
珠海华发综合发展有限公司
公司债券年度报告
(2021 年)

二〇二二年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司债券时，应认真考虑各项可能对本次债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至本报告披露日，公司面临的风险因素与募集说明书中“风险因素”章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	12
第二节 债券事项.....	13
一、 公司信用类债券情况.....	13
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	18
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	18
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	18
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	19
七、 中介机构情况.....	24
第三节 报告期内重要事项.....	25
一、 财务报告审计情况.....	25
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	25
三、 合并报表范围调整.....	29
四、 资产情况.....	30
五、 负债情况.....	31
六、 利润及其他损益来源情况.....	33
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	34
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	34
九、 对外担保情况.....	34
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	34
十一、 向普通投资者披露的信息.....	35
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	35
一、 发行人为可交换债券发行人.....	35
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	35
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	35
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	36
五、 其他特定品种债券事项.....	37
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	37
第六节 备查文件目录.....	38
财务报表.....	40
附件一： 发行人财务报表.....	40

释义

华发综合、发行人、公司、本公司	指	珠海华发综合发展有限公司
《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》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
上交所	指	上海证券交易所
募集说明书	指	《珠海华发综合发展有限公司公开发行 2018 年绿色公司债券（第一期）募集说明书》《珠海华发综合发展有限公司公开发行 2018 年公司债券募集说明书》《珠海华发综合发展有限公司公开发行 2019 年绿色公司债券（第一期）募集说明书》《珠海华发综合发展有限公司 2020 年公开发行永续期公司债券（第一期）募集说明书》《珠海华发综合发展有限公司 2020 年公开发行永续期公司债券（第二期）募集说明书》《珠海华发综合发展有限公司 2020 年公开发行永续期公司债券（第三期）募集说明书》《珠海华发综合发展有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
上年同期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日
报告期	指	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日
上年度末	指	2020 年 12 月 31 日
报告期末	指	2021 年 12 月 31 日
元/万元/亿元	指	如无特别说明，为人民币元/万元/亿元
华发集团	指	珠海华发集团有限公司

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	珠海华发综合发展有限公司		
中文简称	华发综合		
外文名称（如有）	Zhuhai Huafa Multi-Business Development Co.,Ltd.		
外文缩写（如有）	HFMBD		
法定代表人	许继莉		
注册资本（万元）			141,134.0242
实缴资本（万元）			141,134.0242
注册地址	广东省珠海市 昌盛路 155 号湾仔南湾大道北侧珠海威尔药业有限公司实验楼二楼 214 室		
办公地址	广东省珠海市 拱北昌盛路 155 号		
办公地址的邮政编码	510623		
公司网址（如有）	www.cnhuafam.com		
电子信箱	anzhuoming@huafagroup.com		

二、信息披露事务负责人

姓名	游思能
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事会秘书
联系地址	广东省珠海市 拱北昌盛路 155 号
电话	0756-8303128
传真	0756-8303128
电子信箱	yousineng@huafagroup.com

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

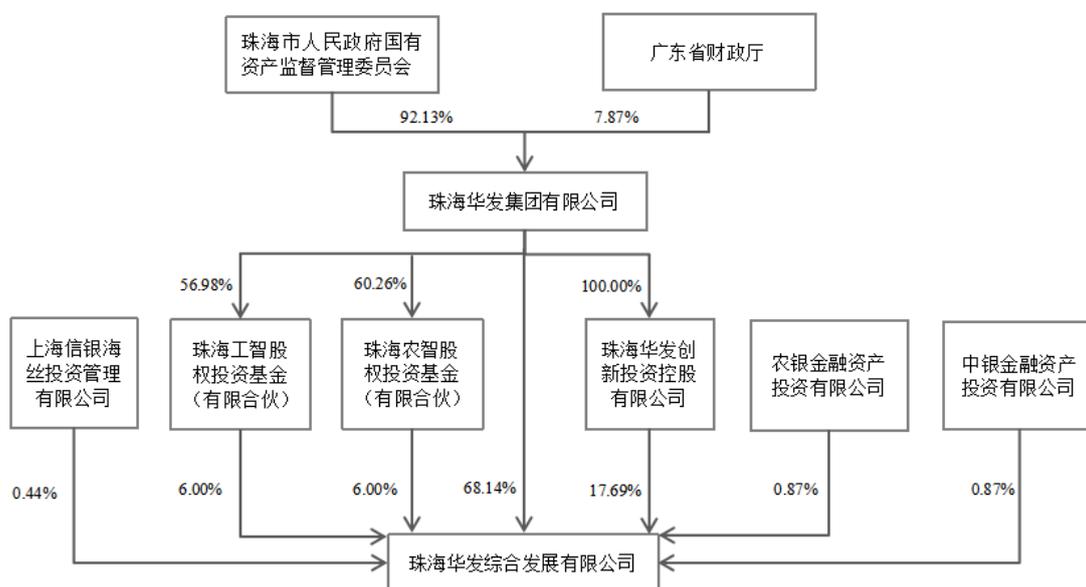
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：珠海华发集团有限公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0.00

报告期末实际控制人名称：珠海市国有资产监督管理委员会

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

适用 不适用

控股股东、实际控制人的资信情况

截至报告期末，发行人控股股东为珠海华发集团有限公司。截至本报告披露日，珠海华发集团有限公司主体评级为 AAA，资信情况良好。

控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

报告期末，华发集团总资产 57,742,333.47 万元、流动资产 44,895,365.70 万元，非流动资产 12,846,967.77 万元，受限资产 8,308,861.60 万元。

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更	工商登记完成

			时间或辞任时间	时间
高级管理人员	张文玉	财务总监	2021-5-14	不适用
高级管理人员	罗彬	财务总监	2021-5-14	不适用
高级管理人员	游思能	董事会秘书	2021-5-28	不适用
高级管理人员	岳玲荣	董事会秘书	2021-5-28	不适用
高级管理人员	李微欢	副总经理	2021-9-30	不适用

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：3人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数 25.00%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：郭凌勇

发行人的其他董事：许继莉、李海东、舒薇薇、龙西安、伍超、李微欢

发行人的监事：葛志红、贺川、范燕鸿

发行人的总经理：许继莉

发行人的财务负责人：张文玉

发行人的其他高级管理人员：游思能

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

公司是华发集团旗下城市产业集群业务的重要综合运营平台，主要业务包括城市运营、商贸物流和现代服务三大板块。其中城市运营板块主要由一级子公司珠海华发城市运营投资控股有限公司及其下属子公司负责，以十字门中央商务区为起点开创了“产城一体、产融结合、政府主导、企业运作”的城市开发运营模式，形成了业内领先的规划设计、开发建设、资金保障、产业发展与运营管理等五大发展能力。2017年起连续五年蝉联“中国产业新城运营商综合实力 Top10”。

商贸服务板块下设商贸公司、汽车公司和西藏华昇三个业务平台，深耕贸易领域，专业经营，稳健发展，业务收入实现跨越式增长，位于珠海商贸服务行业领先地位，为珠海 GDP 的提升及外贸稳增长起到重要作用。坚持以服务实体经济为导向，与产业链终端生产型企业客户价格加强合作，紧密贴合实体企业需求，有色金属、煤炭、矿产品、建材业务保持快速增长。近年来，商贸服务持续深挖客户群及产业链，大力实施“以核心客户带动群体客户，以核心产品向全产业链扩展”的发展战略，实现稳中求进。未来，商贸服务将积极探索转型升级新路径，立足珠海，服务全国，成就大型综合商社的伟大梦想。

