

珠海华发集团有限公司

(住所：珠海市香洲区昌盛路 155 号)

2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）募集说明书摘要



华发集团
Huafa Group



发行人	珠海华发集团有限公司
主承销商	国泰君安证券股份有限公司
联席主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、东方证券承销保荐有限公司
受托管理人	中信建投证券股份有限公司
本期债券发行金额	不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）
增信措施情况	无增信
信用评级结果	主体 AAA/债项 AAA
资信评级机构	联合资信评估股份有限公司

主承销商



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



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited



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



东方证券

投资银行

东方证券承销保荐有限公司
ORIENT SECURITIES INVESTMENT BANKING CO., LTD.

受托管理人：



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

签署日期：2023 年 6 月 16 日

声明

发行人将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对募集说明书及其摘要（如有）进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

发行人承诺在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不会操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助，变相返费、不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

发行人如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过5%的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所对债券发行的注册或审核，不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书及本摘要全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书及本摘要约定履行义务，接受投资者监督。

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》及本摘要中“风险因素”等有关章节：

一、珠海华发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）（以下简称“发行人”或“公司”）已于 2022 年 12 月 22 日获得中国证券监督管理委员会证监许可〔2022〕3217 号文同意向专业投资者发行面值不超过人民币 35 亿元公司债券的注册。发行人本次债券采取分期发行的方式，其中本期发行债券（以下简称“本期债券”）面值 10 亿元，剩余部分自中国证监会注册发行之日起二十四个月内发行完毕。

本次债券申报时命名为“珠海华发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券”。因涉及分期发行，且本期发行于 2023 年，按照命名规则，本期债券名称确定为“珠海华发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）”。本期债券名称变更不改变原签订的与本次债券相关文件的法律效力。前述法律文件包括但不限于《珠海华发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》、《珠海华发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则》等。

二、本期债券为可续期公司债券，存在以下不同于普通公司债券的特殊发行事项：

1、债券期限：本期债券分为两个品种。品种一的基础期限为 2 年，品种二的基础期限为 3 年，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，发行人有权行使续期选择权，于发行人行使续期选择权时延长 1 个周期，在发行人不行使续期选择权全额兑付时到期。

发行人和主承销商有权根据簿记建档前网下询价结果，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。各品种的最终发行规模将根据网下询价结果，由发行人及主承销商协商一致，决定是否行使品种间

回拨选择权后最终确定。

2、初始票面利率确定方式：本期债券首次发行票面利率在首个周期内保持不变。首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差。

品种一初始基准利率为簿记建档日前 250 个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 2 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

品种二初始基准利率为簿记建档日前 250 个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 3 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。

3、票面利率调整机制：如果发行人行使续期选择权，本期债券后续每个周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点。

4、发行人续期选择权：本期债券分为两个品种。品种一的基础期限为 2 年，以每 2 个计息年度为 1 个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本债券期限延长 1 个周期（即延长 2 年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券；品种二的基础期限为 3 年，以每 3 个计息年度为 1 个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本债券期限延长 1 个周期（即延长 3 年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。发行人续期选择权的行使不受次数的限制。发行人应至少于续期选择权行使年度付息日前 30 个交易日，在相关媒体上刊登续期选择权行使公告。

5、递延支付利息权：本期债券附设发行人递延支付利息权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。如发行人决定递延支付利息的，发行人应在付息日前 10 个交易日披露《递延支付利息公

告》。递延支付的金额将按照当期执行的利率计算复息。在下个利息支付日，若发行人继续选择延后支付，则上述递延支付的金额产生的复息将加入已经递延的所有利息及其孳息中计算利息。

6、强制付息事件：付息日前 12 个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息：（1）向股东分红（国有独资企业上缴利润除外）；（2）减少注册资本。当发生强制付息事件时，发行人应在 2 个交易日内披露。

7、利息递延下的限制事项：若发行人选择行使延期支付利息权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：（1）向股东分红（国有独资企业上缴利润除外）；（2）减少注册资本。

8、发行人赎回选择权：除下列情形外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。发行人如果进行赎回，将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续存续。

情形 1：发行人因税务政策变更进行赎回

发行人由于法律法规的改变或修正，相关法律法规司法解释的改变或修正而不得不为本期债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

①由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明上述发行人不可避免的税款缴纳或补缴条例；

②由会计师事务所或法律顾问提供的关于发行人因法律法规的改变而缴纳或补缴税款的独立意见书，并说明变更开始的日期。

发行人有权在法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日（即法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日）前 20 个交易日公告（法律法规、相关法律法规司法解释变更日距付息日少于 20 个交易日的情況除外，但发行人应及时进行公告）。

赎回方案一旦公告不可撤销。

情形 2：发行人因会计准则变更进行赎回

根据财政部《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会[2017]14 号）及《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）及其他相关规定，发行人将本期债券计入权益。若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

①由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明发行人符合提前赎回条件；

②由会计师事务所出具的对于会计准则改变而影响发行人相关会计条例的情况说明，并说明变更开始的日期。

发行人有权在该会计政策变更正式实施日的年度末行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日前 20 个交易日公告（会计政策变更正式实施日距年度末少于 20 个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

9、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

10、会计处理：发行人根据企业会计准则和相关规定，经对发行条款和相关信息全面分析判断，在会计初始确认时将本期债券分类为权益工具。本期债券申报会计师事务所致同会计师事务所（特殊普通合伙）已对上述会计处理情况出具专项意见。债券存续期内如出现导致本期发行可续期公司债券不再计入权益的事项，发行人应当于 2 个交易日内披露相关信息，说明事项的基本情况并对其影响进行分析。

三、本期债券为可续期公司债券，存在以下特有风险：

1、发行人行使续期选择权的风险

本期债券为可续期公司债券，没有固定到期日，发行条款约定发行人在特定时点有权延长本期债券，如果发行人在可行使续期选择权时行权，会使投资人投资期限变长，由此可能给投资人带来一定的投资风险。

2、利息递延支付的风险

在本期债券存续期内，除非发生强制付息事件，发行人有权按照发行条款约定递延支付利息，且不受任何递延支付利息次数的限制。如果发行人决定利息递延支付，则会使投资人获得利息的时间推迟，甚至中短期内无法获取利息，由此可能给投资者带来一定的投资风险。

3、发行人行使赎回选择权的风险

本期债券条款约定，因税收政策变更导致发行人不得不为本期债券的存续支付额外税费，或因会计准则变更导致本期债券无法计入权益，发行人有权提前赎回本期债券。如果发行人决定行使赎回选择权，则可能给投资者带来一定的赎回投资风险。

4、会计政策变动的风险

本期债券发行后计入所有者权益，若后续会计政策、标准发生变化，可能使得已发行的可续期公司债券重分类为金融负债，从而导致发行人资产负债率上升或导致发行人行使赎回选择权。

四、发行人基本财务情况

本期债券发行上市前，发行人最近一期末的净资产为 1,719.96 亿元（2023 年 3 月 31 日未经审计合并财务报表中的所有者权益合计），合并口径资产负债率为 74.90%、母公司口径资产负债率为 77.22%。本期债券发行上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 19.58 亿元（2020-2022 年度经审计的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 倍。发行人在本期发行前的财务指标符合相关规定。

五、评级情况

根据联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）于 2023 年 6 月 15 日出具的《珠海华发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）信用评级报告》，本次债券主体评级为 AAA，债项评级为 AAA，评级展望为稳定。联合资信将在本期债项存续期内，在每年珠海华发集团有限公司年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，定期跟踪评级每年一次，并在本期债项存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。发行人应当根据联合资信跟踪评级资料清单的要求提供相应资料。联合

资信的跟踪评级报告和评级结果将按照相关规定进行披露。

评级报告揭示的主要风险如下：

（一）公司房地产开发和土地开发业务的收益实现存在不确定性。2022 年以来房地产调控政策边际好转但并未有大的改善，市场需求尚未回暖，公司房地产开发和土地一级开发业务未来收益实现及去化情况有待关注。

（二）公司存在较大资本支出压力。截至 2023 年 3 月底，公司城市运营板块未来在建项目总投资 1,029.23 亿元，尚需投资 408.74 亿元，同时考虑房地产开发业务在建项目持续投入以及土地拓展存在较大资金需求，公司存在较大资本支出压力。

（三）有息债务快速增长，整体债务负担很重。2020-2022 年末，随着城市运营、房地产、金融及科技产业投资板块对外投资规模不断扩张，公司有息债务规模快速增长，年均复合增长率为 15.59%（公司本部有息债务年复合增长率为 52.25%）；截至 2023 年 3 月底，公司全部债务资本化比率为 64.92%。

（四）公司本部权益稳定性弱，债务负担很重。截至 2023 年 3 月底，公司本部所有者权益 304.96 亿元中，其他权益工具（永续债）152.46 亿元，公司本部实际债务负担很重。

（五）本期债券具有公司可赎回权、票面利率重置及利息递延累积等特点；一旦出现递延，累计利息支出压力将大于普通债券分期支付压力。

六、受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在一定波动的可能性。债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

七、本期债券为无担保债券。本期债券的主体信用等级为 AAA，说明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。本期债券信用质量极高，信用风险极低。在本期债券存续期内，如果发生任何影响公司主体信用等级或债券信用级别的事项，导致公司主体信用等级降低，将会增大投资者的风险，对投资者利益产生一定影响。

八、2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人存货余额分别为 2,493.89 亿元、2,838.38 亿元、3,194.95 亿元和 3,356.28 亿元，占当期资产总额比重分别为 51.13%、

49.16%、49.12%和 48.98%。发行人存货以房地产项目和十字门中央商务区土地一二级开发成本为主，2021-2022 年末及 2023 年 3 月末，开发成本占存货的比重分别为 82.22%、78.84%和 80.75%。发行人存货主要集中在珠海、上海、广州、苏州、南京等一二线城市及国家级新区横琴新区等，土地价格下跌风险极小，因此发行人未就开发成本计提跌价准备。由于土地存货变现需要一定的周期，如果周转期内土地价值下跌，将存在一定的跌价风险，如果未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，相关房地产项目价格出现下滑，发行人的存货将面临跌价风险。

九、2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人流动负债分别为 2,139.82 亿元、2,442.24 亿元、2,707.67 亿元和 2,944.44 亿元，在总负债中占比分别为 60.53%、57.18%、56.19%和 57.37%，呈逐年下降趋势，但发行人仍存在一定的短期偿债压力风险。由于房地产板块销售形势良好，售房预收账款及合同负债增长较快，导致短期负债占比较高，剔除该因素影响，近三年及一期发行人短期负债在总负债中的占比分别为 44.05%、39.15%、37.23%和 37.39%。

十、2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人营业毛利率分别为 14.47%、15.31%、14.03%和 11.21%，近三年发行人主营业务毛利率有所下降，主要是受到商贸物流收入占比逐渐增大和商贸物流板块毛利率较低的影响，此外发行人房地产开发板块毛利率自 2021 年起也有所下降。受宏观经济、政策调控等多种因素的影响，公司未来经营业绩可能发生波动，对发行人的稳定发展带来一定的风险。

十一、2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人少数股东权益分别为 816.00 亿元、895.25 亿元、1,119.18 亿元和 1,128.74 亿元，占所有者权益比重分别为 60.77%、59.56%、66.41%和 65.63%，占比较高，主要是地产业务项目合作、子公司永续类债权、珠海发展投资基金并表形成。

十二、截至 2023 年 3 月末，发行人受限资产 1,024.39 亿元，受限资产规模较大。受限资产中，主要是存货、投资性房地产、货币资金和固定资产，分别为 644.07 亿元、156.81 亿元、73.49 亿元和 71.47 亿元。

十三、2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人应收账款净值分别为 77.89 亿元、104.92 亿元、97.66 亿元和 106.94 亿元，分别占当年总资产的比例为 1.60%、1.82%、1.50%和 1.56%。发行人应收账款以应收土地分成款为主，2023 年 3 月末，

发行人应收珠海市金湾区财政局、珠海保税区管理委员会、绍兴市城北建设工程有限公司、珠海市财政局、上海泽侓石油化工有限公司欠发行人账款共计 388,681.74 万元，在发行人应收账款中占 32.51%，尽管政府欠款逾期的可能性很低，但若无法如期偿还，可能会对发行人的财务状况和经营状况产生不利影响。

十四、2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人有息负债规模分别为 2,243.29 亿元、2,617.62 亿元、2,997.53 亿元和 3,183.64 亿元。截至 2023 年 3 月末，发行人净资产为 1,719.96 亿元，净资产规模远小于有息负债规模。较大规模的有息负债可能会对发行人经营产生一定的影响。

十五、2021-2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人新增纳入合并家数分别为 253 家、118 家和 14 家，不再纳入合并家数分别为 24 家、36 家和 4 家。合并范围变化主要是新增合并子公司增多，主要为围绕发行人的主营业务投资设立及收购的子公司；减少的子公司较少，主要是注销及出售的子公司。合并范围子公司数量增加会增加发行人内部管理的难度，带来一定的管理风险。

十六、2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人有息债务总额分别为 2,243.29 亿元、2,617.62 亿元、2,997.53 亿元和 3,183.64 亿元，规模持续增加。发行人与国内主要金融机构如商业银行、信托机构等建立了稳固的战略合作关系，在银行间市场、交易所市场的直接融资渠道畅通，但若行业融资政策或金融市场出现不利变化，可能对发行人持续融资产生影响。

十七、截至 2023 年 3 月末，发行人对外担保余额为 215.17 亿元。如果被担保企业违约，发行人将面临代偿甚至诉讼风险，从而对发行人声誉、正常经营情况及财务状况造成不利影响。

十八、截至 2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人可供出售金融资产分别为 124.24 亿元、0.00 亿元、0.00 亿元和 0.00 亿元，截至 2022 年末发行人可供出售金融资产为 0.00 亿元，主要系会计准则变更，可供出售金融资产已重分类至其他非流动金融资产、债权投资、其他权益工具投资等科目所致；发行人长期股权投资分别为 331.96 亿元、442.04 亿元、548.44 亿元和 537.76 亿元。长期股权投资主要包括发行人出资有限合伙企业的份额、参股标的企业的股权等，主要投资于国家政策支持行业的新兴企业，虽然相关投资已经过发行人审核，但仍存在一定的投资损

失风险或减值风险。

十九、根据会计准则相关约定，购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。截至 2022 年末，发行人购买华灿光电、光库科技等上市公司的交易已完成，但如果未来华灿光电、光库科技等上市公司收益未达预期，则有可能存在商誉减值的风险。

二十、发行人资本支出主要来自城市运营和房地产开发，两大业务板块均属于资金密集型领域，资金需求较高。截至 2023 年 3 月底，在建项目预计总投资 5,354.64 亿元，尚需投资 2,567.30 亿元，公司存在较大资本支出压力。报告期内随着公司相关建设项目的陆续开工，资本投入规模较大。后续随着经营规模的扩大和建设项目的持续投资建设，预计公司负债规模将有所上升，未来存在资本支出压力较大的风险。

二十一、2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人房地产开发业务板块分别实现营业收入 477.68 亿元、478.38 亿元、567.84 亿元和 110.01 亿元，公司的房地产开发业务主要经营主体华发股份深耕珠海市场，布局核心一、二线城市，具有广泛的市场影响力和较高的品牌认知度。但随着在建项目扩张，华发股份面临较大资本支出压力。此外，房地产业务盈利水平易受区域房地产市场行情、宏观调控及房地产政策等影响，房地产开发收益实现存在不确定性风险。

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人城市运营板块业务土地一级开发收入分别实现营业收入 25.21 亿元、17.38 亿元、11.30 亿元和 0.00 亿元，收入逐年下降，主要系土地出让面积下降导致。并且，发行人未来商业地产与住宅收益实现受二级开发进度与销售进度影响存在不确定性，且资金回收周期较长，城市运营板块业务的收益实现存在不确定性风险。

二十二、截至 2023 年 3 月末，发行人少数股东权益占比为 65.63%，归属于母公司所有者权益占比 34.37%，其中其他权益工具（永续债、永续信托）和未分配利润分别占比 8.62%和 2.62%；截至 2023 年 3 月末，发行人母公司所有者权益 335.41 亿元，其他权益工具（永续债）152.46 亿元，母公司实际债务负担很重，所有者权益结构稳定性较弱。此外，发行人因母公司自身并未开展业务，利润来源对

下属子公司依赖性较强，若再融资能力受到影响，母公司将面临偿债压力。

二十三、发行人关于参与方正集团重整的说明。2021 年 1 月 29 日，发行人收到北大方正集团有限公司（以下简称“方正集团”）管理人（以下简称“管理人”）通知，确定由发行人（代表珠海国资委）、中国平安保险（集团）股份有限公司（以下简称“平安集团”）、深圳市特发集团有限公司（以下简称“特发集团”）组成的联合体作为方正集团重整投资者（以下简称“重整投资者”）。2021 年 4 月 30 日，管理人与重整投资者等签署《重整投资协议》，管理人将依据相关法律法规，以《重整投资协议》为基础制定本次重整的重整计划草案（以下简称“重整计划草案”），重整计划草案须提交方正集团债权人会议表决，并经人民法院裁定批准后方能生效，尚具有一定不确定性。根据重整主体的债权人对债权清偿方案的选择情况，发行人（代表珠海国资委）与平安集团将按 3:7 的比例受让新方正集团不低于 73% 的股权，不超过 27% 的新方正集团股权将抵偿给选择以股抵债受偿方案的债权人。本次重整投资者最终支付对价金额及持股比例取决于债权人受偿方案选择情况，其中发行人（代表珠海国资委）将以 158.775-217.5 亿元对价受让新方正集团 21.9%-30.0% 的股权。发行人所代表的珠海投资主体为发行人、珠海格力集团有限公司、珠海大横琴集团有限公司共同成立的有限合伙企业（由发行人指定的主体作为该有限合伙企业的普通合伙人），出资比例为 51:29:20。发行人已对外披露相关公告，未发现发行人本期参与方正集团重整的事项对发行人日常管理、生产经营和偿债能力产生重大不利影响。若方正集团重整的资金收回情况不及预期，可能对发行人业务经营产生一定影响。

二十四、截至 2023 年 3 月末，发行人其他非流动金融资产余额为 333.56 亿元。2020-2022 年及 2023 年 1-3 月，发行人公允价值变动收益分别为 4.39 亿元、8.49 亿元、7.73 亿元和 1.82 亿元，其他收益分别为 1.77 亿元、5.39 亿元、4.79 亿元和 1.13 亿元，投资收益分别为 22.51 亿元、16.26 亿元、35.30 亿元和 6.85 亿元，上述合计为 28.68 亿元、30.14 亿元、47.82 亿元和 9.81 亿元，占当期利润总额比例分别为 36.16%、30.04%、46.22% 和 44.23%，占比较高。报告期内，发行人公允价值变动收益、其他收益、投资收益变动较大，若未来发行人持有金融资产公允价值产生波动、或发行人投资收益不及预期、或政府补助减少，可能对发行人盈利稳定性造成

不利影响。

二十五、2023 年 3 月以来，发行人房地产业务运行情况随行业波动，但优于行业平均水平。发行人房地产业务主要由控股上市公司华发股份运营，2023 年 1-3 月，华发股份实现营业收入 119.58 亿元，同比上升 43.25%，实现归母净利润 5.40 亿元，同比下降 24.55%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 5.58 亿元，同比下降 21.41%；基本每股收益 0.24，同比下降 25.00%。2023 年 3 月以来，由于房地产市场处于调整阶段，华发股份销售规模与行业呈相同变化态势但好于行业平均水平。2023 年 1-3 月，华发股份实现销售金额 491.4 亿元，较去年同期增长 111.90%；销售面积 164.3 万平方米，较去年同期增长 119.65%。据中国房产信息集团（CRIC）统计，华发股份 2022 年全口径销售排名上升至行业第 18 位，较 2021 年排名第 32 位，提升明显。2021 年以来，华发股份拿地转变布局思路，战略聚焦深耕区域，集中于一二线城市，为稳定销售和利润提供了一定的保障。但是，若未来房地产调控政策收紧或放松不及预期，地产行业销售下行幅度超出预期，发行人房地产开发业务经营将面临一定的风险。

二十六、截至本募集说明书摘要签署之日，发行人原监事会主席已离任，新监事会主席尚未委任，当前监事会成员共 4 人，未满足公司章程中关于监事会应包含 5 名成员的要求，发行人存在监事会成员缺位的情形，但已满足《公司法》第五十一条规定：“有限责任公司设监事会，其成员不得少于三人。发行人监事会成员缺位的情形可能对发行人的管理机制、决策机制和监督机制造成影响，给发行人公司治理和经营管理带来一定风险。

二十七、遵照《公司法》、《证券法》、《管理办法》等法律、行政法规及规范性文件的规定以及募集说明书及本摘要的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，公司已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期公司债券，即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在

内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

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

二十九、投资者适当性

根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者中的机构投资者发行，普通投资者和专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅专业投资者中的机构投资者参与交易，普通投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

三十、本期发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所上市的条件，交易方式包括：匹配成交、协商成交、点击成交、询价成交、竞买成交。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

三十一、发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券债项评级为 AAA。本期债券满足进行通用质押式回购的基本条件，具体折算率等事宜按债券登记机构的相关规定执行。考虑到资信评级机构对发行人和本期债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来资信评级机构调低对发行人主体或者本期债券的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本期债券的投资者造成损失，甚至导致本期债券无法在证券交易场所进行交易流通。

在本期债券的存续期内，资信评级机构将对本期债券进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注本公司外部经营环境的变化、影响本公司经营或财务状况的重大事件、本公司履行债务的情况等，并出具跟踪评级报告，以动态地反映本期债券的信用评

级，本期债券的市场价格将可能发生波动从而对本期债券投资者造成损失。

目录

声明.....	2
重大事项提示.....	3
目录.....	16
释义.....	18
第一节 发行条款.....	19
一、本次发行的基本情况.....	19
二、认购人承诺.....	25
第二节 募集资金用途.....	27
一、募集资金运用计划.....	27
二、本期债券发行后公司资产负债结构的变化.....	29
三、前次公司债券募集资金的使用.....	30
四、本期公司债券募集资金使用承诺.....	30
第三节 发行人基本情况.....	32
一、 发行人概况.....	32
二、 发行人历史沿革.....	32
三、发行人股权结构.....	34
四、发行人权益投资情况.....	35
五、发行人的治理结构及独立性.....	75
六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况.....	88
七、发行人主要业务情况.....	89
八、媒体质疑事项.....	246
九、发行人违法违规及受处罚情况.....	246
第四节 财务会计信息.....	247
一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响	247
二、合并报表范围的变化.....	260
三、公司报告期内合并及母公司财务报表.....	272

四、报告期内主要财务指标.....	283
五、管理层讨论与分析.....	284
六、发行人有息负债情况.....	329
七、关联方及关联交易.....	331
八、重大或有事项或承诺事项.....	367
九、资产抵押、质押及其他限制用途安排.....	394
十、投资控股型架构相关情况.....	395
第五节 发行人及本期债券的资信状况.....	402
一、 报告期历次主体评级、变动情况及原因.....	402
二、信用评级报告的主要事项.....	403
三、其他重要事项.....	405
四、发行人的资信情况.....	405
第六节 备查文件.....	435
一、备查文件内容.....	435
二、备查文件查阅地点及查询网站.....	435
三、备查文件查询网址.....	436

释义

在本募集说明书及其摘要中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、公司、华发集团	指	珠海华发集团有限公司
实际控制人、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
本期债券	指	发行人本期面向专业投资者公开发行的总额不超过 10 亿元人民币的可续期公司债券
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《珠海华发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《珠海华发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）募集说明书摘要》
牵头主承销商	指	国泰君安证券股份有限公司
联席主承销商	指	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、东方证券承销保荐有限公司
受托管理人	指	中信建投证券股份有限公司
律师事务所	指	北京大成律师事务所
会计师事务所	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
深交所	指	深圳证券交易所
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
《债券受托管理协议》	指	《珠海华发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《珠海华发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券持有人会议规则》
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	中华人民共和国商业银行对公营业日（不包括法定及政府指定节假日或休息日）
交易日	指	深圳证券交易所的营业日
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2021 年修订）
《公司章程》	指	发行人现行有效的《珠海华发集团有限公司章程》
报告期/近三年及一期	指	2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-3 月
元、万元、亿元	指	如无特别说明，为人民币元、万元、亿元

本募集说明书摘要中，部分合计数与所列数值总和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行条款

一、本次发行的基本情况

（一）本次发行的内部批准情况及注册情况

2022 年 8 月 3 日，发行人股东珠海市人民政府国有资产监督管理委员会出具了《关于华发集团进一步授权的意见》（珠国资【2022】151 号），同意将“发行债券”权限下放至珠海华发集团有限公司董事会。

2022 年 8 月 17 日，发行人召开 2022 年第四十六次董事会并作出决议，审议通过了《关于珠海华发集团有限公司申请注册公开发行公司债券的议案》，同意发行人申请公开发行不超过 35 亿元（含 35 亿元）的可续期公司债券。

发行人本次面向专业投资者公开发行不超过人民币 35 亿元（含 35 亿元）的可续期公司债券于 2022 年 12 月 22 日经中国证券监督管理委员会注册（证监【2022】3217 号）。本次债券拟采取分期发行的方式，自中国证监会同意注册之日起 24 个月内完成。

（二）本期债券的基本条款

发行主体：珠海华发集团有限公司。

债券名称：本期债券分为两个品种，其中品种一债券全称为“珠海华发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）（品种一）”，简称：“23 珠华 Y2”；品种二债券全称为“珠海华发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）（品种二）”，简称：“23 珠华 Y3”。

发行规模：本次债券分为两个品种，设品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本次债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。本期债券各品种总计发行规模不超过 10 亿元（含

10 亿元）。各品种的最终发行规模将根据网下询价结果，由发行人及主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权后最终确定。

债券期限：本期债券分为两个品种。品种一的基础期限为 2 年，品种二的基础期限为 3 年，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，发行人有权行使续期选择权，于发行人行使续期选择权时延长 1 个周期，在发行人不行使续期选择权全额兑付时到期。

债券票面金额：100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

增信措施：本期债券无担保。

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证券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。

债券利率及其确定方式：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。首个周期的票面利率将由发行人与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定，在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。

首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差。

品种一初始基准利率为簿记建档日前 250 个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 2 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

品种二初始基准利率为簿记建档日前 250 个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 3 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。

票面利率调整机制：如果发行人行使续期选择权，本期债券后续每个周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点。

品种一当期基准利率为票面利率重置日前 250 个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 2 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

品种二当期基准利率为票面利率重置日前 250 个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 3 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。

发行方式：本期债券发行采取网下发行的方式面向专业机构投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立 A 股证券账户的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

配售规则：与发行公告一致。

网下配售原则：与发行公告一致。

起息日期：本期债券的起息日为 2023 年 6 月 21 日。

兑付及付息的债权登记日：将按照深交所和证券登记机构的相关规定执行。

付息日：本期债券分为两个品种，品种一首个周期的付息日期为 2024 年至 2025 年每年的 6 月 21 日，品种二首个周期的付息日期为 2024 年至 2026 年每年的 6 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

付息、兑付方式：本期债券在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次，到期一次还本，本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

兑付日：若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择全额兑付本

期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（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）。

支付金额：本次债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与票面利率的乘积，于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投资者持有的本次债券最后一期利息及所持有的本次债券票面总额的本金。

本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用评级为 AAA。

发行人续期选择权：本期债券分为两个品种。品种一的基础期限为 2 年，以每 2 个计息年度为 1 个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本债券期限延长 1 个周期（即延长 2 年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券；品种二的基础期限为 3 年，以每 3 个计息年度为 1 个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本债券期限延长 1 个周期（即延长 3 年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。发行人续期选择权的行使不受次数的限制。发行人应至少于续期选择权行使年度付息日前 30 个交易日，在相关媒体上刊登续期选择权行使公告。

递延支付利息权：本期债券附设发行人递延支付利息权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。如发行人决定递延支付利息的，发行人应在付息日前 10 个交易日披露《递延支付利息公告》。递延支付的金额将按照当期执行的利率计算复息。在下个利息支付日，若发行人继续选择延后支付，则上述递延支付的金额产生的复息将加入已经递延的所有利息及其孳息中计算利息。

强制付息事件：付息日前 12 个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息：（1）向股东分红（国有独资

企业上缴利润除外）；（2）减少注册资本。当发生强制付息事件时，发行人应在 2 个交易日内披露。

利息递延下的限制事项：若发行人选择行使延期支付利息权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：（1）向股东分红（国有独资企业上缴利润除外）；（2）减少注册资本。

会计处理：发行人根据企业会计准则和相关规定，经对发行条款和相关信息全面分析判断，在会计初始确认时将本期债券分类为权益工具。本期债券申报会计师事务所致同会计师事务所（特殊普通合伙）已对上述会计处理情况出具专项意见。债券存续期内如出现导致本期发行可续期公司债券不再计入权益的事项，发行人应当于 2 个交易日内披露相关信息，说明事项的基本情况并对其影响进行分析。

赎回选择权：除下列情形外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。发行人如果进行赎回，将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续存续。

情形 1：发行人因税务政策变更进行赎回

发行人由于法律法规的改变或修正，相关法律法规司法解释的改变或修正而不得不为本期债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

①由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明上述发行人不可避免的税款缴纳或补缴条例；

②由会计师事务所或法律顾问提供的关于发行人因法律法规的改变而缴纳或补缴税款的独立意见书，并说明变更开始的日期。

发行人有权在法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日（即法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日）前 20 个交易日公告（法律法规、相关法律法规司法解释变更日距付息日少于 20 个交易日的情況除外，但发行人应及时进行公告）。

赎回方案一旦公告不可撤销。

情形 2：发行人因会计准则变更进行赎回

根据财政部《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会[2017]14 号）及《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）及其他相关规定，发行人将本期债券计入权益。若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

①由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明发行人符合提前赎回条件；

②由会计师事务所出具的对于会计准则改变而影响发行人相关会计条例的情况说明，并说明变更开始的日期。

发行人有权在该会计政策变更正式实施日的年度末行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日前 20 个交易日公告（会计政策变更正式实施日距年度末少于 20 个交易日的情況除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

拟上市交易场所：深圳证券交易所。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还存量公司债券。具体情况详见“第三节募集资金运用”。

募集资金专项账户：本公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

户名：珠海华发集团有限公司

账号：20000024918900093992182

开户行：北京银行股份有限公司深圳分行营业部

牵头主承销商、簿记管理人：国泰君安证券股份有限公司。

联席主承销商：中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、东方证券承销保荐有限公司。

债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

债券通用质押式回购安排：发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用评级为 AAA。本期债券符合进行债券通用质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

税务提示：根据《关于永续债企业所得税政策问题的公告》（财政部税务总局公告 2019 年第 64 号），投资者投资本期债券的利息收入适用企业所得税法规定的居民企业之间的股息、红利等权益性投资收益免征企业所得税，发行人支付本期债券的利息支出不得在企业所得税税前扣除。除企业所得税外，根据国家有关税收法律、法规的规定，投资人投资本期债券所应缴纳的其他税款由投资人承担。

（三）本期债券发行及上市交易安排

1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2023 年 6 月 19 日。

发行首日：2023 年 6 月 21 日。

预计发行期限：2023 年 6 月 21 日，共 1 个交易日。

网下发行期限：2023 年 6 月 21 日，共 1 个交易日。

2、本期债券上市交易安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向深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）接受本募集说明书摘要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）投资者在评价和购买本期债券时已经充分了解并认真考虑了本期债券的各项风险因素；

（四）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深圳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。

第二节 募集资金用途

一、募集资金运用计划

（一）本期债券的募集资金规模

2022 年 8 月 3 日，发行人股东珠海市人民政府国有资产监督管理委员会出具的《关于华发集团进一步授放权的意见》（珠国资【2022】151 号），同意将“发行债券”权限下放至珠海华发集团有限公司董事会。

2022 年 8 月 17 日，发行人召开 2022 年第四十六次董事会并作出决议，审议通过了《关于珠海华发集团有限公司申请注册公开发行公司债券的议案》，拟申请公开发行不超过 35 亿元（含 35 亿元）的可续期公司债券。

发行人本次面向专业投资者公开发行不超过人民币 35 亿元（含 35 亿元）的可续期公司债券于 2022 年 12 月 22 日经中国证券监督管理委员会注册（证监[2022]3217 号）。本期债券发行规模为不超过 10 亿元（含 10 亿元）。

（二）本期债券募集资金运用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还存量公司债券。具体明细如下：

单位：亿元

债务人	债券简称	债券起息日	债券到期日	债券赎回日	债券余额	拟使用募集资金金额
珠海华发集团有限公司	20 华发 Y2	2020-08-20	-	2023-08-20	15	10

若本期债券募集资金实际用于偿还公司已发行的公司债券，并且本期债券募集资金实际到账时，公司债券已由发行人自筹资金偿还，本期债券募集资金可用于置换发行人用于偿还以上公司债券的自筹资金。

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节

省财务费用的原则，未来可能在履行相关程序后调整偿还有息负债的具体明细。

发行人承诺，在拟偿还公司债 20 华发 Y2 续期选择权到期日不行使续期选择权，将进行全额赎回。

在拟偿还的公司债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划和最终募集资金用途的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的拟用于偿还公司债务的债券募集资金暂时性用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

发行人上述拟偿还债务不涉及地方政府隐性债务。

（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

经发行人董事会或者根据公司章程、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调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

发行人如果进行募集资金使用计划调整，将严格按照《公司章程》和相关资金使用、财务管理制度规定进行内部决策和审批，并履行规定的对外报批和信息披露程序。债券存续期间，若拟变更募集说明书约定的募集资金用途，按照《债券持有人会议规则》的规定，需提请债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

（五）本期债券募集资金专项账户管理安排

公司拟开设募集资金专项账户作为本期募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的

监管进行持续的监督等措施。

1、募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，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》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

2、债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，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。受托管理人应当每年检查甲方募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

（六）募集资金运用对发行人财务状况的影响

1、对发行人负债结构的影响

以 2023 年 3 月 31 日发行人财务数据为基准，本期债券发行完成且将其中 10 亿元全部用于偿还公司永续债券后，发行人合并口径资产负债率由不变。

2、对发行人短期偿债能力的影响

以 2023 年 3 月 31 日为基准，本期债券发行完成后且全部用于偿还永续债券后，合并口径下公司流动比率不变。

二、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构变化。假定发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2023 年 3 月 31 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 10 亿元；
- 3、假设本期债券募集资金净额 10 亿元全部计入 2023 年 3 月 31 日资产负债表中的所有者权益；

4、假设本期债券募集资金扣除发行费用后，拟将 10 亿元全部用于偿还公司永续债券；

5、假设公司债券发行在 2023 年 3 月 31 日完成。

基于上述假设，本期债券发行对发行人资产负债结构的影响如下：

表本期债券发行对发行人资产负债结构的影响

单位：万元

项目	2023 年 3 月 31 日		
	历史数	模拟数	模拟变动额
流动资产合计	52,313,521.53	52,313,521.53	-
非流动资产合计	16,212,448.35	16,212,448.35	-
资产总计	68,525,969.87	68,525,969.87	-
流动负债合计	29,444,355.61	29,444,355.61	-
非流动负债合计	21,882,013.15	21,882,013.15	-
负债合计	51,326,368.76	51,326,368.76	-
所有者权益合计	17,199,601.12	17,199,601.12	-
资产负债率	74.90	74.90	-
流动比率（倍）	1.78	1.78	-

三、前次公司债券募集资金的使用

2022 年 12 月 22 日，发行人取得《关于同意珠海华发集团有限公司向专业投资者公开发行可续期公司债券注册的批复》（证监许可〔2022〕3217 号），同意发行人向专业投资者公开发行面值总额不超过 35 亿元可续期公司债券的注册申请。截至本募集说明书摘要签署日，该批复下已发行 10 亿元。发行人前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况如下：

表 前次公司债券的募集资金使用情况

单位：亿元

债券简称	债券全称	发行规模	起息日	募集资金用途	已使用募集资金总额	是否与募集说明书披露一致
23 珠华 Y1	珠海华发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）	10.00	2023-06-12	扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债券	0.00	是

四、本期公司债券募集资金使用承诺

本公司根据《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）等相关文件要求，作出如下承诺：

本期公开发行公司债券的主要还款来源为公司自身经营性收益和后续融资产生的现金流入，不通过地方政府以财政资金偿还，本期债券不涉及新增地方政府债务。

本期债券发行债券募集资金用于偿还到期公司债券或公司债券回售，发行人承诺，将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不直接或间接用于房地产业务，不转借他人，不用于弥补亏损和非生产性支出。发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将履行相关程序并及时披露有关信息。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：珠海华发集团有限公司

法定代表人：李光宁

注册资本：人民币 1,691,978.97 万元

实缴资本：人民币 1,691,978.97 万元

成立日期：1986 年 5 月 14 日

统一社会信用代码：91440400190363258N

住所：广东省珠海市拱北联安路 9 号

邮政编码：510623

联系电话：0756-2992837

传真：0756-2992891

办公地址：广东省珠海市昌盛路 155 号

信息披露事务负责人：谢伟（职工董事、常务副总经理）

信息披露事务负责人联系方式：0756-2992891

所属行业：综合类

经营范围：许可项目：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：企业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；融资咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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）。

网址（如有）：<http://www.cnhuafag.com/>

二、发行人历史沿革

（一）历史沿革信息

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1985 年 3 月 16 日	设立	珠海华发集团有限公司前身为经广东省珠海经济特区管理委员会《关于同意成立旅游商场的批复》设立在华发旅游商场
2	1989 年 1 月 7 日	更名	经广东省珠海经济特区管理委员会《同意更改企业名称的通知》（珠特函〔1989〕2 号文）批准，公司由“珠海经济特区华发公司”更名为“珠海经济特区发展公司华发集团公司”。
3	1991 年 11 月 12 日	更名	经珠海市人民政府办公室《关于华发集团公司改变隶属关系的批复》（珠府办复〔1991〕233 号文）批准，公司不再隶属珠海经济特区发展公司，直属珠海市对外经济贸易委员会领导。
4	1991 年 11 月 16 日	更名	经珠海经济特区管理委员会《关于同意企业更名的批复》（珠特函〔1991〕61 号）批准，公司由“珠海经济特区发展公司华发集团公司”更名为“珠海经济特区华发集团公司”。
5	2008 年 12 月 26 日	更名	经珠海市国资委《关于珠海经济特区华发集团公司公司制改革方案的批复》（珠国资〔2008〕304 号文）批准，公司性质由全民所有制变更为国有独资公司，公司由“珠海经济特区华发集团公司”更名为“珠海华发集团有限公司”。
6	2010 年 7 月 1 日	增资	根据珠海市国资委《关于华发集团有限公司增加注册资本的核准意见》（珠国资〔2010〕184 号），公司以资本公积转增资本方式，将注册资本从 40,000 万元增加至 100,000 万元。
7	2013 年、2015 年	股权划转	珠海市国资委根据集团申请分别下发《关于无偿划转珠海华发保障房建设控股有限公司等企业股权的处理意见》（珠国资〔2013〕435 号）和珠海市国资委下发《关于无偿划转珠海情侣海岸建设有限公司等企业股权的意见》（珠国资〔2015〕432 号），批复同意发行人进行下属子公司之间的股权无偿划转的方案。
8	2016 年 8 月 9 号	增资	珠海市国资委下发《关于修改华发集团公司章程的批复》（珠国资〔2016〕256 号），批准公司注册资本增加至 111,978.97 万元，新增注册资本 111,978.97 万元以货币方式出资。

序号	发生时间	事件类型	基本情况
9	2021 年 7 月 29 日	增资	珠海市国资委下发“珠国资〔2021〕230 号”《关于珠海华发集团有限公司章程修订等事项的批复》，同意将其持有的发行人 10% 股权无偿划转至广东省财政厅。本期划转后，珠海市国资委出资 100,781.07 万元，占注册资本的 90%，广东省财政厅出资 11,197.90 万元，占注册资本的 10%。2021 年 8 月 3 日，发行人领取了变更后的营业执照。
10	2021 年 11 月 25 日	增资	珠海市国资委下发“珠国资〔2021〕357 号”《珠海市国资委关于对华发集团增加资本金的通知》，委以货币资金形式对发行人增加资本金人民币 80 亿元，其中 30,222.89 万元作为注册资本出资，其余 769,777.11 万元计入公司资本公积。
11	2021 年 11 月 3 日	增资	公司股东珠海市国资委向公司增加出资 158 亿元，以货币出资。公司以珠海市国资委投入的增资款形成的资本公积 1,519,355.89 万元全部转增为注册资本，按股东的持股比例进行分配。

（二）重大资产重组

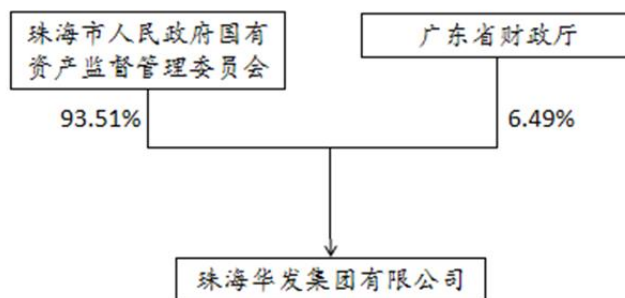
报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人股权结构

（一）发行人的股权结构

截至本募集说明书摘要签署日，发行人控股股东及实际控制人为珠海市国资委，发行人的股权结构如下：

图：发行人股权结构



表：发行人股东出资及持股比例情况

股东名称	出资额（万元）	持股比例
珠海市人民政府国有资产监督管理委员会	1,582,174.88	93.51%
广东省财政厅	109,804.09	6.49%
合计	1,691,978.97	100.00%

（二）控股股东

截至本募集说明书摘要出具日，珠海市国资委持有珠海华发集团有限公司 93.51%的股权，珠海市国资委是发行人的控股股东。截至本募集说明书摘要签署之日，公司的控股股东未有将公司股权进行质押的情况。

发行人控股股东为珠海市国资委，近三年及一期内控股股东未发生变化。

（三）实际控制人

截至本募集说明书摘要出具日，珠海市国资委持有珠海华发集团有限公司 93.51%的股权，珠海市国资委是发行人的实际控制人。截至本募集说明书摘要签署之日，公司的实际控制人未有将公司股权进行质押的情况。

发行人实际控制人为珠海市国资委，近三年及一期内实际控制人未发生变化。

四、发行人权益投资情况

（一）发行人主要子公司的基本情况

1、主要子公司基本情况及主营业务

截至2023年3月31日，发行人纳入合并报表的控股子公司共1,074家（含上市公司控股子公司665家），基本情况如下所示：

表 5-2 截至 2023 年 3 月 31 日发行人纳入合并报表的控股子公司基本情况

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
				(%)
(一) 不含上市公司子公司				
1	珠海华发综合发展有限公司	珠海	服务业	85.82

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
				(%)
2	珠海华发现代服务投资控股有限公司	珠海	服务业	85.82
3	珠海十字门国际会展中心管理有限公司	珠海	会展服务	85.82
4	珠海三江人力资源服务有限公司	珠海	人力资源服务	60.08
5	珠海华发国际酒店管理有限公司	珠海	酒店管理	85.82
6	珠海华发国际会展管理有限公司	珠海	会展管理	85.82
7	珠海华发产业新空间发展有限公司	珠海	招商、运营，综合服务	84.06
8	珠海华发商用资产运营服务有限公司	珠海	综合服务	85.82
9	珠海华发商贸控股有限公司	珠海	商品销售	88.66
10	珠海华发绿化工程有限公司	珠海	园林绿化	88.66
11	珠海联安建筑工程材料有限公司	珠海	商品销售	88.66
12	珠海华瓴建设工程有限公司	珠海	项目开发建设	84.06
13	珠海华金普惠金融控股有限公司	珠海	转贷资金服务	94.02
14	珠海华发港口物流有限公司	珠海	服务业	88.66
15	珠海广科电子技术有限公司	珠海	生产和销售	88.66
16	珠海华发汽车销售有限公司	珠海	汽车销售	88.66
17	珠海市华发上众汽车有限公司	珠海	汽车销售	88.66
18	珠海市华发锐达汽车有限公司	珠海	汽车销售	88.66
19	珠海创华国际商贸有限公司	珠海	商品销售	88.66
20	珠海致华国际商贸有限公司	珠海	商品销售	88.66
21	珠海华发文教旅游产业发展有限公司	珠海	服务业	100.00
22	珠海华发文化产业投资控股有限公司	珠海	服务业	76.57
23	北京华发盛泰文化产业投资控股有限公司	北京	服务业	100.00
24	珠海华发华盛建设有限公司	珠海	项目开发建设	84.06
25	珠海华昕开发建设有限公司	珠海	项目开发建设	84.06
26	珠海华发华毓投资建设有限公司	珠海	项目开发建设	84.06
27	珠海华发拍卖有限公司	珠海	服务业	61.11
28	珠海华发体育发展有限公司	珠海	其他房地产	100.00
29	珠海华发中演剧院管理有限公司	珠海	服务业	50.00
30	珠海华发投资控股集团有限公司	珠海	股权投资管理	94.02
31	珠海铎创投资管理有限公司	珠海	项目投资、投资管理	94.02
32	珠海华金融资担保有限公司	珠海	融资担保	94.02
33	华金资产管理（深圳）有限公司	深圳	股权投资管理	94.02
34	深圳铎融股权投资基金管理有限公司	深圳	基金管理	47.95
35	珠海金控金湾投资有限公司	珠海	股权投资管理	74.45
36	珠海金创医药产业投资基金（有限合伙）	珠海	服务业	68.24
37	珠海金控高新创业投资有限公司	珠海	服务业	74.45
38	北京华金瑞盈投资管理有限公司	北京	股权投资管理	94.02
39	珠海横琴新区铎创新材料投资合伙企业（有限合伙）	珠海	股权投资管理	45.60

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
				(%)
40	珠海横琴新区丰铎股权投资基金管理有限公司	珠海	股权投资管理	47.95
41	珠海金控投资有限公司	珠海	股权投资管理	94.02
42	上海华发盈期实业有限公司	上海	期货	94.02
43	珠海产权交易中心有限责任公司	珠海	服务业	61.11
44	珠海金控高新产业投资中心（有限合伙）	珠海	股权投资管理	81.07
45	天津铎创融汇投资管理有限公司	天津	股权投资管理	94.02
46	上海华锴股权投资有限公司	上海	股权投资管理	94.02
47	珠海华发城市运营投资控股有限公司	珠海	项目投资	84.06
48	珠海华发保障房建设控股有限公司	珠海	保障房开发	84.06
49	珠海华发人才公馆保障房建设有限公司	珠海	保障房开发	84.06
50	珠海华发沁园保障房建设有限公司	珠海	保障房开发	84.06
51	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	珠海	十字门商务区建设	84.47
52	珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	珠海	十字门商务区建设	84.47
53	珠海华发高新建设控股有限公司	珠海	项目开发建设	42.03
54	珠海华发城市之心建设控股有限公司	珠海	项目开发建设	84.06
55	珠海华金开发建设有限公司	珠海	项目开发建设	84.06
56	珠海华瀚开发建设有限公司	珠海	项目开发建设	84.06
57	珠海华保开发建设有限公司	珠海	项目开发建设	84.06
58	珠海华发华瑞房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	84.06
59	香港华发投资控股有限公司	香港	股权投资管理	100.00
60	珠海华发集团财务有限公司	珠海	金融业	87.17
61	珠海华发创新投资控股有限公司	珠海	股权投资管理	100.00
62	裕发（澳门）有限公司	澳门	服务业	100.00
63	珠海华发实业股份有限公司	珠海	房地产开发	27.88
64	北京铎发企业管理有限公司	北京	房地产开发	100.00
65	成发企业有限公司	香港	服务业	100.00
66	珠海华宸开发建设有限公司	珠海	项目开发	84.06
67	珠海华发体育运营管理有限公司	珠海	项目运营	100.00
68	珠海华发珠澳发展有限公司	珠海	项目运营	84.06
69	珠海华发城市艺术发展有限公司	珠海	艺术研究推广	100.00
70	珠海华发海岛投资开发有限公司	珠海	项目开发建设	84.06
71	珠海华金高新创业投资管理有限公司	珠海	股权投资管理	74.45
72	横琴国际知识产权交易中心有限公司	珠海	服务业	47.95
73	珠海铎灏投资控股有限公司	珠海	股权投资管理	94.02
74	珠海横琴新区铎创环保产业投资企业（有限合伙）	珠海	股权投资管理	37.22
75	天津华金瑞盈股权投资基金管理有限公司	天津	股权投资管理	94.02

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
				(%)
76	珠海市华平建设管理有限公司	珠海	项目建设	77.24
77	珠海华铠开发建设有限公司	珠海	房地产开发	47.95
78	横琴华南中小企业挂牌上市服务有限公司	珠海	服务业	75.21
79	华金英飞尼迪投资控股有限公司	开曼	股权投资管理	100.00
80	珠海华发控股有限公司	珠海	股权投资管理	100.00
81	铨兴投资控股有限公司	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
82	西藏华昇物流发展有限公司	林芝	物流业	88.66
83	珠海华勤开发建设有限公司	珠海	房地产开发	85.82
84	珠海华港建设投资有限公司	珠海	项目开发建设	84.06
85	珠海华发智谷投资运营有限公司	珠海	办公楼及商业用房开发	84.06
86	广东横琴粤澳深度合作区华发七弦琴知识产权运营服务有限公司	珠海	知识产权管理及相关咨询	47.95
87	珠海发展投资基金管理有限公司	珠海	股权投资管理	53.83
88	珠海城市发展基金管理有限公司	珠海	股权投资管理	94.02
89	珠海华建联合投资控股有限公司	珠海	项目开发建设	42.87
90	珠海华发国际会展有限公司	珠海	会展服务	85.82
91	珠海安智互联股权投资基金合伙企业（有限合伙）	珠海	资产管理	20.59
92	华金国际商业保理（珠海）有限公司	珠海	保理服务	94.02
93	珠海华发汇炬济康建设有限公司	珠海	香洲区人民医院改扩建	75.65
94	华发集团 2018 年第一期有限公司	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
95	武汉华发七弦琴航易知识产权运营有限公司	武汉	知识产权管理及相关咨询	24.45
96	华发城市运营（香港）有限公司	香港	项目开发建设	84.06
97	珠海华青开发建设有限公司	珠海	项目开发建设	70.56
98	珠海铨寿开发建设有限公司	珠海	项目开发建设	94.02
99	珠海鹤港一期股权投资基金（有限合伙）	珠海	股权投资管理	27.35
100	华发城市运营（以色列）有限公司	以色列	服务业	84.06
101	华发 2019 年第一期有限公司	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
102	珠海华发科技产业集团有限公司	珠海	投资管理	93.06
103	珠海华发产业园运营管理有限公司	珠海	投资管理	93.06
104	珠海华金启元基金管理有限公司	珠海	基金及股权管理	94.02
105	上海昭华国际商贸有限公司	上海	商品销售	88.66
106	南通曜华国际商贸有限公司	南通	商品销售	88.66
107	珠海市珠海大会堂管理有限公司	珠海	会议、演出服务	85.82
108	珠海市高新总部基地建设发展有限公司	珠海	项目开发	84.06
109	华金证券股份有限公司	上海	证券业务	74.28

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
				(%)
110	华金大道投资有限公司	珠海	证券业务	74.28
111	华金期货有限公司	天津	期货业务	94.02
112	珠海华发德和汽车有限公司	珠海	汽车销售	88.66
113	珠海华发天成汽车有限公司	珠海	汽车销售	88.66
114	珠海市海融资产管理有限公司	珠海	股权管理	94.02
115	珠海富山工业园投资开发有限公司	珠海	项目建设	85.82
116	珠海发展投资基金（有限合伙）	珠海	投资	27.34
117	珠海华金小额贷款有限公司	珠海	小额贷款服务	92.66
118	珠海一通电器有限公司	珠海	项目开发建设	67.25
119	珠海华发数智技术有限公司	珠海	服务业	71.09
120	珠海华发宜居生活服务有限公司	珠海	服务业	71.09
121	广东富源实业集团有限公司	珠海	房地产开发	85.82
122	珠海富铎置业有限公司	珠海	项目开发建设	88.66
123	珠海城市建设集团有限公司	珠海	物业租赁、代建业务	84.47
124	珠海城建地产开发有限公司	珠海	代建业务	84.47
125	珠海城建资产经营管理有限公司	珠海	资产经营	100.00
126	珠海城捷智慧停车管理有限公司	珠海	咪表停车	75.00
127	珠海城建市政建设有限公司	珠海	代建业务	84.47
128	珠海市工程监理有限公司	珠海	工程监理	100.00
129	珠海城建投资开发有限公司	珠海	代建业务	84.47
130	珠海城建海韵资产经营管理有限公司	珠海	物业租赁、资产经营	84.47
131	广东城智科技有限公司	珠海	智慧城市	84.47
132	珠海城建节能科技有限公司	珠海	智慧城市	84.47
133	珠海城建智能科技有限公司	珠海	智慧城市	59.13
134	珠海华发新能源服务有限公司	珠海	智慧城市	84.47
135	珠海智慧新能源投资有限公司	珠海	智慧城市	84.47
136	佛山城智新能源有限公司	佛山	智慧城市	84.47
137	珠海市纺织工业集团公司	珠海	物业租赁，资产经营	100.00
138	珠海市冠华轻纺有限公司	珠海	物业租赁，资产经营	100.00
139	珠海裕华聚酯有限公司	珠海	PTT 产品加工	100.00
140	珠海市安居集团有限公司	珠海	保障房/人才住房的开发建设及管理	100.00
141	珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司	珠海	施工图审查/物业租赁	100.00
142	珠海市住房租赁有限公司	珠海	公租房/公产房屋租赁管理	100.00
143	无锡华发七弦琴知识产权运营有限公司	无锡	知识产权服务	47.95
144	珠海华发智谷圆芯运营管理有限公司	珠海	项目运营	93.06
145	珠海华发智汇湾运营管理有限公司	珠海	项目运营	93.06
146	珠海华发中以产业园运营管理有限公司	珠海	项目运营	93.06
147	深圳市维业装饰集团股份有限公司	深圳	建筑装饰及设计	25.33

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
				(%)
148	珠海华发集团科技研究院有限公司	珠海	服务业	100.00
149	HONGKONGJOHNSONHOLDINGSCO.,LTD （香港庄臣控股有限公司）	开曼	股权投资管理	42.24
150	GUANGYUGLOBALFUNDLP（光誉环球基金）	开曼	基金及股权管理	100.00
151	华发 2020 年第一期有限公司	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
152	华金研究（国际）有限公司	香港	服务业	100.00
153	华金财务（国际）有限公司	香港	服务业	100.00
154	华金金融（国际）控股有限公司	香港	投资管理	100.00
155	华金证券（国际）有限公司	香港	服务业	100.00
156	华金期货（国际）有限公司	香港	服务业	100.00
157	华金融资（国际）有限公司	香港	服务业	100.00
158	华金国际（BVI）有限公司	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
159	华金国际有限公司	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
160	HuajinFundIGP	开曼	投资管理	100.00
161	华金国际投资（开曼）有限合伙人有限公司	开曼	投资管理	100.00
162	华金国际股份投资（开曼）有限合伙	开曼	投资管理	100.00
163	华金国际投资（开曼）有限公司	开曼	投资管理	100.00
164	华金国际香港管理有限公司	香港	投资管理	100.00
165	华金领航投资管理（珠海）企业（有限合伙）	珠海	投资管理	100.00
166	华金国际中国投资有限公司	香港	投资管理	100.00
167	珠海华金启航咨询服务有限公司	珠海	投资管理	100.00
168	华金国际投资管理有限公司	香港	投资管理	100.00
169	HuajinFinancialHoldingsCompanyLimited	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
170	香港华发财资中心有限公司	香港	投资管理	100.00
171	珠海华发西江环保产业园运营管理有限公司	珠海	项目运营	93.06
172	珠海华发实体产业研究院有限公司	珠海	产业研究	93.06
173	珠海华实智盈产业投资有限公司	珠海	投资管理	93.06
174	珠海创业投资引导基金有限公司	珠海	投资管理	96.53
175	珠海华发供应链金融服务有限公司	珠海	服务业	94.02
176	珠海华发金融科技研究院有限公司	珠海	服务业	94.02
177	珠海华发望海楼酒店有限公司	珠海	服务业	100.00
178	武汉沁华国际商贸有限公司	武汉	商品销售	88.66
179	珠海市大环山集团股份有限公司	珠海	物业出租	60.68

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
				(%)
180	珠海发展投资基金二期（有限合伙）	珠海	基金管理	37.74
181	上海锴兑实业发展有限公司	上海	房地产开发经营	94.02
182	上海锴兑物业管理有限公司	上海	物业管理	94.02
183	上海铎兑信息科技有限公司	上海	工程建设	94.02
184	上海铭兑物业管理有限公司	上海	物业管理	94.02
185	上海铎兑实业发展有限公司	上海	房地产开发经营	94.02
186	上海铎兑实业发展有限公司	上海	房地产开发经营	94.02
187	东莞华发七弦琴知识产权服务有限公司	东莞	知识产权交易服务	47.95
188	烟台华发七弦琴知识产权运营有限公司	烟台	知识产权交易服务	47.95
189	中国湖北自由贸易试验区（襄阳片区）华发七弦琴知识产权服务有限公司	襄阳	知识产权交易服务	47.95
190	珠海市安宜建设投资有限公司	珠海	房地产开发经营	100.00
191	珠海华发开发建设有限公司	珠海	项目开发建设	42.03
192	珠海华发石化能源有限公司	珠海	批发零售	44.33
193	珠海华发城市研究院有限公司	珠海	服务业	85.82
194	珠海华发文体会展场馆管理有限公司	珠海	场馆服务	85.82
195	珠海华发澳服企业孵化管理有限公司	珠海	服务业	93.06
196	珠海华实智远投资有限公司	珠海	服务业	93.06
197	铎金商业运营管理（珠海）有限公司	珠海	商务服务业	94.02
198	珠海隼华商贸有限公司	珠海	商品销售	88.66
199	珠海光库科技股份有限公司	珠海	制造业	22.11
200	华灿光电股份有限公司	武汉	制造业	23.14
201	珠海华实智行资产管理有限公司	珠海	服务业	93.06
202	珠海华宜生态科技有限公司	珠海	现代农业生产	93.06
203	珠海华蓓生态科技有限公司	珠海	现代农业生产	93.06
204	珠海华蓓运营管理有限公司	珠海	现代农业生产	93.06
205	珠海稷华生态科技有限公司	珠海	现代农业生产	93.06
206	珠海稷华运营管理有限公司	珠海	现代农业生产	93.06
207	珠海华聚开发建设有限公司	珠海	房地产开发经营	84.06
208	珠海华兆发展有限公司	珠海	房地产开发经营	84.06
209	珠海华兆投资有限公司	珠海	房地产开发经营	84.06
210	华发城市运营（瓜达尔）有限公司	巴基斯坦	房地产开发经营	84.06
211	珠海隼华一号投资合伙企业（有限合伙）	珠海	投资管理	17.73
212	苏州华发七弦琴知识产权运营有限公司	苏州	知识产权交易服务	47.95
213	上海铎兑物业管理有限公司	上海	物业管理	94.02
214	北京迪信通商贸股份有限公司	北京	零售批发业	66.17
215	珠海西海岸公寓管理有限公司	珠海	酒店管理	85.82
216	华发 2021 年第一期有限公司	英属维尔京群岛	投资管理	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
				(%)
217	珠海华发圣博立运营管理有限公司	珠海	商务服务	93.06
218	珠海华发中以创意中心运营管理有限公司	珠海	商务服务	93.06
219	珠海华发华灿先进半导体研究院有限公司	珠海	科技推广和应用服务业	58.10
220	珠海隼华二号投资合伙企业（有限合伙）	珠海	投资管理	17.73
221	珠海隼华三号投资合伙企业（有限合伙）	珠海	投资管理	17.73
222	珠海隼华四号投资合伙企业（有限合伙）	珠海	投资管理	17.73
223	珠海隼华五号投资合伙企业（有限合伙）	珠海	投资管理	17.73
224	珠海大型产业集聚区开发有限公司	珠海	项目建设	84.06
225	珠海华擎大型产业集聚区开发有限公司	珠海	项目建设	84.06
226	珠海华发产业新空间控股有限公司	珠海	企业管理	100.00
227	珠海华发产业新空间运营服务有限公司	珠海	运营服务	100.00
228	珠海高新华发产业新空间园区综合服务有限公司	珠海	运营服务	100.00
229	珠海金湾区华发产业新空间园区运营有限公司	珠海	运营服务	100.00
230	珠海华发产业新空间招商服务有限公司	珠海	招商服务	100.00
231	珠海华发产业新空间投资开发有限公司	珠海	投资管理	100.00
232	珠海华发产业新空间建设有限公司	珠海	项目建设	100.00
233	珠海华金产业新空间建设有限公司	珠海	项目建设	100.00
234	珠海华港产业新空间投资开发有限公司	珠海	项目建设	93.79
235	珠海华臻产业新空间建设有限公司	珠海	项目建设	100.00
236	珠海华蔚开发建设有限公司	珠海	项目建设	94.10
237	珠海华昕产业新空间建设有限公司	珠海	项目建设	100.00
238	珠海华宸产业新空间建设有限公司	珠海	项目建设	100.00
239	珠海华发产业新空间光伏建设有限公司	珠海	电力供应	84.06
240	珠海华煦新能源建设有限公司	珠海	电力供应	84.06
241	珠海华昕新能源建设有限公司	珠海	电力供应	84.06
242	珠海华凌开发建设有限公司	珠海	房地产开发经营	84.06
243	珠海华霆开发建设有限公司	珠海	房地产开发经营	84.06
244	珠海华缤开发建设有限公司	珠海	房地产开发经营	85.82
245	珠海华翼开发建设有限公司	珠海	房地产开发经营	85.82
246	珠海华淇开发建设有限公司	珠海	房地产开发经营	84.06
247	珠海华发新能源投资开发控股有限公司	珠海	电力供应	84.06
248	珠海华发新能源建设运营有限公司	珠海	电力供应	84.06
249	珠海情侣海岸建设有限公司	珠海	道路建设	100.00
250	珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	珠海	项目管理	100.00
251	珠海金湾华发酒店管理有限公司	珠海	酒店管理	85.82
252	苏州太仓华发酒店管理有限公司	苏州	酒店管理	85.82
253	汕尾市华发酒店管理有限公司	汕尾	酒店管理	85.82

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
				(%)
254	珠海铎合产业股权投资合伙企业（有限合伙）	珠海	股权投资管理	99.64
255	珠海华实焕新方科投资企业（有限合伙）	珠海	企业管理	93.06
256	珠海华冠科技股份有限公司	珠海	电子科技	30.73
257	珠海金乐电子科技有限公司	珠海	技术服务	100.00
（二）香港庄臣控股有限公司的子公司及其持股比例				
1	JOHNSONINVESTMENTHOLDING.CO.,LTD.（庄臣投资控股有限公司）	英属维京群岛	投资控股	100.00
2	JOHNSONCLEANINGSERVICESCOMPANY LIMITED（庄臣有限公司）	香港	清洁	100.00
3	i-CLEANLIMITED（快洁有限公司）	香港	清洁	100.00
4	JohnsonEnvironmentalCompanyLimited（庄臣环保有限公司）	香港	清洁	100.00
5	JohnsonProfessionalServicesCompanyLimited（庄臣专业服务有限公司）	香港	虫害管理	100.00
（三）深圳市维业装饰集团股份有限公司的子公司及其持股比例				
1	深圳市圣陶宛建筑材料有限公司	深圳	建筑装饰材料的购销	100.00
2	深圳市维业卉景园林有限公司	深圳	园林绿化	100.00
3	广东省维业科技有限公司	陆河	建筑装饰行业	100.00
4	福建闽东建工投资有限公司	厦门	建筑施工行业	66.00
5	深圳市维业智汇股权投资管理有限公司	深圳	股权投资	100.00
6	深圳市维业致诚投资合伙企业(有限合伙)	深圳	股权投资	34.55
7	珠海华发景龙建设有限公司	珠海	建筑装饰行业	100.00
8	建泰建设有限公司	珠海	建筑施工行业	61.00
9	珠海华发景龙家居有限公司	珠海	建筑装饰行业	100.00
10	珠海实泰建设工程有限公司	珠海	建筑施工行业	61.00
11	维业（澳门）有限公司	澳门	股权投资	100.00
12	珠海城建维业装饰工程有限公司	珠海	建筑施工行业	100.00
13	深圳市维业建设工程有限公司	深圳	建筑施工行业	100.00
14	厦门闽屹建设工程有限公司	厦门	建筑施工行业	66.00
15	广东泉盛建筑有限公司	珠海	建筑施工行业	100.00
16	广东闽泰建材贸易有限公司	珠海	材料销售	61.00
17	珠海铎泰建设工程有限公司	珠海	建筑施工行业	61.00
18	珠海粤泰建设工程有限公司	珠海	建筑施工行业	61.00
19	江苏联景建设工程有限公司	苏州	建筑装饰行业	100.00
（四）华灿光电股份有限公司的子公司及其持股比例				
1	华灿光电（苏州）有限公司	苏州	制造业	100.00
2	华灿光电（浙江）有限公司	义乌	制造业	100.00
3	云南蓝晶科技有限公司	玉溪	制造业	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
				(%)
4	HCSemitekLimited	香港	贸易	100.00
5	珠海华汇智造半导体有限公司	珠海	制造业	100.00
6	华灿光电（广东）有限公司	珠海	制造业	100.00
7	武汉聚华智造科技有限公司	武汉	研究和试验发展	100.00
（五）珠海光库科技股份有限公司的子公司及其持股比例				
1	珠海华实医疗科技控股有限公司	珠海	研究和试验发展	100.00
2	珠海华实医疗器械有限公司	珠海	医疗器械业	100.00
3	珠海华实医疗设备有限公司	珠海	专用设备制造业	100.00
（六）珠海光库科技股份有限公司的子公司及其持股比例				
1	光库通讯有限公司	香港	工业	100.00
2	珠海市光辰科技有限公司	珠海	工业	100.00
3	珠海加华微捷科技有限公司	珠海	工业	100.00
4	光库米兰有限责任公司	意大利米兰	工业	100.00
（七）珠海华发实业股份有限公司的子公司及其持股比例				
1	中山市华发房地产开发有限公司	中山	房地产开发	100.00
2	珠海华发奥特美健康管理有限公司	珠海	会所经营	100.00
3	珠海华发投资发展有限公司	珠海	房地产开发	100.00
4	珠海华发建筑设计咨询有限公司	珠海	建筑设计	100.00
5	珠海华发房地产营销顾问有限公司	珠海	房地产营销	100.00
6	珠海华发文化传播有限公司	珠海	广告	100.00
7	珠海华发优家工程服务有限公司	珠海	建筑装饰	100.00
8	珠海华纳投资发展有限公司	珠海	房地产开发	100.00
9	珠海华融投资发展有限公司	珠海	房地产开发	100.00
10	珠海华福商贸发展有限公司	珠海	房地产开发	100.00
11	珠海华耀商贸发展有限公司	珠海	房地产开发	100.00
12	珠海华发园林工程有限公司	珠海	园林工程	100.00
13	中山市华屹商业运营管理有限公司	中山	房地产开发	100.00
14	中山市华晟房地产开发有限公司	中山	房地产开发	100.00
15	珠海华发房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	100.00
16	珠海奥华企业管理咨询有限公司	珠海	房地产开发	100.00
17	包头市华发置业有限公司	包头	房地产开发	100.00
18	大连华发房地产开发有限公司	大连	房地产开发	100.00
19	珠海市华荣房产开发有限公司	珠海	房地产开发	100.00
20	珠海华发商用房产管理有限公司	珠海	物业租赁	100.00
21	广西华诚房地产投资有限公司	南宁	房地产开发	100.00
22	沈阳华纳置业有限公司	沈阳	房地产开发	100.00
23	沈阳华耀置业有限公司	沈阳	房地产开发	100.00
24	武汉华发置业有限公司	武汉	房地产开发	100.00
25	大连华枫房地产开发有限公司	大连	房地产开发	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
				(%)
26	沈阳华远置业有限公司	沈阳	房地产开发	100.00
27	沈阳华荣置业有限公司	沈阳	房地产开发	100.00
28	威海华发投资有限公司	威海	项目投资	50.53
29	荣成华发房地产开发有限公司	荣成	房地产开发	65.00
30	沈阳华畅置业有限公司	沈阳	房地产开发	100.00
31	沈阳华博置业有限公司	沈阳	房地产开发	100.00
32	沈阳华灏置业有限公司	沈阳	房地产开发	100.00
33	沈阳华壤置业有限公司	沈阳	房地产开发	100.00
34	珠海华发房地产代理有限公司	珠海	物业代理	100.00
35	珠海华发文化俱乐部	珠海	文体活动	100.00
36	广州华枫投资有限公司	广州	房地产开发	100.00
37	珠海华亿投资有限公司	珠海	房地产投资	100.00
38	珠海铎国商贸有限公司	珠海	批发、零售	100.00
39	HUAFINDUSTRIAL(HK)LIMITED	香港	地产贸易	100.00
40	广西华明投资有限公司	南宁	房地产开发	100.00
41	威海华发房地产开发有限公司	威海	房地产开发	100.00
42	北京铎富永盛投资有限公司	北京	房地产开发	100.00
43	珠海华发商都商业经营有限公司	珠海	物业管理	100.00
44	珠海华商百货有限公司	珠海	批发、零售	100.00
45	广州华荣房地产开发有限公司	广州	房地产开发	100.00
46	广州华昊房地产开发有限公司	广州	房地产开发	100.00
47	广州华晟房地产开发有限公司	广州	房地产开发	100.00
48	武汉华发鸿瑞房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	99.00
49	武汉华茂长盛房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	99.00
50	珠海横琴华发房地产投资有限公司	珠海	房地产开发	100.00
51	珠海华发置业发展有限公司	珠海	房地产开发	100.00
52	珠海华发软件有限公司	珠海	房地产开发	100.00
53	珠海华发企业管理有限公司	珠海	房地产开发	100.00
54	珠海市华发信息咨询有限公司	珠海	房地产开发	100.00
55	珠海铎创经贸发展有限公司	珠海	房地产开发	100.00
56	珠海华茂房地产投资顾问有限公司	珠海	房地产开发	100.00
57	珠海华郡房产开发有限公司	珠海	房地产开发	100.00
58	包头市名流置业有限责任公司	包头	房地产开发	100.00
59	珠海市永宏基商贸有限公司	珠海	房地产开发	100.00
60	中山市华发生态园房地产开发有限公司	中山	房地产开发	100.00
61	中山市紫悦山苑房地产开发有限公司	中山	房地产开发	100.00
62	大连华藤房地产开发有限公司	大连	房地产开发	100.00
63	珠海华明科技发展有限公司	珠海	综合	100.00
64	珠海市银河房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
				(%)
65	大连华坤房地产开发有限公司	大连	房地产开发	100.00
66	珠海市浩丰贸易有限公司	珠海	房地产开发	100.00
67	武汉华发中城房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
68	广州华宁房地产开发有限公司	广州	房地产开发	100.00
69	广州华创房地产开发有限公司	广州	房地产开发	99.40
70	沈阳华地商业投资有限公司	沈阳	商业运营管理	100.00
71	武汉华耀房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
72	上海铎发创盛置业有限公司	上海	房地产开发	100.00
73	铎创置业(澳门)一人有限公司	澳门	地产贸易	100.00
74	天津华发置业有限公司	天津	房地产开发	95.74
75	珠海市中泰投资有限公司	珠海	房地产开发	90.00
76	上海铎福创盛企业发展有限公司	上海	房地产开发	100.00
77	武汉华发商业经营管理有限公司	武汉	商业运营管理	100.00
78	上海铎鹏置业发展有限公司	上海	房地产开发	100.00
79	珠海华海置业有限公司	珠海	房地产开发	100.00
80	珠海华发商业经营管理有限公司	珠海	商业运营管理	100.00
81	珠海华发新天地商业经营有限公司	珠海	物业租赁	100.00
82	珠海华顺置业发展有限公司	珠海	房地产开发	100.00
83	珠海华炜投资发展有限公司	珠海	房地产开发	100.00
84	上海铎发众圣置业有限公司	上海	房地产开发	100.00
85	珠海华欣投资发展有限公司	珠海	房地产开发	100.00
86	珠海华浩置业发展有限公司	珠海	房地产开发	100.00
87	华发实业(美国)有限公司	美国	房地产开发	100.00
88	华发世纪有限公司	美国	房地产开发	100.00
89	武汉华发长茂房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
90	武汉华发长盛房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
91	上海铎发众晟房地产营销策划有限公司	上海	房地产营销	100.00
92	威海华发众圣营销策划有限公司	威海	房地产营销	100.00
93	武汉华发房地产营销顾问有限公司	武汉	房地产营销	100.00
94	铎发置业(澳门)有限公司	澳门	地产贸易	100.00
95	广州华发房产营销顾问有限公司	广州	房地产营销	100.00
96	上海华泓尚隆房地产开发有限公司	上海	房地产开发	50.01
97	珠海安迎投资有限公司	珠海	房地产开发	100.00
98	珠海华发阅潮文化有限公司	珠海	文化产业	100.00
99	珠海华发城市更新投资控股有限公司	珠海	城市更新管理	100.00
100	珠海华熠商业运营管理有限公司	珠海	房地产开发	100.00
101	深圳市华发房地产开发有限公司	深圳	房地产开发	100.00
102	珠海市海川地产有限公司	珠海	房地产开发	50.20
103	苏州铎福创盛置业有限公司	苏州	房地产开发	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
				(%)
104	苏州铎顺置业有限公司	苏州	房地产开发	100.00
105	珠海华发国通房产开发有限公司	珠海	房地产开发	51.00
106	南京铎顺房地产开发有限公司	南京	房地产开发	100.00
107	杭州铎泓置业有限公司	杭州	房地产开发	100.00
108	珠海华发中磊置业有限公司	珠海	房地产开发	51.00
109	珠海华发华宜投资控股有限公司	珠海	项目投资	100.00
110	珠海华发华育投资有限公司	珠海	教育项目投资	100.00
111	珠海华迎投资有限公司	珠海	房地产开发	100.00
112	珠海高新区容闳幼儿园	珠海	教育	100.00
113	珠海华恒绿植管理有限公司	珠海	植物培育	100.00
114	苏州铎利置业有限公司	苏州	房地产开发	100.00
115	珠海华瑞投资有限公司	珠海	房地产开发	92.00
116	珠海华发西区商业有限公司	珠海	商业经营管理	100.00
117	HUAFAPROPERTY(HK)LIMITED	香港	房地产开发	100.00
118	PaloAltoPropertiesInvestment,LLC	美国	房地产开发	100.00
119	珠海华翰投资有限公司	珠海	房地产开发	100.00
120	华发实业(美国东部)有限公司	美国	房地产开发	100.00
121	北京华发置业有限公司	北京	房地产开发	100.00
122	深圳华发鹏泰投资有限公司	深圳	房地产开发	100.00
123	佛山华枫房地产开发有限公司	佛山	房地产开发	100.00
124	HUAGUANGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	项目投资	100.00
125	珠海华发运达房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	50.00
126	WAHCHICOMMERCIALINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	项目投资	100.00
127	WAHCHIREALESTATEAGENCYLIMITED	英属维尔京群岛	地产代理	100.00
128	WAHCHICONSTRUCTIONDESIGNCONSULTANCYLIMITED	英属维尔京群岛	建筑设计	100.00
129	WAHHINGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
130	HUAFAREALESTATEAGENCY(HONGKONG)LIMITED	香港	地产代理	100.00
131	毕思博设计集团有限公司	香港	建筑设计	100.00
132	武汉华铄房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
133	武汉华璟房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
134	WAHLUNGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	项目投资	100.00
135	WAHLUNGPROPERTY(HK)LIMITED	香港	投资管理	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
				(%)
136	南京华帛钜盛房地产开发有限公司	南京	房地产开发	50.00
137	上海铨璟置业有限公司	上海	房地产开发	100.00
138	珠海华薇投资有限公司	珠海	项目投资	100.00
139	HUAFAINFINITY(HONGKONG)INVESTMENT LIMITED	香港	投资管理	80.00
140	珠海华以建设有限公司	珠海	房地产开发	80.00
141	珠海铨智地产代理有限公司	珠海	房地产咨询	100.00
142	珠海华嘉房产开发有限公司	珠海	房地产开发	100.00
143	珠海市香洲区容闳水岸幼儿园	珠海	学前教育	100.00
144	珠海华和建设有限公司	珠海	房地产开发	80.00
145	南宁市青秀区容闳幼儿园	南宁	学前教育	100.00
146	中山华泰更新置业有限公司	中山	房地产开发	100.00
147	珠海华发西部置业有限公司	珠海	物业租赁	100.00
148	珠海市香洲区容闳山庄幼儿园	珠海	学前教育	100.00
149	上海铨昭置业有限公司	上海	房地产开发	100.00
150	嘉兴新锦置业有限公司	嘉兴	房地产开发	34.00
151	武汉华禾置业有限公司	武汉	房地产开发	100.00
152	珠海铨隆建筑设计咨询有限公司	珠海	建筑设计	100.00
153	杭州华枫锦岚置业有限公司	杭州	房地产开发	100.00
154	太仓禾发房地产开发有限公司	太仓	房地产开发	100.00
155	杭州华枫锦轩置业有限公司	杭州	房地产开发	100.00
156	武汉临江兴城房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	80.00
157	珠海华景房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	100.00
158	珠海华慧商业管理有限公司	珠海	房地产开发	100.00
159	中山市华腾置业有限公司	中山	房地产开发	100.00
160	中山市华迪置业有限公司	中山	房地产开发	100.00
161	武汉华发鸿业房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
162	武汉华璋房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	50.00
163	武汉华发城市开发投资有限公司	武汉	房地产开发	100.00
164	无锡华郡房地产开发有限公司	无锡	房地产开发	100.00
165	沈阳华藤房地产营销策划有限公司	沈阳	房地产营销	100.00
166	珠海华发房地产营销策划有限公司	珠海	房地产营销	100.00
167	大连华发首府置业代理有限公司	大连	房地产经纪服务	100.00
168	CHIYUI PLANNING LIMITED	香港	策划	100.00
169	INTELLIGENCE AND INTEGRITY SURVEYORS LIMITED	香港	策划	100.00
170	CHEUNG CHONG PROPERTY LIMITED	香港	地产投资	100.00
171	CHEUNG CHEONG PROPERTY LIMITED	香港	地产投资	100.00
172	CHEUNG MIN PROPERTY LIMITED	香港	地产投资	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
				(%)
173	CHEUNGYUNGPROPERTYLIMITED	香港	地产投资	100.00
174	CHEUNGSINGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股	100.00
175	CHEUNGCHONGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股	100.00
176	CHEUNGCHONGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股	100.00
177	CHEUNGMININVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股	100.00
178	CHEUNGYUNGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股	100.00
179	盘锦锦闾房地产开发有限公司	盘锦	房地产开发	100.00
180	青岛华发投资有限公司	青岛	房地产开发	100.00
181	珠海华发优生活物业运营管理有限公司	珠海	物业租赁	100.00
182	广州华发城市更新投资有限公司	广州	城市更新咨询	100.00
183	中山市沙溪华发幼儿园	中山	教育	100.00
184	武汉华发铂睿房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	99.85
185	武汉华崇房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	80.00
186	武汉华发毓城房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
187	武汉华灏房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	60.00
188	武汉华发越鸿房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
189	武汉华颖房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
190	珠海容闳国际幼稚园	珠海	教育	100.00
191	珠海市斗门区容闳幼儿园	珠海	教育	100.00
192	广州华发实业发展有限公司	广州	房地产开发	100.00
193	青岛华昂置业有限公司	青岛	房地产开发	98.38
194	珠海华发资产管理有限公司	珠海	资产管理	100.00
195	湛江华发房地产开发有限公司	湛江	房地产开发	100.00
196	包头市华发商业管理有限公司	包头	房地产开发	100.00
197	CHEUNGFAIINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股	100.00
198	中山市华越宏轩置业发展有限公司	中山	房地产开发	51.00
199	上海铎琮置业有限公司	上海	房地产开发	100.00
200	上海铎宽置业有限公司	上海	房地产开发	96.01
201	上海铎兹置业有限公司	上海	房地产开发	100.00
202	上海铎铎置业有限公司	上海	房地产开发	100.00
203	上海铎铎置业有限公司	上海	房地产开发	99.07
204	CHEUNGWANGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
				(%)
205	上海高都置业有限公司	上海	房地产开发	30.32
206	温州京都城房地产开发有限公司	温州	房地产开发	28.80
207	天津隆顺金安房地产信息咨询有限公司	天津	房地产开发	32.55
208	天津金耀置业有限公司	天津	房地产开发	32.55
209	珠海华菁教育服务有限公司	珠海	教育服务	100.00
210	珠海华智教育服务有限公司	珠海	教育服务	100.00
211	珠海华健房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	100.00
212	广州华耀房地产开发有限公司	广州	房地产开发	49.70
213	武汉华中盛房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	60.00
214	珠海华发正方城市更新开发有限公司	珠海	房地产开发	32.50
215	珠海华发教育发展有限公司	珠海	教育信息咨询	100.00
216	广州华藤房地产开发有限公司	广州	房地产开发	100.00
217	威海华发商业经营管理有限公司	威海	商业运营管理	100.00
218	中山市华洲置业发展有限公司	中山	房地产开发	51.00
219	珠海华发华贤教育有限公司	珠海	教育信息咨询	100.00
220	江门华发更新置业有限公司	江门	房地产开发	100.00
221	龙景房地产（杭州）有限公司	杭州	房地产开发	50.00
222	CHEERFULAGECOMPANYLIMITED	香港	投资控股	50.00
223	上海铎骁企业管理有限公司	上海	房地产开发	100.00
224	杭州华杭房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	99.20
225	天津华发创盛置业有限公司	天津	房地产开发	99.61
226	北京华发创盛置业有限公司	北京	房地产开发	99.21
227	清远市鹏翔房地产开发有限公司	清远	房地产开发	49.78
228	惠州华发房地产开发有限公司	惠州	房地产开发	100.00
229	广州华发房地产开发有限公司	广州	房地产开发	50.20
230	广州华郡房地产开发有限公司	广州	房地产开发	100.00
231	江门华发房地产开发有限公司	江门	房地产开发	97.72
232	江门华铭房地产开发有限公司	江门	房地产开发	49.84
233	北京华发永盛置业有限公司	北京	房地产开发	99.21
234	GUANGYUGLOBALINVESTMENTMANAGEMENTLIMITED	开曼	投资控股	100.00
235	GUANGQIINVESTMENTHOLDINGLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股	100.00
236	武汉华嵘房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	79.88
237	沈阳华翰置业有限公司	沈阳	房地产开发	99.14
238	珠海华发广生房产开发有限公司	珠海	房地产开发	40.00
239	珠海华发佳乐房产开发有限公司	珠海	房地产开发	51.00
240	中信正业（上海）投资发展有限公司	上海	房地产投资	95.00
241	鄂州华泓钜晟房地产开发有限公司	鄂州	房地产投资	30.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
				(%)
242	湖北广家洲投资有限公司	鄂州	房地产开发	30.00
243	湖北迎宾地产有限公司	鄂州	房地产开发	30.00
244	上海铎拓企业发展有限公司	上海	房地产开发	100.00
245	珠海华晖房地产开发有限公司	珠海	地产投资	75.00
246	珠海市海润房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	41.25
247	大连万腾置业有限公司	大连	房地产开发	50.00
248	上海铎耀企业管理有限公司	上海	房地产开发	100.00
249	西安铎富永盛置业有限公司	西安	房地产开发	100.00
250	珠海华发左岸商业服务管理有限公司	珠海	物业租赁	100.00
251	珠海华熙商业服务有限公司	珠海	物业租赁	100.00
252	珠海华阔综合服务有限公司	珠海	咨询与服务	100.00
253	珠海华聘营销咨询有限公司	珠海	咨询与服务	100.00
254	珠海华曙设计咨询有限公司	珠海	咨询与服务	100.00
255	珠海华章工程管理咨询有限公司	珠海	咨询与服务	100.00
256	珠海华铸工程造价咨询有限公司	珠海	咨询与服务	100.00
257	GUANGXIANGINVESTMENTHOLDINGLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
258	GUANGJIEINVESTMENTHOLDINGLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
259	GUANGJUANINVESTMENTLIMITED	香港	投资管理	100.00
260	GUANGXIANGINVESTMENTLIMITED	香港	投资管理	100.00
261	GUANGJIEINVESTMENTLIMITED	香港	投资管理	100.00
262	上海铎臻企业管理有限公司	上海	企业管理	100.00
263	上海铎腾企业管理有限公司	上海	企业管理	100.00
264	珠海华卓房产开发有限公司	珠海	房地产开发	50.20
265	珠海华发鱼弄房产开发有限公司	珠海	房地产开发	100.00
266	珠海华哲房产开发有限公司	珠海	房地产开发	100.00
267	广州华铭房地产开发有限公司	广州	房地产开发	100.00
268	广州华旭房地产开发有限公司	广州	房地产开发	99.55
269	广州华荟房地产开发有限公司	广州	房地产开发	100.00
270	广州华藤实业发展有限公司	广州	房地产开发	100.00
271	青岛华赢投资有限公司	青岛	投资管理	98.38
272	无锡铎安置业有限公司	无锡	房地产开发	50.20
273	无锡铎泓置业有限公司	无锡	房地产开发	100.00
274	珠海华发华平教育管理有限公司	珠海	教育服务	100.00
275	武汉华发天晟房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
276	武汉华荟泰房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
277	珠海华众投资管理发展有限公司	珠海	投资管理	100.00
278	珠海华锦投资管理发展有限公司	珠海	投资管理	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
				(%)
279	珠海华浩投资管理发展有限公司	珠海	投资管理	100.00
280	珠海华和投资管理发展有限公司	珠海	投资管理	100.00
281	中山市华欣置业有限公司	中山	房地产开发	100.00
282	珠海珠澳云信息科技有限公司	珠海	软件管理	100.00
283	广东景晟装饰工程有限公司	珠海	装修装饰	41.25
284	珠海华承投资管理发展有限公司	珠海	投资管理	100.00
285	珠海华深投资管理发展有限公司	珠海	投资管理	100.00
286	华发优生活租赁服务（珠海）有限公司	珠海	物业租赁	100.00
287	惠州华郡房地产开发有限公司	惠州	房地产开发	100.00
288	北京铎顺房地产开发有限公司	北京	房地产开发	100.00
289	珠海华瑾房产开发有限公司	珠海	房地产开发	100.00
290	珠海华祺房产开发有限公司	珠海	房地产开发	100.00
291	珠海华曜房产开发有限公司	珠海	房地产开发	100.00
292	珠海华发禄宇城市更新有限公司	珠海	城市更新	51.00
293	汕尾华金房地产开发有限公司	汕尾	房地产开发	90.00
294	武汉华发睿祥房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
295	上海华璟枫宸房地产开发有限公司	上海	房地产开发	50.53
296	武汉地华志合房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	50.00
297	武汉华晟乾茂置业有限公司	武汉	房地产开发	50.00
298	天津华创置业有限公司	天津	房地产开发	99.61
299	天津铎盛置业有限公司	天津	房地产开发	97.37
300	天津铎景置业有限公司	天津	房地产开发	99.23
301	珠海华发北沙六组城市更新有限公司	珠海	城市更新	51.00
302	珠海华发正方香洲科技工业园更新有限公司	珠海	城市更新	50.00
303	珠海华发正方拱北口岸城市更新有限公司	珠海	城市更新	50.00
304	珠海中心华发商都商业经营有限公司	珠海	商贸运营管理	100.00
305	珠海金湾华发商都商业经营有限公司	珠海	商贸运营管理	100.00
306	北京华发众晟房地产营销策划有限公司	北京	房地产营销	100.00
307	南京铎发众晟房地产营销策划有限公司	南京	房地产营销	100.00
308	珠海华发华荟教育管理有限公司	珠海	教育服务	100.00
309	惠州华涵房地产开发有限公司	惠州	房地产开发	99.84
310	南京铎成房地产有限公司	南京	房地产开发	97.49
311	上海华发丽华置业有限公司	上海	房地产开发	51.00
312	武汉市华弘益房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
313	珠海华发敬乐养老服务有限公司	珠海	其他服务	100.00
314	苏州铎发置业有限公司	苏州	房地产开发	100.00
315	苏州华开置业有限公司	苏州	房地产开发	100.00
316	广州华舜房地产开发有限公司	广州	房地产开发	100.00
317	天津瑞辉商业管理有限公司	天津	项目投资	49.66

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
				(%)
318	天津瑞辉房地产开发有限责任公司	天津	房地产开发	49.66
319	GUANGTAOINVESTMENTLIMITED	香港	项目投资	100.00
320	广东湛蓝房地产发展有限公司	湛江	房地产开发	50.00
321	杭州铎璟置业有限公司	杭州	房地产开发	65.00
322	杭州铎钰置业有限公司	杭州	房地产开发	50.00
323	长沙华发房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	100.00
324	中山市华发商都商业经营有限公司	中山	商贸运营管理	100.00
325	珠海华发立美房产开发有限公司	珠海	房地产开发	50.00
326	珠海华申资产管理有限公司	珠海	股权投资管理	100.00
327	深圳市华藤实业发展有限公司	深圳	房地产开发	99.83
328	上海铎铷房地产开发有限公司	上海	房地产开发	51.00
329	江门华发置业有限公司	江门	房地产开发	100.00
330	江门华晟房地产开发有限公司	江门	房地产开发	100.00
331	珠海华发华诚教育有限公司	珠海	教育服务	100.00
332	珠海华发华衡教育管理有限公司	珠海	教育服务	100.00
333	珠海华港城市更新有限公司	珠海	城市更新	51.00
334	成都华锦联弘房地产开发有限公司	成都	房地产开发	37.65
335	武汉华发璟祥房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
336	广州华智房地产开发有限公司	广州	房地产开发	50.20
337	WAHCHIBUSINESSMANAGEMENT(HONG KONG)LIMITED	香港	商业经营管理	100.00
338	江门华郡房地产开发有限公司	江门	房地产开发	100.00
339	江门华枫置业有限公司	江门	房地产开发	100.00
340	深圳市鹏金实业发展有限公司	深圳	房地产开发	100.00
341	南京铎得房地产开发有限公司	南京	房地产开发	50.20
342	中山市铎新置业有限公司	中山	房地产开发	50.00
343	南宁华明房屋租赁有限公司	南宁	物业租赁	100.00
344	广州华轩房地产开发有限公司	广州	房地产开发	75.00
345	广州华盈房地产开发有限公司	广州	房地产开发	50.20
346	珠海华瑞房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	100.00
347	上海铎崧房地产开发有限公司	上海	房地产开发	100.00
348	上海铎铎房地产开发有限公司	上海	房地产开发	55.00
349	珠海华发宝利通房产开发有限公司	珠海	房地产开发	51.00
350	江门市合睿房地产开发有限公司	江门	房地产开发	51.00
351	郑州铎茂创盛置业有限公司	郑州	房地产开发	100.00
352	珠海华发北围商业服务管理有限公司	珠海	物业租赁	100.00
353	苏州铎发商业经营管理有限公司	苏州	商业运营管理	100.00
354	珠海华客信息科技有限公司	珠海	技术服务	100.00
355	长沙华郡房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
				(%)
356	长沙华景房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	100.00
357	武汉华发泓晟房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
358	天津华发创颐置业有限公司	天津	房地产开发	100.00
359	天津华发创锦置业有限公司	天津	房地产开发	100.00
360	重庆华显房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	100.00
361	广东金龙五洲温泉度假实业发展有限公司	汕尾	房地产开发	90.00
362	陆河金龙五洲房地产开发有限公司	汕尾	房地产开发	90.00
363	上海华憬丹枫房地产开发有限公司	上海	房地产开发	55.00
364	上海华淞铭宏房地产开发有限公司	上海	房地产开发	51.00
365	郑州华瀚房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	100.00
366	烟台华发置业有限公司	烟台	房地产开发	100.00
367	深圳市鹏嘉实业发展有限公司	深圳	房地产开发	100.00
368	深圳市鹏景实业发展有限公司	深圳	房地产开发	100.00
369	武汉华发中部实业发展有限公司	武汉	房地产开发	100.00
370	中山市华庚置业有限公司	中山	房地产开发	100.00
371	珠海横琴新区华隽商业经营管理有限公司	珠海	商业运营管理	100.00
372	常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	常熟	房地产开发	98.90
373	大连华禄置业发展有限公司	大连	房地产开发	54.48
374	惠州华枫置业发展有限公司	惠州	房地产开发	100.00
375	绍兴铎越置业有限公司	绍兴	房地产开发	65.00
376	上海铎铄房地产开发有限公司	上海	房地产开发	100.00
377	上海铎镭房地产开发有限公司	上海	房地产开发	100.00
378	上海铎锦房地产开发有限公司	上海	房地产开发	100.00
379	珠海华茂天城置业发展有限公司	珠海	房地产开发	25.10
380	珠海华茂金成置业发展有限公司	珠海	房地产开发	25.10
381	珠海浩源置业有限公司	珠海	房地产开发	100.00
382	珠海华利人力资源服务有限公司	珠海	人力资源服务	100.00
383	珠海华元房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	100.00
384	珠海华庆房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	100.00
385	珠海华恒房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	100.00
386	珠海华发睿谷商业服务管理有限公司	珠海	租赁和商务服务	100.00
387	珠海华旭房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	100.00
388	珠海华发西部商业经营管理有限公司	珠海	商业管理	100.00
389	深圳市鹏怡实业发展有限公司	深圳	房地产开发	100.00
390	深圳市鹏欣实业发展有限公司	深圳	房地产开发	100.00
391	沈阳中东港商业地产开发有限公司	沈阳	房地产开发	48.58
392	成都华旭房地产开发有限公司	成都	房地产开发	100.00
393	成都华耀房地产开发有限公司	成都	房地产开发	100.00
394	上海华汎商业经营管理有限公司	上海	商业管理	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
				(%)
395	绍兴铎泽置业有限公司	绍兴	房地产开发	100.00
396	太仓华藤房地产开发有限公司	太仓	房地产开发	42.00
397	太仓华蔓房地产开发有限公司	太仓	房地产开发	100.00
398	西安铎富创恒置业有限公司	西安	房地产开发	50.20
399	西安铎越创盛置业有限公司	西安	房地产开发	100.00
400	西安铎郡创盈置业有限公司	西安	房地产开发	99.10
401	西安铎顺创启置业有限公司	西安	房地产开发	97.64
402	广州华发商业经营管理有限公司	广州	商业管理	100.00
403	珠海华发锦湖房产开发有限公司	珠海	房地产开发	100.00
404	中山华发房地产代理有限公司	中山	房产代理	100.00
405	珠海华岱投资管理发展有限公司	珠海	投资管理	100.00
406	珠海华嵩投资管理发展有限公司	珠海	投资管理	100.00
407	珠海华钦投资管理发展有限公司	珠海	投资管理	100.00
408	武汉华发恒耀房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
409	南京铎耀房地产开发有限公司	南京	房地产开发	27.61
410	惠州华佑房地产开发有限公司	惠州	房地产开发	100.00
411	珠海华发丰华敬乐健康管理有限公司	珠海	健康管理服务	100.00
412	中山市华旌置业有限公司	中山	房地产开发	100.00
413	广州华欣房地产开发有限公司	广州	房地产开发	100.00
414	惠州华梓房地产开发有限公司	惠州	房地产开发	100.00
415	杭州铎容房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	16.79
416	杭州铎荟房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	25.60
417	青岛铎澜置业有限公司	青岛	房地产开发	100.00
418	佛山华卓房地产开发有限公司	佛山	房地产开发	51.00
419	武汉华发辰耀房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
420	武汉峰铄房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
421	CHEUNGYUENPROPERTYLIMITED	香港	投资管理	100.00
422	长沙华欣房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	50.20
423	CHEUNG PANG PROPERTY LIMITED	香港	投资管理	100.00
424	CHEUNGYUEN INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
425	CHEUNG PANG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
426	苏州华恒商用置业有限公司	苏州	房地产开发	38.00
427	广州耀恒房地产开发有限公司	广州	房地产开发	51.00
428	广州越宏房地产开发有限公司	广州	房地产开发	51.00
429	珠海华桐房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	40.00
430	北京铎颐置业有限公司	北京	房地产开发	100.00
431	北京铎锦置业有限公司	北京	房地产开发	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
				(%)
432	北京铎景置业有限公司	北京	房地产开发	100.00
433	苏州铎创置业有限公司	苏州	房地产开发	100.00
434	苏州铎进置业有限公司	苏州	房地产开发	100.00
435	珠海华发华泰教育服务有限公司	珠海	教育服务	100.00
436	苏州铎景创盛置业有限公司	苏州	房地产开发	100.00
437	杭州铎安置业有限公司	杭州	房地产开发	60.00
438	重庆华坤房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	100.00
439	青岛华灿置业有限公司	青岛	房地产开发	46.00
440	山西中控华发置业有限公司	太原	房地产开发	65.00
441	上海华闵颀宏房地产开发有限公司	上海	房地产开发	100.00
442	苏州铎茂创盛置业有限公司	苏州	房地产开发	100.00
443	珠海市斗门区依山郡容惠幼儿园	珠海	学前教育	100.00
444	珠海华擎投资管理发展有限公司	珠海	投资管理	100.00
445	珠海华发海韵城新天地商业经营有限公司	珠海	商业管理	100.00
446	郑州铎骅房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	100.00
447	太仓铎发房地产开发有限公司	太仓	房地产开发	100.00
448	珠海华发人居生活研究院有限公司	珠海	智慧建筑	100.00
449	郑州铎秉房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	100.00
450	重庆华赞房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	100.00
451	CHEUNGKOOTINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
452	CHEUNGKAMINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
453	CHEUNGYIPINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
454	CHEUNGWAIINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
455	潮州华发实业发展有限公司	潮州	房地产开发	100.00
456	昆明华创云房地产开发有限公司	昆明	房地产开发	20.08
457	武汉禹庆房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
458	武汉禹隆房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
459	武汉华发毓正房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
460	无锡铎博置业有限公司	无锡	房地产开发	50.20
461	珠海华发外沙房产开发有限公司	珠海	房地产开发	51.00
462	武汉华发睿嘉房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	70.12
463	昆明华旭房地产开发有限公司	昆明	房地产开发	100.00
464	CHEUNGKOOTINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	香港	投资管理	100.00
465	CHEUNGYIPINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	香港	投资管理	100.00
466	CHEUNGWAIINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	香港	投资管理	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
				(%)
467	CHEUNGKAMPROPERTYLIMITED	香港	投资管理	100.00
468	武汉华发宸丰房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
469	武汉华发睿光房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	70.12
470	武汉华发宸弘房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00
471	龙门县华昆房地产开发有限公司	龙门县	房地产开发	100.00
472	太仓华城置业有限公司	太仓	房地产开发	60.00
473	沈阳华纳海川置业有限公司	沈阳	房地产开发	50.20
474	广州华川实业发展有限公司	广州	投资管理	50.20
475	北京铎顺海川置业有限公司	北京	房地产开发	50.20
476	太仓嘉迅科技发展有限公司	太仓	房地产开发	60.00
477	南京铎融装饰工程有限公司	南京	装修装饰	27.61
478	北京创盛海川置业有限公司	北京	房地产开发	50.20
479	珠海华熠开发建设有限公司	珠海	房地产开发	100.00
480	武汉华川置业有限公司	武汉	房地产开发	50.20
481	珠海华发西部房地产营销策划有限公司	珠海	营销策划	100.00
482	珠海市横琴新区华发容闳高级中学有限公司	珠海	教育服务	100.00
483	上海铎佰置业有限公司	上海	房地产开发	50.20
484	珠海海阔投资发展有限公司	珠海	投资管理	50.20
485	江门市融建房地产开发有限公司	江门	房地产开发	60.00
486	佛山华发天润置业有限公司	佛山	房地产开发	51.00
487	山东华卓置业有限公司	青岛	房地产开发	50.20
488	成都华锦焱弘实业有限公司	成都	房地产开发	30.12
489	太仓华曦房地产开发有限公司	太仓	房地产开发	100.00
490	太仓华顺房地产开发有限公司	太仓	房地产开发	100.00
491	广州华坤实业发展有限公司	广州	房地产开发	50.20
492	成都华枫锦业建设发展有限公司	成都	建筑设计	30.12
493	广州华佑房地产开发有限公司	广州	房地产开发	50.20
494	珠海华发润鼎房产开发有限公司	珠海	房地产开发	51.00
495	珠海华发鸿运房产开发有限公司	珠海	房地产开发	51.00
496	厦门华发投资有限公司	厦门	房地产开发	100.00
497	佛山华标房地产开发有限公司	佛山	房地产开发	49.70
498	杭州铎烜置业有限公司	杭州	房地产开发	100.00
499	广州华迪咨询有限公司	广州	咨询与服务	100.00
500	广州华庚咨询有限公司	广州	咨询与服务	100.00
501	绍兴铎瑞置业有限公司	绍兴	房地产开发	25.60
502	绍兴铎拓置业有限公司	绍兴	房地产开发	50.20
503	绍兴铎宜置业有限公司	绍兴	房地产开发	25.60
504	HuafaSportsInternationalDevelopmentCompany Limited	香港	其他服务	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
				(%)
505	南京铎泓置业有限公司	南京	房地产开发	25.60
506	武汉华发启隆房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	50.20
507	武汉华发宸禹房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	50.20
508	南京铎发置业有限公司	南京	房地产开发	50.20
509	南京铎崢置业有限公司	南京	房地产开发	50.20
510	HAZELTRENDLIMITED	香港	其他服务	100.00
511	HIGHLYVENTURESLIMITED	香港	其他服务	100.00
512	太仓华淞商务咨询有限公司	太仓	房地产开发	100.00
513	太仓华镞商务咨询有限公司	太仓	房地产开发	100.00
514	太仓华铖商务咨询有限公司	太仓	房地产开发	100.00
515	太仓华锦商务咨询有限公司	太仓	房地产开发	100.00
516	太仓华铷商务咨询有限公司	太仓	房地产开发	100.00
517	太仓华铎商务咨询有限公司	太仓	房地产开发	100.00
518	太仓华兴商务咨询有限公司	太仓	房地产开发	100.00
519	太仓华鹏商务咨询有限公司	太仓	房地产开发	100.00
520	无锡铎顺置业有限公司	无锡	房地产开发	50.20
521	无锡铎利置业有限公司	无锡	房地产开发	50.20
522	苏州铎佰置业有限公司	苏州	房地产开发	50.20
523	苏州铎科置业有限公司	苏州	房地产开发	16.79
524	珠海华发连屏房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	51.00
525	上海华蔓房地产开发有限公司	上海	房地产开发	50.20
526	上海华藤房地产开发有限公司	上海	房地产开发	50.20
527	绍兴铎泓房地产开发有限公司	绍兴	房地产开发	51.00
528	绍兴铎灏置业有限公司	绍兴	房地产开发	50.20
529	绍兴铎建置业有限公司	绍兴	房地产开发	50.20
530	南京铎腾置业有限公司	南京	房地产开发	51.00
531	徐州铎发置业有限公司	徐州	房地产开发	19.43
532	广州华怡实业发展有限公司	广州	投资管理	75.00
533	天津创锦海川置业有限公司	天津	房地产开发	50.20
534	珠海华发屹盟房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	51.00
535	西安创盛海川置业有限公司	西安	房地产开发	50.20
536	无锡铎美房地产有限公司	无锡	房地产开发	73.22
537	上海铎纳置业有限公司	上海	房地产开发	75.00
538	珠海华焉投资有限公司	珠海	投资管理	100.00
539	林芝华发商业经营管理有限公司	林芝	商业经营管理	100.00
540	武汉华发睿治房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	70.12
541	珠海华桐投资有限公司	珠海	投资管理	100.00
542	珠海华瑶投资有限公司	珠海	投资管理	100.00
543	珠海华藐投资有限公司	珠海	投资管理	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
				(%)
544	武汉茂长悦华健康产业发展有限公司	武汉	服务业	50.00
545	武汉茂享颐华医养管理服务有限公司	武汉	服务业	50.00
546	广州华章房地产开发有限公司	广州	房地产开发	100.00
547	广州华甸房地产开发有限公司	广州	房地产开发	75.00
548	广州华凯房地产开发有限公司	广州	房地产开发	50.20
549	沈阳铎欣置业有限公司	沈阳	房地产开发	25.60
550	沈阳铎恒置业有限公司	沈阳	房地产开发	50.20
551	珠海华骋商务服务有限公司	珠海	商业经营管理	100.00
552	南京铎昭置业有限公司	南京	房地产开发	50.20
553	南京铎佰置业有限公司	南京	房地产开发	50.20
554	义乌兆华企业管理有限公司	义乌	投资管理	17.07
555	杭州兆泽房地产有限公司	杭州	房地产开发	17.07
556	义乌兆盈房地产有限公司	义乌	房地产开发	17.07
557	南京铎福置业有限公司	南京	房地产开发	100.00
558	西安铎富海川置业有限公司	西安	房地产开发	50.20
559	西安华创海川置业有限公司	西安	房地产开发	50.20
560	珠海铎能投资有限公司	珠海	投资管理	100.00
561	无锡铎福置业有限公司	无锡	房地产开发	50.00
562	上海郡泓装饰工程有限公司	上海	装修装饰	100.00
563	沈阳铎佰置业有限公司	沈阳	房地产开发	50.20
564	沈阳铎锦置业有限公司	沈阳	房地产开发	50.20
565	珠海华枫房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	25.60
566	西安华创永兴置业有限公司	西安	房地产开发	25.10
567	广东华发天浩房地产开发有限公司	东莞	房地产开发	60.00
568	湛江华发天润置业有限公司	湛江	房地产开发	51.00
569	珠海横琴铎创设计咨询有限公司	珠海	设计咨询	100.00
570	西安华创骐耀置业有限公司	西安	房地产开发	22.59
571	珠海铎图商贸有限公司	珠海	商业经营	100.00
572	武汉华川房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	50.20
573	珠海华发弘业房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	100.00
574	珠海华旭新能源开发有限公司	珠海	新能源开发	100.00
575	珠海华晖新能源科技有限公司	珠海	新能源开发	100.00
576	广东华发中新科技投资控股有限公司	珠海	投资管理	65.00
577	华实中新建科技(珠海)有限公司	珠海	材料制造业	65.00
578	珠海横琴华发城市更新投资控股有限公司	珠海	城市更新	100.00
579	珠海华湖房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	50.20
580	珠海华凯房产开发有限公司	珠海	房地产开发	50.20
581	珠海华毓房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	50.20
582	珠海华晏房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	50.20

