



珠海华发集团有限公司

(住所：珠海市拱北联安路9号)

# 2020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

牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人



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

(住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼)

联席主承销商



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

华发集团旗下企业

(住所：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路759号30层)



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

(住所：中国(上海)自由贸易试验区商城路618号)

签署日期：2020年8月12日

## 声 明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书（2015年修订）》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会同意本期债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

发行人及全体董事、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书封面载明日期，本募集说明书及其摘要不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作的负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

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

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。中国证监会对公司债券发行的注册，证券交易所出具同意公司债券发行上市的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。公司债券的投资风险，由投资者自行承担。

根据《中华人民共和国证券法》（2019年修订）的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

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

除发行人和主承销商外，发行人未委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息或对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

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

发行人本次债券采取分期发行的方式，其中首期已于2020年6月24日完成发行，发行金额为10亿元，债券全称为“珠海华发集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）”，债券简称为“20华发Y1”，债券期限为3+N年期。剩余部分自中国证监会注册生效之日起二十四个月内发行完毕。

本次债券的第二期（以下简称“本期债券”）发行金额不超过15亿元（含15亿元），债券全称为“珠海华发集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）”，债券简称为“20华发Y2”，债券期限为3+N年期。

二、本期债券为可续期公司债券，发行人存在续期选择权、递延支付利息权和赎回选择权。本期债券以每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期债券期限延长1个周期，或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。发行人应至少于续期选择权行权年度付息日前20个交易日，在相关媒体上刊登续期选择权行使公告。

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其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，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继续计算利息。

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。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。

若发行人选择行使相关权利，导致本期债券本息支付时间不确定或者提前赎回债券，可能对债券持有人的利益造成不利影响。

三、本期债券设置递延支付利息权，根据《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会〔2017〕14号）和《关于印发〈金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定〉的通知》（财会〔2014〕13号），发行人将本期债券分类为权益工具。

四、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），企业发行永续债，应当将其适用的税收处理方法在证券交易所、银行间债券市场等发行市场的发行文件中向投资方予以披露。企业发行的永续债，可以适用股息、红利企业所得税政策，即：投资方取得的永续债利息收入属于股息、红利性质，按照现行企业所得税政策相关规定进行处理，其中，发行方和投资方均为居民企业的，永续债利息收入可以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规定；同时发行方支付的永续债利息支出不得在企业所得税税前扣除。发行人对本期债券的利息支出不在企业所得税税前扣除，故投资者取得的本期债券利息收入无需纳税。

五、经联合信用评级有限公司（以下简称“联合信用”）综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券等级为AAA。本期债券发行前，发行人最近一期期末（截至2020年3月31日未经审计的财务报表）的净资产为1,116.32亿元；最近一期期末发行人合并报表资产负债率为72.89%，母公司资产负债率为74.01%，发行人近三年实现的年均可分配净利润为12.80亿元（2017年、2018年及2019年审计报告合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的1.5倍。上述关于发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润计算系根据发行人2017-2019年经审计财务报表计算。本期债券的发行及上市安排见发行公告。

六、受国民经济总体运行状况、宏观经济、金融政策以及国际经济环境变化的影响，市场利率存在一定波动性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

七、本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在深圳证券交易所上市流通。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信

用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够如期顺利获得同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担。同时，由于证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。本期债券不能在除深圳证交所以外的其他交易场所上市。

八、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。若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。若公司经营不善而破产清算，则本期债券持有人对发行人抵质押资产的求偿权劣后于发行人的抵质押债权。

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

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

十一、本期债券不向公司股东优先配售，仅面向专业投资者发行，普通投资者不得参与发行认购，本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所关于公开发行公司债券投资

者适当性管理有关事项的通知》。参与本期债券申购的专业投资者应确认其具备相关申购资格，应就其认购本期债券的有关事宜咨询其法律顾问及其他有关专业人士，并对认购本期债券的合法、合规性自行承担 responsibility。

十二、遵照《中华人民共和国公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，公司已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期债券，即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

十三、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担任本期债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

十四、截至2020年3月31日，发行人通过下属控股子公司珠海华发投资控股集团有限公司的全资子公司珠海铎创投资管理有限公司持有联席主承销商华金证券股份有限公司72.55%的股份。

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

十六、截至2019年12月31日，公司合并报表净资产金额为1,070.67亿元，借款余额为1,514.92亿元。截至2020年3月31日，公司合并报表借款余额为1,876.70亿元，累计新增借款金额为361.78亿元，累计新增借款占上年末净资产的比例为33.79%，超过上年末净资产的百分之二十，主要系公司为防止突发的新冠疫情而对公司正常业务开展产生影响，公司新增在银行等金融机构的贷款及新增发行企业债券、公司债券、金融债券、非金融企业债务融资工具等所致。

十七、2017-2019年度及2020年1-3月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为1,044,846.47万元、1,106,222.34万元、2,182,759.99万元和607,273.59万元，发行人经营活动现金流主要来自大宗商品贸易、金融产业、城市运营和房地产销售业务。

十八、2017-2019年度及2020年1-3月，发行人投资活动现金流量净额分别为-3,470,340.31万元、-3,587,197.66万元、-4,444,786.26万元和-1,264,263.25万元，规模较大且持续为负，主要是发行人在金融领域投资、产业项目投资、城市运营开发投资和房地产业务的投资支出不断增加所致。

十九、2017-2019年度及2020年1-3月，发行人筹资活动现金流量净额分别为2,476,684.07万元、3,711,302.76万元、3,203,139.31万元和3,185,070.57万元。筹资活动现金流净额增加主要是公司通过借款、发行债券等多种方式筹集资金增加所致。

二十、受资本市场行情和交易量大幅波动以及相关政策、法律法规变动的影响，发行人下属金融板块子公司营业收入随之波动。2017-2019年度及2020年1-3月，发行人金融板块分别实现营业收入82,214.50万元、122,293.69万元、141,987.49万元和34,222.21万元，发行人金融板块营业收入与证券市场表现具有较强的相关性，而证券市场受到宏观经济表现、宏观经济政策、市场发展程度、国际经济形势和境外金融市场波动以及投资者行为等诸多因素的影响，存在较强的周期性、波动性，因此可能对于公司的经营业绩产生一定影响。

二十一、发行人的房地产业务板块为重要的营业收入及利润来源。房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。近年来房地产行业属国家重点调控对象，房地产调控政策在收紧之后逐渐放松、在市场出现非理性上涨后逐渐收紧，既在行业理性回归后有力维护了市场稳定及促进行业长期健康发展，也在行业出现非理性上涨时起到了调控作用。由于房地产行业受政策影响较大，如果公司在未来经营中不能有效应对行业调控政策的变化，公司业务经营将面临一定的风险。

二十二、2017-2019年末及2020年3月末，发行人的存货分别为12,704,943.09万元、15,276,603.53万元、18,880,618.61万元和20,293,503.14万元，占当期总资产的比例分别为55.61%、54.05%、52.18%和49.29%，存货规模较大，主要是因为土地一级开发项目及房地产项目投资在产品销售并结转收入以前都以存货形式存在。发行人存货以房地产和十字门中央商务区土地一二级开发成本为主，2017-2019年末，开发成本占存货的比重分别为90.38%、85.06%和83.49%。发行人存货主要集中在珠海、上海、广州、苏州、南京等一二线城市及国家级新区横琴新区等，鉴于土地价格持续上涨，并已大幅超过土地入账价格，因此发行人未就开发成本计提跌价准备。由于土地存货变现需要一定的周期，如果周转期内土地价值下跌，将存在一定的跌价风险，如果未来因为宏观经济环境、

信贷政策、产业政策等因素影响，相关房地产项目价格出现下滑，发行人的存货将面临跌价风险。

二十三、截至2020年3月末，发行人所有权或使用权受到限制的资产账面价值合计7,392,000.89万元，占发行人2020年3月末总资产的比重为17.95%。主要为货币资金、存货、投资性房地产、固定资产、长期股权投资、交易性金融资产等，受限原因主要为保证金及借款设定抵质押。总体来看，发行人受限资产规模较大，相关资产的可变现能力相应受到一定影响。虽然发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，不存在银行借款本息偿付违约情况，但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置，将对发行人声誉及正常经营造成不利影响。

二十四、因业务扩张需要，发行人近年来债务融资规模持续扩张，未来债务偿还压力较大。2017-2019年末及2020年3月末，发行人负债总额分别为1,660.87亿元、1,965.59亿元、2,547.74亿元和3,000.79亿元；资产负债率分别为72.69%、69.55%、70.41%和72.89%，剔除预收账款后资产负债率分别为68.63%、64.41%、64.58%和68.57%，呈现较高的负债水平。若未来公司经营状况出现重大波动，会对公司盈利能力及资金回笼产生不利影响，导致公司流动资金紧张，进而对公司正常经营活动产生不利影响。

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

二十六、本期债券涉及分期发行更名，债券名称由“珠海华发集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券”变更为“珠海华发集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第二期）”。本期债券分期发行及名称变更不改变原签订的与本次债券发行相关的法律文件的效力，原签订的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于《珠海华发集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券之受托管理协议》、《珠海华发集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则》等。



# 目 录

声 明 .....	1
重大事项提示 .....	2
释 义 .....	10
第一节 发行概况 .....	13
一、发行人简介 .....	13
二、本次发行的基本情况及发行条款 .....	13
三、本期债券发行及上市安排 .....	18
四、本次发行的有关机构 .....	19
五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系 .....	22
六、认购人承诺 .....	22
七、发行人信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排 .....	22
第二节 风险因素 .....	24
一、本期债券的投资风险 .....	24
二、发行人的相关风险 .....	26
第三节 发行人及本期债券的资信状况 .....	34
一、本期债券的信用评级情况 .....	34
二、公司债券信用评级报告主要事项 .....	34
三、发行人主要资信情况 .....	35
第四节 发行人基本情况 .....	46
一、发行人基本情况 .....	46
二、发行人的历史沿革 .....	46
三、发行人治理结构、内部控制制度、主要权益投资及违法违规情况 .....	48
四、发行人控股股东及实际控制人的基本情况 .....	85
五、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况 .....	86
六、发行人主营业务情况 .....	89
七、发行人所处行业状况 .....	197
八、发行人关联交易情况 .....	205
第五节 财务会计信息 .....	220
一、财务报表的编制基础及遵循企业会计准则的声明 .....	220
二、最近三年及一期财务报表的审计情况 .....	220
三、会计政策的变更以及差错更正说明 .....	221
四、最近三年及一期的财务报表 .....	226
五、最近三年及一期合并报表范围的变化情况 .....	233
六、最近三年及一期主要财务指标 .....	245
七、管理层讨论与分析 .....	245
八、有息负债分析 .....	272
九、债券发行后资产负债结构的变化 .....	273
十、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项 .....	274
十一、公司资产权利限制情况 .....	277

<b>第六节 募集资金运用</b> .....	279
一、募集资金规模.....	279
二、募集资金运用计划.....	279
三、本期债券募集资金与专项偿债账户管理安排.....	279
四、本期债券募集资金运用对财务状况的影响.....	280
<b>第七节 备查文件</b> .....	281

## 释 义

发行人/发行主体/本公司/公司/华发集团/评级主体	指	珠海华发集团有限公司
控股股东/实际控制人/珠海市国资委/市国资委	指	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
本次债券	指	发行人本次面向专业投资者公开发行的总额不超过 200 亿元人民币的公司债券
本期债券	指	珠海华发集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期），发行规模不超过 15 亿元（含 15 亿元）
本次发行	指	本期债券面向专业投资者的公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《珠海华发集团有限公司 2020 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 2020 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》
发行公告	指	发行人在发行前刊登的《珠海华发集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）发行公告》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《债券管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《信息披露准则 23 号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》
《公司章程》	指	现行有效的《珠海华发集团有限公司章程》
主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、华金证券股份有限公司
受托管理人	指	中信建投证券股份有限公司
联合信用	指	联合信用评级有限公司
律师	指	广东恒益律师事务所
审计机构	指	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)、致同会计师事务所（特殊普通合伙）
监管银行	指	中国农业银行股份有限公司珠海香洲支行、江苏银行股份有限公司深圳分行、宁波银行股份有限公司深圳龙华支行
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

《债券受托管理协议》、受托管理协议	指	《珠海华发集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》、持有人会议规则	指	《珠海华发集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则》及其变更和补充
华发股份	指	珠海华发实业股份有限公司
华发投控	指	珠海华发投资控股集团有限公司
华发发展	指	珠海华发综合发展有限公司
华发实业	指	珠海华发实体产业投资控股有限公司
华发城市运营	指	珠海华发城市运营投资控股有限公司
华发创新	指	珠海华发创新投资控股有限公司
十字门公司	指	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司
华发现代服务	指	珠海华发现代服务投资控股有限公司
华发商贸	指	珠海华发商贸控股有限公司
华发体育发展	指	珠海华发体育发展有限公司
华发汽车	指	珠海华发汽车销售有限公司
华发体育	指	珠海华发体育发展有限公司
华发物业	指	珠海华发物业管理服务有限公司
华发财务	指	珠海华发集团财务有限公司
铨国商贸	指	珠海铨国商贸有限公司
华发上众	指	珠海市华发上众汽车有限公司
华发锐达	指	珠海市华发锐达汽车有限公司
华发德和	指	珠海华发德和汽车有限公司
铨发汽车	指	广州铨发汽车贸易有限公司
华发天成	指	珠海华发天成汽车有限公司
华发保障房	指	珠海华发保障房建设控股有限公司
人才公馆	指	珠海华发人才公馆保障房建设有限公司
香港华发	指	香港华发投资控股有限公司
华金资本	指	珠海华金资本股份有限公司
大横琴置业	指	珠海大横琴置业有限公司
横琴人寿	指	横琴人寿保险有限公司
华润银行	指	珠海华润银行股份有限公司
琴发实业	指	珠海琴发实业有限公司
华润置地	指	华润置地有限公司
华金金融	指	华金金融（国际）控股有限公司

华金证券	指	华金证券股份有限公司
华金期货	指	华金期货有限公司
华发文教旅游	指	珠海华发文教旅游产业发展有限公司
庄臣控股	指	香港庄臣控股有限公司
横琴金投	指	横琴金融投资集团有限公司
《劳动法》	指	《中华人民共和国劳动法》
《劳动合同法》	指	《中华人民共和国劳动合同法》
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或证券经营机构的休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	深圳证券交易所的营业日
A 股	指	获准在上海证券交易所或深圳证券交易所上市的以人民币标明价值、以人民币认购和进行交易的股票
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
企业会计准则	指	中华人民共和国财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》
报告期/近三年及一期	指	2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月
近三年及一期末	指	2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末
中国/我国	指	中华人民共和国，就本募集说明书而言，不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和台湾省
元	指	如无特别说明，为人民币元

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

本募集说明书中若出现加总计数与所列数值总和不符，均为四舍五入所致。

## 第一节 发行概况

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

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

### 一、发行人简介

公司中文名称：珠海华发集团有限公司

成立日期：1986年5月14日

统一社会信用代码：91440400190363258N

注册地址：珠海市拱北联安路9号

注册资本：人民币111,978.97万元

实收资本：人民币111,978.97万元

法定代表人：李光宁

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

### 二、本次发行的基本情况及发行条款

#### （一）公司债券发行和注册情况

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

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

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

各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

发行人于2020年6月24日完成本次债券首期发行，发行金额为10亿元，债券全称为“珠海华发集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第一期）”，债券简称为“20华发Y1”，债券期限为3+N年期。

## （二）本期债券基本条款

1、发行主体：珠海华发集团有限公司。

2、债券名称：珠海华发集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第二期）（简称“20华发Y2”）。

3、发行规模：本期债券发行总额不超过人民币15亿元（含15亿元）。

4、债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

5、债券期限：本期债券基础期限为3年，每3年为1个计息周期，在约定的基础期限末及每个续期周期末，发行人有权行使续期选择权，在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时到期全额兑付。

6、担保情况：本期永续期公司债券为无担保债券。

7、债券利率或其确定方式：本期债券票面利率采取单利按年计息，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。

本期永续期公司债券首个定价周期的票面利率将根据网下簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定，在首个定价周期内保持不变。自第一个重定价周期起，每个重定价周期重置一次票面利率。

首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续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。初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。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。

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站（[www.chinabond.com.cn](http://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，待偿期为首个周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）；后续周期的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站（[www.chinabond.com.cn](http://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

首个周期同等期限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利率重置日不可得，票面利率将采用票面利率重置日之前一期基准利率加上初始利差再加上300个基点确定。

8、发行人续期选择权：本期债券以每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期债券期限延长1个周期，或选择在该个周期末全额兑付本期债券。发行人应至少于续期选择权年度付息日前20个交易日在相关媒体上刊登续期选择权行使公告。

9、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其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；前述利息递延不构成发行人未能按照约定足额支付利息的行为。每笔递延利息在递延期间应按当期票面利率累计计息。如发行人决定递延支付利息的，发行人应当在付息日前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付息。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付息将加入已经递延的所有利息及其孳息中计算利息。

10、强制付息事件：付息日前12个月，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）向股东分配利润；
- （2）减少注册资本。

11、利息递延下的限制事项：发行人有递延支付利息的情形时，直至已递延利息及其孳息全部清偿完毕，不得从事下列行为：

- （1）向股东分配利润；
- （2）减少注册资本。

12、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于公司普通债券和其他债务。

13、发行人赎回选择权：

- （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由发行人董事长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。

## （2）发行人因会计准则变更进行赎回

根据《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会〔2017〕14号）和《关于印发〈金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定〉的通知》（财会〔2014〕13号），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由发行人董事长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公司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。

发行人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。

除了以上两种情况以外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。

14、**债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

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

16、**发行方式及配售原则：**参见本期债券发行公告。

17、**向公司股东配售的安排：**本期债券不向公司股东优先配售。

18、**起息日：**本期债券的起息日为2020年8月20日。

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

20、**付息日：**本期债券存续期内每年的8月20日为上一个计息年度的付息日（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）。

21、**本金兑付日：**若在某一续期选择权行权年度末，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）。

22、**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，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。

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

24、**牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人：**中信建投证券股份有限公司。

25、**联席主承销商：**华金证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司

26、**承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

27、**拟上市交易场所：**深圳证券交易所。

28、**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公司到期债务，或补充由于偿还到期债务而产生的流动性缺口。

**29、募集资金与偿债保障金专项账户：**

账户名称：珠海华发集团有限公司

开户行：中国农业银行股份有限公司珠海香洲支行

募集资金专项账户监管银行：

账户名称：珠海华发集团有限公司

开户行：江苏银行股份有限公司深圳分行营业部

募集资金专项账户监管银行：

账户名称：珠海华发集团有限公司

开户行：宁波银行股份有限公司深圳龙华支行

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

31、投资者取得的与本期债券投资相关的收益，应根据国家有关税收法律、法规的规定，依法纳税（包括但不限于增值税、企业所得税）。

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），企业发行永续债，应当将其使用的税务处理方法在证券交易所、银行间市场等发行市场的发行文件中向投资方予以披露。发行人对本期债券的利息支出不在企业所得税税前扣除，故投资者取得的本期债券利息收入无需纳税。