现代服务板块致力于打造高端高质量现代服务运营平台，拥有生产型服务业、城市生活型服务业与综合型服务业三大类，依托珠海区位优势和经济产业资源，充分整合和利用华发集团多年发展过程中累积起的市场及客户资源，引入专业化国际知名品牌与团队，运用“互联网+”模式实现产业创新及跨界融合，打造具有华发特色及市场影响力的管理品

牌，实现轻资产扩张。不仅填补了珠海在会展、体育、高雅艺术、高端国际商务酒店等方面的空白，而且高标准运营一批城市级地标与品牌活动，大幅度提升珠海国际知名度，助力珠海“二次创业”、澳门产业适度多元化及粤港澳大湾区创新驱动发展。

报告期内，公司经营情况良好，未出现影响公司偿债能力的情况。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

1) 商贸物流行业

近年来中国物流业总体规模快速增长，服务水平显著提高，发展的环境和条件不断改善。根据发改委通报的2020年全国物流运行情况，2020年全国社会物流总额300.1万亿元，同比增长3.5%。从社会物流总额的构成情况看，工业品物流总额269.9万亿元，同比增长2.8%；进口货物物流总额14.2万亿元，增长8.9%。全年社会物流总需求呈现稳中有升的发展态势。

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

十四五规划期（2021-2025年），是中国经济在全面小康基础上，迈向现代化目标的第一个五年规划，在中国迈向全面现代化历程中，居于承前启后的非常重要的历史位置。信息技术、高端装备、新材料等战略性新兴产业推动更广领域新技术、新产品、新业态、新模式的蓬勃发展，移动互联网、云计算、物联网等技术的发展给商贸物流发展带来了重大发展机遇，同时也对商贸物流的服务模式、物流配送体系等提出一系列新的要求。

2) 国家级园区开发建设行业

国家级经济开发区是中国大陆为实行改革开放政策而设立的现代化工业、产业园区，主要解决中国大陆长期存在的审批手续繁杂、机构叠床架屋等制约经济社会发展的体制问题。国家级经济技术开发区是由国务院批准成立的经济技术开发区，在我国现存经济技术开发区中居于最高地位。自1984年起，中国政府先后在一些城市划定区域，在该区域内集中力量建设完善的基础设施，创建符合国际水准的投资环境以吸引外资，并制定了相应的优惠政策。经过近二十年的开发建设，开发区已从沿海地区扩展到内地，遍布中国的主要工业城市，凭借其良好的基础设施、服务和优惠政策，成为我国最具特色的经济区域。各类开发区中，国家级经济开发区由于成立时间长、基础设施齐备和发展模式较为成熟，已经成为所在地区经济发展的动力。

园区建立初期，曾享受一定的产业、土地、税收等优惠政策。园区通过低租金、土地出售成本倒挂等方式鼓励国内外投资者进入，实现快速发展。然而，随着“禁止土地出让过程中成本倒挂”以及“通过招拍挂市场化方式取得土地”等土地政策出台，高新技术产业园区享受土地、税收等传统优惠政策将逐渐减弱。为提高高科技园区竞争力，保持园区经济持续、平稳、快速发展，国家和地方政府将在工业园区总体规划、基础设施、法律配套、金融服务、管理体系等方面加大支持力度，以此为工业园区创造良好软硬件条件，为园内高新技术企业营造良好的经营环境。

2014年10月，国务院办公厅印发《关于促进国家级经济技术开发区转型升级创新发展的若干意见》（以下简称《意见》），部署进一步发挥国家级经济技术开发区改革试验田和开放排头兵作用，促进国家级经济技术开发区转型升级、创新发展。《意见》明确，新时期国家级经济技术开发区的发展定位要实现“三个成为”，即成为带动地区经济发展和实施区域发展战略的重要载体，成为构建开放型经济新体制和培育吸引外资新优势的排头兵，成为科技创新驱动和绿色集约发展的示范区。国家级经济技术开发区要在发展理念、

兴办模式、管理方式等方面完成“四个转变”，即由追求速度向追求质量转变，由政府主导向市场主导转变，由同质化竞争向差异化发展转变，由硬环境见长向软环境取胜转变。

《意见》还进一步明确了国家级经济技术开发区实施分类指导和动态管理的原则，要求强化约束和倒逼机制，细化完善监督考核评价体系，引导国家级经济技术开发区走质量效益型发展之路。《意见》要求，各地区、各有关部门要深化对促进国家级经济技术开发区转型升级、创新发展工作重要意义的认识，切实加强组织领导和协调配合，明确任务分工，落实工作责任，尽快制定具体实施方案和配套政策措施，确保工作取得实效。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内，公司业务、经营情况及公司所在行业均未发生重大变化，未出现影响公司生产经营及偿债能力的情况。

（二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

是 否

（三） 主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

(1) 各业务板块基本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
城市运营	109.73	69.60	36.57	18.26	25.21	14.53	42.36	6.04
商贸物流	484.57	482.87	0.35	80.64	386.65	385.27	0.36	92.21
现代服务	3.99	2.92	26.82	0.66	1.90	4.34	-128.42	0.46
其他业务	2.66	2.60	2.26	0.44	5.55	2.92	47.39	1.32
合计	600.95	557.99	-	100.00	419.31	407.06	-	100.00

(2) 各业务板块分产品（或服务）情况

适用 不适用

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30% 以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

2021 年，城市运营板块收入 109.73 亿元，成本 69.60 亿元，分别较 2020 年增加 335.19% 和 379.01%，主要来源于二级开发收入增加，为了保持公司未来可持续发展能力并有效利用现有资源，公司正在实现城市运营板块的转型，努力实现以二级开发业务为主的新格局。

2021 年，现代服务板块收入 3.99 亿元，成本 2.92 亿元，分别较 2020 年增加 110.05%

和减少 32.77%，毛利率大幅增长 120.87%，主要是 2020 年受疫情影响会展服务和酒店业务经营不佳，2021 年随着疫情的逐渐控制以及喜来登酒店、公寓式酒店和瑞吉酒店等相继投入运营，酒店业务与会展业务形成良好的协同效应，业绩实现恢复式增长。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

根据公司控股股东华发集团总体战略目标和“1+3”发展模式，现有集团“4+2”业务板块格局将逐步向金融、产业、城市三大产业集群转变，而公司则是城市产业集群的重要载体和核心实施平台。作为集团核心支撑业务板块之一，是集团实现“十四五”战略目标的利润保障，是集团进一步做优做精的重要支撑，是集团全面参与珠海城市建设和发展的核心平台。公司未来业务发展战略与规划如下：

对于城市运营板块，公司的业务结构正在向建立全产业链组合发展，以一级开发为基础，大力发展二级开发，并拓展优质资产管理及运营，提升板块的抗风险能力、可持续发展能力以及综合竞争实力。区域布局上，公司在深耕珠海的同时，将整合华发集团资源扩大城市运营板块覆盖范围。发展园区及城市运营、住宅及创新人居建设、生产性服务业、智慧科技城市四大业务，围绕城市建设和产业落地需要，打造城市高端综合服务体系，发展成为城市能级提升的践行者。

对于商贸流通板块，公司将集中精力发展能源产品（油品、化工产品类）、有色金属矿产品、农产品等大宗商品，加大力度拓展高附加值电子产品的出口及转口业务，做好以钢铁等建筑材料为主的建筑材料业务。内部优化管控、人力资源配置，外部精心开拓主营产品业务，积极探索外贸新业态，同时做好风险控制与客户维护的平衡。

对于现代服务板块，公司将依托珠海区位优势和经济产业资源，充分整合和利用华发集团多年发展过程中累积起的市场及客户资源，引入专业化国际知名品牌与团队，运用“互联网+”模式实现产业创新及跨界融合，打造具有华发特色及市场影响力的管理品牌实现轻资产扩张。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

