



华发集团旗下上市公司

## 珠海华发实业股份有限公司

(住所：广东省珠海市昌盛路 155 号)



### 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

#### 募集说明书摘要

本次发行金额	不超过人民币 20.00 亿元（含 20.00 亿元）
担保情况及其他增信措施	无担保
发行人	珠海华发实业股份有限公司
受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	AAA

#### 牵头主承销商、簿记管理人



(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号)

#### 联席主承销商



(住所：上海市静安区天目西路 128 号 19 层 1902 室)



(住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼)

签署日期：2024 年 8 月 31 日

## 声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、经联合信用评级有限公司（以下简称“联合资信”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，债项评级为 AAA。本期债券发行前，发行人最近一期末（截至 2021 年 3 月 31 日未经审计的财务报表）的总资产为 3,405.90 亿元，净资产为 663.95 亿元；最近一期末发行人合并报表资产负债率为 80.51%，母公司资产负债率为 81.26%；发行人近三年实现的年均可分配净利润为 26.57 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计算系根据发行人 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。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

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

四、本期债券为无担保证券，在债券存续期内，若因不可控制的因素如市场环境发生变化等，发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。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。此外，截至 2021 年 3 月 31 日，发行人受限资产合计 661.98 亿元。若发行人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。

五、遵照《公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定

以及募集说明书的约定,为维护债券持有人享有的法定权利和募集说明书约定的权利,发行人已制定《债券持有人会议规则》。投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期债券之行为均视为同意并接受公司为本期债券制定的《债券受托管理人协议》、《债券持有人会议规则》并受之约束。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议,对于所有债券持有人(包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人,以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人)均有同等约束力。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。

六、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。

七、公司所在房地产行业存在资产负债率普遍偏高的特点,最近三年及一期,发行人合并口径的资产负债率分别为 82.34%、81.51%、80.32%和 80.51%,最近三年扣除预收楼款后的资产负债率分别为 61.18%、58.60%、64.16%。2021 年 3 月末,发行人有息债务余额为 1,560.04 亿元,其中短期借款余额为 81.52 亿元,一年内到期的长期借款余额为 255.56 亿元。若未来房地产市场出现重大波动或公司融资能力受限,可能会对公司正常经营活动产生不利影响。

八、截至 2021 年 3 月 31 日,发行人所有权受限资产账面价值合计 661.98 亿元,占期末资产总额的 19.44%。总体来看,发行人所有权受限资产规模较大,相关资产的可变现能力相应受到一定影响。虽然发行人声誉和信用记录良好,与多家商业银行有良好的合作关系,不存在银行借款本息偿付违约情况,但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务,有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置,将对发行人声誉及正常经营造成不利影响。

九、房地产项目投资在产品销售并结转收入以前都以存货形式存在,因此房

地产企业存货规模通常较大。2018-2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人存货账面价值分别为 1,284.16 亿元、1,590.45 亿元、2,113.75 亿元和 2,336.35 亿元，占资产总额的比重分别为 70.48%、67.94%、65.68%和 68.60%，随着房地产开工项目增加，发行人存货规模增长较快，且在资产中占比较大，会在一定程度上影响公司资产的变现能力，虽然发行人在近两年末已按照相关会计准则分别足额计提了存货跌价准备，但如果未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，相关房地产项目价格出现大幅下滑，发行人的存货将面临跌价风险，亦对其财务表现产生不利影响。

十、截至 2021 年 3 月 31 日，发行人在建面积 1,829.76 万平方米，储备项目规模较大，未来有较大融资需求。发行人目前主要通过银行、信托等方式进行融资，综合融资成本偏高，未来将努力拓宽融资渠道，调整负债品种及期限结构，以满足储备项目开发建设后续资金需求，降低项目综合融资成本，提升盈利规模。

十一、发行人以珠海为核心，项目分布广州、上海、武汉、大连、南京等城市。房地产市场具有行业周期性，受宏观经济政策及市场环境影响较大，部分前期商品房库存规模较大的城市面临一定的去库存压力，可能影响发行人部分项目的销售节奏。

十二、2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人投资活动现金流量净额分别为-310.29 亿元、-321.28 亿元、-610.12 亿元和-112.95 亿元，筹资活动现金流量净额分别为 226.59 亿元、107.81 亿元、487.86 亿元和 30.06 亿元。作为房地产开发企业，发行人受项目开发及融资节奏的影响，其投资及筹资活动现金流量净额波动较大。

十三、最近三年及一期，发行人实现的净利润分别为 240,179.18 万元、331,627.61 万元、455,988.49 万元和 73,356.79 万元，净利润呈稳步增长态势，主要是项目完工交付从而房地产销售收入规模稳步增加所致。

十四、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，评级展望稳定。该级别反映了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。评级报告主要关注发行人以下事项：1、受新冠疫情和经济增速放缓等因素影响，行业销售面临下滑压力。受新冠疫情和经济增速放缓等因素影响，房地产行业销售和回款承压；近年来随着房地产

市场区域需求情况分化的加剧，部分三四线城市项目将面临一定的去化风险；2、部分城市销售占比高，有一定的集中风险。2020年，公司珠海、南京、上海及武汉完成销售占比合计 56.14%，销售集中度较高。3、公司面临较大的项目开发建设支出压力。公司近年来销售规模增长较快，在建项目较多，在建面积较大，面临较大项目开发建设支出和项目管理压力。4、公司所有者权益稳定性弱，债务负担较重且存在一定的债务集中到期压力。截至 2020 年底，少数股东权益占比为 66.92%。公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 80.32%、70.17%和 61.80%，公司债务到期时间主要分布在 3 年以内，面临一定的集中兑付压力。

十五、2018 年 6 月 11 日，联合资信发布了对发行人的跟踪评级报告（联合[2018]768 号），维持发行人主体长期信用等级为 AA+，评级展望维持稳定，维持“15 华发 01”债券信用等级为 AA+。2019 年 5 月 31 日，联合资信发布了跟踪评级报告（联合[2019]921 号），将“15 华发 01”信用等级上调为 AAA，发行人主体信用等级上调为 AAA，评级展望维持为稳定。

2018 年 7 月 10 日，中诚信国际发布了对发行人的跟踪评级报告（信评委函字[2018]跟踪 0477 号），维持主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，维持发行人“17 华发实业 MTN001”、“17 华发实业 MTN002”、“17 华发实业 MTN003”的债券信用等级为 AA+。2019 年 7 月 12 日，中诚信国际发布了评级报告（信评委函字[2019]跟踪 0614 号），将发行人主体信用等级由 AA+上调为 AAA，评级展望为稳定，将“17 华发实业 MTN001”、“17 华发实业 MTN002”、“17 华发实业 MTN003”、“18 华发实业 MTN001”、“18 华发实业 MTN002”和“19 华发实业 MTN001”的债项信用等级由 AA+上调为 AAA。

联合资信作为本期债券的信用评级机构，综合评估了发行人的股东背景、所处行业发展状况及行业地位、区位布局、土储情况、销售业绩、待结算资源及待开发项目储备、融资渠道等因素和资产与负债、盈利能力、现金流和偿债能力等财务状况，分别于 2019 年 5 月 31 日和 2019 年 6 月 18 日出具编号为联合[2019]921 号的《珠海华发实业股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）信用评级报告》和编号为信评委函字[2019]G355 号的《珠海华发实业股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）信用评级报告》，一致确定发行人的主体信用

等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。请投资者关注本公司报告期内信用等级变化可能导致的风险。

十六、本期债券分为两个品种，品种一期限为 5 年，附第 2 年末和第 4 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券申购情况，在总发行规模内，由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

十七、2021 年 8 月 20 日，发行人公告了 2021 年半年度报告，截至 2021 年 6 月末，发行人总资产规模为 34,735,264.89 万元，总负债规模为 27,745,784.64 万元，所有者权益为 6,989,480.25 万元，2021 年 1-6 月实现营业收入 2,077,311.87 万元，净利润 236,605.20 万元。详细财务数据可通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）查询公司公开披露的《珠海华发实业股份有限公司 2021 年半年度报告》。

## 目录

声明.....	1
重大事项提示.....	2
目录.....	7
释义.....	10
第一节 风险提示及说明.....	17
一、本期债券的投资风险.....	17
二、发行人的相关风险.....	19
第二节 发行条款.....	28
一、本期发行的基本情况.....	28
二、认购人承诺.....	32
第三节 募集资金运用.....	33
一、本次债券的募集资金规模.....	33
二、本期债券募集资金使用计划.....	33
三、募集资金的现金管理.....	33
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	34
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	34
六、偿债资金来源及保障措施.....	34
七、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	42
八、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	42
九、前次募集资金的使用情况.....	43
第四节 发行人基本情况.....	44
一、发行人概况.....	44
二、发行人历史沿革.....	44
三、控股股东和实际控制人.....	58
四、发行人重要权益投资情况.....	70
五、发行人法人治理结构及其运行情况.....	92

六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况.....	99
七、主要业务板块运营情况.....	107
八、发行人合法合规经营情况.....	156
九、发行人独立经营情况.....	156
第五节 发行人主要财务情况.....	158
一、重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况.....	158
二、近三年及近一期财务会计信息及主要财务指标.....	170
第六节 企业信用状况.....	182
一、本期公司债券的信用评级情况.....	182
二、信用评级报告的主要事项.....	182
三、发行人的资信情况.....	186
第七节 担保情况.....	192
第八节 税项.....	193
一、增值税.....	193
二、所得税.....	193
三、印花税.....	193
第九节 信息披露安排.....	195
一、发行人信息披露机制.....	195
二、发行前的信息披露.....	195
三、存续期内定期信息披露.....	195
四、存续期内重大事项的信息披露.....	196
五、本息兑付事项.....	197
第十节 投资者保护机制.....	199
一、违约责任及解决机制.....	199
二、持有人会议机制.....	202
第十一节 债券受托管理人.....	217
一、债券受托管理人.....	217
二、《债券受托管理协议》主要事项.....	218
第十二节 发行有关机构.....	230

一、与本期发行有关的机构.....	230
二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系.....	233
第十三节 备查文件.....	234
一、备查文件.....	234
二、查询地址.....	234

## 释义

在本募集说明书摘要中除非文意另有所指，下列词语具有以下含义：

一、普通词汇		
发行人、公司、本公司、华发股份	指	珠海华发实业股份有限公司
募集说明书	指	发行人为发行本期公司债券并向投资者披露发行相关信息而制作的《珠海华发实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	本公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《珠海华发实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
本次债券、本次公司债券	指	经发行人第九届董事局第八十三次会议审议通过，2020 年第九次临时股东大会审议批准，本次债券发行总额不超过 60 亿元
本期债券、本期公司债券	指	珠海华发实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
《债券受托管理协议》	指	《珠海华发实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《珠海华发实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）债券持有人会议规则》
评级报告	指	联合资信评估股份有限公司出具的《珠海华发实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》
股东大会	指	珠海华发实业股份有限公司股东大会
董事局	指	珠海华发实业股份有限公司董事局
独立董事	指	珠海华发实业股份有限公司独立董事
监事或监事会	指	珠海华发实业股份有限公司监事会监事或监事会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《珠海华发实业股份有限公司章程》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
交易所/上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

牵头主承销商/国泰君安证券/债券受托管理人/受托管理人	指	国泰君安证券股份有限公司
联席主承销商	指	华金证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
联合资信/评级机构	指	联合资信评估股份有限公司
中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
发行人律师、律师	指	广东恒益律师事务所
审计机构/会计师事务所/大华	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
簿记管理人	指	指制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的机构，本期公司债券发行期间由国泰君安证券股份有限公司担任
持有人	指	根据证券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
珠海市国资委	指	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
募集资金专项账户	指	发行人在中国建设银行股份有限公司珠海市分行设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付使用
专业投资者	指	符合《管理办法》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》所规定的专业投资者
最近三年及一期/近三年及一期/报告期	指	2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-3月
最近三年及一期末	指	2018年末、2019年末、2020年末和2021年3月末
最近三年、近三年	指	2018年度、2019年度、2020年度
新会计准则	指	财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则》
工作日	指	每周一至周五，不含法定节假日或休息日
交易日	指	上海证券交易所的营业日
节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日和/或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定假日和/或休息日）
二、公司简称		
华发集团	指	珠海华发集团有限公司（前称“珠海经济特区华发集团公司”），为华发股份控股股东
华发汽车	指	珠海华发汽车销售有限公司（前称“珠海经济特区华发汽车展销中心”）

华发物业	指	珠海华发物业管理服务有限公司（前称“珠海经济特区华发物业管理公司”）
华发综合发展	指	珠海华发综合发展有限公司，持有公司 4.29%股份的股东
华发集团工会	指	珠海经济特区华发集团公司工会委员会，发行人前股东
华亿投资	指	珠海华亿投资有限公司
华茂投资	指	珠海华茂房地产投资顾问有限公司
华纳投资	指	珠海华纳投资发展有限公司
华发投资	指	珠海华发投资发展有限公司
华发软件	指	珠海华发软件有限公司
华福商贸	指	珠海华福商贸发展有限公司
华发营销	指	珠海华发房地产营销顾问有限公司
华发设计	指	珠海华发建筑设计咨询有限公司
华发文传	指	珠海华发文化传播有限公司
奥特美健康	指	珠海华发奥特美健康管理有限公司
中山华发	指	中山市华发房地产开发有限公司
紫悦山苑	指	中山市紫悦山苑房地产开发有限公司
永宏基	指	珠海市永宏基商贸有限公司
名流置业	指	包头市名流置业有限责任公司
大连华藤	指	大连华藤房地产开发有限公司
华明科技	指	珠海华明科技发展有限公司
银河房产	指	珠海市银河房地产开发有限公司
沈阳华博	指	沈阳华博置业有限公司
沈阳华畅	指	沈阳华畅置业有限公司
沈阳华灏	指	沈阳华灏置业有限公司
沈阳华壤	指	沈阳华壤置业有限公司
沈阳华耀	指	沈阳华耀置业有限公司
沈阳华荣	指	沈阳华荣置业有限公司
包头置业	指	包头市华发置业有限公司
华荣房产	指	珠海市华荣房产开发有限公司
华发房管	指	珠海华发商用房产管理有限公司
中山华晟	指	中山市华晟房地产开发有限公司
华郡房产	指	珠海华郡房产开发有限公司（原珠海市世荣房产开发有限公司）
华发房代	指	珠海华发房地产代理有限公司

广州华枫	指	广州华枫投资有限公司
广州华昊	指	广州华昊房地产开发有限公司
广州华晟	指	广州华晟房地产开发有限公司
威海华发	指	威海华发房地产开发有限公司
广西华明	指	广西华明投资有限公司
华发置业	指	珠海华发置业发展有限公司
华发地产	指	珠海华发房地产开发有限公司
华焯设计	指	珠海华焯装饰设计工程有限公司
华发俱乐部	指	珠海华发文化俱乐部
大连华发	指	大连华发房地产开发有限公司
大连华枫	指	大连华枫房地产开发有限公司
沈阳华远	指	沈阳华远置业有限公司
沈阳华地	指	沈阳华地商业投资有限公司
华海置业	指	珠海华海置业有限公司
华发商管	指	珠海华发商业经营管理有限公司
华发新天地	指	珠海华发新天地商业经营有限公司
华发商都	指	珠海华发商都商业经营有限公司（原珠海华发购物中心经营有限公司）
华商百货	指	珠海华商百货有限公司
广州华荣	指	广州华荣房地产开发有限公司
广州华创	指	广州华创房地产开发有限公司
威海投资	指	威海华发投资有限公司
荣成华发	指	荣成华发房地产开发有限公司
武汉商业	指	武汉华发商业经营管理有限公司
武汉置业	指	武汉华发置业有限公司
武汉中城	指	武汉华发中城房地产开发有限公司
武汉华耀	指	武汉华耀房地产开发有限公司
北京铎富	指	北京铎富永盛投资有限公司
天津华发	指	天津华发置业有限公司
澳门铎创	指	铎创置业（澳门）一人有限公司
香港华发	指	华发实业（香港）有限公司
上海铎福	指	上海铎福创盛置业有限公司
上海铎鹏	指	上海铎鹏置业发展有限公司
华顺置业	指	珠海华顺置业发展有限公司

华炜投资	指	珠海华炜投资发展有限公司
新科技公司	指	珠海华发新科技投资控股有限公司
上海众圣	指	上海铎发众圣置业有限公司
华欣投资	指	珠海华欣投资发展有限公司
华浩置业	指	珠海华浩置业发展有限公司
华发实业(美国)	指	华发实业(美国)有限公司
华发世纪	指	华发世纪有限公司
武汉长茂	指	武汉华发长茂房地产开发有限公司
武汉长盛	指	武汉华发长盛房地产开发有限公司
上海众晟	指	上海铎发众晟房地产营销策划有限公司
威海众圣	指	威海华发众圣营销策划有限公司
武汉华发营销	指	武汉华发房地产营销顾问有限公司
铎发置业(澳门)	指	铎发置业(澳门)有限公司
广州华发营销	指	广州华发房产营销顾问有限公司
华泓尚隆	指	上海华泓尚隆房地产开发有限公司
安迎投资	指	珠海安迎投资有限公司
华发阅潮	指	珠海华发阅潮文化有限公司
华发更新	指	珠海华发城市更新投资控股有限公司
华融投资	指	珠海华融投资发展有限公司
华发园林	指	珠海华发园林工程有限公司
华耀商贸	指	珠海华耀商贸发展有限公司
铎创经贸	指	珠海铎创经贸发展有限公司
华发企管	指	珠海华发企业管理有限公司
华发信息	指	珠海市华发信息咨询有限公司
华发装饰	指	珠海华发装饰工程有限公司
浩丰贸易	指	珠海市浩丰贸易有限公司
中山华屹	指	中山市华屹房地产开发有限公司
中山生态园	指	中山市华发生态园房地产开发有限公司
横琴华发	指	珠海横琴华发房地产投资有限公司
大连华坤	指	大连华坤房地产开发有限公司
沈阳华纳	指	沈阳华纳置业有限公司
珠海奥华	指	珠海奥华企业管理咨询有限公司
盘锦华发	指	盘锦华发房地产开发有限公司
上海铎发	指	上海铎发创盛置业有限公司

广州华宁	指	广州华宁房地产开发有限公司
铎国商贸	指	珠海铎国商贸有限公司
武汉中投	指	武汉中央商务区投资开发有限公司
广西华诚	指	广西华诚房地产投资有限公司
中泰投资	指	珠海市中泰投资有限公司
景龙建设	指	珠海华发景龙建设有限公司
华熠房产	指	珠海华熠房产开发有限公司
深圳华发房开	指	深圳市华发房地产开发有限公司
容闳国际	指	珠海容闳国际幼稚园
斗门容闳	指	珠海斗门容闳国际幼稚园
铎图商贸	指	珠海铎图商贸有限公司
华发华宜	指	珠海华发华宜投资控股有限公司
华金领创	指	珠海华金领创基金管理有限公司
珠海铎盈	指	珠海铎盈投资有限公司
华金创新	指	珠海华金创新投资有限公司
华毓投资	指	珠海华发华毓投资建设有限公司
华发城市之心	指	珠海华发城市之心建设控股有限公司
盘锦锦闳	指	盘锦锦闳房地产开发有限公司
盘锦华垒公司	指	盘锦华垒房地产开发有限公司
华发鸿瑞	指	武汉华发鸿瑞房地产开发有限公司
华茂长盛	指	武汉华茂长盛房地产开发有限公司
武汉中城	指	武汉中央商务区城建开发有限公司
十字门建设	指	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司
华发财务公司	指	珠海华发集团财务有限公司
华发文产	指	珠海华发文化产业投资控股有限公司
华泓钜盛	指	上海华泓钜盛房地产开发有限公司
琴发投资	指	珠海琴发投资有限公司
广东中建	指	广东华发中建新科技投资控股有限公司
海润地产	指	珠海市海润房地产开发有限公司
华发投控	指	珠海华发投资控股集团有限公司
华发城市运营	指	珠海华发城市运营投资控股有限公司
铎创投资管理	指	珠海铎创股权投资管理有限公司
海川地产	指	珠海市海川地产有限公司
铎融投资	指	深圳铎融精品城市化股权投资基金合伙企业（有限合伙）

华发中联租赁	指	珠海华发中联工程机械设备租赁有限公司
苏州禾发	指	苏州禾发房地产开发有限公司
苏州铎顺	指	苏州铎顺置业有限公司
无锡华郡	指	无锡华郡房地产开发有限公司
上海临港发展	指	上海临港华发企业发展有限公司
杭州铎泓	指	杭州铎泓置业有限公司
杭州锦致	指	杭州锦致置业有限公司
杭州璟慧	指	杭州璟慧商贸有限公司
杭州锦瑜	指	杭州锦瑜置业有限公司
广州华铭	指	广州华铭房地产开发有限公司
广州新崎	指	广州新崎房地产有限公司
广州盈胜	指	广州盈胜投资有限公司
仁达六号	指	广州越秀仁达六号实业投资合伙企业（有限合伙）
广州广宏	指	广州广宏房地产开发有限公司
广州增城越华	指	广州市增城区越华房地产开发有限公司
广州华舜	指	广州华舜房地产开发有限公司
佛山美的	指	佛山市美的房地产发展有限公司
美多莉	指	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司
注：本募集说明书摘要中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。		

## 第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书摘要披露的其他各项资料外，应特别认真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，国家施行的经济政策、货币政策及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平存在波动的可能性。同时，债券属于利率敏感型投资品种，由于本期债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率调整周期，市场利率的波动使持有本期债券的投资者的实际投资收益存在不确定性。

#### （二）流动性风险

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

#### （三）偿付风险

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

#### （四）本期债券安排所特有的风险

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

#### （五）信用评级变化的风险

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

经联合资信评定，发行人的主体信用等级 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。在本期债券的存续期内，联合评级资信将在每年珠海华发实业股份有限公司年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。联合资信将密切关注发行人的经营管理状况及相关信息，如发现珠海华发实业股份有限公司出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合资信将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次（期）债券的信用等级。若在债券存续期内发行人内外部环境发生重大变化并对公司生产经营造成重大不利影响，则评级机构可能调低发行人的信用等级或本期债券的信用等级，这都将会对投资者利益产生不利影响。

#### （六）资信风险

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

## 二、发行人的相关风险

### （一）政策风险

#### 1、宏观调控政策风险

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

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

#### 2、土地政策变化引致的风险

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

随着我国城市化进程的不断推进，城市建设开发用地总量日趋减少。如政府未来执行更为严格的土地政策或降低土地供应规模，则发行人将可能无法及时获得项目开发所需的土地储备或出现土地成本的进一步上升，公司业务发展的可持续性和盈利能力的稳定性将受到不利影响。

#### 3、房地产行业调整政策变化的风险

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

2010年至2013年，国务院办公厅先后发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》及《关于继续做好

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

2016年2月17日，财政部下发《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》，自2016年2月22日起开始实施房地产交易契税、营业税优惠政策，涉及到的主要变化包括：首套房144平方米以上的房屋契税由3%降至1.5%；二套房契税由3%降至1%（90平方米以下），由3%降至2%（90平方米以上）；2年以上房屋交易全部免征营业税，不再征收2年以上非普通住宅的营业税；北上广深仅适用第1项优惠，第2项和第3项不享有。上述政策减轻了改善型购房群体的税费负担，有利于提升楼市交易活跃度。2016年3月24日，财政部、国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推行营业税改增值税（以下简称“营改增”）试点，房地产业纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。其中，北上广深等一线城市2年以下住房交易征全额征收增值税，税率5%，2年（含）以上普通住房免征增值税，2年（含）以上非普通住房按销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收；其他城市2年以下住房交易按全额征收增值税，税率5%，2年（含）以上住房（含普通住房和非普通住房）免征增值税。虽然二手房交易税率没有变化，但是“营改增”后的销售额系不含税价格，实际税收负担有所下降。随着上述调控政策的出台，房屋销售价格及成交量持续攀升，房地产市场去库存

进度加快，全国一、二线城市房地产市场再度升温。2016年9月，国内房地产市场迎来政策拐点，厦门、杭州、南京、福州、北京等多个城市纷纷出台楼市限购或限贷政策，抑制投资、投机性需求，促进房地产市场平稳运行。2016年11月以来，上海、天津、郑州、武汉、济南和重庆等城市进一步升级了调控措施，调控城市范围持续扩大。2016年12月，中央经济工作会议首次明确确定商品房的居住属性，而非用于炒作，亦体现了本次调控的决心和力度。2017年，围绕“房住不炒”的基调，房地产行业调控升级。销售端，限购、限贷、限价等传统调控政策持续加码，限商、限签等新政策不断出台，政策覆盖范围从一二线热点城市拓展到周边城市，执行力度不断加强；土地端，通过推出共有产权房、竞自持等手段，推进出让方式改革；持有端，首次推出限售政策；金融端，在保障居民首套住房需求同时，提升二套及以上住房贷款利率，抑制投机行为，与此同时房地产行业面临的资金环境持续紧缩。进入2018年，房地产行业延续“因城施策、一城一策”的调控特点，持续深化调控。一方面，限购限售等政策不断加码，调控范围不断扩大，以抑制炒房行为；另一方面，多地出台精准调控政策，以保障自住需求。与此同时，房地产信贷“去杠杆”持续推进，住房租赁金融支持逐渐增加。

由此可见，房地产调控政策在收紧之后逐渐放松、在市场出现非理性上涨后逐渐收紧，既在行业理性回归后有力维护了市场稳定及促进行业长期健康发展，也在行业出现非理性上涨时起到了调控作用。公司在经营过程中，充分重视对行业调控政策基调的研判与响应，较好地适应了行业调控政策基调的变化，并在近两年取得较好的经营业绩。由于房地产行业受政策影响较大，如果公司在未来经营中不能有效应对行业调控政策的变化，公司业务经营将面临风险。

#### **4、房地产信贷政策变化的风险**

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

## 5、房地产税收政策变化的风险

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

### （二）经营风险

#### 1、销售风险

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

#### 2、市场竞争风险

房地产属于资金密集型行业，行业技术门槛较低，因此吸引了一大批资金实力雄厚的企业进军房地产业，行业竞争日益激烈。虽然公司是珠海本地的房地产领导企业，又有多年的房地产开发经验和良好的品牌形象，但如果公司不能持续创新、提高规划设计、营销策划、质量监控水平、保持品牌优势，则有可能在竞争中失去优势而导致经营效益下降。此外，公司近年来逐步在珠海以外的地区开展房地产开发业务，如上海、广州、南京、苏州、武汉、威海和南宁等，因此面临与当地的房地产企业及全国性大型房地产企业之间的激烈竞争，如果公司未及时适应当地的房地产市场环境，以公司的品牌、项目质量等赢得当地住房需求群体的认可，则可能影响公司“立足珠海、面向全国”经营战略的顺利实施。

#### 3、市场集中风险

房地产行业具有地域性特征，不同的区域市场，消费群体的购买力水平、消

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

#### **4、项目合作开发风险**

为扩大业务规模、降低投资风险，公司在部分项目开展过程中采用合作开发模式，导致公司所有者权益中少数股东权益较高。截至 2021 年 3 月 31 日，公司归属于母公司所有者权益 2,148,377.96 万元、少数股东权益 4,491,111.36 万元。若项目合作过程中，公司不能对合作方选择、合作计划、合作实施等进行有效控制，可能导致出现经营风险。

### **（三）管理风险**

#### **1、经营管理风险**

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

#### **2、关联交易风险**

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

#### **3、突发事件引发的治理结构变化风险**

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

#### **（四）土地储备风险**

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

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

#### **（五）库存风险**

发行人以珠海为核心，项目分布在珠海、中山、广州、上海、武汉、大连、沈阳等城市。房地产市场具有行业周期性，受宏观经济政策及市场环境影响较大，部分前期商品房库存规模较大的城市面临去库存压力，会影响发行人部分项目的销售节奏。

#### **（六）财务风险**

##### **1、债务融资成本上升的风险**

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

##### **2、存货周转率较低风险**

人们的购房动机易受国家宏观环境、银行信贷政策及税收、限购等调控政策的影响，房地产行业下游需求的变动将对行业的存货周转情况产生影响。2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-3月，发行人各期的存货周转率分别为0.15、0.16、0.21和0.02。未来若房地产行业宏观环境、银行信贷政策或其他调控政策发生不利变化，势必会影响到公司销售规模及存货周转率，如果发行人因在售项目销售迟滞导致存货周转不畅，将对公司运营产生不利影响。

### 3、偿债风险

发行人所在房地产行业存在资产负债率普遍偏高的特点，2018年末、2019年末、2020年末和2021年3月末的合并报表资产负债率分别为82.34%、81.51%、80.32%和80.51%，最近三年扣除预收楼款后的资产负债率分别为61.18%、58.60%、64.16%。若未来房地产市场出现重大波动，会对公司销售情况及资金回笼产生不利影响，导致公司流动资金紧张，面临偿债压力，因而对公司正常经营活动产生不利影响。

### 4、经营活动产生的现金流量净额波动风险

2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-3月，发行人经营活动现金流量净额分别为159.99亿元、280.35亿元、291.09亿元和53.56亿元。近年来公司预收售楼回款变化较大，从而导致经营活动产生的现金流量净额在各年度之间波动较大，可能会影响公司财务结构的稳健程度，从而对本期债券偿付产生不利影响。

### 5、投资及筹资活动现金流量净额波动风险

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-310.29亿元、-321.28亿元、-610.12亿元和-112.95亿元，筹资活动现金流量净额分别为226.59亿元、107.81亿元、487.86亿元和30.06亿元。作为房地产开发企业，发行人受项目开发及融资节奏的影响，其投资及筹资活动现金流量净额波动较大。

### 6、存货跌价风险

房地产项目投资在产品销售并结转收入以前都以存货形式存在，因此房地产企业存货规模通常较大。2018年末、2019年末、2020年末和2021年3月末，发行人存货账面价值分别为1,284.16亿元、1,590.45亿元、2,113.75亿元、和2,336.35亿元，占资产总额的比重分别为70.48%、67.94%、65.68%和68.60%，随着房地产开工项目增加，发行人存货规模增长较快，且在资产中占比较重，会在一定程度上影响公司资产的变现能力，虽然发行人在近三年末已按照相关会计准则分别足额计提了存货跌价准备，但如果未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，相关房地产项目价格出现大幅下滑，发行人的存货将面临

跌价风险，亦对其财务表现产生不利影响。

#### **7、所有权受限资产规模较大的风险**

发行人所有权受限资产主要为银行借款设定的担保资产，包括存货、投资性房地产和货币资金等。截至 2021 年 3 月末，发行人所有权受限资产账面价值合计 661.98 亿元，占期末资产总额的 19.44%。总体来看，发行人所有权受限资产有一定规模，相关资产的可变现能力相应受到影响。虽然发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，不存在银行借款本息偿付违约情况，但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置，将对发行人声誉及正常经营造成不利影响。

#### **8、土地成本增加的风险**

土地价格的高低对房地产开发企业的成本产生较大的影响。2013 年以来，随着楼市逐渐回暖，一、二线城市房价上涨，三、四线城市供应量增加，房地产企业在重点城市的拿地热情持续上涨，大型品牌房企在北京、上海、广州、杭州等地不断上演抢地大战，“地王”频现，导致一线城市的土地越来越难获取。此外，日趋严格的土地出让金缴纳政策，不仅提高了土地出让金的首付比例，也大为缩短交清全款的时间，这对房地产开发企业的资金要求更高，其拿地成本也将随之增加。因此，公司面临土地出让金回升所引起的成本增加的风险。

#### **9、融资利率风险**

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

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

## （七）其他风险

### 1、受疫情影响风险

受新冠肺炎疫情影响，2020年发行人在华中区域出现销售金额和面积下滑等情况。随着疫情防控形势逐渐好转，各行业复工率逐步提升，加之发行人加强经营管理，发行人房地产开发销售情况已逐渐恢复。但是，若未来疫情防控形势恶化或疫情对经济的负面影响超出预期，可能对发行人物业销售和回款产生不利影响，进而影响发行人的经营业绩和偿债能力。

## 第二节 发行条款

### 一、本期发行的基本情况

#### （一）本期债券发行人有权决策部门决议

2020年12月10日，发行人召开第九届董事局第八十三次会议，审议通过了发行人公开发行不超过60亿元（含60亿元）人民币面向专业投资者公开发行公司债券的相关议案，并提交发行人临时股东大会审议批准。

2020年12月25日，发行人召开2020年第九次临时股东大会，审议及批准发行人公开发行不超过60亿元（含60亿元）人民币面向专业投资者公开发行公司债券的相关议案，并授权董事局全权办理本次面向专业投资者公开发行公司债券的发行及上市交易相关事宜。

#### （二）上海证券交易所审核及中国证监会注册情况

发行人面向专业投资者公开发行不超过人民币60亿元（含60亿元）的公司债券已经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2021]1014号）。本次债券采取分期发行的方式，首期发行自中国证监会同意注册之日起12个月内完成；其余各期债券发行，自中国证监会同意注册之日起24个月内完成。

#### （三）本期债券的基本条款

1、债券名称：珠海华发实业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一债券代码：188669，债券简称：21华发03；品种二债券代码：188670，债券简称：21华发04）。

2、发行规模：本期债券发行规模不超过20.00亿元（含20.00亿元）。

3、票面金额和发行价格：本期债券面值为100元，按面值平价发行。

4、债券期限及品种：本期债券分为两个品种，品种一期限为5年，附第2年末和第4年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二期限为5年，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券申

购情况，在总发行规模内，由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

5、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。

6、发行人调整票面利率选择权：对于本期债券的品种一，发行人有权决定在存续期的第2年末、第4年末调整本期债券后续期限的票面利率；发行人将于第2个计息年度、第4个计息年度付息日前的第20个交易日刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。

对于本期债券的品种二，发行人有权决定在存续期的第3年末调整本期债券后续期限的票面利率；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票面利率以及调整幅度的公告。

若发行人未行使调整票面利率选择权，则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，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。发行人将按照上交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、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登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购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。

10、发行对象及向公司股东配售安排：本期债券面向专业投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

11、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。

12、起息日：本期债券的起息日为2021年9月13日。

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

14、付息日：本期债券品种一的付息日期为2022年至2026年每年的9月13日。如投资者在本期债券品种一的第2个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日期为2022年至2023年每年的9月13日；如投资者在本期债券品种一的第4个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日期为2022年至2025年每年的9月13日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

本期债券品种二的付息日期为2022年至2026年每年的9月13日。如投资者在本期债券品种二的第3个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日期为2022年至2024年每年的9月13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；每次付息款项不另计利息。

15、兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日为兑付日之前的第1个工作日。

16、兑付日期：本期债券品种一的兑付日期为2026年9月13日。如投资者在本期债券品种一的第2个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为2023年9月13日；如投资者在本期债券品种一的第4个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为2025年9月13日。如遇法定节

假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

本期债券品种二的兑付日期为 2026 年 9 月 13 日。如投资者在本期债券品种二的第 3 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2024 年 9 月 13 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。

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

18、计息期限：本期债券品种一的计息期限为 2021 年 9 月 13 日日至 2026 年 9 月 12 日，如投资者在本期债券品种一的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2021 年 9 月 13 日至 2023 年 9 月 12 日；如投资者在本期债券品种一的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2021 年 9 月 13 日至 2025 年 9 月 12 日。

本期债券品种二的计息期限为 2021 年 9 月 13 日至 2026 年 9 月 12 日，如投资者在本期债券品种二的第 3 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2021 年 9 月 13 日至 2024 年 9 月 12 日。

19、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于本金兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

20、担保人及担保方式：本期债券为无担保债券。

21、募集资金专项账户：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。

22、募集资金用途：本期发行的公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还“16 华发 05”本金或置换偿付公司债券的自有资金。

23、信用级别及资信评级机构：经联合资信综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，债券信用等级为 AAA。

24、牵头主承销商：国泰君安证券股份有限公司。

25、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。

26、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

27、发行方式：本期债券采取网下面向专业投资者询价配售的方式发行，具体发行方式详见发行公告。

28、发行对象：本期债券面向《管理办法》规定的专业投资者公开发行。

29、承销方式：本期债券由牵头主承销商与联席主承销商以余额包销的方式承销。

30、上市和交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

31、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

#### **（四）本期债券发行及上市安排**

##### **1、本期债券发行时间安排**

募集说明书及发行公告刊登日期：2021年9月8日

发行首日：2021年9月10日

网下发行期限：2021年9月10日至2021年9月13日。

##### **2、本期债券上市安排**

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

## **二、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，发行人将申请本期债券在上海证券交易所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

### 第三节 募集资金运用

#### 一、本次债券的募集资金规模

经发行人第九届董事局第七十六次会议审议通过，2020年第六次临时股东大会审议批准，本次债券发行总额不超过60亿元（含60亿元），本次债券拟分期发行，首期基础发行规模不超过20亿元（含20亿元）。本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券或公司债券回售。

#### 二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金规模为不超过20.00亿元（含20.00亿元），扣除发行费用后，拟全部用于偿还“16华发05”本金或置换偿付公司债券的自有资金。

债券简称	发行规模	当期票面利率	预计回售规模	回售日	到期日	拟使用募集资金
16华发05	20.00	4.75%	-	-	2021/9/12	20.00
合计	<b>20.00</b>		-			<b>20.00</b>

经发行人董事局或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划若做出调整，发行人对具体募集资金用途将提请公司股东大会授权董事局根据公司资金需求情况在相关法律法规允许的范围内确定。

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

发行人承诺本次发行公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，不用于购置土地、不转借他人。

#### 三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内

设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

#### 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事局或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划若做出调整，发行人对具体募集资金用途将提请公司股东大会授权董事局根据公司资金需求情况在相关法律法规允许的范围内确定。

#### 五、本期债券募集资金专项账户管理安排

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

#### 六、偿债资金来源及保障措施

发行人将按照发行条款的约定，依据自身的经营、筹资能力和投资情况，筹措相应的偿还资金，履行到期还本付息的义务。

##### （一）偿债计划安排

##### 1、利息的支付

（1）本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券品种一的付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 9 月 13 日。如投资者在本期债券品种一的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日期为 2022 年至 2023 年每年的 9 月 13 日；如投资者在本期债券品种一的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日期为 2022 年至 2025 年每年的 9 月 13 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1

个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

本期债券品种二的付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 9 月 13 日。如投资者在本期债券品种二的第 3 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日期为 2022 年至 2024 年每年的 9 月 13 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；每次付息款项不另计利息。

(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。

## 2、本金的兑付

(1) 本期债券品种一的兑付日期为 2026 年 9 月 13 日。如投资者在本期债券品种一的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2023 年 9 月 13 日；如投资者在本期债券品种一的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2025 年 9 月 13 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

本期债券品种二的兑付日期为 2026 年 9 月 13 日。如投资者在本期债券品种二的第 3 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2024 年 9 月 13 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。

(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。本金兑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。

### (二) 偿债资金来源

本期债券的偿债资金将主要来源于发行人持有的货币资金和经营活动产生的较充足现金流量。发行人货币资金充足，2018-2020 年末及 2021 年 3 月末货币资金余额分别为 191.39 亿元、260.80 亿元、436.42 亿元和 408.25 亿元。2018-2020 年度和 2021 年 1-3 月，公司合并口径营业收入分别为 236.99 亿元、331.49 亿元、510.06 亿元和 63.70 亿元；营业利润分别 30.97 亿元、43.58 亿元、63.58 亿元和 10.04 亿元；净利润分别为 24.02 亿元、33.16 亿元、45.60 亿元和 7.34 亿元；经

营活动产生的现金流量净额分别为 159.99 亿元、280.35 亿元、291.09 亿元和 53.56 亿元。公司具备较强的盈利能力，为本期债券本息的偿付提供了有效保障。

表：发行人 2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月经营情况

单位：亿元、%

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	63.70	510.06	331.49	236.99
营业成本	46.54	386.11	233.31	172.35
销售毛利率	36.88	32.10	29.62	27.28
销售费用	2.14	14.50	13.25	9.16
管理费用	3.26	14.54	12.92	8.67
财务费用	0.47	2.64	2.68	2.31
净利润	7.34	45.60	33.16	24.02
净利润率	11.52	8.94	10.00	10.13
净资产收益率（加权）	3.52	16.78	20.09	17.50
经营活动产生的现金流量净额	53.56	291.09	280.33	159.99

注：2021 年 1-3 月财务指标未年化，下同。

### （三）偿债保障措施

#### 1、偿债保障应急方案

发行人注重对资产流动性的管理，现有资产具有较强的变现能力，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2021 年 3 月 31 日，公司流动资产余额（合并财务报表口径下）为 30,950,679.85 万元，不含存货的流动资产余额为 7,587,160.60 万元。流动资产具体构成情况如下：

表：截至 2021 年 3 月末流动资产构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末	
	金额	比例
货币资金	4,082,484.38	13.19
交易性金融资产	21,018.44	0.07
应收票据及应收账款	15,110.88	0.05
预付款项	153,834.86	0.50
其他应收款	137,103.44	0.44
存货	23,363,519.25	75.49
合同资产	1,166.53	-
其他流动资产	3,176,442.08	10.26
<b>流动资产合计</b>	<b>30,950,679.85</b>	<b>100.00</b>

## 2、发行人内部严格的负债管理机制为按时还本付息提供了切实的保障

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

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

### （1）制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人已根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则（2018年修订）》和《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关法律法规及其他规范性文件的规定制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

### （2）设立专门的偿付工作小组

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

### （3）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门将对资金使用情况严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金根据股东大会决议并按照募集说明书披露的用

途使用。

#### (4) 设立募集资金专户

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

### 3、充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度,由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督,并在本期债券本息无法按约定偿付时,代表债券持有人,采取一切必要及可行的措施,保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定,配合债券受托管理人履行职责,定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料,并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人,便于债券受托管理人根据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务,参见募集说明书第十一节“债券受托管理人”。

### 4、严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则披露公司信息,使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督,防范偿债风险。发行人将按《管理办法》、《债券受托管理协议》及相关主管部门的有关规定进行重大事项信息披露,包括但不限于以下内容:

- (1) 发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化;
- (2) 发行人主体评级或发行人发行的债券信用评级发生变化;
- (3) 发行人及其合并范围内子公司主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废等;
- (4) 发行人及其合并范围内子公司发生未能清偿到期债务的违约情况,以及发行人发行的公司债券违约;
- (5) 发行人及其合并范围内子公司当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十;

