠款金额合计为559,429.67万元，占应收账款总额的71.82%。应收账款中涉及与政府部门的款项主要是发行人应收地方政府的土地一级开发收益分成款，账龄集中于3年以内。发行人应收款项中涉及政府部门的，不涉及资金违规拆借，不涉及替地方政府融资行为。

截至2021年3月末，应收账款前5名的客户欠款金额合计为288,290.41万元，占应收账款总额的55.94%。应收账款中涉及与政府部门的款项主要是发行人应收

地方政府的土地一级开发收益分成款，账龄集中于3年以内。发行人应收款项中涉及政府部门的，不涉及资金违规拆借，不涉及替地方政府融资行为。

表 2021 年 3 月末应收账款前五大客户

单位：万元

债务单位	账面余额	占比	账龄	是否关联方	款项性质
珠海市金湾区财政局	195,384.70	37.91%	1-2 年 165,687.69 万元，2-3 年 29,697.01 万元	否	土地分成款
珠海保税区管理委员会	48,756.99	9.46%	1 年以内 30,815.39 万元，1-2 年 2,944.43 万元，2-3 年 14,997.17 万元	否	土地分成款
广东建星建造集团有限公司	16,012.30	3.11%	1 年以内 14,445.86 万元，1-2 年 1,566.44 万元	否	货款
上海泽侖石油化工有限公司	14,328.63	2.78%	2-3 年 14,326.63 万元	否	货款
广东中胜置业有限公司	13,807.79	2.68%	1 年以内 13,333.79 万元，1-2 年内 222.00 万元，3 年以上 252.00 万元	否	工程款
合计	**288,290.41**	**55.94%**			

注：2021 年 1-3 月，部分土地分成款重分类到合同资产。

表 2020 年末应收账款前五大客户

单位：万元

债务单位	账面余额	占比	账龄	是否关联方	款项性质
珠海富山工业园管理委员会	200,977.10	25.80%	1 年以内 55,303.33 万元，1-2 年 85,396.38 万元，2-3 年 60,277.38 万元	否	土地分成款
珠海金湾区财政局	195,384.70	25.08%	1 年以内 16,129.10 万元，1-2 年 179,255.60 万元	否	土地分成款
珠海高新技术产业开发区发展改革和财政局	85,465.21	10.97%	1 年以内	否	土地分成款
珠海保税区管理委员会	48,756.99	6.26%	1 年以内 30,815.39 元，1-2 年 2,944.43 元，2-3 年 14,997.17 元	否	土地分成款
香港食物环境卫生署	28,845.67	3.70%	1 年以内	否	清洁服务费
合计	**559,429.67**	**71.82%**			

（4）预付款项

截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人预付款项分别为 546,361.45 万元、660,432.40 万元、922,821.93 万元和 630,380.53 万元，在总资产中占比分别为 1.93%、1.83%、1.89%和 1.21%。其中，2018 年末同比减少 90,744.71 万元，降幅 14.24%，主要系发行人预付土地出让金减少。2019 年末较 2018 年末增加

114,070.95 万元，增幅 20.88%，主要系发行人预付土地出让金增加。2020 年末同比增加 262,389.53 万元，增幅 39.73%，主要系预付土地出让金增加所致。2021 年 3 月末较 2020 年末减少 292,441.40 万元，降幅 31.69%，主要系预付土地出让金减少所致。

表 2021 年 3 月末预付账款前五大客户

单位：万元

债务单位	账面余额	占比	是否关联方	款项性质
珠海香洲区财政局	275,860.01	43.76%	否	土地出让金
武汉市土地整理储备中心	80,500.00	12.77%	否	土地出让金
北大方正集团有限公司管理人	50,000.00	7.93%	否	预付股权转让款
上海尚铭金属材料有限公司	23,469.77	3.72%	否	预付货款
厦门同歆贸易有限公司	13,167.00	2.09%	否	预付货款
合计	**442,996.78**	**70.27%**		

表 2020 年末预付账款前五大客户

单位：万元

债务单位	账面余额	占比	是否关联方	款项性质
珠海香洲区财政局	275,860.01	29.89%	否	土地出让金
武汉公共资源交易管理办公室	240,000.00	26.01%	否	土地出让金
武汉公共资源交易监督管理局	149,380.00	16.19%	否	土地出让金
武汉土地交易中心	80,500.00	8.72%	否	土地出让金
成都公共资源交易服务中心	11,400.00	1.24%	否	土地出让金
合计	**757,140.01**	**82.05%**		

（5）其他应收款

截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人其他应收款账面余额分别为 541,242.43 万元、440,264.21 万元、434,496.81 万元和 401,634.79 万元，在总资产中占比分别为 1.92%、1.22%、0.89%和 0.77%。其中，2018 年末同比增加 338,525.03 万元，增幅 166.99%，主要系土地竞拍保证金增加及往来款增加。2019 年末同比减少 100,978.21 万元，降幅 18.66%，主要系往来款减少。2020 年末同比减少 5,767.40 万元，降幅 1.31%。2021 年 3 月末较 2020 年末减少 32,862.02 万元，降幅 7.56%。公司其他应收款中，除房地产板块中公开参与土地竞拍所交保证金外，无其他涉及政府工程背景的应收款项，不涉及资金违规拆借，不涉及替地方政府融资行为，符合国家相关规定。

表 2021 年 3 月末其他应收款前五大客户

单位：万元

债务单位	账面余额	占比	账龄	是否关联方	款项性质
珠海富山工业园管理委员会	116,338.19	28.97%	1 年以内	否	代建市政

债务单位	账面余额	占比	账龄	是否关联方	款项性质
					工程项目垫资款
珠海财政局	29,393.02	7.32%	3 年以内	否	代建市政工程项目垫资款
珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	22,874.45	5.70%	1 年以内 1,100.00 万元，1-2 年 512.24 万元，2-3 年 384.56 万元，3 年以上 20,877.65 万元	是	往来款
阳江华阳开发建设有限公司	15,189.44	3.78%	1 年以内 951.82 万元，1-2 年 385.00 万元，2-3 年 3,419.41 万元，3 年以上 10,433.21 万元	是	往来款
成都市财政局	8,610.00	2.14%	1 年以内	否	土地履约保证金
合计	**192,405.10**	**47.91%**			

表 2020 年末其他应收款前五大客户

单位：万元

债务单位	账面余额	占比	账龄	是否关联方	款项性质
珠海富山工业园管理委员会	121,330.00	27.92%	1 年以内 119,814.35 万元，1-2 年 1,515.65 万元	否	代建市政工程项目垫资款
珠海情侣海岸建设有限公司	44,000.00	10.13%	1 年以内	是	往来款
珠海财政局	29,625.61	6.82%	3 年以内	否	代建市政工程项目垫资款
珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	22,374.45	5.15%	1 年以内 700.00 万元，1-2 年 722.45 万元，2-3 年 1,484.05 万元，3 年以上 19,467.95 万元	是	往来款
阳江华阳开发建设有限公司	14,944.80	3.44%	1 年以内 1,035.91 万元，1-2 年 3,351.42 万元，2-3 年 9,221.01 万元，3 年以上 1,336.46 万元	是	往来款
合计	**232,274.86**	**53.46%**			

（6）存货

截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人存货账面价值分别为 15,276,603.53 万元、18,880,618.61 万元、24,938,923.46 万元和 27,254,644.48 万元，在总资产中占比分别为 54.05%、52.18%、51.13%和 52.52%。其中，2018

年新增的开发成本有珠海华发北围项目 176,941.31 万元、无锡原中南装饰城地块 396,025.32 万元、梧桐湖国际社区 254,146.95 万元等；2019 年末较 2018 末增加 3,604,015.08 万元，增幅 23.59%，主要系开发成本及开发产品增加，其中 2019 年新增的开发成本有杭州九龙仓华发天荟 385,942.19 万元、武汉华发中城荟 344,175.35 万元、北京华发中央公园 299,508.16 万元、湛江华发新城花园 293,843.60 万元、上海泗泾 17-01 项目 273,285.38 万元、十字门中央商务区（二级开发）253,073.13 万元、武汉黄家湖项目 231,376.25 万元；2019 年新增的开发产品主要系广州华发尚座花园、武汉华发首府、上海静安府、珠海华发山庄、嘉兴鹭栖庭院、苏州华发公园首府及珠海华发首府等项目完工结转至开发产品所致。2020 年末同比增加 6,058,304.85 万元，增幅 32.09%，主要系开发项目成本及开发产品增加所致，其中上海静安府项目 2020 年新增 557,857.40 万元、上海闵行七宝项目新增 330,578.97 万元、珠海绿洋湾花园新增 301,147.45 万元、武汉华发首府新增 256,714.07 万元、珠海城建国际海岸花园新增 249,005.04 万元。2021 年 3 月末较 2020 年末增加 2,315,721.02 万元，增幅 9.29%。

公司存货以开发成本为主，开发成本主要来自各开发项目的支出，包括土地取得成本、建筑安装工程支出、资本化的利息以及其他直接和间接开发费用，2018-2020 年，开发成本占存货的比重分别为 85.06%、83.49%和 86.39%。2018-2020 年，发行人计提的存货跌价准备分别为 261.66 万元、9,031.56 万元和 14,248.94 万元。

表　截至 2021 年 3 月末存货情况表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	14,961.12	869.66	14,091.46
低值易耗品	314.90	0.00	314.90
库存商品	122,216.89	3,981.79	118,235.10
在产品	6,146.56	90.43	6,056.13
开发成本	23,428,193.25	0.00	23,428,193.25
开发产品	3,618,037.55	7,945.79	3,610,091.76
出租开发产品	55,572.25	0.00	55,572.25
发出商品	3,028.77	0.00	3,028.77
工程施工	19,558.41	532.73	19,025.68
委托加工物资	35.20	0.00	35.20
合计	**27,268,064.90**	**13,420.40**	**27,254,644.50**

表 截至 2020 年末存货情况表

单位：万元

项目	2020 年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	11,561.18	755.39	10,805.79
低值易耗品	336.71	13.62	323.09
库存商品	67,099.00	3,809.97	63,289.03
在产品	2,391.88	0.00	2,391.88
开发成本	21,544,331.69	0.00	21,544,331.69
开发产品	3,238,584.58	8,863.61	3,229,720.97
出租开发产品	55,294.09	0.00	55,294.09
发出商品	24,380.10	0.00	24,380.10
工程施工	9,193.17	806.35	8,386.82
合计	**24,953,172.40**	**14,248.94**	**24,938,923.46**

表 截至 2021 年 3 月末开发成本明细表

单位：万元

项目名称	项目类型	账面余额	占比
1.中山华发生态庄园	房地产	71,309.73	0.30%
2.珠海华发水郡花园	房地产	288,292.22	1.23%
3.中山华发观山水	房地产	73,548.14	0.31%
4.包头华发新城	房地产	65,018.74	0.28%
5.大连华发绿洋山庄	房地产	104,064.83	0.44%
6.沈阳华发新城	房地产	281,781.93	1.20%
7.威海荣成百合湾	房地产	29,768.77	0.13%
8.威海华发九龙湾	房地产	271,688.77	1.16%
9.珠海绿洋湾花园	房地产	190,456.32	0.81%
10.武汉华发中城荟	房地产	839,324.59	3.58%
11.广州江南府	房地产	56,023.34	0.24%
12.珠海华发峰景湾花园	房地产	51,658.30	0.22%
13.珠海十字门国际花园	房地产	209,128.61	0.89%
14.上海静安府	房地产	64,468.30	0.28%
15.珠海金湾国际商务中心	房地产	104,225.98	0.44%
16.武汉华发首府	房地产	169,354.03	0.72%
17.武汉华发外滩荟	房地产	255,387.23	1.09%
18.美国华发驿道	房地产	51,129.10	0.22%
19.金湾华发商都中心	房地产	137,574.64	0.59%
20.荣成华发樱花湖	房地产	106,509.94	0.45%
21.苏州太仓院子	房地产	101,189.67	0.43%
22.武汉华发中央公园	房地产	140,618.30	0.60%
23.南京麒麟 G35 项目	房地产	258,758.30	1.10%
24.南京万象天地	房地产	849,945.90	3.63%
25.珠海中以国际产业园	房地产	90,838.83	0.39%
26.珠海中以国际创意园	房地产	33,757.88	0.14%

项目名称	项目类型	账面余额	占比
27.武汉华发中城公园首府	房地产	129,510.28	0.55%
28.无锡鑫悦华府	房地产	412,068.42	1.76%
29.武汉华发金茂逸墅	房地产	74,959.79	0.32%
30.武汉鸿业华发四季	房地产	226,365.93	0.97%
31.大连万科华发观贤别墅	房地产	225,019.77	0.96%
32.武汉华发中城水岸	房地产	78,880.94	0.34%
33.武汉华发中城华府	房地产	199,686.98	0.85%
34.天津艺英里	房地产	115,879.28	0.49%
35.青岛华发四季	房地产	133,812.91	0.57%
36.大连华发花间月	房地产	57,690.37	0.25%
37.温州鹿萃苑	房地产	267,539.91	1.14%
38.增城华发峰尚花园	房地产	137,979.56	0.59%
39.鄂州梧桐湖国际社区	房地产	368,340.51	1.57%
40.清远四季尚璟	房地产	87,118.44	0.37%
41.珠海城建国际海岸花园	房地产	117,850.30	0.50%
42.江门华发四季一期	房地产	129,726.18	0.55%
43.珠海保税区研发中心	房地产	51,107.27	0.22%
44.杭州九龙仓华发天荟	房地产	424,763.36	1.81%
45.北京华发中央公园	房地产	343,964.00	1.47%
46.武汉武地华发时光	房地产	161,920.14	0.69%
47.华发金茂国际社区	房地产	273,896.64	1.17%
48.天津华发未来荟	房地产	53,377.69	0.23%
49.天津华发景瑞悦天地	房地产	49,198.76	0.21%
50.珠海华发未来城市花园	房地产	133,004.32	0.57%
51.上海华发招商依云四季	房地产	179,391.11	0.77%
52.武汉华发沁园	房地产	30,763.45	0.13%
53.江门华发峰景湾	房地产	73,705.24	0.31%
54.湛江华发新城花园	房地产	376,783.18	1.61%
55.烟台华发观山水	房地产	30,053.24	0.13%
56.上海泗水和鸣	房地产	336,690.29	1.44%
57.上海光星华府	房地产	125,896.10	0.54%
58.汕尾华发观山水	房地产	40,118.80	0.17%
59.珠海华发悦谷名苑	房地产	113,286.87	0.48%
60.江门华发四季二期	房地产	154,683.22	0.66%
61.珠海华发游艇中心	房地产	12,881.69	0.05%
62.珠海横琴华发容闳高级中学	房地产	61,901.11	0.26%
63.珠海横琴华发容闳学校	房地产	44,569.29	0.19%
64.大连华发山庄	房地产	81,221.24	0.35%
65.沈阳和平首府	房地产	367,055.88	1.57%
66.中山华发首府	房地产	75,806.69	0.32%
67.重庆华发四季半岛	房地产	136,145.63	0.58%

项目名称	项目类型	账面余额	占比
68.杭州锦粼云荟院	房地产	328,553.75	1.40%
69.郑州华发峰景湾	房地产	182,372.48	0.78%
70.成都锦江首府	房地产	133,315.93	0.57%
71.常熟人工智能产业园项目	房地产	208,926.82	0.89%
72.绍兴国际金融活力城	房地产	866,574.51	3.70%
73.珠海华发天茂半岛花园	房地产	223,074.66	0.95%
74.苏州浅悦静庭	房地产	408,329.75	1.74%
75.惠州铂钻四季	房地产	244,408.19	1.04%
76.青岛胶州市胶高路项目	房地产	22,562.93	0.10%
77.上海颛桥项目	房地产	693,435.06	2.96%
78.南京秦淮 G05 项目	房地产	753,466.11	3.22%
79.杭州临安项目	房地产	179,310.84	0.77%
80.珠海都会四季	房地产	250,960.63	1.07%
81.广州番禺汉溪大道北项目	房地产	826,089.23	3.53%
82.苏州太仓客运站项目	房地产	90,435.56	0.39%
83.昆明草海项目	房地产	565,919.64	2.42%
84.无锡博览中心东	房地产	499,873.16	2.13%
85.珠海华发新经济总部大厦	房地产	88,647.70	0.38%
86.武汉 P(2020)150 号地块	房地产	957,705.69	4.09%
87.武汉 P(2020)176 号地块	房地产	758,554.18	3.24%
88.成都三圣乡 54 亩项目	房地产	90,582.54	0.39%
89.成都三圣乡 56 亩项目	房地产	111,691.07	0.48%
90.汕尾市广东金龙五洲上护温泉旅游综合项目	房地产	5,304.27	0.02%
91.惠州十字水项目	房地产	26,779.01	0.11%
92.江门市江海区南雄村地块项目	房地产	24,212.53	0.10%
93.太仓海运堤项目	房地产	5,143.96	0.02%
94.鸿运台	房地产	1,383.91	0.01%
95.十字门中央商务区（二级开发）	商业、住宅、酒店、会展	1,928,827.68	8.23%
96.十字门中央商务区（一级开发）	土地一级开发和基础设施建设	166,410.71	0.71%
97.珠海艺术馆	商业	31,386.83	0.13%
98.富山产业新城	土地一级开发和基础设施建设	87,723.07	0.37%
99.华发未来城悦花园	房地产	4,401.56	0.02%
100.华发未来四季园	房地产	3,490.92	0.01%
101.华发未来叠翠园	房地产	12,429.21	0.05%
102.科技创新海岸（北围）片区项目	土地一级开发和基础设施建设	14,687.18	0.06%
103.斗门“一河两岸”综合开发项目	土地一级开发和基础设施建设	46,296.65	0.20%