业务转型风险：随着城镇化建设的推进，珠海市的一级土地开发业务已逐步完善，因此公司一级土地开发业务规模有所下降，未来将以二级开发业务为主，二级开发业务与一级土地开发业务存在一定差异，对业务能力有更高的要求。为此，公司已提前做好重点业务切换的准备，目前已实现平稳过渡，甚至做到了更好的发展。

项目管理风险：公司项目建设规模大，投资金额大，可能存在项目无法按时完工投产，工程造价超出预算以及项目建成不能按预期获取收益，或施工单位未能如期履行其建设义务，直接影响项目工程质量及工期等风险，从而影响公司的业务经营。为此，公司完善相关内部制度，严格安排施工计划及进度安排，注重对项目的开发与建设管理。

市场竞争风险：公司的各项业务主要集中在珠海市，且均占主导地位，但随着粤港澳大湾区战略的持续推进，不排除公司各项业务会面临新入竞争者。同时若公司城市运营、商贸物流及现代服务业务也逐步面向全国甚至延伸境外，届时可能面临更大的市场竞争风险。为此，公司发挥自身优势，制定了清晰的发展战略与产业布局，积极应对市场挑战。

六、公司治理情况

(一) 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

(二) 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司关联交易按国家有关法律、法规和公司章程等的规定执行；关联交易的决策管理按照《珠海华发综合发展有限公司关联交易管理制度》执行；公司的关联交易决策管理按照集团公司规定的审批权限履行审批程序；公司关联交易决策管理的日常工作由公司相关业务部门跟进并组织实施。公司与各关联方关联交易定价原则为：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。

(三) 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务（仅为示例）	51.4
出售商品/提供劳务（仅为示例）	8.2
货币资金往来	-32.28

2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买子公司	2.08

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 128.29 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的

适用 不适用

(四) 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

(五) 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

(六) 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

（一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 205.73 亿元，其中公司信用类债券余额 59.91 亿元，占有息债务余额的 29.13%；银行贷款余额 35.58 亿元，占有息债务余额的 17.30%；非银行金融机构贷款 110.17 亿元，占有息债务余额的 53.55%；其他有息债务余额 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）；	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
信用类债券	0.00	0.00	0.00	28.98	30.93	59.91
银行贷款	0.00	25.48	5.60	0.00	4.50	35.58
非银行贷款（信托、资管、售后回租）	0.00	24.00	16.40	46.77	23.00	110.17
其他有息债务（应付票据）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

注：截至报告期末，发行人信用类债券余额 59.91 亿元，其中包含 25.94 亿元永续期公司债券，分别为 20 华综 Y1、20 华综 Y2、20 华综 Y3。

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 59.91 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

（二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	珠海华发综合发展有限公司 2020 年公开发行永续期公司债券（第一期）
2、债券简称	20 华综 Y1
3、债券代码	163936
4、发行日	2020 年 3 月 12 日
5、起息日	2020 年 3 月 16 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 3 月 16 日
7、到期日	2023 年 3 月 16 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.54

10、还本付息方式	本次债券采用单利按年计息，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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华金证券股份有限公司, 中信证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者
15、适用的交易机制	竞价系统与固定收益平台交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	珠海华发综合发展有限公司公开发行 2018 年绿色公司债券（第一期）品种一
2、债券简称	G18 华综 1
3、债券代码	143544
4、发行日	2018 年 3 月 28 日
5、起息日	2018 年 3 月 30 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	
7、到期日	2023 年 3 月 30 日
8、债券余额	8.97
9、截止报告期末的利率(%)	5.27
10、还本付息方式	本次债券采用单利按年计息，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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华金证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	国金证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者
15、适用的交易机制	竞价系统与固定收益平台交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	珠海华发综合发展有限公司 2020 年公开发行永续期公司债券（第二期）
2、债券简称	20 华综 Y2
3、债券代码	163776
4、发行日	2020 年 8 月 3 日
5、起息日	2020 年 8 月 3 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 8 月 3 日
7、到期日	2023 年 8 月 3 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.18
10、还本付息方式	本次债券采用单利按年计息，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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华金证券股份有限公司, 中信证券股份有限公司, 海通证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者
15、适用的交易机制	竞价系统与固定收益平台交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	珠海华发综合发展有限公司公开发行 2018 年公司债券（品种一）
2、债券简称	18 华综 01
3、债券代码	143751
4、发行日	2018 年 8 月 15 日
5、起息日	2018 年 8 月 17 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	
7、到期日	2023 年 8 月 17 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.68
10、还本付息方式	本次债券采用单利按年计息，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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华金证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	国金证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者
15、适用的交易机制	竞价系统与固定收益平台交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	珠海华发综合发展有限公司 2020 年公开发行永续期公司债券（第三期）
2、债券简称	20 华综 Y3
3、债券代码	175198
4、发行日	2020 年 9 月 24 日
5、起息日	2020 年 9 月 28 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 9 月 28 日
7、到期日	2023 年 9 月 28 日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.79
10、还本付息方式	本次债券采用单利按年计息，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。

11、交易场所	上交所
12、主承销商	华金证券股份有限公司, 中信证券股份有限公司, 国信证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者
15、适用的交易机制	竞价系统与固定收益平台交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	珠海华发综合发展有限公司公开发行 2019 年绿色公司债券（第一期）
2、债券简称	G19 华综 1
3、债券代码	163044
4、发行日	2019 年 12 月 2 日
5、起息日	2019 年 12 月 4 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 12 月 4 日
7、到期日	2024 年 12 月 4 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.17
10、还本付息方式	本次债券采用单利按年计息，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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华金证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	国金证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者
15、适用的交易机制	竞价系统与固定收益平台交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	珠海华发综合发展有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	22 华综 01
3、债券代码	185315
4、发行日	2022 年 1 月 20 日
5、起息日	2022 年 1 月 24 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 1 月 24 日
7、到期日	2027 年 1 月 24 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.39
10、还本付息方式	本次债券采用单利按年计息，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。
11、交易场所	上交所

12、主承销商	申万宏源证券有限公司, 中信证券股份有限公司, 华金证券股份有限公司, 国泰君安证券股份有限公司, 招商证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者
15、适用的交易机制	竞价系统与固定收益平台交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的债券有选择权条款

债券代码：163936

债券简称：20 华综 Y1

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内未触发募集说明书约定的选择权条款

债券代码：143544

债券简称：G18 华综 1

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

“G18 华综 1”初始发行总额为 10 亿元，根据募集说明书约定，2021 年 3 月，本期债券触发发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。发行人选择不调整票面利率，即本期债券存续期后两年（2021 年 3 月 30 日-2023 年 3 月 30 日）票面利率维持 5.27%。本期债券部分投资者行使回售选择权，回售部分金额为 1.03 亿元，转售债券金额为 0.00 亿元。

债券代码：163776

债券简称：20 华综 Y2

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内未触发募集说明书约定的选择权条款

债券代码：143751

债券简称：18 华综 01

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

“18 华综 01”初始发行总额为 20 亿元，根据募集说明书约定，2021 年 8 月，本期债券触发发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。发行人选择不调整票面利率，即本期债券存续期后两年（2021 年 8 月 17 日-2023 年 8 月 17 日）票面利率维持 4.68%。本期债券部分投资者行使回售选择权，回售部分金额为 6.13 亿元，转售债券金额为 6.13 亿元。