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
				(%)
583	珠海华沛房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	50.20
584	珠海华舟房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	50.20
585	珠海华绪房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	50.20
586	珠海华发容视界旅行社有限公司	珠海	旅游服务	100.00
587	广州华申房地产开发有限公司	广州	房地产开发	50.20
588	广州华博房地产开发有限公司	广州	房地产开发	100.00
589	上海晋镭房地产开发有限公司	上海	房地产开发	60.00
590	上海浦锋房地产开发有限公司	上海	房地产开发	51.00
591	太仓海纳置业有限公司	太仓	房地产开发	50.20
592	太仓铎福创盛置业有限公司	太仓	房地产开发	50.20
593	上海唐骁房地产开发有限公司	上海	房地产开发	60.00
594	上海古骁房地产开发有限公司	上海	房地产开发	51.00
595	上海顾泓房地产开发有限公司	上海	房地产开发	42.00
596	上海浦骁房地产开发有限公司	上海	房地产开发	51.00
597	上海兴铎房地产开发有限公司	上海	房地产开发	100.00
598	苏州禾发房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	100.00
599	太仓华仁房地产开发有限公司	太仓	房地产开发	60.00
600	威海墨芳城房地产开发有限公司	威海	房地产开发	51.00
601	南京铎隅房地产开发有限公司	南京	房地产开发	25.10
602	南京铎辉装饰工程有限公司	南京	装修装饰	100.00
603	南京铎徽置业有限公司	南京	房地产开发	100.00
604	佛山华赞商业服务有限公司	佛山	商业服务	100.00
605	北京华泓商业管理有限公司	北京	商业管理	100.00
606	北京铎创海川置业有限公司	北京	房地产开发	50.20
607	深圳市润陇投资有限公司	深圳	房地产开发	50.20
608	江门华标房地产开发有限公司	江门	房地产开发	100.00
609	杭州兆裕房地产有限公司	杭州	房地产开发	10.24
610	杭州铎旭置业有限公司	杭州	房地产开发	17.62
611	杭州铎裕企业管理有限公司	杭州	房地产开发	13.48
612	杭州铎卓置业有限公司	杭州	房地产开发	50.20
613	杭州铎盈置业有限公司	杭州	房地产开发	50.20
614	杭州铎欣置业有限公司	杭州	房地产开发	50.20
615	江门华畅商业服务有限公司	江门	房地产开发	100.00
616	罗定铎图商贸有限公司	罗定	商业服务	100.00
617	罗定铎荣商贸有限公司	罗定	商业服务	100.00
618	罗定铎盛商贸有限公司	罗定	商业管理	100.00
619	杭州锦瑜置业有限公司	杭州	房地产开发	49.60
620	杭州璟慧商贸有限责任公司	杭州	房地产开发	49.60
621	珠海横琴华发商都商业经营管理有限公司	珠海	商业管理	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
				(%)
622	苏州铎商恒置业有限公司	苏州	房地产开发	38.00
623	成都华锦盛弘实业有限公司	成都	房地产开发	51.00
624	惠州和汇置业有限公司	惠州	房地产开发	100.00
625	西安铎灏海川置业有限公司	西安	房地产开发	50.20
626	西安曲江铎兴置业有限公司	西安	房地产开发	40.16
627	苏州新铎恒建设发展有限公司	苏州	房地产开发	30.60
628	西安紫涛置业有限公司	西安	房地产开发	48.82
629	成都华亿联弘房地产开发有限公司	成都	房地产开发	50.20
630	珠海华发商办经营管理有限公司	珠海	商业经营	100.00
631	湛江市润晟十方商业投资有限公司	湛江	房地产开发	100.00
632	深圳融华置地投资有限公司	深圳	房地产开发	100.00
633	珠海铎安投资有限公司	珠海	教育项目投资	100.00
634	成都华卓联弘房地产开发有限公司	成都	房地产开发	100.00
635	西安曲江铎富置业有限公司	西安	房地产开发	45.18
636	铎金投资有限公司	萨摩亚	股权投资管理	100.00
637	华发物业服务集团有限公司	百慕达	物业管理	38.78
638	华金国际大湾区高端服务控股有限公司	香港	酒店及展览顾问服务	38.78
639	珠海市横琴新区华金国际酒店管理有限公司	珠海	酒店管理服务	38.78
640	珠海市横琴新区华金国际会展服务有限公司	珠海	展览策划及组织	38.78
641	华发物业管理服务（香港）有限公司	香港	服务业	38.78
642	北京华发物业管理服务有限公司	珠海	房地产开发	38.78
643	华发物业服务有限公司	珠海	物业管理	38.78
644	珠海华发楼宇电梯工程有限公司	珠海	维修安装	38.78
645	珠海华发市政综合服务有限公司	珠海	服务业	38.78
646	重庆华珠发物业管理服务有限公司	重庆	服务业	38.78
647	昆明华发融创物业管理服务有限公司	昆明	服务业	27.15
648	陕西华发融创物业管理服务有限公司	西安	服务业	19.78
649	上海仁恒华发物业管理有限公司	上海	服务业	19.78
650	华发芳邻（武汉）科技有限公司	武汉	服务业	38.78
651	广东华发保安服务有限公司	珠海	服务业	38.78
652	珠海华发餐饮管理服务有限公司	珠海	服务业	38.78
653	珠海华邻生活服务有限公司	珠海	服务业	63.27
654	华成现代科技服务（成都）有限公司	成都	互联网和相关服务	38.78
655	珠海华发仲量联行物业服务有限公司	珠海	服务业	23.27
656	华发物业服务（佛山）有限公司	佛山	服务业	38.78
657	珠海华濠国际会展有限公司	珠海	展览策划及组织	19.39
658	珠海市珠澳设计中心有限公司	珠海	设计服务	31.02
659	珠海国际设计周会展有限公司	珠海	展览策划及组织	38.78

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
				(%)
660	珠海市横琴珠澳国际体育休闲旅游发展管理有限公司	珠海	体育赛事、文化活动组织及策划	23.27
661	珠海华物优选生活服务有限公司	珠海	服务业	38.78
662	华发商务服务（珠海）有限公司	珠海	服务业	38.78
663	华发物业城市服务（深圳）有限公司	深圳	服务业	38.78
664	华发物业服务（广州）有限公司	广州	服务业	38.78
665	北京华园物业服务服务有限公司	北京	服务业	19.78
(八)	北京迪信通商贸股份有限公司的子公司及其持股比例			
1	沈阳通联四海电子通信技术有限公司	沈阳	通讯设备零售、批发业务	100.00
2	抚顺通联四海电子通信技术有限公司	抚顺	通讯设备零售、批发业务	100.00
3	北京迪信昊天商贸有限公司	北京	通讯设备线上零售、批发	100.00
4	北京迪信通科技产业发展有限公司	北京	技术咨询服务	100.00
5	北京亿号通东方信息技术有限公司	北京	通讯设备零售、批发业务	55.00
6	北京迪信通电子通信技术有限公司	北京	通讯设备零售、批发业务	100.00
7	天津迪信通电子通信技术有限公司	天津	通讯设备零售、批发业务	100.00
8	河北迪信电子通信设备有限公司	石家庄	通讯设备零售、批发业务	100.00
9	北京迪信通丰泽电子设备有限公司	北京	通讯设备零售、批发业务	100.00
10	北京市泰龙吉贸易有限公司	北京	通讯设备线上零售、批发	100.00
11	北京今易通达通讯设备维修有限公司	北京	通讯设备配件的销售及维修	100.00
12	山西迪信通商贸有限公司	太原	通讯设备零售、批发业务	100.00
13	北京胜多商贸有限责任公司	北京	通讯设备零售、批发业务	100.00
14	合肥迪信通通信技术有限公司	合肥	通讯设备零售、批发业务	100.00
15	浙江迪信通商贸有限公司	宁波	通讯设备零售、批发业务	100.00
16	上海迪信电子通信技术有限公司	上海	通讯设备零售、批发业务	100.00
17	上海川达通信技术有限公司	上海	通讯设备零售、批发业务	100.00
18	上海迪信南方通信技术有限公司	上海	通讯设备零售、批发业务	100.00
19	济南迪信电子通信技术有限公司	济南	通讯设备零售、批发业务	100.00
20	青岛迪信通通信技术有限公司	青岛	通讯设备零售、批发业务	100.00
21	温州迪信通电子通信技术有限公司	温州	通讯设备零售、批发业务	100.00
22	南京亿家隆通信技术有限公司	南京	通讯设备零售、批发业务	100.00
23	厦门迪信通电子通信技术有限公司	厦门	通讯设备零售、批发业务	100.00
24	江西迪信通科技有限公司	南昌	通讯设备零售、批发业务	100.00
25	浙江迪信通供应链有限公司	宁波	通讯设备零售、批发业务	100.00
26	迪信通通讯科技江苏有限公司	宿迁	通讯设备零售、批发业务	100.00
27	温州亚盛通信器材有限公司	温州	通讯设备零售、批发业务	100.00
28	广西迪信通电子通信技术有限公司	南宁	通讯设备零售、批发业务	100.00
29	清远迪信通商贸有限公司	清远	通讯设备零售、批发业务	100.00
30	广东迪信通商贸有限公司	广州	通讯设备零售、批发业务	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
				(%)
31	深圳市华奥通电子有限公司	深圳	制造业	100.00
32	长沙迪信通电子科技信息有限公司	长沙	通讯设备零售、批发业务	100.00
33	长沙九五八五九八电讯设备有限公司	长沙	通讯设备零售、批发业务	100.00
34	湖南中讯通电子科技有限公司	长沙	通讯设备零售、批发业务	100.00
35	郑州迪信通电子通信技术有限公司	郑州	通讯设备零售、批发业务	100.00
36	河南迪信通电子通信技术有限公司	郑州	通讯设备零售、批发业务	100.00
37	南阳迪信通电子通信技术有限公司	南阳	通讯设备零售、批发业务	100.00
38	武汉易通达通讯器材有限公司	武汉	通讯设备零售、批发业务	100.00
39	郑州今易通达手机维修有限责任公司	郑州	通讯设备配件的销售及维修	100.00
40	河南迪信通商贸有限公司	郑州	通讯设备零售、批发业务	60.00
41	西安迪信通电子通讯技术有限公司	西安	通讯设备零售、批发业务	100.00
42	西安迪丰商贸有限公司	西安	通讯设备零售、批发业务	100.00
43	乌鲁木齐迪信创发通信技术有限公司	乌鲁木齐	通讯设备零售、批发业务	100.00
44	四川亿佳隆通讯连锁有限公司	成都	通讯设备零售、批发业务	100.00
45	云南迪信通电子通信技术有限公司	昆明	通讯设备零售、批发业务	100.00
46	重庆小迪通讯器材有限公司	重庆	通讯设备零售、批发业务	100.00
47	北京迪信通电子商务有限公司	北京	通讯设备线上零售、批发	100.00
48	三河市迪信通通讯设备销售有限公司	三河	通讯设备零售、批发业务	100.00
49	扬州迪信通电子通信技术有限公司	扬州	通讯设备零售、批发业务	100.00
50	江苏胜多科贸有限责任公司	宿迁	软件开发测试，销售及维护	100.00
51	甘肃迪信通商贸有限公司	南州	通讯设备零售、批发业务	60.00
52	梧州迪信通通信设备商贸有限公司	梧州	通讯设备零售、批发业务	100.00
53	漳州迪信电子通信技术有限公司	漳州	通讯设备零售、批发业务	100.00
54	福建迪信电子通信技术有限公司	福州	通讯设备零售、批发业务	100.00
55	云南永进电子通信技术有限公司	昆明	通讯设备零售、批发业务	100.00
56	云南继跃通信技术有限公司	昆明	通讯设备零售、批发业务	70.00
57	江西创发商贸有限责任公司	南昌	通讯设备零售、批发业务	60.00
58	江苏迪丰通信技术有限公司	南京	通讯设备零售、批发业务	100.00
59	南通迪丰通信技术有限公司	南通	通讯设备零售、批发业务	100.00
60	青岛飞迪通信技术有限公司	青岛	通讯设备零售、批发业务	100.00
61	常州迪丰通信技术有限公司	常州	通讯设备零售、批发业务	100.00
62	盐城迪丰通信技术有限公司	盐城	通讯设备零售、批发业务	100.00
63	上海胜多商贸有限责任公司	上海	通讯设备零售、批发业务	100.00
64	北京易久维互联科技有限公司	北京	技术咨询服务	55.00
65	中山迪信通商贸有限公司	中山	通讯设备零售、批发业务	100.00
66	北京迪信商贸有限责任公司	北京	通讯设备零售、批发业务	100.00
67	佛山迪信通商贸有限公司	佛山	通讯设备零售、批发业务	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
				(%)
68	嘉兴市迪加通信技术有限公司	嘉兴	通讯设备零售、批发业务	100.00
69	丽水迪信通电子通信技术有限公司	丽水	通讯设备零售、批发业务	100.00
70	宁波高新区顺吉信科技有限公司	宁波	通讯设备零售、批发业务	100.00
71	西南迪信通商贸有限公司	成都	通讯设备零售、批发业务	100.00
72	沈阳迪创企业管理有限公司	沈阳	通讯设备零售、批发业务	86.00
73	新迪亚投资有限公司	新加坡	金融业	72.00
74	北京迪信云聚科技有限公司	北京	通讯设备零售、批发业务	80.00
75	山西创发科贸有限公司	太原	通讯设备零售、批发业务	100.00
76	北京迪信通科贸有限公司	北京	通讯设备零售、批发业务	51.00
77	海南迪信通科技有限公司	陵水县	技术咨询服务	100.00
78	上海昱申科技有限责任公司	上海	通讯设备零售、批发业务	75.00
79	重庆迪信通智能技术有限公司	重庆	通讯设备零售、批发业务	75.00
80	广州云迪购商贸有限公司	广州	通讯设备零售、批发业务	100.00
81	广安迪信通财务管理有限公司	广安	资产管理、财务咨询、经济信息咨询、代理记账、企业管理咨询。	100.00
82	河南时间空间电子科技有限公司	郑州	通讯设备零售、批发业务	60.00
83	西班牙迪信通有限公司	西班牙	通讯设备零售、批发业务	100.00
84	迪信斯麦尔科技（广东）有限公司	广州	软件开发测试，销售及维护	100.00
85	北京迪融咨询服务有限公司	北京	技术咨询服务	51.00
86	广安卓品时代科技有限公司	广安	通讯设备零售、批发业务	51.00
87	迪信通（香港）有限公司	香港	通讯设备零售、批发业务	100.00
88	孟加拉迪信通通信技术私人有限公司	孟加拉	通讯设备零售、批发业务	100.00
89	北京阿仆科技有限公司	北京	通讯设备零售、批发业务	75.00
90	北京网聚迪信优品互联网科技有限公司	北京	通讯设备线上零售、批发	80.00
91	河南迪锋文化传播有限公司	郑州	装修业务	60.00
92	深圳市迪信通科技有限公司	深圳	通讯设备零售、批发业务	75.00
93	广州中启通信科技有限公司	北京	通讯设备零售、批发业务	60.00
94	深圳米钻网络科技有限公司	深圳	通讯设备零售、批发业务	35.70
95	河南迪信通商业管理有限公司	郑州	通讯设备零售、批发业务	60.00
96	唐山迪信通科技有限公司	唐山	通讯设备零售、批发业务	100.00
97	云浮迪信通商贸有限公司	云浮	通讯设备零售、批发业务	100.00
98	广州迪信通管理咨询有限公司	广州	技术咨询服务	100.00
99	北京迪信贤聚科技有限公司	北京	技术咨询服务	60.00
100	深圳市施霖商贸有限责任公司	深圳	通讯设备零售、批发业务	60.00
101	摩机(杭州)网络科技有限公司	杭州	通讯设备零售、批发业务	51.00
102	摩机(广东)网络科技有限公司	中山	通讯设备零售、批发业务	51.00
103	聚脉供应链管理有限公司	中山	通讯设备零售、批发业务	51.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
				(%)
104	珠海迪信通商贸有限公司	珠海	通讯设备零售、批发业务	100.00
105	XPHONEELECTRONICSL	西班牙	通讯设备零售、批发业务	60.00
106	NEWWORLDELEKTRONICTEHTNOLOGYLTD	保加利亚	通讯设备零售、批发业务	60.00
107	DPHONERETAILSRI	罗马	通讯设备零售、批发业务	60.00
108	DGTONEETTSLS	西班牙	人力资源管理	60.00
109	宜昌市易通达通讯器材有限责任公司	宜昌	通讯设备零售、批发业务	100.00
110	贵州迪信通商贸有限公司	贵阳	通讯设备零售、批发业务	100.00
111	安顺迪信通商贸有限公司	安顺	通讯设备零售、批发业务	100.00
112	随州易迪通讯设备有限公司	随州	通讯设备零售、批发业务	100.00
113	北京迪华众发新能源汽车有限公司	北京	汽车零售	100.00
114	广州华迪新能源汽车有限公司	广州	汽车零售	100.00

注：1、上表中持股比例为各主体按照所属级次各持股比例折算后的实际持股比例。2、上表中发行人持股比例未超过 50%的公司能够纳入发行人合并报表范围，原因是发行人在上述被投资单位的董事会或管理委员会中占绝对席位，拥有被投资单位半数以上的表决权，可以控制被投资单位的经营财务决策，或是发行人在子公司股东会表决权中占有 51%的表决权，根据公司章程、投资合作协议，能够对其财务和经营决策实施控制。

（1）珠海华发综合发展有限公司

华发综合发展的注册资本为人民币 169,611.88 万元，原名珠海华发资产运营管理有限公司，2014 年更名为珠海华发综合发展有限公司。华发综合发展主要管控商贸物流、城市运营和现代服务三大业务板块，其中，下属子公司珠海华发商贸控股有限公司负责境内商贸物流业务，下属子公司珠海华发城市运营投资控股有限公司负责城市运营业务，下属子公司珠海华发现代服务投资控股有限公司负责现代服务业务。

截至 2022 年 12 月 31 日，华发综合发展总资产 15,962,041.97 万元，总负债 8,408,548.35 万元，所有者权益 7,553,493.62 万元；2022 年度实现营业收入 5,857,518.75 万元，净利润 195,018.73 万元；截至 2023 年 3 月末，华发综合发展总资产 19,531,734.62 万元，总负债 12,299,968.70 万元，所有者权益 7,231,765.93 万元，2023 年 1-3 月实现营业收入 2,300,431.39 万元，净利润 104,089.16 万元。

（2）珠海华发实业股份有限公司

华发股份成立于 1992 年 8 月，其前身始创于 1980 年，1994 年取得国家一

级房地产开发资质，2004 年成为上海证券交易所上市公司，上市代码 600325，主要承担公司房地产板块的经营业务，截至 2023 年 3 月末的注册资本人民币 211,716.11 万元。截至 2023 年 3 月末，华发集团对其合计持股比例为 27.88%，华发集团为华发股份的控股股东，能够控制华发股份重大经营和财务决策，因此将华发股份纳入华发集团合并范围。

截至 2022 年 12 月 31 日，华发股份总资产 40,269,107.21 万元，总负债 29,324,171.85 万元，所有者权益 10,944,935.36 万元；2022 年度实现营业收入 5,918,981.02 万元，净利润 472,611.96 万元；截至 2023 年 3 月末，华发股份总资产 42,685,120.02 万元，总负债 31,608,410.39 万元，所有者权益 11,076,709.63 万元，2023 年 1-3 月实现营业收入 1,195,833.65 万元，净利润 79,576.69 万元。

（3）珠海华发投资控股集团有限公司

经珠海市人民政府国有资产监督管理委员会珠国资[2012]236 号文核准，珠海华发投资控股集团有限公司（原名珠海金融投资控股集团有限公司）于 2012 年 7 月 31 日成立，公司截至 2023 年 3 月末的注册资本为人民币 2,000,000.00 万元，主要负责公司金融板块业务，业务类型包含核心金融业务、创新金融业务和配套金融业务三大类。

截至 2022 年 12 月 31 日，华发投控总资产 7,844,649.92 万元，总负债 2,913,876.99 万元，所有者权益 4,930,772.92 万元；2022 年度实现营业收入 293,619.91 万元，净利润 178,270.62 万元；截至 2023 年 3 月末，华发投控总资产 7,977,018.36 万元，总负债 3,006,581.81 万元，所有者权益 4,970,436.55 万元，2023 年 1-3 月实现营业收入 63,725.08 万元，净利润 45,362.97 万元。

（4）珠海华发商贸控股有限公司

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

截至 2022 年 12 月 31 日，华发商贸总资产 1,941,316.66 万元，总负债 1,456,286.66 万元，所有者权益 485,029.99 万元；2022 年度分别实现营业收入 4,456,368.44 万元，净利润 17,207.30 万元。截至 2023 年 3 月 31 日，华发商贸

总资产 1,929,334.63 万元，总负债 1,448,066.11 万元，所有者权益 481,268.51 万元，2023 年 1-3 月实现营业收入 1,530,897.57 万元，净利润-1,678.59 万元。

（5）香港华发投资控股有限公司

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

截至 2022 年 12 月 31 日，香港华发总资产 1,427,754.52 万元，总负债 1,114,026.27 万元，所有者权益 313,728.25 万元；2022 年度分别实现营业收入 1,727,666.38 万元，净利润 29,947.14 万元。截至 2023 年 3 月 31 日，香港华发总资产 1,365,334.36 万元，总负债 1,010,305.31 万元，所有者权益 355,029.05 万元，2023 年 1-3 月实现营业收入 510,434.32 万元，净利润 53,375.04 万元。

（6）珠海华发城市运营投资控股有限公司

华发城市运营原名珠海华发投资控股有限公司，2014 年更名为珠海华发城市运营投资控股有限公司，注册资本人民币 88,043.48 万元。华发城市运营主要管控城市运营板块，肩负着十字门中央商务区、金湾航空新城等多个重点项目的开发建设任务。

截至 2022 年 12 月 31 日，华发城市运营总资产 12,186,200.99 万元，总负债 5,998,573.57 万元，所有者权益 6,187,627.42 万元；2022 年度分别实现营业收入 1,294,444.07 万元，净利润 190,905.28 万元。截至 2023 年 3 月 31 日，华发城市运营总资产 15,409,615.78 万元，总负债 9,448,276.57 万元，所有者权益 5,961,339.21 万元，2023 年 1-3 月实现营业收入 798,397.25 万元，净利润 94,766.22 万元。

（7）珠海华发现代服务投资控股有限公司

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

截至 2022 年 12 月 31 日，华发现代服务总资产 100,138.53 万元，总负债 83,593.83 万元，所有者权益 16,544.70 万元；2022 年度分别实现营业收入

50,465.12 万元，净利润-3,412.84 万元。截至 2023 年 3 月 31 日，华发现代服务总资产 97,956.84 万元，总负债 81,893.94 万元，所有者权益 16,062.90 万元，2023 年 1-3 月实现营业收入 12,394.26 万元，净利润-481.80 万元。主要原因是会展、酒店业务受外部不利经营环境影响不能顺利开展所致。

（8）华金证券股份有限公司

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

截至 2022 年末，华金证券总资产为 1,241,499.54 万元，总负债 826,187.26 万元，所有者权益为 415,312.28 万元；2022 年度，华金证券实现营业收入 81,147.42 万元，净利润 507.24 万元。截至 2023 年 3 月 31 日，华金证券股份有限公司总资产 1,238,177.84 万元，总负债 823,934.17 万元，所有者权益 414,243.67 万元，2023 年 1-3 月实现营业收入 10,114.91 万元，净利润-1,068.61 万元，主要因投行业务不及预期。

（9）珠海华发集团财务有限公司

华发财务公司成立于 2013 年 9 月 9 日，注册资本为人民币 320,000.00 万元，其经营范围为对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务；协助成员单位实现交易款项的收付；经批准的保险代理业务；对成员单位提供担保；办理成员单位之间的委托贷款及委托投资；对成员单位办理票据承兑与贴现；办理成员单位之间的内部转账结算及相应的结算、清算方案设计；

吸收成员单位的存款；对成员单位办理贷款及融资租赁；从事同业拆借；承销成员单位的企业债券；有价证券投资；经中国银行业监督管理委员会批准的其他金融业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2022 年 12 月 31 日，华发财务公司总资产 5,689,157.86 万元，总负债 4,999,484.92 万元，所有者权益 689,672.93 万元；2022 年度分别实现营业收入 166,652.14 万元，净利润 91,132.57 万元。截至 2023 年 3 月 31 日，华发财务公司总资产 5,064,871.94 万元，总负债 4,359,071.44 万元，所有者权益 705,800.50 万元，2023 年 1-3 月实现营业收入 33,066.09 万元，净利润 15,327.43 万元。

（10）华金期货有限公司

华金期货原名天津金谷期货经纪有限公司，成立于 1995 年，2012 年更名为金谷期货有限公司，2014 年，发行人通过子公司珠海华发投资控股集团有限公司旗下珠海铎创投资以全资收购方式成为公司的新股东，并更名为华金期货有限公司。华金期货现为上海期货交易所、郑州商品交易所、大连商品交易所、中国金融期货交易所、上海国际能源交易中心会员单位，是发行人旗下持有期货业务金融牌照的重要成员单位。华金期货注册资本为人民币 100,000.00 万元，其经营范围包括：商品期货经纪、金融期货经纪、资产管理、期货投资咨询（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2022 年 12 月 31 日，华金期货总资产 374,375.38 万元，总负债 269,014.23 万元，所有者权益 105,361.15 万元；2022 年度分别实现营业收入 32,545.51 万元，净利润 1,840.89 万元。截至 2023 年 3 月 31 日，华金期货总资产 382,951.60 万元，总负债 276,847.19 万元，所有者权益 106,104.41 万元，2023 年 1-3 月实现营业收入 11,826.22 万元，净利润 743.26 万元。

（11）珠海铎创投资管理有限公司

珠海铎创投资成立于 2003 年 1 月 30 日，注册资本人民币 500,000.00 万元，其经营范围为以自有资金进行项目投资、投资管理、实业投资；项目投资引进信息咨询、消费品信息咨询、财务顾问、创业投资、投资咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2022 年 12 月 31 日，珠海铎创总资产 2,016,160.19 万元，总负债 557,237.95 万元，所有者权益 1,458,922.23 万元；2022 年度分别实现营业收入 92,235.00 万元，净利润 48,892.54 万元。截至 2023 年 3 月 31 日，珠海铎创总资产 2,161,005.15 万元，总负债 684,468.37 万元，所有者权益 1,476,536.78 万元，2023 年 1-3 月实现营业收入 25,706.86 万元，净利润 9,232.25 万元。

表截至 2023 年 3 月末/1-3 月发行人主要子公司的主要财务数据

单位：万元

公司名称	资产	负债	所有者权益	收入	净利润	重大增减变动的情况及原因
珠海华发综合发展有限公司	19,531,734.62	12,299,968.70	7,231,765.93	2,300,431.39	104,089.16	
珠海华发实业股份有限公司	42,685,120.02	31,608,410.39	11,076,709.63	1,195,833.65	79,576.69	
珠海华发投资控股集团有限公司	7,977,018.36	3,006,581.81	4,970,436.55	63,725.08	45,362.97	
珠海华发商贸控股有限公司	1,929,334.63	1,448,066.11	481,268.51	1,530,897.57	-1,678.59	受大宗贸易行情低迷影响
香港华发投资控股有限公司	1,365,334.36	1,010,305.31	355,029.05	510,434.32	53,375.04	
珠海华发城市运营投资控股有限公司	15,409,615.78	9,448,276.57	5,961,339.21	798,397.25	94,766.22	
珠海华发现代服务投资控股有限公司	97,956.84	81,893.94	16,062.90	12,394.26	-481.80	会展受年初外部经营环境影响，年会业务减少；展会项目时间性差异延期确认导致毛利减少；大会场剧院正在改建成停车场，场馆业务暂停；三江人力一季度为业务淡季，业务量

						不足以覆盖管理成本
华金证券股份有限公司	1,238,177.84	823,934.17	414,243.67	10,114.91	-1,068.61	主要因投行业务不及预期
珠海华发集团财务有限公司	5,064,871.94	4,359,071.44	705,800.50	33,066.09	15,327.43	
华金期货有限公司	382,951.60	276,847.19	106,104.41	11,826.22	743.26	
珠海铎创投资管理有限公司	2,161,005.15	684,468.37	1,476,536.78	25,706.86	9,232.25	

表：截至 2022 年末/年度发行人主要子公司的主要财务数据

单位：万元

公司名称	资产	负债	所有者权益	收入	净利润	重大增减变动的情况及原因
珠海华发综合发展有限公司	15,962,041.97	8,408,548.35	7,553,493.62	5,857,518.75	195,018.73	
珠海华发投资控股集团有限公司	7,844,649.92	2,913,876.99	4,930,772.92	293,619.91	178,270.62	
珠海华发实业股份有限公司	40,269,107.21	29,324,171.85	10,944,935.36	5,918,981.02	472,611.96	
珠海华发商贸控股有限公司	1,941,316.66	1,456,286.66	485,029.99	4,456,368.44	17,207.30	
香港华发投资控股有限公司	1,427,754.52	1,114,026.27	313,728.25	1,727,666.38	29,947.14	
珠海华发城市运营投资控股有限公司	12,186,200.99	5,998,573.57	6,187,627.42	1,294,444.07	190,905.28	
珠海华发现代服务投资控股有限公司	100,138.53	83,593.83	16,544.70	50,465.12	-3,412.84	会展、酒店业务受外部经营环境影响不能顺利开展
华金证券股份有限公司	1,241,499.54	826,187.26	415,312.28	81,147.42	507.24	
珠海华发集团财务有限公司	5,689,157.86	4,999,484.92	689,672.93	166,652.14	91,132.57	
华金期货有限公司	374,375.38	269,014.23	105,361.15	32,545.51	1,840.89	
珠海铎创投资管理有限公司	2,016,160.19	557,237.95	1,458,922.23	92,235.00	48,892.54	

（二）发行人其他有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业情况

截至 2023 年 3 月 31 日，发行人主要参股公司 4 家，基本情况如下所示：

表：发行人参股公司情况

单位：万元

序号	企业名称	注册资本	持股比例	性质
1	横琴人寿保险有限公司	238,450.07	32.90%	参股
2	珠海华润银行股份有限公司	853,326.97	21.02%	参股
3	横琴华通金融租赁有限公司	200,000.00	49.00%	参股
4	珠海华金资本股份有限公司	34,470.83	28.45%	参股

主要参股公司经营情况如下：

（1）横琴人寿保险有限公司

根据珠海市国资委珠国资〔2015〕442 号“关于金控集团出资设立横琴人寿保险有限公司的意见”，发行人子公司珠海铎创投资管理有限公司与亨通集团有限公司、广东明珠集团深圳投资有限公司、苏州环亚实业有限公司、中植企业集团有限公司共同发起设立横琴人寿保险有限公司，注册资本 238,450.07 万元，2016 年 12 月 27 日，中国保监会发文，同意横琴人寿保险有限公司开业。经营范围为普通型保险，包括人寿保险和年金保险；健康保险；意外伤害保险；分红型保险；万能型保险；上述业务的再保险业务；国家法律、法规允许的保险资金运用业务；经中国保险监督管理委员会批准的其他业务。

截至 2022 年 12 月 31 日，横琴人寿总资产 3,673,725.45 万元，总负债 3,555,583.05 万元，所有者权益 118,142.40 万元，2022 年度实现营业收入 953,843.41 万元，净利润-17,928.23 万元；截至 2023 年 3 月 31 日，横琴人寿总资产 4,120,735.90 万元，总负债 3,989,060.74 万元，所有者权益 131,675.16 万元，2023 年 1-3 月实现营业收入 422,099.69 万元，净利润-11,458.96 万元。自获得金融营业牌照以来，随着横琴人寿各项业务的逐步开展，盈利能力不断提升。

（2）珠海华润银行股份有限公司

华润银行是于 1996 年 12 月 23 日经中国人民银行银复[1996]465 号文批准，由珠海市十一家城市信用合作社改制设立的地方性股份制商业银行，成立时名称为珠海市商业银行股份有限公司，2011 年 4 月 11 日，经中国银行业监督管理

委员会批准，中文名称变更为珠海华润银行股份有限公司。注册资本 853,326.97 万元，主营业务范围包括经营中国银行业监督管理委员会批准的金融业务（具体按 B0199H244040001 号许可证经营）。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至 2022 年 12 月 31 日，华润银行总资产 31,791,803.88 万元，总负债 28,691,318.78 万元，所有者权益 3,100,485.10 万元，2022 年度实现营业收入 652,282.92 万元，净利润 200,285.33 万元；截至 2023 年 3 月 31 日，华润银行总资产 33,495,588.31 万元，总负债 30,335,507.38 万元，所有者权益 3,160,080.93 万元，2023 年 1-3 月实现营业收入 182,756.13 万元，净利润 59,893.48 万元。

（3）横琴华通金融租赁有限公司

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

截至 2022 年 12 月 31 日，华通金租总资产 1,046,291.72 万元，总负债 788,621.51 万元，所有者权益 257,670.21 万元，2022 年度实现营业总收入 29,293.07 万元，净利润 10,209.72 万元；截至 2023 年 3 月 31 日，华通金租总资产 1,078,658.58 万元，总负债 818,022.17 万元，所有者权益 260,636.41 万元，2023 年 1-3 月实现营业收入 7,648.00 万元，净利润 2,966.20 万元。

（4）珠海华金资本股份有限公司

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

华金资本注册资本人民币 34,470.83 万元，主要承担公司产业投资板块业务。经营范围为：投资及资产管理；互联网金融；创新产业园区建设及运营；企业管理及咨询；交易平台的投资及运营；微电子、电力电子、环境保护产品的开发、生产及销售；电力生产和电力开发；信息技术、生物工程；新技术、新材

料及其产品的开发、生产和销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动),主要进行产业投资板块业务。

截至 2022 年 12 月 31 日,珠海华金资本股份有限公司总资产 245,090.21 万元,总负债 107,205.51 万元,所有者权益 137,884.70 万元,2022 年度实现营业总收入 65,224.19 万元,净利润 15,155.49 万元;截至 2023 年 3 月末,珠海华金资本股份有限公司总资产 248,270.16 万元,总负债 108,471.90 万元,所有者权益 139,798.26 万元,2023 年 1-3 月实现营业收入 8,318.60 万元,净利润 1,944.43 万元。

表截至 2023 年 3 月末/1-3 月发行人合营、联营公司的主要财务数据

单位:万元

公司名称	资产	负债	所有者权益	收入	净利润	重大增减变动的情况及原因
横琴人寿保险有限公司	4,120,735.90	3,989,060.74	131,675.16	422,099.69	-11,458.96	-
珠海华润银行股份有限公司	33,495,588.31	30,335,507.38	3,160,080.93	182,756.13	59,893.48	-
珠海华金资本股份有限公司	248,270.16	108,471.90	139,798.26	8,318.60	1,944.43	-
横琴华通金融租赁有限公司	1,078,658.58	818,022.17	260,636.41	7,648.00	2,966.20	-

表截至 2022 年末/年度发行人合营、联营公司的主要财务数据

单位:万元

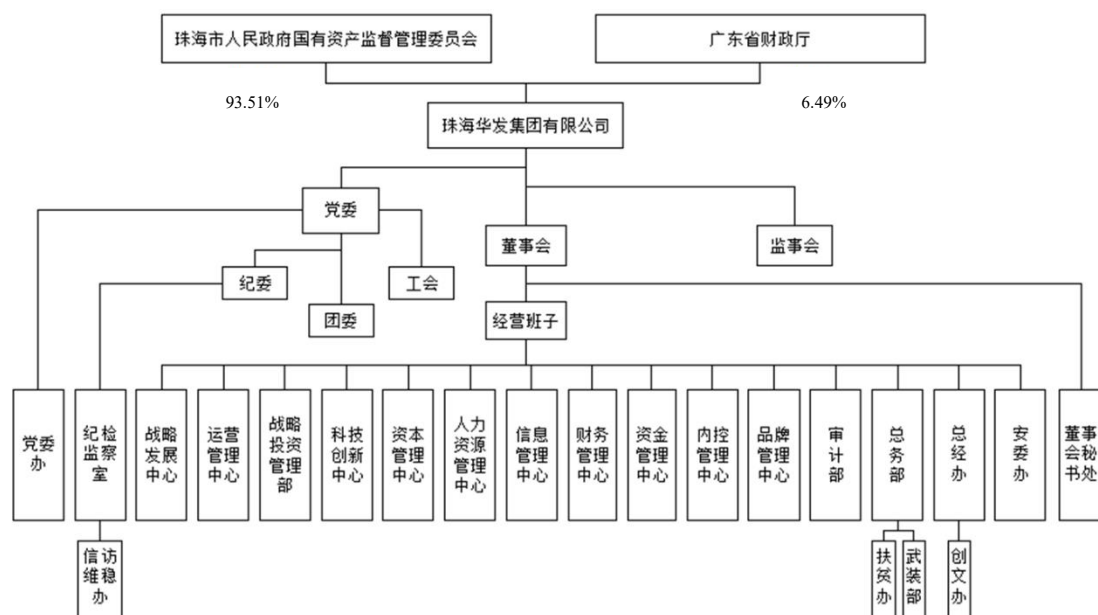
公司名称	资产	负债	所有者权益	收入	净利润	重大增减变动的情况及原因
横琴人寿保险有限公司	3,673,725.45	3,555,583.05	118,142.40	953,843.41	-17,928.23	-
珠海华润银行股份有限公司	31,791,803.88	28,691,318.78	3,100,485.10	652,282.92	200,285.33	-
珠海华金资本股份有限公司	245,090.21	107,205.51	137,884.70	65,224.19	15,155.49	-
横琴华通金融租赁有限公司	1,046,291.72	788,621.51	257,670.21	29,293.07	10,209.72	-

五、发行人的治理结构及独立性

（一）发行人的治理结构及组织机构设置和运行情况

公司依据《中华人民共和国公司法》及有关法律、行政法规，制定了《珠海华发集团有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）。公司根据《公司章程》建立了较为健全的公司治理组织机构，公司设股东会，股东会由全体股东组成，珠海市国资委按珠海市人民政府授权或法律规定履行出资人职责。公司设董事会、监事会和经营管理层。具体组织结构见下图：

图：发行人组织结构图



1、股东会

公司设股东会，股东会由全体股东组成。珠海市国资委依据《公司法》、珠海市人民政府授权或法律规定履行出资人职责。股东会行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）按有关规定，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）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会或者监事的报告；
- （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）公司章程规定的其他职权。

广东省财政厅将第（7）款以外的其他权利委托给珠海市国资委全权行使，由珠海市市国资委代表全体股东 100%表决权作出并签署股东会决议。珠海市国资委有权将第（7）款以外的其他权利授权或下放至公司。

涉及第（7）条事项应征求广东省财政厅意见，经全体股东同意，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上签字、盖章。

珠海市国资委除享有《公司法》等法律法规和《公司章程》规定的股东权利外，还依据《企业国有资产法》等法律、行政法规和国资监管制度行使下列职权：

- （1）审批公司的发展战略、中长期发展规划、公司主业定位及其调整。
- （2）推荐总经理人选，委派财务总监，决定高级管理人员职数。
- （3）审批公司或公司具有实际控制权的下属企业报批事项。
- （4）审批对公司董事会授权范围外的投资事项及超过公司预算金额的对外捐赠事项。
- （5）法律、行政法规和国资监管制度规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，由 9 名董事组成，其中职工董事一名，由公司职工（代表）大会选举产生。非职工董事由珠海市国资委委派。董事会设董事长一人，可以设副董事长。董事长、副董事长由珠海市国资委任命。董事每届任期三年，连选可以连任。董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律法规的规定，履行董事职务。

董事会对股东会负责，行使下列职权：

- (1) 执行股东大会的决定，向股东会报告工作；
- (2) 制订公司发展战略和中长期发展规划；
- (3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 制订公司增减注册资本以及发行债券的方案；
- (6) 制订公司改制、重组、收购、合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (7) 决定公司年度经营目标和经营计划；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 按照有关规定聘任或者解聘公司部门正职以上负责人，包括总经理、副总经理、总工程师、总会计师、总经济师、总法律顾问、总经理助理、部门负责人和董事会秘书等，并决定其薪酬事项；
- (10) 决定公司及其具有实际控制权的下属企业债券发行以外的融资事项和对全资子公司的担保事项，对下属企业提供不高于所持股比的担保事项，并在珠海市国资委授权范围内决定公司及其具有实际控制权企业的投资、国有股权转让、资产处置、关联交易及对外捐赠等事项；
- (11) 对公司直接出资企业行使股东职权；
- (12) 制定公司的基本管理制度；
- (13) 制订公司章程修正案；
- (14) 听取公司经理人员的工作汇报并检查其工作；
- (15) 法律、行政法规和部门规章规定的及股东会授予的其他职权。

3、监事会

公司设监事会。监事会由五名监事组成，其中职工监事的比例不得低于三分之一。职工监事由公司职工（代表）大会民主选举产生；非职工监事由珠海市国资委委派。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事人选应当具备法律法规和国资监管制度规定的任职资格。

监事每届任期三年，监事任期届满，连选可以连任。监事在任期届满前，不得无故解除其职务。监事任期届满未及时改选，或者监事在任期内辞职导致

监事会成员低于法定人数的，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律法规和本章程的规定履行职务。

监事依照国家法律、行政法规、部门规章、国资监管制度和本章程的规定履行职权、职责和义务，履职不当的，须承担相应责任。监事会对股东会负责，履行以下职责：

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

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

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

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

（5）监督、检查企业内部控制制度、风险防范体系的建设及运行情况；

（6）列席董事会会议、总经理办公会，对董事会决议、总经理办公会事项提出质询或者建议，并就需股东会审核、备案的重大事项提出独立意见供股东会参考；

（7）指导企业向所属子企业派出监事的工作；

（8）履行法律、行政法规和部门规章规定的其他职责，承办股东会交办的其他事项。

4、总经理及其他管理人员

公司设总经理一名，其他高级管理人员若干名，由董事会按照有关规定聘任或解聘，高级管理人员每届任期三年，任期届满，由董事会按有关规定续聘或终止聘用。总经理对公司董事会负责，向董事会报告工作，接受董事会的监督管理和监事会的监督。总经理兼任董事的，同时履行董事的各项职责。总经理行使以下职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案；

（4）拟订公司的基本管理制度；

（5）制定公司的具体部门规章；

（6）提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；

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

（8）法律、行政法规和部门规章规定的和董事会授予的其他职权。

5、各职能部门主要职能如下：

（1）战略发展中心

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

（2）运营管理中心

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

（3）战略投资管理部

集团投资统筹管理及战略并购中后台管理的主责部门。

（4）科技创新中心

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

（5）资本管理中心

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

（6）人力资源管理中心

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

（7）信息管理中心

信息管理中心是公司信息化的业务管控体系和组织管控体系的建立者与维护者，下设规划与架构管理部、项目管理部和综合应用部。规划与架构管理部定位为集团信息化规划与企业应用管理的主责部门。项目管理部定位为集团信息化项目管理的主责部门。综合应用部定位为集团信息化平台及运维管理的主责部门。

（8）财务管理中心

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

（9）资金管理中心

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

资管理部定位为集团直接融资管理工作的主责部门。境外融资管理部定位为集团对外主体资金工作统筹管理的主责部门。

（10）内控管理中心

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

（11）品牌管理中心

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

（12）审计部

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

（13）总务部

总务部是集团公司后勤保障的主要管理者，是集团业务发展的后勤支持后盾，是华发系统资产租赁业务中心、安全生产中心、维稳中心，是集团公司扶贫工作的具体对接部门。

（14）总经办

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

（15）董事会秘书处

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

（16）党委办

党委办是负责集团党务工作的职能部门，是集团党委在组织和思想政治等

方面工作的具体落实部门，负责集团党的建设和精神文明建设，是集团党委与各级党组织党务工作的桥梁，发挥上传下达作用。

（17）纪检监察室

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

（二）发行人内部管理制度

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

1、预算管理

为加强预算管理，提高预算管理水平，发行人制定了《珠海华发集团有限公司全面预算管理办法（2020 版）》，设立预算委员会，主要负责拟定全面的预算管理政策、制度和具体措施，审核公司年度预算，对公司预算调整提出建议，对预算执行情况进行监督等，对董事会负责。预算委员会下设预算执行委员会，作为预算委员会的执行机构，由财务管理中心牵头，联合运营管理中心、资金管理中心、信息管理中心、科技创新中心、品牌管理部等部门组成。预算执行委员会的主要职责包括：组织集团及下属各公司预算的编制、审核、汇总工作，编制各专项预算及全面预算草案；跟踪、监督预算的执行情况；比较、分析实际执行结果与预算的差异，定期报告预算执行情况，提出改进措施和建议并监督各专项预算的执行整改进度；接受各公司预算的调整申请审查，集中制定年度预算调整方案报预算委员会审议；编制年度预算执行情况分析报告提交预算委员会；组织进行预算执行情况考评等。

2、投资管理

公司为集团和全资子公司的战略性股权投资业务、财务性股权直接投资业务和基金投资业务制定了统一的《珠海华发集团有限公司战略投资业务管理工

作指引》，公司指定相关职能部门组织实施投资项目的可行性分析和评估，制定投资计划按权限上报公司总经理办公会、董事会审议，对于超过权限的还需上报股东层面珠海市国资委审议。参股、合营公司根据其公司治理结构，参考公司的投资管理办法制定相关业务制度；珠海华发实业股份有限公司等控股上市公司则按照上市公司监管制度和其相关管理制度执行。

3、融资管理

为了进一步规范集团的融资行为，降低融资成本，防范融资风险，结合公司实际情况，制定《珠海华发集团有限公司融资管理办法（2022 版）》，适用于公司及全资、控股子公司（参股公司、上市公司及其控股公司除外）。办法规定，集团公司及全资子公司、控股子公司从事融资活动需遵循以下原则：成本择优、使用灵活、期限错配、结构优化、规模适度、严格保密。集团资金管理中心是融资的归口管理部门，按照集团公司战略发展规划、资本规划、财务预算、资金预算等要求，编制并实施总体规章制度、流程指引。集团资金管理中心根据集团整体业务发展需要，统筹编制年度融资计划，并根据实际情况适时调整。

4、担保管理

为了加强公司对担保业务的管理和控制，降低风险，避免损失，结合公司实际情况，制定《珠海华发集团有限公司融资担保管理办法（2022 版）》。办法规定，被担保人的范围包括华发集团本部、全资子企业、控股子企业及参股企业。原则上不得为与华发集团无产权关系的企业提供担保，特殊情况下确需提供担保的，应一事一议，报请董事会以及珠海市人民政府国有资产监督管理委员会审定。原则上，为华发集团、全资企业及控股企业融资提供的担保行为，应与被担保融资事项一并报审，审批流程由资金管理中心直接发起，内控管理中心负责审定所有应签署的相关协议、法律文本，资金管理中心负责具体担保手续的办理。为控股、参股企业提供超股比担保的事项，被担保人应按本办法要求向集团资金管理中心提交书面申请，并提供担保的可行性和必要性论证材料以及集团资金管理中心要求提供的其他资料，资金管理中心在报审董事会前，还须征求内控管理中心对该担保事项的内控审查意见。为参、控股公司提供超

股比的担保及特殊情况下，为无产权关系的公司提供的担保须经董事会审批后报国资委最终审批。对控股、参股企业超股比担保的，原则上应设置风险缓释措施。资金管理中心负责建立担保台账，及时掌握担保信息，追踪和监控担保责任的履行和风险控制。

5、关联交易决策管理

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

6、采购管理

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

7、财务管理

为进一步加强珠海华发集团有限公司财务管理，规范财务行为，保证集团公司经营活动有序开展，根据《中华人民共和国会计法》及相关法规要求，集团公司结合实际，制定了《珠海华发集团有限公司会计基础工作规范（2022

版）》、《珠海华发集团有限公司利润分配管理办法（2022 版）》、《珠海华发集团有限公司差旅费管理规定（2021 版）》、《珠海华发集团有限公司因公出国及赴港澳人员差旅费管理规定（2021 修订版）》、《珠海华发集团有限公司业务接待费管理规定（2021 修订版）》、《珠海华发集团有限公司业务接待费管理规定（2021 修订版）》等制度，各管理办法从管控原则、规范事项、审批程序等方面做了详尽的规定。

8、对控股子公司管理

发行人对控股子公司的财务、重大投资、人事等方面工作实行统一管理（上市公司及其控股公司除外）。公司各职能部门对子公司相关业务和管理进行指导、服务和监督，对控股子公司战略发展情况进行全程跟踪；财务管理中心定期取得并审阅各子公司的月度、季度、半年度及年度财务报告，对财务政策、资金监管、收支情况进行系统管理。报告期内，公司对子公司管理得到了有效控制。

9、信用类债券信息披露制度

为规范珠海华发集团有限公司信用类债券的信息披露行为，制定了《珠海华发集团有限公司信用类债券信息披露事务管理办法（2022 版）》，明确规定了信息披露一般原则和一般规定、信息披露内容与标准、信息披露事务的职责、对外信息披露的程序、与投资者、中介机构、媒体等的信息沟通制度、财务管理和会计核算的内部控制及监督机制、责任追究及保密措施等内容。公司债券信息披露工作由董事会统一领导和管理，公司董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。公司债券信息披露工作受监事会监督。公司监事应当对公司董事、经营管理层履行信息披露职责的行为进行监督。

10、安全生产制度

为了贯彻执行“安全第一、预防为主、综合治理”的安全生产方针，有效预防安全事故的发生，保障员工的健康与安全，确保集团公司生产经营的正常进行，公司根据《安全生产法》等相关法律法规制定了安全生产的相关制度，适用于集团全体人员，规定了各层级领导人的安全职责，对集团公司年度安全生

产进行责任制考核。集团主要负责人为安全委员会主任，是集团安全生产第一责任人，对华发集团安全生产负全面责任，集团领导班子其他成员对分管单位和分管业务范围的安全生产工作负直接领导责任，部分主要负责人为本部门安全生产第一负责人，统管本部门安全生产工作，并对本部门岗位进行安全责任分解。制度要求公司组织开展应急救援演练，每季度组织一次安全生产会议，开展一次安全生产全面检查，每半年至少组织实施一次事故应急救援演练，发生重大安全事件时，及时如实向属地安全生产监督管理部门汇报，并做好现场应急救援和善后工作。

11、短期资金调度应急预案

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

12、资金运营内控制度和资金管理模式

为保证集团资金调拨安全、准确、高效，提高资金管理水平，降低资金管理风险，公司制定了《珠海华发集团有限公司资金内部调拨管理办法（2022 年版）》，办法适用于集团本部及下属全资子公司及控股子公司（不含上市公司），以及根据业务特点、战略定位、特殊指定等方式由集团进行实质性管理的公司。上市公司、特殊牌照类公司等按照行业监管要求保持独立性的控股工地、以及根据公司章程及合作协议由集团行使监督权的参股公司或委托第三方进行管理的公司可参照本办法制定资金内部调拨管理办法。集团公司资金调拨范围为各公司之间以及公司内部不同账户之间的资金划转。集团公司资金内部调拨的牵头管理部门为资金管理中心，集团财务管理中心及各公司财务职能部门是资金内部调拨的执行及协作部门。各公司原则上须在珠海华发集团财务有限公司开立一般结算账户，供公司日常结算与资金归集使用。对于计划内用款，

实行优先审批原则，对于计划外用款，资金内部调拨发起部门应根据公司的业务需求和资金情况提前向集团资金管理中心提出申请。集团财务管理中心或各公司财务职能部门应及时按照资金内部调拨的审批意见进行资金划转，并跟踪落实资金到位情况。

（三）发行人的独立性

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。

1、业务方面

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

2、人员方面

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

3、资产方面

发行人具备完整、合法的财产权属凭证并实际占有；无形资产不存在法律纠纷；发行人及子公司的资产与控股股东、实际控制人及其他关联股东的资产严格分开，并完全独立运营；发行人与股东之间产权关系明确，不存在股东违规占用公司的资金、资产及其他资源的情况。

4、机构方面

发行人组织机构体系健全，内部机构独立。发行人依据法律法规、规范性

文件及公司章程的规定建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

5、财务方面

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

六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人现任董事、监事、高级管理人员基本情况如下：

表：董事、监事及高级管理人员情况表

姓名	现任职务	出生年份	性别	任职起止日期
李光宁	董事、总经理	1971	男	2009.04 至今
谢伟	董事、常务副总经理	1974	男	2015.08 至今
叶玉宏	董事	1965	男	2020.07 至今
李伟杰	董事、财务总监	1984	男	2018.03 至今
陈艺	董事	1965	男	2016.06 至今
郭瑾	董事、副总经理	1972	女	2021.08 至今
许继莉	副总经理	1971	女	2023.02 至今
邹超勇	董事	1977	男	2021.08 至今
裴书华	董事	1988	女	2022.10 至今
吴生保	董事	1988	男	2022.09 至今
范燕鸿	职工监事	1962	男	2016.12 至今
姜虹	职工监事	1974	女	2016.12 至今
包晟易	监事	1972	男	2008.12 至今
杨霏	职工监事	1981	女	2016.12 至今
谢辉	董事会秘书	1980	男	2017.06 至今

上述设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

（二）现任董事、监事、高级管理人员违法违规和严重失信情况

截至本募集说明书摘要签署日，未发现发行人现任董事、监事、高级管理

人员存在违法违规情况。

七、发行人主要业务情况

（一）所在行业状况

1、商贸物流行业

（1）行业现状

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

近几年来，我国物流行业需求稳中向好。统计数据显示，2010-2018 年，我国社会物流总额呈现逐年增长趋势，但是增长速度有所放缓。2019 年全国社会物流总额 298.0 万亿元，按可比价格计算，同比增长 5.9%，增速比上年同期回落 0.5 个百分点。2020 年全国社会物流总额 300.1 万亿元，按可比价格计算，同比增长 3.5%。2021 年全国社会物流总额 335.2 万亿元，按可比价格计算，同比增长 9.2%。2022 年全国社会物流总额 347.6 万亿元，按可比价格计算，同比增长 3.4%，两年年均增长 6.3%，增速恢复至正常年份平均水平。物流需求总体保持平稳增长，但受宏观经济下行压力影响，增速略有回落。受此影响，增速有所回落，但物流的需求结构有所优化。

（2）行业前景

2021 年是“十四五”规划的开局之年，党中央、国务院高度重视构建现代物流体系，物流产业地位稳中有升。交通部、发改委、商务部、农业农村部等多部委针对我国物流产业的发展规划、体系构建、组织管理、服务标准等多个方面密集出台了一系列政策，为我国物流产业健康发展提供了坚实的政策保障。

信息网络领域的技术突破，大型高速船舶、新能源汽车、无人驾驶、物联网、下一代信息网络等将在物流领域得到广泛应用，互联网、大数据、云计算、人工智能等将与物流业深度融合，这些都对物流业升级具有重大促进作用。未来，物流技术创新将显著反映出快速便利、自动化、信息化、网络化等时代性特点。

随着经济结构的转变，服务业比重的上升，经济发展所需的物流实物量增

长适当回落，物流成本水平随之回落，而当前是我国由“规模扩张型”向“质量效益型”转变的关键时期，随着产业之间、地区之间的发展更趋于协调，社会物流成本水平也进入到稳中有降阶段。另一方面，从发展模式来看，我国物流发展正在由“实物配送”向“一体化物流”转型，物流一体化、精细化管理、供应链协同逐渐发展完善，极大地提高了物流的运作效率。

（3）行业政策

2021 年 8 月 9 日，商务部流通业发展司网站正式对外发布了《商贸物流高质量发展专项行动计划（2021-2025 年）》。为贯彻落实党中央、国务院关于畅通国民经济循环和建设现代流通体系的决策部署，推进商贸物流高质量发展，商务部、发展改革委、财政部、自然资源部、住房城乡建设部、交通运输部、海关总署、市场监管总局、邮政局联合制定了《商贸物流高质量发展专项行动计划（2021-2025 年）》。规划由商务部、发展改革委、国土资源部、交通运输部、国家邮政局共同制定，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，立足新发展阶段，贯彻新发展理念，深化供给侧结构性改革，注重需求侧管理，加快提升商贸物流网络化、协同化、标准化、数字化、智能化、绿色化和全球化水平，健全现代流通体系，促进商贸物流提质降本增效，便利居民生活消费，推动经济高质量发展，为形成强大国内市场、构建新发展格局提供有力支撑。

重点任务：1）优化商贸物流网络布局：加强商贸物流网络与国家综合运输大通道及国家物流枢纽衔接，提升全国性、区域性商贸物流节点城市集聚辐射能力。统筹推进城市商业设施、物流设施、交通基础设施规划建设和升级改造，优化综合物流园区、配送（分拨）中心、末端配送网点等空间布局。加强县域商业体系建设，健全农村商贸服务和物流配送网络。2）建设城乡高效配送体系：强化综合物流园区、配送（分拨）中心服务城乡商贸的干线接卸、前置仓储、分拣配送能力，促进干线运输与城乡配送高效衔接。鼓励有条件的城市搭建城乡配送公共信息服务平台，推动城乡配送车辆“统一车型、统一标识、统一管理、统一标准”。引导连锁零售企业、电商企业等加快向农村地区下沉渠道和服务，完善县乡村三级物流配送体系，实施“快递进村”工程，促进交通、邮政、商贸、供销、快递等资源开放共享，发展共同配送。3）促进区域商贸物流一体化：围绕国家区域重大战略、区域协调发展战略实施，支持京津冀、长三

角、粤港澳大湾区、成渝地区双城经济圈等重点区域探索建立商贸物流一体化工作机制，提升区域内城市群、都市圈商贸物流规划、政策、标准和管理协同水平。优化整合区域商贸物流设施布局，加强功能衔接互补，减少和避免重复建设，提高区域物流资源集中度和商贸物流总体运行效率。4）提升商贸物流标准化水平：加快标准托盘（1200mm×1000mm）、标准物流周转箱（筐）等物流载具推广应用，支持叉车、货架、月台、运输车辆等上下游物流设备设施标准化改造。应用全球统一编码标识（GS1），拓展标准托盘、周转箱（筐）信息承载功能，推动托盘条码与商品条码、箱码、物流单元代码关联衔接。鼓励发展带板运输，支持货运配送车辆尾板改造。探索构建开放式标准托盘、周转箱（筐）循环共用体系，支持托盘、周转箱（筐）回收网点、清洗中心、维修中心等配套设施建设。积极推荐标准化工作成绩突出的商贸物流企业及个人参与国家标准化工作有关表彰和激励。5）推广应用现代信息技术：推动 5G、大数据、物联网、人工智能等现代信息技术与商贸物流全场景融合应用，提升商贸物流全流程、全要素资源数字化水平。探索应用标准电子货单。支持传统商贸物流设施数字化、智能化升级改造，推广智能标签、自动导引车（AGV）、自动码垛机、智能分拣、感应货架等系统和装备，加快高端标准仓库、智能立体仓库建设。完善末端智能配送设施，推进自助提货柜、智能生鲜柜、智能快件箱（信包箱）等配送设施进社区。6）发展商贸物流新业态新模式：鼓励批发、零售、电商、餐饮、进出口等商贸服务企业与物流企业深化合作，优化业务流程和渠道管理，促进自营物流与第三方物流协调发展。推广共同配送、集中配送、统一配送、分时配送、夜间配送等集约化配送模式，完善前置仓配送、门店配送、即时配送、网订店取、自助提货等末端配送模式。支持家电、医药、汽车、大宗商品、再生资源回收等专业化物流发展。7）提升供应链物流管理水平：鼓励商贸企业、物流企业通过签订中长期合同、股权投资等方式建立长期合作关系，将物流服务深度嵌入供应链体系，提升市场需求响应能力和供应链协同效率。引导传统商贸企业、物流企业拓展供应链一体化服务功能，向供应链服务企业转型。鼓励金融机构与商贸企业、物流企业加强信息共享，规范发展供应链存货、仓单、订单融资。8）加快推进冷链物流发展：加强冷链物流规划，布局建设一批国家骨干冷链物流基地，支持大型农产品批发市场、进出口口岸等建设改造冷冻冷藏仓储设施，推广应用移动冷库、恒温冷藏车、冷藏箱

等新型冷链设施设备。改善末端冷链设施装备，提高城乡冷链设施网络覆盖水平。鼓励有条件的企业发展冷链物流智能监控与追溯平台，建立全程冷链配送系统。9）健全绿色物流体系：鼓励使用可循环利用环保包材，减少物流过程中的二次包装，推动货物包装和物流器具绿色化、减量化、可循环。大力推广节能和清洁能源运输工具与物流装备，引导物流配送企业使用新能源车辆或清洁能源车辆。发展绿色仓储，支持节能环保型仓储设施建设。加快构建新型再生资源回收体系，支持建设绿色分拣中心，提高再生资源收集、仓储、分拣、打包、加工能力，提升再生资源回收网络化、专业化、信息化发展水平。10）保障国际物流畅通：支持优势企业参与国际物流基础设施投资和国际道路运输合作，畅通国际物流通道。推动商贸物流型境外经贸合作区建设，打造国际物流网络支点。引导和支持骨干商贸企业、跨境电商平台、跨境物流企业等高质量推进海外仓、海外物流中心建设，完善全球营销和物流服务网络。积极培育有国际竞争力的航运企业，持续增强航运自主可控能力。11）推进跨境通关便利化：深入推进口岸通关一体化改革，巩固压缩整体通关时间成效。全面推进“两步申报”“提前申报”等便利化措施，提高通关效率。推进经认证的经营者（AEO）国际互认合作，鼓励符合条件的企业向注册地海关申请成为 AEO 企业。12）培育商贸物流骨干企业：支持和鼓励符合条件的商贸企业、物流企业通过兼并重组、上市融资、联盟合作等方式优化整合资源、扩大业务规模，开展技术创新和商业模式创新。在连锁商超、城乡配送、综合物流、国际货运代理、供应链服务、冷链物流等领域培育一批核心竞争力强、服务水平高、有品牌影响力的商贸物流骨干企业。

（4）竞争格局

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

2、房地产开发行业

（1）行业现状

在经历了前期持续的严厉调控后，房地产市场 2019 年继续运行在降温通道

在严厉调控下，楼市热度已在消退，除了一贯强调的“房子是用来住的、不是用来炒的”之外，还提出因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任。从具体调控方式上来看，有别于前期从“需求端”进行调控的思路，2019 年以来，调控政策加强了从“供给端”调控的力度，房地产行业实施了全面的融资政策调控，对房地产企业各主要融资渠道都进行了管控，虽然从全年来看有着略微边际改善的趋势，但房地产企业资金面整体仍趋紧。

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

2019 年，房地产金融政策从银行贷款、信托、外债等全方位收紧，受此影响，下半年房企发债规模、信托规模均大幅下滑，房企资金面普遍紧张。2019 年，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 0.42 个百分点，其中，住宅投资 97,071 亿元，增长 13.94%，比上年提高 0.54 个百分点，住宅投资占房地产开发投资的比重为 73.43%。全国商品房销售面积 171,558 万平方米，比上年下降 0.06%，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 139,440 亿元，增长 10.32%。

2020 年初受外部经营环境影响，房地产市场短暂受挫，2020 年一季度房地产投资、商品房销售额及销售面积同比出现较大比例下降；但随着复工复产的推进，叠加各房地产企业积极采取线上营销等多元化的营销方式，房地产市场呈现整体逐步回升的特征。2020 年 1-12 月份，全国房地产开发投资 141,443 亿元，比上年增长 7.0%，增速比 1-11 月份提高 0.2 个百分点，比上年回落 2.9 个百分点。其中，住宅投资 104,446 亿元，增长 7.6%，增速比 1—11 月份提高 0.2 个百分点，比上年回落 6.3 个百分点。商品房销售面积 176,086 万平方米，比上

年增长 2.6%，增速比 1-11 月份提高 1.3 个百分点，上年为下降 0.1%。其中，住宅销售面积增长 3.2%，办公楼销售面积下降 10.4%，商业营业用房销售面积下降 8.7%。商品房销售额 173,613 亿元，增长 8.7%，增速比 1-11 月份提高 1.5 个百分点，比上年提高 2.2 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.8%，办公楼销售额下降 5.3%，商业营业用房销售额下降 11.2%。

2021 年，全国房地产开发投资 147,602 亿元，比上年增长 4.4%；比 2019 年增长 11.7%，两年平均增长 5.7%。其中，住宅投资 111,173 亿元，比上年增长 6.4%。商品房销售面积 179,433 万平方米，比上年增长 1.9%；比 2019 年增长 4.6%，两年平均增长 2.3%。其中，住宅销售面积比上年增长 1.1%，办公楼销售面积增长 1.2%，商业营业用房销售面积下降 2.6%。商品房销售额 181,930 亿元，增长 4.8%；比 2019 年增长 13.9%，两年平均增长 6.7%。其中，住宅销售额比上年增长 5.3%，办公楼销售额下降 6.9%，商业营业用房销售额下降 2.0%。

2022 年，全国房地产开发投资 132,895 亿元，比上年下降 10.0%。其中，住宅投资 100,646 亿元，比上年下降 9.5%。商品房销售面积 135,837 万平方米，比上年下降 24.3%。其中，住宅销售面积比上年减少 26.8%，办公楼销售面积减少 3.3%，商业营业用房销售面积减少 8.9%。商品房销售额 133,308 亿元，减少 26.7%。其中，住宅销售额比上年减少 28.3%，办公楼销售额下降 3.7%，商业营业用房销售额下降 16.1%。

2023 年 3 月 16 日发布的《2023 中国房地产百强企业研究报告》显示，2022 年百强企业销售总额、销售面积分别达 63,301 亿元、36,313 万平方米，同比下降 30.3% 和 36.2%；百强房企销售额市场份额小幅下滑至 47.5%，较上年微降 2.4 个百分点，行业进入加速出清、优胜劣汰的阶段。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）行业前景

我国房地产市场的长期发展本质上来源于城镇化过程中城市人口对住房的巨大需求，稳定增长的宏观经济和持续推进的城镇化进程是推动我国房地产市场发展的主要因素。目前来看，随着我国人均可支配收入的稳定增长，国内经

济不断向前发展，以及持续快速的城镇化进程，我国房地产市场的未来发展依然坚定向好。但经过多年的高速发展，我国房地产业正处于结构性转变的关键时期，行业供需矛盾通过一系列的宏观调控逐渐趋于缓和，行业发展逐渐趋于理性。随着市场环境的逐渐改变，一部分不能适应变化的企业逐渐被淘汰，行业内的并购整合会逐渐增多，行业集中度逐渐得到提高。部分有实力的企业会率先“走出去”，开拓海外市场。而且随着房地产金融的逐渐发展，企业的运营模式也会逐渐向“轻资产”进行转变，使得行业的运营模式得到不断的创新。

1) 宏观经济及人均可支配收入持续稳定增长，房地产业发展长期向好

改革开放以来，我国经济保持平稳高速发展，2022 年全国 GDP 增长速度 3.0%，两年平均增长 5.6%。保持平稳增长。全年全国居民人均可支配收入 36,883 元，比上年增长 3.9%，扣除价格因素，实际增长 2.9%，与经济增长基本同步。预期国家经济仍能够维持稳定的发展趋势，为房地产业长期稳定发展创造了良好的经济环境。

2) 持续快速的新型城镇化进程及城镇居民居住水平的不断改善有利于继续推动房地产市场的发展

房地产市场旺盛需求的主要原因在于人口的大规模向城市迁移，国家统计局数据显示，2022 年末，我国常住人口城镇化率为 65.22%，比 2021 年末提高 0.50 个百分点，与发达国家平均 70%-80%的水平仍然存在一定差距。根据发达国家的城市化经验，城市化率在 30%-70%期间是加速城市化的时期。2019 年末我国城镇居民人均住房建筑面积达到 39.8 平方米，农村居民人均住房建筑面积达到 48.9 平方米，与前一年相比，分别增加了 0.8 平方米、1.6 平方米。根据国家发展改革委关于印发《2022 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》的通知，国家将会持续优化城镇化空间布局和形态，促进大中小城市和小城镇协调发展，推动形成疏密有致、分工协作、功能完善的城镇化空间格局；加快推进新型城市建设，坚持人民城市人民建、人民城市为人民，建设宜居、韧性、创新、智慧、绿色、人文城市，其中包括加强住房供应保障，城镇居民的住房条件改善需求也将推动房地产行业保持平稳发展。

3) 行业市场供需矛盾将日益缓和，行业利润空间将逐步回归理性

近年来，国家对房地产进行了一系列的宏观调控，部分地区房地产市场过热势头得到有效控制，房地产销售价格上涨势头放缓，同时房地产市场规模不

断增长，国家通过限购、兴建保障房等一系列措施，以及市场的自我调节，使得紧张的供需矛盾趋于缓和。部分三、四线城市在之前行业过热的时候大量兴建房地产项目，导致行业平稳发展后出现供大于求的情况，房地产销售难度显著增加。随着土地成本的稳步上涨，建材价格及人工成本持续上升，房地产开发成本的上涨压力不断显现。并且，受到城市建设的逐渐完善，住房供需逐渐平衡等多方面因素的影响，近几年房地产企业的盈利水平逐渐平缓回归至合理水平，行业利润水平将趋于平稳。

4) 房地产行业并购重组加剧，集中度将进一步提高

经过 30 多年的发展，我国房地产行业中已经涌现出相当一批具有良好口碑、资金实力雄厚、具备高水平开发能力的企业。同时，土地供应市场日益规范，并愈趋市场化，有实力的房地产企业将具备更强的竞争优势。行业的进入门槛将越来越高，行业集中度将不断提高，规模化、集团化和品牌化将成为主要企业的发展方向，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现较大转变，重点市场将进入品牌主导下的精细化竞争态势，实力较弱的中小企业将逐渐难以在与行业巨头的竞争中取得先机。随着市场化程度的加深，资本实力强大并且运作规范的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，综合实力弱小的企业将逐步被收购兼并退出市场。同时，行业领导企业将逐渐明确定位，在房地产细分领域不断提升实力，进行差异化竞争。

5) 国内市场区域分化加剧，实力企业加速海外布局

由于一线城市和部分区域中心城市仍然集中了全国最优质的商业、教育、医疗等资源，未来仍然面临持续人口净流入，其中主要是以有置业需求的年轻人口为主，未来此类城市依然会保持较为突出的房屋供需矛盾，随着购房限制政策的放松，一线及重点二、三线城市房地产市场将会逐步回暖。同时，部分三、四线城市面临人口结构老化、青年人口持续流出、经济增长放缓等因素影响，当地购房需求逐渐减少，存在房地产销售规模下降的风险。

近年来，国内部分房地产企业逐渐开始进行海外市场的开拓，积极实行“走出去”战略。在海外开展产业布局，首先是为了实现房地产企业自身的国际化需求，吸收发达国家和地区先进的房地产开发与运营的经验，持续提高自身的经营实力和市场竞争力；其次是着力于开发自身的市场份额，提高企业的国际知名度，为企业未来全球化发展奠定坚实的基础；同时，由于房地产企业

的经营对政策变化、经济周期波动较为敏感，开拓海外地区的业务可以使公司有效对抗区域性市场波动的风险，同时降低公司自身的经营风险。未来，有实力的房地产开发企业将借助在国内市场的品牌影响力，利用国内中高收入家庭开始海外置业的契机，进一步加大海外市场的扩张力度，在海外具有发展潜力的市场进行产业布局，海外市场将成为实力企业的新的规模和利润增长点。

6) 房地产投融资模式持续进化，行业运营模式不断创新

近年来，房地产企业逐渐进化自身的投融资模式，不断探索轻资产运营的模式，加速与资本市场的融合。房地产企业目前并不局限于银行借款、股权及债权融资等传统获取资金的渠道，也逐渐发展私募基金等获取资金的新渠道。目前，房地产企业正利用资本市场，从通过开发、建设、销售获取利润的传统行业运营模式转向“轻资产、重运营”的创新运营模式。现阶段，房地产企业可以通过“小股操盘”、合作开发的模式，主要利用自身品牌和建设管理能力的输出获取收益，替代了以往凭借大量资金投入获取收益的开发模式。同时，部分房地产企业对自身业务也开始实行转型，从单纯的开发商转变为综合社区服务提供商，利用互联网概念，为住户提供综合的社区服务。房地产企业自身还通过设立房地产投资基金，在资本市场上募资，利用自身在房地产行业的优势，对市场上的优质项目进行投资以获取投资收益。未来，随着房地产行业及房地产金融的不断发展，房地产企业的投融资模式及运营模式将进一步多元化、个性化、定制化，与资本市场的结合更加紧密。

7) 2021 年 12 月 6 日，中央政治局召开会议指出，明年经济工作要稳字当头、稳中求进。要坚持稳中求进工作总基调，着力稳定宏观经济大盘，保持经济运行在合理区间，保持社会大局稳定，宏观政策要稳健有效。明年继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。积极的财政政策要提升效能，更加注重精准、可持续。稳健的货币政策要灵活适度，保持流动性合理充裕。实施好扩大内需战略，促进消费持续恢复，积极扩大有效投资，增强发展内生动力。微观政策要激发市场主体活力。会议还提出，要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。

2022 年中央仍坚持“房住不炒”总基调不变，实现“三稳”目标。在房地产市场调整态势继续深化的当下，信贷环境改善预期较为明显，整体态势或可延续至 2022 年一季度。房地产税试点或将落地，试点城市名单、征收细则等均

有望发布，短期或进一步影响购房者预期。另一方面，楼市“双向”调节模式或贯穿全年，部分房价韧性较强的城市，若市场出现明显升温，调控政策亦将迅速跟进，建立二手房成交参考价格发布机制、收紧信贷等政策均为有效工具；而部分房地产市场调整压力较大的城市，亦将适度调整政策稳定市场预期。2023 年，预计“维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益”将得到更好地贯彻落实，各地保交付政策或将进一步完善，预售资金监管严中微调的可能性更大，在保交楼与提高企业资金使用效率方面寻求新的平衡。

在此背景下，2023 年房企更需顺势而为，控规模、调节奏：加速销售回款，紧盯融资窗口期，确保现金流安全；量入为出，优化城市布局，聚焦主流城市；提升产品力和服务力，提高品牌竞争力。此外，在行业调整阶段，央企、国企优势突显，或将迎来新的发展机遇，民企或可寻求与国企合作机会，更好地拓展发展空间。

（3）行业政策

2022 年，中央继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，强化落实城市主体责任，促进房地产市场平稳健康发展。上半年，为稳财政、稳经济、稳就业，降低外部不利经营环境对房地产市场的影响，多省市在土地出让环节为市场减压、企业纾困，并在房地产交易环节从供、需两端助力市场复苏。下半年，房地产调控政策有所转向，中央强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，实现稳地价、稳房价、稳预期的长期调控目标；受此影响，杭州、沈阳、西安和宁波等 19 城相继加强调控，重点涉及限购、限贷、限价、限售和增加房地产交易税费等措施。2020 年 8 月，人民银行、住房和城乡建设部会同相关部门共同推出了“三道红线”的融资监管新规则。该政策是近年国家为房地产行业长期平稳健康发展出台的长效政策之一，旨在引导房地产行业控制整体杠杆，降低房地产行业风险，保障行业稳定发展。报告期内，公司高度重视，积极落实，持续提升运营能力和精细化管理水平，优化债务结构，稳健投资，强化抗风险能力。

2022 年，公司所属的房地产行业经历了从深度调控到政策调整的转变。中央层面，始终坚持“房住不炒”主基调，释放维稳信号，从供需两端稳定市场预期：加快推进新型城市建设、扩大保障性租赁住房供给，不断提升住有所居领域公共服务供给保障能力；“三道红线”政策控制行业有息负债增速；集中

土拍政策的施行推动房企精细化管理水平提高；房地产税改革试点政策落地进一步完善房地产长效调控机制。地方层面“因城施策”，加大对居民合理购房需求的支持，稳定市场预期，进一步确保房地产市场平稳健康发展。

（4）竞争格局

1）行业竞争已经进入资本竞争时代

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

2）行业集中度逐步提高，但仍然处于较低水平

近年来，宏观调控加速了房地产企业优胜劣汰，我国房地产行业集中度逐步提高。2007 年至 2014 年间，我国房地产销售排名前十企业的市场份额由不足 8%提升至 17.19%，在房地产行业逐步迈入平稳发展新常态，市场竞争更趋激烈的情况下，行业的集中度进一步加强，市场份额将更加集中于领先梯队企业。但是，相对美国、香港等发达国家或地区的房地产市场而言，我国房地产行业集中度仍然较低。以美国为例，进入 20 世纪 90 年代以来，美国房地产企业经过兼并、重组，房地产行业集中度日益提高。以房屋销售套数计算，排名前 5 位的房地产企业的市场份额从 1991 年的 3.80%提升到 2009 年的逾 20%。目前我国前五大开发商市场占有率仅为 11%左右，参考成熟房地产市场的历史经验，龙头企业仍有相当大的成长空间。

3、土地一级开发行业

（1）行业现状

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

地一级开发主要有以下几种典型模式：

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

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

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

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

（2）行业前景

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

（3）行业政策

2016 年 2 月，国土资源部、财政部、人民银行、银监会四部委联合发布《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4 号），提出：土地储备承担的依法取得土地、进行前期开发、储存以备供应土地等工作只能由纳入名录管理的土地储备机构承担；自 2016 年 1 月 1 日起，各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款，土地储备机构新增土地储备项目所需资金，应当严格按照规定纳入政府性基金预算，从国有土地收益基金、土地出让收入和其他财政资金中统筹安排，不足部分在国家核定的债务限额内通过省级政府代发地方政府债券筹集资金解决；土地储备机构应当积极探索通过政府采购实施储备土地的前期开发，包括与储备宗地相关的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等基础设施建设。地方财政部门、国土资源主管部门应当会同辖区内土地储备机构制定项目管理办法，并向社会公布项目实施内容、承接主体或供应商条件、绩效评价标准、最终结果、取得成

效等相关信息，严禁层层转包。项目承接主体或供应商应当严格履行合同义务，按合同约定数额获取报酬，不得与土地使用权出让收入挂钩，也不得以项目所涉及的土地名义融资或者变相融资。

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

（4）竞争格局

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

（二）公司所处行业地位

1、商贸物流

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

2、房地产

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

近年来，公司销售业绩实现跨越式增长。2019-2021 年发行人分别实现签约销售金额 922.73 亿元、1,204.98 亿元和 1,218.90 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，2018 年公司在“2018 年中国房地产企业销售 TOP100”中

排名第 47 位。

2020 年，根据克尔瑞榜单显示，公司位列中国房地产企业销售榜第 34 名，相比 2019 年提升 5 位，行业地位进一步提升。销售布局方面，得益于公司全国化布局战略的加快实施，公司销售业绩实现快速增长：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。

2021 年，面对严峻复杂的外部环境，公司保持战略定力，攻坚克难，坚持把销售作为核心要务，全年实现销售 1,218.9 亿元，销售面积 468.8 万平方米，位列克而瑞 2021 年中国房地产企业销售榜第 32 位，较 2020 年提升 2 位，行业地位稳中有升，继续保持“中而美”良好发展态势。得益于公司良好的战略布局，华东、珠海、华南协同发力的格局业已成型，其他区域表现稳定。2021 年，珠海大区全年完成销售 315.28 亿元，销售占比 25.87%，稳居珠海龙头地位；华东大区全年完成销售 553.20 亿元，销售占比 45.38%；华南大区全年完成销售 233.30 亿元，销售占比 19.14%；北方大区全年完成销售 47.51 亿元，销售占比 3.90%；北京区域全年完成销售 69.61 亿元，销售占比 5.71%。

3、城市运营

发行人下设珠海华发综合发展有限公司作为二级集团，涵盖城市运营板块以及两个配套服务板块（商贸服务及现代服务）。其中，城市运营板块主要的运营实体为华发城市运营投资控股有限公司，主要业务覆盖片区一级开发、公建项目、城市更新项目、保障房建设、市政及房建代建项目、生态及智慧城市建设、运营管理等。自 2009 年正式成立以来，开创了“产城一体、产融结合、政府主导、企业运作”全国领先的创新开发模式，项目布局从横琴十字门中央商务区为代表的区域开发扩展到高新、金湾、斗门、香洲、高栏港等珠海多个区域，珠海市内土地一级开发项目总占地面积达 300 平方公里，约占珠海土地一级开发总面积的 80%，占珠海总陆域面积的 20%。2019-2021 年，华发集团城市运营板块分别实现营业收入 44.77 亿元、35.53 亿元和 147.88 亿元。

（三）公司面临主要的竞争状况及竞争优势

1、区域优势

发行人位于广东省珠海市，珠海市是中国五个经济特区之一，具有独特的政策优势。珠海市自然条件优越，地处广东省珠江口的西南部，东与香港隔海相望，南与澳门相连，设有拱北、九洲、珠海港、万山、横琴、斗门、湾仔、跨境工业区等国家一类口岸 8 个。近年来，珠海市区域经济实力持续增强，根据《珠海市国民经济和社会发展统计公报》，2019-2021 年珠海市分别实现地区生产总值（GDP）3,435.89 亿元、3,481.94 亿元和 3881.75 亿元，同比增速分别为 6.8%、3.0%和 6.9%。2021 年，珠海坚持稳中求进工作总基调，立足新发展阶段，贯彻新发展理念，构建新发展格局，以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本目的，巩固拓展经济社会发展成果，奋力推进“二次创业”加快发展。

2、政策优势

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

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

（四）公司主营业务情况

1、企业经营范围及主营业务

发行人的业务范围包括：许可项目: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:企业管理;非居住房地产租赁、住房租赁;以自有资金从事投资活动;自有资金投资的资产管理服务;融资咨询服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)。(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)。

发行人已形成以科技、金融、城市三大产业集群的业务格局。其中城市产业集群包含城市运营、房产开发、商贸服务、现代服务四大业务板块。发行人城市运营板块主要由子公司华发城市运营负责,房地产开发板块主要由子公司华发股份负责,金融产业板块主要由子公司华发投控负责,科技产业板块主要由子公司华发科技负责,商贸服务板块主要由子公司华发商贸和香港华发负责,现代服务板块主要由子公司华发现代服务负责。

发行人受托管理的珠海发展投资基金（有限合伙），成立于 2016 年，基金总规模 100 亿元，由发行人子公司珠海发展投资基金管理有限公司担任基金管理人，拟设子基金目标规模预计将达 1,000 亿元。根据珠海市政府批复的基金设立方案以及合伙协议，基金总规模为人民币 100 亿元，其中：普通合伙人珠海发展投资基金管理有限公司认缴出资 10,000 万元，认缴比例 1.00%；有限合伙人珠海华发投资控股有限公司（代珠海市财政）认缴出资 422,000 万元，认缴比例 42.20%；有限合伙人珠海华发集团有限公司认缴出资 268,000 万元，认缴比例 26.80%；有限合伙人珠海格力集团有限公司认缴出资 200,000 万元，认缴比例 20.00%；有限合伙人横琴金融投资集团有限公司（代横琴新区财政）认缴出资 100,000 万元，认缴比例 10.00%。截至 2022 年 12 月 31 日，珠海基金已签署合伙协议子基金共 31 支，已签署合伙协议或投资协议的子基金及项目共计 31 个，基金总规模 521.07 亿元，其中珠海基金认缴出资 109.56 亿元，社会资本方认缴出资 411.51 亿元。珠海基金作为珠海市产业和基础设施领域投资母基金，按照政府引导、市场化运作的原则，通过基金的引导放大效应，引领实体经济

转型升级，加快培育壮大新兴产业，大力改造提升传统产业，将珠海打造成为粤港澳大湾区创新高地。基于此，也将有利于逐步提升发行人基金管理业务收入。

发行人子公司珠海市华平建设管理有限公司（项目公司）于 2016 年 12 月 28 日与珠海高栏港经济区管委会（授权委托珠海市金湾区平沙镇社会事务办公室作为项目实施机构）签订《珠海高栏港经济区平沙医院 PPP 项目 PPP 协议》。该项目为珠海高栏港经济区平沙医院改建工程，位于珠海市平沙镇平沙二路 87 号。项目规划总用地面积约 38,119.21 m²，拆除旧建筑物约 2,171.11 m²，保留现在在用建筑物约 16,748.83 m²；新建住院行政综合楼及相关配套工程，新建工程建筑面积合计 34,441.06 m²，其中住院行政综合楼地上工程建筑面积 30,353.8 平方米，地下工程建筑面积 4,065.3 m²，瓶储站建筑面积 21.96 m²，拟建床位规模约 526 张。计划建设期为 2.5 年，以二级甲等综合医院标准进行建设。本项目合作期 10 年，包括工程建设期为 2.5 年，工程运营期为 7.5 年。项目总投资约为 21,490.3 万元。项目采用建设-运营-移交的运作方式，其中项目公司运营只针对后勤服务进行运营，不对医疗服务进行运营。本项目中，政府在合作期内支付给项目公司的费用包括工程建设达到可使用状态后政府支付的费用和完工进入运营期后由平沙医院向项目公司购买指定后勤服务每年所支付的费用。由于珠海市华平建设管理有限公司未提供实际建造服务，而是选择有相应资质的承包商进行项目施工建设，因此按照建造过程中支付的工程价款等，分别确认为无形资产，不应确认建造服务收入。结合实际业务核算方式，先通过“成本-开发成本-代建项目”科目归集建造成本，项目建成验收合格后进行工程结算，再结转至无形资产。运营期摊销无形资产成本和列入运营成本、后勤服务成本，同时确认运营收入和后勤服务收入。本项目已于 2019 年完工，截至 2023 年 3 月末，政府已回款 0.9 亿元。

发行人子公司珠海华发城市运营投资控股有限公司、上海宝冶集团有限公司组成的联合体作为社会资本方，与珠海华发汇炬济康建设有限公司（发行人子公司，项目公司）、珠海市香洲区卫生和计划生育局（项目实施机构）于 2018 年 8 月 15 日签订《珠海市香洲区人民医院改扩建项目政府与社会资本合作

（PPP）协议》。项目建设地点位于珠海市前山兰埔路 178 号圆明新园西侧，总地域面积约 63 平方公里。项目为改扩建项目，在现有医院规模基础上新增建筑面积 55,360 m²，其中：地上建筑面积 39,730 m²，包括四栋建筑；地下建筑面积 15,630 m²，主要为两层地下停车场。项目合作期为 15 年，包括建设期 3 年，运营期 12 年。PPP 合作期间，珠海市香洲区人民政府授权香洲区财政局根据项目公司提供的医院后勤服务质量及数量下的绩效考核结果按约定支付可用性服务费，同时香洲区人民医院基于项目公司为本项目提供的后勤服务支付后勤服务费。项目动态总投资为 47,174 万元，采用 ROT（改建-运营-移交）模式运作。社会资本与政府授权出资单位合资成立项目公司。由政府授权项目公司负责项目的投资、建设、运营及移交。项目公司珠海华发汇炬济康建设有限公司未承担建造服务，而是将基础设施建造发包给其他方，根据会计准则解释规定，应当按照建造过程中支付的工程价款等，确认为金融资产，按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的规定处理。具体实际业务核算，先通过“长期应收款-PPP-成本”归集成本核算，待项目完工并完成决算审计书确认“长期应收款—**政府”，差额部分确认“投资收益”和“未确认融资费用”，实际收款时冲减“长期应收款—**政府”，同时确认“财务费用—利息收入”。项目后期服务收入和成本分别入主营业务收入和成本。项目严格按照财政部《财政部关于印发政府和社会资本合作模式操作指南（试行）的通知》（财金〔2014〕113 号）规定，坚决执行《关于规范政府和社会资本合作（PPP）综合信息平台项目库管理的通知》（财办金〔2017〕92 号）的 PPP 项目入库的原则要求，规范有序推进项目的实施。本项目分为三期，项目第一期已于 2020 年 12 月完工，截至 2022 年 3 月末，政府已回款 3,972.30 万元；项目第二、三期已转为代建模式，发行人不再参与两期项目投资与建设。

除以上披露的项目外，发行人目前不涉及其他政府投资基金、回购其他主体项目，不存在其他 PPP 项目、BT 模式、政府购买服务模式。相关项目的设立，推进合法合规。珠海发展投资基金（有限合伙）经珠海市人民政府办公室批准设立，会同市发改局、市财政局等利用市财政出资增强国企资本实力，基金的设立和运作合法合规。珠海高栏港经济区平沙医院 PPP 项目经珠海高栏港

经济区管委会审议通过，珠海市香洲区人民医院改扩建项目由珠海市香洲区人民政府办公室会议审核同意，经核查相关政府批复文件并经财政部政府和社会资本合作中心网站核实，以上 PPP 项目的立项、推进、审批均合法合规。根据财政部门出具的相关文件并向财政部门了解，经主承销商调查核实，律师核查，相关项目的设立，推进以及收入的确认合法合规。

2、企业报告期内主营业务收入构成

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司分别实现营业收入 10,919,024.44 万元、14,194,253.99 万元、15,763,551.84 万元和 4,456,041.78 万元，呈现逐年平稳上升的良好趋势。发行人通过资本运营管理，参股、控股持有优质公司股权为重点，维护企业自主经营。近三年及一期发行人营业收入结构情况如下所示：