除此以外，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亦由投资人承担。

### 三、本期债券发行及上市安排

#### （一）本期债券发行时间安排

1、发行公告刊登日期：2020年8月17日。

2、网下询价日：2020年8月18日。

3、网下发行期：2020年8月19日至2020年8月20日，共2个交易日。

## **(二) 本期债券上市安排**

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

## **四、本次发行的有关机构**

### **(一) 发行人：珠海华发集团有限公司**

法定代表人：李光宁

住所：珠海市拱北联安路9号

联系地址：珠海市横琴金融产业服务基地5号楼

联系人：黎杰清、安灼明、杨晶

电话：0756-2992837

传真：0756-2992891

### **(二) 牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人：中信建投证券股份有限公司**

法定代表人：王常青

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街2号凯恒中心B座2层

项目负责人：焦希波

项目经办人：李谦、张仲、卢鲸羽

联系电话：010-86451468

传真：010-65608445

### **(三) 联席主承销商：华金证券股份有限公司**

法定代表人：宋卫东

住所：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路759号30层

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

项目负责人：高云

项目经办人：郑莹

联系电话：021-20655588

传真：021-20655577

**（四）联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司**

法定代表人：贺青

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

联系地址：上海市静安区新闸路669号博华广场33层

项目负责人：李玉贤、杨银松

项目经办人：蔡晓伟

联系电话：021-38676666

传真：021-38670666

**（五）发行人律师：广东恒益律师事务所**

负责人：章冬鸣

住所：广州市珠江新城珠江东路6号周大福金融中心3409-3412

经办律师：黄卫、吴肇棕

电话：020-89829000

传真：020-83850222

**（六）会计师事务所：致同会计师事务所（特殊普通合伙）**

负责人：徐华

住所：中国北京朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

签字注册会计师：王淑燕、樊文景

联系人：王淑燕

电话：0756-2611665

传真：0756-2611719

**（七）会计师事务所：中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)**

负责人：姚庚春

住所：北京市西城区阜成门外大街2号22层A24

签字注册会计师：刘华、王雅栋

联系人：刘华

电话：13832157707

**（八）资信评级机构：联合信用评级有限公司**

法定代表人：万华伟

住所：天津市南开区水上公园北道38号爱丽园公寓508

联系地址：北京市朝阳区建外大街2号PICC大厦12层

经办人：王金磊、李乃鹏

电话：010-85172818

传真：010-85172173

**（九）募集资金与偿债保障金专项账户监管银行<sup>1</sup>：【】**

营业场所：【】

负责人：【】

联系人：【】

电话：【】

传真：【】

**募集资金专项账户监管银行<sup>2</sup>：【】**

营业场所：【】

负责人：【】

联系人：【】

电话：【】

**（十）申请上市的证券交易场所：深圳证券交易所**

总经理：王建军

办公地址：深圳市福田区深南大道2012号

电话：0755-88668888

传真：0755-82083164

**（十一）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司**

总经理：周宁

办公地址：深圳市深南大道2012号深圳证券交易所广场22-28楼

电话：0755-21899999

传真：0755-21899000

## 五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至2020年3月末，发行人通过下属控股子公司珠海华发投资控股有限公司的全资子公司珠海铎创投资管理有限公司持有华金证券72.55%的股份，发行人董事谢伟先生同时担任牵头主承销商、簿记管理人华金证券副董事长职务。

截至2020年3月末，本期债券的牵头主承销商、簿记管理人中信建投证券股份有限公司持有发行人及其子公司股权或债权情况为：持有19华发集团01债券11,000万元，持有G18华综1债券8,000万元，持有20华综Y1债券1,000万元，持有19珠控02债券2,000万元，持有19珠纾02债券30,000万元，持有20华控01债券5,000万元。

截至2020年3月末，本期债券的联席主承销商国泰君安证券股份有限公司通过旗下自营、融券专户等账户共计持有发行人子公司华发股份股票143,220.00股。

除上述情况外，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在任何直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

## 六、认购人承诺

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

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

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

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

## 七、发行人信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排

发行人将安排专员负责本期债券信息披露和投资者关系管理工作，联系方式如下：

信息披露事务负责人：谢伟

信息披露事务专员：黎杰清

电话：0756-2992837

传真：0756-2992891

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



## 第二节 风险因素

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

### 一、本期债券的投资风险

#### （一）利率风险

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

#### （二）流动性风险

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

#### （三）偿付风险

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

#### （四）本期债券安排所特有的风险

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

#### （五）资信风险

发行人目前资信状况优良，能够按时偿付债务本息。近三年，发行人与银行、主

要客户发生的重要业务往来中，未曾发生违约。在未来的业务经营过程中，发行人亦将秉承诚实信用原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果由于发行人自身的相关风险或不可控制的因素，导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

## （六）评级风险

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

## （七）本期债券所特有的风险

### 1、发行人行使续期选择权的风险

本期可续期公司债没有固定到期日，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

本期可续期公司债条款约定，发行人有权递延支付利息，如果发行人决定利息递延支付，则会使投资人获取利息的时间推迟，甚至中短期内无法获取利息，由此可能给投资人带来一定的投资风险。

### 3、发行人行使赎回选择权的风险

本期可续期公司债条款约定，在税收政策、会计准则的变化满足一定条件时，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，则可能给投资人带来一定的赎回投资风险。

### 4、资产负债率波动的风险

本期可续期公司债券发行后计入所有者权益，可以有效降低发行人资产负债率，对财务报表具有一定的调整功能。本期可续期公司债券发行后，发行人资产负债率将有所下降。如果发行人在可行使可续期选择权时不行权，则会导致发行人资产负债率上升，本期可续期公司债券的发行及后续不行使可续期选择权会加大发行人资产负债率波动的风险。

### 5、可分配利润不足以覆盖可续期公司债券票面利息的风险

可续期公司债券的票面利率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，后续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。因此，当发行人行使续期选择权时，票面利率会有大幅跳升，相应的票面利息也大幅增加。随着票面利息的增加，可能使得发行人可分配利润不足以覆盖可续期公司债券票面利息，增加偿付风险。

#### 6、净资产收益率波动的风险

本期可续期公司债券发行后计入所有者权益，会导致净资产收益率一定程度的下滑。如果发行人在可行使可续期选择权时不行权，则会导致发行人净资产收益率上升。因此，本期可续期公司债券会加大发行人净资产收益率波动的风险。

#### 7、会计政策变动风险

根据《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会〔2017〕14号）和《关于印发〈金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定〉的通知》（财会〔2014〕13号），通过发行条款的设计，发行的可续期公司债券将作为权益工具进行会计核算。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的风险。

## 二、发行人的相关风险

### （一）财务风险

#### 1、存货占比较大及存货跌价的风险

2017-2019年末及2020年3月末，发行人的存货分别为1,270.49亿元、1,527.66亿元、1,888.06亿元和2,029.35亿元，占当期总资产的比例分别为55.61%、54.05%、52.18%和49.29%。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，2017-2019年末，开发成本占存货的比重分别为90.38%、85.06%和83.49%。发行人存货主要集中在珠海、上海、广州、苏州、南京等一二线城市及国家级新区横琴新区等，土地价格下跌风险极小，因此发行人未就开发成本计提跌价准备。由于土地存货变现需要一定的周期，如果周转期内土地价值下跌，将存在一定的跌价风险，如果未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，相关房地产项目价格出现下滑，发行人的存货将面临跌价风险。

## 2、短期偿债压力风险

2017-2019年末及2020年3月末，发行人流动负债分别为954.29亿元、1,272.78亿元、1,574.10亿元和1,816.05亿元，在总负债中占比分别为57.46%、64.75%、61.78%和60.52%，发行人存在短期偿债压力风险。由于房地产板块销售形势良好，售房预收账款增长较快，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39.64%、44.00%、38.40%和41.69%。

## 3、营业毛利率下降风险

2017-2019年末及2020年3月末，发行人营业毛利率分别为22.09%、20.71%、18.55%和15.88%，近三年发行人主营业务毛利率有所下降，主要是受到商贸物流收入占比逐渐增大和商贸物流板块毛利率较低的影响。受宏观经济、政策调控等多种因素的影响，公司未来经营业绩可能发生波动，对发行人的稳定发展带来一定的风险。

## 4、少数股东权益占比较高风险

2017-2019年末及2020年3月末，发行人少数股东权益分别为374.27亿元、547.53亿元、694.68亿元和724.52亿元，占所有者权益比重分别为59.99%、63.62%、64.88%和64.90%，少数股东权益占比较高。

## 5、受限类资产规模较高的风险

截至2020年3月末，发行人受限资产739.20亿元，受限资产规模较大。受限资产中，发行人抵质押的存货账面价值为496.29亿元，投资性房地产账面价值为48.91亿元，货币资金为65.34亿元，固定资产账面价值为52.60亿元，无形资产账面价值为1.79亿元，应收账款账面价值为2.00亿元，长期股权投资账面价值为32.00亿元，交易性金融资产39.68亿元，可供出售金融资产0.17亿元，其他非流动资产0.42亿元，受限资产占总资产的比重为17.95%。

## 6、应收账款回收风险

2017-2019年末及2020年3月末，公司的应收账款净值分别为19.35亿元、28.07亿元、58.93亿元和66.02亿元，分别占当年总资产的比例为0.85%、0.99%、1.63%和1.60%。发行人应收账款以政府欠款为主，2019年末，发行人应收珠海市富山工业园管理委员会、珠海市金湾区财政局、珠海市保税区财政局欠发行人账款共计43.37亿元，在发行

人应收账款中占65.69%，尽管政府欠款逾期的可能性很低，但若无法如期偿还，可能会对发行人的财务状况和经营状况产生不利影响。

#### 7、有息负债规模较大风险

2017-2019年末及2020年3月末，发行人有息负债规模分别为1,150.67亿元、1,313.73亿元、1,594.84亿元和1,995.65亿元，较大规模的有息负债还本付息可能会对发行人经营产生一定的影响。

#### 8、经营性净现金流波动的风险

2017-2019年度及2020年1-3月，发行人经营性现金流入分别为580.41亿元、730.81亿元、1,053.34亿元和266.16亿元；经营性现金流净额分别为104.48亿元、110.62亿元、218.28亿元和60.73亿元。随着大宗商品贸易量的增加、房地产销售和土地一级开发板块回款增加，近三年发行人经营活动产生的现金流入和经营性现金流净额持续增加，未来随着发行人相关业务的开展，经营活动产生的现金流入和经营性现金流净额可能会出现波动，存在一定的风险。

#### 9、下属子公司增加所带来的管理风险

2017-2019年度及2020年1-3月，发行人新增纳入合并家数分别为51家、137家、153家和20家，不再纳入合并家数分别为6家、6家、1家和0家。合并范围变化主要是华发股份合并子公司新增较多，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迅速增加会增加发行人内部管理的难度，如果发行人不能及时制定相应的内部管理制度并加强内部管控措施，可能会带来一定的管理风险。

#### 10、可持续融资风险

2017-2019年末及2020年3月末，发行人负债总额分别为1,660.87亿元、1,965.59亿元、2,547.74亿元和3,000.79亿元，资产负债率分别为72.69%、69.55%、70.41%和72.89%。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重大不利变化，可能对发行人持续融资产生不利影响。

#### 11、对外担保风险

截至2020年3月末，发行人及子公司对外担保总额42.44亿元。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。

#### 12、可供出售金融资产和长期股权投资的减值风险

2017-2019年末及2020年3月末，发行人可供出售金融资产分别为80.74亿元、114.74亿元、102.54亿元和107.63亿元；长期股权投资分别为146.70亿元、180.45亿元、235.62亿元和247.98亿元。可供出售金融资产和长期股权投资中存在较多产业基金合伙企业，主要是发行人为经营产业投资板块业务而成立的产业基金，用于产投板块的股权投资，主要投资于国家政策支持行业的新兴企业，虽然相关投资已经过发行人审核，但仍存在一定的投资损失风险或减值风险。

## （二）经营风险

### 1、宏观经济变动风险

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

### 2、市场竞争风险

发行人作为珠海市龙头企业，在珠海市场上占有主导地位，特别是城市运营、房地产开发、金融产业和实业投资业务稳居区域前列。随着发行人的商贸物流、房地产开发、金融产业、产业投资业务布局全国，将面临着充分的市场竞争。

### 3、项目建设风险

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

### 4、安全生产风险

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

#### 5、跨行业经营风险

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

#### 6、关联交易风险

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

#### 7、突发事件引发的经营风险

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

#### 8、土地储备风险

发行人房地产板块的持续发展需要以不断获得新的土地资源为基础，而发行人房地产板块在取得土地资源的过程中将面临土地政策和土地市场变化的风险。截至2019年末，发行人拥有土地储备计容面积（合并口径）1,236.36万平方米，土地储备较充足。为了保证房地产业务的持续稳健增长，发行人仍需不断补充土地储备资源，但如果政府对土地供应政策进行调整或发行人由于资金、市场等原因无法及时保证充足的土地储备，将会制约房地产业务的发展。

#### 9、建设施工和工程管理风险

发行人的城市运营和房地产业务涉及勘探、设计、施工和材料等诸多方面。尽管发行人拥有多年项目开发经验，已建立并不断改善质量管理体系和控制标准，并取得

了显著成果。发行人未来也将继续加强对引进的工程技术、管理体系的应用，完善对供应商的产品检测制度，确保在经营规模扩大的同时，产品口碑持续提升。但在项目开发过程中，任何一方面微小的纰漏都可能导致产生工程质量问题，如具体项目操作人员不能时刻保持谨小慎微的心态，则可能会对公司的品牌、声誉、市场形象及相关项目的投资回报造成不利影响。

#### 10、房地产项目销售风险

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

#### 11、跨区域经营风险

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

#### 12、金融业务经营风险

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

#### 13、大宗商品批发业务上下游客户集中的风险

2017-2019年末及2020年3月末，发行人大宗商品批发业务前五大上游供应商合计采购金额分别为97.94亿元、117.76亿元、175.40亿元和46.58亿元，占大宗商品采购总额的55.93%、59.15%、46.05%和52.42%，发行人大宗商品批发业务前五大下游客户合计销售金额分别为70.98亿元、86.13亿元、109.67亿元和36.65亿元，占大宗商品销售总



额的40.00%、43.11%、27.12%和41.13%，发行人大宗商品批发业务上下游客户较为集中。虽然发行人大宗商品批发业务已建立严格的风控制度和有效的市场拓展措施，但若前五大上下游客户出现较大变动，将会对发行人的大宗商品批发业务造成一定影响。

### （三）管理风险

#### 1、管理水平风险

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

#### 2、对下属企业的管理风险

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

#### 3、人力资源管理的风险

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

#### 4、资金管理的风险

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

#### 5、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

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

### （四）政策风险

### 1、政府政策变化风险

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

### 2、信贷政策变化的风险

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

### 3、房地产政策变化的风险

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。近年来房地产行业属国家重点调控对象，公司在经营过程中，充分重视对行业调控政策基调的研判与响应，较好地适应了行业调控政策基调的变化。由于房地产行业受政策影响较大，如果公司在未来经营中不能有效应对行业调控政策的变化，公司业务经营将面临一定的风险。

### 4、土地政策变化的风险

土地的价格波动将直接影响着房地产开发成本。近年来，我国政府出台了一系列土地宏观调控政策，进一步规范土地市场。土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，将对房地产开发企业的生产经营产生重要影响。随着我国城市化进程的不断推进，城市建设开发用地总量日趋减少。如政府未来执行更为严格的土地政策或降低土地供应规模，则发行人将可能无法及时获得项目开发所需的土地储备或出现土地成本的进一步上升，公司业务发展的可持续性和盈利能力的稳定性将受到一定程度的不利影响。

### 5、税收政策风险

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

## 第三节 发行人及本期债券的资信状况

### 一、本期债券的信用评级情况

经联合信用综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。联合信用出具了《珠海华发集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第二期）信用评级报告》。

### 二、公司债券信用评级报告主要事项

#### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

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

#### （二）评级报告的内容摘要及揭示的主要风险

##### 优势

1. 公司外部发展环境良好。近年来，珠海市经济实力不断增强，随着深珠城轨建设、港珠澳大桥开通以及粤港澳大湾区列入国家重点经济发展战略，公司面临良好的外部发展环境。

2. 公司在珠海市竞争优势明显。珠海市国资委直属的综合性企业集团，其城市运营、房地产开发、金融产业和产业投资等核心业务稳居珠海市第一位。

3. 公司收入规模快速增长，金融板块为公司利润形成良好补充。受益于房地产及大宗商品批发业务规模的增加，公司营业收入快速增长，金融业务收入及投资收益对公司利润形成了良好补充，盈利能力得到增强。

##### 关注

1. 房地产及土地一级业务收益实现具有一定不确定性。公司房地产开发和土地一级开发业务规模大，易受宏观政策和房地产市场的影响，收益实现具有一定的不确定性。

2. 公司债务负担较重。公司业务规模不断扩张，有息债务规模较大，整体债务负担较重。

#### （三）跟踪评级安排

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

珠海华发集团有限公司应按联合评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。珠海华发集团有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注珠海华发集团有限公司的相关状况，如发现珠海华发集团有限公司或本次（期）债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次（期）债券的信用等级。

如珠海华发集团有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至珠海华发集团有限公司提供相关资料。

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

### 三、发行人主要资信情况

#### （一）发行人获得银行授信的情况

截至2020年3月末，发行人共获得各合作银行授信额度合计为2,300.90亿元人民币，已使用授信额度为906.80亿元，未使用授信额度为1,394.10亿元。发行人资信状况良好，与各大商业银行均建立了长期稳定的业务关系，具有较强的间接融资能力，无重大不利变化。

表 截至 2020 年 3 月末银行授信及使用情况

单位：万元

序号	授信银行	授信额度	已使用	未使用
1	中信银行	302.00	105.61	196.39
2	兴业银行	184.00	88.30	95.70
3	中国银行	176.00	26.16	149.84
4	平安银行	158.00	28.16	129.84
5	工商银行	153.10	50.11	103.00