债券代码：175198

债券简称：20 华综 Y3

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内未触发募集说明书约定的选择权条款

债券代码：185315

债券简称：22 华综 01

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内未触发募集说明书约定的选择权条款

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的债券有投资者保护条款

债券代码：185315

债券简称：22 华综 01

债券约定的投资者保护条款：

一、发行人偿债保障措施承诺

（一）发行人作出资信维持承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20% 以上、分立、被责令停产停业的情形。

（二）发行人在债券存续期内，出现违反约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

（三）当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日內告知受托管理人并履行信息披露义务。

（四）发行人违反资信维持承诺且未在半年内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

（一）如发行人违反偿债保障措施承诺且未能在半年内恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30% 以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解。

（二）持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日內告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内未触发投资者保护条款。

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

本公司的债券在报告期内使用了募集资金

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：143544

债券简称	G18 华综 1
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>一、担保内容</p> <p>本期债券由珠海华发集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。2017年7月6日担保人与发行人签署了担保协议并出具了担保函。该担保事项已经担保人内部有权机构批准。</p> <p>二、偿债计划</p> <p>（一）本期债券的付息日期为2018年至2023年每年的3月30日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2018年至2021年每年的3月30日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；每次付息款不另计利息；本期债券的到期日为2023年3月30日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为2021年3月30日。</p> <p>（二）债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由公司按照中国证监会或者上海证券交易所的要求进行或说明。</p> <p>（三）根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由其自行承担。</p> <p>三、其他偿债保障措施</p> <p>（一）制定《债券持有人会议规则》</p> <p>（二）聘请债券受托管理人</p> <p>（三）设立专门的偿付工作小组</p> <p>（四）制定并严格执行资金管理计划</p> <p>（五）严格的信息披露</p> <p>（六）其他保障措施</p> <p>在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，将至少采取如下措施，包括但不限于：不向股东分派利润；暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；削减或暂停董事和高级管理人员的工资和奖金；主要责任人不得调离等措施。</p>
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照约定计划实施。

债券代码：143751

债券简称	18 华综 01
------	----------

担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>一、担保内容</p> <p>本期债券由珠海华发集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。2017年11月2日担保人与发行人签署了担保协议并出具了担保函。该担保事项已经担保人内部有权机构批准。</p> <p>二、偿债计划</p> <p>（一）本期债券的付息日期为2019年至2023年每年的8月17日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2019年至2021年每年的8月17日。如遇法定节日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；每次付息款不另计利息；本期债券的到期日为2023年8月17日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为2021年8月17日。</p> <p>（二）债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由公司按照中国证监会或者上海证券交易所的要求进行或说明。</p> <p>（三）根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由其自行承担。</p> <p>三、其他偿债保障措施</p> <p>（一）制定《债券持有人会议规则》</p> <p>（二）聘请债券受托管理人</p> <p>（三）设立专门的偿付工作小组</p> <p>（四）制定并严格执行资金管理计划</p> <p>（五）严格的信息披露</p> <p>（六）其他保障措施</p> <p>在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，将至少采取如下措施，包括但不限于：不向股东分派利润；暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；削减或暂停董事和高级管理人员的工资和奖金；主要责任人不得调离等措施。</p>
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照约定计划实施。

债券代码：163044

债券简称	G19华综1
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>一、担保内容</p> <p>本期债券由珠海华发集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。2017年7月6日担保人与发行人签署了担保协议并出具了担保函。该担保事项已经担保人内部有权机构批准。</p> <p>二、偿债计划</p> <p>（一）本期债券的付息日期为2020年至2024年每年的12月4日，如遇法定节日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；每次付息款不另计利息。</p> <p>（二）债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。</p>

	<p>利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由公司按照中国证监会或者上海证券交易所的要求进行或说明。</p> <p>（三）根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由其自行承担。</p> <p>三、其他偿债保障措施</p> <p>（一）制定《债券持有人会议规则》</p> <p>（二）聘请债券受托管理人</p> <p>（三）设立专门的偿付工作小组</p> <p>（四）制定并严格执行资金管理计划</p> <p>（五）严格的信息披露</p> <p>（六）其他保障措施</p> <p>在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，将至少采取如下措施，包括但不限于：不向股东分派利润；暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；削减或暂停董事和高级管理人员的工资和奖金；主要责任人不得调离等措施。</p>
<p>担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）</p>	<p>不适用</p>
<p>报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况</p>	<p>按照约定计划实施。</p>

债券代码：163936

<p>债券简称</p>	<p>20 华综 Y1</p>
<p>担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容</p>	<p>一、担保内容</p> <p>本期债券无担保。</p> <p>二、偿债计划</p> <p>（一）本期债券的起息日为 2020 年 3 月 16 日，若发行人未行使递延支付利息权，本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。每期付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。存续期内每年的 3 月 16 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）为上一计息年度的付息日。若发行人行使递延支付利息权，付息日以发行人公告的《递延支付利息公告》为准。</p> <p>（二）债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由公司按照中国证监会或者上海证券交易所的要求进行或说明。</p> <p>（三）根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由其自行承担。</p> <p>三、其他偿债保障措施</p> <p>（一）制定《债券持有人会议规则》</p> <p>（二）聘请债券受托管理人</p> <p>（三）设立专门的偿付工作小组</p> <p>（四）制定并严格执行资金管理计划</p> <p>（五）严格的信息披露</p> <p>（六）其他保障措施</p> <p>在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按</p>

	期偿付债券本息时，将至少采取如下措施，包括但不限于：不向股东分派利润；暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；削减或暂停董事和高级管理人员的工资和奖金；主要责任人不得调离等措施。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照约定计划实施。

债券代码：163776

债券简称	20 华综 Y2
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>一、担保内容 本期债券无担保。</p> <p>二、偿债计划 (一) 利息的支付 本期债券的起息日为 2020 年 8 月 3 日，若发行人未行使递延支付利息权，本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。每期付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。存续期内每年的 8 月 3 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）为上一计息年度的付息日。若发行人行使递延支付利息权，付息日以发行人公告的《递延支付利息公告》为准。 债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由公司按照中国证监会或者上海证券交易所的要求进行或说明。 根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由其自行承担。</p> <p>(二) 本金的支付 本期债券设有发行人续期选择权，若发行人在续期选择权行权年度，选择延长本期债券期限，则本期债券的本金偿付自该计息年度付息日起延长 1 个周期。若发行人在续期选择权行权年度，选择全额兑付本期债券，则该计息年度的本金偿付日即为本期债券的偿付日。 本期债券本金的支付将通过登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在主管部门指定媒体上发布的相关公告中加以说明。</p> <p>三、其他偿债保障措施 为充分有效地维护债券持有人的利益，发行人为保证本期债券的按时足额偿付采取了一系列措施，包括制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门部门与人员、加强信息披露等，形成了一套确保债券安全兑付的保障措施。</p>
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照约定计划实施。
---------------------------	-----------

债券代码：175198

债券简称	20 华综 Y3
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>一、担保内容 本期债券无担保。</p> <p>二、偿债计划 (一) 利息的支付 本期债券的起息日为 2020 年 9 月 28 日，若发行人未行使递延支付利息权，本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。每期付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。存续期内每年的 9 月 28 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）为上一计息年度的付息日。若发行人行使递延支付利息权，付息日以发行人公告的《递延支付利息公告》为准。</p> <p>债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由公司按照中国证监会或者上海证券交易所的要求进行或说明。</p> <p>根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由其自行承担。</p> <p>(二) 本金的支付 本期债券设有发行人续期选择权，若发行人在续期选择权行权年度，选择延长本期债券期限，则本期债券的本金偿付自该计息年度付息日起延长 1 个周期。若发行人在续期选择权行权年度，选择全额兑付本期债券，则该计息年度的本金偿付日即为本期债券的偿付日。</p> <p>本期债券本金的支付将通过登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在主管部门指定媒体上发布的相关公告中加以说明。</p> <p>三、其他偿债保障措施 在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施，包括但不限于：不向股东分派利润；暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；削减或暂停董事和高级管理人员的工资和奖金；主要责任人不得调离等措施。</p> <p>为充分有效地维护债券持有人的利益，发行人为保证本期债券的按时足额偿付采取了一系列措施，包括制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门部门与人员、加强信息披露等，形成了一套确保债券安全兑付的保障机制。</p>
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照约定计划实施。