项目名称	项目类型	账面余额	占比
104.金湾航空城项目	土地一级开发和基础设施建设	16,966.90	0.07%
105.城市之心一期工程	商业	73,785.71	0.31%
106.保税区二期土地开发	土地一级开发和基础设施建设	1,557.31	0.01%
107.高新唐家总部基地项目	商业	111,998.20	0.48%
108.南屏科技工业园配套项目	土地一级开发和基础设施建设	8,190.23	0.03%
109.北山区域城市更新	土地一级开发和基础设施建设	144,088.60	0.62%
110.珠海横琴国际交易广场	商业	95,983.68	0.41%
111.横琴保险金融总部大厦	商业	92,607.84	0.40%
112.大万山岛锦塘湾度假酒店项目	商业	21,952.86	0.09%
113.华发东澳岛酒店项目	商业	22,320.18	0.10%
114.华发智谷圆芯广场	商业	75,063.93	0.32%
115.富山工业园产业服务中心	商业	12,753.92	0.05%
116.珠海市富山工业园起步区科创中心	商业	29,753.28	0.13%
117.珠海市富山工业园起步区邻里中心	商业	7,422.64	0.03%
118.富山工业园智造小镇生活中心	生活片区建设，含商业、住宅	112,750.61	0.48%
119.拱北检验综合楼	土地一级开发和基础设施建设	442.12	0.00%
120.圣博立科创园项目	商业	28,944.28	0.12%
121.工人文化宫综合体项目（含方志馆）地块	土地一级开发和基础设施建设	315,142.95	1.35%
122.绿水青山一张图	数据服务平台	4,733.40	0.02%
123.其他	-	18,029.52	0.08%
合计		**23,428,193.25**	**100.00%**

表　截至2020年末开发成本明细表

单位：万元

项目名称	项目类型	账面余额	占比
1.中山华发生态庄园	房地产	63,626.56	0.30%
2.珠海华发水郡花园	房地产	286,614.20	1.33%
3.珠海华发依山郡	房地产	72,971.82	0.34%
4.中山华发广场	房地产	139,983.86	0.65%
5.中山华发观山水	房地产	124,262.49	0.58%
6.包头华发新城	房地产	62,691.00	0.29%
7.大连华发绿洋山庄	房地产	98,955.66	0.46%
8.沈阳华发新城	房地产	270,151.14	1.25%
9.威海荣成百合湾	房地产	29,768.77	0.14%

项目名称	项目类型	账面余额	占比
10.威海华发九龙湾	房地产	268,088.79	1.24%
11.珠海绿洋湾花园	房地产	189,861.94	0.88%
12.武汉华发中城荟	房地产	811,240.20	3.77%
13.广州江南府	房地产	53,982.04	0.25%
14.珠海华发峰景湾花园	房地产	51,648.72	0.24%
15.珠海华发十字门国际花园	房地产	200,258.96	0.93%
16.上海静安府	房地产	50,140.95	0.23%
17.珠海金湾国际商务中心	房地产	92,199.48	0.43%
18.武汉华发首府	房地产	158,635.20	0.74%
19.武汉华发外滩荟	房地产	248,488.85	1.15%
20.美国华发驿道	房地产	48,772.58	0.23%
21.金湾华发商都中心	房地产	126,695.55	0.59%
22.珠海华发创业大厦	房地产	103,328.82	0.48%
23.荣成华发樱花湖	房地产	100,140.15	0.46%
24.苏州太仓院子	房地产	92,905.30	0.43%
25.武汉华发中央公园	房地产	128,289.70	0.60%
26.南京麒麟 G35 项目	房地产	251,118.25	1.17%
27.南京万象天地	房地产	828,959.76	3.85%
28.北京将台乡项目	房地产	214,179.70	0.99%
29.珠海中以国际产业园	房地产	82,098.63	0.38%
30.珠海中以国际创意园	房地产	30,585.40	0.14%
31.武汉华发中城公园首府	房地产	120,435.25	0.56%
32.无锡鑫悦华府	房地产	395,276.37	1.83%
33.武汉华发金茂逸墅	房地产	58,233.53	0.27%
34.武汉鸿业华发四季	房地产	219,417.07	1.02%
35.大连万科华发观贤别墅	房地产	224,394.51	1.04%
36.武汉华发中城水岸	房地产	92,286.73	0.43%
37.武汉华发中城华府	房地产	189,113.13	0.88%
38.天津艺英里	房地产	115,153.88	0.53%
39.青岛华发四季	房地产	127,502.91	0.59%
40.大连华发花间月	房地产	61,515.68	0.29%
41.温州鹿萃苑	房地产	260,791.06	1.21%
42.增城华发峰尚花园	房地产	133,088.34	0.62%
43.鄂州梧桐湖国际社区	房地产	345,353.41	1.60%
44.清远四季尚璟	房地产	82,710.60	0.38%
45.珠海城建国际海岸花园	房地产	125,616.27	0.58%
46.江门华发四季一期	房地产	120,521.68	0.56%
47.珠海保税区研发中心	房地产	50,065.20	0.23%
48.杭州九龙仓华发天荟	房地产	424,685.29	1.97%
49.北京华发中央公园	房地产	335,440.07	1.56%
50.武汉武地华发时光	房地产	157,390.08	0.73%

项目名称	项目类型	账面余额	占比
51.华发金茂国际社区	房地产	264,112.07	1.23%
52.天津华发未来荟	房地产	50,009.20	0.23%
53.天津华发景瑞悦天地	房地产	46,911.52	0.22%
54.苏州酒厂路项目	苏州酒厂路项目	16,791.21	0.08%
55.珠海华发未来城市花园	房地产	124,213.92	0.58%
56.上海华发招商依云四季	房地产	162,714.66	0.76%
57.武汉华发沁园	房地产	27,863.92	0.13%
58.江门华发峰景湾	房地产	70,724.36	0.33%
59.湛江华发新城花园	房地产	364,120.08	1.69%
60.烟台华发观山水	房地产	25,943.62	0.12%
61.上海泗水和鸣	房地产	327,226.24	1.52%
62.上海光星华府	房地产	122,257.25	0.57%
63.汕尾华发观山水	房地产	40,658.70	0.19%
64.珠海华发悦谷名苑	房地产	106,880.30	0.50%
65.江门华发四季二期	房地产	146,143.68	0.68%
66.珠海华发游艇中心	房地产	12,437.63	0.06%
67.珠海横琴华发容闳高级中学	房地产	50,746.43	0.24%
68.珠海横琴华发容闳学校	房地产	33,790.76	0.16%
69.大连华发山庄	房地产	77,219.08	0.36%
70.沈阳和平首府	房地产	361,277.14	1.68%
71.中山华发首府	房地产	70,500.11	0.33%
72.重庆华发四季半岛	房地产	128,435.57	0.60%
73.杭州锦粼云荟院	房地产	320,308.81	1.49%
74.郑州华发峰景湾	房地产	179,353.63	0.83%
75.成都锦江首府	房地产	125,954.72	0.58%
76.常熟人工智能产业园项目	房地产	193,143.65	0.90%
77.绍兴国际金融活力城	房地产	813,698.43	3.78%
78.珠海华发天茂半岛花园	房地产	205,401.68	0.95%
79.苏州浅悦静庭	房地产	395,599.72	1.84%
80.惠州铂钻四季	房地产	235,721.14	1.09%
81.青岛胶州市胶高路项目	房地产	20,939.06	0.10%
82.上海颛桥项目	房地产	658,494.10	3.06%
83.南京秦淮 G05 项目	房地产	738,402.43	3.43%
84.杭州临安项目	房地产	169,707.74	0.79%
85.珠海都会四季	房地产	237,041.15	1.10%
86.广州番禺汉溪大道北项目	房地产	803,180.34	3.73%
87.苏州太仓客运站项目	房地产	87,839.66	0.41%
88.昆明草海项目	房地产	554,127.88	2.57%
89.无锡博览中心东	房地产	477,711.88	2.22%
90.珠海华发新经济总部大厦	房地产	84,208.39	0.39%
91.鸿运台	房地产	1,383.91	0.01%

项目名称	项目类型	账面余额	占比
92.十字门中央商务区（二级开发）	商业、住宅、酒店、会展	1,920,221.31	8.91%
93.十字门中央商务区（一级开发）	土地一级开发和基础设施建设	142,650.84	0.66%
94.珠海艺术馆	商业	31,958.43	0.15%
95.富山产业新城	土地一级开发和基础设施建设	72,384.81	0.34%
96.华发未来城悦花园	房地产	4,228.44	0.02%
97.华发未来四季园	房地产	3,382.66	0.02%
98.华发未来叠翠园	房地产	11,189.48	0.05%
99.科技创新海岸（北围）片区项目	土地一级开发和基础设施建设	13,047.38	0.06%
100.斗门“一河两岸”综合开发项目	土地一级开发和基础设施建设	44,693.17	0.21%
101.金湾航空城项目	土地一级开发和基础设施建设	16,151.78	0.07%
102.城市之心一期工程	商业	60,420.21	0.28%
103.横琴国际金融大厦项目	商业	248,060.79	1.15%
104.珠海保税区二期项目	土地一级开发和基础设施建设	1,250.75	0.01%
105.高新唐家总部基地项目	商业	158,183.01	0.73%
106.南屏科技工业园配套项目	土地一级开发和基础设施建设	7,807.45	0.04%
107.北山区域城市更新	土地一级开发和基础设施建设	141,018.20	0.65%
108.珠海横琴国际交易广场	商业	92,436.90	0.43%
109.横琴保险金融总部大厦	商业	91,030.01	0.42%
110.华发东澳岛酒店项目	商业	21,249.81	0.10%
111.大万山岛锦塘湾度假酒店项目	商业	21,283.67	0.10%
112.华发智谷圆芯广场	商业	69,435.05	0.32%
113.高栏港综合保税区	商业	3,013.82	0.01%
114.富山工业园产业服务中心	商业	12,497.16	0.06%
115.珠海市富山工业园起步区科创中心	商业	29,070.05	0.13%
116.珠海市富山工业园起步区邻里中心	商业	6,972.97	0.03%
117.富山工业园智造小镇生活中心	生活片区建设，含商业、住宅	109,679.81	0.51%
118.圣博立科创园项目	商业	26,821.97	0.12%
119.工人文化宫综合体项目	土地一级开发和基础设施建设	307,288.09	1.43%
120.绿水青山一张图项目	数据服务平台	4,733.40	0.02%
121.其他	-	19,339.01	0.09%

项目名称	项目类型	账面余额	占比
合计		**21,544,331.69**	**100.00%**

表　截至2021年3月末开发产品明细表

单位：万元

项目名称	项目类型	账面余额	占比
1.珠海华发新城一期	房地产	4,748.55	0.13%
2.珠海华发新城二期	房地产	1,813.74	0.05%
3.珠海华发新城三期	房地产	2,274.47	0.06%
4.珠海华发新城四期	房地产	1,112.84	0.03%
5.珠海华发新城五期	房地产	2,940.47	0.08%
6.珠海华发新城六期	房地产	14,338.55	0.40%
7.中山华发生态庄园	房地产	29,729.27	0.82%
8.珠海华发世纪城	房地产	10,911.15	0.30%
9.珠海华发水郡花园	房地产	86,215.32	2.38%
10.珠海华发蔚蓝堡风情庄园	房地产	14,319.08	0.40%
11.包头华发新城	房地产	20,913.76	0.58%
12.大连华发新城	房地产	40,055.79	1.11%
13.珠海华发峰景名苑	房地产	3,675.61	0.10%
14.沈阳华发首府	房地产	24,911.38	0.69%
15.沈阳岭南荟	房地产	11,941.54	0.33%
16.珠海华发四季名苑	房地产	15,735.81	0.43%
17.珠海华发水岸花园	房地产	65,575.32	1.81%
18.珠海华发山庄	房地产	215,360.82	5.95%
19.南宁华发新城	房地产	67,001.97	1.85%
20.珠海华发城建未来荟国际花园	房地产	18,190.24	0.50%
21.广州华发四季	房地产	27,045.26	0.75%
22.南宁未来荟	房地产	16,587.58	0.46%
23.威海华发九龙湾	房地产	33,721.35	0.93%
24.珠海华发首府	房地产	251,538.68	6.95%
25.中山华发观山水	房地产	190,242.34	5.26%
26.珠海峰景湾花园	房地产	31,223.22	0.86%
27.珠海华发峰尚花园	房地产	60,531.99	1.67%
28.广州荔湾荟项目	房地产	54,437.06	1.50%
29.珠海华发依山郡	房地产	107,535.73	2.97%
30.武汉华发四季	房地产	89,253.62	2.47%
31.上海张江华发四季	房地产	34,573.41	0.96%
32.上海杨浦华发公馆	房地产	8,049.61	0.22%
33.珠海华发十字门国际花园	房地产	95,994.53	2.65%
34.上海静安府	房地产	52,532.71	1.45%
35.武汉华发中城荟	房地产	117,617.97	3.25%
36.珠海金湾国际商务中心	房地产	10,738.72	0.30%

项目名称	项目类型	账面余额	占比
37.广州华发尚座花园	房地产	72,588.40	2.01%
38.嘉兴鹭栖庭院	房地产	566.24	0.02%
39.苏州华发公园首府	房地产	76,247.02	2.11%
40.武汉华发首府	房地产	35,799.19	0.99%
41.大连万科华发观贤别墅	房地产	75,832.87	2.10%
42.苏州姑苏院子	房地产	0.00	0.00%
43.珠海城建国际海岸花园	房地产	49,651.97	1.37%
44.沈阳华发新城	房地产	39,880.15	1.10%
45.武汉华发峰尚	房地产	39,176.87	1.08%
46.无锡鑫悦华府	房地产	25,826.81	0.71%
47.佛山华发四季	房地产	245,344.58	6.78%
48.上海闵行七宝项目	房地产	156,084.04	4.31%
49.珠海华发智谷名苑	房地产	2,562.87	0.07%
50.苏州太仓院子	房地产	167,996.65	4.64%
51.珠海绿洋湾花园	房地产	174,921.80	4.83%
52.苏州酒厂路项目	房地产	17,687.99	0.49%
53.武汉华发金茂艺墅	房地产	23,991.81	0.66%
54.南京万象天地	房地产	8,937.90	0.25%
55.荣成华发樱花湖	房地产	4,445.52	0.12%
56.中山华发广场	房地产	157,248.35	4.35%
57.珠海华发创业大厦	房地产	124,967.53	3.45%
58.武汉华发中城水岸	房地产	10,783.62	0.30%
59.绿洋山庄二期	房地产	9,017.82	0.25%
60.横琴国际金融大厦项目	房地产	204,553.28	5.65%
61.高新唐家总部基地项目	房地产	51,836.41	1.43%
62.其他		8,698.40	0.24%
合计		**3,618,037.55**	**100.00%**

表　截至 2020 年末开发产品明细表

单位：万元

项目名称	项目类型	账面余额	占比
1.珠海华发新城一期	房地产	4,785.92	0.15%
2.珠海华发新城二期	房地产	1,842.41	0.06%
3.珠海华发新城三期	房地产	2,328.51	0.07%
4.珠海华发新城四期	房地产	1,162.50	0.04%
5.珠海华发新城五期	房地产	2,968.13	0.09%
6.珠海华发新城六期	房地产	14,383.78	0.44%
7.中山华发生态庄园	房地产	33,053.37	1.02%
8.珠海华发世纪城	房地产	11,158.72	0.34%
9.珠海华发水郡花园	房地产	78,701.55	2.43%
10.珠海华发蔚蓝堡风情庄园	房地产	14,655.85	0.45%
11.包头华发新城	房地产	21,042.72	0.65%
12.大连华发新城	房地产	43,727.72	1.35%

项目名称	项目类型	账面余额	占比
13.珠海华发峰景名苑	房地产	454.16	0.01%
14.沈阳华发首府	房地产	18,921.31	0.58%
15.沈阳华发岭南荟	房地产	12,649.84	0.39%
16.珠海华发四季名苑	房地产	15,730.38	0.49%
17.珠海华发水岸花园	房地产	66,033.46	2.04%
18.珠海华发山庄	房地产	217,522.59	6.72%
19.南宁华发新城	房地产	134,044.70	4.14%
20.珠海华发城建未来荟国际花园	房地产	17,947.30	0.55%
21.广州华发四季	房地产	27,644.08	0.85%
22.南宁未来荟	房地产	16,567.27	0.51%
23.威海华发九龙湾	房地产	34,367.20	1.06%
24.珠海华发首府	房地产	257,504.17	7.95%
25.中山华发观山水	房地产	121,420.14	3.75%
26.珠海峰景湾花园	房地产	34,722.07	1.07%
27.珠海华发峰尚花园	房地产	67,307.29	2.08%
28.广州荔湾荟项目	房地产	57,966.52	1.79%
29.珠海华发依山郡	房地产	57,563.59	1.78%
30.武汉华发四季	房地产	89,989.48	2.78%
31.上海张江华发四季	房地产	35,700.35	1.10%
32.上海杨浦华发公馆	房地产	9,503.86	0.29%
33.珠海华发十字门国际花园	房地产	107,847.27	3.33%
34.上海静安府	房地产	127,677.01	3.94%
35.武汉华发中城荟	房地产	120,651.62	3.73%
36.珠海金湾国际商务中心	房地产	10,698.90	0.33%
37.广州华发尚座花园	房地产	83,141.90	2.57%
38.嘉兴鹭栖庭院	房地产	576.19	0.02%
39.苏州华发公园首府	房地产	85,674.83	2.65%
40.武汉华发首府	房地产	42,517.65	1.31%
41.大连万科华发观贤别墅	房地产	80,051.09	2.47%
42.珠海城建国际海岸花园	房地产	71,750.85	2.22%
43.沈阳华发新城	房地产	40,252.04	1.24%
44.武汉华发峰尚	房地产	40,529.89	1.25%
45.无锡鑫悦华府	房地产	47,404.91	1.46%
46.佛山华发四季	房地产	244,954.35	7.56%
47.上海闵行七宝项目	房地产	156,084.04	4.82%
48.珠海华发智谷名苑	房地产	2,562.87	0.08%
49.苏州太仓院子	房地产	179,020.78	5.53%
50.珠海绿洋湾花园	房地产	185,079.14	5.71%
51.武汉华发金茂逸墅	房地产	24,113.54	0.74%
52.南京万象天地	房地产	17,867.59	0.55%
53.荣成华发樱花湖	房地产	5,512.33	0.17%