单位：万元、%

项目	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	10,919,024.44	100.00	14,194,253.99	100.00	15,763,551.84	100.00	4,456,041.78	100.00
主营业务收入	10,715,734.94	98.14	13,835,003.14	97.47	15,499,161.52	98.32	4,392,015.30	98.56
其中：商贸物流	5,020,541.35	45.98	6,703,981.23	47.23	7,034,803.41	44.63	2,396,222.68	53.77
房地产开发	4,776,753.68	43.75	4,783,792.23	33.70	5,678,392.77	36.02	1,100,146.41	24.69
城市运营	355,260.85	3.25	1,478,759.19	10.42	1,893,127.92	12.01	701,321.14	15.74
金融投资	224,788.90	2.06	262,604.62	1.85	268,849.83	1.71	53,946.50	1.21
现代服务	320,648.82	2.94	373,481.85	2.63	360,838.96	2.29	86,591.09	1.94
实体产业			222,297.03	1.57	241,361.21	1.53	50,261.81	1.13
其他	17,741.34	0.16	10,086.99	0.07	21,787.42	0.13	3,525.67	0.08
其他业务收入	203,289.49	1.86	359,250.85	2.53	264,390.32	1.68	64,026.48	1.44

注：1、主营业务收入中的“其他”主要包括部分物业租赁收入；2、其他业务收入主要包括代理、广告、工程管理、房屋租赁收入部分物业租赁收入、广告收入、停车费；3、表中占比指占当期营业收入的比重；4、2021年6月开始，发行人因业务板块调整将文体教育收入合并到现代服务板块；5、2022年起，发行人实体产业板块整合升级为科技产业板块。

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人主营业务收入在营业收入中占比分别为 98.14%、97.47%、98.32%和 98.56%，主营业务突出且稳定，多元化业务全面开展，目前第一大业务收入为商贸物流板块。发行人主营业务收入近三年呈现持续增长态势，同比分别增长 38.41%、29.11%和 12.03%。发行人的主营业务收入主要来源于商贸物流、房地产开发和城市运营，三个板块的业务收入均呈增长态势。

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

2021 年，商贸物流、城市运营收入保持高速增长，分别较上年同期增加 1,683,439.88 万元和 1,123,498.34 万元，同比增长 33.53%和 316.25%，其中商贸物流收入增长主要来源于大宗商品贸易收入持续增长，同时城市运营板块商业地产项目确认收入导致快速增长，带动主营业务收入比去年同期增长 29.11%。

2022 年，房地产开发、城市运营收入保持高速增长，分别较上年同期增加 894,600.54 万元和 414,368.73 万元，同比增长 18.70%和 28.02%，其中房地产开发收入增长主要来源于房地产开发项目收入持续增长，同时城市运营板块商业地产项目确认收入导致快速增长，带动主营业务收入比去年同期增长 12.03%。

2020-2022 年度，发行人其他业务收入分别比去年同期变动 9.90%、76.72%和-26.41%，呈现较大幅度波动，2020-2021 年度其他业务收入增长主要是政府回购横琴国际网球中心一期及新合并上市公司导致贵金属回收、材料销售业务增加所致；2022 年度发行人其他业务收入减少 26.41%，主要系政府回购业务、租赁业务收入减少。

3、企业报告期内主营业务成本构成

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人营业成本分别为 9,339,275.83 万元、12,021,027.81 万元、13,551,593.90 万元和 3,956,668.44 万元。整体来看，发行人营业成本与营业收入同步逐年增加。发行人近三年及一期营业成本构成情况如下所示：

单位：万元、%

项目	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业成本	9,339,275.83	100.00	12,021,027.80	100.00	13,551,593.90	100.00	3,956,668.44	100.00
主营业务成本	9,174,995.21	98.24	11,737,229.60	97.64	13,298,348.09	98.13	3,906,597.36	98.73
其中：商贸物流	5,006,312.95	53.60	6,659,408.88	55.40	6,967,998.74	51.42	2,380,099.04	60.15
房地产开发	3,564,747.97	38.17	3,511,798.58	29.21	4,507,553.64	33.26	928,519.04	23.47

项目	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市运营	231,660.56	2.48	1,037,997.83	8.63	1,241,762.99	9.16	457,385.16	11.56
金融投资	35,932.71	0.38	33,365.16	0.28	45,892.97	0.34	11,935.74	0.30
现代服务	310,159.77	3.32	318,773.06	2.65	321,152.93	2.37	74,749.75	1.89
实体产业			173,113.09	1.44	196,472.56	1.45	48,694.25	1.23
其他	26,181.25	0.29	2,773.00	0.02	17,514.26	0.13	5,214.38	0.13
其他业务成本	164,280.62	1.76	283,798.20	2.36	253,245.81	1.87	50,071.08	1.27

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人主营业务成本在营业成本中占比分别为 98.24%、97.64%、98.13%和 98.73%，营业成本中商贸物流成本所占比重最高，年均占比 53.47%，其次是房地产开发，年均占比 33.55 %，城市运营成本年均占比 6.76 %，现代服务成本年均占比 2.78 %，因行业经营特性的原因，金融投资板块的营业成本较低，年均占比约为 0.33%。

4、企业报告期内主营业务毛利润构成

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人分别实现毛利润 1,579,748.60 万元、2,173,226.19 万元、2,211,957.94 万元和 499,373.34 万元。整体来看，近三年及一期发行人营业毛利润稳定增长，跟营业收入同步逐年增加。发行人近三年及一期主营业务毛利润构成情况如下所示：

单位：万元、%

项目	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业毛利	1,579,748.60	100.00	2,173,226.19	100.00	2,211,957.94	100.00	499,373.34	100.00
主营业务毛利	1,540,739.73	97.53	2,097,773.54	96.53	2,200,813.43	99.50	485,417.94	97.21
其中：商贸物流	14,228.40	0.90	44,572.35	2.05	66,804.67	3.02	16,123.64	3.23
房地产开发	1,212,005.71	76.72	1,271,993.65	58.53	1,170,839.13	52.93	171,627.37	34.37
城市运营	123,600.29	7.82	440,761.36	20.28	651,364.93	29.45	243,935.98	48.85
金融投资	188,856.19	11.95	229,239.46	10.55	222,956.86	10.08	42,010.76	8.41
现代服务	10,489.04	0.66	54,708.79	2.52	39,686.03	1.79	11,841.34	2.37
实体产业			49,183.94	2.26	44,888.65	2.03	1,567.56	0.31
其他	-8,439.90	-0.53	7,313.99	0.34	4,273.16	0.19	-1,688.71	-0.34
其他业务毛利	39,008.87	2.47	75,452.65	3.47	11,144.51	0.50	13,955.40	2.79

注：

- 1、2021年6月开始，发行人因业务板块调整将文体教育收入合并到现代服务板块；
- 2、表中占比指占当期营业毛利的比重。

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人主营业务毛利在营业毛利中占比分别为 97.53%、96.53%、99.50%和 97.21%。营业毛利中占比最高的为房地产业务，年均占比 62.73%；其次为城市运营业务，年均占比 19.18 %；金融投资因成本较低，利润潜力较大，年均占比 10.86%；商贸物流受行业特性和业务模式影响，毛利润水平较低，年均占比 1.99 %。近三年发行人主营业务毛利与上年同期相比分别增长 8.47%、36.15%和 4.91%，其他业务毛利与上年同期相比分别变动-21.98%、93.42%和-85.23%，发行人主营业务毛利的增加主要来自于城市运营、房地产业务和主营业务中的其他业务。2020 年，其他业务毛利下降主要受外部经营环境影响，租赁业务毛利下降；2021 年其他业务毛利大幅增长主要当年度华发股份将景龙建泰公司转让给维业股份，景龙建泰公司所属业务收入从其他业务收入转入主营业务收入板块，其他业务整体毛利率有所上升；2022 年，其他业务毛利下降主要系子公司其他业务毛利率下降及资金拆借利息收入减少。

5、报告期内主营业务毛利率情况

单位：%

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-3 月
营业毛利率	14.47	15.31	14.03	11.21
主营业务毛利率	14.38	15.16	14.20	11.05
其中：商贸物流	0.28	0.66	0.95	0.67
房地产开发	25.37	26.59	20.62	15.60
城市运营	34.79	29.81	34.41	34.78
金融投资	84.01	87.29	82.93	77.87
现代服务	3.27	14.65	11.00	13.68
科技产业			18.60	3.12
其他	-47.57	72.51	19.61	-47.90
其他业务毛利率	19.19	21.00	4.22	21.80

从毛利率来看，2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人主营业务毛利率分别为 14.38%、15.16%、14.20%和 11.05%。其中，金融投资毛利率最高，近三年及一期毛利率分别为 84.01%、87.29%、82.93%和 77.87%；其次为城市运营，近三年及一期毛利率分别为 34.79%、29.81%、34.41%和 34.78%；再次为房地产业务，近三年及一期毛利率分别为 25.37%、26.59%、20.62%和 15.60%。近三年及

一期发行人主营业务毛利率有所波动下降，主要是受到商贸物流收入占比逐渐增大和商贸物流板块毛利率较低的影响，2020 年度-2022 年度，房地产毛利率有所下降，主要是受毛利较低的房地产项目结转占比较大影响。2020 年其他业务毛利率呈现下降态势，主要是受外部经营环境变化影响，租赁业务毛利率下降，2021-2022 年外部经营环境好转，毛利率小幅回升。

（五）发行人主要业务板块运营情况

1、商贸物流板块

发行人商贸物流业务板块由旗下公司华发商贸及其下属公司和香港华发负责，业务主要包括大宗商品批发业务和汽车销售，为发行人目前主营业务收入占比最高的板块，2022 年收入占比为 44.63%。

表 2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月商贸物流板块收入构成情况表

单位：万元、%

业务类型	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 1-3 月	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
商贸物流	5,020,541.35	100.00	6,703,981.23	100.00	7,034,803.41	100.00	2,396,222.68	100.00
其中：大宗商品批发	4,991,126.11	99.41	6,221,444.50	92.80	5,663,036.49	80.50	1,955,553.84	81.61
汽车销售	29,017.18	0.58	30,246.93	0.45	36,142.18	0.51	7,505.72	0.31
移动通信设备及配件	-	-	452,058.98	6.74	1,331,362.59	18.93	432,405.40	18.05
其他	398.06	0.01	230.82	0.00	4,262.15	0.06	757.72	0.03

注：其他主要包括绿化市政工程、混凝土销售收入及油品销售收入。

表 2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月商贸物流板块成本构成情况表

单位：万元、%

业务类型	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 1-3 月	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
商贸物流	5,006,312.95	100.00	6,659,408.88	100.00	6,967,998.74	100.00	2,380,099.04	100.00
其中：大宗商品批发	4,978,970.97	99.45	6,202,366.18	93.14	5,644,180.58	81.00	1,951,001.22	81.97
汽车销售	27,050.52	0.54	27,682.63	0.42	33,424.55	0.48	6,702.41	0.28
移动通信设备及配件	-	-	428,748.49	6.44	1,287,010.55	18.47	421,745.53	17.72
其他	291.46	0.01	611.58	0.01	3,383.06	0.05	649.88	0.03

表 2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月商贸物流板块毛利构成情况表

单位：万元、%

业务类型	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 1-3 月	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
商贸物流	14,228.40	100.00	44,572.35	100.00	66,804.67	100.00	16,123.64	100.00
其中：大宗商品批发	12,155.14	85.43	19,078.32	42.80	18,855.91	28.23	4,552.62	28.24
汽车销售	1,966.66	13.82	2,564.30	5.75	2,717.63	4.07	803.31	4.98
移动通信设备及配件	-	-	23,310.49	52.30	44,352.04	66.39	10,659.87	66.11
其他	106.6	0.75	-380.76	-0.85	879.09	1.32	107.84	0.67

1.1 大宗商品批发业务

发行人大宗商品批发业务主要由华发商贸和香港华发负责，贸易品种涵括钢材、燃料油、化工产品、铜矿石、LCD 液晶屏、有色金属等。受下游客户需求及公司风控要求等影响，近年公司主要贸易品种有所变化：有色金属和铜矿石仍是公司近年贸易板块主要收入来源。2020 年，有色金属规模及收入占比持续超 90%，持续对贸易板块收入起较大的影响作用。2021 年，有色金属占比超过 75%，成贸易板块营业收入最重要的来源，同时矿产品营业收入保持稳定。2022 年，有色金属占比超过 70%，是贸易板块营业收入最重要的来源，同时矿产品和化工产品营业收入保持稳定增长。

表 2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月前五大大宗商品批发业务营业收入表

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-3 月
钢材	96,574.34	128,303.16	100,495.26	-
原油			-	26,455.00
化工产品	140,795.25	1,085,982.14	1,116,181.85	472,574.18
矿产品	160,191.91	211,596.80	276,454.17	101,907.74
LCD 液晶屏	-	-	-	-
有色金属	4,568,969.03	4,660,990.55	3,971,963.81	1,255,678.51
煤炭	11,722.39	-	-	-
农副产品	-	120,457.99	184,000.62	79,395.34
合计	4,978,252.92	6,207,330.64	5,649,095.71	1,936,010.77

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

表 2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月前五大大宗商品批发业务营业成本情况表

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-3 月
钢材	93,339.00	124,686.00	95,862.09	-
原油			-	26,442.83
化工产品	140,396.13	1,083,656.03	1,113,926.27	471,477.91

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-3 月
矿产品	159,561.31	210,940.54	275,291.33	101,924.03
LCD 液晶	-	-	-	-
有色金属	4,561,648.96	4,653,720.86	3,963,512.87	1,254,275.33
煤炭	11,430.26	-	-	-
农副产品	-	118,813.97	183,802.34	79,269.93
合计	4,966,375.66	6,191,817.40	5,632,394.90	1,933,390.03

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

表 2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月前五大大宗商品批发业务毛利情况表

单位：万元

项目	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 1-3 月	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
钢材	3,235.34	3.35%	3,617.16	2.82%	4,633.17	4.61%		
原油							12.17	0.05%
化工产品	399.12	0.28%	2,326.11	0.21%	2,255.58	0.20%	1,096.27	0.23%
矿产品	630.60	0.39%	656.26	0.31%	1,162.84	0.42%	-16.29	-0.02%
LCD 液晶屏	-	-	-	-				
有色金属	7,320.07	0.16%	7,269.69	0.16%	8,450.94	0.21%	1,403.18	0.11%
煤炭	292.13	2.49%	-	-				
农副产品	-	-	1,644.02	1.36%	198.28	0.11%	125.41	0.16%
合计	11,877.26	-	15,513.24	-	16,700.81		2,620.74	

注：上表中所列均为当年产生采购且采购排名前五的大宗商品，对于当年采购收入相较前五大贸易品种为少的商品成本在此不再列示。

（1）采购情况

发行人的大宗商品批发采取以销定购的方式，待下游客户有实际订单后，再向上游供货商购货。主要在境内、香港、澳门、台湾和新加坡等地采购。

2020-2022 年及 2023 年 1-3 月发行人大宗商品批发业务采购情况如下表所示：

表 2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月前五大大宗商品批发业务采购情况表

商品名称	采购均价（元）				采购数量（万）			
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-3 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-3 月
钢材（吨）	3,451.84	4,592.27	3,875.24	3,859.60	26.13	29.33	22.29	4.28
化工产品（吨）	2,867.40	4,235.73	4,971.36	4,392.51	51.64	255.65	221.95	110.33
矿产品（吨）	6,916.96	2,103.48	2,314.56	649.02	13.44	107.74	107.11	144.19
有色金属（吨）	34,917.41	56,065.06	66,474.30	72,319.77	131.69	84.37	59.04	17.79
煤炭（吨）	398.30	-			28.70			

商品名称	采购均价（元）				采购数量（万）			
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-3 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-3 月
农副产品（吨）	-	13,178.88	3,420.04	2,759.45		9.85	52.37	28.25

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

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

表 2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月大宗商品批发业务前五大供货商

单位：万元

年份	供应商名称	主要产品	采购金额	占比	主要结算方式	是否存在关联关系
2020 年	铜陵有色金属集团上海投资贸易有限公司	有色金属	721,786.99	14.52%	现款	否
	上海尚铭金属材料有限公司	有色金属	371,665.56	7.48%	现款	否
	公航旅（浙江自贸区）供应链管理有限公司	有色金属	327,172.86	6.58%	现款	否
	云锡贸易（上海）有限公司	有色金属	285,417.61	5.74%	现款	否
	陕西煤业化工贸易物流有限公司	有色金属	240,153.65	4.83%	现款	否
	合计		1,946,196.66	39.15%		
2021 年	兰州新区慧达商贸有限公司	有色金属	669,688.80	9.34%	现款	否
	铜陵有色金属集团上海投资贸易有限公司	有色金属	478,059.35	6.67%	现款	否
	上海尚铭金属材料有限公司	有色金属	392,243.20	5.47%	现款	否
	JIANGXICOPPER HONGKONG COMPANY LIM	有色金属	360,020.46	5.02%	现款	否
	厦门国贸石化有限公司	石油化工产品	263,326.34	3.67%	现款	否
	合计		2,163,338.15	30.16%		
2022 年	兰州新区慧达商贸有限公司	有色金属	516,271.37	9.22%	现款	否
	中垠物产有限公司	有色金属	489,257.50	8.74%	现款	否
	小鼎能源有限公司	化工产品	434,941.38	7.77%	现款	否

年份	供应商名称	主要产品	采购金额	占比	主要结算方式	是否存在关联关系
2023年 1-3月	上海尚铭金属材料有限公司	有色金属	335,326.87	5.99%	现款	否
	四川能投（香港）控股有限公司	有色金属	326,330.32	5.83%	现款	否
	合计		2,102,127.43	37.54%		
	小鼎能源有限公司	化工产品	196,964.02	10.15%	现款	否
	厦门象屿物流集团有限责任公司	化工产品	156,485.58	8.07%	现款	否
	四川能投（香港）控股有限公司	有色金属	137,155.84	7.07%	现款	否
2022年 1-3月	上海期货交易所	有色金属	121,299.63	6.25%	现款	否
	冀中能源集团有限责任公司销售分公司	有色金属	100,948.71	5.20%	现款	否
	合计		712,853.77	36.74%		

（2）销售情况

2014 年 1 月，华发商贸成立风险控制委员会，在按照下游客户的要求找到适合的货源后，华发商贸风控委员会为其做风险评估，根据实际情况确定账期、额度；华发商贸通过比价或谈判确定货源价格，并与上下游协商达成一致后，签订贸易合同，锁定货物价格及数量。香港华发为有效控制业务风险，对于贸易业务的结算模式实施较为严格的管理和控制，对于下游客户缴存一定比例的保证金，且如果交易货物价格大幅波动，公司将根据实际情况相应提高保证金比例或要求下游客户补交保证金。同时，公司为确保控制货权均要求下游客户所采购的货物需储存在指定的仓库，下游客户交付剩余货款后方可提货。2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月公司主要大宗商品批发业务销售情况如下表所示：

表 2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月前五大大宗商品批发业务销售情况表

商品名称	销售均价（元）				销售数量（万）			
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-3 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-3 月
钢材（吨）	4,094.05	4,635.23	4,356.41		23.55	27.68	23.07	
原油（千桶）				529,100.00				0.05
化工产品（吨）	2,506.31	4,252.58	4,957.93	4,382.42	56.18	255.37	225.13	107.83
矿产品（吨）	10,548.80	2,062.75	2,520.69	681.78	15.19	102.58	109.67	149.47
LCD 液晶屏（个）								

商品名称	销售均价（元）				销售数量（万）			
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-3 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-3 月
有色金属（吨）	34,694.89	56,360.22	65,439.99	72,861.61	131.69	82.70	60.70	17.23
煤炭（吨）	408.48				28.70			
农副产品（吨）		13,504.26	3,467.48	2,800.06		8.92	53.06	28.35

注：上表中所列均为当年产生收入且收入排名前五的大宗商品，对于当年收入相较前五大贸易品种较少的销售情况在此不再列示。销售采购价格倒挂主要是销售、采购品种不配比，大类之间不同品种价格差异较大导致。

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

表 2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月大宗商品批发业务前五大销售商

单位：万元

年份	客户名称	主要产品	销售金额	占比	主要结算方式	是否存在关联关系
2020 年	重庆朗国金属材料有限公司	有色金属	352,050.90	8.80%	现款	否
	河北冀物金属国际（香港）有限公司	有色金属	267,823.42	6.69%	现款	否
	EASTSUCCESSIONTERPRISELIMITED	有色金属	243,091.39	6.08%	现款	否
	广州海川实业控股有限公司	有色金属	250,767.65	6.27%	现款	否
	深圳广盈供应链贸易有限公司	有色金属	188,879.66	4.72%	现款	否
	合计		1,302,613.02	32.56%		
2021 年	温州杭兴贸易有限公司	有色金属	336,556.55	5.41%	现款	否
	广州圣联新材料科技有限公司	有色金属	281,967.49	4.53%	现款	否
	重庆朗国金属材料有限公司	有色金属	232,798.42	3.74%	现款	否
	金堆城钼业集团有限公司国际贸易分公司	有色金属	231,581.48	3.72%	现款	否
	连胜(香港)有限公司	有色金属	230,412.65	3.70%	现款	否
	合计		1,313,316.59	21.10%		
2022 年	广州圣联新材料科技有限公司	有色金属	500,960.73	8.85%	现款	否
	上海扬臻实业有限公司	有色金属	371,878.82	6.57%	现款	否
	河北冀物金属国际（香港）有限公司	有色金属	267,311.45	4.72%	现款	否
	厦门国贸集团股份有限公司	化工产品	251,151.44	4.43%	现款	否
	宏锦国际有限公司	有色金属	243,211.12	4.29%	现款	否
	合计		1,634,513.56	28.86%		
2023 年 1-3 月	济宁港航发展集团物贸有限公司	有色金属	166,206.53	8.50%	现款	否
	上海扬臻实业有限公司	有色金属	152,430.85	7.79%	现款	否

年份	客户名称	主要产品	销售金额	占比	主要结算方式	是否存在关联关系
	宏锦国际有限公司	有色金属	151,600.58	7.75%	现款	否
	新创云联产业发展有限公司	化工产品	123,299.73	6.31%	现款	否
	上海中泰多经国际贸易有限责任公司	有色金属	88,666.45	4.53%	现款	否
	合计		682,204.15	34.89%		

截至 2023 年 3 月末，发行人商贸物流板块前五大供货商、销售商经营情况正常，未出现重大不利变化。

1.2 汽车销售

汽车销售业务由华发商贸下属子公司华发汽车负责，华发汽车旗下有 4 家下属子公司，本部店面华发名车城以高档进口汽车的销售和维修为主，4 家子公司分别经营上汽大众、斯柯达、雪佛兰、广汽传祺 4 个品牌的 4S 店，经营相应品牌的汽车销售和维修业务。华发汽车自 1985 年起经营汽车业务，是珠海市成立最早、规模最大的汽车经销商之一。

（1）采购情况

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

表 2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月前五位供货商情况

单位：万元

年份	客户名称	主要产品	销售金额	占比	主要结算方式	是否存在关联关系
2020 年	上海上汽大众汽车销售有限公司	上海大众汽车品牌、斯柯达汽车品牌	12,241.88	44.94%	单车融资	否
	广汽传祺汽车销售有限公司	广汽传祺品牌汽车	5,501.56	20.20%	单车融资	否
	上汽通用汽车销售有限公司	雪佛兰品牌汽车	3,352.56	12.31%	单车融资	否
	兆辉（天津）汽车进出口有限公司	平行进口车	764.69	2.81%	现金	否
	珠海安骅汽车有限公司	上汽通用国产车	432.53	1.59%	现金	否
	合计		22,293.22	81.84%		
2021 年	上海上汽大众汽车销售有限公司	上海大众汽车品牌、斯柯达汽车品牌	11,006.04	41.33%	单车融资	否
	广汽传祺汽车销售有限公司	广汽传祺品牌汽车	4,422.45	16.61%	单车融资	否

年份	客户名称	主要产品	销售金额	占比	主要结算方式	是否存在关联关系
	上汽通用汽车销售有限公司	雪佛兰品牌汽车	5,326.50	20.00%	单车融资	否
	宇通客车股份有限公司	宇通品牌国产车	499.55	1.88%	现金	否
	珠海安骅汽车有限公司	上汽通用国产车	253.70	0.95%	现金	否
	合计		21,508.24	80.77%		
2022 年	上海汽车集团财务有限责任公司	上海大众汽车品牌、斯柯达汽车品牌	17,359.45	36.39%	单车融资	否
	上汽通用汽车金融有限责任公司	雪佛兰品牌汽车	10,754.58	22.55%	单车融资	否
	广汽汇理汽车金融有限公司	广汽传祺品牌汽车	7,146.63	14.98%	单车融资	否
	广汽传祺汽车销售有限公司	广汽传祺品牌汽车	2,245.56	4.71%	现金	否
	珠海安骅汽车有限公司	上汽通用国产车	222.35	0.47%	现金	否
	合计		37,728.58	79.10%		
2023 年 1-3 月	上汽通用汽车金融有限责任公司	雪佛兰品牌汽车	2,867.53	34.98%	单车融资	否
	广汽汇理汽车金融有限公司	广汽传祺品牌汽车	1,739.18	21.22%	单车融资	否
	上海汽车集团财务有限责任公司	上海大众汽车品牌、斯柯达汽车品牌	1,554.86	18.97%	单车融资	否
	珠海安骅汽车有限公司	上汽通用国产车	167.65	2.05%	现金	否
	江门市合祺汽车销售服务有限公司	广汽传祺品牌汽车	23.63	0.29%	现金	否
	合计		6,352.87	77.50%		

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

（2）销售情况

公司汽车销售业务在珠海地区具有较强的竞争力。发行人汽车销售业务收入来源于汽车销售和售后服务，以汽车销售为主。

表 2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月汽车销售收入情况表

单位：万元

公司名称	代理品牌	2020年		2021年		2022年		2023年1-3月	
		收入	毛利润	收入	毛利润	收入	毛利润	收入	毛利润
华发汽车	以销定购的各种车型	3,377.12	78.62	1,125.87	37.27	434.80	14.27	249.42	2.36
华发上众	上海大众	11,977.38	-55.85	11,315.68	-30.03	15,162.65	118.75	2,104.78	158.46
华发锐达	斯柯达	1,455.71	11.07	746.66	1.61	77.28	-52.96	9.24	-3.19
华发德和	雪佛兰	2,127.12	35.71	4,444.85	309.18	8,271.37	870.18	2,624.68	209.65
铎发汽车	以销定购的各种车型	3.63	3.63	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00
华发天成	广汽传祺	5,895.26	169.40	8,348.58	406.63	8,382.14	318.08	1,647.08	83.68
合计		24,836.22	242.57	25,981.64	724.66	32,328.25	1,268.32	6,635.20	450.95

注：表中数据为子公司的整车销售数据。

1.3 移动通信设备及配件业务

移动通信设备及配件业务由北京迪信通商贸股份有限公司负责，迪信通主要经营范围为批发、零售通信设备、移动通讯产品、金属材料、办公设备、计算机及外围设备、仪器仪表；维修移动电话；技术咨询、技术服务。自成立以来，迪信通致力于移动通讯终端的销售和服务，通过广大的线下销售渠道和线上销售平台向消费者提供手机硬件及配件销售、增值软件服务、手机个性化服务，售后服务等一系列综合服务。近些年来，为更好的适应国内外新形势下零售行业的发展环境，迪信通通过多渠道运营体系及多维化服务模式，稳步的开展了新零售业务、多元化商品销售业务及海外业务，以此稳固市场竞争力和品牌影响力。

（1）采购情况

移动通信设备及配件业务采购模式为总部“集采”（由总部几个主体统一向上游供应商采购，然后分给子公司零售或批发）和子公司“地采”（各地子公司向当地上游供应商直接采购）相结合。结算方式主要为现款，部分存在账期或票据。

表 2022 年及 2023 年 1-3 月前五位供货商情况表

单位：万元

年份	供应商名称	主要产品	采购金额	占采购金额的比例	主要结算方式	是否关联方
2022 年	北京京迪信科技有限公司	苹果、荣耀、华为、OPPO 系列	279,202.71	21.69%	现款	是
	北京京东世纪信息技术有限公司	苹果系列	192,790.93	14.98%	现款	否

年份	供应商名称	主要产品	采购金额	占采购金额的比例	主要结算方式	是否关联方
	深圳市优友通讯器材有限公司	苹果系列	23,160.66	1.80%	现款	否
	小米通讯技术有限公司	小米系列	21,673.66	1.69%	现款	否
	杭州捷玉世轩信息科技有限公司	苹果、iqoo 系列	20,309.39	1.58%	现款	否
	合计		537,137.35	41.74%		
2023 年 1-3 月	中国移动通信集团终端有限公司江苏分公司	苹果系列	33,161.42	7.92%	现款	否
	北京京东世纪信息技术有限公司	苹果系列	24,888.96	5.95%	现款	否
	广州市中启能源科技有限公司	苹果系列	22,775.87	5.44%	现款	否
	北京京迪信科技有限公司	苹果、荣耀、华为、OPPO 系列	19,609.44	4.69%	现款	是
	河南华米供应链管理集团有限公司	苹果、小米系列	16,469.79	3.94%	现款	否
	合计		116,905.48	27.94%		

（2）销售情况

移动通信设备及配件业务销售和结算模式为批发业务，主要分对加盟商分销和第三方客户分销，加盟商分销业务根据不同情况有不同额度，第三方客户分销业务基本为先款后货，无账期。

表 2022 年及 2023 年 1-3 月前五位客户情况表

单位：万元

年份	客户名称	主要产品	销售金额	占比	主要结算方式	是否关联方
2022 年	深圳由你网络技术有限公司	苹果系列	97,322.03	7.31%	现款	否
	翰林汇信息产业股份有限公司	苹果系列	61,944.75	4.65%	现款	否
	深圳市新凯辰科技有限公司	苹果系列	61,886.19	4.65%	现款	否
	江苏康兴晨科技有限公司	苹果系列	52,794.58	3.97%	现款	否
	深圳市鼎华科技创新有限公司	苹果系列	37,547.07	2.82%	现款	否
	合计		311,494.62	23.40%		
2023 年 1-3 月	郑州航空港兴港供应链管理集团有限公司	苹果系列	40,827.61	9.44%	现款	否

年份	客户名称	主要产品	销售金额	占比	主要结算方式	是否关联方
	深圳由你网络技术有限公司	苹果系列	35,338.71	8.17%	现款	否
	郑州天之创供应链管理有限公司	苹果系列	25,946.90	6.00%	现款	否
	深圳市鼎华科技创新有限公司	苹果系列	19,934.10	4.61%	现款	否
	河南兴文通讯器材有限公司	苹果、小米系列	17,160.05	3.97%	现款	否
	合计		139,207.37	32.19%		

2、房地产开发业务

发行人的房地产开发业务主要由发行人控股子公司珠海华发实业股份有限公司负责，主要从事住宅综合小区开发，包括住宅、与住宅配套的商铺、车库等，主要为消费者提供高品质中等价位普通商品住宅，目前为发行人第二大主营业务收入板块。华发股份于 2004 年 2 月在上海证券交易所上市，截至 2023 年 3 月末，华发集团对其合计持股比例为 27.88%。华发股份作为华发集团合并范围内的上市子公司，拥有独立的经营权。

（1）经营概况

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

表 2020-2022 年发行人房地产业务经营概况

单位：万平方米、亿元、元/平方米

项目	2020年度	2021年度	2022年度
新开工建设面积	739.71	522.77	285.70
竣工面积	315.00	628.40	660.39
在建面积	1,776.54	1,541.98	1,407.42
签约销售面积	504.00	468.76	400.90
签约销售金额	1,205.00	1,218.90	1,202.41
签约销售均价	2.39	2.60	3.00
开发完成投资金额	664.06	1,053.23	488.04

从项目运作情况来看，发行人秉承着“顺周期销售，逆周期拿地开发”的房

地产开发策略，结合房地产市场环境变化，调整产品形态及开发节奏。

销售方面，近三年发行人分别实现签约销售金额 1,205.00 亿元、1,218.90 亿元和 1,202.41 亿元，同期平均签约销售单价分别为 2.39 万元/平方米、2.60 万元/平方米和 3.00 万元/平方米。2020 年，面对外部不利经营环境影响、行业变化和市场波动，公司紧扣工程计划节点，积极做好资源统筹，全力推进全国项目的开发建设，以科学合理的铺排计划保障公司可售资源，努力将外部不利经营环境对生产的影响降到最低；因地制宜，积极采取多元化的营销策略抢占市场先机，以线上售楼部、直播带货、入驻电商平台等多元化创新模式，强化线上线下协同联动；紧随市场形势，全力升级打造优+产品体系 4.0，全新发布“品质中国匠心筑家”品牌战略，全面提升产品品质。2020 年，公司实现合同销售金额 1,205.00 亿元，同比增长 30.59%，销售面积 504 万平方米。根据克而瑞榜单显示，公司位列中国房地产企业销售榜第 34 名，相比 2019 年提升 5 位，行业地位进一步提升。

土地储备方面，近年来发行人紧跟房地产市场格局的变化，实行积极而严谨的土地收购政策，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 2022 年末，公司拥有土地储备计容建筑面积 386.38 万平方米，在建面积 1,407.42 万平方米。2022 年，公司土地购置面积为 46.84 万平方米，对应建筑面积 88.82 万平方米，购地支出为 272.69 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。

（2）营收构成分析

①营业收入的业务构成

从业务类别来看，发行人房地产开发以住宅为主，近三年收入年均占比 97.98%，收入持续增长。近三年及一期，房地产开发业务收入明细如下表所示：

表 2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月房地产开发收入构成（按类别）

单位：万元、%

项目	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	4,776,753.68	100.00	4,783,792.23	100.00	5,678,392.77	100.00	1,100,146.41	100.00
合计	4,776,753.68	100.00	4,783,792.23	100.00	5,678,392.77	100.00	1,100,146.41	100.00

表 2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月房地产开发营业成本构成（按类别）

单位：万元、%

项目	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	3,564,747.97	100.00	3,511,798.58	100.00	4,507,553.64	100.00	928,519.04	100.00
合计	3,564,747.97	100.00	3,511,798.58	100.00	4,507,553.64	100.00	928,519.04	100.00

表 2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月房地产开发毛利构成（按类别）

单位：万元、%

项目	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	1,212,005.71	100.00	1,271,993.65	100.00	1,170,839.13	100.00	171,627.37	100.00
合计	1,212,005.71	100.00	1,271,993.65	100.00	1,170,839.13	100.00	171,627.37	100.00

表 2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月房地产开发各类别毛利率

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-3 月
房地产销售	25.37%	26.59%	20.62%	15.60%
合计	25.37%	26.59%	20.62%	15.60%

2020-2022 年和 2023 年 1-3 月，发行人房地产开发板块分别实现毛利润 1,212,005.71 万元、1,271,993.65 万元、1,170,839.13 万元和 171,627.37 万元。

2020-2022 年和 2023 年 1-3 月，发行人房地产营业毛利率分别为 25.37%、26.59%、20.62%和 15.60%。近年来，发行人营业毛利率主要受房地产市场周期波动以及项目结转节奏影响而有所波动。

②营业收入的区域构成

近三年及一期，发行人房地产业务收入区域构成情况如下表所示：

表 2020-2022 年及 2023 年 1-3 月发行人房地产开发营业收入构成（按区域）

单位：万元、%

区域	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华南地区	2,073,290.57	43.4	1,937,792.75	40.51	1,078,158.45	18.99	235,012.85	21.36
华东及华中地区	2,110,988.29	44.19	1,674,617.84	35.01	3,606,880.15	63.52	606,184.52	55.10
北方地区	592,474.82	12.41	1,171,381.64	24.48	993,354.16	17.49	258,949.04	23.54
合计	4,776,753.68	100.00	4,783,792.23	100.00	5,678,392.77	100.00	1,100,146.41	100.00

从房地产开发收入的区域构成情况来看，近三年及一期随着华东及华中区域的上海等地的房地产项目陆续建成销售，华东及华中区域对发行人收入的贡献度居于首位，以广州、中山、南宁为主的华南地区收入规模紧随其后，发行人的房地产销售收入来源更加多元化，抵御单一城市市场波动风险的能力相对增强。

近三年及一期，发行人房地产业务成本区域构成情况如下表所示：

表 2020-2022 年及 2023 年 1-3 月发行人房地产开发营业成本构成（按区域）

单位：万元、%

区域	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华南地区	1,276,858.82	35.82	1,329,335.17	37.85	864,798.19	19.19	200,646.04	21.61
华东及华中地区	1,819,345.49	51.04	1,375,379.47	39.16	2,898,974.79	64.31	502,560.96	54.13
北方地区	468,543.66	13.14	807,083.94	22.99	743,780.66	16.50	225,312.04	24.26
合计	3,564,747.97	100.00	3,511,798.58	100.00	4,507,553.64	100.00	928,519.04	100.00

从房地产开发成本的区域构成情况来看，以华南和华东及华中地区的房地产结转成本为主，与房地产开发收入的区域比重保持一致。

近三年及一期，发行人房地产业务毛利区域构成情况如下表所示：

表 2020-2022 年及 2023 年 1-3 月发行人房地产开发营业毛利构成（按区域）

单位：万元、%

区域	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华南地区	796,431.75	65.71	608,457.58	47.83	213,360.26	18.22	34,366.80	20.02
华东及华中地区	291,642.80	24.06	299,238.37	23.53	707,905.36	60.46	103,623.56	60.38
北方地区	123,931.16	10.23	364,297.70	28.64	249,573.50	21.32	33,637.00	19.60
合计	1,212,005.71	100.00	1,271,993.65	100.00	1,170,839.13	100.00	171,627.37	100.00

表 2020-2022 年及 2023 年 1-3 月房地产开发营业毛利率构成（按区域）

单位：%

区域	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-3 月
华南地区	38.41	31.40	19.79	14.62
华东及华中地区	13.82	17.87	19.63	17.09
北方地区	20.92	31.10	25.12	12.99
毛利率合计	25.37	26.59	20.62	15.60

近三年及一期，华东及华中地区毛利润贡献度快速提高，华东及华中地区在房地产业务毛利润总额中占比分别为 24.06%、23.53%、60.46%和 60.38%。从

毛利率来看，华东及华中地区的毛利率总体较高于其他区域。

③2022 年销售情况区域分析

发行人以珠海为战略大本营，南京、上海、武汉、杭州等一线城市及重点二线城市为公司战略发展方向。随着发行人加大在一二线城市业务布局的力度，一二线城市的房地产项目对发行人业绩贡献度逐步提高，2022 年，发行人在一二线房地产项目销售面积达到 1,970,283.35 m²，在发行人当年总销售面积中占比为 68.70%。

表 2022 年发行人房地产业务销售区域构成情况表

类别	城市	2022 年销售面积 (m ²)	占比
一二线城市	北京	9,551.95	0.33%
	成都	113,352.99	3.95%
	大连	49,194.62	1.72%
	广州	89,885.24	3.13%
	杭州	147,055.79	5.13%
	昆明	137,932.38	4.81%
	南京	217,495.55	7.58%
	南宁	9,271.02	0.32%
	青岛	19,363.09	0.68%
	上海	247,502.93	8.63%
	沈阳	83,541.82	2.91%
	苏州	192,133.50	6.70%
	天津	21,413.12	0.75%
	无锡	66,459.86	2.32%
	武汉	531,977.20	18.55%
	西安	25,512.64	0.89%
	重庆	8,639.65	0.30%
	小计	1,970,283.35	68.70%
非一二线城市	包头	3,485.73	0.07%
	包头	16,504.49	0.58%
	鄂州	9,500.97	0.33%
	惠州	73,640.42	2.57%
	江门	51,068.03	1.78%
	清远	648.50	0.02%
	汕尾	854.25	0.03%
	绍兴	57,753.98	2.01%
	威海	69,668.81	2.43%
	温州	3,049.85	0.11%

类别	城市	2022 年销售面积 (m ²)	占比
	徐州	52,298.06	1.82%
	烟台	8,396.46	0.29%
	义乌	31,981.01	1.12%
	湛江	58,521.46	2.04%
	郑州	9,535.49	0.33%
	中山	95,637.23	3.33%
	珠海	358,560.42	12.50%
	小计	897,619.43	31.30%
合计		2,867,902.78	100.00%

（3）经营模式

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

表 合作开发项目情况介绍表

项目名称	分期	开发主体	操盘方	合作主体	出资方式	项目类型	出资比例 (%)	收益分成比例 (%)
珠海海润	25#地块	珠海市海润房地产开发有限公司	华发股份	珠海华发集团有限公司	以货币按比例共同出资	住宅	41.25	41.25
珠海海润	29-2#地块	珠海市海润房地产开发有限公司	华发股份	珠海华发集团有限公司	以货币按比例共同出资	住宅		
万科华发都荟四季		珠海华桐房产开发有限公司	万科地产	珠海万畔唯珠企业管理有限公司、珠海兴际实业有限公司	以货币按比例共同出资	住宅、商业	40.00	40.00
华茂半岛花园（2020 金湾航空城 R2）		珠海华茂天城置业发展有限公司	华发股份：销售、财务、设计、招采、工程、报建、客服等；天	吉林天茂置业集团有限公司	以货币按比例共同出资	住宅、商业	25.10	25.10

项目名称	分期	开发主体	操盘方	合作主体	出资方式	项目类型	出资比例（%）	收益分成比例（%）
			茂集团：成本、综合。					
广州番禺区汉溪大道北侧长隆地块		广州越宏房地产开发有限公司	越秀地产	广州盈胜投资有限公司	增资扩股，联合开发	住宅、商业	51.00	51.00
江海南雄村地块		江门市融建房地产开发有限公司	华发股份	江门市交通建设投资有限公司	共同出资，联合开发	住宅、商业	60.00	60.00
汕尾陆河项目		汕尾华金房地产开发有限公司	华发股份	陆河县靖丰投资发展有限公司	以货币按比例出资	住宅、酒店自持物业	90.00	90.00
湛江市海东新区交投项目	488K 地块	广东湛蓝房地产发展有限公司	华发股份	湛江市交通投资集团有限公司	增资扩股，联合开发	住宅、商业	50.00	50.00
湛江市海东新区交投项目	590C 地块	广东湛蓝房地产发展有限公司	华发股份	湛江市交通投资集团有限公司	增资扩股，联合开发	住宅、商业	50.00	50.00
成都市锦江区三圣街道 56 亩地块		成都华锦焱弘房地产开发有限公司	华发股份	成都市锦江区统一建设有限公司	共同出资，联合开发	住宅	30.12	30.12
武汉 004 地块（华发金茂逸墅）	三期	武汉华璋房地产开发有限公司	金茂地产	金茂地产	以自有土地出资	住宅、商业、办公、酒店	50.00	50.00
武汉黄家湖项目	住宅地块	武汉华晟乾茂置业有限公司	金茂地产	武汉兴茂置业有限公司	以货币按比例共同出资	住宅、商业	50.00	50.00
上海静安区晋元项目		上海晋镞房地产开发有限公司	华发股份、仁恒置地	珠海华发实业股份有限公司、新加坡仁恒置地集团有限公司	以货币按比例共同出资	住宅、商业、办公、文化	60.00	60.00
上海浦锦一号项目		上海浦锋房地产开发公司	华发股份、建发地产	珠海华发实业股份有限公司、建发房地产集团有限公司	以货币按比例共同出资	住宅	51.00	51.00

项目名称	分期	开发主体	操盘方	合作主体	出资方式	项目类型	出资比例（%）	收益分成比例（%）
浦锦二号项目		上海浦锦房地产开发有限公司	华发股份、建发地产	珠海华发实业股份有限公司、建发房地产集团有限公司	以货币按比例共同出资	住宅	51.00	51.00
四七堡 47 号地块		杭州兆裕房地产有限公司	华发股份、建发地产	建发房地产集团有限公司	以货币按比例共同出资	住宅	10.24	10.24
华丰单元 XC1005-R21-02 地块		杭州铎旭置业有限公司	华发股份	厦门建发股份有限公司	以货币按比例共同出资	住宅	17.63	17.63
绍兴镜湖新区项目	1-5 地块	绍兴铎越置业有限公司	华发股份	招商局地产（杭州）有限公司	股权（增资扩股）	住宅/商业	65.00	65.00
绍兴镜湖新区项目	2-6 地块	绍兴铎越置业有限公司	华发股份	招商局地产（杭州）有限公司	股权（增资扩股）	住宅		
义乌佛堂镇佛堂大道西侧首期地块		杭州兆泽房地产有限公司	华发股份：负责成本条线；建发地产：负责设计、物业、开发报建、一个工程标段；碧桂园：工程、招采、综合管理、运营、营销	厦门益悦置业有限公司；绍兴凯曜置业有限公司	股权（增资扩股）	住宅	17.07	17.07
南京秦淮 G05		南京铎得房地产开发有限公司	华发股份：财务、设计、招采、工程、物业；招商局地产：营销、成本、开发、客服	招商局地产（南京）有限公司	以货币按比例共同出资	住宅、商业	27.61	27.61

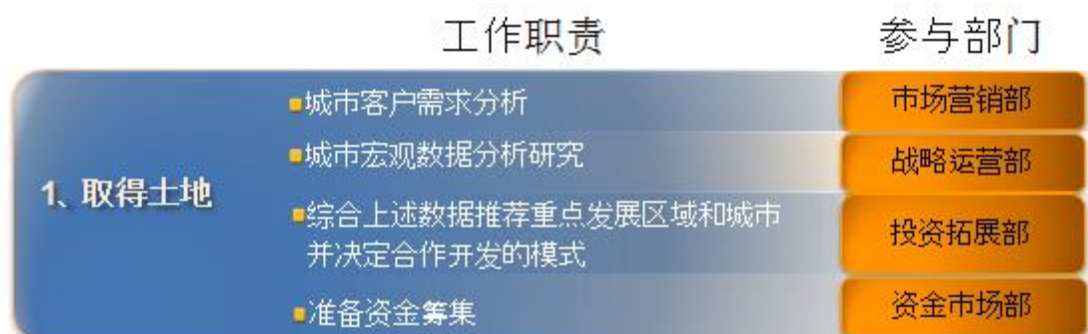
项目名称	分期	开发主体	操盘方	合作主体	出资方式	项目类型	出资比例（%）	收益分成比例（%）
南京 G33 项目		南京铎泓置业有限公司	华发股份：财务、成本、工程、运营、物业；美的房地产：前期、设计、营销、客服、招采、行政	南京美的房地产发展有限公司	以货币资金出资	住宅、商业	25.60	25.60
江宁区上秦淮 G88 地块		南京铎隅房地产开发有限公司	华发股份：负责财务、成本、营销、客服、运营；金隅地产：负责前期、设计、工程、招采、综管	北京金隅地产开发集团有限公司	以货币资金出资	住宅	25.10	25.10
徐州 2021-8 云龙区一中南 A 地块		徐州铎发置业有限公司	华发股份：财务、物业、工程、成本、客服（非营销相关）；卓越地产：前期、设计、营销、客服（营销相关）、招采、运营	苏州盈城建材贸易有限公司；湖北房地产投资集团有限公司	股权（增资扩股）	住宅	19.43	19.43
常熟人工智能产业园项目	4 号地	常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	华发股份	常熟市昆承湖建设投资有限公司	以货币资金出资	住宅	98.90	98.90
苏州科技城天佑路项目	B 地块	苏州华恒商用置业有限公司	华发股份	招商局地产（苏州）有	股权（增资扩股）	住宅	38.00	38.00

项目名称	分期	开发主体	操盘方	合作主体	出资方式	项目类型	出资比例（%）	收益分成比例（%）
苏州科技城天佑路项目	C 地块	苏州华恒商用置业有限公司		限公司、苏州恒泰商用置业有限公司		商业		
沈阳市和平区领事馆北街东侧 187 亩地块		沈阳铎欣置业有限公司	龙湖地产、华发股份	龙湖集团控股有限公司	共同出资成立项目公司	住宅、商业、办公	25.60	25.60
天津景泰华府（2019-2 号地块）		天津瑞辉房地产开发有限责任公司	景瑞地产、华发股份联合操盘	天津铎盛置业有限公司	增资扩股	住宅、商业	49.66	49.66

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

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

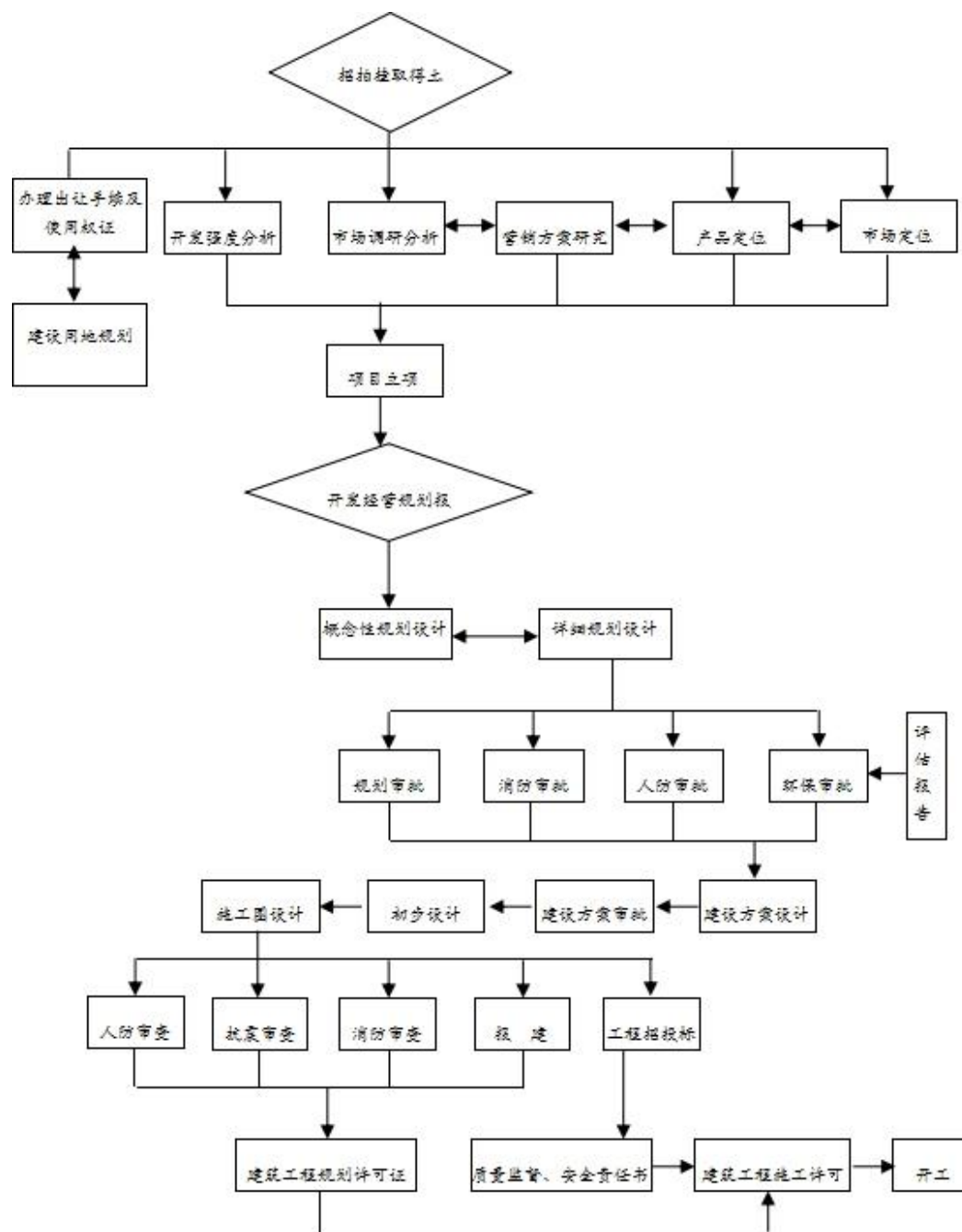
图 房地产项目管理流程及部门职责图





发行人执行上述的流程之后, 进入项目后评价流程, 先由区域公司起草后评价报告, 由参与流程的部门例如成本管理部、工程技术管理部、招标采购部、资金管理部等协助审核修改, 对各部门在整个项目流程中遇到的问题, 各自予以总结, 最后汇总完成项目评价报告, 至此, 整个项目开发流程结束。

发行人从土地取得至项目动工的流程如下:



(4) 采购模式

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

总承包方式中，公司与建筑施工单位、监理单位三方共同对供货商进行考察，建筑施工单位通过招投标方式确定具体产品。原材料的具体供应工作由施

工单位负责控制实施，公司通过合理的监督和协助，保证供应的及时可靠。公司不存在向单个施工单位的工程款支付比例超过采购总额 50%或严重依赖于少数施工单位之情况。

直接招标采购方式中，公司统一由全资子公司珠海铎国商贸有限公司编制《集中采购年度计划表》，并按计划采购。供应商通过招标确定的供应商较为分散，不存在向单个供应商的采购金额比例超过采购总额 50%或严重依赖于少数供应商之情况。

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

（5）销售模式

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

公司采取差别化的经营策略，根据项目自身的不同条件及特点，因地制宜地对不同项目做出差别化消费群体定位。如华发新城、华发世纪城定位为面向有稳定收入的企事业单位人员、自由职业者及珠海普通市民，拓展客户为内地及港澳台、外籍置业人士；生态庄园、水郡花园则由于自然生态环境优越，面对的是以自住和度假为主、注重个性品位、经济条件富裕的客户群。

①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。

②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。

③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。

（6）建设项目情况

发行人一般将房地产项目开发分为以下三类发展阶段：

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

已完工——物业已取得竣工验收备案证明时分类为已完工项目。

在建——毛坯物业已取得所需建筑工程施工许可证但尚未取得工程竣工验

收备案表时分类为在建项目。

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

① 已完工项目

近三年以及期末，发行人已完工项目共 83 个，已开发完工项目的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建筑工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》和《商品房预售许可证》均已齐全，具体情况如下：

表 截至2023年3月末发行人近三年及一期主要房地产开发已完工项目情况表

单位：平方米、万元

序号	项目主体	项目名称	所在地	施工方	项目类型	开发模式	竣工时间	总可售容积率面积	累计销售面积	累计销售金额	累计回款金额	销售收入确认金额	销售情况	后续销售及资金回笼安排
1	珠海市海润房地产开发有限公司	珠海海润一期 18、19、29-1 地块	珠海	广东建粤、广东建星	住宅	自主	2020 年 5 月	256,281.06	253,277.56	813,323.43	813,323.43	769,181.01	尾盘销售	持续销售
2	珠海铎创经贸发展有限公司	珠海国际海岸花园（A8# 地块）	珠海	广东建星、广东宜利	住宅、商业、办公、酒店	自主	2022 年 9 月	79,337.96	52,488.89	148,839.79	142,568.33	-	正常销售	持续销售
3	珠海华智教育服务有限公司	横琴华发容闳学校	珠海	建泰建设	-	自主	2021 年 5 月	-	-	-	-	-	不对外销售	不对外销售
4	珠海华菁教育服务有限公司	横琴华发容闳高级高中	珠海	建泰建设	-	自主	2021 年 5 月	-	-	-	-	-	不对外销售	不对外销售

序号	项目主体	项目名称	所在地	施工方	项目类型	开发模式	竣工时间	总可售容积率面积	累计销售面积	累计销售金额	累计回款金额	销售收入确认金额	销售情况	后续销售及资金回笼安排
5	珠海华迎投资有限公司	珠海北围 70# 地（云谷）	珠海	国基建设	住宅	自主	2020 年 7 月	71,555.51	-	-	-	-	不对外销售	不对外销售
6	珠海华郡房产开发有限公司	斗门华发又一城 C 区一标 A	珠海	广东建粤	住宅、商业	自主	2020 年 6 月	416,194.36	136,493.50	176,910.50	176,601.70	1,183,016.45	正常销售	持续销售
7	珠海华郡房产开发有限公司	斗门华发又一城 C 区 50-55/57 栋	珠海	珠海正路		自主	2021 年 12 月		102,086.45	138,708.47	138,708.47		正常销售	持续销售
8	珠海市浩丰贸易有限公司	斗门华发峰尚花园三期	珠海	广东建星	住宅	自主	2020 年 7 月	35,360.02	151,847	195,021	195,021.00	185,877	销售完毕	-
9	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	江西宏顺、中建四局一公司	住宅	自主	2020 年 6 月	137,866.00	137,163.61	144,310.33	144,301.71	244,930	尾盘销售	持续销售
10	珠海华郡房产开发有限公司	斗门华发依山郡花园三期	珠海	江西宏顺、中建四局一公司	住宅	自主	2021 年 1 月	123,381.92	123,271.35	123,318.83	123,316.83		尾盘销售	持续销售

序号	项目主体	项目名称	所在地	施工方	项目类型	开发模式	竣工时间	总可售容积率面积	累计销售面积	累计销售金额	累计回款金额	销售收入确认金额	销售情况	后续销售及资金回笼安排
11	珠海华海置业有限公司	金湾华发国际商务中心商务区	珠海	广东建星	住宅、办公、酒店、商业	自主	2021年12月	29,017.11	29,017.11	61,951.36	61,757.20	34,176.96	销售完毕	-
12	珠海华发西区商业有限公司	金湾华发商都中心	珠海	广东建星	商业	自主	2021年7月	-	-	-	-	-	不对外销售	不对外销售
13	珠海华熠房产开发有限公司	金湾华发创业大厦	珠海	广州金辉	住宅、办公	自主	2021年2月	42,465.00	4,882.67	12,505.75	12,502.14	11,469.85	正常销售	持续销售
14	中山市华发生态园房地产开发有限公司	中山华发生态庄园六期	中山	珠海正路、电白二建	住宅	自主	2021年6月	169,470.00	168,782.38	155,220.56	155,210.76	160,743	尾盘销售	持续销售

序号	项目主体	项目名称	所在地	施工方	项目类型	开发模式	竣工时间	总可售容积率面积	累计销售面积	累计销售金额	累计回款金额	销售收入确认金额	销售情况	后续销售及资金回笼安排
15	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	宁波锦虹	住宅	自主	2020年6月	168928.00	153389.00	148847.00	145626.68	70,180.67	尾盘销售	持续销售
16	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	珠海正路	商业	自主	2021年2月					-		
17	中山市华晟房地产开发有限公司	中山华发观山水花园西南侧高层（B4区）	中山	珠海正路	住宅	自主	2021年2月					59,178.61		
18	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幼儿园（B5区）	中山	珠海正路		自主	2021年2月					-		
19	中山市华屹房地产	中山华发广场	中山	广东建星	住宅、	自主	2021年2	133,087.00	61,405.35	88,126.71	87,812.47	86,614.49	正常销售	持续销售

序号	项目主体	项目名称	所在地	施工方	项目类型	开发模式	竣工时间	总可售容积率面积	累计销售面积	累计销售金额	累计回款金额	销售收入确认金额	销售情况	后续销售及资金回笼安排
	开发有限公司				商业		月							
20	中山市华庚置业有限公司	中山华发首府（石岐 079 地块）	中山	广东正升	住宅	自主	2022 年 6 月	55,210.16	55,210.16	115,324.78	113,787.19	103,723.99	销售完毕	-
21	广州华晟房地产开发有限公司	广州华发·宝岗公馆	广州	广州金辉	住宅、肉菜市场，商业	自主	2021 年 8 月	10,602.81	10,606.68	65,280.65	65,280.65	52,025.56	销售完毕	
22	清远市鹏翔房地产开发有限公司	清远四季尚璟项目	清远	建筑第五工程局	住宅、商业、幼儿园	合作	2021 年 11 月	84,720.43	84,720.43	112,351.23	110,052.00	101,469.58	尾盘销售	持续销售
23	佛山华枫房地产开发有限公司	佛山亲仁路地块	佛山	广州金辉	住宅、商业	自主	2020 年 12 月	107,157.00	-	-	-	-	不对外销售	不对外销售

序号	项目主体	项目名称	所在地	施工方	项目类型	开发模式	竣工时间	总可售容积率面积	累计销售面积	累计销售金额	累计回款金额	销售收入确认金额	销售情况	后续销售及资金回笼安排
	司													
24	成都华锦联弘房地产开发有限公司	成都林家坡项目	成都	中建三局一公司	住宅	自主	2021年12月	51,308.00	51,012.56	178,432.99	174,514.06	156,296.66	尾盘销售	持续销售
25	武汉华发长茂房地产开发有限公司	武汉外滩首府 S2 地块	武汉	湖南大华、广东正升、武汉新欣	住宅、商业	自主	2021年6月	67,984.00	56,775.00	220,161.00	16,391.24	255,513.69	尾盘销售	持续销售
26	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	广东正升（一标）、武汉新欣（二标）	住宅、商业	自主	2020年9月	114,204.00	113,548.00	422,470.00	14,328.18	398,559.78	尾盘销售	持续销售
27	武汉华铄房地产开发有限公司	武汉 133#地块（华发峰尚）	武汉	中建三局一公司	住宅、商业	自主	2020年4月	121,296.11	80,354.29	61,295.20	58,414.05	62,364.81	正常销售	

序号	项目主体	项目名称	所在地	施工方	项目类型	开发模式	竣工时间	总可售容积率面积	累计销售面积	累计销售金额	累计回款金额	销售收入确认金额	销售情况	后续销售及资金回笼安排
28	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、二、三期）	武汉	中建三局一公司	住宅、商业、办公、酒店	合作	2020 年 1 月	366,401.00	224,870.00	198,809.54	197,516.06	180,256.56	正常销售	持续销售
29							2021 年 12 月							
30							2022 年 6 月							
31	武汉华发鸿业房地产开发有限公司	武汉 162#地块（华发四季）	武汉	广东建星	住宅、商业	自主	2021 年 9 月	181,513.86	53,738.30	71,381.37	71,381.37	65,492.76	正常销售	持续销售
32	武汉地华志合房地产开发有限公司	武汉 161 地块（武地华发时光）	武汉	武汉建工	住宅、商业	合作	2021 年 12 月	136,442.99	136,442.99	162,442.64	38,587.86	22,858.50	销售完毕	-
33	武汉华颖房地产开	武汉 007#地块（华发沁	武汉	武汉新欣	住宅、	回购	2021 年 9	34,738.77	34,512.36	41,543.42	38,892.74	38,113.24	尾盘销售	持续销售

序号	项目主体	项目名称	所在地	施工方	项目类型	开发模式	竣工时间	总可售容积率面积	累计销售面积	累计销售金额	累计回款金额	销售收入确认金额	销售情况	后续销售及资金回笼安排
	发有限公司	园)			学校		月							
34	湖北广家洲投资有限公司	鄂州梧桐湖地块 7#地北区（鄂州梧桐湖国际社区）	鄂州	湖北广典、武汉新欣	住宅	自主	2022 年 7 月	190,000.00	11,206.48	11,912.96	11,316.22	9,980.83	正常销售	持续销售
35	温州京都城房地产开发有限公司	温州鹿城万象府	温州	上海建工七建	住宅	合作	2021 年 10 月	101,060.25	101,059.71	348,048.05	348,048.05	319,352.35	尾盘销售	持续销售
36	无锡华郡房地产开发有限公司	无锡华发首府 A 地块	无锡	广东建星建造集团有限公司	住宅、商业、办公	自主	2020 年 11 月	303,336.84	262,453.15	603,994.65	603,597.38	552,696.17	正常销售	持续销售
37	无锡华郡房地产开发有限公司	无锡华发首府 B 地块	无锡	广东建星、中建一局、江	住宅	自主	2021 年 9 月							

序号	项目主体	项目名称	所在地	施工方	项目类型	开发模式	竣工时间	总可售容积率面积	累计销售面积	累计销售金额	累计回款金额	销售收入确认金额	销售情况	后续销售及资金回笼安排
				苏中核华兴										
38	南京华帛钜盛房地产开发有限公司	南京麒麟 G35 地块	南京	广东建星	住宅、商业	合作	2021 年 9 月	82,201.00	64,056.18	187,706.99	186,547.18	250,200.26	正常销售	持续销售
39	苏州铎顺置业有限公司	苏州华发公园首府	苏州	广东正升	住宅	自主	2020 年 7 月	74,948.77	74,947.96	285,004.29	284,918.99	261,376.34	尾盘销售	持续销售
40	苏州铎顺置业有限公司	苏州酒厂路 45#地块	苏州	上海建工二建	住宅	自主	2020 年 9 月	6,526.15	5,962.29	20,672.64	20,672.64	544,784.22	正常销售	持续销售
41	太仓禾发房地产开发有限公司	太仓泰禾·华发广场	太仓	广东建星	商业	合作	2021 年 4 月	140,442.59	153,501.31	327,324.70	327,049.70	299,368.90	尾盘销售	持续销售
42	太仓禾发房地产开发有限公司	华发·泰禾太仓院子（含小地块）	太仓	中城建设	住宅	合作	2020 年 12 月							

序号	项目主体	项目名称	所在地	施工方	项目类型	开发模式	竣工时间	总可售容积率面积	累计销售面积	累计销售金额	累计回款金额	销售收入确认金额	销售情况	后续销售及资金回笼安排
43	太仓嘉迅科技发展有限公司	太仓海运堤三期	太仓	通州建总	酒店、商业	代建	2022年9月	13,058.72	5,418.45	52,750.52	14,896.42	-	销售完毕	-
44	天津金耀置业有限公司	天津艺英里	天津	禹天建设	住宅	合作	2021年6月	75,501.02	75,501.02	161,999.55	161,999.55	148,623.44	销售完毕	-
45	青岛华昂置业有限公司	青岛华发四季 A 地块	青岛	中建三局、中建一局发展	住宅、商业、办公	合作	2021年9月	127,450.00	91,725.82	122,682.57	119,408.39	108,341.55	正常销售	持续销售
46	威海华发房地产开发有限公司	威海九龙湾住宅四期	威海	中国二十二冶集团、中建三局一公司	住宅、商业	自主	2021年12月	181,928.00	179,279.61	285,218.87	284,591.34	260,599.94	尾盘销售	持续销售

序号	项目主体	项目名称	所在地	施工方	项目类型	开发模式	竣工时间	总可售容积率面积	累计销售面积	累计销售金额	累计回款金额	销售收入确认金额	销售情况	后续销售及资金回笼安排
47	荣成华发房地产开发有限公司	荣成樱花湖一期	威海	中国二十二冶集团	住宅、商业公寓、商业	合作	2021年6月	127,570.23	99,261.42	127,911.80	127,375.37	188,877.08	正常销售	持续销售
48	荣成华发房地产开发有限公司	荣成樱花湖二期	威海	中国二十二冶集团	住宅	合作	2021年12月	104,021.00	60,206.00	79,823.36	78,748.72	68,803.70	正常销售	持续销售
49	沈阳华远置业有限公司	沈阳全运首府 3#地块（固伦府）	沈阳	沈阳天北	住宅、商业	自主	2020年6月	128,251.06	122,806.28	110,267.63	110,073.79	100,214.77	尾盘销售	持续销售
50	沈阳华博置业有限公司	沈阳全运首府 6#地块（和硕园）	沈阳	泰通建设	住宅、商业	自主	2020年6月	203,436.45	199,467.07	165,010.55	165,010.55	150,430.84	尾盘销售	持续销售
51	沈阳华畅置业有限公司	沈阳全运首府 8#地块（德仁里）	沈阳	大庆珑达建工	住宅、商业	自主	2021年6月	182,935.10	169,812.01	171,236.60	171,098.60	154,258.14	正常销售	持续销售
52	沈阳华灏	沈阳全运首	沈	大庆珑	住	自	2021	216,576.00	198,623.97	189,829.27	189,781.27	172,175.98	正常销	持续

序号	项目主体	项目名称	所在地	施工方	项目类型	开发模式	竣工时间	总可售容积率面积	累计销售面积	累计销售金额	累计回款金额	销售收入确认金额	销售情况	后续销售及资金回笼安排
	置业有限公司	府 9#地块（行知坊）	阳	达建工	宅、商业	主	年 11 月						售	销售
53	沈阳华壤置业有限公司	沈阳全运首府 10#地块（厚和轩）	沈阳	建泰建设	住宅、商业	自主	2021 年 11 月	188,768.00	170,924.50	163,197.73	163,062.58	148,911.52	正常销售	持续销售
54	大连华禄置业发展有限公司	大连华发山庄（湾山项目）	大连	中铁十二局	住宅、商业	合作	2022 年 9 月	108,619.11	32,777.35	58,947.73	57,129.64	51,140.41	正常销售	持续销售
55	大连华枫房地产开发有限公司	大连华发花间月	大连	中铁十二局	住宅、商业	自主	2021 年 7 月	112,171.80	34,540.31	19,147.65	19,112.65	17,490.07	正常销售	持续销售
56	包头市名流置业有限责任公司	包头华发新城三期	包头	中建一局三公司	商业公寓、商业	自主	2021 年 8 月	99,259.90	34,720.75	22,116.85	22,103.85	23,238.79	正常销售	持续销售
57	上海华泓尚隆房地产开发有限公司	上海静安府 09 地块（华府）	上海	上海宝冶、上海建工二建、	住宅、办公	自主	2020 年 7 月	231,000.00	216,656.40	1,772,740.64	1,768,680.00	1,676,179.49	尾盘销售	持续销售

序号	项目主体	项目名称	所在地	施工方	项目类型	开发模式	竣工时间	总可售容积率面积	累计销售面积	累计销售金额	累计回款金额	销售收入确认金额	销售情况	后续销售及资金回笼安排
				华锦建设										
58	上海华憬丹枫房地产开发有限公司	上海松江中山街道	上海	浙江海滨	住宅	合作	2022年8月	39,323.00	39,331.68	190,253.14	190,252.65	174,150.95	正常销售	持续销售
59	上海华璟枫宸房地产开发有限公司	上海金山项目（分南、北两期）	上海	华锦建设（一标）、中建三局一公司（二标）	住宅	合作	2022年8月	143,515.58	143,515.58	297,241.00	292,266.73	267,650.10	正常销售	持续销售
60	珠海华以建设有限公司	珠海中以加速器中以产业中心	珠海	中铁七局、上海宝建	办公、商业、宿舍	合作	2021年12月	89,370.00	-	-	-	-	不对外销售	不对外销售
61	珠海华和建设有限公司	珠海中以加速器中以创	珠海	南通四建		合作	2021年11月		-	-	-	-	不对外销售	不对外销售

序号	项目主体	项目名称	所在地	施工方	项目类型	开发模式	竣工时间	总可售容积率面积	累计销售面积	累计销售金额	累计回款金额	销售收入确认金额	销售情况	后续销售及资金回笼安排
	公司	意中心					月							售
62	广西华诚房地产投资有限公司	南宁华发新城四期	南宁	广西建工二建、汕头建安	住宅、商业	自主	2021年3月	131,060.65	127,523.04	238,690.57	238,099.92	218,131.46	尾盘销售	持续销售
63	珠海华发实业股份有限公司	珠海绿洋湾	珠海	中建三局、中建四局	住宅、商业	自主	2021年12月	170,196.63	147,494.67	526,828.79	492,519.04	463,949.71	正常销售	持续销售
64	天津华创置业有限公司	天津华发未来荟项目（2018-5号地块）	天津	南通六建	住宅、商业	自主	2022年2月	55,607.96	44,513.42	54,412.14	51,848.04	43,244.87	正常销售	持续销售
65	青岛华昂置业有限公司	青岛华发四季B地块	青岛	中建一局发展	商业	合作	2022年4月	29,401.00	-	-	-	-	-	-
66	常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	常熟人工智能产业园项目1号地	常熟	华锦建设、南通三建	住宅	合作	2022年8月	135,062.73	73,328.80	109,383.58	92,113.11	55,562.91	正常销售	持续销售

序号	项目主体	项目名称	所在地	施工方	项目类型	开发模式	竣工时间	总可售容积率面积	累计销售面积	累计销售金额	累计回款金额	销售收入确认金额	销售情况	后续销售及资金回笼安排
67	珠海华曜房地产开发有限公司	未来城市花园（一、二、三期）	珠海	建泰建设	住宅、商业	自主	2022年12月	179,592.00	-	-	-	-	未开盘持续销售	正常销售持续销售
68	江门华铭房地产开发有限公司	江门华发四季 10#地块	江门	中建一局发展	住宅、商业	合作	2021年10月	143,068.00	127,136.22	141,226.54	140,448.51	25,719.59	正常销售	持续销售
69	江门华晟房地产开发有限公司	江门蓬江区项目 13#地块	江门	建泰建设	住宅、商业	自主	2022年10月	72,605.00	197.64	237.72	237.72	218.09	正常销售	持续销售
70	江门市融建房地产开发有限公司	江海南雄村地块（华发水岸）	江门	广州金辉	住宅、商业	合作	2023年3月	53,900.00	24,335.81	21,694.76	21,491.32	-	正常销售	持续销售
71	武汉华嵘房地产开发有限公司	武汉 CBD 水利项目住宅	武汉	广州金辉（一标）、	住宅	自主	2022年6月	312,701.00	229,351.55	654,307.80	635,977.13	562,858.54	正常销售	持续销售

序号	项目主体	项目名称	所在地	施工方	项目类型	开发模式	竣工时间	总可售容积率面积	累计销售面积	累计销售金额	累计回款金额	销售收入确认金额	销售情况	后续销售及资金回笼安排
	司			建泰建设（二标）、中建三局一公司（三标）										
72	武汉华发长盛房地产开发有限公司	武汉外滩荟一期	武汉	中建三局一公司	住宅、商业	自主	2022年9月	83,359.00	21,876.86	118,073.53	118,073.47	37,977.46	正常销售	持续销售
73	武汉华发长盛房地产开发有限公司	武汉外滩荟二期	武汉	中建三局一公司	住宅	自主	2022年12月					62,753.21	正常销售	持续销售
74	上海华淞铭宏房地产开发有限公司	上海松江泗泾 17-01（泗水和鸣）	上海	浙江长成（一标）、南通六建（二	住宅	合作	2022年11月	102,798.00	104,678.01	482,837.54	481,145.80	434,416.23	尾盘销售	持续销售

序号	项目主体	项目名称	所在地	施工方	项目类型	开发模式	竣工时间	总可售容积率面积	累计销售面积	累计销售金额	累计回款金额	销售收入确认金额	销售情况	后续销售及资金回笼安排
				标)										
75	龙景房地产（杭州）有限公司	杭州庆隆地块	杭州	浙江坤兴建设、浙江省建工集团	住宅、商业	合作	2022 年 11 月	109,419.35	109,419.35	639,405.30	636,080.98	583,035.21	销售完毕	-
76	杭州锦瑜置业有限公司	杭州萧山项目	杭州	-	住宅、商业	合作	2022 年 12 月	121,508.00	121,436.25	440,462.00	433,826.69	393,386.45	尾盘销售	持续销售
77	绍兴铎越置业有限公司	绍兴镜湖新区项目 1-4 地块	绍兴	浙江中成	住宅、商业	合作	2022 年 10 月	814,342.00	102,132.98	191,711.43	161,016.85	175,513.92	正常销售	持续销售
78	绍兴铎越置业有限公司	绍兴镜湖新区项目 2-3 地块	绍兴	长业建设	住宅、商业	自主	2022 年 12 月		72,320.24	156,268.06	155,155.52	-	正常销售	持续销售
79	苏州华恒商用置业有限公司	苏州科技城天佑路项目 A 地块	苏州	中建三局一公司	住宅	合作	2022 年 10 月	242,131.83	203,023.79	581,751.62	570,609.41	302,909.86	正常销售	持续销售
80	威海华发房地产开	威海九龙湾商业街二期	威海	中建三局一公	商业	自主	2022 年 11	61,813.98	61,771.19	76,514.73	76,501.61	70,197.31	尾盘销售	持续销售

序号	项目主体	项目名称	所在地	施工方	项目类型	开发模式	竣工时间	总可售容积率面积	累计销售面积	累计销售金额	累计回款金额	销售收入确认金额	销售情况	后续销售及资金回笼安排
	发有限公司			司			月							
81	沈阳华耀置业有限公司	沈阳全运首府 1#地块（华发四季）	沈阳	建泰建设	住宅、商业	自主	2022 年 10 月	108,424.00	66,391.39	71,914.76	71,654.53	65,300.66	正常销售	持续销售
82	江门市合睿房地产开发有限公司	江门华发四季 11#地块	江门	南通三建	住宅、商业	合作	2022 年 12 月	167,315.00	33,028.22	29,487.58	25,740.81	-	正常销售	持续销售
83	沈阳中东港商业地产开发有限公司	长白岛经济区中东港项目（和平首府）	沈阳	大庆珑达、中铁十二局	住宅、商业	自主	2022 年 10 月	348,391.00	180,777.93	357,574.29	349,961.40	305,882.38	正常销售	持续销售

注：

- 1、五证包括《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》；2、珠海华发山庄 S2 地块的销售收入确认金额为珠海华发山庄 S1 和 S2 地块合并口径金额列示，珠海华发山庄 S1 地块为 2016 年竣工项目，故未在上表披露；
- 3、斗门华发又一城 C 区一标 A 和斗门华发又一城 C 区 50-55/57 栋项目累计回款金额和销售收入确认金额为斗门华发又一城 C 区合并口径金额列示。

② 在建项目

表 截至 2023 年 3 月末重大在建工程情况表（房地产板块）

单位：万元

序号	项目名称	分期	所在地	项目类型及比例	开发模式	项目建设期	预计总投资金额	累计投资金额	投资进度	已确认收入	未来三年投资计划	项目建设资金来源
1	珠海海润	二期 13 地块	珠海	住宅 60%、商业 10%、办公 30%	自主	2017-2022	193,315.00	492,370.89	98.97%	769,650.78	354,228.11	自筹+贷款
2	珠海海润	25#地块	珠海	住宅 100%	合作	2021-2023	75,504.00					自筹+贷款
3	珠海海润	29-2#地块	珠海	住宅 100%	合作	2021-2023	228,685.00					自筹+贷款
4	万科华发都荟四季		珠海	住宅 75%、商业 25%	合作	2021-2024	408,634.00	338,113.77	82.74%	0.00	68,181.23	自筹+贷款
5	斗门华发又一城	C 区其他	珠海	住宅 98%、商业 2%	自主	2019-2023	392,983.78	345,683.31	78.54%	1,183,016.45	47,300.48	自筹+贷款
6	斗门华发又一城	D 区其他	珠海	住宅 98.9%、商业 1.1%	自主	2019-2023	341,443.72	270,583.69			70,860.02	自筹+贷款
7	斗门华发水郡花园	三期 B 区、C 区别墅	珠海	住宅 100%	自主	2021-2023	162,050.00	87,818.45			74,231.55	自筹+贷款

序号	项目名称	分期	所在地	项目类型及比例	开发模式	项目建设期	预计总投资金额	累计投资金额	投资进度	已确认收入	未来三年投资计划	项目建设资金来源
8	华茂半岛花园		珠海	住宅 70%、商业 30%	合作	2020-2023	412,921.31	329,066.54	79.69 %	0.00	83,854.76	自筹+贷款
9	香海湖		珠海	住宅 90%、商业 10%	自主	2022-2025	162,018.00	90,872.52	56.09 %	0.00	71,145.48	自筹+贷款
10	天汇广场	一期一标段	珠海	住宅 94.5%、商业 5.5%	合作	2022-2025	855,382.00	218,728.79	25.57 %	0.00	636,653.21	自筹+贷款
11	天汇广场	一期二标段	珠海	住宅 95.5%，商业 4.5%	合作	2022-2025						自筹+贷款
12	天汇广场	三期	珠海	办公 100%	合作	2022-2025						自筹+贷款
13	中山华发观山水花园	A3 区	中山	住宅 100%	自主	2021-2023	258,760.07	180,309.67	69.68 %	318,406.30	39,225.20	自筹+贷款
14	中山市石岐区 007 地块		中山	住宅 100%	自主	2022-2024	145,907.00	81,889.98	56.12 %	0.00	64,017.02	
15	广州番禺区汉溪大道北侧长隆地块		广州	住宅 99%、商业 1%	合作	2021-2023	1,381,841.00	909,445.94	65.81 %	0.00	472,395.06	自筹+贷款
16	佛山小布项目	1 号地	佛山	住宅 99%、商业 1%	自主	2021-2023	1,286,513.00	246,634.32	19.17 %	0.00	1,039,878.68	自筹+贷款

序号	项目名称	分期	所在地	项目类型及比例	开发模式	项目建设期	预计总投资金额	累计投资金额	投资进度	已确认收入	未来三年投资计划	项目建设资金来源
17	江海南雄村地块		江门	住宅 93.78%、商业比例 6.22%	合作	2021-2023	63,870.00	48,242.20	75.53 %	0.00	15,627.80	自筹+贷款
18	汕尾陆河项目		汕尾	住宅 100%	合作	2021-2023	118,269.00	53,333.13	45.09 %	6,631.67	64,935.87	自筹+贷款
19	湛江市海东新区交投项目	18#地块	湛江	住宅 98%、商业 2%	自主	2019-2022	2,390,158.66	147,558.06	6.17%	172,039.13	0	自筹+贷款
20	湛江市海东新区交投项目	488K 地块	湛江	住宅 98%、商业 2%	合作	2021-2023	83,887.42	52,611.71	62.72 %		31,275.71	自筹+贷款
21	湛江市海东新区交投项目	590C 地块	湛江	住宅 98%、商业 2%	合作	2021-2023	162,106.84	83,176.70	51.31 %		78,930.14	自筹+贷款
22	昆明市西山区草海 317 亩项目	一期 A2-2	昆明	住宅 84.81%，商业 15.19%	合作	2021-2023	498,075.41	269,887.33	54.19 %	0.00	228,188.08	自筹+贷款
23	昆明市西山区草海 317 亩项目	三期 A2-3	昆明	住宅 84.81%，商业 15.19%	合作	2021-2023	279,907.11	120,683.57	43.12 %	0.00	159,223.54	自筹+贷款
24	成都市锦江区三圣街道 56 亩地块		成都	住宅 100%	合作	2021-2023	227,245.00	154,815.89	68.13 %	0.00	72,429.11	自筹+贷款

序号	项目名称	分期	所在地	项目类型及比例	开发模式	项目建设期	预计总投资金额	累计投资金额	投资进度	已确认收入	未来三年投资计划	项目建设资金来源
25	锦江区三圣街道 54 亩地块		成都	住宅 100%	自主	2021-2023	183,840.18	135,387.11	73.64 %	0.00	48,453.07	自筹+贷款
26	重庆四季半岛		重庆	住宅 88%，商业 12%	自主	2020-2023	213,830.00	179,489.39	83.94 %	101,413.96	34,340.61	自筹+贷款
27	武汉 104#地块（华发中央公园）未来城		武汉	住宅 98.8%，商业 1.2%	自主	2019-2021	261,856.00	126,840.05	48.44 %	38,072.88	135,015.95	自筹+贷款
28	武汉 CBD 水利项目	住宅	武汉	住宅 63%，商办 37%	自主	2019-2022	1,043,143.00	717,313.97	68.76 %	562,858.54	325,829.03	自筹+贷款
29	武汉外滩荟	四期	武汉	住宅 28%，商业 72%	自主	2018-2022	98,733.00	258,379.79	128.84 %	0.00	521,733.67	自筹+贷款
30	武汉外滩荟	三期	武汉		自主	2020-2023	101,817.00					自筹+贷款
31	武汉黄家湖项目	住宅地块	武汉	住宅 97%、商业 3%	合作	2020-2022	444,915.00	375,555.93	84.41 %	123,955.84	85,713.75	自筹+贷款
32	武汉市硚口区解放大道以南 251 亩项目	C 地块	武汉	住宅 91%、商业 9%	自主	2021-2025	1,622,426.00	698,858.16	43.07 %	0.00	461,783.92	自筹+贷款
33	武汉华发公园首府	一期（北区）	武汉	住宅 77%、商业 14%、办公 9%	自主	2022-2025	1,684,129.00	1,112,961.32	66.09 %	0.00	571,167.68	自筹+贷款

序号	项目名称	分期	所在地	项目类型及比例	开发模式	项目建设期	预计总投资金额	累计投资金额	投资进度	已确认收入	未来三年投资计划	项目建设资金来源
34	武汉华发公园首府	二期（中区、南区）	武汉	住宅 77%、商业 14%、办公 9%	自主	2022-2025						自筹+贷款
35	上海静安区晋元项目		上海	住宅 57%、商业 4%、文化 13%、办公 26%	合作	2021-2023	718,200.00	498,077.38	69.35%	0.00	220,122.62	自筹+贷款
36	闵行区颛桥项目		上海	住宅 100%	自主	2021-2023	988,040.06	861,560.94	87.20%	0.00	126,479.12	自筹+贷款
37	上海浦锦一号项目		上海	住宅 100%	合作	2022-2024	451,378	335,392.13	74.30%	0.00	115,986.14	自筹+贷款
38	浦锦二号项目		上海	住宅 100%	合作	2022-2024	146,317	107,543.97	73.50%	0.00	38,773.03	自筹+贷款
39	杭州临安项目		杭州	住宅 95%、商业 5%	自主	2020-2023	308,022.00	237,757.69	77.19%	0.00	70,264.31	自筹+贷款
40	四七堡 47 号地块		杭州	住宅 100%	合作	2022-2024	622,886.00	469,774.32	75.42%	0.00	153,111.68	自筹+贷款
41	华丰单元 XC1005-R21-02 地块		杭州	住宅 100%	合作	2022-2024	178,139.00	127,927.27	71.81%	0.00	50,211.73	自筹+贷款
42	绍兴镜湖新区项目	1-2 地块	绍兴	住宅 100%	自主	2020-2023	1,802,737.00	256,468.56	35.79%	312,867.20	607,553.15	自筹+贷款

序号	项目名称	分期	所在地	项目类型及比例	开发模式	项目建设期	预计总投资金额	累计投资金额	投资进度	已确认收入	未来三年投资计划	项目建设资金来源
43	绍兴镜湖新区项目	1-3 地块	绍兴	住宅 100%	自主	2020-2023						自筹+贷款
44	绍兴镜湖新区项目	1-5 地块	绍兴	住宅 100%	合作	2020-2023		91,171.63				自筹+贷款
45	绍兴镜湖新区项目	2-6 地块	绍兴	住宅 100%	合作	2020-2023		297,612.82				自筹+贷款
46	绍兴镜湖新区项目	1-1 地块	绍兴	住宅 100%	自主	2021-2023	2,238,017.25	113,418.52	10.89 %			自筹+贷款
47	绍兴镜湖新区项目	2-1 地块	绍兴	住宅 100%	自主	2020-2022		74,909.07				自筹+贷款
48	绍兴镜湖新区项目	3 号地	绍兴	商业 26%、办公回购 60%、车位回购 14%	合作	2021-2023		55,481.63				自筹+贷款
49	无锡中央首府		无锡	住宅 90%、商业 10%	自主	2021-2023	937,379.00	636,917.69	67.95 %	0.00	300,461.31	自筹+贷款
50	无锡惠山区静学路 78 亩地块		无锡	住宅：99.5%商业：0.5%	自主	2021-2023	228,939.00	168,057.36	73.41 %	0.00	60,881.64	自筹+贷款
51	义乌佛堂镇佛堂大道西侧首期地块		义乌	住宅：96.8%商业：3.2%	合作	2021-2023	546,522.00	392,451.95	71.81 %	0.00	154,070.05	自筹+贷款

序号	项目名称	分期	所在地	项目类型及比例	开发模式	项目建设期	预计总投资金额	累计投资金额	投资进度	已确认收入	未来三年投资计划	项目建设资金来源
52	南京燕子矶 G82 地块		南京	住宅 100%	自主	2022-2025	485,630.95	358,233.14	73.77 %	0.00	127,397.81	自筹+贷款
53	南京秦淮 G05		南京	住宅 84%，商业 16%	合作	2020-2023	1,087,664.00	832,163.08	76.51 %	0.00	255,500.92	自筹+贷款
54	南京 G33 项目		南京	住宅 98%、商业 2%	合作	2021-2023	291,072.87	224,587.17	77.16 %	0.00	66,485.71	自筹+贷款
55	江宁区上秦淮 G88 地块		南京	住宅 100%	合作	2021-2024	455,838.00	332,900.95	73.03 %	0.00	122,937.05	自筹+贷款
56	徐州 2021-8 云龙区一中南 A 地块		徐州	住宅 100%	合作	2021-2024	196,037.00	132,276.95	67.48 %	0.00	63,760.05	自筹+贷款
57	常熟人工智能产业园项目	8 号地	常熟	住宅 100%	自主	2020-2022	446,246.00	31,387.28	30.96 %	55,562.91	151,071.49	自筹+贷款
58	常熟人工智能产业园项目	4 号地	常熟	住宅 90%，商业 10%	合作	2021-2024		106,764.46				自筹+贷款
59	苏州科技城天佑路项目	B 地块	苏州	住宅 100%	合作	2020-2023	771,199.00	161,950.82	40.07 %	302,909.86	37,441.56	自筹+贷款
60	苏州科技城天佑路项目	C 地块	苏州	商业 100%	合作	2020-2023		147,093.80				自筹+贷款
61	姑苏院子		苏州	住宅 100%	自主	2022-2024	390,051.00	440,203.46	113%	127,439.21	108,569.54	自筹+贷款

序号	项目名称	分期	所在地	项目类型及比例	开发模式	项目建设期	预计总投资金额	累计投资金额	投资进度	已确认收入	未来三年投资计划	项目建设资金来源
62	太仓客运站项目		太仓	住宅 100%	自主	2021-2023	190,979.00	145,979.00	76.44%	0.00	45,000.00	自筹+贷款
63	郑州峰景湾		郑州	住宅 99.15%，商业 0.85%	自主	2020-2023	335,864.00	255,493.23	76.07%	0.00	100,991.77	自筹+贷款
64	威海海埠路项目		威海	住宅 96.8%、商业 3.2%	合作	2021-2023	151,029.00	83,723.83	55.44%	0.00	67,305.17	自筹+贷款
65	烟台观山水		烟台	住宅 96%、商业 4%	自主	2020-2023	92,622.00	63,134.07	68.16%	0.00	34,308.16	自筹+贷款
66	沈阳市和平区领事馆北街东侧 187 亩地块		沈阳	住宅 83%、商业 17%	合作	2022-2024	591,720.00	303,899.04	51.36%	0.00	287,820.96	自筹+贷款
67	沈阳市和平区中心湖北路南侧 65 亩地块		沈阳	住宅 91%、商业 9%	自主	2022-2024	169,073.00	108,327.10	64.07%	0.00	60,745.90	自筹+贷款
68	大连绿洋湾项目		大连	住宅 96.7%，商业 3.3%	自主	2020-2023	307,249.79	137,030.18	44.60%	0.00	99,596.82	自筹+贷款
69	西安市西咸新区沣东新城丰	西安海逸长洲	西安	住宅：90%，商业：10%	合作	2021-2023	590,422.62	298,269.72	50.52%	0.00	292,152.90	自筹+贷款

序号	项目名称	分期	所在地	项目类型及比例	开发模式	项目建设期	预计总投资金额	累计投资金额	投资进度	已确认收入	未来三年投资计划	项目建设资金来源
	镐大道 185 亩项目											
70	惠州铂钻四季项目		惠州	住宅 97%、商业 3%	合作	2022-2024	496,534.00	350,249.08	70.54 %	241,734.95	146,284.92	自筹+贷款
71	威海九龙湾	万豪酒店	威海	商业 100%	自主	2021-2024	96,500.00	745,216.34	137.55 %	793,254.84	329,603.66	自筹+贷款
72	威海九龙湾	CBD	威海	商业 100%	自主	2020-2025	445,275.00					自筹+贷款
73	北京华发中央公园		北京	住宅 63%、商业 31%、储藏间 6%	自主	2019-2022	444,790.00	419,236.15	94.25 %	361,917.23	63,555.85	自筹+贷款
74	上海古美二号项目		上海	住宅 100%	自主	2022-2024	429,970.00	314,646.43	73.18 %	0.00	115,323.57	自筹+贷款
75	宝山顾村		上海	住宅 100%	自主	2022-2024	561,630.62	352,515.83	62.77 %	0.00	209,114.78	自筹+贷款
76	唐镇项目		上海	住宅 100%	自主	2022-2024	693,540.00	485,130.00	69.95 %	0.00	208,410.00	自筹+贷款
77	武汉 004 地块（华发金茂逸墅）三期		武汉	住宅：68%	合作	2020-2023	155,134.00	99,558.88	64.18 %	28,529.50	166,628.22	自筹+贷款
				商业：18%								
				办公：8%								
				酒店：6%								

序号	项目名称	分期	所在地	项目类型及比例	开发模式	项目建设期	预计总投资金额	累计投资金额	投资进度	已确认收入	未来三年投资计划	项目建设资金来源
78	天津景泰华府	2019-2 号地块	天津	住宅 93%、商业 7%	合作	2019-2022	94,682.00	63,262.12	62.30 %	-	35,699.70	自筹+贷款
79	珠海保税区研发中心		珠海	商业、商务	自主	2022-2025	294,378.00	45,694.49	15.52 %	-	248,683.51	自筹+贷款
80	汕尾陆河项目	地块三高层	汕尾	住宅 100%	合作	2 年	118,269.00	54,969.94	46.48 %	6,631.67	63,299.06	自筹+贷款
81	汕尾陆河项目	地块四别墅/地块五多层	汕尾	住宅 100%	合作	2 年						自筹+贷款
82	汕尾陆河项目	地块四高层	汕尾	住宅 100%	合作	2 年						自筹+贷款
83	深圳冰雪世界	一期	深圳	住宅 26%、商业 74%	合作	2021-2023	4,413,283.00	1,532,541.35	34.73 %	-	-	自筹+贷款
84	苏南奥体项目		苏州	住宅 100%	合作	2022-2025	225,780.00	158,559.62	70.23 %	-	67,220.38	自筹+贷款
85	西安 DK-5 项目		西安	住宅 97%、商业 3%	合作	2020-2022	202,107.56	175,298.48	86.74 %	152,997.45	26,809.08	自筹+贷款
其他							596,901.00	132,392.07		464,508.93		

注：

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

表 截至 2023 年 3 月末重大在建工程情况表（房地产板块）（续）

序号	项目名称	分期	所在地	项目主体	施工方	证照取得情况				工程款支付方式	结算模式
						项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证		
1	珠海海润	二期 13 地块	珠海	珠海市海润房地产开发有限公司	广东西岸建设	2016-440402-70-03-011217	粤（2016）珠海市不动产权第 006288 号	珠香环建表 [2017]9 号	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
2	珠海海润	25# 地块	珠海	珠海市海润房地产开发有限公司	建泰建设	2019-440402-70-03-007524	粤（2016）珠海市不动产权第 006278 号	珠香环建表 [2017]9 号	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
3	珠海海润	29-2# 地块	珠海	珠海市海润房地产开发有限公司	建泰建设	2019-440402-70-03-007524	粤（2016）珠海市不动产权第 006282 号	珠香环建表 [2017]9 号	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算

序号	项目名称	分期	所在地	项目主体	施工方	证照取得情况				工程款支付方式	结算模式
						项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证		
4	万科华发都荟四季		珠海	珠海华桐房产开发有限公司	深圳市广胜达建设有限公司	A 地块主体：2020-440402-70-03-060416；B 地块主体：2020-440402-70-03-060418；C 地块主体：2020-440402-70-03-060419；D 地块主体：2020-440402-70-03-060420；桩基础：2020-440402-70-03-060414；基坑支护：2020-440402-70-03-060410	粤（2021）珠海市不动产权第 0016360 号	/	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
5	斗门华发又一城	C 区其他	珠海	珠海华郡房产开发有限公司	国安建设、广东建星	备案项目标号：2016-440403-40-03-011569	粤房地权证珠字第 0300072862	斗环建表 [2017]04 号	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
6	斗门华发又一城	D 区其他	珠海	珠海华郡房产开发有限公司	武汉建工	14040347001101800	粤房地权证珠字第 0300071919	斗环建表 [2017]04 号	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算

序号	项目名称	分期	所在地	项目主体	施工方	证照取得情况				工程款支付方式	结算模式
						项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证		
7	斗门华发水郡花园	三期 B 区、C 区别墅	珠海	珠海华郡房产开发有限公司	建泰建设	15200070101100200	粤（2016）中山市不动产权第 0038277 号	斗环建表 [2016]020 号、斗环建表 [2017]04 号	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
8	华茂半岛花园		珠海	珠海华茂天城置业发展有限公司	山河建设、广东永盛	2020-440404-70-03-025893	粤（2020）珠海市不动产权第 0081908 号	202044040400000000	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
9	香海湖		珠海	珠海华湖房地产开发有限公司	建泰建设	2205-440403-17-01-606315	粤（2022）珠海市不动产权第 0064337 号	/	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算

序号	项目名称	分期	所在地	项目主体	施工方	证照取得情况				工程款支付方式	结算模式
						项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证		
10	天汇广场	一期一标段	珠海	珠海华枫房地产开发有限公司	建泰建设	2112-440404-04-01-853970	珠自然资储2021-25 地块（合同编号：440401-2021-000028）	珠金水许字[2022]第 26 号	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
11	天汇广场	一期二标段	珠海	珠海华枫房地产开发有限公司	建泰建设	2112-440404-04-01-853970	珠自然资储2021-25 地块（合同编号：440401-2021-000028）	珠金水许字[2022]第 26 号	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
12	天汇广场	三期	珠海	珠海华枫房地产开发有限公司	建泰建设	2112-440404-04-01-853970	珠自然资储2021-25 地块（合同编号：440401-2021-000028）	珠金水许字[2022]第 26 号	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算

序号	项目名称	分期	所在地	项目主体	施工方	证照取得情况				工程款支付方式	结算模式
						项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证		
13	中山华发观山水花园	A3区	中山	中山市华晟房地产开发有限公司	广东电白二建集团有限公司、建泰建设有限公司、上海建工一建集团有限公司	项目立项批文号 15200070101100227	地字第 14022201603006 6号	/	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
14	中山市石岐区007地块		中山	中山市华屹商业运营管理有限公司	广东正升建筑有限公司	2207-442000-04-01-753600	粤（2023）中山市不动产权第0051434号	/	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
15	广州番禺汉溪大道北侧长隆地块		广州	广州越宏房地产开发有限公司	中天建设	2020-440113-70-03-045188	粤（2020）广州市不动产权第07400017号	/	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算