债券代码：185315

债券简称	22 华综 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>本期债券无担保。</p> <p>偿债保障措施如下：</p> <p>（一）发行人作出资信维持承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。</p> <p>（二）发行人在债券存续期内，出现违反约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。</p> <p>（三）当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日告知受托管理人并履行信息披露义务。</p> <p>（四）发行人违反资信维持承诺且未在半年内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照约定采取负面事项救济措施。</p>
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照约定计划实施。

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层
签字会计师姓名	王淑燕、樊文景

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	163936、163776、175198、185315
债券简称	20 华综 Y1、20 华综 Y2、20 华综 Y3、22 华综 01
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座
联系人	万媛媛、潘宏彬、何世伟
联系电话	020-32258106

债券代码	143544、143751、163044
债券简称	G18 华综 01、18 华综 01、G19 华综 1

名称	国金证券股份有限公司
办公地址	上海浦东新区芳甸路 1088 号紫竹国际大厦 23 层
联系人	徐永妍
联系电话	021-68826801

（三）资信评级机构

适用 不适用

债券代码	143544、143751、163044、163936、163776、175198、185315
债券简称	G18 华综 1、18 华综 01、G19 华综 1、20 华综 Y1、20 华综 Y2、20 华综 Y3、22 华综 01
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，并说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额，涉及追溯调整或重述的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（一）重要会计政策变更

1. 执行新金融工具准则

执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（修订）》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（修订）》、《企业会计准则第 24 号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（修订）》（统称“新金融工具准则”）。

新金融工具准则要求根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。新金融工具准则以“预期信用损失法”替代了原金融工具准则规定的、根据实际已发生减值损失确认减值准备的方法。

2. 执行新收入准则

执行《企业会计准则第 14 号-收入》，新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整

首次执行当期期初(即 2019 年 1 月 1 日)留存收益及财务报表其他相关项目金额,对可比期间信息不进行调整。公司根据首次执行新收入准则的累积影响数,调整公司 2021 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额,未对比较财务报表数据进行调整。公司仅对在 2021 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数调整公司 2021 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

3. 执行新租赁准则

执行《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）》，新租赁准则要求承租人对所有租赁确认使用权资产和租赁负债,简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外,并分别确认折旧和利息费用。对于首次执行日前已存在的合同,本公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。根据新租赁准则,公司无需对其作为出租人的租赁按照衔接规定进行调整,但需自首次执行新租赁准则之日按照新租赁准则进行会计处理。

首次执行新金融工具准则、新收入准则和新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况如下:

项目	2020.12.31	2021.01.01	调整数
流动资产:			
货币资金	26,630,217,971.84	26,687,420,940.13	57,202,968.29
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产	7,141,875.00	7,141,875.00	
应收票据	255,440,000.00		-255,440,000.00
应收账款	5,903,441,889.83	3,039,018,838.59	-2,864,423,051.24
应收款项融资		255,440,000.00	255,440,000.00
预付款项	3,103,546,170.51	3,069,432,701.65	-34,113,468.86
其他应收款	2,330,165,865.50	2,272,962,897.21	-57,202,968.29
存货	35,637,704,650.09	35,637,704,650.09	
合同资产		2,864,423,051.24	2,864,423,051.24
持有待售资产			
存出保证金			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	2,022,177,247.96	2,022,177,247.96	

流动资产合计	75,889,835,670.73	75,855,722,201.87	-34,113,468.86
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	15,346,368.59		-15,346,368.59
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	152,280,807.75	152,280,807.75	
长期股权投资	20,757,506,285.86	20,758,348,963.69	842,677.83
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		15,346,368.59	15,346,368.59
投资性房地产	3,006,941,542.69	3,006,941,542.69	
固定资产	7,346,141,095.28	7,346,141,095.28	
在建工程	1,288,329,360.63	1,288,329,360.63	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		130,898,473.25	130,898,473.25
无形资产	899,508,315.13	899,508,315.13	
开发支出	5,892,710.53	5,892,710.53	
商誉	18,659,622.72	18,659,622.72	
长期待摊费用	23,714,444.63	23,714,444.63	
递延所得税资产	219,588,068.53	219,588,068.53	
其他非流动资产	6,890,435.91	41,003,904.77	34,113,468.86
非流动资产合计	33,740,799,058.25	33,906,653,678.19	165,854,619.94
资产总计	109,630,634,728.98	109,762,375,880.06	131,741,151.08
流动负债：			
短期借款	13,346,236,533.93	13,347,423,432.93	1,186,899.00

交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	2,762,774,081.09	2,762,774,081.09	
预收款项	6,256,578,140.59	14,896,899.92	-6,241,681,240.67
合同负债		5,878,576,828.34	5,878,576,828.34
应付职工薪酬	296,570,123.71	296,570,123.71	
应交税费	452,984,739.50	452,984,739.50	
其他应付款	2,830,709,008.01	2,607,607,781.90	-223,101,226.11
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	5,811,007,001.27	6,063,004,071.61	251,997,070.34
其他流动负债	18,082,989.46	381,187,401.79	363,104,412.33
流动负债合计	31,774,942,617.56	31,805,025,360.79	30,082,743.23
非流动负债：			
长期借款	16,078,421,888.07	16,078,421,888.07	
应付债券	3,491,740,192.89	3,491,740,192.89	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		100,815,730.02	100,815,730.02
长期应付款	77,542,628.79	77,542,628.79	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	1,700,000.00	1,700,000.00	
递延所得税负债	414,690,603.42	414,690,603.42	
其他非流动负债			
非流动负债合计	20,064,095,313.17	20,164,911,043.19	100,815,730.02

负债合计	51,839,037,930.73	51,969,936,403.98	130,898,473.25
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,411,340,242.00	1,411,340,242.00	
国家资本			
国有法人资本	1,411,340,242.00	1,411,340,242.00	
减：已归还投资			
实收资本（或股本）净额	1,411,340,242.00	1,411,340,242.00	
其他权益工具	9,792,960,000.00	9,792,960,000.00	
其中：优先股			
永续债	9,792,960,000.00	9,792,960,000.00	
资本公积	40,745,540,891.40	40,745,540,891.40	
减：库存股			
其他综合收益	181,117,469.81	117,893,248.11	-63,224,221.70
其中：外币报表折算差额	1,210,478.83	1,210,478.83	
专项储备			
盈余公积	397,407,337.85	397,407,337.85	
其中：法定公积金	397,407,337.85	397,407,337.85	
未分配利润	164,375,424.69	228,493,736.49	64,118,311.80
归属于母公司所有者权益合计	52,692,741,365.75	52,693,635,455.85	894,090.10
少数股东权益	5,098,855,432.50	5,098,804,020.23	-51,412.27
所有者权益合计	57,791,596,798.25	57,792,439,476.08	842,677.83
负债和所有者权益总计	109,630,634,728.98	109,762,375,880.06	131,741,151.08