项目名称	项目类型	账面余额	占比
54.绿洋山庄二期	房地产	9,466.07	0.29%
55.横琴国际金融大厦项目	房地产	22,634.94	0.70%
56.其他	-	9,143.85	0.28%
合计		**3,238,584.58**	**100.00%**

（7）其他流动资产

截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人其他流动资产分别为 1,529,243.26 万元、2,666,516.90 万元、3,722,931.96 万元和 3,914,452.89 万元，在总资产中占比分别为 5.41%、7.37%、7.63%和 7.54%。其中，2018 年末同比增加 480,192.83 万元，增幅 45.77%，主要系发行人本年预售楼盘之预收房款增加，相应预交税费增加，以及向合营、联营企业拆出资金增加。2019 年末较 2018 年末增加 1,137,273.64 万元，增幅 74.37%，主要系预交税费及对联营、合营企业资金拆借款项进一步增加所致。2020 年末同比增加 1,056,415.06 万元，增幅 39.62%，主要系对联营合营公司等的拆借款增加所致。2021 年 3 月末较 2020 年末增加 191,520.93 万元，增幅 5.14%。

（8）可供出售金融资产

截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人可供出售金融资产分别为 1,147,369.82 万元、1,025,372.23 万元、1,242,385.75 万元和 0.00 万元，在总资产中占比分别为 4.06%、2.83%、2.55%和 0.00%。其中，2018 年末同比增加 340,014.41 万元，增幅 42.11%，主要系珠海工智股权投资基金（有限合伙）、珠海农智股权投资基金（有限合伙）投资增加 24.39 亿元，珠海华金智盈投资基金合伙企业（有限合伙）投资增加 8 亿元。2019 年末较 2018 年末减少 121,997.60 万元，降幅 10.63%，主要是由于子公司珠海华发实业股份有限公司与华金证券股份有限公司从 2019 年 1 月 1 日起开始执行新金融工具准则报表重分类所致，将原可供出售金融资产核算的权益工具投资重分类至其他非流动金融资产与交易性金融资产；2020 年末同比增加 217,013.52 万元，增幅 21.16%。2021 年 3 月末，可供出售金融资产为 0.00 万元，主要系根据新金融工具准则，公司对该部分资产进行了重分类所致。

（9）持有至到期投资

截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人持有至到期投资分别为 68,000.00 万元、174,000.00 万元、435,529.74 万元和 0.00 万元，在总资产中占比

分别为 0.24%、0.48%、0.89%和 0.00%。其中，2018 年末同比减少 210,340.00 万元，降幅 75.57%；2019 年末同比增加 106,000.00 万元，增幅 155.88%；2020 年末同比增加 261,529.74 万元，增幅 150.30%，主要系公司 2020 年债券投资增加所致。2021 年 3 月末较 2020 年末减少 435,529.74 万元，降幅 100.00%，主要系根据新金融工具准则，公司对该部分资产进行了重分类所致。

（10）长期股权投资

截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人长期股权投资分别为 1,804,445.24 万元、2,356,225.06 万元、3,319,570.87 万元和 3,579,842.09 万元，在总资产中占比分别为 6.38%、6.51%、6.81%和 6.90%。其中，2018 年末同比增加 337,411.90 万元，增幅 23.00%，主要系新增珠海华金阿尔法二号股权投资基金合伙企业（有限合伙）63,708.61 万元，新增珠海英飞尼迪创业投资基金（有限合伙）48,645.33 万元，新增珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）49,330.14 万元等。2019 年末同比增加 551,779.82 万元，增幅 30.58%，主要系新增投资珠海鹤港高速公路有限公司 65,000.00 万元、珠海华润银行股份有限公司 57,066.38 万元、沈阳中东港商业地产开发有限公司 53,805.54 万元、珠海市科技创业天使风险投资基金合伙企业（有限合伙）49,697.49 万元、粤珠澳（珠海）前沿产业股权投资基金（有限合伙）39,824.09 万元等。2020 年末同比增加 963,345.81 万元，增幅 40.89%，主要系对联营合营企业的投资增加所致。2021 年 3 月末较 2020 年末增加 260,271.22 万元，增幅 7.84%。

表 2021年3月末公司长期股权投资明细情况表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末账面余额	股权比例
珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司*1	1,003.42	100.00%
珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司*1	1,000.00	100.00%
珠海情侣海岸建设有限公司*1	20,317.92	100.00%
阳江华阳投资控股有限公司*1	30,000.00	100.00%
珠海华兆生态科技有限公司*1	100.00	100.00%
珠海市住房租赁发展投资有限公司*1	100.00	100.00%
珠海华兆投资有限公司*1	100.00	100.00%
中冶华发公共综合管廊有限公司	10,208.47	50.00%
珠海城际轨道实业有限公司	7,382.48	49.90%
珠海智慧产业园发展有限公司	2,146.73	50.00%
珠海恺瑞生物科技有限公司	1,110.94	20.00%
珠海华润银行股份有限公司	429,936.71	21.02%
期货会员资格投资	140.00	-
珠海华金资本股份有限公司	139,387.15	28.46%

项目	2021 年 3 月末账面余额	股权比例
广东金融资产交易中心有限公司	3,923.91	49.00%
珠海市润海投资有限责任公司	17,927.68	38.38%
珠海金控通用产业股权投资基金（有限合伙）	9,558.59	41.10%
珠海横琴新区稀贵商品交易中心有限公司	1,537.62	33.00%
珠海市富海铧创创业投资管理有限公司	99.10	20.00%
横琴华通金融租赁有限公司	84,600.07	35.00%
珠海华隆投资有限公司	2,946.52	29.75%
珠海富海铧创信息技术创业投资基金（有限合伙）	27,966.51	35.49%
横琴人寿保险有限公司	32,583.24	20.00%
广东联合产权交易中心有限公司	1,443.46	11.00%
珠海横琴安友投资控股有限公司	1,008.12	33.34%
珠海华金慧源股权投资基金（有限合伙）	8,301.89	98.00%
珠海农村商业银行股份有限公司	74,146.70	9.90%
珠海南屏村镇银行股份有限公司	1,127.21	10.00%
金埔园林股份有限公司	8,482.15	10.10%
久隆财产保险有限公司	9,653.35	10.00%
珠海华金瑞诚教育产业股权投资合伙企业（有限合伙）	98.69	33.33%
珠海中以英飞新兴产业投资基金（有限合伙）	31,996.69	60.00%
珠海虹华新动能股权投资基金（有限合伙）	20,563.26	66.46%
珠海华金创盈六号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	23,267.96	99.68%
珠海汉虎华金股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2,904.16	9.52%
粤珠澳（珠海）前沿产业股权投资基金（有限合伙）	38,750.99	79.84%
珠海市科技创业天使风险投资基金合伙企业（有限合伙）	50,161.80	99.60%
珠海华金创盈十号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	21,607.57	99.53%
珠海鹤港高速公路有限公司	120,000.00	70.30%
珠海格金广发信德智能制造产业投资基金（有限合伙）	14,660.11	30.00%
珠海申宏格金医疗健康产业投资基金合伙企业（有限合伙）	7,409.12	29.94%
珠海市铧顺资产管理有限公司	3,412.46	37.50%
珠海华金阿尔法四号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	98,077.37	99.90%
InfinityInvestmentHoldingGroup(英飞尼迪投资控股集团有限公司)	17,062.52	61.67%
DreamyCityLimited	3,574.06	30.00%
珠海华金阿尔法一号基金合伙企业（有限合伙）	41,897.02	95.80%
珠海华金阿尔法三号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	92,580.31	99.90%
华金东方一号基金合伙企业（有限合伙）	31,623.92	99.50%
珠海市金湾东部供电有限公司	796.20	39.00%
珠海华金阿尔法二号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	62,500.01	99.83%
珠海英飞尼迪创业投资基金（有限合伙）	57,680.47	99.84%
珠海华金文化传媒专项股权投资基金（有限合伙）	817.81	29.15%

项目	2021 年 3 月末账面余额	股权比例
珠海华金盛盈四号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	10,454.42	100.00%
珠海力合华金新兴产业创业投资基金（有限合伙）	1,744.64	71.43%
珠海富海华金创业投资基金（有限合伙）	21,217.23	28.50%
珠海华金丰盈一号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	32,865.48	90.89%
华灿光电股份有限公司	339,279.36	24.87%
珠海香洲华金新兴产业创业投资基金（有限合伙）	5,092.84	65.79%
珠海华实创业实体产业发展投资基金（有限合伙）	11,095.58	99.67%
珠海科创高科创业投资基金合伙企业（有限合伙）	1,788.41	48.75%
珠海华金丰盈三号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	21,400.00	80.75%
珠海华发鑫根前沿产业股权投资管理有限公司	57.26	5.73%
珠海市免税企业集团有限公司	76,231.20	23.00%
珠海市城通园林有限公司	298.07	50.00%
珠海市珠光城建鹤洲南投资发展有限公司	102.89	45.00%
珠海城建保利大剧院管理有限公司	366.02	49.00%
珠海中影城建电影城有限公司	717.77	49.00%
珠海琴发投资有限公司	38,636.07	60.00%
珠海华发银坑房产开发有限公司	82.21	51.00%
珠海华发婆石房产开发有限公司	-1.04	51.00%
珠海华发桂园房产开发有限公司	60.95	51.00%
珠海华发弘业房地产开发有限公司	1,103.20	40.00%
珠海华发广昌房产开发有限公司	2,468.47	51.00%
珠海正汉置业有限公司	5,101.33	51.00%
珠海华发五福房产开发有限公司	25.11	51.00%
珠海华发凤凰房产开发有限公司	392.42	51.00%
珠海华发月堂房产开发有限公司	105.59	51.00%
南京华崧房地产开发有限公司	81,346.84	50.00%
南京荟合置业有限公司	13,856.95	14.28%
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	48,581.09	50.00%
珠海市碧湖房地产开发有限公司	47,098.04	50.00%
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	5,916.51	36.70%
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	5,079.28	36.70%
武汉华发中城荟商业管理有限公司	221.79	50.00%
上海信浦东岸置业有限公司	16,333.33	45.00%
惠州融拓置业有限公司	4,031.85	50.00%
广州广宏房地产开发有限公司	13,739.78	30.00%
珠海市建设安全科学研究中心有限公司	836.52	50.00%
珠海华发坭湾房产开发有限公司	-0.15	51.00%
珠海华实美原生态科技运营管理有限公司	-193.82	41.00%
珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）	47,323.99	99.80%
深圳市润招房地产有限公司	27,944.78	34.00%
中山市华希城市更新有限公司	94.48	50.00%
太仓商盛商务咨询有限公司	36,583.32	49.00%
广州华发时代实业有限公司	508.34	51.00%
太仓华仁房地产开发有限公司	0.13	60.00%
苏州仁发投资有限公司	9,485.90	50.00%

项目	2021 年 3 月末账面余额	股权比例
西安华创永兴置业有限公司	80,096.59	50.00%
珠海市海灏实业投资有限公司	2,401.84	49.00%
苏州禾发房地产开发有限公司	72,689.83	50.00%
北京星泰通府置业有限公司	1,368.98	51.00%
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	259,645.45	49.99%
广东华发中建新科技投资控股有限公司	2,113.00	40.00%
上海临港华发企业发展有限公司	410.36	40.00%
宁波招海置业有限公司	31,175.28	20.00%
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	1,044.99	15.00%
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	37,268.45	25.00%
天津瑞骏商业管理有限公司	16,247.81	49.00%
广州市润晔置业有限公司	32,917.43	50.00%
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	37,581.63	50.00%
西安紫海置业有限公司	2,492.92	50.00%
西安紫涛置业有限公司	2,403.46	50.00%
深圳融华置地投资有限公司	342,850.62	49.00%
长沙雍景房地产有限公司	4,635.22	49.00%
长沙懿德房地产有限公司	52,989.09	49.00%
苏州市盛澜美科房地产有限公司	352.27	10.00%
合计	**3,579,842.09**	

表　2020年末公司长期股权投资明细情况表

单位：万元

项目	2020 年末账面余额	股权比例
珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司*1	1,003.42	100.00%
珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司 *1	1,000.00	100.00%
珠海情侣海岸建设有限公司*1	20,317.92	100.00%
阳江华阳投资控股有限公司*1	30,000.00	100.00%
珠海华兆生态科技有限公司*1	100.00	100.00%
珠海市住房租赁发展投资有限公司*1	100.00	100.00%
珠海华兆投资有限公司*1	100.00	100.00%
中冶华发公共综合管廊有限公司	10,179.73	50.00%
珠海城际轨道实业有限公司	7,432.86	49.90%
珠海智慧产业园发展有限公司	2,146.73	50.00%
珠海恺瑞生物科技有限公司	1,110.94	20.00%
珠海华润银行股份有限公司	408,847.48	21.02%
期货会员资格投资	140.00	-
珠海华金资本股份有限公司（以下简称华金资本）	139,387.15	28.46%
广东金融资产交易中心有限公司	3,829.62	49.00%
珠海市润海投资有限责任公司	13,322.56	38.38%
珠海金控通用产业股权投资基金（有限合伙）	9,558.59	41.10%
珠海横琴新区稀贵商品交易中心有限公司	1,532.66	33.00%
珠海市富海铧创创业投资管理有限公司	99.10	20.00%
珠海普罗凌麒股权投资合伙企业（有限合伙）	13,105.19	24.92%
横琴华通金融租赁有限公司	83,522.20	35.00%
珠海华隆投资有限公司	2,950.70	29.75%
珠海富海铧创信息技术创业投资基金（有限合伙）	27,966.51	35.49%
横琴人寿保险有限公司	30,640.31	20.00%
广东联合产权交易中心有限公司	1,403.85	11.00%

项目	2020年末账面余额	股权比例
珠海横琴安友投资控股有限公司	1,661.55	33.34%
珠海华金慧源股权投资基金（有限合伙）	8,424.50	98.00%
珠海农村商业银行股份有限公司	72,414.64	9.90%
珠海南屏村镇银行股份有限公司	1,138.84	10.00%
金埔园林股份有限公司	8,137.28	10.10%
久隆财产保险有限公司	9,637.83	10.00%
珠海华金瑞诚教育产业股权投资合伙企业（有限合伙）	98.88	33.33%
珠海中以英飞新兴产业投资基金（有限合伙）	31,933.77	60.00%
珠海虹华新动能股权投资基金（有限合伙）	20,615.12	66.46%
珠海华金创盈六号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	24,285.01	99.68%
珠海汉虎华金股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2,886.88	9.52%
粤珠澳（珠海）前沿产业股权投资基金（有限合伙）	39,484.43	79.84%
珠海市科技创业天使风险投资基金合伙企业（有限合伙）	49,967.87	99.60%
珠海华金创盈十号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	21,656.02	99.53%
珠海鹤港高速公路有限公司	110,000.00	70.30%
珠海格金广发信德智能制造产业投资基金（有限合伙）	14,795.36	30.00%
珠海申宏格金医疗健康产业投资基金合伙企业（有限合伙）	7,397.36	29.94%
珠海市铧顺资产管理有限公司	3,727.41	37.50%
珠海华金阿尔法四号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	98,722.54	99.90%
Infinity Investment Holding Group(英飞尼迪投资控股集团有限公司)	16,998.12	61.67%
Dreamy City Limited	3,459.94	30.00%
珠海华金阿尔法一号基金合伙企业（有限合伙）	43,765.07	95.80%
珠海华金阿尔法三号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	92,748.75	99.90%
华金东方一号基金合伙企业（有限合伙）	31,516.77	99.50%
珠海市金湾东部供电有限公司	784.75	39.00%
珠海华金阿尔法二号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	62,864.87	99.83%
珠海英飞尼迪创业投资基金（有限合伙）	57,670.57	99.84%
珠海华金文化传媒专项股权投资基金（有限合伙）	817.81	29.15%
珠海华金盛盈四号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	10,454.42	100.00%
珠海力合华金新兴产业创业投资基金（有限合伙）	1,744.64	71.43%
珠海科创高科创业投资基金合伙企业（有限合伙）	2,906.17	48.75%
珠海华金丰盈一号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	13,125.48	90.89%
珠海光库科技股份有限公司	68,000.00	14.91%
华灿光电股份有限公司	131,000.00	10.43%
珠海市免税企业集团有限公司	73,223.93	23.00%
珠海市城通园林有限公司	298.01	50.00%
珠海市珠光城建鹤洲南投资发展有限公司	102.67	45.00%
珠海城建保利大剧院管理有限公司	357.99	49.00%
珠海中影城建电影城有限公司	736.74	49.00%
珠海琴发投资有限公司	36,694.53	60.00%
珠海华发银坑房产开发有限公司	81.52	51.00%
珠海华发婆石房产开发有限公司	-1.04	51.00%

