

债券简称: 19 华发 01
债券简称: 19 华发 02
债券简称: 19 华发 03
债券简称: 19 华发 04
债券简称: 20 华发 02
债券简称: 20 华发 03
债券简称: 20 华发 04
债券简称: 20 华发 05
债券简称: 21 华发 01
债券简称: 21 华发 03
债券简称: 21 华住 01
债券简称: 21 华发 05

债券代码: 151195.SH
债券代码: 151196.SH
债券代码: 151992.SH
债券代码: 151993.SH
债券代码: 163168.SH
债券代码: 177033.SH
债券代码: 175401.SH
债券代码: 175402.SH
债券代码: 177557.SH
债券代码: 188669.SH
债券代码: 188296.SH
债券代码: 188988.SH

珠海华发实业股份有限公司关于近期生产经营情况的 自愿性披露公告

公司及董事局全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

一、 当前外部环境与行业整体情况

2021 年，我国房地产市场坚持“房住不炒”定位，积极稳妥实施房地产长效机制，不把房地产作为短期刺激经济的工具和手段，着力稳地价、稳房价、稳预期，积极防范潜在风险，房地产市场发展总体稳定。从行业政策看，一些房地产市场过热的城市采取了限购、限售、限价、限贷、调整最低首付比例、调整购房资格要求等方式为市场降温。

2022 年，随着房地产市场长效机制不断完善，因城施策效果不断显现，房地产投资有望平稳健康发展。展望未来，中央仍将在坚持“房住不炒”总基调不变的前提下，实现“稳地价、稳房价、稳预期”的目标，落实长效机制确保房地产市场平稳健康发展。

二、公司整体战略与应对安排

1. 公司整体经营战略。

公司积极响应国家产业政策，加快转型升级，致力推动精准产业布局，打造上下游产业链。公司已经形成以住宅为主业，商业运营与上下游产业链同步发展的“一核两翼”新格局，实现了从区域性房地产企业到全国知名综合性地产企业的跨越。

在行业增速放缓叠加因城施策的监管压力下，规模房企投资和扩张动能承压，目标增速趋缓。新常态下，公司整体战略以谨慎经营、防范风险、适应市场变化为主。并针对不同城市市场的分化格局，制定更具针对性的销售策略，积极供货推盘、深化销售渠道、提高周转效率、加速现金回流。

2. 面对当前外部环境和行业发展方向，公司拟进行的战略应对。

公司秉承谨慎的投资策略，按照“稳增长、调结构、防风险”的工作思路，以一线、强二线城市等健康稳定市场为主要区域进行布局，继续稳健有序发展。公司通过狠抓销售去化、提速资金回笼、盘活低速资产、优化融资结构、把控投拓节奏等多措并举，降负债、去杠杆工作取得显著成效。2021年，公司有息债务规模稳中有降，有息债务结构明显优化，全面实现“三道红线”达标转绿。

三、当前公司生产经营与偿债能力情况

1. 公司当前生产经营情况

公司2021年度实现营业总收入514.08亿元，实现归属于上市公司股东净利润31.95亿元，同比增长10.10%；每股收益1.34元，同比增长15.52%，实现了“财务稳健”与“经营利润”双丰收。实现合约销售1,218.9亿元，同时公司销售回款大幅增长，年度回款总额达700亿元，同比增长达30%以上。

2. 公司公开市场债券情况及偿付应对安排

截止2021年12月31日，公司资产规模3,572.02亿元，同比增长10.97%，经营规模稳中有升，可供支配的货币资金充裕。2021年，公司有息债务规模稳中有降，同比下降10%；有息债务结构明显优化，短期债务大幅下降40%。截至

2021年12月31日，公司在交易所市场存续境内公司债及资产支持证券（合并口径）余额173.64亿元（不含次级债券），其中，3个月内到期的公司债与资产支持证券规模为7.80亿元，一年内到期的公司债与资产支持证券规模为15.99亿元。公司将全力做好自有资金筹措、借新还旧、精准兑付等举措，坚守底线思维，按时全额偿还公开市场债券本息，全力保障公司信誉与投资者合法权益，公司货币资金充裕、融资渠道畅通、合同销售规模较大、土地储备充足，债券安全性高。

注：本公告所载2021年度财务数据为初步核算数据，未经会计师事务所审计，可能与公司2021年年度报告中披露的数据存在差异，具体请以2021年年度报告披露数据为准。

四、公司下一步安排

为提高公司经营质量、保障投资者合法权益，公司将持续做好战略转型、推动销售与回款、控制负债合理规模，寻求良性发展空间，及时做好信息披露工作，切实保障投资者合法权益。

（以下无正文）

（本页无正文，为《珠海华发实业股份有限公司关于近期生产经营情况的自愿性披露公告》之签章页）

珠海华发实业股份有限公司

2022年2月24日