6	交通银行	123.40	71.52	51.88
7	浦发银行	117.00	27.64	89.36
8	光大银行	115.50	41.94	73.56
9	华夏银行	111.50	20.54	90.96
10	农业银行	91.26	61.54	29.72
11	建设银行	80.00	66.02	13.98
12	广发银行	70.00	38.81	31.19
13	浙商银行	60.00	7.95	52.05
14	上海银行	56.00	30.84	25.16
15	厦门国际银行	54.00	32.88	21.12
16	农业发展银行	51.70	9.88	41.82
17	招商银行	40.00	24.00	16.00
18	江苏银行	40.00	2.31	37.69
19	北京银行	38.70	34.70	4.00
20	东亚银行	32.66	4.29	28.37
21	广东华兴银行	32.00	2.00	30.00
22	华润银行	30.00	10.50	19.50
23	民生银行	26.00	21.00	5.00
24	邮政储蓄银行	18.50	9.10	9.40
25	渤海银行	16.00	9.25	6.75
26	香港恒生银行等	15.56	15.56	-
27	长沙银行	13.00	8.00	5.00
28	广州农村商业银行	13.00	8.00	5.00
29	进出口银行	10.00	5.00	5.00
30	杭州银行	10.00	3.00	7.00
31	国家开发银行	9.48	9.12	0.36
32	澳门国际银行	9.14	3.14	6.00
33	东莞银行	8.10	8.10	0.00
34	东莞农商行	6.00	6.00	-
35	南洋商业银行	6.00	2.55	3.45
36	汇丰银行	5.00	5.00	-
37	九江银行	5.00	-	5.00
38	恒丰银行	4.00	2.50	1.50
39	珠海农商	4.00	4.00	-
40	富邦华一	2.80	1.80	1.00
41	恒生银行	2.30	-	2.30
42	永亨银行	0.20	-	0.20
合计		<b>2,300.90</b>	<b>906.80</b>	<b>1,394.10</b>

## (二) 最近三年及一期与主要客户发生业务往来时的违约情况

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

### （三）最近三年及一期发行及存续的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至募集说明书签署日，发行人及其子公司已发行未到期的境内债券、其他债务融资工具合计 892.67 亿元人民币，已发行未到期的境外美元债券合计 11.00 亿美元，均已按时足额兑付利息。

根据征信中心出具的《企业信息记录》，截至 2020 年 4 月 30 日，发行人本部不存在未结清关注类贷款记录，过往债务履约情况良好。

截至募集说明书签署日，华发集团及其下属子公司累计发行债券约 1,677.14 亿元，待偿还债券余额约 968.84 亿元，具体情况如下表所示：

表 华发集团及其下属子公司累计发行债券明细表

单位：亿元

序号	发行人名称	债券简称	起息日期	到期日期	发行金额	债券余额	期限
1	珠海华发集团有限公司	12 华发集团债	2012/2/16	2018/2/16	25	0	6 年
2		13 华发集团债	2013/6/5	2019/6/5	8	0	6 年
3		19 华发集团 01	2019/11/4	2029/11/4	10	10	5+5 年
4		20 华发集团 01	2020/1/17	2030/1/17	10	10	5+5 年
5		20 华发集团 02	2020-8-5	2030-8-5	7	7	5+5 年
6		17 华发集团 MTN001	2017/12/8	2022/12/8	20	20	5+N 年
7		17 华发集团 MTN002	2017/12/20	2022/12/20	40	40	5+N 年
8		18 华发集团 MTN001	2018/12/13	2021/12/13	10	10	3 年
9		19 华发集团 MTN001	2019/1/16	2024/1/16	10	10	5 年
10		19 华发集团 MTN002	2019/1/23	2024/1/23	15	15	5 年

11	19 华发集团 MTN003	2019/4/23	2024/4/23	10	10	5 年
12	19 华发集团 MTN004	2019/4/30	2022/4/30	15	15	3 年
13	19 华发集团 MTN005	2019/9/27	2024/9/27	10	10	5 年
14	19 华发集团 MTN006	2019/11/6	2024/11/6	10	10	5 年
15	19 华发集团 MTN007	2019/12/6	2022/12/6	10	10	3+N 年
16	19 华发集团 MTN008A	2019/12/11	2022/12/11	8	8	3+N 年
17	19 华发集团 MTN008B	2019/12/11	2024/12/11	2	2	5+N 年
18	18 华发集团 SCP001	2018/8/9	2019/5/6	12	0	270 天
19	18 华发集团 SCP002	2018/8/10	2019/2/6	8	0	180 天
20	18 华发集团 SCP003	2018/8/28	2019/2/24	15	0	180 天
21	18 华发集团 SCP004	2018/8/31	2019/2/23	7	0	176 天
22	18 华发集团 SCP005	2018/9/25	2019/6/22	5	0	270 天
23	18 华发集团 SCP006	2018/9/28	2019/6/25	13	0	270 天
24	18 华发集团 SCP007	2018/12/17	2019/9/13	10	0	270 天
25	19 华发集团 SCP001	2019/2/20	2019/11/17	10	0	270 天
26	19 华发集团 SCP002	2019/3/14	2019/12/9	5	0	270 天
27	19 华发集团 SCP003	2019/4/3	2019/12/29	10	0	270 天
28	19 华发集团 SCP004	2019/4/19	2020/1/14	7	0	270 天
29	19 华发集团 SCP005	2019/7/12	2020/3/18	10	0	250 天
30	19 华发集团 SCP006	2019/7/16	2020/4/11	10	0	270 天

31		19 华发集团 SCP007	2019/7/18	2020/4/13	8	0	270 天
32		19 华发集团 SCP008	2019/7/23	2020/4/18	10	0	270 天
33		19 华发集团 SCP009	2019/7/25	2019/12/27	10	0	155 天
34		19 华发集团 SCP010	2019/9/23	2020/6/19	10	0	270 天
35		19 华发集团 SCP011	2019/11/26	2020/8/22	10	10	270 天
36		20 华发集团 SCP001	2020/1/10	2020/10/6	10	10	270 天
37		20 华发集团 SCP002	2020/1/17	2020/10/13	10	10	270 天
38		20 华发（疫情防控债） SCP003	2020/2/5	2020/5/5	10	0	90 天
39		20 华发集团 SCP004	2020/2/20	2020/11/16	5	5	270 天
40		20 华发集团 SCP005	2020/3/2	2020/11/27	7	7	270 天
41		20 华发集团 SCP006	2020/3/2	2020/8/29	5	5	180 天
42		20 华发集团 SCP007	2020/3/4	2020/11/29	5	5	270 天
43		20 华发集团 SCP008	2020/3/24	2020/12/19	10	10	270 天
44		20 华发集团 SCP009	2020/4/15	2021/1/10	10	10	270 天
45		20 华发集团 SCP010	2020/4/17	2021/1/12	8	8	270 天
46		20 华发集团 SCP011	2020/4/24	2021/1/19	10	10	270 天
47		20 华发集团 SCP012	2020/5/27	2020/11/23	10	10	180 天
48		20 华发集团 SCP013	2020/5/29	2020/11/25	10	10	180 天
49		20 华发集团 SCP014	2020/6/11	2020/12/8	5	5	180 天
50		20 华发集团 SCP015	2020/6/22	2020/12/19	5	5	180 天
51		20 华发集团 SCP016	2020/6/24	2020/12/21	10	10	180 天
52		20 华发 Y1	2020/6/24	2023/6/24	10	10	3+N 年
53		20 华发集团 SCP017	2020/7/23	2021/4/19	5	5	270 天



54		20 华发集团 SCP018	2020/7/30	2021/4/26	5	5	270 天
55	珠海华发综合发展有限公司	15 珠海华发 SCP001	2015/12/30	2016/9/25	3	0	270 天
56		16 珠海华发 SCP001	2016/1/13	2016/10/9	17	0	270 天
57		16 珠海华发 SCP002	2016/1/21	2016/10/17	10	0	270 天
58		16 珠海华发 SCP003	2016/2/3	2016/10/30	10	0	270 天
59		16 珠海华发 SCP004	2016/6/2	2017/2/27	13	0	270 天
60		16 珠海华发 SCP005	2016/7/22	2017/4/18	7	0	270 天
61		16 珠海华发 SCP006	2016/10/26	2017/7/23	20	0	270 天
62		16 珠海华发 SCP007	2016/11/11	2017/8/8	20	0	270 天
63		17 珠海华发 SCP001	2017/3/16	2017/12/11	10	0	270 天
64		17 珠海华发 SCP002	2017/3/20	2017/12/15	10	0	270 天
65		17 珠海华发 SCP003	2017/5/19	2017/11/15	20	0	180 天
66		17 珠海华发 SCP004	2017/6/5	2018/3/2	10	0	270 天
67		17 珠海华发 SCP005	2017/6/26	2018/3/23	10	0	270 天
68		17 珠海华发 SCP006	2017/7/31	2018/4/27	8	0	270 天
69		17 珠海华发 SCP007	2017/8/4	2018/5/1	10	0	270 天
70		17 珠海华发 SCP008	2017/8/14	2018/5/11	10	0	270 天
71		17 珠海华发 SCP009	2017/8/28	2018/5/25	12	0	270 天
72		17 珠海华发 SCP010	2017/11/29	2018/8/26	20	0	270 天
73		18 珠海华发 SCP001	2018/1/5	2018/10/2	10	0	270 天
74		18 珠海华发 SCP002	2018/3/29	2018/12/24	10	0	270 天
75	18 珠海华发 SCP003	2018/11/22	2019/8/19	10	0	270 天	
76	18 珠海华发 SCP004	2018/11/29	2019/8/26	10	0	270 天	
77	19 珠海华发 SCP001	2019/1/9	2019/10/6	10	0	270 天	

78		19 珠海华发 SCP002	2019/1/15	2019/10/12	10	0	270 天
79		14 珠海华发 MTN001	2014/10/15	2019/10/15	30	0	5 年
80		15 珠海华发 MTN001	2015/1/23	2020/1/23	8	0	5 年
81		15 珠海华发 MTN002	2015/3/11	2020/3/11	7	0	5 年
82		15 珠海华发 MTN003	2015/12/14	2020/12/14	28	28	5+N 年
83		16 珠海华发 MTN001	2016/9/28	2021/9/28	20	20	5+N 年
84		16 珠海华发 MTN002	2016/12/5	2021/12/5	22	22	5+N 年
85		16 华综 01	2016/3/11	2021/3/11	25	24.93	3+2 年
86		16 华综 02	2016/3/11	2021/3/11	15	15	5 年
87		G18 华综 1	2018/3/30	2023/3/30	10	10	3+2 年
88		G19 华综 1	2019/12/11	2024/12/11	5	5	5 年
89		18 华综 01	2018/8/17	2023/8/17	20	20	3+2 年
90		20 华综 Y1	2020/3/16	2023/3/16	10	10	3+N 年
91		20 华综 Y2	2020-8-3	2023-8-3	10	10	3+N 年
92	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	0	1 年
93		华发 02	2015/12/4	2017/12/4	1.18	0	2 年
94		华发 03	2015/12/4	2018/12/4	1.44	0	3 年
95		华发 04	2015/12/4	2019/12/4	1.6	0	4 年
96		华发 05	2015/12/4	2020/12/4	1.73	0	5 年
97		华发 06	2015/12/4	2021/12/4	1.84	0	6 年
98		华发 07	2015/12/4	2022/12/4	1.95	0	7 年
99		华发次级	2015/12/4	2022/12/4	0.5	0	7 年
100	珠海华发实业股份有限公司	09 华发债	2009/10/16	2017/10/16	18	0	8 年
101		15 华发 01	2015/11/26	2020/11/26	30	29.455	3+2 年
102		16 华发 02	2016/3/3	2019/3/3	15	0	2+1 年
103		16 华发 04	2016/3/21	2019/3/21	15	0	2+1 年
104		16 华发 01	2016/3/3	2021/3/3	5	5	3+2 年
105		16 华发 03	2016/3/21	2021/3/21	15	15	3+2 年
106		16 华发 05	2016/9/12	2021/9/12	20	20	3+2 年
107		18 华发 01	2018/3/14	2021/3/14	25	0	2+1 年
108		18 华发 02	-	-	0	0	-
109		18 华发 03	2018/12/10	2023/12/10	15	15	2+1 年

110	19 华发 01	2019/2/25	2024/2/25	7.5	7.5	3+2 年
111	19 华发 02	2019/2/25	2022/2/25	7.795	7.795	2+1 年
112	19 华发 03	2019/8/19	2024/8/19	5	5	3+2 年
113	19 华发 04	2019/8/19	2022/8/19	5	5	2+1 年
114	20 华发 02	2020/2/24	2025/2/24	15.8	15.8	3+2 年
115	17 华发实业 MTN001	2017/6/22	2022/6/22	10	10	5 年
116	17 华发实业 MTN002	2017/7/27	2022/7/27	10	10	5 年
117	17 华发实业 MTN003	2017/9/28	2022/9/28	20	20	5 年
118	18 华发实业 MTN001	2018/10/30	2021/10/30	10	10	3 年
119	18 华发实业 MTN002	2018/12/25	2021/12/25	15	15	3+N 年
120	19 华发实业 MTN001	2019/5/27	2022/5/27	10	10	3+N 年
121	19 华发实业 MTN002	2019/9/10	2022/9/10	10	10	3+N 年
122	20 华发实业 MTN001	2020/2/18	2023/2/18	5.7	5.7	3+N 年
123	20 华发实业 MTN002	2020/4/23	2023/4/23	9.3	9.3	3+N 年
124	19 华发实业 SCP001	2019/5/29	2020/2/23	5	0	270 天
125	19 华发实业 SCP002	2019/7/3	2019/10/1	6	0	90 天
126	19 华发实业 SCP003	2019/7/16	2019/10/14	6	0	90 天
127	19 华发实业 SCP004	2019/10/10	2020/7/6	3.4	0	270 天
128	20 华发实业 SCP001	2020/3/31	2020/12/26	10	10	270 天
129	20 华发实业 SCP002	2020/4/29	2020/10/29	10	10	244 天
130	20 华发实业 SCP003	2020/4/30	2020/10/27	4.5	4.5	180 天
131	华发优 A	2018/7/10	2020/6/25	5.17	0	716 天
132	华发优 B	2018/7/10	2020/9/25	3.33	0	808 天
133	华发 1 次	2018/7/10	2020/9/25	1	0	808 天
134	华发优 2A	2020/7/9	2022/6/25	11.8	11.8	716 天
135	华发 2 次	2020/7/9	2022/6/25	0.7	0.7	716 天
136	华发 R1 优	2019/3/27	2037/3/27	13.91	13.91	3+3... +3 年

137		华发 R1 次	2019/3/27	2037/3/27	1.57	1.57	3+3... +3 年
138		华发 R2 优	2019/12/24	2037/12/24	7.25	7.25	3+3... +3 年
139		华发 R2 次	2019/12/24	2037/12/24	4.04	4.04	3+3... +3 年
140		华发荟 A	2020-7-31	2041-7-31	2.2	2.2	3*7 年
141		华发荟 B	2020-7-31	2041-7-31	1.82	1.82	3*7 年
142		华发荟次	2020-7-31	2041-7-31	0.2	0.2	3*7 年
143		19 华发实业 ABN001 优先 A	2019/12/9	2037/9/25	2.4	2.4	18 年
144		19 华发实业 ABN001 优先 B	2019/12/9	2037/9/25	2.1	2.1	18 年
145		19 华发实业 ABN001 次	2019/12/9	2037/9/25	0.2	0.2	18 年
146	珠海华 发投资 控股集 团有限 公司	18 珠海金投 SCP001	2018/12/12	2019/9/8	5	0	270 天
147		19 珠海金投 SCP001	2019/1/14	2019/10/11	5	0	270 天
148		19 珠海金投 SCP002	2019/9/27	2020/6/23	5	0	270 天
149		20 华发投控 SCP001	2020/3/12	2020/12/6	5	5	270 天
150		19 珠控 01	2019/1/28	2024/1/28	25	25	5 年
151		19 珠控 02	2019/8/26	2024/8/26	5	5	3+2 年
152		20 华控 01	2020/3/16	2025/3/16	10	10	5 年
153		20 华控 02	2020/4/14	2025/4/14	10	10	5 年
154		19 珠纾 01	-	-	0	0	-
155		19 珠纾 02	2019/3/19	2024/3/19	20	20	3+2 年
156	华金证 券股份 有限公 司	19 华金 C1	2019/7/25	2022/7/25	10	10	3 年
157		20 华金 C1	2020/3/9	2023/3/10	7.5	7.5	3 年
158	Huarui Investme ntHoldin	人民币离岸债券	2015/11/27	2018/11/27	15	0	3 年

	gCo.Ltd.						
159	HKHuafaInvest Holding Co.Ltd.		2014/6/18	2017/6/18	8.5	0	3年
160	Huaxing Investment Holding Company Limited*1	境外美元债券	2017/1/26	2020/1/26	20	0	3年
161	HKHuafaInvest Holding Co.Ltd.	境外美元债券	2018/9/7	2021/9/7	35	35	3年
162	Huafa2019 Company Limited	境外美元债券	2019/7/3	2024/7/3	20	20	5年
163	Huafa2019 Company Limited	境外美元债券	2019/12/12	2020/12/10	14.06	14.06	364天
164	Guangtao Investment Limited	境外美元债券	2019/8/9	2020/8/7	7.088	0	1年
165	Guangtao Investment Limited	境外美元债券	2020/3/17	2021/3/16	7.109	7.109	1年
				合计	<b>1,677.14</b>	<b>968.84</b>	

注：1、HuaxingInvestmentHoldingCompanyLimited 发行的境外美元债券金额为 3 亿美元，折合人民币约 20 亿元；

2、HKHuafaInvestHoldingCo.Ltd.发行的境外美元债券金额为 5 亿美元，折合人民币约 35 亿元；

3、Huafa2019CompanyLimited 发行的境外美元债券金额为 3 亿美元，折合人民币约 20 亿元；

4、Huafa2019CompanyLimited 发行的境外美元债券金额为 2 亿美元，折合人民币约 14.06 亿元；

5、GuangTaoInvestmentLimited 发行的境外美元债券金额共 2 亿美元，表中数据是按照汇率换算为人民币四舍五入后的金额；

6、五个海外债券均在招债书中设有投资者保护条款，主要包括不抵押保证条款、担保条款、赎回条款、违约事件及应对措施等。

#### (四) 发行人近三年及一期主要偿债指标（合并报表口径）

项目	2020 年 1-3 月 /2020 年 3 月末	2019 年度 /2019 年末	2018 年度 /2018 年末	2017 年度 /2017 年末
总资产（亿元）	4,117.11	3,618.40	2,826.17	2,284.79
总负债（亿元）	3,000.79	2,547.74	1,965.59	1,660.87
全部债务（亿元）	1,995.65	1,594.84	1,313.73	1,150.67
所有者权益（亿元）	1,116.32	1,070.67	860.58	623.92
营业总收入（亿元）	199.57	792.69	532.79	441.55
利润总额（亿元）	18.15	73.67	56.16	49.69
净利润（亿元）	14.43	50.51	40.68	34.58
扣除非经常性损益后的净利润（亿元）	-	49.84	39.86	33.66
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	5.63	13.02	12.89	12.50
经营活动产生现金流量净额（亿元）	60.73	218.28	110.62	104.48
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-126.43	-444.48	-358.72	-347.03
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	318.51	320.31	371.13	247.67
流动比率	1.91	1.91	1.82	1.96
速动比率	0.80	0.71	0.62	0.63
资产负债率（%）	72.89	70.41	69.55	72.69
债务资本比率（%）	64.13	59.83	60.42	64.84
营业毛利率（%）	15.88	18.55	20.71	22.09
平均总资产回报率（%）	-	1.57	1.59	1.66
加权平均净资产收益率（%）	-	5.23	5.48	6.36
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-	5.15	5.37	6.19
EBITDA（亿元）	-	101.54	82.86	72.15
EBITDA 全部债务比	-	0.06	0.06	0.06
EBITDA 利息保障倍数	-	1.36	1.19	1.19
应收账款周转率（次/年）	-	18.22	22.47	33.35
存货周转率（次/年）	-	0.38	0.30	0.29