序号	项目名称	分期	所在地	项目主体	施工方	证照取得情况				工程款支付方式	结算模式
						项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证		
16	佛山小布项目	1 号地	佛山	佛山华标房地产开发有限公司	广东腾越建筑工程有限公司	2106-440606-04-01-180432	粤（2022）佛顺不动产权第 0086892 号、粤（2022）佛顺不动产权第 0086893 号	/	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
17	江海南雄村地块		江门	江门市融建房地产开发有限公司	广州金辉	2102-440704-04-01-535609	粤（2020）江门市不动产权第 1009943 号	/	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
18	汕尾陆河项目		汕尾	汕尾华金房地产开发有限公司	华川建设集团有限公司	广东省企业投资项目备案证(2019-441523-70-03-048569)、广东省企业投资项目备案证(2019-441523-70-03-048569)	粤 2020 陆河县不动产权第 0000265 号、粤 2020 陆河县不动产权第 0000596 号	陆环审（2018）11 号、陆环审（2018）11 号	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算

序号	项目名称	分期	所在地	项目主体	施工方	证照取得情况				工程款支付方式	结算模式
						项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证		
19	湛江市海东新区交投项目	18#地块	湛江	广东湛蓝房地产发展有限公司	中建一局发展、广东正升	2019-440804-70-03-049361	粤（2019）湛江市不动产权第0041981号	备案号 201944080400000113	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
20	湛江市海东新区交投项目	488K地块	湛江	广东湛蓝房地产发展有限公司	广东省第二建筑工程有限公司	2019-440804-70-03-049361	粤（2019）湛江市不动产权第0041338号	/	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
21	湛江市海东新区交投项目	590C地块	湛江	广东湛蓝房地产发展有限公司	国海建设	2019-440804-70-03-049361	粤（2019）湛江市不动产权第0066331号	/	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算

序号	项目名称	分期	所在地	项目主体	施工方	证照取得情况				工程款支付方式	结算模式
						项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证		
22	昆明市西山区草海 317 亩项目	一期 A2-2	昆明	昆明华创云房地产开发有限公司	重庆创设建筑工程有限公司	主体：2020-530112-70-03-009391	云（2021）西山区不动产权第 0256080 号	/	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
23	昆明市西山区草海 317 亩项目	三期 A2-3	昆明	昆明华创云房地产开发有限公司	重庆卓州建设有限公司	2020-530112-70-03-009395	云（2021）西山区不动产权第 0706021 号	/	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
24	成都市锦江区三圣街道 56 亩地块		成都	成都华锦焱弘房地产开发有限公司	中建三局一公司	2102-510104-04-01-920446	川（2021）成都市不动产权第 0255169 号	/	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算

序号	项目名称	分期	所在地	项目主体	施工方	证照取得情况				工程款支付方式	结算模式
						项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证		
25	锦江区三圣街道 54 亩地块		成都	成都华枫锦业建设发展有限公司	南通六建	川投资备【2103-510104-04-01-864555】FGQB-0030 号	51019638922	/	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
26	重庆四季半岛	A14-1-6	重庆	重庆华显房地产开发有限公司	中建一局集团建设发展有限公司	No.0104307	渝（2020）南岸区不动产权第 000226461 号	202050010800000000	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
		A2-2-1-6					渝（2020）南岸区不动产权第 000226328 号			按施工节点支付	竣工交房后结算
		A2-2-2-6					渝（2020）南岸区不动产权第 000226529 号			按施工节点支付	竣工交房后结算
27	武汉 104#地块（华发中央公园）未来城		武汉	武汉临江兴城房地产开发有限公司	广东建星、广州金辉	2018-420117-70-03-016629	鄂（2018）武汉市新洲不动产权第 0014789 号	备案号 201942011700000207	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算

序号	项目名称	分期	所在地	项目主体	施工方	证照取得情况				工程款支付方式	结算模式
						项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证		
28	武汉 CBD 水利项目	商业	武汉	武汉华嵘房地产开发有限公司	广州金辉（一标）、建泰建设（二标）、中建三局一公司（三标）	2019-420103-70-03-001698	鄂（2019）武汉市市不动产权第 0001427 号	201942010300001000	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
29	武汉外滩荟	三期	武汉	武汉华发长盛房地产开发有限公司	中建三局一公司	2019-420102-70-03-045994	鄂（2019）武汉市市不动产权第 0001511 号	201942010200002000	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
30	武汉外滩荟	四期	武汉	武汉华发长盛房地产开发有限公司	中建三局一公司	2019-420102-70-03-045994	鄂（2019）武汉市市不动产权第 0001511 号	201942010200002000	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算

序号	项目名称	分期	所在地	项目主体	施工方	证照取得情况				工程款支付方式	结算模式
						项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证		
31	武汉黄家湖项目	住宅地块	武汉	武汉华晟乾茂置业有限公司	中建一局	2019-420115-70-03-032283	鄂（2019）武汉市江夏不动产权第 34685 号-B6；第 34687 号-B1；第 34688 号-B2；第 34690 号 B4.	/	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
32	武汉市硚口区解放大道以南 251 亩项目	C 地块	武汉	广州华川实业发展有限公司	建泰建设	2111-420104-04-01-379003	鄂（2021）武汉市市不动产权第 0001614 号	/	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
33	武汉华发公园首府	一期	武汉	广州华川实业发展有限公司	广东建星、武汉鼎吉	2103-420104-04-01-393919	鄂 2021 武汉市不动产权第 001508 号	/	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算

序号	项目名称	分期	所在地	项目主体	施工方	证照取得情况				工程款支付方式	结算模式
						项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证		
34	武汉华发公园首府	二期	武汉	广州华川实业发展有限公司	广东建星	2103-420104-04-01-393919	鄂 2021 武汉市不动产权第 001508 号	/	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
35	上海静安区晋元项目		上海	上海晋钢房地产开发有限公司	南通二建	2101-310106-04-01-119094	沪（2021）静字不动产权第 009237 号、沪（2021）静字不动产权第 009238 号	/	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
36	闵行区颛桥项目		上海	上海华闵颛宏房地产开发有限公司	中如建工（一标） 上海建工一建（二标）	项目代码（上海代码： 310117MA1J3YH9720201D 3101001	沪（2021）闵字不动产权第 004165 号	/	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
37	上海浦锦一号项目		上海	上海浦锦房地产开发有限公司	浙江大虞建设	浦锦街道 18-01 地块建筑工程施工许可证 +310112202209210201	沪（2022）闵字不动产权第 026125 号	/	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算

序号	项目名称	分期	所在地	项目主体	施工方	证照取得情况				工程款支付方式	结算模式
						项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证		
38	浦锦二号项目		上海	上海浦锋房地产开发有限公司	浙江大虞建设	2209-310112-04-01-711496	沪（2022）闵字不动产权第037139号	/	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
39	杭州临安项目	住宅	杭州	杭州铎安置业有限公司	上海建工一建	2020-330112-70-03-168305	浙（2021）临安区不动产权第0012117号	备案号：3301850185202000058	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
40	四七堡47号地块		杭州	杭州兆裕房地产有限公司	浙江杰立	2205-330102-04-01-584098	浙（2022）杭州市不动产权第0192519号	/	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
41	华丰单元XC1005-R21-02地块		杭州	杭州铎旭置业有限公司	浙江耀华	2207-330105-04-01-809820	浙（2022）杭州市不动产权第0268402号	/	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算

序号	项目名称	分期	所在地	项目主体	施工方	证照取得情况				工程款支付方式	结算模式
						项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证		
42	绍兴镜湖新区项目	1-2 地块	绍兴	绍兴铎越置业有限公司	浙江中成	2020-330654-70-03-129732	浙（2020）绍兴市不动产权 0025468 号	备案号：202033060200000527	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
43	绍兴镜湖新区项目	1-3 地块	绍兴	绍兴铎越置业有限公司	中建三局一公司	2020-330654-70-03-129732	浙（2020）绍兴市不动产权 0025468 号	备案号：202033060200000527	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
44	绍兴镜湖新区项目	1-5 地块	绍兴	绍兴铎越置业有限公司	广东正升	2020-330654-70-03-129738	浙（2020）绍兴市不动产权第 0025468 号	202033060200000000	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
45	绍兴镜湖新区项目	2-6 地块	绍兴	绍兴铎越置业有限公司	浙江勤业/广东正升	2020-330654-70-03-122016	浙 2020 绍兴市不动产权第 0018971 号	备案号：202033060200000427	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算

序号	项目名称	分期	所在地	项目主体	施工方	证照取得情况				工程款支付方式	结算模式
						项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证		
46	绍兴镜湖新区项目	1-1 地块	绍兴	绍兴铎越置业有限公司	长业建设	2020-330654-70-03-129730	浙 2020 绍兴市不动产权第 0025468 号	备案号：202033060200000527	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
47	绍兴镜湖新区项目	2-1 地块	绍兴	绍兴铎越置业有限公司	浙江中成	2020-330654-70-03-122040	浙 2020 绍兴市不动产权第 0018971 号	备案号：202033060200000427	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
48	绍兴镜湖新区项目	3 号地	绍兴	杭州铎璟置业有限公司	上海建工一建	2020-330654-70-03-161441	湖东 3 号不动产权证 +D33007392727	备案号 202033060200001196	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
49	无锡中央首府		无锡	无锡铎博置业有限公司	中建三局一公司	2022-320200-70-02-374788	A 土地证：32017779140；B 土地证：32017779139	202032029200000000	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
					、南通六建						
					、中核华泰						

序号	项目名称	分期	所在地	项目主体	施工方	证照取得情况				工程款支付方式	结算模式
						项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证		
50	无锡惠山区静学路 78 亩地块		无锡	无锡铎美房地产有限公司	中如建工	惠开行审投（2021）20 号	苏（2021）无锡市不动产权第 0296067 号	惠环函（2021）6 号	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
51	义乌佛堂镇佛堂大道西侧首期地块		义乌	杭州兆泽房地产有限公司	杭州中庆	2107-330782-04-01-885490	浙（2021）义乌市不动产权第 0032733 号	备案号 202133078200000239	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
					浙江环宇						
52	南京燕子矶 G82 地块		南京	南京铎福置业有限公司	建泰建设	栖行审备【2021】296 号	苏（2022）宁栖不动产权第 0001552 号	宁栖环土预【2021】2 号	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算

序号	项目名称	分期	所在地	项目主体	施工方	证照取得情况				工程款支付方式	结算模式
						项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证		
53	南京秦淮 G05		南京	南京铎得房地产开发有限公司	浙江大虞、南通华荣	宁发改备[2020]9 号	苏（2020）宁秦不动产权第 0022138 号	秦环建函[2020]1 号	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
54	南京 G33 项目		南京	南京铎泓置业有限公司	中核华泰	雨审批备（2021）46 号	苏（2021）宁雨不动产权第 0022446 号	/	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
55	江宁区上秦淮 G88 地块		南京	南京铎隅房地产开发有限公司	中建三局一公司	江宁审批投备（2021）437 号	苏（2021）宁江不动产权第 0073610 号	/	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
56	徐州 2021-8 云龙区一中南 A 地块		徐州	徐州铎发置业有限公司	中如建工	2107-320303-89-01-500408	苏（2021）徐州市不动产权第 0114486 号	/	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算

序号	项目名称	分期	所在地	项目主体	施工方	证照取得情况				工程款支付方式	结算模式
						项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证		
57	常熟人工智能产业园项目	8 号地	常熟	常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	华锦建设、南通三建	常审核（2020）4 号	苏（2020）常熟市不动产权证第 8101201 号	备案号：202032058100000056	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
58	常熟人工智能产业园项目	4 号地	常熟	常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	南通六建	2020-320581-70-02-501531	苏（2020）常熟市不动产权证第 8107487 号	202032058100000000	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
59	苏州科技城天佑路项目	B 地块	苏州	苏州华恒商用置业有限公司	中建三局一公司	苏行审项建（2020）101 号	苏（2020）苏州市不动产权第 5013142 号	备案号：2020320505000000246	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算

序号	项目名称	分期	所在地	项目主体	施工方	证照取得情况				工程款支付方式	结算模式
						项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证		
60	苏州科技城天佑路项目	C 地块	苏州	苏州华恒商用置业有限公司	中建三局一公司	苏行审项建（2020）101 号	苏（2020）苏州市不动产权第 5013144 号	备案号：20203205050000 0246	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
61	姑苏院子		苏州	苏州禾发房地产开发有限公司	建泰建设	苏防立项许准字[2016]143 号	32000288382	姑苏环建[2016]46 号	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
62	太仓客运站项目		太仓	太仓铎发房地产开发有限公司	上海建工一建	2020-320585-70-02-564376	苏（2020）太仓市不动产权第 8526838 号	20203205850000 1000	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
63	郑州峰景湾		郑州	郑州铎茂创盛置业有限公司	南通六建	2020-410171-70-03-006196	豫（2020）郑州市不动产权第 0049738 号	20204101000200 000000	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算

序号	项目名称	分期	所在地	项目主体	施工方	证照取得情况				工程款支付方式	结算模式
						项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证		
64	威海海埠路项目		威海	威海墨芳城房地产开发有限公司	山东万泰建设、荣华建设	1410060012	371002007006GB00062W00000000	/	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
65	烟台观山水		烟台	烟台华发置业有限公司	山东上元建设	山东省建设项目备案证明2020-370611-70-03-004270	鲁（2020）烟台市福不动产权第0001529号	/	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
66	沈阳市和平区领事馆北街东侧 187 亩地块		沈阳	沈阳铎欣置业有限公司	中如建设集团有限公司	沈和审批发备字【2021】132 号	辽（2022）沈阳市不动产权第0083507 号	/	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
67	沈阳市和平区中心湖		沈阳	沈阳铎欣置业有限公司	建泰建设	沈和审批发备字【2021】134 号	辽（2022）沈阳市不动产权第0035949 号	/	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算

序号	项目名称	分期	所在地	项目主体	施工方	证照取得情况				工程款支付方式	结算模式
						项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证		
	北路南侧 65 亩地块										
68	大连绿洋湾项目		大连	大连华坤房地产开发有限公司	大庆陇达	旅发改【2018】62 号	旅顺口国用（2011）第 0412090 号	备案号：202021021200000089	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
69	西安市西咸新区沣东新城丰镐大道 185 亩项目		西安	西安华创骐耀置业有限公司	中建一局三公司	2111-611203-04-01-127230	陕（2021）西咸新区不动产权第 0015858 号	/	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算

序号	项目名称	分期	所在地	项目主体	施工方	证照取得情况				工程款支付方式	结算模式
						项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证		
70	惠州铂钻四季项目		惠州	惠州和汇置业有限公司	中南置业建筑公司	2019-441302-70-03-026992	粤（2020）惠州市不动产权第0024129号	惠城农水字[2019]125号	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
71	威海九龙湾	万豪酒店	威海	威海华发房地产开发有限公司	广东建星	山东省建设项目备案证明2020-371072-61-03-025221	鲁（2020）威海市不动产权第0029734号	威环经发【2014】11号	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
72	威海九龙湾	CBD	威海	威海华发房地产开发有限公司	中建三局一公司	山东省登记备案证明证号14100600251410060026	鲁（2017）威海市不动产权第0058494号	威环经发【2014】11号	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
73	北京华发中央公园		北京	北京华发永盛置业有限公司	中建一局发展、中建一局三公司	京发改（核）【2019】38号	京（2019）房不动产权第0004767号	201911011100000000	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
74	上海古美二号项目		上海	上海古骁房地产开	广东建星	2209-310112-04-01-690574	沪（2022）闵字不动产权第038562号、沪	/	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算

序号	项目名称	分期	所在地	项目主体	施工方	证照取得情况				工程款支付方式	结算模式
						项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证		
				发有限公司			(2022) 闵字不动产权第 038563 号				
75	宝山顾村		上海	上海顾泓房地产开发有限公司	中如建设集团有限公司	2208-310113-04-01-512879	沪(2022)宝字不动产权第 030854 号	/	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
76	唐镇项目		上海	上海唐骅房地产开发有限公司	中建三局一公司	2209-310115-04-01-333221	10 地块: 沪(2022)浦字不动产权第 071314; 13 地块: 沪(2022)浦字不动产权第 071313; 09 地块: 沪(2022)浦字不动产权第 070773	/	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算

序号	项目名称	分期	所在地	项目主体	施工方	证照取得情况				工程款支付方式	结算模式
						项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证		
77	武汉004地块（华发金茂逸墅）三期		武汉	武汉华璋房地产开发有限公司	中建三局一公司	2018-420117-70-03-019108	鄂（2018）武汉市新洲不动产权第0012116号	备案号 201842011700000622	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
78	天津景泰华府	2019-2号地块	天津	天津瑞辉房地产开发有限责任公司	河北建设集团股份有限公司	津滨审批一室准[2019]433号	津 2019 滨海新区塘沽不动产权第 1034316 号	梁行审投许[2018]75 号	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
79	珠海保税区研发中心		珠海	珠海华翰投资有限公司	泰建建设	2019-440402-73-03-029072、2019-440402-73-03-029073、2019-440402-73-03-029074	粤（2019）珠海市不动产权第0082703号	/	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算

序号	项目名称	分期	所在地	项目主体	施工方	证照取得情况				工程款支付方式	结算模式
						项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证		
80	汕尾陆河项目	地块三高层	汕尾	汕尾华金房地产开发有限公司	华川建设	项目代码：2019-441523-70-03-048569	粤 2020 陆河县不动产权第 0000265 号	陆环审【2018】11 号	用地证：自然资地字第 2020000021 号 工规证：自然资建字第 441523202000052 号	按施工节点支付	竣工交房后结算
81	汕尾陆河项目	地块四别墅/地块五多层	汕尾	汕尾华金房地产开发有限公司	华川建设	项目代码：2019-441523-70-03-048569	粤 2020 陆河县不动产权第 0000596 号	陆环审【2018】11 号	用地证：自然资地字第 441523201907013 号工规证：	按施工节点支付	竣工交房后结算

序号	项目名称	分期	所在地	项目主体	施工方	证照取得情况				工程款支付方式	结算模式
						项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证		
82	汕尾陆河项目	地块四高层	汕尾	汕尾华金房地产开发有限公司	华川建设	项目代码：2019-441523-70-03-048569	粤 2020 陆河县不动产权第 0000596 号	陆环审【2018】11 号	用地证：自然资地字第 441523201907013 号	按施工节点支付	竣工交房后结算
83	深圳冰雪世界	一期	深圳	深圳融华置地投资有限公司	中建八局第一建设有限公司（04-01）；中如建设集团有限公司（04-02）、深圳市正大建业建筑工程有限公司（03-1）；	（04-01） 基坑：2020-440306-70-03-01731702 桩基：2020-440306-70-03-01731704 主体：2020-440306-70-03-01731706 （04-02） 基坑：2020-440306-70-03-01731701 桩基：2020-440306-70-03-01731705 主体：2020-440306-70-03-01731708	440306202000033	（04-01） 深宝水水保备（2021）60 号 （04-02） 深宝水水保备（2021）61 号	（04-01） 工规证 深规划资源建许字 BA-2021-0049 号 深规划资源建许字 BA-2021-0050 号 （04-02） 深规划资源建许字 BA-2021-0052 号 深规划资源建许	按施工节点支付	竣工交房后结算

序号	项目名称	分期	所在地	项目主体	施工方	证照取得情况				工程款支付方式	结算模式
						项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证		
					深圳市正大建业建筑工程有限公司（03-1）； 中国建筑第二工程局有限公司（03-1）； 深圳市正大建业建筑工程有限公司（03-4）； 深圳市正大建业建筑工程有限公司	（03-1） 基坑：2020-440306-70-03-01731703（03-1） 桩基：2020-440306-70-03-01731712（03-1） 主体：2020-440306-70-03-01731714（03-1） （03-4） 基坑：2020-440306-70-03-01731703（03-4） 桩基：2020-440306-70-03-01731710（03-4）（一期）、2020-440306-70-03-01731713（（03-4）（二期） 主体：2020-440306-70-03-01731711（03-4）（一期）、2020-440306-70-03-01731715（二期）			字 BA-2021-0053 号		

序号	项目名称	分期	所在地	项目主体	施工方	证照取得情况				工程款支付方式	结算模式
						项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证		
					筑工程有限公司（03-4）；中国建筑第二工程局有限公司（03-4）						
84	苏南奥体项目		苏州	苏州新铎恒建设发展有限公司	中建国际	2211-320571-89-01-106035	320513101105GB54724W00000000	/	地字第 320599202200145 号	按施工节点支付	竣工交房后结算
85	西安 DK-5 项目		西安	西安紫涛置业有限公司	中建一局三公司	文号 2019-610161-70-03-076043	61002769259	2019-610161-70-03-076043	高新规地字第 2020-015 号建字第 610116202030090GX 号	按施工节点支付	竣工交房后结算

③ 土地储备

截至 2023 年 3 月末，华发股份共拥有 16 个项目的土地储备，新增项目主要位于上海、杭州、苏州、武汉等一二线城市以及珠海、中山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 2023 年 3 月末土地储备明细表

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㎡）	规划计容建筑面积（万㎡）	土地出让金总额（万元）	拿地时楼面价（元/平方米）	已缴纳土地出让金金额（万元）
1	珠海	斗门华发又一城 E 区	股权收购	商住混用	1999.4	100.00%	1.56	3.13	4,468.46	1,354.00	4,468.46
2	珠海	珠海金湾区金河东路北侧 143 亩地块剩余地块	招拍挂	商业、办公、二类居住、幼儿园、道路绿化	2021.12	49.75%	10.7	17.56	302,887.15	8,498.51	302,887.15
3	珠海	珠海峰景湾二期更新项目（城市更新）	协议出让	住宅、商业、幼儿园	2022.9	90.00%	1	3.87	16,418.76	4,246.68	16,418.76
4	中山	中山华发生态庄园七、八、九期	股权收购	商住	2004.1	100.00%	11.96	27.27	6,708.52	395.73	6,708.52
5					2005.8						

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㎡）	规划计容建筑面积（万㎡）	土地出让金总额（万元）	拿地时楼面价（元/平方米）	已缴纳土地出让金金额（万元）
6	湛江	湛江市海东新区交投项目剩余地块	增资扩股	住宅、商业	2019.6	50.00%	28.47	62.86	46,106.80	2,282.96	46,106.80
7									31,008.04		31,008.04
8	昆明	昆明市西山区草海片区 317 亩地块二/四/五期	公开竞买	住宅、商住混合	2020.1	59.90%	15.62	58.15	531,176.00	5,055.00	531,176.00
9	武汉	武汉 CBD 妙墩地块	招拍挂	商服	2018.12	80.00%	1.51	8.91	80,500.00	9,034.79	80,500.00
10	武汉	武汉市硚口区解放大道以南 251 亩项目剩余地块	招拍挂	住宅、商服、科教、公园与绿地	2020.12	49.75%	7.27	34.97	746,900.00	11,000.00	541,756.31
11	武汉	武汉外滩荟 C 地块	招拍挂	住宅、商服	2015.6	100.00%	6.52	4.14	51,605.82	13,002.08	51,605.82
12	鄂州	鄂州梧桐湖地块 5#、9-10#地	股转	住宅、商业	2018.12	30.00%	41.39	94.56	63,637.74	1,399.71	63,637.74

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㎡）	规划计容建筑面积（万㎡）	土地出让金总额（万元）	拿地时楼面价（元/平方米）	已缴纳土地出让金金额（万元）
13	鄂州	鄂州梧桐湖地块 7#地南区	产交所股权交易	住宅	2018.12	30.00%	12.68	16.64	23,311.49	1,399.71	23,311.49
14	武汉	武汉市江夏区黄家湖 P（2019）038 号地块	公开竞买	住宅、医疗、社会福利	2019.6	50.00%	7.42	10.53	210,500.00	5,666.22	210,500.00
15	绍兴	绍兴镜湖新区项目 2—5	招拍挂	商业、住宅、办公	2019.12	65.00%	5.88	17.06	664,950.00	5,500.00	664,950.00
16	常熟	常熟项目 6 号地	招拍挂	商服	2019.12	98.90%	2.85	4.56	4,540.00	6,020.08	4,540.00
17	上海	静安电影厂项目	招拍挂	住宅、办公	2022.9	100.00%	2.48	6.21	437,910.00	70,542.00	437,910.00
18	成都	成都锦江区三圣街道 32 亩	招拍挂	住宅	2022.1	51.00%	2.14	3.85	65,046.41	16,900.00	32,523.21

注：1、对于分期开发的土地，土地类型、储备土地面积和规划计容面积为未开发部分的数据，其余信息均为整个地块的数据；2、上表中土地储备为截至报告期末纳入合并报表范围的项目；3、武汉市硚口区解放大道以南 251 亩项目剩余地块土地出让金总额和已缴纳土地出让金金额为整个地块金额合并披露。

（7）房地产开发业务合规情况

①房地产项目的开发资质

截至募集说明书摘要签署日，发行人合并范围内子公司珠海华发实业股份有限公司为住建部批准的一级房地产开发企业（资质证书编号建开企[2001]047号），有效期至2023年3月18日（住房和城乡建设部房地产市场监管司于2023年3月17日出具《证明》，证明住房和城乡建设部房地产市场监管司正在办理发行人申请级资质延续的手续），根据发行人确认，珠海华发实业股份有限公司房地产开发资质正常续期不存在实质性法律障碍。截至募集说明书摘要签署日，发行人合并范围内且存有正在开发建设项目的项目公司均持有房地产开发资质等级证书，具备相应的房地产开发资质。

发行人合并范围内且存有正在开发建设项目的项目公司均持有房地产开发资质等级证书，具备相应的房地产开发资质。

②信息披露的合规性

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

③企业诚信合法经营情况

发行人确认至募集说明书摘要签署日：

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

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

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

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

e 不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而擅自改变容积率和规划条件的情形。

f 不存在项目用地违反闲置用地规定，不存在“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况。

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

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

i 发行人及其纳入合并报表范围内从事房地产开发业务的子公司通过招拍挂方式获取土地的房地产项目中，不存在部分媒体上出现的“地王”相关报道的情形。

j 发行人及其子公司不存在受到住建部、住建厅批评或处罚的情况。

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

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

④房地产业务符合“四公”原则的相关情况

2014 年 9 月 5 日，中国银行间市场交易商协会印发了《关于进一步规范市场发展有关工作的通知》，对房地产企业发行债务融资工具支持普通商品房建设提出了相关要求，需满足公益惠民、公信诚实、公开透明、公众认可“四公”标准。

a 公益为民

发行人执行国家“保自住、抑投资”的政策，主要进行自住商品房建设；房地产销售业务以中小户型普通商品房为主，满足市场刚性需求；未来主营业务仍以普通商品房为主，符合《关于进一步规范市场发展有关工作的通知》所述公益为民标准的要求。

b 公信诚实

发行人具有高度公信力，诚信合法经营，符合《关于进一步规范市场发展

有关工作的通知》所述公信诚实标准的要求。

c 公开透明

发行人为公司治理结构完善的大型国有企业；具有丰富的公开市场融资经验，信息披露纪录透明详细；近期其自身在国内市场有信息披露完备的直接债务融资纪录，符合《关于进一步规范市场发展有关工作的通知》所述公开透明标准的要求。

d 公众认可

发行人具有一定的市场品牌效应，公众认可度高；发行人下属子公司华发股份具备房地产开发一级资质，区域覆盖面广，在国内一、二线城市及重点城市房地产市场占比较大；公司资产规模、经营数据良好，具有稳定偿债能力，主体评级 AAA 级，符合《关于进一步规范市场发展有关工作的通知》所述公众认可标准的要求。

3、城市运营业务

发行人的城市运营业务主要由发行人子公司珠海华发综合发展有限公司下属子公司负责，业务内容包括房地产销售、土地一级开发、产业园区开发、城市综合体建设、城市更新、市政设施及保障房建设、建筑设计服务、代建业务等。目前，城市运营板块已形成平台公司（即珠海华发城市运营投资控股有限公司）+区域公司两级架构，平台公司统一负责策划推广、研究发展、工程管理、公建设计管理、规划市政设计、招采管理、成本管理、招商及资产运营管理等职能，区域公司负责管理片区内项目建设。

发行人经政府授权自筹资金从事片区土地一级开发、基础设施建设、市政设施及保障房、地产销售等的建设工作，利用土地储备开发商业地产综合体等项目。同时，在现有业务上提供建筑设计等配套服务。公司城市运营板块的收入来源包括三部分：土地一级开发收益分成、经营项目出售和经营收益（租金收入等）、建筑设计服务及代建业务。经营性项目收益回收周期较长，公司主要通过土地出让收入分成及商办等物业销售收入来实现资金平衡。

近三年及一期，发行人城市运营业务收入分别为 355,260.85 万元、1,478,759.19 万元、1,893,127.92 万元和 701,321.14 万元，业务成本分别为 231,660.56 万元、1,037,997.83 万元、1,241,762.99 万元和 457,385.16 万元，业务

毛利润分别为 123,600.29 万元、440,761.36 万元、651,364.93 万元和 243,935.98 万元。

表 2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月城市运营板块主营业务收入情况表

单位：万元，%

主要项目	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 1-3 月	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
城市运营	355,260.85	100.00	1,478,759.19	100.00	1,893,127.92	100.00	701,321.14	100.00
一级土地开发	252,149.00	70.98	173,806.43	11.75	113,003.62	5.97	-	-
房地产业销售	-	-	823,568.05	55.69	1,194,857.73	63.12	478,348.14	68.21
建筑设计服务	72,264.84	20.34	363,864.83	24.61	528,374.11	27.91	214,567.34	30.59
代建业务	-	-	95,385.13	6.45	23,722.11	1.25	4,047.51	0.58
其他	30,847.01	8.68	22,134.75	1.50	33,170.35	1.75	4,358.15	0.62

注：2022 年因代建项目被政府回购，代建业务收入大幅增加。

表 2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月城市运营板块主营业务成本构成情况表

单位：万元，%

主要项目	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 1-3 月	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
城市运营	231,660.56	100.00	1,037,997.83	100.00	1,241,762.99	100.00	457,385.16	100.00
一级土地开发	145,265.26	62.71	115,095.23	11.09	104,827.26	8.44	-	-
房地产业销售	-	-	476,532.42	45.91	579,396.50	46.66	241,539.37	52.81
建筑设计服务	62,129.07	26.82	332,654.50	32.05	500,354.00	40.29	206,498.57	45.15
代建业务	-	-	96,761.58	9.32	37,117.17	2.99	6,095.89	1.33
其他	24,266.24	10.47	16,954.10	1.63	20,068.06	1.63	3,251.33	0.71

表 2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月城市运营板块主营业务毛利构成情况表

单位：万元，%

主要项目	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 1-3 月	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
城市运营	123,600.29	100.00	440,761.36	100.00	651,364.93	100.00	243,935.98	100.00
一级土地开发	106,883.74	86.48	58,711.20	13.32	8,176.36	1.26	-	-
房地产业销售	-	-	347,035.63	78.74	615,461.23	94.49	236,808.77	97.08
建筑设计服务	10,135.77	8.20	31,210.33	7.08	28,020.11	4.30	8,068.77	3.31
代建业务	-	-	-1,376.45	-0.31	-13,395.06	-2.06	-2,048.38	-0.84
其他	6,580.77	5.32	5,180.65	1.18	13,102.29	2.01	1,106.82	0.45

（1）一级土地开发

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

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

图 5-4 发行人一级土地开发流程图

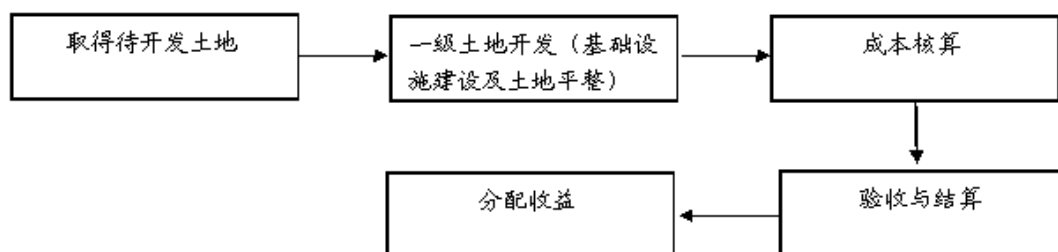


表 截至 2023 年 3 月末发行人主要一级土地开发项目情况表

单位：亿元、平方公里

项目名称	整理期间	回款期间	总投资金额	已投资金额	总开发面积	已开发面积	是否签订合同或协议	确认收入金额	已回款金额	未来三年投资计划	未来三年回款计划	是否按合同约定获取报酬
十字门一级土地开发	2009-至今	2010-至今	81.60	79.63	5.77	5.77	是	107.22	105.41	1.97	15.55	是
金湾航空新城一级土地开发	2013-至今	2014-至今	35.00	31.95	3.80	3.80	是	76.10	52.66	-	23.44	是
保税区二期土地一级开发	2014-至今	2016-至今	25.09	9.27	2.30	2.30	是	16.27	5.59	2.77	22.22	是
高新区北围土地一级开发	2014-至今	2015-至今	59.33	28.39	8.60	8.60	是	46.94	47.74	-	-	是

注：北围待政府明确区域规划后，继续推进后续的一级开发项目投资。

①十字门中央商务区一级土地开发

2009 年 5 月 22 日，为启动横琴新区开发、促进珠海城市发展、建设珠江口西岸核心城市、构筑粤港澳合作实体平台，经珠海市政府批准，成立了珠海十字门中央商务区建设控股有限公司，全面负责珠海十字门中央商务区的总体规划设计、国有土地储备、土地一级开发、市政基础设施建设、重点项目建设及招商引资工作；2009 年 7 月，十字门公司取得了十字门中央商务区内的土地一级开发资质（珠府函〔2009〕239 号）；2010 年 3 月，华发集团、珠海市国土资源局、十字门公司三方签订《珠海十字门中央商务区土地一级开发协议》，约定由十字门公司负责开发范围内土地一级开发规划编制、投融资、土地现状调查、青苗补偿、拆迁安置、收购土地、土地平整及道路、供电、供水等基础设施建设以及公园绿地等公共设施建设；2021 年 9 月 5 日，中共中央、国务院印发了《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》，围绕“促进澳门经济适度多元发展”这条主线，国家赋予合作区“促进澳门经济适度多元发展的新平台、便利澳门居民生活就业的新空间、丰富‘一国两制’实践的新示范、推动粤港澳大湾区建设的新高地”四大核心战略定位，十字门公司迎来新一轮发展机遇。

a 开发区域

珠海十字门中央商务区位于珠海东部城区、西部城区和横琴新区的中心，毗邻湾仔、横琴和拱北三大口岸，东面与澳门一水相隔，南至横琴环岛东路，西邻珠海保税区及横琴大桥，北靠将军山脉，通过港珠澳大桥与香港直接相连，占地面积约 5.77 平方公里，其中：北部片区（即湾仔片区）位于南湾海滨，占地约 2.28 平方公里；南部片区（即横琴片区）位于横琴，占地约 3.49 平方公里，规划总建筑面积约 1,094.72 万平方米，十字门中央商务区开发区域及规划如下图所示：

图十字门中央商务区开发区域图



注：图中十字门中央商务区北地块为十字门中央商务区湾仔片区，十字门中央商务区南地块为十字门中央商务区横琴片区。

十字门中央商务区的战略定位于依托于粤港澳紧密合作，服务于珠海核心城市建设及横琴开发国家战略的、国际化、滨水生态型现代服务业聚集平台，将主要发展金融服务、商业服务、会议展览、企业总部、公共服务、文娱休闲、商务配套及高端居住等产业。中央商务区整体规划通过国际招标产生，由世界排名第二的美国 HOK 公司中标，根据区域地理特征和功能定位要求，十字门中央商务区分为五大区域，分别为北部核心区，占地面积约 128 万平方米，主要发展会展商务组团、中航通飞组团商务办公、商务办公、企业总部及商务配套等功能；北部储备区，占地面积约 100 万平方米，主要发展高端居住功能；南部核心区，占地面积约 120 万平方米，集中发展金融服务、高端商务办公及相关配套；南部核心配套区，占地面积约 120 万平方米，主要发展 SOHO 办公、商业购物、文化娱乐、商务公寓及配套服务；南部储备区，占地面积约 109 万平方米，重点发展高科技研发及总部办公，吸引全球高科技企业研发和总部机构进驻，并在该片区适当发展高端居住配套项目。十字门中央商务区整体规划如下图所示：

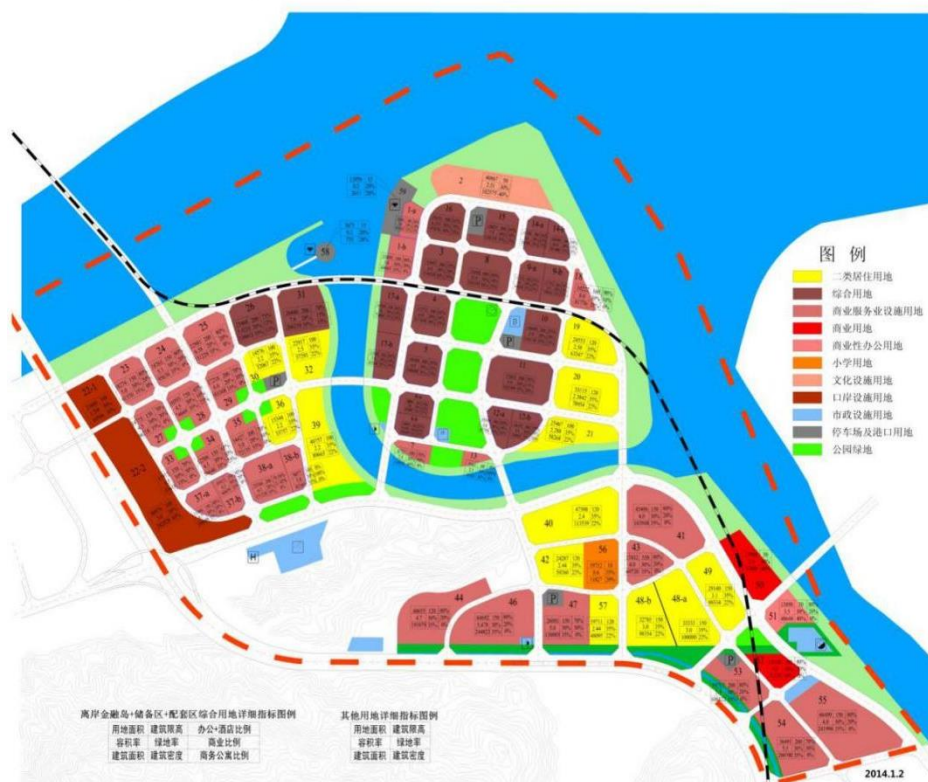
图十字门中央商务区整体规划图



珠海十字门中央商务区控制性详细规划图如下所示：

图十字门中央商务区横琴片区规划图

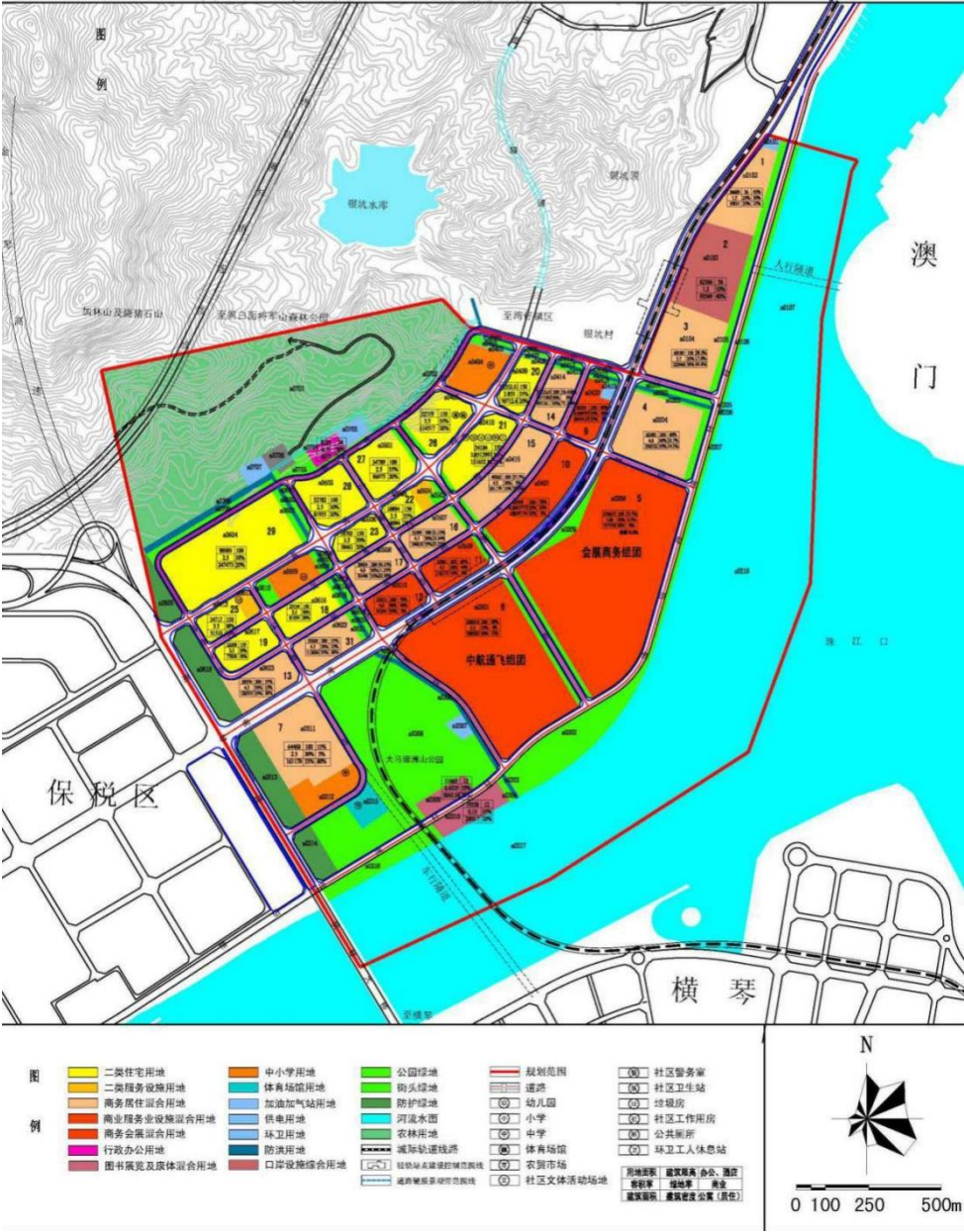
珠海十字门中央商务区（横琴）控制性详细规划



图十字门中央商务区湾仔片区规划图

珠海十字门中央商务区（湾仔）控制性详细规划修改

土地使用规划图



表十字门中央商务区用地性质规划表

序号	土地类别	建筑面积（万㎡）
1	居住用地	362.90
2	商业用地	137.80
3	办公用地	251.36
4	酒店用地	260.36
5	其他用地	82.30

序号	土地类别	建筑面积（万m ² ）
	合计	1,094.72

b 开发模式

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

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

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

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

收益分配：土地出让收入按规定缴入珠海市财政专户后统一上缴国库，十字门公司的收益由珠海市财政局按照以下方式结算支付：完成土地一级开发后的经营性用地出让后，按土地功能不同从土地出让金中扣除相关税费后，确定相应的比例给予十字门公司作为收益。政府出让土地时，挂牌文件上会载明受让土地的公司缴齐全部土地出让金的期限，该期限一般为6-9个月。政府收到土地出让金后，按照与发行人协议约定，先向发行人支付 50%土地分成收益，剩余部分待出让土地的周边路网及配套工程完工验收后，再由政府支付，整体账期一般为一年左右，不会超过两年。华发集团承担的土地一级开发项目为商业化运作的项目，若土地出让收入分成不足以覆盖土地一级开发成本，则由项目公司自负盈亏。目前华发集团承担的大部分土地一级开发项目的盈利情况较好，除原斗门区一河两岸项目和富山工业园项目外大部分项目回款已覆盖已投资金额，项目出现不能覆盖投资成本的可能性较小。

c 开发进度

截至 2023 年 3 月末，十字门中央商务区横琴片区和湾仔片区土地青苗补偿已完成，市政基础设施建设已基本建成并投入使用（局部处于收尾阶段）。十字门中央商务区一级土地开发业务施工计划及进度安排如下图：

表十字门中央商务区一级土地开发规划及开发进度表

项目	开发进度
横琴片区	横琴片区累计建成市政道路 20 公里、桥梁 4 座、堤岸 8 公里、园林绿化 38.4 万平方米，在建桥梁 1 座，其中： •市政道路 ABCDEF 区已建成通车。 •海琴桥已完成验收移交 •园林 A 区、B 区河湾公园以及 C 区环岛路景观已完成；B 区博览公园、C 区长堤公园、金融岛中央公园完成。
湾仔片区	湾仔片区市政基础设施也已全面启动建设，烟墩山平基工程一、二期已完成，市政道路已建成 10.5 公里，在建 1.4 公里，计划建设 0.6 公里，其中： •烟墩山一、二期已完成竣工验收。 •湾仔 B 区（除征地拆迁部分）已完成；湾仔 C 区、D 区一期道路（除征地拆迁部分）已完成；湾仔 D 区三期已完成，会展一路南段已完成、D 区四期（除市公安口岸分局围墙内）已基本完成、湾仔 B 区综合标已完成、首期开工项目已完成。湾仔 A 区及、D 区二期已完成道路 1.9km，景秀二路、景秀三路、会展二路已施工完成。 •湾仔 BC 区道路绿化已完成（除征地拆迁部分）。 •十字门城轨站延长段出入口通道南侧通道主体施工已完成。

d 开发收益

十字门公司每年结合公司现金流状况、市场销售及招商引资情况确定土地出让计划，并报批珠海市政府以招拍挂方式实施出让。2022 年及 2023 年 1-3 月，十字门中央商务区分别实现土地分成收入 1.80 亿元和 0.00 亿元。发行人未来 5 年土地出让预测情况详见下表：

表十字门中央商务区一级土地开发收入预测表

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
出让面积（万㎡）	-	10.70	18.50	21.20	35.90
返还分成收入	-	4.40	5.90	6.70	11.70
结转开发成本	-	1.20	1.90	2.30	3.70
开发收益	-	3.20	4.00	4.40	8.00

②金湾航空新城核心区一级土地开发

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

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

2013 年 7 月，珠海市金湾区人民政府与发行人股东华发集团签订了《珠海市金湾区航空新城开发战略合作框架协议》，约定由华发集团作为金湾航空新城开发战略合作伙伴，启动金湾航空新城建设，完善区域配套设施，推动金湾区产业转型升级，开发项目包括区域内土地一级开发、市政基础设施建设和部分服务配套项目（如文化、教育、医疗等公共配套设施）的开发及运营，其中，金湾航空新城核心区作为首期启动项目。

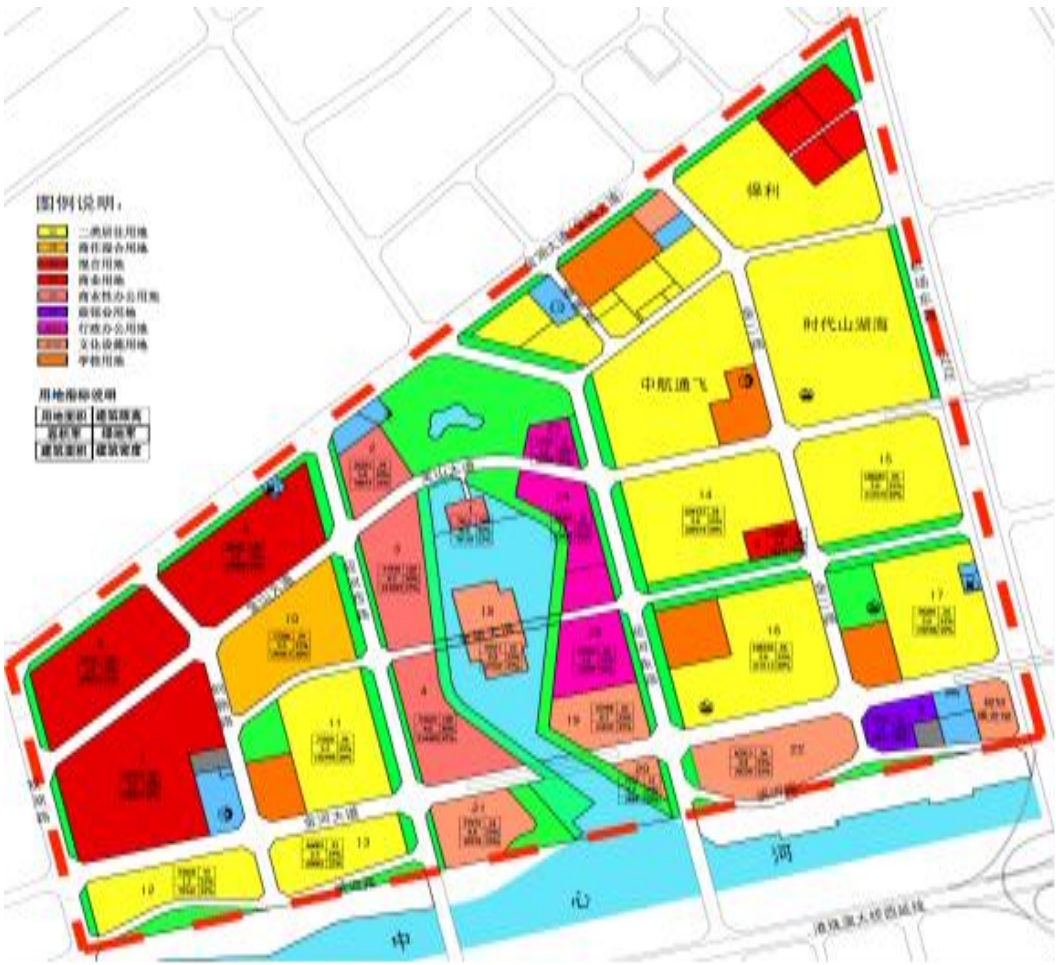
2013 年 8 月，华发集团与珠海市金湾区人民政府签署《珠海市金湾区航空新城核心区土地一级开发合作协议》；2013 年 10 月，发行人子公司珠海华金开

发建设有限公司获得珠海市人民政府赋予的金湾航空新城核心区土地一级开发职能（珠府函〔2013〕312号），负责珠海市金湾区航空新城核心区的土地一级开发和市政基础设施建设。

a 开发区域

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

图 5-9 金湾航空新城项目规划图



表金湾航空新城用地性质规划表

序号	项目	建筑面积（万m²）
1	居住用地	205
2	商业用地	64
3	办公用地	50
4	酒店用地	26
5	其他	105
合计		450

b 开发模式

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

开发内容：项目开发内容为金湾区航空新城核心区范围内土地一级开发和市政基础设施建设，主要包括土地整理及清理、场地平整工程、道路工程【包括路基（含软基处理）、路面、人行道、市政管线（给水、雨水、污水、电缆沟、过路预留沟、通讯管道）、道路绿化、人行过街设施、公交停靠设施、交通安全设施、安监设施、道路照明、临时措施】、110KV 电缆沟、桥梁工程、排洪渠工程、景观工程、公用设施【包括雨污水泵站、水上交通码头、垃圾中转站（含公厕）】、污雨水管网工程、路灯照明及亮化工程、高压电力及其设施的拆迁、公共设施配套支路、人工湖工程（包括挖方、堤岸、湖底硬底化、绿化、景观亮化）、中心河工程（包括堤岸、绿化、景观亮化）、公共区域地下人防兼停车场工程。

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

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

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

c 开发进度

金湾航空新城核心区土地一级开发项目已于 2013 年下半年开工。截至 2023 年 3 月末，累计建成市政道路 16 公里、桥梁 1 座、绿化景观 50 万平方米，2017 年完成中心河堤岸、滨水景观工程，2018 年完成片区 8 公里配套服务性支路以及金湖大道提升工程等建设，2020 年-2023 年 3 月完成金湾航空城市政道路及配套三期工程、滨水景观泛光工程、金湾航空城市政道路二期金帆大道中心湖下穿段等 4 个工程建设。

d 开发收益

根据航空新城核心区土地一级开发合作协议约定，由金湾区人民政府负责审批招商引资项目及土地出让方案，华发集团负责可出让经营性用地招商引资的对接沟通和商务谈判等具体实施工作和方案承报至招商主管部门，负责土地出让主要条件的建议并呈报国土部门审批，双方根据项目开发进度和市场供求关系因素，共同商议编制项目范围内的土地出让计划。2022 年和 2023 年 1-3 月，金湾航空新城核心区分别实现土地分成收入 0.00 亿元和 0.00 亿元。发行人对未来收益情况预测如下：

表金湾航空新城核心区一级土地开发收入预测表

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
出让面积（万 m^2 ）	4.29	-	-	-	-
返还分成收入	0.10	-	-	-	-
结转开发成本	0.10	-	-	-	-
开发收益	-	-	-	-	-

说明：预计2023年3月金湾航空新城核心区完成土地一级开发业务所有用地出让，后续不再贡献营收。

③保税区二期一级土地开发

珠海保税区是广东省 6 个保税区之一，于 1996 年 11 月经国务院批准设立，也是珠江口西岸唯一的保税区。2014 年 5 月，为实现珠海保税区“一年树形象、三年大发展、五年成规模、到 2020 年建成全国一流保税区”的发展目标，华发集团与珠海保税区管理委员会签署《珠海保税区二期土地一级开发合作协议》，启动了保税区二期一级土地开发项目，加快完善保税区内路网和市政配套设施的建设，以吸引更多企业入驻和促进保税区的发展；2014 年 7 月，发行人子公

司珠海华保开发建设有限公司获得珠海市人民政府赋予的土地一级开发职能（珠府函〔2014〕184号），负责对珠海市保税区二期的土地一级开发和市政基础设施建设。

a 开发区域

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

图保税区二期项目规划图



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

表保税区二期可出让土地规划表

土地用途	可出让面积（万㎡）	比例
住宅	76.87	32.66%
商业	24.90	10.58%
办公及酒店	133.57	56.76%
合计	235.34	100.00%

b 开发模式

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

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

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

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

c 开发进度

珠海保税区二期土地一级开发项目已于 2014 年下半年开工，截至 2023 年 3 月末，累计建成市政道路 7.8 公里，首期、1、6 标市政道路已施工完成并通过验收。2、3、4、5 标可施工单位已完成，未实施路段已经按照设计变更扣除。控制规划调整后的保税区二期市政基础设施续建工程（不受地下空间影响路段）一、二、四标可建路段真空堆载施工基本完成。

d 开发收益

根据保税区二期土地一级开发合作协议，考虑项目开发进度和市场供求关系等因素，在征求华发集团意见的基础上，由珠海市国土部门制定项目出让计划及出让方案报珠海市政府审定，由市国土部门以招拍挂方式实施出让。2022 年及 2023 年 1-3 月，分别实现土地分成收入 1.60 亿元和 0.00 亿元。发行人对未

来收益情况预测如下：

表保税区二期一级土地开发收益预测表

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
出让面积（万 m ² ）	21.89	50.23	57.70	58.67	63.23
返还分成收入	2.81	4.44	5.10	5.19	5.59
结转开发成本	1.56	3.43	3.94	4.00	4.31
开发收益	1.25	1.01	1.17	1.19	1.28

④珠海高新区北围一级土地开发

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

2013 年，珠海华发高新建设控股有限公司获得珠海市人民政府赋予的土地一级开发职能（珠府函〔2013〕306 号）。2014 年 4 月，珠海华发高新建设控股有限公司与珠海（国家）高新技术产业开发区管理委员会签署了《珠海高新区北围土地一级开发协议》，由珠海华发高新建设控股有限公司负责对珠海高新区北围项目的土地一级开发和市政道路、绿化景观、桥梁、围填海等市政基础设施建设。

a 开发区域

珠海高新区北围片区位于珠海唐家湾北部，是唐家湾滨海科技新城北部重要组成部分。该片区北与中山市南朗镇接壤，南靠科技创新海岸(南围)片区，西以京珠高速公路为界，东以规划防洪海堤为界限，与淇澳岛隔海相望，京珠高速公路与西部沿海高速公路在规划区的西北侧并线而行，规划区南距珠海市中心城区仅 12 公里。根据规划，北围综合开发的功能定位确定为“珠海市北部

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

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

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

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

c 开发进度

截至 2023 年 3 月末，累计建成市政道路约 39 公里、桥梁 2 座、绿化景观约 30 万平方米，2015 年完成市政道路一标段、三标段等，2016 年完成市政道路五标段、七标段等工程，2017 年完成市政道路四标段等工程，2018 年完成市政道路八标段、十一标段等工程，2019 年完成市政道路十二标段等工程，2020 年完成中珠渠桥梁、市政道路九标段等工程，2022 年完成信息北路、市政道路十四标段等工程。

d 开发收益

根据珠海高新区北围土地一级开发协议约定，由珠海（国家）高新技术产业开发区管理委员会与华发高新根据项目开发进度和市场供求关系等因素，共同商议编制项目范围内的土地出让计划。2022 年及 2023 年 1-3 月，分别实现土地分成收入 0 亿元和 0 亿元。发行人对未来五年收益情况预测如下：

表珠海高新区北围一级土地开发收益预测表

单位：亿元

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
出让面积（万 m ² ）	-	33.08	45.88	41.78	47.88
返还分成收入	-	5.09	7.09	8.39	8.09
结转开发成本	-	4.60	6.60	7.90	7.60
开发收益	-	-	-	-	-

说明：项目主要利润已在前期结转确认，预测项目后续收入基本覆盖剩余成本，待项

目整体完工后，再统一核算。

（2）商业地产及住宅

发行人城市运营板块的商业地产项目主要包括会展项目、横琴金融产业基地、蓝湾智岛总部基地中心二期及工人文化宫商住综合体等项目，建筑类型涉及写字楼、酒店、会议中心、SOHO 办公、商务公寓等。公司利用自有资金拿地开展项目建设，建设完工对外出租、出售或运营，未来经营性收入来平衡资金投入。

①会展项目

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

图会展商务组团项目用地规划图



表会展一期项目主要指标表

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

会展一期项目总投资约 86 亿元，截至 2023 年 3 月末，累计完成投资 85.93 亿元，会展一期已竣工，主要为前期费用、地价款、设计费和工程费用等。目前，会展一期项目部分单体已完成施工，其中展览中心、会议中心已于 2014 年 10 月正式开业，喜来登酒店、公寓式酒店已完工，并于 2015 年 10 月投入运营，330 米高的标志性塔楼（上部为瑞吉酒店、下部为甲级写字楼）已于 2018 年 10 月建成并投入运营。十字门华发商都已完工，并于 2019 年 10 月开始试运营。会展一期项目营收由会展业务收入、酒店业务收入、写字楼出售及出租收入和商铺出租收入组成，2022 年及 2023 年 1-3 月分别实现收入约 555.6 万元（减免租金约 3616.8 万元）和 3.19 万元。

表会展一期项目收益预测表

单位：万元

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
预计收入	3,945.00	4,574.00	5,270.00	5,555.00	6,090.00
预计成本	19,146.00	19,193.00	19,241.00	19,241.00	19,291.00
预计收益	-15,201.00	-14,619.00	-13,972.00	-13,686.00	-13,200.00

注：1、为有效盘活资产，珠海中心写字楼于 2021 年实现整售，实现收入约 24.02 亿元，结转成本约 17.50 亿元，不再贡献租金收入；2、每年的运营成本中包含项目折旧费用约 1.70 亿元；3、会展一期的 3 酒店及会议展览中心由城运板块下属十字门公司租赁给现代服务板块运营，十字门华发商都由十字门公司租赁给华发股份下属商管公司运营，此处只填写十字门公司收取的固定租金收益，非项目实际运营收入。

会展二期项目，位于十字门中央商务区，由发行人下属珠海十字门中央商务区建设控股有限公司投资建设，总建面约 17.9 万 m²，包括办公、商业和会展。其中，办公计划租售并举，商业和会展自持运营。会展二期项目总投资约 42.00 亿元，截至 2023 年 3 月末，累计完成投资约 33.10 亿元，主体已封顶，南塔单

元幕墙和北塔部分幕墙已安装完成，正在进行项目的机电工程施工，预计 23 年可竣工。

表会展二期项目未来收入预测表

单位：万元

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
预计收入	-	23,237	34,976	46,025	56,177
预计成本	-	24,990	34,790	44,196	53,064
预计收益	-	-1,753	186	1,829	3,113

②横琴金融产业基地

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

横琴金融产业基地分三期建设，一期为横琴金融产业服务基地，二期为横琴金融产业创新基地，三期为横琴金融产业发展基地，其中一、二期总建筑面积约 5 万平方米，共 20 栋花园式办公楼及配套服务设施，总投资约 3.3 亿元，一期于 2012 年 4 月 18 日动工，包括 9 栋办公楼、2 栋配套服务设施，二期于 2012 年 8 月动工，包括 9 栋办公楼，目前项目一期、二期已完成清拆。三期项目紧邻横琴金融产业基地一期、二期，项目占地面积 6.1 万平方米，总建筑面积约 4 万平方米，三期已建成 13 栋现代化建筑，其中 11 栋用途为办公楼，2 栋作为宿舍楼，总投资 5.6 亿元，目前已全部完工并投入运营。

图横琴金融产业基地项目占地规划图



注：上图中蓝色虚线部分横琴金融产业服务基地为一期工程、红色虚线部分横琴金融产业创新基地为二期工程，红色线三角圈是三期工程位置。

横琴金融产业基地 2022 年及 2023 年 1-3 月实现租金收入 4,617.20 万元（含一二期）和 211.60 万元。截至 2023 年 3 月份，一二期已拆除，三期可租面积 35,611.00 m²，截至 2023 年 3 月份，已出租面积为 25,637.00 平方米，出租率约 72.00%。

表横琴金融产业基地未来租金收入预测表

单位：万元

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
预计收入	2,415.00	2,488.00	-	-	-

注：金融产业基地为临时建筑，一二期自 2021 年开始逐步拆除，减少可租赁面积 4.4 万平方米，故 2021 年后租金收入减少；三期土地使用权截至 2025 年 7 月，故 2026 年无收入。

③蓝湾智岛总部基地中心二期

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

商业区约 1,700 平方米，地下建筑面积约 25,000 平方米。

蓝湾智岛总部基地中心二期由华发集团下属珠海市高新总部基地建设发展有限公司投资建设，项目总投资约 5.87 亿元，于 2017 年 9 月 28 日启动基坑开挖与支护工程，主体结构施工于 2018 年下半年进行，并已于 2020 年整体竣工。

该项目普通办公客户定位于总部基地企业办公区内知名高新技术产业企业及上下游高附加值公司，酒店式办公以销售为主，核心群体为珠澳买家为主，零售商业客户以自身办公商务及居住人群为主，未来收入来源包括写字楼、酒店式公寓及商业的出售和出租收入。项目 2022 年及 2023 年 1-3 月分别实现收入 5,854.70 和 9.90 万元。

表蓝湾智岛总部基地中心二期项目收益预测表

单位：万元

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
预计收入	10,800.00	18,300.00	18,300.00	24,400.00	-
预计成本	8,858.00	15,010.00	15,010.00	20,013.00	-
预计收益	1,942.00	3,290.00	3,290.00	4,387.00	-

注：该项目预计 2026 年全部销售完毕。

④工人文化宫商住综

工人文化宫商住综合体项目是珠海市公共文化服务体系建设重点项目，位于珠海市香洲区迎宾北路东侧、梅华东路南侧。为实现功能定位，保证片区开发效果最佳，实现政府社会效益和企业经济效益双赢，项目拟开发建设用地面积约 6.4 万 m²，规划总计容建筑面积约 18 万 m²，其中，住宅计容建筑面积约 9 万 m²，商业计容建筑面积约 4 万 m²，文化设施计容建筑面积约 5 万 m²。

项目由发行人子公司珠海华瓴建设工程有限公司负责投资建设，项目总投资约 55.1 亿元，已于 2021 年 5 月 6 日启动桩基础工程，计划 2022 年完成桩基础施工、开展主体结构施工。

该项目是珠海城市文化中心的一个重要组成部分，将打造成集高端居住、集中式商业、公共文化于一体的高端商住文化综合体，全面提升新香洲片区的城市形象，完善片区的功能配套，未来收入来源包括住宅、商业、住宅地下车位的销售收入及商业地下车位的出租收入，其中商业经过三年运营培育形成较为成熟的商业氛围后销售。本项目预计 2023 年预售，2024 年开始产生收入。

表工人文化宫商住综合体项目收益预测表

单位：万元

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
预计收入	-	-	215,794.00	307,036.00	6,951.00
预计成本	-	-	178,613.00	259,156.00	5,058.00
预计收益	-	-	37,181.00	47,880.00	1,893.00

⑤北山城市更新项目

珠海市北山区域城市更新项目是珠海城市更新类重点项目，位于香洲区南屏中心城区珠海大道以南、南湾大道两侧。更新范围总用地面积约 55.92 万平方米，以南湾北路为轴心，分为两个片区：南屏片区、北山村片区各片区情况如下：

a 南屏片区概况

南屏片区位于南湾北路以西，占地面积约 9 万平方米，现状建筑面积约 10 万平方米，被搬迁物业主要为南屏镇属企业资产，以及南屏供销社、九星科技公司等物业。

为实现功能定位，保证片区开发效果最佳，项目拟开发建设用地面积约 46 万平方米，总计容建筑面积约 101.2 万平方米，其中补公及回迁物业建筑面积约 50.5 万平方米。

b 北山村片区概况

北山村片区位于珠海大道以南，南湾北路以东，北山路以西，权属用地面积 37 万平方米，现状建筑面积约 41 万平方米，包括：797 栋村民房屋、89 栋村集体物业、珠海供电局办公用房、加油站、北山社区公园等物业，现有常住人口 2,464 人，外来流动人口约 1.5 万人。

北山村拥有共计 108 处保护建筑，包含文物保护单位与不可登记移动文物、优秀历史建筑共计 43 处；其他保留的历史风貌建筑 65 处。

项目由发行人子公司珠海华发华毓投资建设有限公司负责开发建设，项目规划需供建设用地面积约 46 万平方米，规划总计容建筑面积约 101.2 万平方米，回迁及补公物业总建筑面积约 50.5 万平方米，可经营物业总建筑面积约 50.7 万平方米，其中：

南屏片区规划计容总建筑面积约为 35.6 万平方米，其中回迁及补公物业建筑面积为 10 万平方米，可经营物业建筑面积为 26 万平方米（商业约为 2 万平方米，住宅约为 23 万平方米，办公约为 1 万平方米）。北山村片区规划计容总

建筑面积约为 65.6 万平方米，其中回迁及补公物业建筑面积为 40.5 万平方米，可经营物业建筑面积为 25 万平方米（商业约为 16 万平方米，住宅约为 4 万平方米，办公约为 3 万平方米，酒店约为 2 万平方米）。

该项目总投资约 150.79 亿元，基坑开挖与支护工程于 2021 年 1 月 1 日启动，桩基础工程于 2021 年 4 月 27 日开工，主体结构于 2021 年 7 月 10 日开工，目前一期四季云山项目包括住宅和商业，目前处于主体施工阶段，已于 2023 年 3 月底正式销售，预计 2024 年竣工。

该项目规划的北山村片区是珠海城市新中心的一个重要组成部分，是具有历史风貌延续功能和有城市的生活住区功能的结合，南屏片区将作为北山村片区的重要配套和补充，打造成集商务办公、商住公寓、商业广场、文化精品酒店、配套住宅于一体的城市综合体，全面提升南屏片区的城市形象，完善片区的功能配套。未来收入来源包括商业、住宅、办公、地下车位的销售收入及酒店、地下车位的出租收入。

表 北山城市更新项目（北山 8B-1 地块）项目收益预测表

单位：万元

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
预计收入	-	170,760.00	256,140.00	-	-
预计成本	-	138,653.00	207,979.00	-	-
预计收益	-	32,108.00	48,161.00	-	-

（3）保障房建设

发行人的保障房建设业务主要由子公司珠海华发保障房建设控股有限公司负责，包括自建和代建两种模式。自建模式下，公司购买土地并投资建设，待项目竣工后由公司持有并运营管理；代建模式下，项目由政府投资，公司先行筹集资金进行项目建设，待项目竣工后移交政府，公司收取投资利润和代建管理费。保障房项目主要包括：华发人才公馆项目、华发沁园项目、白沙头保障房项目均为自建项目。代建项目均已完成移交，目前无在建代建项目。上述项目均签署了相关协议。

a 华发人才公馆

根据 2012 年珠海市政府工作会议纪要（第 50 号）文件第三条关于唐家人才公寓项目推进工作事宜，授权华发集团融资建设、营运和管理华发人才公馆

保障性住房项目，建成后产权归该企业所有并长期持有。

华发人才公馆项目位于珠海市唐家港湾大道东侧，发行人通过土地招拍挂的方式于 2012 年 10 月 8 日取得项目用地的土地使用权，地价为 32,808 万元，已全部缴齐。项目规划用地面积 46,735.59 平方米，总建筑面积约 145,722.67 平方米，容积率为 2.70，建设保障性住房共计 2,311 套，并允许配套 15% 的商业，其中保障性住房部分只允许出租，商业部分可租可售。项目于 2012 年 10 月 23 日正式开工建设，于 2015 年下半年开始运营。2021 年 12 月末，华发人才公馆项目入住率达 94%；2022 年 3 月末，华发人才公馆项目入住率达 97%。2019-2021 年分别实现租赁收入 2,996.65 万元、2,983.80 万元和 3,239.11 万元。商业部分计划 2022 年进行销售，项目回收期预计为 8 年。

b 华发沁园项目

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

华发沁园项目位于南屏镇环山路东、北二路北侧，发行人通过土地招拍挂的方式于 2013 年初取得项目用地的土地使用权，地价为 19,946 万元，已全部缴齐。项目规划用地面积 32,480.85 平方米，容积率为 2.67，计划建设保障性公租房约 1,558 套，另可建 15% 的商业，商业部分可租可售。项目于 2013 年 10 月项目开工建设，目前已竣工并交付使用，2017 实现租赁收入 505.39 万元，2018 年实现租赁收入 1,038.00 万元、出售商铺收入 6,119.60 万元，2019 年实现租赁收入 1,163.76 万元，2020 年实现租赁收入 1,343.02 万元。2021 年实现租赁收入 1,528.91 万元，2022 年 1-3 月实现租赁收入 407.4 万元。商业部分计划 2022 年进行销售，项目回收期预计为 10 年。

d 会计核算方式

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

截至 2023 年 3 月末，发行人保障房项目具体情况如下表所示：

表发行人保障房项目建设情况表

单位：亿元

项目名称	项目简介	性质	资金来源	投资总额	已投资额	剩余投资金额	已回款金额	当前状态	回款来源
华发人才公馆项目	项目位于珠海市唐家港湾大道东侧，规划用地面积 46,735.59 平方米，总建筑面积约 145,722.67 平方米，容积率为 2.70，建设保障性住房共计 2,311 套。	自建	自筹及银行融资	8.60	8.60	-	1.92	项目已验收	销售或出租保障房收入
华发沁园项目	项目位于南屏镇环山路东、北二路北侧，项目规划总用地 32,480.85 平方米，容积率为 2.67，计划建设保障性公租房约 1,558 套。	自建	自筹及银行融资	5.67	5.67	-	1.40	项目已验收	销售或出租保障房收入

注：华发沁园项目、华发人才公馆项目总投资包含地价款。

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

（4）代建业务

报告期内，发行人的委托代建项目主要包括富山产业新城开发、斗门“一河两岸”（上述两个项目原为土地一级开发模式，自 2021 年 10 月与区政府重新签订协议，变更为管理服务模式）等。委托代建项目由政府、委托企业及社会资本方与发行人子公司签订相关委托建设协议，委托发行人下属子公司进行项目综合建设，开发用地及开发资金均来源于政府，发行人不负责筹资，项目建设完毕，由政府与发行人进行成本核算和验收结算，发行人根据委托代建协议获取收益，发行人根据实际工程进度收取委托代建管理费用并确认收入。若政府直接支付工程款，则发行人无需进行收付款的账务处理。

收到政府拨款时，借记“银行存款”和贷记对政府的“专项应付款”科目；

发生项目建设支出时，借记对政府的“专项应付款”，贷记“银行存款”，发行人无需垫付项目建设款；若是政府直接支付工程款，则发行人无需进行收付款的账务处理。

根据项目建设进度收取代建管理费并确认收入，借记“应收账款”科目，贷记“主营业务收入”；相关人工、材料等费用确认为“主营业务成本”；

收到委托方（政府）支付的代建管理费时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”，同时计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

表发行人近三年主要在建委托代建情况表

单位：亿元

项目名称	建设期间	回款期间	计划总投资	已投资金额	自有资金比例	本金到位情况	是否签订合同或协议	未来三年投资计划			是否按合同约定获取报酬
								2023 年	2024 年	2025 年	
富山产业新城	2021-2024	2022 至今	25.11	19.09	-	-	是	3.36	1.66	1.00	是
斗门“一河两岸”	2021-2024	2022 至今	7.51	4.39	-	-	是	0.75	1.00	1.00	是
湖心新城基础设施建设项目	2022-2026	2023 至今	12.05	1.07	-	-	是	2.40	3.00	3.00	是
十字门隧道	2019-2027	2020 年至今	27.12	19.59	-	-	是	0.39	2.60	2.60	是
中山大学珠海校区	2018-2025	2018-2027	40.24	26.90	-	-	是	3.13	5.00	5.21	是
金湾航空城市民艺术中心	2017-2022	2017 至今	16.93	13.90	-	-	是	/	/	/	是
金湾华发国际商务中心商务区	2017-2022	2022 至今	26.60	19.69	-	-	是	/	/	/	是

注：1、金湾航空城市民艺术中心和金湾华发国际商务中心商务区 2022 年底已竣工

4、金融板块业务

发行人金融板块业务主要由子公司华发投控承担（截至目前华发集团及其旗下子公司合计持股比例 94.02%）。华发投控成立于 2012 年，其利用珠海连接粤港澳“桥头堡”的区位优势 and 横琴自贸区先行先试的政策优势，通过新设或收购等方式，已初步形成覆盖证券、期货、银行、金融租赁、保险、基金、各类收益权交易平台、担保、小贷、小额再贷等多个领域，布局深圳、香港、北京、上海、天津等核心金融城市的综合性金融投资控股集团。华发投控构建了以牌照金融业务为核心、以创新金融业务和金融科技业务为支撑的“1+2”业务格局，旗下管理型牌照包括华金证券、华金资管、华金期货、华发财务公司、华金国际证券，参与型牌照包括横琴人寿、华通金租、珠海农商行、华润银行、厦门国际银行、南屏村镇银行、久隆财险等金融机构；创新金融业务包括华发供应链金融、华金普惠、华金保理、横琴国际知识产权交易中心、广东金融资产交易中心以及珠海产权交易中心等；同时积极探索金融科技业务，利用前沿技术打造金融大数据库、人工智能平台、金控金融云平台、区块链基础平台，协同华发集团打造金融科技创新平台，为业务发展持续赋能，是国内地级市中牌照最齐全的综合型运营企业。

表华发集团主要参控股金融企业

单位：亿元、%

业务分类	公司名称	主营业务	持股比例	注册资本
核心金融业务	华金证券股份有限公司	证券经纪，证券投资咨询，与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问，证券自营，证券承销与保荐，代销金融产品，证券资产管理，融资融券，证券投资基金销售，为期货公司提供中间介绍业务	74.28	34.50
	华金期货有限公司	商品期货经纪、金融期货经纪、资产管理	94.02	10.00
	华金金融(国际)控股有限公司	服务业	100.00	HKD4.26
	珠海华发集团财务有限公司	金融业	87.17	32.00
	横琴华通金融租赁有限公司	融资租赁业务等	49.00	20.00
	横琴人寿保险有限公司	普通型保险；健康保险；意外伤害保险；分红型保险；万能型保险；再保险业务等	32.90	23.85
	厦门国际银行股份有限公司	银行业	4.96	140.88

	珠海农村商业银行股份有限公司	银行业	9.90	39.70
	珠海华润银行股份有限公司	银行业	21.02	85.33
创新金融业务	横琴国际知识产权交易中心有限公司	服务业	47.95	1.00
	广东金融资产交易中心股份有限公司	金融服务业	23.36	1.47
	珠海产权交易中心有限责任公司	为各类产权交易提供服务	61.11	1.00
配套金融业务	珠海发展投资基金（有限合伙）	投资基金	27.34	100.00
	珠海华金融资担保有限公司	融资担保	94.02	3.00
	珠海华金小额贷款有限公司	小额贷款等	92.66	2.89

注：上表披露持股比例为发行人享有权益比例。

华金证券股份有限公司前身是设立于 2000 年 9 月的上海久联证券经纪有限责任公司；2005 年 3 月，由中国航天科工集团公司等单位实施重组并更名为航天证券有限责任公司；2014 年 3 月，公司进行增资扩股，成为珠海华发投资控股集团有限公司旗下的重要成员企业，同年更名为华金证券有限责任公司。2016 年 12 月，公司完成股份制改制，更名为“华金证券股份有限公司”。华金证券股份有限公司注册资本人民币 345,000 万元，经营范围主要包括：证券经纪，证券投资咨询，与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问，证券自营，证券承销与保荐，代销金融产品，证券资产管理，融资融券，证券投资基金销售，为期货公司提供中间介绍业务等。截至 2023 年 3 月 31 日，华金证券股份有限公司总资产 1,238,177.84 万元，总负债 823,934.17 万元，所有者权益 414,243.67 万元，2023 年 1-3 月实现营业收入 10,114.91 万元，净利润-1,068.61 万元，净利润为负主要因投行业务不及预期。华金证券主要由风险管理部负责建立、健全公司的风险控制制度和风险预警机制，对公司经营中的流动性风险、市场风险、信用风险、操作风险、声誉风险等各类风险进行识别、审慎评估、动态监控、及时应对及全程管理。

华金期货有限公司原名天津金谷期货经纪有限公司，成立于 1995 年，2012 年更名为金谷期货有限公司，2014 年股权变更为珠海铎创投资管理有限公司 100%持股，并更名为华金期货有限公司。华金期货有限公司注册资本人民币 100,000.00 万元，实收资本人民币 100,000.00 万元。华金期货有限公司经营范围包括：商品期货经纪、金融期货经纪、资产管理（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。华金期货现为

上海期货交易所、郑州商品交易所、大连商品交易所、中国金融期货交易所会员单位。截至 2023 年 3 月 31 日，华金期货总资产 382,951.60 万元，总负债 276,847.19 万元，所有者权益 106,104.41 万元，2023 年 1-3 月实现营业收入 11,826.22 万元，净利润 743.26 万元。华金期货有限公司由合规管理部专门负责制定完善公司合规风控管理体系，牵头制定公司制度，审核公司各类业务法律文件的合法性、合规性，检查公司执行国家有关法律、法规及监管要求的情况，稽核公司及分支机构合规执行情况，同时，公司常年聘有专业法律顾问，专业提供法律咨询、法律培训，协助审查重大合同，协助公司参与诉讼、仲裁及其它非诉讼专项法律事务。

华金金融（国际）控股有限公司原名珠海金控（香港）投资控股有限公司，成立于 2013 年，2015 年 11 月 24 日经香港特别行政区公司注册处核准更名为华金金融（国际）控股有限公司。公司注册资本 426,467,600.00 港元，实收资本 426,467,600 港元，目前由 Huajin Financial Holdings Company Limited 100% 持股。公司经营范围包括：资产管理，金融投资，咨询服务。截至 2023 年 3 月末，总资产为 59,865.13 万元，总负债 22,136.30 万元，所有者权益为 37,728.83 万元；2023 年 1-3 月分别实现营业收入 114.04 万元，净利润 -466.07 万元，净利润为负主要原因是债券、顾问服务业务收入减少所致。华金金融的业务主要在香港开展，华金金融本身不拥有金融牌照，通过 4 家全资控股子公司华金证券（国际）有限公司、华金期货（国际）有限公司、华金研究（国际）有限公司及华金财务（国际）有限公司分别持有香港证监会 1 号、2 号、4 号牌照及香港警署放债人牌照。华金金融设有法律及合规部，全面负责建立公司风险控制体系，开展风险识别和防控工作，协助并为业务部门提供法律及合规性咨询意见，负责把关对外合同的签订，负责公司对外经济纠纷的诉讼及相关法律事务等。

珠海华发集团财务有限公司于 2013 年根据中国银监会批准设立，股东包括珠海华发集团有限公司（持股比例 30%）、珠海华发商贸控股有限公司（持股比例 20%）、珠海十字门中央商务区建设控股有限公司（持股比例 10%）、珠海铎创投资管理有限公司（持股比例 20%）、珠海华发实业股份有限公司（持股比例 10%）和珠海华发投资控股集团有限公司（持股比例 10%）。珠海华发集团财务有限公司注册资本人民币 320,000.00 万元，实收资本人民币 320,000.00 万元。珠海华发集团财务有限公司主要经营范围包括：对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务；协助成员单位实现交易款项的收付；办理成员单位之间的委托贷款；办理成员单位之

间的内部转账结算及相应的结算、清算方案设计；吸收成员单位的存款；从事同业拆借等。截至 2023 年 3 月 31 日，华发财务公司总资产 5,064,871.94 万元，总负债 4,359,071.44 万元，所有者权益 705,800.50 万元，2023 年 1-3 月实现营业收入 33,066.09 万元，净利润 15,327.43 万元。华发财务建立了完善的股东会、董事会、监事会现代企业法人治理结构，组织架构中设有风险管理委员会、风险管理部，负责建立公司风险控制体系，设有审计委员会、审计管理部，负责对公司各项经营管理活动的合规性、合法性和真实性进行审计，负责公司内部控制制度的健全性和有效性以及风险管理进行评审等。

横琴国际知识产权交易中心有限公司于 2015 年 3 月 26 日正式成立，股东包括珠海华发投资控股集团有限公司（持股比例 51%）、横琴金融投资集团有限公司（持股比例 49%）。横琴国际知识产权交易中心有限公司注册资本人民币 1 亿元，实收资本人民币 1 亿元。横琴国际知识产权交易中心有限公司承担国家知识产权运营公共服务平台金融创新（横琴）试点平台的建设运行任务，是国家“1+2+20+N”的知识产权运营体系的重要组成部分，经营范围主要包括：知识产权资产交易、许可代理服务、知识产权评估；知识产权流程管理；知识产权托管、年费管理、年费代缴服务；知识产权融资、投资、保险、担保等相关咨询服务；跨境知识产权资产与服务的交易等。截至 2023 年 3 月末，总资产为 10,374.30 万元，总负债 2,991.46 万元，所有者权益为 7,382.84 万元；2023 年 1-3 月分别实现营业收入 133.96 万元，净利润-462.75 万元，净利润为负主要原因是部分业务未完结所致。横琴国际知识产权交易中心有限公司设有合规法务部，负责建立公司风险控制体系，组织、指导、监督辖属企业开展重大风险识别和防控工作，参与重大决策审议和重大项目审查，提出独立的风险控制意见；督促、检查公司经营活动符合国家法律、法规，对公司经营活动提供法律咨询意见及法律依据，负责公司对外经济纠纷的诉讼及相关法律事务等。

珠海产权交易中心有限责任公司成立于 2013 年，由珠海华发投资控股集团有限公司 65%持股。珠海产权交易中心有限责任公司注册资本人民币 1 亿元，实收资本人民币 1 亿元。珠海产权交易中心有限责任公司经营范围主要包括：为产（股）权、物权、债权和知识产权等各类财产权利交易提供场所和设施服务；提供招投标、采购平台服务；提供企业改制、重组、并购、投融资、及上市咨询服务；提供交易价款结算服务；提供信息整理、意向登记和信息咨询服务；提供非上市股份有限公司股权和各类金融

产品的托管及登记服务；提供招投标代理等业务。截至 2023 年 3 月末，总资产为 21,051.54 万元，总负债 3,474.51 万元，所有者权益为 17,577.03 万元；2023 年 1-3 月分别实现营业收入 555.71 万元，净利润 310.12 万元。公司设有风险控制部，统筹规划、组织协调公司风险管理工作；为各类业务开展提供法律支撑；负责公司项目风险审核，做好业务风险防范工作；配合业务部门建立及完善业务相关制度、表单和流程等规范性文件；建立健全交易、管理制度，运行 ISO9001 质量管理体系。

珠海华金融资担保有限公司（原珠海铎创融资担保有限公司）成立于 2010 年，由珠海华金普惠金融控股有限公司 100%持股。珠海华金融资担保有限公司注册资本人民币 3 亿元，实收资本人民币 3 亿元。珠海华金融资担保有限公司目前主要业务包括工程建设合同担保业务、融资担保业务两大类，经营范围主要包括：为企业及个人提供贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等融资性担保；兼营诉讼保全担保、履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务；以自有资金进行投资等。截至 2023 年 3 月末，总资产为 39,809.02 万元，总负债 5,324.42 万元，所有者权益为 34,484.60 万元；2023 年 1-3 月分别实现营业收入 1,601.48 万元，净利润 1,025.18 万元。珠海华金融资担保有限公司设有合规风险部，负责建立公司风险控制体系，提出独立的风险控制意见。公司严格按相关规定计提“未到期责任准备金”和“担保赔偿准备金”，并设立保证金专户管理保证金，同时制定了包括“融资担保业务管理办法”、“工程建设合同担保业务管理办法”、“担保业务评审委员会制度”等涵括客户资质审查、担保项目审批、在保项目分类及管理、代偿项目管理在内的一系列风控制度。

此外，发行人还参股了包括珠海华润银行、珠海农村商业银行、厦门国际银行、华通金融租赁、横琴人寿等核心金融机构，每年可获得稳定的投资收益。

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

表 2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月发行人金融投资板块收入构成情况表

单位：万元、%

项目	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 1-3 月	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
金融投资	224,788.90	100.00	262,604.62	100.00	268,849.83	100.00	53,946.50	100.00
其中：利息净收入	112,355.16	49.98	122,284.18	46.57	112,565.13	41.87	22,021.32	40.82
手续费及佣金收入	53,508.57	23.80	44,192.46	16.83	52,652.67	19.58	6,178.54	11.45
其他金融服务	58,925.17	26.22	96,127.98	36.61	103,632.03	38.55	25,746.64	47.73

注：“其他金融服务”主要包括交易服务费收入、基金管理费收入。

表 2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月发行人金融投资板块成本构成情况表

单位：万元、%

项目	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 1-3 月	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
金融投资	35,932.71	100.00	33,365.16	100.00	45,892.97	100.00	11,935.74	100.00
其中：利息净收入	32,201.08	89.61	26,327.39	78.91	40,411.24	88.06	11,210.48	93.92
手续费及佣金收入	446.98	1.24	1,373.24	4.12	887.36	1.93	46.62	0.39
其他金融服务	3,284.65	9.15	5,664.53	16.98	4,594.37	10.01	678.64	5.69

表 2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月发行人金融投资板块毛利构成情况表

单位：万元、%

项目	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 1-3 月	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
金融投资	188,856.19	100.00	229,239.46	100.00	222,956.86	100.00	42,010.76	100.00
其中：利息净收入	80,154.08	42.44	95,956.79	41.86	72,153.89	32.36	10,810.84	25.73
手续费及佣金收入	53,061.59	28.10	42,819.22	18.68	51,765.31	23.22	6,131.92	14.60
其他金融服务	55,640.52	29.46	90,463.45	39.46	99,037.66	44.42	25,068.00	59.67

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

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

5、现代服务

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

表 2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月发行人现代服务板块收入构成情况表

单位：万元、%

业务类型	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 1-3 月	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
现代服务	320,648.82	100.00	373,481.85	100.00	360,838.96	100.00	86,591.09	100.00
其中：物业管理	286,140.69	89.24	338,031.37	90.51	323,777.27	89.73	74,542.59	86.09
会展业务	4,723.32	1.47	6,345.44	1.70	3,094.01	0.86	1,232.41	1.42
酒店业务	16,354.93	5.10	23,695.27	6.34	30,830.55	8.54	10,394.67	12.00
其他	13,429.88	4.19	5,409.77	1.45	3,137.13	0.87	421.42	0.49

注：其他包括停车场收入、租赁收入、招商代理收入及三江人力资源服务费收入。

表 2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月发行人现代服务板块成本构成情况表

单位：万元，%

业务类型	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 1-3 月	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
现代服务	310,159.77	100.00	318,773.06	100.00	321,152.93	100.00	74,749.75	100.00
其中：物业管理	249,968.08	80.59	290,819.51	91.23	284,235.35	88.50	64,742.65	86.61
会展业务	15,074.83	4.86	9,316.22	2.92	9,846.18	3.07	2,536.25	3.39
酒店业务	29,598.83	9.54	15,619.33	4.90	25,562.88	7.96	7,067.74	9.46
其他	15,518.04	5.00	3,018.00	0.95	1,508.52	0.47	403.11	0.54

表 2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月发行人现代服务板块毛利构成情况表

单位：万元，%

业务类型	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 1-3 月	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
现代服务	10,489.05	100.00	54,708.79	100.00	39,686.03	100.00	11,841.34	100.00
其中：物业管理	36,172.61	344.86	47,211.86	86.30	39,541.92	99.64	9,799.94	82.76
会展业务	-10,351.51	-98.69	-2,970.78	-5.43	-6,752.17	-17.01	-1,303.84	-11.01
酒店业务	-13,243.90	-126.26	8,075.94	14.76	5,267.67	13.27	3,326.93	28.10
其他	-2,088.16	-19.91	2,391.77	4.37	1,628.61	4.10	18.31	0.15

(1) 物业管理

发行人的物业管理业务主要由下属公司华发物业服务集团有限公司和境外子公司香港庄臣控股有限公司负责。其中，境内业务由华发物业服务集团有限公司之子公司华发物业负责，境外业务由庄臣控股负责。

华发物业成立于 1985 年，是全国最早一批拥有国家物业管理企业一级资质和通过 ISO9001 质量管理体系国际认证的物管企业，是珠海市物业管理行业协会会员单位，2020 年为“全国物业服务企业综合实力 100 强”中排名第 26 名。现业务范围包括销售现场服务、楼宇接收服务、保洁清洁服务、安全秩序维护、设施设备运行维护、园林规划施工与绿化保养、安防智能化设计施工、物业管理业务咨询、顾问服务等，业务遍及珠海、广州、湛江、江门、武汉、郑州、北京、大连、南宁、上海、中山、包头、沈阳、威海、太仓、常熟、西安、成都、天津、绍兴等二十几个大中城市，管理的高

档住宅、写字楼、政府机关、工业园区、市政设施等各类业态项目逾 150 个，管理总面积逾 3,000 万平方米。历年来，华发物业共获得国家、省、市级物业管理示范项目称号 50 多个，其中包括 6 个国家级、10 个省级示范项目，是珠海市获得各级物业管理示范项目称号最多的物管企业。

目前，华发物业拥有 30 多名注册物业管理师和多名资深物业服务企业经理人，全国、省、市物业管理行业受聘专家 30 多名，形成了一支 6,000 多人的管理和服务队伍。华发物业全面实现办公和日常管理自动化，引进工程维修、自动化清洁保洁等系统的专业化精良设备及工具、器械等，装备实力达国内行业先进水平。公司还率先建立以质量管理体系为核心的“五大”管理体系，即 ISO9001 质量管理体系、质量标准体系、信息管理体系、目标责任及业绩考核体系、企业 CI 识别体系，并以此为基础创新出系统科学的企业制度体系。

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

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

表 发行人内部物业管理明细表

序号	类型	项目所在地	项目名称	项目类型	建筑面积 (万平方米)
1	高层住宅	珠海市	珠海蔚蓝堡	高层住宅	46.95
2		珠海市	珠海云谷	高层住宅	11.71
3		珠海市	珠海绿洋湾	高层住宅	13.54
4		珠海市	唐家人才公寓	高层住宅	14.69
5		珠海市	九洲花园	高层住宅	12.02
6		珠海市	珠海美景花园	高层住宅	5.20
7		珠海市	拱北华发广场	高层住宅	3.42
8		珠海市	珠海美景山庄	高层住宅	3.12

9		珠海市	珠海丽景花园	高层住宅	4.45
10		珠海市	横琴华发广场一期	高层住宅	28.56
11		珠海市	横琴华发首府	高层住宅	46.40
12		珠海市	横琴悦府	高层住宅	21.46
13		珠海市	横琴悦天地	高层住宅	7.14
14		珠海市	珠海华发水岸	高层住宅	47.00
15		珠海市	广生宿舍	高层住宅	0.97
16		珠海市	珠海四季半岛	高层住宅	35.00
17		珠海市	珠海国际海岸	高层住宅	28.00
18		珠海市	珠海市	珠海华发	高层住宅
19			珠海市	珠海华发	高层住宅
20			珠海市	珠海峰景	高层住宅
21			珠海市	珠海鸿景	高层住宅
22			珠海市	珠海华发	高层住宅
23			珠海市	珠海四季	高层住宅
24			珠海市	珠海未来	高层住宅
25			中山市	珠海嘉园	高层住宅
26			珠海市	珠海华发	高层住宅
27			珠海市	沁园保障	高层住宅
28			珠海市	绿洋山庄	高层住宅
29			珠海市	金湾华发	高层住宅
30			中山市	中山华发	高层住宅
31			中山市	中山观山	高层住宅
32			珠海市	珠海又一	高层住宅
33			珠海市	珠海依山	高层住宅
34			珠海市	珠海峰尚	高层住宅
35			珠海市	珠海峰尚	高层住宅

36			珠海市	珠海华发	高层住宅
37			珠海市	珠海峰景	高层住宅
38			中山市	中山华发	高层住宅
39			珠海市	金湾华发	高层住宅
40			南宁市	南宁国宾	高层住宅
41			南宁市	南宁未来	高层住宅
42			广州市	广州华发	高层住宅
43			广州市	广州荟花	高层住宅
44			广州市	广州中央	高层住宅
45		汕尾市	汕尾市	汕尾华发	高层住宅
46			清远市	清远四季	高层住宅
47			广州市	华发宝岗	高层住宅
48			佛山市	佛山华发	高层住宅
49			江门市	江门华发	高层住宅
50			武汉市	武汉峰尚	高层住宅
51			武汉市	武汉华发	高层住宅
52			武汉市	武汉华发	高层住宅
53			武汉市	武汉华发	高层住宅
54			武汉市	武汉中城	高层住宅
55			武汉市	华发中城	高层住宅
56			武汉市	武汉华发	高层住宅
57			上海市	上海华发	高层住宅
58			上海市	上海华发	高层住宅
59			苏州市	苏州桐胥	高层住宅
60			南京市	南京紫麒	高层住宅
61			无锡市	无锡鑫悦	高层住宅
62			上海市	上海静安	高层住宅

63			南京市	南京华荟	高层住宅
64			苏州市	苏州横塘	高层住宅
65			上海市	上海光星	高层住宅
66			北京市	北京华发	高层住宅
67			威海市	威海九龙	高层住宅
68			荣成市	荣成樱花	高层住宅
69			沈阳市	沈阳首府	高层住宅
70			沈阳市	沈阳岭南	高层住宅
71			沈阳市	沈阳华发	高层住宅
72		大连市	大连华发新城	高层住宅	60.67
73		包头市	包头华发新城	高层住宅	44.75
74		大连市	大连花间月	高层住宅	14.63
75		青岛市	青岛华发四季	高层住宅	0.00
76		沈阳市	沈阳德仁里	高层住宅	24.90
77		沈阳市	沈阳华发新城厚和轩	高层住宅	26.33
78		沈阳市	沈阳华发新城行知坊	高层住宅	29.42
79		荣成市	荣成樱花湖	高层住宅	0.00
80	多层住宅	珠海市	华景花园	多层住宅	16.42
81		珠海市	海滨海景	多层住宅	8.69
82		武汉市	华发中城中央公园	多层住宅	22.02
83		武汉市	武汉华发悦府	多层住宅	6.20
84		武汉市	沁园保障房	多层住宅	2.16
85	别墅	中山市	绿洋山庄	别墅	14.15
86		珠海市	金湾华发国际商务中心	别墅	67.03
87		珠海市	中山华发四季	别墅	0.82
88	办公楼	珠海市	中山观山水	办公楼	0.00
89		珠海市	珠海又一城	办公楼	0.00

90		珠海市	珠海依山郡	办公楼	0.00
91		珠海市	珠海峰尚城市花园	办公楼	12.27
92		珠海市	珠海峰尚	办公楼	0.00
93		珠海市	珠海华发四季峰景	办公楼	0.36
94		珠海市	珠海峰景名苑	办公楼	2.62
95		珠海市	中山华发广场	办公楼	0.00
96		珠海市	金湾华发国际商务中心	办公楼	0.00
97		珠海市	华发中建	办公楼	3.00
98		珠海市	华濬办公楼	办公楼	0.00
99		珠海市	富山产业服务中心	办公楼	7.95
100		珠海市	金湾航空城土地部	办公楼	3.80
101		珠海市	华兆项目部	办公楼	0.00
102		珠海市	华发对外培训公司	办公楼	0.00
103		珠海市	广昌更新项目部	办公楼	0.00
104		湛江市	湛江民大中心	办公楼	0.07
105		昆明市	昆明融创文旅城二期项目	办公楼	0.00
106		广州市	广州东塔	办公楼	0.38
107		武汉市	武汉中城荟写字楼	办公楼	6.55
108		武汉市	武汉华发未来荟写字楼	办公楼	4.44
109		上海市	上海静安华发中心	办公楼	4.53
110		太仓市	太仓华发广场	办公楼	5.36
111		威海市	威海华发新天地	办公楼	5.90
112		珠海市	珠海城市之心南山区	办公楼	0.88
113		珠海市	横琴金融街	办公楼	6.53
114		珠海市	珠海海韵城	办公楼	6.70
115		珠海市	十字门商务区	办公楼	1.04
116		珠海市	珠海中心	办公楼	13.40