项目	2020年末账面余额	股权比例
珠海华发桂园房产开发有限公司	60.82	51.00%
珠海华发弘业房地产开发有限公司	1,102.59	40.00%
珠海华发广昌房产开发有限公司	2,082.66	51.00%
珠海正汉置业有限公司	5,115.12	51.00%
珠海华发五福房产开发有限公司	25.40	51.00%
珠海华发凤凰房产开发有限公司	394.11	51.00%
南京华崧房地产开发有限公司	81,256.52	50.00%
南京荟合置业有限公司	13,867.19	14.28%
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	48,595.00	50.00%
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	5,754.72	36.70%
珠海市碧湖房地产开发有限公司	47,094.74	50.00%
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	4,880.72	36.70%
珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）	47,538.05	99.80%
珠海华发月堂房产开发有限公司	106.68	51.00%
武汉华发中城荟商业管理有限公司	258.99	50.00%
上海信浦东岸置业有限公司	16,392.35	45.00%
珠海华实美原生态科技运营管理有限公司	-77.72	41.00%
惠州融拓置业有限公司	4,000.92	50.00%
广州广宏房地产开发有限公司	13,950.25	30.00%
珠海市建设安全科学研究中心有限公司	836.52	50.00%
珠海华发坭湾房产开发有限公司	-0.15	51.00%
珠海华实创业实体产业发展投资基金（有限合伙）	10,272.23	91.36%
珠海市海灏实业投资有限公司	2,433.43	49.00%
广州华发时代实业有限公司	508.34	51.00%
苏州仁发投资有限公司	9,494.36	50.00%
西安华创永兴置业有限公司	54,990.00	50.00%
中山市华希城市更新有限公司	99.09	50.00%
太仓华仁房地产开发有限公司	0.13	60.00%
太仓商盛商务咨询有限公司	36,688.86	49.00%
深圳市润招房地产有限公司	27,960.99	34.00%
苏州禾发房地产开发有限公司	72,689.83	50.00%
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	258,047.40	49.99%
广东华发中建新科技投资控股有限公司	2,088.75	40.00%
上海临港华发企业发展有限公司	410.37	40.00%
宁波招海置业有限公司	31,219.35	20.00%
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	1,101.06	15.00%
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	37,337.66	25.00%
天津瑞骏商业管理有限公司	16,129.73	49.00%
广州市润晔置业有限公司	32,917.43	50.00%
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	39,478.99	50.00%
西安紫海置业有限公司	2,492.92	50.00%
西安紫涛置业有限公司	2,444.65	50.00%
长沙懿德房地产有限公司	53,278.20	49.00%
长沙雍景房地产有限公司	4,757.70	49.00%
苏州市盛澜美科房地产有限公司	359.46	10.00%
深圳融华置地投资有限公司	342,999.91	49.00%
合计	**3,319,570.87**	

注：

*1为代建市政项目，项目所需资金由财政承担，本公司不享有经营收益和承担经营风险，因此不纳入财务报表合并范围。

*2持有其他主体20%以下的表决权但对该主体具有重大影响的判断和假设：由于公司分别在该类公司董事会或投决委员会中派有代表并参与对上述公司财务和经营政策的决策，能够对上述公司施加重大影响。

*3公司持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：根据投资合作协议、公司章程约定，本公司及下属子公司在所属公司股东会、董事会的表决权均未达到控制条件，不能对其财务和经营决策实施控制。

（11）投资性房地产

截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人投资性房地产分别为 477,055.87 万元、758,822.55 万元、1,474,617.22 万元和 1,293,172.47 万元，在总资产中占比分别为 1.69%、2.10%、3.02%和 2.49%。其中，2018 年末同比增加 220,226.05 万元，增幅 85.75%，主要系新增横琴珠海中心写字楼、横琴国际网球中心商业配套一期完工投入使用。2020 年末同比增加 715,794.67 万元，增幅 94.33%，主要系当年经营出租物业增加所致。2021 年 3 月末较 2020 年末减少 181,444.75 万元，降幅 12.30%。

（12）递延所得税资产

截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人递延所得税资产分别为 234,548.52 万元、331,005.52 万元、402,205.90 万元和 404,682.20 万元，在总资产中占比分别为 0.83%、0.91%、0.82%和 0.78%。其中，2018 年末同比增加 52,667.58 万元，增幅 28.96%，主要系预收账款之预计利润形成的递延所得税资产同比增加 22,819.89 万元和可弥补亏损形成的递延所得税资产同比增加 18,791.39 万元。2019 年末同比增加 96,457.00 万元，增幅 41.12%，主要由于土地增值税准备、预收账款之预计利润和可弥补亏损形成的递延所得税资产分别同比增加 29,062.14 万元、14,528.25 万元和 24,422.34 万元所致。2020 年末同比增加 71,200.38 万元，增幅 21.51%。2021 年 3 月末较 2020 年末增加 2,476.30 万元，增幅 0.62%。

（13）固定资产

截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人固定资产分别为 925,015.80 万元、903,581.36 万元、1,033,418.49 万元和 1,048,775.83 万元，在总资产中占比分别为 3.27%、2.50%、2.12%和 2.02%。其中，2018 年末同比增加 82,674.88 万元，增幅 9.81%；2019 年末同比减少 21,434.44 万元，降幅 2.32%；2020 年末同比增加 129,837.13 万元，增幅 14.37%；2021 年 3 月末较 2020 年末增加 15,357.34

万元，增幅 1.49%。

2、负债结构分析

近三年及一期末，发行人主要负债构成情况见下表：

表 2018-2020年末及2021年3月末负债构成情况表

单位：万元，%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	3,048,058.40	7.97	2,775,715.42	7.85	1,893,001.61	7.43	1,756,060.33	8.93
吸收存款及同业存放	156,615.55	0.41	356,832.20	1.01	144,365.91	0.57	85,169.89	0.43
拆入资金	15,204.71	0.04	-	-	9,117.19	0.04	-	-
交易性金融负债	2,715.55	0.01	2,985.81	0.01	24,944.13	0.10	-	-
应付货币保证金	216,450.81	0.57	168,005.82	0.48	112,072.18	0.44	67,356.01	0.34
应付质押保证金	6,778.00	0.02	1,448.15	0.00	755.84	0.00	6,067.01	0.03
期货风险准备金	672.60	0.00	624.09	0.00	489.45	0.00	392.07	0.00
衍生金融负债	8,702.25	0.02	8,298.62	0.02	-	-	-	-
应付票据	119,247.01	0.31	86,328.20	0.24	100,187.15	0.39	37,100.82	0.19
应付账款	3,922,528.06	10.26	3,230,460.52	9.14	1,230,109.33	4.83	692,353.08	3.52
预收款项	51,293.53	0.13	678,392.92	1.92	5,956,957.78	23.38	4,079,960.82	20.76
合同负债	6,628,880.96	17.33	5,147,444.42	14.56	-	-	-	-
卖出回购金融资产款	143,479.11	0.38	221,258.42	0.63	397,605.42	1.56	340,084.89	1.73
应付职工薪酬	109,503.08	0.29	110,958.95	0.31	99,235.63	0.39	78,614.07	0.40
应交税费	186,679.25	0.49	260,572.59	0.74	223,099.17	0.88	159,294.69	0.81
其他应付款	2,334,226.03	6.10	2,509,308.17	7.10	1,637,646.50	6.43	1,274,930.95	6.49
代理买卖证券款	144,197.78	0.38	133,510.96	0.38	92,880.29	0.36	59,391.29	0.30
代理承销证券款	-	-	-	-	20,730.00	0.08	-	-
一年内到期的非流动负债	3,739,238.51	9.78	3,760,549.54	10.64	2,567,987.22	10.08	2,983,974.63	15.18
其他流动负债	2,124,028.35	5.55	1,945,488.23	5.50	1,229,822.73	4.83	1,107,089.54	5.63
流动负债合计	**22,958,499.55**	**60.03**	**21,398,183.03**	**60.53**	**15,741,007.52**	**61.78**	**12,727,840.07**	**64.75**
长期借款	8,641,743.24	22.60	8,407,631.84	23.78	5,241,949.75	20.57	3,740,034.07	19.03
应付债券	5,870,564.26	15.35	4,942,775.95	13.98	4,108,222.76	16.12	3,089,994.10	15.72
租赁负债	149,348.45	0.39	-	-	-	-	-	-
长期应付款	45,055.72	0.12	24,590.77	0.07	14,921.45	0.06	32,333.27	0.16
长期应付职工薪酬	30.52	0.00	-	-	-	-	-	-
预计负债	41,885.83	0.11	41,152.36	0.12	271.81	0.00	-	-
递延收益	11,999.17	0.03	8,868.44	0.03	8,845.00	0.03	9,065.47	0.05
递延所得税负债	72,194.19	0.19	75,101.47	0.21	55,974.57	0.22	56,610.80	0.29
其他非流动负债	453,570.89	1.19	452,677.15	1.28	306,200.00	1.20	-	-
非流动负债合计	**15,286,392.26**	**39.97**	**13,952,797.98**	**39.47**	**9,736,385.35**	**38.22**	**6,928,037.72**	**35.25**
总负债	**38,244,891.81**	**100.00**	**35,350,981.01**	**100.00**	**25,477,392.87**	**100.00**	**19,655,877.78**	**100.00**

报告期内，随着发行人经营业务范围及投资规模的扩大，发行人负债规模整体呈增长趋势。截至2018-2020年末及2021年3月末，发行人总负债分别为19,655,877.78万元、25,477,392.87万元、35,350,981.01万元和38,244,891.81万元，2018年末同比增加3,047,140.27万元，增幅18.35%；2019年末同比增加5,821,515.08万元，增幅29.62%；2020年末同比增加9,873,588.14万元，增幅38.75%，主要系

合同负债、长期借款、应付账款和一年内到期的非流动负债大幅增长；2021年3月末较2020年末增加2,893,910.80万元，增幅8.19%。

报告期内，发行人负债以流动负债为主。截至2018-2020年末及2021年3月末，发行人流动负债分别为12,727,840.07万元、15,741,007.52万元、21,398,183.03万元和22,958,499.55万元，在总负债中占比分别为64.75%、61.78%、60.53%和60.03%；发行人非流动负债分别为6,928,037.72万元、9,736,385.35万元、13,952,797.98万元和15,286,392.26万元，在总负债中占比分别为35.25%、38.22%、39.47%和39.97%。

报告期期内，就发行人负债的细分构成而言，短期借款、应付账款、预收账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、应付债券、其他非流动负债是其主要构成部分，该等科目的具体分析如下：

（1）短期借款

截至2018-2020年末及2021年3月末，发行人短期借款分别为1,756,060.33万元、1,893,001.61万元、2,775,715.42万元和3,048,058.40万元，在总负债中占比分别为8.93%、7.43%、7.85%和7.97%。其中，2018年末同比增加347,616.82万元，增幅24.68%。2019年末较2018年末增加136,941.28万元，增幅7.80%。2020年末同比增加882,713.81万元，增幅46.63%，主要系短期融资款所致，发行人短期借款主要用于满足商贸经营资金需求，2020年受新冠疫情影响当年新增短期借款用于经营业务资金周转及债务付息兑付。2021年3月末较2020年末增加272,342.98万元，增幅9.81%。

（2）应付账款

截至2018-2020年末及2021年3月末，发行人应付账款分别为692,353.08万元、1,230,109.33万元、3,230,460.52万元和3,922,528.06万元，在总负债中占比分别为3.52%、4.83%、9.14%和10.26%。其中，2018年末同比增加9,627.60万元，增幅1.41%。2019年末较2018年末增加537,756.25万元，增幅77.67%，主要系应付工程款增加。2020年末同比增加2,000,351.19万元，增幅162.62%，主要系应付工程款增加所致。2021年3月末较2020年末增加692,067.54万元，增幅21.42%。

（3）预收款项

截至2018-2020年末及2021年3月末，发行人预收款项分别为4,079,960.82万元、5,956,957.78万元、678,392.92万元和51,293.53万元，在总负债中占比分别为20.76%、23.38%、1.92%和0.13%。其中，2018年末同比增加1,121,277.34万元，

增幅37.90%。2019年末较2018年末增加1,876,996.96万元，增幅46.01%，主要系房地产销售业务增长导致预收售房款增加。2020年末同比减少5,278,564.86万元，降幅88.61%，主要系发行人子公司华发股份自2020年1月1日起执行新收入会计准则，将预收购房款转至“合同负债”科目核算导致。

（4）其他应付款

截至2018-2020年末及2021年3月末，发行人其他应付款分别为1,274,930.95万元、1,637,646.50万元、2,509,308.17万元和2,334,226.03万元，在总负债中占比分别为6.49%、6.43%、7.10%和6.10%。其中，2018年末同比增加179,690.80万元，增幅16.41%，主要系往来及拆借款增加；2019年末较2018年末增加362,715.55万元，增幅28.45%，主要系往来及拆借款、土地增值税金准备金的增加。2020年末同比增加871,661.67万元，增幅53.23%，主要系往来拆借款增加所致。2021年3月末较2020年末减少175,082.14万元，降幅6.98%。

（5）一年内到期的非流动负债

截至2018-2020年末及2021年3月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为2,983,974.63万元、2,567,987.22万元、3,760,549.54万元和3,739,238.51万元，在总负债中占比分别为15.18%、10.08%、10.64%和9.78%。其中，2018年末同比增加1,696,262.89万元，增幅131.73%，主要系发行人一年内到期的长期借款大幅增加，并且根据会计准则重分类到一年内到期的非流动负债。2019年末较2018年末减少415,987.41万元，降幅13.94%，主要系一年内到期的长期借款减少。2020年末同比增加1,192,562.32万元，增幅46.44%，主要系一年内到期的长期借款和应付债券增加所致。2021年3月末较2020年末减少21,311.03万元，降幅0.57%。

（6）其他流动负债

截至2018-2020年末及2021年3月末，发行人其他流动负债分别为1,107,089.54万元、1,229,822.73万元、1,945,488.23万元和2,124,028.35万元，在总负债中占比分别为5.63%、4.83%、5.50%和5.55%。其中，2018年末同比增加295,458.91万元，增幅36.40%，，主要系超短融增加150,000.00万元、短期收益凭证增加59,464.00万元和华发股份购房尾款资产支持专项计划优先级增加85,000.00万元。2019年末较2018年末增加122,733.19万元，增幅11.09%，主要系超短融减少166,035.33万元、短期收益凭证增加78,416.29万元和境外子公司新增发行2期美元债券共计3.00亿美元。2020年末同比增加715,665.50万元，增幅58.19%，主要系短期融资款增加

所致。2021年3月末较2020年末增加178,540.12万元，增幅9.18%。

（7）长期借款

长期借款主要用于十字门中央商务区一级开发、金湾航空城一级开发、保税区一级开发、北围一级开发、富山产业新城、横琴国际金融中心大厦等重大项目建设。截至2018-2020年末及2021年3月末，发行人长期借款分别为3,740,034.07万元、5,241,949.75万元、8,407,631.84万元和8,641,743.24万元，在总负债中占比分别为19.03%、20.57%、23.78%和22.60%。其中，2018年末同比减少673,976.00万元，降幅15.27%，主要系一年内到期的长期借款根据会计准则重分类到一年内到期的非流动负债。2019年末较2018年末增加1,501,915.68万元，增幅40.16%，主要系发行人经营业务需要加大银行贷款等方式的长期融资规模。2020年末同比增加3,165,682.09万元，增幅60.39%，主要系发行人受新冠疫情影响利率成本下降，发行人为提前锁定低成本长期债务新增融资规模扩大所致。2021年3月末较2020年末增加234,111.40万元，增幅2.78%。

（8）应付债券

截至2018-2020年末及2021年3月末，发行人应付债券分别为3,089,994.10万元、4,108,222.76万元、4,942,775.95万元和5,870,564.26万元，在总负债中占比分别为15.72%、16.12%、13.98%和15.35%。其中，2018年末同比增加607,909.01万元，增幅24.49%，主要系发行人及下属子公司新发行5亿元美元债及10亿元中期票据等。2019年末较2018年末增加1,018,228.66万元，增幅32.95%，主要系发行人及下属子公司新发行中期票据、美元债、公司债等债务融资工具增加。2020年末同比增加834,553.19万元，增幅20.31%。2021年3月末较2020年末增加927,788.31万元，增幅18.77%。

（9）其他非流动负债

截至2018-2020年末及2021年3月末，发行人其他非流动负债分别为0.00万元、306,200.00万元、452,677.15万元和453,570.89万元，在总负债中占比分别为0.00%、1.20%、1.28%和1.19%。截至2020年末，发行人其他非流动负债主要为子公司华发股份设立发行的开源-华发租赁住房资产支持专项计划、商业地产抵押贷款支持票据、境外经营净投资套期和租赁负债。