(6) 发行人及其合并范围内子公司放弃债权或财产、出售或转让资产，资产金额超过上年末净资产的百分之十；

(7) 发行人及其合并范围内子公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

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

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

(10) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

(11) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

(12) 发行人及其主要子公司、发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施或涉嫌重大违法违纪被有权机关调查的，或上述相关人员违法失信、无法履行职责、发生变更或涉及重大变动；

(13) 发行人拟变更募集说明书的约定；

(14) 发行人不能按期支付本息；

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

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

(17) 本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务、债券停牌的，以

及债券暂停上市后恢复上市的、债券停牌后复牌的；

(18) 发行人及其主要子公司涉及需要说明的市场传闻；

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

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

(21) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

(22) 发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

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

## 5、发行人承诺

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

(1) 不向股东分配利润；

(2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

(3) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

(4) 主要责任人不得调离等。

### (四) 偿债分析

本期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营收入，除此之外，发行人较强的综合实力和优良的资信也是本期债券按期如实偿还的有力保障。发行人将按照本期债券发行条款的约定，凭借自身的偿债能力和融资能力，筹措相应的偿还资金，同时也将以良好的经营业绩、规范的运作，切实履行到期还本付息的义务，具体如下所述：

#### 1、较强的融资实力

发行人自成立以来从未发生违约情形，保持优良的信用记录，并与中信银行、中国银行、兴业银行、浦发银行、光大银行等金融机构均建立了长期稳定的合作关系，为发行人的发展提供了有力资金支持。截至 2021 年 3 月 31 日，公司及其

下属子公司在主要合作银行的授信额度为 1,891.81 亿元，其中已使用额度为 722.25 亿元，授信使用率为 38.18%，未使用额度为 1,169.56 亿元，银行授信额度充足，备用流动性较足，间接融资渠道通畅，为发行人日常现金流提供了较好的补充。同时，发行人于近三年通过发行债券有效融得经营所需必要资金，具备较好的融资渠道和融资实力。发行人将继续拓展现有融资渠道，积极运用股权及债券融资工具，进一步提升自身融资实力，促进自身经营实力的提升，为本期债券的本息如约兑付提供有效补充。

## 2、第三方监管

发行人还聘请了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，按照约定代表全体债券持有人的利益行事，维护全体债券持有人的利益。同时，发行人将为本期债券聘请银行金融机构专门作为本期债券的募集资金专户监管人，有效监管发行人的募集资金使用情况，并履行相应的信息披露义务。通过聘请第三方机构，强化中介监督职能和信息披露，可以较好地督促发行人履行其承诺，保护全体债券持有人的利益。

## 3、加速清偿及措施

(1) 如果《债券受托管理协议》10.2 条项下的发行人违约事件中第 (1) 项情形发生，或发行人违约事件中第 (2) 至第 (8) 项情形发生且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正，债券持有人可按债券持有人会议规则形成有效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期债券本金和相应利息，立即到期应付；

(2) 在宣布加速清偿后，如果发行人采取了下述救济措施，受托管理人可根据债券持有人会议决议有关取消加速清偿的内容，以书面方式通知发行人取消加速清偿的决定：

①受托管理人收到发行人或发行人安排的第三方提供的保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：所有到期应付未付的本期债券利息和/或本金、发行人根据《债券受托管理协议》应当承担的费用，以及受托管理人根据《债券受托管理协议》有权收取的费用和补偿等；或

②《债券受托管理协议》项下发行人违约事件已得到救济或被债券持有人通

过会议决议的形式豁免；或

③债券持有人会议决议同意的其他措施；

(3) 本条项下债券持有人会议作出的有关加速清偿、取消或豁免等的决议，须经有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额三分之二以上同意方为有效。

## 七、募集资金运用对发行人财务状况的影响

### （一）对发行人资产负债结构的影响

本期债券发行完成且上述募集资金运用计划予以执行后，以 2021 年 3 月 31 日公司财务数据（未经审计）为基准，不考虑发行费用，发行人资产负债率不变，本期债券发行对发行人的资产负债结构影响较小。

### （二）对发行人短期偿债能力的影响

本期债券发行完成且上述募集资金运用计划予以执行后，发行人的流动比率为 1.85，略微上升，速动比率为 0.45，与发行前基本保持一致，本期债券发行对发行人的短期偿债能力影响较小。

### （三）对发行人财务成本的影响

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

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

## 八、发行人关于本期债券募集资金的承诺

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

## 九、前次募集资金的使用情况

2021年3月31日，中国证券监督管理委员会核发了《关于同意珠海华发实业股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2021]1115号），发行人获准在中国境内面向专业投资者公开发行面值总额不超过50亿元的公司债券。发行人于2021年7月30日成功发行，发行规模为5亿元。募集资金扣除发行费用后，拟用于公司住房租赁项目建设和补充公司流动资金。

根据《珠海华发实业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）募集说明书》，本期债券的募集资金在扣除发行费用后拟用于公司住房租赁项目建设和补充公司流动资金。截至募集说明书签署日，发行人前次公开发行公司债券募集资金用途符合相关批准文件及公告内容，不存在改变公开发行公司债券所募资金用途、募集资金被侵占挪用的情况，募集资金投向与当期募集说明书的约定用途一致，不存在违反《证券法》（2019年修订）规定，改变公开发行公司债券所募资金的用途的情况，不存在因募集资金被侵占挪用被监管部门采取限制发行债券措施的情况，不存在《证券法》（2019年修订）第十七条第（二）项规定的禁止发行的情形。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

截至募集说明书出具日，发行人基本情况如下：

公司名称	珠海华发实业股份有限公司	
英文名称	HuafaIndustrialCo.,Ltd.Zhuhai	
法定代表人	李光宁	
成立时间	1992年8月18日	
注册资本	2,117,188,116元	
注册地址	珠海市昌盛路155号	
办公地址	珠海市昌盛路155号	
邮政编码	519030	
股票上市交易所	上海证券交易所	
公司股票简称	华发股份	
公司股票代码	600325	
信息披露事务负责人	姓名、职位	侯贵明、董事会秘书
	联系方式	86-756-8282111
所属行业	房地产行业	
经营范围	房地产经营；批发零售、代购代销：建筑材料、金属材料（不含金）、建筑五金、五金工具、电子产品及通信设备（不含移动通信终端设备）、化工原料（不含化学危险品）、五金交电、化工。	
统一社会信用代码	9144040019256618XC	
互联网地址	<a href="http://www.cnhuafas.com">www.cnhuafas.com</a>	

### 二、发行人历史沿革

#### （一）上市前公司股本演变情况

##### 1、1992年8月，发行人成立

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

产股份有限公司”。公司设立时总股本 24,000 万股，其中国有法人股 17,800 万股，占总股本的 74.17%；内部职工股 6,200 万股，占总股本的 25.83%。

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

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

## 2、1992 年 10 月，公司更名

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

## 3、1998 年 11 月，股权转让

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

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

## 4、2000 年 5 月，股权转让

2000 年 5 月，经珠海市国有资产监督管理局珠国经权字[2000]73、79 号文和珠海市经济体制改革委员会以珠体改委[2000]27 号批准，珠海市联基投资控股

有限公司（原“珠海市投资管理公司”）向珠海经济特区华发汽车展销中心转让其持有的 480 万股股份；珠海经济特区房地产开发总公司向珠海经济特区华发物业管理公司转让其持有的 480 万股股份。本次股权转让后，股权结构如下：

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

### 5、2000 年 12 月，股份回购

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

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

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

### 6、2001 年 2 月，股权转让

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

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	华发集团	71,564,500	51.12%

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
2	华发汽车	4,800,000	3.43%
3	华发物业	4,800,000	3.43%
4	内部职工股东	58,835,500	42.02%
合计		<b>140,000,000</b>	<b>100.00%</b>

### 7、2002年6月，股权转让

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

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

## （二）公司上市及上市后股本演变情况

### 1、2004年2月，首次公开发行上市

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

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

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

### 2、2005年8月，股权分置改革

2005年8月12日，经公司2005年第一次临时股东大会审议通过股权分置改革方案，公司非流通股股东华发集团、华发汽车、华发物业及暂不上市内部职

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

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

### 3、2005 年 8 月，控股股东增持公司股份

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

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

<b>股份总数</b>	<b>200,000,000</b>	<b>100.00%</b>
-------------	--------------------	----------------

#### 4、2005年10月，资本公积金转增股本

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

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

股份性质	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	158,600,000	61.00%
1、国有法人持有股份	78,112,342	30.04%
其中：华发集团	68,828,864	26.47%
华发汽车	4,641,740	1.79%
华发物业	4,641,738	1.79%
2、发行后三年可上市流通内部职工股股份	76,168,841	29.30%
3、暂不上市流通内部职工股股份	4,318,817	1.66%
无限售条件流通股：	101,400,000	39.00%
<b>股份总数</b>	<b>260,000,000</b>	<b>100.00%</b>

#### 5、2007年2月，内部职工股上市流通

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

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

#### 6、2007年，可转换公司债券转股

2006年7月27日，经中国证监会证监发行字[2006]50号文核准，公司向社公开发售43,000万元可转换公司债券（以下简称“华发转债”），并于2006年8月11日上市交易。至2007年4月2日（赎回登记日）已有429,756,000元的华

发转债按 7.68 元的转股价格转为公司 A 股股票，累计转股 55,957,539 股，2007 年 4 月 3 日起华发转债已停止交易和转股，并于 2007 年 4 月 13 日从上交所摘牌。华发转债转股后，公司股份总数由 260,000,000 股增至 315,957,539 股。

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

股份性质	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	78,112,342	24.72%
其中：华发集团	68,828,864	21.78%
华发汽车	4,641,740	1.47%
华发物业	4,641,738	1.47%
无限售条件流通股：	237,845,197	75.28%
<b>股份总数</b>	<b>315,957,539</b>	<b>100.00%</b>

#### 7、2008 年 2 月，资本公积金转增股本

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

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

#### 8、2008 年 5 月，配售股份

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

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

更为：

股份性质	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	203,092,088	24.86%
其中：华发集团	178,955,046	21.90%
华发汽车	12,068,524	1.48%
华发物业	12,068,518	1.48%
无限售条件流通股：	613,953,532	75.14%
<b>股份总数</b>	<b>817,045,620</b>	<b>100.00%</b>

### 9、2008年10月，华发集团通过二级市场增持公司股份

公司股东华发集团2008年10月，通过二级市场增持公司股份100,000股。

本次增持结束后，公司股权结构变更为：

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

### 10、2009年3月，有限售条件的流通股上市流通

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

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

### 11、2015年11月，非公开发行股票

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

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

### 12、2016年11月，非公开发行限售股上市流通

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

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

### 13、2017年3月，限制性股票激励

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

2017年2月13日，基于股东大会的授权，公司第九届董事局第五次会议审议通过了《关于向公司限制性股票激励计划激励对象授予限制性股票的议案》，

董事局确定本次限制性股票的授予日为 2017 年 2 月 13 日；授予对象为 181 人，为目前担任公司董事（不含外部董事）、高级管理人员以及中层管理人员；拟授予的限制性股票为 817 万股，占公司股本的 0.70%。

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

本次限制性股票激励计划后，公司股权结构变更为：

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

#### 14、2017 年 6 月，利润分配、资本公积金转增股本

2017 年 4 月 28 日，公司 2016 年年度股东大会审议通过资本公积金转增股本方案，以公司方案实施前的公司总股本 1,176,840,620 股为基数，以资本公积金向 2017 年 6 月 7 日为股权登记日登记在册的全体股东每股派发现金红利 0.8 元（含税），以资本公积向全体股东每股转增 0.8 股，共计派发现金红利 941,472,496 元，转增 941,472,496 股，本次分配后公司股份总数为 2,118,313,116 股。此次资本公积转增股本实施后，公司股权结构如下：

股份性质	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	204,111,000	9.64%

其中：华发集团	190,080,000	8.97%
限制性股票激励	14,031,000	0.66%
无限售条件流通股：	1,914,202,116	90.36%
其中：华发集团	322,299,083	15.21%
华发汽车	21,723,343	1.03%
华发物业	21,723,332	1.03%
华发综合发展	47,430,605	2.24%
<b>股份总数</b>	<b>2,118,313,116</b>	<b>100.00%</b>

### 15、2018年3月，华发物业、华发汽车股份划转予华发综合

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

此次股份划转后，公司股权结构如下：

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

### 16、2018年8月，回购注销部分限制性股票

2018年1月24日，公司召开了第九届董事局第二十四次会议及第九届监事会第十五次会议，分别审议通过了《关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，决定将已不符合激励条件的8名激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票合计396,000股进行回购注销，回购价格为4.52元/股，回购价款总计1,789,920.00元人民币。上述议案已经公司于2018年2月12日召开

的 2018 年第一次临时股东大会审议通过。2018 年 7 月 31 日，公司收到《中国证券登记结算有限责任公司过户登记确认书》，上述尚未解锁的 396,000 股限制性股票中的 360,000 股限制性股票已全部过户至公司回购专用证券账户。公司于 2018 年 8 月 1 日注销上述回购股份 360,000 股。

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

### 17、2019 年 4 月，回购注销部分限制性股票

2019 年 1 月 30 日，公司召开了第九董事局第四十八次会议及第九届监事会第二十二次会议，分别审议通过了《关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，决定将已不符合激励条件的 9 名激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票合计 306,000 股进行回购注销。上述议案已经公司于 2019 年 2 月 18 日召开的 2019 年第二次临时股东大会审议通过。2019 年 4 月 19 日，公司收到《中国证券登记结算有限责任公司过户登记确认书》，公司第一次回购中尚未完成回购注销的限制性股票合计 36,000 股，及第二次回购中的 306,000 股限制性股票中的 270,000 股已全部过户至公司回购专用证券账户。发行人已于 2019 年 4 月 22 日注销上述回购股份 306,000 股，并于 2019 年 6 月 13 日完成工商登记变更。

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

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

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

本次限制性股票解锁后，发行人股权结构变更为：

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

## 19、2019年12月，第三次回购注销部分限制性股票

2019年9月27日，公司召开了第九届董事局第五十九次会议及第九届监事会第二十六次会议，分别审议通过了《关于调整公司限制性股票激励计划回购价格的议案》、《关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，决定将已不符合激励条件的5名激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票合计391,500股进行回购注销。2019年10月14日，公司2019年第九次临时股东大会审议就上述事宜通过了《关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》。发行人已于2019年12月12日注销上述回购股份391,500股及第二次回购中尚未完成回购注销的限制性股票36,000股，合计注销回购股份427,500股。此次回购注销部分限制性股票后，公司股权结构如下：

股份性质	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	9,605,250	0.45%
无限售条件流通股：	2,107,614,366	99.55%
<b>股份总数</b>	<b>2,117,219,616</b>	<b>100.00%</b>

## 20、2020年5月，限制性股票激励计划授予的限制性股票第二个解锁期解锁

2020年4月29日，发行人召开了第九届董事会第七十次会议和第九届监事会第三十次会议，审议通过了《关于公司限制性股票激励计划授予的限制性股票第二个解锁期解锁的议案》，公司独立董事发表了同意的独立意见，公司监事会对本次股票解锁发表了核查意见。根据公司《关于限制性股票激励计划授予的限制性股票第二个解锁期解锁暨上市流通公告》，本次符合限制性股票第二个解锁期解锁条件的激励对象共计137人，可解锁的限制性股票数量3,197,250股，占公司当前总股本的0.15%。

本次限制性股票解锁后，发行人股权结构变更为：

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

## 21、2021年2月，第四次回购注销部分限制性股票

2020年9月4日，公司召开了第九届董事局第七十六次会议及第九届监事会第三十二次会议，分别审议通过了《关于调整公司限制性股票激励计划回购价格的议案》、《关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，决定将本次限制性股票的回购价格调整为3.47元/股，并将已不符合激励条件的2名激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票合计31,500股进行回购注销。2020年9月21日，公司2020年第六次临时股东大会就上述事宜审议通过了《关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》。发行人已于2021年2月9日注销上述回购股份31,500股。此次回购注销部分限制性股票后，公司股权结构如下：

股份性质	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	6,376,500	0.30%
无限售条件流通股：	2,110,811,616	99.70%
<b>股份总数</b>	<b>2,117,188,116</b>	<b>100.00%</b>

截至募集说明书签署日，发行人注册资本人民币211,718.81万元，股权结构及股东情况未发生重大不利变化。

### （三）最近三年及一期实际控制人变动情况

发行人实际控制人为珠海市国资委，报告期内实际控制人未发生变化。

### （四）最近三年及一期重大资产重组情况

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

### （五）发行人前十名股东持股情况

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人前 10 名股东持股情况如下：

表：前 10 名股东及其持股情况

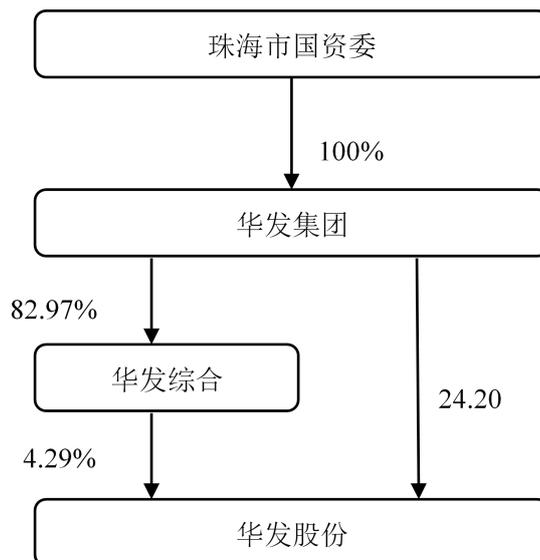
股东名称	持股总数（股）	持股比例（%）
珠海华发集团有限公司	512,379,083	24.20
珠海华发综合发展有限公司	90,877,280	4.29
中央汇金资产管理有限责任公司	66,237,120	3.13
招商银行股份有限公司—上证红利交易型开放式指数证券投资基金	38,660,230	1.83
香港中央结算有限公司	38,034,777	1.80
广东恒健资本管理有限公司	29,054,626	1.37
张忠刚	18,108,033	0.86
邓兆强	16,800,000	0.79
王春兰	14,860,480	0.70
那庶乔	14,494,200	0.68
合计	839,505,829	39.65

## 三、控股股东和实际控制人

### （一）发行人股权结构

发行人控股股东为珠海华发集团有限公司，为国有独资公司。截至 2021 年 3 月 31 日，华发集团直接持有发行人 24.20% 的股份，华发集团控股子公司华发综合发展持有发行人 4.29% 的股份。公司与主要股东的控制关系图如下：

公司的股权结构图如下：



## （二）发行人控股股东及实际控制人情况

珠海市国资委持有华发集团 100% 的权益，为公司实际控制人。

### 1、华发集团概况

公司名称：珠海华发集团有限公司

成立时间：1986 年 5 月 14 日

注册资金：111,978.97 万元

住所：珠海市拱北联安路 9 号

法定代表人：李光宁

经营范围：房地产开发经营（凭资质证书经营），房屋租赁，轻工业品、黑金属等商品的出口和轻工业品、仪器仪表等商品的进口（具体按粤经贸进字[1993]254 号文经营），保税仓储业务（按海关批准项目），转口贸易（按粤经贸进字[1995]256 号文经营），建筑材料、五金、工艺美术品、服装，纺织品的批发、零售；项目投资及投资管理。

华发集团成立于 1986 年 5 月 14 日，为珠海市国资委下属的国有独资公司，是珠海两家龙头国企之一，也是珠海最大的综合型企业集团和全国知名的领先企业，于 2016 起连续三年跻身“中国企业 500 强”，2018 年位列 352 名，较 2017 年大幅提升 94 位。华发集团不仅是珠海市重要的国有资产和城市基础设施运营主体，还肩负着珠海十字门中央商务区的总体规划、土地一级开发和基础设施建

设以及珠海市保障性住房建设等重要工作，目前已形成了以城市基础设施运营为主业，以房地产股权投资和现代服务业为配套，以金融投资为支撑的业务体系。

截至 2020 年 12 月 31 日，珠海华发集团有限公司资产总计 48,778,304.22 万元，负债合计 35,350,981.01 万元，所有者权益合计 13,427,323.21 万元；2020 年度，华发集团实现营业收入 10,919,024.44 万元，净利润 554,964.97 万元。

截至 2021 年 3 月 31 日，珠海华发集团有限公司资产总计 51,898,145.80 万元，负债合计 38,244,891.81 万元，所有者权益合计 13,653,253.99 万元；2021 年 1-3 月，华发集团实现营业收入 2,673,571.39 万元，净利润 147,318.47 万元。

## 2、华发集团控制的企业

截至 2020 年 12 月 31 日，华发集团纳入合并报表的控股子公司（不含发行人控股子公司）基本情况如下所示：

序号	公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	母公司持股比例		取得方式
					直接 (%)	间接 (%)	
1	珠海华发综合发展有限公司（以下简称综合发展）	珠海	珠海	服务业	61.70	21.26	设立
2	珠海华发现代服务投资控股有限公司	珠海	珠海	服务业		82.96	设立
3	珠海十字门国际会展中心管理有限公司	珠海	珠海	服务业		82.96	设立
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	珠海	服务业		58.07	设立
5	珠海华发国际酒店管理有限公司	珠海	珠海	酒店管理		82.96	设立
6	珠海华发国际会展管理有限公司	珠海	珠海	会展中心管理		82.96	设立
7	珠海华发城运资产管理有限公司	珠海	珠海	招商、运营，综合服务		80.29	设立
8	珠海华发商用资产运营服务有限公司	珠海	珠海	综合服务		82.96	设立
9	珠海华发商贸控股有限公司	珠海	珠海	商品销售	20.00	66.37	设立
10	珠海华发绿化工程有限公司	珠海	珠海	园林绿化		86.37	设立
11	珠海联安建筑工程材料有限公司	珠海	珠海	商品销售		86.37	设立
12	珠海华瓴建设工程有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		80.29	设立
13	珠海华金普惠金融控股有限公司	珠海	珠海	转贷资金服务		92.81	设立
14	珠海华发港口物流有限公司	珠海	珠海	服务业		86.37	设立

序号	公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	母公司持股比例		取得方式
					直接(%)	间接(%)	
15	珠海广科电子技术有限公司	珠海	珠海	生产和销售		86.37	设立
16	珠海华发汽车销售有限公司	珠海	珠海	商品销售		86.37	设立
17	珠海市华发上众汽车有限公司	珠海	珠海	商品销售		86.37	设立
18	珠海市华发锐达汽车有限公司	珠海	珠海	商品销售		86.37	设立
19	珠海创华国际商贸有限公司	珠海	珠海	商品销售		86.37	设立
20	珠海致华国际商贸有限公司	珠海	珠海	商品销售		86.37	设立
21	珠海华发文教旅游产业发展有限公司	珠海	珠海	服务业	100.00	-	设立
22	珠海华发文化产业投资控股有限公司	珠海	珠海	服务业		76.17	设立
23	北京华发盛泰文化产业投资控股有限公司	北京	北京	服务业		100.00	设立
24	珠海华发华盛建设有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		80.29	设立
25	珠海华昕开发建设有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		80.29	设立
26	珠海华发华毓投资建设有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		80.29	设立
27	珠海华发拍卖有限公司	珠海	珠海	服务业		92.81	设立
28	珠海华发体育发展有限公司	珠海	珠海	服务业		100.00	设立
29	珠海华发中演剧院管理有限公司	珠海	珠海	服务业		50.00	设立
30	珠海华发投资控股集团有限公司	珠海	珠海	股权投资管理	57.80	35.01	设立
31	珠海铎创投资管理有限公司	珠海	珠海	项目投资、投资管理		92.81	设立
32	珠海华金融资担保有限公司	珠海	珠海	融资担保		92.81	设立
33	华金资产管理（深圳）有限公司	深圳	深圳	股权投资管理		92.81	设立
34	深圳铎融股权投资基金管理有限公司	深圳	深圳	基金管理		47.33	设立
35	珠海金控金湾股权投资基金管理有限公司	珠海	珠海	股权投资管理		80.00	设立
36	珠海金创医药产业投资基金(有限合伙)	珠海	珠海	服务业		73.33	设立
37	珠海金控高新创业投资有限公司	珠海	珠海	服务业		80.00	设立
38	北京华金瑞盈投资管理有限公司	北京	北京	股权投资管理		92.81	设立
39	珠海横琴新区铎创新材料投资合伙企业（有限合伙）	珠海	珠海	股权投资管理		49.00	设立
40	珠海横琴新区丰铎股权投资基金管理有限公司	珠海	珠海	股权投资管理		47.33	设立

序号	公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	母公司持股比例		取得方式
					直接(%)	间接(%)	
41	深圳铎融精品城市化股权投资基金合伙企业（有限合伙）	深圳	深圳	股权投资管理		70.07	设立
42	珠海金控股权投资管理有限公司	珠海	珠海	股权投资管理		92.81	设立
43	上海华发盈期实业有限公司	上海	上海	期货		92.81	设立
44	珠海产权交易中心有限责任公司	珠海	珠海	服务业		92.81	设立
45	珠海金控高新产业投资中心（有限合伙）	珠海	珠海	股权投资管理		71.00	设立
46	天津铎创融汇投资管理有限公司	天津	天津	股权投资管理		92.81	设立
47	上海华锴股权投资有限公司	上海	上海	股权投资管理		92.81	设立
48	珠海华发城市运营投资控股有限公司	珠海	珠海	项目投资		80.29	设立
49	珠海华发保障房建设控股有限公司	珠海	珠海	保障房开发		80.29	设立
50	珠海华发人才公馆保障房建设有限公司	珠海	珠海	保障房开发		80.29	设立
51	珠海华发沁园保障房建设有限公司	珠海	珠海	保障房开发		80.29	设立
52	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	珠海	珠海	十字门商务区建设		80.82	设立
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	珠海	十字门商务区建设		80.82	设立
54	珠海华发高新建设控股有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		40.15	设立
55	珠海华发城市之心建设控股有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		80.29	设立
56	珠海华金开发建设有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		80.29	设立
57	珠海华濠开发建设有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		80.29	设立
58	珠海华保开发建设有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		80.29	设立
59	珠海华鑫投资管理有限公司	珠海	珠海	项目投资、投资管理		64.24	设立
60	香港华发投资控股有限公司	香港	香港	股权投资管理	100.00	-	设立
61	铎金投资有限公司	萨摩亚	萨摩亚	股权投资管理		100.00	设立

序号	公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	母公司持股比例		取得方式
					直接(%)	间接(%)	
62	珠海华发集团财务有限公司	珠海	珠海	金融业	40.00	46.69	设立
63	珠海华发创新投资控股有限公司	珠海	珠海	股权投资管理	100.00	-	设立
64	裕发(澳门)有限公司	澳门	澳门	服务业		100.00	设立
65	华发股份	珠海	珠海	房地产开发	24.20	3.56	设立
66	北京铎发企业管理有限公司	北京	北京	房地产开发		100.00	设立
67	成发企业有限公司	香港	香港	服务业		100.00	设立
68	珠海华宸开发建设有限公司	珠海	珠海	项目开发		80.29	设立
69	珠海华发体育运营管理有限公司	珠海	珠海	项目运营		100.00	设立
70	珠海华发高新港口物流有限公司	珠海	珠海	服务业		40.15	设立
71	珠海华发珠澳发展有限公司	珠海	珠海	项目运营		80.29	设立
72	珠海华发城市艺术发展有限公司	珠海	珠海	艺术研究推广		100.00	设立
73	珠海华发海岛投资开发有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		100.00	设立
74	珠海华金高新创业投资管理有限公司	珠海	珠海	股权投资管理		80.00	设立
75	横琴国际知识产权交易中心有限公司	珠海	珠海	服务业		47.33	设立
76	珠海铎灏投资控股有限公司	珠海	珠海	股权投资管理		92.81	设立
77	珠海横琴新区铎创环保产业投资企业(有限合伙)	珠海	珠海	股权投资管理		40.00	设立
78	天津华金瑞盈股权投资基金管理有限公司	天津	天津	股权投资管理		92.81	设立
79	广州铎发汽车贸易有限公司	广州	广州	汽车销售		86.37	设立
80	珠海市华平建设管理有限公司	珠海	珠海	项目建设		74.67	设立
81	珠海华铠开发建设有限公司	珠海	珠海	房地产开发		47.33	设立
82	横琴华南中小企业挂牌上市服务有限公司	珠海	珠海	服务业		74.25	设立
83	华金英飞尼迪投资控股有限公司	开曼	开曼	股权投资管理		100.00	设立
84	珠海华发控股有限公司	珠海	珠海	股权投资管理	100.00	-	设立
85	铎兴投资控股有限公司	维尔京群岛	维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
86	西藏华昇物流发展有限公司	西藏	西藏林	物流业		86.37	设立

序号	公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	母公司持股比例		取得方式
					直接(%)	间接(%)	
		林芝	芝				
87	珠海华勤开发建设有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		82.96	设立
88	珠海华港建设投资有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		80.29	设立
89	珠海华发智谷投资运营有限公司	珠海	珠海	办公楼及商业用房开发		80.29	设立
90	珠海横琴华发七弦琴知识产权服务有限公司	珠海	珠海	知识产权管理及相关咨询		47.33	设立
91	珠海发展投资基金管理有限公司	珠海	珠海	股权投资管理		53.14	设立
92	珠海城市发展基金管理有限公司	珠海	珠海	股权投资管理		92.81	设立
93	珠海华建联合投资控股有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		40.95	设立
94	珠海华发国际会展有限公司	珠海	珠海	服务业		82.96	设立
95	珠海新青同创股权投资基金（有限合伙）	珠海	珠海	资产管理		25.13	设立
96	华金国际商业保理（珠海）有限公司	珠海	珠海	保理服务		92.81	设立
97	珠海华瀚医疗项目管理有限公司	珠海	珠海	珠海市西部医疗项目		76.28	设立
98	珠海华发汇炬济康建设有限公司	珠海	珠海	香洲区人民医院改扩建		72.26	设立
99	华发集团 2018 年第一期有限公司	维尔京群岛	维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
100	武汉华发七弦琴航易知识产权运营有限公司	武汉	武汉	知识产权管理及相关咨询		24.14	设立
101	华发城市运营（香港）有限公司	香港	香港	项目开发建设		80.29	设立
102	珠海华青开发建设有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		25.19	设立
103	珠海铎寿开发建设有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		92.81	设立
104	珠海鹤港一期股权投资基金（有限合伙）	珠海	珠海	股权投资管理		25.12	设立

序号	公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	母公司持股比例		取得方式
					直接(%)	间接(%)	
105	华发城市运营（以色列）有限公司	以色列	以色列	服务业		80.29	设立
106	华发 2019 年第一期有限公司	维尔京群岛	维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
107	珠海华发实体产业投资控股有限公司（以下简称华实控股）	珠海	珠海	投资管理	100.00	-	设立
108	珠海华发产业园运营管理有限公司	珠海	珠海	投资管理		100.00	设立
109	珠海华金启元基金管理有限公司	珠海	珠海	基金及股权管理		92.81	设立
110	上海昭华国际商贸有限公司	上海	上海	商品销售		86.37	设立
111	南通曜华国际商贸有限公司	南通	南通	商品销售		86.37	设立
112	珠海市珠海大会堂管理有限公司	珠海	珠海	电影放映、戏剧		82.96	非同一控制下的企业合并
113	珠海市高新总部基地建设发展有限公司	珠海	珠海	项目开发		40.15	非同一控制下的企业合并
114	华金证券股份有限公司	上海	上海	证券业务		73.33	非同一控制下的企业合并
115	华金大道投资有限公司	珠海	珠海	证券业务		73.33	设立
116	华金期货有限公司	天津	天津	期货业务		92.81	非同一控制下的企业合并
117	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）（以下简称华发物业服务）	百慕达	百慕达	金融服务、财经印刷		36.88	非同一控制下的企业合并
118	珠海华发德和汽车有限公司	珠海	珠海	商品销售		86.37	非同一控制下的企业合并
119	珠海华发天成汽车有限公司	珠海	珠海	商品销售		86.37	非同一控制下的企业合并
120	珠海市海融资产管理有限公司	珠海	珠海	股权管理		92.81	非同一控制下的企业合并
121	珠海富山工业园投资开发有限公司	珠海	珠海	项目建设		82.96	非同一控制

序号	公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	母公司持股比例		取得方式
					直接(%)	间接(%)	
							下的企业合并
122	珠海发展投资基金（有限合伙）	珠海	珠海	投资	25.99	0.50	非同一控制下的企业合并
123	珠海华金小额贷款股份有限公司	珠海	珠海	小额贷款服务		74.25	非同一控制下的企业合并
124	珠海一通电器有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		64.24	非同一控制下的企业合并
125	珠海华发新科技投资控股有限公司	珠海	珠海	服务业		52.12	同一控制下的企业合并
126	珠海华发宜居生活服务有限公司	珠海	珠海	服务业		52.12	同一控制下的企业合并
127	广东富源实业集团有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		82.96	划拨
128	珠海富铨物业管理有限公司	珠海	珠海	服务业		82.96	划拨
129	珠海富铨置业有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		82.96	划拨
130	珠海城市建设集团有限公司（以下简称城建集团）	珠海	珠海	物业租赁、代建业务		100	划拨
131	珠海城建地产开发有限公司	珠海	珠海	代建业务		100	划拨
132	珠海城建资产经营管理有限公司	珠海	珠海	资产经营		100	划拨
133	珠海城捷智慧停车管理有限公司	珠海	珠海	咪表停车		75	划拨
134	珠海城建市政建设有限公司	珠海	珠海	代建业务		100	划拨
135	珠海市基础工程直属管理处	珠海	珠海	代建业务		100	划拨
136	珠海市工程监理有限公司	珠海	珠海	工程监理		100	划拨
137	珠海城建投资开发有限公司	珠海	珠海	代建业务		100	划拨
138	珠海城建海韵资产经营管理有限公司	珠海	珠海	物业租赁、资产经营		100	划拨
139	广东城智科技有限公司	珠海	珠海	智慧城市		100	划拨
140	广东中城信息技术有限公司	珠海	珠海	智慧城市		51	划拨
141	珠海城建节能科技有限公司	珠海	珠海	智慧城市		100	划拨
142	珠海城建智能科技有限公司	珠海	珠海	智慧城市		70	划拨
143	珠海城建智慧能源有限公司	珠海	珠海	智慧城市		100	划拨
144	珠海智慧新能源投资有限公司	珠海	珠海	智慧城市		100	划拨

序号	公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	母公司持股比例		取得方式
					直接(%)	间接(%)	
145	佛山城智新能源有限公司	佛山	佛山	智慧城市		100	划拨
146	珠海市鑫晟建设工程有限公司	珠海	珠海	工程建设		100	划拨
147	珠海市纺织工业集团公司	珠海	珠海	物业租赁, 资产经营		100	划拨
148	珠海市冠华轻纺有限公司	珠海	珠海	物业租赁, 资产经营		100	划拨
149	珠海裕华聚酯有限公司	珠海	珠海	PTT 产品加工		100	划拨
150	珠海市安居集团有限公司	珠海	珠海	保障房/人才住房的开发建设及管理		100	划拨
151	珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司	珠海	珠海	施工图审查/物业租赁		100	划拨
152	珠海市住房租赁有限公司	珠海	珠海	公租房/公产房租管理		100	划拨
153	无锡华发七弦琴知识产权运营有限公司	无锡	无锡	知识产权服务		47.33	设立
154	珠海华发智谷圆芯运营管理有限公司	珠海	珠海	项目运营		100.00	设立
155	珠海华发智汇湾运营管理有限公司	珠海	珠海	项目运营		100.00	设立
156	珠海华发中以产业园运营管理有限公司	珠海	珠海	项目运营		100.00	设立
157	维业股份	深圳	深圳	建筑装饰及设计		29.99	非同一控制下的企业合并
158	珠海华发集团科技研究院有限公司	珠海	珠海	服务业	100.00		设立
159	HONGKONGJOHNSONHOLDINGSCO.,LTD. (香港庄臣控股有限公司) (以下简称庄臣控股)	开曼	香港	股权投资管理		42.83	非同一控制下的企业合并
160	GUANGYUGLOBALFUNDLP (光誉环球基金)	开曼	香港	基金及股权投资管理		100.00	设立
161	华发 2020 年第一期有限公司	英属维尔京群岛	香港	投资管理		100.00	设立
162	华金研究 (国际) 有限公司	香港	香港	服务业		100.00	同一控制下的企业合并
163	华金财务 (国际) 有限公司	香港	香港	服务业		100.00	同一控制下的企业合并

序号	公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	母公司持股比例		取得方式
					直接(%)	间接(%)	
164	华金金融(国际)控股有限公司	香港	香港	投资管理		100.00	同一控制下的企业合并
165	华金证券(国际)有限公司	香港	香港	服务业		100.00	同一控制下的企业合并
166	华金期货(国际)有限公司	香港	香港	服务业		100.00	同一控制下的企业合并
167	华高和昇财务顾问有限公司	香港	香港	服务业		100.00	同一控制下的企业合并
168	华金国际(BVI)有限公司	英属维尔京群岛	香港	投资管理		100.00	设立
169	华金国际有限公司	英属维尔京群岛	香港	投资管理		100.00	设立
170	HuajinFundIGP	开曼	香港	投资管理		100.00	设立
171	华金国际投资(开曼)有限合伙有限公司	开曼	香港	投资管理		100.00	设立
172	华金国际股份投资(开曼)有限合伙	开曼	香港	投资管理		100.00	设立
173	华金国际投资(开曼)有限公司	开曼	香港	投资管理		100.00	设立
174	华金国际香港管理有限公司	香港	香港	投资管理		100.00	设立
175	华金领航投资管理(珠海)企业(有限合伙)	珠海	珠海	投资管理		100.00	设立
176	华金国际中国投资有限公司	香港	香港	投资管理		100.00	设立
177	珠海华金启航咨询服务有限公	珠海	珠海	投资管理		100.00	设立
178	华金国际投资管理有限公司	香港	香港	投资管理		100.00	设立
179	HuajinFinancialHoldingsCompanyLimited	英属维尔京群岛	香港	投资管理		100.00	设立
180	珠海华发西江环保产业园运营管理有	珠海	珠海	项目运营		100.00	设立
181	珠海华发实体产业研究院有限公司	珠海	珠海	产业研究		100.00	设立
182	珠海华实智盈产业投资管理有限公司	珠海	珠海	投资管理		100.00	设立
183	珠海创业投资引导基金有限公司	珠海	珠海	投资管理	50.00	50.00	非同一控制下的企业合

序号	公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	母公司持股比例		取得方式
					直接(%)	间接(%)	
							并
184	珠海华发供应链金融服务有限公司	珠海	珠海	服务业		92.81	设立
185	珠海华发金融科技研究院有限公司	珠海	珠海	服务业		92.81	设立
186	珠海市望海楼（珠海市人民政府第一招待所）	珠海	珠海	服务业	100.00		划拨
187	珠海市望海旅行社	珠海	珠海	服务业		100.00	划拨
188	珠海市望海楼商场	珠海	珠海	服务业		100.00	划拨
189	武汉沁华国际商贸有限公司	武汉	武汉	商品销售		86.37	设立
190	珠海市城宏园林有限公司	珠海	珠海	园林设计		50.00	划拨
191	珠海市大环山集团股份有限公司	珠海	珠海	物业出租		60.68	划拨
192	珠海发展投资基金二期（有限合伙）	珠海	珠海	基金管理		100.00	设立
193	上海锴兑实业发展有限公司	上海	上海	房地产开发经营		92.81	设立
194	上海锴兑物业管理有限公司	上海	上海	房地产开发经营		92.81	设立
195	上海铎兑信息科技有限公司	上海	上海	工程建设		92.81	设立
196	上海爱建信托有限责任公司信托计划	上海	上海	投资管理		92.81	设立
197	上海铭兑物业管理有限公司	上海	上海	物业管理		92.81	设立
198	上海铎兑实业发展有限公司	上海	上海	物业管理		92.81	设立
199	上海铎兑实业发展有限公司	上海	上海	房地产开发经营		92.81	设立
200	东莞华发七弦琴知识产权服务有限公司	东莞	东莞	知识产权交易服务		92.81	设立
201	烟台华发七弦琴知识产权运营有限公司	烟台	烟台	知识产权交易服务		92.81	设立
202	襄阳华发七弦琴知识产权服务有限公司	襄阳	襄阳	知识产权交易服务		92.81	设立
203	珠海市安宜建设投资有限公司	珠海	珠海	保障房建设		80.29	设立
204	珠海华竑开发建设有限公司	珠海	珠海	项目开发建设		40.15	设立
205	华发河北雄安城市运营管理有限公司	雄安	雄安	运营管理		80.29	设立
206	珠海华发石化能源有限公司	珠海	珠海	批发零售		86.37	设立
207	珠海华发城市研究院有限公司	珠海	珠海	服务业		82.96	设立
208	珠海华发文体会展场馆管理有限公司	珠海	珠海	会展管理		82.96	设立
209	珠海华发澳服企业孵化管理有限公司	珠海	珠海	服务业		100.00	设立

### （三）股权质押及争议情况

发行人控股股东华发集团于 2017 年 8 月 9 日在中国证券登记结算有限责任公司办理了将其持有的 2,000 万股发行人股票质押给广发银行股份有限公司珠海南屏支行的质押登记，该笔质押登记已于 2018 年 12 月 27 日办理解除登记。截至 2021 年 3 月 31 日，发行人控股股东华发集团持有的发行人股份不存在股权质押情况，也不存在其他质押、冻结的权利限制及权属纠纷情况。

## 四、发行人重要权益投资情况

### （一）发行人子公司基本情况

截至 2021 年 3 月末，发行人旗下纳入合并报表范围的子公司共有 529 家，其中控股一级子公司 71 家。子公司基本情况如下：

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例(%)		是否一级控股子公司
				直接	间接	
1	中山市华发房地产开发有限公司	中山市	房地产开发	100	-	是
2	珠海华发奥特美健康管理有限公司	珠海市	会所经营	90	10	是
3	珠海华发投资发展有限公司	珠海市	房地产开发	80	20	是
4	珠海华发建筑设计咨询有限公司	珠海市	建筑设计	90	10	是
5	珠海华发房地产营销顾问有限公司	珠海市	房地产营销	90	10	是
6	珠海华发文化传播有限公司	珠海市	广告	70	30	是
7	珠海华发优家工程服务有限公司	珠海市	建筑装饰	72.96	27.04	是
8	珠海华纳投资发展有限公司	珠海市	房地产开发	50	50	是
9	珠海华融投资发展有限公司	珠海市	房地产开发	69.57	30.43	是
10	珠海华福商贸发展有限公司	珠海市	房地产开发	-	100	否
11	珠海华耀商贸发展有限公司	珠海市	房地产开发	-	100	否
12	珠海华发园林工程有限公司	珠海市	园林工程	59.2	40.8	是
13	中山市华屹房地产开发有限公司	中山市	房地产开发	-	100	否
14	中山市华晟房地产开发有限公司	中山市	房地产开发	-	100	否
15	珠海华发房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	100	-	是
16	珠海奥华企业管理咨询有限公司	珠海市	房地产开发	71.98	28.02	是
17	包头市华发置业有限公司	包头市	房地产开发	90	10	是
18	大连华发房地产开发有限公司	大连市	房地产开发	-	100	否
19	珠海市华荣房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	-	100	否