117		珠海市	横琴国际金融中心	办公楼	17.33
118		中山市	中山华发商都	办公楼	9.85
119		珠海市	金湾华发商都	办公楼	11.76
120		珠海市	珠海华发创业大厦	办公楼	0.10
121	学校	珠海市	世纪城幼稚园	学校	2.30
122		珠海市	斗门区容闳小学	学校	1.50
123		珠海市	容闳公学	学校	0.00
124	商业项目	珠海市	珠海大剧院灯光投影项目	商业项目	0.00
125		珠海市	玖佰地下商城	商业项目	0.75
126		珠海市	南屏华发商都	商业项目	18.00
127		包头市	包头华发新天地	商业项目	9.76
128		珠海市	横琴网球中心	体育场馆	6.10
129		珠海市	会展中心	会展物业	36.63
130	公建	珠海市	城轨珠海站	公建	10.50
131	公建	珠海市	珠海咪表停车项目	公建	0.00
132	会所	珠海市	华发广场康体中心	会所	0.20
133	园区	珠海市	华发产业园（4 个项目）	园区	78.00
134	停车场	珠海市	珠海市南坑紫荆路地下人防工程	停车场	0.58

表发行人外部项目物业管理明细表

序号	类型	项目所在地	项目名称	项目类型	建筑面积 (万平方米)
1	高层住宅	珠海市	龙园 8 号	高层住宅	5.12
2		珠海市	珠海凌海名庭	高层住宅	1.11
3		珠海市	珠海国华花园	高层住宅	6.63
4		珠海市	中邦浪琴湾	高层住宅	23.73
5		珠海市	珠海路福星光上轩	高层住宅	-
6		珠海市	珠海御东领岸	高层住宅	4.50
7		珠海市	珠海马鞍山一号公馆	高层住宅	3.54
8		珠海市	珠海香山人家	高层住宅	3.38
9		珠海市	珠海铭泰华府	高层住宅	2.78
10		珠海市	绿湖山庄	高层住宅	6.33
11		珠海市	濠江丽景苑	高层住宅	6.90

12		珠海市	文澜雅苑	高层住宅	2.78
13		珠海市	斗门益利名门	高层住宅	11.34
14		珠海市	机关小区	高层住宅	2.00
15		珠海市	珠海都市雅筑	高层住宅	3.02
16		湛江市	湛江市公安边防支队经济适用房	高层住宅	-
17		南宁市	南宁亿鼎五象小镇	高层住宅	-
18		梅州市	梅州誉华郡府	高层住宅	-
19		广州市	广州尚座安置房	高层住宅	-
20		中山市	坦洲绿杨居	高层住宅	12.86
21		中山市	坦洲兰亭叙	高层住宅	10.09
22	办公楼	珠海市	珠海市人才资源与就业服务中心	办公楼	-
23		珠海市	珠海美盈公馆	办公楼	2.30
24		珠海市	珠海卓凡中心	办公楼	8.76
25		珠海市	中航通飞	办公楼	0.57
26		珠海市	富山管委会	办公楼	4.00
27		珠海市	广东粤电发能投资有限公司（旅游大酒店）	办公楼	0.54
28		珠海市	珠海交通集团办公楼	办公楼	0.67
29		上海市	上海万象企业中心	办公楼	13.85
30		珠海市	南山 6 号	办公楼	0.95
31		珠海市	建行大厦	办公楼	1.11
32		珠海市	财富大厦	办公楼	3.31
33		珠海市	珠海城建大厦	办公楼	1.90
34		珠海市	珠海人民银行	办公楼	1.60
35		珠海市	水务集团	办公楼	2.00
		珠海市	广发银行珠海分行	办公楼	-
36	商业物业	沈阳市	沈阳福多宝生产基地	商业物业	1.52
37		中山市	中山华森广场	商业物业	9.95
38	政府公共 物业	珠海市	斗门区政府	公建	1.60
39		珠海市	珠海市斗门区卫健局	公建	-
40		珠海市	金湾图书馆	公建	2.86
41		珠海市	斗门法院	公建	1.87
42		珠海市	斗门侨立医院	公建	-
43		珠海市	斗门区政府	公建	-
44		林芝	林芝站站前广场	公建	0.77
45		珠海市	自然资源局	公建	1.50
46		珠海市	珠海省警察协会	公建	-
47		珠海市	拱北口岸大楼	公建	16.20
48		珠海市	城轨珠海站观澳平台	公建	4.30
49		珠海市	横琴检察院	公建	0.89
50		珠海市	珠海市法院	公建	4.87

51		珠海市	珠海市国资委	公建	0.30
52		珠海市	珠海市建设局	公建	1.00
53		珠海市	珠海市档案馆	公建	1.33
54		珠海市	珠海市保密局	公建	-
55		珠海市	珠海大会堂	公建	-
56		珠海市	工商大厦	公建	4.50
57		珠海市	大环山	公建	-
58		珠海市	正青	公建	-
59		珠海市	珠海市检察院	公建	2.95
60		珠海市	珠海市香洲区人民法院	公建	4.80
61		珠海市	金湾法院	公建	1.95
62		珠海市	金湾检察院	公建	1.00
63		珠海市	青茂口岸	公建	6.49
64		珠海市	住房租赁公司	公建	-
65		珠海市	珠海市商务局（香洲口岸）	公建	0.38
66		珠海市	珠海规划展览馆“两馆”	公建	5.58
67	医院	珠海市	珠海市口腔医院	医院	0.60
68	厂区	珠海市	大环山集团前山金鸡路厂区	厂区	-
69		珠海市	纺织集团前山金鸡路粤华厂区	厂区	-

表内外部物业结算方式汇总表

物业类别		结算方式
关联方	住宅	月结、年结
	非住宅	月结、季结
非关联方	住宅	月结
	非住宅	月结、年结

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

（2）会展业务及酒店管理

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

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

酒店业务方面，随着喜来登酒店、公寓式酒店和瑞吉酒店的相继投入运营，可与会展业务形成良好的协同效应，目前，珠海华发喜来登酒店和珠海国际会展商务酒店（公寓式酒店）已开始运营，发行人开发的珠海瑞吉酒店项目（该项目位于十字门中央商务区会展商务组团高 330 米的标志性大厦上部）已经开张营业。随着以上项目的建成及投入使用，发行人的酒店管理业务也将随之发展。

6、科技产业

发行人科技产业业务主要由珠海华发科技产业集团有限公司负责。珠海华发科技产业集团有限公司（原“珠海华发实体产业投资控股有限公司”）成立于 2019 年，是珠海华发集团有限公司科技产业集群的核心平台。集群涵盖财务性投资、战略性投资、实体产业发展载体平台运营三大业务方向，构建了“三驾马车”同向聚力、协同联动的战略格局。

财务性投资，以华金资本、英飞尼迪、珠海科创投、珠海基金等四大投资平台为主体，重点布局高端制造、医疗健康、互联网与新兴科技、新能源、新材料等新兴产业领域，成功打造了从天使、孵化、加速，到并购、上市的全生命周期产业投资体系。

战略性投资，重点围绕先进制造、大健康及集团现有业务产业链上下游三大方向，通过内生式增长和外延式并购双轮驱动，推动实体产业布局，已控股运营、战略投资华灿光电、光库科技、华冠科技、华冠电容器、力合环保、华发新科技、华宜生态以及高景太阳能等一批实业公司。

实体产业发展载体平台，以总建筑面积约 100 万平米的一园五区（由中以加速器、华金智汇湾、智谷圆芯、圣博立科技园、珠海大数据中心组成的“华发·科创产业园”）和一基地（澳门产业多元十字门中央商务区服务基地）为载体，打造覆盖企业

成长全链条综合服务体系。

近年来，华发集团积极响应国家战略导向、主动融入粤港澳大湾区建设，全力推进实体产业布局，华发控股投资集群重点围绕高端制造、医疗健康、互联网与新兴科技等领域，截至目前，投资项目包含优必选、博纳影业、云洲智能等多个“独角兽”优质项目，已有前沿生物、芒果超媒、爱旭太阳能、安恒信息、蠡湖科技、开拓药业、永胜医疗、凯莱英、华体科技、联诚精密等大批被投企业成功登陆资本市场。其中，仅在 2020 年内，就有开拓药业、前沿生物、兰剑智能、长远锂科、博纳影业、新风光等多家被投企业成功上市或首发过会。2017 年 7 月份，根据珠海市政府《市政府常务会议决定事项通知》（珠办会函[2017]57 号），决定组建珠海发展投资基金，基金总规模 100 亿元，其中公司认缴出资 26.8 亿元，华发投控出资 42.2 亿元，珠海格力集团有限公司认缴出资 20 亿元，横琴金融投资集团有限公司认缴出资 10 亿元。珠海发展投资基金组建目标规模 1000 亿元以上，由珠海发展投资基金管理有限公司担任基金管理人。珠海发展投资基金作为珠海市产业和基础设施领域投资母基金，根据政府引导、市场化运作的原则，通过基金的引导放大效应，引领实体经济转型升级，加快培育壮大新兴产业，大力改造提升传统产业，将珠海打造成为粤港澳大湾区创新高地、“一带一路”战略支点、珠江西岸核心城市和城乡共美的幸福之城。目前，珠海发展投资基金已完成合作签约仪式，千亿资本助力珠海实体经济发展。共计 31 个，基金总规模 524.07 亿元，其中珠海基金认缴出资 110.46 亿元，社会资本方认缴出资 413.61 亿元，子基金认缴规模放大倍数为 4.74 倍。珠海基金二期已签署合伙协议或投资协议的产业类子基金及项目共计 12 个，基金总规模 242.86 亿元，其中珠海基金认缴出资 30.29 亿元，社会资本方认缴出资 212.57 亿元，子基金认缴规模放大倍数为 8.02 倍。截至 2023 年 3 月末，珠海基金 1 期累计取得投资收益 72,672.51 万元。珠海基金 2 期累计取得投资收益 21.75 万元。产业投资基金合作伙伴包括 IDG 资本、华金资本、弘晖资本、鲲鹏资本等一线投资机构，重点布局高端制造、医疗健康、人工智能等产业方向，助力珠海产业升级。

表 2020-2022 年及 2023 年 1-3 月发行人科技产业板块收入构成情况表

单位：万元、%

业务类型	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 1-3 月	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
科技产业	-	-	222,297.03	100.00	241,361.21	100.00	50,261.81	100.00

业务类型	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 1-3 月	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
其中：电子器件销售及	-	-	203,894.82	91.72	229,575.69	95.12	48,267.15	96.03
信息技术服务	-	-	13,801.68	6.21	8,903.22	3.69	-	-
其他	-	-	4,600.53	2.07	2,882.29	1.19	1,994.66	3.97

表 2019-2021 年及 2023 年 1-3 月发行人科技产业板块成本构成情况表

单位：万元、%

业务类型	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 1-3 月	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
科技产业	-	-	173,113.09	100.00	196,472.56	100.00	48,694.25	100.00
其中：电子器件销售	-	-	160,804.09	92.89	186,931.73	95.14	46,127.46	94.73
及服务	-	-	-	-	-	-	-	-
信息技术服务	-	-	10,264.33	5.93	6,543.01	3.33	-	-
其他	-	-	2,044.67	1.18	2,997.82	1.53	2,566.79	5.27

表 2019-2021 年及 2023 年 1-3 月发行人科技产业板块毛利构成情况表

单位：万元、%

业务类型	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 1-3 月	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
科技产业	-	-	49,183.94	100.00	44,888.65	100.00	1,567.56	100.00
其中：电子器件销售	-	-	43,090.73	87.61	42,643.97	95.00	2,139.68	136.50
及服务	-	-	-	-	-	-	-	-
信息技术服务	-	-	3,537.35	7.19	2,360.21	5.26	-	-
其他	-	-	2,555.86	5.20	-115.53	-0.26	-572.12	-36.50

电子器件销售及服务业务由发行人新合并子公司华灿光电、光库科技、华冠科技负责。

（1）采购情况

电子器件销售及服务采购模式主要为直接采购（包括批量采购、定量采购）。子公司设有采购部门，专门负责具体的采购活动，统一各子公司的集中采购。子公司依据销售计划与生产计划制定具体的采购计划，并建立了物料安全库存管理制度，在综合考虑各种物料的现有库存量及在途库存量、采购周期、安全系数等因素后，通过一定的计算方式制度安全库存采购计划。结算方式主要为票据、现款和银行电汇。

表 2021 年及 2022 年 1-3 月前五位供货商情况表

单位： 万元年 份	供应商名称	主要产品	采购金额	占采购 金额的比例	主要结算方 式	是否关 联方
2021年 (并表日 后)	供应商一	贵金属	56,635.53	32.36%	现款	否
	供应商二	衬底片	24,190.74	13.82%	现款和票据	否

	供应商三	贵金属	11,187.42	6.39%	现款	否
	供应商四	石墨盘	2,885.14	1.65%	现款和票 据	否
	供应商五	贵金属	1,988.84	1.14%	票据	否
	合计		96,887.67	55.36%		
2022年	供应商一	贵金属	26,665.16	17.21%	现款	否
	供应商二	贵金属	24,032.37	15.51%	现款	否
	供应商三	PSS 衬底	20,276.67	13.09%	票据	否
	供应商四	贵金属	11,023.86	7.12%	现款	否
	供应商五	MO 源/小钢瓶 特气	3,010.70	1.94%	票据	否
	合计		85,008.75	54.87%		
2023年 1-3月	供应商一	贵金属	6,450.90	17.35%	现款	否
	供应商二	贵金属	3,950.06	10.63%	现款	否
	供应商三	PSS 衬底	2,744.08	7.38%	票据	否
	供应商四	贵金属	2,174.89	5.85%	现款	否
	供应商五	贵金属	581.52	1.56%	现款	否
	合计		15,901.45	42.77%		

②销售情况

贵金属回收业务销售均为直销模式，分为境内销售、境外销售。境内客户按照信用风险等级授予不同信用额度，新合作客户及贵金属回收业务客户一般先款后发货，老客户一般为账期客户。境内销售结算模式为票据和电汇。境外销售结算模式为电汇，新合作客户一般先款后发货，老客户一般为账期客户。

其他销售整体采用“直销为主、少量经销”模式，国外客户以银行电汇结算，国内客户主要以银行电汇结算，部分以票据结算。

表 2021 年及 2022 年 1-3 月前五位客户情况表

单位：万元、%

年份	客户名称	主要产品	销售金额	占比	主要结算方式	是否关联方
2021年 (并表 日后)	客户一	衬底片	28,283.06	13.87%	现款和票 据	否
	客户二	芯片	13,912.29	6.82%	现款和票 据	否
	客户三	芯片	13,769.51	6.75%	现款和票 据	否
	客户四	芯片	7,556.56	3.71%	现款和票 据	否
	客户五	芯片	6,749.74	3.31%	现款和票 据	否
	合计		164,670.96	44.76%		
2022年	客户一	衬底片	25,100.19	10.93%	现款	否
	客户二	芯片	10,794.57	4.70%	现款	否

	客户三	芯片	8,449.82	3.68%	票据	否
	客户四	芯片	8,240.20	3.59%	现款	否
	客户五	芯片	7,019.70	3.06%	票据	否
	合计		59,604.48	25.96%		
2023年 1-3月	客户一	贵金属	2,820.29	5.84%	现款	否
	客户二	贵金属	2,436.48	5.05%	现款	否
	客户三	衬底片	2,256.75	4.68%	票据	否
	客户四	芯片	2,069.16	4.29%	票据	否
	客户五	芯片	1,854.89	3.84%	现款	否
	合计		11,437.57	23.70%		

（六）公司主营业务和经营性资产实质变更情况

报告期内，发行人主营业务和经营性资产未发生实质性重大变更。

八、媒体质疑事项

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人不存在可能对本期债券产生重大不利的媒体质疑情况。

九、发行人违法违规及受处罚情况

报告期内，本公司不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

第四节 财务会计信息

公司 2020 年度、2021 年度及 2022 年度的财务报表已按照企业会计准则的规定进行编制。致同会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2020 年度的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（致同审字【2021】第 442A015800 号）；致同会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2021 年度的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（致同审字【2022】第 442A015933 号）；致同会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2022 年度的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（致同审字【2023】第 442A017266 号）。

非经特别说明，本募集说明书摘要中 2020 年至 2022 年的财务会计数据均摘自上述经审计的财务报告及其附注。为完整反映发行人的实际情况和财务实力，在本节中，均以合并财务报表的数据来进行财务分析，以作出简明结论性意见。

发行人 2023 年 1-3 月的财务报表未经审计。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报告、财务报表附注以及本募集说明书摘要中其他部分对发行人历史财务数据的注释。

一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响

（一）发行人 2023 年 1-3 月会计政策变更和会计估计变更情况

1、会计政策变更

2023 年 1-3 月发行人无会计政策变更。

2、重要会计估计变更

2023 年 1-3 月发行人无重大的会计估计变更。

3、会计差错更正

2023 年 1-3 月发行人无重要前期会计差错更正。

（二）发行人 2022 年会计政策变更和会计估计变更情况

1、会计政策变更

（1）企业会计准则解释第 15 号

财政部于 2021 年 12 月发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）（以下简称“解释第 15 号”）。

解释 15 号规定，企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售（以下简称试运行销售）的。应当按照《企业会计准则第 14 号-收入》和《企业会计准则第 1 号-存货》等规定，对试运行销售相关收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益，不应将试运行销售相关收入抵消相关成本后的净额冲减固定资产成本或研发支出。试运行产出的有关产品或副产品在对外销售前，符合《企业会计准则第 1 号——存货》规定的应当确认为存货，符合其他相关企业会计准则中有关资产确认条件的应当确认为相关资产。

本公司自 2022 年 1 月 1 日起执行解释第 15 号“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”的规定。

解释 15 号规定，亏损合同中“履行合同义务不可避免会发生的成本”应当反映退出该合同的最低净成本，即履行该合同的成本与未能履行该合同而发生的补偿或处罚两者之间的较低者。企业履行该合同的成本包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。其中，履行合同的增量成本包括直接人工、直接材料等；与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额包括用于履行合同的固定资产的折旧费用分摊金额等。

本公司自 2022 年 1 月 1 日起执行解释第 15 号“关于亏损合同的判断”的规定。

采用解释第 15 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）企业会计准则解释第 16 号

财政部于 2022 年 11 月发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”）。

解释第 16 号规定，对于分类为权益工具的永续债等金融工具，企业应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响。对于所分配的利润来源于以前产生损益的交易或事项，该股利的所得税影响应当计入当期损益；对于所分配的利润来源于以前

确认在所有者权益中的交易或事项，该股利的所得税影响应当计入所有者权益项目。

解释第 16 号规定，企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日，企业应当按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。如果由于修改延长或缩短了等待期，企业应当按照修改后的等待期进行上述会计处理（无需考虑不利修改的有关会计处理规定）。

采用解释第 16 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、重要会计估计变更

2022 年发行人无重大的会计估计变更。

3、会计差错更正

2022 年发行人无重要前期会计差错更正。

（三）发行人 2021 年会计政策变更和会计估计变更情况

1、会计政策变更

（1）新金融工具准则

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（修订）》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（修订）》、《企业会计准则第 24 号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（修订）》（统称“新金融工具准则”），发行人及下属尚未执行的子公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行了调整。

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。混合合同包含的主合同属于金融资产的，不应从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而应当将该混合合同作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。

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。“预期信用损失法”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，发行人信用损失的确认时点早于原金融工具准

则。

发行人以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

以摊余成本计量的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；

《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；

租赁应收款；

财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

发行人按照新金融工具准则的规定，除某些特定情形外，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2021 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2021 年年初留存收益或其他综合收益。同时，发行人未对比较财务报表数据进行调整。

2021 年 1 月 1 日，金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比如下：

单位：元

原金融工具准则			新金融工具准则		
项目	类别	账面价值	项目	类别	账面价值
可供出售金融资产	以公允价值计量	2,938,583,557.23	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	4,426,440.00
			其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	2,193,290,267.23
			其他债权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	49,160,100.00
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	691,706,750.00
	以成本计量	9,485,273,975.68	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	310,200,000.00
持有至到期投资	以摊余成本计量	4,355,297,372.20	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	9,295,078,155.51
			交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	435,000,000.00
			其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	49,000,000.00
一年内到期的非流动资产	以摊余成本计量	1,754,932,927.30	债权投资	以摊余成本计量	3,871,297,372.20
应收账款	以摊余成本计量	7,789,343,989.41	一年内到期的非流动资产	以摊余成本计量	1,754,932,927.30
应收票据	以摊余成本计量	331,238,919.29	应收款项融资	以摊余成本计量	330,845,520.27
			应收账款	以摊余成本计量	7,458,498,469.14
其他应收款	以摊余成本计量	4,344,968,131.22	应收票据	以摊余成本计量	75,798,919.29
			应收款项融资	以摊余成本计量	255,440,000.00
			其他流动资产	以摊余成本计量	153,728,479.18
			债权投资	以摊余成本计量	7,077,777.78
其他应付款	以摊余成本计量	25,093,081,661.87	其他应收款	以摊余成本计量	4,126,469,905.97
			货币资金	以摊余成本计量	57,691,968.29
			短期借款	以摊余成本计量	7,433,305.70
			一年内到期的非流动负债	以摊余成本计量	893,057,587.77
			其他流动负债	以摊余成本计量	68,078,520.58
			其他应付款	以摊余成本计量	24,124,512,247.81

2021 年 1 月 1 日，执行新金融工具准则时金融工具分类和账面价值调节表

如下：

单位：元

项目	调整前账面金额 (2020年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2021年1月1日)
资产：				
货币资金	77,551,542,179.71	57,691,968.29	-3,569,329.25	77,605,664,818.75
交易性金融资产	6,716,274,616.66	439,426,440.00		7,155,701,056.66
应收票据	331,238,919.29	-255,440,000.00		75,798,919.29
应收账款	7,789,343,989.41	-330,845,520.27		7,458,498,469.14
应收款项融资		586,285,520.27		586,285,520.27
其他应收款	4,344,968,131.22	-218,498,225.25		4,126,469,905.97
一年内到期的非流动资产	1,754,932,927.30		-178,138.37	1,754,754,788.93
其他流动资产	37,229,319,603.13	153,728,479.18	-720,000.00	37,382,328,082.31
发放贷款和垫款	243,903,256.17		-1,804,286.76	242,098,969.41
可供出售金融资产	12,423,857,532.91	-12,423,857,532.91		
持有至到期投资	4,355,297,372.20	-4,355,297,372.20		
债权投资		3,878,375,149.98		3,878,375,149.98
其他债权投资		49,160,100.00		49,160,100.00
其他权益工具投资	100,000.00	1,001,906,750.00		1,002,006,750.00
其他非流动金融资产	547,188,533.97	11,417,364,242.91	120,004,179.83	12,084,556,956.71
递延所得税资产	4,022,059,031.05		1,567,938.60	4,023,626,969.65
负债：				-
短期借款	27,757,154,239.00	7,433,305.70		27,764,587,544.70
其他应付款	25,093,081,661.87	-968,569,414.06		24,124,512,247.81
一年内到期的非流动负债	37,605,495,388.89	893,057,587.77		38,498,552,976.66
其他流动负债	19,454,882,342.42	68,078,520.58		19,522,960,863.00
递延所得税负债	751,014,655.30		9,340,641.97	760,355,297.27
股东权益：				
其他综合收益	1,271,702,956.98		-121,917,045.40	1,149,785,911.58
未分配利润	4,427,055,916.02		118,744,404.04	4,545,800,320.06
少数股东权益	81,599,967,896.98		109,132,363.44	81,709,100,260.42

发行人将根据原金融工具准则计量的 2020 年年末损失准备与根据新金融工具准则确定的 2021 年年初损失准备之间的调节表列示如下：

单位：元

计量类别	调整前账面金额 (2020年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2021年1月1日)
贷款损失减值准备	13,681,775.48		1,804,286.76	15,486,062.24
拆出资金减值准备			720,000.00	720,000.00
存放同业及其他金融机构款项			3,569,329.25	3,569,329.25
一年内到期的非流动资产			178,138.37	178,138.37

(2) 新收入准则

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》（以下简称“新收入准则”），发行人及下属尚未执行的子公司自 2021 年 1 月 1 日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。

发行人在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。在满足一定条件时，发行人属于在某一时间段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，发行人在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

发行人依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政策。例如：合同成本、预收款项等。

发行人已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素作为合同资产列示。发行人已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

发行人根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整发行人 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。发行人仅对在 2021 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数调整发行人 2021 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额（2021 年 1 月 1 日）
因执行新收入准则，发行人将与销售商品及提供劳务相关、不满足无条件收款权的	合同资产	2,864,423,051.24
	应收账款	-2,864,423,051.24

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额（2021 年 1 月 1 日）
收取对价的权利计入合同资产；将与基建建设、部分制造与安装业务及提供劳务相关、不满足无条件收款权的已完工未结算、长期应收款计入合同资产和其他非流动资产；将与基建建设、部分制造与安装业务相关的已结算未完工、销售商品及与提供劳务相关的预收款项重分类至合同负债。	其他非流动资产	34,113,468.86
	预付款项	-34,113,468.86
	合同负债	5,914,291,162.03
	预收款项	-6,274,326,941.48
	其他流动负债	360,035,779.45

（3）新租赁准则

财政部于 2018 年颁布了《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）》（以下简称“新租赁准则”），发行人及下属尚未执行的子公司自 2021 年 1 月 1 日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。

作为承租人

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，发行人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。

新租赁准则允许承租人选择下列方法之一对租赁进行衔接会计处理：

按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定采用追溯调整法处理。

根据首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

发行人按照新租赁准则的规定，对于首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异追溯调整入 2021 年年初留存收益。同时，发行人未对比较财务报表数据进行调整。

对于首次执行日之前的融资租赁，发行人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；

对于首次执行日之前的经营租赁，发行人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并对于所有租赁按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。在首次执行日，

发行人对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

发行人对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于 12 个月内完成的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。

发行人对于首次执行日之前的经营租赁，采用了下列简化处理：

计量租赁负债时，具有相似特征的租赁可采用同一折现率；使用权资产的计量可不包含初始直接费用；

存在续租选择权或终止租赁选择权的，发行人根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

作为使用权资产减值测试的替代，发行人评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

首次执行日前的租赁变更，发行人根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日资产负债表项目的影响如下：

单位：元

项目	调整前账面金额 (2020年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2021年1月1日)
资产：				
预付款项	9,228,219,307.25	-14,137,966.14		9,214,081,341.11
使用权资产		1,703,279,609.82		1,703,279,609.82
长期待摊费用	495,621,898.91	-269,900,629.98		225,721,268.93
其他非流动资产	2,954,296,973.47	-62,422,733.79		2,891,874,239.68
无形资产	1,995,595,706.91	14,413,674.09		2,010,009,381.00
资产总额	14,673,733,886.54	1,371,231,954.00		16,044,965,840.54
负债				-
一年内到期的非流动负债	37,605,495,388.89	222,560,922.64		37,828,056,311.53
其他流动负债	19,454,882,342.42	-275,228.00		19,454,607,114.42
租赁负债		1,160,303,754.27		1,160,303,754.27
长期应付款	245,907,661.85	-10,101,280.45		235,806,381.40
其他非流动负债	4,526,771,460.45	-1,256,214.45		4,525,515,246.00
负债总额	61,833,056,853.61	1,371,231,954.00		63,204,288,807.61

作为出租人

根据新租赁准则，发行人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。

（4）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

合并资产负债表

单位：元

项目	2020.12.31	2021.01.01	调整数
货币资金	77,551,542,179.71	77,605,664,818.75	54,122,639.04
△结算备付金	243,939,100.61	243,939,100.61	-
△应收货币保证金	748,447,615.36	748,447,615.36	-
△应收质押保证金	14,481,536.00	14,481,536.00	-
△存出保证金	60,344,855.18	60,344,855.18	-
△拆出资金	999,280,000.00	999,280,000.00	-
△融出资金	1,972,493,493.29	1,972,493,493.29	-
交易性金融资产	6,716,274,616.66	7,155,701,056.66	439,426,440.00
衍生金融资产	24,344,970.55	24,344,970.55	-
应收票据	331,238,919.29	75,798,919.29	-255,440,000.00
应收账款	7,789,343,989.41	4,594,075,417.90	-3,195,268,571.51
应收款项融资	-	586,285,520.27	586,285,520.27
预付款项	9,228,219,307.25	9,179,967,872.25	-48,251,435.00
应收结算担保金	10,000,000.00	10,000,000.00	-
其他应收款	4,344,968,131.22	4,126,469,905.97	-218,498,225.25
其中：应收股利	-	-	-
买入返售金融资产	614,847,371.97	614,847,371.97	-
存货	249,389,234,625.28	249,389,234,625.28	-
合同资产	1,463,302,634.40	4,327,725,685.64	2,864,423,051.24
一年内到期的非流动资产	1,754,932,927.30	1,754,754,788.93	-178,138.37
其他流动资产	36,230,039,603.13	36,383,048,082.31	153,008,479.18
流动资产合计	399,487,275,876.61	399,866,905,636.21	379,629,759.60
非流动资产：			
发放贷款和垫款	243,903,256.17	242,098,969.41	-1,804,286.76
债权投资		3,878,375,149.98	3,878,375,149.98
可供出售金融资产	12,423,857,532.91		-12,423,857,532.91
持有至到期投资	4,355,297,372.20	-	-4,355,297,372.20
其他债权投资	-	49,160,100.00	49,160,100.00
长期应收款	152,280,807.75	152,280,807.75	-
长期股权投资	33,195,708,746.92	33,038,027,989.09	-157,680,757.83
其他权益工具投资	100,000.00	1,002,006,750.00	1,001,906,750.00

项目	2020.12.31	2021.01.01	调整数
其他非流动金融资产	547,188,533.97	12,084,556,956.71	11,537,368,422.74
投资性房地产	14,746,172,224.92	14,746,172,224.92	-
固定资产	10,334,184,865.19	10,334,184,865.19	-
在建工程	1,873,078,328.79	1,873,078,328.79	-
使用权资产		1,703,279,609.82	1,703,279,609.82
无形资产	1,995,595,706.91	2,010,009,381.00	14,413,674.09
开发支出	9,447,462.43	9,447,462.43	-
商誉	946,973,550.67	946,973,550.67	-
长期待摊费用	495,621,898.91	225,721,268.93	-269,900,629.98
递延所得税资产	4,022,059,031.05	4,029,664,705.49	7,605,674.44
其他非流动资产	2,954,296,973.47	2,925,987,708.54	-28,309,264.93
非流动资产合计	88,295,766,292.26	89,251,025,828.72	955,259,536.46
资产总计	487,783,042,168.87	489,117,931,464.93	1,334,889,296.06
流动负债：			
短期借款	27,757,154,239.00	27,764,587,544.70	7,433,305.70
交易性金融负债	29,858,050.90	29,858,050.90	-
衍生金融负债	82,986,186.77	82,986,186.77	-
应付票据	863,282,029.10	863,282,029.10	-
应付账款	32,304,605,222.54	32,304,605,222.54	-
预收款项	6,783,929,221.12	509,602,279.64	-6,274,326,941.48
合同负债	51,474,444,185.14	57,412,886,290.55	5,938,442,105.41
△卖出回购金融资产款	2,212,584,189.47	2,212,584,189.47	-
△吸收存款及同业存放	3,568,322,000.09	3,568,322,000.09	-
△代理买卖证券款	1,335,109,559.06	1,335,109,559.06	-
△应付货币保证金	1,680,058,162.75	1,680,058,162.75	-
△应付质押保证金	14,481,536.00	14,481,536.00	-
△期货风险准备金	6,240,911.61	6,240,911.61	-
应付职工薪酬	1,109,589,481.06	1,109,589,481.06	-
应交税费	2,605,725,882.35	2,605,725,882.35	-
其他应付款	25,093,081,661.87	24,124,512,247.81	-968,569,414.06
其中：应付股利	-	-	-
一年内到期的非流动负债	37,605,495,388.89	38,721,113,899.30	1,115,618,510.41
其他流动负债	19,454,882,342.42	19,882,721,414.45	427,839,072.03
流动负债合计	213,981,830,250.14	214,228,266,888.15	246,436,638.01
非流动负债：			
长期借款	84,076,318,444.66	84,076,318,444.66	-
应付债券	49,427,759,528.83	49,427,759,528.83	-
租赁负债	-	1,160,303,754.27	1,160,303,754.27

项目	2020.12.31	2021.01.01	调整数
长期应付款	245,907,661.85	235,806,381.40	-10,101,280.45
预计负债	411,523,631.30	411,523,631.30	-
递延收益	88,684,438.66	88,684,438.66	-
递延所得税负债	751,014,655.30	760,355,297.27	9,340,641.97
其他非流动负债	4,526,771,460.45	4,525,515,246.00	-1,256,214.45
非流动负债合计	139,527,979,821.05	140,686,266,722.39	1,158,286,901.34
负债合计	353,509,810,071.19	354,914,533,610.54	1,404,723,539.35
所有者权益：			
实收资本	1,119,789,715.64	1,119,789,715.64	-
国家资本	1,119,789,715.64	1,119,789,715.64	-
实收资本净额	1,119,789,715.64	1,119,789,715.64	-
其他权益工具	23,029,500,000.00	23,029,500,000.00	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	23,029,500,000.00	23,029,500,000.00	
资本公积	22,120,883,367.90	22,120,883,367.90	-
减：库存股			-
其他综合收益	1,271,702,956.98	1,120,887,598.51	-150,815,358.47
专项储备	11,408,682.73	11,408,682.73	-
盈余公积	374,781,669.17	374,781,669.17	-
△一般风险准备	318,141,892.26	318,141,892.26	-
未分配利润	4,427,055,916.02	4,505,177,053.17	78,121,137.15
归属于母公司所有者权益合计	52,673,264,200.70	52,600,569,979.38	-72,694,221.32
少数股东权益	81,599,967,896.98	81,602,827,875.01	2,859,978.03
所有者权益合计	134,273,232,097.68	134,203,397,854.39	-69,834,243.29
负债和所有者权益总计	487,783,042,168.87	489,117,931,464.93	1,334,889,296.06

2、重要会计估计变更

2021 年发行人无重大的会计估计变更。

3、会计差错更正

2021 年发行人无重要前期会计差错更正。

（四）发行人 2020 年会计政策变更和会计估计变更情况

1、重要会计政策变更

（1）新收入准则

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》（以

下简称“新收入准则”），子公司华发股份、维业股份自 2020 年 1 月 1 日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。

公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。在满足一定条件时，公司属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素作为合同资产列示。公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。子公司根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整公司 2020 年年初财务报表相关项目金额，未对比较财务报表数据进行调整。子公司仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数调整公司 2020 年年初财务报表相关项目金额。

合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	重分类	累积影响金额重新计量	小计	2020 年 1 月 1 日
存货	18,880,618.61	22,128.19		22,128.19	18,902,746.80
合同资产		18,666.05		18,666.05	18,666.05
其他流动资产	2,666,516.90		30,277.48	30,277.48	2,696,794.37
流动资产合计	30,064,195.64	40,794.24	30,277.48	71,071.72	30,135,267.36
资产总计	36,184,049.73	40,794.24	30,277.48	71,071.72	36,255,121.45
预收款项	5,956,957.78	-5,810,961.42		-5,810,961.42	145,996.36
合同负债		5,444,473.28		5,444,473.28	5,444,473.28
其他流动负债	1,229,822.73	407,282.38		407,282.38	1,637,105.11
流动负债合计	15,741,007.52	40,794.24		40,794.24	15,781,801.76
递延所得税负债	55,974.57		7,619.77	7,619.77	63,594.35
非流动负债合计	9,736,385.35		7,619.77	7,619.77	9,744,005.12
负债合计	25,477,392.87	40,794.24	7,619.77	48,414.01	25,525,806.88
未分配利润	413,531.48		4,358.68	4,472.14	418,003.62
归属于母公司股东权益合计	3,759,845.98		4,358.68	4,472.14	3,764,318.12

少数股东权益	6,946,810.88		18,299.02	18,185.57	6,964,996.45
股东权益合计	10,706,656.86		22,657.71	22,657.71	10,729,314.57
负债和股东权益总计	36,184,049.73	40,794.24	30,277.48	71,071.72	36,255,121.45

（2）企业会计准则解释第 13 号

财政部于 2019 年 12 月发布了《企业会计准则解释第 13 号》（财会〔2019〕21 号）（以下简称“解释第 13 号”）。

解释第 13 号修订了构成业务的三个要素，细化了业务的判断条件，对非同一控制下企业合并的购买方在判断取得的经营活动或资产的组合是否构成一项业务时，引入了“集中度测试”的方法。解释第 13 号明确了企业的关联方包括企业所属企业集团的其他共同成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业，以及对企业实施共同控制的投资方的企业合营企业或联营企业等。

解释 13 号自 2020 年 1 月 1 日起实施，发行人采用未来适用法对上述会计政策变更进行会计处理。采用解释第 13 号未对发行人财务状况、经营成果和关联方披露产生重大影响。

2、重要会计估计变更

2020 年发行人无重大的会计估计变更。

3、前期会计差错更正及影响

2020 年发行人无重要前期会计差错更正。

二、合并报表范围的变化

1、2021 年较 2020 年合并报表范围变更情况

与 2020 年末相比，发行人 2021 年纳入合并范围的子公司新增 253 户，减少 24 户，具体情况如下：

表 2021 年纳入合并范围变化情况表

序号	名称	变更内容	变更原因
1	珠海华发华瑞房地产开发有限公司	新增合并	设立
2	珠海华实智远资产管理有限公司	新增合并	设立
3	铨金商业运营管理（珠海）有限公司	新增合并	设立
4	珠海隼华商贸有限公司	新增合并	设立
5	珠海光库科技股份有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
6	华灿光电股份有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
7	珠海华实智行资产管理有限公司	新增合并	设立

序号	名称	变更内容	变更原因
8	珠海市安宜建设投资有限公司	新增合并	设立
9	珠海华聚开发建设有限公司	新增合并	划拨
10	珠海华兆发展有限公司	新增合并	划拨
11	珠海华兆投资有限公司	新增合并	划拨
12	华发城市运营（瓜达尔）有限公司	新增合并	设立
13	苏州华发七弦琴知识产权运营有限公司	新增合并	设立
14	上海钰兑物业管理有限公司	新增合并	设立
15	北京迪信通商贸股份有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
16	珠海隼华一号投资合伙企业（有限合伙）	新增合并	设立
17	珠海西海岸公寓管理有限公司	新增合并	设立
18	华发 2021 年第一期有限公司	新增合并	设立
19	重庆华珠发物业管理服务有限公司	新增合并	设立
20	昆明华发融创物业管理服务有限公司	新增合并	设立
21	陕西华发融创物业管理服务有限公司	新增合并	设立
22	上海仁恒华发物业管理有限公司	新增合并	设立
23	华发芳邻（武汉）房屋经纪有限公司	新增合并	设立
24	广东粤剑保安服务有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
25	珠海华发餐饮管理服务有限公司	新增合并	设立
26	珠海华邻房地产经纪服务有限公司	新增合并	设立
27	华成现代科技服务（成都）有限公司	新增合并	设立
28	珠海华发仲量联行物业服务有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
29	光库通讯有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
30	珠海市光辰科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
31	深圳加华微捷科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
32	光库米兰有限责任公司	新增合并	非同一控制下企业合并
33	华灿光电（苏州）有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
34	华灿光电（浙江）有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
35	光华（天津）投资管理有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
36	云南蓝晶科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
37	HCSemiTekLimited	新增合并	非同一控制下企业合并
38	武汉华川房地产开发有限公司	新增合并	设立
39	上海铎佰置业有限公司	新增合并	设立
40	珠海海阔投资发展有限公司	新增合并	设立
41	佛山华发天润置业有限公司	新增合并	设立
42	山东华卓置业有限公司	新增合并	设立
43	成都华锦焱弘实业有限公司	新增合并	设立
44	太仓华曦房地产开发有限公司	新增合并	设立
45	太仓华顺房地产开发有限公司	新增合并	设立
46	广州华坤实业发展有限公司	新增合并	设立
47	成都华枫锦业建设发展有限公司	新增合并	设立

序号	名称	变更内容	变更原因
48	广州华佑房地产开发有限公司	新增合并	设立
49	上海铎馥企业管理有限公司	新增合并	设立
50	上海铎图企业管理有限公司	新增合并	设立
51	上海铎雍企业管理有限公司	新增合并	设立
52	上海铎翊企业管理有限公司	新增合并	设立
53	珠海华发润鼎房产开发有限公司	新增合并	设立
54	珠海华发鑫海房产开发有限公司	新增合并	设立
55	厦门华发投资有限公司	新增合并	设立
56	佛山华利房地产开发有限公司	新增合并	设立
57	佛山华标房地产开发有限公司	新增合并	设立
58	杭州铎烜置业有限公司	新增合并	设立
59	广州华迪咨询有限公司	新增合并	设立
60	广州华庚咨询有限公司	新增合并	设立
61	绍兴铎瑞置业有限公司	新增合并	设立
62	绍兴铎拓置业有限公司	新增合并	设立
63	绍兴铎宜置业有限公司	新增合并	设立
64	HuafaSportsInternationalDevelopmentCompanyLimited	新增合并	设立
65	南京铎泓置业有限公司	新增合并	设立
66	武汉华发启隆房地产开发有限公司	新增合并	设立
67	武汉华发宸禹房地产开发有限公司	新增合并	设立
68	南京铎发置业有限公司	新增合并	设立
69	南京铎峥置业有限公司	新增合并	设立
70	太仓华淞商务咨询有限公司	新增合并	设立
71	太仓华镛商务咨询有限公司	新增合并	设立
72	太仓华铖商务咨询有限公司	新增合并	设立
73	太仓华锦商务咨询有限公司	新增合并	设立
74	太仓华铷商务咨询有限公司	新增合并	设立
75	太仓华铎商务咨询有限公司	新增合并	设立
76	太仓华兴商务咨询有限公司	新增合并	设立
77	太仓华鹏商务咨询有限公司	新增合并	设立
78	苏州铎置房地产开发有限公司	新增合并	设立
79	无锡铎顺置业有限公司	新增合并	设立
80	无锡铎利置业有限公司	新增合并	设立
81	苏州铎佰置业有限公司	新增合并	设立
82	苏州铎科置业有限公司	新增合并	设立
83	珠海华发连屏房地产开发有限公司	新增合并	设立
84	上海华蔓房地产开发有限公司	新增合并	设立
85	上海华藤房地产开发有限公司	新增合并	设立
86	绍兴铎泓房地产开发有限公司	新增合并	设立

序号	名称	变更内容	变更原因
87	石家庄铎铄置业有限公司	新增合并	设立
88	石家庄铎郡置业有限公司	新增合并	设立
89	江门市融建房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
90	HAZELTRENDLIMITED	新增合并	同一控制下企业合并
91	HIGHLYVENTURESLIMITED	新增合并	同一控制下企业合并
92	绍兴铎灏置业有限公司	新增合并	设立
93	绍兴铎建置业有限公司	新增合并	设立
94	南京铎腾置业有限公司	新增合并	设立
95	徐州铎发置业有限公司	新增合并	设立
96	广州华怡实业发展有限公司	新增合并	设立
97	天津创锦海川置业有限公司	新增合并	设立
98	珠海华发屹盟房地产开发有限公司	新增合并	设立
99	西安创盛海川置业有限公司	新增合并	设立
100	无锡铎美房地产有限公司	新增合并	设立
101	上海铎纳置业有限公司	新增合并	设立
102	珠海华焉投资有限公司	新增合并	设立
103	林芝华发商业经营管理有限公司	新增合并	设立
104	武汉华发睿治房地产开发有限公司	新增合并	设立
105	珠海华桐投资有限公司	新增合并	设立
106	珠海华瑶投资有限公司	新增合并	设立
107	珠海华藐投资有限公司	新增合并	设立
108	武汉茂长悦华健康产业发展有限公司	新增合并	设立
109	武汉茂享颐华医养管理服务有限公司	新增合并	设立
110	广州华章房地产开发有限公司	新增合并	设立
111	广州华甸房地产开发有限公司	新增合并	设立
112	广州华凯房地产开发有限公司	新增合并	设立
113	沈阳铎欣置业有限公司	新增合并	设立
114	沈阳铎恒置业有限公司	新增合并	设立
115	珠海华骋商务服务有限公司	新增合并	设立
116	南京铎昭置业有限公司	新增合并	设立
117	南京铎佰置业有限公司	新增合并	设立
118	义乌兆华企业管理有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
119	杭州兆泽房地产有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
120	义乌兆盈房地产有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
121	南京铎福置业有限公司	新增合并	设立
122	西安铎富海川置业有限公司	新增合并	设立
123	西安华创海川置业有限公司	新增合并	设立
124	北京铎荣海川管理咨询有限公司	新增合并	设立
125	北京铎兴海川管理咨询有限公司	新增合并	设立
126	南京铎美装饰工程有限公司	新增合并	设立

序号	名称	变更内容	变更原因
127	珠海铎能投资有限公司	新增合并	设立
128	无锡铎福置业有限公司	新增合并	设立
129	上海郡泓装饰工程有限公司	新增合并	设立
130	沈阳铎佰置业有限公司	新增合并	设立
131	沈阳铎锦置业有限公司	新增合并	设立
132	珠海华枫房地产开发有限公司	新增合并	设立
133	西安华创永兴置业有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
134	广东华发天浩房地产开发有限公司	新增合并	设立
135	湛江华发天润置业有限公司	新增合并	设立
136	珠海横琴铎创设计咨询有限公司	新增合并	设立
137	西安华创骐耀置业有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
138	珠海铎图商贸有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
139	沈阳通联四海电子通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
140	抚顺通联四海电子通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
141	北京迪信昊天商贸有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
142	北京迪信通科技产业发展有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
143	北京亿号通东方信息技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
144	北京迪信通电子通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
145	天津迪信通电子通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
146	河北迪信电子通信设备有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
147	北京迪信通丰泽电子设备有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
148	北京市泰龙吉贸易有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
149	北京今易通达通讯设备维修有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
150	山西迪信通商贸有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
151	北京胜多商贸有限责任公司	新增合并	非同一控制下企业合并
152	合肥迪信通通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
153	浙江迪信通商贸有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
154	上海迪信电子通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
155	上海川达通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
156	上海迪信南方通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
157	济南迪信电子通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
158	青岛迪信通通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
159	温州迪信通电子通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
160	南京亿家隆通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
161	厦门迪信通电子通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
162	江西迪信通科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
163	浙江迪信通供应链有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
164	迪信通通讯科技江苏有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
165	温州亚盛通信器材有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
166	广西迪信通电子通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并

序号	名称	变更内容	变更原因
167	柳州迪信电子通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
168	清远迪信通商贸有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
169	广东迪信通商贸有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
170	深圳市华奥通电子有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
171	澄迈金迪科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
172	长沙迪信通电子科技信息有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
173	长沙九五八五九八电讯设备有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
174	湖南中讯通电子科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
175	郑州迪信通电子通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
176	河南迪信通电子通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
177	南阳迪信通电子通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
178	武汉易通达通讯器材有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
179	郑州今易通达手机维修有限责任公司	新增合并	非同一控制下企业合并
180	河南迪信通商贸有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
181	西安迪信通电子通讯技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
182	西安迪丰商贸有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
183	乌鲁木齐迪信创发通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
184	四川亿佳隆通讯连锁有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
185	云南迪信通电子通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
186	重庆小迪通讯器材有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
187	北京迪信通电子商务有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
188	三河市迪信通通讯设备销售有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
189	扬州迪信通电子通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
190	江苏胜多科贸有限责任公司	新增合并	非同一控制下企业合并
191	甘肃迪信通商贸有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
192	梧州迪信通通信设备商贸有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
193	漳州迪信电子通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
194	福建迪信电子通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
195	云南永进电子通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
196	云南继跃通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
197	江西创发商贸有限责任公司	新增合并	非同一控制下企业合并
198	江苏迪丰通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
199	南通迪丰通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
200	青岛飞迪通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
201	常州迪丰通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
202	盐城迪丰通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
203	上海胜多商贸有限责任公司	新增合并	非同一控制下企业合并
204	北京易久维互联科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
205	中山迪信通商贸有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
206	北京迪信商贸有限责任公司	新增合并	非同一控制下企业合并

序号	名称	变更内容	变更原因
207	佛山迪信通商贸有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
208	嘉兴市迪加通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
209	质子租赁有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
210	丽水迪信通电子通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
211	宁波高新区顺吉信科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
212	西南迪信通商贸有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
213	沈阳迪创企业管理有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
214	新迪亚投资有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
215	北京迪信云聚科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
216	山西创发科贸有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
217	北京迪信通科贸有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
218	海南迪信通科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
219	上海昱申科技有限责任公司	新增合并	非同一控制下企业合并
220	重庆迪信通智能技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
221	广州云迪购商贸有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
222	广安迪信通财务管理有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
223	河南时间空间电子科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
224	西班牙迪信通有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
225	DigitoneMobilesPrivateLimited	新增合并	非同一控制下企业合并
226	迪信斯麦尔科技（广东）有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
227	北京迪融咨询服务有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
228	广安卓品时代科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
229	迪信通（香港）有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
230	扬州迪信通科技发展有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
231	孟加拉迪信通通信技术私人有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
232	北京阿吡科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
233	北京网聚迪信优品互联网科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
234	河南迪锋文化传播有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
235	深圳市迪信通科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
236	广州中启通信科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
237	北京鹏路网络科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
238	深圳米钻网络科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
239	河南迪信通商业管理有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
240	唐山迪信通科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
241	云浮迪信通商贸有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
242	唐山宇通领讯通讯终端科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
243	广州迪信通管理咨询有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
244	北京迪信贤聚科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
245	深圳市施霖商贸有限责任公司	新增合并	非同一控制下企业合并
246	摩机(杭州)网络科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并

序号	名称	变更内容	变更原因
247	摩机(广东)网络科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
248	聚脉供应链管理有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
249	珠海迪信通商贸有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
250	XPHONEELECTRONICSL	新增合并	非同一控制下企业合并
251	NEWWORLDELEKTRONICTEHOLOGYLTD	新增合并	非同一控制下企业合并
252	DPHONERETAILSRI	新增合并	非同一控制下企业合并
253	DGTONEETTSLS	新增合并	非同一控制下企业合并
254	珠海华瀚医疗项目管理有限公司	减少合并	注销
255	珠海富铨物业管理有限公司	减少合并	注销
256	珠海市鑫晟建设工程有限公司	减少合并	处置子公司
257	珠海市城宏园林有限公司	减少合并	处置子公司
258	上海爱建信托有限责任公司信托计划	减少合并	注销
259	武汉维业宏广装饰工程设计有限公司	减少合并	处置子公司
260	威海华益房地产开发有限公司	减少合并	注销
261	上海铎宝置业有限公司	减少合并	丧失控制权
262	上海铎曦房地产开发有限公司	减少合并	丧失控制权
263	南京华铎房地产开发有限公司	减少合并	丧失控制权
264	北京星泰通府置业有限公司	减少合并	丧失控制权
265	惠州和汇置业有限公司	减少合并	丧失控制权
266	杭州璟慧商贸有限责任公司	减少合并	丧失控制权
267	杭州锦瑜置业有限公司	减少合并	丧失控制权
268	武汉中央商务区投资开发有限公司	减少合并	丧失控制权
269	武汉华中投地产开发有限公司	减少合并	丧失控制权
270	武汉华启房地产开发有限公司	减少合并	丧失控制权
271	武汉华怡城房地产开发有限公司	减少合并	丧失控制权
272	GUANGJUANINVESTMENTHOLDINGLIMITED	减少合并	注销
273	包头市华发和悦房地产开发有限公司	减少合并	注销
274	吉林市华发投资有限公司	减少合并	注销
275	吉林市华发房地产开发有限公司	减少合并	注销
276	青岛华鑫投资有限公司	减少合并	注销
277	江门华旭房地产开发有限公司	减少合并	注销

2、2022年较2021年合并报表范围变更情况

与2021年相比，发行人2022年纳入合并范围的子公司新增118户，减少36户，具体情况如下：

表 2022 年度纳入合并范围变化情况表

序号	公司名称	变更内容	变更原因
1	珠海华发圣博立运营管理有限公司	新增合并	设立
2	珠海华发中以创意中心运营管理有限公司	新增合并	设立
3	珠海华发华灿先进半导体研究院有限公司	新增合并	设立
4	珠海隼华二号投资合伙企业（有限合伙）	新增合并	设立
5	珠海隼华三号投资合伙企业（有限合伙）	新增合并	设立
6	珠海隼华四号投资合伙企业（有限合伙）	新增合并	设立
7	珠海大型产业集聚区开发有限公司	新增合并	设立
8	珠海华擎大型产业集聚区开发有限公司	新增合并	设立
9	珠海华发产业新空间投资开发有限公司	新增合并	设立
10	珠海华发产业新空间建设有限公司	新增合并	设立
11	珠海华凌开发建设有限公司	新增合并	设立
12	珠海华霆开发建设有限公司	新增合并	设立
13	珠海华缤开发建设有限公司	新增合并	设立
14	珠海华翼开发建设有限公司	新增合并	设立
15	珠海华发产业新空间控股有限公司	新增合并	设立
16	珠海华发产业新空间运营服务有限公司	新增合并	设立
17	珠海高新华发产业新空间园区综合服务有限公司	新增合并	设立
18	珠海金湾区华发产业新空间园区运营有限公司	新增合并	设立
19	珠海华发产业新空间招商服务有限公司	新增合并	设立
20	珠海华金产业新空间建设有限公司	新增合并	设立
21	珠海华港产业新空间投资开发有限公司	新增合并	设立
22	珠海华臻产业新空间建设有限公司	新增合并	设立
23	珠海华淇开发建设有限公司	新增合并	设立
24	珠海华蔚开发建设有限公司	新增合并	设立
25	珠海华昕产业新空间建设有限公司	新增合并	设立
26	珠海华宸产业新空间建设有限公司	新增合并	设立
27	珠海华发新能源投资开发控股有限公司	新增合并	设立
28	珠海华发新能源建设运营有限公司	新增合并	设立
29	珠海华发产业新空间光伏建设有限公司	新增合并	设立
30	珠海华煦新能源建设有限公司	新增合并	设立
31	珠海华昕新能源建设有限公司	新增合并	设立
32	珠海情侣海岸建设有限公司	新增合并	划转
33	珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	新增合并	划转
34	珠海金湾华发酒店管理有限公司	新增合并	设立
35	苏州太仓华发酒店管理有限公司	新增合并	设立
36	汕尾市华发酒店管理有限公司	新增合并	设立
37	珠海华实焕新方科投资企业（有限合伙）	新增合并	设立
38	珠海华冠科技股份有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
39	珠海铎合产业股权投资合伙企业（有限合伙）	新增合并	设立
40	珠海隼华五号投资合伙企业（有限合伙）	新增合并	设立

序号	公司名称	变更内容	变更原因
41	上海浦锋房地产开发有限公司	新增合并	设立
42	江门华标房地产开发有限公司	新增合并	设立
43	珠海横琴华发城市更新投资控股有限公司	新增合并	设立
44	北京华泓商业管理有限公司	新增合并	设立
45	太仓海纳置业有限公司	新增合并	设立
46	珠海华晖新能源科技有限公司	新增合并	设立
47	太仓铎福创盛置业有限公司	新增合并	设立
48	南京铎辉装饰工程有限公司	新增合并	设立
49	佛山华赞商业服务有限公司	新增合并	设立
50	南京铎徽置业有限公司	新增合并	设立
51	珠海华湖房地产开发有限公司	新增合并	设立
52	珠海华旭新能源开发有限公司	新增合并	设立
53	珠海华凯房产开发有限公司	新增合并	设立
54	珠海华毓房地产开发有限公司	新增合并	设立
55	珠海华晏房地产开发有限公司	新增合并	设立
56	太仓华仁房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
57	苏州禾发房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
58	上海晋镏房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
59	南京铎隅房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
60	威海墨芳城房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
61	珠海横琴华发商都商业经营管理有限公司	新增合并	设立
62	西安曲江铎兴置业有限公司	新增合并	设立
63	珠海华发弘业房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
64	广州华博房地产开发有限公司	新增合并	设立
65	西安铎灏海川置业有限公司	新增合并	设立
66	江门华畅商业服务有限公司	新增合并	设立
67	杭州锦瑜置业有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
68	上海唐骁房地产开发有限公司	新增合并	设立
69	罗定铎图商贸有限公司	新增合并	设立
70	上海兴铎房地产开发有限公司	新增合并	设立
71	罗定铎荣商贸有限公司	新增合并	设立
72	华实中建新科技(珠海)有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
73	罗定铎盛商贸有限公司	新增合并	设立
74	珠海华舟房地产开发有限公司	新增合并	设立
75	珠海华绪房地产开发有限公司	新增合并	设立
76	上海顾泓房地产开发有限公司	新增合并	设立
77	珠海华沛房地产开发有限公司	新增合并	设立
78	广州华申房地产开发有限公司	新增合并	设立
79	北京铎创海川置业有限公司	新增合并	设立
80	杭州铎欣置业有限公司	新增合并	设立

序号	公司名称	变更内容	变更原因
81	杭州铎盈置业有限公司	新增合并	设立
82	杭州铎卓置业有限公司	新增合并	设立
83	深圳市润陇投资有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
84	广东华发中新科技投资控股有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
85	杭州璟慧商贸有限责任公司	新增合并	非同一控制下企业合并
86	杭州铎旭置业有限公司	新增合并	设立
87	上海古骁房地产开发有限公司	新增合并	设立
88	杭州铎裕企业管理有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
89	杭州兆裕房地产有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
90	上海浦骁房地产开发有限公司	新增合并	设立
91	苏州铎商恒置业有限公司	新增合并	设立
92	成都华锦盛弘实业有限公司	新增合并	设立
93	惠州和汇置业有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
94	JohnsonProfessionalServicesCompanyLimited（庄臣专业服务有限公司）	新增合并	设立
95	珠海城建维业装饰工程有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
96	广东闽泰建材贸易有限公司	新增合并	设立
97	深圳市维业建设工程有限公司	新增合并	设立
98	厦门闽屹建设工程有限公司	新增合并	设立
99	维业（澳门）有限公司	新增合并	设立
100	广东泉盛建筑有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
101	珠海铎泰建设工程有限公司	新增合并	设立
102	珠海粤泰建设工程有限公司	新增合并	设立
103	华发物业服务（佛山）有限公司	新增合并	设立
104	珠海华濠国际会展有限公司	新增合并	设立
105	珠海市珠澳设计中心有限公司	新增合并	设立
106	珠海国际设计周会展有限公司	新增合并	设立
107	珠海市横琴珠澳国际体育休闲旅游发展管理有限公司	新增合并	设立
108	珠海华物优选生活服务有限公司	新增合并	设立
109	华发商务服务（珠海）有限公司	新增合并	设立
110	华发物业城市服务（深圳）有限公司	新增合并	设立
111	华发物业服务（广州）有限公司	新增合并	设立
112	珠海华汇智造半导体有限公司	新增合并	设立
113	华灿光电（广东）有限公司	新增合并	设立
114	武汉聚华智造科技有限公司	新增合并	设立
115	宜昌市易通达通讯器材有限责任公司	新增合并	设立
116	贵州迪信通商贸有限公司	新增合并	设立
117	安顺迪信通商贸有限公司	新增合并	设立
118	随州易迪通讯设备有限公司	新增合并	设立

序号	公司名称	变更内容	变更原因
119	珠海华鑫投资管理有限公司	减少合并	注销
120	华发河北雄安城市运营管理有限公司	减少合并	注销
121	广州铎发汽车贸易有限公司	减少合并	注销
122	珠海华发高新港口物流有限公司	减少合并	注销
123	珠海市基础工程直属管理处	减少合并	划转
124	珠海市望海楼商场	减少合并	注销
125	光华（天津）投资管理有限公司	减少合并	注销
126	北京鹏路网络科技有限公司	减少合并	注销
127	柳州迪信电子通信技术有限公司	减少合并	注销
128	澄迈金迪科技有限公司	减少合并	注销
129	质子租赁有限公司	减少合并	注销
130	扬州迪信通科技发展有限公司	减少合并	注销
131	DigitoneMobilesPrivateLimited	减少合并	丧失控制权
132	湖北疏港投资有限公司	减少合并	丧失控制权
133	鄂州滨湖地产有限责任公司	减少合并	丧失控制权
134	湖北联辰房地产开发有限公司	减少合并	丧失控制权
135	珠海华发华品餐饮管理有限公司	减少合并	注销
136	南京铎美装饰工程有限公司	减少合并	丧失控制权
137	上海铎馥企业管理有限公司	减少合并	注销
138	上海铎图企业管理有限公司	减少合并	注销
139	上海铎雍企业管理有限公司	减少合并	注销
140	上海铎隆置业有限公司	减少合并	注销
141	沈阳华运置业有限公司	减少合并	注销
142	上海铎翊企业管理有限公司	减少合并	注销
143	珠海君怡创锋房产开发有限公司	减少合并	丧失控制权
144	长春市华发房地产开发有限公司	减少合并	注销
145	苏州铎置房地产开发有限公司	减少合并	注销
146	石家庄铎钰置业有限公司	减少合并	注销
147	石家庄铎郡置业有限公司	减少合并	注销
148	北京铎兴海川管理咨询有限公司	减少合并	注销
149	北京铎荣海川管理咨询有限公司	减少合并	注销
150	广西华锦房地产开发有限公司	减少合并	注销
151	佛山华利房地产开发有限公司	减少合并	注销
152	汕尾华金酒店管理有限公司	减少合并	注销
153	中山市华志富晟房地产开发有限公司	减少合并	注销
154	中山市华畅置业有限公司	减少合并	注销

4、2023年1-3月较2022年合并报表范围变更情况

与2022年相比，发行人2023年1-3月纳入合并范围的子公司新增14户，减少4户，具体情况如下：

表 2023 年 3 月末纳入合并范围变化情况表

序号	名称	变更内容	变更原因
1	珠海金乐电子科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
2	江苏联景建设工程有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
3	苏州新铎恒建设发展有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
4	西安紫涛置业有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
5	成都华亿联弘房地产开发有限公司	新增合并	设立
6	珠海华发商办经营管理有限公司	新增合并	设立
7	湛江市润晟十方商业投资有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
8	深圳融华置地投资有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
9	珠海铎安投资有限公司	新增合并	设立
10	成都华卓联弘房地产开发有限公司	新增合并	设立
11	西安曲江铎富置业有限公司	新增合并	设立
12	北京华园物业服务有限公司	新增合并	设立
13	北京迪华众发新能源汽车有限公司	新增合并	设立
14	广州华迪新能源汽车有限公司	新增合并	设立
15	深圳铎融精品城市化股权投资基金合伙企业（有限合伙）	减少合并	注销
16	广东中城信息技术有限公司	减少合并	注销
17	山西华富置业有限公司	减少合并	丧失控制权
18	唐山宇通领讯通讯终端科技有限公司	减少合并	注销

三、公司报告期内合并及母公司财务报表

（一）公司报告期内合并资产负债表

发行人近三年及一期合并资产负债

单位：万元

项目	2020 年末	2021 年末	2022 年末	2023 年 3 月末
流动资产：				
货币资金*	7,755,154.22	7,301,110.86	6,855,806.75	7,681,525.32
结算备付金	24,393.91	34,359.44	23,309.18	45,474.58
应收货币保证金	74,844.76	113,533.97	85,492.49	107,559.19
应收质押保证金	1,448.15	5,187.56	23,640.37	31,766.59
应收手续费及佣金				40.36
存出保证金	6,034.49	8,808.41	6,516.80	6,247.10

项目	2020 年末	2021 年末	2022 年末	2023 年 3 月末
拆出资金	-	109,920.80	98,928.72	118,914.32
融出资金	197,249.35	251,849.89	233,742.00	225,382.99
交易性金融资产	671,627.46	534,830.23	578,658.01	690,257.29
衍生金融资产	2,434.50	1,900.64	3,774.65	3,710.81
应收票据	33,123.89	48,648.36	32,982.80	35,261.13
应收账款	778,934.40	1,049,184.71	976,637.85	1,069,425.25
应收款项融资	-	81,021.48	51,362.95	274,468.67
预付账款	922,821.93	756,998.16	716,782.34	987,522.44
应收结算担保金	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,005.00
其他应收款	434,496.81	507,609.37	578,568.20	782,537.10
买入返售金融资产	61,484.74	277,551.82	392,786.93	2,250.85
存货	24,938,923.46	28,383,796.00	31,949,512.45	33,562,769.42
合同资产	146,330.26	367,926.88	486,249.52	522,785.47
持有待售资产	-	-	17,900.00	17,900.00
一年内到期的非流动资产	175,493.29	300,114.33	482,141.24	166,966.49
其他流动资产	3,722,931.96	4,760,012.79	5,548,975.51	5,979,751.17
流动资产合计	39,948,727.59	44,895,365.70	49,144,768.76	52,313,521.53
非流动资产：				
发放贷款及垫款	24,390.33	212,141.57	67,183.14	25,096.25
可供出售金融资产	1,242,385.75	-	-	-
债权投资	-	595,262.07	140,410.63	320,926.05
持有至到期投资	435,529.74	-	-	-
其他债权投资	-	219,591.43	233,536.43	308,403.39
长期应收款	15,228.08	10,609.40	10,015.23	9,913.23
长期股权投资	3,319,570.87	4,420,359.26	5,484,354.30	5,377,590.61
其他权益工具投资	10.00	71,425.16	76,827.48	76,963.19
其他非流动金融资产	54,718.85	1,894,431.21	3,074,207.94	3,335,589.52
投资性房地产	1,474,617.22	1,738,340.41	2,326,242.50	2,379,151.73
固定资产	1,033,418.49	1,578,427.38	1,777,087.41	1,802,645.72
在建工程	187,307.83	449,361.59	704,604.07	858,376.75
使用权资产	-	195,925.83	168,012.08	162,642.96
无形资产	199,559.57	287,150.50	267,447.07	250,432.46
开发支出	944.75	16,251.32	13,115.16	15,806.36
商誉	94,697.36	464,168.79	465,610.34	444,781.19
长期待摊费用	49,562.19	33,485.82	34,977.67	34,446.45
递延所得税资产	402,205.90	459,025.92	530,067.44	558,101.60
其他非流动资产	295,429.70	201,010.12	521,975.77	251,580.88
非流动资产合计	8,829,576.63	12,846,967.77	15,895,674.65	16,212,448.35

项目	2020 年末	2021 年末	2022 年末	2023 年 3 月末
资产总计	48,778,304.22	57,742,333.47	65,040,443.41	68,525,969.87
流动负债：				
短期借款	2,775,715.42	2,656,536.93	3,084,880.74	3,763,476.92
向中央银行借款	-	1,062.30	-	-
拆入资金	-	15,025.67	15,017.50	15,096.25
交易性金融负债	2,985.81	6,325.88	-	-
衍生金融负债	8,298.62	15,432.11	5,830.50	4,177.10
应付票据	86,328.20	357,788.16	181,203.66	191,783.08
应付账款	3,230,460.52	4,069,599.36	3,912,058.51	3,655,631.47
预收账款	678,392.92	49,067.14	51,905.63	56,754.41
合同负债	5,147,444.42	7,650,750.69	9,084,657.02	10,194,870.04
卖出回购金融资产款	221,258.42	151,523.32	277,729.73	353,248.08
吸收存款及同业存放	356,832.20	310,032.74	395,645.47	254,756.69
代理买卖证券款	133,510.96	185,333.13	162,071.54	133,334.32
代理承销证券款	-	-	-	-
应付货币保证金	168,005.82	217,765.57	240,114.78	239,448.45
应付质押保证金	1,448.15	5,187.56	23,640.37	31,766.59
应付手续费及佣金				62.72
期货风险准备金	624.09	955.33	1,209.20	1,255.20
应付职工薪酬	110,958.95	154,735.74	139,652.68	138,593.10
应交税费	260,572.59	273,602.34	293,751.30	169,020.91
其他应付款	2,509,308.17	2,565,963.95	2,737,566.59	3,113,191.69
一年内到期的非流动负债	3,760,549.54	3,612,635.37	4,510,362.72	4,753,783.22
其他流动负债	1,945,488.23	2,123,054.12	1,959,404.31	2,374,105.38
流动负债合计	21,398,183.03	24,422,377.39	27,076,702.24	29,444,355.61
非流动负债：				
长期借款	8,407,631.84	10,798,741.92	11,815,364.45	12,815,182.95
应付债券	4,942,775.95	6,498,486.08	7,308,454.69	6,558,010.12
租赁负债	-	138,401.43	116,754.07	114,464.17
长期应付款	24,590.77	172,793.51	257,464.10	315,408.98
长期应付职工薪酬	-	78.65	151.18	172.05
预计负债	41,152.36	33,657.33	24,420.49	8,468.20
递延收益	8,868.44	48,154.14	43,571.21	147,576.58
递延所得税负债	75,101.47	103,556.44	152,298.10	163,951.66
其他非流动负债	452,677.15	494,265.96	1,392,739.05	1,758,778.45
非流动负债合计	13,952,797.98	18,288,135.46	21,111,217.35	21,882,013.15
负债合计	35,350,981.01	42,710,512.84	48,187,919.59	51,326,368.76
股东权益：				

项目	2020 年末	2021 年末	2022 年末	2023 年 3 月末
实收资本	111,978.97	142,201.87	1,691,978.97	1,691,978.97
其他权益工具	2,302,950.00	2,433,802.40	1,356,579.73	1,482,015.95
资本公积	2,212,088.34	2,880,861.53	2,083,704.53	2,131,462.85
其他综合收益	127,170.30	106,561.93	82,653.58	86,089.21
专项储备	1,140.87	1,175.49	1,189.96	1,210.92
盈余公积	37,478.17	37,478.17	37,478.17	37,478.17
一般风险准备	31,814.19	31,814.19	31,814.19	31,814.19
未分配利润	442,705.59	445,395.83	375,367.80	450,121.62
归属于母公司股东权益	5,267,326.42	6,079,291.40	5,660,766.93	5,912,171.87
少数股东权益	8,159,996.79	8,952,529.23	11,191,756.89	11,287,429.24
股东权益合计	13,427,323.21	15,031,820.63	16,852,523.82	17,199,601.12
负债和股东权益总计	48,778,304.22	57,742,333.47	65,040,443.41	68,525,969.87

注：*发行人货币资金包含存放同业及其他金融机构款项。

（二）公司报告期内合并利润表

发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-3 月
一、营业总收入	10,919,024.44	14,194,253.99	15,763,551.83	4,456,041.78
二、营业总成本	10,368,427.21	13,454,364.84	15,061,478.29	4,310,578.70
其中：营业成本	9,339,275.83	12,021,027.81	13,551,593.90	3,956,668.44
税金及附加	354,897.69	472,599.93	460,307.96	98,749.95
销售费用	157,518.18	219,370.91	247,310.91	61,569.60
管理费用	348,400.64	451,581.80	490,062.75	117,963.86
研发费用	6,737.07	35,914.54	51,845.98	10,886.24
财务费用	161,597.79	253,869.86	260,356.77	64,740.61
加：其他收益	17,729.75	53,874.58	47,932.34	11,337.68
投资收益	225,114.15	162,551.51	353,007.31	68,542.53
其中：对联营和合营企业投资收益	137,914.35	99,814.45	292,530.73	58,956.73
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-65.97	-19.61	75.60	-12.62
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	43,923.94	84,947.89	77,268.64	18,208.55
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-6,778.08	-26,167.28	-39,620.19	-2,336.96

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-3 月
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-22,204.69	-5,057.66	-110,852.78	-20,167.51
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-71.8	4,741.59	935.31	-9.99
二、营业利润	808,244.52	1,014,760.16	1,030,819.78	221,024.76
加：营业外收入	4,888.64	11,529.12	15,824.55	1,912.95
减：营业外支出	20,114.05	23,201.06	12,059.90	1,182.57
三、利润总额	793,019.11	1,003,088.22	1,034,584.43	221,755.13
减：所得税费用	238,054.15	323,358.77	324,139.48	66,221.94
四、净利润	554,964.97	679,729.45	710,444.94	155,533.19
五、归属于母公司所有者的净利润	151,467.00	212,285.91	223,564.45	79,625.50
少数股东损益	403,497.97	467,443.54	486,880.49	75,907.69
六、其他综合收益的税后净额	36,787.94	-6,275.20	-51,134.42	9,440.80
七、综合收益总额	591,752.90	673,454.24	659,310.53	164,973.99
归属于母公司所有者的综合收益总额	180,961.53	206,356.17	196,892.20	83,061.13
归属于少数股东的综合收益总额	410,791.37	467,098.07	462,418.33	81,912.86

（三）公司报告期内合并现金流量表

发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-3 月
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	12,342,659.17	17,744,716.60	19,672,039.61	5,515,882.03
客户存款和同业存放款项净增加额	212,466.29	-47,470.68	85,534.61	-140,917.04
处置交易性金融资产净增加额	-	228,132.31	-39,761.68	-45,188.54
处置债权投资净增加额	-	5,198.30	171,678.59	-84,046.86
处置其他债权投资净增加额	-	24,509.34	-91,267.74	-10,000.00
处置其他权益工具投资净增加额	-	36,346.67	-1.41	-
客户贷款及垫款净减少额	19,398.60	-	-	-

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-3 月
处置可供出售金融资产净增加额	-	-	-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具净增加额	165,033.47	-	-	-
处置衍生金融资产净增加额	1,412.90	686.56	1,113.66	-139.31
收取利息、手续费及佣金的现金	206,075.58	185,524.09	210,167.12	26,706.75
拆入资金净增加额	-	15,000.00	-	-
回购业务资金净增加额	-	-290,188.56	-	466,519.33
代理买卖证券款净增加额	44,427.94	48,033.68	-32,768.22	-14,810.75
收到的税费返还	54,521.27	104,514.02	332,476.80	8,206.44
收到其他与经营活动有关的现金	621,800.08	1,225,205.24	820,502.36	521,686.24
经营活动现金流入小计	13,667,795.30	19,280,207.58	21,129,713.71	6,243,898.27
购买商品、接受劳务支付的现金	8,021,005.60	11,188,879.22	13,650,369.33	3,978,436.89
客户贷款及垫款净增加额	-	187,626.07	-144,779.40	-41,236.91
存放中央银行和同业款项净增加额	103,395.83	720,181.97	-218,834.37	-4,430.20
交易性金融资产净增加额	-	-	-	-
其他债权投资净增加额	-	-	-	-
购置可供出售金融资产净增加额	139,145.33	-	-	-
支付的证券清算款	-	-	-	-
回购业务资金净减少额	99,361.05	-	6,891.19	-
融出资金净增加额	17,170.17	55,000.15	-18,143.23	-8,326.63
拆出资金净增加额	29,117.19	10,000.00	-11,000.00	20,000.00
支付利息、手续费及佣金的现金	20,764.80	13,544.77	19,357.00	6,208.74
支付给职工以及为职工支付的现金	693,868.64	906,071.10	1,025,415.04	218,079.04
支付的各项税费	900,202.58	1,297,768.72	1,166,030.07	446,008.80
支付其他与经营活动有关的现金	577,305.18	646,593.26	1,027,958.70	345,854.47
经营活动现金流出小计	10,601,336.35	15,025,665.28	16,503,264.33	4,960,594.19
经营活动产生的现金流量净额	3,066,458.94	4,254,542.30	4,626,449.37	1,283,304.08
二、投资活动产生的现金流量：				

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-3 月
收回投资所收到的现金	1,775,021.60	1,614,922.69	2,993,209.83	1,165,349.97
取得投资收益收到的现金	187,497.39	46,010.11	200,657.35	24,576.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	240.93	6,966.60	2,881.98	72.81
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	205.02	1,920.93	3,085.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	258,441.01	18,791.65	237,289.50	30,780.73
投资活动现金流入小计	2,221,405.95	1,688,611.99	3,437,123.66	1,220,779.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,363,173.10	4,552,026.58	4,759,763.12	1,734,147.31
投资支付的现金	4,542,140.15	4,819,253.69	6,613,701.41	1,355,762.43
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	49,958.96	259,094.57	35,362.60	219,904.87
支付其他与投资活动有关的现金	22,306.45	245,703.41	101,223.42	4.84
投资活动现金流出小计	9,977,578.66	9,876,078.25	11,510,050.56	3,309,819.44
投资活动产生的现金流量净额	-7,756,172.71	-8,187,466.27	-8,072,926.89	-2,089,039.50
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	2,622,117.39	2,335,823.58	3,163,127.90	430,738.11
子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,444,303.39	1,076,456.19	2,001,656.81	280,738.11
取得借款收到的现金	18,427,008.51	16,958,303.96	18,221,395.06	6,163,822.98
收到其他与筹资活动有关的现金	278,598.31	545,147.17	531,054.93	219,542.96
筹资活动现金流入小计	21,327,724.22	19,839,274.71	21,915,577.90	6,814,104.05
偿还债务支付的现金	11,967,183.37	12,988,134.24	14,853,835.17	4,307,854.92
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,453,648.94	1,728,066.89	1,930,422.11	459,646.13
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	273,513.03	300,064.16	271,360.67	22,987.09
支付其他与筹资活动有关的现金	968,385.91	1,651,785.94	2,340,495.04	469,184.59
筹资活动现金流出小计	14,389,218.22	16,367,987.07	19,124,752.32	5,236,685.64
筹资活动产生的现金流量净额	6,938,506.00	3,471,287.64	2,790,825.58	1,577,418.42
四、汇率变动对现金的影响	-34,300.55	-6,417.98	20,736.33	-2,293.16

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-3 月
五、现金及现金等价物净增加额	2,214,491.69	-468,054.31	-634,915.61	769,389.83
加：年初现金及现金等价物余额	4,966,891.93	7,181,383.62	6,713,329.31	6,078,413.70
年末现金及现金等价物余额	7,181,383.62	6,713,329.31	6,078,413.70	6,847,803.53

（四）公司报告期内母公司资产负债表

发行人近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年末	2021 年末	2022 年末	2023 年 3 月末
流动资产：				
货币资金	508,001.16	1,966,144.34	527,802.34	1,660,093.61
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	10,000.00	-	-
应收账款	658.53	407.58	859.73	1,289.21
预付账款	52,178.45	2,732.90	890.25	948.29
其他应收款	1,029,984.32	1,517,151.00	3,308,757.93	3,435,730.67
存货	13,462.10	13,014.92	1,532.04	1,532.04
其他流动资产	358,561.14	445,018.44	402,391.89	336,019.29
流动资产合计	1,962,845.70	3,954,469.18	4,242,234.20	5,435,613.11
非流动资产：				
可供出售金融资产	195,010.65	-	-	-
长期股权投资	4,943,012.27	8,479,901.50	8,744,277.33	8,445,535.78
其他非流动金融资产	-	404,532.55	789,263.12	802,040.14
投资性房地产	1,062.50	1,003.37	944.24	929.46
固定资产	33,124.98	31,257.06	29,251.91	28,710.32
使用权资产	-	1,437.27	867.32	515.67
无形资产	5,665.26	7,070.15	6,377.43	6,176.41
长期待摊费用	747.79	2,150.97	2,283.02	2,330.02
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	5,178,623.45	8,927,352.88	9,573,264.36	9,286,237.79
资产总计	7,141,469.15	12,881,822.05	13,815,498.56	14,721,850.89
流动负债：				
短期借款	1,101,700.00	3,453,500.00	2,380,840.29	2,678,124.00
应付票据	10,000.00	-	-	-
应付账款	874.96	4,970.15	6,961.40	551.65
预收账款	3,341.28	-	-	-
合同负债	-	19,470.30	3,341.28	3,341.28

项目	2020 年末	2021 年末	2022 年末	2023 年 3 月末
应付职工薪酬	5,327.24	5,895.13	3,766.20	3,228.10
应交税费	351.31	780.18	1,197.85	153.81
其他应付款	83,652.68	748,083.98	932,632.92	288,150.14
一年内到期的非流动负债	140,000.00	369,598.55	864,916.21	1,215,985.03
其他流动负债	1,050,000.00	931,644.80	856,857.15	1,108,515.37
流动负债合计	2,395,247.47	5,533,943.09	5,050,513.30	5,298,049.38
非流动负债：				
长期借款	466,800.00	803,420.00	2,410,550.00	3,049,890.00
应付债券	1,420,000.00	2,480,000.00	3,260,000.00	2,960,000.00
租赁负债	-	722.57	212.79	67.03
长期应付款		-	38,966.24	54,188.68
递延收益	6,327.01	6,031.33	5,685.64	5,599.22
其他非流动负债		469,200.00	-	-
非流动负债合计	1,893,127.01	3,759,373.90	5,715,414.67	6,069,744.92
负债合计	4,288,374.49	9,293,316.99	10,765,927.98	11,367,794.30
股东权益：				
实收资本	111,978.97	142,201.87	1,691,978.97	1,691,978.97
其他权益工具	2,302,950.00	2,458,535.00	1,398,588.00	1,524,588.00
其中：永续债	2,302,950.00	2,458,535.00	1,398,588.00	1,524,588.00
资本公积	715,574.92	1,457,191.74	690,044.62	690,044.62
其他综合收益	-1,361.64	178.50	-294.53	-305.59
盈余公积	26,655.52	26,655.52	26,655.52	26,655.52
未分配利润	-302,703.11	-496,257.56	-757,402.00	-578,904.93
股东权益合计	2,853,094.66	3,588,505.06	3,049,570.58	3,354,056.59
负债和股东权益总计	7,141,469.15	12,881,822.05	13,815,498.56	14,721,850.89

（五）公司报告期内母公司利润表

发行人近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-3 月
一、营业总收入	13,982.48	27,786.28	40,633.26	3,543.32
其中：营业收入	13,982.48	27,786.28	40,633.26	3,543.32
二、营业总成本	120,855.88	230,573.16	270,546.27	60,343.01
其中：营业成本	1,520.70	1,973.93	14,922.91	13.90
税金及附加	540.99	7,851.22	4,497.82	21.46
销售费用	-	-	-	-
管理费用	17,912.62	33,535.18	24,790.71	4,013.86

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-3 月
财务费用	100,881.57	187,212.83	226,334.83	56,293.79
加：其他收益	406.74	356.00	368.86	96.68
投资收益（损失以“-”号填列）	197,911.47	257,684.32	261,302.45	240,079.89
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-784.21	-113.80	-6.98
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-322.08	52.54	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	11.17	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	0.07	-	-
三、营业利润	91,455.98	54,147.22	31,697.03	183,369.90
加：营业外收入	4.54	0.00	2.00	9.44
减：营业外支出	481.58	978.24	1,224.40	10.58
四、利润总额	90,978.94	53,168.98	30,474.63	183,368.75
减：所得税费用	-	-	-	-
五、净利润	90,978.94	53,168.98	30,474.63	183,368.75
六、其他综合收益的税后净额	682.53	149.09	-473.03	-11.06
七、综合收益总额	91,661.48	53,318.08	30,001.60	183,357.69

（六）公司报告期内母公司现金流量表

发行人近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-3 月
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	3,138.41	35,011.15	17,201.35	1,004.54
收到其他与经营活动有关的现金	42,624.54	174,268.20	71,845.89	1,259.71
经营活动现金流入小计	45,762.94	209,279.35	89,047.23	2,264.24
购买商品、接受劳务支付的现金	4,883.81	1.14	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	8,786.68	8,775.20	8,806.33	1,900.29
支付的各项税费	522.94	7,878.41	5,128.20	1,189.34

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-3 月
支付其他与经营活动有关的现金	13,264.10	32,465.55	41,350.97	7,514.13
经营活动现金流出小计	27,457.52	49,120.31	55,285.49	10,603.75
经营活动产生的现金流量净额	18,305.42	160,159.04	33,761.74	-8,339.51
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	-	71,479.68	696,258.90	604,244.22
取得投资收益收到的现金	108,366.77	238,791.33	65,799.07	4,566.16
收到其他与投资活动有关的现金	40,000.00	13,340.00	80,611.21	-
投资活动现金流入小计	148,366.77	323,611.01	842,669.18	608,810.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,586.42	3,865.16	2,332.39	919.65
投资支付的现金	2,066,264.62	3,838,754.38	1,090,763.42	12,784.00
支付其他与投资活动有关的现金	94,057.04	72,900.00	37,703.29	-
投资活动现金流出小计	2,164,908.08	3,915,519.54	1,130,799.10	13,703.65
投资活动产生的现金流量净额	-2,016,541.31	-3,591,908.53	-288,129.92	595,106.73
三、筹资活动产生的现金流量：			-	-
吸收投资收到的现金	1,177,814.00	1,284,100.00	1,179,168.00	150,000.00
取得借款收到的现金	4,623,991.16	6,892,523.13	7,562,342.73	2,849,427.17
收到其他与筹资活动有关的现金	3,623,024.13	9,271,966.62	8,138,076.71	1,749,622.05
筹资活动现金流入小计	9,424,829.29	17,448,589.75	16,879,587.44	4,749,049.22
偿还债务支付的现金	3,451,185.00	3,006,040.00	5,870,256.00	1,585,920.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	256,637.26	405,550.81	610,586.18	113,386.39
支付其他与筹资活动有关的现金	4,043,499.97	9,147,106.27	11,582,720.41	2,504,219.23
筹资活动现金流出小计	7,751,322.23	12,558,697.09	18,063,562.59	4,203,525.62
筹资活动产生的现金流量净额	1,673,507.06	4,889,892.66	-1,183,975.15	545,523.61
四、汇率变动对现金的影响	-	-	1.34	0.43

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-3 月
五、现金及现金等价物净增加额	-324,728.83	1,458,143.18	-1,438,342.00	1,132,291.26
加：年初现金及现金等价物余额	832,729.99	508,001.16	1,966,144.34	527,802.34
六、年末现金及现金等价物余额	508,001.16	1,966,144.34	527,802.34	1,660,093.61

四、报告期内主要财务指标

发行人近三年及一期主要财务指标

单位：万元

指标	2023 年 3 月末 /2023 年 1-3 月	2022 年末/度	2021 年末/度	2020 年末/度
流动资产	52,313,521.53	49,144,768.76	44,895,365.70	39,948,727.59
流动负债	29,444,355.61	27,076,702.24	24,422,377.39	21,398,183.03
总负债	51,326,368.76	48,187,919.59	42,710,512.84	35,350,981.01
总资产	68,525,969.87	65,040,443.41	57,742,333.47	48,778,304.22
净资产	17,199,601.12	16,852,523.82	15,031,820.63	13,427,323.21
营业收入	4,456,041.78	15,763,551.84	14,194,253.99	10,919,024.44
营业成本	3,956,668.44	13,551,593.90	12,021,027.81	9,339,275.83
利润总额	221,755.13	1,034,584.43	1,003,088.22	793,019.11
净利润	155,533.19	710,444.94	679,729.45	554,964.97
归属母公司所有者的净利润	79,625.50	223,564.45	212,285.91	151,467.00
经营性现金流量净额	1,283,304.08	4,626,449.37	4,254,542.30	3,066,458.94
投资性现金流量净额	-2,089,039.50	-8,072,926.89	-8,187,466.27	-7,756,172.71
筹资性现金流量净额	1,577,418.42	2,790,825.58	3,471,287.64	6,938,506.00
营业毛利率（%）	11.21	14.03	15.31	14.47
营业净利率（%）	3.49	4.51	4.79	5.08
净资产收益率（%）	3.65	4.46	4.78	4.60
流动比率	1.78	1.82	1.84	1.87
速动比率	0.64	0.64	0.68	0.70
资产负债率（%）	74.90	74.09	73.97	72.47
EBITDA（亿元）	36.80	158.11	155.43	116.73
EBITDA 全部债务比	0.05	0.05	0.06	0.05
EBITDA 利息保障倍数	0.91	1.13	1.23	1.09
贷款偿还率（%）	100	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100	100

应收账款周转率（次/年）	17.42	15.56	15.53	15.96
存货周转率（次/年）	0.48	0.45	0.45	0.43
总资产周转率（次/年）	0.27	0.26	0.27	0.26

指标说明：

毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

净利率=净利润/营业收入

净资产收益率=净利润/平均净资产

资产负债率=总负债/总资产

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+本期折旧+本期摊销

全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务*100

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

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=实际支付利息/应付利息

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

应收账款周转率=营业收入/平均应收账款期末余额（季度数据已年化）

存货周转率=营业成本/平均存货期末余额（季度数据已年化）

总资产周转率=营业收入/平均总资产期末余额（季度数据已年化）

五、管理层讨论与分析

发行人管理层结合公司报告期内的财务报表，对公司的资产负债结构、盈利能力、现金流量、偿债能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下讨论与分析。

（一）资产结构分析

单位：万元，%

项目/时间	2020 年末		2021 年末		2022 年末		2023 年 3 月末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
货币资金*	7,755,154.22	15.90	7,301,110.86	12.64	6,855,806.75	10.54	7,681,525.32	11.21
应收票据	33,123.89	0.07	48,648.36	0.08	32,982.80	0.05	35,261.13	0.05
应收账款	778,934.40	1.6	1,049,184.71	1.82	976,637.85	1.50	1,069,425.25	1.56
预付账款	922,821.93	1.89	756,998.16	1.31	716,782.34	1.10	987,522.44	1.44
其他应收款	434,496.81	0.89	507,609.37	0.88	578,568.20	0.89	782,537.10	1.14

项目/时间	2020 年末		2021 年末		2022 年末		2023 年 3 月末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
存货	24,938,923.46	51.13	28,383,796.00	49.16	31,949,512.45	49.12	33,562,769.42	48.98
其他流动资产	3,722,931.96	7.63	4,760,012.79	8.24	5,548,975.51	8.53	5,979,751.17	8.73
流动资产合计	39,948,727.59	81.90	44,895,365.70	77.75	49,144,768.76	75.56	52,313,521.53	76.34
可供出售金融资产	1,242,385.75	2.55	-	-	-	-	-	-
持有至到期投资	435,529.74	0.89	-	-	-	-	-	-
债权投资			595,262.07	1.03	140,410.63	0.22	320,926.05	0.47
其他债权投资			219,591.43	0.38	233,536.43	0.36	308,403.39	0.45
长期股权投资	3,319,570.87	6.81	4,420,359.26	7.66	5,484,354.30	8.43	5,377,590.61	7.85
投资性房地产	1,474,617.22	3.02	1,738,340.41	3.01	2,326,242.50	3.58	2,379,151.73	3.47
固定资产	1,033,418.49	2.12	1,578,427.38	2.73	1,777,087.41	2.73	1,802,645.72	2.63
递延所得税资产	402,205.90	0.82	459,025.92	0.79	530,067.44	0.81	558,101.60	0.81
非流动资产合计	8,829,576.63	18.10	12,846,967.77	22.25	15,895,674.65	24.44	16,212,448.35	23.66
资产总计	48,778,304.22	100.00	57,742,333.47	100.00	65,040,443.41	100.00	68,525,969.87	100.00

注：*发行人货币资金包含存放同业及其他金融机构款项。

报告期内，发行人总资产规模呈逐年增长趋势。截至 2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人总资产分别为 48,778,304.22 万元、57,742,333.47 万元、65,040,443.41 万元和 68,525,969.87 万元。2021 年末同比增加 8,964,029.25 万元，增幅 18.38%，主要系存货、其他流动资产、长期股权投资和固定资产大幅增长。2022 年末较 2021 年末增加 7,298,109.94 万元，增幅 12.64%，主要系存货、其他流动资产、长期股权投资和投资性房地产大幅增长。2023 年 3 月末较 2022 年末增加 3,485,526.46 万元，增幅 5.36%，主要系货币资金、存货和其他流动资产大幅增长。

报告期内，发行人资产以流动资产为主。截至 2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人流动资产分别为 39,948,727.59 万元、44,895,365.70 万元、49,144,768.76 万元和 52,313,521.53 万元，在总资产中占比分别为 81.90%、77.75%、75.56%和 76.34%；发行人非流动资产分别为 8,829,576.63 万元、12,846,967.77 万元、15,895,674.65 万元和 16,212,448.35 万元，在总资产中占比分别为 18.10%、22.25%、24.44%和 23.66%。

报告期内，就发行人资产的细分构成而言，货币资金应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产是流动资产的主要构成部分，可供出售金融

资产、持有至到期投资、债权投资、其他债权投资、长期股权投资、投资性房地产、递延所得税资产、固定资产是非流动资产的主要构成部分。该等主要资产科目的具体分析如下：

1、流动资产

报告期内，发行人资产以流动资产为主。截至2020-2022年末及2023年3月末，发行人流动资产分别为39,948,727.59万元、44,895,365.70万元、49,144,768.76万元和52,313,521.53万元，在总资产中占比分别为81.90%、77.75%、75.56%和76.34%；发行人非流动资产分别为8,829,576.63万元、12,846,967.77万元、15,895,674.65万元和16,212,448.35万元，在总资产中占比分别为18.10%、22.25%、24.44%和23.66%。

（1）货币资金

截至2020-2022年末及2023年3月末，发行人货币资金分别为7,755,154.22万元、7,301,110.86万元、6,855,806.75万元和7,681,525.32万元，在总资产中占比分别为15.90%、12.64%、10.54%和11.21%。其中，近三年末，存放同业及其他金融机构款项分别为1,666,960.65万元、984,371.33万元和835,653.54万元。

2021年末，发行人货币资金同比减少454,043.36万元，降幅5.85%，主要系投资支出增加。2022年末较2021年末减少445,304.11万元，降幅6.10%，较2021年末变化不大。2023年3月末较2022年末增加825,718.57万元，增幅12.04%。

（2）应收账款

截至2020-2022年末及2023年3月末，发行人应收账款账面价值分别为778,934.40万元、1,049,184.71万元、976,637.85万元和1,069,425.25万元，在总资产中占比分别为1.60%、1.82%、1.50%和1.56%。其中，2021年末同比增加270,250.31万元，增幅34.69%，主要系应收土地一级开发收益款增加所致。2022年末较2021年末减少72,546.86万元，降幅6.91%，较2021年末变化不大。2023年3月末较2022年末增加92,787.41万元，增幅9.50%，变化不大。

截至2022年末，应收账款前五大客户欠款金额合计为389,559.96万元，占应收账款总额的39.89%。应收账款中涉及与政府部门的款项主要是发行人应收地

方政府的土地一级开发收益分成款，账龄集中于3年以内。发行人应收款项中涉及政府部门的，不涉及资金违规拆借，不涉及替地方政府融资行为。

表 2022 年末应收账款前五大客户表

单位：万元

债务单位	账面余额	占公司应收账款账面余额的比例	账龄	是否关联方	款项性质
珠海市金湾区财政局	217,820.88	19.83%	1-2 年 39,642.14 万元；2-3 年 16,129.10 万元；3 年以上 162,049.64 万元	否	土地分成款、工程款
珠海保税区管理委员会	106,804.26	9.72%	1 年以内 15,956.44 万元，1-2 年 42,090.83 万元，2-3 年 30,815.39 万元，3 年以上 17,941.60 万元	否	土地分成款
绍兴市城北建设工程有限公司	30,333.13	2.76%	1 年以内	否	政府回购房款
珠海市财政局	18,782.85	1.71%	1 年以内 18,293.47 万元，3 年以上 489.38 万元	否	土地分成款
贵州川达通讯设备有限公司	15,818.85	1.44%	1 年以内 1,718.31 万元，1-2 年 2,580.86 万元，2-3 年 4,978.32 万元，3 年以上 6,541.36 万元	否	货款
合计	389,559.96	35.46%	-	-	-

截至2023年3月末，应收账款前五大客户欠款金额合计为388,681.74万元，占应收账款总额的32.51%。应收账款中涉及与政府部门的款项主要是发行人应收地方政府的土地一级开发收益分成款，账龄集中于3年以内。发行人应收款项中涉及政府部门的，不涉及资金违规拆借，不涉及替地方政府融资行为。

表 2023 年 3 月末应收账款前五大客户表

单位：万元

债务单位	账面余额	占公司应收账款账面余额的比例	账龄	是否关联方	款项性质
珠海市金湾区财政局	218,643.87	18.29%	1 年以内 822.99 万元, 1-2 年 39,642.13 万元, 3 年以上 178,178.75 万元	否	土地收益分成款、工程款
珠海保税区管理委员会	106,804.26	8.93%	1 年以内 6,973.35 万元, 1-2 年 51,073.92 万元, 2-3 年 30,815.39 万元, 3 年以上 17,941.60 万元	否	土地分成款
绍兴市城北建设工程有限公司	30,333.13	2.54%	1 年以内	否	政府回购房款
珠海市财政局	18,571.85	1.55%	1 年以内 18,082.47 万元, 3 年以上 489.38 万元	否	土地分成款
上海泽侖石油化工有限公司	14,328.63	1.20%	3 年以上	否	货款
合计	388,681.74	32.51%			

（3）预付款项

截至2020-2022年末及2023年3月末，发行人预付款项分别为922,821.93万元、756,998.16万元、716,782.34万元和987,522.44万元，在总资产中占比分别为1.89%、1.31%、1.10%和1.44%。其中，2021年末同比减少165,823.77万元，降幅17.97%，主要系预付土地出让金减少所致。2022年末同比减少40,215.82万元，降幅5.31%，较2021年末变化不大。2023年3月末较2022年末增加270,740.10万元，增幅37.77%，主要系预付土地出让金、货款、工程款增加所致。

表 2022 年末预付账款前五大客户表

单位：万元

债务单位	账面余额	占公司预付账款的比例	是否关联方	款项性质
珠海市香洲区财政局	275,860.01	38.49%	否	土地出让金
武汉市公共资源交易监督管理局	178,191.17	24.86%	否	土地出让金
武汉市土地交易中心	80,500.00	11.23%	否	土地出让金
通力电梯有限公司	15,733.68	2.20%	否	货款
上海三菱电梯有限公司	9,059.34	1.26%	否	工程款
合计	559,344.21	78.04%	-	

表 2023 年 3 月末预付账款前五大客户表

单位：万元

债务单位	账面余额	占公司预付账款的比例	是否关联方	款项性质
珠海市香洲区财政局	275,860.01	27.93%	否	土地出让金
武汉市公共资源交易监督管理局	218,195.73	22.10%	否	土地出让金
武汉市土地交易中心	80,500.00	8.15%	否	土地出让金
名阳企业有限公司	29,201.12	2.96%	否	货款
珠海中冶置业有限公司	22,060.00	2.23%	否	工程款
合计	625,816.86	63.37%	-	