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或

报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
交易性金融资产	3.00	0.21	-	100
衍生金融资产	-	-	0.07	-100
应收款项融资	1.33	0.09	2.55	-47.93
其他应收款	5.39	0.38	22.73	-76.29
合同资产	13.92	0.99	28.64	-51.40
长期应收款	1.02	0.07	1.52	-33.06
长期股权投资	503.04	35.73	207.58	142.33
其他非流动金融资产	12.66	0.90	0.15	8,148.69
投资性房地产	12.47	0.89	30.07	-58.53
开发支出	0.20	0.01	0.06	237.43
长期待摊费用	0.62	0.04	0.24	162.05
递延所得税资产	1.28	0.09	2.20	-41.77
其他非流动资产	3.18	0.23	0.41	676.53

发生变动的的原因：

2021年，交易性金融资产为 3.00 亿元，较 2020 年末增加 3.00 亿元，增幅为 100%，主要是新增了一笔结构性存款；

2021年，长期股权投资为 503.04 亿元，较 2020 年末增加 295.45 亿元，增幅为 142.33%，主要是公司对联营企业增资及权益法核算增加所致；

2021年，其他非流动金融资产为 12.66 亿元，较 2020 年末增加 12.51 亿元，增幅为 8184.69%，主要是执行新金融工具准则时金融工具分类和公允价值的调整；

2021年，投资性房地产为 12.47 亿元，较 2020 年末减少 17.60 亿元，降幅为 58.53%，主要是发行人报告期内出售商业地产所致；

2021年，其他非流动资产为 3.18 亿元，较 2020 年增加 2.77 亿元，增幅为 676.53%，主要是执行新金融工具准则时金融工具分类和公允价值的调整。

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	214.55	18.99	—	8.85
存货	451.34	109.45	—	24.25
固定资产	68.11	24.50	—	35.97
合计	734.00	152.94	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
存货	451.34	—	109.45	借款设定抵押	如果对应的债务发生违约行为，发行人有可能因此失去对用于抵质押资产的控制权，进而影响公司的经营活动，给公司的经营带来一定风险。

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

适用 不适用

五、负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
预收款项	0.06	0.01	0.15	-60.05
合同负债	130.29	18.89	58.79	121.64
应付职工薪酬	3.94	0.57	2.97	32.94

应交税费	2.92	0.42	4.53	-35.62
其他应付款	44.19	6.41	26.08	69.48
一年内到期的非流动负债	23.37	3.39	60.63	-61.46
其他流动负债	11.19	1.62	3.81	193.43
长期借款	244.41	35.43	160.78	52.01
长期应付款	7.60	1.10	0.78	880.02

发生变动的的原因：

2021年，预收款项与合同负债分别为0.06亿元和130.29亿元，变动比例分别为-60.05%和121.64%，主要是根据新准则预收房款重分类至合同负债所致；

2021年，一年内到期的非流动负债为23.37亿元，较2020年末减少了37.26亿元，降幅为61.46%，主要是应付债券到期偿还所致；

2021年，其他流动负债为11.19亿元，较2020年末增加了7.38亿元，增幅为193.43%，主要是待转销项税增加所致；

2021年，长期应付款为7.6亿元，较2020年末增加了6.82亿元，增幅为880.02%，主要是售后回租融资款的增加。

（二） 报告期末存在逾期金额超过1000万元的有息债务

适用 不适用

（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

适用 不适用

（四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：485.20亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额483.82亿元，有息债务同比变动-0.28%。2022年内到期或回售的有息债务总额：172.5亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额59.91亿元，占有息债务余额的12.38%；银行贷款余额233.32亿元，占有息债务余额的48.22%；非银行金融机构贷款180.75亿元，占有息债务余额的37.36%；其他有息债务余额9.84亿元，占有息债务余额的2.03%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	1年（不含）至2年（含）	2年以上（不含）	
信用类债券	0.00	0.00	0.00	28.98	30.93	59.91
银行贷款	0.00	60.99	28.69	26.48	4.50	233.32
非银行贷款（信托、资管、售后回租）	0.00	34.58	38.40	65.77	23.00	180.75
其他有息债务（应付票据）	0.00	1.84	8.00	0.00	0.00	9.84

注：截至报告期末，发行人合并报表范围信用类债券余额59.91亿元，其中包含25.94亿元

可续期公司债券，分别为 20 华综 Y1、20 华综 Y2 、20 华综 Y3。

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

适用 不适用

六、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：24.75 亿元

报告期非经常性损益总额：0.74 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	业务性质	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
珠海华发城市运营投资控股有限公司	是	97.94	商务服务；城市运营	567.97	552.62	1.66	1.66
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	是	93.83	商务服务；城市运营	504.15	138.81	54.51	21.75
珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	是	93.83	商务服务；城市运营	27.53	19.15	21.16	8.71
珠海华发高新建设控股有限公司	是	48.97	城市运营	29.05	26.32	5.21	5.21

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

适用 不适用

2021年度，发行人经营活动产生的现金净流量为109.10亿元，同期净利润为20.35亿元，存在较大差异，主要系发行人城市运营板块的预收楼款增加。

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

八、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：17.38亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：1.47亿元，收回：7.88亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：10.97亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：7.87亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：1.53%，是否超过合并口径净资产的10%：

是 否

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：42.60亿元

报告期末对外担保的余额：42.95亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0.35亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：42.95亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产10%：是 否

十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十一、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为其他特殊品种债券发行人

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	143544
债券简称	G18 华综 1
专项债券类型	绿色公司债券
债券余额	8.97
募集资金使用的具体领域	本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于横琴国际金融中心大厦工程项目及金湾航空城滨河景观及湿地公园项目，目前已使用完毕
项目或计划进展情况及效益	项目如期建设，效益良好。

债券代码	163044
债券简称	G19 华综 1
专项债券类型	绿色公司债券
债券余额	5.00
募集资金使用的具体领域	本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还横琴国际金融中心大厦项目贷款。
项目或计划进展情况及效益	项目如期建设，效益良好。

截至 2021 年 12 月 31 日，华发综合已将 G18 华综 1 和 G19 华综 1 募集资金全部用于横琴国际金融中心大厦项目和金湾航空城中心滨河景观及湿地公园项目，未新增募投项目。截至 2021 年 12 月 31 日，本次绿色债券募投项目已经完工。该项目采用新的节能、节水技术，运用环保建筑材料，从空气质量、热环境、光环境、声环境等多方面考量，在运营期间可以有效减少对环境的影响，具备节能、节水、节材等多项环境效益。该项目于 2016 年获得广东省住房和城乡建设厅签发的二星级绿色建筑设计标识证书，预计建筑节能率达到 55.16%，非传统水源利用率 41.69%，可循环建筑材料用量比为 13.09%。该项目尚未正式投入运营，根据实际建设情况，预计每年可实现节能（标煤计）904.03tce、减排温室气体（CO₂ 计）2,340.53 t、减排 SO₂0.73t、减排烟尘 0.18 t、器具节水量 121,315.05 t 以及回用雨水 33,305.17t。该项目相比于一般建筑不仅可以降低能耗成本，而且对减少废气污

染、保护环境也有巨大的现实意义；募投项目拉动了建筑节能相关产业的发展，有利于加快建筑保温隔热性能、门窗的热工和气密性、采暖空调系统等相关技术和产业的进步。

四、发行人为永续期公司债券发行人

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	163936
债券简称	20 华综 Y1
债券余额	10.00
续期情况	报告期内未触发
利率跳升情况	报告期内未触发
利息递延情况	报告期内未触发
强制付息情况	报告期内未触发
是否仍计入权益及相关会计处理	本期债券设置递延支付利息权，根据《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 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）和《关于印发〈金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定〉的通知》（财会〔2014〕13 号），公司将本期债券分类为权益工具。