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例(%)		是否一级控股子公司
				直接	间接	
20	珠海华发商用房产管理有限公司	珠海市	物业租赁	100	-	是
21	广西华诚房地产投资有限公司	南宁市	房地产开发	98.9	1.1	是
22	沈阳华纳置业有限公司	沈阳市	房地产开发	100	-	是
23	沈阳华耀置业有限公司	沈阳市	房地产开发	100	-	是
24	武汉华发置业有限公司	武汉市	房地产开发	100	-	是
25	大连华枫房地产开发有限公司	大连市	房地产开发	-	100	否
26	沈阳华远置业有限公司	沈阳市	房地产开发	100	-	是
27	沈阳华荣置业有限公司	沈阳市	房地产开发	100	-	是
28	威海华发投资有限公司	威海市	项目投资	-	50.53	否
29	荣成华发房地产开发有限公司	荣成市	房地产开发	65	-	是
30	沈阳华畅置业有限公司	沈阳市	房地产开发	100	-	是
31	沈阳华博置业有限公司	沈阳市	房地产开发	100	-	是
32	沈阳华灏置业有限公司	沈阳市	房地产开发	66	34	是
33	沈阳华壤置业有限公司	沈阳市	房地产开发	100	-	是
34	珠海华发房地产代理有限公司	珠海市	物业代理	-	100	否
35	珠海华发文化俱乐部	珠海市	文体活动	100	-	是
36	广州华枫投资有限公司	广州市	房地产开发	46.64	53.36	否
37	珠海华亿投资有限公司	珠海市	房地产投资	89.31	10.69	是
38	珠海铎国商贸有限公司	珠海市	批发、零售	49	51	否
39	HUAFAINDUSTRIAL(HK)LIMITED	香港	地产贸易	100	-	是
40	广西华明投资有限公司	南宁市	房地产开发	100	-	是
41	威海华发房地产开发有限公司	威海市	房地产开发	88.4	11.6	是
42	北京铎富永盛投资有限公司	北京市	房地产开发	-	100	否
43	珠海华发商都商业经营有限公司	珠海市	物业管理	-	100	否
44	珠海华商百货有限公司	珠海市	批发、零售	-	100	否
45	广州华荣房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	-	100	否
46	广州华昊房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	20.17	79.83	否
47	广州华晟房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	-	100	否
48	武汉华发鸿瑞房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	99	否
49	武汉华茂长盛房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	99	否
50	珠海横琴华发房地产投资有限公司	珠海市	房地产开发	89.8	10.2	是
51	珠海华发置业发展有限公司	珠海市	房地产开发	80	20	是
52	珠海华发软件有限公司	珠海市	房地产开发	-	100	否
53	珠海华发企业管理有限公司	珠海市	房地产开发	4	96	否

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例(%)		是否一级控股子公司
				直接	间接	
54	珠海市华发信息咨询有限公司	珠海市	房地产开发	5.26	94.74	否
55	珠海铎创经贸发展有限公司	珠海市	房地产开发	39.73	60.27	否
56	珠海华茂房地产投资顾问有限公司	珠海市	房地产开发	100	-	是
57	珠海华郡房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	100	-	是
58	包头市名流置业有限责任公司	包头市	房地产开发	-	100	否
59	珠海市永宏基商贸有限公司	珠海市	房地产开发	100	-	是
60	中山市华发生态园房地产开发有限公司	中山市	房地产开发	98.97	1.03	是
61	中山市紫悦山苑房地产开发有限公司	中山市	房地产开发	-	100	否
62	大连华藤房地产开发有限公司	大连市	房地产开发	80	20	是
63	珠海华明科技发展有限公司	珠海市	综合	100	-	是
64	珠海市银河房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	100	-	是
65	大连华坤房地产开发有限公司	大连市	房地产开发	80	-	是
66	珠海市浩丰贸易有限公司	珠海市	房地产开发	-	100	否
67	武汉中央商务区投资开发有限公司	武汉市	房地产投资	-	50.49	否
68	武汉华发中城房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	100	否
69	广州华宁房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	49	51	否
70	广州华创房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	-	99.4	否
71	沈阳华地商业投资有限公司	沈阳市	商业运营管理	100	-	是
72	武汉华耀房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	100	否
73	上海铎发创盛置业有限公司	上海市	房地产开发	100	-	是
74	铎创置业(澳门)一人有限公司	澳门	地产贸易	-	100	否
75	天津华发置业有限公司	天津市	房地产开发	-	95.74	否
76	珠海市中泰投资有限公司	珠海市	房地产开发	90	-	是
77	上海铎福创盛置业有限公司	上海市	房地产开发	100	-	是
78	武汉华发商业经营管理有限公司	武汉市	商业运营管理	-	100	否
79	上海铎鹏置业发展有限公司	上海市	房地产开发	-	100	否
80	珠海华海置业有限公司	珠海市	房地产开发	-	100	否
81	珠海华发商业经营管理有限公司	珠海市	商业运营管理	100	-	是
82	珠海华发新天地商业经营有限公司	珠海市	物业租赁	-	100	否
83	珠海华顺置业发展有限公司	珠海市	房地产开发	-	100	否

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例(%)		是否一级控股子公司
				直接	间接	
84	珠海华炜投资发展有限公司	珠海市	房地产开发	-	100	否
85	上海铎发众圣置业有限公司	上海市	房地产开发	-	100	否
86	珠海华欣投资发展有限公司	珠海市	房地产开发	-	100	否
87	珠海华浩置业发展有限公司	珠海市	房地产开发	-	100	否
88	华发实业(美国)有限公司	美国	房地产开发	-	100	否
89	华发世纪有限公司	美国	房地产开发	-	100	否
90	武汉华发长茂房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	100	否
91	武汉华发长盛房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	100	否
92	上海铎发众晟房地产营销策划有限公司	上海市	房地产营销	-	100	否
93	威海华发众圣营销策划有限公司	威海市	房地产营销	-	100	否
94	武汉华发房地产营销顾问有限公司	武汉市	房地产营销	-	100	否
95	铎发置业(澳门)有限公司	澳门	地产贸易	90	10	是
96	广州华发房产营销顾问有限公司	广州市	房地产营销	-	100	否
97	上海华泓尚隆房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	-	50.01	否
98	珠海安迎投资有限公司	珠海市	房地产开发	-	100	否
99	珠海华发阅潮文化有限公司	珠海市	文化产业	-	100	否
100	珠海华发城市更新投资控股有限公司	珠海市	城市更新管理	100	-	是
101	珠海华熠房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	-	100	否
102	深圳市华发房地产开发有限公司	深圳市	房地产开发	-	100	否
103	珠海市海川地产有限公司	珠海市	房地产开发	49.75	-	否
104	苏州铎福创盛置业有限公司	苏州市	房地产开发	-	100	否
105	苏州铎顺置业有限公司	苏州市	房地产开发	-	100	否
106	珠海华发国通房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	-	51	否
107	南京铎顺房地产开发有限公司	南京市	房地产开发	-	100	否
108	杭州铎泓置业有限公司	杭州市	房地产开发	-	100	否
109	珠海华发中磊置业有限公司	珠海市	房地产开发	-	51	否
110	珠海华发华宜投资控股有限公司	珠海市	项目投资	100	-	是
111	珠海华发华育投资有限公司	珠海市	教育项目投资	-	100	否
112	珠海华迎投资有限公司	珠海市	房地产开发	-	100	否
113	珠海高新区容闳幼儿园	珠海市	教育	-	100	否
114	上海铎宝置业有限公司	上海市	房地产开发	-	50	否
115	珠海华恒绿植管理有限公司	珠海市	植物培育	-	100	否

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例(%)		是否一级控股子公司
				直接	间接	
116	苏州铎利置业有限公司	苏州市	房地产开发	-	100	否
117	珠海华瑞投资有限公司	珠海市	房地产开发	92	-	是
118	珠海华发西区商业有限公司	珠海市	商业经营管理	-	100	否
119	HUAFAPROPERTY(HK)LIMITED	香港	房地产开发	-	100	否
120	PaloAltoPropertiesInvestment,LLC	美国	房地产开发	-	100	否
121	珠海华翰投资有限公司	珠海市	房地产开发	-	100	否
122	华发实业(美国东部)有限公司	美国	房地产开发	-	100	否
123	北京华发置业有限公司	北京市	房地产开发	-	100	否
124	深圳华发鹏泰投资有限公司	深圳市	房地产开发	-	100	否
125	佛山华枫房地产开发有限公司	佛山市	房地产开发	-	100	否
126	HUAGUANGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	项目投资	-	100	否
127	珠海华发运达房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	-	50	否
128	WAHCHICOMMERCIALINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	项目投资	-	100	否
129	WAHCHIREALESTATEAGENCYLIMITED	英属维尔京群岛	地产代理	-	100	否
130	WAHCHICONSTRUCTIONDESIGNCONSULTANCYLIMITED	英属维尔京群岛	建筑设计	-	100	否
131	WAHHINGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	-	100	否
132	HUAFAREALESTATEAGENCY(HONGKONG)LIMITED	香港	地产代理	-	100	否
133	毕思博设计集团有限公司	香港	建筑设计	-	100	否
134	武汉华铄房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	100	否
135	武汉华璟房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	100	否
136	WAHLUNGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	项目投资	-	100	否
137	上海铎曦房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	-	50	否
138	WAHLUNGPROPERTY(HK)LIMITED	香港	投资管理	-	100	否
139	南京华铎房地产开发有限公司	南京市	房地产开发	-	50	否
140	南京华曩钜盛房地产开发有限公司	南京市	房地产开发	-	50	否
141	上海铎璟置业有限公司	上海市	房地产开发	-	100	否
142	珠海华薇投资有限公司	珠海市	项目投资	100	-	是

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例(%)		是否一级控股子公司
				直接	间接	
143	HUAFAINFINITY(HONGKONG)INVESTMENTLIMITED	香港	投资管理	-	80	否
144	珠海华以建设有限公司	珠海市	房地产开发	-	80	否
145	珠海铎智地产代理有限公司	珠海市	房地产咨询	-	100	否
146	珠海华嘉房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	-	100	否
147	珠海市香洲区容闳水岸幼儿园	珠海市	学前教育	-	100	否
148	珠海华和建设有限公司	珠海市	房地产开发	-	80	否
149	南宁市青秀区容闳幼儿园	南宁市	学前教育	-	100	否
150	中山华泰更新置业有限公司	中山市	房地产开发	-	100	否
151	珠海华发西部置业有限公司	珠海市	物业租赁	-	100	否
152	珠海市香洲区容闳山庄幼儿园	珠海市	学前教育	-	100	否
153	上海铎昭置业有限公司	上海市	房地产开发	-	100	否
154	嘉兴新锦置业有限公司	嘉兴市	房地产开发	-	34	否
155	武汉华禾置业有限公司	武汉市	房地产开发	-	100	否
156	珠海铎隆建筑设计咨询有限公司	珠海市	建筑设计	-	100	否
157	杭州华枫锦岚置业有限公司	杭州市	房地产开发	-	100	否
158	太仓禾发房地产开发有限公司	太仓市	房地产开发	-	49	否
159	杭州华枫锦轩置业有限公司	杭州市	房地产开发	-	100	否
160	武汉临江兴城房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	80	否
161	珠海华景房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	-	100	否
162	珠海华慧商业管理有限公司	珠海市	房地产开发	-	100	否
163	中山市华腾置业有限公司	中山市	房地产开发	100	-	是
164	中山市华迪置业有限公司	中山市	房地产开发	-	100	否
165	武汉华发鸿业房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	100	否
166	武汉华中投地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	50.49	否
167	武汉华启房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	50.49	否
168	武汉华璋房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	50	否
169	武汉华发城市开发投资有限公司	武汉市	房地产开发	-	100	否
170	武汉华怡城房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	50.49	否
171	无锡华郡房地产开发有限公司	无锡市	房地产开发	-	100	否
172	沈阳华藤房地产营销策划有限公司	沈阳市	房地产营销	-	100	否
173	珠海华发房地产营销策划有限公司	珠海市	房地产营销	-	100	否
174	大连华发首府置业代理有限公司	大连市	房地产经纪服务	-	100	否
175	CHIYUIPLANNINGLIMITED	香港	策划	-	100	否

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例(%)		是否一级控股子公司
				直接	间接	
176	INTELLIGENCEANDINTEGRITYSURVEYORLIMITED	香港	策划	-	100	否
177	CHEUNGCHONGPROPERTYLIMITED	香港	地产投资	-	100	否
178	CHEUNGCHONGPROPERTYLIMITED	香港	地产投资	-	100	否
179	CHEUNGMINPROPERTYLIMITED	香港	地产投资	-	100	否
180	CHEUNGYUNGPROPERTYLIMITED	香港	地产投资	-	100	否
181	CHEUNGSINGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股	-	100	否
182	CHEUNGCHONGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股	-	100	否
183	CHEUNGCHONGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股	-	100	否
184	CHEUNGMININVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股	-	100	否
185	CHEUNGYUNGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股	-	100	否
186	盘锦锦闾房地产开发有限公司	盘锦市	房地产开发	-	100	否
187	青岛华发投资有限公司	青岛市	房地产开发	100	-	是
188	中山市华畅置业有限公司	中山市	房地产开发	-	65	否
189	珠海华发优生活物业运营管理有限公司	珠海市	物业租赁	100	-	是
190	广州华发城市更新投资有限公司	广州市	城市更新咨询	-	100	否
191	中山市沙溪容闾幼儿园	中山市	教育	-	100	否
192	武汉华发铂睿房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	99.85	否
193	武汉华崇房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	80	否
194	武汉华发毓城房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	100	否
195	武汉华灏房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	60	否
196	武汉华发越鸿房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	100	否
197	武汉华颖房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	100	否
198	珠海容闾国际幼稚园	珠海市	教育	-	100	否
199	珠海斗门容闾国际幼稚园	斗门市	教育	-	100	否
200	广州华发实业发展有限公司	广州市	房地产开发	100	-	是

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例(%)		是否一级控股子公司
				直接	间接	
201	青岛华昂置业有限公司	青岛市	房地产开发	-	98.38	否
202	珠海华发资产管理有限公司	珠海市	资产管理	100	-	是
203	湛江华发房地产开发有限公司	湛江市	房地产开发	-	100	否
204	包头市华发和悦房地产开发有限公司	包头市	房地产开发	-	100	否
205	包头市华发悦和房地产开发有限公司	包头市	房地产开发	-	100	否
206	CHEUNGFAIINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股	-	100	否
207	中山市华越宏轩置业发展有限公司	中山市	房地产开发	-	51	否
208	上海铨琮置业有限公司	上海市	房地产开发	-	100	否
209	上海铨宽置业有限公司	上海市	房地产开发	-	96.01	否
210	上海铨兹置业有限公司	上海市	房地产开发	-	100	否
211	上海铨铍置业有限公司	上海市	房地产开发	-	100	否
212	上海铨铈置业有限公司	上海市	房地产开发	-	99.07	否
213	CHEUNGWANGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股	-	100	否
214	上海高都置业有限公司	上海市	房地产开发	-	30.32	否
215	温州京都城房地产开发有限公司	温州市	房地产开发	-	28.8	否
216	天津隆顺金安房地产信息咨询有限责任公司	天津市	房地产开发	-	32.55	否
217	天津金耀置业有限公司	天津市	房地产开发	-	32.55	否
218	珠海华菁教育服务有限公司	珠海市	教育服务	-	100	否
219	珠海华智教育服务有限公司	珠海市	教育服务	-	100	否
220	珠海华健房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	-	100	否
221	广州华耀房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	-	49.7	否
222	武汉华中盛房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	60	否
223	中山市华志富晟房地产开发有限公司	中山市	房地产开发	-	51	否
224	珠海华发正方城市更新开发有限公司	珠海市	房地产开发	-	32.5	否
225	珠海华发教育发展有限公司	珠海市	教育信息咨询	100	-	是
226	广州华藤房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	-	100	否
227	威海华发商业经营管理有限公司	威海市	商业运营管理	-	100	否

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例(%)		是否一级控股子公司
				直接	间接	
228	中山市华洲置业发展有限公司	中山市	房地产开发	-	51	否
229	珠海华发华贤教育有限公司	珠海市	教育信息咨询	-	100	否
230	江门华发更新置业有限公司	江门市	房地产开发	-	100	否
231	龙景房地产（杭州）有限公司	杭州市	房地产开发	-	50	否
232	CHEERFULAGECOMPANYLIMITED	香港	投资控股	-	50	否
233	上海铎骧企业管理有限公司	上海市	房地产开发	-	100	否
234	杭州华杭房地产开发有限公司	杭州市	房地产开发	-	99.2	否
235	天津华发创盛置业有限公司	天津市	房地产开发	-	99.61	否
236	北京华发创盛置业有限公司	北京市	房地产开发	-	99.21	否
237	清远市鹏翔房地产开发有限公司	广东	房地产开发	-	49.78	否
238	惠州华发房地产开发有限公司	惠州市	房地产开发	-	100	否
239	广州华发房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	-	100	否
240	广州华郡房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	-	100	否
241	江门华发房地产开发有限公司	江门市	房地产开发	-	97.72	否
242	江门华铭房地产开发有限公司	江门市	房地产开发	-	49.84	否
243	北京华发永盛置业有限公司	北京市	房地产开发	-	99.21	否
244	GUANGYUGLOBALINVESTMENTMANAGEMENTLIMITED	开曼	投资控股	-	100	否
245	GUANGQIINVESTMENTHOLDINGLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股	-	100	否
246	武汉华嵘房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	79.88	否
247	沈阳华运置业有限公司	沈阳市	房地产开发	-	100	否
248	沈阳华翰置业有限公司	沈阳市	房地产开发	-	99.14	否
249	珠海华发广生房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	-	40	否
250	珠海华发佳乐房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	-	51	否
251	中信正业（上海）投资发展有限公司	上海市	地产投资	-	95	否
252	鄂州华泓钜晟房地产开发有限公司	湖北	地产投资	-	30	否
253	湖北广家洲投资有限公司	湖北	房地产开发	-	30	否
254	湖北迎宾地产有限公司	湖北	房地产开发	-	30	否
255	鄂州滨湖地产有限责任公司	湖北	房地产开发	-	30	否
256	湖北疏港投资有限公司	湖北	房地产开发	-	30	否
257	湖北联辰房地产开发有限公司	湖北	房地产开发	-	30	否

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例(%)		是否一级控股子公司
				直接	间接	
258	上海铎拓企业发展有限公司	上海市	房地产开发	-	100	否
259	吉林市华发投资有限公司	吉林	房地产开发	-	100	否
260	吉林市华发房地产开发有限公司	吉林	房地产开发	-	100	否
261	珠海十字门城建有限公司 <sup>1</sup>	珠海市	地产投资	-	75	否
262	珠海市海润房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	-	41.25	否
263	大连万腾置业有限公司	大连市	房地产开发	-	50	否
264	上海铎耀企业管理有限公司	上海市	房地产开发	-	100	否
265	西安铎富永盛置业有限公司	西安市	房地产开发	-	100	否
266	珠海华发左岸商业服务管理有限公司	珠海市	物业租赁	-	100	否
267	珠海华熙商业服务有限公司	珠海市	物业租赁	-	100	否
268	珠海华阔综合服务有限公司	珠海市	咨询与服务	100	-	是
269	珠海华聘营销咨询有限公司	珠海市	咨询与服务	100	-	是
270	珠海华曙设计咨询有限公司	珠海市	咨询与服务	100	-	是
271	珠海华章工程管理咨询有限公司	珠海市	咨询与服务	100	-	是
272	珠海华铸工程造价咨询有限公司	珠海市	咨询与服务	100	-	是
273	GUANGJUANINVESTMENTHOLDINGLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	-	100	否
274	GUANGXIANGINVESTMENTHOLDINGLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	-	100	否
275	GUANGJIEINVESTMENTHOLDINGLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	-	100	否
276	GUANGJUANINVESTMENTLIMITED	香港	投资管理	-	100	否
277	GUANGXIANGINVESTMENTLIMITED	香港	投资管理	-	100	否
278	GUANGJIEINVESTMENTLIMITED	香港	投资管理	-	100	否
279	上海铎臻企业管理有限公司	上海市	企业管理	-	100	否
280	上海铎腾企业管理有限公司	上海市	企业管理	-	100	否
281	珠海华卓房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	-	100	否
282	珠海华发鱼弄房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	-	100	否
283	珠海华哲房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	-	100	否

1 2021年4月26日，企业名称由“珠海十字门城建有限公司”变更为“珠海华晖房地产开发有限公司”。

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例(%)		是否一级控股子公司
				直接	间接	
284	广州华铭房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	-	100	否
285	广州华旭房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	-	99.55	否
286	广州华荟房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	-	100	否
287	广州华藤实业发展有限公司	广州市	房地产开发	-	100	否
288	青岛华鑫投资有限公司	青岛市	投资管理	-	100	否
289	青岛华赢投资有限公司	青岛市	投资管理	-	98.38	否
290	无锡铎安置业有限公司	无锡市	房地产开发	-	100	否
291	无锡铎泓置业有限公司	无锡市	房地产开发	-	100	否
292	珠海华发华平教育管理有限公司	珠海市	教育服务	-	100	否
293	武汉华发天晟房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	100	否
294	武汉华荟泰房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	100	否
295	珠海华众投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理	-	100	否
296	珠海华锦投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理	-	100	否
297	珠海华浩投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理	-	100	否
298	珠海华和投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理	-	100	否
299	珠海华宜生态科技有限公司	珠海市	现代农业生产	-	100	否
300	珠海华蓓生态科技有限公司	珠海市	现代农业生产	-	100	否
301	珠海华蓓运营管理有限公司	珠海市	现代农业生产	-	100	否
302	珠海稷华生态科技有限公司	珠海市	现代农业生产	-	100	否
303	中山市华欣置业有限公司	中山市	房地产开发	-	100	否
304	珠海珠澳云信息科技有限公司	珠海市	软件管理	-	100	否
305	广东景晟装饰工程有限公司	珠海市	装修装饰	-	41.25	否
306	珠海华承投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理	-	100	否
307	珠海华深投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理	-	100	否
308	华发优生活租赁服务（珠海）有限公司	珠海市	物业租赁	100	-	是
309	惠州华郡房地产开发有限公司	惠州市	房地产开发	-	100	否
310	北京铎顺房地产开发有限公司	北京市	房地产开发	-	100	否
311	珠海华瑾房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	-	100	否
312	珠海华祺房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	-	100	否
313	珠海华曜房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	-	100	否

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例(%)		是否一级控股子公司
				直接	间接	
314	珠海华发禄宇城市更新有限公司	珠海市	城市更新	-	51	否
315	汕尾华金房地产开发有限公司	汕尾市	房地产开发	-	90	否
316	武汉华发睿祥房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	100	否
317	上海华璟枫宸房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	-	50.53	否
318	武汉地华志合房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	50	否
319	武汉华晟乾茂置业有限公司	武汉市	房地产开发	-	50	否
320	天津华创置业有限公司	天津市	房地产开发	-	99.61	否
321	天津铎盛置业有限公司	天津市	房地产开发	-	97.37	否
322	天津铎景置业有限公司	天津市	房地产开发	-	99.23	否
323	珠海华发北沙六组城市更新有限公司	珠海市	城市更新	-	51	否
324	珠海华发正方香洲科技工业园更新有限公司	珠海市	城市更新	-	50	否
325	珠海华发正方拱北口岸城市更新有限公司	珠海市	城市更新	-	50	否
326	珠海中心华发商都商业经营有限公司	珠海市	商贸运营管理	-	100	否
327	珠海金湾华发商都商业经营有限公司	珠海市	商贸运营管理	-	100	否
328	北京华发众晟房地产营销策划有限公司	北京市	房地产营销	-	100	否
329	南京铎发众晟房地产营销策划有限公司	南京市	房地产营销	-	100	否
330	珠海华发华荟教育管理有限公司	珠海市	教育服务	-	100	否
331	惠州华涵房地产开发有限公司	惠州市	房地产开发	-	99.84	否
332	南京铎成房地产有限公司	南京市	房地产开发	-	97.49	否
333	上海华发丽华置业有限公司	上海市	房地产开发	51	-	是
334	武汉市华弘益房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	100	否
335	珠海华发敬乐养老服务有限公司	珠海市	其他服务	-	100	否
336	苏州铎发置业有限公司	苏州市	房地产开发	-	100	否
337	苏州华开置业有限公司	苏州市	房地产开发	-	100	否
338	广州华舜房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	-	100	否
339	上海铎隆置业有限公司	上海市	房地产开发	-	100	否
340	天津瑞辉商业管理有限公司	天津市	项目投资	-	49.66	否
341	天津瑞辉房地产开发有限责任公司	天津市	房地产开发	-	49.66	否
342	GUANGTAOINVESTMENTLIMIT	香港	项目投资	-	100	否

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例(%)		是否一级控股子公司
				直接	间接	
	ED					
343	广东湛蓝房地产发展有限公司	湛江市	房地产开发	50	-	是
344	杭州铎璟置业有限公司	杭州市	房地产开发	-	100	否
345	杭州铎钰置业有限公司	杭州市	房地产开发	-	100	否
346	杭州璟慧商贸有限责任公司	杭州市	项目投资	-	49.6	否
347	杭州锦瑜置业有限公司	杭州市	房地产开发	-	49.6	否
348	长春市华发房地产开发有限公司	长春市	房地产开发	-	100	否
349	长沙华发房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发	-	100	否
350	中山市华发商都商业经营有限公司	中山市	商贸运营管理	-	100	否
351	珠海华发立美房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	-	50	否
352	珠海华申资产管理有限公司	珠海市	股权投资管理	-	100	否
353	深圳市华藤实业发展有限公司	深圳市	房地产开发	-	99.83	否
354	上海铎铷房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	-	51	否
355	珠海稷华运营管理有限公司	珠海市	现代农业生产	-	100	否
356	江门华发置业有限公司	江门市	房地产开发	-	100	否
357	江门华晟房地产开发有限公司	江门市	房地产开发	-	100	否
358	珠海华发华诚教育有限公司	珠海市	教育服务	-	100	否
359	珠海华发华琴教育管理有限公司	珠海市	教育服务	-	100	否
360	珠海华发华衡教育管理有限公司	珠海市	教育服务	-	100	否
361	珠海华港城市更新有限公司	珠海市	城市更新	-	51	否
362	成都华锦联弘房地产开发有限公司	成都市	房地产开发	-	75	否
363	武汉华发璟祥房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	100	否
364	广州华智房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	-	100	否
365	WAHCHIBUSINESSMANAGEMENT(HONGKONG)LIMITED	香港	商业经营管理	-	100	否
366	江门华郡房地产开发有限公司	江门市	房地产开发	-	100	否
367	江门华枫置业有限公司	江门市	房地产开发	-	100	否
368	深圳市鹏金实业发展有限公司	深圳市	房地产开发	-	100	否
369	南京铎得房地产开发有限公司	南京市	房地产开发	-	100	否
370	中山市铎新置业有限公司	中山市	房地产开发	-	50	否
371	南宁华明房屋租赁有限公司	南宁市	物业租赁	-	100	否
372	广州华轩房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	-	100	否

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例(%)		是否一级控股子公司
				直接	间接	
373	广州华盈房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	-	100	否
374	珠海华瑞房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	-	100	否
375	上海铎崧房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	100	-	是
376	上海铎铎房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	-	55	否
377	珠海华发宝利通房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	-	51	否
378	江门市合睿房地产开发有限公司	江门市	房地产开发	-	51	否
379	郑州铎茂创盛置业有限公司	郑州市	房地产开发	-	100	否
380	珠海华发北围商业服务管理有限公司	珠海市	物业租赁	-	100	否
381	苏州铎发商业经营管理有限公司	苏州市	商业运营管理	-	100	否
382	珠海华客信息科技有限公司	珠海市	技术服务	-	100	否
383	长沙华郡房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发	-	100	否
384	长沙华景房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发	-	100	否
385	武汉华发泓晟房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	100	否
386	天津华发创颐置业有限公司	天津市	房地产开发	-	100	否
387	天津华发创锦置业有限公司	天津市	房地产开发	-	100	否
388	重庆华显房地产开发有限公司	重庆市	房地产开发	100	-	是
389	广东金龙五洲温泉度假实业发展有限公司	汕尾市	房地产开发	-	90	否
390	陆河金龙五洲房地产开发有限公司	汕尾市	房地产开发	-	90	否
391	上海华懋丹枫房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	-	55	否
392	上海华淞铭宏房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	-	51	否
393	郑州华瀚房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发	-	100	否
394	烟台华发置业有限公司	烟台市	房地产开发	-	100	否
395	深圳市鹏嘉实业发展有限公司	深圳市	房地产开发	-	100	否
396	深圳市鹏景实业发展有限公司	深圳市	房地产开发	-	100	否
397	武汉华发中部实业发展有限公司	武汉市	房地产开发	100	-	是
398	中山市华庚置业有限公司	中山市	房地产开发	-	100	否
399	珠海横琴新区华隽商业经营管理有限公司	珠海市	商业运营管理	-	100	否
400	广西华锦房地产开发有限公司	南宁市	房地产开发	-	100	否
401	常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	常熟市	房地产开发	-	98.9	否
402	大连华禄置业发展有限公司	大连市	房地产开发	-	54.48	否

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例(%)		是否一级控股子公司
				直接	间接	
403	惠州华枫置业发展有限公司	惠州市	房地产开发	-	100	否
404	绍兴铎越置业有限公司	绍兴市	房地产开发	-	100	否
405	上海铎铎房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	-	100	否
406	上海铎镭房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	-	100	否
407	上海铎锦房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	-	100	否
408	珠海华茂天城置业发展有限公司	珠海市	房地产开发	-	50	否
409	珠海华茂金成置业发展有限公司	珠海市	房地产开发	-	50	否
410	珠海浩源置业有限公司	珠海市	房地产开发	-	100	否
411	珠海华利人力资源服务有限公司	珠海市	人力资源服务	-	100	否
412	珠海华元房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	-	100	否
413	珠海华庆房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	-	100	否
414	珠海华恒房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	-	100	否
415	珠海华发睿谷商业服务管理有限公司	珠海市	租赁和商务服务	-	100	否
416	珠海华旭房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	-	100	否
417	珠海华发西部商业经营管理有限公司	珠海市	商业管理	-	100	否
418	深圳市鹏怡实业发展有限公司	深圳市	房地产开发	-	100	否
419	深圳市鹏欣实业发展有限公司	深圳市	房地产开发	-	100	否
420	沈阳中东港商业地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发	-	48.58	否
421	成都华旭房地产开发有限公司	成都市	房地产开发	-	100	否
422	成都华耀房地产开发有限公司	成都市	房地产开发	-	100	否
423	上海华汎商业经营管理有限公司	上海市	商业管理	-	100	否
424	绍兴铎泽置业有限公司	绍兴市	房地产开发	-	100	否
425	太仓华藤房地产开发有限公司	太仓市	房地产开发	100	-	是
426	太仓华蔓房地产开发有限公司	太仓市	房地产开发	100	-	是
427	西安铎富创恒置业有限公司	西安市	房地产开发	-	100	否
428	西安铎越创盛置业有限公司	西安市	房地产开发	-	100	否
429	西安铎郡创盈置业有限公司	西安市	房地产开发	-	99.1	否
430	西安铎顺创启置业有限公司	西安市	房地产开发	-	98	否
431	广州华发商业经营管理有限公司	广州市	商业管理	100	-	是
432	珠海华发创锋房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	-	51	否
433	珠海华发锦湖房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	-	100	否
434	中山华发房地产代理有限公司	中山市	房产代理	-	100	否

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例(%)		是否一级控股子公司
				直接	间接	
435	珠海华岱投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理	-	100	否
436	珠海华嵩投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理	-	100	否
437	珠海华钦投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理	-	100	否
438	威海华益房地产开发有限公司	威海市	房地产开发	-	100	否
439	武汉华发恒耀房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	100	否
440	江门华旭房地产开发有限公司	江门市	房地产开发	-	100	否
441	南京铎耀房地产开发有限公司	南京市	房地产开发	-	55	否
442	惠州华佑房地产开发有限公司	惠州市	房地产开发	-	100	否
443	珠海华发丰华敬乐健康管理有限公司	珠海市	健康管理服务	-	100	否
444	中山市华旌置业有限公司	中山市	房地产开发	-	100	否
445	惠州和汇置业有限公司	惠州市	房地产开发	-	60	否
446	广州华欣房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	-	100	否
447	惠州华梓房地产开发有限公司	惠州市	房地产开发	-	100	否
448	杭州铎睿房地产开发有限公司	杭州市	房地产开发	-	100	否
449	杭州铎荟房地产开发有限公司	杭州市	房地产开发	-	100	否
450	青岛铎澜置业有限公司	青岛市	房地产开发	-	100	否
451	佛山华卓房地产开发有限公司	佛山市	房地产开发	-	51	否
452	武汉华发辰耀房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	100	否
453	武汉峰铎房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	100	否
454	CHEUNGYUENPROPERTYLIMITED	香港	投资管理	-	100	否
455	长沙华欣房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发	-	100	否
456	CHEUNG PANG PROPERTY LIMITED	香港	投资管理	-	100	否
457	CHEUNGYUEN INVESTMENT HOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	-	100	否
458	CHEUNG PANG INVESTMENT HOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	-	100	否
459	苏州华恒商用置业有限公司	苏州市	房地产开发	-	38	否
460	广州耀恒房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	-	51	否
461	广州越宏房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	-	51	否
462	珠海华桐房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	-	40	否
463	北京铎颐置业有限公司	北京市	房地产开发	-	100	否
464	北京铎锦置业有限公司	北京市	房地产开发	-	100	否

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例(%)		是否一级控股子公司
				直接	间接	
465	北京铎景置业有限公司	北京市	房地产开发	-	100	否
466	苏州铎创置业有限公司	苏州市	房地产开发	-	100	否
467	苏州铎进置业有限公司	苏州市	房地产开发	-	100	否
468	珠海华发华泰教育服务有限公司	珠海市	教育服务	-	100	否
469	苏州铎景创盛置业有限公司	苏州市	房地产开发	-	100	否
470	杭州铎安置业有限公司	杭州市	房地产开发	-	100	否
471	重庆华坤房地产开发有限公司	重庆市	房地产开发	-	100	否
472	青岛华灿置业有限公司	青岛市	房地产开发	-	46	否
473	山西中控华发置业有限公司	太原市	房地产开发	-	65	否
474	汕尾华金酒店管理有限公司	汕尾市	酒店管理	-	90	否
475	上海华闵颀宏房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	-	100	否
476	苏州铎茂创盛置业有限公司	苏州市	房地产开发	-	100	否
477	珠海市斗门区依山郡容惠幼儿园	珠海市	学前教育	-	100	否
478	珠海华擎投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理	-	100	否
479	珠海华发海韵城新天地商业经营有限公司	珠海市	商业管理	-	100	否
480	郑州铎骁房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发	-	100	否
481	太仓铎发房地产开发有限公司	太仓市	房地产开发	-	100	否
482	珠海华发人居生活研究院有限公司	珠海市	智慧建筑	100	-	是
483	郑州铎秉房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发	-	100	否
484	重庆华赞房地产开发有限公司	重庆市	房地产开发	-	100	否
485	CHEUNGKOOINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	-	100	否
486	CHEUNGKAMINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	-	100	否
487	CHEUNGYIPINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	-	100	否
488	CHEUNGWAIINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	-	100	否
489	山西华富置业有限公司	太原市	房地产开发	-	60	否
490	珠海华发华品餐饮管理有限公司	珠海市	餐饮服务	-	100	否
491	潮州华发实业发展有限公司	潮州市	房地产开发	-	100	否
492	昆明华创云房地产开发有限公司	昆明市	房地产开发	-	40	否
493	武汉禹庆房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	100	否
494	武汉禹隆房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	100	否

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例(%)		是否一级控股子公司
				直接	间接	
495	武汉华发毓正房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	100	否
496	无锡铎博置业有限公司	无锡市	房地产开发	-	100	否
497	珠海华发外沙房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	-	51	否
498	武汉华发睿嘉房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	100	否
499	昆明华旭房地产开发有限公司	昆明市	房地产开发	-	100	否
500	CHEUNGKOONPROPERTYLIMITED	香港	投资管理	-	100	否
501	CHEUNGYIPPROPERTYLIMITED	香港	投资管理	-	100	否
502	CHEUNGWAIPROPERTYLIMITED	香港	投资管理	-	100	否
503	CHEUNGKAMPROPERTYLIMITED	香港	投资管理	-	100	否
504	武汉华发宸丰房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	100	否
505	武汉华发睿光房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	100	否
506	武汉华发宸弘房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	100	否
507	龙门县华昆房地产开发有限公司	龙门县	房地产开发	-	100	否
508	太仓华城置业有限公司	太仓市	房地产开发	-	60	否
509	沈阳华纳海川置业有限公司	沈阳市	房地产开发	-	49.75	否
510	广州华川实业发展有限公司	广州市	投资管理	-	49.75	否
511	北京铎顺海川置业有限公司	北京市	房地产开发	-	49.75	否
512	太仓嘉迅科技发展有限公司	太仓市	房地产开发	-	60	否
513	南京铎融装饰工程有限公司	南京市	装修装饰	-	55	否
514	北京创盛海川置业有限公司	北京市	房地产开发	-	49.75	否
515	珠海华熠开发建设有限公司	珠海市	房地产开发	-	100	否
516	武汉华川置业有限公司	武汉市	房地产开发	-	49.75	否
517	珠海华发西部房地产营销策划有限公司	珠海市	营销策划	-	100	否
518	武汉华川房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	100	否
519	上海铎佰置业有限公司	上海市	房地产开发	-	100	否
520	珠海海阔投资发展有限公司	珠海市	投资管理	-	100	否
521	江门市融建房地产开发有限公司	江门市	房地产开发	-	60	否
522	佛山华发天润置业有限公司	佛山市	房地产开发	-	51	否
523	山东华卓置业有限公司	青岛市	房地产开发	-	100	否
524	成都华锦焱弘实业有限公司	成都市	房地产开发	-	60	否
525	太仓华曦房地产开发有限公司	苏州市	房地产开发	-	100	否
526	太仓华顺房地产开发有限公司	苏州市	房地产开发	-	100	否

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例(%)		是否一级控股子公司
				直接	间接	
527	成都华枫锦业建设发展有限公司	成都市	建筑装饰	-	100	否
528	广州华佑房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	-	100	否
529	绍兴铎泓房地产开发有限公司	诸暨市	房地产开发	-	51	否

注：上表中发行人持股比例未超过 50%的公司能够纳入发行人合并报表范围，原因主要包括：1、发行人在该子公司股东会表决权中占有 51%的表决权，根据公司章程、投资合作协议，能够对其财务和经营决策实施控制；2、发行人在该子公司董事会中占有多数席位，能够对其财务和经营决策实施控制；3、发行人对该子公司股东会职权中与财务和经营相关的事项能够进行单方决策，根据合作协议和股权转让协议，拥有实际控制。

发行人持股比例未超过 50%的控股子公司其他股东情况如下：

序号	企业名称	发行人本部或子公司直接持股比例	其他股东持股情况
1	珠海市海川地产有限公司	49.75%	珠海华发城市运营投资控股有限公司持股 49.75%，珠海城市建设集团有限公司持股 0.5%
2	上海铎宝置业有限公司	50%	上海泓喆房地产开发有限公司持股 50.00%
3	珠海华发运达房地产开发有限公司	50%	广东运达房地产开发有限公司持股 50.00%
4	上海铎曦房地产开发有限公司	50%	上海泓喆房地产开发有限公司持股 50.00%
5	南京华铎房地产开发有限公司	50%	上海泓喆房地产开发有限公司持股 50.00%
6	南京华懋钜盛房地产开发有限公司	50%	上海泓喆房地产开发有限公司持股 50.00%
7	嘉兴新锦置业有限公司	34%	成都君泰商贸有限责任公司持股 38.34%，上海泓喆房地产开发有限公司持股 30.37%
8	太仓禾发房地产开发有限公司	49%	福州泰禾房地产开发有限公司持股 51%
9	武汉华璋房地产开发有限公司	50%	北京兴茂置业有限公司持股 50.00%
10	上海高都置业有限公司	30.32%	温州安得利集团持股 31.58%，上海泓喆房地产开发有限公司持股 21.05%，浙江京都地产集团有限公司持股 15.79%
11	温州京都城房地产开发有限公司	28.8%	浙江京都地产集团有限公司持股 5%
12	天津隆顺金安房地产信息咨询有限责任公司	32.55%	天津金地盛轩房地产信息咨询有限责任公司持股 33%。天津中骏和信置业有限公司持股 33%
13	天津金耀置业有限公司	32.55%	天津隆顺金安房地产信息咨询有限责任公司持股 100%，无其他股东。