(4) 其他应收款

截至2020-2022年末及2023年3月末，发行人其他应收款账面余额分别为434,496.81万元、507,609.37万元、578,568.20万元和782,537.10万元，在总资产中占比分别为0.89%、0.88%、0.89%和1.14%。其中，2021年末同比增加73,112.56，增幅16.83%。2022年末较2021年末增加70,958.83万元，增幅13.98%。2023年3月末较2022年末增加203,968.90万元，增幅35.25%，主要系土地竞买保证金增加所致。

公司其他应收款中，除房地产板块中公开参与土地竞拍所交保证金和代建市政工程项目款外，无其他涉及政府工程背景的应收款项，不涉及资金违规拆借，不涉及替地方政府融资行为，符合国家相关规定。

表 2022 年末其他应收款前五大客户表

单位：万元

债务单位	账面余额	占公司其他应收款账面余额的比例	账龄	是否关联方	备注
北京东飞创信商贸有限公司	50,035.76	7.70%	1 年以内 1,037.30 万元；1-2 年 48,861.09 万元；3 年以上 137.37 万元	否	往来款
珠海高新技术产业开发区住房和城乡建设局	33,592.82	5.17%	1 年以内	否	代建市政工程项目垫资款

债务单位	账面余额	占公司其他 应收款账面 余额的比例	账龄	是否 关联 方	备注
珠海市财政局	33,285.50	5.12%	1 年以内 372.33 万元, 1-2 年 297.67 万元, 2-3 年 28,640.60 万元, 3 年以上 3,974.90 万元	否	代建市政工程项目垫资款
深圳迪信通投资控股有限公司	30,029.89	4.62%	2-3 年 2,879.89 万元, 3 年以上 27,150 万元	否	往来款
银行间市场清算所股份有限公司	25,000.00	3.85%	1 年以内 15,000.00 万元, 1-2 年 10,000.00 万元	否	往来款
合计	171,943.96	26.46%			

表 2023 年 3 月末其他应收款前五大客户表

单位：万元

债务单位	账面余额	占公司其他 应收款账面 余额的比例	账龄	是否 关联 方	备注
深圳交易集团有限公司	122,800.00	14.17%	1 年以内	否	土地竞买保证金
北京东飞创信商贸有限公司	49,822.78	5.75%	1 年以内 2,107.30 万元, 1-2 年 37,879.88 万元, 2-3 年 9,698.23 万元, 3 年以上 137.37 万元	否	往来款
广州交易集团有限公司	33,574.00	3.87%	1 年以内	否	土地竞买保证金
杭州市规划和自然资源局	33,406.00	3.85%	1 年以内	否	土地竞买保证金
珠海市财政局	33,297.57	3.84%	1 年以内 450.21 万元, 1-2 年 298.31 万元, 2-3 年 28,281.35 万元, 3 年以上 4,267.70 万元	否	代建市政工程项目垫资款
合计	272,900.35	31.48%			

（5）买入返售金融资产

2020-2022年末及2023年3月末，发行人买入返售金融资产余额分别为61,484.74万元、277,551.82万元、392,786.93万元和2,250.85万元，占当期总资产比重分别为0.13%、0.48%、0.60%和0.00%。

2021年末发行人买入返售金融资产较2020年末增加216,067.08万元，上升351.42%，主要系当年度买入债券类返售金融资产标的大幅增加所致；2022年末较2021年末增加115,235.11万元，增长41.52%，主要系约定购回式证券增加所致；2023年3月末，发行人买入返售金融资产余额较2022年末减少390,536.08万元，降幅为99.43%，主要系债券逆回购规模减少。

（6）存货

截至2020-2022年末及2023年3月末，发行人存货账面价值分别为24,938,923.46万元、28,383,796.00万元、31,949,512.45万元和33,562,769.42万元，在总资产中占比分别为51.13%、49.16%、49.12%和48.98%。2021年末同比增加3,444,872.54万元，增幅13.81%，主要系开发项目成本及开发产品增加所致；2022年新增的开发产品主要包括沈阳华发新城、温州鹿城万象府、武汉华发四季、南京华发紫麒府、无锡鑫悦华府、威海华发九龙湾等项目完工结转至开发产品所致。2023年3月末较2022年末增加1,613,256.97万元，增幅5.05%，变化较小。

公司存货以开发成本为主，开发成本主要来自各开发项目的支出，包括土地取得成本、建筑安装工程支出、资本化的利息以及其他直接和间接开发费用，2020-2022年和2023年3月末，开发成本占存货的比重分别为86.39%、82.22%、78.84%和80.75%。2020-2022年和2023年3月末，发行人计提的存货跌价准备余额分别为14,248.94万元、16,724.65万元、110,251.71万元和118,694.44万元。

表 2022 年末存货情况表

单位：万元

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	45,558.54	1,792.94	43,765.60
周转材料	6,332.50	102.87	6,229.63

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	271,888.80	22,201.20	249,687.60
在产品	22,075.50	574.64	21,500.86
自制半成品	38,325.37	8,855.08	29,470.30
委托加工物资	18.40	-	18.40
生物资产	1,296.20	-	1,296.20
开发成本	25,228,812.27	38,246.55	25,190,565.72
开发产品	6,188,407.85	37,584.32	6,150,823.53
出租开发产品	161,528.39	-	161,528.39
出租商品	9.37	-	9.37
发出商品	30,177.40	110.37	30,067.04
在途物资	3,269.16	-	3,269.16
工程施工	148.55	-	148.55
合同履约成本	61,915.85	783.74	61,132.12
合计	32,059,764.16	110,251.71	31,949,512.45

表 2023 年 3 月末存货情况表

单位：万元

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	59,082.72	1,806.06	57,276.66
周转材料	6,080.22	98.42	5,981.80
生物资产	870.11		870.11
库存商品	281,639.04	34,559.78	247,079.26
在产品	24,506.95	601.07	23,905.88
自制半成品	39,797.54	9,040.26	30,757.28
委托加工物资	251.14		251.14
开发成本	27,140,764.41	38,246.55	27,102,517.86
开发产品	5,872,187.03	33,418.89	5,838,768.14
出租开发产品	160,904.74		160,904.74
出租商品	8.63		8.63
发出商品	56,894.19	137.67	56,756.52
在途物资	225.61		225.61
工程施工	148.55		148.55
合同履约成本	38,102.98	785.74	37,317.24
合计	33,681,463.86	118,694.44	33,562,769.42

表 截至 2022 年末开发成本明细表

单位：万元

序号	项目名称	期末余额	占比
1	珠海华发水郡花园	180,287.73	0.71%
2	中山华发观山水	155,997.42	0.62%
3	大连华发绿洋湾	147,805.05	0.59%
4	威海华发九龙湾	159,662.10	0.63%
5	珠海华发峰景湾花园	59,556.59	0.24%
6	珠海华发十字门国际花园	278,416.43	1.10%
7	武汉华发外滩荟	251,040.30	1.00%
8	苏州姑苏院子	172,144.47	0.68%
9	武汉华发中央公园	123,289.27	0.49%
10	无锡鑫悦华府	53,019.98	0.21%
11	鄂州梧桐湖国际社区	202,414.05	0.80%
12	珠海城建国际海岸花园	208,660.71	0.83%
13	珠海保税区研发中心	54,246.57	0.22%
14	北京华发中央公园	129,856.59	0.51%
15	华发金茂国际社区	168,767.67	0.67%
16	湛江华发新城市花园	373,416.23	1.48%
17	烟台华发观山水	60,334.79	0.24%
18	沈阳和平首府	141,737.53	0.56%
19	重庆华发四季半岛	118,177.81	0.47%
20	郑州华发峰景湾	247,209.70	0.98%
21	常熟人工智能产业园	116,589.18	0.46%
22	绍兴国际金融活力城	1,140,438.02	4.52%
23	珠海华发天茂半岛花园	327,866.03	1.30%
24	苏州浅悦静庭	218,509.65	0.87%
25	上海华发四季半岛	820,307.02	3.25%
26	南京钟山峰景	678,545.87	2.69%
27	杭州华发峰荟	236,154.51	0.94%
28	珠海都会四季	341,795.65	1.35%
29	广州华发越秀和樾府	942,545.31	3.74%
30	苏州星辰海	141,484.52	0.56%
31	昆明融创华发文旅城	840,636.42	3.33%
32	无锡中央首府	666,767.98	2.64%
33	珠海华发新经济总部大厦	84,730.81	0.34%
34	武汉中城荟二期	250,875.90	0.99%
35	武汉华发公园首府	1,161,533.06	4.60%
36	武汉华发都荟天地	509,543.59	2.02%
37	成都锦江大院（崇德）	139,038.81	0.55%
38	成都锦江大院（章华）	154,797.59	0.61%

序号	项目名称	期末余额	占比
39	南京华发美的云筑	239,025.11	0.95%
40	西安华发长安首府	306,429.95	1.21%
41	佛山华发滨江府	238,348.63	0.94%
42	徐州晴翠四季雅苑	132,688.25	0.53%
43	义乌华发江映月	399,557.31	1.58%
44	无锡华发四季	170,860.76	0.68%
45	沈阳华发龙湖天曜	317,510.43	1.26%
46	沈阳华发四季	109,270.93	0.43%
47	南京四季雅筑	354,111.32	1.40%
48	江门华发水岸	48,478.53	0.19%
49	惠州铂钻四季	225,704.24	0.89%
50	南京紫京四季雅园	335,419.70	1.33%
51	上海苏河世纪	501,750.76	1.99%
52	威海金地华发峯范	78,282.83	0.31%
53	珠海华发天汇广场	340,983.55	1.35%
54	珠海华发香海湖	88,995.97	0.35%
55	上海华发缦云华庭	331,536.44	1.31%
56	杭州华发江月望云	466,092.92	1.85%
57	中山华发学府壹号	76,570.77	0.30%
58	上海华发四季河滨	336,087.37	1.33%
59	上海华发半岛华庭	481,374.28	1.91%
60	杭州华发悦望荟轩	123,206.61	0.49%
61	上海华发古美华邸	306,404.14	1.21%
62	上海华发缦玥华庭	102,173.32	0.40%
63	上海静安电影厂项目	457,339.69	1.81%
64	成都三圣乡 32 亩地块	66,549.74	0.26%
65	鸿运台	1,383.91	0.01%
66	十字门中央商务区（二级开发）	1,803,550.50	7.15%
67	十字门中央商务区（一级开发）	149,487.88	0.59%
68	华发未来城悦花园	5,010.10	0.02%
69	华发未来四季园	3,851.38	0.02%
70	华发未来叠翠园	58,712.57	0.23%
71	科技创新海岸（北围）片区项目	32,391.48	0.13%
72	金湾航空城项目	7,330.09	0.03%
73	城市之心一期工程	228,080.70	0.90%
74	珠海市人民医院北二区	28,159.78	0.11%
75	市级殡葬服务机构迁建项目	13,035.62	0.05%
76	横琴国际金融大厦项目	13,995.97	0.06%
77	保税区二期土地开发	5,167.63	0.02%

序号	项目名称	期末余额	占比
78	高新唐家总部基地 A、C1 地块	112,077.10	0.44%
79	南屏科技工业园配套项目	10,398.36	0.04%
80	北山区域城市更新	309,479.38	1.23%
81	珠海横琴国际交易广场	125,810.07	0.50%
82	横琴保险金融总部大厦	106,146.49	0.42%
83	华发智谷圆芯广场	15,895.38	0.06%
84	珠海市富山工业园起步区科创中心	49,498.65	0.20%
85	珠海市富山工业园起步区邻里中心	8,698.87	0.03%
86	富山工业园智造小镇生活中心	158,402.31	0.63%
87	拱北检验综合楼	361.28	0.00%
88	圣博立科创园项目	6,877.83	0.03%
89	工人文化宫综合体项目	389,946.20	1.55%
90	珠海市民服务中心	24,667.55	0.10%
91	市人民医院主体综合楼项目（一期）	3,402.24	0.01%
92	裕华聚酯改造项目	13,413.31	0.05%
93	唐家后环土地开发	1,905,069.40	7.55%
94	华发琴澳四季花园四号地	56,299.75	0.22%
95	十字门邻里中心	52,977.81	0.21%
96	琴澳湾花园	131,367.53	0.52%
97	珠自然资储 2022-23 地块	346,635.14	1.37%
98	科创北围兴中路南地块	133,635.56	0.53%
99	其他	224,639.92	0.89%
合计		25,228,812.27	100.00%

表 截至 2023 年 3 月末开发成本明细表

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	账面余额	占比
1	珠海华发水郡花园	房地产	191,060.99	0.70%
2	中山华发观山水	房地产	163,760.00	0.60%
3	大连华发绿洋湾	房地产	151,171.93	0.56%
4	威海华发九龙湾	房地产	163,506.46	0.60%
5	珠海华发峰景湾花园	房地产	60,522.93	0.22%
6	珠海华发十字门国际花园	房地产	199,893.62	0.74%
7	武汉华发外滩荟	房地产	175,317.41	0.65%
8	苏州姑苏院子	房地产	169,823.11	0.63%
9	武汉华发中央公园	房地产	128,458.61	0.47%
10	无锡鑫悦华府	房地产	53,759.23	0.20%
11	鄂州梧桐湖国际社区	房地产	205,757.35	0.76%

序号	项目名称	项目类型	账面余额	占比
12	珠海城建国际海岸花园	房地产	228,909.96	0.84%
13	珠海保税区研发中心	房地产	54,246.57	0.20%
14	北京华发中央公园	房地产	132,280.26	0.49%
15	华发金茂国际社区	房地产	176,071.02	0.65%
16	湛江华发新城市花园	房地产	381,440.01	1.41%
17	沈阳和平首府	房地产	143,941.03	0.53%
18	重庆华发四季半岛	房地产	29,037.43	0.11%
19	郑州华发峰景湾	房地产	254,064.02	0.94%
20	常熟人工智能产业园	房地产	119,648.14	0.44%
21	绍兴国际金融活力城	房地产	1,056,882.39	3.89%
22	珠海华发天茂半岛花园	房地产	346,345.17	1.28%
23	苏州浅悦静庭	房地产	226,206.24	0.83%
24	上海华发四季半岛	房地产	831,323.65	3.06%
25	南京钟山峰景	房地产	542,426.31	2.00%
26	杭州华发峰荟	房地产	238,602.22	0.88%
27	珠海都会四季	房地产	347,498.78	1.28%
28	广州华发越秀和樾府	房地产	957,975.05	3.53%
29	苏州星辰海	房地产	144,838.89	0.53%
30	昆明融创华发文旅城	房地产	859,014.23	3.17%
31	无锡中央首府	房地产	688,531.95	2.54%
32	珠海华发新经济总部大厦	房地产	84,730.81	0.31%
33	武汉中城荟二期	房地产	255,800.13	0.94%
34	武汉华发公园首府	房地产	1,195,629.78	4.41%
35	武汉华发都荟天地	房地产	530,022.96	1.95%
36	成都锦江大院（崇德）	房地产	141,939.57	0.52%
37	成都锦江大院（章华）	房地产	158,782.44	0.59%
38	南京华发美的云筑	房地产	245,902.04	0.91%
39	西安华发长安首府	房地产	324,497.25	1.20%
40	佛山华发滨江府	房地产	258,262.43	0.95%
41	徐州晴翠四季雅苑	房地产	140,842.54	0.52%
42	义乌华发江映月	房地产	419,233.52	1.54%
43	无锡华发四季	房地产	175,088.96	0.65%
44	沈阳华发龙湖天曜	房地产	329,570.61	1.21%
45	沈阳华发四季	房地产	113,469.25	0.42%
46	南京四季雅筑	房地产	358,078.49	1.32%
47	惠州铂钻四季	房地产	119,818.35	0.44%

序号	项目名称	项目类型	账面余额	占比
48	南京紫京四季雅园	房地产	346,402.17	1.28%
49	上海苏河世纪	房地产	504,594.98	1.86%
50	威海金地华发峯范	房地产	83,931.04	0.31%
51	珠海华发天汇广场	房地产	349,882.75	1.29%
52	珠海华发香海湖	房地产	95,602.70	0.35%
53	上海华发缦云华庭	房地产	341,703.99	1.26%
54	杭州华发江月望云	房地产	478,975.99	1.76%
55	中山华发学府壹号	房地产	79,726.50	0.29%
56	上海华发四季河滨	房地产	363,407.17	1.34%
57	上海华发半岛华庭	房地产	498,189.11	1.84%
58	杭州华发悦望荟轩	房地产	130,524.78	0.48%
59	上海华发古美华邸	房地产	324,724.97	1.20%
60	上海华发缦玥华庭	房地产	108,279.17	0.40%
61	上海静安电影厂项目	房地产	468,703.13	1.73%
62	成都三圣乡 32 亩地块	房地产	72,551.31	0.27%
63	深圳冰雪文旅城	房地产	1,556,330.87	5.73%
64	苏州奥体中心项目	房地产	153,198.22	0.56%
65	成都高新 43 亩项目	房地产	130,003.80	0.48%
66	鸿运台	房地产	1,383.91	0.01%
67	十字门中央商务区（二级开发）	商业、住宅、酒店、会展	1,917,345.37	7.06%
68	十字门中央商务区（一级开发）	土地一级开发和基础设施建设	157,881.32	0.58%
69	华发未来城悦花园	房地产	5,078.75	0.02%
70	华发未来四季园	房地产	3,905.24	0.01%
71	华发未来叠翠园	房地产	60,170.32	0.22%
72	科技创新海岸（北围）片区项目	土地一级开发和基础设施建设	32,747.77	0.12%
73	金湾航空城项目	土地一级开发和基础设施建设	10,065.21	0.04%
74	城市之心一期工程	商业	235,614.55	0.87%
75	珠海市人民医院北二区	土地一级开发和基础设施建设	33,686.87	0.12%
76	市级殡葬服务机构迁建项目	土地一级开发和基础设施建设	18,006.12	0.07%
77	横琴国际金融大厦项目	房地产	14,068.55	0.05%
78	保税区二期土地开发	土地一级开发和基础设施建设	5,378.27	0.02%

序号	项目名称	项目类型	账面余额	占比
79	高新唐家总部基地 A、C1 地块	商业	112,654.85	0.42%
80	南屏科技工业园配套项目	土地一级开发和基础设施 建设	10,618.28	0.04%
81	北山区域城市更新	土地一级开发和基础设施 建设	321,869.77	1.19%
82	珠海横琴国际交易广场	商业	131,638.52	0.49%
83	横琴保险金融总部大厦	商业	107,736.94	0.40%
84	华发智谷圆芯广场	商业	15,899.42	0.06%
85	珠海市富山工业园起步区科创中心	商业	51,129.88	0.19%
86	珠海市富山工业园起步区邻里中心	商业	9,335.68	0.03%
87	富山工业园智造小镇生活中心	生活片区建设，含商业、住宅	160,870.36	0.59%
88	拱北检验综合楼	土地一级开发和基础设施 建设	480.40	0.00%
89	圣博立科创园项目	商业	6,877.83	0.03%
90	工人文化宫综合体项目（含方志馆）地块	土地一级开发和基础设施 建设	396,389.28	1.46%
91	珠海市民服务中心	土地一级开发和基础设施 建设	29,434.88	0.11%
92	市人民医院主体综合楼项目（一期）	土地一级开发和基础设施 建设	3,661.00	0.01%
93	裕华聚酯改造项目	房地产	14,311.79	0.05%
94	唐家后环土地开发	房地产	1,924,446.45	7.09%
95	华发琴澳四季花园四号地	房地产	59,050.72	0.22%
96	十字门邻里中心	商业	55,244.87	0.20%
97	琴澳湾花园	房地产	135,417.39	0.50%
98	珠自然资储 2022-23 地块	商业	360,998.48	1.33%
99	科创北围兴中路南地块	商业	139,544.23	0.51%
100	其他		237,104.40	0.87%
合计			27,140,764.41	100.00%

表 截至 2022 年末开发产品明细表

单位：万元

序号	项目名称	期末余额	占比
1	包头华发新城	80,284.56	1.30%
2	大连华发新城	35,026.40	0.57%

序号	项目名称	期末余额	占比
3	珠海华发水郡花园	184,164.40	2.98%
4	珠海华发水岸花园	62,896.95	1.02%
5	珠海华发山庄	103,864.64	1.68%
6	威海华发九龙湾	51,624.17	0.83%
7	珠海华发首府	211,089.16	3.41%
8	中山华发观山水	114,144.40	1.84%
9	广州荔湾荟项目	48,377.59	0.78%
10	武汉华发未来荟	92,091.81	1.49%
11	珠海华发十字门国际花园	37,378.30	0.60%
12	珠海华发依山郡	36,582.21	0.59%
13	珠海金湾国际商务中心	179,788.04	2.91%
14	武汉华发外滩首府	45,535.48	0.74%
15	苏州姑苏院子	25,968.91	0.42%
16	无锡鑫悦华府	2,405.10	0.04%
17	大连万科华发观贤别墅	137,779.49	2.23%
18	武汉华发峰尚	42,168.95	0.68%
19	沈阳华发新城	133,462.16	2.16%
20	佛山华发四季	43,492.53	0.70%
21	珠海绿洋湾花园	140,798.12	2.28%
22	武汉华发金茂逸墅	69,110.52	1.12%
23	荣成华发樱花湖	84,346.65	1.36%
24	华发驿道	58,420.73	0.94%
25	珠海华发创业大厦	122,487.85	1.98%
26	南京华发紫麒府	107,249.85	1.73%
27	青岛华发四季	103,671.89	1.68%
28	大连华发花间月	55,549.45	0.90%
29	珠海中以产业中心	53,819.08	0.87%
30	武汉华发四季	183,571.97	2.97%
31	武汉华发时光	156,163.46	2.52%

序号	项目名称	期末余额	占比
32	武汉中城荟二期	32,164.97	0.52%
33	成都锦江首府	15,976.17	0.26%
34	湛江华发新城市花园	4,254.73	0.07%
35	上海华发招商依云四季	11,810.48	0.19%
36	北京华发中央公园	31,243.07	0.50%
37	天津华发未来荟	32,002.87	0.52%
38	重庆华发四季半岛	8,613.89	0.14%
39	中山华发首府	6,065.19	0.10%
40	上海星光华府	24,023.16	0.39%
41	杭州九龙仓华发天荟	15,360.96	0.25%
42	杭州锦粼云荟院	12,914.24	0.21%
43	天津华发景瑞悦天地	25,587.11	0.41%
44	绍兴国际金融活力城	6,859.60	0.11%
45	增城华发峰尚花园	164,928.11	2.67%
46	上海泗水和鸣	80,177.92	1.30%
47	珠海华发未来新城	205,659.06	3.32%
48	常熟人工智能产业园	134,156.72	2.17%
49	珠海华发悦谷名苑	142,776.59	2.31%
50	武汉华发外滩荟	62,504.20	1.01%
51	武汉华发金茂国际社区	91,115.82	1.47%
52	鄂州梧桐湖国际社区	143,933.12	2.33%
53	大连华发山庄	86,210.31	1.39%
54	江门华发四季二期	215,111.74	3.48%
55	苏州浅悦静庭	126,291.14	2.04%
56	太仓海运堤项目	45,188.20	0.73%
57	南京钟山峰景	315,408.52	5.10%
58	沈阳和平首府	156,167.75	2.52%
59	华发国际海岸花园	233,073.94	3.77%

序号	项目名称	期末余额	占比
60	横琴国际金融大厦项目	105,351.62	1.70%
61	总部基地蓝湾智岛二期	42,936.33	0.69%
62	横琴华发世界汇	173,868.15	2.81%
63	珠澳专业服务创新社区	3,984.64	0.06%
64	珠澳芯片研发和信息技术 创新社区	49,407.57	0.80%
65	珠澳特色金融创新社区	16,256.77	0.26%
66	华发智谷圆芯广场	36,701.43	0.59%
67	圣博立科创园	3,700.20	0.06%
68	其他	523,306.78	8.46%
合计		6,188,407.85	100.00%

表 截至 2023 年 3 月末开发产品明细表

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	账面余额	占比
1	中山华发生态庄园	房地产	28,573.51	0.49%
2	包头华发新城	房地产	79,931.66	1.36%
3	大连华发新城	房地产	34,907.68	0.59%
4	南宁华发新城	房地产	32,733.07	0.56%
5	珠海华发水郡花园	房地产	177,538.24	3.02%
6	珠海华发水岸花园	房地产	62,617.87	1.07%
7	珠海华发山庄	房地产	87,166.21	1.48%
8	威海华发九龙湾	房地产	50,463.91	0.86%
9	珠海华发首府	房地产	210,438.33	3.58%
10	中山华发观山水	房地产	106,343.39	1.81%
11	广州荔湾荟项目	房地产	48,377.59	0.82%
12	珠海华发峰尚花园	房地产	33,702.09	0.57%
13	武汉华发未来荟	房地产	91,989.69	1.57%
14	珠海华发十字门国际花园	房地产	125,633.59	2.14%
15	珠海华发依山郡	房地产	36,679.41	0.62%
16	珠海金湾国际商务中心	房地产	178,290.14	3.04%
17	武汉华发外滩首府	房地产	44,086.42	0.75%
18	大连万科华发观贤别墅	房地产	122,850.05	2.09%
19	武汉华发峰尚	房地产	42,161.18	0.72%

序号	项目名称	项目类型	账面余额	占比
20	沈阳华发新城	房地产	129,432.92	2.20%
21	佛山华发四季	房地产	43,492.53	0.74%
22	珠海绿洋湾花园	房地产	127,093.46	2.16%
23	武汉华发金茂逸墅	房地产	62,176.02	1.06%
24	荣成华发樱花湖	房地产	82,684.52	1.41%
25	华发驿道	房地产	57,719.12	0.98%
26	珠海华发创业大厦	房地产	122,487.85	2.09%
27	南京华发紫麒府	房地产	86,844.72	1.48%
28	青岛华发四季	房地产	98,756.50	1.68%
29	大连华发花间月	房地产	55,348.99	0.94%
30	珠海中以产业中心	房地产	53,819.08	0.92%
31	武汉华发四季	房地产	183,571.97	3.13%
32	武汉华发时光	房地产	156,163.46	2.66%
33	武汉中城荟二期	房地产	30,142.92	0.51%
34	江门华发四季一期	房地产	30,776.82	0.52%
35	重庆华发四季半岛	房地产	59,223.46	1.01%
36	增城华发峰尚花园	房地产	164,928.11	2.81%
37	上海泗水和鸣	房地产	80,177.92	1.37%
38	珠海华发未来新城	房地产	205,554.45	3.50%
39	常熟人工智能产业园	房地产	127,319.37	2.17%
40	珠海华发悦谷名苑	房地产	111,760.50	1.90%
41	武汉华发外滩荟	房地产	109,074.20	1.86%
42	武汉华发金茂国际社区	房地产	90,777.07	1.55%
43	鄂州梧桐湖国际社区	房地产	143,933.12	2.45%
44	大连华发山庄	房地产	83,364.12	1.42%
45	江门华发四季二期	房地产	215,111.74	3.66%
46	苏州浅悦静庭	房地产	122,649.64	2.09%
47	太仓海运堤项目	房地产	45,188.20	0.77%
48	南京钟山峰景	房地产	65,725.67	1.12%
49	沈阳和平首府	房地产	153,817.75	2.62%
50	烟台华发观山水	房地产	23,569.51	0.40%
51	绍兴国际金融活力城	房地产	18,364.81	0.31%
52	惠州铂钻四季	房地产	63,648.40	1.08%
53	西安云璟时光	房地产	45,464.10	0.77%
54	江门华发水岸	房地产	54,098.15	0.92%
55	横琴国际金融大厦项目	房地产	101,445.30	1.73%

序号	项目名称	项目类型	账面余额	占比
56	横琴华发世界汇	房地产	50,018.09	0.85%
57	华发国际海岸花园	房地产	141,859.26	2.42%
58	珠澳特色金融创新社区	房地产	16,893.39	0.29%
59	珠澳芯片研发和信息技术创新社区	房地产	52,162.69	0.89%
60	珠澳专业服务创新社区	房地产	4,154.18	0.07%
61	总部基地蓝湾智岛二期	商业	42,936.33	0.73%
62	华发智谷圆芯广场	商业	36,693.09	0.62%
63	圣博立科创园项目	商业	3,700.20	0.06%
64	其他		523,579.30	8.92%
合计			5,872,187.03	100.00%

（7）其他流动资产

截至 2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人其他流动资产分别为 3,722,931.96 万元、4,760,012.79 万元、5,548,975.51 万元和 5,979,751.17 万元，在总资产中占比分别为 7.63%、8.24%、8.53% 和 8.73%。2021 年末同比增加 1,037,080.83 万元，增幅 27.86%，主要系对联营合营公司等的拆借款增加所致。2022 年末同比增加 788,962.72 万元，增幅 16.57%，主要系对联营合营公司等的拆出款项增加所致。2023 年 3 月末较 2022 年末增加 430,775.66 万元，增幅 7.76%。

2、非流动资产

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人非流动资产合计余额分别为 8,829,576.63 万元、12,846,967.77 万元、15,895,674.65 万元和 16,212,448.35 万元，占当期总资产比重分别为 18.10%、22.25%、24.36% 和 23.66%。发行人的非流动资产主要包括长期股权投资、其他非流动金融资产、投资性房地产和固定资产。

（1）可供出售金融资产

截至 2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人可供出售金融资产分别为 1,242,385.75 万元、0.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，在总资产中占比分别为 2.55%、0.00%、0.00% 和 0.00%。2021 年末可供出售金融资产为 0.00 万元，主要系根据新金融工具准则，公司对该部分资产进行了重分类所致。

（2）债权投资

截至2020-2022年末及2023年3月末，发行人债权投资分别为0.00万元、595,262.07万元、140,410.63万元和320,926.05万元，占总资产比例分别为0.00%、1.03%、0.22%和0.47%。该科目系公司根据新金融工具准则，对持有至到期投资和其他金融资产重分类后新设科目。2023年3月末较2022年末增加180,515.42万元，增幅128.56%，主要系财务公司存单增加所致。

（3）其他债权投资

截至2020-2022年末及2023年3月末，发行人其他债权投资分别为0.00万元、219,591.43万元、233,536.43万元和308,403.39万元，占总资产比例分别为0.00%、0.38%、0.36%和0.45%。该科目系公司根据新金融工具准则，对部分金融资产重分类后新设，主要包括对国债、金融债的投资。2023年3月末较2022年末增加74,866.96万元，增幅32.06%，主要系对国债、金融债等其他债权投资增加所致。

（4）长期股权投资

截至2020-2022年末及2023年3月末，发行人长期股权投资分别为3,319,570.87万元、4,420,359.26万元、5,484,354.30万元和5,377,590.61万元，在总资产中占比分别为6.81%、7.66%、8.43%和7.85%。其中，2021年末同比增加1,100,788.39万元，增幅33.16%，主要系对联营合营企业的投资增加所致。2022年末较2021年末增加1,063,995.04万元，增幅24.07%，主要系对联营合营企业投资增加所致。2023年3月末较2022年末减少106,763.69万元，降幅1.95%。

表 2022 年末公司长期股权投资明细情况表

单位：万元、%

项目	2022 年末账面净值	股权比例
一．合营企业		
西安紫薇华发物业管理服务有限公司	128.43	50.00
广东中冶华发公共综合管廊有限公司	10,445.86	50.00
珠海智慧产业园发展有限公司	2,124.74	50.00
SemiconLight(China)CompanyLimited	0.88	37.21
珠海市城通园林有限公司	152.67	50.00

珠海琴发投资有限公司*3	38,283.79	60.00
珠海华发银坑房产开发有限公司*3	80.33	51.00
珠海华发婆石房产开发有限公司*3	-0.28	51.00
珠海华发桂园房产开发有限公司*3	56.89	51.00
珠海华发广昌房产开发有限公司*3	2,458.02	51.00
珠海正汉置业有限公司*3	36,670.40	51.00
珠海华发五福房产开发有限公司*3	49.23	51.00
珠海华发凤凰房产开发有限公司*3	383.92	51.00
南京华崧房地产开发有限公司	83,279.75	50.00
南京荟合置业有限公司*2	19,854.24	14.28
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	47,803.18	50.00
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	8,174.55	36.70
珠海市碧湖房地产开发有限公司	37,528.69	50.00
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	6,547.19	36.70
珠海华发月堂房产开发有限公司*3	100.33	51.00
武汉华发中城荟商业管理有限公司	279.95	50.00
上海信浦东岸置业有限公司	81,403.31	45.00
南京裕晟置业有限公司	36,321.68	24.00
惠州融拓置业有限公司	15,179.08	50.00
广州广宏房地产开发有限公司	13,445.01	30.00
珠海市建设安全科学研究院有限公司	731.54	50.00
珠海华发坭湾房产开发有限公司*3	-0.18	51.00
珠海市海灏实业投资有限公司	2,186.82	24.60
广州华发时代实业有限公司*3	494.94	51.00
苏州仁发投资有限公司	10,335.69	50.00
富安商务有限公司*3	2.51	52.10
中山市华希城市更新有限公司	42.25	50.00

太仓商盛商务咨询有限公司	60,567.78	49.00
深圳市润招房地产有限公司	46,145.87	34.00
北京星泰通府置业有限公司*3	663.19	51.00
上海铎宝置业有限公司	64,361.37	50.00
南京华铎房地产开发有限公司	185,929.95	50.00
珠海市恒华教育投资有限公司*3	799.90	80.00
珠海雍景华越房地产有限公司	10,376.47	36.00
珠海景华房地产有限公司	19,508.83	50.00
湖南梦想滨水湾置业有限公司*3	799.24	51.00
武汉中央商务区投资开发有限公司*3	85,936.35	50.49
HUAAOSPORTSGROUPCOLTD*3	0.04	51.00
太仓仁铎房地产开发有限公司	162,763.51	49.00
鄂州滨湖地产有限责任公司	38,366.68	30.00
杭州兆宜企业管理有限公司*2	138,938.60	12.54
湖北疏港投资有限公司	7,202.98	30.00
南京铎美装饰工程有限公司	2.17	29.19
南京铎隅装饰工程有限公司	105.80	25.10
西安紫铎置业有限公司*2	437.25	12.05
苏州新铎恒建设发展有限公司*2	30.00	3.00
珠海华发新城置业有限公司*3	5,835.86	55.00
广州市中启能源科技有限公司	504.45	46.01
深圳传世电子科技有限公司	3,656.90	50.00
中海智能装备制造（深圳）有限公司*3	758.74	50.29
小计	1,288,237.33	
二、联营企业	-	
珠海华金慧源股权投资基金（有限合伙）*3	6,962.43	98.00
珠海农村商业银行股份有限公司*2	114,955.68	9.90

广东金融资产交易中心股份有限公司	3,596.68	23.36
珠海市润海投资有限责任公司	4,779.74	38.38
珠海横琴稀贵贸易有限公司	1,602.14	33.00
横琴华通金融租赁有限公司	127,744.37	49.00
珠海华隆投资有限公司	2,933.33	29.75
广东联合产权交易中心有限公司	16,544.95	25.00
中咨（北京）私募基金管理有限公司	274.44	25.00
珠海华润银行股份有限公司	479,650.18	21.02
期货会员资格投资	140.00	
横琴人寿保险有限公司	78,337.32	32.90
珠海横琴安友投资控股有限公司	1,164.61	33.34
珠海香洲兴福村镇银行股份有限公司*2	1,146.62	10.00
金埔园林股份有限公司*2	11,395.93	7.58
久隆财产保险有限公司*2	10,464.51	10.00
珠海华金瑞诚教育产业股权投资合伙企业（有限合伙）	97.37	33.33
珠海市铎顺资产管理有限公司	1,602.31	37.50
珠海中以英飞新兴产业投资基金（有限合伙）*3	38,773.60	60.00
珠海虹华新动能股权投资基金（有限合伙）*3	6,183.66	66.46
珠海华金创盈六号股权投资基金合伙企业（有限合伙）*3	16,550.04	99.60
珠海汉虎华金股权投资基金合伙企业（有限合伙）*2	2,829.57	9.52
粤珠澳（珠海）前沿产业股权投资基金（有限合伙）*3	38,533.74	79.84
珠海市科技创业天使风险投资基金合伙企业（有限合伙）*3	54,821.43	99.60
珠海华金创盈十号股权投资基金合伙企业（有限合伙）*3	15,464.61	99.53
珠海鹤港高速公路有限公司*3	170,000.00	71.18
珠海格金广发信德智能制造产业投资基金（有限合伙）	17,531.96	30.00

珠海申宏格金医疗健康产业投资基金合伙企业（有限合伙）	10,052.92	29.94
珠海华金领越智能制造产业投资基金（有限合伙）	44,115.63	35.09
珠海华金丰盈一号股权投资基金合伙企业（有限合伙）*3	24,729.00	91.39
珠海华金尚盈五号股权投资基金合伙企业（有限合伙）*3	33,651.04	99.67
华金东方一号基金合伙企业（有限合伙）*3	21,190.84	99.50
INFINITY-HBVENTUREFUNDLP	2,236.47	44.29
InfinityGlobalFundIIILP*3	13,868.11	99.50
InfinityInvestmentHoldingGroup(英飞尼迪投资控股集团有限公司)*3	19,003.89	61.67
深圳融创华发物业管理服务有限公司	40.65	30.00
阳江华阳投资控股有限公司*1	30,000.00	100.00
珠海城建保利大剧院管理有限公司	162.00	24.50
珠海城际轨道实业有限公司	6,627.12	49.90
珠海市金湾东部供电有限公司	7,878.12	39.00
珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司*1	1,003.42	100.00
珠海华金阿尔法四号股权投资基金合伙企业（有限合伙）*3	95,769.14	99.90
珠海华金资本股份有限公司	147,937.79	28.45
珠海华金文化传媒专项股权投资基金（有限合伙）	787.52	29.14
珠海华金盛盈四号股权投资基金合伙企业（有限合伙）*3	8,842.07	100.00
珠海华金盛盈一号股权投资基金合伙企业（有限合伙）*2	1,014.66	4.14
珠海富海铎创信息技术创业投资基金（有限合伙）	21,858.51	35.48
珠海力合华金新兴产业创业投资基金（有限合伙）*3	423.48	71.43
珠海科创高科创业投资基金合伙企业（有限合伙）	3,286.49	48.75
珠海富海华金创业投资基金（有限合伙）	15,465.16	28.50
珠海香洲华金新兴产业创业投资基金（有限合伙）*3	3,936.03	64.94
珠海金控通用产业股权投资基金（有限合伙）*3	5,171.43	76.33

珠海富海铎创投资有限公司	98.46	20.00
珠海富海铎创创业投资基金管理企业（有限合伙）*2	1,149.80	16.00
珠海英飞尼迪创业投资基金（有限合伙）*3	55,892.56	99.84
珠海先进一期集成电路股权投资基金（有限合伙）	4,024.13	48.78
珠海华金阿尔法一号基金合伙企业（有限合伙）*3	40,824.44	95.78
珠海华金阿尔法二号基金合伙企业（有限合伙）*3	44,820.60	99.78
珠海华金阿尔法三号股权投资基金合伙企业（有限合伙）*3	90,650.31	99.89
珠海华金阿尔法六号股权投资基金合伙企业（有限合伙）*3	69,922.26	99.86
珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）	404,655.21	49.00
珠海华金丰盈三号股权投资基金合伙企业（有限合伙）*3	69,166.08	80.75
珠海华发鑫根前沿产业投资有限公司*2	57.79	5.73
珠海华金阿尔法五号股权投资基金合伙企业（有限合伙）*3	197,261.28	99.95
英飞尼迪贰号（珠海）创业投资合伙企业（有限合伙）*3	60,543.88	99.82
珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）*3	42,319.09	99.80
珠海华实创业实体产业发展投资基金（有限合伙）*3	58,027.66	99.67
珠海普罗凌麒股权投资合伙企业（有限合伙）	13,119.51	24.92
珠海华实美原生态科技运营管理有限公司	-189.02	41.00
珠海华金领翊新兴科技产业投资基金（有限合伙）	23,907.11	26.64
珠海华金共赢股权投资基金合伙企业（有限合伙）*3	16,914.30	72.33
珠海市免税企业集团有限公司	79,356.71	23.00
珠海市珠光城建鹤洲南投资发展有限公司	104.37	45.00
珠海中影城建电影城有限公司	200.42	49.00
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	249,684.87	49.99
YANLORDECOISLANDINVESTMENTSPTE.LTD	18,008.21	20.00
宁波招海置业有限公司	34,807.03	20.00
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司*2	424.33	15.00

交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	36,632.38	25.00
天津瑞骏商业管理有限公司	15,376.08	49.00
广州市润晔置业有限公司	32,509.40	50.00
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	51,189.60	50.00
西安紫海置业有限公司	2,241.69	50.00
西安紫涛置业有限公司*4	2,340.01	50.00
长沙懿德房地产有限公司	57,866.77	49.00
长沙雍景房地产有限公司	9,209.53	49.00
苏州市盛澜美科房地产有限公司	196.92	20.00
深圳融华置地投资有限公司	339,322.39	49.00
珠海华邻生活服务有限公司	37.69	40.00
DREAMYCITYLTD	3,172.57	30.00
南通招通置业有限公司	110,443.09	29.00
成都华锦铭弘实业有限公司*2	67,708.25	12.50
湖北联辰房地产开发有限公司	6,239.32	30.00
南京颐铎居置业有限公司	7,597.87	20.08
上海古锋房地产开发有限公司	129,855.32	49.00
通服商业保理有限责任公司	2,903.76	46.00
上海迪聚信息技术有限公司	41.31	45.00
深圳市爱租机科技有限公司*2	1,761.03	13.37
迪米科技（泰国）有限公司	587.82	49.00
扬州迪信通科技信息有限公司	0.05	43.35
小计	4,196,116.97	
合计	5,484,354.30	

注：*1 为代建市政项目，项目所需资金由财政承担，发行人不享有经营收益和承担经营风险，因此不纳入财务报表合并范围；

*2 持有其他主体 20%以下的表决权但对该主体具有重大影响的判断和假设：由于公司分别在该公司董事会或投决委员会中派有代表并参与对上述公司财务和经营政策的决策，

能够对上述公司施加重大影响；

*3 公司持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：根据投资合作协议、公司章程约定，发行人及下属子公司在所属公司股东会、董事会的表决权均未达到控制条件，不能对其财务和经营决策实施控制；

*4 发行人下属子公司将所持联合营公司股权为其长期借款设定质押，抵押股权价值 126,249.58 元。

表 2023 年 3 月末公司长期股权投资明细情况表

单位：万元

项目	期末账面价值	持股比例
珠海华金慧源股权投资基金（有限合伙）	8,290.60	98.00%
珠海农村商业银行股份有限公司	116,606.63	9.90%
广东金融资产交易中心股份有限公司	3,533.64	23.36%
珠海市润海投资有限责任公司	4,777.19	38.38%
珠海横琴稀贵贸易有限公司	1,607.93	33.00%
横琴华通金融租赁有限公司	129,197.80	49.00%
珠海华隆投资有限公司	2,933.09	29.75%
广东联合产权交易中心有限公司	16,551.30	25.00%
中咨（北京）私募基金管理有限公司	265.97	25.00%
珠海华润银行股份有限公司	488,503.10	21.02%
横琴人寿保险有限公司	82,789.59	32.90%
珠海横琴安友投资控股有限公司	1,126.12	33.34%
珠海香洲兴福村镇银行股份有限公司	1,146.84	10.00%
金埔园林股份有限公司	11,548.93	7.58%
久隆财产保险有限公司	10,552.04	10.00%
珠海华金瑞诚教育产业股权投资合伙企业（有限合伙）	97.17	33.33%
珠海市铎顺资产管理有限公司	1,217.19	37.50%
珠海中以英飞新兴产业投资基金（有限合伙）	37,430.41	60.00%
珠海虹华新动能股权投资基金（有限合伙）	6,163.05	66.46%
珠海华金创盈六号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	18,297.89	99.60%
珠海汉虎华金股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2,844.44	9.52%
粤珠澳（珠海）前沿产业股权投资基金（有限合伙）	40,680.15	79.84%
珠海市科技创业天使风险投资基金合伙企业（有限合伙）	54,918.63	99.60%

项目	期末账面价值	持股比例
珠海华金创盈十号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	15,431.35	99.53%
珠海鹤港高速公路有限公司	169,999.99	71.18%
珠海格金广发信德智能制造产业投资基金（有限合伙）	18,749.21	30.00%
珠海申宏格金医疗健康产业投资基金合伙企业（有限合伙）	9,720.02	29.94%
珠海华金领越智能制造产业投资基金（有限合伙）	45,194.41	35.09%
珠海华金丰盈一号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	24,016.77	91.39%
珠海华金尚盈五号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	35,356.86	99.67%
华金东方一号基金合伙企业（有限合伙）	20,767.33	99.50%
INFINITY-HBVENTUREFUNDLP	2,084.19	44.29%
InfinityGlobalFundIIILP	13,329.88	99.50%
英飞尼迪投资集团有限公司	18,732.55	61.67%
西安紫薇华发物业管理服务有限公司	156.86	50.00%
深圳融创华发物业管理服务有限公司	45.19	30.00%
阳江华阳投资控股有限公司	30,000.00	100.00%
珠海城建保利大剧院管理有限公司	163.62	24.50%
广东中冶华发公共综合管廊有限公司	10,458.64	50.00%
珠海城际轨道实业有限公司	6,536.47	49.90%
珠海市金湾东部供电有限公司	7,907.30	39.00%
潮州城市新能源发展有限公司	488.40	49.00%
珠海智慧产业园发展有限公司	2,128.52	50.00%
珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司	1,003.42	100.00%
珠海市免税企业集团有限公司	84,876.10	23.00%
珠海市城通园林有限公司	152.66	50.00%
珠海市珠光城建鹤洲南投资发展有限公司	104.36	45.00%
珠海中影城建电影城有限公司	197.66	49.00%
珠海华金阿尔法四号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	96,902.94	99.90%
珠海华金资本股份有限公司	148,349.69	28.45%
珠海华金文化传媒专项股权投资基金（有限合伙）	787.53	29.14%
珠海华金盛盈四号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	8,842.43	100.00%

项目	期末账面价值	持股比例
珠海华金盛盈一号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	1,014.67	4.14%
珠海富海铎创信息技术创业投资基金（有限合伙）	21,839.95	35.48%
珠海力合华金新兴产业创业投资基金（有限合伙）	423.70	71.43%
珠海科创高科创业投资基金合伙企业（有限合伙）	3,713.02	48.75%
珠海富海华金创业投资基金（有限合伙）	15,362.45	28.50%
珠海香洲华金新兴产业创业投资基金（有限合伙）	3,923.60	64.94%
珠海金控通用产业股权投资基金（有限合伙）	5,172.73	76.33%
珠海市富海铎创投资有限公司	98.45	20.00%
珠海富海铎创创业投资基金管理企业（有限合伙）	1,149.88	16.00%
珠海英飞尼迪创业投资基金（有限合伙）	50,766.04	99.84%
珠海先进一期集成电路股权投资基金（有限合伙）	3,942.17	48.78%
珠海华金阿尔法一号基金合伙企业（有限合伙）	40,823.51	95.78%
珠海华金阿尔法二号基金合伙企业（有限合伙）	44,630.72	99.78%
珠海华金阿尔法三号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	108,790.22	99.89%
珠海华金阿尔法六号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	70,069.18	99.86%
珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）	399,439.32	49.00%
珠海华金丰盈三号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	76,742.17	80.75%
珠海华发鑫根前沿产业投资有限公司	57.78	5.73%
珠海华金阿尔法五号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	196,616.02	99.95%
英飞尼迪贰号（珠海）创业投资合伙企业（有限合伙）	60,547.26	99.82%
珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）	42,991.86	99.80%
珠海华实创业实体产业发展投资基金（有限合伙）	58,517.80	99.67%
珠海普罗凌麒股权投资合伙企业（有限合伙）	13,095.44	24.92%
珠海华实美原生态科技运营管理有限公司	-199.82	41.00%
珠海华金领翊新兴科技产业投资基金（有限合伙）	23,837.07	26.64%

项目	期末账面价值	持股比例
珠海华金共赢股权投资基金合伙企业（有限合伙）	16,915.24	72.33%
SemiconLight(China)CompanyLimited	0.87	37.21%
珠海华冠天泽科技有限公司	3.94	40.00%
方正科技集团股份有限公司	156,718.91	23.50%
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	47,773.99	50.00%
珠海正汉置业有限公司	36,612.68	51.00%
珠海华发银坑房产开发有限公司	80.31	51.00%
珠海华发婆石房产开发有限公司	-0.28	51.00%
珠海华发桂园房产开发有限公司	56.87	51.00%
珠海华发广昌房产开发有限公司	2,457.86	51.00%
武汉华发中城荟商业管理有限公司	224.70	50.00%
珠海市碧湖房地产开发有限公司	36,015.90	50.00%
珠海华发五福房产开发有限公司	49.09	51.00%
珠海华发凤凰房产开发有限公司	383.79	51.00%
珠海华发月堂房产开发有限公司	99.86	51.00%
珠海华发坭湾房产开发有限公司	-0.18	51.00%
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	8,193.84	36.70%
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	6,528.01	36.70%
中山市华希城市更新有限公司	42.25	50.00%
南京华崧房产开发有限公司	82,591.59	50.00%
南京荟合置业有限公司	20,114.26	14.28%
上海信浦东岸置业有限公司	81,399.05	45.00%
南京裕晟置业有限公司	36,312.52	24.00%
苏州仁发投资有限公司	5,596.34	50.00%
珠海琴发投资有限公司	38,017.60	60.00%
珠海市海灏实业投资有限公司	2,156.32	24.60%
珠海市建设安全科学研究院有限公司	762.18	50.00%
广州广宏房产开发有限公司	13,437.81	30.00%
太仓仁铎房产开发有限公司	161,047.38	49.00%
太仓商盛商务咨询有限公司	60,809.39	49.00%
深圳融祺投资发展有限公司	8,575.34	50.00%
深圳市润招房地产有限公司	45,987.33	34.00%
惠州融拓置业有限公司	15,136.17	50.00%
珠海市恒华教育投资有限公司	800.00	80.00%
HUAAOSPORTSGROUPCOLTD	0.03	51.00%
北京星泰通府置业有限公司	651.22	51.00%
上海铎宝置业有限公司	65,948.17	50.00%

项目	期末账面价值	持股比例
南京华铎房地产开发有限公司	185,727.64	50.00%
珠海雍景华越房地产有限公司	10,381.04	36.00%
珠海景华房地产有限公司	19,467.88	50.00%
湖南梦想滨水湾置业有限公司	767.95	51.00%
武汉中央商务区投资开发有限公司	85,936.35	50.49%
珠海华发新城置业有限公司	5,842.37	55.00%
南京铎美装饰工程有限公司	1.86	25.60%
鄂州滨湖地产有限责任公司	38,366.68	30.00%
湖北疏港投资有限公司	7,202.98	30.00%
杭州兆宜企业管理有限公司	138,883.32	12.54%
南京铎隅装饰工程有限公司	108.41	25.10%
西安紫铎置业有限公司	404.75	12.05%
珠海航发太空中心运营管理有限公司	-4.71	50.00%
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	250,931.95	49.99%
广州市润晔置业有限公司	32,494.16	50.00%
南通招通置业有限公司	110,659.34	29.00%
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	378.44	15.00%
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	36,439.52	25.00%
西安紫海置业有限公司	2,252.78	50.00%
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	51,352.44	50.00%
宁波招海置业有限公司	32,044.70	20.00%
天津瑞骏商业管理有限公司	17,043.94	49.00%
YANLORDECOISLANDINVESTMENTSPTE.LTD	17,785.59	20.00%
长沙懿德房地产有限公司	57,760.50	49.00%
长沙雍景房地产有限公司	9,137.76	49.00%
苏州市盛澜美科房地产有限公司	3,152.29	20.00%
DREAMYCITYLTD	3,105.59	30.00%
湖北联辰房地产开发有限公司	6,239.32	30.00%
南京颐铎居置业有限公司	7,516.75	20.08%
上海古锋房地产开发有限公司	129,870.91	49.00%
成都华锦铭弘实业有限公司	67,694.46	12.50%
西安金美达商业地产开发有限公司	30,000.00	49.00%
广州市中启能源科技有限公司	504.45	46.01%
深圳传世电子科技有限公司	3,656.90	50.00%
通服商业保理有限责任公司	2,903.76	46.00%
上海迪聚信息技术有限公司	41.31	45.00%
深圳市爱租机科技有限公司	1,761.03	13.37%
迪米科技（泰国）有限公司	587.82	49.00%

项目	期末账面价值	持股比例
扬州迪信通科技信息有限公司	0.05	43.35%
中海智能装备制造（深圳）有限公司	758.74	50.29%
合计	5,377,590.61	

（5）投资性房地产

截至 2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人投资性房地产分别为 1,474,617.22 万元、1,738,340.41 万元、2,326,242.50 万元和 2,379,151.73 万元，在总资产中占比分别为 3.02%、3.01%、3.58% 和 3.47%。其中，2021 年末同比增加 263,723.19 万元，增幅 17.88%，主要系当年经营出租物业增加所致。2022 年末较 2021 年末增加 587,902.09 万元，增幅 33.82%，主要系自用房地产或存货转入增加。2023 年 3 月末较 2022 年末增加 52,909.23 万元，增幅 2.27%，变动不大。

（6）固定资产

截至 2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人固定资产分别为 1,033,418.49 万元、1,578,427.38 万元、1,777,087.41 万元和 1,802,645.72 万元，在总资产中占比分别为 2.12%、2.73%、2.73% 和 2.63%。其中，2021 年末同比增加 545,008.89 万元，增幅 52.74%，主要系发行人合并华灿光电该公司固定资产规模较大所致；2022 年末同比增加 198,660.03 万元，增幅 12.59%，变化不大。2023 年 3 月末较 2022 年末增加 25,558.30 万元，增幅 1.44%，变化较小。

（7）递延所得税资产

截至 2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人递延所得税资产分别为 402,205.90 万元、459,025.92 万元、530,067.44 万元和 558,101.60 万元，在总资产中占比分别为 0.82%、0.79%、0.81% 和 0.81%。其中，2021 年末同比增加 56,820.02 万元，增幅 14.13%。2022 年末较 2021 年末增加 71,041.52 万元，增幅 15.48%。2023 年 3 月末较 2022 年末增加 28,034.16 万元，增幅 5.29%。

（二）负债结构分析

单位：万元，%

项目	2020 年		2021 年		2022 年末		2023 年 3 月末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	2,775,715.42	7.85	2,656,536.93	6.22	3,084,880.74	6.40	3,763,476.92	7.33

项目	2020 年		2021 年		2022 年末		2023 年 3 月末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
应付票据	86,328.20	0.24	357,788.16	0.84	181,203.66	0.38	191,783.08	0.37
应付账款	3,230,460.52	9.14	4,069,599.36	9.53	3,912,058.51	8.12	3,655,631.47	7.12
预收账款	678,392.92	1.92	49,067.14	0.11	51,905.63	0.11	56,754.41	0.11
合同负债	5,147,444.42	14.56	7,650,750.69	17.91	9,084,657.02	18.85	10,194,870.04	19.86
其他应付款	2,509,308.17	7.10	2,565,963.95	6.01	2,737,566.59	5.68	3,113,191.69	6.07
一年内到期的非流动负债	3,760,549.54	10.64	3,612,635.37	8.46	4,510,362.72	9.36	4,753,783.22	9.26
其他流动负债	1,945,488.23	5.50	2,123,054.12	4.97	1,959,404.31	4.07	2,374,105.38	4.63
流动负债合计	21,398,183.03	60.53	24,422,377.39	57.18	27,076,702.24	56.19	29,444,355.61	57.37
长期借款	8,407,631.84	23.78	10,798,741.92	25.28	11,815,364.45	24.52	12,815,182.95	24.97
应付债券	4,942,775.95	13.98	6,498,486.08	15.22	7,308,454.69	15.17	6,558,010.12	12.78
其他非流动负债	452,677.15	1.28	494,265.96	1.16	1,392,739.05	2.89	1,758,778.45	3.43
非流动负债合计	13,952,797.98	39.47	18,288,135.46	42.82	21,111,217.35	43.81	21,882,013.15	42.63
负债合计	35,350,981.01	100.00	42,710,512.84	100.00	48,187,919.59	100.00	51,326,368.76	100.00

报告期内，随着发行人经营业务范围及投资规模的扩大，发行人负债规模整体呈增长趋势。截至2020-2022年末及2023年3月末，发行人总负债分别为35,350,981.01万元、42,710,512.84万元、48,187,919.59万元和51,326,368.76 万元。2021年末同比增加7,359,531.83万元，增幅20.82%，主要系合同负债、长期借款、应付账款和应付债券大幅增长；2022年末较2021年末增加5,477,406.75万元，增幅12.82%；2023年3月末较2022年末增加3,138,449.17万元，增幅6.51%。

报告期内，发行人负债以流动负债为主。截至2020-2022年末及2023年3月末，发行人流动负债分别为21,398,183.03万元、24,422,377.39万元、27,076,702.24万元和29,444,355.61万元，在总负债中占比分别为60.53%、57.18%、56.19%和57.37%；发行人非流动负债分别为13,952,797.98万元、18,288,135.46万元、21,111,217.35万元和21,882,013.15万元，在总负债中占比分别为39.47%、42.82%、43.81%和42.63%。

报告期内，就发行人负债的细分构成而言，短期借款、应付账款、预收账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、应付债券、其他非流动负债是其主要构成部分，该等科目的具体分析如下：

1、流动负债

报告期内，发行人负债以流动负债为主。截至2020-2022年末及2023年3月末，发行人流动负债分别为21,398,183.03万元、24,422,377.39万元、27,076,702.24万元和29,444,355.61万元，在总负债中占比分别为60.53%、57.18%、56.19%和57.37%；发行人非流动负债分别为13,952,797.98万元、18,288,135.46万元、21,111,217.35万元和21,882,013.15万元，在总负债中占比分别为39.47%、42.82%、43.81%和42.63%。

（1）短期借款

截至2020-2022年末及2023年3月末，发行人短期借款分别为2,775,715.42万元、2,656,536.93万元、3,084,880.74万元和3,763,476.92万元，在总负债中占比分别为7.85%、6.22%、6.40%和7.33%。其中，2021年末同比减少119,178.49万元，降幅4.29%，变动不大。2022年末较2021年末增加428,343.80万元，增幅16.12%。2023年3月末较2022年末增加678,596.18万元，增幅22.00%。

（2）应付账款

截至2020-2022年末及2023年3月末，发行人应付账款分别为3,230,460.52万元、4,069,599.36万元、3,912,058.51万元和3,655,631.47万元，在总负债中占比分别为9.14%、9.53%、8.12%和7.12%。2021年末同比增加839,138.84万元，增幅25.98%，主要系应付工程款增加所致。2022年末较2021年末减少157,540.85万元，降幅3.87%。2023年3月末较2022年末减少256,427.04万元，降幅6.55%。

（3）预收账款

截至2020-2022年末及2023年3月末，发行人预收款项分别为678,392.92万元、49,067.14万元、51,905.63万元和56,754.41万元，在总负债中占比分别为1.92%、0.11%、0.11%和0.11%。其中，2020年末和2021年末，该科目账面价值连续大幅下降，主要系发行人执行新收入会计准则，将预收购房款转至“合同负债”科目核算所致。

（4）其他应付款

截至2020-2022年末及2023年3月末，发行人其他应付款分别为2,509,308.17万元、2,565,963.95万元、2,737,566.59万元和3,113,191.69万元，在总负债中占

比分别为7.10%、6.01%、5.68%和6.07%。其中，2021年末同比增加56,655.78万元，增幅2.26%。2022年末较2021年末同比增加171,602.64万元，增幅为6.69%。2023年3月末较2022年末增加375,625.10万元，增幅为13.72%。

（5）合同负债

截至2020-2022年末及2023年3月末，发行人合同负债分别为5,147,444.42万元、7,650,750.69万元、9,084,657.02万元和10,194,870.04万元，占总负债比重分别为14.56%、17.91%、18.85%和19.86%。该科目为发行人执行新收入准则后设立，主要包括由预收款项转入的预收购房款。2022年末较同期增加1,433,906.33万元，增幅18.74%，主要系横琴片区住宅项目、四季峰景项目、绍兴广州华发越秀和樾府、绍兴华发金融活力城等项目预收楼款增加所致。2023年3月末较2022年末增加1,110,213.02万元，增幅12.22%。

（6）一年内到期非流动负债

截至2020-2022年末及2023年3月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为3,760,549.54万元、3,612,635.37万元、4,510,362.72万元和4,753,783.22万元，在总负债中占比分别为10.64%、8.46%、9.36%和9.26%。其中，2021年末同比减少147,914.17万元，降幅3.93%，变动不大。2022年末较2021年末增加897,727.35万元，增幅24.85%，主要系一年内到期的长期借款增加所致。2023年3月末较2022年末增加243,420.50万元，增幅5.40%，变动不大。

（7）其他流动负债

截至2020-2022年末及2023年3月末，发行人其他流动负债分别为1,945,488.23万元、2,123,054.12万元、1,959,404.31万元和2,374,105.38万元，在总负债中占比分别为5.50%、4.97%、4.07%和4.63%。其中，2021年末同比增加177,565.89万元，增幅9.13%。2022年末较2021年末减少163,649.81万元，降幅7.71%。2023年3月末较2022年末增加414,701.06万元，增幅21.16%，主要系短期融资款增加所致。

2、非流动负债

2020-2022年末及2023年3月末，发行人非流动负债合计余额分别为13,952,797.98万元、18,288,135.46万元、21,111,217.35万元和21,882,013.15万

元，占当期总负债比重分别为39.47%、42.82%、43.81%和42.63%。发行人的非流动负债主要包括长期借款、应付债券和其他非流动负债。

（1）长期借款

长期借款主要用于十字门中央商务区一级开发、金湾航空城一级开发、保税区一级开发、北围一级开发、富山产业新城、横琴国际金融中心大厦等重大项目建设。截至2020-2022年末及2023年3月末，发行人长期借款分别为8,407,631.84万元、10,798,741.92万元、11,815,364.45万元和12,815,182.95万元，在总负债中占比分别为23.78%、25.28%、24.52%和24.97%。其中2021年末同比增加2,391,110.08万元，增幅28.44%，主要系发行人受外部不利经营环境影响利率成本下降，发行人为提前锁定低成本长期债务新增融资规模扩大所致。2022年末较2021年末增加1,016,622.53万元，增幅9.41%，主要系长期融资额增加所致。2023年3月末较2022年末增加999,818.50万元，增幅8.46%。

（2）应付债券

截至2020-2022年末及2023年3月末，发行人应付债券分别为4,942,775.95万元、6,498,486.08万元、7,308,454.69万元和6,558,010.12万元，在总负债中占比分别为13.98%、15.22%、15.17%和12.78%。2021年末同比增加1,555,710.13万元，增幅31.47%，主要系发行人及下属子公司新发行中期票据、美元债、公司债等债务融资工具增加。2022年末较2021年末增加809,968.61万元，增幅12.46%。2023年3月末，发行人应付债券较2022年末减少750,444.58万元，降幅10.27%，变动不大。

（3）其他非流动负债

截至2020-2022年末及2023年3月末，发行人其他非流动负债分别为452,677.15万元、494,265.96万元、1,392,739.05万元和1,758,778.45万元，在总负债中占比分别为1.28%、1.16%、2.89%和3.43%。截至2022年末，发行人其他非流动负债主要为子公司华发股份设立发行的华发租赁住房资产支持专项计划、资产收益权转让融资款、财通华金-华发商都大湾区资产支持专项计划、中山华发广场绿色资产支持专项计划、商业地产抵押贷款支持票据和境外经营净投资套期。2022年末较2021年末增加898,473.09万元，主要系资产支持专项计划、商

业地产抵押贷款支持票据增加所致；2023年3月末较2022年末增加366,039.40万元，增幅26.28%，主要系资产支持专项计划增加所致。

（三）盈利能力分析

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-3 月
营业总收入	10,919,024.44	14,194,253.99	15,763,551.83	4,456,041.78
营业成本	9,339,275.83	12,021,027.81	13,551,593.90	3,956,668.44
销售费用	157,518.18	219,370.91	247,310.91	61,569.60
管理费用	348,400.64	451,581.80	490,062.75	117,963.86
研发费用	6,737.07	35,914.54	51,845.98	10,886.24
财务费用	161,597.79	253,869.86	260,356.77	64,740.61
投资收益	225,114.15	162,551.51	353,007.31	68,542.53
利润总额	793,019.11	1,003,088.22	1,034,584.43	221,755.13
净利润	554,964.97	679,729.45	710,444.94	155,533.19
营业利润率	11.22%	11.98%	11.11 %	8.99 %
净资产收益率	4.60%	4.78%	4.46%	3.65 %

- 指标说明：
- 营业利润率=(营业收入-营业成本-税金及附加)/营业收入（季度数据已年化）
- 净资产收益率=净利润/平均净资产（季度数据已年化）

1、营业收入

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人营业总收入分别为 10,919,024.44 万元、14,194,253.99 万元、15,763,551.83 万元和 4,456,041.78 万元，营业总收入以商贸物流和房地产开发为主，2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，前述两项业务收入在营业总收入中占比值分别达到 89.73%、80.93%、80.65%和 79.07%。公司营业总收入 2021 年较 2020 年增加 3,275,229.55 万元，增幅 30.00%，主要是城市运营板块收入增加 1,123,498.34 万元、商贸物流板块收入增加 1,683,439.88 万元所致；2022 年较 2021 年增加 1,569,297.84 万元，增幅 11.06%，主要系房地产开发板块收入增加 894,600.54 万元，商贸物流板块收入增加 330,822.18 万元和城市运营板块收入增加 414,368.73 万元所致。

2、期间费用

发行人最近三年期间费用情况

单位：万元、%

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年一季度

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	157,518.18	23.36	219,370.91	22.83	247,310.91	23.56	61,569.60	24.13
管理费用	348,400.64	51.67	451,581.80	47.00	490,062.75	46.69	117,963.86	46.23
研发费用	6,737.07	1.00	35,914.54	3.74	51,845.98	4.94	10,886.24	4.27
财务费用	161,597.79	23.97	253,869.86	26.42	260,356.77	24.81	64,740.61	25.37
期间费用合计	674,253.68	100.00	960,737.11	100.00	1,049,576.41	100.00	255,160.31	100.00

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人期间费用分别为 674,253.68 万元、960,737.11 万元、1,049,576.41 万元和 255,160.31 万元，占营业收入的比重分别为 6.18%、6.77%、6.66%和 5.73%，金额呈增长态势但占比呈下降趋势。

2021 年度发行人期间费用较 2020 年度增加 286,483.43 万元，增长 42.49%，主要系业务规模增加及融资增长导致费用成本上升所致。2022 年度较 2021 年度增加 88,839.30 万元，增长 9.25%。2023 年 1-3 月较去年同期增加 158,945.82 万元，增长 30.04%，主要系财务费用和销售费用减少所致。

（1）销售费用

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人销售费用分别为 157,518.18 万元、219,370.91 万元、247,310.91 万元和 61,569.60 万元。2021 年度发行人销售费用较 2020 年度增加 61,852.73 万元，增长 39.27%，主要系发行人营业收入增加，相应销售费用增加所致。2022 年度较 2021 年度增加 27,940.00 万元，增长 12.74%，变动不大。2023 年 1-3 月较去年同期增加 14,734.43 万元，增长 31.46%，主要系发行人营业收入增加，相应销售费用增加所致。

（2）管理费用

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人管理费用分别为 348,400.64 万元、451,581.80 万元、490,062.75 万元和 117,963.86 万元。2021 年度发行人管理费用较 2020 年度增加 103,181.16 万元，增长 29.62%。2022 年度发行人管理费用较 2021 年度增加 38,480.95 万元，增长 8.52%。2023 年 1-3 月较去年同期增加 16,724.26 万元，增长 16.52%，变化不大。

（3）研发费用

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人研发费用分别为 6,737.07 万元、35,914.54 万元、51,845.98 万元和 10,886.24 万元。2021 年度发行人研发费用较 2020 年度增加 29,177.47 万元，上升 433.09%，主要系发行人并表华灿光电、光

库科技等研发费用较高的科创类上市企业所致，包括新型显示 Micro-LED 外延技术开发及产业化项目、新型显示 LED 器件核心技术开发及产业化研究、红光 MiniLED 芯片技术开发、MiniLED 蓝绿外延技术开发、280nm 深紫外 LED 外延技术开发、新一代显示器用半导体 Micro-LED 核心技术开发及产业化研究等项目产生的研发费用。2022 年度发行人研发费用较 2021 年度增加 15,931.44 万元，增长 44.36%，主要系研发投入增加所致。2023 年 1-3 月较去年同期增加 3,022.49 万元，增长 38.44%，主要系研发投入增加所致。

（4）财务费用

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人财务费用分别为 161,597.79 万元、253,869.86 万元、260,356.77 万元和 64,740.61 万元。2021 年度发行人财务费用较 2020 年度增加 92,272.07 万元，增长 57.10%。2022 年度较 2021 年度增加 6,486.91 万元，增长 2.56%。发行人财务费用主要为利息支出，整体看来，发行人财务费用的增减变动与近年来融资计划相匹配。2023 年 1-3 月较去年同期增加 24,464.64 万元，增加 60.74%，主要系融资规模增大。

3、其他收益

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人其他收益分别为 17,729.75 万元、53,874.58 万元、47,932.34 万元和 11,337.68 万元，占利润总额比例为 2.24%、5.37%、4.63%和 5.11%。发行人其他收益全部来自政府补助。

2021 年度发行人其他收益较 2020 年度增加 36,144.83 万元，增长 203.87%，主要系 LED 产业发展补贴增加所致；2022 年度较 2021 年度减少 5,942.24 万元，降低 11.03%，变动不大；2023 年 1-3 月末较去年同期增加 2,052.72 万元，增长 22.11%，变动不大。

4、投资收益

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人投资收益分别为 225,114.15 万元、162,551.51 万元、353,007.31 万元和 68,542.53 万元，占利润总额比例为 28.39%、16.21%、34.12%和 30.91%。发行人投资收益以对联营企业和合营企业的投资收益为主，近三年及一期发行人对联营企业和合营企业的投资收益分别为 137,914.35 万元、99,814.45 万元、292,530.73 万元和 58,956.73 万元，分别占当

期投资收益的 61.26%、61.40%、82.87%和 86.01%。

2021 年度发行人投资收益较 2020 年度减少 62,562.64 万元，降低 27.79%，变化不大。2022 年度较 2021 年度增加 190,455.80 万元，增加 117.17%，主要系当年度权益法核算的长期股权投资收益增加所致。2023 年 1-3 月较去年同期增加 3,671.86 万元，增加 5.66%，变动不大。

5、归属母公司所有者的净利润

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人归属于母公司所有者的净利润分别为 151,467.00 万元、212,285.91 万元、223,564.45 万元和 79,625.50 万元，占净利润比例为 27.29%、31.23%、31.47%和 51.20%，占比逐年增长。

2021 年度发行人归属于母公司所有者的净利润较 2020 年度增加 60,818.91 万元，增长 40.15%。2022 年度较 2021 年度增加 11,278.54 万元，增长 5.31%，变动幅度不大。2023 年 1-3 月较去年同期增加 1,118.86 万元，增长 1.43%，变动幅度不大。

6、主要盈利指标

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人毛利率分别为 14.47%、15.31%、14.03%和 11.21%，呈下降趋势，主要系发行人商贸物流业务占比逐年增加，而该业务毛利率较低，从而影响整体毛利率所致。

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人净利率分别为 5.08%、4.79%、4.51%和 3.49%，主要系发行人商贸物流业务占比逐年增加，而该业务毛利率较低，从而影响整体毛利率及净利率所致。

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人净资产收益率分别为 4.60%、4.78%、4.46%和 3.65%。

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人实现的营业收入分别为 10,919,024.44 万元、14,194,253.99 万元、15,763,551.83 万元和 4,456,041.78 万元；利润总额分别为 793,019.11 万元、1,003,088.22 万元、1,034,584.43 万元和 221,755.13 万元；营业收入、利润总额均呈稳定的增长趋势。此外，近三年，发行人资产处置收益占利润总额的比例分别为-0.01%、0.47%和 0.09%，营业外收入占利润总额比例分别为 0.62%、1.15%和 1.53%，近三年政府补助收入占利

润总额比例分别为 2.85%、6.52%和 6.16%；发行人的利润主要来源于日常经营收入，非经常性收入占比较小，盈利能力具有较强的可持续性。

（四）现金流量分析

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-3 月
经营活动现金流入	13,667,795.30	19,280,207.58	21,129,713.71	6,243,898.27
经营活动现金流出	10,601,336.35	15,025,665.28	16,503,264.33	4,960,594.19
经营活动净现金流量	3,066,458.94	4,254,542.30	4,626,449.37	1,283,304.08
投资活动现金流入	2,221,405.95	1,688,611.99	3,437,123.66	1,220,779.94
投资活动现金流出	9,977,578.66	9,876,078.25	11,510,050.56	3,309,819.44
投资活动净现金流量	-7,756,172.71	-8,187,466.27	-8,072,926.89	-2,089,039.50
筹资活动现金流入	21,327,724.22	19,839,274.71	21,915,577.90	6,814,104.05
筹资活动现金流出	14,389,218.22	16,367,987.07	19,124,752.32	5,236,685.64
筹资活动净现金流量	6,938,506.00	3,471,287.64	2,790,825.58	1,577,418.42
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-34,300.55	-6,417.98	20,736.33	-2,293.16
现金及现金等价物净增加额	2,214,491.69	-468,054.31	-634,915.61	769,389.83

1、经营活动产生的现金流量分析

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人经营性活动产生的现金流量净额分别为 3,066,458.94 万元、4,254,542.30 万元、4,626,449.37 万元和 1,283,304.08 万元，持续为正且规模呈扩大趋势。2021 年较 2020 年经营性活动产生的现金流量净额增加 1,188,083.36 万元，增长 38.74%，主要系经营回款增加所致。2022 年较 2021 年经营性活动产生的现金流量净额增加 371,907.07 万元，增长 8.74%，变动不大。

2、投资活动产生的现金流量分析

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-7,756,172.71 万元、-8,187,466.27 万元、-8,072,926.89 万元和-2,089,039.50 万元。公司投资活动净现金流量持续为负，主要系购买开发用土地支付现金所致。其中，2021 年度较 2020 年度减少 431,293.56 万元，降幅 5.56%，主要是投资净流出增加所致；2022 年度较 2021 年度增加 114,539.37 万元，增幅 1.40%。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人筹资活动净现金流量分别为

6,938,506.00 万元、3,471,287.64 万元、2,790,825.58 万元和 1,577,418.42 万元。2021 年较 2020 年减少 3,467,218.36 万元，降幅 49.97%，主要是借款、发行债券等多种方式筹集资金减少的同时偿还到期债务所致；2022 年较 2021 年减少 680,462.06 万元；2022 年较 2021 年增加减少 680,462.06 万元，降幅 19.60%，主要系主要系偿还债务支付的现金增加所致。

（五）偿债能力分析

发行人近三年主要偿债能力指标

项目	2020 年末	2021 年末	2022 年末	2023 年 3 月末
流动比率	1.87	1.84	1.82	1.78
速动比率	0.7	0.68	0.64	0.64
资产负债率（%）	72.47	73.97	74.09	74.90
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年末	2023 年 3 月末
EBITDA（亿元）	116.73	155.43	158.11	36.80
EBITDA 全部债务比	0.05	0.06	0.05	0.05
EBITDA 利息保障倍数	1.09	1.23	1.13	0.91
贷款偿还率（%）	100	100	100	100
利息偿还率（%）	100	100	100	100

- 指标说明：
- 资产负债率=负债合计 / 资产总计×100%
- 流动比率=流动资产合计 / 流动负债合计
- 速动比率=（流动资产合计-存货） / 流动负债合计
- EBITDA=利润总额+费用化的利息支出+折旧+摊销
- EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务
- EBITDA 利息覆盖倍数=EBITDA/（费用化的利息支出+资本化的利息支出）

1、长期偿债能力分析

2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人资产负债率分别为 72.47%、73.97%、74.09%和 74.90%，呈上升趋势，考虑到流动负债中不需要实际偿还的合同负债及预收账款较多，公司实际偿债能力强于指标值，虽然发行人资产负债率较高，但主要是由于近三年半新增项目投入较大融资增加所致，随着相关项目陆续推进进入预售和完成期，资金将会陆续回笼。

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人 EBITDA 分别为 116.73 亿元、155.43 亿元、158.11 亿元和 36.80 亿元，指标良好。2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人 EBITDA 全部债务比分别为 0.05、0.06、0.05 和 0.05，倍数较低且基本维持稳定；发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.09、1.23、1.13 和 0.91，

虽然融资总额增加，但发行人利息保障倍数呈较为稳定，主要是发行人改善资产负债结构，不断提升下属子公司资信评级，更多采用资本市场直接融资，从而推动有息负债率、融资成本进入双降通道，平均融资成本下降。

综合来看，公司的短期偿债能力保持稳定，长期偿债压力较大，考虑到公司资产中土地、股权投资、金融资产等增值前景良好，未来土地一级开发、房地产和金融业务收益可观及珠海市政府对公司的有力支持，公司整体偿债能力强。

2、短期偿债能力分析

从短期偿债能力指标来看，2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，公司流动比率分别为 1.87、1.84、1.82 和 1.78，速动比率分别为 0.70、0.68、0.64 和 0.64，流动资产对流动负债的保障能力较强。总体来看，公司报告期内流动比率指标保持较好的水平，公司流动资产较优良，变现能力相对较强，故公司短期偿债能力稳定，无法偿还到期的流动负债而产生的财务风险相对较小。

（六）营运能力分析

发行人近三年营运能力指标

单位：次/年

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-3 月
应收账款周转率	15.96	15.53	15.56	17.42
存货周转率	0.43	0.45	0.45	0.48
总资产周转率	0.26	0.27	0.26	0.27

- 指标说明：
- 应收账款周转率=营业收入/年初年末平均应收账款余额（季度数据已年化）
- 存货周转率=营业成本/年初年末平均存货（季度数据已年化）
- 总资产周转率=营业收入/年初年末平均总资产（季度数据已年化）

1、应收账款周转情况分析

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人应收账款周转率分别为 15.96 次/年、15.53 次/年、15.56 次/年和 17.42 次/年，总体较稳定。

2、存货周转情况分析

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司存货周转率分别为 0.43 次/年、0.45 次/年、0.45 次/年和 0.48 次/年。发行人存货周转率偏低，低于行业平均值（0.6 次/年），但呈逐步改善的趋势，主要是由于土地一二级开发成本均计入存货，

近三年公司存货增长较快，且由于房地产项目开发周期相对较长，从获取土地储备到正式交付商品房并确认营业收入及成本通常需要 2-3 年时间，因此发行人存货周转率较低。未来，随着公司在建及拟建项目的推进，存货中的可售部分将逐步实现销售回款。

3、总资产周转率分析

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司总资产周转率分别为 0.26 次/年、0.27 次/年、0.26 次/年和 0.27 次/年。近三年发行人总资产周转率逐年缓慢提升，但均低于行业平均值（0.3），主要系发行人总资产随着业务规模的扩大而较快增长，受存货周转率低影响，总资产周转率有待提升。

（七）盈利能力的可持续性分析

1、未来业务目标

在深化国企改革、粤港澳大湾区规划落实、珠海及横琴自贸区加速发展等众多利好支持下，发行人作为珠海市的龙头企业，面临着“再出发”的历史机遇。发行人将积极实施“科技+城市+金融+实业”市战略转型，推进先进制造业和现代服务业深度融合，实现高质量发展，发展成为具有世界格局的科技、城市、金融、实业领先企业。

具体地，“科技+城市+金融+实业”战略是以科技为统领，运用科技思维、工具和方法，以科技创新推动资源整合，以科技赋能产业集群，紧扣创新驱动和实体经济，打造金融产业集群、城市产业集群、实体产业集群三大产业集群。包括：做强金融产业集群，发展牌照金融、创新金融、金融科技三大业务，强化产融协同和融融协同，打造成为“科技+技战略的基础和纽带；做优城市产业集群，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，打造城市高端综合服务体系；聚焦先进制造、大健康、集团现有业务上下游等重点方向，通过内生增长与外延式并购，打造实体产业集群，推动珠海实体经济和城市建设发展。

未来，按照“科技+城市+金融+实业”转型的需求，华发集团将大力推动现有业务格局向三大产业集群转变，提升各集群业务水平和行业地位，推动总

部与各集群、各集群之间的协同与联动，增强集团整体业务竞争能力，实现先进制造业和现代服务业并举的业务格局。同时，利用珠海打造“一带一路”战略支点的机遇，大力实施“走出去”发展战略，形成内外并举、相互支撑、结构合理、有序发展的区域布局。

2、盈利能力的可持续性分析

目前国内经济改革进一步深化，经济结构的调整和经济发展模式的转变进一步加快。社会经济发展呈现稳中有进的良好态势，为资本市场的改革推进和金融行业的持续发展提供了强劲动力。在国家积极的财政政策和稳健的货币政策的支持下，发行人各项业务发展潜力巨大，各板块目前都具有良好的发展环境。

发行人将充分依托良好的区域环境支持，强大的股东背景支撑，积极搭建优质团队建设，完善公司治理体系，积极布局多元化业务，加强各业务协同效应，保持创新能力及盈利能力的可持续发展。

六、发行人有息负债情况

1、有息负债构类型结构

截至 2022 年末和 2023 年 3 月末，发行人有息负债由短期借款、应付票据、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款构成，有息债务合计为 29,975,324.35 万元和 31,836,413.74 万元。有息负债具体构成情况如下：

近一期末发行人有息负债情况表

单位：万元，%

项目	2023 年 3 月末	
	金额	占比
短期借款	3,761,933.60	11.82
一年内到期的非流动负债	4,506,890.17	14.16
长期借款	12,815,108.07	40.25
应付债券	6,558,010.12	20.60
其他流动负债	1,383,714.27	4.35
其他非流动负债	1,758,352.29	5.52
长期应付款	241,225.31	0.76

项目	2023 年 3 月末	
	金额	占比
拆入资金	15,000.00	0.05
应付票据	191,783.08	0.60
卖出回购金融资产款	350,100.00	1.10
吸收存款及同业存放	254,296.83	0.80
合计	31,836,413.74	100.00

*注：表中的短期借款、一年内到期的非流动负债等余额只包含本金不包含利息，因此与公司披露的 2022 年年报与 2023 年一季度报中对应科目余额略有差异。

近一年末发行人有息负债情况表

单位：万元，%

项目	2022 年末	
	金额	占比
短期借款	3,079,748.21	10.27
一年内到期的非流动负债	4,238,527.54	14.14
长期借款	11,815,099.99	39.42
应付债券	7,308,454.69	24.38
其他流动负债	1,052,367.05	3.51
其他非流动负债	1,392,628.00	4.65
长期应付款	222,190.89	0.74
拆入资金	15,000.00	0.05
应付票据	181,203.66	0.60
卖出回购金融资产款	274,580.00	0.92
吸收存款及同业存放	395,524.32	1.32
合计	29,975,324.35	100.00

*注：表中的短期借款、一年内到期的非流动负债、等余额只包含本金不包含利息，因此与公司披露的 2022 年年报与 2023 年一季度报中对应科目余额略有差异。

发行人与中国农业银行、中国工商银行、中国建设银行、中国银行、中信银行、兴业银行、浦发银行和交通银行等多家金融机构建立了长期合作关系，融资渠道畅通。截至报告期末，发行人已到期银行借款均已正常还本付息，公司最近三年银行借款无违约情况。发行人不存在高利融资情形。

2、有息负债期限结构

近一期末发行人有息负债期限结构表

单位：万元，%

项目	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上	合计
短期借款	3,761,933.60						3,761,933.60
一年内到期的非流动负债	4,506,890.17						4,506,890.17
长期借款		5,406,795.78	4,077,858.60	738,582.25	1,551,875.96	1,039,995.48	12,815,108.07
应付债券		1,823,490.65	1,534,342.25	1,693,593.25	1,136,583.97	370,000.00	6,558,010.12
向中央银行借款							
吸收存款及同业存放	254,296.83						254,296.83
拆入资金	15,000.00						15,000.00
应付票据	191,783.08						191,783.08
卖出回购金融资产款	350,100.00						350,100.00
其他流动负债	1,383,714.27						1,383,714.27
其他非流动负债		129,947.00			56,000.00	1,572,405.29	1,758,352.29
长期应付款		5,362.47	70,853.40	90,277.08	74,732.36		241,225.31
合计	10,463,717.95	7,365,595.90	5,683,054.25	2,522,452.58	2,819,192.29	2,982,400.77	31,836,413.74

3、有息负债担保结构

近一期末发行人有息负债担保结构表

单位：万元，%

科目	2023 年 3 月末	
	金额	占比
信用债务	12,067,373.66	37.90
抵押债务	6,628,871.35	20.82
质押债务	689,400.59	2.17
保证债务	12,450,768.14	39.11
合计	31,836,413.74	100.00

七、关联方及关联交易

1、关联方及关联关系情况

（1）发行人的出资人有关信息

截至本募集说明书摘要签署日，发行人出资人基本情况如下：

表 发行人出资人基本情况

出资人名称	业务性质	类型	对本公司的持股比例	对本公司的表决权比例
珠海市人民政府国有资产监督管理委员会	-	国家机关	93.51%	93.51%
广东省财政厅	-	国家机关	6.49%	6.49%

(2) 发行人的子公司及参股、合营、联营企业情况

详见募集说明书“第四节 四、发行人权益投资情况”。

(3) 其他关联方情况

截至 2022 年末，其他关联方情况如下：

序号	关联方名称	与本公司关系
1	罗定华翊开发建设有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
2	罗定华浮开发建设有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
3	罗定华定开发建设有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
4	阳江华阳开发建设有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
5	阳江华钰开发建设管理有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
6	阳江华创开发建设管理有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
7	珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
8	阳江华阳投资控股有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
9	阳江华阳招商咨询顾问有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
10	中海智能装备制造(深圳)有限公司	本公司的合营联营企业
11	珠海市宝佳盛贸易有限责任公司	本公司的合营联营企业
12	珠海城际轨道实业有限公司	本公司的合营联营企业
13	珠海华金瑞诚教育产业股权投资合伙企业（有限合伙）	本公司的合营联营企业
14	吉林省英飞尼迪投资管理有限公司	本公司的合营联营企业
15	西安紫薇华发物业管理服务有限公司	本公司的合营联营企业
16	珠海华发桂园房产开发有限公司	本公司的合营联营企业
17	珠海华发坭湾房产开发有限公司	本公司的合营联营企业
18	珠海华发婆石房产开发有限公司	本公司的合营联营企业
19	珠海华发银坑房产开发有限公司	本公司的合营联营企业
20	方正科技集团股份有限公司	本公司的合营联营企业
21	云南迪信通投资有限公司	本公司的合营联营企业
22	上海卡布奇诺电子科技有限公司	本公司的合营联营企业
23	珠海市建设安全科学研究院有限公司	本公司的合营联营企业
24	珠海市前沿技术研究院有限公司	本公司的合营联营企业
25	珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）	本公司的合营联营企业
26	珠海力合华金新兴产业创业投资基金（有限合伙）	本公司的合营联营企业

序号	关联方名称	与本公司关系
27	广东金湾高景太阳能科技有限公司	本公司的合营联营企业
28	珠海华金阿尔法六号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	本公司的合营联营企业
29	成都华锦铭弘实业有限公司	本公司的合营联营企业
30	广州华骁房地产开发有限公司	本公司的合营联营企业
31	杭州兆宜企业管理有限公司	本公司的合营联营企业
32	湖北联辰房地产开发有限公司	本公司的合营联营企业
33	南京铎美装饰工程有限公司	本公司的合营联营企业
34	上海古锋房地产开发有限公司	本公司的合营联营企业
35	珠海华发凤凰房产开发有限公司	本公司的合营联营企业
36	珠海华发新城置业有限公司	本公司的合营联营企业
37	鄂州滨湖地产有限责任公司	本公司的合营联营企业
38	湖北疏港投资有限公司	本公司的合营联营企业
39	苏州新铎恒建设发展有限公司	本公司的合营联营企业
40	珠海市海灏实业投资有限公司	本公司的合营联营企业
41	珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）	本公司的合营联营企业
42	横琴华通金融租赁有限公司	本公司的合营联营企业
43	珠海华润银行股份有限公司	本公司的合营联营企业
44	珠海农村商业银行股份有限公司	本公司的合营联营企业
45	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	本公司的合营联营企业
46	惠州和汇置业有限公司	本公司的合营联营企业
47	南京华崧房地产开发有限公司	本公司的合营联营企业
48	南京荟合置业有限公司	本公司的合营联营企业
49	南京裕晟置业有限公司	本公司的合营联营企业
50	南通招通置业有限公司	本公司的合营联营企业
51	宁波招海置业有限公司	本公司的合营联营企业
52	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	本公司的合营联营企业
53	深圳融华置地投资有限公司	本公司的合营联营企业
54	深圳融祺投资发展有限公司	本公司的合营联营企业
55	深圳市润招房地产有限公司	本公司的合营联营企业
56	苏州禾发房地产开发有限公司	本公司的合营联营企业
57	苏州市盛澜美科房地产有限公司	本公司的合营联营企业
58	太仓仁铎房地产开发有限公司	本公司的合营联营企业
59	太仓商盛商务咨询有限公司	本公司的合营联营企业
60	武汉中央商务区投资开发有限公司	本公司的合营联营企业
61	西安紫海置业有限公司	本公司的合营联营企业
62	西安紫涛置业有限公司	本公司的合营联营企业
63	长沙懿德房地产有限公司	本公司的合营联营企业
64	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	本公司的合营联营企业
65	珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	本公司的合营联营企业

序号	关联方名称	与本公司关系
66	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	本公司的合营联营企业
67	珠海雍景华越房地产有限公司	本公司的合营联营企业
68	珠海正汉置业有限公司	本公司的合营联营企业
69	珠海横琴稀贵贸易有限公司	本公司的合营联营企业
70	珠海市润海投资有限责任公司	本公司的合营联营企业
71	YANLORDECOISLANDINVESTMENTSPT E.LTD	本公司的合营联营企业
72	北京星泰通府置业有限公司	本公司的合营联营企业
73	富安商务有限公司	本公司的合营联营企业
74	广州市润晔置业有限公司	本公司的合营联营企业
75	湖南梦想滨水湾置业有限公司	本公司的合营联营企业
76	惠州融拓置业有限公司	本公司的合营联营企业
77	交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	本公司的合营联营企业
78	南京华铎房地产开发有限公司	本公司的合营联营企业
79	南京铎隅房地产开发有限公司	本公司的合营联营企业
80	南京颐铎居置业有限公司	本公司的合营联营企业
81	上海信浦东岸置业有限公司	本公司的合营联营企业
82	太仓华仁房地产开发有限公司	本公司的合营联营企业
83	太仓仁发房地产开发有限公司	本公司的合营联营企业
84	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	本公司的合营联营企业
85	长沙雍景房地产有限公司	本公司的合营联营企业
86	珠海华发广昌房产开发有限公司	本公司的合营联营企业
87	珠海景华房地产有限公司	本公司的合营联营企业
88	珠海琴发投资有限公司	本公司的合营联营企业
89	珠海市碧湖房地产开发有限公司	本公司的合营联营企业
90	珠海市恒华教育投资有限公司	本公司的合营联营企业
91	横琴人寿保险有限公司	本公司的合营联营企业
92	珠海华实美原生态科技运营管理有限公司	本公司的合营联营企业
93	广东联合产权交易中心有限公司	本公司的合营联营企业
94	广东金融资产交易中心有限公司	本公司的合营联营企业
95	广州市中启能源科技有限公司	本公司的合营联营企业
96	深圳迪信聚核通讯有限公司	本公司的合营联营企业
97	迪米科技（泰国）有限公司	本公司的合营联营企业
98	珠海华隆投资有限公司	本公司的合营联营企业
99	金埔园林股份有限公司	本公司的合营联营企业
100	武汉华发中城荟商业管理有限公司	本公司的合营联营企业
101	珠海华方物业运营管理有限公司	本公司的合营联营企业
102	珠海中影城建电影城有限公司	本公司的合营联营企业
103	北京京迪信科技有限公司	本公司的合营联营企业

序号	关联方名称	与本公司关系
104	珠海华金资本股份有限公司	本公司的合营联营企业
105	华金东方一号基金合伙企业（有限合伙）	本公司的合营联营企业
106	上海迪聚信息技术有限公司	本公司的合营联营企业
107	中冶华发公共综合管廊有限公司	本公司的合营联营企业
108	珠海华金阿尔法三号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	本公司的合营联营企业
109	珠海华金阿尔法一号基金合伙企业（有限合伙）	本公司的合营联营企业
110	珠海智慧产业园发展有限公司	本公司的合营联营企业
111	珠海华金阿尔法四号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	本公司的合营联营企业
112	珠海华金阿尔法五号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	本公司的合营联营企业
113	HUAAOSPORTSGROUPCOLTD	本公司的合营联营企业之子公司
114	HUAAOEVENTSMGMTCOLTD	本公司的合营联营企业之子公司
115	华奥(澳门)体育发展有限公司	本公司的合营联营企业之子公司
116	多伺电子机械技术（上海）有限公司	本公司的合营联营企业之子公司
117	天津高景太阳能科技有限公司	本公司的合营联营企业之子公司
118	杭州兆越房地产有限公司	本公司的合营联营企业之子公司
119	惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	本公司的合营联营企业之子公司
120	西安紫晟置业有限公司	本公司的合营联营企业之子公司
121	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	本公司的合营联营企业之子公司
122	珠海华金领盛基金管理有限公司	本公司的合营联营企业之子公司
123	珠海力合环保有限公司	本公司的合营联营企业之子公司
124	广州市增城区越华房地产开发有限公司	本公司的合营联营企业之子公司
125	杭州锦瑜置业有限公司	本公司的合营联营企业之子公司
126	南京仁恒江岛置业有限公司	本公司的合营联营企业之子公司
127	上海铎曦房地产开发有限公司	本公司的合营联营企业之子公司
128	上海乔浦房地产开发有限公司	本公司的合营联营企业之子公司
129	上海招盛房地产开发有限公司	本公司的合营联营企业之子公司
130	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	本公司的合营联营企业之子公司
131	威海墨芳城房地产开发有限公司	本公司的合营联营企业之子公司
132	北京中冶名盈房地产开发有限公司	本公司的合营联营企业之子公司
133	广州海灏科技产业营运有限公司	本公司的合营联营企业之子公司
134	上海晋镭房地产开发有限公司	本公司的合营联营企业之子公司
135	武汉华启房地产开发有限公司	本公司的合营联营企业之子公司
136	武汉华怡城房地产开发有限公司	本公司的合营联营企业之子公司
137	武汉华中投地产开发有限公司	本公司的合营联营企业之子公司
138	广东高景太阳能科技有限公司	本公司的合营联营企业之子公司
139	珠海琴发实业有限公司	本公司的合营联营企业之子公司

序号	关联方名称	与本公司关系
140	英飞尼迪（珠海）创业投资管理有限公司	本公司的合营联营企业之子公司
141	华实中建新科技（珠海）有限公司	本公司的合营联营企业之子公司
142	云浮中启通讯科技有限公司	本公司的合营联营企业之子公司
143	英飞尼迪（上海）创业投资管理有限公司	本公司的合营联营企业之子公司
144	深圳华金领旭股权投资基金管理有限公司	本公司的合营联营企业之子公司
145	珠海华金领创基金管理有限公司	本公司的合营联营企业之子公司
146	英飞尼迪资本管理有限公司	本公司的合营联营企业之子公司

2、关联交易

（1）销售商品及提供劳务

表 近三年销售商品、提供劳务的情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020年	2021年	2022年
华金资本及其子公司	工程建设	6,815.10	9,887.55	8,936.43
华金资本及其子公司	服务费	227.20	875.23	6,291.57
华金资本及其子公司	销售口罩、服装	0.62	2.81	33.01
其他合营联营企业	设计、广告服务费	611.27	6,785.25	9,080.09
其他合营联营企业	服务费	12,309.09	12,493.41	
其他合营联营企业	销售商品、提供劳务	19,168.24	16,859.24	143,048.40
其他合营联营企业	销售代理服务	7,744.51	6,049.94	5,933.64
其他合营联营企业	其他	31.38	70.68	7.49
阳江华阳开发建设有限公司	资产托管费	42.45		
阳江华阳开发建设有限公司	资产托管费	42.45		
阳江华阳开发建设有限公司	服务费			82.00
合计		46,992.31	53,024.12	173,412.62

2、采购商品及接受劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020 年	2021 年	2022 年
华金资本及其子公司	咨询顾问费	2,381.80	4,102.79	4,690.20

关联方	关联交易内容	2020 年	2021 年	2022 年
华金资本及其子公司	采购口罩	351.89	190.57	143.92
其他合营联营企业	购买商品、接受劳务	2,976.08	108,375.79	299,523.28
其他合营联营企业	商业顾问服务费	1,754.81	290.53	374.11
其他合营联营企业	其他服务费	352.84	380.92	757.67
合计		7,817.43	113,340.60	305,489.16

3、租赁

近三年，发行人作为出租方的关联租赁情况如下：

单位：万元

关联方	租赁资产种类	2020年确认的 租赁收入	2021年确认的 租赁收入	2022年确认的 租赁收入
华金资本及其子公司	房屋建筑物	21.70	65.11	67.55
其他合营联营企业	房屋建筑物	748.06	873.80	280.54
合计		769.76	938.91	348.08

近三年，发行人作为承租方的关联租赁情况如下：

单位：万元

关联方	租赁资产种类	2020年确认的 租赁收入	2021年确认的租 赁收入	2022年确认的 租赁收入
华金资本及其子公司	房屋建筑物			144.88
其他合营联营企业	房屋建筑物	-	160.10	846.41
合计		-	160.10	991.29