注：1、流动比率=流动资产/流动负债；  
 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；  
 3、资产负债率=总负债/总资产×100%；  
 4、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+拆入资金+吸收存款及同业存放+卖出回购金融资产+其他有息债务；  
 5、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；  
 6、EBITDA=利润总额+列入财务费用的利息支出+折旧+摊销；  
 7、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；  
 8、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（列入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

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

### 二、发行人的历史沿革

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

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

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

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

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

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

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

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

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为人民币111,978.97万元。



### 三、发行人治理结构、内部控制制度、主要权益投资及违法违规情况

公司依据《中华人民共和国公司法》及有关法律、行政法规制定，制订了《珠海华发集团有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）。公司根据《公司章程》建立了较为健全的公司治理组织机构，不设股东会，由珠海市国资委行使出资人职权，设立董事会、监事会和经营管理层。公司治理结构与治理制度建设的具体情况如下：

#### （一）公司治理结构

##### 1、出资人——珠海市国资委

- （1）批准董事会的报告；
- （2）批准监事会的报告；
- （3）决定公司的经营方针，审核公司的发展战略和中长期发展规划，批准公司主业及其调整方案；
- （4）任免公司董事长、董事、监事会主席和监事，决定董事、监事的报酬事项，推荐总经理人选，委派财务总监；
- （5）批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）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）对公司进行年度财务审计和其他专项审计；
- （11）制订和修改公司章程；
- （12）批准公司及其所出资企业在全市国资委授权范围之外的投资事项；
- （13）批准公司及其所出资企业国有产权变动事项；
- （14）批准公司及其所出资企业资产处置事项；
- （15）批准公司及其所出资企业单笔资产损失核销额超过 100 万元或资产损失累计核销额超过 300 万元的资产损失核销事项；
- （16）批准公司及其所出资企业为非全资子公司提供担保事项；

- (17) 决定或批准公司薪酬分配事项；
- (18) 法律法规及公司章程规定的其他职权。

## 2. 董事会

公司设董事会，由7名董事组成。董事会设董事长一人，可以设副董事长。董事会成员中职工董事一名，由公司职工民主选举产生，非职工董事由珠海市国资委委派。董事每届任期三年，任期届满，经珠海市国资委委派或经职工民主选举可连任；董事会行使下列职权：

- (1) 执行市国资委的决定，并向市国资委报告工作；
- (2) 制订公司发展战略和中长期发展规划；
- (3) 制订年度财务预算方案、决算方案；
- (4) 制订利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 制订增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；
- (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) 制订公司年度投资计划及方案；
- (8) 制定公司工资总额管理方案；
- (9) 公司及其所出资企业国有产权变动事项；
- (10) 需由市国资委批准的资产处置及资产损失核销事项；
- (11) 公司及其出资企业对非全资子公司的担保事项；
- (12) 公司及其所出资企业对外捐赠事项；
- (13) 决定公司经营管理重要事项；
- (14) 法律、行政法规和公司章程规定的其他职责。

## 3. 监事会

公司设监事会，成员5人，监事每届任期三年，监事任期届满，经委派或职工民主选举可连任。董事、高级管理人员及财务负责人不得兼任监事；监事会设主席一人，由珠海市国资委指定。监事行使下列职权：

- (1) 列席董事会会议和总经理办公会议，必要时对决策事项提出质询或者建议；
- (2) 听取公司董事、高级管理人员就有关财务、资产状况和经营管理情况的报告；
- (3) 对公司有关部门进行询问，要求其就相关情况或问题做出解释；

(4) 要求公司报送财务会计报告、会议纪要、决定、合同、协议等文件资料，查阅会计凭证、会计账簿（包括电子账簿）等财务会计资料以及经营管理活动有关的其他资料；

(5) 对公司财务状况及重大投资、贷款、担保、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进行检查，就检查发现的问题提出意见和建议；

(6) 发现公司经营情况异常时，向监事会提议或向市国资委建议，对公司经营情况进行调查，必要时聘请中介机构对公司有关事项进行审计和核查，费用由公司承担；

(7) 发现董事、高级管理人员执行职务的行为违反法律法规、公司章程或者市国资委决议时，向监事会提议，由监事会向市国资委提出处理意见，必要时可直接提出罢免建议；

(8) 发现公司董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，向监事会提议，由监事会要求董事、高级管理人员予以纠正。

#### 4. 总经理及其他管理人员

公司设总经理一人，由董事会聘任或解聘，总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (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其他高级管理人员、财务负责人；
- (7) 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) 拟订公司的经营计划和投资方案；
- (9) 拟订公司的年度财务预算方案；
- (10) 拟订公司建立风险管理体系的方案；
- (11) 拟订公司的改革、重组方案；
- (12) 拟订公司的收入分配方案；

(13) 拟订公司的年度融资计划及融资方案，决定下属子公司（不包括上市公司）单笔金额在 3 亿元以下的融资方案（需市国资委核准的融资事项除外），批准公司所出资企业对公司其他全资子公司的担保事项；

(14) 拟订公司资产处置方案；

(15) 根据董事会决定的公司经营计划和投资方案，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；

(16) 建立总经理办公会制度，召集和主持公司总经理办公会议，协调、检查和督促各部门、各分公司、各子企业的生产经营和改革管理工作；

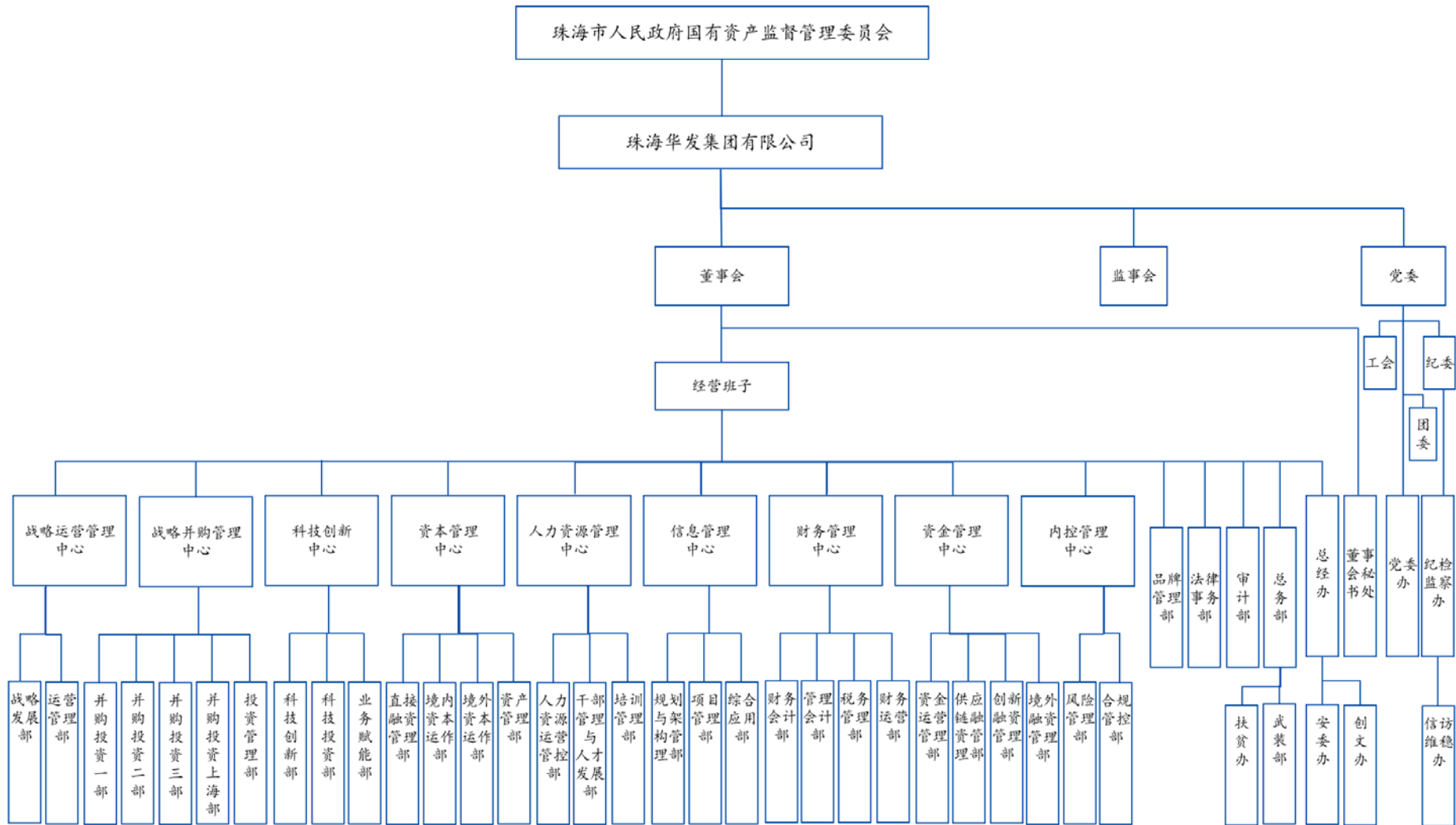
(17) 根据董事会的授权，决定公司一定额度以内的合理支出；

(18) 公司章程和董事会授予的其他职权。

## **（二）发行人组织机构**

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

### **华发集团公司组织架构图**



### 1、战略运营管理中心

战略运营管理中心下设战略发展部和运营管理部。战略发展部定位为集团战略管理、战略研究、战略协同与落地实施的主责部门，主要职责为战略管理、战略研究、战略协同等。运营管理部定位为集团运营与组织绩效管理、业务支持、管控与制度流程建设的主责部门，主要职责为运营与组织绩效、业务支持、管控与制度流程等。

### 2、战略并购管理中心

战略并购管理中心下设并购投资部和投资管理部。并购投资部定位为集团战略新兴业务并购全流程管理的主责部门，主要职责为行业研究与标的筛选、并购执行等。投资管理部定位为集团投资统筹管理及战略并购中后台管理的主责部门，主要职责为投资规划、项目管理等。

### 3、资本管理中心

资本管理中心下设直接融资管理部、资本运作部和资产管理部。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，主要职责为直接融资体系构建、项目的申报、注册与发行管理、信息披露管理、兑付管理、关系管理等。资本运作部定位为集团资本管理、资本运作、市值管理工作的主责部门，主要职责为资本管理、资本运作等。资产管理部定位为集团直营资产管理、产权管理、投资后评价的主责部门，主要职责为资产管理、产权管理、评估管理、投资后评价等。

### 4、人力资源管理中心

人力资源管理中心是各级单位人力资源条线的主要管理者，下设人力资源运营管控部、干部管理与人才发展部和培训管理部。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，主要职责为组织规划与招聘、绩效薪酬、员工关系、人力资源信息化等。干部管理与人才发展部定位为集团干部管理与关键人才发展的主责部门。培训管理部定位为集团培训体系与员工能力管理的主责部门，主要职责为培训体系、培训资源、培训运营的搭建等。

### 5、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、项目管理部和运维管理部。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，主要职责为信息规划与架构体系建设、企业应用规划与收益评估等。项目管理部定位为集团信息化项目管理的主责部门，主要职责为项目管理、采购及供应商管理、预算管理等。运维管理部定位为集团信息化平台及运维管理的主责部门，主要职责为系统建设及运维、信息安全、事件与变更管理、数据管理、资产管理等。

#### 6、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、税务管理部和财务运营部。财务会计部是集团财务会计管理的主责部门，主要职责为会计核算、信息披露及报送、部门协同等。管理会计部是集团管理会计管理的主责部门，主要职责为预算管理、管理报表及分析、业务支持等。税务管理部是集团税务管理的主责部门，主要职责为税务日常管理、税务筹划等。财务运营部定位为集团财务运营管理的主责部门，主要职责为技术标准管理、财务人事管理、日常运营管理、对接管理各板块财务工作等。

#### 7、资金管理中心

资金管理中心下设资金运营管理部、供应链融资管理部和创新融资管理部。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。

#### 8、内控管理中心

内控管理中心是华发集团负责全面风险管理、内控合规管理的职能部门，是集团承接国资委管理授权的中台保障部门和经营决策的重要参谋部门，其整体职责定位包括：以集团业务结构、发展战略为导向，建立符合集团自身特点及需求的风险管理、合规管控体系；以国际通用准则和国内通行做法为指引，在集团内部执行上下统一的内部控制语言；以确保依法依规经营、风险有效管控以及维护公司合法权益、资产安全为宗旨，保障业务整体稳健发展。

#### 9、品牌管理部

品牌管理部定位为集团品牌、公共关系、公益与企业文化管理的主责部门，是集团品牌战略发展的核心部门，主要负责集团品牌战略规划、品牌建设方案、品牌传播和维护、社会责任和企业文化等工作。

#### 10、法律事务部

法律事务部为集团经营管理提供法律保障，专职负责管理集团及各下属单位的法律事务工作。包括集团本部法律事务及指导并监督集团下属单位的法律事务工作。

#### 11、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。

#### 12、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。

#### 13、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。

#### 14、董事会秘书处

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

#### 15、党委办

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

#### 16、纪检监察办

纪检监察办主要负责对集团公司各部门及其人员，所属全资、控股子公司和参股公司及其高级管理人员的经营、廉政、效能情况实施监察。受理集团公司及



所属公司的内部经营者和人员违规违纪行为的控告、检举；调查处理经营管理中的违规违纪行为。

### （三）发行人主要内控制度

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

#### 1、预算管理

为加强预算管理，提高预算管理水平，发行人制定了预算管理的有关规定，设立董事会预算委员会，主要负责确定公司预算编制的总原则，组织编制、审议和修改公司中长期发展计划和年度预算，对公司的预算执行情况进行监督和审核工作，对董事会负责。预算委员会下设预算管理小组，作为预算委员会的执行机构，由集团财务、审计、资金、人力资源等部门的专业人员组成。预算管理小组主要职责包括：组织公司全面预算的编制、审核、汇总工作，编制全面预算草案；负责预算管理日常事务，跟踪、监督预算的执行情况；比较、分析实际执行结果与预算的差异，定期报告预算执行情况，提出改进措施和建议；编制年度预算执行情况分析报告提交预算委员会；组织公司内部预算执行单位进行预算执行情况考评。

#### 2、投、融资决策管理

##### （1）投资管理

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

##### （2）融资管理

公司对外融资按照《珠海华发集团有限公司融资管理暂行办法》执行，以防范融资风险，降低融资成本，实现国有资产保值增值目标。办法适用于集团公司

及全资子公司、控股子公司，上市公司及其控股公司按照上市公司监管制度和其相关管理制度执行。资金管理中心负责对外融资管理，财务管理中心负责对外融资核算，内审室负责对外融资监督，部门各司其职做好融资的日常管理，同时密切关注和防范融资风险。办法还对融资审批及流程、融资日常管理、融资风险管理、融资档案管理做了详细规定。

### 3、担保管理

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

### 4、关联交易决策管理

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

### 5、采购管理

为满足公司日常经营活动需要，规范集团物资类、服务类（含工程咨询类）项目定点招标采购行为，提高工作效率，结合集团实际情况，依据《珠海市建设工程招标投标管理办法》、珠海市国资委《关于规范市属企业采购等交易行为的指导意见（试行）》、《中华人民共和国企业国有资产法》、《中华人民共和国招标投标法》、《珠海经济特区预防腐败条例》、《珠海经济特区预防腐败条例实施细则》等法律法规，公司制定了《珠海华发集团有限公司年度定点招标采购行为管理办法》、《珠海华发集团有限公司非工程类采购等交易行为管理制度》。办法适用于集团及下属公司日常经营过程中发生的需年度定点招标采购的物资类、服务类项目、非工程类采购等交易行为，上市公司按相关法律法规及其公司章程执行。采购和招投标遵循公开、公平、公正、信用和效益原则；物资和服务

采购操作方法遵循竞争性谈判方式、市场询价采购方式的基本程序；采购和招投标的审批权限实施层级审核原则，按照集团公司规定的审批权限履行审批程序；公司采购和招投标工作由公司相关业务部门跟进并组织实施。

## 6、财务管理

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

## 7、对控股子公司管理

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

## 8、突发事件应急预案

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

小组确定突发事件后,应根据突发事件性质及事态严重程度,及时组织召开会议,决定启动专项应急预案,并针对不同突发事件,成立相关的处置工作小组。处置工作小组在应急领导小组的统一领导下,制定突发风险事件处置方案,及时开展处置工作。

#### 9、安全生产制度

为了贯彻执行“安全第一、预防为主、综合治理”的安全生产方针,有效预防安全事故的发生,保障员工的健康与安全,确保集团公司生产经营的正常进行,公司根据《安全生产法》等相关法律法规制定了《珠海华发集团有限公司全员安全生产责任制》,该制度适用于集团全体人员,规定了各层级领导人的安全职责,对集团公司年度安全生产进行责任制考核。集团主要负责人为安全委员会主任,是集团安全生产第一责任人,对华发集团安全生产负全面责任,集团领导班子其他成员对分管单位和分管业务范围的安全生产工作负直接领导责任,部分主要负责人为本部门安全生产第一负责人,统管本部门安全生产工作,并对本部门岗位进行安全责任分解。制度要求公司组织开展应急救援演练,每季度组织一次安全生产会议,开展一次安全生产全面检查,每半年至少组织实施一次事故应急救援演练,发生重大安全事件时,及时如实向属地安全生产监督管理部门汇报,并做好现场应急救援和善后工作。

#### 10、短期资金调度应急预案

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

#### 11、资金运营内控制度和资金管理模式

华发集团在集团内部(上市公司除外)资金管理上主要采取统收统支模式,通过子公司珠海华发集团财务有限公司对下属子公司的闲置资金进行统筹管理,调剂资金余缺。为保证集团资金调拨安全、准确、高效,提高资金管理水平,降低资金管理风险,公司制定了《珠海华发集团有限公司资金内部调拨操作办法(暂

行)》，办法适用于集团公司及全资子公司、控股子公司（不含上市公司），集团公司资金调拨范围为集团公司与下属公司之间以及公司内部不同账户之间的资金划转。集团公司资金调拨归口管理部门为资金管理中心，协助管理部门为财务部，资金调拨执行部门为财务管理中心。集团公司资金调拨实行集中管理及预算管理，资金调拨依据集团资金管控小组审批通过的月度资金预算执行，月度资金预算由资金管理中心汇总后呈报集团资金管控小组审批执行。