序号	企业名称	发行人本部或子公司直接持股比例	其他股东持股情况
14	广州华耀房地产开发有限公司	49.7%	深圳市润投资咨询有限公司持股 50%。
15	珠海华发正方城市更新开发有限公司	32.5%	珠海正方房地产开发有限公司持股 35%
16	龙景房地产（杭州）有限公司	50%	九龙仓中国地产发展有限公司持股 50.00%
17	CHEERFULAGECOMPANYLIMITED	50%	九龙仓中国地产发展（0004）有限公司持股 50%
18	清远市鹏翔房地产开发有限公司	49.78%	深圳市盛明瑞投资发展有限公司持股 50%
19	江门华铭房地产开发有限公司	49.84%	江门市高新技术工业园有限公司持股 49%
20	珠海华发广生房产开发有限公司	40%	珠海浩和泰生房地产开发有限公司持股 35%，珠海市哲霖城市更新投资有限公司持股 25%
21	鄂州华泓钜晟房地产开发有限公司	30%	武汉润置房地产开发有限公司持股 50%
22	湖北广家洲投资有限公司	30%	鄂州华泓钜晟房地产开发有限公司持股 100%，无其他股东
23	湖北迎宾地产有限公司	30%	湖北广家洲投资有限公司持股 100%，无其他股东。
24	鄂州滨湖地产有限责任公司	30%	湖北广家洲投资有限公司持股 100%，无其他股东。
25	湖北疏港投资有限公司	30%	湖北广家洲投资有限公司持股 100%，无其他股东。
26	湖北联辰房地产开发有限公司	30%	鄂州滨湖地产有限责任公司持股 100%，无其他股东。
27	珠海市海润房地产开发有限公司	41.25%	珠海华发集团有限公司持股 45%
28	大连万腾置业有限公司	50%	大连盈珑置业有限公司持股 50.00%
29	广东景晟装饰工程有限公司	41.25%	珠海市海润房地产开发有限公司持股 100%，无其他股东。
30	武汉地华志合房地产开发有限公司	50%	武汉祥远房地产开发有限公司持股 50.00%
31	武汉华晟乾茂置业有限公司	50%	武汉兴茂置业有限公司持股 50.00%
32	珠海华发正方香洲科技工业园更新有限公司	50%	珠海正方房地产开发有限公司持股 50.00%
33	珠海华发正方拱北口岸城市更新有限公司	50%	珠海正方房地产开发有限公司持股 50.00%
34	天津瑞辉商业管理有限公司	49.66%	天津瑞杰商业管理有限公司持股 49%。
35	天津瑞辉房地产开发有限责任公司	49.66%	天津瑞辉商业管理有限公司持股 100%
36	广东湛蓝房地产发展有限公司	50%	湛江市交通投资集团有限公司持股 50.00%

序号	企业名称	发行人本部或子公司直接持股比例	其他股东持股情况
37	杭州璟慧商贸有限责任公司	49.6%	杭州锦致置业有限公司持股 49.44%，宁波众君企业管理合伙企业(有限合伙)持股 0.56%
38	杭州锦瑜置业有限公司	49.6%	杭州璟慧商贸有限责任公司持股 100%，无其他股东。
39	珠海华发立美房产开发有限公司	50%	珠海市浩和领展房地产开发有限公司持股 27.50%、珠海市浩酩城市更新投资有限公司持股 22.50%
40	中山市铎新置业有限公司	50%	四川新希望现代农业旅游发展有限公司持股 50.00%
41	珠海华茂天城置业发展有限公司	50%	吉林天茂置业集团有限公司持股 50.00%
42	珠海华茂金成置业发展有限公司	50%	吉林天茂置业集团有限公司持股 50.00%
43	沈阳中东港商业地产开发有限公司	48.58%	吉林省中东商业投资有限公司持股 51%
44	苏州华恒商用置业有限公司	38%	苏州恒泰商用置业有限公司持股 34%，招商局地产（苏州）有限公司持股 28%
45	珠海华桐房地产开发有限公司	40%	珠海市万晔唯珠企业管理有限公司持股 40%，珠海兴际实业有限公司持股 20%
46	青岛华灿置业有限公司	46%	青岛紫金华发投资有限公司持股 44%，潍坊浩磊贸易有限公司持股 10%
47	昆明华创云房地产开发有限公司	40%	昆明融创驰瑞房地产开发有限公司持股 40%，云南云安置业有限公司持股 20%
48	沈阳华纳海川置业有限公司	49.75%	珠海市海川地产有限公司持股 100%.无其他股东。
49	广州华川实业发展有限公司	49.75%	珠海市海川地产有限公司持股 100%.无其他股东。
50	北京铎顺海川置业有限公司	49.75%	珠海市海川地产有限公司持股 100%.无其他股东。
51	北京创盛海川置业有限公司	49.75%	北京铎顺海川置业有限公司持股 100%，无其他股东。
52	武汉华川置业有限公司	49.75%	珠海市海川地产有限公司持股 100%.无其他股东。

## （二）发行人重要子公司的主要财务数据

### 1、珠海华晖房地产开发有限公司

珠海华晖房地产开发有限公司，曾用名珠海十字门城建有限公司，成立于 2010 年 9 月 3 日，注册地址为珠海市横琴新区荣澳道 153 号 4 栋二层 B1 单元，

注册资本 4,000 万元，法人代表周吉林，主要经营范围为房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准，文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；房地产经纪；房地产咨询；承接总公司工程建设业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2020 年末，珠海华晖房地产开发有限公司总资产 1,926,271.11 万元，总负债 416,383.22 万元，所有者权益 1,509,887.89 万元，2020 年度实现营业收入 528,803.27 万元，净利润 175,063.52 万元。

## 2、上海华泓尚隆房地产开发有限公司

上海华泓尚隆房地产开发有限公司成立于 2015 年 9 月 18 日，注册地址为上海市静安区江场三路 26、28 号 311 室，注册资本 550,110.022 万元，法人代表杨峻伟，主要经营范围为在闸北区市北高新技术服务园区 N070501 单元 09-03 地块内从事住宅及其配套设施、办公楼、商业、人才公寓设施的开发、经营、销售和出租；物业管理；停车场管理。

2020 年末，上海华泓尚隆房地产开发有限公司总资产 903,324.83 万元，总负债 219,765.37 万元，所有者权益 683,559.46 万元，2019 年度实现营业收入 756,050.09 万元，净利润 120,333.92 万元。

## 3、广州华宁房地产开发有限公司

广州华宁房地产开发有限公司成立于 2014 年 3 月 24 日，法定代表人为张鹏，注册资本为 102040.8163 万元人民币，统一社会信用代码为 914401010942044926。企业地址位于广州市荔湾区鹤洞路二巷 7 号之一自编 3 号，所属行业为房地产业，经营范围包含：技术进出口；企业自有资金投资；房地产开发经营；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）；室内装饰、装修；室内装饰设计服务。广州华宁房地产开发有限公司目前的经营状态为在营（开业）企业。

2020 年末，广州华宁房地产开发有限公司[Mira1]总资产 221,025.25 万元，总负债 117,089.71 万元，所有者权益 103,935.54 万元，2020 年度实现营业收入 312,376.59 万元，净利润 4,714.76 万元。

### (三) 发行人重要的合营或联营企业

被投资单位名称	注册地	注册资本/ 万元	经营范围	持股 比例/%	表决比 例/%
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	上海市	450,090.01	房地产开发	50.01	49.00

注：发行人虽然对该公司持股比例达到 50.01%，但是由于发行人持有的表决权比例未超过半数，发行人无法对其财务和经营实施控制，故不纳入合并范围。

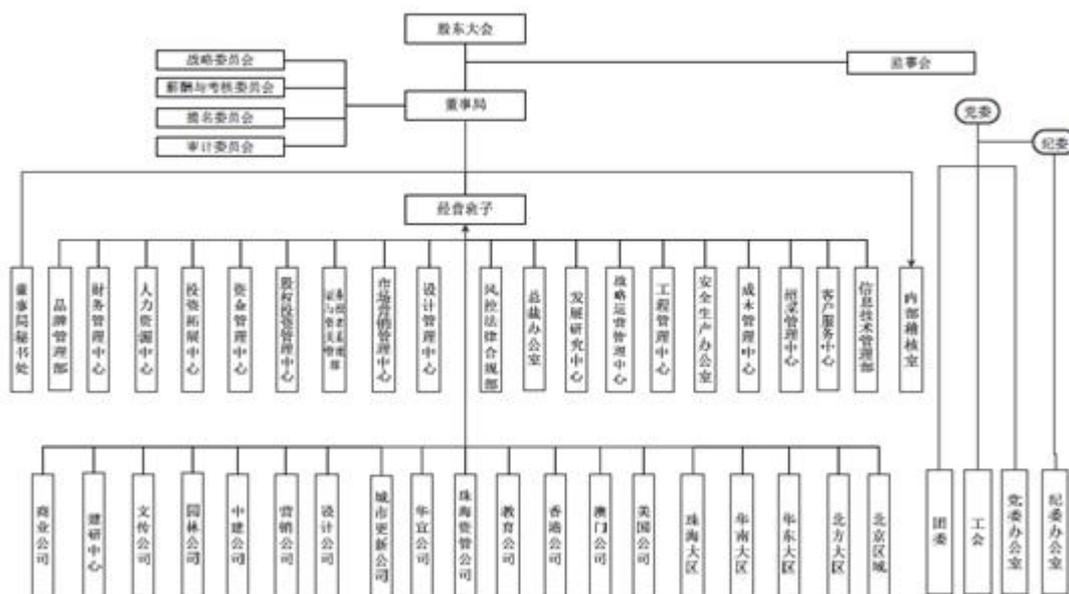
上海华泓钜盛房地产开发有限公司成立于 2015 年 4 月 15 日，注册地址为上海市静安区江场三路 250 号 625 室，注册资本 450,000.00 万元人民币，法人代表李欣，主要经营范围为房地产开发经营,物业管理,停车场管理。

2020 年末，上海华泓钜盛房地产开发有限公司总资产 599,237.48 万元，总负债 83,039.44 万元，所有者权益 516,198.05 万元，2020 年实现营业收入 306,246.43 万元，净利润 32,251.55 万元。

## 五、发行人法人治理结构及其运行情况

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

珠海华发实业股份有限公司组织架构图



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

### （一）股东大会

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

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

### （二）董事局

公司董事局由十四名董事组成，其中独立董事五名。设董事局主席一名，董事局副局长三名。董事由股东大会选举产生。董事局行使下列职权：

- 1、负责召集股东大会，并向大会报告工作；

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

### （三）监事会

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

- 1、检查公司的财务；
- 2、对董事、总裁和其他高级管理人员执行公司职务时违反法律、法规或者章程的行为进行监督；
- 3、当董事、总裁和其他高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正，必要时向股东大会或国家有关主管机关报告；
- 4、提议召开临时股东大会；
- 5、列席董事局会议；

6、《公司章程规定》或股东大会授予的其他职权。

#### **（四）各职能部门主要职能**

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

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

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

4、投资拓展中心：主要负责土地信息收集、编写可研报告、组织投资决策会议等。

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

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

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

8、市场营销管理中心：负责组织公司市场研究，包括牵头项目定位管理、市场调研、以及协助目标项目可行性研究；负责公司营销管理，包括建立和完善营销管控体系、下属公司营销工作的统筹管理和全程参与营销示范展示区设计、以及施工过程的效果把控；负责公司宣传推广管理，包括公司品牌管理和维护、以及对公司广告、宣传推广工作进行统筹管理。

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

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

11、总裁办公室：负责文秘管理、行政与督办管理、档案管理等，对下属综

合服务中心进行管理。

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

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

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

15、安全生产办公室：负责公司安全生产工作的监督、指导、检查和考核管理。

16、成本管理中心：负责目标成本管理、项目后成本管理，对成本进行有效控制。

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

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

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

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

#### **（五）发行人内部管理制度的建立及运行情况**

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

##### **1、财务管理制度**

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

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

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

## **2、投资管理制度**

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

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

## **3、融资管理制度**

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

## **4、人力资源管理制度**

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

## **5、审计制度**

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

## 6、对外担保管理制度

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

## 7、分红管理制度

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

## 8、关联交易管理制度

发行人明确了关联方的范围以及关联交易的决策程序，划分了关联交易的审批权限。关联交易活动应遵循商业原则，做到公正、公平、公开。关联交易的价格应主要遵循市场价格的原则，如果没有市场价格，按照协议价格。交易双方应根据关联交易的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

## 9、子公司管理制度

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

## 10、突发事件应急预案

为抵御日常经营过程中的突发性风险，发行人设立了针对突发事件的应急预案，对包括突发事件适用范围、组织体系及职责、预警和预防机制、突发事件应急处置方案、突发事件信息披露制度等方面做出了明确规定。预案涉及的突发事件为突然发生的、有别于日常经营的、已经或者可能会对公司的经营、财务状况以及对公司的声誉产生重大影响的、需要采取应急处置措施予以应对的偶发性事件。预案适用于发行人、发行人各职能部门及各全资、控股子公司内突然发生，严重影响或可能转化为严重影响公司治理和正常生产经营的紧急事件的处置。发行人设立了重大突发事件应急处置领导小组，由董事长担任组长，统一领导公司突发事件应急处置，就相关重大问题做出决策和部署，根据需要研究决定公司对外发布事件信息。公司各部门、各下属公司及分支机构责任人作为突发事件的预

警、预防工作第一负责人，定期检查及汇报部门或公司有关情况，应急处置领导小组对预警信息进行分析调查，必要时启动应急处置方案。应急处置领导小组确定突发事件后，应根据突发事件性质及事态严重程度，及时组织召开会议，决定启动专项应急预案，并针对不同突发事件，成立相关的处置工作小组，及时开展处置工作。

## 11、信息披露制度

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

## 12、安全生产制度

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

## 六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况

### （一）发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

截至募集说明书签署日，发行人现任董事、监事和高级管理人员的任职情况

如下表所示：

姓名	性别	出生年月	学历	职务	是否有境外居留权	任期	从业简历
李光宁	男	1971年9月	硕士	董事局主席	否	2016/11/10-	曾任珠海华发集团有限公司总经理助理、副总经理，珠海华发实业股份有限公司董事局秘书、董事。现任珠海华发集团有限公司党委副书记、董事、法定代表人、总经理，珠海华发投资控股集团有限公司法定代表人、董事长，香港华发投资控股有限公司副董事长，珠海华金资本股份有限公司董事，华发物业服务集团有限公司法定代表人、董事长，珠海发展投资基金管理有限公司董事，珠海华发实业股份有限公司法定代表人、董

姓名	性别	出生年月	学历	职务	是否有境外居留权	任期	从业简历
							事局主席。
陈茵	女	1970年11月	博士	董事局副主席、总裁	否	2016/11/10-	曾任珠海英格仕房产开发有限公司总经理助理兼工程业务部经理，珠海华发实业股份有限公司销售部经理、总经理助理、副总裁。现任公司董事局副主席、总裁。
郭凌勇	男	1973年12月	本科	董事局副主席、执行副总裁	否	2018/5/14-	曾任珠海华发实业股份有限公司市场部经理，珠海十字门中央商务区建设控股公司常务副总经理、总经理、董事长，珠海华发文化产业投资控股有限公司董事长，珠海华发集团有限公司总经理助理，珠海华发集团有限公司副总经理，珠海富山工业园投资发展有限公司董事长、总裁，珠海智慧产业园发展有限公司董事长。现任珠海华发城市运营投资控股有限公司董事长，珠海华发实业股份有限公司董事局副主席、执行副总裁。
汤建军	男	1969年2月	硕士	董事局副主席、副总裁	否	2018/5/14-	曾任珠海市香洲区唐家镇镇长、镇人大主席、镇委书记、珠海市大学园区工作委员会副主任、珠海市政府副秘书长、佛山市政府副秘书长、佛山市南海区常委、组织部长、区编委办主任、人才办主任、佛山市委副秘书长、珠海市国资委正处级干部。现任珠海华发实业股份有限公司董事局副主席、副总裁。
谢伟	男	1974年8月	硕士	董事	否	2016/11/10-	任深圳市国际企业股份有限公司董事局秘书、投资部经理，珠海华发集团有限公司总经理助理，珠海华发投资控股集团有限公司副总经理，珠海华发集团财务有限公司董事长，珠海铎创投资管理有限公司董事长，珠海铎创投资担保有限公司董事长，珠海华发实业股份有限公司董事局秘书。现任珠海华发集团有限公司董事、常务副总经理，珠海华发集团科技研究院有限公司执行董事、总经理，珠海华发投资控股集团有限公司董事、总经理，华金资产管理（深圳）有限公司董事长，华发物业服务集团有限公司执行董事、行政总裁，珠海华发实业股份有限公司董事。
俞卫国	男	1966年12月	硕士	董事、常务执行副总裁	否	2016/11/10-	中国注册造价工程师、中国注册资产评估师、高级审计师。历任珠海市审计局基本建设审计科副科长，珠海华发实业股份有限公司财务总监、副总裁。2005年2月起任珠海华发实业股份有限公司董事。现任珠海华发实业股份有限公司董事、常务执行副总裁。
郭瑾	女	1972	本科	董事	否	2021/5/20	2017年8月至今任珠海发展投资基金管理有限公

姓名	性别	出生年月	学历	职务	是否有境外居留权	任期	从业简历
		年1月					司董事长；2019年8月至今任珠海华发实体产业投资控股有限公司董事长；2020年9月至今任深圳市维业装饰集团有限公司董事长。2014年5月至2021年3月任珠海华金资本股份有限公司董事、总裁；2021年3月起任珠海华金资本股份有限公司董事、董事长。珠海华发实业股份有限公司第十届董事局董事。
许继莉	女	1971年6月	硕士	董事	否	2016/11/10-	曾任中国农业银行珠海市分行副行长、兴业银行珠海分行副行长。现任珠海华发集团有限公司首席资金官，兼任珠海华发综合发展有限公司法定代表人、董事、总经理，珠海华发集团财务有限公司法定代表人、董事长，珠海华发商贸控股有限公司法定代表人、董事长，珠海华发投资控股集团有限公司纪委书记、董事、副总经理。2016年3月起任珠海华发实业股份有限公司董事。
张延	男	1968年7月	博士	执行副总裁、执行副总裁、党委书记、首席工程官	否	2016/11/10-	曾任珠海市建设局政策法规科科长、珠海建设局勘察设计公司科长，2006年12月至2010年5月任珠海市房地产和城乡规划建设局总工程师。2010年5月起任珠海华发实业股份有限公司总工程师。现任深圳市维业装饰集团股份有限公司董事，珠海华发实业股份有限公司第十届董事局董事、执行副总裁、党委书记、首席工程官。
张学兵	男	1965年10月	硕士	独立董事	否	2018/5/14-	1988年加入司法部中国法律事务中心，1992年任该中心海南办事处主任，1993年发起设立北京市中伦律师事务所并任主任。现任中华全国律师协会副会长、中国船舶重工集团动力股份有限公司独立董事、中国南方航空集团有限公司外部董事。2018年5月起任珠海华发实业股份有限公司独立董事。
丁煌	男	1964年6月	博士	独立董事	否	2021/5/20	历任武汉大学公共管理硕士（MPA）教育中心主任、政治与公共管理学院副院长、院长，兼任国务院学位委员会学科评议组成员、全国公共管理专业学位研究生（MPA）教育指导委员会委员、教育部高等学校公共管理类学科专业教学指导委员会委员、国际行政科学专家委员会委员、全国（政务）专业标准化技术专家委员会委员、全国政策科学研究会副会长、中国公共管理研究会副理事长、中国行政管理学会理事、中国行政体制改革研究会理事、湖北省公共管理专业学位研究生教育指导委员会主任委员、湖北省人民政府咨

姓名	性别	出生年月	学历	职务	是否有境外居留权	任期	从业简历
							询委员会特邀专家。现任武汉大学二级教授、“珞珈学者”特聘教授、武汉大学国家治理与公共政策研究中心主任、武汉大学政府治理创新研究中心（湖北省改革智库）主任、公共管理学科行政管理专业和应急管理及国际法学科跨域公共治理专业跨学科博士生导师。珠海华发实业股份有限公司第十届董事局独立董事。
谢刚	男	1973年5月	硕士	独立董事	否	2021/5/20	曾就职于北京市海淀区检察院，现任国枫律师事务所执行合伙人，中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁员。珠海华发实业股份有限公司第十届董事局独立董事。
王跃堂	男	1963年6月	博士	独立董事	否	2021/5/20	曾在美国康奈尔大学等学校做访问学者和开展合作研究。兼任江苏省会计学副会长，中国实证会计研究会常务理事。兼任弘业期货股份有限公司独立董事、南京中央商场（集团）股份有限公司独立董事，浦发银行外部监事。现任南京大学管理学院会计系教授，博士生导师，中国注册会计师。珠海华发实业股份有限公司第十届董事局独立董事。
高子程	男	1962年2月	博士	独立董事	否	2021/5/20	曾任北京市康达律师事务所合伙人律师，现任北京市中创律师事务所律师，北京市律师协会会长，第十三届全国人大代表，第十五届北京市人大代表、内司委员，中国仲裁法学研究会副会长，中国国际商会商法与惯例委员会副主席，中国国际商会企业责任与反腐败委员会副主席，中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁员，全国律协常务理事，全国律协法律顧問专业委员会副主任，全国律协经济法专业委员会副主任，北京市法学会副会长，北京市公益法律服务促进会副会长，全国政工科委特邀研究员，中央财经大学客座教授，中国人民大学硕士生导师，华东政法大学特聘教授，探路者控股集团股份有限公司独立董事。珠海华发实业股份有限公司第十届董事局独立董事。
张弛	男	1965年5月	本科	执行副总裁	否	2017/6/2-	曾任广州保利达地产有限公司总经理（中国）、辽宁华发投资有限公司副总经理、沈阳华纳置业有限公司总经理、威海华发房地产开发有限公司总经理、荣成华发房地产开发有限公司董事长、珠海华发新科技投资控股有限公司董事长，珠海华发实业股份有限公司市场营销部总监、首席产品官、副总裁。现任珠海华发实业股份有限公司执

姓名	性别	出生年月	学历	职务	是否有境外居留权	任期	从业简历
							行副总裁，北方大区董事长。
刘颖喆	男	1975年10月	本科	执行副总裁	否	2020/3/23-	曾任龙湖地产集团上海地区公司运营总监兼研发设计总监、投资发展总监兼研发设计总监、上海地区公司常务副总经理、大连地区公司总经理，泰禾集团总裁助理兼上海区域总经理、副总裁兼上海区域总裁，华发股份副总裁兼华东区域、华中区域常务副董事长，现任珠海华发实业股份有限公司执行副总裁、华东大区董事长。
戴戈纓	男	1968年9月	硕士	财务总监	否	2021/5/20	曾曾任中国三江航天集团工程设计院助理工程师，广东省江门市会城建筑设计院工程师，新加坡BEC工程咨询管理公司高级造价师，新加坡三达利控股有限公司北京分公司常务副总经理，金地（集团）股份有限公司东北区域公司工程总监，复地（集团）股份有限公司总裁助理，金地（集团）股份有限公司成本管理部总经理，金地（集团）股份有限公司华东区域公司副总经理。历任武汉华发置业有限公司董事长、总经理，本公司华东区域常务副总经理。现任公司执行副总裁、首席运营官、首席营销官、战略运营管理中心总经理、市场营销管理中心总经理。
侯贵明	男	1972年9月	硕士	董事局秘书	否	2016/11/10-	曾任中国工商银行珠海市新洲支行业务部经理，深圳市海欣创业投资担保有限公司总经理，珠海铎创投资担保公司总经理，珠海铎创投资担保有限公司董事长。现任本公司董事局秘书。
罗彬	女	1973年3月	硕士	财务总监	否	2021/5/20	注册会计师、高级会计师。曾任广州市建设资产经营有限公司产权监督部审计主管、财务监督部财务主管；广州市住宅建设发展有限公司总会计师兼财务部经理；广州珠江实业开发股份有限公司财务总监；珠海华发集团有限公司副首席财务官、财务管理中心主任；珠海华发实体产业投资控股有限公司首席财务官；珠海华发综合发展有限公司财务总监；华金国际资本控股有限公司财务总监；珠海城市建设集团有限公司董事。现任本公司财务总监。
陈振环	男	1985年3月	本科	监事	否	2017/6/19-	注册会计师、国际注册内部审计师。曾任北京诺亚舟财务咨询有限公司高级咨询顾问，广东铭泰集团审计经理。现任本公司监事、内部稽核室副总监。
仝鑫鑫	男	1987年7月	硕士	职工监事	否	2017/3/10-	现任本公司董事局秘书处副主任、证券及投资者关系管理部副总监、职工监事。

姓名	性别	出生年月	学历	职务	是否有境外居留权	任期	从业简历
周优芬	女	1970年11月	硕士	监事长	否	2021/5/20	2006年至今任珠海市国资委财务总监、专职董事。新任本公司第十届监事会监事。

## (二) 董事、监事及高级管理人员对外兼职情况

截至募集说明书签署日，发行人现任董事、监事及高级管理人员对外兼职情况如下：

姓名	在公司任职	在股东单位任职	在其他单位任职
李光宁	董事局主席	华发集团总经理	华发投控董事长、华金资本董事长。
谢伟	董事	华发集团常务副总经理	华发投控董事、总经理，珠海华金资本股份有限公司副董事长、华金证券股份有限公司副董事长。
陈茵	董事局副局长、总裁	-	珠海华阔综合服务有限公司执行董事、总经理，珠海华发人居生活研究院有限公司执行董事，广州华发实业发展有限公司董事长
郭凌勇	董事局副局长、执行副总裁	-	珠海城市建设集团有限公司董事长，珠海华发综合发展有限公司董事长，珠海十字门中央商务区建设控股有限公司董事，珠海华发城市运营投资控股有限公司董事长，华发河北雄安新区城市运营管理有限公司董事，珠海华发城市研究院有限公司执行董事，珠海华发城市更新投资控股有限公司董事，珠海华发房地产开发有限公司董事长
汤建军	董事局副局长	-	
俞卫国	董事、常务执行副总裁、财务总监	-	北京华发永盛置业有限公司董事长，西安铎郡创盈置业有限公司执行董事，西安铎顺创启置业有限公司执行董事，天津瑞辉房地产开发有限责任公司董事长，天津瑞辉商业管理有限公司董事长，天津华发创盛置业有限公司执行董事，天津瑞骏房地产开发有限责任公司董事，天津瑞骏商业管理有限公司董事，天津华创置业有限公司执行董事，天津华发置业有限公司执行董事，天津铎盛置业有限公司执行董事，天津铎景置业有限公司执行董事，北京星泰通府置业有限公司董事长，石家庄铎铄置业有限公司执行董事，北京铎顺海川置业有限公司董事长，北京铎锦置业有限公司执行董事，北京铎颐置业有限公司执行董事，北京铎景置业有限公司执行董事，西安铎富创恒置业有限公司执行董事
郭瑾	董事	-	珠海市富海铎创创业投资管理有限公司董事，珠海华金创新投资有限公司董事长，珠海华金佰盈股权投资基金

姓名	在公司任职	在股东单位任职	在其他单位任职
			管理有限公司董事，深圳华金领旭股权投资基金管理有限公司董事长，珠海华金领盛基金管理有限公司董事长，珠海华金领创基金管理有限公司董事长，珠海华发鑫根前沿产业股权投资管理有限公司董事长，珠海华实智盈产业投资管理有限公司执行董事，珠海华发实体产业投资控股有限公司董事长，华金证券股份有限公司董事，华灿光电股份有限公司董事长，珠海市海融资产管理有限公司董事，云南蓝晶科技有限公司董事，珠海华金资本股份有限公司董事长，广东高景太阳能科技有限公司董事，深圳市维业装饰集团股份有限公司董事
谢伟	董事	华发集团董事、常务副总经理	华金证券股份有限公司董事，珠海华发实体产业投资控股有限公司董事长、总经理，华灿光电股份有限公司董事长，珠海市海融资产管理有限公司董事
张延	执行副总裁	-	珠海华发优家工程服务有限公司执行董事，珠海华发园林工程有限公司董事长，广东华发中新科技投资控股有限公司董事长，华实中新科技（珠海）有限公司执行董事
丁煌	独立董事	-	/
谢刚	独立董事	-	/
王跃堂	独立董事	-	/
高子程	独立董事	-	/
张驰	执行副总裁	-	/
刘颖喆	执行副总裁	-	/
戴戈纓	执行副总裁	-	/
侯贵明	董事局秘书	-	珠海华薇投资有限公司董事长、总经理
罗彬	财务总监	-	/
陈振环	监事	-	珠海华发房地产开发有限公司监事
仝鑫鑫	监事	-	/
周优芬	监事	华发集团董事、财务总监	珠海科技创业投资有限公司董事，珠海市免税企业集团有限公司监事会主席，珠海创业投资引导基金有限公司董事，珠海华金资本股份有限公司监事会主席，珠海市珠光集团控股有限公司监事会主席
许继莉	董事	-	珠海华发集团财务有限公司董事长、珠海华发商贸控股有限公司董事长、珠海金融投资控股有限公司董事、和辉集团有限公司董事、成发企业有限公司董事。

姓名	在公司任职	在股东单位任职	在其他单位任职
张学兵	独立董事	-	北京市中伦律师事务所合伙人、第八届北京市律师协会会长。

### （三）公司董事、监事和高级管理人员的任职资格

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

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

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

### （四）公司董事、监事和高级管理人员持有发行人股权及债券情况

1、根据发行人董事、监事、高级管理人员确认并经核查，截至2020年12月31日，董事、监事、高级管理人员合计持有公司股票4,277,163股，占发行人2020年末总股本的0.20%，具体情况如下：

单位：股

姓名	职务	持股数
李光宁	董事局主席	1,301
陈茵	董事局副局长、总裁	602,260
郭凌勇	董事局副局长、执行副总裁	450,000
汤建军	董事局副局长	216,000
刘亚非	董事	540,000
谢伟	董事	-
许继莉	董事	-
刘克	董事	540,000

姓名	职务	持股数
俞卫国	董事、常务执行副总裁、财务总监	486,000
陈世敏	独立董事	-
张利国	独立董事	-
江华	独立董事	-
谭劲松	独立董事	-
张学兵	独立董事	-
张葵红	监事长	-
陈振环	监事	-
仝鑫鑫	职工监事	-
侯贵明	董事局秘书	499,602
张延	执行副总裁	492,000
张驰	执行副总裁	450,000
刘颖喆	执行副总裁	-
合计	-	4,277,163

2、截至报告期末，公司现任董事、监事和高级管理人员未持有公司债券。

## 七、主要业务板块运营情况

### （一）发行人的主营业务及所属行业

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

发行人的经营范围：房地产经营；批发零售、代购代销：建筑材料、金属材料（不含金）、建筑五金、五金工具、电子产品及通信设备（不含移动通信终端设备）、化工原料（不含化学危险品）、五金交电、化工。

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

### （二）发行人所处行业基本情况

#### 1、中国房地产业的发展现状

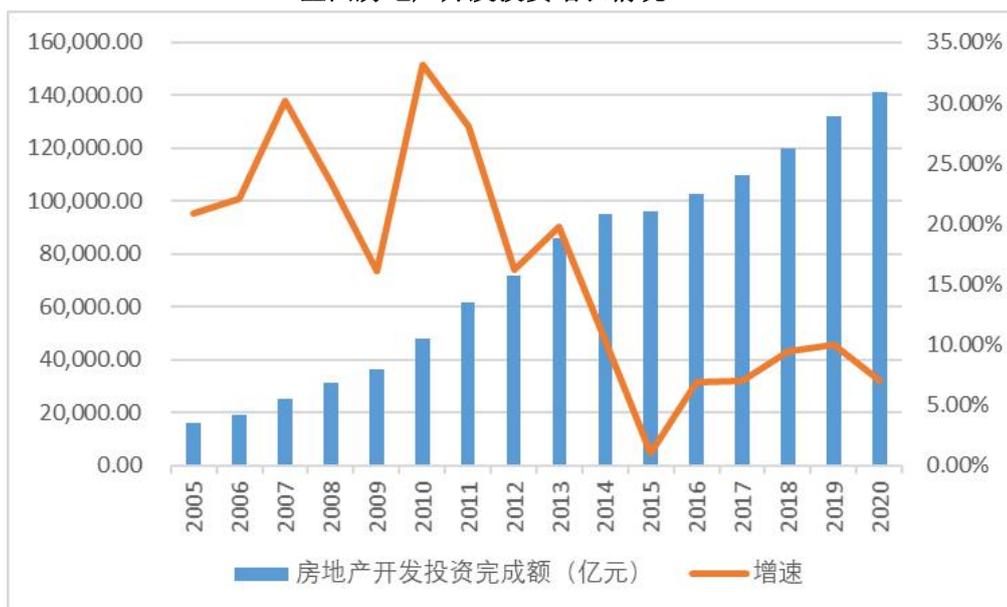
我国正处于工业化和快速城市化的重要发展阶段，国民经济的持续稳定增长，人均收入水平的稳步提高，快速城市化带来的新增城市人口的住房需求，居民收入水平不断提高带来的改善性住房需求，这些因素构成了我国房地产市场在过去

十几年快速发展的原动力，同时也是未来房地产市场持续健康发展的重要支撑。

### （1）中国房地产业市场总体情况

房地产行业目前在中国已处于稳定阶段，并已成为中国国民经济发展的支柱产业和重要的经济增长点。如下图所示，全国房地产开发投资增速经历了2005-2006年的平稳过渡之后，2007年上升至30.20%；2008年受国内经济下滑和楼市惨淡影响，投资增速又下滑至23.39%，2009年更是下降至16.15%；2010年随着房地产行情回暖，房地产开发企业加大投资，增长率达到33.16%后，国家连续出台多项楼市调控政策，房地产开发投资增幅连续下滑，跌至2012年的16.19%，2013年随着市场回暖，投资增速快速增长，增速回升至19.79%，2014年同比增长回落到10.49%。进入2015年，随着国家去库存政策的推行，全国房地产开发投资增速回落至0.99%，2016年房地产开发投资增幅有所回升至6.88%，2017年房地产开发投资较上年增加7.04%。2018年房地产开发投资规模仍呈较快增长，全国房地产开发投资120,264亿元，比上年增长9.53%，比上年同期提高2.5个百分点。2019年房地产开发投资规模仍呈较快增长，全国房地产开发投资132,194亿元，比上年增长9.92%，比上年同期提高0.4个百分点。2020年，全国房地产开发投资141,443亿元，同比增长7.0%，增速比上年回落2.9个百分点。

全国房地产开发投资增长情况



（资料来源：wind 数据库）

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

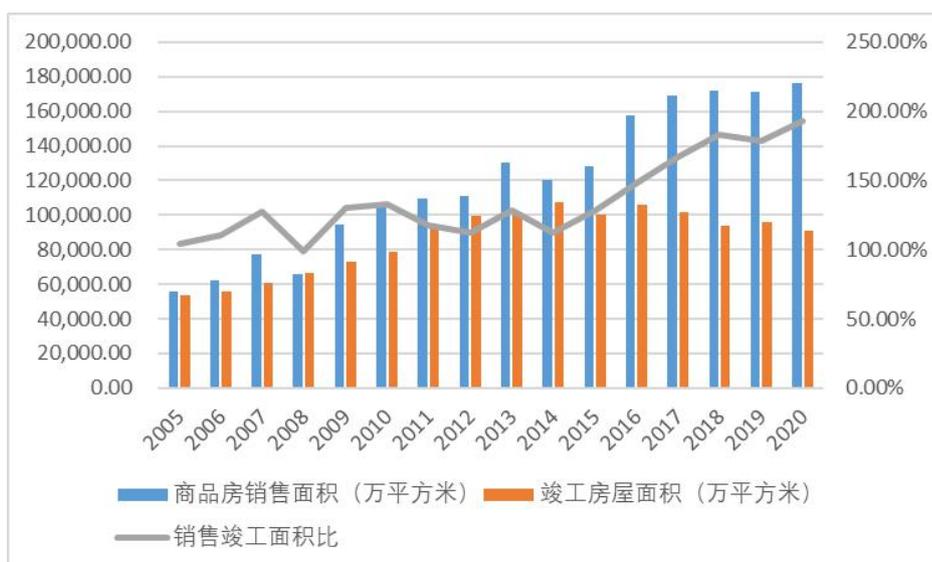
### （2）中国房地产业市场供应情况

2012 年，市场供应冷清，房地产企业拿地意愿冷淡，土地购置面积同比开始步入下跌区间，下半年随着优质地块入市，市场供应增加。2013 年以来，土地市场伴随楼市回暖日益火爆，龙头企业集中拿地，土地购置面积同比跌幅呈现逐步收窄态势，土地市场的火热将有利于未来商品房市场的供应，有实力的房企也纷纷增加土地储备，这些都推动了土地成交的上升。2014 年伊始随着市场预期改变，房地产行业已步入调整期，房地产开发企业在拿地策略上也将趋于谨慎，2014 年房地产开发企业土地购置面积为 33,383.03 万平方米，同比下降 13.99%，2015 年房地产开发企业土地购置面积为 22,810.79 万平方米，同比下降 31.67%，2016 年房地产开发企业土地购置面积为 22,025.25 万平方米，同比下降 3.44%，2017 年房地产开发企业土地购置面积为 25,508.29 万平方米，同比增长 15.81%。一线城市仍然是大型房地产开发企业布局的重点。2018 年房地产开发企业土地购置面积为 29,142 万平方米，同比增长 14.20%。2019 年房地产开发企业土地购置面积为 25,822 万平方米，同比下降 11.39%。2020 年，房地产开发企业土地购置面积 25,536 万平方米，同比下降 1.1%，降幅比上年收窄 10.3 个百分点。

### （3）中国房地产市场成交概况

近年来全国商品房销售面积呈现快速增长局面，2019 年全国商品房销售面积为 171,558 万平方米，2020 年全国商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年增长 2.64%。2005 至 2020 年商品房销售面积的年复合增长率为 8.40%；2020 年全国商品房竣工面积为 91,218 万平方米，2005 至 2020 年商品房竣工面积年复合增长率为 3.63%。从下表看出自 2005 年至今销售竣工面积比持续处于 1 以上且呈稳步上升趋势，意味着全国商品房的需求一直处于旺盛状况。综上所述，我国商品房市场需求略大于供给。

#### 全国商品房销售面积及竣工面积变化情况



(资料来源: wind 数据库)

#### (4) 中国房地产市场价格概况

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

近年来全国商品房销售额及商品房均价持续增长,2010年至2020年商品房销售额年复合增长率达12.70%,商品房均价年复合增长率达6.96%。2020年,全国商品房销售面积为176,086万平方米,销售金额为17.36万亿元,中国商品房平均销售价格为9860元/平方米,较2019年增加了550元/平方米。

## 2、珠海市房地产行业发展概况

### (1) 珠海市经济概况

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

近些年，珠海市常住人口保持稳定上升的趋势，2020年珠海常住人口为243.96万人，对比2010年，增长了约88万人，增幅56.36%，增幅排名全广东第二。

2018年全市实现地区生产总值2,914.74亿元，同比增长8.0%，珠海市人均GDP达15.94万元。2019年全市实现地区生产总值3,435.89亿元，同比增长17.88%，人均GDP达17.55万元。2020年珠海全市生产总值为3,481.94亿元，同比增长3%。2009年以来的多数年份内，珠海市经济增速高于全国平均水平，尤其是近三年，在全国GDP增速下滑的趋势下，珠海市GDP仍保持了较快的增速，呈现“稳中有升”的经济运行态势。

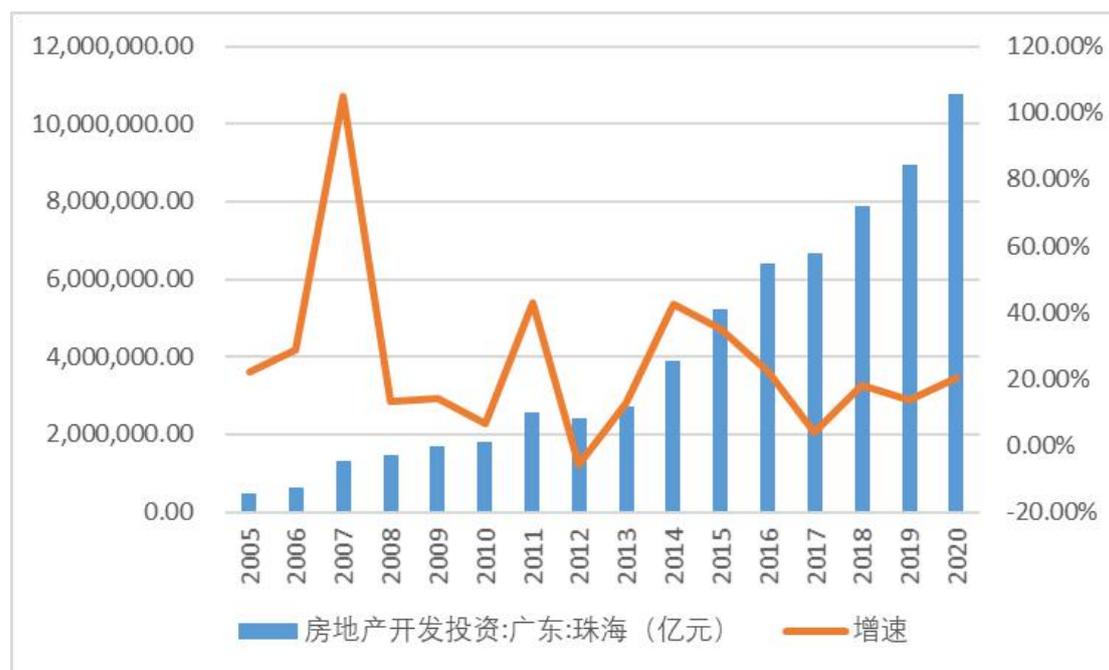
近些年，珠海市固定资产投资整体持续不断增长，2018年完成固定资产投资1,858.57亿元，比上年增长20.7%；其中，房地产开发投资787.09亿元，增长18.2%。分投资主体看，国有经济投资390.65亿元，增长0.9%；非国有经济投资1,467.92亿元，增长27.4%；其中民营经济投资864.07亿元，增长27.3%；港澳台、外商经济投资200.79亿元，下降16.9%。2019年完成固定资产投资1,971.88亿元，比上年增长6.1%。其中，房地产开发投资893.36亿元，增长13.5%。分投资主体看，国有经济投资380.13亿元，下降2.7%；非国有经济投资1,591.75亿元，增长8.4%；其中民营经济投资909.17亿元，增长5.2%；港澳台、外商经济投资226.37亿元，增长12.7%。2020年，全年完成固定资产投资2,230.41亿元，比上年增长13.1%。其中，房地产开发投资1,075.78亿元，增长20.4%。分投资主体看，国有经济投资512.04亿元，增长34.7%；非国有经济投资1,718.37亿元，增长8.0%；其中民营经济投资1,049.61亿元，增长15.4%；港澳台、外商经济投资231.71亿元，增长2.4%。

## （2）珠海市房地产市场情况分析

根据珠海市统计局数据显示，2008-2010年，随着全国楼市回暖，珠海市房地产开发完成投资分别为147.65亿元、168.44亿元及179.51亿元，平均增长率为10.33%。2011年全国房地产投资总额出现增速下降，但珠海市房地产开发完成投资为256.59亿元，增长率达到了42.94%。随着宏观调控政策的实施，2012及2013年开发投资增速放缓，分别为-5.66%及12.60%。2014~2016三年，开发