3、其他关联交易

表 近三年其他关联交易情况

单位：万元

关联方名称	交易类型	2020 年发 生额	2021 年发 生额	2022 年发 生额
阳江华阳开发建设有限公司	利息收入	1,236.71	2,394.47	705.65
阳江华创开发建设有限公司	利息收入	2,216.44	1,641.45	1,690.66
阳江华钰开发建设管理有限公司	利息收入		65.42	2,867.02
华金资本及其子公司	利息收入	1,653.91	809.17	1,312.20
其他合营及联营企业	利息收入	58,255.51	51,028.01	52,946.78
其他合营及联营企业	利息支出	13,081.42	14,386.29	7,355.78

关联方名称	交易类型	2020 年发生额	2021 年发生额	2022 年发生额
华金资本及其子公司	资金存管利息支出	82.42	43.69	25.38
其他合营及联营企业	资金存管利息支出	1,217.46	1,940.38	1,418.08
华金资本下属子公司	参与设立珠海华实创业实体产业发展投资基金（有限合伙）	1,040.00	4,000.00	
华金资本下属子公司	参与投资珠海华金阿尔法五号股权投资基金合伙企业（有限合伙）		200,000.00	
华金资本下属子公司	参与投资珠海华金丰盈一号股权投资基金合伙企业（有限合伙）		19,740.00	
华金资本下属子公司	参与投资珠海华金丰盈三号股权投资基金合伙企业（有限合伙）		21,400.00	
华金资本下属子公司	参与投资珠海华金领越智能制造产业投资基金（有限合伙）		12,000.00	
华金资本下属子公司	参与投资珠海华金共赢股权投资基金合伙企业（有限合伙）		16,762.50	
华金资本下属子公司*1	参与投资珠海华金领翊新兴科技产业投资基金（有限合伙）		16,000.00	14,000.00
华金资本下属子公司*2	参与投资珠海先进一期集成电路股权投资基金（有限合伙）			4,000.00
华金资本下属子公司*3	参与投资珠海华金尚盈五号股权投资基金合伙企业(有限合伙)			30,900.00
华金资本下属子公司*4	参与投资珠海华金阿尔法六号股权投资基金合伙企业（有限合伙）			70,000.00
华金资本下属子公司*5	参与投资珠海华金尚盈九号股权投资基金合伙企业(有限合伙)			5,000.00
珠海华金资本股份有限公司	受让资产	67,070.47		
珠海市人民政府国有资产监督管理委员会	转让资产	10,880.72		

关联方名称	交易类型	2020 年发生额	2021 年发生额	2022 年发生额
珠海市人民政府国有资产监督管理委员会	受让资产	574,043.20		
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	受让资产	86,795.52		
合计		817,573.78	362,211.37	192,221.55

注：

*1 本公司子公司珠海发展投资基金二期（有限合伙）与华金资本子公司珠海华金领创基金管理有限公司(以下简称华金领创)共同投资珠海华金领创新兴科技产业投资基金（有限合伙），基金规模 14.01 亿元，其中珠海发展基金二期作为有限合伙人认缴出资 40,000 万元，华金大道有限公司（以下简称华金大道）作为有限合伙人认缴出资 1 亿元。本期珠海发展基金二期实缴出资 8,000 万元，华金大道实缴出资 6,000 万元。

*2 本公司下属子公司珠海华实智远投资有限公司（以下简称华实智远）与华金资本下属子公司华金领创共同投资珠海先进一期集成电路股权投资基金（有限合伙），基金规模 8,200 万元，其中华实智远作为有限合伙人认缴出资 4,000 万元。本期华实智远实缴出资 4,000 万元。

*3 本公司下属子公司珠海发展投资基金管理有限公司（以下简称珠海发展基金）、华发科技、珠海发展基金二期与华金资本下属子公司珠海铨盈投资有限公司(以下简称铨盈投资)共同投资珠海华金尚盈五号股权投资基金合伙企业(有限合伙)，基金规模 31,000 万元，其中珠海发展基金作为普通合伙人认缴出资 100 万元，华发科技作为有限合伙人认缴出资 26,700 万元，珠海发展基金二期认缴 4,100 万元。本期珠海发展基金实缴出资 100 万元，华发科技实缴出资 26,700 万元，珠海发展基金二期实缴出资 4,100 万元。

*4 本公司下属子公司华发科技与华金资本下属子公司铨盈投资共同投资珠海华金阿尔法六号股权投资基金合伙企业（有限合伙），基金规模 300,100 万元，其中华发科技作为有限合伙人认缴出资 300,000 万元。本期华发科技实缴出资 70,000 万元。

*5 本公司下属子公司华金大道与华金资本下属子公司铨盈投资共同投资珠海华金尚盈九号股权投资基金合伙企业（有限合伙），基金规模 20,327.50 万元，其中华金大道作为有限合伙人认缴出资 5,000 万元，本期实缴出资 5,000 万元。

4、关联担保情况

（1）发行人（不含华发股份）对外提供的担保

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人（不含华发股份）为合并报表范围外的关联方提供的担保明细情况如下：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海华发投资控股集团有限公司	珠海华隆投资有限公司*1	49,600.00	2021/3/22	2024/3/22	否
珠海华发投资控股集团有限公司	珠海华隆投资有限公司*1	99,000.00	2021/4/9	2024/4/9	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）*2	122,500.00	2022/12/26	2029/12/16	否
本公司	珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）*2	63,700.00	2022/12/27	2029/12/16	否
本公司	珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）*2	63,700.00	2022/12/27	2029/12/16	否
本公司	珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）*2	49,000.00	2022/12/28	2029/12/16	否
本公司	珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）*2	24,500.00	2022/12/27	2029/12/16	否
本公司	珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）*2	58,800.00	2022/12/27	2029/12/16	否
本公司	珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）*2	58,800.00	2022/12/27	2029/12/16	否
本公司	珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）*2	49,000.00	2022/12/27	2029/12/16	否
本公司	珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）*2	49,000.00	2022/12/27	2029/12/16	否
本公司	珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）*2	24,500.00	2022/12/27	2029/12/16	否
本公司	珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）*2	24,500.00	2022/12/27	2029/12/16	否
本公司	横琴华通金融租赁有限公司*3	80,000.00	2020/11/3	2023/11/3	否
合 计		816,600.00			

注：*1 子公司珠海华发投资控股集团有限公司与亨通集团有限公司为珠海华隆投资有限公司对外借款提供共同担保，同时其余两名股东北京猎象资本管理有限公司、珠海禹天投资管理合伙企业（有限合伙）以所持珠海华隆投资有限公司股权提供质押反担保；

*2 本公司为珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）总额 120 亿元的银团并购贷款按持股比例提供保证担保；

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

*4 截至 2022 年 12 月 31 日，本公司及子公司实际为联营合营企业提供担保余额 81.66 亿元。

（2）子公司华发股份对外提供的担保

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人子公司华发股份为合并报表范围外的关联方提供的担保余额合计为 2,044,820.93 万元，具体明细情况如下：

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京星泰通府置业有限公司	130,000.00	2018 年度	2022 年度	是
长沙懿德房地产有限公司	9,627.47	2021 年度	2022 年度	是
长沙雍景房地产有限公司	1,598.62	2021 年度	2022 年度	是
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	3,107.00	2020 年度	2022 年度	是
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	17,050.00	2021 年度	2022 年度	是
广州市增城区越华房地产开发有限公司	5,499.08	2020 年度	2022 年度	是
杭州锦瑜置业有限公司	53,000.00	2020 年度	2022 年度	是
惠州和汇置业有限公司	87,540.00	2020 年度	2022 年度	是
惠州和汇置业有限公司	45,000.00	2021 年度	2022 年度	是
惠州融拓置业有限公司	612.00	2019 年度	2022 年度	是
惠州融拓置业有限公司	25,406.40	2020 年度	2022 年度	是
惠州融拓置业有限公司	31,872.25	2021 年度	2022 年度	是
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	75.00	2021 年度	2022 年度	是
上海信浦东岸置业有限公司	91.99	2019 年度	2022 年度	是
上海信浦东岸置业有限公司	54.82	2020 年度	2022 年度	是
上海信浦东岸置业有限公司	135.67	2021 年度	2022 年度	是
威海墨芳城房地产开发有限公司	15,300.00	2021 年度	2022 年度	是
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	8,400.00	2019 年度	2022 年度	是
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	330.57	2021 年度	2022 年度	是
武汉华启房地产开发有限公司	53,950.00	2019 年度	2022 年度	是
武汉华启房地产开发有限公司	12,750.00	2020 年度	2022 年度	是
武汉华怡城房地产开发有限公司	4,896.00	2019 年度	2022 年度	是
武汉华怡城房地产开发有限公司	2,284.80	2020 年度	2022 年度	是
武汉华怡城房地产开发有限公司	1,999.20	2021 年度	2022 年度	是
武汉华中投地产开发有限公司	10,200.00	2020 年度	2022 年度	是
武汉中央商务区投资开发有限公司	50,000.00	2019 年度	2022 年度	是
武汉中央商务区投资开发有限公司	5,100.00	2021 年度	2022 年度	是

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
西安紫海置业有限公司	15,900.00	2021 年度	2022 年度	是
西安紫涛置业有限公司	16,000.00	2020 年度	2022 年度	是
西安紫涛置业有限公司	4,000.00	2021 年度	2022 年度	是
珠海华发广昌房产开发有限公司	2,550.00	2021 年度	2022 年度	是
珠海景华房地产有限公司	324.52	2021 年度	2022 年度	是
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	4,404.00	2019 年度	2022 年度	是
珠海市碧湖房地产开发有限公司	54,208.78	2020 年度	2022 年度	是
珠海市碧湖房地产开发有限公司	13,539.79	2021 年度	2022 年度	是
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	9,175.00	2019 年度	2022 年度	是
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	31,465.11	2021 年度	2022 年度	是
珠海正汉置业有限公司	34,250.00	2020 年度	2022 年度	是
珠海正汉置业有限公司	5,612.22	2021 年度	2022 年度	是
长沙懿德房地产有限公司	10,775.94	2021 年度	2024 年度	否
长沙懿德房地产有限公司	3,202.63	2022 年度	2023 年度	否
长沙懿德房地产有限公司	11,862.11	2022 年度	2024 年度	否
长沙雍景房地产有限公司	2,344.46	2021 年度	2024 年度	否
长沙雍景房地产有限公司	766.83	2022 年度	2023 年度	否
长沙雍景房地产有限公司	3,504.84	2022 年度	2024 年度	否
广州海灏科技产业营运有限公司	22,069.73	2022 年度	2037 年度	否
广州华骁房地产开发有限公司	246,000.00	2022 年度	2027 年度	否
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	5,243.00	2020 年度	2025 年度	否
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	800.00	2021 年度	2023 年度	否
广州市润晔置业有限公司	4,081.10	2020 年度	2023 年度	否
广州市润晔置业有限公司	2,537.13	2021 年度	2023 年度	否
广州市增城区越华房地产开发有限公司	9,339.64	2020 年度	2023 年度	否
惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	85,000.00	2022 年度	2027 年度	否
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	1,473.00	2021 年度	2024 年度	否

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
南京华崧房地产开发有限公司	40,000.00	2022 年度	2024 年度	否
上海古锋房地产开发有限公司	45,717.00	2022 年度	2025 年度	否
上海信浦东岸置业有限公司	1,747.75	2019 年度	2027 年度	否
上海信浦东岸置业有限公司	1,041.61	2020 年度	2027 年度	否
上海信浦东岸置业有限公司	45.39	2021 年度	2025 年度	否
上海信浦东岸置业有限公司	2,532.10	2021 年度	2027 年度	否
上海信浦东岸置业有限公司	4,774.12	2022 年度	2027 年度	否
上海信浦东岸置业有限公司	5,174.61	2022 年度	2029 年度	否
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	1,949.43	2021 年度	2024 年度	否
武汉华启房地产开发有限公司	3,570.00	2022 年度	2052 年度	否
武汉华怡城房地产开发有限公司	13,464.00	2019 年度	2024 年度	否
武汉华怡城房地产开发有限公司	12,403.20	2020 年度	2024 年度	否
武汉华怡城房地产开发有限公司	10,852.80	2021 年度	2023 年度	否
武汉华中投地产开发有限公司	22,950.00	2020 年度	2023 年度	否
武汉中央商务区投资开发有限公司	90,000.00	2019 年度	2024 年度	否
武汉中央商务区投资开发有限公司	20,400.00	2021 年度	2026 年度	否
西安紫晟置业有限公司	40,488.00	2022 年度	2025 年度	否
西安紫海置业有限公司	19,100.00	2021 年度	2024 年度	否
珠海华发新城置业有限公司	50,303.46	2020 年度	2025 年度	否
珠海华发新城置业有限公司	8,100.00	2021 年度	2025 年度	否
珠海华发新城置业有限公司	9,935.49	2022 年度	2025 年度	否
珠海景华房地产有限公司	18,352.84	2022 年度	2025 年度	否
珠海景华房地产有限公司	231.99	2022 年度	2027 年度	否
珠海琴发实业有限公司	120,000.00	2020 年度	2025 年度	否
珠海琴发实业有限公司	120,000.00	2021 年度	2026 年度	否
珠海琴发实业有限公司	2,851.49	2022 年度	2023 年度	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	1,628.55	2022 年度	2023 年度	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	20,500.00	2021 年度	2023 年度	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	5,983.83	2022 年度	2023 年度	否
珠海雍景华越房地产有限公司	12,240.00	2021 年度	2024 年度	否

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海雍景华越房地产有限公司	1,990.79	2022 年度	2023 年度	否
珠海正汉置业有限公司	48,522.90	2020 年度	2023 年度	否
珠海正汉置业有限公司	11,639.36	2021 年度	2026 年度	否
珠海正汉置业有限公司	10,809.52	2021 年度	2027 年度	否
珠海正汉置业有限公司	9,700.00	2022 年度	2024 年度	否
珠海正汉置业有限公司	24,560.00	2022 年度	2026 年度	否
珠海正汉置业有限公司	54,950.00	2022 年度	2027 年度	否
合计	2,044,820.93			

注：*1 截至 2022 年 12 月 31 日，子公司华发股份实际为联营合营企业提供担保余额 127.75 亿元，未超出担保额度。

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

5、关联方资金拆借

（1）向关联方拆入资金

截至2022年末，发行人向关联方拆入资金情况如下：

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日
横琴华通金融租赁有限公司	8,296.31	2019 年度	2022 年度
横琴华通金融租赁有限公司	15,571.43	2022 年度	2022 年度
横琴华通金融租赁有限公司	34,428.57	2022 年度	2025 年度
珠海华润银行股份有限公司	20,000.00	2019 年度	2022 年度
珠海华润银行股份有限公司	50.00	2021 年度	2022 年度
珠海华润银行股份有限公司	39,950.00	2021 年度	2025 年度
珠海农村商业银行股份有限公司	800.00	2021 年度	2022 年度
珠海农村商业银行股份有限公司	39,200.00	2021 年度	2024 年度
珠海农村商业银行股份有限公司	30,000.00	2022 年度	2025 年度
成都华锦铭弘实业有限公司	34,538.20	2022 年度	2022 年度
广州华晓房地产开发有限公司	3,960.00	2022 年度	/
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	10,818.46	2020 年度	/
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	3,540.00	2020 年度	2022 年度
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	22,580.00	2021 年度	/
广州市增城区越华房地产开发有限公司	1,833.73	2020 年度	2022 年度
杭州锦瑜置业有限公司	67,500.00	2021 年度	2022 年度
杭州锦瑜置业有限公司	5,225.00	2022 年度	2022 年度
杭州锦瑜置业有限公司	24,110.93	分批拆入	2022 年度
杭州兆宜企业管理有限公司	6,211.43	2022 年度	2022 年度
杭州兆越房地产有限公司	131,204.17	2022 年度	/
湖北联辰房地产开发有限公司	1,481.55	分批拆入	/
惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	112,200.00	2022 年度	/
惠州和汇置业有限公司	40,495.08	2021 年度	2022 年度
惠州和汇置业有限公司	65,345.84	分批拆入	2022 年度
南京华崧房地产开发有限公司	6,157.95	2020 年度	2022 年度
南京华崧房地产开发有限公司	26,367.95	2022 年度	/
南京华崧房地产开发有限公司	13,890.00	2022 年度	2022 年度
南京铎美装饰工程有限公司	2,040.00	2022 年度	/
南京铎美装饰工程有限公司	288.80	2022 年度	2022 年度
南京荟合置业有限公司	8,386.90	2020 年度	/
南京荟合置业有限公司	2,855.99	2021 年度	/
南京荟合置业有限公司	1,428.00	2022 年度	/
南京仁恒江岛置业有限公司	12,000.00	2022 年度	/
南京裕晟置业有限公司	24,240.00	2020 年度	/

南京裕晟置业有限公司	15,360.00	2020 年度	2022 年度
南京裕晟置业有限公司	5,760.00	2021 年度	/
南通招通置业有限公司	43,365.19	2021 年度	/
南通招通置业有限公司	52,436.85	2022 年度	/
宁波招海置业有限公司	43,000.00	2020 年度	/
上海古锋房地产开发有限公司	152,777.10	2022 年度	/
上海古锋房地产开发有限公司	136,168.55	2022 年度	2022 年度
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	975.03	2021 年度	/
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	5,023.77	2021 年度	2022 年度
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	2,499.50	2022 年度	/
上海铎曦房地产开发有限公司	2,400.00	2022 年度	/
上海铎曦房地产开发有限公司	261.33	2022 年度	2022 年度
上海乔浦房地产开发有限公司	36,284.42	2022 年度	/
上海招盛房地产开发有限公司	12,985.00	2020 年度	2022 年度
上海招盛房地产开发有限公司	51,842.00	2021 年度	/
上海招盛房地产开发有限公司	2,058.00	2021 年度	2022 年度
深圳融华置地投资有限公司	6,957.02	2020 年度	2022 年度
深圳融祺投资发展有限公司	3,800.00	2021 年度	2022 年度
深圳融祺投资发展有限公司	1,500.00	2022 年度	/
深圳市润招房地产有限公司	52,020.00	2021 年度	/
深圳市润招房地产有限公司	8,500.00	2021 年度	2022 年度
深圳市润招房地产有限公司	3,400.00	2022 年度	2022 年度
苏州禾发房地产开发有限公司	49,185.67	分批拆入	2022 年度
苏州市盛澜美科房地产有限公司	12,000.00	2022 年度	/
苏州市盛澜美科房地产有限公司	31,471.00	2022 年度	2022 年度
太仓仁铎房地产开发有限公司	129,850.00	2022 年度	/
太仓商盛商务咨询有限公司	574.72	2020 年度	/
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	8,168.30	2020 年度	/
威海墨芳城房地产开发有限公司	7,854.75	2021 年度	2022 年度
武汉中央商务区投资开发有限公司	80,700.72	分批拆入	/
西安紫晟置业有限公司	32,960.01	2022 年度	2022 年度
西安紫海置业有限公司	21,000.00	2021 年度	/
西安紫海置业有限公司	13,000.00	2021 年度	2022 年度
西安紫海置业有限公司	8,000.00	2022 年度	/
西安紫涛置业有限公司	3,985.07	2021 年度	/
西安紫涛置业有限公司	20,600.00	2021 年度	2022 年度
长沙懿德房地产有限公司	56,105.00	2021 年度	/
长沙懿德房地产有限公司	16,415.00	2021 年度	2022 年度
长沙懿德房地产有限公司	18,826.57	2022 年度	/

珠海华发凤凰房产开发有限公司	510.00	2022 年度	/
珠海华发新城置业有限公司	5,500.00	2022 年度	/
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	2,208.13	2020 年度	/
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	3,303.00	2020 年度	2022 年度
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	1,909.61	2022 年度	/
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	4,989.85	2021 年度	/
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	515.15	2022 年度	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	33,218.60	2021 年度	2022 年度
珠海雍景华越房地产有限公司	3,208.30	2022 年度	/
珠海正汉置业有限公司	17,308.23	2021 年度	/
珠海正汉置业有限公司	56,153.15	2022 年度	/
珠海正汉置业有限公司	8,000.00	2022 年度	2022 年度
珠海横琴稀贵贸易有限公司	1,485.00	2021 年度	2022 年度
珠海市润海投资有限责任公司	27,500.00	2021 年度	2022 年度

注：截至 2022 年 12 月 31 日，子公司华发股份根据内部审批流程，向本公司合营、联营企业拆入资金余额为人民币 143,578.57 万元；依据项目合作开发协议，按照各项项目的资金情况，从合营、联营企业取得项目盈余资本金余额合计人民币 1,235,935.91 万元。本公司及其他子公司向合营、联营企业拆入资金均已归还。

（2）向关联方拆出资金

截至2022年末，发行人向关联方拆出资金情况如下：

单位：万元

关联方	拆出金额	起始日	到期日
YANLORD ECO ISLAND INVESTMENTS PTE.LTD	5,000 万美元	2017 年度	/
YANLORD ECO ISLAND INVESTMENTS PTE.LTD	1,000 万美元	2018 年度	/
北京星泰通府置业有限公司	11,677.84	2021 年度	/
北京星泰通府置业有限公司	1,241.63	2022 年度	/
北京星泰通府置业有限公司	17,960.75	分批拆出	/
北京中冶名盈房地产开发有限公司	128,790.00	2022 年度	/
北京中冶名盈房地产开发有限公司	175,290.00	2021 年度	2022 年度

北京中冶名盈房地产开发有限公司	25,500.00	2022 年度	2022 年度
成都华锦铭弘实业有限公司	3,551.37	2022 年度	/
成都华锦铭弘实业有限公司	122,162.44	2022 年度	2022 年度
鄂州滨湖地产有限责任公司	600.00	分批拆出	/
富安商务有限公司	23,885.95	2020 年度	2022 年度
广州海灏科技产业营运有限公司	16,082.64	2021 年度	/
广州海灏科技产业营运有限公司	6,860.00	2022 年度	/
广州海灏科技产业营运有限公司	39,690.00	2021 年度	2022 年度
广州华骁房地产开发有限公司	111,543.30	2022 年度	/
广州市润晔置业有限公司	19,327.32	2019 年度	/
广州市润晔置业有限公司	3,350.00	2021 年度	/
广州市润晔置业有限公司	2,700.00	2022 年度	/
广州市增城区越华房地产开发有限公司	8,065.57	2022 年度	/
杭州兆越房地产有限公司	25,920.53	2022 年度	2022 年度
湖北联辰房地产开发有限公司	16,745.00	分批拆出	/
湖北疏港投资有限公司	30.00	分批拆出	/
湖南梦想滨水湾置业有限公司	30,932.60	分批拆出	2022 年度
惠州和汇置业有限公司	10,000.00	2022 年度	2022 年度
惠州融拓置业有限公司	6,250.00	2019 年度	/
惠州融拓置业有限公司	18,750.00	2019 年度	2022 年度
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	22,433.00	2020 年度	/
南京华铎房地产开发有限公司	30,500.00	2022 年度	/
南京华铎房地产开发有限公司	34,472.33	分批拆出	/
南京华铎房地产开发有限公司	24,000.00	分批拆出	2022 年度
南京华崧房地产开发有限公司	3,742.05	2022 年度	2022 年度
南京铎隅房地产开发有限公司	100,245.86	2021 年度	2022 年度
南京仁恒江岛置业有限公司	14,807.31	2018 年度	2022 年度
南京仁恒江岛置业有限公司	1,020.00	2019 年度	2022 年度
南京颐铎居置业有限公司	31,499.67	2022 年度	/
南京颐铎居置业有限公司	22,101.73	2021 年度	2022 年度
南京颐铎居置业有限公司	39,898.27	2022 年度	2022 年度
上海古铎房地产开发有限公司	65,118.55	2022 年度	2022 年度
上海铎曦房地产开发有限公司	15,500.00	2021 年度	2022 年度
上海铎曦房地产开发有限公司	6,500.00	2022 年度	2022 年度
上海铎曦房地产开发有限公司	25,837.08	分批拆出	2022 年度
上海晋铎房地产开发有限公司	39,848.96	2020 年度	2022 年度
上海晋铎房地产开发有限公司	29,224.80	2021 年度	2022 年度
上海晋铎房地产开发有限公司	3,600.00	2022 年度	2022 年度

上海乔浦房地产开发有限公司	8,545.26	2021 年度	2022 年度
上海乔浦房地产开发有限公司	980.00	2022 年度	2022 年度
上海信浦东岸置业有限公司	4,500.00	2019 年度	2022 年度
上海信浦东岸置业有限公司	4,500.00	2022 年度	/
深圳融华置地投资有限公司	1,123.57	2022 年度	/
苏州禾发房地产开发有限公司	22,093.30	2019 年度	2022 年度
苏州禾发房地产开发有限公司	4,401.55	2021 年度	2022 年度
苏州市盛澜美科房地产有限公司	43,373.86	2020 年度	2022 年度
苏州新铎恒建设发展有限公司	4,539.89	2022 年度	/
太仓华仁房地产开发有限公司	126,000.00	2020 年度	2022 年度
太仓仁发房地产开发有限公司	0.59	2021 年度	/
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	20,240.00	2021 年度	/
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	2,394.95	2022 年度	/
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	942.15	2021 年度	/
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	6,414.15	2022 年度	/
武汉华启房地产开发有限公司	3,596.94	2022 年度	2022 年度
武汉华怡城房地产开发有限公司	12,963.38	2022 年度	2022 年度
武汉华中投地产开发有限公司	948.69	2022 年度	2022 年度
武汉中央商务区投资开发有限公司	15,300.00	2021 年度	/
武汉中央商务区投资开发有限公司	105,138.31	2022 年度	/
武汉中央商务区投资开发有限公司	61,985.23	分批拆出	/
武汉中央商务区投资开发有限公司	2,655.16	分批拆出	2022 年度
西安紫晟置业有限公司	3,039.99	2022 年度	/
长沙雍景房地产有限公司	1,543.57	2020 年度	2022 年度
珠海华发广昌房产开发有限公司	1,020.00	2020 年度	/
珠海华发广昌房产开发有限公司	1,096.50	2021 年度	/
珠海华发广昌房产开发有限公司	765.00	2022 年度	/
珠海景华房地产有限公司	11,879.63	2021 年度	/
珠海景华房地产有限公司	10,100.00	2021 年度	2022 年度
珠海琴发投资有限公司	94,974.79	2018 年度	/
珠海琴发投资有限公司	20,000.00	2022 年度	/
珠海市碧湖房地产开发有限公司	14,723.19	2020 年度	/
珠海市碧湖房地产开发有限公司	42,302.29	2021 年度	/

珠海市碧湖房地产开发有限公司	63,657.91	2022 年度	/
珠海市碧湖房地产开发有限公司	20,705.94	2020 年度	2022 年度
珠海市海灏实业投资有限公司	18,620.00	2022 年度	/
珠海市海灏实业投资有限公司	9,800.00	2022 年度	2022 年度
珠海市恒华教育投资有限公司	2,000.00	2021 年度	/
珠海市恒华教育投资有限公司	2,056.00	2022 年度	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	24,028.10	2017 年度	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	41,946.35	2019 年度	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	88,729.50	2020 年度	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	8,629.37	2022 年度	/
华金资本及其子公司	2,500.00	2021 年度	2022 年度
华金资本及其子公司	2,900.00	2021 年度	2022 年度
华金资本及其子公司	5,000.00	2021 年度	2022 年度
华金资本及其子公司	1,100.00	2021 年度	2022 年度
华金资本及其子公司	2,700.00	2021 年度	2022 年度
华金资本及其子公司	10,000.00	2021 年度	2022 年度
华金资本及其子公司	9,000.00	2022 年度	2022 年度
华金资本及其子公司	5,000.00	2022 年度	2022 年度
华金资本及其子公司	3,000.00	2022 年度	2022 年度
华金资本及其子公司	9,000.00	2022 年度	2022 年度
华金资本及其子公司	500.00	2022 年度	2022 年度
华金资本及其子公司	7,500.00	2022 年度	2022 年度
华金资本及其子公司	4,500.00	2022 年度	2022 年度
华金资本及其子公司	900.00	2022 年度	2022 年度
武汉华中投地产开发有限公司	20,000.00	2020 年度	2022 年度
武汉华中投地产开发有限公司	45,000.00	2020 年度	2023 年度
武汉华启房地产开发有限公司	25,000.00	2020 年度	2023 年度
广东高景太阳能科技有限公司	15,000.00	2022 年度	2022 年度
阳江华钰开发建设管理有限公司	60,320.00	2021 年度	2026 年度
阳江华创开发建设管理有限公司	39,272.00	2019 年度	2027 年度
珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）	26,887.47	2022 年度	2027 年度

注：截至 2022 年 12 月 31 日，华发股份及子公司根据项目合作开发协议，按照各项目的开发进度向合营、联营企业提供资金余额合计人民币 1,135,727.88 万元、美元 6,000.00 万元。本公司及其他子公司向合营、联营企业提供资金余额 196,479.47 万元。

（3）与关联方货币资金往来

截至2022年末，发行人与关联方货币资金往来情况如下：

单位：万元

项目名称	关联方名称	期末余额
本公司及下属公司	珠海华润银行股份有限公司*1	21,872.09
本公司及下属公司	珠海农村商业银行股份有限公司*2	13,813.97

*1 本公司及下属公司本年度在珠海华润银行股份有限公司的货币资金存款发生额增加 62,958,193,908.92 元，发生额减少 63,373,195,457.89 元。由于本公司及下属公司银行开立账户较多，上述发生额中包括各银行账户之间相互划转等情况的金额。

*2 本公司及下属公司本年度在珠海农村商业银行股份有限公司的货币资金存款发生额增加 7,922,750,801.76 元，发生额减少 8,020,543,347.56 元。由于本公司及下属公司银行开立账户较多，上述发生额中包括各银行账户之间相互划转等情况的金额。

6、关联方应收应付款项

报告期内，发行人在各期末与关联方往来款项余额情况如下：

（1）关联方应收类

2020-2022 年末，发行人与关联方各期期末的应收款项账面余额情况如下：

表：近三年末发行人与关联方期末应收款项账面余额

单位：万元

项目名称	关联方	2020	2021	2022
应收票据	南京华铎房地产开发有限公司	-	82.23	-
应收账款	珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	201.43	-	-
应收账款	珠海情侣海岸建设有限公司	723.13	-	-
应收账款	珠海华兆生态科技有限公司	5.57	-	-
应收账款	珠海市住房租赁发展投资有限公司	-	-	-
应收账款	南京裕晟置业有限公司	112.99	3,165.34	1,191.95
应收账款	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	14.16	1,169.28	2,261.36
应收账款	珠海琴发实业有限公司	2,342.61	1,886.27	3,551.22
应收账款	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	4.80	-	-
应收账款	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	-	1.35	1,629.66
应收账款	珠海华兆投资有限公司	6.53	-	-
应收账款	阳江华阳开发建设有限公司	1.02	-	-
应收账款	华金资本及下属公司	3.46	-	-

项目名称	关联方	2020	2021	2022
应收账款	横琴人寿保险有限公司	9.80	9.99	-
应收账款	阳江华创开发建设管理有限公司	1.80	0.20	0.20
应收账款	英飞尼迪（珠海）创业投资管理有 限公司	0.51	-	0.20
应收账款	横琴华通金融租赁有限公司	0.69	1.27	1.03
应收账款	深圳融祺投资发展有限公司	2,911.88	19.57	-
应收账款	珠海市人民政府国有资产监督管理 委员会	-	-	1.23
应收账款	珠海华实美原生态科技运营管理有 限公司	-	10.00	0.76
应收账款	南京华铎房地产开发有限公司	-	2,027.73	1,138.61
应收账款	华实中新建科技（珠海）有限公司	-	1,656.74	1,780.82
应收账款	广东联合产权交易中心有限公司	-	1,092.80	1,997.99
应收账款	广东金融资产交易中心有限公司	-	42.36	42.27
应收账款	西安紫海置业有限公司	-	3,852.94	2,937.92
应收账款	深圳融华置地投资有限公司	-	1,600.80	1,315.12
应收账款	上海信浦东岸置业有限公司	-	592.91	409.48
应收账款	珠海正汉置业有限公司	-	473.58	907.32
应收账款	珠海市碧湖房地产开发有限公司	-	334.30	500.08
应收账款	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	-	250.00	13.31
应收账款	广州南沙区美多莉房地产开发有限 公司	-	1,301.76	104.43
应收账款	西安紫涛置业有限公司	-	176.89	2,040.69
应收账款	上海晋钢房地产开发有限公司	-	162.15	-
应收账款	珠海市恒华教育投资有限公司	-	139.75	192.30
应收账款	珠海景华房地产有限公司	-	929.16	924.48
应收账款	惠州融拓置业有限公司	-	109.63	231.93
应收账款	武汉华中投地产开发有限公司	-	118.70	10.73
应收账款	武汉中央商务区投资开发有限公司	-	328.64	340.15
应收账款	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	-	17.90	1,346.46
应收账款	广州市中启能源科技有限公司	-	6,145.18	3,856.15
应收账款	深圳迪信聚核通讯有限公司	-	50.73	-
应收账款	迪米科技（泰国）有限公司	-	158.13	-
应收账款	上海乔浦房地产开发有限公司	-	-	4,728.57
应收账款	杭州兆越房地产有限公司	-	-	3,128.16
应收账款	湖南梦想滨水湾置业有限公司	-	-	2,217.50
应收账款	苏州市盛澜美科房地产有限公司	-	-	861.55
应收账款	南京颐铎居置业有限公司	-	-	415.67
应收账款	北京星泰通府置业有限公司	-	-	294.26
应收账款	上海古锋房地产开发有限公司	-	-	159.00

项目名称	关联方	2020	2021	2022
应收账款	成都华锦铭弘实业有限公司	-	-	2,448.37
应收账款	深圳市润招房地产有限公司	-	-	136.18
应收账款	中海智能装备制造(深圳)有限公司	-	-	55.00
应收账款	云浮中启通讯科技有限公司	-	-	64.53
应收账款	珠海市宝佳盛贸易有限责任公司	-	-	312.63
应收账款	珠海华隆投资有限公司	-	-	49.31
应收账款	珠海城际轨道实业有限公司	-	-	15.08
应收账款	珠海华金瑞诚教育产业股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	6.00
应收账款	珠海雍景华越房地产有限公司	-	-	75.70
应收账款	金埔园林股份有限公司	-	-	0.39
应收账款	英飞尼迪（上海）创业投资管理有 限公司	-	-	0.05
应收账款	吉林省英飞尼迪投资管理有限公司	-	-	0.05
应收账款	珠海华金领盛基金管理有限公司	-	-	0.03
应收账款	珠海华发广昌房产开发有限公司	-	-	12.37
应收账款	珠海农村商业银行股份有限公司	-	-	0.61
应收账款	北京中冶名盈房地产开发有限公司	-	-	41.68
应收账款	武汉华怡城房地产开发有限公司	-	-	6.49
应收账款	武汉华发中城荟商业管理有限公司	-	-	871.09
应收账款	上海铎曦房地产开发有限公司	-	-	120.16
应收账款	西安紫薇华发物业管理服务有限公司	-	-	7.99
应收账款	广州海灏科技产业营运有限公司	13.96	-	3.00
应收账款	上海招盛房地产开发有限公司	72.84	-	23.29
应收账款	珠海华方物业运营管理有限公司	-	-	0.43
应收账款	珠海中影城建电影城有限公司	-	-	0.22
其他应收款	珠海拱北口岸改扩建项目管理有限 公司	22,374.45	22,874.45	-
其他应收款	阳江华阳开发建设有限公司	14,944.80	15,676.34	16,202.80
其他应收款	珠海华方物业运营管理有限公司	467.62	534.82	355.62
其他应收款	华实中新建科技（珠海）有限公司	17.00	0.50	0.50
其他应收款	惠州融拓置业有限公司	321.86	331.86	321.86
其他应收款	深圳融祺投资发展有限公司	1,087.72	1,077.72	1,077.72
其他应收款	深圳市润招房地产有限公司	116.34	1,375.51	-
其他应收款	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	232.80	232.80	232.80
其他应收款	英飞尼迪（上海）创业投资管理有 限公司	-	25.36	-
其他应收款	武汉中央商务区投资开发有限公司	-	339.61	292.95
其他应收款	武汉华发中城荟商业管理有限公司	-	25.96	76.90

项目名称	关联方	2020	2021	2022
其他应收款	广东联合产权交易中心有限公司	-	15,113.72	-
其他应收款	南通招通置业有限公司	-	300.00	1,700.00
其他应收款	深圳融华置地投资有限公司	-	196.00	25.25
其他应收款	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	-	167.57	27.66
其他应收款	北京京迪信科技有限公司	-	10.00	10.00
其他应收款	深圳迪信聚核通讯有限公司	-	592.58	-
其他应收款	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	-	-	1,120.95
其他应收款	上海招盛房地产开发有限公司	-	-	320.00
其他应收款	南京颐铎居置业有限公司	-	-	299.13
其他应收款	珠海市恒华教育投资有限公司	-	-	120.40
其他应收款	广州市中启能源科技有限公司	-	-	1,690.38
其他应收款	云浮中启通讯科技有限公司	-	-	232.05
其他应收款	横琴华通金融租赁有限公司	-	-	431.51
其他应收款	珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）	-	-	47.03
其他应收款	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	-	-	41.43
其他应收款	珠海华金资本股份有限公司	-	-	10.85
其他应收款	珠海华金瑞诚教育产业股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	0.20
其他应收款	HUAAOEVENTSMGMTCOLTD	-	-	5.25
其他应收款	HUAAOSPORTSGROUPCOLTD	-	-	4.83
其他应收款	广州海灏科技产业营运有限公司	-	-	52.70
其他应收款	广州市增城区越华房地产开发有限公司	-	-	22.20
其他应收款	横琴人寿保险有限公司	-	-	0.17
其他应收款	湖南梦想滨水湾置业有限公司	-	-	61.25
其他应收款	华奥(澳门)体育发展有限公司	-	-	1.95
其他应收款	金埔园林股份有限公司	-	-	1.22
其他应收款	南京华铎房地产开发有限公司	-	-	27.17
其他应收款	珠海华发广昌房产开发有限公司	-	-	0.00
其他应收款	珠海华发桂园房产开发有限公司	-	-	0.00
其他应收款	珠海华发坭湾房产开发有限公司	-	-	0.50
其他应收款	珠海华发婆石房产开发有限公司	-	-	0.71
其他应收款	珠海华发银坑房产开发有限公司	-	-	0.00
其他应收款	珠海琴发实业有限公司	15.75	-	36.66
其他应收款	珠海市碧湖房地产开发有限公司	-	-	4.64
其他应收款	珠海正汉置业有限公司	-	-	0.01
其他应收款	杭州兆越房地产有限公司	-	-	2.13
其他应收款	珠海华兆生态科技有限公司	2,706.88	-	-

项目名称	关联方	2020	2021	2022
其他应收款	珠海华兆投资有限公司	1,317.46	-	-
其他应收款	珠海市住房租赁发展投资有限公司	144.78	-	-
其他应收款	珠海横琴新区稀贵商品交易中心有限公司	64.74	-	-
其他应收款	英飞尼迪（珠海）创业投资管理有限公司	64.26	-	-
其他应收款	华金资本及下属公司	17.17	-	-
其他应收款	珠海情侣海岸建设有限公司	44,000.00	-	-
其他应收款	张汉洪	27.84	-	-
预付账款	珠海华实美原生态科技运营管理有限公司	-	6,763.00	1,188.35
预付账款	武汉中央商务区投资开发有限公司	-	13.68	12.54
预付账款	武汉华发中城荟商业管理有限公司	-	7.02	13.72
预付账款	横琴人寿保险有限公司	-	7.26	0.21
预付账款	云浮中启通讯科技有限公司	-	2,619.37	-
预付账款	多伺电子机械技术（上海）有限公司	-	-	0.85
预付账款	方正科技集团股份有限公司	-	-	156,718.91
预付账款	珠海华金资本股份有限公司	-	-	1,098.21
预付账款	珠海华方物业运营管理有限公司	-	-	0.50
合同资产	珠海琴发实业有限公司	3,326.41	2,655.21	4,891.97
合同资产	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	2,141.56	3,609.88	6,733.73
合同资产	横琴华通金融租赁有限公司	-	4.74	102.46
合同资产	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	-	809.44	933.67
合同资产	杭州锦瑜置业有限公司	-	479.63	-
合同资产	湖南梦想滨水湾置业有限公司	-	10.70	-
合同资产	华实中新建科技（珠海）有限公司	-	0.23	-
合同资产	惠州和汇置业有限公司	-	7.60	-
合同资产	惠州融拓置业有限公司	-	521.67	600.36
合同资产	南京华铎房地产开发有限公司	-	395.12	204.45
合同资产	南京裕晟置业有限公司	-	25.05	177.14
合同资产	上海招盛房地产开发有限公司	-	3.60	-
合同资产	深圳华金领旭股权投资基金管理有限公司	-	0.56	-
合同资产	深圳融祺投资发展有限公司	-	18.66	-
合同资产	深圳市润招房地产有限公司	-	995.80	598.53
合同资产	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	-	885.98	1,667.83
合同资产	武汉华启房地产开发有限公司	-	1,247.29	272.21
合同资产	武汉华怡城房地产开发有限公司	-	2.42	-

项目名称	关联方	2020	2021	2022
合同资产	武汉华中投地产开发有限公司	-	1,059.78	1,022.13
合同资产	武汉中央商务区投资开发有限公司	-	5,476.75	5,116.34
合同资产	长沙懿德房地产有限公司	-	1,906.69	415.02
合同资产	珠海华发广昌房产开发有限公司	-	152.33	174.00
合同资产	珠海华冠科技股份有限公司	-	1,838.30	-
合同资产	珠海华金领创基金管理有限公司	-	13.05	-
合同资产	珠海华金资本股份有限公司	-	2.71	-
合同资产	珠海景华房地产有限公司	-	264.95	676.26
合同资产	珠海市碧湖房地产开发有限公司	-	520.59	270.26
合同资产	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	-	592.05	525.55
合同资产	珠海正汉置业有限公司	-	3,874.52	15,005.78
合同资产	成都华锦铭弘实业有限公司	-	-	3,027.50
合同资产	西安紫涛置业有限公司	-	-	2,794.62
合同资产	上海古锋房地产开发有限公司	-	-	741.50
合同资产	南京颐铎居置业有限公司	-	-	719.01
合同资产	长沙雍景房地产有限公司	-	-	481.48
合同资产	横琴人寿保险有限公司	-	-	385.76
合同资产	深圳融华置地投资有限公司	-	-	340.84
合同资产	上海乔浦房地产开发有限公司	-	-	247.01
合同资产	珠海力合环保有限公司	-	-	0.12
应收股利	华金东方一号基金合伙企业（有限合伙）	-	8,573.50	-
应收股利	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	-	18,996.20	-
应收股利	宁波招海置业有限公司	-	-	9,000.00
应收股利	南京荟合置业有限公司	-	-	2,856.00
应收保理款	金埔园林股份有限公司	-	532.92	338.53
应收保理款	横琴华通金融租赁有限公司	-	24,016.00	16.17
其他流动资产	珠海正汉置业有限公司	25,303.29	-	-
其他流动资产	仁恒生态岛投资有限公司	39,149.39	-	-
其他流动资产	珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	3,084.15	-	-
其他流动资产	深圳市润招房地产有限公司	31,865.75	-	-
其他流动资产	太仓仁铎房地产开发有限公司	122,642.10	-	-
其他流动资产	威海墨芳城房地产开发有限公司	5,563.35	-	-

项目名称	关联方	2020	2021	2022
其他流动资产	武汉华发中城荟商业管理有限公司	200.00	-	-
其他流动资产	西安华创永兴置业有限公司	0.40	-	-
其他流动资产	西安紫海置业有限公司	51,835.31	-	-
其他流动资产	西安紫涛置业有限公司	22,612.28	-	-
其他流动资产	长沙懿德房地产有限公司	11,841.91	-	-
其他流动资产	珠海金埔园林有限公司	1,000.00	-	-
其他流动资产	阳江华创开发建设管理有限公司	33,040.00	37,645.04	39,272.00
其他流动资产	珠海琴发投资有限公司	150,136.87	125,964.50	151,860.33
其他流动资产	南京仁恒江岛置业有限公司	47,579.52	28,693.24	-
其他流动资产	南京荟合置业有限公司	1,881.20	1,881.20	-
其他流动资产	珠海市碧湖房地产开发有限公司	64,136.32	77,731.42	120,683.39
其他流动资产	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	154,717.93	154,717.93	163,333.32
其他流动资产	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	-	942.62	7,449.74
其他流动资产	上海信浦东岸置业有限公司	4,500.00	4,500.00	4,500.00
其他流动资产	交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	26,858.00	22,433.00	23,889.28
其他流动资产	惠州融拓置业有限公司	71,699.64	36,250.14	7,296.25
其他流动资产	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	-	20,240.00	21,722.04
其他流动资产	广州市润晔置业有限公司	22,276.95	26,652.65	30,375.54
其他流动资产	富安商务有限公司	23,887.11	23,887.00	-
其他流动资产	广州海灏科技产业营运有限公司	24,662.35	55,772.64	26,379.37

项目名称	关联方	2020	2021	2022
其他流动资产	上海晋镭房地产开发有限公司	10,232.05	85,993.55	-
其他流动资产	上海乔浦房地产开发有限公司	68,465.22	14,185.58	-
其他流动资产	苏州禾发房地产开发有限公司	22,093.30	26,494.86	-
其他流动资产	苏州市盛澜美科房地产有限公司	64,373.86	43,373.86	-
其他流动资产	太仓华仁房地产开发有限公司	227,445.28	126,000.00	-
其他流动资产	阳江华钰开发建设管理有限公司	-	57,450.42	60,320.00
其他流动资产	上海铎曦房地产开发有限公司	-	48,621.74	-
其他流动资产	南京华铎房地产开发有限公司	-	87,591.53	96,468.63
其他流动资产	武汉中央商务区投资开发有限公司	-	79,940.39	182,093.37
其他流动资产	武汉华启房地产开发有限公司	-	115.51	-
其他流动资产	武汉华中投地产开发有限公司	-	141.64	-
其他流动资产	武汉华怡城房地产开发有限公司	-	1,570.60	-
其他流动资产	湖南梦想滨水湾置业有限公司	-	42,492.29	12,186.13
其他流动资产	YANLORDECOISLANDINVESTMENTSPTE.LTD	-	38,254.21	41,787.62
其他流动资产	珠海雍景华越房地产有限公司	-	609.52	-
其他流动资产	珠海景华房地产有限公司	-	23,387.12	14,124.99
其他流动资产	北京星泰通府置业有限公司	-	29,836.30	30,880.22
其他流动资产	南京铎隅房地产开发有限公司	-	100,245.86	-
其他流动资产	珠海市恒华教育投资有限公司	-	2,000.00	4,056.00
其他流动资产	南京颐铎居置业有限公司	-	22,101.73	34,601.17

项目名称	关联方	2020	2021	2022
其他流动资产	北京中冶名盈房地产开发有限公司	-	176,770.23	143,157.24
其他流动资产	长沙雍景房地产有限公司	11,416.51	2,434.65	873.08
其他流动资产	珠海华发广昌房产开发有限公司	1,020.00	2,116.50	2,881.50
其他流动资产	广州华骐房地产开发有限公司	-	-	111,543.30
其他流动资产	湖北联辰房地产开发有限公司	-	-	16,745.00
其他流动资产	鄂州滨湖地产有限责任公司	-	-	600.00
其他流动资产	西安紫晟置业有限公司	-	-	5,959.07
其他流动资产	珠海市海灏实业投资有限公司	-	-	18,620.00
其他流动资产	成都华锦铭弘实业有限公司	-	-	4,522.73
其他流动资产	苏州新铎恒建设发展有限公司	-	-	4,584.28
其他流动资产	广州市增城区越华房地产开发有限公司	-	-	8,065.57
其他流动资产	深圳融华置地投资有限公司	-	-	1,143.52
其他流动资产	湖北疏港投资有限公司	-	-	30.00
其他流动资产	太仓仁发房地产开发有限公司	-	-	0.59
一年内到期的非流动资产	广东金融资产交易中心有限公司	-	88,000.00	-
拆出资金	横琴华通金融租赁有限公司	100,000.00	110,000.00	99,000.00
委托贷款	阳江华阳开发建设有限公司	42,600.00	-	-
其他非流动资产	横琴华通金融租赁有限公司	-	24,016.00	27,123.83
其他非流动资产	珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）	-	-	26,887.47
发放贷款及垫款	华金资本及其子公司	13,980.00	24,200.00	-

项目名称	关联方	2020	2021	2022
发放贷款及垫款	武汉华中投地产开发有限公司	-	65,000.00	45,000.00
发放贷款及垫款	武汉华启房地产开发有限公司	-	25,000.00	-
发放贷款及垫款	广东高景太阳能科技有限公司	-	51,600.00	-
持有至到期投资	珠海华隆投资有限公司	35,000.00	-	-
债权投资	珠海华隆投资有限公司	-	35,000.00	-

(2) 关联方应付类

2020-2022 年末，发行人与关联方各期期末的应付款项账面余额情况如下：

表：近三年末发行人与关联方期末应付款项账面余额

单位：万元

项目名称	关联方	2020	2021	2022
其他应付款	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会	708.31	708.31	708.31
其他应付款	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	16,058.46	36,938.46	33,398.46
其他应付款	广州市增城区越华房地产开发有限公司	4,500.00	1,833.73	7.63
其他应付款	横琴人寿保险有限公司	69.43	69.43	70.71
其他应付款	金埔园林股份有限公司	103.31	6.33	44.79
其他应付款	南京华崧房地产开发有限公司	12,557.95	6,157.95	26,347.99
其他应付款	南京荟合置业有限公司	8,386.90	11,242.90	12,670.90
其他应付款	南京裕晟置业有限公司	61,200.00	45,360.00	30,000.00
其他应付款	宁波招海置业有限公司	45,000.00	45,404.00	47,082.50
其他应付款	上海招盛房地产开发有限公司	12,985.00	66,885.00	51,842.00
其他应付款	深圳融华置地投资有限公司	26,704.02	6,957.02	7.22
其他应付款	深圳融祺投资发展有限公司	34,376.63	4,897.58	2,643.29
其他应付款	太仓商盛商务咨询有限公司	574.72	574.72	574.72
其他应付款	上海临港华发企业发展有限公司	400.00	-	-

项目名称	关联方	2020	2021	2022
其他应付款	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	8,452.83	8,158.83	8,158.83
其他应付款	珠海琴发实业有限公司	50,172.94	172.94	174.86
其他应付款	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	5,511.13	5,511.13	4,117.74
其他应付款	苏州禾发房地产开发有限公司	54,717.73	51,689.73	-
其他应付款	珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司	938.22	938.22	-
其他应付款	英飞尼迪资本管理有限公司	47.15	46.88	-
其他应付款	珠海中影城建电影城有限公司	-	5.47	55.47
其他应付款	珠海情侣海岸建设有限公司	-	164.25	-
其他应付款	珠海华实美原生态科技运营管理有限公司	-	0.50	0.50
其他应付款	英飞尼迪（珠海）创业投资管理有限公司	-	0.86	0.94
其他应付款	珠海横琴新区稀贵商品交易中心有限公司	64.74	-	-
其他应付款	杭州锦瑜置业有限公司	-	91,610.93	-
其他应付款	武汉中央商务区投资开发有限公司	-	80,751.95	80,734.90
其他应付款	长沙懿德房地产有限公司	-	72,365.84	74,777.41
其他应付款	惠州和汇置业有限公司	-	68,345.84	-
其他应付款	深圳市润招房地产有限公司	-	60,520.00	52,020.00
其他应付款	南通招通置业有限公司	-	43,365.19	95,802.04
其他应付款	西安紫海置业有限公司	-	34,000.00	29,000.00
其他应付款	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	-	33,218.60	6.35
其他应付款	西安紫涛置业有限公司	-	24,585.07	3,985.07
其他应付款	珠海正汉置业有限公司	-	10,836.63	73,473.12
其他应付款	威海墨芳城房地产开发有限公司	-	7,854.75	-
其他应付款	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	-	5,998.80	3,502.29
其他应付款	珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	-	4,989.85	5,505.00

项目名称	关联方	2020	2021	2022
其他应付款	珠海雍景华越房地产有限公司	-	1,984.30	3,208.30
其他应付款	北京星泰通府置业有限公司	-	395.52	382.70
其他应付款	广州市中启能源科技有限公司	-	903.55	-
其他应付款	上海迪聚信息技术有限公司	-	2,486.83	2,278.93
其他应付款	云浮中启通讯科技有限公司	-	134.45	-
其他应付款	上海古锋房地产开发有限公司	-	-	152,539.30
其他应付款	杭州兆越房地产有限公司	-	-	131,204.17
其他应付款	太仓仁铎房地产开发有限公司	-	-	129,850.00
其他应付款	惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	-	-	112,200.00
其他应付款	上海乔浦房地产开发有限公司	-	-	36,284.42
其他应付款	苏州市盛澜美科房地产有限公司	-	-	12,424.51
其他应付款	南京仁恒江岛置业有限公司	-	-	12,026.40
其他应付款	珠海华发新城置业有限公司	-	-	5,870.33
其他应付款	广州华骁房地产开发有限公司	-	-	3,960.00
其他应付款	上海铎曦房地产开发有限公司	-	-	2,400.00
其他应付款	南京铎美装饰工程有限公司	-	-	2,040.00
其他应付款	湖北联辰房地产开发有限公司	-	-	1,481.55
其他应付款	珠海华发凤凰房产开发有限公司	-	-	510.00
其他应付款	云南迪信通投资有限公司	-	-	30.00
其他应付款	上海卡布奇诺电子科技有限公司	-	-	1.35
其他应付款	珠海市建设安全科学研究院有限公司	-	0.53	3.04

项目名称	关联方	2020	2021	2022
其他应付款	珠海市前沿技术研究院有限公司	-	-	22.60
其他应付款	广东金融资产交易中心有限公司	-	-	1.55
其他应付款	横琴华通金融租赁有限公司	58.45	-	16.97
其他应付款	珠海农村商业银行股份有限公司	-	-	0.07
其他应付款	HUAAOSPORTSGROUP COLTD	-	-	0.04
其他应付款	成都华锦铭弘实业有限公司	-	-	3.72
应付账款	金埔园林股份有限公司	186.06	2.69	280.91
应付账款	阳江华阳投资控股有限公司	-	0.35	-
应付账款	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	-	165.76	-
应付账款	华实中建新科技（珠海）有限公司	-	2,481.00	952.08
应付账款	武汉中央商务区投资开发有限公司	-	-	208.68
应付账款	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	-	-	9.62
应付账款	武汉华怡城房地产开发有限公司	-	-	1.95
应付账款	珠海中影城建电影城有限公司	-	-	2.45
应付账款	武汉华发中城荟商业管理有限公司	1,332.00	-	-
预收款项	珠海市建设安全科学研究院有限公司	-	0.72	-
预收款项	珠海情侣海岸建设有限公司	-	226.30	-
预收款项	珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	-	46.30	-
预收款项	珠海力合环保有限公司	-	-	66.65
预收款项	横琴华通金融租赁有限公司	-	-	496.30
预收款项	珠海华金资本股份有限公司	-	-	2.33

项目名称	关联方	2020	2021	2022
预收款项	英飞尼迪(上海)创业投资管理有限公司	-	-	15.57
预收款项	珠海正汉置业有限公司	-	-	15.86
预收款项	横琴人寿保险有限公司	-	-	0.87
合同负债	金埔园林股份有限公司	-	21.45	-
合同负债	横琴华通金融租赁有限公司	-	0.34	0.93
合同负债	广东联合产权交易中心有限公司	-	16,129.02	-
合同负债	广东金融资产交易中心有限公司	-	0.95	1.74
合同负债	南京裕晟置业有限公司	-	0.03	-
合同负债	上海招盛房地产开发有限公司	-	2.73	-
合同负债	珠海景华房地产有限公司	-	192.98	-
合同负债	珠海琴发实业有限公司	-	1.45	-
合同负债	横琴人寿保险有限公司	-	-	124.03
合同负债	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会	-	-	21.80
合同负债	珠海农村商业银行股份有限公司	-	-	0.62
合同负债	珠海华方物业运营管理有限公司	-	-	0.06
应付账款	横琴华通金融租赁有限公司	-	284.77	451.33
应付账款	北京京迪信科技有限公司	-	11,872.48	2,326.46
应付账款	上海迪聚信息技术有限公司	-	159.04	159.04
应付账款	上海卡布奇诺电子科技有限公司	-	-	6.31
应付账款	横琴人寿保险有限公司	-	-	13.52
应付账款	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	-	-	22.75
专项应付款	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会	-	-	20,000.00
短期借款	珠海农村商业银行股份有限公司	50,000.00	-	-
短期借款	珠海横琴稀贵贸易有限公司	-	1,488.05	-

项目名称	关联方	2020	2021	2022
一年内到期的非流动负债	珠海华润银行股份有限公司	26,250.00	20,000.00	-
一年内到期的非流动负债	横琴华通金融租赁有限公司	-	3,994.83	2,114.29
一年内到期的非流动负债	武汉中央商务区投资开发有限公司	-	334.40	810.87
一年内到期的非流动负债	珠海农村商业银行股份有限公司	-	-	1,400.00
一年内到期的非流动负债	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	-	-	418.13
一年内到期的非流动负债	珠海华金资本股份有限公司	-	-	33.34
长期借款	珠海市润海投资有限责任公司	-	28,272.10	-
长期借款	珠海农村商业银行股份有限公司	-	40,000.00	67,800.00
长期借款	珠海华润银行股份有限公司	18,750.00	40,000.00	39,950.00
长期借款	横琴华通金融租赁有限公司	12,006.35	4,301.48	32,314.29
租赁负债	珠海华金资本股份有限公司	-	86.87	1.88
租赁负债	武汉中央商务区投资开发有限公司	-	276.30	320.65
租赁负债	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	-	-	1,536.14
租赁负债	华发股份之联合营企业	-	939.49	-
同业存放	横琴华通金融租赁有限公司	122,683.35	110,626.20	99,092.40
吸收存款	珠海华兆生态科技有限公司	306.15	-	-
吸收存款	珠海市住房租赁发展投资有限公司	0.68	-	-
吸收存款	珠海华兆投资有限公司	19.56	-	-
吸收存款	珠海横琴新区稀贵商品交易中心有限公司	1.76	-	1.76
吸收存款	华金资本及其子公司	3,153.90	521.12	13,657.46
吸收存款	珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司	68.94	67.68	1,017.12

项目名称	关联方	2020	2021	2022
吸收存款	珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	100.52	62.93	-
吸收存款	珠海情侣海岸建设有限公司	50,219.68	4,793.04	-
吸收存款	阳江华阳投资控股有限公司	28,824.22	33,680.25	6,426.41
吸收存款	阳江华阳招商咨询顾问有限公司	25.93	30.76	46.95
吸收存款	阳江华阳开发建设有限公司	8,365.02	904.36	8,040.75
吸收存款	珠海华隆投资有限公司	87.54	21,151.74	1,172.19
吸收存款	珠海横琴稀贵贸易有限公司	-	1.77	1.78
吸收存款	中冶华发公共综合管廊有限公司	9,951.60	9,977.39	10,966.24
吸收存款	珠海琴发投资有限公司	12.09	12.22	-
吸收存款	珠海琴发实业有限公司	17.35	993.96	-
吸收存款	珠海华金阿尔法三号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	3.52	3.56	3.59
吸收存款	珠海华金阿尔法一号基金合伙企业（有限合伙）	32.57	32.94	33.32
吸收存款	英飞尼迪（珠海）创业投资管理有限公司	3.62	3.66	0.01
吸收存款	珠海智慧产业园发展有限公司	4,199.24	4,149.50	4,190.30
吸收存款	珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）	13,760.73	108.72	9.24
吸收存款	珠海力合华金新兴产业创业投资基金（有限合伙）	126.09	107.03	108.27
吸收存款	阳江华创开发建设管理有限公司	177.69	123.81	21.31
吸收存款	珠海华金阿尔法四号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	46,235.64	44.00	25,062.88
吸收存款	阳江华钰开发建设管理有限公司	304.23	102.08	1.43
吸收存款	珠海华金阿尔法五号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-	90,937.12	30,116.19

项目名称	关联方	2020	2021	2022
吸收存款	武汉中央商务区投资开发有限公司	-	255.98	1.18
吸收存款	广东高景太阳能科技有限公司	-	1,184.09	8.77
吸收存款	武汉华中投地产开发有限公司	-	0.99	113.22
吸收存款	武汉华启房地产开发有限公司	-	0.38	13.56
吸收存款	广东金湾高景太阳能科技有限公司	-	-	30,061.03
吸收存款	罗定华翊开发建设有限公司	-	-	779.10
吸收存款	珠海华金资本股份有限公司	-	-	4,752.50
吸收存款	罗定华浮开发建设有限公司	-	-	941.52
吸收存款	天津高景太阳能科技有限公司	-	-	20,010.76
吸收存款	珠海华金阿尔法六号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-	-	40,136.78
吸收存款	罗定华定开发建设有限公司	-	-	708.63

八、重大或有事项或承诺事项

（一）发行人对外担保情况

截至 2023 年 3 月 31 日，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为 2,151,666.53 万元，占总资产的比例为 3.14%，占净资产的比例为 12.51%。情况如下：

单位：万元

被担保方	担保起始日	担保到期日	担保余额	保证人	担保金额	是否提供反担保
上海信浦东岸置业有限公司	2019/11/25	2027/9/25	1,547.94	中信正业45%（其中中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城	3,620.91	否

被担保方	担保起始日	担保到期日	担保余额	保证人	担保金额	是否提供反担保
				镇建设15%		
上海信浦东岸置业有限公司	2019/12/13	2027/9/25	199.81	中信正业45%（其中中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城镇建设15%	467.40	否
上海信浦东岸置业有限公司	2020/1/20	2027/9/25	94.18	中信正业45%（其中中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城镇建设15%	220.30	否
上海信浦东岸置业有限公司	2020/1/21	2027/9/25	62.79	中信正业45%（其中中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城镇建设15%	146.87	否
上海信浦东岸置业有限公司	2020/2/24	2027/9/25	240.07	中信正业45%（其中中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城镇建设15%	561.57	否
上海信浦东岸置业有限公司	2020/2/25	2027/9/25	240.07	中信正业45%（其中中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城镇建设15%	561.57	否
上海信浦东岸置业有限公司	2020/4/2	2027/9/25	202.25	中信正业45%（其中中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城镇建设15%	473.10	否
广州市增城区越华房地产开发有限公司	2020/6/2	2023/5/31	8,100.00	股份30%+越秀30%+奥园40%	27,000.00	否
广州市润晔置业有限公司	2020/7/7	2023/6/30	698.37	股份50%+华润50%	1,396.75	否
广州市润晔置业有限公司	2020/8/3	2023/6/3	740.10	股份50%+华润50%	1,480.20	否

被担保方	担保起始日	担保到期日	担保余额	保证人	担保金额	是否提供反担保
限公司		0				
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	2020/8/12	2025/5/13	5,243.00	股份50%+佛山美的50%	10,486.00	否
广州市润晔置业有限公司	2020/8/13	2023/6/30	553.75	股份50%+华润50%	1,107.49	否
广州市润晔置业有限公司	2020/9/15	2023/6/30	492.52	股份50%+华润50%	985.05	否
广州市润晔置业有限公司	2020/11/12	2023/6/30	987.83	股份50%+华润50%	1,975.65	否
广州市润晔置业有限公司	2020/9/27	2023/6/30	220.50	股份50%+华润50%	441.00	否
广州市润晔置业有限公司	2020/12/1	2023/6/30	388.03	股份50%+华润50%	776.06	否
珠海琴发实业有限公司	2020/12/2	2025/12/1	120,000.00	股份担保60%+大横琴40%	200,000.00	否
上海信浦东岸置业有限公司	2020/12/18	2027/9/25	202.25	中信正业45%（其中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城镇建设15%	473.10	否
珠海正汉置业有限公司（注*1）	2020/12/4	2023/12/31	3,901.25	股份担保100%（正大惠成和惠成银湾控股提供正汉股权质押作为反担保）	3,901.25	是
珠海正汉置业有限公司（注*1）	2020/12/4	2023/12/31	3,901.25	股份担保100%（正大惠成和惠成银湾控股提供正汉股权质押作为反担保）	3,901.25	是
珠海正汉置业有限公司（注*1）	2020/12/10	2023/12/31	9,753.13	股份担保100%（正大惠成和惠成银湾控股提供正汉股权	9,753.13	是

被担保方	担保起 始日	担保到 期日	担保余额	保证人	担保金额	是否提供 反担保
				质押作为反担保)		
珠海正汉置业有限公司 (注*1)	2020/12/ 10	2023/12/ 31	9,753.13	股份担保100% (正大惠成和惠成银湾控股提供正汉股权质押作为反担保)	9,753.13	是
珠海正汉置业有限公司 (注*1)	2020/12/ 10	2023/12/ 31	9,753.13	股份担保100% (正大惠成和惠成银湾控股提供正汉股权质押作为反担保)	9,753.13	是
珠海正汉置业有限公司 (注*1)	2020/12/ 10	2023/12/ 31	1,950.63	股份担保100% (正大惠成和惠成银湾控股提供正汉股权质押作为反担保)	1,950.63	是
珠海正汉置业有限公司 (注*1)	2020/12/ 10	2023/12/ 31	3,566.13	股份担保100% (正大惠成和惠成银湾控股提供正汉股权质押作为反担保)	3,566.13	是
珠海正汉置业有限公司 (注*1)	2020/12/ 10	2023/12/ 31	1,620.97	股份担保100% (正大惠成和惠成银湾控股提供正汉股权质押作为反担保)	1,620.97	是
珠海正汉置业有限公司 (注*1)	2020/12/ 10	2023/12/ 31	648.39	股份担保100% (正大惠成和惠成银湾控股提供正汉股权质押作为反担保)	648.39	是
珠海正汉置业有限公司 (注*1)	2020/12/ 10	2023/12/ 31	648.39	股份担保100% (正大惠成和惠成银湾控股提供正汉股权质押作为反担保)	648.39	是
珠海正汉置业有限公司 (注*1)	2020/12/ 10	2023/12/ 31	3,026.50	股份担保100% (正大惠成和惠成银湾控股提供正汉股权质押作为反担保)	3,026.50	是
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	2021/1/2 1	2024/1/2 1	1,920.00	股份担保15%	12,800.00	否
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	2021/1/4	2023/6/2 1	800.00	股份50%+佛山美的 50%	1,600.00	否

被担保方	担保起始日	担保到期日	担保余额	保证人	担保金额	是否提供反担保
司						
珠海琴发实业有限公司	2021/1/26	2026/1/26	90,000.00	股份担保60%+大横琴40%	150,000.00	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2021/1/5	2023/9/2	14,550.00	股份担保50%+碧桂园担保50%	29,100.00	否
上海信浦东岸置业有限公司	2021/1/21	2027/9/25	203.06	中信正业45%（其中中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城镇建设15%	475.00	否
广州市润晔置业有限公司	2021/2/4	2023/6/30	2,356.74	股份50%+华润50%	4,713.49	否
上海信浦东岸置业有限公司	2021/2/24	2027/11/25	203.06	中信正业45%（其中中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城镇建设15%	475.00	否
长沙雍景房地产有限公司	2021/2/20	2024/1/20	35.57	股份担保49%+招商担保51%	72.58	否
广州市润晔置业有限公司	2021/3/3	2023/6/30	180.39	股份50%+华润50%	360.77	否
珠海琴发实业有限公司	2021/3/30	2026/3/30	30,000.00	股份担保60%+大横琴40%	50,000.00	否
西安紫海置业有限公司	2021/3/29	2024/3/28	3,000.00	股份担保50%+西安紫薇地产100%	6,000.00	否
长沙雍景房地产有限公司	2021/3/8	2024/1/20	1,276.16	股份担保49%+招商担保51%	2,604.40	否
上海信浦东岸置业有限公司	2021/3/31	2027/9/25	284.29	中信正业45%（其中中华发股份占95%、中信正业占5%）、东	665.00	否

被担保方	担保起始日	担保到期日	担保余额	保证人	担保金额	是否提供反担保
				岸集团40%、周浦城镇建设15%		
上海信浦东岸置业有限公司	2021/4/2	2027/9/25	332.34	中信正业45%（其中中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城镇建设15%	777.41	否
珠海正汉置业有限公司（注*1）	2021/4/29	2027/5/9	10,809.52	股份担保100%（正大惠成和惠成银湾控股提供正汉股权质押作为反担保）	10,809.52	是
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2021/5/25	2023/9/2	5,950.00	股份担保50%+碧桂园担保50%	11,900.00	否
上海信浦东岸置业有限公司	2021/5/17	2025/12/18	45.39	中信正业45%（其中中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城镇建设15%	106.18	否
长沙懿德房地产有限公司	2021/5/31	2024/5/30	801.56	股份担保49%+深圳招商房地产有限公司担保51%	1,635.83	否
长沙懿德房地产有限公司	2021/6/22	2024/5/30	63.90	股份担保49%+深圳招商房地产有限公司担保51%	130.42	否
长沙懿德房地产有限公司	2021/6/25	2024/5/30	1.73	股份担保49%+深圳招商房地产有限公司担保51%	3.54	否
长沙雍景房地产有限公司	2021/6/10	2024/1/20	44.86	股份担保49%+招商担保51%	91.55	否
长沙雍景房地产有限公司	2021/6/17	2024/1/20	100.96	股份担保49%+招商担保51%	206.04	否
长沙懿德房地产有限公司	2021/6/10	2024/5/30	70.33	股份担保49%+招商担保51%	143.53	否
珠海正汉置业有限公司	2021/6/1	2026/4/2	1,079.36	股份担保100%（正	1,079.36	是

被担保方	担保起始日	担保到期日	担保余额	保证人	担保金额	是否提供反担保
公司（注*1）	8	8		大惠成和惠成银湾控股提供正汉股权质押作为反担保）		
西安紫晟置业有限公司	2022/10/12	2025/7/28	9,268.56	股份24%，西安紫薇76%	38,619.00	否
西安紫晟置业有限公司	2022/8/17	2025/7/28	478.94	股份24%，西安紫薇76%	1,995.60	否
西安紫晟置业有限公司	2022/8/17	2025/7/28	9,100.80	股份24%，西安紫薇76%	37,920.00	否
西安紫晟置业有限公司	2022/7/29	2025/7/28	21,552.00	股份24%，西安紫薇76%	89,800.00	否
上海信浦东岸置业有限公司	2021/7/27	2027/9/25	384.68	中信正业45%（其中中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城镇建设15%	899.83	否
长沙懿德房地产有限公司	2021/7/13	2024/5/30	181.37	股份担保49%+招商担保51%	370.14	否
珠海正汉置业有限公司（注*1）	2021/7/27	2026/4/28	6,000.00	股份担保100%（正大惠成和惠成银湾控股提供正汉股权质押作为反担保）	6,000.00	是
长沙雍景房地产有限公司	2021/7/14	2024/1/20	257.99	股份担保49%+招商担保51%	526.52	否
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	2021/6/29	2024/10/8	1,473.00	股份担保25%	5,892.00	否
上海信浦东岸置业有限公司	2021/8/26	2027/9/25	68.20	中信正业45%（其中中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城镇建设15%	159.53	否
长沙懿德房地产有	2021/8/12	2024/5/30	95.22	股份担保49%+招商担保51%	194.33	否

被担保方	担保起始日	担保到期日	担保余额	保证人	担保金额	是否提供反担保
限公司						
长沙雍景房地产有限公司	2021/8/12	2024/1/20	203.35	股份担保49%+招商担保51%	415.00	否
上海信浦东岸置业有限公司	2021/9/15	2027/9/25	199.00	中信正业45%（其中中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城镇建设15%	465.50	否
上海信浦东岸置业有限公司	2021/9/28	2027/9/25	158.89	中信正业45%（其中中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城镇建设15%	371.68	否
长沙懿德房地产有限公司	2021/9/13	2024/5/30	47.74	股份担保49%+招商担保51%	97.42	否
长沙懿德房地产有限公司	2021/9/27	2024/5/30	65.18	股份担保49%+招商担保51%	133.02	否
长沙雍景房地产有限公司	2021/9/13	2024/1/20	29.97	股份担保49%+招商担保51%	61.16	否
长沙雍景房地产有限公司	2021/9/27	2024/1/20	99.44	股份担保49%+招商担保51%	202.94	否
珠海正汉置业有限公司（注*1）	2021/9/23	2026/4/28	4,560.00	股份担保100%（正大惠成和惠成银湾控股提供正汉股权质押作为反担保）	4,560.00	是
长沙懿德房地产有限公司	2021/10/14	2024/5/30	383.17	股份担保49%+招商担保51%	781.99	否
长沙雍景房地产有限公司	2021/10/21	2024/1/20	114.25	股份担保49%+招商担保51%	233.16	否
上海信浦东岸置业有限公司	2021/10/28	2027/9/25	634.31	中信正业45%（其中中华发股份占95%、中信正业占5%）、东	1,483.76	否

被担保方	担保起始日	担保到期日	担保余额	保证人	担保金额	是否提供反担保
				岸集团40%、周浦城镇建设15%		
长沙懿德房地产有限公司	2021/11/12	2024/5/30	71.27	股份担保49%+招商担保51%	145.45	否
长沙懿德房地产有限公司	2021/11/26	2024/5/30	318.01	股份担保49%+招商担保51%	649.00	否
长沙雍景房地产有限公司	2021/11/12	2024/1/20	61.43	股份担保49%+招商担保51%	125.36	否
武汉中央商务区投资开发有限公司	2019/1/18	2024/1/17	90,000.00	股份担保	90,000.00	否
武汉华怡城房地产开发有限公司	2019/12/30	2024/6/21	13,464.00	股份51%担保+武汉中投49%	26,400.00	否
武汉华怡城房地产开发有限公司	2020/9/14	2024/2/21	12,403.20	股份51%担保+武汉中投49%	24,320.00	否
武汉华怡城房地产开发有限公司	2021/3/1	2023/11/21	10,852.80	股份51%担保+武汉中投49%	21,280.00	否
上海信浦东岸置业有限公司	2021/12/16	2027/9/25	64.27	中信正业45%（其中中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城镇建设15%	150.34	否
武汉中央商务区投资开发有限公司	2021/12/30	2026/12/30	19,125.00	股份担保51%+武汉中城担保49%	37,500.00	否
珠海正汉置业有限公司（注*1）	2022/1/4	2026/4/28	7,840.00	股份担保100%（正大惠成和惠成银湾控股提供正汉股权质押作为反担保）	7,840.00	是
长沙懿德房地产有限公司	2022/1/14	2024/5/30	1,020.03	股份担保49%+招商担保51%	2,081.69	否
长沙雍景房地产有限公司	2022/1/14	2024/1/20	313.03	股份担保49%+招商担保51%	638.84	否

被担保方	担保起始日	担保到期日	担保余额	保证人	担保金额	是否提供反担保
限公司						
长沙懿德房地产有限公司	2022/1/17	2024/5/30	1,555.69	股份担保49%+招商担保51%	3,174.87	否
长沙懿德房地产有限公司	2022/1/20	2024/5/30	1,241.98	股份担保49%+招商担保51%	2,534.65	否
长沙雍景房地产有限公司	2022/1/20	2024/1/20	621.92	股份担保49%+招商担保51%	1,269.23	否
长沙雍景房地产有限公司	2022/2/21	2024/1/20	131.37	股份担保49%+招商担保51%	268.10	否
长沙懿德房地产有限公司	2022/2/21	2024/5/30	193.66	股份担保49%+招商担保51%	395.22	否
上海信浦东岸置业有限公司	2022/3/8	2027/9/25	355.91	中信正业45%（其中中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城镇建设15%	832.54	否
上海信浦东岸置业有限公司	2022/3/9	2027/9/25	203.06	中信正业45%（其中中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城镇建设15%	475.00	否
珠海正汉置业有限公司（注*1）	2022/3/11	2026/4/28	8,000.00	股份担保100%（正大惠成和惠成银湾控股提供正汉股权质押作为反担保）	8,000.00	是
长沙懿德房地产有限公司	2022/3/14	2024/5/30	354.53	股份担保49%+招商担保51%	723.54	否
珠海正汉置业有限公司（注*1）	2022/4/2	2026/4/28	1,760.00	股份担保100%（正大惠成和惠成银湾控股提供正汉股权质押作为反担保）	1,760.00	是
长沙懿德房地产有限公司	2022/4/21	2024/5/30	7.84	股份担保49%+招商担保51%	16.00	否

被担保方	担保起始日	担保到期日	担保余额	保证人	担保金额	是否提供反担保
限公司						
长沙懿德房地产有限公司	2022/4/27	2024/5/30	46.39	股份担保49%+招商担保51%	94.68	否
长沙雍景房地产有限公司	2022/4/24	2024/1/20	65.56	股份担保49%+招商担保51%	133.79	否
长沙雍景房地产有限公司	2022/4/24	2024/1/20	98.44	股份担保49%+招商担保51%	200.90	否
长沙雍景房地产有限公司	2022/4/15	2024/1/20	185.72	股份担保49%+招商担保51%	379.03	否
长沙懿德房地产有限公司	2022/4/26	2024/5/30	879.95	股份担保49%+招商担保51%	1,795.81	否
长沙懿德房地产有限公司	2022/4/15	2024/5/30	196.40	股份担保49%+招商担保51%	400.82	否
长沙懿德房地产有限公司	2022/4/28	2024/5/30	11.32	股份担保49%+招商担保51%	23.10	否
珠海华发新城置业有限公司	2022/5/6	2025/3/9	4,164.59	股份担保100%	4,164.59	否
上海信浦东岸置业有限公司	2022/5/24	2027/9/25	2,436.75	中信正业45%（其中中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城镇建设15%	5,700.00	否
上海信浦东岸置业有限公司	2022/5/24	2027/9/25	1,624.50	中信正业45%（其中中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城镇建设15%	3,800.00	否
长沙懿德房地产有限公司	2022/5/25	2023/5/10	13.62	股份担保49%+招商担保51%	27.79	否
长沙懿德房地产有限公司	2022/5/2	2023/4/1	6.12	股份担保49%+招商	12.48	否

被担保方	担保起 始日	担保到 期日	担保余额	保证人	担保金额	是否提供 反担保
限公司	4	0		担保51%		
长沙懿德房地产有 限公司	2022/5/2 0	2023/5/1 0	4.06	股份担保49%+招商 担保51%	8.29	否
长沙懿德房地产有 限公司	2022/5/2 0	2023/5/1 0	4.41	股份担保49%+招商 担保51%	9.01	否
长沙懿德房地产有 限公司	2022/5/1 7	2023/5/1 0	3.92	股份担保49%+招商 担保51%	8.00	否
长沙懿德房地产有 限公司	2022/5/1 7	2023/5/1 0	3.92	股份担保49%+招商 担保51%	8.00	否
长沙懿德房地产有 限公司	2022/5/1 3	2023/5/1 0	26.51	股份担保49%+招商 担保51%	54.10	否
长沙懿德房地产有 限公司	2022/5/1 2	2023/4/1 0	143.18	股份担保49%+招商 担保51%	292.21	否
长沙懿德房地产有 限公司	2022/5/1 3	2023/5/1 0	4.08	股份担保49%+招商 担保51%	8.32	否
长沙懿德房地产有 限公司	2022/5/6	2023/4/1 0	25.57	股份担保49%+招商 担保51%	52.18	否
长沙懿德房地产有 限公司	2022/5/6	2023/4/1 0	9.06	股份担保49%+招商 担保51%	18.49	否
长沙懿德房地产有 限公司	2022/5/6	2023/4/1 0	11.74	股份担保49%+招商 担保51%	23.95	否
长沙懿德房地产有 限公司	2022/5/6	2023/4/1 0	3.79	股份担保49%+招商 担保51%	7.74	否
长沙懿德房地产有 限公司	2022/5/6	2023/4/1 0	6.43	股份担保49%+招商 担保51%	13.12	否
长沙懿德房地产有 限公司	2022/5/6	2023/4/1 0	7.34	股份担保49%+招商 担保51%	14.98	否

被担保方	担保起 始日	担保到 期日	担保余额	保证人	担保金额	是否提供 反担保
限公司						
长沙懿德房地产有 限公司	2022/5/6	2023/4/1 0	53.16	股份担保49%+招商 担保51%	108.49	否
长沙雍景房地产有 限公司	2022/5/2 3	2023/5/1 0	348.07	股份担保49%+招商 担保51%	710.34	否
长沙雍景房地产有 限公司	2022/5/2 0	2023/4/1 0	27.15	股份担保49%+招商 担保51%	55.41	否
长沙雍景房地产有 限公司	2022/5/1 3	2023/5/1 0	22.13	股份担保49%+招商 担保51%	45.16	否
长沙雍景房地产有 限公司	2022/5/1 0	2023/5/1 0	5.14	股份担保49%+招商 担保51%	10.50	否
长沙雍景房地产有 限公司	2022/5/6	2023/4/1 0	92.12	股份担保49%+招商 担保51%	187.99	否
长沙雍景房地产有 限公司	2022/5/1 7	2024/1/2 0	186.20	股份担保49%+招商 担保51%	379.99	否
长沙懿德房地产有 限公司	2022/5/2 7	2024/5/3 0	1,606.74	股份担保49%+招商 担保51%	3,279.06	否
长沙懿德房地产有 限公司	2022/5/1 7	2024/5/3 0	776.66	股份担保49%+招商 担保51%	1,585.02	否
珠海正汉置业有限 公司（注*1）	2022/5/3 0	2027/5/2 9	11,000.00	股份担保100%（正 大惠成和惠成银湾 控股提供正汉股权 质押作为反担保）	11,000.00	是
珠海正汉置业有限 公司（注*1）	2022/5/3 0	2026/4/2 8	6,960.00	股份担保100%（正 大惠成和惠成银湾 控股提供正汉股权 质押作为反担保）	6,960.00	是
珠海华发新城置业 有限公司	2020/3/1 0	2025/3/9	8,768.27	股份担保100%	8,768.27	否

被担保方	担保起始日	担保到期日	担保余额	保证人	担保金额	是否提供反担保
珠海华发新城置业有限公司	2020/5/21	2025/3/9	13,774.86	股份担保100%	13,774.86	否
珠海华发新城置业有限公司	2020/5/29	2025/3/9	23,999.65	股份担保100%	23,999.65	否
珠海华发新城置业有限公司	2020/12/14	2025/3/9	3,759.94	股份担保100%	3,759.94	否
珠海华发新城置业有限公司	2021/1/15	2025/3/9	3,399.95	股份担保100%	3,399.95	否
珠海华发新城置业有限公司	2021/7/20	2025/3/9	4,699.93	股份担保100%	4,699.93	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2022/5/18	2023/5/17	498.00	股份100%	498.00	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2022/5/18	2023/5/17	498.00	股份100%	498.00	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2022/5/18	2023/5/17	476.17	股份100%	476.17	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2022/5/18	2023/5/17	35.10	股份100%	35.10	否
广州海灏科技产业营运有限公司	2022/5/31	2037/5/30	9,800.00	广州市海灏投资有限公司及珠海华发实业股份有限公司按51%、49%提供全程连带责任担保	20,000.00	否
上海信浦东岸置业	2022/6/20	2027/9/25	153.90	中信正业45%（其中华发股份占95%、中	360.00	否

被担保方	担保起始日	担保到期日	担保余额	保证人	担保金额	是否提供反担保
有限公司				信正业占5%)、东岸集团40%、周浦城镇建设15%		
珠海华发新城置业有限公司	2022/6/20	2025/3/9	2,844.25	股份担保100%	2,844.25	否
广州海灏科技产业营运有限公司	2022/6/24	2037/5/30	12,269.73	广州市海灏投资有限公司及珠海华发实业股份有限公司按51%、49%提供全程连带责任担保	25,040.27	否
长沙雍景房地产有限公司	2022/6/1	2023/4/10	5.24	股份担保49%+招商担保51%	10.69	否
长沙雍景房地产有限公司	2022/6/7	2023/5/10	17.02	股份担保49%+招商担保51%	34.73	否
长沙懿德房地产有限公司	2022/6/8	2023/5/10	9.77	股份担保49%+招商担保51%	19.93	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2022/6/17	2023/6/16	64.30	股份100%	64.30	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2022/6/17	2023/6/16	498.00	股份100%	498.00	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2022/6/17	2023/6/16	2.21	股份100%	2.21	否
珠海雍景华越房地产有限公司	2022/4/27	2023/4/27	295.80	股份36%，向珠海农业担保提供反担保	821.67	否
珠海雍景华越房地产有限公司	2022/4/27	2023/4/27	204.85	股份36%，向珠海农业担保提供反担保	569.02	否

被担保方	担保起始日	担保到期日	担保余额	保证人	担保金额	是否提供反担保
珠海雍景华越房地产有限公司	2022/4/27	2023/4/27	295.67	股份36%，向珠海农业担保提供反担保	821.30	否
珠海雍景华越房地产有限公司	2021/12/13	2024/7/22	1,091.01	华发股份）、招商局蛇口工业区控股股份有限公司、卓越置业集团有限公司按各自持股比例36%、34%和30%提供连带责任保证担保	3,030.58	否
珠海雍景华越房地产有限公司	2021/11/23	2024/7/22	1,944.00	华发股份）、招商局蛇口工业区控股股份有限公司、卓越置业集团有限公司按各自持股比例36%、34%和30%提供连带责任保证担保	5,400.00	否
珠海雍景华越房地产有限公司	2021/10/27	2024/7/22	180.00	华发股份）、招商局蛇口工业区控股股份有限公司、卓越置业集团有限公司按各自持股比例36%、34%和30%提供连带责任保证担保	500.00	否
珠海雍景华越房地产有限公司	2021/9/27	2024/7/22	2,592.00	华发股份）、招商局蛇口工业区控股股份有限公司、卓越置业集团有限公司按各自持股比例36%、34%和30%提供连带责任保证担保	7,200.00	否
珠海雍景华越房地产有限公司	2021/8/24	2024/7/22	1,944.00	华发股份）、招商局蛇口工业区控股股份有限公司、卓越置业集团有限公司按各自持股比例	5,400.00	否

被担保方	担保起始日	担保到期日	担保余额	保证人	担保金额	是否提供反担保
				36%、34%和30%提供连带责任保证担保		
珠海雍景华越房地产有限公司	2021/8/10	2024/7/22	3,240.00	华发股份）、招商局蛇口工业区控股股份有限公司、卓越置业集团有限公司按各自持股比例36%、34%和30%提供连带责任保证担保	9,000.00	否
珠海雍景华越房地产有限公司	2021/7/27	2024/7/22	528.99	华发股份）、招商局蛇口工业区控股股份有限公司、卓越置业集团有限公司按各自持股比例36%、34%和30%提供连带责任保证担保	1,469.42	否
珠海景华房地产有限公司	2022/7/8	2025/7/7	5,399.69	股份担保50%+招商局50%	10,799.37	否
南京华崧房地产开发有限公司	2022/7/15	2024/7/15	40,000.00	股份100%	40,000.00	否
珠海景华房地产有限公司	2022/7/22	2025/7/7	1,594.10	股份担保50%+招商局50%	3,188.20	否
长沙懿德房地产有限公司	2022/7/6	2024/5/30	436.14	股份担保49%+招商担保51%	890.08	否
长沙雍景房地产有限公司	2022/7/6	2024/1/20	261.73	股份担保49%+招商担保51%	534.13	否
长沙雍景房地产有限公司	2022/7/22	2024/1/20	696.58	股份担保49%+招商担保51%	1,421.59	否
长沙懿德房地产有限公司	2022/7/22	2024/5/30	1,787.98	股份担保49%+招商担保51%	3,648.93	否

被担保方	担保起始日	担保到期日	担保余额	保证人	担保金额	是否提供反担保
上海信浦东岸置业有限公司	2022/7/29	2029/11/25	682.78	中信正业45%（其中 华发股份占95%、中 信正业占5%）、东 岸集团40%、周浦城 镇建设15%	1,597.15	否
珠海华发新城置业有限公司	2022/7/28	2025/3/9	1,726.51	股份担保100%	1,726.51	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发 有限公司	2022/7/18	2023/7/17	62.60	股份100%	62.60	否
珠海景华房地产有 限公司	2022/8/24	2025/7/7	5,181.21	股份担保50%+招商 局50%	10,362.42	否
珠海景华房地产有 限公司	2022/8/25	2027/5/29	208.79	股份担保50%+招商 局50%	417.58	否
珠海正汉置业有限 公司（注*1）	2022/8/12	2024/1/20	9,700.00	股份担保100%（正 大惠成和惠成银湾 控股提供正汉股权 质押作为反担保）	9,700.00	是
长沙雍景房地产有 限公司	2022/8/15	2024/5/30	335.86	股份担保49%+招商 担保51%	685.43	否
长沙懿德房地产有 限公司	2022/8/17	2023/6/7	2,225.21	股份担保49%+招商 担保51%	4,541.24	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发 有限公司	2022/8/18	2023/8/17	143.91	股份100%	143.91	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发 有限公司	2022/8/18	2023/8/17	47.70	股份100%	47.70	否
珠海市香洲区碧珠	2022/8/18	2023/8/17	38.40	股份100%	38.40	否

被担保方	担保起始日	担保到期日	担保余额	保证人	担保金额	是否提供反担保
碧桂园房地产开发有限公司						
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2022/8/18	2023/8/17	45.60	股份100%	45.60	否
珠海景华房地产有限公司	2022/9/9	2025/7/7	1,362.74	股份担保50%+招商局50%	2,725.49	否
武汉华启房地产开发有限公司	2022/9/16	2052/9/15	3,570.00	股份51%+武汉中央商务区城建49%	7,000.00	否
上海信浦东岸置业有限公司	2022/9/19	2029/11/25	171.00	中信正业45%（其中中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城镇建设15%	400.00	否
珠海正汉置业有限公司（注*1）	2022/9/23	2027/5/29	9,700.00	股份担保100%（正大惠成和惠成银湾控股提供正汉股权质押作为反担保）	9,700.00	是
珠海正汉置业有限公司（注*1）	2022/9/30	2027/5/29	34,250.00	股份担保100%（正大惠成和惠成银湾控股提供正汉股权质押作为反担保）	34,250.00	是
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2022/9/19	2023/9/18	251.14	股份100%	251.14	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2022/9/19	2023/9/18	32.90	股份100%	32.90	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2022/9/19	2023/9/18	175.80	股份100%	175.80	否

被担保方	担保起始日	担保到期日	担保余额	保证人	担保金额	是否提供反担保
珠海景华房地产有限公司	2022/10/13	2025/7/7	932.37	股份担保50%+招商局50%	1,864.74	否
上海信浦东岸置业有限公司	2022/10/20	2029/11/25	736.17	中信正业45%（其中中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城镇建设15%	1,722.04	否
上海信浦东岸置业有限公司	2022/10/25	2029/11/25	874.54	中信正业45%（其中中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城镇建设15%	2,045.72	否
珠海华发新城置业有限公司	2022/10/31	2025/3/9	1,199.98	股份担保100%	1,199.98	否
广州华骁房地产开发有限公司	2022/11/12	2027/11/10	160,000.00	股份担保100%	160,000.00	否
珠海景华房地产有限公司	2022/11/11	2025/7/7	824.79	股份担保50%+招商局50%	1,649.58	否
上海古锋房地产开发有限公司	2022/11/17	2025/11/16	11,025.00	股份担保49%+建发房地产51%	22,500.00	否
上海古锋房地产开发有限公司	2022/11/18	2025/11/16	9,800.00	股份担保49%+建发房地产51%	20,000.00	否
广州华骁房地产开发有限公司	2022/11/22	2027/11/10	86,000.00	股份担保100%	86,000.00	否
上海古锋房地产开发有限公司	2022/11/25	2025/11/16	11,025.00	股份担保49%+建发房地产51%	22,500.00	否
珠海琴发实业有限公司	2022/11/21	2023/11/20	31.90	股份100%	31.90	否
珠海琴发实业有限公司	2022/11/21	2023/11/20	197.90	股份100%	197.90	否

被担保方	担保起始日	担保到期日	担保余额	保证人	担保金额	是否提供反担保
珠海琴发实业有限公司	2022/11/21	2023/11/20	19.30	股份100%	19.30	否
珠海琴发实业有限公司	2022/11/21	2023/11/20	21.10	股份100%	21.10	否
珠海琴发实业有限公司	2022/11/21	2023/11/20	58.40	股份100%	58.40	否
珠海琴发实业有限公司	2022/11/21	2023/11/20	194.80	股份100%	194.80	否
珠海景华房地产有限公司	2022/12/13	2025/7/7	1,222.66	股份担保50%+招商局50%	2,445.32	否
上海信浦东岸置业有限公司	2022/12/15	2029/11/25	1,256.62	中信正业45%（其中中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城镇建设15%	2,939.46	否
上海信浦东岸置业有限公司	2022/12/15	2029/11/25	1,282.50	中信正业45%（其中中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城镇建设15%	3,000.00	否
上海古锋房地产开发有限公司	2022/12/26	2025/11/16	9,600.12	股份担保49%+建发房地产51%	19,592.09	否
上海古锋房地产开发有限公司	2022/12/27	2025/11/16	4,266.88	股份担保49%+建发房地产51%	8,707.91	否
惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	2022/12/29	2027/11/10	35,000.00	股份100%	35,000.00	否
惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	2022/12/29	2027/11/10	50,000.00	股份100%	50,000.00	否
长沙雍景房地产有限公司	2022/12/27	2024/1/20	483.44	股份担保49%+招商担保51%	986.60	否

被担保方	担保起始日	担保到期日	担保余额	保证人	担保金额	是否提供反担保
上海信浦东岸置业有限公司	2022/12/21	2029/9/25	171.00	中信正业45%（其中 华发股份占95%、中 信正业占5%）、东 岸集团40%、周浦城 镇建设15%	400.00	否
珠海琴发实业有限公司	2022/12/26	2023/12/25	10.56	股份100%	10.56	否
珠海琴发实业有限公司	2022/12/29	2023/12/28	200.00	股份100%	200.00	否
珠海琴发实业有限公司	2022/12/29	2023/12/28	200.00	股份100%	200.00	否
珠海琴发实业有限公司	2022/12/29	2023/12/28	246.50	股份100%	246.50	否
珠海琴发实业有限公司	2022/12/29	2023/12/28	200.00	股份100%	200.00	否
珠海琴发实业有限公司	2022/12/26	2023/12/25	21.30	股份100%	21.30	否
珠海琴发实业有限公司	2022/12/26	2023/12/25	302.40	股份100%	302.40	否
珠海琴发实业有限公司	2022/12/15	2023/12/14	121.50	股份100%	121.50	否
珠海琴发实业有限公司	2022/12/15	2023/12/14	37.60	股份100%	37.60	否
珠海琴发实业有限公司	2022/12/15	2023/12/14	26.30	股份100%	26.30	否
珠海琴发实业有限公司	2022/12/15	2023/12/14	39.20	股份100%	39.20	否
珠海琴发实业有限公司	2022/12/15	2023/12/14	324.40	股份100%	324.40	否

被担保方	担保起始日	担保到期日	担保余额	保证人	担保金额	是否提供反担保
公司						
珠海琴发实业有限公司	2022/12/15	2023/12/14	414.13	股份100%	414.13	否
珠海琴发实业有限公司	2022/12/15	2023/12/14	184.20	股份100%	184.20	否
惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	2023/1/3	2027/11/10	50,000.00	股份100%	50,000.00	否
上海信浦东岸置业有限公司	2023/1/6	2029/9/25	68.91	中信正业45%（其中中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城镇建设15%	161.19	否
珠海景华房地产有限公司	2023/1/13	2025/7/7	1,112.30	股份担保50%+招商局50%	2,224.61	否
上海信浦东岸置业有限公司	2023/1/17	2029/9/25	54.77	中信正业45%（其中中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城镇建设15%	128.11	否
惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	2023/1/19	2027/11/10	35,000.00	股份100%	35,000.00	否
广州海灏科技产业营运有限公司	2023/1/19	2037/5/30	3,430.00	广州市海灏投资有限公司及珠海华发实业股份有限公司按51%、49%提供全程连带责任担保	7,000.00	否
珠海景华房地产有限公司	2023/2/17	2025/7/7	443.04	股份担保50%+招商局50%	886.08	否
上海信浦东岸置业有限公司	2023/3/15	2029/9/25	70.53	中信正业45%（其中中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城镇建设15%	164.98	否

被担保方	担保起始日	担保到期日	担保余额	保证人	担保金额	是否提供反担保
珠海景华房地产有限公司	2023/3/16	2025/7/7	920.78	股份担保50%+招商局50%	1,841.56	否
武汉中央商务区投资开发有限公司	2023/3/17	2035/3/16	20,400.00	华发股份与武汉中央商务区城建开发有限公司按51%与49%股权比例担保	40,000.00	否
上海信浦东岸置业有限公司	2023/3/17	2029/9/25	175.28	中信正业45%（其中华发股份占95%、中信正业占5%）、东岸集团40%、周浦城镇建设15%	410.00	否
武汉中央商务区投资开发有限公司	2023/3/30	2035/3/16	2,550.00	华发股份与武汉中央商务区城建开发有限公司按51%与49%股权比例担保	5,000.00	否
西安紫晟置业有限公司	2023/3/31	2025/7/28	5,088.00	西安紫薇地产开发有限公司提供76%连带责任保证担保、珠海华发实业股份有限公司提供24%连带责任保证担保	21,200.00	否
珠海华隆投资有限公司（注*2）	2021/3/22	2024/3/22	49,600.00	珠海华发投资控股集团有限公司	49,600.00	是
珠海华隆投资有限公司（注*2）	2021/4/9	2024/4/9	99,000.00	珠海华发投资控股集团有限公司	99,000.00	是
横琴华通金融租赁有限公司	2020/11/3	2023/11/3	80,000.00	珠海华发集团有限公司	80,000.00	否
珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）	2022/12/26	2029/12/16	122,500.00	华发集团49%+格力集团29%+大横琴20%+科创投2%	250,000.00	否
珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）	2022/12/27	2029/12/16	63,700.00	华发集团49%+格力集团29%+大横琴20%+科创投2%	130,000.00	否