#### （四）发行人重要权益投资基本情况

##### 1、纳入合并报表的控股子公司

截至2020年3月31日，发行人纳入合并报表的控股子公司共580家（含华发股份控股子公司426家），基本情况如下所示：

表 截至2020年3月31日发行人纳入合并报表的控股子公司基本情况

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例 (%)
1	珠海华发综合发展有限公司	珠海	服务业	80.61
2	珠海华发现代服务投资控股有限公司	珠海	服务业	80.61
3	珠海十字门国际会展中心管理有限公司	珠海	服务业	80.61
4	珠海横琴新区三江人力资源综合服务中心有限公司	珠海	服务业	56.43
5	珠海华发国际酒店管理有限公司	珠海	酒店管理	80.61
6	珠海华发国际会展管理有限公司	珠海	会展中心管理	80.61
7	珠海华发招商运营管理有限公司	珠海	招商、运营，综合服务	77.79
8	珠海华发商用资产运营服务有限公司	珠海	综合服务	80.61
9	珠海华发商贸控股有限公司	珠海	商品销售	84.49
10	珠海华发绿化工程有限公司	珠海	园林绿化	84.49
11	珠海联安建筑工程材料有限公司	珠海	商品销售	84.49
12	珠海华瓴建设工程有限公司	珠海	项目开发建设	77.79
13	珠海华金普惠金融控股有限公司	珠海	转贷资金服务	91.82
14	珠海华发港口物流有限公司	珠海	服务业	84.49
15	珠海广科电子技术有限公司	珠海	生产和销售	84.49
16	珠海华发汽车销售有限公司	珠海	商品销售	84.49
17	珠海市华发上众汽车有限公司	珠海	商品销售	84.49
18	珠海市华发锐达汽车有限公司	珠海	商品销售	84.49
19	珠海创华国际商贸有限公司	珠海	商品销售	84.49

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
20	珠海致华国际商贸有限公司	珠海	商品销售	84.49
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	75.68
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	77.79
25	珠海华昕开发建设有限公司	珠海	项目开发建设	77.79
26	珠海华发华毓投资建设有限公司	珠海	项目开发建设	77.79
27	珠海华发教育产业投资控股有限公司	珠海	教育产业	100.00
28	珠海华发拍卖有限公司	珠海	服务业	91.82
29	珠海华发体育发展有限公司	珠海	服务业	100
30	珠海华发中演剧院管理有限公司*	珠海	服务业	50.00
31	珠海华发投资控股有限公司	珠海	股权投资管理	91.82
32	珠海铎创投资管理有限公司	珠海	项目投资、投资管理	91.82
33	珠海华金融资担保有限公司	珠海	融资担保	91.82
34	华金资产管理（深圳）有限公司	深圳	股权投资管理	91.82
35	深圳铎融股权投资基金管理有限公司*	深圳	基金管理	46.83
36	珠海金控股权投资基金管理有限公司	珠海	股权投资管理	91.82
37	珠海金控金湾股权投资基金管理有限公司	珠海	股权投资管理	73.46
38	珠海金创医药产业投资基金(有限合伙)	珠海	服务业	67.33
39	珠海金控高新创业投资有限公司	珠海	服务业	73.46
40	北京华金瑞盈投资管理有限公司	北京	股权投资管理	91.82
41	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	44.99
42	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	46.83
43	深圳铎融精品城市化股权投资基金合伙企业（有限合伙）	深圳	股权投资管理	69.32
44	上海华发盈期实业有限公司	上海	期货	91.82
45	珠海产权交易中心有限责任公司	珠海	服务业	91.82
46	珠海金控高新产业投资中心（有限合伙）	珠海	股权投资管理	51.42
47	天津铎创融汇投资管理有限公司	天津	股权投资管理	91.82
48	上海华锴股权投资有限公司	上海	股权投资管理	91.82
49	珠海华金小额再贷款有限公司	珠海	小额贷款	91.82
50	珠海华发城市运营投资控股有限公司	珠海	项目投资	77.79
51	珠海华发保障房建设控股有限公司	珠海	保障房开发	77.79
52	珠海华发人才公馆保障房建设有限公司	珠海	保障房开发	77.79

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
53	珠海华发沁园保障房建设有限公司	珠海	保障房开发	77.79
54	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	78.38
55	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	78.38
56	珠海华发高新建设控股有限公司*	珠海	项目开发建设	38.89
57	珠海华发城市之心建设控股有限公司	珠海	项目开发建设	77.79
58	珠海华金开发建设有限公司	珠海	项目开发建设	77.79
59	珠海华瀚开发建设有限公司	珠海	项目开发建设	77.79
60	珠海华保开发建设有限公司	珠海	项目开发建设	77.79
61	珠海华鑫投资管理有限公司	珠海	项目投资、投资管理	62.23
62	香港华发投资控股有限公司	香港	股权投资管理	100.00
63	铨金投资有限公司	萨摩亚	股权投资管理	100.00
64	铨瑞投资控股有限公司	香港	投资管理	100.00
65	珠海华发集团财务有限公司	珠海	金融业	86.14
66	珠海华发创新投资控股有限公司	珠海	股权投资管理	100.00
67	裕发(澳门)有限公司	澳门	服务业	100.00
68	珠海华发实业股份有限公司*	珠海	房地产开发	27.66
69	北京铨发企业管理有限公司	北京	房地产开发	100.00
70	成发企业有限公司	香港	服务业	100.00
71	珠海华宸开发建设有限公司	珠海	项目开发	77.79
72	珠海华发体育运营管理有限公司	珠海	项目运营	100
73	珠海华熠开发建设有限公司	珠海	项目运营	80.61
74	珠海华发高新港口物流有限公司*	珠海	服务业	38.90
75	珠海华发珠澳发展有限公司	珠海	项目运营	77.79
76	珠海华发城市艺术发展有限公司	珠海	艺术研究推广	100.00
77	珠海华发海岛投资开发有限公司	珠海	项目开发建设	100.00
78	珠海华金高新创业投资管理有限公司	珠海	股权投资管理	73.46
79	横琴国际知识产权交易中心有限公司*	珠海	服务业	46.83
80	珠海铨灏投资控股有限公司	珠海	股权投资管理	91.82
81	珠海横琴新区铨创环保产业投资企业(有限合伙)*	珠海	股权投资管理	36.73
82	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	91.82
83	广州铨发汽车贸易有限公司	广州	汽车销售	84.49
84	珠海市华平建设管理有限公司	珠海	项目建设	72.55
85	珠海华铠开发建设有限公司*	珠海	房地产开发	46.83

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
86	横琴华南中小企业挂牌上市服务有限公司	珠海	服务业	73.46
87	华金英飞尼迪投资控股有限公司	开曼	股权投资管理	100.00
88	珠海华发控股有限公司	珠海	股权投资管理	100.00
89	铎兴投资控股有限公司	维尔京群岛	投资管理	100.00
90	西藏华昇物流发展有限公司	西藏林芝	物流业	84.49
91	珠海华勤开发建设有限公司	珠海	项目开发建设	80.61
92	珠海华港建设投资有限公司	珠海	项目开发建设	77.79
93	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	77.79
94	珠海横琴华发七弦琴知识产权服务有限公司*	珠海	知识产权管理及相关咨询	46.83
95	珠海发展投资基金管理有限公司	珠海	股权投资管理	52.58
96	珠海城市发展基金管理有限公司	珠海	股权投资管理	91.82
97	珠海华建联合投资控股有限公司*	珠海	项目开发建设	39.67
98	珠海华发国际会展有限公司	珠海	服务业	80.61
99	珠海新青同创股权投资基金（有限合伙）*	珠海	资产管理	21.90
100	华金国际商业保理（珠海）有限公司	珠海	保理服务	91.82
101	珠海华瀚医疗项目管理有限公司	珠海	珠海市西部医疗项目	73.90
102	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	70.01
103	华发集团 2018 年第一期有限公司	维尔京群岛	投资管理	100.00
104	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	23.88
105	华发城市运营（香港）有限公司	香港	项目开发建设	77.79
106	珠海华青开发建设有限公司*	珠海	项目开发建设	21.15
107	珠海铎寿开发建设有限公司	珠海	项目开发建设	91.82
108	珠海鹤港一期股权投资基金（有限合伙）	珠海	股权投资管理	82.00
109	华发城市运营（以色列）有限公司	以色列	服务业	77.79
110	华发 2019 年第一期有限公司	维尔京群岛	投资管理	100.00
111	光誉环球基金	开曼	基金及股权管理	100.00
112	珠海华发实体产业投资控股有限公司	珠海	投资管理	100.00
113	珠海华发产业园运营管理有限公司	珠海	投资管理	100.00
114	珠海华金启元基金管理有限公司	珠海	基金及股权管理	91.82
115	珠海市珠海大会堂管理有限公司	珠海	电影放影、戏剧	80.61



序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
116	珠海市高新总部基地建设发展有限公司*	珠海	项目开发	38.89
117	华金证券股份有限公司	上海	证券业务	72.55
118	华金大道投资有限公司	珠海	证券业务	72.55
119	华金期货有限公司	天津	期货业务	91.82
120	华金国际资本控股有限公司*	百慕达	金融服务、财经印刷	36.88
121	珠海华发德和汽车有限公司	珠海	商品销售	84.49
122	珠海华发天成汽车有限公司	珠海	商品销售	84.49
123	珠海市海融资产管理有限公司	珠海	股权管理	91.82
124	珠海富山工业园投资开发有限公司	珠海	项目建设	80.61
125	珠海发展投资基金（有限合伙）*	珠海	投资	21.06
126	珠海华金小额贷款股份有限公司	珠海	小额贷款服务	88.15
127	珠海一通电器有限公司	珠海	项目开发建设	62.23
128	HONGKONGJOHNSONHOLDINGSCO.,LTD.（香港庄臣控股有限公司）*	开曼群岛	股权投资管理	42.83
129	珠海铎图商贸有限公司	珠海	批发、零售	100.00
130	珠海华发新科技投资控股有限公司	珠海	服务业	51.23
131	珠海华发宜居生活服务有限公司	珠海	服务业	51.23
132	广东富源实业集团有限公司	珠海	项目开发建设	80.61
133	珠海富铎物业管理有限公司	珠海	服务业	80.61
134	珠海富晟建设工程有限公司	珠海	建筑安装	80.61
135	珠海富铎置业有限公司	珠海	项目开发建设	80.61
（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）	英属维尔京群岛	控股	100.00
2.	JOHNSONCLEANINGSERVICESCOMPANYLIMITED（庄臣有限公司）	香港	清洁	100.00
（三）华金国际资本控股有限公司的子公司及其持股比例				
1	MiracleViewGroupLtd	英属维尔京群岛	投资	100.00
2	卓智财经印刷有限公司	香港	财经印刷服务	60.00
3	华高和升财务顾问有限公司	香港	财务顾问服务	100.00
4	华金金融（国际）控股有限公司	香港	投资	100.00
5	华金证券（国际）有限公司	香港	证券交易及顾问服务	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
6	华金期货（国际）有限公司	香港	期货合约交易	100.00
7	华金财务（国际）有限公司	香港	放贷服务	100.00
8	华金研究（国际）有限公司	香港	证券顾问服务	100.00
9	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	100.00
10	珠海市横琴新区华金国际酒店管理有限公司	珠海	酒店管理服务	100.00
11	珠海市横琴新区华金国际会展服务有限公司	珠海	展览策划及组织	100.00
12	珠海华发物业管理服务有限公司	珠海	物业管理	100.00
13	珠海华发楼宇电梯工程有限公司	珠海	维修安装	100.00
14	珠海华发市政综合服务有限公司	珠海	服务业	100.00
15	北京九郡房地产开发有限公司	北京	房地产开发	100.00
16	珠海华发仲量联行物业服务有限公司	珠海	服务业	60.00
17	和辉集团有限公司	香港	服务业	100.00
(四) 华发股份的子公司及其持股比例				
1	中山市华发房地产开发有限公司	中山市	房地产开发	100.00
2	珠海华发奥特美健康管理有限公司	珠海市	会所经营	100.00
3	珠海华发投资发展有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
4	珠海华发建筑设计咨询有限公司	珠海市	建筑设计	100.00
5	珠海华发房地产营销顾问有限公司	珠海市	房地产营销	100.00
6	珠海华发文化传播有限公司	珠海市	广告	100.00
7	珠海华发装饰工程有限公司	珠海市	建筑装饰	100.00
8	珠海华纳投资发展有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
9	珠海华融投资发展有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
10	珠海华福商贸发展有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
11	珠海华耀商贸发展有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
12	珠海华发园林工程有限公司	珠海市	园林工程	100.00
13	中山市华屹房地产开发有限公司	中山市	房地产开发	100.00
14	中山市华晟房地产开发有限公司	中山市	房地产开发	100.00
15	珠海华发房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
16	珠海奥华企业管理咨询有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
17	包头市华发置业有限公司	包头市	房地产开发	100.00
18	大连华发房地产开发有限公司	大连市	房地产开发	100.00
19	珠海市华荣房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
20	珠海华发商用房产管理有限公司	珠海市	物业租赁	100.00
21	广西华诚房地产投资有限公司	南宁市	房地产开发	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
22	沈阳华纳置业有限公司	沈阳市	房地产开发	100.00
23	沈阳华耀置业有限公司	沈阳市	房地产开发	100.00
24	武汉华发置业有限公司	武汉市	房地产开发	100.00
25	大连华枫房地产开发有限公司	大连市	房地产开发	100.00
26	沈阳华远置业有限公司	沈阳市	房地产开发	100.00
27	沈阳华荣置业有限公司	沈阳市	房地产开发	100.00
28	威海华发投资有限公司	荣成市	项目投资	51.00
29	荣成华发房地产开发有限公司	荣成市	房地产开发	65.00
30	沈阳华畅置业有限公司	沈阳市	房地产开发	100.00
31	沈阳华博置业有限公司	沈阳市	房地产开发	100.00
32	沈阳华灏置业有限公司	沈阳市	房地产开发	100.00
33	沈阳华壤置业有限公司	沈阳市	房地产开发	100.00
34	珠海华发房地产代理有限公司	珠海市	物业代理	100.00
35	珠海华发文化俱乐部	珠海市	文体活动	100.00
36	广州华枫投资有限公司	广州市	房地产开发	100.00
37	珠海华亿投资有限公司	珠海市	房地产投资	100.00
38	珠海铎国商贸有限公司	珠海市	批发、零售	100.00
39	华发实业(香港)有限公司	香港	地产贸易	100.00
40	广西华明投资有限公司	南宁市	房地产开发	100.00
41	威海华发房地产开发有限公司	威海市	房地产开发	100.00
42	北京铎富永盛投资有限公司	北京市	房地产开发	100.00
43	珠海华发商都商业经营有限公司	珠海市	物业管理	100.00
44	珠海华商百货有限公司	珠海市	批发、零售	100.00
45	广州华荣房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	100.00
46	广州华昊房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	100.00
47	广州华晟房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	100.00
48	武汉华发鸿瑞房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	99.00
49	武汉华茂长盛房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	99.00
50	珠海横琴华发房地产投资有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
51	珠海华发置业发展有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
52	珠海华发软件有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
53	珠海华发企业管理有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
54	珠海市华发信息咨询有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
55	珠海铎创经贸发展有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
56	珠海华茂房地产投资顾问有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
57	珠海华郡房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
58	包头市名流置业有限责任公司	包头市	房地产开发	100.00
59	珠海市永宏基商贸有限公司	珠海市	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	中山市	房地产开发	100.00
61	中山市紫悦山苑房地产开发有限公司	中山市	房地产开发	100.00
62	大连华藤房地产开发有限公司	大连市	房地产开发	100.00
63	珠海华明科技发展有限公司	珠海市	综合	100.00
64	珠海市银河房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
65	大连华坤房地产开发有限公司	大连市	房地产开发	80.00
66	珠海市浩丰贸易有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
67	武汉中央商务区投资开发有限公司	武汉市	房地产投资	50.49
68	武汉华发中城房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	100.00
69	广州华宁房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	100.00
70	广州华创房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	99.40
71	沈阳华地商业投资有限公司	沈阳市	商业运营管理	100.00
72	武汉华耀房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	100.00
73	上海铎发创盛置业有限公司	上海市	房地产开发	100.00
74	铎创置业(澳门)一人有限公司	澳门	地产贸易	100.00
75	天津华发置业有限公司	天津市	房地产开发	95.74
76	珠海市中泰投资有限公司	珠海市	房地产开发	90.00
77	上海铎福创盛置业有限公司	上海市	房地产开发	100.00
78	武汉华发商业经营管理有限公司	武汉市	商业运营管理	100.00
79	上海铎鹏置业发展有限公司	上海市	房地产开发	100.00
80	珠海华发景龙建设有限公司*	珠海市	装修装饰	50.00
81	珠海华海置业有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
82	珠海华发商业经营管理有限公司	珠海市	商业运营管理	100.00
83	珠海华发新天地商业经营有限公司	珠海市	物业租赁	100.00
84	珠海华顺置业发展有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
85	珠海华炜投资发展有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
86	上海铎发众圣置业有限公司	上海市	房地产开发	100.00
87	珠海华欣投资发展有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
88	珠海华浩置业发展有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
89	华发实业(美国)有限公司	美国	房地产开发	100.00
90	华发世纪有限公司	美国	房地产开发	100.00
91	武汉华发长茂房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	100.00
92	武汉华发长盛房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	100.00
93	上海铎发众晟房地产营销策划有限公司	上海市	房地产营销	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
94	威海华发众圣营销策划有限公司	威海市	房地产营销	100.00
95	武汉华发房地产营销顾问有限公司	武汉市	房地产营销	100.00
96	铎发置业(澳门)有限公司	澳门	地产贸易	100.00
97	广州华发房产营销顾问有限公司	广州市	房地产营销	100.00
98	上海华泓尚隆房地产开发有限公司*	上海市	房地产开发	50.00
99	珠海安迎投资有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
100	珠海华发阅潮文化有限公司	珠海市	文化产业	100.00
101	珠海华发城市更新投资控股有限公司	珠海市	城市更新管理	100.00
102	珠海华熠房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
103	深圳市华发房地产开发有限公司	深圳市	房地产开发	100.00
104	珠海市海川地产有限公司*	珠海市	房地产开发	49.75
105	苏州铎福创盛置业有限公司	苏州市	房地产开发	100.00
106	苏州铎顺置业有限公司	苏州市	房地产开发	100.00
107	珠海华发国通房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	51.00
108	苏州禾发房地产开发有限公司*	苏州市	房地产开发	50.00
109	南京铎顺房地产开发有限公司	南京市	房地产开发	100.00
110	杭州铎泓置业有限公司	杭州市	房地产开发	100.00
111	珠海华发中磊置业有限公司	珠海市	房地产开发	51.00
112	珠海华发华宜投资控股有限公司	珠海市	项目投资	100.00
113	珠海华发华育投资有限公司	珠海市	教育项目投资	100.00
114	珠海华迎投资有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
115	珠海高新区容阔幼儿园	珠海市	教育	100.00
116	上海铎宝置业有限公司*	上海市	房地产开发	50.00
117	北京星泰通府置业有限公司	北京市	房地产开发	51.00
118	珠海华恒绿植管理有限公司	珠海市	植物培育	100.00
119	苏州铎利置业有限公司	苏州市	房地产开发	100.00
120	珠海华瑞投资有限公司	珠海市	房地产开发	92.00
121	珠海华发西区商业有限公司	珠海市	商业经营管理	100.00
122	华发置地(香港)有限公司	香港	房地产开发	100.00
123	PaloAltoPropertiesInvestment,LLC	美国	房地产开发	100.00
124	珠海华翰投资有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
125	华发实业(美国东部)有限公司	美国	房地产开发	100.00
126	北京华发置业有限公司	北京市	房地产开发	100.00
127	深圳华发鹏泰投资有限公司	深圳市	房地产开发	100.00
128	佛山华枫房地产开发有限公司	佛山市	房地产开发	100.00
129	HUAGUANGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	项目投资	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
130	珠海华发运达房地产开发有限公司*	珠海市	房地产开发	50.00
131	WAHCHICOMMERCIALINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	项目投资	100.00
132	WAHCHIREALESTATEAGENCYLIMITED	英属维尔京群岛	地产代理	100.00
133	WAHCHICONSTRUCTIONDESIGNCONSULTANCYLIMITED	英属维尔京群岛	建筑设计	100.00
134	WAHHINGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	房地产开发	100.00
135	华发地产代理(香港)有限公司	香港	地产代理	100.00
136	毕思博设计集团有限公司	香港	建筑设计	100.00
137	武汉华铄房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	100.00
138	武汉华璟房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	100.00
139	WAHLUNGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	项目投资	100.00
140	上海铄曦房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	50.00
141	华隆置地(香港)有限公司	香港	投资管理	100.00
142	南京华铄房地产开发有限公司*	南京市	房地产开发	50.00
143	南京华帛钜盛房地产开发有限公司*	南京市	房地产开发	50.00
144	上海铄璟置业有限公司	上海市	房地产开发	100.00
145	珠海华薇投资有限公司	珠海市	项目投资	100.00
146	华发英飞(香港)投资有限公司	香港	投资管理	80.00
147	珠海华以建设有限公司	珠海市	房地产开发	80.00
148	珠海铄智地产代理有限公司	珠海市	房地产咨询	100.00
149	珠海华嘉房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
150	珠海市香洲区容闳水岸幼儿园	珠海市	学前教育	100.00
151	珠海华和建设有限公司	珠海市	房地产开发	80.00
152	南宁市青秀区容闳幼儿园	南宁市	学前教育	100.00
153	中山华泰更新置业有限公司	中山市	房地产开发	100.00
154	珠海华发西部置业有限公司	珠海市	物业租赁	100.00
155	珠海市香洲区容闳山庄幼儿园	珠海市	学前教育	100.00
156	上海铄昭置业有限公司	上海市	房地产开发	100.00
157	嘉兴新锦置业有限公司*	嘉兴市	房地产开发	34.00
158	武汉华禾置业有限公司	武汉市	房地产开发	100.00
159	珠海铄隆建筑设计咨询有限公司	珠海市	建筑设计	100.00
160	杭州华枫锦岚置业有限公司	杭州市	房地产开发	100.00
161	太仓禾发房地产开发有限公司*	太仓市	房地产开发	49.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
162	杭州华枫锦轩置业有限公司	杭州市	房地产开发	100.00
163	武汉临江兴城房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	80.00
164	珠海华景房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
165	珠海华慧商业管理有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
166	中山市华腾置业有限公司	中山市	房地产开发	100.00
167	中山市华迪置业有限公司	中山市	房地产开发	100.00
168	武汉华发鸿业房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	100.00
169	武汉华中投地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	50.49
170	武汉华启房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	50.49
171	武汉华璋房地产开发有限公司*	武汉市	房地产开发	50.00
172	武汉华发城市开发投资有限公司	武汉市	房地产开发	100.00
173	武汉华怡城房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	50.49
174	无锡华郡房地产开发有限公司	无锡市	房地产开发	100.00
175	沈阳华藤房地产营销策划有限公司	沈阳市	房地产营销	100.00
176	珠海华发房地产营销策划有限公司	珠海市	房地产营销	100.00
177	大连华发首府置业代理有限公司	大连市	房地产经纪服务	100.00
178	智锐策划有限公司	香港	策划	100.00
179	智诚测量行有限公司	香港	策划	100.00
180	长创置业有限公司	香港	地产投资	100.00
181	长昌置业有限公司	香港	地产投资	100.00
182	长冕置业有限公司	香港	地产投资	100.00
183	长融置业有限公司	香港	地产投资	100.00
184	CHEUNGSINGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股	100.00
185	CHEUNGCHONGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股	100.00
186	CHEUNGCHONGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股	100.00
187	CHEUNGMININVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股	100.00
188	CHEUNGYUNGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股	100.00
189	盘锦锦阁房地产开发有限公司	盘锦市	房地产开发	100.00
190	青岛华发投资有限公司	青岛市	房地产开发	100.00
191	中山市华畅置业有限公司	中山市	房地产开发	65.00
192	珠海华发优生活物业运营管理有限公司	珠海市	物业租赁	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
193	广州华发城市更新投资有限公司	广州市	城市更新咨询	100.00
194	中山市沙溪容闳幼儿园	中山市	教育	100.00
195	武汉华发铂睿房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	99.85
196	武汉华崇房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	80.00
197	武汉华发毓城房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	100.00
198	武汉华灏房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	60.00
199	武汉华发越鸿房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	100.00
200	武汉华颖房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	100.00
201	珠海容闳国际幼稚园	珠海市	教育	100.00
202	珠海斗门容闳国际幼稚园	斗门市	教育	100.00
203	广州华发实业发展有限公司	广州市	房地产开发	100.00
204	青岛华昂置业有限公司	青岛市	房地产开发	98.38
205	珠海华发资产管理有限公司	珠海市	资产管理	100.00
206	湛江华发房地产开发有限公司	湛江市	房地产开发	100.00
207	包头市华发和悦房地产开发有限公司	包头市	房地产开发	100.00
208	包头市华发悦和房地产开发有限公司	包头市	房地产开发	100.00
209	长辉投资控股有限公司	英属维尔京群岛	投资控股	100.00
210	中山市华越宏轩置业发展有限公司	中山市	房地产开发	51.00
211	上海铎琮置业有限公司	上海市	房地产开发	100.00
212	上海铎宽置业有限公司	上海市	房地产开发	96.01
213	上海铎兹置业有限公司	上海市	房地产开发	100.00
214	上海铎铍置业有限公司	上海市	房地产开发	100.00
215	上海铎铈置业有限公司	上海市	房地产开发	100.00
216	长泓投资控股有限公司	英属维尔京群岛	投资控股	100.00
217	上海高都置业有限公司*	上海市	房地产开发	30.32
218	温州京都城房地产开发有限公司*	温州市	房地产开发	28.80
219	天津隆顺金安房地产信息咨询有限责任公司*	天津市	房地产开发	32.55
220	天津金耀置业有限公司*	天津市	房地产开发	32.55
221	珠海华菁教育服务有限公司	珠海市	教育服务	100.00
222	珠海华智教育服务有限公司	珠海市	教育服务	100.00
223	珠海华健房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
224	广州华耀房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	99.40
225	武汉华中盛房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	60.00
226	中山市华志富晟房地产开发有限公司	中山市	房地产开发	51.00