完成投资较前一年分别增长 42.45%、34.98%和 22.31%，保持了较快增长，但受地产调控影响，增速有所放缓。2017 年，受国家房地产政策调控影响，开发投资增速有较大幅度下降。2018 年，开发投资增速较上年有较大幅度的上升，主要是土地购置费较上年增加了 46.3%。2019 年珠海市房地产开发投资 893.36 亿元，比上年增长 13.50%，2020 年珠海市房地产开发投资 1,075.78 亿元，增长 20.4%。

珠海市房地产开发投资情况

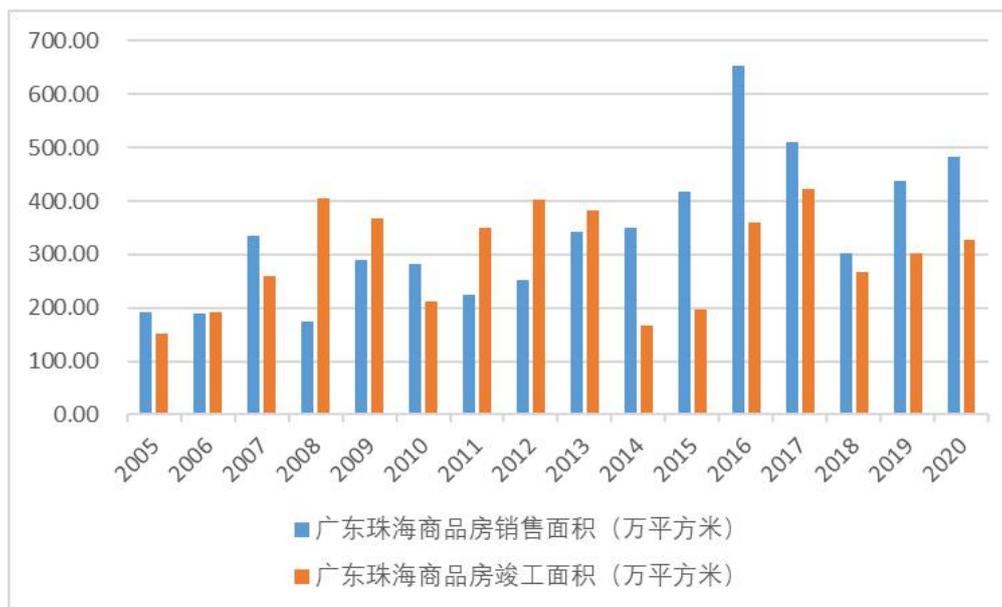


(资料来源: wind 数据库)

### (3) 珠海市房地产市场供求情况

据统计，2018 年商品房竣工面积 267.06 万平方米，下降 36.8%，商品房销售面积 301.58 万平方米，下降 40.8%。2019 年末商品房竣工面积 301.57 万平方米，增长 12.92%，其中住宅 170.10 万平方米，下降 10.10%。商品房销售面积 437.61 万平方米，增长 45.11%，其中住宅 386.72 万平方米，增长 75.20。2019 年末商品房待售面积 281.15 万平方米，其中住宅 154.77 万平方米。2020 年末商品房竣工面积 327.33 万平方米，增长 8.5%，其中住宅 144.23 万平方米，下降 15.2%。商品房销售面积 481.83 万平方米，增长 10.1%，其中住宅 419.38 万平方米，增长 8.4%。2020 年末商品房待售面积 304.26 万平方米，增长 8.2%，其中住宅 125.64 万平方米，下降 18.8%。

### 珠海市商品房供求情况



(资料来源: wind 数据库)

#### (4) 未来发展前景

##### ①珠海将成为珠江口西岸核心城市，房地产行业发展的外部环境向好

2009年1月8日，国家发改委公布《珠江三角洲地区改革发展规划纲要（2008-2020年）》（以下简称“《规划》”），确定珠三角地区五大战略发展定位：探索科学发展模式试验区、深化改革先行区、扩大开放的重要国际门户、世界先进制造业和现代服务业基地、全国重要的经济中心，明确提出赋予珠三角地区发展的更大自主权和先行先试权。《规划》提出要加强珠三角与港澳更紧密的合作，珠海凭借毗邻港澳的天然区位优势，被定位为珠江西部经济发展的核心城市和交通枢纽，从而为珠海市房地产业发展提供良好的外部环境支持。

②港珠澳大桥的投建对珠海交通、招商引资以及旅游的贡献，带动楼市后期发展。

港珠澳大桥于2009年12月15日开工建设；2017年7月7日，港珠澳大桥主体工程全线贯通；2018年2月6日，港珠澳大桥主体完成验收，于同年9月28日起进行粤港澳三地联合试运，同年10月24日实现正式通车。港珠澳大桥的建成通车，极大缩短香港、珠海和澳门三地间的时空距离；它作为连接粤港澳三地的跨境大通道，将在大湾区建设中发挥重要作用，将有效打促进人流、物流、资金流、技术流等创新要素的高效流动和配置，推动粤港澳大湾区建设成为更具活力的经济区、宜居宜业宜游的优质生活圈和内地与港澳深度合作的示范区，打

造国际高水平湾区和世界级城市群。作为大桥在大陆的唯一落脚点，大桥的落成将彻底改变珠海与香港之间因一海之隔、交通不便而造成的经济活动不紧密的现状，将对珠海的交通、经济和旅游产生深远影响，并促进珠海房地产市场的良性发展。

### ③横琴总体发展规划将促进珠海市房地产市场的发展

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

2015 年 4 月 23 日，横琴自贸区正式挂牌，按照国家的定位，横琴自贸区将被打造成“文化教育开放先导区，休闲旅游基地”，以旅游休闲健康、商务金融服务、文化科学和高新技术等为重点产业。2019 年 3 月 21 日，国务院正式公布批复同意《横琴国际休闲旅游岛建设方案》，横琴成为继海南和福建平潭之后，国内获批的第三个国际性旅游岛。横琴自贸区和国际休闲旅游岛的开发建设将进一步推动珠海市整体经济迈向一个新的台阶，同时将促进珠海市的房地产市场发展。

## 3、中国房地产行业的发展趋势分析

### （1）城市化进程为房地产行业带来了良好的发展前景

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

#### 全国总人口数量及城镇化率情况



(资料来源: wind 数据库)

## (2) 行业整合加速

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

## 4、中国房地产行业与上、下游行业的关联性和影响

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

### (1) 上游行业

#### ①建筑业

建筑业与房地产业的正向关联度非常高,据投入产出模型测算,每 100 亿元

房地产投资可以诱发国民经济各部门的产出 286 亿元，其中诱发建筑业产出 90.76 亿元、制造业产出 123.61 亿元、采矿业产出 16.64 亿元、电力煤气自来水供应业产出 6.59 亿元，因此房地产业对建筑业的发展影响较大；而建筑业施工技术的提高，将会提高房地产业的开发品质，有利于房地产行业的发展。

### ②建材业

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

### ③工程设计业

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

## (2) 下游行业

### ①物业管理业

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

### ②房地产中介业

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

## 5、中国房地产行业的市场化程度和竞争格局

### (1) 中国房地产行业的市场集中度

2020 年 3 月 17 日发布的《2020 中国房地产百强企业研究报告》显示，2019

年百强企业销售总额、销售面积分别达 98,179.3 亿元、72,458.3 万平方米，同比增长 16.3%和 13.5%；百强房企销售额市场份额快速上升至 61.5%，较上年提高 5.2 个百分点，行业集中度加速提升。

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

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

## （2）中国房地产行业的竞争格局

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

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

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

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

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

我国房地产业经过前几年的高速发展，目前正处在一个结构性转变的关键时期。一些大的房地产企业的实力正在快速增强，市场竞争的核心能力正在加速形

成，一批对市场有较大影响能力的房地产龙头企业正在脱颖而出。根据克而瑞信息集团(CRIC)（以下简称：克而瑞）统计信息显示，2020年房地产销售整体业绩规模增速放缓，部分大型房企销售金额虽有所提升，但内部分化明显，部分企业出现负增长。其中，TOP10和TOP30房企销售金额门槛分别达到2,780.1亿元和1,306.0亿元，同比增幅达14.4%和15.5%。从行业集中度看，TOP50房企销售额市占率为62.2%，TOP100房企市占率为76.2%。因此，在行业规模稳定的同时，行业集中度持续提升，强者恒强态势有望延续，行业竞争和梯队分化也进一步加剧，市场竞争更加注重在资源获取、成本管控和项目周转能力等管理实力。

## 6、发行人主要业务所在地市场环境

当前，发行人主要业务所在地为珠海、广州、上海、武汉、南京、杭州、苏州、沈阳。

### （1）珠海市房地产市场环境状况

2019年，2020年，珠海市经济运行情况良好，全市实现地区生产总值34813,481.94亿元，同比增长3.0%。全年完成固定资产投资22302,230.41亿元，比上年增长13.1%；其中，房地产开发投资1075.781,075.78亿元，增长20.4%。在粤港澳大湾区规划出台、人才引进政策实施、交通基础设施加快建设等多重利好因素叠加推动下，住房需求得到有效释放。2020年全年商品房施工面积4,132.98万平方米，增长13.4%；商品房竣工面积327.33万平方米，增长8.5%；2020年商品房销售面积481.8383万平方米，增长10.1%。

### （2）广州市房地产市场环境状况

2020年，广州市实现地区生产总值2501925,019.11亿元，比上年增长2.7%。全年完成固定资产投资比上年增长10.0%。其中，国有经济投资增长16.3%；民间投资增长9.4%；港澳台、外商经济投资下降6.9%。房地产开发业完成投资32933,293.95亿元，比上年增长6.2%。商品住宅开发投资21552,155.21亿元，增长3.3%。其中，90平方米及以下住宅完成投资604.38亿元，增长3.4%；90-144平方米住宅完成投资13021,302.63亿元，下降1.5%；144平方米以上住宅完成投资248.19亿元，增长37.7%。办公楼完成投资405.88亿元，增长23.8%；商业营业用房完成投资235.42亿元，下降20.9%。

2020年广州楼市稳定性强，经历疫情后恢复速度快，2020年全年供应及成交均高于近5年均值。1-2月受疫情影响楼市冰封；3-6月在货币、人才政策等利好推动下，楼市逐步恢复；7月以来，楼市步入上行期，土地市场热度提升明显，带动楼市升温，供求量持续走高。在“房住不炒”、“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的整体基调下，2020年广州多个区域相继推出人才购房优化政策及人才落户政策，稳固市场预期。广州市房地产行业长效机制逐渐建立，房地产市场整体保持稳健。

### （3）上海市房地产市场环境状况

2020年，上海市全年实现上海市生产总值（GDP）38,700.58亿元，比上年增长1.7%。全年完成房地产开发投资额比上年增长11.0%。其中，住宅投资增长4.3%；办公楼投资增长20.8%；商业营业用房投资增长22.4%。商品房施工面积15,740.15,740.34万平方米，增长6.3%；竣工面积2,877.2,877.78万平方米，增长7.8%。商品房销售面积17,891.17,891.16万平方米，增长5.5%。其中，住宅销售面积14,341.14,341.07万平方米，增长5.9%。全年商品房销售额6,046.6,046.97亿元，增长16.2%。其中，住宅销售额5,268.5,268.85亿元，增长18.2%。全年二手存量房买卖登记面积2,546.2,546.17万平方米，增长21.3%。

2020年，大力推进旧区改造，完成中心城区成片二级旧里以下房屋改造75.3万平方米、受益居民3.6万户；完成709万平方米三类旧住房综合改造，受益居民约13万户；修缮保护各类里弄房屋55.8万平方米；完成751幢既有多层住宅加装电梯计划立项，完工运行294台。新建和转化租赁房源10万套，新增代理经租房源9.9万套。全年新增供应各类保障房6.1万套。

### （4）武汉市房地产市场环境状况

2020年全市实现地区生产总值（GDP）15,616.15,616.06亿元，比上年下降4.7%。全年固定资产投资（不含农户）比上年下降11.8%。全年房地产开发投资比上年下降6.4%。其中，住宅投资下降10.3%，办公楼投资增长19.1%，商业营业用房投资下降11.3%。全市房屋施工面积15,565.15,565.89万平方米，比上年增长14.8%。其中，本年新开工面积3,668.3,668.79万平方米，增长6.9%。全年房屋竣工面积777.86万平方米，增长11.5%。全年城中村改造、棚户区改造分别

完成 0.97 万户、1.73 万户。保障性住房投资 115.87 亿元，建成保障性住房 2.21 万套，筹集租赁房 6.93 万套。

2020 年武汉市在坚持房住不炒基本政策的前提下，主要对市场进行了深入的精细化规范和调整。同时，在坚持发展和完善住房租赁市场制度方面仍然维持了一定力度。2020 年主城区引领全市商品住宅价格的上涨，相比之下远城区价格较为平稳。整体来看，2020 年武汉住宅市场整体购房需求同比去年有所下降，疫情主要对刚需造成一定影响。

#### （5）南京房地产市场环境状况

2020 年，南京全市地区生产总值 1481714,817.95 亿元，比上年增长 4.6%。全年固定资产投资比上年增长 6.6%，增速较前三季度提高 0.7 个百分点。其中，全年房地产开发投资 26312,631.40 亿元，比上年增长 5.2%。住宅投资 18621,862.72 亿元，增长 7.3%。全年商品房销售面积 13241,324.67 万平方米，比上年增长 0.3%，其中住宅销售面积 12131,213.81 万平方米，增长 6.7%。年末商品房待售面积 237.27 万平方米，比上年末减少 168.06 万平方米。其中，商品住宅待售面积 145.57 万平方米，减少 86.91 万平方米。全年新开工保障房 622 万平方米、竣工 208 万平方米，新改建租赁住房 3 万套。

南京市政府公布的《20212021 年南京市城乡建设计划》，20212021 年将完成主城 108108 个老旧小区改造任务；新开工各类保障性住房 650650 万平方米，建成 260260 万平方米。随着人口等资源要素的不断汇集以及城市更新政策的持续推进，未来南京房地产市场将继续保持平稳发展态势。2019 年南京坚持房地产市场调控政策，在房住不炒主基调下，主城限购持续保持收紧，郊县购房准入有所松动，局部地区限价有所松动，人才政策持续加码，整体实现了稳地价、稳房价、稳预期的目标，房地产市场基本实现稳中微调。

#### （6）杭州市房地产市场环境状况

2020 年杭州实现地区生产总值 1610616,106 亿元，比上年增长 3.9%。全年固定资产投资增长 6.8%，其中，全年房地产业增加值 12261,226 亿元，增长 3.9%；全年房地产开发投资增长 5.3%，其中住宅投资增长 0.8%，办公楼投资增长 11.5%，商业营业用房投资增长 3.5%。年末房屋施工面积 13310 万平方米，增长 11.0%；

新开工面积 35433,543 万平方米，增长 45.5%；竣工面积 17991,799 万平方米，增长 4.1%。商品房销售面积 16991,699 万平方米，增长 12.3%；商品房销售额 45954,595 亿元，增长 17.1%。

2020 年杭州市房地产市场于年初疫情缓解后明显回暖，投资增速稳步回升，销售市场热度较高，房价涨幅回落。2019 年，在房住不炒的调控主基调下，杭州房地产市场政策环境依旧趋紧，杭州也首次出台了土地双限新政。在政策环境趋紧的情况下，杭州房地产市场依然保持着平稳态势。

### （7）苏州市房地产市场环境状况

2020 年，苏州市全年实现地区生产总值 2017020,170.5 亿元，比上年增长 3.4%；全市完成固定资产投资 52245,224.4 亿元，比上年增长 6.6%。其中，房地产业开发投资完成 26732,673.7 亿元，比上年下降 0.5%。房地产市场平稳发展。全年完成房地产开发投资 26732,673.7 亿元，比上年下降 0.5%，其中住宅投资下降 1.7%。房屋新开工面积 23982,398.6 万平方米，下降 13.1%；房屋施工面积 1238512,385.6 万平方米，增长 2.0%；房屋竣工面积 15451,545.7 万平方米，增长 20.4%；商品房销售面积 21922,192.2 万平方米，增长 0.6%，其中住宅销售面积 19931,993.9 万平方米，增长 0.5%。

2020 年，苏州土地市场总体表现较为活跃，不断增加涉宅用地供给，充实新房库存储备。2019 年“7.24”楼市政策首次提出的住宅用地鼓励实行“限房价、限地价”出让方式，从土地源头控制，提升拿地门槛，房企大多以底价、低溢价率拿地。2020 年出台了土拍政策调整以及各区人才落户新政，增加了市场的信心，确保房地产市场平稳健康发展。“稳地价、稳房价、稳预期”效果进一步显现，苏州楼市保持健康稳定发展的轨道。

## （三）发行人的竞争优势、经营方针和战略

### 1、发行人的竞争优势

#### （1）房地产综合营运能力及品牌优势

发行人自成立以来，先后建成“华发新城”、“华发世纪城”、“华发水郡”、“华发蔚蓝堡”等优质楼盘，具备丰富的住宅开发经验，形成较强的品牌优势。2008 年 4 月公司荣获“第七届广东地产资信 20 强”，同年 7 月荣获“中国人居 10 年·杰

出贡献企业奖”，同年 12 月荣获“广东省 2008 感动社会模范房地产企业”、“广东省 2008 年度责任房企”，华发新城五期被评为“2008 年度广东省最畅销楼盘”；在“博鳌论坛 2009 中国房地产预警与产业振兴发展峰会暨 2009 中国房地产品牌地产榜颁奖盛典”中，公司荣获“2009 中国房地产十佳诚信开发企业”，华发世纪城荣获“2009 中国房地产十佳建筑品质金奖楼盘”；2009 年 6 月公司荣获“第八届广东地产资信 20 强”；2010 年 3 月华发新城被授予“和谐家园”称号，成为珠海首个“外国人融入社区”示范点；2011 年 7 月公司获得 2010 年度广东省房地产企业社会责任示范企业；2014 年 6 月华发新城五期项目获得广东省绿色住区称号；2017 年 3 月获得“2017 中国房地产卓越 100 榜”、“2017 中国房地产上市企业 30 强”；2017 年 6 月公司荣获“第十六届（2017 年度）广东地产资信 20 强”；2018 年 3 月被广东省房地产行业协会授予“广东省房地产行业 AAA 级信用企业”。公司在房地产领域深耕细作 30 余年，华发品牌家喻户晓，产品品质有口皆碑，奠定了公司在珠海的区域龙头地位。发行人在立足珠海的基础上，积极向外扩张，公司积极推进“珠海为战略大本营，北京、上海、广州、武汉、苏州、南京、大连等重要一线城市及二线城市为发展重点的战略布局。”近年来，发行人销售业绩实现跨越式增长，2018-2020 年公司签约销售金额分别为 582.00 亿元和 922.73 亿元和 1,205.00 亿元。2014 年公司首次入榜 CRIC 研究中心数据统计的“2014 房企销售金额 TOP100”，并位列第 94 位，随后排名持续上升，2019 年公司在“2019 年中国房地产企业销售 TOP100”中排名第 47 位。

珠海大区全年完成销售 288 亿元，销售占比 24%，稳居珠海龙头地位；华东大区全年完成销售 591 亿元，销售占比 49%；华南大区全年完成销售 205 亿元，销售占比 17%；北方大区全年完成销售 90 亿元，销售占比 7%；北京区域全年完成销售 31 亿元，销售占比 3%。从销售区域分布看，2020 年，公司全国化布局持续优化，形成了华东、珠海和华南大区协同发力的销售格局，“立足珠海、面向全国”的战略优势凸显。

## （2）土地储备优势

发行人在立足珠海的基础上，坚持“立足珠海、面向全国”的发展战略，积极推进“珠海为战略大本营，上海、广州、武汉、南京等一线城市及重点二线城市

突破”的战略思想，积极向外扩张，根据目标城市实际情况以及公司资金状况，坚持以合理的价格，以及相对宽松、灵活的付款方式取得土地储备。截至 2020 年末，发行人拥有土地储备计容建筑面积 805.81 万平方米，其中，在长三角区域及长江经济带的土地储备面积占比为 56.69%，在粤港澳大湾区的土地储备面积占比为 41.64%，从土地储备的地理区域分布来看，公司对核心城市群的布局优势将进一步加强。

### （3）区域地位优势

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

### （4）管理和人才优势

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

## 2、经营方针和战略

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

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

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

此外，受新冠肺炎疫情的影响，我国短期经济下行压力加剧，国内需求消费疲软，餐饮、旅游、交通等行业受到较大冲击，制造业、基建等投资也受到明显抑制，房地产行业目前也面临较大挑战。短期内，房地产企业销售、开工受到冲击，资金端压力亦逐步加大，存在短期销售回款放缓及现金流压力加大、开工停滞导致未来供货不足的风险；但线下售楼的暂停催生多元化营销手段，具备资金、品牌优势的优质房地产企业相对抗风险能力更强，将进一步巩固公司行业地位。同时，因城施策的政策指导下，地方政策微调频频，行业融资利率持续下行，为行业发展提供助力。中期，随着政策微调、货币端发力，房地产市场有望逐步稳定。

发行人的总体发展战略如下：

(1) 积极实施精品战略升级，以“关注每一位居者健康生活诉求”为设计理念，围绕“做优城市产业集群”，践行“科技+”战略，全力推进“优+”生活体系建设，多维度探索建筑与居住者健康之间的关系，致力打造健康、宜居所，从规划、建筑与室内、给排水、通风空调、景观、智能化、运营管理等方面进行提升，完善华发健康人居标准，全方位守护居住者健康。此外，公司持续增强研发能力和

创新水平,在助力住宅及创新人居建设的同时,积极探索具有前瞻性的创新业态,推动产品品质及竞争力不断提升。

(2) 区域拓展上,扎根珠海,确保珠海的龙头地位;加大对北京、上海、广州、深圳、武汉、南京、杭州、成都、苏州、郑州、大连等地的投资布局,努力开拓其他一线及二线重点城市的市场;采取聚焦战略,围绕粤港澳大湾区、环渤海经济区、长江中下游地区等核心城市群进行区域布局;项目拓展以核心城市、核心地段的城区盘为主;拓展方式多元化,除公开市场竞买外,强化合作开发、项目并购、城市更新等多种方式。

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

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

#### (四) 发行人主营业务经营情况

##### 1、发行人近三年及一期营业收入情况

单位:万元、%

项目	2021年1-3月		2020年度		2019年度		2018年度	
	营业收入	比例	营业收入	比例	营业收入	比例	营业收入	比例
房地产开发收入	567,477.59	89.09	4,811,160.72	94.32	3,173,483.42	95.73	2,266,107.94	95.62
其他业务收入	69,509.28	10.91	289,469.43	5.68	141,384.89	4.27	103,784.80	4.38
合计	<b>636,986.87</b>	<b>100.00</b>	<b>5,100,630.15</b>	<b>100.00</b>	<b>3,314,868.31</b>	<b>100.00</b>	<b>2,369,892.74</b>	<b>100.00</b>

发行人以房地产项目开发及销售为主要业务方向,所开发项目以高品质商品住宅为主。公司业务布局已形成以珠海为核心,向上海、广州、武汉等地扩张的全国性战略布局。经过多年发展,公司已具有完整的房地产开发体系,2018-2020年及2021年1-3月营业收入分别为2,369,892.74万元、3,314,868.31万元、5,100,630.15万元和636,986.87万元,净利润分别为240,179.18万元、331,627.61万元、455,988.49万元和73,356.79万元,其中营业收入与净利润主要来自于房地产项目销售。

## 2、发行人房地产开发销售业务的运营模式及盈利模式

### (1) 土地储备策略方面

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

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

从公司土地储备的具体执行情况看,近年来公司拿地及开发的节奏呈逐步加快的趋势。2018 年公司土地购置面积为 149.17 万平方米,对应建筑面积 249.29 万平方米,购地支出为 269.11 亿元。2019 年公司土地购置面积为 165.14 万平方米,对应建筑面积 348.62 万平方米,购地支出为 246.58 亿元。2020 年公司土地购置面积为 77.41 万平方米,对应建筑面积 290.46 万平方米,购地支出为 357.25 亿元。公司购地支出总体呈增加趋势,主要系近年来公司购地策略改变,主要向一、二线和经济实力较强的三线城市发展,所购地块位置较好,购地成本较高。公司部分高价地块采取共同出资的形式取得,在一定程度上降低了公司购地资金支出的压力和风险,但公司整体土地储备支出较高,如下表所示:

**2018-2020 年及 2021 年 1-3 月公司土地储备获取情况**

单位:万平方米、亿元

年份	土地购置面积	对应建筑面积	用途	购地支出
2018 年度/年末	149.17	249.29	房地产开发	269.11
2019 年度/年末	165.14	348.62	房地产开发	246.58

2020 年度/年末	77.41	290.46	房地产开发	357.25
2021 年 1-3 月/ 月末	5.48	10.85	房地产开发	11.04

注：表中土地购置面积、对应建筑面积为总面积，未按权益计算。

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

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

## （2）发行人采购模式

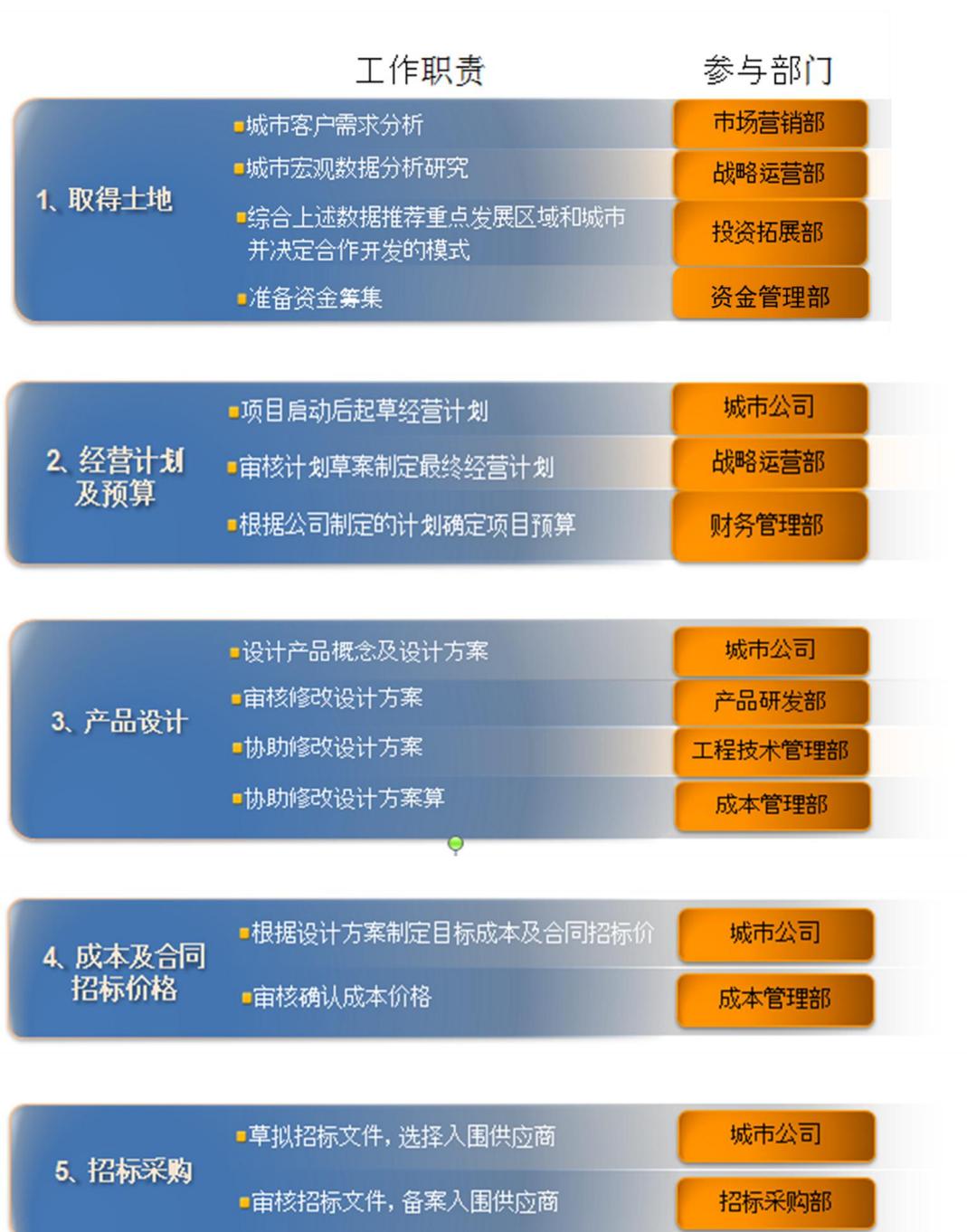
公司以房地产开发与经营为核心业务，原材料主要包括建筑材料（木材、水泥、钢材等）、设备（电梯、电气设备等）及精装修工程材料（空调、家用电器、洁具、五金等）为主，工程主要用招标方式总包给施工单位，原材料由施工单位采购，同时公司也存在直接招标采购方式提供辅料物资的情形。

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

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

供应商之情况。

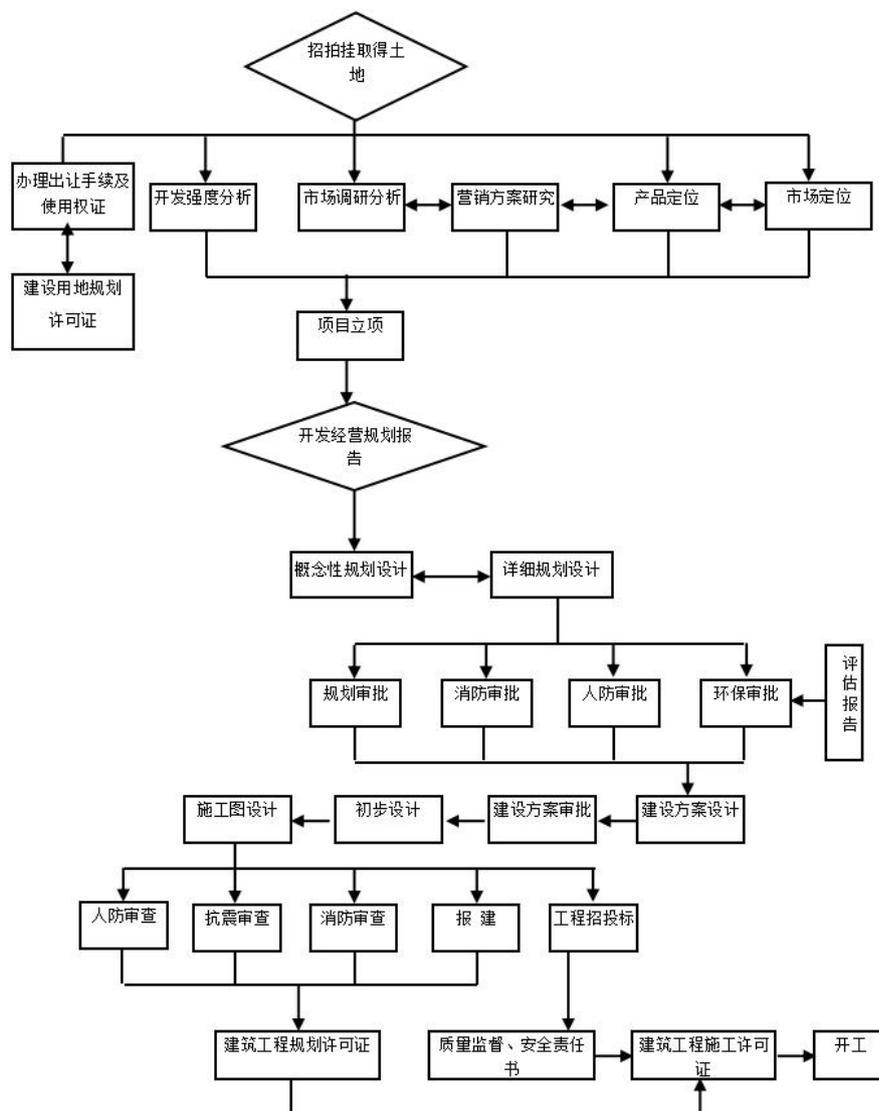
(3) 房地产项目开发流程



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

汇总完成项目评价报告，至此，整个项目开发流程结束。

发行人从土地取得至项目动工的流程如下：



#### (4) 销售模式

##### ①经营的市场定位和主要消费群体

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

公司采取差别化的经营策略，根据项目自身的不同条件及特点，因地制宜地对不同项目做出差别化消费群体定位。如华发新城、华发世纪城定位为面向有稳定收入的企事业单位人员、自由职业者及珠海普通市民，拓展客户为内地及澳港

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。

### 3、发行人经营情况

#### (1) 项目建设情况

##### 公司房地产项目开发情况

单位：个、万平方米

项目	2018年	2019年	2020年	2021年1-3月
新开工项目数量	28	33	40	7
新开工面积	513.64	650.61	739.71	115.04
竣工面积	178.57	279.96	315.00	61.82
在建项目数量	55	69	58	94
期末在建面积	1,004.23	1,367.02	1,776.54	1,829.76

2021年1-3月，发行人新开工面积115.04万平方米，发行人在建面积为1,829.76万平方米，竣工面积61.82万平方米；2020年度，发行人新开工面积739.71万平方米，同比增长13.69%；竣工面积315.00万平方米。截至2020年末，在建面积1,776.54万平方米。公司在建面积较大，能够保证公司未来销售的需要，但存在一定的开发资金需求。

#### (2) 房产销售价格及房产销售面积情况

从销售情况看，公司2021年1-3月实现签约销售面积112.10万平方米，实现签约销售金额280.70亿元；2020年实现签约销售面积504.00万平方米，实现签约销售金额1,205.00亿元。从销售价格上看，受益于需求的释放以及房地产市场的销售行情，2020年销售均价为2.39万元/平方米，较2019年上升2.58%。具体情况如下表所示：

##### 2018-2020年及2021年1-3月发行人房地产销售情况

项目	2021年1-3月	2020年	2019年	2018年
签约销售面积（万平方米）	112.10	504.00	395.91	194.87
签约销售金额（亿元）	280.70	1,205.00	922.73	582.01
签约销售均价（万元/平方米）	2.50	2.39	2.33	2.99
结转收入面积（万平方米）	31.95	239.51	115.44	108.94

结转收入（亿元）	56.75	481.20	317.35	226.6
----------	-------	--------	--------	-------

注：以上统计除部分项目如武汉、上海、盘锦包含住宅、商业，其他数据仅包含住宅

#### 4、报告期内销售情况

##### （1）营业收入、营业成本构成情况

①按业务种类列示如下：

单位：万元、%

项目	主营业务收入	主营业务成本	毛利金额	毛利率
2021年1-3月	567,477.59	410,810.79	156,666.80	27.61%
2020年度	4,811,160.72	3,599,155.01	1,212,005.71	25.19%
2019年度	3,173,483.42	2,211,644.03	961,839.40	30.31%
2018年度	2,266,107.94	1,632,679.06	633,428.88	27.95%
项目	其他业务收入	其他业务成本	毛利金额	毛利率
2021年1-3月	69,509.28	54,546.00	14,963.28	21.53%
2020年度	289,469.43	261,895.02	27,574.41	9.53%
2019年度	141,384.89	121,483.75	19,901.13	14.08%
2018年度	103,784.80	90,789.10	12,995.70	12.52%

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

②主营业务按销售区域列示如下：

单位：万元、%

地区	项目	主营业务收入	主营业务成本	毛利金额	毛利率
华南大区	2021年1-3月	347,213.40	223,555.62	123,657.78	35.61
	2020年	2,073,290.57	1,276,858.82	796,431.75	38.41
	2019年	1,398,458.13	932,963.09	465,495.04	33.29
	2018年	1,335,574.78	895,905.18	439,669.60	32.92
华东大区	2021年1-3月	200,877.88	176,992.00	23,885.88	11.89
	2020年	2,145,395.33	1,853,752.53	291,642.80	13.59
	2019年	1,523,722.49	1,150,295.90	373,426.59	24.51
	2018年	826,687.16	653,621.04	173,066.12	20.93
北方大区	2021年1-3月	19,386.30	10,263.17	9,123.13	47.06
	2020年	592,474.82	468,543.66	123,931.16	20.92
	2019年	251,302.80	128,385.05	122,917.75	48.91
	2018年	103,846.00	83,152.84	20,693.16	19.93

##### （2）主要客户情况

发行人房地产开发以商品住宅为主，其主力客户群一般为个人购房，客户比较多而且比较分散，单一客户的销售额占全年销售额的比例较低。2018-2020年

度发行人前五名客户销售金额及占比情况如下：

单位：万元、%

项目	前五名客户销售金额	占主营业务收入的比例	前五名客户销售额中关联方销售额	占营业收入的比例
2020年度	4,811,160.72	1.00	34,734.72	0.68
2019年度	13,475.00	0.42	-	-
2018年度	8,560.68	0.38	-	-

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

### (3) 主要供应商情况

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

2018-2020 年度发行人前五名供应商采购金额及占比情况如下：

单位：万元、%

年度	前五名供应商采购金额	占主营业务成本的比例	前五名供应商采购金额中关联方采购金额	占主营业务成本的比例
2020年度	549,620.61	15.27	-	-
2019年度	383,753.29	17.35	-	-
2018年度	197,866.62	15.01	-	-

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

### (4) 其他业务情况

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

租赁业务主要系通过华发股份子公司华发商都开展的商铺出租业务。主要客户系超市、电影院、书店、餐饮、零售店等商户。目前，华发商都是珠海体量最大、定位最高端及业态最丰富的购物中心。与商户的合作模式绝大部分都是租金

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

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

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

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

会所业务主要系通过华发股份子公司奥特美健康开展的会所经营管理、健身、游泳等服务。奥特美健康统一筹建和管理华发股份旗下全国所有的楼盘康体中心,主要客户均为个人消费者,目前已经开业运作的有珠海华发新城奥特美活动中心、珠海名华会、珠海华发水郡、珠海绿洋山庄、中山华发生态庄园、沈阳华发新城、包头华发新城奥特美、大连华发新城奥特美等多家康体中心,未来更会扩张至数十家经营性奥特美品牌康体中心。

设计业务主要系通过华发股份子公司华发设计提供的建筑设计服务。华发设计主营业务包括建筑工程设计、室内装饰设计、市政工程设计、建筑技术咨询、

房地产投资策划。华发设计主要客户系华发股份及各子公司。报告期内，华发设计为珠海华发华毓投资建设有限公司、珠海华发城市之心建设控股有限公司、珠海华发沁园保障房建设有限公司、十字门建设、珠海华发人才公馆保障房建设有限公司等华发集团下属子公司提供建筑工程、房地产投资策划等房地产项目前期规划设计服务。

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

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

2018-2020年及2021年一季度的其他业务收入和成本情况如下：

单位：万元

业务类型	2021年1-3月		2020年		2019年		2018年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租赁业务	13,142.08	7,199.92	42,485.20	36,888.78	44,298.77	36,732.14	31,235.58	22,475.24
零售业务	2,105.52	2,017.30	9,423.98	8,934.45	12,917.93	12,123.24	15,419.76	17,139.32
房产二手代理	1,064.49	1,835.74	8,804.81	7,840.84	8,249.89	7,014.50	3,168.03	5,686.74
装饰园林工程管理	39,797.52	32,957.36	190,276.83	173,399.78	47,708.86	37,032.98	20,258.64	18,573.23
会所	660.64	779.29	2,423.68	2,911.15	1,782.56	2,754.92	1,903.50	3,007.42
设计	3,751.68	3,369.18	5,218.91	4,552.04	2,144.31	1,622.85	3,951.69	903.76
教育	3,761.03	3,161.52	11,616.37	12,856.76	11,171.99	13,422.51	9,481.72	9,595.64
文传	760.55	587.24	4,154.19	3,796.80	5,806.08	5,076.28	6,745.41	5,912.13
其他	4,465.77	2,638.46	15,065.45	10,714.42	7,304.52	5,704.32	11,620.47	7,495.60
<b>合计</b>	<b>69,509.28</b>	<b>54,546.01</b>	<b>289,469</b>	<b>261,895</b>	<b>141,384.89</b>	<b>121,483.75</b>	<b>103,784.80</b>	<b>90,789.08</b>

近三年及一期发行人其他业务收入占比分别为4.38%、4.27%、5.68%和10.91%，小幅波动。

## 5、发行人拥有的主要资质

截至2021年3月31日，发行人及下属子公司所拥有的房地产开发资质情况

如下：

序号	项目公司	证书编号	有效期至	资质等级
1	珠海华发实业股份有限公司	建开企[2001]047号	2023/3/18	一级
2	大连华藤房地产开发有限公司	2102122016111456066	2022/11/4	三级
3	包头市名流置业有限责任公司*	内建房资证字[2012]B00273	2021/1/31	三级
4	中山市华发生态园房地产开发有限公司	粤房开证字第 0111315 号	2021/6/7	三级
5	中山市华晟房地产开发有限公司	粤房开证字第 0111478 号	2023/4/2	四级
6	珠海华郡房产开发有限公司	珠房开证叁 20200263	2023/7/2	三级
7	广西华诚房地产投资有限公司	4501L0745	2023/11/23	三级
8	广西华明投资有限公司	4501L2460	2021/6/7	三级
9	广州华枫投资有限公司	1310755-12	2021/12/31	三级
10	威海华发房地产开发有限公司	062745	2023/5/10	二级
11	珠海市浩丰贸易有限公司	珠房开证肆 20200223	2023/6/27	四级
12	广州华晟房地产开发有限公司	1510607-02	2022/3/3	暂定
13	武汉华耀房地产开发有限公司	武房开暂[2016]01740号	2021/5/10	暂定
14	珠海奥华企业管理咨询有限公司	HQ-FDC-2018020	2021/9/26	三级
15	上海铎发创盛置业有限公司	沪房管开第 02201 号	2021/6/19	三级
16	武汉中央商务区投资开发有限公司	武房开暂[2015]01591号	2021/7/23	暂定
17	上海华泓尚隆房地产开发有限公司	沪房管（闸北）第 0000312 号	2022/1/22	暂定
18	珠海华海置业有限公司	珠房开证肆 20200054	2023/4/3	四级
19	武汉华发长茂房地产开发有限公司	武房开暂[2015]01604号	2021/8/17	暂定
20	武汉华发长盛房地产开发有限公司	武房开暂[2015]01607号	2021/8/25	暂定
21	中山市华屹房地产开发有限公司*	粤房开证暂字第 21111042 号	2021/4/10	暂定
22	广州华昊房地产开发有限公司	1310758-01	2023/3/10	三级
23	广州华宁房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100056	2023/11/20	二级
24	苏州禾发房地产开发有限公司	苏州 KF14454	2021/7/26	暂定
25	苏州铎顺置业有限公司	苏州 KF14527	2021/11/20	暂定
27	珠海华发西区商业有限公司	粤（珠）房开证字第 2175005 号	2023/8/12	四级
28	珠海华熠房产开发有限公司	粤（珠）房开证字第 2185001 号	2024/3/9	四级
29	南京华铎房地产开发有限公司	南京 KF14485	2021/6/20	暂定
30	南京华帛钜盛房地产开发有限公司	南京 KF14459	2021/5/18	暂定
31	嘉兴新锦置业有限公司	嘉房开南 127 号	2021/10/28	暂定
32	太仓禾发房地产开发有限公司	苏州 KF14833	2022/1/25	暂定
33	武汉华铄房地产开发有限公司	武房开[2018]30813号	2023/9/7	三级
34	武汉华发鸿业房地产开发有限公司	武房开暂[2018]02249号	2022/1/24	暂定
35	武汉临江兴城房地产开发有限公司	武房开暂[2017]02106号	2021/7/31	暂定
36	武汉华璋房地产开发有限公司	武房开暂[2018]02276号	2022/3/6	暂定