被担保方	担保起始日	担保到期日	担保余额	保证人	担保金额	是否提供反担保
珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）	2022/12/27	2029/12/16	63,700.00	华发集团49%+格力集团29%+大横琴20%+科创投2%	130,000.00	否
珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）	2022/12/28	2029/12/16	49,000.00	华发集团49%+格力集团29%+大横琴20%+科创投2%	100,000.00	否
珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）	2022/12/27	2029/12/16	24,500.00	华发集团49%+格力集团29%+大横琴20%+科创投2%	50,000.00	否
珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）	2022/12/27	2029/12/16	58,800.00	华发集团49%+格力集团29%+大横琴20%+科创投2%	120,000.00	否
珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）	2022/12/27	2029/12/16	58,800.00	华发集团49%+格力集团29%+大横琴20%+科创投2%	120,000.00	否
珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）	2022/12/27	2029/12/16	49,000.00	华发集团49%+格力集团29%+大横琴20%+科创投2%	100,000.00	否
珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）	2022/12/27	2029/12/16	49,000.00	华发集团49%+格力集团29%+大横琴20%+科创投2%	100,000.00	否
珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）	2022/12/27	2029/12/16	24,500.00	华发集团49%+格力集团29%+大横琴20%+科创投2%	50,000.00	否
珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）	2022/12/27	2029/12/16	24,500.00	华发集团49%+格力集团29%+大横琴20%+科创投2%	50,000.00	否

被担保方	担保起始日	担保到期日	担保余额	保证人	担保金额	是否提供反担保
伙)						
合计			2,151,666.53		3,375,185.23	

注：

*1 子公司华发股份为合营企业珠海正汉置业有限公司对外借款和履约保函提供 100%连带责任担保，同时其余两名股东珠海正大惠成控股合伙企业（有限合伙）、珠海惠成银湾控股合伙企业（有限合伙）以所持珠海正汉置业有限公司股权为华发股份提供质押反担保。

*2 子公司珠海华发投资控股集团有限公司与亨通集团有限公司为珠海华隆投资有限公司对外借款提供共同担保，同时其余两名股东北京猎象资本管理有限公司、珠海禹天投资管理合伙企业（有限合伙）以所持珠海华隆投资有限公司股权提供质押反担保。

（二）重大未决诉讼、仲裁及行政处罚情况

1、重大未决诉讼、仲裁

2021 年 4 月份，原告丽江和业集团房地产开发有限公司与被告子公司维业股份、云南和悦众邦酒店管理有限公司因商品房购买事项，向云南省丽江市中级人民法院提起诉讼，要求判令维业股份履行购买原告所开发和业商城 168 套房屋的义务，并签订商品房买卖合同；要求判令维业股份向原告支付未按时购房的违约赔偿金 25,356,341.08 元；要求判令维业股份及云南和悦众邦酒店管理有限公司连带支付自 2019 年 5 月 1 日起至房屋买卖实现付款之日（暂计算至 2021 年 4 月 30 日）止不能购买剩余未销售房源的物业租金 15,838,567.40 元；要求判令维业股份与云南和悦众邦酒店管理有限公司共同承担本案的诉讼费、保全费、律师费等全部因诉讼产生的直接费用预计 1,119,892.05 元。截至 2022 年 12 月 31 日，本案正在审理过程中。

2021 年 3 月，原告新疆北新国际工程建设有限公司对子公司迪信通与北京烁金同辉生物科技有限公司提起违约诉讼，迪信通与北京烁金同辉生物科技有限公司同为被告，迪信通在本案中需要承担连带责任。根据法律顾问提供的信息，迪信通已为诉讼所引起的索赔提供了依据。迪信通对该项或有负债金额 30,857,868.92 元计提了预计负债。

2014 年 6 月 16 日，子公司华冠科技收到广东省珠海市香州区人民法院关于珠海一建诉公司的（2014）珠香法民三初字第 807 号建设工程施工合同纠纷一

案的资料，珠海一建就华冠工业园二号宿舍、三号厂房的建设事宜提出诉讼，一审判令华冠科技支付拖欠原告珠海一建二号宿舍的工程余款、工程物价上涨的价差、误工费及生活费损失、设施建设费用损失等人民币 8,813,690.66 元，同时需支付拖欠工程余款的滞纳金、工程物价上涨的价差款的利息，经初步测算为人民币 2,180,078.12 元，合计人民币 10,993,768.78 元。截至 2022 年 12 月 31 日，本案正在审理过程中，华冠科技被查封的房产账面价值为 528,702.92 元，被冻结银行存款人民币到期自然解冻，对方未申请续封。2014 年 6 月 16 日，子公司华冠科技收到广东省珠海市香州区人民法院关于珠海一建诉公司的（2014）珠香法民三初字第 807 号建设工程施工合同纠纷一案的资料，珠海一建就华冠工业园二号宿舍、三号厂房的建设事宜提出诉讼，一审判令华冠科技支付拖欠原告珠海一建二号宿舍的工程余款、工程物价上涨的价差、误工费及生活费损失、设施建设费用损失等人民币 8,813,690.66 元，同时需支付拖欠工程余款的滞纳金、工程物价上涨的价差款的利息，经初步测算为人民币 2,180,078.12 元，合计人民币 10,993,768.78 元。截至 2022 年 12 月 31 日，本案正在审理过程中，华冠科技被查封的房产账面价值为 528,702.92 元，被冻结银行存款人民币到期自然解冻，对方未申请续封。

除上述事项外，截至 2023 年 3 月 31 日，发行人及其合并报表范围内子公司不存在尚未了结的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。

2、重大行政处罚

截至 2023 年 3 月 31 日，发行人及合并报表范围内子公司报告期内无重大行政处罚情况。

（三）重大承诺

1、截至 2022 年 12 月 31 日，子公司已签署的正在或准备履行的土地出让合同未支付的款项余额 51.64 亿元，剩余款项支出需在合同方履行合同规定的责任与义务的同时，按期支付。

2、华发股份将根据合资合作协议为合营联营企业提供同股比运营资金或担保等增信措施；当合营联营企业其他股东为其提供全额担保时，华发股份按持

股比例向其他股东提供反担保。

3、华发股份设立了华发租赁住房资产支持专项计划，华发股份承担按基础初始资产评估值下降差额提供保证金、评级下调收购优先级全部资产证券、专项计划内资金不足以分配优先级资产证券收益时的差额支付以及整租租金担保等义务；同时华发股份拥有优先回购权。

4、京东方科技集团股份有限公司（以下简称京东方）与子公司华灿光电于 2022 年 11 月 4 日签署了《华灿光电股份有限公司附生效条件的向特定对象发行 A 股股票之股份认购协议》（以下简称《附条件生效的认购协议》），京东方拟以 2,083,597,236 元现金认购华灿光电本次向特定对象发行股票 372,070,935 股股份（最终发行数量以中国证监会同意注册的数量为准）。同时，New Sure Limited（以下简称 NSL）与京东方签订了《股份表决权管理协议》，拟将其持有的华灿光电全部股份 56,817,391 股的表决权、提名权及其附属权利，不可撤销地委托给京东方行使及管理。上述事项完成后，京东方将持有上市公司 23.08%的股份，控制 26.60%的表决权；子公司华发科技将持有上市公司 19.13%的股份，控制 19.13%的表决权。子公司华发科技出具了《关于不谋求华灿光电实际控制权的承诺函》，义乌和谐芯光股权投资合伙企业（有限合伙）亦与京东方签署《协议书》约定不谋求华灿光电控制权。上市公司控股股东将由子公司华发科技变更为京东方，上市公司实际控制人将由珠海市人民政府国有资产监督管理委员会变更为北京电子控股有限责任公司。

上述事项经公司第五届董事会第十八次会议审议通过，截至报告日，关于申请向特定对象发行股票事项仍处于深交所审核阶段。

5、除上述承诺事项外，截至 2022 年 12 月 31 日，发行人无其他应披露未披露的重大承诺事项。

九、资产抵押、质押及其他限制用途安排

截至 2023 年 3 月末，发行人受限资产总额为 10,243,941.37 万元。发行人受限资产主要系因借款而被抵押的存货、投资性房地产、货币资金、固定资产和

交易性金融资产等。截至 2023 年 3 月末，发行人抵质押的货币资金账面价值为 734,890.08 万元，存货账面价值为 6,440,721.28 万元，应收账款账面价值为 71,675.43 万元，其他应收款账面价值为 25,000.00 万元，长期股权投资账面价值为 126,249.58 万元，交易性金融资产账面价值为 410,093.01 万元，其他非流动金融资产账面价值为 1,062.28 万元，固定资产账面价值为 714,747.62 万元，无形资产账面价值为 18,743.57 万元，使用权资产账面价值为 1,845.60 万元，投资性房地产账面价值为 1,568,144.20 万元，应收票据账面价值为 17,812.03 万元，应收款项融资账面价值为 13,438.14 万元，其他非流动资产账面价值为 99,518.55 万元。具体情况如下：

单位：万元

项目	2023 年 3 月末余额	受限原因
货币资金	734,890.08	保证金、存放中央银行款项
存货	6,440,721.28	借款设定抵押
应收账款	71,675.43	借款设定质押
其他应收款	25,000.00	卖出回购设定质押
长期股权投资	126,249.58	借款设定质押
交易性金融资产	410,093.01	卖出回购设定质押、债券借贷设定质押
其他非流动金融资产	1,062.28	借款设定质押
固定资产	714,747.62	有限产权的人才住房、借款设定抵押
无形资产	18,743.57	借款设定抵押
使用权资产	1,845.60	借款设定抵押
投资性房地产	1,568,144.20	借款设定抵押
应收票据	17,812.03	开具银行承兑汇票设定质押
应收款项融资	13,438.14	借款、开具银行承兑汇票设定质押
其他非流动资产	99,518.55	土地用途受限
合计	10,243,941.37	

十、投资控股型架构相关情况

（一）投资控股型架构对发行人偿债能力影响

报告期内，发行人合并口径实现营业收入 10,919,024.44 万元、14,194,253.99 万元、15,763,551.83 万元和 4,456,041.78 万元，合并口径实现净利润 554,964.97 万元、679,729.45 万元、710,444.94 万元和 155,533.19 万元；母公司实现营业收入 13,982.48 万元、27,786.28 万元、40,633.26 万元和 3,543.32 万

元，母公司实现净利润 90,978.94 万元、53,168.98 万元、30,474.63 万元和 183,368.75 万元。

报告期内，发行人合并口径总资产为 48,778,304.22 万元、57,742,333.47 万元、65,040,443.41 万元和 68,525,969.87 万元，合并口径净资产 13,427,323.21 万元、15,031,820.63 万元、16,852,523.82 万元和 17,199,601.12 万元；母公司总资产为 7,141,469.15 万元、12,881,822.05 万元、13,815,498.56 万元和 14,721,850.89 万元，母公司净资产 2,853,094.66 万元、3,588,505.06 万元、3,049,570.58 万元和 3,354,056.59 万元。

因此，发行人合并口径营业收入和利润主要来源于子公司，部分资产为子公司资产，故发行人为投资控股型架构。

资产受限方面，截至 2023 年 3 月末，发行人合并口径受限资产账面价值总额为 1,024.39 亿元，占发行人同期净资产的比例为 59.56%，主要由存货、投资性房地产、货币资金和固定资产构成。截至 2023 年 3 月末，发行人母公司口径受限资产 929.46 万元。

有息负债方面，截至 2023 年 3 月末，发行人合并口径有息负债为 31,836,413.74 万元，母公司有息负债为 10,981,846.36 万元，母公司有息负债占合并口径比例为 34.49。母公司有息负债主要由短期借款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、应付债券及长期应付款构成。截至 2023 年 3 月末，发行人母公司短期借款金额为 2,678,124.00 万元，一年内到期的非流动负债余额 1,139,643.68 万元，长期借款金额为 3,049,890.00 万元，应付债券金额为 2,960,000.00 万元。

对子公司的控制方面，发行人对控股子公司的财务、重大投资、人事等方面工作实行统一管理（上市公司及其控股公司除外）。公司各职能部门对子公司相关业务和管理进行指导、服务和监督，对控股子公司战略发展情况进行全程跟踪；财务管理中心定期取得并审阅各子公司的月度、季度、半年度及年度财务报告，对财务政策、资金监管、收支情况进行系统管理。报告期内，发行人对子公司管理得到了有效控制。

股权质押方面，截至 2023 年 3 月末，母公司对外长期股权投资 4,752,714.89，其中不存在由于借款设定质押的长期股权投资。

子公司分红政策方面，发行人子公司利润分配参照《珠海华发集团有限公司利润分配管理办法（2022 版）》执行，各公司以当年可供分配利润、优先采用现金方式向进行利润分配，除特殊情形外，全资子公司分配比例不低于当年可供分配利润的 90%、控股子公司分配比例不低于当年可供分配利润的 60%。

（二）剔除上市公司后的财务情况

1、剔除上市公司后主要财务数据及指标

项目	2020 年末/度	2021 年末/度	2022 年末/度
总资产（万元）	16,593,880.74	22,236,630.15	24,771,336.20
总负债（万元）	9,501,095.00	16,793,934.89	18,863,747.74
所有者权益（万元）	7,092,785.74	5,442,695.26	5,907,588.46
营业总收入（万元）	5,818,394.29	9,070,186.07	9,844,570.81
利润总额（万元）	167,754.63	320,179.20	406,284.22
净利润（万元）	98,976.48	212,064.70	237,832.98
经营活动产生现金流量净额（万元）	155,604.63	648,470.99	792,026.45
投资活动产生现金流量净额（万元）	-1,654,956.07	-3,788,910.80	-3,419,940.50
筹资活动产生现金流量净额（万元）	2,059,878.81	1,968,636.99	1,690,678.48
流动比率（倍）	1.84	1.49	1.45
速动比率（倍）	1.18	0.76	0.67
资产负债率	57.26%	75.52%	76.15%

注 1：以上表格数据均为发行人在剔除高新发展后的数据模拟计算所得，模拟合并资产负债表、利润表及现金流量表主要是通过简单相减所得，未考虑合并范围内关联交易影响。

2、重要报表科目及变动情况

发行人剔除上市公司华发股份后近三年合并口径资产负债表、利润表及现金流量表重要科目及其变动情况如下：

（1）资产负债表重要报表科目及变动情况

单位：万元

项目	2020 年末	2021 年末	2022 年末
货币资金	1,724,017.62	2,301,716.24	1,572,650.59
存货	3,801,392.62	6,646,001.40	7,595,084.14
长期股权投资	1,889,670.04	2,272,869.63	2,962,617.36
投资性房地产	569,734.59	534,406.63	648,942.79
总资产	16,593,880.74	22,236,630.15	24,771,336.20
短期借款	1,849,085.76	2,553,495.63	3,081,391.62
应付账款	457,589.71	941,316.84	581,827.04
合同负债	-68,910.94	1,367,374.29	1,052,549.75
一年内到期的非流动负债	783,229.60	1,389,738.22	1,973,377.10
长期借款	466,566.32	3,081,750.00	3,556,915.69
应付债券	3,081,971.57	4,228,548.98	4,979,701.79
总负债	9,501,095.00	16,793,934.89	18,863,747.74

注 1：以上表格数据均为发行人在剔除华发股份后的数据模拟计算所得，模拟合并资产负债表、利润表及现金流量表主要是通过简单相减所得，未考虑合并范围内关联交易影响。

1) 货币资金：2020-2022 年末，剔除华发股份后发行人货币资金科目分别为 1,724,017.62 万元、2,301,716.24 万元和 1,572,650.59 万元，货币资金构成以银行存款和其他货币资金为主。2021 年末货币资金较 2020 年末增加 577,698.62 万元，增幅为 33.51%，主要系发行人日常经营活动产生的现金净流入同比大幅增加导致银行存款大幅增加所致；2022 年末货币资金较 2021 年末减少 729,065.65 万元，降幅为 31.67%，主要系存放同业及其他金融机构款项减少所致。

2) 存货：2020-2022 年末，剔除华发股份后发行人存货科目分别为 3,801,392.62 万元、6,646,001.40 万元和 7,595,084.14 万元，近年来存货增幅较快，主要系发行人在各项目的开发支出形成的存货增加。2021 年末存货较 2020 年末增加 2,844,608.78 万元，增幅为 74.83%，主要系开发成本、合同履约成本增加所致

3) 长期股权投资：2020-2022 年末，剔除华发股份后发行人长期股权投资科目分别为 1,889,670.04 万元、2,272,869.63 万元和 2,962,617.36 万元。2022 年末长期股权投资大幅增加，主要系对上海信浦东岸置业有限公司、杭州兆宜企业

管理有限公司等追加投资所致。

4) 投资性房地产：2020-2022 年末，剔除华发股份后发行人投资性房地产科目分别为 569,734.59 万元、534,406.63 万元和 648,942.79 万元。

5) 短期借款：2020-2022 年末，剔除华发股份后发行人短期借款分别为 1,849,085.76 万元、2,553,495.63 万元和 3,081,391.62 万元。2021 年末短期借款较年初增加 704,409.87 万元，增幅为 38.10%，主要系保证借款减少所致。

6) 应付账款：2020-2022 年末，剔除华发股份后发行人应付账款分别为 457,589.71 万元、941,316.84 万元和 581,827.04 万元。2021 年末应付账款较年初增加 483,727.13 万元，增幅为 105.71%，主要系应付工程款增加所致。2022 年末应付账款较年初减少 359,489.80 万元，降幅为 38.19%，主要系应付工程款减少所致。

7) 合同负债：2020-2022 年末，剔除华发股份后发行人合同负债分别为 68,910.94 万元、1,367,374.29 万元和 1,052,549.75 万元。2021 年末合同负债较年初增加 1,436,285.23 万元，主要系发行人自 2021 年起执行新收入准则后包括由预收款项转入的预收购房款增加所致。

8) 一年内到期的非流动负债：2020-2022 年末，剔除华发股份后发行人一年内到期的非流动负债科目分别为 783,229.60 万元、1,389,738.22 万元和 1,973,377.10 万元。2021 年末一年内到期的非流动负债较年初增加 606,508.62 万元，增幅为 77.44%，主要系 1 年内到期的长期应付款增加所致。2022 年末一年内到期的非流动负债较年初增加 583,638.88 万元，增幅为 42.00%，主要系一年内到期的长期借款增加所致。

6) 长期借款：2020-2022 年末，剔除华发股份后发行人长期借款科目分别为 466,566.32 万元、3,081,750.00 万元和 3,556,915.69 万元。发行人的长期借款主要分为信用借款、保证借款、抵押借款和质押借款，其中以保证、抵押借款为主。2021 年末长期借款较年初增加 2,615,183.68 万元，增幅为 560.52%，主要系长期融资额增加所致。

7) 应付债券：2020-2022 年末，剔除华发股份后发行人应付债券科目分别为 3,081,971.57 万元、4,228,548.98 万元和 4,979,701.79 万元。2021 年末应付债

券较年初增加 1,146,577.41 万元，增幅为 37.20%，主要系本期新发行债券增加所致。

（2）利润表重要报表科目及变动情况

单位：万元

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度
营业总收入	5,818,394.29	9,070,186.07	9,844,570.81
营业总成本	5,847,181.68	8,973,836.65	9,676,658.94
营业利润	172,465.79	318,560.07	405,914.99
利润总额	167,754.63	320,179.20	406,284.22
净利润	98,976.48	212,064.70	237,832.98

注 1：以上表格数据均为发行人在剔除华发股份后的数据模拟计算所得，模拟合并资产负债表、利润表及现金流量表主要是通过简单相减所得，未考虑合并范围内关联交易影响。

1) 营业总收入：2020-2022 年度，剔除华发股份后发行人营业总收入分别为 5,818,394.29 万元、9,070,186.07 万元和 9,844,570.81 万元。2021 年度营业总收入稳步增长，主要系 2021 年城市运营板块和商贸物流板块的收入增长所致。

2) 营业总成本：2020-2022 年度，剔除华发股份后发行人营业总成本分别为 5,847,181.68 万元、8,973,836.65 万元和 9,676,658.94 万元。2021 年度营业总成本增加主要系随着城市运营板块收入和商贸物流板块收入大幅增长，成本支出随之增长所致。

3) 营业利润、利润总额和净利润：2020-2022 年度，剔除华发股份后发行人营业利润分别为 172,465.79 万元、318,560.07 万元和 405,914.99 万元，利润总额分别为 167,754.63 万元、320,179.20 万元和 406,284.22 万元，净利润分别为 98,976.48 万元、212,064.70 万元和 237,832.98 万元。

（3）现金流量表重要报表科目及变动情况

单位：万元

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量净额	155,604.63	648,470.99	792,026.45
投资活动产生的现金流量净额	-1,654,956.07	-3,788,910.80	-3,419,940.50
筹资活动产生的现金流量净额	2,059,878.81	1,968,636.99	1,690,678.48

注 1：以上表格数据均为发行人在剔除华发股份后的数据模拟计算所得，模拟合并资产负债表、利润表及现金流量表主要是通过简单相减所得，未考虑合并范围内关联交易影响。

1) 经营活动产生的现金流量净额：2020-2022 年度，剔除华发股份后发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 155,604.63 万元、648,470.99 万元和 792,026.45 万元。2021 年度经营活动产生的现金流量净额较上年同期增长 316.74%，主要系经营回款增加所致。

2) 投资活动产生的现金流量净额：2020-2022 年度，剔除华发股份后发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-1,654,956.07 万元、-3,788,910.80 万元和 -3,419,940.50 万元。2021 年度，投资活动产生的现金流量净额较上年度同期减少主要系 2021 年公司加大投资力度导致投资净流出增加。

3) 筹资活动产生的现金流量净额：2020-2022 年度，剔除华发股份后发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 2,059,878.81 万元、1,968,636.99 万元和 1,690,678.48 万元。

第五节 发行人及本期债券的资信状况

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

评级时间	主体信用等级	评级展望	评级公司	较前次变动的主要原因
2023-06-15	AAA	稳定	联合资信	无变动
2023-06-02	AAA	稳定	联合资信	无变动
2023-04-10	AAA	稳定	联合资信	无变动
2023-04-07	AAA	稳定	联合资信	无变动
2023-01-10	AAA	稳定	联合资信	无变动
2022-11-09	AAA	稳定	联合资信	无变动
2022-08-02	AAA	稳定	联合资信	无变动
2022-07-26	AAA	稳定	联合资信	无变动
2022-07-19	AAA	稳定	联合资信	无变动
2022-06-30	AAA	稳定	联合资信	无变动
2022-05-30	AAA	稳定	联合资信	无变动
2022-04-15	AAA	稳定	联合资信	无变动
2022-03-17	AAA	稳定	联合资信	无变动
2022-03-11	AAA	稳定	联合资信	无变动
2022-03-07	AAA	稳定	联合资信	无变动
2022-02-21	AAA	稳定	联合资信	无变动
2022-02-11	AAA	稳定	联合资信	无变动
2021-12-22	AAA	稳定	联合资信	无变动
2021-10-12	AAA	稳定	联合资信	无变动
2021-08-18	AAA	稳定	联合资信	无变动
2021-08-18	AAA	稳定	联合资信	无变动
2021-07-02	AAA	稳定	联合资信	无变动
2021-06-25	AAA	稳定	联合资信	无变动
2021-06-01	AAA	稳定	联合资信	无变动
2021-05-26	AAA	稳定	联合资信	无变动
2021-05-24	AAA	稳定	联合资信	无变动
2021-03-29	AAA	稳定	联合资信	无变动
2021-03-02	AAA	稳定	联合资信	无变动
2021-01-27	AAA	稳定	联合资信	无变动
2021-01-14	AAA	稳定	联合资信	无变动
2020-12-23	AAA	稳定	联合资信	无变动
2020-11-17	AAA	稳定	联合资信	无变动
2020-11-06	AAA	稳定	联合资信	无变动

评级时间	主体信用等级	评级展望	评级公司	较前次变动的主要原因
2023-06-15	AAA	稳定	联合资信	无变动
2020-10-16	AAA	稳定	联合评级	无变动
2020-09-09	AAA	稳定	联合资信	无变动
2020-08-11	AAA	稳定	联合评级	无变动
2020-06-09	AAA	稳定	联合评级	无变动
2020-06-08	AAA	稳定	联合资信	无变动
2019-12-12	AAA	稳定	联合资信	无变动
2020-10-21	AAA	稳定	联合资信	无变动
2019-09-18	AAA	稳定	联合资信	无变动
2019-08-21	AAA	稳定	联合资信	无变动
2019-07-17	AAA	稳定	联合资信	无变动
2019-04-10	AAA	稳定	联合资信	无变动
2019-01-08	AAA	稳定	联合资信	无变动

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

经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；本期债券的信用等级为 AAA。

根据联合资信主体长期信用等级划分成三等九级，分别用 AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC 和 C 表示，其中，除 AAA 级，CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

联合资信评定发行人主体信用等级及本期债券的信用等级为 AAA，本级别的含义为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）评级报告内容概要

1、主要优势

（1）外部发展政策环境良好。珠海市是中国五个经济特区之一，享有独特的政策优势。随着粤港澳大湾区正式列入国家经济发展战略，港珠澳大桥的开通以及深珠城轨的建设，珠海市面临重要的发展机遇，公司外部发展政策环境良好。

（2）产业及区域竞争优势明显。公司是珠海市国资委直属的综合性企业集团，是珠海市五大国资板块中基础设施和城市运营、现代金融、高端服务业、战略新兴产业四大国资板块的主要运营主体。

（3）营业总收入快速增长，投资收益对利润形成良好补充。受益于房地产及战略性投资并购公司收入规模上升，公司营业总收入快速增长；2020—2022 年，公司分别实现投资收益 22.51 亿元、16.26 亿元和 35.30 亿元，对利润形成良好补充。

2、主要风险

（1）公司房地产开发和土地开发业务的收益实现存在不确定性。2022 年以来房地产调控政策边际好转但并未有大的改善，市场需求尚未回暖，公司房地产开发和土地一级开发业务未来收益实现及去化情况有待关注。

（2）公司存在较大资本支出压力。截至 2023 年 3 月底，公司城市运营板块未来在建项目总投资 1,029.23 亿元，尚需投资 408.74 亿元，同时考虑房地产开发业务在建项目持续投入以及土地拓展存在较大资金需求，公司存在较大资本支出压力。

（3）有息债务快速增长，整体债务负担很重。2020-2022 年末，随着城市运营、房地产、金融及科技产业投资板块对外投资规模不断扩张，公司有息债务规模快速增长，年均复合增长率为 15.59%（公司本部有息债务年复合增长率为 52.25%）；截至 2023 年 3 月底，公司全部债务资本化比率为 64.92%。

（4）公司本部权益稳定性弱，债务负担很重。截至 2023 年 3 月底，公司本部所有者权益 304.96 亿元中，其他权益工具（永续债）152.46 亿元，公司本部实际债务负担很重。

（5）本期债券具有公司可赎回权、票面利率重置及利息递延累积等特点；一旦出现递延，累计利息支出压力将大于普通债券分期支付压力。

（三）跟踪评级的有关安排

根据相关监管法规和联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）有关业务规范，联合资信将在本次债项信用评级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

发行人应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在本次债项评级有效期内完成跟踪评级工作。

发行人或本次债项如发生重大变化，或发生可能对发行人或本次债项信用评级产生较大影响的重大事项，发行人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发行人的经营管理状况、外部经营环境及本次债项相关信息，如发现有重大变化，或出现可能对发行人或本次债项信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。

三、其他重要事项

发行人暂无其他重要事项。

四、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

截至 2023 年 3 月 31 日，华发集团共获得各合作银行授信额度人民币合计为 4,331.16 亿元人民币，已使用授信额度为 1,815.45 亿元，未使用授信额度为 2,515.71 亿元。华发集团资信状况良好，与各大商业银行均建立了长期稳定的

业务关系，具有较强的间接融资能力，无重大不利变化。截至 2023 年 3 月末，发行人主要银行授信情况如下：

截至 2023 年 3 月末发行人的主要银行授信情况

单位：亿元

金融机构	授信额度	已使用额度	剩余额度
工商银行	168.13	46.03	122.10
农业银行	114.48	55.93	58.55
中国银行	265.34	109.39	155.95
建设银行	125.20	62.46	62.74
交通银行	220.10	112.46	107.64
邮储银行	350.75	95.51	255.24
华夏银行	259.80	50.49	209.31
中信银行	401.10	218.89	182.21
平安银行	131.68	101.93	29.75
光大银行	209.30	83.91	125.39
浦发银行	298.35	92.79	205.56
浙商银行	62.90	46.90	16.00
兴业银行	311.23	179.66	131.57
广发银行	166.70	79.09	87.61
招商银行	22.00	13.22	8.78
民生银行	155.50	32.60	122.90
江苏银行	50.00	3.42	46.58
华兴银行	37.00	12.10	24.90
顺德农商行	58.70	7.83	50.87
厦门国际银行	91.00	36.84	54.16
华润银行	42.50	30.44	12.07
东亚银行	47.00	12.69	34.31
北京银行	134.00	17.58	116.42
上海银行	154.54	37.57	116.97
广州银行	7.80	7.80	0.00
南京银行	2.95	2.95	0.00
珠海农商	6.92	6.92	0.00
宁波银行	53.00	37.30	15.70
汉口银行	8.83	8.83	0.00
创兴银行	3.40	1.40	2.00
罗定农商	1.50	1.50	0.00
渤海银行	30.88	15.08	15.80
恒丰银行	2.64	2.64	0.00
澳门发展银行	1.00	1.00	0.00
澳门国际银行	7.00	6.52	0.48

东莞农商行	7.30	6.46	0.84
东莞银行	22.90	16.69	6.21
富邦华一银行	5.80	2.45	3.35
广州恒生银行	1.34	1.34	0.00
广州农村商业银行	54.50	26.80	27.70
国家开发银行	37.50	32.50	5.00
杭州银行	6.00	3.50	2.50
华侨永亨	4.59	4.28	0.30
汇丰银行	7.00	4.21	2.79
集友银行	1.00	0.94	0.06
进出口银行	86.06	44.90	41.16
南商香港	1.79	1.78	0.00
南洋商业银行	4.00	1.00	3.00
南粤银行	10.00	5.00	5.00
农业发展银行	43.90	11.23	32.67
唐山银行	8.00	7.50	0.50
香港大华银行	1.79	1.78	0.00
香港富邦银行	1.34	1.34	0.00
香港光大银行	3.57	3.57	0.00
香港恒生银行	2.23	2.23	0.00
香港汇丰银行	2.06	0.50	1.56
香港上海银行	1.79	1.78	0.00
香港华夏银行	3.50	0.00	3.50
长沙银行	10.00	2.00	8.00
合计	4,331.16	1,815.45	2,515.71

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及主要子公司不存在债务违约记录及有关情况。

（三）发行人及子公司报告期内已发行的境内外债券情况（含已兑付债券）

报告期内，发行人及子公司已发行的境内外债券情况如下：

单位：亿元、年

序号	发行人名称	债券简称	起息日期	到期日期	发行金额	债券余额	期限	债券类型
1	珠海华发	23 珠华 Y1	2023/6/12	2025/6/12	10	10	2+N	公司债券

序号	发行人名称	债券简称	起息日期	到期日期	发行金额	债券余额	期限	债券类型
2	集团有限公司	23 华发集团 MTN004	2023/6/8	2026/6/8	10	10	3	中期票据
3		23 华发集团 MTN003	2023-04-26	2025-04-26	5	5	2+N	中期票据
4		23 华发集团 MTN002	2023/4/14	2026/4/14	10	10	3.0027	一般中期票据
5		23 华发集团 SCP007	2023/4/12	2024-01-07	10	10	0.7342	超短期融资债券
6		23 华发 4C	2023/4/4	2024/3/29	0.01	0.01	0.9863	证监会主管 ABS
7		23 华发 4A	2023/4/4	2024/3/29	6	6	0.9863	证监会主管 ABS
8		23 华发集团 GN001	2023/3/27	2025/3/27	5	5	2+N	一般中期票据
9		23 华发集团 SCP006	2023/3/17	2023/11/22	10	10	0.6849	超短期融资债券
10		23 华发集团 MTN001	2023/3/10	2028/3/10	10	10	3+2	一般中期票据
11		23 潍信至诚 ABN001 次	2023/3/9	2024/3/8	0.01	0.01	1.0027	交易商协会 ABN
12		23 潍信至诚 ABN001 优先	2023/3/9	2024/3/8	5	5	1.0027	交易商协会 ABN
13		23 华发集团 SCP005	2023/3/6	2023/11/1	10	10	0.6575	超短期融资债券
14		22 华发 3C	2023/2/24	2024/2/23	0.01	0.01	0.9973	证监会主管 ABS
15		22 华发 3A	2023/2/24	2024/2/23	4.5	4.5	0.9973	证监会主管 ABS
16		23 华发集团 SCP004	2023/2/24	2023/11/21	10	10	0.7397	超短期融资债券
17		23 华发集团 SCP003	2023/2/17	2023/10/25	10	10	0.6849	超短期融资债券
18		23 优生活二 ABN001 次	2023/2/17	2024/2/8	0.01	0.01	0.9753	交易商协会 ABN
19		23 优生活二 ABN001 优先	2023/2/17	2024/2/8	5	5	0.9753	交易商协会 ABN
20		23 华发集团 SCP002	2023/1/9	2023/7/8	10	10	0.4932	超短期融资债券
21		23 华发集团 SCP001	2023/1/5	2023/9/28	10	10	0.7288	超短期融资债券

序号	发行人名称	债券简称	起息日期	到期日期	发行金额	债券余额	期限	债券类型
22		22 华发集团 SCP012	2022/12/15	2023/5/30	10	-	0.4548	超短期融资券
23		22 华发集团 SCP011	2022/12/13	2023/3/15	10	-	0.2521	超短期融资券
24		22 华发集团 MTN013	2022/11/7	2024/11/7	5	5	2+N	中期票据
25		22 淮信和泰 ABN002 优先	2022/10/31	2023/10/31	4.5	4.5	1	交易商协会 ABN
26		22 淮信和泰 ABN002 次	2022/10/31	2023/10/31	0.01	0.01	1	交易商协会 ABN
27		22 华发集团 SCP010	2022/10/26	2023/7/21	10	10	0.7342	超短期融资券
28		22 华发集团 01	2022/10/20	2027/10/20	10	10	3+2	企业债
29		22 华发集团 SCP009	2022/10/17	2023/7/14	10	10	0.797	超短期融资券
30		22 华发 2C	2022/9/30	2023/9/28	0.01	0.01	1	证监会主管 ABS
31		22 华发 2A	2022/9/30	2023/9/28	2.41	2.41	1	证监会主管 ABS
32		22 华发集团 SCP008	2022/9/28	2023/6/25	10	10	0.74	超短期融资券
33		22 优生活 2ABN001 次	2022/9/6	2023/8/30	0.01	0.01	0.9808	交易商协会 ABN
34		22 优生活 2ABN001 优先	2022/9/6	2023/8/30	5	5	0.9808	交易商协会 ABN
35		22 华发集团 SCP007	2022/9/5	2023/6/2	10	-	0.7397	超短期融资券
36		22 华发集团 MTN012B	2022/8/16	2025/8/16	4	4	3+N	中期票据
37		22 华发集团 MTN012A	2022/8/16	2024/8/16	6	6	2+N	中期票据
38		华发三 1A	2022/8/9	2023/8/9	2.01	2.01	1	证监会主管 ABS
39		华发三 1C	2022/8/9	2023/8/9	0.01	0.01	1	证监会主管 ABS
40		22 华发集团 MTN011A	2022/7/22	2027/7/22	5	5	3+2	中期票据
41		22 华发集团 MTN011B	2022/7/22	2027/7/22	5	5	5	中期票据
42		22 华发集团 SCP006	2022/7/15	2023/1/11	5	-	0.4932	超短期融资券

序号	发行人名称	债券简称	起息日期	到期日期	发行金额	债券余额	期限	债券类型
43		22 华发集团 MTN010	2022/7/13	2027/7/13	10	10	5	中期票据
44		22 华发 A	2022/6/30	2023/6/20	5	5	0.9726	证监会主管 ABS
45		22 华发 C	2022/6/30	2023/6/20	0.01	0.01	0.9726	证监会主管 ABS
46		22 珠华 Y1	2022/6/27	2025/6/27	10	10	3+N	公司债券
47		22 华发集团 MTN009B	2022/6/20	2025/6/20	5	5	3+N	中期票据
48		22 华发集团 MTN009A	2022/6/20	2024/6/20	5	5	2+N	中期票据
49		22 华发次	2022/6/14	2023/6/9	0.01	-	0.9863	证监会主管 ABS
50		22 华发 1A	2022/6/14	2023/6/9	3.85	-	0.9863	证监会主管 ABS
51		22 华发集团 MTN008	2022/6/8	2027/6/8	10	10	5	中期票据
52		22 华发集团 MTN007	2022/4/28	2027/4/28	5	5	5	中期票据
53		22 华发集团 MTN006	2022/4/25	2025/4/25	5	5	3+N	中期票据
54		22 华发集团 SCP005	2022/4/21	2023/1/16	10	-	0.7397	超短期融资券
55		22 优生活 ABN001 次	2022/3/30	2023/3/17	0.01	-	0.9644	交易商协会 ABN
56		22 优生活 ABN001 优先	2022/3/30	2023/3/17	2.67	-	0.9644	交易商协会 ABN
57		22 华发集团 CP001	2022/3/29	2023/2/22	10	-	0.9041	短期融资券
58		22 华发集团 SCP004	2022/3/23	2022/11/8	10	-	0.6301	超短期融资券
59		22 华发集团 MTN005B	2022/3/21	2027/3/21	3	3	5	中期票据
60		22 华发集团 MTN005A	2022/3/21	2027/3/21	7	7	3+2	中期票据
61		华发 19A	2022/3/18	2023/3/17	2.91	-	0.9973	证监会主管 ABS
62		华发 19 次	2022/3/18	2023/3/17	0.01	-	0.9973	证监会主管 ABS
63		22 华发集团 MTN004	2022/3/14	2027/3/14	5	-	5	中期票据
64		华发 18 次	2022/3/3	2023/2/27	0.01	-	0.989	证监会主管 ABS

序号	发行人名称	债券简称	起息日期	到期日期	发行金额	债券余额	期限	债券类型
65		华发 18A	2022/3/3	2023/2/27	3.95	-	0.989	证监会主管 ABS
66		22 华发 MTN003	2022/3/2	2027/3/2	10	10	3+2	中期票据
67		22 华发集团 MTN002	2022/2/23	2027/2/23	10	10	3+2	中期票据
68		22 华发集团 SCP003	2022/2/21	2022/10/28	10	-	0.6822	超短期融资 券
69		华发 17 次	2022/1/29	2023/1/20	0.01	-	0.9753	证监会主管 ABS
70		华发 17A	2022/1/29	2023/1/20	4.5	-	0.9753	证监会主管 ABS
71		22 华发集团 SCP002	2022/1/28	2022/7/27	5	-	0.4932	超短期融资 券
72		22 华发集团 MTN001	2022/1/18	2027/1/18	10	10	3+2	中期票据
73		22 华发集团 SCP001	2022/1/12	2022/10/9	10	-	0.7397	超短期融资 券
74		华发 16A	2021/12/31	2022/12/21	4.11	-	0.9726	证监会主管 ABS
75		华发 16 次	2021/12/31	2022/12/21	0.01	-	0.9726	证监会主管 ABS
76		21 华瑞次	2021/12/21	2039/10/25	0.6	0.6	17.854 8	证监会主管 ABS
77		21 华瑞优	2021/12/21	2039/10/25	11.4	11.4	17.854 8	证监会主管 ABS
78		华发 15 次	2021/12/1	2022/11/23	0.01	-	0.9781	证监会主管 ABS
79		华发 15A	2021/12/1	2022/11/23	6	-	0.9781	证监会主管 ABS
80		21 华发集团 SCP012	2021/11/29	2022/8/26	15	-	0.7397	超短期融资 券
81		21 华发集团 MTN010(乡村振兴)	2021/11/3	2026/11/3	10	10	3+2	中期票据
82		21 华发集团 SCP011	2021/11/2	2022/7/30	10	-	0.7397	超短期融资 券
83		21 华发集团 SCP010	2021/10/21	2022/7/18	10	-	0.7397	超短期融资 券
84		21 优生活 ABN002 次	2021/9/29	2022/9/29	0.01	-	1	交易商协会 ABN

序号	发行人名称	债券简称	起息日期	到期日期	发行金额	债券余额	期限	债券类型
85		21 优生活 ABN002 优先	2021/9/29	2022/9/29	5	-	1	交易商协会 ABN
86		21 华发集团 SCP009	2021/9/17	2022/3/16	12	-	0.4932	超短期融资券
87		21 华发集团 MTN009	2021/9/2	2026/9/2	10	10	3+2	中期票据
88		21 优生活二 ABN002 优先	2021/9/2	2022/8/26	5	-	0.9808	交易商协会 ABN
89		21 优生活二 ABN002 次	2021/9/2	2022/8/26	0.01	-	0.9808	交易商协会 ABN
90		华发 14A	2021/8/25	2022/8/24	2.84	-	0.9973	证监会主管 ABS
91		华发 14 次	2021/8/25	2022/8/24	0.01	-	0.9973	证监会主管 ABS
92		21 华发集团 SCP008	2021/8/17	2022/5/14	10	-	0.7397	超短期融资券
93		21 优生活 ABN001 优先	2021/7/29	2022/7/29	4.5	-	1	交易商协会 ABN
94		21 优生活 ABN001 次	2021/7/29	2022/7/29	0.01	-	1	交易商协会 ABN
95		21 华发集团 SCP007	2021/7/26	2022/4/22	10	-	0.7397	超短期融资券
96		21 华发集团 MTN008	2021/7/22	2026/7/22	10	10	3+2	中期票据
97		华发 13A	2021/6/29	2022/6/24	4.5	-	0.9863	证监会主管 ABS
98		华发 13 次	2021/6/29	2022/6/24	0.01	-	0.9863	证监会主管 ABS
99		21 华发集团 MTN007	2021/6/28	2024/6/28	10	10	3	中期票据
100		21 华发集团 SCP006	2021/6/18	2022/3/15	10	-	0.7397	超短期融资券
101		21 华发集团 MTN006	2021/6/7	2024/6/7	10	10	3	中期票据
102		21 珠华 02	2021/6/1	2026/6/1	8	8	3+2	公司债券
103		21 华发 3A	2021/5/31	2022/4/28	3.85	-	0.9096	证监会主管 ABS
104		21 华发次	2021/5/31	2022/4/28	0.01	-	0.9096	证监会主管 ABS
105		21 优生活二 ABN001 次	2021/5/11	2022/3/30	0.01	-	0.8849	交易商协会 ABN

序号	发行人名称	债券简称	起息日期	到期日期	发行金额	债券余额	期限	债券类型
106		21 优生活二 ABN001 优先	2021/5/11	2022/3/30	4	-	0.8849	交易商协会 ABN
107		21 华发集团 MTN005	2021/4/29	2026/4/29	5	5	3+2	中期票据
108		21 华发集团 SCP005	2021/4/28	2022/1/21	15	-	0.7342	超短期融资 券
109		21 华发集团 MTN004	2021/4/23	2026/4/23	10	10	3+2	中期票据
110		21 华发集团 GN001(碳中和债)	2021/4/12	2026/4/12	3	3	3+2	中期票据
111		21 华发集团 SCP004	2021/3/31	2021/9/27	10	-	0.4932	超短期融资 券
112		21 华发集团 SCP003	2021/3/30	2021/9/24	15	-	0.4877	超短期融资 券
113		21 华发大湾 ABN001 次	2021/3/29	2022/3/3	0.01	-	0.9288	交易商协会 ABN
114		21 华发大湾 ABN001 优先	2021/3/29	2022/3/3	2.67	-	0.9288	交易商协会 ABN
115		21 珠华 G1	2021/3/11	2026/3/11	10	10	3+2	公司债券
116		珠华发 12	2021/3/2	2022/1/28	9.97	-	0.9096	证监会主管 ABS
117		21 华发集团 SCP002	2021/2/25	2021/11/2	10	-	0.6849	超短期融资 券
118		21 华发集团 SCP001	2021/2/24	2021/11/1	10	-	0.6849	超短期融资 券
119		21 华发集团 MTN003	2021/2/5	2026/2/5	5	5	5	中期票据
120		21 珠华 01	2021/2/5	2026/2/5	15	15	3+2	公司债券
121		21 华发集团 MTN002	2021/1/13	2024/1/13	5	5	3+N	中期票据
122		21 华发集团 MTN001	2021/1/6	2024/1/6	15	15	3	中期票据
123		珠华发 11	2020/12/28	2021/12/23	2.8	-	0.9863	证监会主管 ABS
124		20 华发大湾 ABN007 次	2020/12/18	2021/12/17	0.01	-	0.9973	交易商协会 ABN
125		20 华发大湾 ABN007 优先	2020/12/18	2021/12/17	3	-	0.9973	交易商协会 ABN
126		20 华发集团 MTN006	2020/12/17	2023/12/17	10	10	3	中期票据
127		20 华发集团 SCP022	2020/12/16	2021/3/16	12	-	0.2466	超短期融资 券

序号	发行人名称	债券简称	起息日期	到期日期	发行金额	债券余额	期限	债券类型
128		20 华发 S1	2020/12/11	2021/6/9	15	-	0.4932	公司债券
129		20 华发 Y4	2020/12/9	2022/12/9	10	-	2+N	公司债券
130		20 华发集团 SCP021	2020/12/8	2021/7/6	10	-	0.5753	超短期融资券
131		20 珠华 01	2020/12/1	2025/12/1	15	15	3+2	公司债券
132		珠华发 10	2020/11/30	2021/11/24	5	-	0.9836	证监会主管 ABS
133		20 华发集团 MTN005	2020/11/26	2023/11/26	10	10	3	中期票据
134		20 华发集团 SCP020	2020/11/23	2021/8/20	15	-	0.7397	超短期融资券
135		20 华发集团 SCP019	2020/11/13	2021/8/10	15	-	0.7397	超短期融资券
136		20 华发集团 MTN004	2020/11/4	2023/11/4	5	5	3+N	中期票据
137		20 华发 Y3	2020/10/27	2023/10/27	10	10	3+N	公司债券
138		20 华发大湾 ABN006 优先	2020/10/27	2021/10/27	5.8	-	1	交易商协会 ABN
139		20 华发大湾 ABN006 次	2020/10/27	2021/10/27	0.01	-	1	交易商协会 ABN
140		珠华发 09	2020/10/23	2021/9/23	2.92	-	0.9178	证监会主管 ABS
141		20 华发集团 MTN003	2020/9/27	2030/9/27	5	5	5+5	中期票据
142		20 华发集团 MTN002	2020/9/18	2023/9/18	10	10	3+N	中期票据
143		珠华发 08	2020/8/27	2021/8/26	2.4	-	0.9973	证监会主管 ABS
144		20 华发集团 MTN001	2020/8/27	2030/8/27	5	5	5+5	中期票据
145		20 华发大湾 ABN005 优先	2020/8/21	2021/8/20	7	-	0.9973	交易商协会 ABN
146		20 华发大湾 ABN005 次	2020/8/21	2021/8/20	0.01	-	0.9973	交易商协会 ABN
147		20 华发 Y2	2020/8/20	2023/8/20	15	15	3+N	公司债券
148		珠华发 07	2020/8/6	2021/8/5	2.45	-	0.9973	证监会主管 ABS
149		20 华发集团 02	2020/8/5	2030/8/5	7	7	5+5	企业债

序号	发行人名称	债券简称	起息日期	到期日期	发行金额	债券余额	期限	债券类型
150		20 华发集团 SCP018	2020/7/30	2021/4/26	5	-	0.7397	超短期融资券
151		20 华发集团 SCP017	2020/7/23	2021/4/19	5	-	0.7397	超短期融资券
152		珠华发 06	2020/7/10	2021/6/23	2.42	-	0.9534	证监会主管 ABS
153		20 华发集团 SCP016	2020/6/24	2020/12/21	10	-	0.4932	超短期融资券
154		20 华发 Y1	2020/6/24	2023/6/24	10	10	3+N	公司债券
155		20 华发集团 SCP015	2020/6/22	2020/12/19	5	-	0.4932	超短期融资券
156		20 华发大湾 ABN004 优先	2020/6/18	2021/6/18	8.39	-	1	交易商协会 ABN
157		20 华发大湾 ABN004 次	2020/6/18	2021/6/18	0.01	-	1	交易商协会 ABN
158		20 华发集团 SCP014	2020/6/11	2020/12/8	5	-	0.4932	超短期融资券
159		20 华发集团 SCP013	2020/5/29	2020/11/25	10	-	0.4932	超短期融资券
160		20 华发集团 SCP012	2020/5/27	2020/11/23	10	-	0.4932	超短期融资券
161		20 华发集团 SCP011	2020/4/24	2021/1/19	10	-	0.7397	超短期融资券
162		20 华发大湾 ABN003 次	2020/4/24	2021/4/23	0.01	-	0.9973	交易商协会 ABN
163		20 华发大湾 ABN003 优先	2020/4/24	2021/4/23	6	-	0.9973	交易商协会 ABN
164		20 华发集团 SCP010	2020/4/17	2021/1/12	8	-	0.7397	超短期融资券
165		20 华发集团 SCP009	2020/4/15	2021/1/10	10	-	0.7397	超短期融资券
166		20 华发大湾 ABN002 次	2020/3/27	2021/3/26	0.01	-	0.9973	交易商协会 ABN
167		20 华发大湾 ABN002 优先	2020/3/27	2021/3/26	6.28	-	0.9973	交易商协会 ABN
168		珠华发 05	2020/3/25	2021/3/24	7.33	-	0.9973	证监会主管 ABS
169		20 华发集团 SCP008	2020/3/24	2020/12/19	10	-	0.7397	超短期融资券

序号	发行人名称	债券简称	起息日期	到期日期	发行金额	债券余额	期限	债券类型
170		珠华发 04	2020/3/10	2021/3/9	10	-	0.9973	证监会主管 ABS
171		20 华发集团 SCP007	2020/3/4	2020/11/29	5	-	0.7397	超短期融资 券
172		20 华发集团 SCP006	2020/3/2	2020/8/29	5	-	0.4932	超短期融资 券
173		20 华发集团 SCP005	2020/3/2	2020/11/27	7	-	0.7397	超短期融资 券
174		20 华发集团 SCP004	2020/2/20	2020/11/16	5	-	0.7377	超短期融资 券
175		20 华发大湾 ABN001 优先	2020/2/19	2021/2/9	5	-	0.9753	交易商协会 ABN
176		20 华发大湾 ABN001 次	2020/2/19	2021/2/9	0.01	-	0.9753	交易商协会 ABN
177		20 华发(疫情防控债)SCP003	2020/2/5	2020/5/5	10	-	0.2459	超短期融资 券
178		20 华发集团 SCP002	2020/1/17	2020/10/13	10	-	0.7377	超短期融资 券
179		20 华发集团 01	2020/1/17	2030/1/17	10	10	5+5	企业债
180		20 华发 2A	2020/1/14	2021/1/12	3.86	-	0.9973	证监会主管 ABS
181		20 华发集团 SCP001	2020/1/10	2020/10/6	10	-	0.7377	超短期融资 券
182		19 华发集团 MTN008B	2019/12/11	2024/12/11	2	2	5+N	中期票据
183		19 华发集团 MTN008A	2019/12/11	2022/12/11	8	-	3+N	中期票据
184		19 华发大湾 ABN001 次	2019/12/9	2020/12/8	0.01	-	1	交易商协会 ABN
185		19 华发大湾 ABN001 优先	2019/12/9	2020/12/8	5.77	-	1	交易商协会 ABN
186		19 华发集团 MTN007	2019/12/6	2022/12/6	10	-	3+N	中期票据
187		19 华发集团 SCP011	2019/11/26	2020/8/22	10	-	0.7377	超短期融资 券
188		19 华发集团 MTN006	2019/11/6	2024/11/6	10	10	5	中期票据
189		19 华发集团 01	2019/11/4	2029/11/4	10	10	5+5	企业债
190		珠华发 03	2019/10/23	2020/8/21	5	-	0.8301	证监会主管 ABS

序号	发行人名称	债券简称	起息日期	到期日期	发行金额	债券余额	期限	债券类型
191		19 华发集团 MTN005	2019/9/27	2024/9/27	10	10	5	中期票据
192		19 华发集团 SCP010	2019/9/23	2020/6/19	10	-	0.7377	超短期融资券
193		19 华发集团 SCP009	2019/7/25	2019/12/27	10	-	0.4235	超短期融资券
194		珠华发 02	2019/7/24	2020/7/22	6.54	-	0.9973	证监会主管 ABS
195		19 华发集团 SCP008	2019/7/23	2020/4/18	10	-	0.7377	超短期融资券
196		19 华发集团 SCP007	2019/7/18	2020/4/13	8	-	0.7377	超短期融资券
197		19 华发集团 SCP006	2019/7/16	2020/4/11	10	-	0.7377	超短期融资券
198		19 华发集团 SCP005	2019/7/12	2020/3/18	10	-	0.6831	超短期融资券
199		19 华发 1A	2019/5/24	2020/5/22	3.86	-	0.9973	证监会主管 ABS
200		19 华发集团 MTN004	2019/4/30	2022/4/30	15	-	3	中期票据
201		19 华发集团 MTN003	2019/4/23	2024/4/23	10	10	5	中期票据
202		19 华发集团 SCP004	2019/4/19	2020/1/14	7	-	0.7377	超短期融资券
203		19 华发集团 SCP003	2019/4/3	2019/12/29	10	-	0.7377	超短期融资券
204		19 华发集团 SCP002	2019/3/14	2019/12/9	5	-	0.7377	超短期融资券
205		19 华发集团 SCP001	2019/2/20	2019/11/17	10	-	0.7397	超短期融资券
206		19 华发集团 MTN002	2019/1/23	2024/1/23	15	15	5	中期票据
207		19 华发集团 MTN001	2019/1/16	2024/1/16	10	10	5	中期票据
208		18 华发集团 SCP007	2018/12/17	2019/9/13	10	-	0.7397	超短期融资券
209		18 华发集团 MTN001	2018/12/13	2021/12/13	10	-	3	中期票据
210		18 华雅 6A	2018/11/22	2019/11/15	4.9	-	0.9808	证监会主管 ABS
211		18 华雅 5A	2018/10/16	2019/10/16	6.07	-	1	证监会主管 ABS

序号	发行人名称	债券简称	起息日期	到期日期	发行金额	债券余额	期限	债券类型
212		18 华发集团 SCP006	2018/9/28	2019/6/25	13	-	0.7397	超短期融资券
213		18 华发集团 SCP005	2018/9/25	2019/6/22	5	-	0.7397	超短期融资券
214		18 华雅 4A	2018/9/7	2019/9/6	5.9	-	0.9973	证监会主管 ABS
215		18 华发集团 SCP004	2018/8/31	2019/2/23	7	-	0.4822	超短期融资券
216		18 华发集团 SCP003	2018/8/28	2019/2/24	15	-	0.4932	超短期融资券
217		18 华雅 3A	2018/8/10	2019/8/9	5.08	-	0.9973	证监会主管 ABS
218		18 华发集团 SCP002	2018/8/10	2019/2/6	8	-	0.4932	超短期融资券
219		18 华发集团 SCP001	2018/8/9	2019/5/6	12	-	0.7397	超短期融资券
220		18 华雅 2A	2018/7/12	2019/7/12	3.78	-	1	证监会主管 ABS
221		18 华雅 1A	2018/6/12	2019/6/12	4.27	-	1	证监会主管 ABS
222		17 华发集团 MTN002	2017/12/20	2022/12/20	40	-	5+N	中期票据
223		17 华发集团 MTN001	2017/12/8	2022/12/8	20	-	5+N	中期票据
224		13 华发集团债	2013/6/5	2019/6/5	8	-	6	企业债
225		12 华发集团债	2012/2/16	2018/2/16	25	-	6	企业债
226	珠海华发综合发展有限公司	23 华综 02	2023/5/31	2028/5/31	10	10	3+2	公司债券
227		23 珠海华发 MTN001	2023/3/23	2028/3/23	10	10	3+2	一般中期票据
228		23 华综 01	2023/2/22	2028/2/22	10	10	3+2	一般公司债
229		22 华综 01	2022/1/24	2027/1/24	10	10	3+2	公司债券
230		20 华综 Y4	2020/12/7	2021/12/7	10	-	365D	公司债券
231		20 华综 Y3	2020/9/28	2023/9/28	6	6	3+N	公司债券
232		20 华综 Y2	2020/8/3	2023/8/3	10	10	3+N	公司债券
233		20 华综 Y1	2020/3/16	2023/3/16	10	-	3+N	公司债券

序号	发行人名称	债券简称	起息日期	到期日期	发行金额	债券余额	期限	债券类型
234		G19 华综 1	2019/12/4	2024/12/4	5	5	5	公司债券
235		19 珠海华发 SCP002	2019/1/15	2019/10/12	10	-	270D	超短期融资券
236		19 珠海华发 SCP001	2019/1/9	2019/10/6	10	-	270D	超短期融资券
237		18 珠海华发 SCP004	2018/11/29	2019/8/26	10	-	270D	超短期融资券
238		18 珠海华发 SCP003	2018/11/22	2019/8/19	10	-	270D	超短期融资券
239		18 华综 01	2018/8/17	2023/8/17	20	20	3+2	公司债券
240		G18 华综 1	2018/3/30	2023/3/30	10	-	3+2	公司债券
241		18 珠海华发 SCP002	2018/3/29	2018/12/24	10	-	270D	超短期融资券
242		18 珠海华发 SCP001	2018/1/5	2018/10/2	10	-	270D	超短期融资券
243		17 珠海华发 SCP010	2017/11/29	2018/8/26	20	-	270D	超短期融资券
244		17 珠海华发 SCP009	2017/8/28	2018/5/25	12	-	270D	超短期融资券
245		17 珠海华发 SCP008	2017/8/14	2018/5/11	10	-	270D	超短期融资券
246		17 珠海华发 SCP007	2017/8/4	2018/5/1	10	-	270D	超短期融资券
247		17 珠海华发 SCP006	2017/7/31	2018/4/27	8	-	270D	超短期融资券
248		17 珠海华发 SCP005	2017/6/26	2018/3/23	10	-	270D	超短期融资券
249		17 珠海华发 SCP004	2017/6/5	2018/3/2	10	-	270D	超短期融资券
250		17 珠海华发 SCP003	2017/5/19	2017/11/15	20	-	180D	超短期融资券
251		17 珠海华发 SCP002	2017/3/20	2017/12/15	10	-	270D	超短期融资券
252		17 珠海华发 SCP001	2017/3/16	2017/12/11	10	-	270D	超短期融资券
253		16 珠海华发 MTN002	2016/12/5	2021/12/5	22	-	5+N	中期票据

序号	发行人名称	债券简称	起息日期	到期日期	发行金额	债券余额	期限	债券类型
254		16 珠海华发 SCP007	2016/11/11	2017/8/8	20	-	270D	超短期融资券
255		16 珠海华发 SCP006	2016/10/26	2017/7/23	20	-	270D	超短期融资券
256		16 珠海华发 MTN001	2016/9/28	2021/9/28	20	-	5+N	中期票据
257		16 珠海华发 SCP005	2016/7/22	2017/4/18	7	-	270D	超短期融资券
258		16 珠海华发 SCP004	2016/6/2	2017/2/27	13	-	270D	超短期融资券
259		16 华综 01	2016/3/11	2021/3/11	25	-	3+2	公司债券
260		16 华综 02	2016/3/11	2021/3/11	15	-	5	公司债券
261		16 珠海华发 SCP003	2016/2/3	2016/10/30	10	-	270D	超短期融资券
262		16 珠海华发 SCP002	2016/1/21	2016/10/17	10	-	270D	超短期融资券
263		16 珠海华发 SCP001	2016/1/13	2016/10/9	17	-	270D	超短期融资券
264		15 珠海华发 SCP001	2015/12/30	2016/9/25	3	-	270D	超短期融资券
265		15 珠海华发 MTN003	2015/12/14	2020/12/14	28	-	5+N	中期票据
266		15 珠海华发 MTN002	2015/3/11	2020/3/11	7	-	5	中期票据
267		15 珠海华发 MTN001	2015/1/23	2020/1/23	8	-	5	中期票据
268		14 珠海华发 MTN001	2014/10/15	2019/10/15	30	-	5	中期票据
269	珠海华发物业管理服务有限公司	华发 01	2015/12/4	2016/12/4	0.96	-	1	证监会主管 ABS
270		华发 02	2015/12/4	2017/12/4	1.18	-	2	证监会主管 ABS
271		华发 03	2015/12/4	2018/12/4	1.44	-	3	证监会主管 ABS
272		华发 04	2015/12/4	2019/12/4	1.6	-	4	证监会主管 ABS
273		华发 05	2015/12/4	2020/12/4	1.73	-	5	证监会主管 ABS
274		华发 06	2015/12/4	2021/12/4	1.84	-	6	证监会主管 ABS

序号	发行人名称	债券简称	起息日期	到期日期	发行金额	债券余额	期限	债券类型
275		华发 07	2015/12/4	2022/12/4	1.95	-	7	证监会主管 ABS
276		华发次级	2015/12/4	2022/12/4	0.5	-	7	证监会主管 ABS
277	珠海华发实业股份有限公司	23 华发实业 MTN002(并购)	2028/4/27	2028/4/27	4	4	2+2+1	中期票据
278		23 华发实业 MTN001	2023/3/23	2028/3/23	10	10	2+2+1	一般中期票据
279		23 华发实业 SCP002	2023/3/21	2023/10/27	10	10	0.6027	超短期融资债券
280		23 华发实业 SCP001	2023/3/14	2023/9/10	10	10	0.4932	超短期融资债券
281		GC 金湾优	2023/1/19	2041/1/19	13.5	13.5	3+15	证监会主管 ABS
282		GC 金湾次	2023/1/19	2041/1/19	2.5	2.5	18	证监会主管 ABS
283		22 珠海华发 ABN001 次	2022/12/26	2040/12/26	1.72	1.72	18	交易商协会 ABN
284		22 珠海华发 ABN001 优先	2022/12/26	2040/12/26	9.73	9.73	18	交易商协会 ABN
285		22 珠海华发 ABN002 次	2022/12/23	2040/11/8	0.27	0.27	17.89	交易商协会 ABN
286		22 珠海华发 ABN002 优先	2022/12/23	2040/11/8	5.1	5.1	18	交易商协会 ABN
287		22 华发实业 MTN003(并购)	2022/10/31	2027/10/31	10	10	2+3	中期票据
288		22 华发优	2022/10/11	2034/7/20	5.7	5.7	11.7808	证监会主管 ABS
289		22 华发次	2022/10/11	2034/7/20	0.3	0.3	11.7809	证监会主管 ABS
290		22 华发 03	2022/9/13	2027/9/13	5	5	5	公司债券
291		22 华发实业 MTN002B	2022/8/4	2027/8/4	10	10	2+3	中期票据
292		22 华发实业 MTN002A	2022/8/4	2027/8/4	6	6	3+2	中期票据
293		华发 RH1A	2022/7/13	2040/7/13	18.5	18.5	18.0137	证监会主管 ABS
294		华发 RH1C	2022/7/13	2040/7/13	3.06	3.06	18.0137	证监会主管 ABS
295		22 华发实业 MTN001B	2022/7/4	2027/7/4	18	18	5	中期票据

序号	发行人名称	债券简称	起息日期	到期日期	发行金额	债券余额	期限	债券类型
296		22 华发实业 MTN001A	2022/7/4	2027/7/4	12	12	5	中期票据
297		22 华发 02	2022/4/29	2027/4/29	3	3	5	公司债券
298		22 华发 01	2022/4/29	2027/4/29	3.9	3.9	5	公司债券
299		22 华发实业 ABN001 优先	2022/4/26	2042/4/8	6	6	19.964 4	交易商协会 ABN
300		22 华发实业 ABN001 次	2022/4/26	2042/4/8	0.3	0.3	19.964 4	交易商协会 ABN
301		21 华发实业 SCP003	2021/12/22	2022/6/20	15.9	-	0.4932	超短期融资 券
302		21 华发 05	2021/12/17	2026/12/17	15	15	5	公司债券
303		21 华发实业 SCP002	2021/12/7	2022/6/5	5	-	0.4932	超短期融资 券
304		21 华发实业 MTN004	2021/11/29	2024/11/29	5	5	3	中期票据
305		21 华发实业 SCP001	2021/10/27	2022/4/25	3.5	-	0.4932	超短期融资 券
306		21 华发 03	2021/9/13	2026/9/13	20	20	5	公司债券
307		21 华发实业 MTN003	2021/9/2	2024/9/2	10.4	10.4	3	中期票据
308		21 华住 01	2021/7/30	2026/7/30	5	5	5	公司债券
309		21 华发实业 MTN002	2021/6/24	2026/6/24	6.9	6.9	5	中期票据
310		21 华发实业 MTN001	2021/4/26	2024/4/26	5.1	5.1	3	中期票据
311		21 华发实业 PPN001	2021/2/4	2026/2/4	8.4	8.4	5	定向工具
312		21 华发 01	2021/1/18	2026/1/18	19.2	19.2	5	公司债券
313		20 华发 04	2020/11/12	2025/11/12	15	15	5	公司债券
314		20 华发 05	2020/11/12	2025/11/12	9.2	9.2	5	公司债券
315		20 华发 03	2020/11/5	2025/11/5	5.2	5.2	5	公司债券
316		华发 R3 优	2020/11/3	2038/11/2	14.87	14.87	18.008 2	证监会主管 ABS
317		华发 R3 次	2020/11/3	2038/11/2	8.2	8.2	18.008 2	证监会主管 ABS
318		20 华发实业 MTN004	2020/10/29	2025/10/29	8.3	8.3	5	中期票据

序号	发行人名称	债券简称	起息日期	到期日期	发行金额	债券余额	期限	债券类型
319		20 华发实业 SCP005	2020/10/22	2021/4/20	4.5	-	0.4932	超短期融资券
320		20 华发实业 SCP004	2020/9/30	2021/6/27	5	-	0.7397	超短期融资券
321		20 华发实业 MTN003	2020/9/29	2023/9/29	9.5	9.5	3	中期票据
322		20 华发实业 PPN002	2020/9/25	2023/9/25	5	5	3	定向工具
323		20 华发实业 PPN001	2020/8/31	2023/8/31	5.5	5.5	3	定向工具
324		PR 华发优	2020/7/9	2022/3/25	11.8	-	1.9616	证监会主管 ABS
325		华发 2 次	2020/7/9	2022/3/25	0.7	-	1.9616	证监会主管 ABS
326		20 华发实业 SCP003	2020/4/30	2020/10/27	4.5	-	0.4932	超短期融资券
327		20 华发实业 SCP002	2020/4/29	2020/12/29	10	-	0.6685	超短期融资券
328		20 华发实业 MTN002	2020/4/23	2023/4/23	9.3	-	3	中期票据
329		20 华发实业 SCP001	2020/3/31	2020/12/26	10	-	0.7397	超短期融资券
330		20 华发 02	2020/2/24	2025/2/24	15.8	15.8	5	公司债券
331		20 华发实业 MTN001	2020/2/18	2023/2/18	5.7	-	3	中期票据
332		华发 R2 优	2019/12/24	2037/12/24	7.25	7.25	18.013 7	证监会主管 ABS
333		华发 R2 次	2019/12/24	2037/12/24	4.04	4.04	18.013 7	证监会主管 ABS
334		19 华发实业 ABN001 次	2019/12/9	2037/9/25	0.2	0.2	17.808 2	交易商协会 ABN
335		19 华发实业 ABN001 优先 A	2019/12/9	2037/9/25	2.4	2.39	17.808 2	交易商协会 ABN
336		19 华发实业 ABN001 优先 B	2019/12/9	2037/9/25	2.1	2.04	17.808 2	交易商协会 ABN
337		19 华发实业 SCP004	2019/10/10	2020/7/6	3.4	-	0.7377	超短期融资券
338		19 华发实业 MTN002	2019/9/10	2022/9/10	10	-	3	中期票据
339		19 华发 03	2019/8/19	2024/8/19	5	5	5	公司债券
340		19 华发 04	2019/8/19	2022/8/19	5	-	3	公司债券

序号	发行人名称	债券简称	起息日期	到期日期	发行金额	债券余额	期限	债券类型
341		19 昊诚 ABN001	2019/7/26	2020/2/24	15	-	0.5781	交易商协会 ABN
342		19 华发实业 SCP003	2019/7/16	2019/10/14	6	-	0.2459	超短期融资券
343		19 华发实业 SCP002	2019/7/3	2019/10/1	6	-	0.2459	超短期融资券
344		19 华发实业 SCP001	2019/5/29	2020/2/23	5	-	0.7377	超短期融资券
345		19 华发实业 MTN001	2019/5/27	2022/5/27	10	-	3	中期票据
346		华发 R1 次	2019/3/27	2037/3/27	1.57	1.57	18.0137	证监会主管 ABS
347		华发 R1 优	2019/3/27	2037/3/27	13.91	13.91	18.0137	证监会主管 ABS
348		19 华发 01	2019/2/25	2024/2/25	7.5	7.5	5	公司债券
349		19 华发 02	2019/2/25	2022/2/25	7.8	-	3	公司债券
350		18 华发实业 MTN002	2018/12/25	2021/12/25	15	-	3	中期票据
351		18 华发 03	2018/12/10	2021/12/10	15	-	3	公司债券
352		18 华发实业 MTN001	2018/10/30	2021/10/30	10	-	3	中期票据
353		华发 1 次	2018/7/10	2020/9/25	1	-	2.2137	证监会主管 ABS
354		PR 华发 B	2018/7/10	2020/6/29	3.33	-	2.2137	证监会主管 ABS
355		华发优 A	2018/7/10	2020/3/25	5.17	-	1.9616	证监会主管 ABS
356		18 华发 01	2018/3/14	2021/3/14	25	-	3	公司债券
357		17 华发实业 MTN003	2017/9/28	2022/9/28	20	-	5	中期票据
358		17 华发实业 MTN002	2017/7/27	2022/7/27	10	-	5	中期票据
359		17 华发实业 MTN001	2017/6/22	2022/6/22	10	-	5	中期票据
360		16 华发 05	2016/9/12	2021/9/12	20	-	5	公司债券
361		16 华发 04	2016/3/21	2019/3/21	15	-	3	公司债券
362		16 华发 03	2016/3/21	2021/3/21	15	-	5	公司债券
363		16 华发 02	2016/3/3	2019/3/3	15	-	3	公司债券

序号	发行人名称	债券简称	起息日期	到期日期	发行金额	债券余额	期限	债券类型
364		16 华发 01	2016/3/3	2021/3/3	5	-	5	公司债券
365		15 华发 01	2015/11/26	2020/11/26	30	-	5	公司债券
366		09 华发债	2009/10/16	2017/10/16	18	-	8	公司债券
367		华发转债(退市)	2006/7/27	2011/7/27	4.3	-	5	可转债
368	武汉华发置业有限公司	华发荟 A	2020/7/31	2041/7/31	2.2	2.2	3*7	证监会主管 ABS
369		华发荟 B	2020/7/31	2041/7/31	1.82	1.82	3*7	证监会主管 ABS
370		华发荟次	2020/7/31	2041/7/31	0.2	0.2	3*7	证监会主管 ABS
371	珠海华发投资控股有限公司	18 珠海金投 SCP001	2018/12/12	2019/9/8	5	-	270D	超短期融资券
372		19 珠海金投 SCP001	2019/1/14	2019/10/11	5	-	270D	超短期融资券
373		19 珠控 01	2019/1/28	2024/1/28	25	25	5	公司债券
374		19 珠纾 02	2019/3/19	2024/3/19	20	20	3+2	公司债券
375		19 珠控 02	2019/8/26	2024/8/26	5	5	3+2	公司债券
376		19 珠海金投 SCP002	2019/9/27	2020/6/23	5	-	270D	超短期融资券
377		20 华发投控 SCP001	2020/3/11	2020/12/6	5	-	270D	超短期融资券
378		20 华控 01	2020/3/16	2025/3/16	10	10	5	公司债券
379		20 华控 02	2020/4/14	2025/4/14	10	10	5	公司债券
380		21 华控 01	2021/1/19	2026/1/19	6	6	3+2	公司债券
381	华金证券股份有限公司	19 华金 C1	2019/7/25	2022/7/25	10	-	3	证券公司债券
382		20 华金 C1	2020/3/9	2023/3/10	7.5	-	3	证券公司债券
383		20 华金 01	2020/11/23	2023/11/23	7.4	7.4	3	证券公司债券
384		21 华金 01	2021/9/17	2024/9/17	7.6	7.6	3	证券公司债券
385		22 华金 C1	2022/6/16	2025/6/16	10	10	3	证券公司债券

序号	发行人名称	债券简称	起息日期	到期日期	发行金额	债券余额	期限	债券类型
386	HUAFA INVESTMENT HOLDING 2022 I COMPANY LIMITED	人民币离岸债券	2023/4/27	2026/4/27	5	5	3	人民币离岸债券
387	Huarui Investment Holding Co.Ltd.	人民币离岸债券	2015/11/27	2018/11/27	15	-	3	人民币离岸债券
388	HK Huafa Invest Holding Co.Ltd.	人民币离岸债券	2014/6/18	2017/6/18	8.5	-	3	人民币离岸债券
合计					3,112.32	1,226.78		
1	Huaxing Investment Holding Company Limited	境外美元债券	2017/1/26	2020/1/26	3 亿美元	-	3	境外美元债券
2	Huafa Group 2018 I Company Limited.	境外美元企业债券	2018/9/7	2021/9/7	5 亿美元	-	3	境外美元企业债券
3	Huafa 2019 I	境外美元企业债券	2019/7/3	2024/7/3	3 亿美元	3 亿美元	5	境外美元企业债券
4	Company Limited	境外美元企业债券	2019/12/12	2020/12/10	2 亿美元	-	364D	境外美元企业债券
5	Huafa 2020 I Company Limited	境外美元企业债券	2020/11/5	2025/11/5	5 亿美元	5 亿美元	5	境外美元企业债券
6		境外美元企业债券	2021/1/14	2026/1/14	1.5 亿美元	-	5	境外美元企业债券
7		境外美元企业债券	2021/8/18	2079/6/3	2.5 亿美元	2.5 亿美元	3+N	境外美元企业债券
8		境外美元企业债券	2021/8/31	2025/2/28	2 亿美元	2 亿美元	3.5	境外美元企业债券

序号	发行人名称	债券简称	起息日期	到期日期	发行金额	债券余额	期限	债券类型
9	Guang Tao Investment Limited	美元私募债券	2019/8/9	2020/8/7	1 亿美元	-	364D	美元私募债券
10		美元私募债券	2020/3/17	2021/3/16	1 亿美元	-	364D	美元私募债券
11		美元私募债券	2021/2/19	2022/2/18	2 亿美元	-	364D	美元私募债券
12		境外美元企业债券	2022/1/27	2023/1/26	2 亿美元	-	364D	境外美元企业债券
合计					30.00 亿美元	12.5 亿美元	-	

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

（四）发行人及子公司已申报尚未发行的债券情况（含境外）

截至募集说明书摘要签署日，发行人及其合并范围内子公司已获注册/备案尚未发行的债券情况如下：

单位：亿元

主体名称	获取批文场所	债券产品类型	批文额度	剩余未发行额度	募集资金用途	批文到期日
华发集团	深交所	永续期公司债	35.00	25.00	拟全部用于偿还到期公司债券或公司债券回售	2024-12-22
华发集团	深交所	一般公司债	65.00	65.00	拟全部用于偿还到期债券或债券回售	2024-12-22
华发集团	深交所/交易商协会	企业债	45.00	35.00	20 亿元用于投资建筑业、制造业、农业、水利、环境和公共设施管理业、体育和教育等领域符合国家产业政策的项目，5 亿元投向符合国家产业政策的政府出资产业投资基金，20 亿元用于补充营运资金	2024-12-22
华发集团	交易商协会	DFI	-	-	DFI 将在发行当期债务融资工具时予以明确	2024-08-24
华发综合	上交所	一般公司债	70.00	40.00	拟将其中不低于 64.97 亿元用于偿还到期公司债	2023-09-14

					券或公司债券回售，5.03 亿元用于补充流动资金	
华发综合	交易商协会	中期票据	50.00	40.00	全部偿还发行人及其子公司到期有息债务本息	2024-10-13
合计			265.00	205.00		

截至募集说明书摘要签署日，发行人及其合并范围内子公司已申报尚未获批的债券情况如下：

单位：亿元

主体名称	申报场所	申报时间	申报额度	募集资金用途	申报进展	终止原因（如有）
华发股份	上交所	2022-12-15	78.20	拟全部用于偿还到期公司债券或公司债券回售	封卷阶段	-
华发股份	上交所	2023-05-18	30.45	拟全部用于偿还到期公司债券或公司债券回售	受理阶段	-
华发股份	交易商协会	2023-05-05	50.00	全部用于偿还存量债务融资工具本息等符合国家法律法规及政策要求的用途	反馈阶段	-
华发股份	交易商协会	2023-06-01	20.00	用于偿还存量债务融资工具本息、项目建设	受理阶段	-
华发科技	交易商协会	2023-04-07	20.00	拟全部用于偿还发行人存量贷款	反馈阶段	-
华发科技	交易商协会	2023-04-06	15.00	拟全部用于偿还发行人存量贷款	反馈阶段	-
华发科技	交易商协会	2023-04-26	15.00	拟全部用于偿还发行人存量贷款	反馈阶段	-
合计			228.65			

（五）发行人及子公司报告期末存续的境内外债券情况

截至报告期末，发行人及其合并范围内子公司已发行尚未兑付债券情况如下：

单位：亿元、年

序号	发行人名称	债券简称	起息日期	到期日期	发行金额	债券余额	期限	债券类型
1	珠海华发集团有限公司	23 珠华 Y1	2023/6/12	2025/6/12	10.00	10.00	2+N	公司债券
2		23 华发集团 MTN004	2023/6/8	2026/6/8	10.00	10.00	3	中期票据
3		23 华发集团 MTN003	2023/4/26	2025/4/26	5.00	5.00	2+N	中期票据
4		23 华发集团 MTN002	2023/4/14	2026/4/14	10.00	10.00	3.0027	一般中期票据
5		23 华发集团 SCP007	2023/4/12	2024/1/7	10.00	10.00	0.7342	超短期融资债券

6	23 华发 4C	2023/4/4	2024/3/29	0.01	0.01	0.9863	证监会主管 ABS
7	23 华发 4A	2023/4/4	2024/3/29	6.00	6.00	0.9863	证监会主管 ABS
8	23 华发集团 GN001	2023/3/27	2025/3/27	5.00	5.00	2+N	一般中期票据
9	23 华发集团 SCP006	2023/3/17	2023/11/22	10.00	10.00	0.6849	超短期融资债券
10	23 华发集团 MTN001	2023/3/10	2028/3/10	10.00	10.00	3+2	一般中期票据
11	23 潍信至诚 ABN001 次	2023/3/9	2024/3/8	0.01	0.01	1.0027	交易商协会 ABN
12	23 潍信至诚 ABN001 优先	2023/3/9	2024/3/8	5.00	5.00	1.0027	交易商协会 ABN
13	23 华发集团 SCP005	2023/3/6	2023/11/1	10.00	10.00	0.6575	超短期融资债券
14	22 华发 3C	2023/2/24	2024/2/23	0.01	0.01	0.9973	证监会主管 ABS
15	22 华发 3A	2023/2/24	2024/2/23	4.50	4.50	0.9973	证监会主管 ABS
16	23 华发集团 SCP004	2023/2/24	2023/11/21	10.00	10.00	0.7397	超短期融资债券
17	23 华发集团 SCP003	2023/2/17	2023/10/25	10.00	10.00	0.6849	超短期融资债券
18	23 优生活二 ABN001 次	2023/2/17	2024/2/8	0.01	0.01	0.9753	交易商协会 ABN
19	23 优生活二 ABN001 优先	2023/2/17	2024/2/8	5.00	5.00	0.9753	交易商协会 ABN
20	23 华发集团 SCP002	2023/1/9	2023/7/8	10.00	10.00	0.4932	超短期融资债券
21	23 华发集团 SCP001	2023/1/5	2023/9/28	10.00	10.00	0.7288	超短期融资债券
22	22 华发集团 MTN013	2022/11/7	2024/11/7	5.00	5.00	2+N	中期票据
23	22 潍信和泰 ABN002 优先	2022/10/31	2023/10/31	4.50	4.50	1	交易商协会 ABN
24	22 潍信和泰 ABN002 次	2022/10/31	2023/10/31	0.01	0.01	1	交易商协会 ABN
25	22 华发集团 SCP010	2022/10/26	2023/7/21	10.00	10.00	0.7342	超短期融资券
26	22 华发集团 01	2022/10/20	2027/10/20	10.00	10.00	3+2	企业债
27	22 华发集团 SCP009	2022/10/17	2023/7/14	10.00	10.00	0.797	超短期融资券
28	22 华发 2C	2022/9/30	2023/9/28	0.01	0.01	1	证监会主管 ABS
29	22 华发 2A	2022/9/30	2023/9/28	2.41	2.41	1	证监会主管 ABS
30	22 华发集团 SCP008	2022/9/28	2023/6/25	10.00	10.00	0.74	超短期融资券
31	22 优生活 2ABN001 次	2022/9/6	2023/8/30	0.01	0.01	0.9808	交易商协会 ABN
32	22 优生活 2ABN001 优先	2022/9/6	2023/8/30	5.00	5.00	0.9808	交易商协会 ABN
33	22 华发集团 MTN012B	2022/8/16	2025/8/16	4.00	4.00	3+N	中期票据
34	22 华发集团 MTN012A	2022/8/16	2024/8/16	6.00	6.00	2+N	中期票据
35	华发三 1A	2022/8/9	2023/8/9	2.01	2.01	1	证监会主管 ABS
36	华发三 1C	2022/8/9	2023/8/9	0.01	0.01	1	证监会主管 ABS

37	22 华发集团 MTN011A	2022/7/22	2027/7/22	5.00	5.00	3+2	中期票据
38	22 华发集团 MTN011B	2022/7/22	2027/7/22	5.00	5.00	5	中期票据
39	22 华发集团 MTN010	2022/7/13	2027/7/13	10.00	10.00	5	中期票据
40	22 华发 A	2022/6/30	2023/6/20	5.00	5.00	0.9726	证监会主管 ABS
41	22 华发 C	2022/6/30	2023/6/20	0.01	0.01	0.9726	证监会主管 ABS
42	22 珠华 Y1	2022/6/27	2025/6/27	10.00	10.00	3+N	公司债券
43	22 华发集团 MTN009B	2022/6/20	2025/6/20	5.00	5.00	3+N	中期票据
44	22 华发集团 MTN009A	2022/6/20	2024/6/20	5.00	5.00	2+N	中期票据
45	22 华发次	2022/6/14	2023/6/9	0.01	0.01	0.9863	证监会主管 ABS
46	22 华发 1A	2022/6/14	2023/6/9	3.85	3.85	0.9863	证监会主管 ABS
47	22 华发集团 MTN008	2022/6/8	2027/6/8	10.00	10.00	5	中期票据
48	22 华发集团 MTN007	2022/4/28	2027/4/28	5.00	5.00	5	中期票据
49	22 华发集团 MTN006	2022/4/25	2025/4/25	5.00	5.00	3+N	中期票据
50	22 华发集团 MTN005B	2022/3/21	2027/3/21	3.00	3.00	5	中期票据
51	22 华发集团 MTN005A	2022/3/21	2027/3/21	7.00	7.00	3+2	中期票据
52	22 华发集团 MTN004	2022/3/14	2027/3/14	5.00	-	5	中期票据
53	22 华发 MTN003	2022/3/2	2027/3/2	10.00	10.00	3+2	中期票据
54	22 华发集团 MTN002	2022/2/23	2027/2/23	10.00	10.00	3+2	中期票据
55	22 华发集团 MTN001	2022/1/18	2027/1/18	10.00	10.00	3+2	中期票据
56	21 华瑞次	2021/12/21	2039/10/25	0.60	0.60	17.8548	证监会主管 ABS
57	21 华瑞优	2021/12/21	2039/10/25	11.40	11.40	17.8548	证监会主管 ABS
58	21 华发集团 MTN010(乡村振兴)	2021/11/3	2026/11/3	10.00	10.00	3+2	中期票据
59	21 华发集团 MTN009	2021/9/2	2026/9/2	10.00	10.00	3+2	中期票据
60	21 华发集团 MTN008	2021/7/22	2026/7/22	10.00	10.00	3+2	中期票据
61	21 华发集团 MTN007	2021/6/28	2024/6/28	10.00	10.00	3	中期票据
62	21 华发集团 MTN006	2021/6/7	2024/6/7	10.00	10.00	3	中期票据
63	21 珠华 02	2021/6/1	2026/6/1	8.00	8.00	3+2	公司债券
64	21 华发集团 MTN005	2021/4/29	2026/4/29	5.00	5.00	3+2	中期票据
65	21 华发集团 MTN004	2021/4/23	2026/4/23	10.00	10.00	3+2	中期票据
66	21 华发集团 GN001(碳 中和债)	2021/4/12	2026/4/12	3.00	3.00	3+2	中期票据
67	21 珠华 G1	2021/3/11	2026/3/11	10.00	10.00	3+2	公司债券

68		21 华发集团 MTN003	2021/2/5	2026/2/5	5.00	5.00	5	中期票据
69		21 珠华 01	2021/2/5	2026/2/5	15.00	15.00	3+2	公司债券
70		21 华发集团 MTN002	2021/1/13	2024/1/13	5.00	5.00	3+N	中期票据
71		21 华发集团 MTN001	2021/1/6	2024/1/6	15.00	15.00	3	中期票据
72		20 华发集团 MTN006	2020/12/17	2023/12/17	10.00	10.00	3	中期票据
73		20 珠华 01	2020/12/1	2025/12/1	15.00	15.00	3+2	公司债券
74		20 华发集团 MTN005	2020/11/26	2023/11/26	10.00	10.00	3	中期票据
75		20 华发集团 MTN004	2020/11/4	2023/11/4	5.00	5.00	3+N	中期票据
76		20 华发 Y3	2020/10/27	2023/10/27	10.00	10.00	3+N	公司债券
77		20 华发集团 MTN003	2020/9/27	2030/9/27	5.00	5.00	5+5	中期票据
78		20 华发集团 MTN002	2020/9/18	2023/9/18	10.00	10.00	3+N	中期票据
79		20 华发集团 MTN001	2020/8/27	2030/8/27	5.00	5.00	5+5	中期票据
80		20 华发 Y2	2020/8/20	2023/8/20	15.00	15.00	3+N	公司债券
81		20 华发集团 02	2020/8/5	2030/8/5	7.00	7.00	5+5	企业债
82		20 华发 Y1	2020/6/24	2023/6/24	10.00	10.00	3+N	公司债券
83		20 华发集团 01	2020/1/17	2030/1/17	10.00	10.00	5+5	企业债
84		19 华发集团 MTN008B	2019/12/11	2024/12/11	2.00	2.00	5+N	中期票据
85		19 华发集团 MTN006	2019/11/6	2024/11/6	10.00	10.00	5	中期票据
86		19 华发集团 01	2019/11/4	2029/11/4	10.00	10.00	5+5	企业债
87		19 华发集团 MTN005	2019/9/27	2024/9/27	10.00	10.00	5	中期票据
88		19 华发集团 MTN003	2019/4/23	2024/4/23	10.00	10.00	5	中期票据
89		19 华发集团 MTN002	2019/1/23	2024/1/23	15.00	15.00	5	中期票据
90		19 华发集团 MTN001	2019/1/16	2024/1/16	10.00	10.00	5	中期票据
91	珠海华发综合发展有限公司	23 华综 02	2023/5/31	2028/5/31	10.00	10.00	3+2	公司债券
92		23 珠海华发 MTN001	2023/3/23	2028/3/23	10.00	10.00	3+2	一般中期票据
93		23 华综 01	2023/2/22	2028/2/22	10.00	10.00	3+2	一般公司债
94		22 华综 01	2022/1/24	2027/1/24	10.00	10.00	3+2	公司债券
95		20 华综 Y3	2020/9/28	2023/9/28	6.00	6.00	3+N	公司债券
96		20 华综 Y2	2020/8/3	2023/8/3	10.00	10.00	3+N	公司债券
97		G19 华综 1	2019/12/4	2024/12/4	5.00	5.00	5	公司债券
98		18 华综 01	2018/8/17	2023/8/17	20.00	20.00	3+2	公司债券
99	珠海华发实业股份有限公司	23 华发实业 MTN002(并购)	2028/4/27	2028/4/27	4.00	-	2+2+1	中期票据
100		23 华发实业 MTN001	2023/3/23	2028/3/23	10.00	10.00	2+2+1	一般中期票据
101		23 华发实业 SCP002	2023/3/21	2023/10/27	10.00	10.00	0.6027	超短期融资债券
102		23 华发实业 SCP001	2023/3/14	2023/9/10	10.00	10.00	0.4932	超短期融资债券
103		GC 金湾优	2023/1/19	2041/1/19	13.50	13.50	3+15	证监会主管 ABS
104		GC 金湾次	2023/1/19	2041/1/19	2.50	2.50	18	证监会主管 ABS

105	22 珠海华发 ABN001 次	2022/12/26	2040/12/26	1.72	1.72	18	交易商协会 ABN
106	22 珠海华发 ABN001 优先	2022/12/26	2040/12/26	9.73	9.73	18	交易商协会 ABN
107	22 珠海华发 ABN002 次	2022/12/23	2040/11/8	0.27	0.27	17.89	交易商协会 ABN
108	22 珠海华发 ABN002 优先	2022/12/23	2040/11/8	5.10	5.10	18	交易商协会 ABN
109	22 华发实业 MTN003(并购)	2022/10/31	2027/10/31	10.00	10.00	2+3	中期票据
110	22 华发优	2022/10/11	2034/7/20	5.70	5.70	11.780 8	证监会主管 ABS
111	22 华发次	2022/10/11	2034/7/20	0.30	0.30	11.780 9	证监会主管 ABS
112	22 华发 03	2022/9/13	2027/9/13	5.00	5.00	5	公司债券
113	22 华发实业 MTN002B	2022/8/4	2027/8/4	10.00	10.00	2+3	中期票据
114	22 华发实业 MTN002A	2022/8/4	2027/8/4	6.00	6.00	3+2	中期票据
115	华发 RH1A	2022/7/13	2040/7/13	18.50	18.50	18.013 7	证监会主管 ABS
116	华发 RH1C	2022/7/13	2040/7/13	3.06	3.06	18.013 7	证监会主管 ABS
117	22 华发实业 MTN001B	2022/7/4	2027/7/4	18.00	18.00	5	中期票据
118	22 华发实业 MTN001A	2022/7/4	2027/7/4	12.00	12.00	5	中期票据
119	22 华发 02	2022/4/29	2027/4/29	3.00	3.00	5	公司债券
120	22 华发 01	2022/4/29	2027/4/29	3.90	3.90	5	公司债券
121	22 华发实业 ABN001 优先	2022/4/26	2042/4/8	6.00	6.00	19.964 4	交易商协会 ABN
122	22 华发实业 ABN001 次	2022/4/26	2042/4/8	0.30	0.30	19.964 4	交易商协会 ABN
123	21 华发 05	2021/12/17	2026/12/17	15.00	15.00	5	公司债券
124	21 华发实业 MTN004	2021/11/29	2024/11/29	5.00	5.00	3	中期票据
125	21 华发 03	2021/9/13	2026/9/13	20.00	20.00	5	公司债券
126	21 华发实业 MTN003	2021/9/2	2024/9/2	10.40	10.40	3	中期票据
127	21 华住 01	2021/7/30	2026/7/30	5.00	5.00	5	公司债券
128	21 华发实业 MTN002	2021/6/24	2026/6/24	6.90	6.90	5	中期票据
129	21 华发实业 MTN001	2021/4/26	2024/4/26	5.10	5.10	3	中期票据
130	21 华发实业 PPN001	2021/2/4	2026/2/4	8.40	8.40	5	定向工具

131		21 华发 01	2021/1/18	2026/1/18	19.20	19.20	5	公司债券
132		20 华发 04	2020/11/12	2025/11/12	15.00	15.00	5	公司债券
133		20 华发 05	2020/11/12	2025/11/12	9.20	9.20	5	公司债券
134		20 华发 03	2020/11/5	2025/11/5	5.20	5.20	5	公司债券
135		华发 R3 优	2020/11/3	2038/11/2	14.87	14.87	18.008 2	证监会主管 ABS
136		华发 R3 次	2020/11/3	2038/11/2	8.20	8.20	18.008 2	证监会主管 ABS
137		20 华发实业 MTN004	2020/10/29	2025/10/29	8.30	8.30	5	中期票据
138		20 华发实业 MTN003	2020/9/29	2023/9/29	9.50	9.50	3	中期票据
139		20 华发实业 PPN002	2020/9/25	2023/9/25	5.00	5.00	3	定向工具
140		20 华发实业 PPN001	2020/8/31	2023/8/31	5.50	5.50	3	定向工具
141		20 华发 02	2020/2/24	2025/2/24	15.80	15.80	5	公司债券
142		华发 R2 优	2019/12/24	2037/12/24	7.25	7.25	18.013 7	证监会主管 ABS
143		华发 R2 次	2019/12/24	2037/12/24	4.04	4.04	18.013 7	证监会主管 ABS
144		19 华发实业 ABN001 次	2019/12/9	2037/9/25	0.20	0.20	17.808 2	交易商协会 ABN
145		19 华发实业 ABN001 优先 A	2019/12/9	2037/9/25	2.40	2.39	17.808 2	交易商协会 ABN
146		19 华发实业 ABN001 优先 B	2019/12/9	2037/9/25	2.10	2.04	17.808 2	交易商协会 ABN
147		19 华发 03	2019/8/19	2024/8/19	5.00	5.00	5	公司债券
148		华发 R1 次	2019/3/27	2037/3/27	1.57	1.57	18.013 7	证监会主管 ABS
149		华发 R1 优	2019/3/27	2037/3/27	13.91	13.91	18.013 7	证监会主管 ABS
150		19 华发 01	2019/2/25	2024/2/25	7.50	7.50	5	公司债券
151	武汉华发置 业有限公司	华发荟 A	2020/7/31	2041/7/31	2.20	2.20	3*7	证监会主管 ABS
152		华发荟 B	2020/7/31	2041/7/31	1.82	1.82	3*7	证监会主管 ABS
153		华发荟次	2020/7/31	2041/7/31	0.20	0.20	3*7	证监会主管 ABS
154	珠海华发投 资控股有限 公司	19 珠控 01	2019/1/28	2024/1/28	25.00	25.00	5	公司债券
155		19 珠纾 02	2019/3/19	2024/3/19	20.00	20.00	3+2	公司债券
156		19 珠控 02	2019/8/26	2024/8/26	5.00	5.00	3+2	公司债券
157		20 华控 01	2020/3/16	2025/3/16	10.00	10.00	5	公司债券
158		20 华控 02	2020/4/14	2025/4/14	10.00	10.00	5	公司债券
159		21 华控 01	2021/1/19	2026/1/19	6.00	6.00	3+2	公司债券
160	华金证券股 份有限公司	20 华金 01	2020/11/23	2023/11/23	7.40	7.40	3	证券公司债券
161		21 华金 01	2021/9/17	2024/9/17	7.60	7.60	3	证券公司债券
162		22 华金 C1	2022/6/16	2025/6/16	10.00	10.00	3	证券公司债券

163	珠海华发集团有限公司	华发集团 4.5%N20260427	2023/4/27	2026/4/27	5.00	5.00	3	人民币离岸债券
164	Huafa2019IC ompanyLimited	境外美元企业债券	2019/7/3	2024/7/3	3 亿美元	3 亿美元	5	境外美元企业债券
165	Huafa2020IC ompanyLimited	境外美元企业债券	2020/11/5	2025/11/5	5 亿美元	5 亿美元	5	境外美元企业债券
166		境外美元企业债券	2021/1/14	2026/1/14	1.5 亿美元	-	5	境外美元企业债券
167		境外美元企业债券	2021/8/18	2079/6/3	2.5 亿美元	2.5 亿美元	3+N	境外美元企业债券
168		境外美元企业债券	2021/8/31	2025/2/28	2 亿美元	2 亿美元	3.5	境外美元企业债券

（六）发行人及重要子公司失信情况

截至本募集说明说出具日，发行人及重要子公司暂无失信情况。

（七）本期发行后累计公开发行公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

本期债券发行完毕后，发行人累计公开发行公司债券余额为 378.80 亿元，占最近一期末净资产的比例为 22.02%。

第六节 备查文件

一、备查文件内容

- （一）国家有关部门对本期债券公开发行的注册文件；
- （二）《珠海华发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券募集说明书（第二期）》；
- （三）发行人 2020 年至 2022 年度经审计的财务报告及 2023 年 1-3 月未经审计的财务报表；
- （四）联合资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （五）北京大成律师事务所出具的法律意见书；
- （六）《珠海华发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券之受托管理协议》、《珠海华发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券之持有人会议规则》。

二、备查文件查阅地点及查询网站

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

1、发行人：珠海华发集团有限公司

住所：珠海市拱北联安路 9 号

法定代表人：李光宁

经办人：曹阿丹、姜荆畔

办公地址：珠海市香洲区昌盛路 155 号横琴新区华金街汇通六路 158 号横琴国际金融中心 29 楼

联系电话：0756-8131936

传真：0756-2992891

邮政编码：519000

2、牵头主承销商：国泰君安证券股份有限公司

住所：上海市浦东新区自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：贺青

经办人员：李玉贤、杨银松、蔡晓伟、任腾龙

办公地址：上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼

联系电话：021-38677258，021-38032189

传真：021-38677193

邮政编码：200041

三、备查文件查询网址

投资者若对募集说明书及本摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。发行人已做好相关制度安排，在深圳证券交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2023 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第二期）
募集说明书摘要》之盖章页）



珠海华发集团有限公司

2023 年 6 月 16 日