3、所有者权益结构分析

表 2018-2021年3月末所有者权益构成情况表

单位：万元，%

项目	2021年3月末		2010年末		2019年末		2018年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
实收资本	111,978.97	0.82	111,978.97	0.83	111,978.97	1.05	111,978.97	1.30
其他权益工具	2,376,950.00	17.41	2,302,950.00	17.15	1,319,115.00	12.32	918,000.00	10.67
资本公积	2,212,031.79	16.20	2,212,088.34	16.47	1,748,252.41	16.33	1,542,576.48	17.92
其他综合收益	107,541.57	0.79	127,170.30	0.95	97,675.76	0.91	103,334.16	1.20
专项储备	1,127.07	0.01	1,140.87	0.01	-	-	-	-
盈余公积	37,478.17	0.27	37,478.17	0.28	37,478.17	0.35	37,478.17	0.44
一般风险准备	31,814.19	0.23	31,814.19	0.24	31,814.19	0.30	31,814.19	0.37
未分配利润	524,376.30	3.84	442,705.59	3.30	413,531.48	3.86	385,289.86	4.48
归属于母公司所有者权益	**5,403,298.05**	**39.58**	**5,267,326.42**	**39.23**	**3,759,845.98**	**35.12**	**3,130,471.83**	**36.38**
少数股东权益	8,249,955.94	60.42	8,159,996.79	60.77	6,946,810.88	64.88	5,475,310.40	63.62
所有者权益合计	**13,653,253.99**	**100.00**	**13,427,323.21**	**100.00**	**10,706,656.86**	**100.00**	**8,605,782.23**	**100.00**

报告期内，发行人经营情况良好，所有者权益持续增长。截至2018-2020年末及2021年3月末，发行人所有者权益合计分别为8,605,782.23万元、10,706,656.86万元、13,427,323.21万元和13,653,253.99万元。其中，2018年末同比增加2,366,578.04万元，增幅37.93%；2019年末较2018末增加2,100,874.63万元，增幅24.41%；2020年末同比增加2,720,666.35万元，增幅25.41%；2021年3月末较2020年末增加225,930.78万元，增幅1.68%。主要科目具体分析如下：

（1）实收资本

截至2018-2020年末及2021年3月末，发行人实收资本分别为111,978.97万元、111,978.97万元、111,978.97万元和111,978.97万元，在所有者权益中占比分别为1.30%、1.05%、0.83%和0.82%。公司实收资本来自于政府货币资金注资及资本公积转增资本。

（2）资本公积

截至2018-2020年末及2021年3月末，发行人资本公积分别为1,542,576.48万元、1,748,252.41万元、2,212,088.34万元和2,212,031.79万元，在所有者权益中占比分别为17.92%、16.33%、16.47%和16.20%。其中，2018年末同比增加359,841.02万元，增幅30.42%，主要系子公司华发综合引进少数股东，投资价款与按少数股东持股比例对应享受的相关子公司可辨认净资产份额之间的差额导致资本公积增加333,822.93万元；2019年末较2018末增加205,675.93万元，增幅13.33%，主要系子公司华发综合发展、华发股份下属公司、华发城市运营、庄臣控股引进少数股东和珠海市国资委无偿划转珠海市创业引导基金有限公司50%的股权至发行人。

2020年末同比增加463,835.93万元，增幅26.53%。

表 2018-2021 年 3 月末资本公积明细表

单位：万元

科目明细	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
货币资金增资形成	1,824,764.31	1,824,764.31	1,915,682.25	1,667,750.25
划转股权形成的资本公积	428,059.16	428,125.49	-186,007.25	-129,885.39
权益法核算确认的资本公积	3,941.34	3,928.41	18,130.41	4,427.83
其他	-44,733.01	-44,729.86	447.00	283.78
合计	**2,212,031.80**	**2,212,088.35**	1,748,252.41	1,542,576.48

（3）未分配利润

截至2018-2020年末及2021年3月末，发行人未分配利润分别为385,289.86万元、413,531.48万元、442,705.59万元和524,376.30万元，在所有者权益中占比分别为4.48%、3.86%、3.30%和3.84%。其中，2018年末同比增加47,237.91万元，增幅13.97%；2019年末较2018末增加28,241.62万元，增幅7.33%；2020年末同比增加29,174.11万元，增幅7.05%；2021年3月末较2020年末增加81,670.71万元，增幅18.45%。

（4）少数股东权益

截至2018-2020年末及2021年3月末，发行人少数股东权益分别为5,475,310.40万元、6,946,810.88万元、8,159,996.79万元和8,249,955.94万元，在所有者权益中占比分别为63.62%、64.88%、60.77%和60.42%。其中，2018年末同比增加1,732,637.19万元，增幅46.29%，主要系下属珠海华发综合发展有限公司少数股东权益增加854,654.88万元，下属华发股份少数股东权益增加543,685.89万元；2019年末较2018末增加1,471,500.49万元，增幅26.88%，主要系子公司华发综合发展、华发股份下属公司、华发城市运营、庄臣控股引进少数股东。2020年末同比增加1,213,185.91万元，增幅17.46%。2021年3月末较2020年末增加89,959.15万元，增幅1.10%。

（5）其他权益工具

截至2018-2020年末及2021年3月末，发行人其他权益工具分别为918,000.00万元、1,319,115.00万元、2,302,950.00万元和2,376,950.00万元，在所有者权益中占比分别为10.67%、12.32%、17.15%和17.41%。其中，2018年末同比增加

198,000.00万元，增幅27.50%，主要系发行人本年度新发行的永续债；2019年末较2018末增加401,115.00万元，增幅43.69%，主要系发行人及子公司华发股份新增发行5期永续中期票据共计40.00亿元导致。2020年末同比增加983,835.00万元，增幅74.58%，主要系本期增发债券共计60.00亿元并增发江苏省国际信托有限责任公司永续信托40.00亿元所致。2021年3月末较2020年末增加74,000.00万元，增幅3.21%。

4、现金流量分析

表 2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月合并现金流量情况分析表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	4,310,985.38	13,667,795.30	10,533,412.34	7,308,056.63
经营活动现金流出小计	3,852,585.01	10,601,336.35	8,350,652.36	6,201,834.29
经营活动产生的现金流量净额	**458,400.37**	**3,066,458.94**	**2,182,759.99**	**1,106,222.34**
投资活动现金流入小计	455,688.65	2,221,405.95	1,305,404.86	942,021.01
投资活动现金流出小计	1,697,693.23	9,977,578.66	5,750,191.12	4,529,218.67
投资活动产生的现金流量净额	**-1,242,004.58**	**-7,756,172.71**	**-4,444,786.26**	**-3,587,197.66**
筹资活动现金流入小计	4,672,293.12	21,327,724.22	14,354,233.98	12,258,741.48
筹资活动现金流出小计	3,954,523.23	14,389,218.22	11,151,094.67	8,547,438.73
筹资活动产生的现金流量净额	**717,769.89**	**6,938,506.00**	**3,203,139.31**	**3,711,302.76**
四、汇率变动对现金的影响	790.04	-34,300.55	12,436.23	939.06
五、现金及现金等价物净增加额	**-65,044.28**	**2,214,491.69**	**953,549.27**	**1,231,266.49**

2018-2020年度及2021年1-3月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为1,106,222.34万元、2,182,759.99万元、3,066,458.94万元和458,400.37万元。其中，2018年度较2017年度增加61,375.87万元，同比增幅5.87%，波动幅度不大；2019年度较2018年度增加1,076,537.65万元，同比增幅97.32%，其中经营活动现金流入增加3,225,355.72万元，同比增加44.13%，主要是销售商品、提供劳务收到的现金增加；经营活动现金流出增加2,148,818.07万元，同比增长48.94%，主要是受大宗商品贸易业务采购支出增加，房地产、土地一级开发等项目投入增加的影响；2020年度较2019年度增加883,698.95万元，同比增幅40.49%，主要系经营回款增加所致。

2018-2020年度及2021年1-3月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-3,587,197.66万元、-4,444,786.26万元、-7,756,172.71万元和-1,242,004.58万元。公司投资活动净现金流量持续为负，主要系购买开发用土地支付现金所致。其中，

2018年度较2017年度减少116,857.35万元，同比降幅3.37%；2019年度较2018年度减少857,588.60万元，同比降幅23.91%，主要系子公司华发股份购地支出增加（计入“购建固定资产、无形资产等支付的现金”）及对股权、债权等（计入“投资支付的现金”）投资规模加大影响；2020年度较2019年度减少3,311,386.45万元，降幅74.50%，主要是投资净流出增加所致。

2018-2020年度及2021年1-3月，发行人筹资活动净现金流量分别为3,711,302.76万元、3,203,139.31万元、6,938,506.00万元和717,769.89万元。2018年较2017年增加1,234,618.69万元；2019年较2018年减少508,163.45万元，主要是公司通过借款、发行债券等多种方式筹集资金增加的同时偿还到期债务所致；2020年较2019年增加3,735,366.69万元，主要是新增融资增加所致。

总体来看，近三年发行人受房地产业务回款增多及商贸板块规模扩大带动，公司经营活动现金流入规模呈增长态势，随着公司规模的扩大，对外投资支出增加，需通过筹资活动满足资金需求。

5、偿债能力分析

表 偿债能力分析表

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动比率（倍）	1.85	1.87	1.91	1.82
速动比率（倍）	0.66	0.70	0.71	0.62
资产负债率（%）	73.69	72.47	70.41	69.55
EBITDA利息保障倍数（倍）	-	1.09	1.36	1.19

截至2018-2020年末及2021年3月末，发行人流动比率分别为1.82、1.91、1.87和1.85；速动比率分别为0.62、0.71、0.70和0.66。整体来看，发行人短期偿债能力保持稳定。

截至2018-2020年末及2021年3月末，发行人资产负债率分别为69.55%、70.41%、72.47%和73.69%，资产负债率呈上升趋势，考虑到流动负债中不需要实际偿还的合同负债及预收账款较多，公司实际偿债能力强于指标值，虽然发行人资产负债率较高，但主要是由于近三年新增项目投入较大融资增加所致，随着相关项目陆续推进进入预售和完成期，资金将会陆续回笼。2018-2020年，EBITDA利息保障倍数分别为1.19、1.36和1.09，虽然融资总额增加，但发行人利息保障倍数呈较为稳定，主要是发行人改善资产负债结构，不断提升下属子公司资信评级，更多采用资本市场直接融资，从而推动有息负债率、融资成本进入双降通道，

平均融资成本下降。

总体来看，公司的短期偿债能力保持稳定，长期偿债压力较大，考虑到公司资产中土地、股权投资、金融资产等增值前景良好，未来土地一级开发、房地产和金融业务收益可观及珠海市政府对公司的有力支持，公司整体偿债能力强。

6、盈利能力分析

表 营业收入及盈利能力情况表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	2,673,571.39	10,919,024.44	7,926,925.42	5,327,885.29
营业成本	2,295,253.70	9,339,275.83	6,456,496.85	4,224,379.10
销售费用	24,428.93	157,518.18	140,787.02	102,071.78
管理费用	85,239.57	348,400.64	353,108.83	270,930.15
财务费用	39,986.78	161,597.79	117,232.15	148,366.68
投资收益	54,294.15	225,114.15	217,314.94	182,380.09
利润总额	208,082.03	793,019.11	736,695.59	561,639.60
净利润	147,318.47	554,964.97	505,145.88	406,785.67
营业利润率（%）	-	11.22	14.35	16.77
加权平均净资产收益率（%）	-	4.60	5.23	5.48

注：营业利润率=(营业收入-营业成本-税金及附加)/营业收入

2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人营业收入分别为 5,327,885.29 万元、7,926,925.42 万元、10,919,024.44 万元和 2,673,571.39 万元，营业收入以大宗商品批发收入和房地产销售为主，2018-2020 年，前述两项业务收入在营业收入中占比之分别达到 80.89%、86.37%和 89.46%。公司营业收入 2018 年较 2017 年增加 912,361.44 万元，增幅 20.66%，主要是商贸物流板块收入增加 347,374.30 万元，房地产业销售收入增加 349,148.42 万元；2019 年较 2018 年增加 2,599,040.12 万元，增幅 48.78%，主要是商贸物流板块收入增加 1,629,950.45 万元，房地产业务销售收入增加 907,375.48 万元；2020 年较 2019 年增加 2,992,099.02 万元，增幅 37.75%，主要是房地产业销售板块收入增加 1,603,270.26 万元、大宗商品批发板块收入增加 1,360,619.51 万元所致。

2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人营业成本分别为 4,224,379.10 万元、6,456,496.85 万元、9,339,275.83 万元和 2,295,253.70 万元。公司营业成本 2018 年较 2017 年增加 784,241.63 万元，增幅 22.80%；2019 年较 2018 年增加 2,232,117.75 万元，增幅 52.84%，主要是随着商贸物流板块及房地产业务收入上

升；2020 年较 2019 年增加 2,882,778.98，增幅 44.65%，主要是随着营业收入增加而相应增加。

2018-2020年度及2021年1-3月，发行人期间费用分别为521,368.61万元、611,128.00万元、667,516.61万元和149,655.27万元，占营业收入的比重分别为9.79%、7.71%、6.11%和5.60%，金额呈增长态势但占比呈下降趋势。公司期间费用2018年末较2017年末增加121,214.99万元，增幅30.29%，主要是销售费用和管理费用增加；2019年末较2018年末增加89,759.39万元，增幅17.22%，主要是销售费用和管理费用增加；2020年末较2019年末增加56,388.61万元，增幅9.23%，增幅不大。

2018-2020年度及2021年1-3月，发行人投资收益分别为182,380.09万元、217,314.94万元、225,114.15万元和54,294.15万元，2018年投资收益较2017年增加75,444.18万元，增幅70.55%，主要是由于权益法核算的长期股权投资收益增加3.02亿元，持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益增加2.78亿元；2019年投资收益较2018年增加34,934.84万元，增幅19.15%，主要是交易性金融资产持有期间取得的投资收益增加1.76亿元，同时权益法核算的投资收益增加1.76亿元及持有至到期投资在持有期间的投资收益减少1.38亿元；2020年投资收益较2019年增加7,799.21万元，增幅3.59%，增幅不大。

2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人利润总额分别为 561,639.60 万元、736,695.59 万元、793,019.11 万元和 208,082.03 万元，净利润分别为 406,785.67 万元、505,145.88 万元、554,964.97 万元和 147,318.47 万元，利润总额和净利润增长较快。公司利润总额 2018 年较 2017 年增加 64,788.01 万元，增幅 13.04%，主要是房地产开发和金融投资业务利润增加所致；2019 年较 2018 年增加 175,055.99 万元，增幅 31.17%，主要是房地产开发和城市运营业务利润增加所致；2020 年较 2019 年增加 56,323.52 万元，增幅 7.65%。

2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人营业利润率分别为 16.77%、14.35%、11.22%和 11.13%，主要是发行人的房地产开发业务、土地一级开发业务及金融板块业务利润率高。发行人金融服务类收入主要有利息净收入、顾问咨询费、手续费及佣金收入、担保业务。2018-2020 年，金融服务板块毛利率分别为 68.85%、73.95%和 84.01%。2018-2020 年，发行人土地一级开发业务毛利率分别为 58.64%、68.91%和 42.39%；发行人房地产业销售毛利率分别为 27.95%、30.31%和 25.37%；

而发行人商贸物流毛利率分别为0.52%、0.34%和0.20%。大宗商品销售、汽车销售、物业服务等配套板块对利润贡献小。2020年营业利润率下降主要系土地一级开发及酒店会展业务毛利率下降所致。

2018-2020年度，发行人加权平均净资产收益率分别为5.48%、5.23%和4.60%，2018-2019年公司净资产收益率总体保持稳定态势，主要得益于房地产业销售及土地一级开发利润的稳定增长，2020年公司净资产收益率有所下降主要系土地一级开发及酒店会展业务利润下降。

总体来看，受益于房地产、大宗商品贸易等收入的增加，发行人营业收入增长较快。发行人的营业利润主要来自于房地产业销售业务，因目前处于项目投入期和建设期，净资产收益率偏低，随着公司房地产、土地一级开发金融板块业务的逐步推进，公司未来盈利能力有望进一步增强。

7、营运能力分析

表 营运能力及发展能力分析表

单位：次/年

项目	2020年末	2019年末	2018年末
应收账款周转率（次/年）	15.96	18.22	22.47
存货周转率（次/年）	0.43	0.38	0.30
总资产周转率（次/年）	0.26	0.25	0.21

2018-2020年末，发行人应收账款周转率分别为22.47、18.22和15.96，应收账款周转率呈逐渐下降趋势。2018-2020年应收账款周转率下降较多，主要是由于2018-2020年营业收入大幅增加，应收账款规模上升较快所致，未来公司注重加强应收账款管理。

2018-2020年末，公司存货周转率分别为0.30、0.38和0.43，存货周转率偏低，低于行业平均值（0.6次/年），但呈逐步改善的趋势，主要是由于土地一二级开发成本均计入存货，近三年及一期公司存货增长较快，且由于房地产项目开发周期相对较长，从获取土地储备到正式交付商品房并确认营业收入及成本通常需要2-3年时间，因此发行人存货周转率较低。未来，随着公司在建及拟建项目的推进，存货中的可售部分将逐步实现销售回款。

2018-2020年，公司总资产周转率分别为0.21、0.25和0.26，总资产周转率偏低，均低于行业平均值（0.3），主要是因为发行人总资产随着业务规模的扩大而较快增长，受存货周转率低影响，总资产周转率有待提升。