债券代码	163776
债券简称	20 华综 Y2
债券余额	10.00
续期情况	报告期内未触发
利率跳升情况	报告期内未触发
利息递延情况	报告期内未触发
强制付息情况	报告期内未触发
是否仍计入权益及相关会计处理	本期债券设置递延支付利息权，根据《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 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）和《关于印发〈金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定〉的通知》（财会〔2014〕13 号），公司将本期债券分类为权益工具。

债券代码	175198
债券简称	20 华综 Y3
债券余额	6.00
续期情况	报告期内未触发
利率跳升情况	报告期内未触发
利息递延情况	报告期内未触发
强制付息情况	报告期内未触发
是否仍计入权益及相关会计处理	本期债券设置递延支付利息权，根据《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 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）和《关于印发〈金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定〉的通知》（财会〔2014〕13 号），公司将本期债券分类为权益工

	具。
--	----

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

（本页无正文，为《珠海华发综合发展有限公司公司债券年度报告（2021年）》
签章页）



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2021年12月31日

编制单位：珠海华发综合发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	21,455,344,699.86	26,687,420,940.13
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	300,081,250.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		7,141,875.00
应收票据		
应收账款	3,845,198,899.13	3,039,018,838.59
应收款项融资	133,000,000.00	255,440,000.00
预付款项	3,020,776,367.63	3,069,432,701.65
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	538,987,590.41	2,272,962,897.21
其中：应收利息		
应收股利		116,920,656.79
买入返售金融资产		
存货	45,133,679,244.69	35,637,704,650.09
合同资产	1,392,040,537.66	2,864,423,051.24
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,517,349,600.88	2,022,177,247.96
流动资产合计	78,336,458,190.26	75,855,722,201.87
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	101,931,427.53	152,280,807.75
长期股权投资	50,303,812,265.71	20,758,348,963.69
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	1,265,875,083.66	15,346,368.59
投资性房地产	1,247,006,384.79	3,006,941,542.69
固定资产	6,810,783,753.23	7,346,141,095.28
在建工程	1,226,356,316.50	1,288,329,360.63
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	108,097,374.51	130,898,473.25
无形资产	838,615,917.76	899,508,315.13
开发支出	19,884,036.00	5,892,710.53
商誉	18,659,622.72	18,659,622.72
长期待摊费用	62,143,130.68	23,714,444.63
递延所得税资产	127,857,744.92	219,588,068.53
其他非流动资产	318,406,214.53	41,003,904.77
非流动资产合计	62,449,429,272.54	33,906,653,678.19
资产总计	140,785,887,462.80	109,762,375,880.06
流动负债：		
短期借款	14,062,489,938.15	13,347,423,432.93
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债	29,904,540.00	
应付票据	984,342,594.97	
应付账款	3,271,566,432.04	2,762,774,081.09
预收款项	5,951,850.44	14,896,899.92
合同负债	13,029,386,524.23	5,878,576,828.34
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	394,266,102.65	296,570,123.71
应交税费	291,639,005.27	452,984,739.50
其他应付款	4,419,261,454.35	2,607,607,781.90
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,336,959,613.43	6,063,004,071.61
其他流动负债	1,118,511,295.24	381,187,401.79
流动负债合计	39,944,279,350.77	31,805,025,360.79

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	24,441,154,915.71	16,078,421,888.07
应付债券	3,397,258,469.05	3,491,740,192.89
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	97,962,975.75	100,815,730.02
长期应付款	759,933,845.25	77,542,628.79
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	1,700,000.00	1,700,000.00
递延所得税负债	344,516,820.59	414,690,603.42
其他非流动负债		
非流动负债合计	29,042,527,026.35	20,164,911,043.19
负债合计	68,986,806,377.12	51,969,936,403.98
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,696,118,827.00	1,411,340,242.00
其他权益工具	2,593,760,000.00	9,792,960,000.00
其中：优先股		
永续债	2,593,760,000.00	9,792,960,000.00
资本公积	60,615,738,361.08	40,745,540,891.40
减：库存股		
其他综合收益	58,826,488.51	117,893,248.11
专项储备		
盈余公积	494,478,316.93	397,407,337.85
一般风险准备		
未分配利润	491,130,452.33	228,493,736.49
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	65,950,052,445.85	52,693,635,455.85
少数股东权益	5,849,028,639.83	5,098,804,020.23
所有者权益（或股东权益）合计	71,799,081,085.68	57,792,439,476.08
负债和所有者权益（或股东权益）总计	140,785,887,462.80	109,762,375,880.06

公司负责人：许继莉 主管会计工作负责人：张文玉 会计机构负责人：张文玉

母公司资产负债表

2021年12月31日

编制单位：珠海华发综合发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		

货币资金	1,294,758,473.88	10,725,995,970.86
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	5,030,337.76	530,293.87
应收款项融资		
预付款项	5,533,347.00	8,854,845.00
其他应收款	12,785,804,130.95	20,623,179,216.05
其中：应收利息		
应收股利		116,920,656.79
存货	1,000,850.24	1,002,329.71
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	896,000,000.00	5,044,000,000.00
流动资产合计	14,988,127,139.83	36,403,562,655.49
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	55,503,091,125.84	21,194,754,721.44
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	2,128,715.07	
投资性房地产		
固定资产	562,327,881.31	575,241,649.94
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	578,777.67	894,474.58
无形资产		
开发支出	19,884,036.00	5,892,710.53
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	56,088,010,535.89	21,776,783,556.49
资产总计	71,076,137,675.72	58,180,346,211.98
流动负债：		

短期借款	6,098,294,600.00	4,098,268,485.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,000.00	2,698,839.56
预收款项	2,510.00	
合同负债		
应付职工薪酬	3,143,212.52	3,340,403.71
应交税费	8,298,339.51	20,898,100.20
其他应付款	2,688,999,275.71	1,704,801.71
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,594,265,516.39	6,410,403,691.99
其他流动负债		
流动负债合计	10,393,004,454.13	10,537,314,322.17
非流动负债：		
长期借款	6,977,000,000.00	6,470,000,000.00
应付债券	3,397,258,469.05	3,491,740,192.89
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	263,080.73	578,777.64
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	10,374,521,549.78	9,962,318,970.53
负债合计	20,767,526,003.91	20,499,633,292.70
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,696,118,827.00	1,411,340,242.00
其他权益工具	2,593,760,000.00	9,792,960,000.00
其中：优先股		
永续债	2,593,760,000.00	9,792,960,000.00
资本公积	45,405,812,214.73	25,574,569,984.87
减：库存股		
其他综合收益	45,480,315.49	13,836,095.03
专项储备		
盈余公积	494,478,316.93	397,407,337.85

未分配利润	72,961,997.66	490,599,259.53
所有者权益（或股东权益）合计	50,308,611,671.81	37,680,712,919.28
负债和所有者权益（或股东权益）总计	71,076,137,675.72	58,180,346,211.98

公司负责人：许继莉 主管会计工作负责人：张文玉 会计机构负责人：张文玉

合并利润表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业总收入	60,095,252,746.06	41,931,590,999.82
其中：营业收入	60,095,252,746.06	41,931,590,999.82
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	58,611,682,845.40	42,076,676,292.51
其中：营业成本	55,799,665,666.94	40,705,240,934.00
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,141,447,377.52	95,065,793.48
销售费用	335,540,371.76	96,197,323.05
管理费用	760,304,268.31	547,513,281.15
研发费用	15,038,528.71	
财务费用	559,686,632.16	632,658,960.83
其中：利息费用	934,582,213.80	1,011,120,314.92
利息收入	548,837,402.10	538,911,720.69
加：其他收益	23,327,852.89	15,992,091.31
投资收益（损失以“-”号填列）	951,065,122.61	1,150,000,453.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	908,604,660.67	1,053,410,763.74
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”		