序号	项目公司	证书编号	有效期至	资质等级
37	武汉华启房地产开发有限公司	武房开暂[2018]02293号	2022/4/3	暂定
38	武汉华中投地产开发有限公司	武房开暂[2018]02285号	2022/3/27	暂定
39	武汉华怡城房地产开发有限公司	武房开暂[2018]02307号	2021/4/27	暂定
40	佛山华枫房地产开发有限公司	粤佛房开证字第1301223号	2023/1/21	四级
41	珠海华迎投资有限公司	30060560	2021/5/16	暂定
42	珠海十字门商务区建设控股有限公司	HQ-FDC-2018024	2021/10/31	四级
43	珠海市海润房地产开发有限公司	300030	2022/8/4	四级
44	无锡华郡房地产开发有限公司	无锡KF14311	2021/7/21	暂定
45	上海铎曦房地产开发有限公司	沪房管(闵行)第0000704号	2021/9/11	暂定
46	温州京都城房地产开发有限公司	浙房温鹿综字第00012号	2021/10/23	暂定
47	天津金耀置业有限公司	津建房证[2018]第S2724号	2022/8/31	四级
48	荣成华发房地产开发有限公司	66184	2021/9/30	暂定
49	大连万腾置业有限公司	2102112018060157858	2021/5/26	暂定
50	大连华枫房地产开发有限公司	2102842018112758333	2021/11/3	暂定
51	武汉华崇房地产开发有限公司*	武房开暂[2019]02484号	2020/1/22	暂定
52	武汉华嵘房地产开发有限公司	武房开暂[2019]02485号	2022/1/13	暂定
53	清远市鹏翔房地产开发有限公司	清房开证字第:20690号	2021/6/8	暂定
54	湖北广家洲投资有限公司	鄂梧桐湖房开[2018]008号	2021/11/26	暂定
55	江门华铭房地产开发有限公司	粤(江)房开证字第1270015号	2022/3/26	暂定
56	武汉华颖房地产开发有限公司	武房开暂[2019]02552号	2021/5/04	暂定
57	广州华耀房地产开发有限公司	ZCQ15100058	2021/5/24	暂定
58	青岛华昂置业有限公司*	262791	2021/3/11	暂定
59	北京华发永盛置业有限公司	FS-A-8916	2022/1/22	暂定
60	龙景房地产(杭州)有限公司	杭房项700号	2021/8/19	暂定
61	上海华璟枫宸房地产开发有限公司	沪房管(金山)第0000475号	2021/9/16	暂定
62	深圳融祺投资发展有限公司	深房开字(2020)3601号	2021/6/22	四级
63	天津瑞辉房地产开发有限责任公司	津滨海建房证[2019]第BH2871号	2023/12/1	暂定
64	武汉华晟乾茂置业有限公司	武房开暂[2019]02584号	2021/7/3	暂定
65	天津华创置业有限公司	津滨海建房证[2019]第BH2846号	2023/9/29	暂定
66	武汉地华志合房地产开发有限公司	武房开暂[2018]02322号	2021/5/9	暂定
67	广东湛蓝房地产发展有限公司	粤(湛坡)房开证字第1550517号	2021/7/31	暂定
68	武汉华发中城房地产开发有限公司*	武房开暂[2014]01367号	2021/4/15	暂定
69	大连华坤房地产开发有限公司	2102842019060458721	2021/5/31	暂定
70	大连华禄置业发展有限公司	2102842019121659289	2021/12/15	暂定
71	沈阳华壤置业有限公司*	2101302019091659062	2020/9/15	暂定
72	沈阳华灏置业有限公司*	2101302019080558916	2020/8/4	暂定
73	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	津滨海建房证[2019]第BH2870号	2023/12/1	暂定

序号	项目公司	证书编号	有效期至	资质等级
74	西安紫海置业有限公司	西建房暂（2020）0018号	2022/3/31	暂定
75	西安紫涛置业有限公司	西建房暂（2020）0017号	2022/3/31	暂定
76	常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	苏州 KF15383	2022/2/17	暂定
77	上海华淞铭宏房地产开发有限公司	沪房管（松江）第 0000605 号	2021/12/31	暂定
78	上海华憬丹枫房地产开发有限公司	沪房管（松江）第 0000604 号	2021/12/31	暂定
79	杭州锦瑜置业有限公司	萧房项字 201916 号	2022/9/10	暂定
80	珠海华健房地产开发有限公司*	珠房开证暂 20200086	2021/3/24	暂定
81	重庆华显房地产开发有限公司	05010213	2022/1/19	暂定
82	江门市合睿房地产开发有限公司	粤（江）房开证字第 1270013 号	2022/2/26	暂定
83	郑州华瀚房地产开发有限公司	410166565	2022/1/8	暂定

注：\*标识的项目原房地产开发资质证书已到期，正在办理续期。

## 6、发行人土地储备情况

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人已完工、在建、拟建和土地储备的房地产项目情况如下：

### (1) 开发已完工项目

最近三年及一期发行人已完工项目共 59 个，已完工项目的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建筑工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》和《商品房预售许可证》均已齐全，具体情况如下：

表：截至 2021 年 3 月末已完工项目情况表

单位：平方米、%

序号	项目主体	项目名称	所在地	项目类型	开发模式	竣工时间	总可售容积率面积	合作开发项目的权益占比
1	珠海横琴华发房地产投资有限公司	华发首府二期	珠海	住宅	自主	2018	132,474	100.00
2	珠海横琴华发房地产投资有限公司	珠海华发首府三期（悦天地）	珠海	商业	自主	2019	20,893	100.00
3	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	住宅	自主	2020	256,281	27.50
4	珠海奥华企业管理咨询有限公司	珠海华发国际海岸花园（A1/A3/A4/A6 地块）	珠海	住宅	自主	2018	205,590	100.00
5	珠海华发投资发展有限公司	珠海华发新城左岸	珠海	住宅	自主	2018	17,736	100.00
6	珠海华耀商贸发展有限公司	珠海华发山庄 S2 地块	珠海	住宅	自主	2019	82,204	100.00
7	珠海华迎投资有限公司	珠海北围 68#地块	珠海	住宅	自主	2019	71,556	100.00
8	珠海华迎投资有限公司	珠海北围 70#地（云谷）	珠海	住宅	自主	2020		100.00
9	珠海华郡房产开发有限公司	华发又一城 B 区	珠海	住宅、商业	自主	2018	318,823	100.00
10	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	住宅、商业	自主	2020	416,194	100.00
11	珠海华郡房产开发有限公司	华发又一城 D 区学校、幼儿园	珠海		自主	2019	-	100.00

序号	项目主体	项目名称	所在地	项目类型	开发模式	竣工时间	总可售容积率面积	合作开发项目的权益占比
12	珠海市浩丰贸易有限公司	华发峰尚花园二期	珠海	住宅、商业	自主	2018	142,059	100.00
13	珠海市浩丰贸易有限公司	斗门华发峰尚花园三期	珠海	住宅	自主	2019	151,838	100.00
14	珠海华郡房产开发有限公司	华发依山郡一期	珠海	住宅、商业	自主	2018	120,208	100.00
15	珠海华郡房产开发有限公司	斗门华发依山郡花园二期	珠海	住宅	自主	2020	137,866	100
16	珠海华海置业有限公司	金湾华发国际商务中心（住宅区）	珠海	住宅、商业	自主	2019	43,344	100
17	珠海市浩丰贸易有限公司	斗门华发峰尚城市花园	珠海	住宅、商业	自主	2020	35,360	100.00
18	中山市华发生态园房地产开发有限公司	中山华发生态园四期（华发四季二期）	中山	住宅	自主	2018	178,900	100.00
19	中山市华发生态园房地产开发有限公司	中山华发生态庄园五期	中山	住宅	自主	2019	159,682	100.00
20	中山市华晟房地产开发有限公司	华发观山水花园西侧高层（B1区）	中山	住宅	自主	2019	122,365	100.00
21	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	住宅	自主	2019	39,188	100.00
22	中山市华晟房地产开发有限公司	中山华发观山水花园西侧叠拼别墅（B2-4、5区）	中山	住宅	自主	2020	45,675	100.00
23	中山市华晟房地产开发有限公司	中山华发观山水花园西侧商业（B3区）	中山	商业	自主	2019	11,866	100.00
24	广州华昊房地产开发有限公司	华发荔湾荟（商业公寓）	广州	公寓	自主	2019	84,828	100.00
25	广州华昊房地产开发有限公司	华发荔湾荟（住宅）	广州	住宅	自主	2019		100
26	广州华宁房地产开发有限公司	广州华发·中央公园	广州	住宅、别墅	自主	2019	122,289	100.00
27	广西华诚房地产投资有限公司	南宁华发新城二期	南宁	住宅、商业	自主	2018	103,246	100.00
28	广西华明投资有限公司	南宁华发新城三期	南宁	住宅	自主	2019	23,623	100.00

序号	项目主体	项目名称	所在地	项目类型	开发模式	竣工时间	总可售容积率面积	合作开发项目的权益占比
29	广西华诚房地产投资有限公司	南宁华发新城四期小学	南宁	教学楼	代建	2019	-	100.00
30	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	住宅、商业	自主	2019	113,197	100.00
31	武汉华发长茂房地产开发有限公司	武汉外滩首府 S3 地块	武汉	住宅、商业	自主	2020	114,204	100.00
32	武汉华发中城房地产开发有限公司	武汉华发未来荟一期	武汉	住宅、商业	自主	2018	115,577	100.00
33	武汉华耀房地产开发有限公司	武汉华发未来荟二期	武汉	住宅、商业、 办公	自主	2019	158,515	100.00
34	武汉华铄房地产开发有限公司	武汉 133#地块（华发峰尚）	武汉	住宅、商业	自主	2020	121,296	
35	武汉华璋房地产开发有限公司	武汉 004 地块（华发金茂逸墅） 一期	武汉	住宅、商业、 办公、酒店	合作	2020	366,401	50
36	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	住宅、办公	自主	2019	228,582	50.49
37	上海铎鹏置业发展有限公司	上海杨浦华发公馆	上海	住宅	自主	2018	16,326	100.00
38	上海铎曦房地产开发有限公司	上海闵行七宝	上海	办公	合作	2020	45,000	50.00
39	嘉兴新锦置业有限公司	嘉兴鹭栖湖	嘉兴	住宅	合作	2019	141,406	34.00
40	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	住宅	合作	2020	43,208	50.00
41	苏州铎顺置业有限公司	苏州华发公园首府	苏州	住宅	自主	2020	74,949	100.00
42	苏州铎顺置业有限公司	苏州酒厂路 45#地块	苏州	住宅	自主	2020	6,526	49.00
43	威海华发房地产开发有限公司	威海九龙湾住宅一期	威海	住宅、商业	自主	2018	266,528	100.00
44	威海华发房地产开发有限公司	威海华发九龙湾住宅二期	威海	住宅	自主	2019	64,755	100.00
45	威海华发房地产开发有限公司	威海九龙湾住宅三期	威海	住宅	自主	2019	113,747	100.00
46	沈阳华远置业有限公司	沈阳全运首府 3#地块（固伦府）	沈阳	住宅、商业	自主	2020	128,251	100.00
47	沈阳华博置业有限公司	沈阳全运首府 6#地块（和硕园）	沈阳	住宅、商业	自主	2020	203,436	100.00
48	大连华藤房地产开发有限公司	大连华发新城二期	大连	住宅、商业	自主	2018	145,257	100.00
49	大连华藤房地产开发有限公司	大连华发新城二期三号地块	大连	住宅	自主	2019	79,315	100.00

序号	项目主体	项目名称	所在地	项目类型	开发模式	竣工时间	总可售容积率面积	合作开发项目的权益占比
50	珠海华郡房地产开发有限公司	斗门华发依山郡花园三期	珠海	住宅	自主	2021	123,382	100.00
51	珠海华熠房地产开发有限公司	金湾华发创业大厦	珠海	住宅、商业	自主	2021	9,235	100.00
52	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	住宅	自主	2019	122,368	100.00
53	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	住宅	自主	2019	39,188	100.00
54	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	住宅	自主	2020	45,675	100.00
55	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	商业	自主	2019	11,866	100.00
56	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	住宅	自主	2019	89,762	100.00
57	佛山华枫房地产开发有限公司	佛山华发四季	佛山	住宅、商业	自主	2020	107,157	100.00
58	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	商业	自主	2020	55,797	50.49
59	无锡华郡房地产开发有限公司	无锡华发首府A地块	无锡	住宅、商业、办公	自主	2020	164,000	100.00

注：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。

## (2) 在建项目

表：截至2021年3月末主要在建项目情况表

单位：平方米、亿元、%

序号	地区	拟披露项目名称	分区	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	总投资额	截至2021年一季度	合作开发项目的权益占比
----	----	---------	----	--------	------------	-------	--------	------	------------	-------------

									已投资额	益占比
1	珠海	珠海海润	二期 13 地块	28,074.00	126,333.00	187,147.58	187,147.58	37.01	29.16	41.25
4	珠海	珠海国际海岸花园	A8#地块	25,864.57	140,887.66	202,433.53	202,433.53	32.59	22.14	41.25
5	珠海	横琴华发容闳学校	横琴华发容闳学校	36,134.33	46,975.50	80,331.27	80,331.27	7.93	3.88	100.00
6	珠海	横琴华发容闳高级高中	横琴华发容闳高级高中	50,869.62	66,131.00	81,345.82	81,345.82	10.88	5.42	100.00
8	珠海	珠海中以加速器	中以产业中心	54,166.92	162,500.76	253,617.86	253,617.86	15.04	8.71	80.00
9	珠海	珠海中以加速器	中以创新中心	20,308.56	60,925.68	92,822.68	92,822.68	5.62	3.27	80.00
10	珠海	珠海绿洋湾	-	56,190.72	168,553.56	237,056.18	134,583.67	58.23	51.81	100.00
11	珠海	北围 25T 地块	-	14,861.00	59,445.00	89,168.00	89,168.00	13.41	11.04	100.00
12	珠海	斗门华发又一城	C 区其他	110,733.75	221,467.33	313,363.92	313,363.92	34.72	25.97	100.00
13	珠海	斗门华发又一城	D 区其他	116,679.00	385,546.00	473,731.35	473,731.35	25.39	9.69	100.00
15	珠海	金湾华发国际商务中心	商务区	22,664.56	128,136.51	173,702.81	173,702.81	23.53	9.40	100.00
16	珠海	金湾华发商都中心	-	58,483.24	73,361.35	116,987.85	116,987.85	18.00	14.15	100.00
18	珠海	富山工业园起步区珠峰大道北地块	-	73,622.00	184,055.00	247,284.00	247,284.00	24.74	12.23	100.00
19	珠海	华茂半岛花园	-	94,184.01	224,811.48	224,812.48	224,812.48	42.28	21.51	50.00
20	中山	中山华发生态庄园	六期	42,297.26	193,982.43	265,558.83	265,558.83	11.44	7.59	100.00
22	中山	中山华发观山水花园	幼儿园 (B5 区)	6,174.48	3,996.62	3,996.62	3,996.62	0.48	0.35	100.00
23	中山	中山华发广场	-	27,300.00	139,078.00	194,738.77	-	18.62	15.51	100.00
24	中山	中山华发首府 (石歧	-	18,997.10	58,891.00	80,643.30	80,643.30	11.10	7.63	100.00

		079 地块)								
25	广州	广州华发·宝岗公馆	-	12,282.00	24,326.00	34,381.00	34,381.00	8.74	6.31	100.00
26	广州	增城项目 27#地块	-	31,028.00	83,774.20	124,583.00	124,583.00	21.10	13.32	49.70
27	清远	清远四季尚璟项目	-	36,275.89	90,728.08	118,456.75	118,456.75	10.88	8.76	49.78
28	南宁	南宁华发新城	四期	42,980.08	130,800.00	187,609.22	187,609.00	24.11	21.44	100.00
29	惠州	惠州市惠城区鹿江沥片区 LJL-39-06 地块	-	119,176.00	369,445.00	369,445.00	369,445.00	48.18	24.20	60.00
30	江门	江门华发四季	10#地块	61,704.00	148,704.00	193,603.10	193,603.10	15.82	12.84	49.84
31	江门	江门华发四季	11#地块	60,206.00	169,481.00	217,731.00	217,731.00	20.46	11.55	51.00
32	江门	江门蓬江区项目	13#地块	27,848.00	76,890.00	107,667.00	107,667.00	11.44	7.53	100.00
33	汕尾	汕尾陆河项目	地块一	11,219.00	2,644.06	2,644.06	2,644.06	9.14	3.11	90.00
34	汕尾	汕尾陆河项目	地块二	10,827.00	13,748.27	19,501.98	19,501.98			90.00
35	湛江	湛江市海东新区交投项目	18#地块	71,934.17	179,835.00	283,397.00	283,397.00	21.79	12.59	50.00
36	川渝	成都林家坡项目	-	21,004.00	52,510.00	77,954.00	77,954.00	22.10	13.00	75.00
37	重庆	重庆四季半岛	-	60,122.90	96,844.71	140,272.71	140,272.71	22.00	13.51	100.00
38	武汉	武汉外滩首府	-	21,495.66	74,542.89	122,732.05	122,732.05	19.77	18.91	100.00
39	武汉	武汉 004 地块 (华发金茂逸墅)	二期	54,527.98	94,442.23	137,043.60	137,043.60	23.50	9.46	50.00
40	武汉	武汉 004 地块 (华发金茂逸墅)	三期	45,589.15	141,407.95	172,977.50	172,977.50			50.00
41	武汉	武汉 162#地块 (华发四季)	-	53,037.00	185,630.00	258,828.50	258,828.50	27.67	22.57	100.00
42	武汉	武汉 161 地块 (武地华发时光)	-	40,366.00	196,247.42	198,613.00	198,613.00	18.83	13.58	50.00

43	武汉	武汉 104#地块（华发中央公园）未来城	-	126,416.35	265,474.43	339,769.87	339,769.87	17.48	8.71	80.00
44	武汉	武汉 157#地块（华发中城中央公园（南区））	一期	55,837.76	111,675.52	154,288.65	154,288.65	23.82	17.63	50.49
45	武汉	武汉 157#地块（华发中城中央公园（南区））	二期	58,042.79	139,250.47	191,019.47	191,019.47			50.49
46	武汉	武汉 CBD 水利项目	住宅	59,720.77	214,098.86	274,318.59	274,318.59	93.05	61.71	79.88
47	武汉	武汉 CBD 水利项目	商业	33,064.23	114,501.14	151,782.41	151,782.41			79.88
48	武汉	武汉 007#地块（华发沁园）	-	8,677.50	34,999.46	47,311.97	47,311.97	4.24	2.99	100.00
49	武汉	武汉外滩荟	D 地块	20,815.91	34,465.90	48,002.39	48,002.39	18.53	5.85	100.00
50	武汉	武汉外滩荟	B 地块	11,378.02	14,295.00	20,535.00	20,535.00			100.00
51	武汉	武汉黄家湖项目	住宅地块	148,482.43	266,181.38	372,558.74	372,558.74	40.96	27.98	50.00
52	武汉	武汉 134#地块（华发中城中央公园（北区））	-	78,477.38	156,954.76	220,214.04	220,214.04	17.74	12.73	50.49
53	武汉	武汉 153#地块（华发中城峰景湾）	-	65,028.36	182,054.25	262,759.89	262,759.89	16.67	10.09	50.49
54	鄂州	鄂州梧桐湖地块	7#地北区	125,505.70	212,103.42	291,399.86	291,399.86	152.44	15.54	30.00
55	鄂州	鄂州梧桐湖地块	8#地	138,141.00	207,211.50	258,890.48	258,890.48			30.00
56	郑州	郑州峰景湾	-	77,168.00	192,919.00	248,141.53	248,141.53	30.33	18.50	100.00
58	上海	上海松江中山街道	-	30,282.80	48,452.48	75,203.56	75,203.56	16.06	12.29	55.00
59	上海	上海松江泗泾 17-01	-	85,714.50	128,571.75	193,202.00	193,202.00	42.17	32.78	51.00
60	上海	上海静安府（上海闸北区市北高新区 09 地块）	09 地块（华府）	87,197.20	231,072.58	357,103.00	31,632.84	124.69	0.49	50.01

61	上海	上海金山项目	分南、北两期	104,634.60	146,488.44	230,712.00	230,712.00	28.26	17.55	50.53
62	温州	温州鹿城万象府	-	39,027.00	106,544.00	136,821.00	136,821.00	31.36	26.08	28.80
63	杭州	杭州庆隆地块	-	56,316.00	123,895.00	187,923.73	187,923.73	57.15	40.20	50.00
64	杭州	杭州萧山项目	-	51,822.00	129,555.00	199,928.95	199,928.95	36.94	32.51	49.60
65	杭州	杭州临安项目（临安区中心城区单元01-zx-02-47、01-zx-02-48 地块）	-	50,853.00	142,388.00	201,188.40	201,188.40	26.97	17.73	100.00
66	绍兴	绍兴镜湖新区项目	1-2 地块	28,194.10	93,040.53	138,040.53	138,040.53	223.80	87.53	100.00
67	绍兴	绍兴镜湖新区项目	1-3 地块	38,484.50	173,180.25	263,180.25	263,180.25			100.00
68	绍兴	绍兴镜湖新区项目	1-4 地块	50,840.00	111,848.00	197,848.00	197,848.00			100.00
69	绍兴	绍兴镜湖新区项目	2-3 地块	35,092.00	94,748.40	154,797.00	154,797.00			100.00
70	绍兴	绍兴镜湖新区项目	2-6 地块	74,262.00	217,587.66	357,589.00	306,049.12			100.00
73	无锡	无锡华发首府	B 地块	83,029.00	176,391.00	224,600.00	224,600.00	38.67	32.72	100.00
74	南京	南京麒麟 G35 地块	-	36,553.67	94,713.30	132,577.20	132,577.20	25.45	23.51	50.00
75	南京	南京燕子矶 G29 地块	A 地块	129,503.00	552,236.00	557,395.00	557,395.00	134.60	94.82	50.00
76	南京	南京秦淮 G05	-	92,688.00	231,719.00	317,422.10	317,422.10	104.13	74.46	55.00
77	常熟	常熟人工智能产业园项目	1 号地	46,724.00	93,448.00	140,542.49	140,542.49	17.65	20.87	98.90
78	常熟	常熟人工智能产业园项目	8 号地	28,632.00	46,080.09	67,413.60	67,413.60	5.19		98.90
79	苏州	苏州科技城天佑路项目	A 地块	62,078.40	124,156.80	172,497.61	172,497.61	69.95	40.15	38.00
80	苏州	苏州科技城天佑路项目	B 地块	47,422.60	94,845.20	131,991.34	131,991.34			38.00
81	苏州	苏州科技城天佑路项目	C 地块	41,569.30	70,667.81	99,425.09	99,425.09			38.00

82	太仓	太仓泰禾·华发广场	-	42,177.50	67,849.20	128,514.80	111,596.00	14.83	8.43	49.00
84	天津	天津艺英里	-	41,798.20	82,203.00	102,514.76	102,514.76	14.78	11.18	32.55
85	青岛	青岛华发四季	A 地块	63,725.00	127,450.00	167,333.13	167,333.13	22.49	13.50	98.38
86	青岛	青岛华发四季	B 地块	10,296.00	51,480.00	76,589.02	76,589.02			98.38
87	威海	威海九龙湾	住宅四期	88,831.01	181,928.07	240,748.24	240,748.24	16.79	8.85	100.00
88	威海	威海九龙湾	CBD	84,080.85	200,930.90	306,302.21	306,302.21	42.40	5.21	100.00
89	威海	威海九龙湾	商业街二期	75,491.00	121,181.00	162,944.97	162,944.97	16.12	11.44	100.00
90	威海	荣成樱花湖	一期	110,964.00	145,606.58	193,256.91	193,256.91	17.16	11.59	65.00
91	威海	荣成樱花湖	二期	54,684.50	78,393.44	121,371.99	121,371.99	10.02	5.62	65.00
92	烟台	烟台观山水	-	46,801.00	102,962.00	138,369.00	138,369.00	7.95	2.96	100.00
93	沈阳	沈阳全运首府	8#地块（德仁里）	73,174.04	182,892.37	248,963.86	248,963.86	14.40	13.88	100.00
94	沈阳	沈阳全运首府	9#地块（行知坊）	86,691.09	216,727.70	294,242.70	294,242.70	18.21	9.06	100.00
95	沈阳	沈阳全运首府	10#地块（厚和轩）	75,562.69	188,906.70	263,304.70	263,304.70	15.07	7.84	100.00
96	沈阳	沈阳全运首府	1#地块（华发四季）	43,369.86	108,424.00	148,844.00	148,844.00	9.63	3.27	100.00
97	沈阳	长白岛经济区中东港项目	和平首府	188,074.00	451,377.00	622,671.46	401,559.96	81.07	36.14	48.58
98	大连	大连观贤别墅	-	126,000.00	189,000.00	189,000.00	189,000.00	49.52	45.47	50.00
99	大连	大连绿洋湾项目	-	200,000.00	240,000.00	316,877.00	316,877.00	29.29	9.92	80.00
100	大连	大连华发山庄（湾山项目）	-	100,511.70	100,582.90	142,015.18	142,015.18	13.38	7.89	54.48
101	大连	大连华发花间月	-	75,777.78	121,244.45	146,314.55	146,314.55	9.65	8.04	100.00

102	包头	包头华发新城	三期	12,053.00	100,355.50	122,782.06	122,782.06	9.07	6.82	100.00
103	北京	北京华发中央公园	-	60,622.00	157,573.00	248,514.00	248,514.00	48.01	35.37	99.21
104	天津	天津华发未来荟项目 (2018-5 号地块)	-	38,395.50	57,593.25	79,250.31	79,250.31	9.00	5.31	99.61
105	天津	天津景泰华府 (2019-2 号地块)	-	45,462.90	68,194.35	94,171.08	94,171.08	9.87	4.65	49.66

(3) 新开工项目

表：2020 年及 2021 年一季度主要新开工项目情况表

单位：平方米、万元

序号	地区	项目	经营业态	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	已竣工面积	总投资额
1	珠海	北围 25T 地块	住宅	14,861.00	59,445.00	89,168.00	89,168.00	-	134,125.95
2	珠海	富山工业园起步区珠峰大道北地块	住宅商业	73,622.00	184,055.00	247,284.00	247,284.00	-	247,372.95
3	珠海	华茂半岛花园	住宅	94,184.01	224,811.48	224,812.48	224,812.48	-	422,890.44
4	中山	中山华发首府 (石岐 079 地块)	住宅	18,997.10	58,891.00	80,643.30	80,643.30	-	111,024.49
5	惠州	惠州市惠城区鹿江沥片区 LJL-39-06 地块	商住	119,176.00	369,445.00	369,445.00	369,445.00	-	481,832.00
6	江门	江门华发四季 11#地块	商住	60,206.00	169,481.00	217,731.00	217,731.00	-	204,645.67
7	江门	江门蓬江区项目 13#地块	商住	27,848.00	76,890.00	107,667.00	107,667.00	-	114,437.78
8	汕尾	汕尾陆河项目地块一	住宅	11,219.00	2,644.06	2,644.06	2,644.06	-	91,459.49
9	汕尾	汕尾陆河项目地块二	商业	10,827.00	13,748.27	19,501.98	19,501.98	-	696,945
10	成都	成都林家坡项目	住宅	21,004	52,510	77,954	77,954	-	221,016.67
11	重庆	重庆四季半岛	商住	60,122.90	96,844.71	140,272.71	140,272.71	-	220,000.00
12	武汉	武汉 004 地块 (华发金茂逸墅)	住宅	45,589.15	141,407.95	172,977.50	172,977.50	-	128,918.57

序号	地区	项目	经营业态	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	已竣工面积	总投资额
		三期							
13	武汉	武汉 157#地块（华发中城中央公园（南区））二期	住宅、商业	58,042.79	139,250.47	191,019.47	191,019.47	-	126,402.55
14	武汉	武汉 CBD 水利项目（商业）	商业	33,064.23	114,501.14	151,782.41	151,782.41	-	352,919.56
15	武汉	武汉外滩荟 B 地块	住宅	11,378.02	14,295.00	20,535.00	20,535.00	-	60,720.43
16	武汉	武汉黄家湖项目	住宅、商业	148,482.43	266,181.38	372,558.74	372,558.74	-	409,618.53
17	武汉	鄂州梧桐湖地块 7#地北区	住宅	125,505.70	212,103.42	291,399.86	291,399.86	-	130,269.75
18	武汉	鄂州梧桐湖地块 8#地	住宅	138,141.00	207,211.50	258,890.48	258,890.48	-	117,403.63
19	郑州	郑州峰景湾	住宅	77,168.00	192,919.00	248,141.53	248,141.53	-	303,263.09
20	上海	上海松江中山街道	住宅	30,282.80	48,452.48	75,203.56	75,203.56	-	160,494.23
21	上海	上海松江泗泾 17-01	住宅	85,714.50	128,571.75	193,202.00	193,202.00	-	421,727.99
22	杭州	杭州萧山项目	住宅、商业	51,822.00	129,555.00	199,928.95	199,928.95	-	369,419.58
23	杭州	杭州临安项目	住宅	50,853.00	142,388.00	201,188.40	201,188.40	-	269,669.00
24	杭州	绍兴镜湖新区项目 1-2 地块	住宅	28,194.10	93,040.53	138,040.53	138,040.53	-	124,102.24
25	杭州	绍兴镜湖新区项目 1-3 地块	住宅	38,484.50	173,180.25	263,180.25	263,180.25	-	233,188.35
26	杭州	绍兴镜湖新区项目 1-4 地块	住宅、商业	50,840.00	111,848.00	197,848.00	197,848.00	-	163,563.20
27	杭州	绍兴镜湖新区项目 2-3 地块	住宅、商业	35,092.00	94,748.40	154,797.00	154,797.00	-	149,850.89
28	杭州	绍兴镜湖新区项目 2-6 地块	住宅	74,262.00	217,587.66	357,589.00	306,049.12	-	381,879.46
29	南京	南京秦淮 G05	住宅	92,688.00	231,719.00	317,422.10	317,422.10	-	1,041,276.83
30	苏州	常熟人工智能产业园项目 1 号地	住宅	46,724.00	93,448.00	140,542.49	140,542.49	-	176,456.00
31	苏州	常熟人工智能产业园项目 8 号地	住宅	28,632.00	46,080.09	67,413.60	67,413.60	-	51,871.00
32	苏州	苏州科技城天佑路项目 A 地块	住宅	62,078.40	124,156.80	172,497.61	172,497.61	-	302,786.21
33	苏州	苏州科技城天佑路项目 B 地块	住宅	47,422.60	94,845.20	131,991.34	131,991.34	-	228,114.81

序号	地区	项目	经营业态	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	已竣工面积	总投资额
34	苏州	苏州科技城天佑路项目 C 地块	商业	41,569.30	70,667.81	99,425.09	99,425.09	-	168,599.03
35	威海	威海九龙湾 CBD	商业	84,080.85	200,930.90	306,302.21	306,302.21	-	423,978.00
36	烟台	烟台观山水	住宅、商业	46,801.00	102,962.00	138,369.00	138,369.00	-	79,536.54
37	沈阳	沈阳全运首府 1#地块(华发四季)	住宅	43,369.86	108,424.00	148,844.00	148,844.00	-	96,318.11
38	沈阳	长白岛经济区中东港项目和平首府	住宅、商业	188,074.00	451,377.00	622,671.46	401,559.96	-	810,686.90
39	大连	大连绿洋湾	住宅	200,000.00	240,000.00	316,877.00	316,877.00	-	292,911.14
40	大连	大连华发山庄（湾山项目）	住宅、商业	100,511.70	100,582.90	142,015.18	142,015.18	-	133,759.92
41	珠海	珠海华发城建国际海岸花园二期（珠海海润 25#地块）	住宅	14,717.00	51,509.50	73,735.56	73,735.56	-	601,392.14
42	珠海	珠海华发城建国际海岸花园二期（珠海海润 29-2#地块）	住宅	44,662.59	149,287.80	230,404.20	230,404.20	-	
43	珠海	万科华发都荟四季	住宅	81,383.15	190,193.94	214,000.00	214,000.00	-	521,291.00
44	上海	闵行区颛桥项目	住宅	79,331.30	158,662.60	224,050.44	224,050.44	-	999,954.26
45	绍兴	绍兴镜湖新区项目 1-1 地块	住宅、商业	34,690.90	86,727.25	123,428.80	123,428.80	-	2,238,017.00
46	绍兴	绍兴镜湖新区项目 2-1 地块	住宅、商业	31,133.90	90,288.31	137,288.31	137,288.31	-	2,238,017.00
47	太仓	太仓客运站项目	商业服务	50,397.60	100,795.00	147,467.13	147,467.13	-	190,979.00

(4) 新获取项目（2020 年 1 月 1 日至 2021 年 3 月末）

单位：万平方米、万元

序号	区域	储备土地名称	取得方式	取得时间	拟建项目类别	占地面积（万m <sup>2</sup> ）	规划计容建筑面积（万m <sup>2</sup> ）	成交价（万元）	出让资金来源	截至最近一期已交出让金	后续出让金缴纳计划
----	----	--------	------	------	--------	------------------------	----------------------------	---------	--------	-------------	-----------

序号	区域	储备土地名称	取得方式	取得时间	拟建项目类别	占地面积 (万m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	成交价 (万元)	出让金资金来源	截至最近一期已交出让金	后续出让金缴纳计划
1	无锡	无锡经开区博览中心东侧地块 (XDG-2020-54号)	公开竞买	2020.01	居住用地、商业用地	13.81	29.68	470,470	自有资金	235,235.00	剩余地价款拟于2021年支付完毕
2	昆明	昆明市西山区草海片区317亩地块	公开竞买	2020.01	商住	21.14	105.07	531,176	自有资金	288,730.00	剩余地价款拟于2021年支付完毕
3	南京	秦淮区光华路以南地块 (NO.2020G05)	公开竞买	2020.04	商住	9.27	23.17	691,000	自有资金	691,000.00	已付清
4	珠海	保税区南湾大道南侧、宝通路东侧地块	公开竞买	2020.06	商住、幼儿园	8.14	19.02	230,213	自有资金	230,359.61	未付清
5	杭州	杭州市临安区中心城区单元01-zx-02-47、01-zx-02-48地块	公开竞买	2020.07	住宅	5.09	14.24	166,150	自有资金	83.075	未付清
6	青岛市	胶州市胶高路项目	招拍挂	2020.07	住宅	3.71	9.64	19,055	自有资金	19,054.89	已付清
7	上海	闵行颛桥镇闵行新城MHC10402单元25A-11A地块	公开竞买	2020.08	住宅	7.93	15.87	643,500	自有资金	643,500.00	已付清
8	太仓	高新区太平路东76亩地块	公开竞买	2020.09	住宅	5.04	10.08	83,661	自有资金	86,170.83	已付清
9	太仓	太仓市科教新城人民路西24亩商业地块 (海运堤)	公开竞买	2020.12	商业	1.59	1.98	4,672	自有资金	4,672.00	已付清

序号	区域	储备土地名称	取得方式	取得时间	拟建项目类别	占地面积(万m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积(万m <sup>2</sup> )	成交价(万元)	出让金资金来源	截至最近一期已交出让金	后续出让金缴纳计划
10	武汉	武汉市硚口区地大汉口校区 160 亩项目	公开竞买	2020.12	商住及配套设施	10.69	44.9	943,000	自有资金	373,400.00	剩余地价款拟于 2021 年支付完毕
11	成都	成都市锦江区三圣街道 56 亩地块	公开竞买	2020.12	住宅	3.73	5.6	107,993	自有资金	19,000.00	剩余地价款拟于 2021 年支付完毕
12	武汉	武汉市硚口区解放大道以南 251 亩项目	公开竞买	2020.12	商住及配套设施	16.7	66.9	746,900	自有资金	471,500.00	剩余地价款拟于 2021 年支付完毕
13	成都	三圣街道 54 亩地块	公开竞买	2021.01	住宅	3.64	5.46	87,296	自有资金	43,648.19	剩余地价款拟于 2021 年支付完毕
14	珠海	金湾航空新城 R11、R12 地块	股权并购	2020.01	商住	9.42	22.48	184,000	自有资金	已付清	已付清
15	苏州	苏州市高新区科技城天佑路西商住地块(苏地 2020-WG-5 号)	股权并购	2020.03	商住	15.11	28.97	358,566	自有资金	已付清	已付清
16	惠州	惠州市惠城区鹿江沥片区 LJL-39-06 地块	股权并购	2020.04	住宅	11.92	36.94	203,200	自有资金	已付清	已付清
17	广州	广州番禺区汉溪大道北侧长隆地块	股权收购	2020.05	商住	6.04	25.69	749,190	自有资金	749,190.00	未付清
18	江门	江海南雄村地块	股权并购	2021.01	商住	1.84	5.39	23,083	自有资金	-	剩余地价款拟于 2021 年支付完毕

(5) 土储明细

截至 2021 年 3 月末，公司共拥有 28 个项目的土地储备，新增项目主要位于苏州、武汉等一二线城市以及珠海等经济实力较强的

三线城市，公司所持土地总体地理位置较佳，升值空间较大，具体情况如下：

表：截至 2021 年 3 月末土地储备明细表

单位：平方米、万元

序号	区域	储备土地名称	取得方式	土地类型	取得时间	发行人权益比例	储备土地面积 (万 m <sup>2</sup> )	规划计容 建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	土地出让金 总额 (万元)	拿地时楼面 价 (元/平方 米)	已缴纳土地 出让金
1	珠海	斗门华发又一城*E 区	股权收购	商住混用	1999.04	100.00	1.56	3.13	4,237.90	1,354	4,237.90
2	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	100.00	10.25	4.28	107,280.77	25,066	107,280.77
3	中山	中山华发生态庄园 七、八、九期	股权收购	住宅	2004.04	100.00	11.96	3.04	43,955.00	1,553	43,955.00
4	中山	中山华发观山水花园 A3 区	股权收购	商住	2007.1	100.00	15.35	30.44	109,375.87	1,640	109,375.87
5	威海	威海九龙湾万豪酒店	招拍挂	二类居住/ 商服	2013.07	100.00	7.19	3.81	26,908.24	7032.02	26,908.24
6	武汉	武汉外滩荟 AC 地块	公开竞买	住宅、商服	2015.06	100.00	3.3	7.28	158,000.00	13,002	158,000.00
7	珠海	珠海十字门游艇码头	招拍挂	其他商服用 地	2018.09	100.00	2.5	0.77	7,313.00	2,920	7,313.00
8	鄂州	鄂州梧桐湖地块 (5#、 9#、10#、12#地)	股转	住宅、商业	2018.09	30.00	41.39	105.47	147,658.00	1,400	147,658.00
9	珠海	珠海保税区研发中心	招拍挂	商业、商务	2018.12	100.00	1.36	12.11	38,495.00	3,179	38,495.00
10	武汉	CBD 妙墩项目	招拍挂	商服	2018.12	80.00	1.51	8.91	80,500.00	9,035	80,500.00
11	鄂州	鄂州梧桐湖地块 6#地	股转	商业	2018.12	30.00	7.96	15.91	22,274.00	1,400	22,274.00

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	50.00	37.31	97.53	256,612.00	2,283	256,612.00
13	汕尾	汕尾陆河项目地块三、四、五	招拍挂	住宅、商业	2019.06	100.00	5.81	9.36	19,877.00	1,808	19,877.00
14	常熟	常熟项目 4 号地	招拍挂	住宅、商服	2019.12	98.90	3.4	8.51	164,235.00	6,020	164,235.00
15	常熟	常熟项目 6 号地	招拍挂	商服	2019.12		2.85	4.56			
16	绍兴	绍兴镜湖新区湖东 1 号地 1-5	招拍挂	商住	2019.12	100.00	3.91	8.59	664,950.00	2,175	664,950.00
17		绍兴镜湖新区项目 2-5	招拍挂	商住	2019.12	100.00	5.88	17.06		2,175	
18		绍兴镜湖新区 3 号地	招拍挂	商业商务	2019.12	100.00	2.24	8.5		2,175	
19	无锡	无锡经开区博览中心东侧地块	公开竞买	商住用地	2020.10	70.00	13.81	29.68	470,470.00	15,850	235,235.00
20	广州	广州番禺区汉溪大道北侧长隆地块	股权并购	二类居住及服务设施、文化设施用地	2020.05	51.00	6.04	25.69	749,190.00	30,124	749,190.00
21	青岛市	胶州市胶高路项目	招拍挂	住宅、商服	2020.07	46.00	3.71	9.64	19,054.89	1,976	19,054.89
22	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	2020.10	40.00	21.14	105.07	531,179.00	5,055	288,730.00
23	成都	成都市锦江区三圣街道 56 亩地块	公开竞买	住宅	2020.12	60.00	3.73	5.6	107,993.00	16,800	19,000.00
24	太仓	太仓海运提项目	招拍挂	商服	2020.12	100.00	1.59	1.98	4,672.00	2,355.00	4,672.00
25	武汉	武汉市硚口区地大汉	招拍挂	住宅、商服、	2020.12	100.00	10.69	44.9	746,900.00	21,002	373,400.00