总体来看，受资产中由房地产开发成本及土地一级开发成本构成的存货占比大，项目开发建设及收益实现周期较长影响，发行人整体经营效率有待进一步提升。

八、有息负债分析

1、有息债务期限结构

近一年及一期末，公司有息债务期限结构如下表所示：

表 公司有息债务结构情况表

单位：万元

项目	2020 年末		2021 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	2,774,785.99	12.37%	3,045,145.73	12.91%
一年内到期的非流动负债	3,709,365.40	16.54%	3,679,158.64	15.60%
长期借款	8,407,631.84	37.48%	8,638,727.75	36.62%
应付债券	4,937,902.48	22.01%	5,811,993.71	24.64%
吸收存款及同业存放	356,832.20	1.59%	156,537.80	0.66%
拆入资金	-	0.00%	15,179.05	0.06%
应付票据	86,328.20	0.38%	119,247.01	0.51%
卖出回购金融资产款	221,258.42	0.99%	143,440.00	0.61%
其他流动负债	1,479,630.54	6.60%	1,520,389.03	6.45%
其他非流动负债	452,551.52	2.02%	452,331.52	1.92%
长期应付款	6,660.97	0.03%	6,066.12	0.03%
合计	**22,432,947.56**	**100.00%**	**23,588,216.36**	**100.00%**

表 公司有息债务期限结构情况表

单位：万元

	2020 年末		2021 年 3 月末	
期限结构	金额	占比	金额	占比
1 年内	8,634,861.72	38.49%	8,685,163.38	36.82%
1-2 年	3,728,528.38	16.62%	4,505,331.09	19.10%
2-3 年	4,678,616.02	20.86%	5,206,495.29	22.07%
3-4 年	2,408,648.33	10.74%	1,528,036.41	6.48%
4-5 年	1,490,680.82	6.65%	2,049,290.38	8.69%
5 年以上	1,491,612.29	6.65%	1,613,899.81	6.84%
合计	**22,432,947.56**	**100.00%**	**23,588,216.36**	**100.00%**

发行人有息债务主要由金融机构借款和应付债券构成，债务期限结构以长期债务为主。截至 2021 年 3 月末，发行人期限在 1 年内到期有息债务金额为 8,685,163.38 万元，占有息债务比重为 36.82%；期限在 1 年以上到期有息债务金

额为 14,903,052.98 万元，占总有息债务比重为 63.18%。

表　公司有息债务融资种类分类情况表

单位：万元

项目	2020 年末		2021 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比
金融机构借款	13,057,677.05	58.21%	14,075,942.33	59.67%
非金融机构借款	281,438.40	1.25%	330,986.40	1.40%
债券	7,780,819.24	34.68%	8,124,152.40	34.44%
资产证券化	562,800.00	2.51%	562,800.00	2.39%
单一资产管理计划	4,999.73	0.02%	4,999.73	0.02%
短期收益凭证	66,381.83	0.30%	41,334.00	0.18%
境外经营净投资套期	7,751.52	0.03%	7,531.52	0.03%
吸收存款及同业存放	356,832.20	1.59%	156,537.80	0.66%
拆入资金	-	-	15,179.05	0.06%
应付票据	86,328.20	0.38%	119,247.01	0.51%
卖出回购金融资产款	221,258.42	0.99%	143,440.00	0.61%
售后回租融资款	2,167.39	0.01%	1,572.54	0.01%
集资款	4,493.58	0.02%	4,493.58	0.02%
合计	**22,432,947.56**	**100.00%**	**23,588,216.36**	**100.00%**

2、有息债务担保结构

近一年及一期末，公司有息债务担保结构如下表所示：

表　公司有息债务担保结构情况表

单位：万元

项目	2020 年末		2021 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比
信用债务	11,058,557.67	49.30%	11,328,478.99	48.03%
抵押债务	4,098,967.85	18.27%	4,442,296.97	18.83%
质押债务	540,868.40	2.41%	618,832.39	2.62%
保证债务	6,734,553.64	30.02%	7,198,608.01	30.52%
合计	**22,432,947.56**	**100.00%**	**23,588,216.36**	**100.00%**

九、债券发行后资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构变化。假定发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 3 月 31 日；

2、假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额最大 15 亿元；

3、本期债券募集资金 15 亿元，募集资金扣除发行费用后拟全部用于补充由于偿还到期债务而产生的流动性缺口。

基于上述假设，本期债券发行对发行人资产负债结构的影响如下：

单位：万元

项目	2021 年 3 月末/1-3 月	模拟数	模拟变动额
总资产（万元）	51,898,145.80	52,048,145.80	150,000.00
总负债（万元）	38,244,891.81	38,394,891.81	150,000.00
所有者权益（万元）	13,653,253.99	13,653,253.99	-
流动比率	1.85	1.86	0.01
速动比率	0.66	0.67	0.01
资产负债率	73.69%	73.77%	0.08%

十、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

除上述事项外，公司无其他资产负债表日后事项。

（二）或有事项

（1）对外担保

截至2021年3月31日，发行人及子公司对外担保余额124.51亿元，具体如下表所示：

表 截至 2021 年 3 月末对非合并范围子公司担保明细表

单位：亿元

贷款主体	开始日	到期日	担保金额	保证人	担保余额
珠海正汉置业有限公司	2020/5/9	2027/5/9	2.50	华发股份	2.50
珠海正汉置业有限公司	2020/7/10	2027/5/9	0.15	华发股份	0.15
珠海正汉置业有限公司	2020/9/8	2027/5/9	0.78	华发股份	0.78
珠海正汉置业有限公司	2020/12/4	2023/12/31	0.39	华发股份	0.39
珠海正汉置业有限公司	2020/12/4	2023/12/31	0.39	华发股份	0.39
珠海正汉置业有限公司	2020/12/10	2023/12/31	0.98	华发股份	0.98
珠海正汉置业有	2020/12/10	2023/12/31	0.98	华发股份	0.98

贷款主体	开始日	到期日	担保金额	保证人	担保余额
限公司					
珠海正汉置业有限公司	2020/12/10	2023/12/31	0.98	华发股份	0.98
珠海正汉置业有限公司	2020/12/10	2023/12/31	0.20	华发股份	0.20
珠海正汉置业有限公司	2020/12/10	2023/12/31	0.36	华发股份	0.36
珠海正汉置业有限公司	2020/12/10	2023/12/31	0.16	华发股份	0.16
珠海正汉置业有限公司	2020/12/10	2023/12/31	0.06	华发股份	0.06
珠海正汉置业有限公司	2020/12/10	2023/12/31	0.06	华发股份	0.06
珠海正汉置业有限公司	2020/12/10	2023/12/31	0.30	华发股份	0.30
珠海香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2021/1/5	2023/9/2	3.00	华发股份50%+碧桂园担保50%	6.00
珠海金岛碧桂园房地产开发有限公司	2019/12/20	2022/12/20	0.92	华发股份36.7%+碧桂园36.7%+湖北清能26.6%	2.50
珠海金岛碧桂园房地产开发有限公司	2020/1/19	2022/12/20	0.55	华发股份36.7%+碧桂园36.7%+湖北清能26.6%	1.50
珠海金岛碧桂园房地产开发有限公司	2020/11/2	2022/12/20	0.37	华发股份36.7%+碧桂园36.7%+湖北清能26.6%	1.00
珠海碧湖房地产开发有限公司	2020/1/23	2022/9/9	2.70	华发股份50%+碧桂园担保50%	5.40
珠海碧湖房地产开发有限公司	2020/2/21	2022/9/9	2.92	华发股份50%+碧桂园担保50%	5.85
珠海碧湖房地产开发有限公司	2020/7/30	2022/9/9	0.25	华发股份50%+碧桂园担保50%	0.50
珠海碧湖房地产开发有限公司	2021/1/1	2022/9/9	2.09	华发股份50%+碧桂园担保50%	4.18
珠海碧海碧桂园房地产开发有限公司	2019/7/1	2022/6/25	0.84	华发股份36.7%+碧桂园36.7%+湖北清能26.6%	2.30
珠海碧海碧桂园房地产开发有限公司	2019/9/3	2022/6/25	0.11	华发股份36.7%+碧桂园36.7%+湖北清能26.6%	0.30
珠海琴发实业有限公司	2018/4/3	2021/4/3	3.00	华发股份60%+大横琴40%	5.00
珠海琴发实业有限公司	2020/12/2	2025/12/2	12.00	华发股份60%+大横琴40%	20.00
珠海琴发实业有	2021/1/26	2026/1/26	9.00	华发股份60%+大横琴	15.00

贷款主体	开始日	到期日	担保金额	保证人	担保余额
限公司				40%	
珠海琴发实业有限公司	2021/3/30	2026/3/30	3.00	华发股份60%+大横琴40%	5.00
长沙雍景房地产有限公司	2021/2/20	2024/1/20	0.00	华发股份49%+招商担保51%	0.01
长沙雍景房地产有限公司	2021/3/8	2024/1/20	0.15	华发股份49%+招商担保51%	0.31
西安紫涛置业有限公司	2020/9/30	2023/9/29	1.00	华发股份50%+西安紫薇地产100%	2.00
西安紫涛置业有限公司	2020/10/10	2023/9/29	1.50	华发股份50%+西安紫薇地产100%	3.00
西安紫涛置业有限公司	2020/11/12	2023/9/29	1.00	华发股份50%+西安紫薇地产100%	2.00
西安紫海置业有限公司	2021/3/29	2024/3/28	3.50	华发股份50%+西安紫薇地产100%	7.00
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	2019/8/30	2022/8/30	0.26	华发股份15%、武汉三镇30%、武汉临空香廷20%、深圳南山房地产20%、武汉锦驰15%	1.70
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	2019/12/30	2022/12/30	0.68	华发股份15%、武汉三镇30%、武汉临空香廷20%、深圳南山房地产20%、武汉锦驰15%	4.50
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	2021/1/21	2024/1/21	0.24	华发股份15%	1.60
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	2020/1/8	2021/12/30	0.50	华发股份49%+景瑞51%	1.03
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	2020/2/10	2021/12/30	0.29	华发股份49%+景瑞51%	0.60
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	2020/3/25	2021/12/30	0.39	华发股份49%+景瑞51%	0.80
太仓仁铧房地产开发有限公司	2020/12/30	2022/3/29	7.50	华发股份担保100%	7.50
太仓仁铧房地产开发有限公司	2021/1/8	2022/3/29	6.71	华发股份	6.71
太仓仁铧房地产开发有限公司	2021/1/22	2022/3/29	1.56	华发股份	1.56
太仓仁铧房地产开发有限公司	2021/2/5	2022/3/29	2.96	华发股份	2.96
太仓仁铧房地产开发有限公司	2021/2/26	2022/3/29	2.81	华发股份	2.81
苏州禾发房地产	2017/4/27	2021/12/25	0.11	华发股份50%、福州泰禾	0.21

贷款主体	开始日	到期日	担保金额	保证人	担保余额
开发有限公司				50%、黄其森及叶荔	
苏州禾发房地产开发有限公司	2017/2/27	2021/12/25	0.18	华发股份50%、福州泰禾50%、黄其森及叶荔	0.35
深圳融祺投资发展有限公司	2019/12/25	2022/12/25	3.60	华发股份50%+深圳金融街50%	7.20
深圳融祺投资发展有限公司	2020/7/8	2022/7/7	1.12	华发股份50%+深圳金融街50%	2.24
上海信浦东岸置业有限公司	2019/11/25	2027/9/25	0.16	中信正业45%（其中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城镇建设15%	0.38
上海信浦东岸置业有限公司	2019/12/13	2027/9/25	0.02	中信正业45%（其中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城镇建设15%	0.05
上海信浦东岸置业有限公司	2020/1/20	2027/9/25	0.01	中信正业45%（其中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城镇建设15%	0.02
上海信浦东岸置业有限公司	2020/1/21	2027/9/25	0.01	中信正业45%（其中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城镇建设15%	0.02
上海信浦东岸置业有限公司	2020/2/24	2027/9/25	0.03	中信正业45%（其中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城镇建设15%	0.06
上海信浦东岸置业有限公司	2020/2/25	2027/9/25	0.03	中信正业45%（其中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城镇建设15%	0.06
上海信浦东岸置业有限公司	2020/4/2	2027/9/25	0.02	中信正业45%（其中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城镇建设15%	0.05
上海信浦东岸置业有限公司	2020/12/18	2027/9/25	0.02	中信正业45%（其中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城镇建设15%	0.05
上海信浦东岸置业有限公司	2021/1/21	2027/11/25	0.02	中信正业45%（其中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城镇建设15%	0.05
上海信浦东岸置业有限公司	2021/2/24	2027/11/25	0.02	中信正业45%（其中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城镇建设15%	0.05

贷款主体	开始日	到期日	担保金额	保证人	担保余额
上海信浦东岸置业有限公司	2021/3/31	2027/9/25	0.03	中信正业45%（其中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城镇建设15%	0.07
惠州融拓置业有限公司	2019/12/26	2022/12/26	0.07	华发股份50%+深圳金融街50%	0.15
惠州融拓置业有限公司	2020/1/16	2022/12/26	0.18	华发股份50%+深圳金融街50%	0.37
惠州融拓置业有限公司	2020/1/20	2022/12/26	0.02	华发股份50%+深圳金融街50%	0.04
惠州融拓置业有限公司	2020/3/31	2022/12/26	0.02	华发股份50%+深圳金融街50%	0.04
惠州融拓置业有限公司	2020/4/27	2022/12/26	0.03	华发股份50%+深圳金融街50%	0.06
惠州融拓置业有限公司	2020/5/26	2022/12/26	0.02	华发股份50%+深圳金融街50%	0.04
惠州融拓置业有限公司	2020/6/2	2022/12/26	0.03	华发股份50%+深圳金融街50%	0.07
惠州融拓置业有限公司	2020/6/28	2022/12/26	0.08	华发股份50%+深圳金融街50%	0.17
惠州融拓置业有限公司	2020/7/17	2022/12/26	0.06	华发股份50%+深圳金融街50%	0.13
惠州融拓置业有限公司	2020/7/20	2022/12/26	1.98	华发股份50%+深圳金融街50%	3.95
惠州融拓置业有限公司	2020/8/5	2022/12/26	0.14	华发股份50%+深圳金融街50%	0.28
惠州融拓置业有限公司	2020/8/27	2022/12/26	0.12	华发股份50%+深圳金融街50%	0.25
惠州融拓置业有限公司	2020/10/16	2022/12/26	0.21	华发股份50%+深圳金融街50%	0.42
惠州融拓置业有限公司	2020/11/18	2022/12/26	0.12	华发股份50%+深圳金融街50%	0.23
惠州融拓置业有限公司	2021/1/14	2022/12/26	0.42	华发股份50%+深圳金融街50%	0.84
惠州融拓置业有限公司	2021/3/22	2022/12/26	0.25	华发股份50%+深圳金融街50%	0.50
惠州融拓置业有限公司	2021/3/22	2022/12/26	0.75	华发股份50%+深圳金融街50%	1.50
广州增城区越华房地产开发有限公司	2020/1/7	2023/1/7	0.56	华发股份30%+越秀30%+奥园40%	1.86
广州增城区越华房地产开发有限公司	2020/6/2	2023/5/31	1.05	华发股份30%+越秀30%+奥园40%	3.50
广州润晔置业有限公司	2020/7/7	2023/6/30	0.07	华发股份50%+华润50%	0.14

贷款主体	开始日	到期日	担保金额	保证人	担保余额
广州润晔置业有限公司	2020/8/3	2023/6/30	0.07	华发股份50%+华润50%	0.15
广州润晔置业有限公司	2020/8/13	2023/6/30	0.06	华发股份50%+华润50%	0.11
广州润晔置业有限公司	2020/9/15	2023/6/30	0.05	华发股份50%+华润50%	0.10
广州润晔置业有限公司	2020/11/12	2023/6/30	0.10	华发股份50%+华润50%	0.20
广州润晔置业有限公司	2020/9/27	2023/6/30	0.02	华发股份50%+华润50%	0.04
广州润晔置业有限公司	2020/12/1	2023/6/30	0.04	华发股份50%+华润50%	0.08
广州润晔置业有限公司	2021/2/4	2023/6/30	0.24	华发股份50%+华润50%	0.47
广州润晔置业有限公司	2021/3/3	2023/6/30	0.02	华发股份50%+华润50%	0.04
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	2020/5/18	2025/5/17	0.60	华发股份50%+佛山美的50%	1.20
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	2020/5/18	2025/5/17	0.40	华发股份50%+佛山美的50%	0.80
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	2020/6/22	2023/6/21	1.00	华发股份50%+佛山美的50%	2.00
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	2020/8/11	2025/5/17	0.90	华发股份50%+佛山美的50%	1.80
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	2021/1/4	2023/6/21	0.36	华发股份50%+佛山美的50%	0.72
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	2021/1/4	2023/6/21	0.24	华发股份50%+佛山美的50%	0.48
北京星泰通府置业有限公司	2018/1/15	2022/6/30	13.00	华发股份	13.00
珠海交建工程有限公司	2019/8/26	2021/8/26	0.06	珠海城建设集团有限公司	0.06
珠海华隆投资有限公司	2021/3/22	2026/3/21	5.00	珠海华发投资控股集团有限公司	5.00
华金资本股份有限公司	2016/6/27	2021/6/27	2.70	珠海华发集团有限公司	2.70
横琴华通金融租赁有限公司	2020/11/3	2023/11/3	8.00	珠海华发集团有限公司	8.00
合计	-	-	**124.51**	-	**191.26**