序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
227	珠海华发正方城市更新开发有限公司*	珠海市	房地产开发	32.50
228	珠海华发教育发展有限公司	珠海市	教育信息咨询	100.00
229	广州华藤房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	100.00
230	威海华发商业经营管理有限公司	威海市	商业运营管理	100.00
231	中山市华洲置业发展有限公司	中山市	房地产开发	51.00
232	珠海华发华贤教育有限公司	珠海市	教育信息咨询	100.00
233	江门华发更新置业有限公司	江门市	房地产开发	100.00
234	龙景房地产（杭州）有限公司*	杭州市	房地产开发	50.00
235	趣历有限公司*	香港	投资控股	50.00
236	上海铎骐企业管理有限公司	上海市	房地产开发	100.00
237	杭州华杭房地产开发有限公司	杭州市	房地产开发	100.00
238	天津华发创盛置业有限公司	天津市	房地产开发	100.00
239	北京华发创盛置业有限公司	北京市	房地产开发	99.21
240	清远市鹏翔房地产开发有限公司*	广东	房地产开发	49.78
241	惠州华发房地产开发有限公司	惠州市	房地产开发	100.00
242	广州华发房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	100.00
243	广州华郡房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	100.00
244	江门华发房地产开发有限公司	江门市	房地产开发	97.72
245	江门华铭房地产开发有限公司*	江门市	房地产开发	49.84
246	北京华发永盛置业有限公司	北京市	房地产开发	99.21
247	GUANGYUGLOBALINVESTMENTMANAGEMENTLIMITED	开曼	投资控股	100.00
248	GUANGQIINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股	100.00
249	武汉华嵘房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	79.88
250	沈阳华运置业有限公司	沈阳市	房地产开发	100.00
251	沈阳华翰置业有限公司	沈阳市	房地产开发	100.00
252	珠海华发广生房产开发有限公司*	珠海市	房地产开发	40.00
253	珠海华发佳乐房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	51.00
254	中信正业（上海）投资发展有限公司	上海市	地产投资	95.00
255	鄂州华泓钜晟房地产开发有限公司*	湖北	地产投资	30.00
256	湖北广家洲投资有限公司*	湖北	房地产开发	30.00
257	湖北迎宾地产有限公司*	湖北	房地产开发	30.00
258	鄂州滨湖地产有限责任公司*	湖北	房地产开发	30.00
259	湖北疏港投资有限公司*	湖北	房地产开发	30.00
260	湖北联辰房地产开发有限公司*	湖北	房地产开发	30.00
261	上海铎拓企业发展有限公司	上海市	房地产开发	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
262	吉林市华发投资有限公司	吉林	房地产开发	100.00
263	吉林市华发房地产开发有限公司	吉林	房地产开发	100.00
264	珠海十字门城建有限公司*	珠海市	地产投资	50.00
265	珠海市海润房地产开发有限公司*	珠海市	房地产开发	27.50
266	大连万腾置业有限公司*	大连市	房地产开发	50.00
267	上海铎耀企业管理有限公司	上海市	房地产开发	100.00
268	西安铎富永盛置业有限公司	西安市	房地产开发	100.00
269	珠海华发左岸商业服务管理有限公司	珠海市	物业租赁	100.00
270	珠海华熙商业服务有限公司	珠海市	物业租赁	100.00
271	珠海华阔综合服务有限公司	珠海市	咨询与服务	100.00
272	珠海华聘营销咨询有限公司	珠海市	咨询与服务	100.00
273	珠海华曙设计咨询有限公司	珠海市	咨询与服务	100.00
274	珠海华章工程管理咨询有限公司	珠海市	咨询与服务	100.00
275	珠海华铸工程造价咨询有限公司	珠海市	咨询与服务	100.00
276	GUANGJUANINVESTMENTHOLDINGLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
277	GUANGXIANGINVESTMENTHOLDINGLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
278	GUANGJIEINVESTMENTHOLDINGLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
279	光隽投资有限公司	香港	投资管理	100.00
280	光翔投资有限公司	香港	投资管理	100.00
281	光杰投资有限公司	香港	投资管理	100.00
282	上海铎臻企业管理有限公司	上海市	企业管理	100.00
283	上海铎腾企业管理有限公司	上海市	企业管理	100.00
284	珠海华卓房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
285	珠海华发鱼弄房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
286	珠海华哲房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
287	广州华铭房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	100.00
288	广州华旭房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	99.55
289	广州华荟房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	100.00
290	广州华藤实业发展有限公司	广州市	房地产开发	100.00
291	青岛华鑫投资有限公司	青岛市	投资管理	100.00
292	青岛华赢投资有限公司	青岛市	投资管理	98.38
293	无锡铎安置业有限公司	无锡市	房地产开发	100.00
294	无锡铎泓置业有限公司	无锡市	房地产开发	100.00
295	珠海华发华平教育管理有限公司	珠海市	教育服务	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
296	武汉华发天晟房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	100.00
297	武汉华荟泰房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	100.00
298	珠海华众投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理	100.00
299	珠海华锦投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理	100.00
300	珠海华浩投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理	100.00
301	珠海华和投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理	100.00
302	珠海华宜生态科技有限公司	珠海市	现代农业生产	100.00
303	珠海华蓓生态科技有限公司	珠海市	现代农业生产	100.00
304	珠海华蓓运营管理有限公司	珠海市	现代农业生产	100.00
305	珠海稷华生态科技有限公司	珠海市	现代农业生产	100.00
306	中山市华欣置业有限公司	中山市	房地产开发	100.00
307	珠海珠澳云信息科技有限公司	珠海市	软件管理	100.00
308	广东景晟装饰工程有限公司*	珠海市	装修装饰	27.50
309	珠海华承投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理	100.00
310	珠海华深投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理	100.00
311	华发优生活租赁服务（珠海）有限公司	珠海市	物业租赁	100.00
312	惠州华郡房地产开发有限公司	惠州市	房地产开发	100.00
313	北京铎顺房地产开发有限公司	北京市	房地产开发	100.00
314	珠海华瑾房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
315	珠海华祺房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
316	珠海华曜房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
317	珠海华发禄字城市更新有限公司	珠海市	城市更新	51.00
318	汕尾华金房地产开发有限公司	汕尾市	房地产开发	99.90
319	武汉华发睿祥房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	100.00
320	上海华璟枫宸房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	51.00
321	武汉地华志合房地产开发有限公司*	武汉市	房地产开发	50.00
322	武汉华晟乾茂置业有限公司*	武汉市	房地产开发	50.00
323	天津华创置业有限公司	天津市	房地产开发	100.00
324	天津铎盛置业有限公司	天津市	房地产开发	97.40
325	天津铎景置业有限公司	天津市	房地产开发	100.00
326	珠海华发北沙六组城市更新有限公司	珠海市	城市更新	51.00
327	珠海华发正方香洲科技工业园更新有限公司*	珠海市	城市更新	50.00
328	珠海华发正方拱北口岸城市更新有限公司*	珠海市	城市更新	50.00
329	珠海中心华发商都商业经营有限公司	珠海市	商贸运营管理	100.00
330	珠海金湾华发商都商业经营有限公司	珠海市	商贸运营管理	100.00
331	北京华发众晟房地产营销策划有限公司	北京市	房地产营销	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
332	南京铎发众晟房地产营销策划有限公司	南京市	房地产营销	100.00
333	珠海华发华荟教育管理有限公司	珠海市	教育服务	100.00
334	惠州华涵房地产开发有限公司	惠州市	房地产开发	99.84
335	南京铎成房地产有限公司	南京市	房地产开发	97.49
336	上海华发丽华置业有限公司	上海市	房地产开发	51.00
337	武汉市华弘益房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	100.00
338	珠海华发敬乐养老服务有限公司	珠海市	其他服务	100.00
339	苏州铎发置业有限公司	苏州市	房地产开发	100.00
340	苏州华开置业有限公司	苏州市	房地产开发	100.00
341	广州华舜房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	100.00
342	上海铎隆置业有限公司	上海市	房地产开发	100.00
343	天津瑞辉商业管理有限公司*	天津市	项目投资	49.67
344	天津瑞辉房地产开发有限责任公司*	天津市	房地产开发	49.67
345	光涛投资有限公司	香港	项目投资	100.00
346	广东湛蓝房地产发展有限公司*	湛江市	房地产开发	50.00
347	杭州铎璟置业有限公司	杭州市	房地产开发	100.00
348	杭州铎钰置业有限公司	杭州市	房地产开发	100.00
349	杭州璟慧商贸有限责任公司*	杭州市	项目投资	50.00
350	杭州锦瑜置业有限公司*	杭州市	房地产开发	50.00
351	长春市华发房地产开发有限公司	长春市	房地产开发	100.00
352	长沙华发房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发	100.00
353	中山市华发商都商业经营有限公司	中山市	商贸运营管理	100.00
354	珠海华发立美房产开发有限公司*	珠海市	房地产开发	50.00
355	珠海华申资产管理有限公司	珠海市	股权投资管理	100.00
356	深圳市华藤实业发展有限公司	深圳市	房地产开发	100.00
357	上海铎铷房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	100.00
358	珠海稷华运营管理有限公司	珠海市	现代农业生产	100.00
359	江门华发置业有限公司	江门市	房地产开发	100.00
360	江门华晟房地产开发有限公司	江门市	房地产开发	100.00
361	珠海华发华诚教育有限公司	珠海市	教育服务	100.00
362	珠海华发华琴教育管理有限公司	珠海市	教育服务	100.00
363	珠海华发华衡教育管理有限公司	珠海市	教育服务	100.00
364	珠海华港城市更新有限公司	珠海市	城市更新	51.00
365	成都华锦联弘房地产开发有限公司	成都市	房地产开发	75.00
366	武汉华发璟祥房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	100.00
367	广州华智房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
368	华智商业经营管理（香港）有限公司	香港	商业经营管理	100.00
369	江门华郡房地产开发有限公司	江门市	房地产开发	100.00
370	江门华枫置业有限公司	江门市	房地产开发	100.00
371	深圳市鹏金实业发展有限公司	深圳市	房地产开发	100.00
372	南京铎得房地产开发有限公司	南京市	房地产开发	100.00
373	中山市铎新置业有限公司*	中山市	房地产开发	50.00
374	南宁华明房屋租赁有限公司	南宁市	物业租赁	100.00
375	广州华轩房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	100.00
376	广州华盈房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	100.00
377	珠海华瑞房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
378	上海铎崧房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	100.00
379	上海铎铎房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	100.00
380	珠海华发宝利通房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	51.00
381	江门市合睿房地产开发有限公司	江门市	房地产开发	51.00
382	郑州铎茂创盛置业有限公司	郑州市	房地产开发	100.00
383	珠海华发北围商业服务管理有限公司	珠海市	物业租赁	100.00
384	苏州铎发商业经营管理有限公司	苏州市	商业运营管理	100.00
385	珠海华客信息科技有限公司	珠海市	技术服务	51.00
386	长沙华郡房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发	100.00
387	长沙华景房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发	100.00
388	武汉华发泓晟房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	100.00
389	天津华发创颐置业有限公司	天津市	房地产开发	100.00
390	天津华发创锦置业有限公司	天津市	房地产开发	100.00
391	重庆华显房地产开发有限公司	重庆市	房地产开发	100.00
392	广东金龙五洲温泉度假实业发展有限公司	汕尾市	房地产开发	90.00
393	陆河金龙五洲房地产开发有限公司	汕尾市	房地产开发	81.00
394	陆河金龙五洲物业管理有限公司	汕尾市	物业租赁	81.00
395	陆河金龙五洲老年颐养康乐有限公司	汕尾市	其他服务	81.00
396	建泰建设有限公司*	珠海市	装修装饰	40.00
397	上海华憬丹枫房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	100.00
398	上海华淞铭宏房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	100.00
399	郑州华瀚房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发	100.00
400	烟台华发置业有限公司	烟台市	房地产开发	100.00
401	深圳市鹏嘉实业发展有限公司	深圳市	房地产开发	100.00
402	深圳市鹏景实业发展有限公司	深圳市	房地产开发	100.00
403	武汉华发中部实业发展有限公司	武汉市	房地产开发	100.00