		口校区 160 亩项目		教育、公用 设施、公园 与绿地							
26	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	100.00	16.7	67.9	943,000.00	11,000	471,500.00
27	成都	三圣街道 54 亩地块	公开竞买	住宅用地	2021.01	100.00	3.64	5.46	87,296.00	19,905	43,648.19
28	江门	江海南雄村地块	股权并购	商住用地	2021.01	60.00	1.84	5.39	23,083.00	4,385	0.00

---

## 八、发行人合法合规经营情况

### （一）发行人最近三年及一期是否存在违法违规及受处罚的情况

最近三年及一期，发行人不存在重大违法违规及受处罚的情况。

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

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

若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于公司房地产业务的专项自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，本人/我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任/我委将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法规的规定及证券监督管理部门的要求承担相应赔偿责任。

### （二）董事、监事、高级管理人员任职资格情况

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

## 九、发行人独立经营情况

### （一）业务独立

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

### （二）资产独立

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

---

金、资产及其他资源的情况。

### **（三）人员独立**

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

### **（四）财务独立**

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

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

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

### **（五）机构独立**

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

---

## 第五节 发行人主要财务情况

本募集说明书摘要引用的财务数据来自于发行人2018-2020年经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表、利润表和现金流量表以及2021年1-3月未经审计的财务报表。发行人近三年审计报告均为标准无保留意见。

公司2018年度、2019年度、2020年度、2021年1-3月财务报表均按照财政部2006年2月颁布的《企业会计准则》和具体会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其他相关规定编制。

投资者应通过查阅发行人近三年及一期的财务报告的相关内容，详细了解公司的财务状况、经营成果、现金流量及其会计政策。

### 一、重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

#### （一）会计政策变更

##### 1、2018年度

该年公司无会计政策变更事项。

##### 2、2019年度

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

发行人第九届董事局第四十九次会议及第九届监事会第二十三次会议审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》，同意本次会计政策变更。发行人自2019年1月1日起首次执行新金融工具系列准则，依据相关衔接规定，发行人无需重述前期可比数，首日执行新准则与原准则的差异追溯调整2019年期初留存收益或其他综合收益；对金融工具进行重新分类和计量，将原在“可供出售金融资产”列示的权益工具投资，分类调整至“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金

融资产”或“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”，财务报表中分别以“交易性金融资产”、“其他非流动金融资产”或“其他权益工具投资”列报。

(2) 财政部于 2019 年 4 月 30 日，发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)，对一般企业财务报表格式进行了调整，并采用追溯调整法对可比会计期间的比较数据作相应调整。发行人按照规定将期初“应收票据及应收账款”15,187,610.65 元拆分为“应收票据”1,789,879.13 元和“应收账款”13,397,731.52 元；将期初“应付票据及应付账款”4,801,504,229.50 元拆分为“应付票据”58,959,894.05 元和“应付账款”4,742,544,335.45 元。

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

本公司执行上述准则对本报告期内财务报表无重大影响。

### **3、2020 年度**

财政部于 2017 年 7 月 5 日修订发布了《企业会计准则第 14 号——收入》(财会〔2017〕22 号)，要求境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起执行。公司第九届董事局第七十次会议及第九届监事会第三十次会议审议通过了《关于公司会计政策和会计估计变更的议案》，同意公司自 2020 年 1 月 1 日起首次执行新收入准则，依据相关衔接规定，公司无需重述前期可比数，首日执行新准则与原准则的差异追溯调整 2020 年期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

#### **(1) 2021 年 1-3 月**

财政部于 2018 年 12 月 7 日修订发布了《企业会计准则第 21 号——租赁(2018 修订)》(以下简称新租赁准则)，要求境内上市企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。公司第九届董事局第九十次会议及第九届监事会第三十七次会议审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》，同意公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。根据新租赁准则及其衔接规定，公司根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当期期初财务报表相关项目金额，不调整可比期间信息。本次执行新租赁准则对公司期初留存收益不产生影响。

## （二）会计估计变更

### 1、2018 年度

本年公司无会计估计变更事项。

### 2、2019 年度

本年公司无会计估计变更事项。

### 3、2020 年度

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

## （三）会计差错更正

近三年及一期，公司无会计差错更正事项。

## （四）合并财务报表范围变化情况

### 1、合并范围确定的原则

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

### 2、合并财务报表范围变化情况

#### （1）2018 年度合并范围变动情况

##### 1) 本期新纳入合并范围的子公司

序号	名称	变更原因
1	珠海华景房地产开发有限公司	设立
2	珠海华慧商业管理有限公司	设立
3	中山市华腾置业有限公司	设立
4	中山市华迪置业有限公司	设立
5	江门市华钜置业有限公司	设立
6	武汉华发鸿业房地产开发有限公司	设立

序号	名称	变更原因
7	武汉华中投地产开发有限公司	设立
8	武汉华启房地产开发有限公司	设立
9	武汉华璋房地产开发有限公司	设立
10	武汉华发城市开发投资有限公司	设立
11	武汉华怡城房地产开发有限公司	设立
12	无锡华郡房地产开发有限公司	设立
13	沈阳华藤房地产营销策划有限公司	设立
14	珠海华发房地产营销策划有限公司	设立
15	大连华发首府置业代理有限公司	设立
16	智锐策划有限公司	设立
17	智诚测量行有限公司	设立
18	长创置业有限公司	设立
19	长昌置业有限公司	设立
20	长冕置业有限公司	设立
21	长融置业有限公司	设立
22	CHEUNGSINGINVESTMENTHOLDINGSLIMIT ED	设立
23	CHEUNGCHONGINVESTMENTHOLDINGSLI MITED	设立
24	CHEUNGCHEONGINVESTMENTHOLDINGSLI MITED	设立
25	CHEUNGMININVESTMENTHOLDINGSLIMIT ED	设立
26	CHEUNGYUNGINVESTMENTHOLDINGSLIMI TED	设立
27	盘锦锦阁房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
28	青岛华发投资有限公司	设立
29	中山市华畅置业有限公司	设立
30	珠海华发优生活物业运营管理有限公司	设立
31	广州华发城市更新投资有限公司	设立
32	中山市沙溪容阁幼儿园	设立
33	武汉华发铂睿房地产开发有限公司	设立
34	武汉华崇房地产开发有限公司	设立
35	武汉华发毓城房地产开发有限公司	设立
36	武汉华灏房地产开发有限公司	设立
37	武汉华发越鸿房地产开发有限公司	设立
38	武汉华颖房地产开发有限公司	设立
39	珠海容阁国际幼稚园	同一控制下企业合并
40	珠海斗门容阁国际幼稚园	同一控制下企业合并
41	广州华发实业发展有限公司	设立
42	青岛华昂置业有限公司	设立
43	珠海华发资产管理有限公司	设立

序号	名称	变更原因
44	湛江华发房地产开发有限公司	设立
45	深圳华发丽港实业有限公司	设立
46	包头市华发和悦房地产开发有限公司	设立
47	包头市华发悦和房地产开发有限公司	设立
48	长辉投资控股有限公司	设立
49	中山市华越宏轩置业发展有限公司	设立
50	上海铎琮置业有限公司	设立
51	上海铎宽置业有限公司	设立
52	上海铎兹置业有限公司	设立
53	上海铎铍置业有限公司	设立
54	上海铎铈置业有限公司	设立
55	长泓投资控股有限公司	设立
56	上海高都置业有限公司	非同一控制下企业合并
57	温州京都城房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
58	天津隆顺金安房地产信息咨询有限责任公司	非同一控制下企业合并
59	天津金耀置业有限公司	非同一控制下企业合并
60	珠海华菁教育服务有限公司	设立
61	珠海华智教育服务有限公司	设立
62	珠海华健房地产开发有限公司	设立
63	广州华耀房地产开发有限公司	设立
64	武汉华中盛房地产开发有限公司	设立
65	中山市华志富晟房地产开发有限公司	设立
66	珠海华发正方城市更新开发有限公司	设立
67	珠海华发华弘教育有限公司	设立
68	广州华藤房地产开发有限公司	设立
69	威海华发商业经营管理有限公司	设立
70	中山市华洲置业发展有限公司	设立
71	珠海华发华贤教育有限公司	设立
72	江门华发更新置业有限公司	设立
73	龙景房地产（杭州）有限公司	非同一控制下企业合并
74	趣历有限公司	非同一控制下企业合并
75	上海铎骁企业管理有限公司	设立
76	杭州华杭房地产开发有限公司	设立
77	天津华发创盛置业有限公司	设立
78	北京华发创盛置业有限公司	设立
79	清远市鹏翔房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
80	惠州华发房地产开发有限公司	设立
81	广州华发房地产开发有限公司	设立
82	广州华郡房地产开发有限公司	设立
83	江门华发房地产开发有限公司	设立
84	江门华铭房地产开发有限公司	设立
85	北京华发永盛置业有限公司	设立

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

## 2) 本期不再纳入合并范围的主体

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

## (2) 2019 年度合并范围变动情况

### 1) 本期新纳入合并范围的子公司

与 2018 年末相比，2019 年末公司新纳入合并范围的子公司 136 家，具体情况如下：

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

序号	公司名称	变更原因
4	珠海华章工程管理咨询有限公司	设立
5	珠海华铸工程造价咨询有限公司	设立
6	光隼投资控股有限公司(BVI)	设立
7	光翔投资控股有限公司(BVI)	设立
8	光杰投资控股有限公司(BVI)	设立
9	光隼投资有限公司(HK)	设立
10	光翔投资有限公司(HK)	设立
11	光杰投资有限公司(HK)	设立
12	上海铎臻企业管理有限公司	设立
13	上海铎腾企业管理有限公司	设立
14	珠海华卓房产开发有限公司	设立
15	珠海华发鱼弄房产开发有限公司	设立
16	珠海华哲房产开发有限公司	设立
17	广州华铭房地产开发有限公司	设立
18	广州华旭房地产开发有限公司	设立
19	广州华荟房地产开发有限公司	设立
20	广州华藤实业发展有限公司	设立
21	青岛华鑫投资有限公司	设立
22	青岛华赢投资有限公司	设立
23	无锡铎安置业有限公司	设立
24	无锡铎泓置业有限公司	设立
25	珠海华发华平教育管理有限公司	设立
26	武汉华发天晟房地产开发有限公司	设立
27	武汉华荟泰房地产开发有限公司	设立
28	珠海华众投资管理有限公司	设立
29	珠海华锦投资管理有限公司	设立
30	珠海华浩投资管理有限公司	设立
31	珠海华和投资管理有限公司	设立
32	珠海华宜生态科技有限公司	设立
33	珠海华蓓生态科技有限公司	设立
34	珠海华蓓运营管理有限公司	设立
35	珠海稷华生态科技有限公司	设立
36	中山市华欣置业有限公司	设立
37	珠海珠澳云信息科技有限公司	设立
38	广东景晟装饰工程有限公司	非同一控制下企业合并
39	珠海华承投资管理发展有限公司	设立
40	珠海华深投资管理发展有限公司	设立
41	华发优生活租赁服务（珠海）有限公司	设立
42	惠州华郡房地产开发有限公司	设立
43	北京铎顺房地产开发有限公司	设立
44	珠海华瑾房产开发有限公司	设立
45	珠海华祺房产开发有限公司	设立

序号	公司名称	变更原因
46	珠海华曜房产开发有限公司	设立
47	珠海华发禄宇城市更新有限公司	设立
48	汕尾华金房地产开发有限公司	设立
49	武汉华发睿祥房地产开发有限公司	设立
50	上海华璟枫宸房地产开发有限公司	设立
51	武汉地华志合房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
52	武汉华晟乾茂置业有限公司	设立
53	天津华创置业有限公司	设立
54	天津铎盛置业有限公司	设立
55	天津铎景置业有限公司	设立
56	珠海华发北沙六组城市更新有限公司	设立
57	珠海华发正方香洲科技工业园更新有限公司	设立
58	珠海华发正方拱北口岸城市更新有限公司	设立
59	珠海中心华发商都商业经营有限公司	设立
60	珠海金湾华发商都商业经营有限公司	设立
61	北京华发众晟房地产营销策划有限公司	设立
62	南京铎发众晟房地产营销策划有限公司	设立
63	珠海华发华荟教育管理有限公司	设立
64	惠州华涵房地产开发有限公司	设立
65	南京铎成房地产有限公司	设立
66	上海华发丽华置业有限公司	设立
67	武汉市华弘益房地产开发有限公司	设立
68	珠海华发敬乐养老服务有限公司	设立
69	苏州铎发置业有限公司	设立
70	苏州华开置业有限公司	设立
71	广州华舜房地产开发有限公司	设立
72	上海铎隆置业有限公司	设立
73	天津瑞辉商业管理有限公司	非同一控制下企业合并
74	天津瑞辉房地产开发有限责任公司	非同一控制下企业合并
75	光涛投资有限公司(HK)	设立
76	杭州铎璟置业有限公司	设立
77	杭州铎钰置业有限公司	设立
78	杭州璟慧商贸有限公司	非同一控制下企业合并
79	杭州锦瑜置业有限公司	非同一控制下企业合并
80	长春市华发房地产开发有限公司	设立
81	长沙华发房地产开发有限公司	设立
82	中山市华发商都商业经营有限公司	设立
83	珠海华发立美房产开发有限公司	设立
84	珠海华申资产管理有限公司	设立
85	深圳市华藤实业发展有限公司	设立
86	上海铎珈房地产开发有限公司	设立
87	珠海稷华运营管理有限公司	设立

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

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

### (3) 2020 年度合并范围变动情况

#### 1) 本期新纳入合并范围的子公司

与 2019 年末相比，2020 年末公司新纳入合并范围的子公司 119 家，具体情况如下：

序号	公司名称	变更原因
1	常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	设立
2	大连华禄置业发展有限公司	非同一控制下企业合并
3	惠州华枫置业发展有限公司	设立
4	绍兴铎越置业有限公司	设立
5	上海铎铖房地产开发有限公司	设立
6	上海铎镞房地产开发有限公司	设立
7	上海铎锦房地产开发有限公司	设立
8	珠海华茂天城置业发展有限公司	非同一控制下企业合并
9	珠海华茂金成置业发展有限公司	非同一控制下企业合并
10	珠海浩源置业有限公司	设立
11	珠海华利人力资源服务有限公司	设立
12	珠海华元房地产开发有限公司	设立
13	珠海华庆房地产开发有限公司	设立
14	珠海华恒房地产开发有限公司	设立
15	珠海华发睿谷商业服务管理有限公司	设立
16	珠海华旭房地产开发有限公司	设立
17	珠海华发西部商业经营管理有限公司	设立
18	深圳市鹏怡实业发展有限公司	设立
19	深圳市鹏欣实业发展有限公司	设立
20	沈阳中东港商业地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
21	成都华旭房地产开发有限公司	设立
22	成都华耀房地产开发有限公司	设立
23	上海华泓商业经营管理有限公司	设立
24	绍兴铎泽置业有限公司	设立
25	太仓华藤房地产开发有限公司	设立
26	太仓华蔓房地产开发有限公司	设立
27	西安铎富创恒置业有限公司	设立
28	西安铎越创盛置业有限公司	设立

序号	公司名称	变更原因
29	西安铎郡创盈置业有限公司	设立
30	西安铎顺创启置业有限公司	设立
31	广州华发商业经营管理有限公司	设立
32	珠海华发创锋房产开发有限公司	设立
33	珠海华发锦湖房产开发有限公司	设立
34	中山华发房地产代理有限公司	设立
35	珠海华岱投资管理发展有限公司	设立
36	珠海华嵩投资管理发展有限公司	设立
37	珠海华钦投资管理发展有限公司	设立
38	威海华益房地产开发有限公司	设立
39	武汉华发恒耀房地产开发有限公司	设立
40	江门华旭房地产开发有限公司	设立
41	南京铎耀房地产开发有限公司	设立
42	惠州华佑房地产开发有限公司	设立
43	珠海华发丰华敬乐健康管理有限公司	设立
44	中山市华旌置业有限公司	设立
45	惠州和汇置业有限公司	非同一控制下企业合并
46	广州华欣房地产开发有限公司	设立
47	惠州华梓房地产开发有限公司	设立
48	杭州铎容房地产开发有限公司	设立
49	杭州铎荟房地产开发有限公司	设立
50	青岛铎澜置业有限公司	设立
51	佛山华卓房地产开发有限公司	设立
52	武汉华发辰耀房地产开发有限公司	设立
53	武汉峰铎房地产开发有限公司	设立
54	CHEUNGYUENPROPERTYLIMITED	设立
55	长沙华欣房地产开发有限公司	设立
56	CHEUNG PANG PROPERTY LIMITED	设立
57	CHEUNGYUEN INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	设立
58	CHEUNG PANG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	设立
59	苏州华恒商用置业有限公司	设立
60	广州耀恒房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
61	广州越宏房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
62	珠海华桐房地产开发有限公司	设立
63	北京铎颐置业有限公司	设立
64	北京铎锦置业有限公司	设立
65	北京铎景置业有限公司	设立
66	苏州铎创置业有限公司	设立
67	苏州铎进置业有限公司	设立
68	珠海华发华泰教育服务有限公司	设立

序号	公司名称	变更原因
69	苏州铎景创盛置业有限公司	设立
70	珠海实泰建设工程有限公司	设立
71	杭州铎安置业有限公司	设立
72	重庆华坤房地产开发有限公司	设立
73	青岛华灿置业有限公司	设立
74	山西中控华发置业有限公司	设立
75	汕尾华金酒店管理有限公司	设立
76	上海华闵颀宏房地产开发有限公司	设立
77	苏州铎茂创盛置业有限公司	设立
78	珠海市斗门区依山郡容惠幼儿园	设立
79	珠海华擎投资管理发展有限公司	设立
80	珠海华发海韵城新天地商业经营有限公司	设立
81	郑州铎骁房地产开发有限公司	设立
82	太仓铎发房地产开发有限公司	设立
83	珠海华发人居生活研究院有限公司	设立
84	郑州铎秉房地产开发有限公司	设立
85	重庆华赞房地产开发有限公司	设立
86	CHEUNGKOOINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	设立
87	CHEUNGKAMINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	设立
88	CHEUNGYIPINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	设立
89	CHEUNGWAIINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	设立
90	山西华富置业有限公司	设立
91	珠海华发华品餐饮管理有限公司	设立
92	潮州华发实业发展有限公司	设立
93	昆明华创云房地产开发有限公司	设立
94	武汉禹庆房地产开发有限公司	设立
95	武汉禹隆房地产开发有限公司	设立
96	武汉华发毓正房地产开发有限公司	设立
97	珠海华发景龙家居有限公司	设立
98	无锡铎博置业有限公司	设立
99	珠海华发外沙房产开发有限公司	设立
100	武汉华发睿嘉房地产开发有限公司	设立
101	昆明华旭房地产开发有限公司	设立
102	CHEUNGKOOINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	设立
103	CHEUNGYIPPROPERTYLIMITED	设立
104	CHEUNGWAIPROPERTYLIMITED	设立
105	CHEUNGKAMPROPERTYLIMITED	设立
106	武汉华发宸丰房地产开发有限公司	设立

序号	公司名称	变更原因
107	武汉华发睿光房地产开发有限公司	设立
108	武汉华发宸弘房地产开发有限公司	设立
109	龙门县华昆房地产开发有限公司	设立
110	太仓华城置业有限公司	设立
111	沈阳华纳海川置业有限公司	设立
112	广州华川实业发展有限公司	设立
113	北京铎顺海川置业有限公司	设立
114	太仓嘉迅科技发展有限公司	设立
115	南京铎融装饰工程有限公司	设立
116	北京创盛海川置业有限公司	设立
117	珠海华熠开发建设有限公司	同一控制下企业合并
118	武汉华川置业有限公司	设立
119	珠海华发西部房地产营销策划有限公司	设立

## 2) 本期不再纳入合并范围的主体

序号	公司名称	变更原因
1	苏州禾发房地产开发有限公司	丧失控制权
2	陆河金龙五洲物业管理有限公司	注销清算
3	陆河金龙五洲老年颐养康乐有限公司	注销清算

## 二、近三年及近一期财务会计信息及主要财务指标

### (一) 近三年及一期合并及母公司财务报表

#### 1、合并资产负债表

发行人 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日的合并资产负债表如下：

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	4,082,484.38	4,364,175.95	2,608,041.66	1,913,875.74
交易性金融资产	21,018.44	20,964.52	21,096.44	-
衍生金融资产	-	-	2,331.57	
应收票据	-	555.36	-	178.99
应收账款	15,110.88	9,522.06	3,512.93	1,399.77
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	153,834.86	551,661.47	604,012.03	496,221.09
其他应收款	137,103.44	103,214.71	335,820.58	332,584.63
存货	23,363,519.25	21,137,530.84	15,904,547.49	12,841,645.86
合同资产	1,166.53	92,888.51	-	-

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
其他流动资产	3,176,442.08	2,969,543.73	2,113,924.07	1,364,774.25
<b>流动资产合计</b>	<b>30,950,679.85</b>	<b>29,250,057.15</b>	<b>21,593,286.77</b>	<b>16,950,620.32</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	-	-	69,758.11
长期应收款	12,706.57	-	-	-
长期股权投资	1,459,684.40	1,429,900.83	832,487.33	645,635.79
其他权益工具投资	10.00	10.00	10.00	-
其他非流动金融资产	64,824.34	52,824.34	54,683.98	-
投资性房地产	904,882.63	904,882.63	489,132.06	237,655.08
固定资产	81,438.36	82,989.58	79,562.32	69,630.60
在建工程	39,318.07	32,409.92	7,658.42	853.56
使用权资产	129,277.81	-	-	-
无形资产	19,494.23	20,099.82	20,530.49	13,720.76
长期待摊费用	12,574.13	40,757.67	14,897.82	14,060.79
递延所得税资产	382,309.70	369,991.53	318,207.65	218,973.83
其他非流动资产	1,800.00	500.00	600.00	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,108,320.25</b>	<b>2,934,366.33</b>	<b>1,817,770.08</b>	<b>1,270,288.53</b>
<b>资产总计</b>	<b>34,059,000.10</b>	<b>32,184,423.48</b>	<b>23,411,056.85</b>	<b>18,220,908.85</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	815,240.37	926,629.66	1,230,817.81	1,265,562.62
衍生金融负债	8,702.25	8,298.62		
应付票据及应付账款	-	-	1,033,318.77	480,150.42
应付票据	80,502.51	37,809.12	-	-
应付账款	3,084,546.14	2,772,870.81	-	-
预收款项	41,452.86	41,938.99	5,852,304.40	3,902,549.04
合同负债	6,242,213.17	5,216,355.36		
应付职工薪酬	6,435.78	9,411.43	9,161.58	8,050.48
应交税费	120,243.55	182,677.49	120,085.37	79,265.90
其他应付款	2,118,630.59	2,242,327.39	1,481,275.47	1,092,010.67
一年内到期的非流动负债	3,144,202.64	2,977,319.94	2,451,149.60	2,539,494.15
其他流动负债	1,271,095.31	1,162,040.47	711,298.55	595,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>16,933,265.17</b>	<b>15,577,679.28</b>	<b>12,889,411.56</b>	<b>9,962,083.29</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	7,766,242.89	7,941,065.52	4,573,523.26	3,438,656.91
应付债券	2,151,276.32	1,860,804.38	1,299,309.24	1,589,110.91
租赁负债	96,313.13	-	-	-
递延收益	519.68	603.15	215.33	236.20
递延所得税负债	19,562.07	17,182.15	12,927.86	12,431.54
其他非流动负债	452,331.52	452,551.52	306,200.00	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>10,486,245.61</b>	<b>10,272,206.72</b>	<b>6,192,175.69</b>	<b>5,040,435.56</b>
<b>负债合计</b>	<b>27,419,510.78</b>	<b>25,849,886.01</b>	<b>19,081,587.25</b>	<b>15,002,518.84</b>

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
所有者权益（或股东权益）				
实收资本（或股本）	211,718.81	211,721.96	211,721.96	211,795.31
其他权益工具	617,886.79	617,886.79	637,429.25	309,810.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	617,886.79	617,886.79	637,429.25	309,810.00
资本公积	67,362.83	67,327.35	114,139.57	146,359.04
减：库存股	2,215.02	2,225.95	3,719.61	5,773.36
其他综合收益	17,315.25	17,270.41	8,686.73	10,776.85
盈余公积	106,891.85	106,891.85	106,891.85	87,820.54
未分配利润	1,129,417.46	1,076,438.38	900,562.05	726,516.09
归属于母公司所有者权益（或股东权益）	2,148,377.96	2,095,310.79	1,975,711.79	1,487,304.47
少数股东权益	4,491,111.36	4,239,226.68	2,353,757.81	1,731,085.53
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>6,639,489.33</b>	<b>6,334,537.47</b>	<b>4,329,469.60</b>	<b>3,218,390.00</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	<b>34,059,000.10</b>	<b>32,184,423.48</b>	<b>23,411,056.85</b>	<b>18,220,908.85</b>

## 2、合并利润表

发行人 2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-3 月的合并利润表如下：

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>636,986.87</b>	<b>5,100,630.15</b>	<b>3,314,868.31</b>	<b>2,369,892.74</b>
其中：营业收入	636,986.87	5,100,630.15	3,314,868.31	2,369,892.74
<b>二、营业总成本</b>	<b>564,114.07</b>	<b>4,521,245.53</b>	<b>2,944,592.97</b>	<b>2,123,867.55</b>
<b>其中：营业成本</b>	<b>465,356.79</b>	<b>3,861,050.03</b>	<b>2,333,127.78</b>	<b>1,723,468.16</b>
税金及附加	40,027.81	339,652.58	314,651.39	197,770.15
销售费用	21,406.52	144,978.76	132,465.90	91,592.73
管理费用	32,595.80	145,410.63	129,170.53	86,696.32
研发费用	64.27	3,721.39	8,352.36	
财务费用	4,662.88	26,432.14	26,825.01	23,129.35
其中：利息费用	23,537.39	135,779.01	110,609.47	65,317.52
利息收入	22,089.19	110,399.55	83,223.76	42,679.70
加：其他收益	974.29	2,991.57	485.91	210.10
投资收益（损失以“—”号填列）	28,247.20	45,862.61	72,098.72	62,656.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,833.09	43,304.56	71,291.53	60,792.83
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-350.86	20,111.36	-3,933.24	839.10

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
信用减值损失(损失以“一”号填列)	-1,300.22	-3,567.50	-78.81	-1,210.83
资产减值损失(损失以“一”号填列)	-	-8,999.01	-3,019.24	-
资产处置收益(损失以“一”号填列)	-3.39	-4.92	-8.94	1.42
<b>三、营业利润(亏损以“一”号填列)</b>	<b>100,439.81</b>	<b>635,778.73</b>	<b>435,819.73</b>	<b>309,732.60</b>
加: 营业外收入	615.22	3,186.14	6,869.67	2,342.02
减: 营业外支出	847.07	13,700.39	3,133.38	3,548.10
<b>四、利润总额(亏损总额以“一”号填列)</b>	<b>100,207.96</b>	<b>625,264.48</b>	<b>439,556.02</b>	<b>308,526.52</b>
减: 所得税费用	26,851.17	169,275.99	107,928.41	68,347.34
<b>五、净利润(净亏损以“一”号填列)</b>	<b>73,356.79</b>	<b>455,988.49</b>	<b>331,627.61</b>	<b>240,179.18</b>
(一) 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“一”号填列)	55,430.08	290,201.85	278,468.89	228,436.38
(二) 少数股东损益(净亏损以“一”号填列)	17,926.71	165,786.64	53,158.72	11,742.80
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>995.83</b>	<b>8,583.92</b>	<b>7,676.10</b>	<b>-3,159.57</b>
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	44.84	8,583.68	7,675.90	-2,470.87
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
(1)重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
(3)其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-	-
(4)企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-	-
2.将重分类进损益的其他综合收益	44.84	8,583.68	7,675.90	-2,470.87
(1)权益法下可转损益的其他综合收益	182.72	-35.35	168.17	718.09
(2)可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-2,433.80
(3)其他债权投资公允价值变动	-	-	-	-
(4)金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-	-
(5)其他债权投资信用减值准备	-	-	-	-
(6)现金流量套期储备	-	-	-	-
(7)外币财务报表折算差额	-137.87	5,748.32	-7,539.16	-755.17
(8)投资性房地产初始公允价值变动	-	2,870.71	15,046.88	-
(9)其他	-	-	-	-
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	950.99	0.24	0.20	-688.70

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>七、综合收益总额</b>	<b>74,352.62</b>	<b>464,572.42</b>	<b>339,303.71</b>	<b>237,019.60</b>
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	55,474.92	298,785.53	286,144.79	225,965.51
（二）归属于少数股东的综合收益总额	18,877.70	165,786.88	53,158.92	11,054.10
<b>八、每股收益：</b>				
（一）基本每股收益（元/股）	0.25	1.16	1.22	1.08
（二）稀释每股收益（元/股）	0.25	1.16	1.22	1.08

### 3、合并现金流量表

发行人2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-3月的合并现金流量表如下：

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,752,972.97	5,346,303.18	5,306,033.10	3,474,560.98
收到的税费返还	17,077.23	51,012.85	-7,348.80	-
收到其他与经营活动有关的现金	164,779.54	455,351.80	273,728.09	236,830.49
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,934,829.75</b>	<b>5,852,667.83</b>	<b>5,587,109.99</b>	<b>3,711,391.48</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	904,874.83	1,562,701.27	1,542,673.63	1,318,253.76
支付给职工以及为职工支付的现金	65,890.70	272,216.05	227,524.66	147,879.31
支付的各项税费	277,900.10	697,777.09	715,191.80	428,460.76
支付其他与经营活动有关的现金	150,544.39	409,119.11	298,176.73	216,922.17
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,399,210.02</b>	<b>2,941,813.52</b>	<b>2,783,566.83</b>	<b>2,111,516.00</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>535,619.73</b>	<b>2,910,854.31</b>	<b>2,803,543.16</b>	<b>1,599,875.47</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	258,011.91	662,921.92	473,309.48	452,279.00
取得投资收益收到的现金	3,952.55	102,629.54	86,718.15	4,718.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.70	160.16	7.55	19.53
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	76.99	472.91	6,407.19	229.35
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>262,042.15</b>	<b>766,184.52</b>	<b>566,442.38</b>	<b>457,246.59</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	956,351.05	4,496,591.88	2,392,837.48	1,941,315.38
投资支付的现金	397,645.29	2,361,781.92	1,376,109.01	1,485,334.66
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	9,821.27	132,956.92
支付其他与投资活动有关的现金	37,565.22	9,027.36	430.04	565.90

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
投资活动现金流出小计	1,391,561.56	6,867,401.16	3,779,197.80	3,560,172.85
投资活动产生的现金流量净额	-1,129,519.41	-6,101,216.64	-3,212,755.42	-3,102,926.26
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	245,222.71	1,603,164.06	747,963.36	796,036.37
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	245,222.71	1,453,164.06	420,298.36	486,226.37
取得借款收到的现金	2,013,735.59	12,421,481.57	7,648,485.62	4,974,019.68
收到其他与筹资活动有关的现金	1,452.22	14,314.94	14,274.09	8,412.61
筹资活动现金流入小计	2,260,410.53	14,038,960.57	8,410,723.07	5,778,468.66
偿还债务支付的现金	1,724,345.86	7,943,212.89	6,523,402.24	2,972,900.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	225,686.30	1,012,952.42	746,177.09	522,655.08
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	52,565.20	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	9,811.98	204,168.07	63,022.29	17,050.31
筹资活动现金流出小计	1,959,844.15	9,160,333.38	7,332,601.62	3,512,605.48
筹资活动产生的现金流量净额	300,566.38	4,878,627.19	1,078,121.45	2,265,863.18
汇率变动对现金的影响	306.46	-5,821.88	196.98	721.11
现金及现金等价物净增加额	-293,026.84	1,682,442.97	669,106.17	763,533.51
期初现金及现金等价物余额	4,261,123.33	2,578,680.36	1,909,232.64	1,145,699.13
期末现金及现金等价物余额	3,968,096.50	4,261,123.33	2,578,338.81	1,909,232.64

## (二) 最近三年及一期母公司财务报表

### 1、母公司资产负债表

发行人2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年3月31日的母公司的资产负债表如下：

单位：万元

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	287,844.64	509,464.52	626,132.39	401,172.37
交易性金融资产	567.80	513.89	645.80	-
衍生金融资产	-	-	2,331.57	-
应收账款	2,075.28	-	-	-
预付款项	1,066.55	954.30	102.72	94.82
其他应收款	5,017,763.27	4,746,235.73	4,178,826.20	3,885,681.86
存货	423,655.55	434,322.22	453,126.87	409,098.56
其他流动资产	806,047.16	931,609.60	520,094.48	227,124.77
<b>流动资产合计</b>	<b>6,539,020.25</b>	<b>6,623,100.25</b>	<b>5,781,260.04</b>	<b>4,923,172.38</b>
<b>非流动资产：</b>				
债权投资	140,100.00	140,100.00	58,100.00	-
可供出售金融资产	-	-	-	674.16

产				
长期应收款	8,999.63	-	-	
长期股权投资	4,867,165.47	4,658,829.60	4,418,526.91	4,003,090.32
其他权益投资工具	10.00	10.00	10.00	-
其他非流动金融资产	-	-	2,859.64	-
固定资产	8,246.41	8,351.71	8,792.47	9,686.86
在建工程	3,644.28	3,453.05	1,885.64	849.25
无形资产	1,778.75	1,797.85	1,699.16	3,514.02
长期待摊费用	711.19	761.47	460.67	394.41
递延所得税资产	41,434.22	37,825.96	27,965.92	22,249.23
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,072,089.95</b>	<b>4,851,129.64</b>	<b>4,520,300.41</b>	<b>4,040,458.26</b>
<b>资产总计</b>	<b>11,611,110.21</b>	<b>11,474,229.88</b>	<b>10,301,560.45</b>	<b>8,963,630.64</b>
<b>流动负债：</b>	-	-		
短期借款	321,380.00	301,900.00	100,000.00	285,000.00
衍生金融负债	8,702.25	8,298.62		
应付票据及应付账款	-	-	5,190.30	5,708.18
应付票据	1,352.92	-	-	-
应付账款	69,078.06	80,690.73	-	-
预收款项	-	-	110,276.66	15,243.24
合同负债	103,625.70	59,662.22	-	-
应付职工薪酬	1,968.98	1,966.21	2,770.91	2,691.79
应交税费	354.75	4,103.38	466.44	2,727.99
其他应付款	5,224,246.44	5,215,507.38	5,629,949.33	4,795,647.04
一年内到期的非流动负债	1,038,506.01	1,085,696.67	587,264.61	557,886.45
其他流动负债	224,427.54	273,853.43	170,192.53	85,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>6,993,642.65</b>	<b>7,031,678.64</b>	<b>6,606,110.78</b>	<b>5,749,904.70</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	527,070.00	615,907.00	273,300.00	-
应付债券	1,906,170.33	1,630,701.17	1,299,309.24	1,589,110.91
递延所得税负债	-	-	-	120.94
其他非流动负债	7,731.52	7,951.52	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,440,971.85</b>	<b>2,254,559.69</b>	<b>1,572,609.24</b>	<b>1,589,231.85</b>
<b>负债合计</b>	<b>9,434,614.50</b>	<b>9,286,238.33</b>	<b>8,178,720.01</b>	<b>7,339,136.55</b>
<b>所有者权益：</b>				
股本	211,718.81	211,721.96	211,721.96	211,795.31
其他权益工具	617,886.79	617,886.79	637,429.25	309,810.00
其中：永续债	617,886.79	617,886.79	637,429.25	309,810.00
资本公积	546,918.63	546,883.16	547,390.92	547,025.21

减：库存股	2,215.02	2,225.95	3,719.61	5,773.36
其它综合收益	30.06	-152.66	-117.31	226.32
盈余公积	106,531.99	106,531.99	106,531.99	87,460.69
未分配利润	695,624.44	707,346.26	623,603.24	473,949.92
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,176,495.70</b>	<b>2,187,991.56</b>	<b>2,122,840.44</b>	<b>1,624,494.09</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>11,611,110.21</b>	<b>11,474,229.88</b>	<b>10,301,560.45</b>	<b>8,963,630.64</b>

## 2、母公司利润表

发行人 2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-3 月的母公司利润表

如下：

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>19,940.32</b>	<b>158,871.52</b>	<b>5,761.66</b>	<b>27,919.23</b>
减：营业成本	14,639.81	138,054.44	845.84	5,674.67
税金及附加	1,104.99	7,293.80	2,496.43	10,073.62
销售费用	414.31	5,277.27	3,231.44	2,123.64
管理费用	694.28	19,587.94	24,540.86	34,243.43
财务费用	34,584.91	28,993.44	-1,256.30	1,453.61
其中：利息费用	60,379.65	226,243.07	-	-
利息收入	30,033.81	206,061.58	-	-
加：其他收益	66.01	170.58	-	-
加：投资收益	19,216.08	263,832.77	276,606.87	293,127.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,553.95	4,009.03	2,773.08	913.42
公允价值变动收益	-129.71	-21,573.27	5,172.86	-
资产减值损失	-	-	-	-209.26
信用减值损失	-583.50	-338.95	-102.65	-
资产处置收益	-	-	0.07	-
<b>二、营业利润</b>	<b>-12,929.10</b>	<b>201,755.75</b>	<b>257,580.53</b>	<b>267,268.63</b>
加：营业外收入	50.02	100.70	44.50	31.25
减：营业外支出	-	58.20	132.21	397.96
<b>三、利润总额</b>	<b>-12,879.08</b>	<b>201,798.25</b>	<b>257,492.83</b>	<b>266,901.93</b>
减：所得税费用	-3,608.26	-10,327.91	-5,837.63	-13,571.40
<b>四、净利润</b>	<b>-9,270.82</b>	<b>212,126.16</b>	<b>263,330.46</b>	<b>280,473.33</b>
（一）持续经营净利润	-9,270.82	212,126.16	263,330.46	280,473.33
（二）终止经营净利润	-	-	-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>182.72</b>	<b>-35.35</b>	<b>168.17</b>	<b>681.96</b>
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	182.72	-35.35	168.17	681.96

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
1、权益法下可转损益的其他综合收益	182.72	-35.35	168.17	718.09
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-36.13
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-9,088.10</b>	<b>212,090.81</b>	<b>263,498.63</b>	<b>281,155.28</b>

### 3、母公司现金流量表

发行人2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-3月的母公司的现金流量表如下：

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	64,144.26	104,682.04	95,893.29	15,240.39
收到其他与经营活动有关的现金	458,039.40	1,995,474.06	1,599,214.01	1,551,428.95
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>522,183.66</b>	<b>2,100,156.10</b>	<b>1,695,107.30</b>	<b>1,566,669.35</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	4,604.48	18,998.66	12,877.57	19,815.56
支付给职工以及为职工支付的现金	443.13	4,139.43	9,188.61	30,298.09
支付的各项税费	6,246.31	13,525.21	7,550.34	11,094.38
支付其他与经营活动有关的现金	577,112.92	2,900,754.78	1,572,356.69	1,574,634.71
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>588,406.85</b>	<b>2,937,418.07</b>	<b>1,601,973.21</b>	<b>1,635,842.74</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-66,223.19</b>	<b>-837,261.97</b>	<b>93,134.09</b>	<b>-69,173.40</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	-	-		
收回投资收到的现金	2,500.00	1,344,269.51	988,992.91	259,553.50
取得投资收益收到的现金	24,861.69	287,697.85	301,562.72	294,742.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	5.91	0.41
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>27,361.69</b>	<b>1,631,967.36</b>	<b>1,290,561.53</b>	<b>554,296.85</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	186.70	1,946.34	3,252.95	3,038.71
投资支付的现金	209,099.20	2,296,308.14	1,056,234.68	1,070,833.73
支付其他与投资活动有关的现金	-	711.07		
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>209,285.90</b>	<b>2,298,965.55</b>	<b>1,059,770.93</b>	<b>1,073,872.44</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-181,924.21</b>	<b>-666,998.20</b>	<b>230,790.60</b>	<b>-519,575.58</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	-	-		
吸收投资收到的现金	-	150,000.00	327,665.00	309,810.00
取得借款收到的现金	417,520.45	3,269,527.18	1,467,101.64	965,043.64
收到其他与筹资活动有关的现金	-	4,851.00	4,250.00	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>417,520.45</b>	<b>3,424,378.18</b>	<b>1,799,016.64</b>	<b>1,274,853.64</b>

偿还债务支付的现金	325,122.74	1,508,390.43	1,647,926.15	303,238.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	60,060.56	338,131.20	259,926.90	159,250.74
支付其他与筹资活动有关的现金	5,336.38	185,416.02	9,128.27	4,501.28
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>390,519.68</b>	<b>2,031,937.65</b>	<b>1,916,981.32</b>	<b>466,990.13</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>27,000.77</b>	<b>1,392,440.53</b>	<b>-117,964.67</b>	<b>807,863.51</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-221,146.62</b>	<b>-111,819.64</b>	<b>205,960.02</b>	<b>219,114.53</b>
加：期初现金及现金等价物余额	495,312.75	607,132.39	401,172.37	182,057.84
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>274,166.13</b>	<b>495,312.75</b>	<b>607,132.39</b>	<b>401,172.37</b>

### (三) 主要财务指标

#### 1、合并口径近三年及一期的财务指标如下所示：

项目	2021年3月 末/1-3月	2020年末/ 度	2019年末/ 度	2018年末/ 度
流动比率（倍）	1.83	1.88	1.68	1.7
速动比率（倍）	0.45	0.52	0.44	0.41
资产负债率（母公司报表口径）（%）	81.26	80.93	79.39	81.88
资产负债率（合并报表口径）（%）	80.51	80.32	81.51	82.34
扣除预收款后的资产负债率（%）	-	64.16	58.60	61.18
归属于发行人股东的每股净资产（元/股）	10.15	9.90	9.33	7.02
应收账款周转率（次数）	51.72	782.61	1,366.20	1,862.04
存货周转率（次数）	0.02	0.21	0.16	0.15
息税折旧摊销前利润（亿元）	10.49	66.37	56.11	38.25
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.85	0.79	0.7
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	2.53	13.75	13.24	7.55
每股净现金流量（元/股）	-1.38	7.95	3.16	3.61