注：

1、珠海琴发实业有限公司成立于2012年12月11日，由珠海琴发投资有限公司100%持有，珠海琴发投资有限公司股东为华发股份之子公司珠海华发房地产开发有限公司（持股60%）与珠海大横琴置业有限公司（持股40%），公司注册资本20.19亿元，实收资本20.19亿元。经营范围包括：项目投资及管理、实业投资、房地产开发。珠海琴发实业有限公司目前主要负责珠海华发广场项目开发建设（原名：莲邦广场项目），经营状况正常，2018年末公司营业收入425.86万元，净利润-2,110.86万元，利润为负主要是由于所开发项目尚未达到销售阶段所致；

2、珠海琴发实业有限公司上述贷款期限采用2+1模式，到期后选择延期一年，担保期限相应延期一年。

3、珠海正汉置业有限公司（以下简称“正汉置业”）向中国农业银行股份有限公司珠海香洲支行申请1亿元贷款。发行人子公司华发股份为本次贷款提供连带责任保证，担保的主债权本金为人民币1亿元，保证期间为主合同约定的债务人履行债务期限届满之日起二年。正汉置业的股东珠海正大惠成控股合伙企业（有限合伙）（持股29%）、珠海惠成银湾控股合伙企业（有限合伙）（持股20%）分别将其持有的正汉置业全部股权质押给华发股份，为正汉置业向公司提供最高额质押反担保，反担保的债权最高金额分别为人民币3.48亿元、2.4亿元。此担保事项属于2018年第二次临时股东大会授权范围。

截至募集说明书签署日，上述被担保企业无不利变化出现。

（2）主要未决诉讼

子公司华金期货有限公司涉及未决诉讼如下：

根据河南省郏县人民法院（2018）豫 0425 民初 2744 号应诉通知书, 河南省郏县人民法院于 2018 年 8 月 31 日受理盛光福、雷常刚诉讼屈新才及子公司华金期货有限公司（以下简称华金期货）的民事起诉状。原告盛光福、雷常刚以侵害民事权利为由，要求向屈新才及华金期货承担盛光福、雷常刚在 2015 年 4 月至 2015 年 12 月期间期货交易损失的连带赔偿责任。赔偿金额为损失金额 4,961,290 元及其被骗之日起按同期银行贷款利率支付利息至赔偿款支付完毕为止。

2018 年 9 月 4 日，华金期货收到河南省郏县人民法院传票，要求华金期货作为被告参加开庭，原告盛光福、雷常刚声称借用柯某某名义开户交易，出现亏损，要求被告屈新才和华金期货共同连带赔偿二原告损失 496.13 万元，以及被骗开户入金之日起同期银行贷款利息和诉讼费。经管辖权审理以及河南平顶山中院开庭进行一审审理，公司均胜诉。原告不服提起上诉，目前二审已于 2020 年 9 月 18 日经河南省高级人民法院立案庭正式立案，二审已于 11 月 24 日开庭。截至 2021 年 3 月 31 日，该案件尚在河南省高级人民法院审理中。

2021 年 4 月 12 日，经河南省高级人民法院终审判决，盛光福、雷常刚的上诉请求不能成立，应予驳回；一审判决认定事实清楚，适用法律正确，应予维持。

此外，截至 2021 年 3 月 31 日，发行人及其合并报表范围内子公司不存在尚未了结的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。

（3）承诺事项

截至 2021 年 3 月 31 日，子公司已签署的正在或准备履行的土地出让合同未支付的款项余额 165.6 亿元，剩余款项支出需在合同方履行合同规定的责任与义务的同时，按期支付。

除上述事项外，截至 2021 年 3 月 31 日止，发行人无其他已批准并签约和已批准未签约的重要承诺事项。

（三）其他重要事项

（1）按揭购房抵押担保

子公司华发股份 1998-2000 年业主购房银行按揭总额为 8,938.00 万元，截至 2020 年 12 月 31 日，业主未偿还银行按揭贷款金额为 0 元。截至募集说明书签署之日，子公司华发股份无存在因该担保事项而承担担保责任的事项。

（2）反担保措施

子公司珠海华明科技发展有限公司通过深圳联交所发行“珠海华明科技发展 2020 年第一期定向融资计划”，融资金额为人民币 1 亿元，融资期限不超过 2 年。

子公司珠海华发园林工程有限公司通过深圳联交所发行“珠海华发园林工程 2020 年第一期定向融资计划”，融资金额为人民币 1 亿元，融资期限不超过 2 年。

上述融资事项由广东省融资再担保有限公司（以下简称融资再担保公司）提供连带责任保证，同时由子公司华发股份为融资再担保公司提供连带责任保证反担保。

（3）其他质押情况

①子公司珠海华平有限公司以平沙医院项目应收账款质押向国家开发银行广东省分行借款 7,300 万元。

②子公司珠海华金开发建设有限公司以土地开发协议及补充协议应收款质押向中国农业发展银行的珠海分行借款 51,805 万元，并由珠海华发集团有限公司提供保证担保。

除上述事项外，截至募集说明书签署之日，发行人无其他应披露未披露的重要或有事项。

十一、公司资产权利限制情况

截至 2021 年 3 月末，发行人受限资产总额为 8,914,251.07 万元。发行人受

限资产主要系因借款而被抵押的存货、固定资产、长期股权投资、投资性房地产、货币资金和其他非流动资产等。截至 2021 年 3 月 31 日，发行人抵质押的货币资金账面价值为 714,843.96 万元，存货账面价值为 6,361,276.55 万元，应收账款账面价值为 33,526.90 万元，长期股权投资账面价值为 23,838.12 万元，交易性金融资产账面价值为 316,359.39 万元，其他非流动金融资产账面价值为 997.31 万元，固定资产账面价值为 199,140.65 万元，无形资产账面价值为 6,870.88 万元，投资性房地产账面价值为 971,869.20 万元，应收款项融资账面价值为 850.00 万元，使用权资产账面价值为 4,339.47 万元，其他非流动资产账面价值为 280,338.64 万元。具体情况如下：

表　截至 2021 年 3 月末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	2021 年 3 月末余额	受限原因
货币资金	714,843.96	保证金、存放中央银行款项
存货	6,361,276.55	仓单抵押交易所、借款设定抵押
应收账款	33,526.90	应收账款冻结、借款设定质押
长期股权投资	23,838.12	借款设定质押
交易性金融资产	316,359.39	卖出回购设定质押、债券借贷设定质押
其他非流动金融资产	997.31	借款设定质押
固定资产	199,140.65	有限产权的人才住房、借款设定抵押
无形资产	6,870.88	借款设定抵押
投资性房地产	971,869.20	借款设定抵押
应收款项融资	850.00	借款设定质押
使用权资产	4,339.47	借款设定抵押
其他非流动资产	280,338.64	土地用途受限、借款设定抵押
合计	**8,914,251.07**	-

第七节 募集资金运用

一、募集资金规模

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合发行人财务状况及未来资金需求，经发行人股东决定，并经发行人董事会会议审核通过，发行人申请向专业投资者发行不超过 200 亿元（含 200 亿元）的公司债券。

本次债券采用分期发行的方式，发行前根据资金需求及市场情况明确各期发行规模。

本期债券为本次债券项下的第八期发行，发行规模不超过 15 亿元（含 15 亿元）。

二、募集资金运用计划

本期债券发行规模为不超过 15 亿元（含 15 亿元），募集资金扣除发行费用后拟全部用于补充由于偿还到期债务而产生的流动性缺口，其中，偿还的债务为发行人子公司珠海华发综合发展有限公司发行的 16 华综 01，具体情况如下：

单位：亿元、%

借款单位	证券名称	起息日	到期日期	发行规模	债券余额	票面利率	拟使用本期债券募集资金
珠海华发综合发展有限公司	16 华综 01	2016-03-11	2021-03-11	25.00	-	4.40	15.00
合计				**25.00**	**-**		**15.00**

因本期债券从完成备案到发行时间尚有一定的不确定性，发行人将根据募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整需要，本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则，灵活安排偿还公司债务的具体事宜，上述具体偿还债务金额和明细将根据具体情况进行调整。

发行人承诺通过本期发行募集的资金将不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于非经营性资金往来或拆借、金融投资等高风险投资；募集资金将不会直接或间接用于房地产业务，不用于偿还因房地产业务形成的借款；不用于委托贷款业务、不用于转借他人以及法律法规限制的用途。

发行人承诺，本期公开发行公司债券募集的资金，将按照募集说明书所列资金用途使用；如改变募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。

三、本期债券募集资金与专项偿债账户管理安排

（一）募集资金存放

为方便募集资金管理、使用及对使用情况进行监督，发行人设立了募集资金与专项偿债账户。该募集资金与专项偿债账户仅用于募集说明书约定用途，不得用作其他用途。

（二）偿债资金的归集

发行人设立了专项偿债账户。发行人应确保在不迟于本期债券每个付息日及兑付日前二个工作日内，专项偿债账户的资金余额不少于根据本期债券募集说明书约定的发行人应于付息日或兑付日支付的资金。在本期债券每个付息日及兑付日前二个工作日内，当专项偿债账户内的资金不足以支付根据本期债券募集说明书约定的发行人应于付息日或兑付日支付的资金时，监管银行有义务监管专项偿债账户，不得允许发行人自行支配专项偿债账户的资金，并通知发行人立即将资金补足，使专项偿债账户的资金余额不少于当前应支付资金。

（三）受托管理人监管方式

受托管理人可以采取调阅募集资金使用专项账户及专项偿债账户资金入账及资金支出的相关单据的方式监督发行人募集资金的使用情况。监管银行应当配合受托管理人的检查与查询。

四、本期债券募集资金运用对财务状况的影响

（一）对于负债结构的影响

本期债券发行完成且根据募集资金运用后，将使发行人债务结构维持在合理状态。有利于公司中长期资金的统筹安排，有利于公司战略目标的稳步实施。

（二）对于财务成本的影响

公司日常生产经营资金需求量较大，而金融调控政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，可能增加公司资金的使用成本。本期发行固定利率的公司债券，有利于公司锁定公司的财务成本，避免由于贷款利率波动带来的财务风险。

（三）对于短期偿债能力的影响

本期债券发行完成且募集资金运用后，发行人合并报表的流动比率及速动比率将稍有提升。发行人短期偿债能力获得提升。

综上所述，本期债券的发行将进一步优化发行人的财务结构，增强发行人短期偿债能力，同时为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，提高公司盈利能力和核心竞争能力。可有效提高公司短期偿债能力，降低公司财务风险。

第八节 债券持有人会议

为保证本期债券持有人的合法权益，本公司根据《公司法》、《证券法》（2019年修订）、《债券管理办法》的有关规定，制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》的全文置备于发行人办公场所，债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。

一、总则

1.1 为规范珠海华发集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（以下简称本期债券）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订债券持有人会议规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据债券持有人会议规则约定的程序召集、召开，对债券持有人会议规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受债券持有人会议规则相关约定，并受债券持有人会议规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据债券持有人会议规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者债券持有人会议规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。债券持有人会议规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

二、债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照债券持有人会议规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除债券持有人会议规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，除债券持有人会议规则第 2.3 条另有约定外，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；

d.变更募集说明书约定的募集资金用途；

e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c.发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5,000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

d.发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5.发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、债券持有人会议规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

三、债券持有人会议的筹备

（一）会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现债券持有人会议规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合债券持有人会议规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额**【30%】**以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过**【15】**个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合债券持有人会议规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举【1】名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

（二）议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合债券持有人会议规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照债券持有人会议规则第4.2.6条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

（三）会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第【**10**】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第【**3**】个交易日或者非现场会议召开日前第【**2**】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合债券持有人会议规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力的情形或债券持有人会议规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足债券持有人会议规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到债券持有人会议规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前【**3**】个交易日或者非现场会议召开日前【**2**】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；

b.本期拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；

c.本期拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

d.本期债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

四、债券持有人会议的召开及决议

（一）债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的【二分之一】以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，债券持有人会议规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据债券持有人会议规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持

有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于债券持有人会议规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据债券持有人会议规则约定程序进行表决。

（二）债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生债券持有人会议规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

（三）债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于债券持有人会议规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上同意方可生效：

a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、债券持有人会议规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改债券持有人会议规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除债券持有人会议规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对债券持有人会议规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】同意方可生效。债券持有人会议规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集【三】次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到债券持有人会议规则第 4.1.1 条约定的会议召

开最低要求的，则相关决议经出席第【三】次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的【三分之一】以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照债券持有人会议规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

五、债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于债券持有人会议规则第3.2.3条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的5年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照债券持有人会议规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履

行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照债券持有人会议规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

六、特别约定

（一）关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额【10%】以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

（二）简化程序

6.2.1 发生债券持有人会议规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，债券持有人会议规则另有约定的从其约定：

a.发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；

b.发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的%的；

c.债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

d.债券募集说明书、债券持有人会议规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e.受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f.全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过【**4**】名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议的。

6.2.2 发生债券持有人会议规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起【5】个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本期会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照债券持有人会议规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生债券持有人会议规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照债券持有人会议规则第四章、第五章的约定执行。

七、附则

7.1 债券持有人会议规则自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据债券持有人会议规则约定程序对债券持有人会议规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与债券持有人会议规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 债券持有人会议规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以债券持有人会议规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当：

向【上海仲裁委员会】提起仲裁。

7.5 债券持有人会议规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第九节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》（2019 年修订）、《中华人民共和国合同法》以及《债券管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请国泰君安证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人，并签订了《珠海华发集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）债券受托管理协议》（以下简称“债券受托管理协议”）。投资者认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意本公司与债券受托管理人签署的《债券受托管理协议》，并视作同意受托管理协议项下的相关约定及债券持有人会议规则。

本节仅列示了《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。《债券受托管理协议》的全文置备于本公司与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人

（一）受托管理人基本情况

根据发行人与国泰君安证券股份有限公司签署了《债券受托管理协议》，国泰君安证券股份有限公司受聘担任本期债券的受托管理人。

作为本期债券的债券受托管理人，国泰君安证券股份有限公司与珠海华发集团有限公司除于募集说明书第一节第五部分进行了披露的情况外不存在其他利害关系。

本期债券受托管理人的联系方式如下：

受托管理人名称：国泰君安证券股份有限公司

联系地址：上海市静安区新闸路669号博华广场33层

项目负责人：李玉贤、杨银松

项目经办人：蔡晓伟、任腾龙

联系电话：021-38676666

传真：021-38670666

（二）受托管理事项及利益冲突的相关约定

1、受托管理人不得为本期债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的合法权益。

2、受托管理人在履行受托管理职责时，将通过以下措施管理可能存在的利益冲突情形及进行相关风险防范：

（1）受托管理人作为一家综合类证券经营机构，在其（含其关联实体）通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与受托管理人在受托管理协议项下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于，甲乙双方之间，一方持有对方或互相地持有对方股权或负有债务；

（2）针对上述可能产生的利益冲突，受托管理人将按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与受托管理协议项下受托管理人作为受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务；

（3）截至受托管理协议签署，受托管理人除同时担任本期债券的主承销商和受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形；

（4）当受托管理人按照法律、法规和规则的规定以及受托管理协议的约定诚实、勤勉、独立地履行受托管理协议项下的职责，发行人以及本期债券的债券持有人认可受托管理人在为履行受托管理协议服务之目的而行事，并确认受托管理人（含其关联实体）可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动（包括如投资顾问、资产管理、直接投资、研究、证券发行、交易、自营、经纪活动等），并豁免受托管理人因此等利益冲突而可能产生的责任。

二、《债券受托管理协议》主要内容

第一条 定义及解释

1.1 除本协议另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于本协议。

1.2 定义与解释

“本次债券”或“债券”指发行人依据募集说明书的约定所发行的发行规模为不超过 15 亿元（含 15 亿元）的珠海华发集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。

“本次债券条款”指募集说明书中约定的本次债券条款。

“承销协议”指发行人和本次债券主承销商签署的《珠海华发集团有限公司公开发行 2020 年公司债券之承销协议》和对该协议的所有修订和补充。

“兑付代理人”指中国证券登记结算有限责任公司，或适用法律规定的任何其他兑付代理人。

“发行首日”指在承销协议中规定的本次债券发行期限的起始日。

“交割日”指在承销协议中规定的先决条件满足和/或豁免后，本次债券发行期限届满后完成交割的日期。

“工作日”指国内商业银行和兑付代理人均对公正常营业的任何一天。

“募集说明书”指于发行首日（或发行人和主承销商另外约定的发行首日之前的日期）由发行人签署的《珠海华发集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》。

“人民币”指中国的法定货币。

“未偿还的本次债券”指除下述债券之外的所有已发行的本次债券：（1）根据本次债券条款已由发行人兑付本息的债券；（2）已届本金兑付日，兑付资金已由发行人向兑付代理人支付并且已经可以向债券持有人进行本息兑付的债券。兑付资金包括该债券截至本金兑付日的根据本次债券条款应支付的任何利息和本金；和（3）不具备有效请求权的债券。

“表决权”指当债券持有人进行表决时，以每一张未偿还的本次债券为一表决权，但发行人、持有发行人 10%以上股份的发行人股东，或发行人及上述发行人股东的关联企业持有的未偿还本次债券无表决权。