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例
404	中山市华庚置业有限公司	中山市	房地产开发	100.00
405	珠海横琴新区华隼商业经营管理有限公司	珠海市	商业运营管理	100.00
406	广西华锦房地产开发有限公司	南宁市	房地产开发	100.00
407	常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	常熟市	房地产开发	98.90
408	大连华禄置业发展有限公司	大连市	房地产开发	54.48
409	惠州华枫置业发展有限公司	惠州市	房地产开发	100.00
410	绍兴铎越置业有限公司	绍兴市	房地产开发	100.00
411	上海铎铎房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	100.00
412	上海铎镭房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	100.00
413	上海铎锦房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	100.00
414	珠海华茂天城置业发展有限公司*	珠海市	房地产开发	50.00
415	珠海华茂金成置业发展有限公司*	珠海市	房地产开发	50.00
416	珠海浩源置业有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
417	珠海华利人力资源服务有限公司	珠海市	商务服务业	100.00
418	珠海华元房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
419	珠海华庆房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
420	珠海华恒房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
421	珠海华发睿谷商业服务管理有限公司	珠海市	商务服务业	100.00
422	珠海华旭房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
423	珠海华发西部商业经营管理有限公司	珠海市	商务服务业	100.00
424	深圳市鹏怡实业发展有限公司	深圳市	商务服务业	100.00
425	深圳市鹏欣实业发展有限公司	深圳市	商务服务业	100.00
426	沈阳中东港商业地产开发有限公司*	沈阳市	房地产开发	49.00

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

## 2、发行人核心子公司经营情况

### (1) 珠海华发综合发展有限公司

华发综合发展截至2020年3月末的注册资本为人民币12.03亿元，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2019年12月31日，华发综合发展总资产8,298,594.04万元，总负债3,409,724.52万元，所有者权益4,888,869.53万元；2019年度实现营业收入3,044,869.80万元，净利润161,902.59万元；截至2020年3月末，华发综合发展总资产9,568,316.10万元，总负债4,645,081.20万元，所有者权益4,923,234.90万元，2020年1-3月实现营业收入814,053.87万元，净利润39,598.10万元。

## (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2020年3月末的注册资本人民币21.17亿元。截至2020年3月末，华发集团直接和间接持有华发股份股权比例为28.49%，表决权比例为27.76%，华发集团为华发股份的控股股东，能够控制华发股份重大经营和财务决策，因此将华发股份纳入华发集团合并范围。

截至2019年12月31日，华发股份总资产23,411,056.85万元，总负债19,081,587.25万元，所有者权益4,329,469.60万元；2019年度实现营业收入3,314,868.31万元，净利润331,627.61万元；截至2020年3月末，华发股份总资产26,008,928.63万元，总负债21,311,954.29万元，所有者权益4,696,974.34万元，2020年1-3月实现营业收入903,435.08万元，净利润90,435.80万元。

## (3) 珠海华发投资控股有限公司

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2020年3月末的注册资本为人民币124.00亿元，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2019年12月31日，华发投控总资产5,555,398.96万元，总负债2,209,261.43万元，所有者权益3,346,137.53万元；2019年度实现营业收入153,820.40万元，净利润79,631.62万元；截至2020年3月末，华发投控总资产5,950,776.58万元，总负债2,577,840.65万元，所有者权益3,372,935.93万元，2020年1-3月实现营业收入23,159.57万元，净利润27,990.59万元。

#### (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1.00亿元，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2019年12月31日，华发商贸原名珠海华发建材有限公司总资产935,562.35万元，总负债846,140.20万元，所有者权益89,422.15万元；2019年度分别实现营业收入2,496,274.97万元，净利润4,157.56万元。截至2020年3月31日，珠海华发商贸控股有限公司总资产1,366,159.63万元，总负债1,273,360.72万元，所有者权益92,798.91万元，2020年1-3月实现营业收入722,459.36万元，净利润2,997.89万元。

#### (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2019年12月31日，香港华发总资产1,331,417.39万元，总负债1,276,654.78万元，所有者权益54,762.61万元，2019年度实现营业收入1,492,119.58万元，净利润10,141.02万元；截至2020年3月31日，香港华发总资产1,134,044.57万元，总负债1,085,570.66万元，所有者权益48,473.91万元，2020年1-3月实现营业收入252,834.97万元，净利润-4,426.97万元。主要受疫情影响，华金国际资本控股有限公司的酒店会展业务亏损所致。

#### (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5亿元。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2019年12月31日，截至2019年12月31日，珠海华发城市运营投资控股有限公司总资产5,337,616.18万元，总负债3,213,780.46万元，所有者权益2,123,835.72万元；2019年度实现营业收入403,264.27万元，净利润102,129.93万元。截至2020年3月31日，珠海华发城市运营投资控股有限公司总资产5,872,190.86万元，总负债3,716,859.87万元，所有者权益2,155,330.99万元，2020年1-3月实现营业收入84,216.13万元，净利润33,555.50万元。



### (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1亿元，2014年更名为珠海华发现代服务投资控股有限公司。华发现代服务是现代服务板块的管控平台，主要承担着物业管理、酒店、会展等重要现代服务业务的运营。

截至2019年12月31日，珠海华发现代服务投资控股有限公司总资产85,065.68万元，总负债52,559.75万元，所有者权益32,505.93万元；2019年度实现营业收入70,645.58万元，净利润-4,172.93万元。截至2020年3月31日，珠海华发现代服务投资控股有限公司总资产84,904.24万元，总负债55,039.57万元，所有者权益29,864.67万元，2020年1-3月实现营业收入2,875.93万元，净利润-2,641.26万元。主要是受疫情影响酒店会展及租赁业务亏损所致。

### (8) 珠海华发文教旅游产业发展有限公司

华发文教旅游成立于1999年6月15日，原名珠海市华发卉鑫咨询有限责任公司，注册资本人民币1000万元，主要承担华发集团体系内文化、教育、旅游产业投资与运营业务的公司，总部位于珠海，经营范围涵盖文化、教育、旅游产业投资与运营管控。

截至2019年12月31日，珠海华发文教旅游产业发展有限公司总资产355,538.43万元，总负债344,646.38万元，所有者权益10,892.05万元；2019年度实现营业收入16,136.59万元，净利润-32,049.33万元，导致亏损主要是由于创收项目较少。截至2020年3月31日，珠海华发文教旅游产业发展有限公司总资产356,983.83万元，总负债349,748.60万元，所有者权益7,235.23万元，2020年1-3月实现营业收入3,224.83万元，净利润-3,656.82万元，主要是创收项目较少导致亏损。

### (9) 华金证券股份有限公司

华金证券前身是设立于2000年9月的上海久联证券经纪有限责任公司，2005年3月，由中国航天科工集团公司等单位实施重组并更名为“航天证券有限责任公司”，2014年3月，发行人通过子公司珠海华发投资控股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34.50亿元，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2019年末，华金证券总资产为1,346,116.36万元，总负债934,997.58万元，所有者权益为411,118.78万元；2019年度，华金证券实现营业收入97,026.74万元，净利润20,216.48万元。截至2020年3月31日，华金证券总资产1,429,864.82万元，总负债1,014,090.16万元，所有者权益415,774.66万元，2020年1-3月实现营业收入20,732.29万元，净利润4,655.89万元。

#### （10）珠海华发集团财务有限公司

华发财务公司成立于2013年9月9日，注册资本为人民币200,000.00万元，其经营范围为对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务；协助成员单位实现交易款项的收付；经批准的保险代理业务；对成员单位提供担保；办理成员单位之间的委托贷款及委托投资；对成员单位办理票据承兑与贴现；办理成员单位之间的内部转账结算及相应的结算、清算方案设计；吸收成员单位的存款；对成员单位办理贷款及融资租赁；从事同业拆借；承销成员单位的企业债券；有价证券投资；经中国银行业监督管理委员会批准的其他金融业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2019年末，华发财务公司总资产为3,686,617.97万元，总负债3,243,678.44万元，所有者权益为442,939.53万元；2019年度，华发财务公司实现营业收入111,790.84万元，净利润56,305.23万元。截至2020年3月31日，华发财务公司总资产4,363,422.95万元，总负债3,894,096.94万元，所有者权益469,326.01万元，2020年1-3月实现营业收入28,091.56万元，净利润24,492.16万元。

#### （11）华金期货有限公司

华金期货原名天津金谷期货经纪有限公司，成立于1995年，2012年更名为

金谷期货有限公司，2014年，发行人通过子公司珠海华发投资控股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60,000.00万元，其经营范围包括：商品期货经纪、金融期货经纪、资产管理、期货投资咨询（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2019年末，华金期货总资产为175,361.13万元，总负债113,996.64万元，所有者权益为61,364.49万元；2019年度，华金期货实现营业收入12,709.76万元，净利润374.73万元。截至2020年3月31日，华金期货总资产184,743.51万元，总负债123,408.53万元，所有者权益61,334.98万元，2020年1-3月实现营业收入4,407.88万元，净利润-29.51万元，主要是经纪业务收入受元旦和春节假期影响，交易量下滑导致收入减少。

#### （12）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371,212.00万元，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2019年末，珠海铎创投资总资产为2,424,117.67万元，总负债1,104,837.34万元，所有者权益为1,319,280.33万元；2019年度，珠海铎创投资实现营业收入111,328.85万元，净利润41,729.75万元。截至2020年3月31日，珠海铎创投资总资产2,517,748.72万元，总负债1,190,398.09万元，所有者权益1,327,350.63万元，2020年1-3月实现营业收入16,358.78万元，净利润12,396.47万元。

### 3、参股公司情况

表 参股公司情况表

单位：万元

序号	企业名称	注册资本	持股比例	性质
1	珠海华金资本股份有限公司	34,470.83	28.46%	参股

2	横琴人寿保险有限公司	200,000.00	20%	参股
3	珠海华润银行股份有限公司	604,268.72	21.02%	参股
4	横琴华通金融租赁有限公司	200,000.00	35%	参股

主要参股公司经营情况如下：

(1) 珠海华金资本股份有限公司

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

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

截至2019年12月31日，珠海华金资本股份有限公司总资产252,945.28万元，总负债151,514.59万元，所有者权益101,430.69万元，2019年度实现营业总收入43,258.81万元，净利润7,924.53万元；截至2020年3月末，珠海华金资本股份有限公司总资产254,230.94万元，总负债152,358.07万元，所有者权益101,872.87万元，2020年1-3月实现营业收入7,525.60万元，净利润462.48万元。

(2) 横琴人寿保险有限公司

根据珠海市国资委珠国资[2015]442号“关于金控集团出资设立横琴人寿保险有限公司的意见”，发行人子公司珠海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20亿元，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2019年12月31日，横琴人寿总资产1,610,810.09万元，总负债1,460,959.77

万元，所有者权益149,850.32万元，2019年度实现营业收入373,093.80万元，净利润-24,054.98万元；截至2020年3月31日，横琴人寿总资产1,832,956.25万元，总负债1,692,489.67万元，所有者权益140,466.57万元，2020年1-3月实现营业收入411,870.08万元，净利润2,327.53万元。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，2020年1-3月逐渐扭亏为盈，实现正向净利润。

### (3) 珠海华润银行股份有限公司

华润银行是于1996年12月23日经中国人民银行银复[1996]465号文批准，由珠海市十一家城市信用合作社改制设立的地方性股份制商业银行，成立时名称为珠海市商业银行股份有限公司，2011年4月11日，经中国银行业监督管理委员会批准，中文名称变更为珠海华润银行股份有限公司。注册资本604,268.7183万元，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2019年12月31日，华润银行总资产20,167,656.48万元，总负债18,589,538.17万元，所有者权益1,578,118.31万元，2019年度实现营业收入586,686.03万元，净利润174,970.03万元；截至2020年3月31日，华润银行总资产21,201,989.17万元，总负债19,534,381.98万元，所有者权益1,667,607.19万元，2020年1-3月实现营业收入199,667.96万元，净利润91,994.17万元。

### (4) 横琴华通金融租赁有限公司

华通金租成立于2015年10月12日，注册资本人民币20亿元，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2019年12月31日，横琴华通金融租赁有限公司总资产1,066,419.86万元，总负债836,293.67万元，所有者权益230,126.19万元，2019年度实现营业总收入27,420.85万元，净利润8,476.58万元；截至2020年03月31日，横琴

华通金融租赁有限公司总资产 943,676.52 万元，总负债 711,312.24 万元，所有者权益 232,364.28 万元，2020 年 1-3 月实现营业总收入 5,159.58 万元，净利润 2,238.08 万元。

## 四、发行人控股股东及实际控制人的基本情况

### （一）发行人控股股东基本情况

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

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

### （二）发行人重大资产重组情况

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

### （三）发行人独立经营情况

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

#### 1、业务方面

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

#### 2、人员方面

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

#### 3、资产方面

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

公司的资金、资产及其他资源的情况。

#### 4、机构方面

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

#### 5、财务方面

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

## 五、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

### （一）发行人董事、监事及高管人员情况

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事及高级管理人员情况如下：

表 董事、监事及高级管理人员情况表

姓名	现任职务	出生年份	性别	任职起止日期
李光宁	董事、总经理	1971	男	2009.04 至今
谢伟	董事、常务副总经理	1974	男	2015.08 至今
张葵红	董事	1969	女	2013.10 至今
周优芬	董事、财务总监	1970	女	董事 2015.07 至今 财务总监 2020.08 至今
李伟杰	董事	1984	男	2018.03 至今
叶玉宏	董事	1965	男	2020.07 至今
陈艺	董事	1965	男	2016.06 至今
丁艳	监事会主席	1966	女	2016.06 至今
范燕鸿	职工监事	1962	男	2016.12 至今
姜虹	职工监事	1974	女	2016.12 至今
包晟易	监事	1972	男	2008.12 至今
杨霏	职工监事	1981	女	2016.12 至今
谢辉	董事会秘书	1980	男	2017.06 至今

### （二）发行人董事、监事及高管人员简历

#### 董事：

1、李光宁，男，1971年出生，研究生学历，毕业于中山大学世界经济专业。现任珠海华发集团有限公司董事、党委副书记、总经理、法定代表人，珠海华发投资控股集团有限公司董事长，珠海华发实业股份有限公司董事局主席，珠海华

金资本股份有限公司董事长等职务。

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

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

4、张葵红，女，1969年出生，大学本科学历，毕业于长沙交通学院工程财务会计专业。现任珠海华发集团有限公司董事，珠海华发实业股份有限公司监事长。

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

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

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

#### **监事：**

1、丁艳，女，1966年出生，研究生学历，毕业于武汉大学国际经济信息管理专业。现任珠海华发集团有限公司监事会主席。

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

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

4、杨霏，女，1981年出生，研究生学历，毕业于中南财经政法大学民商法专业。现任珠海华发城市运营投资控股有限公司法务风控合规中心总经理、珠海华发集团有限公司职工监事。

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

#### **非董事高级管理人员：**



1、谢辉，男，1980年出生，研究生学历，毕业于法国图卢兹经济学院金融市场与中介专业。现任珠海华发集团有限公司董事会秘书、首席战略运营官等职务。

### （三）董事、监事及高级管理人员兼职情况

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

姓名	在公司职务	兼职单位	兼职情况
李光宁	董事、总经理	珠海华发实业股份有限公司	董事局主席
		珠海华发投资控股集团有限公司	董事长
		珠海华金资本股份有限公司	董事长
		香港华发投资控股有限公司	副董事长
		华金国际资本控股有限公司	董事会主席
谢伟	董事、常务副总经理	珠海华发投资控股集团有限公司	董事、总经理
		华金证券股份有限公司	副董事长
		珠海华发实业股份有限公司	董事
		珠海华金资本股份有限公司	董事、副董事长
张葵红	董事	珠海华发城市运营投资控股有限公司	副总裁
李伟杰	董事	珠海市国资委专职监管人员，兼任发行人董事	无
陈艺	董事	珠海市国资委专职监管人员，兼任发行人董事	无
周优芬	董事、财务总监	珠海市国资委专职监管人员，兼任发行人董事、财务总监	无
叶玉宏	董事	无	无
丁艳	监事会主席	珠海市国资委专职监管人员，兼任发行人监事会主席	无
包晟易	监事	珠海华发控股有限公司	监事
杨霏	职工监事	珠海华发珠澳发展有限公司	监事
姜虹	职工监事	无	无
范燕鸿	职工监事	珠海华发综合发展有限公司	监事
		珠海华发城市运营投资控股有限公司	监事
		珠海华发现代服务投资控股有限公司	监事
谢辉	董事会秘书	珠海华发实体产业投资控股有限公司	董事

### （四）董事、监事及高级管理人员合规情况

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

兼职报酬，该兼职情况符合《公务员法》相关规定。

周优芬、陈艺、李伟杰和丁艳四人均是按规定经批准在企业兼职的人员，符合中组部《关于进一步规范党政领导在企业兼职（任职）问题的意见》相关规定。

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

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

## 六、发行人主营业务情况

### （一）发行人近三年及一期经营总体情况

#### 1、业务范围

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

#### 2、主营业务情况

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

表 发行人近三年及一期主营业务收入

单位：万元，%

项目	2017年	2018年	2019年	2020年1-3月
----	-------	-------	-------	-----------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	4,415,523.85	100.00	5,327,885.29	100.00	7,926,925.42	100.00	1,995,697.55	100.00
主营业务收入	4,324,879.34	97.95	5,193,444.20	97.48	7,741,955.49	97.67	1,959,936.91	98.21
其中：商贸物流	1,696,263.61	38.42	2,043,637.91	38.36	3,673,588.36	46.34	895,619.03	44.88
房地产开发	1,916,959.52	43.41	2,266,107.94	42.53	3,173,483.42	40.03	880,738.49	44.13
城市运营	510,326.94	11.56	501,002.54	9.40	447,651.04	5.65	81,172.17	4.07
金融投资	82,214.50	1.86	122,293.69	2.30	141,987.49	1.79	34,222.21	1.71
现代服务	97,998.99	2.22	219,112.76	4.11	265,683.12	3.35	60,670.75	3.04
文教旅游	12,690.21	0.29	10,480.20	0.20	10,099.14	0.13	2,981.98	0.15
其他	8,425.58	0.19	30,809.17	0.58	29,462.91	0.38	4,532.28	23.00
其他业务收入	90,644.51	2.05	134,441.09	2.52	184,969.93	2.33	35,760.65	1.79