#### 2、发行人最近三年及一期的主要财务指标（合并报表口径）

项目	2021年3月31日 /2021年1-3月	2020年12月31日 /2020年度	2019年12月31日 /2019年度	2018年12月31日 /2018年度
流动比率（倍）	1.83	1.88	1.68	1.70
速动比率（倍）	0.45	0.52	0.44	0.41
资产负债率（%）	80.51	80.32	81.51	82.34
扣除预收款后的资产负债率（%）	-	64.16	58.60	61.18
归属于发行人股东的每股净资产（元）	10.15	9.90	9.33	7.02

项目	2021年3月31日 /2021年1-3月	2020年12月31日 /2020年度	2019年12月31日 /2019年度	2018年12月31日 /2018年度
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.85	0.79	0.70
贷款偿还率（%）	100	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100	100
每股经营活动现金净流量（元）	2.53	13.75	13.24	7.55

注：上述财务指标计算方法如下：

- (1) 流动比率=流动资产/流动负债；
- (2) 速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- (3) 资产负债率=负债总额/资产总额；
- (4) 扣除预收款后的资产负债率=（总负债-预收楼款）/总资产
- (5) 归属于发行人股东的每股净资产=归属于母公司所有者权益/股本总额；
- (6) EBITDA 利息保障倍数（倍）=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）；
- (7) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- (8) 利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出；
- (9) 每股经营活动现金净流量=经营活动现金净流量/股本总额。

#### （四）公司最近三年及一期非经常性损益表

单位：万元

非经常性损益项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
非流动资产处置损益	12,293.59	-133.49	-182.92	1,293.77
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	-	-	-	-
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	333.37	2,873.89	649.44	577.72
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	33.14	-	-1,124.64
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收	-350.86	-5,267.63	-1,263.28	-

非经常性损益项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
益				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	320.45	475.16
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	27,866.01	-2,217.79	839.1
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-78.41	-10,744.33	3,606.23	-1,700.72
非经常性损益合计（影响利润总额）	12,197.68	14,627.59	912.13	360.39
所得税影响额	-3,059.47	-3,901.61	-268.59	-577.22
非经常性损益净额（影响净利润）	9,138.21	10,725.99	643.55	-216.83
少数股东权益影响额	-25.12	-354.70	-807.76	1,109.69
归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益	9,113.09	10,371.29	-164.21	892.86
扣除非经常性损益后的归属于母公司普通股股东净利润	46,316.99	279,830.56	278,304.68	227,543.52

---

## 第六节 企业信用状况

### 一、本期公司债券的信用评级情况

发行人聘请了联合信用评级有限公司（以下简称“联合资信”）对本期债券发行的资信情况进行评级。根据联合资信于 2021 年 8 月 5 日出具的《珠海华发实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

### 二、信用评级报告的主要事项

#### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合资信综合评定，发行人的主体信用等级和本期债券信用等级均为 AAA，评级展望为稳定。该信用等级表示偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

#### （二）评级报告的主要内容

##### 1、基本观点

发行人作为珠海市国资委旗下的上市房企，在珠海区域房地产市场处于龙头地位，有较高的品牌知名度，项目开发经验较为丰富，且融资渠道畅通；近年来公司在深耕珠海的基础上积极对外扩张，合同销售规模较大，合同销售均价维持较高水平，收入及利润规模均持续增长。同时，联合资信也关注到公司业务易受到房地产行业调控政策影响、销售集中度较高、三四线城市项目面临一定的去化风险、公司未来资金需求较大、债务负担较重且面临一定集中到期压力等因素对其信用水平带来的不利影响。

公司经营活动现金流和 EBITDA 对本期债券保障程度高。

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

基于对公司主体长期信用状况以及本期债券偿还能力的综合评估，联合资信认为，公司主体偿债风险极低，本期债券到期不能偿还的风险极低，安全性极高。

---

## 2、优势

公司股东背景强，具有较强的区域竞争力。公司实际控制人为珠海市国资委，股东背景雄厚，在珠海有较强的区域竞争力。公司所在珠海区域经济保持平稳较快发展，2020年公司珠海全年完成销售288.30亿元，在珠海地区保持较高的市场占有率和品牌知名度。

公司土地储备二三线城市占比高，区域分布较好；存货集中在二线城市及部分周边城市，项目储备质量较好。截至2020年底，公司土地储备主要分布于主要分布于武汉、湛江、绍兴、昆明、鄂州及绍兴等二三线城市。公司剩余可售项目主要集中在珠海和武汉等二线城市及周边城市。

公司合同销售规模持续扩大。2018—2020年，公司合同销售金额及面积均持续增长，分别年均复合增长60.82%和43.89%。

公司资产质量较好，债务结构合理。公司资产受限比例一般，整体资产质量较好；截至2021年3月底，公司长期债务占68.63%。

## 3、关注

受新冠疫情和经济增速放缓等因素影响，行业销售面临下滑压力。受新冠疫情和经济增速放缓等因素影响，房地产行业销售和回款承压；近年来随着房地产市场区域需求情况分化的加剧，部分三四线城市项目将面临一定的去化风险。

部分城市销售占比高，有一定的集中风险。2020年，公司珠海、南京、上海及武汉完成销售占比合计56.14%，销售集中度较高。

公司面临较大的项目开发建设支出压力。公司近年来销售规模增长较快，在建项目较多，在建面积较大，面临较大项目开发建设支出和项目管理压力。

公司所有者权益稳定性弱，债务负担较重且存在一定的债务集中到期压力。截至2020年底，少数股东权益占比为66.92%。公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为80.32%、70.17%和61.80%，公司债务到期时间主要分布在3年以内，面临一定的集中兑付压力。

### （三）跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合资信对跟踪评级的有关要求，联合资信将在本次（期）债券存续期内，在每年珠海华发实业股份有限公司年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）

债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

珠海华发实业股份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。珠海华发实业股份有限公司或本次（期）债券如发生重大变化，或发生可能对珠海华发实业股份有限公司或本次（期）债券信用等级产生较大影响的重大事项，珠海华发实业股份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实业股份有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本次（期）债券相关信息，如发现珠海华发实业股份有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对珠海华发实业股份有限公司或本次（期）债券信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如珠海华发实业股份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实业股份有限公司或本次（期）债券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实业股份有限公司、监管部门等。

#### （四）发行人历史主体评级情况

##### 1、发行人历年主体评级情况

评级时间	评级机构	编号	主体评级	展望
2021-03-31	联合资信	联合[2021]2188号	AAA	稳定
2020-10-20	联合资信	联合[2020]3288号	AAA	稳定
2020-06-19	联合资信	联合[2020]1610号	AAA	稳定
2020-06-19	联合资信	联合[2020]1609号	AAA	稳定
2020-06-15	中诚信国际	信评委函字[2020]跟踪 0716号	AAA	稳定
2020-06-09	联合资信	联合[2020]1262号	AAA	稳定
2020-03-25	中诚信国际	信评委函字[2020]0788D号	AAA	稳定
2019-12-31	中诚信证券评估	信评委函字[2019]G355-X号	AAA	稳定
2019-12-26	中诚信国际	信评委函字[2019]2732D号	AAA	稳定
2019-07-12	中诚信国际	信评委函字[2019]跟踪 0614号	AAA	稳定
2019-06-18	中诚信证评	信评委函字[2019]G355号	AAA	稳定
2019-05-31	联合资信	联合[2019]922号	AAA	稳定

评级时间	评级机构	编号	主体评级	展望
2019-05-31	联合资信	联合[2019]921号	AAA	稳定
2019-01-21	中诚信国际	信评委函字[2019]0045D号	AA+	稳定
2018-12-20	中债资信	-	AA-	稳定
2018-09-17	中诚信国际	信评委函字[2018]1439D号	AA+	稳定
2018-08-22	中诚信国际	信评委函字第[2018]1276D号	AA+	稳定
2018-07-10	中诚信国际	信评委函字第[2018]跟踪0477号	AA+	稳定
2018-06-11	联合资信	联合[2018]768号	AA+	稳定

## 2、发行人近三年及一期公司债券评级结果差异说明

2018年6月11日,联合评级发布了对发行人的跟踪评级报告(联合[2018]768号),维持发行人主体长期信用等级为AA+,评级展望维持稳定,维持“15华发01”债券信用等级为AA+。2019年5月31日,联合资信发布了编号为联合[2019]922号评级报告将跟踪评级的“15华发01”债项信用等级上调为AAA,发行主体信用等级上调为AAA,评级展望维持为稳定。2019年5月31日,联合资信还为本期拟公开发行的公司债券出具编号为联合[2019]921号的评级报告,确定发行人的主体信用等级为AAA,评级展望维持为稳定,本期债券信用等级为AAA。

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

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

中诚信证评认为,发行人作为珠海市国资委旗下的上市房企,有较为雄厚的股东背景及有力支持,显著的区域竞争优势、销售业绩快速提升、待结算资源丰

富以及充足且较为优质的待开发项目储备等因素对公司信用水平的支持。同时，中诚信证评也关注到房地产调控政策持续且行业竞争加剧、公司债务规模上升较快、未来面临一定资本支出压力等因素。综合以上因素，中诚信证评将发行人的主体信用等级评定为 AAA，评级展望“稳定”，同时将“珠海华发实业股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）”债项信用等级评定为 AAA。

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

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

### 三、发行人的资信情况

#### （一）发行人获得的外部授信情况

发行人资信情况良好，与银行等金融机构一直保持长期合作关系。2021 年 3 月 31 日，公司及其下属子公司在主要合作银行的授信额度为 1,891.81 亿元，已使用 722.25 亿元，尚有可用额度为 1,169.56 亿元。

表：截至 2021 年 3 月末发行人金融机构授信情况

单位：亿元

序号	金融机构	授信额度	已用额度	未使用额度
1	中信银行	240.00	131.27	108.73
2	建设银行	80.00	60.30	19.70
3	中国银行	134.00	58.29	75.71

序号	金融机构	授信额度	已用额度	未使用额度
4	广发银行	106.00	48.89	57.12
5	兴业银行	150.00	46.50	103.50
6	交通银行	100.00	39.79	60.21
7	农业银行	58.26	32.67	25.59
8	华夏银行	140.00	31.71	108.29
9	上海银行	61.00	30.91	30.09
10	工商银行	120.00	28.77	91.23
11	平安银行	160.00	26.94	133.06
12	北京银行	29.20	25.36	3.84
13	华润银行	28.00	23.50	4.50
14	浙商银行	60.00	19.70	40.30
15	光大银行	60.00	16.75	43.25
16	招商银行	28.00	16.28	11.72
17	邮储银行	80.00	16.19	63.81
18	厦门国际	34.00	14.84	19.16
19	江苏银行	50.00	11.64	38.36
20	顺德农商	26.00	11.24	14.76
21	华兴银行	30.00	8.00	22.00
22	东莞银行	6.00	6.00	-
23	珠海农商	3.50	3.50	-
24	澳门国际	3.19	3.19	-
25	农业发展银行	4.20	2.53	1.67
26	恒丰银行	4.00	2.38	1.63
27	东亚银行	28.00	1.70	26.30
28	湖北银行	1.23	1.23	-
29	上海农商	6.30	1.09	5.21
30	广州农商	0.79	0.79	-
31	浦发银行	60.00	0.17	59.83
32	青岛银行	0.10	0.10	-
33	汇丰银行	0.04	0.04	-
	<b>合计</b>	<b>1,891.81</b>	<b>722.25</b>	<b>1,169.56</b>

## (二) 最近三年及一期与主要客户发生业务往来违约记录

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

## (三) 发行人近三年债务违约记录

发行人近三年借款均能够到期还本按期付息，未有延迟支付本金和利息的情况。根据报告日为2021年5月20日中国人民银行企业基本信用信息报告，发行人未曾发生信贷违约事件。

#### (四) 最近三年及一期发行债券、其他债务融资工具及偿还情况

截至募集说明书签署日, 发行人未出现在资本市场发行债务融资工具到期未偿付情形, 发行人及其子公司发行债券合计金额 563.69 亿元, 待偿还余额 372.08 亿元。

表：发行人已发行债券、其他债务融资工具及偿还明细表

单位：亿元

序号	发行主体	债券品种	债券简称	起息日	到期日	发行规模	待偿还余额
1	华发股份	公司债	09 华发债	2009/10/16	2017/10/16	18.00	0.00
2	华发股份	公司债	15 华发 01	2015/11/26	2020/11/26	30.00	0.00
3	华发股份	私募债	16 华发 01	2016/3/3	2021/3/3	5.00	0.00
4	华发股份	私募债	16 华发 02	2016/3/3	2019/3/3	15.00	0.00
5	华发股份	私募债	16 华发 03	2016/3/21	2021/3/21	15.00	0.00
6	华发股份	私募债	16 华发 04	2016/3/21	2019/3/21	15.00	0.00
7	华发股份	私募债	16 华发 05	2016/9/12	2021/9/12	20.00	20.00
8	华发股份	中期票据	17 华发实业 MTN001	2017/6/22	2022/6/22	10.00	10.00
9	华发股份	中期票据	17 华发实业 MTN002	2017/7/27	2022/7/27	10.00	10.00
10	华发股份	中期票据	17 华发实业 MTN003	2017/9/28	2022/9/28	20.00	20.00
11	华发股份	私募债	18 华发 01	2018/3/14	2021/3/14	25.00	0.00
12	华发股份	交易所-购房尾款 ABS	华发优 A	2018/7/10	2020/3/25	5.17	0.00
13	华发股份	交易所-购房尾款 ABS	PR 华发 B	2018/7/10	2020/6/25	3.33	0.00
14	华发股份	交易所-购房尾款 ABS	华发 1 次	2018/7/10	2020/9/25	1.00	0.00
15	华发股份	中期票据	18 华发实业 MTN001	2018/10/30	2021/10/30	10.00	10.00
16	华发股份	私募债	18 华发 03	2018/12/10	2021/12/10	15.00	15.00
17	华发股份	永续中票	18 华发实业 MTN002	2018/12/25	2021/12/25	15.00	15.00
18	华发股份	私募债	19 华发 02	2019/2/25	2022/2/25	7.80	7.80
19	华发股份	私募债	19 华发 01	2019/2/25	2024/2/25	7.50	7.50
20	华发股份	证监会主管 ABS(类 reits)	2019 年第一期 华发 R1 优	2019/3/27	2037/3/27	13.91	13.91
21	华发股份	证监会主管	2019 年第一期	2019/3/27	2037/3/27	1.57	1.57

		ABS(类 reits)	华发 R1 次				
22	华发股份	永续中票	19 华发实业 MTN001	2019/5/27	2022/5/27	10.00	10.00
23	华发股份	超短期融资 券	19 华发实业 SCP001	2019/5/29	2020/2/23	5.00	0.00
24	华发股份	超短期融资 券	19 华发实业 SCP002	2019/7/3	2019/10/1	6.00	0.00
25	华发股份	超短期融资 券	19 华发实业 SCP003	2019/7/16	2019/10/14	6.00	0.00
26	光涛投资	美元私募债	美元私募债	2019/8/9	2020/8/7	7.09	0.00
27	华发股份	私募债	19 华发 04	2019/8/19	2022/8/19	5.00	5.00
28	华发股份	私募债	19 华发 03	2019/8/19	2024/8/19	5.00	5.00
29	华发股份	永续中票	19 华发实业 MTN002	2019/9/10	2022/9/10	10.00	10.00
30	华发股份	超短期融资 券	19 华发实业 SCP004	2019/10/10	2020/7/6	3.40	0.00
31	华发股份	交易商协会 ABN（水岸 CMBN）	19 华发实业 ABN001 优先 A	2019/12/9	2037/9/25	2.40	2.39
32	华发股份	交易商协会 ABN（水岸 CMBN）	19 华发实业 ABN001 优先 B	2019/12/9	2037/9/25	2.10	2.10
33	华发股份	交易商协会 ABN（水岸 CMBN）	19 华发实业 ABN001 次	2019/12/9	2037/9/25	0.20	0.20
34	华发股份	证监会主管 ABS(类 reits)	2019 年第二期 华发 R2 优	2019/12/24	2037/12/24	7.25	7.25
35	华发股份	证监会主管 ABS(类 reits)	2019 年第二期 华发 R2 次	2019/12/24	2037/12/24	4.04	4.04
36	华发股份	永续中票	20 华发实业 MTN001	2020/2/18	2023/2/18	5.70	5.70
37	华发股份	公司债	20 华发 02	2020/2/24	2025/2/24	15.80	15.80
38	光涛投资	美元私募债	美元私募债	2020/3/17	2021/3/16	7.11	0.00
39	华发股份	超短期融资 券	20 华发实业 SCP001	2020/3/31	2020/12/26	10.00	0.00
40	华发股份	永续中票	20 华发实业 MTN002	2020/4/23	2023/4/23	9.30	9.30
41	华发股份	超短期融资 券	20 华发实业 SCP002	2020/4/29	2020/12/29	10.00	0.00
42	华发股份	超短期融资	20 华发实业	2020/4/30	2020/10/27	4.50	0.00

		券	SCP003				
43	华发股份	交易所-购房尾款 ABS	华发优 2A	2020/7/9	2022/7/9	11.80	11.80
44	华发股份	交易所-购房尾款 ABS	华发 2 次	2020/7/9	2022/7/9	0.70	0.70
45	华发股份 (武汉华发置业)	证监会主管 ABS(未来 荟 CMBS)	华发荟 A	2020/7/31	2041/7/31	2.20	2.20
46	华发股份 (武汉华发置业)	证监会主管 ABS(未来 荟 CMBS)	华发荟 B	2020/7/31	2041/7/31	1.82	1.82
47	华发股份 (武汉华发置业)	证监会主管 ABS(未来 荟 CMBS)	华发荟次	2020/7/31	2041/7/31	0.20	0.20
48	华发股份	定向工具	20 华发实业 PPN001	2020/8/31	2023/8/31	5.50	5.50
49	华发股份	定向工具	20 华发实业 PPN002	2020/9/25	2023/9/25	5.00	5.00
50	华发股份	中期票据	20 华发实业 MTN003	2020/9/29	2023/9/29	9.50	9.50
51	华发股份	超短期融资 券	20 华发实业 SCP004	2020/9/30	2021/6/27	5.00	5.00
52	华发股份	超短期融资 券	20 华发实业 SCP005	2020/10/22	2021/4/20	4.50	4.50
53	华发股份	中期票据	20 华发实业 MTN004	2020/10/29	2025/10/29	8.30	8.30
59	华发股份	证监会主管 ABS(类 reits)	2019 年第三期 华发 R3 优	2020/11/3	2023/11/2	14.87	14.87
60	华发股份	证监会主管 ABS(类 reits)	2019 年第三期 华发 R3 次	2020/11/3	2023/11/2	8.20	8.20
54	华发股份	私募债	20 华发 03	2020/11/5	2025/11/5	5.20	5.20
55	华发股份	公司债	20 华发 04	2020/11/12	2025/11/12	15.00	15.00
56	华发股份	公司债	20 华发 05	2020/11/12	2025/11/12	9.20	9.20
57	华发股份	私募债	21 华发 01	2021/1/18	2026/1/18	19.20	19.20
58	华发股份	定向工具	21 华发实业 PPN001	2021/2/4	2026/2/4	8.40	8.40
61	光涛投资	美元私募债	美元私募债	2021/2/19	2022/2/18	12.93	12.93
62	华发股份	中期票据	21 华发实业 MTN001	2021/4/26	2022-04-26	5.1	5.1
63	华发股份	中期票据	21 华发实业 MTN002	2021/6/24	2022-06-24	6.9	6.9

64	华发股份	住房租赁专项公司债	21 华住 01	2021/07/30	2026/7/30	5.00	5.00
合计	-	-	-	-	-	563.69	372.08

(五) 发行人最近三年及一期的主要财务指标 (合并报表口径)

项目	2021年3月31日 /2021年1-3月	2020年12月31日 /2020年度	2019年12月31日 /2019年度	2018年12月31日 /2018年度
流动比率(倍)	1.83	1.88	1.68	1.70
速动比率(倍)	0.45	0.52	0.44	0.41
资产负债率(%)	80.51	80.32	81.51	82.34
扣除预收款后的资产负债率(%)	-	64.16	58.60	61.18
归属于发行人股东的每股净资产(元)	10.15	9.90	9.33	7.02
EBITDA 利息保障倍数(倍)	-	0.85	0.79	0.70
贷款偿还率(%)	100	100	100	100
利息偿付率(%)	100	100	100	100
每股经营活动现金净流量(元)	2.53	13.75	13.24	7.55

注：上述财务指标计算方法如下：

- (1) 流动比率=流动资产/流动负债；
- (2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- (3) 资产负债率=负债总额/资产总额；
- (4) 扣除预收款后的资产负债率=(总负债-预收楼款)/总资产
- (5) 归属于发行人股东的每股净资产=归属于母公司所有者权益/股本总额；
- (6) EBITDA 利息保障倍数(倍)=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)；
- (7) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- (8) 利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出；
- (9) 每股经营活动现金净流量=经营活动现金净流量/股本总额。

---

## 第七节 担保情况

本期债券无担保。

---

## 第八节 税项

企业应当披露投资者投资债券需缴纳税种、税收政策、税收风险，并明确告知投资者所应缴纳税项是否与债券的各项支付构成抵扣。

本期公司债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本期公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

### 一、增值税

根据财政部国家税务总局财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局【2016】23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

### 二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均

---

应缴纳印花税。

但对本期公司债券在证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税法暂行条例》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关本期公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

**投资者所应缴纳的税项与本期公司债券的各项支付不构成抵扣。**

---

## 第九节 信息披露安排

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照《证券法》、《管理办法》、《受托管理协议》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及中国证监会及有关交易场所的有关规定进行重大事项信息披露，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。

### 一、发行人信息披露机制

发行人根据相关规定，制定了《信息披露制度》，明确了信息披露责任人、信息披露事务管理部门和相关义务人、各责任人及义务人职责、信息披露的内容与标准、信息披露的审核流程、信息披露相关文件及资料的档案管理、投资者关系活动等，特别是对定期报告、临时报告、重大事项的流转程序做出了严格的规定。

### 二、发行前的信息披露

发行人在本期债券发行日至少 2 个工作日前，通过上海证券交易所网站披露如下文件：

- （一）企业最近三年经审计的财务报告及最近一期会计报表；
- （二）募集说明书；
- （三）信用评级报告（如有）；
- （四）公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织要求的其他文件。

### 三、存续期内定期信息披露

发行人将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律法规的相关规定，在本期债券存续期内，通过上海证券交易所网站定期披露以下信息：

（一）在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

（二）在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告。

---

#### 四、存续期内重大事项的信息披露

在本期债券存续期内，发行人发生可能影响偿债能力或投资者权益的重大事项时，将及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响，重大事项包括：

- （一）公司生产经营状况发生重大变化；
- （二）公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （三）公司涉及需要说明的市场传闻；
- （四）公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- （五）公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；
- （六）公司发生重大资产报废；
- （七）公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- （八）公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- （九）公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移公司债券清偿义务；
- （十）公司发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （十一）公司发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；
- （十二）公司股权、经营权涉及被委托管理；
- （十三）公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更；
- （十四）公司丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十五）公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；
- （十六）公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；
- （十七）公司涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- （十八）公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

- 
- (十九) 公司法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责；
  - (二十) 公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动；
  - (二十一) 公司涉及重大诉讼、仲裁；
  - (二十二) 公司分配股利；
  - (二十三) 公司名称变更；
  - (二十四) 公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；
  - (二十五) 主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；
  - (二十六) 募集说明书约定或公司承诺的其他应当披露事项；
  - (二十七) 其他可能影响公司偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

## 五、本息兑付事项

### (一) 利息的支付

1、本期债券品种一的付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 9 月 13 日。如投资者在本期债券品种一的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日期为 2022 年至 2023 年每年的 9 月 13 日；如投资者在本期债券品种一的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日期为 2022 年至 2025 年每年的 9 月 13 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

本期债券品种二的付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 9 月 13 日。如投资者在本期债券品种二的第 3 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日期为 2022 年至 2024 年每年的 9 月 13 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；每次付息款项不另计利息。

2、本次债券利息的支付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，利息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

### (二) 本金的兑付

1、本期债券品种一的兑付日期为 2026 年 9 月 13 日。如投资者在本期债券

---

品种一的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2023 年 9 月 13 日；如投资者在本期债券品种一的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2025 年 9 月 13 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

本期债券品种二的兑付日期为 2026 年 9 月 13 日。如投资者在本期债券品种二的第 3 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2024 年 9 月 13 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。

2、本次债券本金的偿付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本金偿付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

---

## 第十节 投资者保护机制

### 一、违约责任及解决机制

#### （一）本期债券的违约事件

以下任一事件均构成《债券受托管理协议》和本期债券项下的违约事件：

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

2、发行人未能偿付本期债券付息日届满后的利息；

3、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，以致对发行人对本期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期债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响；

4、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期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期未偿还债券总额 10%以上的债券持有人书面通知，该违约仍未得到纠正；

5、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；

6、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期债券项下的义务变为不合法或者不合规；

7、其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

#### （二）违约责任

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、发行人违约事件发生时，受托管理人可以行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日的 5 个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

（2）发行人未履行偿还本期债券本金利息的义务，与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本金利息；

---

(3) 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产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

(4) 根据债券持有人会议的决定，依法提起诉讼（仲裁）；

(5) 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。

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

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

### **（三）偿付风险**

募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本次发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债券本金、利息存在重大不确定性的情况。

### **（四）发行人义务**

发行人应按照募集说明书等协议约定以及相关自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

### **（五）发行人应急预案**

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金

---

安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

#### （六）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、发行人信用类债券违约处置相关规定以及相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，募集说明书有约定从约定。

#### （七）加速清偿及措施

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期未偿还债券总额 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期债券本金和相应利息，立即到期应付。

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期未偿还债券总额 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。

（1）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；

（2）相关的违约事件已得到救济或被豁免；

（3）债券持有人会议同意的其他措施。

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期未偿还债券总额 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期债券本金和利息。

#### （八）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署受托管理协议时不能预见、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。

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受托管理协议的目标无法实现，则受托管理协议提前终止。

#### **（九）不可抗力事件的应对措施**

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本次债券相关各方，并尽最大努力保护本次债券投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商应召集债券持有人会议磋商，决定是否终止本次债券或根据不可抗力事件对本次债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

#### **（十）争议解决方式**

《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。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。

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

## **二、持有人会议机制**

为规范本期债券持有人会议的组织 and 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，特制订《债券持有人会议规则》。

债券持有人会议按照公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织规定及会议规则约定的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

以下仅列明《债券持有人会议规则》（以下简称“本规则”）的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅本规则全文。

---

### （一）债券持有人会议的权限范围

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、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：

（1）拟变更债券募集说明书的重要约定：

- 1) 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）；
- 2) 变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- 3) 变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- 4) 变更募集说明书约定的募集资金用途，并触发持有人会议召开的情形；
- 5) 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）拟修改债券持有人会议规则；

（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）；

（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：

1) 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；

2) 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；

3) 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 5000 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；

---

4) 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；

5) 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；

6) 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；

7) 增信主体（如有）、增信措施（如有）或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

8) 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

(5) 发行人提出重大债务重组方案的；

(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。

## (二) 债券持有人会议的筹备

### 1、会议的召集

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。

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。

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。

## 2、议案的提出与修改

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。

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。

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。

---

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：

(1) 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。

(2) 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。

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。

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。

### 3、会议的通知、变更及取消

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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公告，并在公告中详细说明以下事项：

- (1) 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；
- (2) 本期拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- (3) 本期拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- (4) 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。

### **(三) 债券持有人会议的召开及决议**

#### **1、债券持有人会议的召开**

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。

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。

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。

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。

资信评级机构（如有）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。

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。

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。

债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

- （1）召集人介绍召集会议的理由、背景及会议出席人员；
- （2）召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；
- （3）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；

- （4）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。

---

## 2、债券持有人会议的表决

债券持有人会议采取记名方式投票表决。

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：

（1）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；

（2）债券清偿义务承继方；

（3）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。

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”。

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。

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。

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。

## 3、债券持有人会议决议的生效

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：

- (1) 拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- (2) 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；
- (3) 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；
- (4) 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；
- (5) 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；
- (6) 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；
- (7) 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。

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。

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。

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。

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。

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。

#### **（四）债券持有人会议的会后事项与决议落实**

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：

- 1、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）；
- 2、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；
- 3、会议议程；
- 4、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）；
- 5、表决程序（如为分批次表决）；
- 6、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。

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：

- 1、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；
- 2、出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；
- 3、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；
- 4、其他需要公告的重要事项。

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。

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。

## （五）特别约定

### 1、关于表决机制的特别约定

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。

### 2、简化程序

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：

(1) 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；

(2) 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 10%的；

(3) 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；

(4) 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；

(5) 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；

(6) 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。

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。

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。

---

## 第十一节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《上海证券交易所公司债券上市规则》等法律、法规及规范性文件的规定，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《债券受托管理协议》，明确发行人和受托管理人的权利义务。凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者，均视作同意《债券受托管理协议》的条款和条件，并由债券受托管理人按《债券受托管理协议》的规定履行其职责。

本章仅列示了《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。

### 一、债券受托管理人

#### （一）债券受托管理人基本情况

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

住所：上海市静安区南京西路 768 号国泰君安大厦

法定代表人：贺青

联系人：杨银松、蔡晓伟

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 层债务融资部

联系电话：021-38031782

传真：021-38670666

邮政编码：600041

#### （二）债券受托管理人的聘任及受托管理协议签订情况

发行人与国泰君安证券股份有限公司签订了《债券受托管理协议》。

#### （三）债券受托管理人与发行人的利害关系情况

债券受托管理人除与发行人签订本期债券《债券受托管理协议》之外，与发行人之间不存在直接或间接股权关系及其他可能影响其公正履行公司债券受托

---

管理职责的利害关系。

## 二、《债券受托管理协议》主要事项

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》以及《公司债券发行与交易管理办法》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《债券受托管理协议》。

债券持有人认购本期债券视作同意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，且视作同意债券受托管理协议项下的相关规定。

本节仅列示了本期债券之《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》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。

根据发行人与国泰君安证券股份有限公司签署的《成都建工集团有限公司公开发行公司债之债券受托管理协议》（以下简称“《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债券受托管理人。

国泰君安证券股份有限公司由原国泰证券有限公司和原君安证券有限责任公司通过新设合并、增资扩股，于1999年8月18日组建成立，目前注册资本87.14亿元，注册地为上海，法定代表人为贺青。

本期债券受托管理人的联系方式如下：

债券受托管理人名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

联系地址：上海市静安区石门二路街道新闸路669号博华广场33楼

联系人：杨银松、蔡晓伟

电话：021-38677323

传真：021-50688712

截至2021年3月31日，债券受托管理人与发行人之间不存在可能影响其公正履行本期债券受托管理职责的利害关系。

### （一）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付

---

本期债券的利息和本金。

2、发行人应当为本期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、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个工作日内书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

(1) 发行人股权结构、经营方针、经营范围或者生产经营状况等发生重大变化；

(2) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

(3) 发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；

(4) 发行人放弃债权、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；

(5) 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

(6) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

(7) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

(8) 发行人作出减资、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；

(9) 发行人重大资产抵押、质押、出售、转让、报废，资产金额占发行人上年末净资产 10%以上的；

(10) 发行人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；

(11) 发行人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；

(12) 发行人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；

---

(13) 发行人主体或债券信用评级发生变化；

(14) 保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；

(15) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

(16) 法律、法规、规则要求的其他事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。经债券受托管理人要求，发行人应提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，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，发行人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。

8、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。本期债券的后续措施安排包括但不限于：

(1) 不向股东分配利润

(2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

(3) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

(4) 主要责任人不得调离。

9、发行人应对受托管理人履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。

---

10、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向受托管理人履行的各项义务。

11、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

12、发行人应当根据“《债券受托管理协议》第 4.17 条”的规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

13、发行人应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

## **(二) 债券受托管理人的职责、权利和义务**

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、受托管理人应当持续关注发行人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：

(1) 就“《债券受托管理协议》第 3.4 条”约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

(2) 每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

(3) 调取发行人、保证人银行征信记录；

(4) 对发行人和进行现场检查；

(5) 约见发行人进行谈话。

3、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过证监会、交易所认可的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期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。

---

5、受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现“《债券受托管理协议》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，受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人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。

7、受托管理人应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

9、受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行“《债券受托管理协议》第3.7条”约定的偿债保障措施，或者可以依法协调债券持有人向法定机关申请财产保全措施。

发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，受托管理人申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本期债券持有比例承担。如法定机关要求提供担保的，受托管理人应根据约定以下述方案提供担保办理相关手续：

(1) 依法协调债券持有人以债券持有人持有的本期债券提供担保；或

(2) 如法定机关不认可债券持有人以本期债券提供担保，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。

10、本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、发行人为本期债券设定担保的，受托管理人应当在本期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。

12、发行人不能偿还债务时，受托管理人应当督促发行人、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，并在法律允许的范围内，可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

13、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

14、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

15、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

（1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

（2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

16、在本期债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

17、双方一致同意，发行人无需向受托管理人支付受托管理报酬。

18、受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

19、本期债券出现违约情形或风险的，或者发行人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，受托管理人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，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，要求发行人追加担保，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。

20、本期债券存续期间，受托管理人为维护债券持有人合法权益，履行受托管理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发行人承

---

担：

(1) 因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、出具文件、发行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) 因发行人预计不能履行或实际未履行受托管理协议和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的其他费用。

上述所有费用应在发行人收到受托管理人出具账单及相关凭证之日起十五个交易日内向受托管理人支付。

21、发行人未能履行还本付息义务或受托管理人预计发行人不能偿还债务时，受托管理人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”）由发行人承担，如发行人拒绝承担，诉讼费用由债券持有人按照以下规定垫付：

(1) 受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

(2) 受托管理人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，受托管理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

(3) 尽管受托管理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如受托管理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人同意受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

### **（三）受托管理事务报告**

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。

---

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前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：

- (1) 受托管理人履行职责情况；
- (2) 发行人的经营与财务状况；
- (3) 发行人募集资金使用的核查情况；
- (4) 发行人偿债意愿和能力分析；
- (5) 发行人增信措施的有效性分析；
- (6) 债券的本息偿付情况；
- (7) 债券持有人会议召开的情况；
- (8) 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

3、公司债券存续期内，出现受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人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，受托管理人应当督促发行人及时披露相关信息，并及时出具并披露临时受托管理事务报告。

#### **（四）利益冲突的风险防范机制**

1、下列事项构成《债券受托管理协议》所述之利益冲突：

(1) 发行人与受托管理人存在股权关系，或发行人与受托管理人存在交叉持股的情形；

(2) 在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，受托管理人正在为发行人提供相关金融服务，且该金融服务的提供将影响或极大可能地影响受托管理人为债券持有人利益行事的立场；

(3) 在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，受托管理人系该期债券的持有人；

(4) 在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，受托管理人已经成为发行人的债权人，且发行人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期债券份额而产生债权；

(5) 法律、行政法规、部门规章或其他相关政策文件规定的其他利益冲突；

---

(6) 上述条款未列明但在实际情况中可能影响受托管理人为债券持有人最大利益行事之公正性的情形。

2、针对上述可能产生的利益冲突，受托管理人应当按照《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《债券受托管理协议》项下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。受托管理人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。在本期公司债券存续期间，受托管理人应当继续通过采取隔离手段防范发生《债券受托管理协议》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。

3、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权益。

4、发行人与受托管理人违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

(1) 受托管理人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发行人，若受托管理人因故意或重大过失未将上述利益冲突事宜及时通知发行人，导致发行人受到损失，受托管理人应对此损失承担相应的法律责任；

(2) 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；

(3) 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。

#### **(五) 受托管理人的变更**

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

(1) 受托管理人未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；

(2) 受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

(3) 受托管理人提出书面辞职；

(4) 受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

---

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期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。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自新任债券受托管理人与发行人签订新的《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起，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在受托管理协议中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或新《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，但并不免除受托管理人在受托管理协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

#### **（六）陈述与保证**

1、发行人保证以下陈述在受托管理协议签订之日均属真实和准确：

（1）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司制法人；

（2）发行人签署和履行受托管理协议已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、受托管理人保证以下陈述在受托管理协议签订之日均属真实和准确：

（1）受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

（3）受托管理人签署和履行受托管理协议已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

#### **（七）不可抗力**

1、不可抗力事件是指双方在签署受托管理协议时不能预见、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。

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受托管理协议的目标无法实现，则受托管理协议提前终止。

#### **（八）违约责任**

1、受托管理协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及受托管理协议的规定追究违约方的违约责任。

2、以下事件构成受托管理协议和本期债券项下发行人违约事件：

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

（2）发行人未能偿付本期债券付息日届满后的利息；

（3）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，以致对发行人对本期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期债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响；

（4）发行人不履行或违反受托管理协议项下的任何承诺且将实质的重大影响发行人对本期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期未偿还债券总额 10%以上的债券持有人书面通知，该违约仍未得到纠正；

（5）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；

（6）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，导致发行人履行受托管理协议或本期债券项下的义务变为不合法或者不合规；

（7）其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

3、受托管理人预计违约事件可能发生，有权行使以下职权：

（1）要求发行人追加担保；

（2）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

---

依法提起诉讼前财务保全，申请对发行人采取财产保全措施；

(3) 及时报告全体债券持有人；

(4) 及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

4、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5个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

(2) 发行人未履行偿还本期债券本金利息的义务，与发行人沟通，促使发行人偿还本期债券本金利息；

(3) 在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，有权依法提起诉讼前财务保全，申请对发行人采取财产保全措施；

(4) 根据债券持有人会议的决定，依法提起诉讼（仲裁）；

(5) 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。

5、加速清偿及措施。

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期未偿还债券总额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期债券本金和相应利息，立即到期应付。

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期未偿还债券总额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。

(1) 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；

(2) 相关的违约事件已得到救济或被豁免；

(3) 债券持有人会议同意的其他措施。

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期未偿还债券总额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期债券本金和利息。

6、若受托管理人根据受托管理协议并按照相关法律法规之要求，为本期债券管理之目的，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受托管理协议、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受托管理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受托管理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受托管理协议终止后仍然有效。

## 第十二节 发行有关机构

### 一、与本期发行有关的机构

（一）发行人：珠海华发实业股份有限公司

住所：广东省珠海市昌盛路 155 号

法定代表人：李光宁

联系人：廖海鹏、曾晓菲

联系地址：广东省珠海市昌盛路 155 号

联系电话：0756-8928008

传真：0756-8281000

邮政编码：519030

---

**(二) 牵头主承销商、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：上海市南京西路 768 号国泰君安大厦

联系地址：上海市静安区新闸路 669 号博华广场 33 层债务融资部

联系人：李玉贤、杨银松、蔡晓伟、任腾龙

联系电话:021-38031782

传真：021-38670666

邮政编码：200041

**(三) 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**

**1、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：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 759 号 30 层

联系人：高云、郑莹

联系电话：021-20655588

传真：021-20655577

邮政编码：200127

**2、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

联系人：焦希波、李谦、张仲

联系电话:010-86451468

传真：010-65608445

**(四) 发行人律师：广东恒益律师事务所**

住所：广州市珠江新城珠江东路 6 号周大福金融中心 34 楼

负责人：章冬鸣

经办律师：黄卫、吴肇棕

---

联系电话：020-83151955

传真：020-83150222

邮政编码：510000

**(五) 会计师事务所：大华会计师事务所（特殊普通合伙）**

主要经营场所：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 9 层

执行事务合伙人：梁春

经办会计师：刘涛、张海龙

联系电话：010-58350066

传真：010-58350077

邮政编码：100039

**(六) 资信评级机构：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 号爱丽园公寓 508

联系人：罗星驰、赵兮

联系电话：010-85172818

传真：010-85171273

**(七) 募集资金专项账户开户银行：中国建设银行股份有限公司珠海市分行**

住所：珠海市香洲区九洲大道中 1009 号七、八、十三至十六层、1009 号之  
103 号至 104 号商铺

负责人：肖志斌

联系人：程瑞

电话：0756-3324633

传真：/

**(八) 申请上市交易的证券交易场所：上海证券交易所**

住所：上海市浦东新区杨高南路 388 号浦东南路 528 号证券大厦

法定代表人：黄红元

总经理：蔡建春

电话：021-68808888

传真：021-68804868

---

邮政编码：200120

**(九) 登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 杨高南路 188 号

负责人：吴康源

电话：021-68606440

传真：021-58899400

邮政编码：200127

## 二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至募集说明书签署日，发行人控股股东珠海华发集团有限公司通过子公司珠海华发投资控股集团有限公司持有主承销商华金证券 79.01% 的股份。因此，华金证券与发行人属于同一实际控制人下的关联方，发行人董事谢伟任华金证券副董事长，发行人董事郭瑾任华金证券董事。

截至 2021 年 3 月末，本期债券的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股票 164,921 股。

截至 2021 年 3 月末，本期债券的联席主承销商中信建投证券股份有限公司通过衍生品交易户和融资融券户持有发行人股票 69,300.00 股。

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

除上述利害关系外，截至募集说明书封面载明日期，发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

---

## 第十三节 备查文件

### 一、备查文件

- (一) 发行人最近三年及一期财务报告和审计报告；
- (二) 主承销商出具的核查意见；
- (三) 法律意见书；
- (四) 资信评级报告（如有）；
- (五) 债券持有人会议规则；
- (六) 债券受托管理协议；
- (七) 中国证监会同意本次发行注册的文件。

### 二、查询地址

#### (一) 发行人：珠海华发实业股份有限公司

住所：广东省珠海市昌盛路 155 号

法定代表人：李光宁

联系人：廖海鹏、曾晓菲

联系地址：广东省珠海市昌盛路 155 号

联系电话：0756-8928008

传真：0756-8281000

邮政编码：519030

#### (二) 牵头主承销商、簿记管理人：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人：贺青

住所：上海市南京西路 768 号国泰君安大厦

联系地址：上海市静安区新闸路 669 号博华广场 33 层债务融资部

联系人：李玉贤、杨银松、蔡晓伟、任腾龙

联系电话：021-38031782

传真：021-38670666

邮政编码：200041

---

**(三) 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**

**1、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：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 759 号 30 层

联系人：高云、郑莹

联系电话：021-20655588

传真：021-20655577

邮政编码：200127

**2、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

联系人：焦希波、李谦、张仲

联系电话:010-86451468

传真：010-65608445

投资者可通过上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)下载募集说明书, 或在本期公司债券发行期内工作日的一般办公时间, 到上述地点查阅募集说明书全文及上述备查文件。

（本页无正文，为《珠海华发实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）

发行人：珠海华发实业股份有限公司



2021 年 8 月 31 日