“协议”指本协议以及对本协议不时补充或修订的补充协议。

“主承销商”指本次债券的主承销商国泰君安证券股份有限公司。

“《债券持有人会议规则》”指国泰君安证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人与发行人制订的《珠海华发集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

“债券持有人会议”指由全体债券持有人组成的议事机构，依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内的事项依法进行审议和表决。

“债券持有人会议召集人”指根据《债券持有人会议规则》约定有权召集债券持有人会议的自然人、法人或其他组织。

“债券持有人”指在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构的托管名册上登记的持有本次债券的投资者。

“中国证监会”指中国证券监督管理委员会，在适用的情况下，包括发行人所在地的中国证监会派出机构。

“交易所”指深圳证券交易所。

“证券登记公司”指中国证券登记结算有限责任公司。

“中国”指中华人民共和国，为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾。

第二条 受托管理事项

2.1 为维护本次债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本次债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。

2.2 在本次债券存续期内，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

2.3 在本次债券存续期内,乙方应依照本协议的约定,为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突（为避免歧义，债券受托管理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生或存在的利益冲突除外）。

2.4 债券持有人认购、受让或以其他合法方式取得本次债券，均视为其同意国泰君安作为本次债券的债券受托管理人，且视为其同意本协议的所有约定。

第三条 甲方的权利和义务

3.1 甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

3.2 甲方应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3.3 本次债券存续期内，甲方应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.4 本次债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当在三个工作日内书面通知乙方，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

（一）甲方股权结构、经营方针、经营范围或者生产经营状况等发生重大变化；

（二）甲方主要资产被查封、扣押、冻结；

（三）甲方出售、转让主要资产或发生重大资产重组；

（四）甲方放弃债权、财产超过上年末净资产的 10%或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；

（五）甲方当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

（六）甲方发生未能清偿到期债务的违约情况；

（七）甲方涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

（八）甲方分配股利，作出减资、合并、分立、解散、提出债务重组方案、申请破产的决定，或依法进入破产程序、被责令关闭；

（九）甲方重大资产抵押、质押、出售、转让、报废；

（十）甲方涉嫌犯罪被依法立案调查，或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被依法立案调查、采取强制措施，或存在重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；

（十一）甲方控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被依法立案调查、采取强制措施，或者发生变更；

（十二）甲方发生可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的，或可能导致不符合债券上市/挂牌条件的重大变化；

（十三）甲方主体或债券信用评级发生变化；

（十四）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

（十五）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项（如甲方拟变更募集说明书的约定等）；

（十六）法律、法规、规则要求的其他事项。

就上述事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响本次债券本息安全向乙方作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

3.5 甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。经债券受托管理人要求，甲方应提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件。

3.6 甲方应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

3.7 预计不能偿还债务时，甲方应当按照乙方要求追加担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，应当配合债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施，并依法承担相关费用。

确有证据证明不能偿还债务时，甲方应当按照债券持有人会议的要求追加担保，并暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施，限制对外担保等其他偿债保障措施，应当配合债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施，并依法承担相关费用。

3.8 甲方无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。本次债券的后续措施安排包括但不限于：

（一）不向股东分配利润；

（二）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

（三）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

（四）主要责任人不得调离。

3.9 甲方应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。

3.10 受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

3.11 在本次债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。

3.12 甲方应当根据本协议第 4.17 条的规定向乙方支付本次债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。

3.13 甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

第四条 乙方的职责、权利和义务

4.1 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对甲方履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

4.2 乙方应当持续关注甲方和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就本协议第 3.4 条约定的情形，列席甲方和保证人的内部有权机构的决策会议；

（二）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）调取甲方、保证人银行征信记录；

（四）对甲方和保证人进行现场检查；

（五）约见甲方或者保证人进行谈话。

4.3 乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，乙方应当每年检查甲方募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4.4 乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过证监会、交易所认可的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

4.5 乙方应当每年对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

4.6 出现本协议第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，乙方应当问询甲方或者保证人，要求甲方或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

4.7 乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

4.8 乙方应当在债券存续期内持续督导甲方履行信息披露义务。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定或者督促甲方报告债券持有人。

4.9 乙方预计甲方不能偿还债务时，应当要求甲方追加担保，督促甲方履行本协议第 3.7 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

财产保全的相关费用由甲方承担。如甲方拒绝承担，相关费用由全体债券持有人垫付，同时甲方应承担相应的违约责任。如法定机关要求提供保全担保的，乙方应以下述方案提供担保：

（一）依法协调债券持有人以债券持有人持有的本次债券提供担保；或

（二）如法定机关不认可债券持有人以本次债券提供担保，则由债券持有人提供现金或法定机关明确可以接受的其他方式提供担保。

4.10 本次债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

4.11 甲方为本次债券设定担保的，乙方应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

4.12 甲方不能偿还债务时，乙方应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼（仲裁）或者清算程序。

4.13 乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

4.14 乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

4.15 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

（一） 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

（二） 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

4.16 在本次债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.17 乙方有权依据本协议的规定获得受托管理报酬。双方一致同意，乙方担任本次债券的债券受托管理人的报酬为0。

4.18 乙方为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.19 本次债券出现违约情形或风险的，或者甲方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，乙方可以通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与甲方、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，要求甲方追加担保，接受全部或者部分债券持有人的委托依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼（仲裁）、参与重组或者破产的法律程序等。

4.20 本次债券存续期间，乙方为维护债券持有人合法权益，履行本协议项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由甲方承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）乙方为债券持有人利益，为履行受托管理职责或提起、参加民事诉讼（仲裁）或者清算程序而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用；

（3）因甲方预计不能履行或实际未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致乙方额外支出的其他费用。

上述所有费用应在甲方收到乙方出具账单及相关凭证之日起十五个交易日内向乙方支付。

4.21 甲方未能履行还本付息义务或乙方预计甲方不能偿还债务时，乙方或债券持有人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、

律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费等，以下简称“诉讼费用”】由甲方承担，如甲方拒绝承担，诉讼费用由债券持有人按照以下规定垫付：

（1）乙方设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因乙方向法定机关申请财产保全、对甲方提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

（2）乙方将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，乙方免予承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

（3）尽管乙方并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如乙方主动垫付该等诉讼费用的，甲方及债券持有人同意乙方有权从甲方向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用 。

第五条 受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

（一）乙方履行职责情况；

（二）甲方的经营与财务状况；

（三）甲方募集资金使用的核查情况；

（四）甲方偿债意愿和能力分析；

（五）甲方增信措施的有效性分析；

（六）债券的本息偿付情况；

（七）债券持有人会议召开的情况；

（八）可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施等。

5.3 公司债券存续期内，出现乙方与甲方发生利益冲突、甲方募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第 3.4 条第（一）项至第（十

六）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

第六条 利益冲突的风险防范机制

6.1 下列事项构成本协议所述之利益冲突：

（一）甲乙双方存在股权关系，或甲乙双方存在交叉持股的情形；

（二）在甲方发生本协议 10.2 条中所述的违约责任的情形下，乙方正在为甲方提供相关金融服务，且该金融服务的提供将影响或极大可能地影响乙方为债券持有人利益行事的立场；

（三）在甲方发生本协议 10.2 条中所述的违约责任的情形下，乙方系该期债券的持有人；

（四）在甲方发生本协议 10.2 条中所述的违约责任的情形下，乙方已经成为甲方的债权人，且甲方对该项债务违约存在较大可能性，上述债权不包括 6.1 条第（三）项中约定的因持有本次债券份额而产生债权；

（五）法律、法规和规则规定的其他利益冲突；

（六）上述条款未列明但在实际情况中可能影响乙方为债券持有人最大利益行事之公正性的情形。

6.2 针对上述可能产生的利益冲突，乙方应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段（以下统称“隔离手段”），防范发生与本协议项下乙方履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。乙方应当通过采取隔离手段妥善管理利益冲突，避免对债券持有人的合法权益产生不利影响。在本次公司债券存续期间，乙方应当继续通过采取隔离手段防范发生本协议规定的上述利益冲突情形，并在利益冲突实际发生时及时向债券持有人履行信息披露义务。

6.3 乙方不得为本次债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.4 甲乙双方违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

（一）乙方应在发现存在利益冲突的五个工作日内以书面的方式将冲突情况通知甲方，若乙方因故意或重大过失未将上述利益冲突事宜及时通知甲方，导致甲方受到损失，乙方应对此损失承担相应的法律责任；

（二）在利益冲突短期无法得以解决的情况下，双方应相互配合、共同完成受托管理人变更的事宜；

（三）受托管理人应按照中国证监会和交易所的有关规定向有关部门与机构报告上述情况。

第七条 受托管理人的变更

7.1 在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（一）乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；

（二）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；

（三）乙方提出书面辞职；

（四）乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次未偿还债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自新任债券受托管理人与甲方签订新的《债券受托管理协议》生效之日或者新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起，新任受托管理人继承乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

7.3 乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.4 乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

第八条 陈述与保证

8.1 甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（一）甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司制法人；

（二）甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

8.2 乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确；

（一）乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（二）乙方具备担任本次债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；

（三）乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

第九条 不可抗力

9.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

9.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

第十条 违约责任

10.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

10.2 以下事件构成本协议和本次债券项下发行人的违约事件：

（一）在本次债券到期、加速清偿或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；

（二）发行人未能偿付本次债券付息日届满后的利息；

（三）发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利，或者发行人对外提供保证担保，以致对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响，或出售其重大资产以致对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响；

（四）发行人不履行或违反本协议项下的任何承诺且将实质的重大影响发行人对本次债券的还本付息义务，且经受托管理人书面通知，或经单独或合计持有本次未偿还债券总额 10%以上的债券持有人书面通知，该违约仍未得到纠正；

（五）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（六）任何适用的法律、法规和规则发生变更，或者监管部门作出任何规定，导致发行人履行本协议或本次债券项下的义务变为不合法或者不合规；

（七）其他对本次债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

10.3 乙方预计违约事件可能发生，有权行使以下职权：

（一）要求发行人追加担保；

（二）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人可以依法提起诉前财务保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（三）及时报告全体债券持有人；

（四）及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

10.4 违约事件发生时，乙方有权行使以下职权：

（一）在知晓该行为发生之日的 5 个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

（二）发行人未履行偿还本次债券本金利息的义务，与发行人谈判，促使发行人偿还本次债券本金利息；

（三）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，有权依法提起诉前财务保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（四）根据债券持有人会议的决定，依法提起诉讼（仲裁）；

（五）在发行人进行整顿和解、重组或者破产的法律程序时，根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

10.5 加速清偿及措施。

10.5.1 如果本债券项下发行人的违约事件发生，受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本次债券本金和相应利息，立即到期应付。

10.5.2 在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了下述救济措施，受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额50%以上（不含50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

（一）向受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：（1）受托管理人及其代理人的合理赔偿、费用和开支；（2）所有迟付的利息；（3）所有到期应付的本金；（4）适用法律允许范围内就延迟支付的债券本金计算的复利；

（二）相关的违约事件已得到救济或被豁免；

（三）债券持有人会议同意的其他措施。

10.5.3 如果发生发行人违约事件，受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额50%以上（不含50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式回收未偿还的本次债券本金和利息。

10.6 若受托管理人根据本协议并按照相关法律法规之要求，为本次债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为产生的任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反本协议、违反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。发行人在本款项下的义务在本协议终止后仍然有效；

若因受托管理人的过失、恶意、故意不当行为或违反本协议而导致发行人提出任何诉讼、权利要求、政府调查或产生损害、支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，受托管理人应负责赔偿并使其免受损失。受托管理人在本款项下的义务在本协议终止后仍然有效。

第十一条 法律适用和争议解决

11.1 本协议受中华人民共和国法律（为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区或台湾法律）管辖与解释。

11.2 凡因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，双方应协商解决；协商不成的，均应提交上海仲裁委员会按照该会仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方当事人均有约束力。

11.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第十二条 协议的生效、变更及终止

12.1 本协议于双方签署后，自本次债券发行之日起生效。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本次债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

12.3 如出现甲方履行完毕与本次债券有关的全部支付义务、变更受托管理人或本次债券发行未能完成等情形的，本协议终止。

12.4 如本次债券分期发行，则各期债券受托管理事项约定以本协议约定为准。

第十三条 通知

13.1 在任何情况下，本协议所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到本协议双方指定的以下地址。

甲方通讯地址：珠海市昌盛路 155 号

甲方收件人：岳玲荣

甲方传真：0756-2992891

乙方通讯地址：上海市静安区新闸路 669 号博华广场 33 层

乙方收件人：杨银松、蔡晓伟

乙方传真：021-38670666

13.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

13.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（一）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（二）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（三）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

13.4 如果收到债券持有人依据本协议约定发给甲方的通知或要求，乙方应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给甲方。

13.5 本协议各方确认，上述联系方式持续适用于本协议履行期间、诉讼及/或仲裁期间。在本协议履行及/或后续可能的诉讼、仲裁等争议解决过程中，法院、仲裁委员会等裁决机构根据上述联系方式送达相关通知、材料、文书、函件等行为均为有效行为，协议各方对此予以认可。

第十四条 廉洁展业（反商业贿赂）条款

在业务合作期间，协议双方应严格遵守法律法规、社会公德、商业道德、职业道德和行为规范，防止发生各种输送或谋取不正当利益的违法违纪行为。协议双方在业务往来活动中，应遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用原则，保证在合同签署、履行过程中不会为谋取不正当利益而损害国家、集体和对方利益，并遵守以下规定：

14.1 不得向对方工作人员提供礼金、礼品、房产、汽车、有价证券、股权、佣金返还、费用报销或其他财物，或者为上述行为提供代持等便利；

14.2 不得向对方工作人员提供旅游、宴请、娱乐健身、工作安排等利益；

14.3 不得向对方工作人员进行商业贿赂；

14.4 不以任何其他手段向对方工作人员提供任何其他不正当利益。

如协议一方违反上述廉洁约定，另一方有权终止业务合作关系，并要求其承担相应责任。

第十节 本公司、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人签字：

李光宁

珠海华发集团有限公司

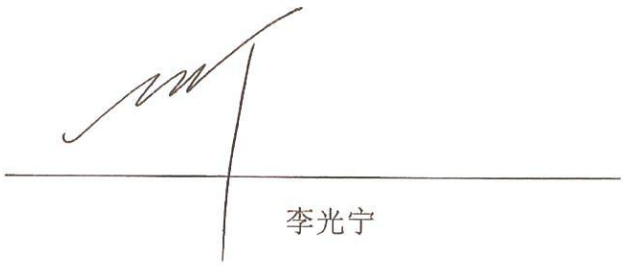
2021年5月24日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

1、发行人董事声明

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

董事签名：



李光宁

珠海华发集团有限公司

2021年5月24日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

1、发行人董事声明

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

董事签名：

谢伟

珠海华发集团有限公司

2021年 5 月 24 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

1、发行人董事声明

本公司全体董事、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、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签名：

叶玉宏

珠海华发集团有限公司

2021年5月24日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

1、发行人董事声明

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

董事签名：

周优芬

周优芬

珠海华发集团有限公司

2021年5月24日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

1、发行人董事声明

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

董事签名：

李伟杰

珠海华发集团有限公司

2021年5月24日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

1、发行人董事声明

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

董事签名：

陈 艺

珠海华发集团有限公司

2021年 5月 24日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

1、发行人董事声明

本公司全体董事、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、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签名：

黄建斌

珠海华发集团有限公司

2021年5月24日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

2、发行人监事声明

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

监事签名：

范燕鸿

珠海华发集团有限公司

2021年5月24日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

2、发行人监事声明

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

监事签名：

姜虹

姜 虹

珠海华发集团有限公司

2024 年 5 月 24 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

2、发行人监事声明

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

监事签名：

包晟易

珠海华发集团有限公司

2021年5月24日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

2、发行人监事声明

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

监事签名：

杨霏

珠海华发集团有限公司

2021年5月24日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

3、发行人非董事高级管理人员声明

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

非董事高级管理人员签名：

谢 辉

珠海华发集团有限公司

2021年5月24日

主承销商声明

本公司已对本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。

项目负责人：

李玉贤　　杨银松

法定代表人或授权代表（签字）：

谢乐斌

国泰君安证券股份有限公司

2021年5月24日

联席主承销商声明

本公司已对本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。

项目负责人：高云

高云

法定代表人：宋卫东

宋卫东

华金证券股份有限公司

2021年5月24日

联席主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：

焦希波

法定代表人或授权代表签名：

刘乃生

中信建投证券股份有限公司

2021 年 5 月 11 日

联席主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

宋乐真　　徐永妍

法定代表人（签字）：

冉云

国金证券股份有限公司

2021 年 5 月 24 日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师：

黄　卫　　吴肇棕

负责人：

章冬鸣

广东恒益律师事务所

2021 年 5 月 26 日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：

王淑燕　　樊文景

会计师事务所负责人（签字）：

中国注册会计师 李惠琦 110000150172

李惠琦

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

2021年5月24日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

评级资信人员签字：

评级机构负责人签字：

联合资信评估股份有限公司

2021 年 5 月 24 日

第十一节 备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

一、发行人 2018 年至 2020 年度经审计的财务报告及 2021 年 1-3 月财务报表；

二、资信评级报告；

三、珠海华发集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）之受托管理协议；

四、珠海华发集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）持有人会议规则；

五、中国证监会同意本次债券注册的文件。

在本期债券发行期间内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问深圳证券交易所网站（http://www.szse.cn）查阅本募集说明书及摘要。