”号填列)		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列)	37,294,644.44	62,471,872.38
信用减值损失（损失以“-”号填列)	-42,889,206.93	
资产减值损失（损失以“-”号填列)	-752,523.44	-35,144,370.54
资产处置收益（损失以“－”号填列)	21,220,628.59	-23,006.38
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	2,472,836,418.82	1,048,211,747.50
加：营业外收入	6,459,252.49	9,485,555.31
减：营业外支出	3,849,164.79	51,771,400.59
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	2,475,446,506.52	1,005,925,902.22
减：所得税费用	440,593,098.67	145,915,332.92
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	2,034,853,407.85	860,010,569.30
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	2,034,853,407.85	860,010,569.30
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列)		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列)	1,652,709,985.41	524,973,866.74
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列)	382,143,422.44	335,036,702.56
六、其他综合收益的税后净额	-63,537,501.29	82,178,320.52
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-60,792,976.50	82,334,550.48
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-844,632.32	
（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	-844,632.32	
（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	-59,948,344.18	82,334,550.48

(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	38,498,504.04	81,251,343.26
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额	72,871.45	1,083,207.22
(9) 其他		
(10) 投资性房地产公允价值变动损益	-98,519,719.670	
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-2,744,524.79	-156,229.96
七、综合收益总额	1,971,315,906.56	942,188,889.82
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	1,591,917,008.91	607,308,417.22
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	379,398,897.65	334,880,472.60
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：许继莉 主管会计工作负责人：张文玉 会计机构负责人：张文玉

母公司利润表
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业收入	507,334,413.67	517,306,316.19
减：营业成本	13,816,707.85	18,258,281.25
税金及附加	14,744,291.79	4,125,000.83
销售费用		
管理费用	13,734,947.77	26,299,141.84
研发费用		

财务费用	220,848,165.01	-76,390,095.53
其中：利息费用	923,069,689.23	984,518,300.89
利息收入	717,159,602.05	1,093,034,859.84
加：其他收益	20,231.60	183,261.73
投资收益（损失以“－”号填列）	727,770,542.88	2,008,838,036.63
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	536,875,766.88	516,064,727.71
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-871,284.93	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-400,000.00	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	970,709,790.80	2,554,035,286.16
加：营业外收入		
减：营业外支出		7,942,793.86
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	970,709,790.80	2,546,092,492.30
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	970,709,790.80	2,546,092,492.30
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	970,709,790.80	2,546,092,492.30
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	31,644,220.46	82,155,497.62
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-990,662.03	
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		

(二) 将重分类进损益的其他综合收益	32,634,882.49	82,155,497.62
1.权益法下可转损益的其他综合收益	32,634,882.49	82,155,497.62
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	1,002,354,011.26	2,628,247,989.92
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：许继莉 主管会计工作负责人：张文玉 会计机构负责人：张文玉

合并现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	77,854,204,862.54	50,997,041,683.65
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		

代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	16,885,639.63	15,525,602.91
收到其他与经营活动有关的现金	1,792,836,726.92	841,894,229.19
经营活动现金流入小计	79,663,927,229.09	51,854,461,515.75
购买商品、接受劳务支付的现金	64,437,065,709.71	47,927,854,062.07
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	906,421,009.88	787,886,443.58
支付的各项税费	2,390,993,474.70	1,202,797,166.55
支付其他与经营活动有关的现金	1,019,298,872.33	531,966,858.31
经营活动现金流出小计	68,753,779,066.62	50,450,504,530.51
经营活动产生的现金流量净额	10,910,148,162.47	1,403,956,985.24
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,661,000,000.00	179,808,550.19
取得投资收益收到的现金	677,576,679.90	36,350,912.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,191,335.25	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		156,679,933.28
收到其他与投资活动有关的现金	5,787,208.09	49,980.00
投资活动现金流入小计	2,347,555,223.24	372,889,375.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,140,567,365.39	6,685,690,867.16
投资支付的现金	31,700,945,025.00	5,215,165,700.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	120,031,933.03	
支付其他与投资活动有关的现金	989,163.61	
投资活动现金流出小计	34,962,533,487.03	11,900,856,567.16

投资活动产生的现金流量净额	-32,614,978,263.79	-11,527,967,191.69
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	21,005,000,000.00	15,595,770,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,005,000,000.00	
取得借款收到的现金	34,203,078,806.96	32,989,614,532.25
收到其他与筹资活动有关的现金	1,844,805,931.96	22,418,340.67
筹资活动现金流入小计	57,052,884,738.92	48,607,802,872.92
偿还债务支付的现金	29,019,899,822.89	20,777,166,929.71
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,938,004,129.37	4,212,977,659.81
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	627,750,000.00	86,191,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	7,934,502,321.45	6,069,941,647.07
筹资活动现金流出小计	40,892,406,273.71	31,060,086,236.59
筹资活动产生的现金流量净额	16,160,478,465.21	17,547,716,636.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-267,943.00	120,555.31
五、现金及现金等价物净增加额	-5,544,619,579.11	7,423,826,985.19
加：期初现金及现金等价物余额	25,020,241,959.33	17,596,414,974.14
六、期末现金及现金等价物余额	19,475,622,380.22	25,020,241,959.33

公司负责人：许继莉 主管会计工作负责人：张文玉 会计机构负责人：张文玉

母公司现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	656,338,958.65	423,571,731.58
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	717,763,169.44	1,171,659,783.15
经营活动现金流入小计	1,374,102,128.09	1,595,231,514.73
购买商品、接受劳务支付的现金	3,076,037.68	13,258,087.56
支付给职工及为职工支付的现	5,785,311.36	12,749,538.23

金		
支付的各项税费	55,704,178.28	32,555,407.21
支付其他与经营活动有关的现金	37,484,404.46	118,969,174.07
经营活动现金流出小计	102,049,931.78	177,532,207.07
经营活动产生的现金流量净额	1,272,052,196.31	1,417,699,307.66
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	6,153,000,000.00	1,801,000,000.00
取得投资收益收到的现金	800,819,830.59	1,436,350,912.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		156,478,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	6,953,819,830.59	3,393,828,912.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,850.00	30,828.05
投资支付的现金	36,124,000,000.00	12,473,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	904,982.40	
投资活动现金流出小计	36,124,907,832.40	12,473,030,828.05
投资活动产生的现金流量净额	-29,171,088,001.81	-9,079,201,916.05
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	20,000,000,000.00	15,595,770,000.00
取得借款收到的现金	10,967,078,475.67	14,308,455,460.00
收到其他与筹资活动有关的现金	10,298,796,928.49	
筹资活动现金流入小计	41,265,875,404.16	29,904,225,460.00
偿还债务支付的现金	13,249,572,485.00	10,015,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,336,206,801.46	3,220,315,889.28
支付其他与筹资活动有关的现金	7,212,036,737.00	3,574,822,980.30
筹资活动现金流出小计	22,797,816,023.46	16,810,338,869.58
筹资活动产生的现金流量净额	18,468,059,380.70	13,093,886,590.42
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-261,072.18	2,822,456.36
五、现金及现金等价物净增加额	-9,431,237,496.98	5,435,206,438.39

加：期初现金及现金等价物余额	10,725,995,970.86	5,290,789,532.47
六、期末现金及现金等价物余额	1,294,758,473.88	10,725,995,970.86

公司负责人：许继莉 主管会计工作负责人：张文玉 会计机构负责人：张文玉