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。

表 发行人近三年及一期主营业务成本

单位：万元，%

项目	2017年		2018年		2019年		2020年1-3月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业成本	3,440,137.47	100.00	4,224,379.10	100.00	6,456,496.85	100.00	1,678,845.25	100.00
主营业务成本	3,362,096.09	97.73	4,136,110.96	97.91	6,321,523.56	97.91	1,649,081.42	98.23
其中：商贸物流	1,684,974.71	48.98	2,032,924.62	48.12	3,661,127.42	56.70	892,361.60	53.15
房地产开发	1,374,324.76	39.95	1,632,679.06	38.65	2,211,644.03	34.25	648,112.37	38.60
城市运营	160,690.02	4.67	207,196.96	4.90	139,152.60	2.16	34,195.30	2.04
金融投资	24,270.86	0.71	38,097.18	0.90	36,994.30	0.57	10,189.91	0.61
现代服务	88,347.32	2.57	187,751.03	4.44	235,936.78	3.65	56,952.09	3.39
文教旅游	19,481.32	0.57	17,087.65	0.40	14,376.95	0.22	2,945.05	0.18
其他	10,007.11	0.29	20,374.48	0.50	22,291.48	0.36	4,325.12	26.00
其他业务成本	78,041.37	2.27	88,268.13	2.09	134,973.28	2.09	29,763.83	1.77

注：表中占比指占当期营业成本的比重。

表 发行人近三年及一期毛利构成情况表

单位：万元，%

项目	2017年		2018年		2019年		2020年1-3月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业毛利	975,386.39	100.00	1,103,506.20	100.00	1,470,428.57	100.00	316,852.30	100.00
主营业务毛利	962,783.25	98.71	1,057,333.24	95.82	1,420,431.93	96.60	310,855.48	98.11
其中：商贸物流	11,288.90	1.16	10,713.29	0.97	12,460.94	0.85	3,257.44	1.03

项目	2017年		2018年		2019年		2020年1-3月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发	542,634.75	55.63	633,428.88	57.40	961,839.39	65.41	232,626.12	73.42
城市运营	349,636.92	35.85	293,805.58	26.62	308,498.45	20.98	46,976.87	14.83
金融投资	57,943.64	5.94	84,196.51	7.63	104,993.19	7.14	24,032.30	7.58
现代服务	9,651.68	0.99	31,361.74	2.84	29,746.33	2.02	3,718.66	1.17
文教旅游	-6,791.11	-0.70	-6,607.44	-0.60	-4,277.81	-0.29	36.93	0.01
其他	-1,581.53	-0.16	10,434.69	0.95	7,171.43	0.49	207.16	0.07
<b>其他业务毛利</b>	<b>12,603.14</b>	<b>1.29</b>	<b>46,172.96</b>	<b>4.18</b>	<b>49,996.64</b>	<b>3.40</b>	<b>5,996.82</b>	<b>1.89</b>

注：1、文教旅游 2017-2019 年毛利为负主要是由于其体育业务为提升公司品牌的公益类项目，毛利亏损所致；2、主营业务中的其他业务毛利 2017 年为负的原因主要是由于十字门华发新天地租赁业务亏损及人才公馆保障房投入运营不久，项目按月计提的折旧超过营业收入所致；3、表中占比指占当期营业毛利的比重。

表 发行人近三年及一期毛利率情况表

项目	2017年	2018年	2019年	2020年1-3月
<b>营业毛利率</b>	<b>22.09%</b>	<b>20.71%</b>	<b>18.55%</b>	<b>15.88%</b>
<b>主营业务毛利率</b>	<b>22.26%</b>	<b>20.36%</b>	<b>18.35%</b>	<b>15.86%</b>
其中：商贸物流	0.67%	0.52%	0.34%	0.36%
房地产开发	28.31%	27.95%	30.31%	26.41%
城市运营	68.51%	58.64%	68.91%	57.87%
金融投资	70.48%	68.85%	73.95%	70.22%
现代服务	9.85%	14.31%	11.20%	6.13%
文教旅游	-53.51%	-63.05%	-42.36%	1.24%
其他	-18.77%	33.87%	24.34%	4.57%
其他业务毛利率	13.90%	34.34%	27.03%	16.77%

2017-2019年度及2020年1-3月，发行人主营业务收入在营业收入中占比分别为97.95%、97.48%、97.67%和98.21%，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38.23%、20.08%和49.07%。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。

2017年，商贸物流、房地产业务收入继续保持高速增长，分别较上年同期增加410,952.30万元和661,843.34万元，同比增长31.97%和52.73%，其中商贸物流

收入增长主要来源于大宗商品贸易收入持续增长,同时房地产开发项目交楼确认收入较去年同期明显增加,带动主营业务收入比去年同期增长38.23%。

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

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

近三年发行人其他业务收入分别比去年同期增长6.60%、48.32%和37.58%,其他收入增长主要来自于保障房、总部基地办公楼、横琴金融产业基地租赁业务收入的增长。

2017-2019年度及2020年1-3月,发行人主营业务成本在营业成本中占比分别为97.73%、97.91%、97.91%和98.23%,营业成本中商贸物流成本所占比重最高,年均占比51.27%,其次是房地产开发,年均占比37.62%,城市运营成本年均占比3.44%,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0.70%。

2017-2019年度及2020年1-3月,发行人主营业务毛利在营业毛利中占比分别为98.71%、95.82%、96.60%和98.11%。营业毛利中占比最高的为房地产业务,年均占比62.97%;其次为城市运营业务,年均占比24.57%;金融投资因成本较低,利润潜力较大,年均占比7.07%;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1.00%。近三年发行人主营业务毛利与去年同期相比分别增长37.42%、9.82%和34.34%,其他业务毛利与去年同期相比分别增长-13.53%、266.36%和8.28%,发行人主营业务毛利的增加主要来自于土地一级开发和房地产业务。2017年其他业务毛利减少主要是子公司华发股份向发行人收取的设计费较多,相应开发项目尚未结转成本;2018年其他业务毛利增长主要来自

于租赁业务毛利率上涨；2019年其他业务毛利增长主要来自于租赁业务毛利率上涨。

从毛利率来看，2017-2019年度及2020年1-3月，发行人主营业务利率分别为22.26%、20.36%、18.35%和15.86%。其中，金融投资毛利率最高，近三年及一期毛利率分别为70.48%、68.85%、73.95%和70.22%；其次为城市运营，近三年及一期毛利率分别为68.51%、58.64%、68.91%和57.87%；再次为房地产业务，近三年及一期毛利率分别为28.31%、27.95%、30.31%和26.41%。近三年来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下降的影响，其中2018年房地产毛利率有所下降，主要是受毛利较低的房地产项目结转占比较大影响；2019年房地产毛利率有所上升，主要是由于房地产项目结转确认收入加快。近一年及一期其他业务毛利率呈现下降态势，主要是租赁业务毛利增幅小于收入增幅所致。

## （二）发行人各板块业务情况

### 1、商贸物流板块

发行人商贸物流业务板块由旗下公司华发商贸及其下属公司和香港华发负责，业务主要包括大宗商品批发业务和汽车销售，为发行人目前第一大主营业务收入，2019年收入占比为46.34%。

表 2017-2019 年度及 2020 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	2017 年		2018 年		2019 年		2020 年 1-3 月	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
商贸物流	1,696,263.61	100.00	2,043,637.91	100.00	3,673,588.36	100.00	895,619.03	100.00
其中：大宗 商品批发	1,637,017.34	96.51	1,997,732.35	97.75	3,630,506.60	98.83	891,174.10	99.50
汽车销售	47,725.43	2.81	45,814.88	2.24	42,867.60	1.17	4,429.30	0.49
其他	11,520.84	0.68	90.68	0.00	214.16	0.01	15.63	0.00

注：其他主要包括绿化市政工程、混凝土销售销售收入。

表 2017-2019 年度及 2020 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	2017年		2018年		2019年		2020年1-3月	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
商贸物流	1,684,974.71	100.00	2,032,924.62	100.00	3,661,127.42	100.00	892,361.60	100.00
其中：大宗 商品批发	1,632,337.96	96.88	1,991,267.27	97.95	3,621,167.39	98.91	888,566.26	99.57
汽车销售	43,560.04	2.59	41,564.29	2.04	39,728.92	1.09	3,768.91	0.42
其他	9,076.71	0.54	93.07	0.01	231.11	0.00	26.43	1.00

表 2017-2019 年度及 2020 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	2017年		2018年		2019年		2020年1-3月	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
商贸物流	11,288.90	100.00	10,713.29	100.00	12,460.94	100.00	3,257.44	100.00
其中：大宗 商品批发	4,679.38	41.45	6,465.08	60.35	9,339.21	74.95	2,607.84	80.06
汽车销售	4,165.39	36.90	4,250.59	39.68	3,138.68	25.19	660.39	20.27
其他	2,444.13	21.65	-2.39	-0.02	-16.95	-0.14	-10.79	-0.33

## 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。2017 年，有色金属占比提升明显，成贸易板块营业收入重要的来源，同时铜矿石和 LCD 液晶屏呈稳步增长的态势。2018 年，有色金属占比超过 84%，成贸易板块营业收入最重要的来源，同时铜矿石营业收入保持稳定。2019 年，有色金属规模及收入占比持续增长，占比首次超过 90%，对贸易板块收入的影响更加明显。

表 2017-2019 年度及 2020 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	2017年	2018年	2019年	2020年1-3月
钢材（吨）	-	48,164.37	84,545.69	21,909.24
燃料油（吨）	102,554.57	-	-	-
化工产品（吨）	42,854.57	31,478.63	-	-
铜矿石（吨）	227,152.68	203,803.48	158,262.59	39,628.97

LCD 液晶屏（个）	202,516.43	-	27,037.75	-
有色金属（吨）	826,130.35	1,621,442.72	3,297,754.88	822,886.75
煤炭（吨）	-	22,839.77	62,905.69	5,723.12
防疫物资（件）	-	-	-	1,026.02
<b>合计</b>	<b>1,401,208.60</b>	<b>1,927,728.97</b>	<b>3,630,506.60</b>	<b>891,174.10</b>

注：1、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 2017-2019 年度及 2020 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	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-3 月
钢材（吨）	-	46,972.63	81,119.36	21,364.29
燃料油（吨）	102,411.86	-	-	-
化工产品（吨）	42,186.13	31,036.49	-	-
铜矿石（吨）	226,582.25	202,461.26	157,026.71	39,422.15
LCD 液晶屏（个）	200,962.95	-	27,022.76	-
有色金属（吨）	825,868.40	1,619,245.09	3,293,463.95	821,286.17
煤炭（吨）	-	22,389.47	62,534.60	5,575.50
防疫物资（件）	-	-	-	918.15
<b>合计</b>	<b>1,398,011.59</b>	<b>1,922,104.94</b>	<b>3,621,167.39</b>	<b>888,566.26</b>

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 2017-2019 年度及 2020 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	2017 年		2018 年		2019 年		2020 年 1-3 月	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
钢材（吨）	-	-	1,191.74	2.47%	3,426.33	4.05%	544.95	2.49%
燃料油（吨）	142.71	0.14%	-	-	-	-	-	-
化工产品（吨）	668.44	1.56%	442.14	1.40%	-	-	-	-
铜矿石（吨）	570.43	0.25%	1,342.22	0.66%	1,235.88	0.78%	206.82	0.54%
LCD 液晶屏（个）	1,553.48	0.77%	-	-	14.99	0.06%	-	-
有色金属（吨）	261.95	0.03%	2,197.63	0.14%	4,290.92	0.13%	1,600.58	0.19%
煤炭（吨）	-	-	450.30	1.97%	371.09	0.59%	147.62	2.58%
防疫物资（件）	-	-	-	-	-	-	107.87	10.51%
<b>合计</b>	<b>3,197.01</b>	<b>-</b>	<b>5,624.03</b>	<b>-</b>	<b>9,339.21</b>	<b>-</b>	<b>2,607.84</b>	<b>-</b>

(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。2017-2019



年度及 2020 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 2017-2019 年度及 2020 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）			
	2017	2018	2019	2020 年 1-3 月	2017	2018	2019	2020 年 1-3 月
钢材（吨）	-	3,228.36	3,949.63	3,450.90	-	14.55	23.87	4.38
燃料油（吨）	5,641	-	-	-	21.24	-	-	-
化工产品（吨）	7,827	6,003.19	-	-	6.31	5.17	-	-
铜矿石（吨）	5,431	10,782.68	11,385.18	10,023.06	48.73	17.58	16.29	2.52
LCD 液晶屏（个）	48.26	-	-	-	4,164.57	-	-	-
有色金属（吨）	44,277	56,518.15	31,778.40	37,158.96	21.82	28.65	103.34	29.01
煤炭（吨）	-	879.17	295.90	447.68	-	35.34	211.34	12.45
防疫物资（件）	-	-	-	4.88	-	-	-	557.02

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。2019 年仅采购了钢材、铜矿石、有色金属和煤炭。

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款现款的方式结算。

**表 2017-2019 年度及 2020 年 1-3 月大宗商品批发业务前五大供货商**

单位：万元

年份	客户名称	主要产品	采购金额	占比	主要结算方式	是否存在关联关系
2017 年	江西铜业香港有限公司	有色金属/铜矿石	356,235.41	20.35%	信用证	否
	河北冀物金属国际（香港）有限公司	有色金属	223,555.16	12.77%	信用证	否
	金硕国际有限公司	LCD 液晶屏	200,962.95	11.48%	信用证	否
	上海尚融供应链管理有限公司	燃料油等油品	112,491.00	6.43%	现款	否
	深圳江铜营销有限公司	有色金属	86,121.68	4.90%	现款	否
	合计			<b>979,366.20</b>	<b>55.93%</b>	
2018 年	宜宾海丰鑫华商贸有限公司	电解铜	359,408.61	18.05%	现款	否
	河北冀物金属国际（香港）有限公司	电解铜	245,616.11	12.34%	现款	否
	名阳企业有限公司	电解铜	231,239.03	11.61%	现款	否
	上海馨顺商贸有限公司	电解铜	177,118.19	8.90%	现款	否
	JIANGXI COPPER	铜精矿	164,187.15	8.25%	现款	否

年份	客户名称	主要产品	采购金额	占比	主要结算方式	是否存在关联关系
	HONGKONG COMPANY LIMITED					
	合计		<b>1,177,569.09</b>	<b>59.15%</b>		
2019年	铜陵有色金属集团上海投资贸易有限公司	有色金属	457,190.77	12.00%	现款	否
	辽宁忠旺进出口贸易有限公司	有色金属	400,170.55	10.51%	现款	否
	上海尚铭金属材料有限公司	有色金属	300,678.37	7.89%	现款	否
	河北冀物金属国际（香港）有限公司	有色金属	331,785.20	8.71%	现款	否
	上海旭洋国际贸易有限公司	有色金属	264,224.47	6.94%	现款	否
	合计		<b>1,754,049.36</b>	<b>46.05%</b>		
2020年 1-3月	铜陵有色金属集团上海投资贸易有限公司	有色金属	127,871.03	14.39%	现款	否
	上海尚铭金属材料有限公司	有色金属	112,635.61	12.68%	现款	否
	云锡贸易（上海）有限公司	有色金属	79,901.21	8.99%	现款	否
	公航旅（浙江自贸区）供应链管理有限公司	有色金属	75,449.25	8.49%	现款	否
	JIANGXICOPPERHONGKONGCOMPANYLIMITED	电解铜	69,895.08	7.87%	现款	否
	合计		<b>465,752.18</b>	<b>52.42%</b>		

## （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。2017-2019年度及2020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 2017-2019年度及2020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）
------	---------	---------

	2017	2018	2019	2020年 1-3月	2017	2018	2019	2020年 1-3月
钢材（吨）	-	4,027.12	4,123.30	3,794.91	-	11.96	20.50	5.77
燃料油（吨）	5,649	-			21.24			
化工产品（吨）	7,951	6,088.71			6.31	5.17		
铜矿石（吨）	5,454	10,840.61	11,432.73	11,458.1	48.73	18.8	13.84	3.46
LCD 液晶屏 （个）	48.62	-	40.30		4,164.57		670.87	
有色金属（吨）	44,298	41,951.95	31,757.13	28,853.64	21.82	38.65	103.84	28.52
煤炭（吨）		646.29	297.65	459.53		35.34	211.34	12.45
防疫物资（个）				4.56				224.76

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

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

表 2017-2019 年度及 2020 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
2017年	深圳市亮新光电显示技术有限公司	LCD 液晶屏	202,516.43	11.54%	月结	否
	上海冀兴国际贸易有限公司	铬矿、有色金属	190,029.72	10.66%	现款	否
	烟台国润铜业有限公司	铜精矿	123,830.80	6.95%	现款	否
	广东枫泽环球商贸有限公司	石油化工	114,130.99	6.40%	现款	否
	上海晋金实业有限公司	有色金属	79,293.39	4.45%	现款	否
	合计			<b>709,801.33</b>	<b>40.00%</b>	
2018年	东莞市思贝克电子商务有限公司	电解铜	248,618.40	12.45%	现款	否
	广东好料电子商务有限公司	电解铜	167,935.99	8.42%	现款	否
	烟台国润铜业有限公司	铜精矿	162,738.82	8.15%	现款	否
	上海枣矿新能源有	电解铜	161,113.25	8.05%	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
	限公司					
	巨樑有限公司	电解铜	120,887.25	6.05%	现款	否
	合计		<b>861,293.71</b>	<b>43.11%</b>		
2019年	上海晋金实业有限公司	有色金属	315,813.34	7.81%	现款	否
	广州海川实业控股有限公司	有色金属	246,577.50	6.10%	现款	否
	巨樑有限公司	有色金属	201,211.65	4.98%	现款	否
	烟台国润铜业有限公司	铜精矿	179,601.01	4.44%	现款	否
	上海金川均和经济发展有限公司	有色金属	153,504.56	3.80%	现款	否
	合计		<b>1,096,708.06</b>	<b>27.12%</b>		
2020年 1-3月	重庆朗国金属材料有限公司	有色金属	104,550.62	11.73%	现款	否
	上海致信嘉合实业发展有限公司	有色金属	101,311.94	11.37%	现款	否
	济宁市兖州区惠民均和贸易有限公司	有色金属	65,545.24	7.35%	现款	否
	上海天元锰业有限公司	有色金属	53,277.40	5.98%	现款	否
	香港通达通股份有限公司	有色金属	41,860.87	4.70%	现款	否
	合计		<b>366,546.06</b>	<b>41.13%</b>		

截至 2020 年 3 月末，发行人商贸物流板块前五大供货商、销售商经营情况正常，未出现重大不利变化。

## 1.2 汽车销售

汽车销售业务由华发商贸下属子公司华发汽车负责，华发汽车旗下有 5 家下属子公司，本部店面华发名车城以高档进口汽车的销售和维修为主，4 家子公司分别经营上汽大众、斯柯达、雪佛兰、广汽传祺 4 个品牌的 4S 店，经营相应品牌的汽车销售和维修业务，1 家子公司位于广州南沙自贸区汽车码头，开展平行进口汽车贸易业务。华发汽车自 1985 年起经营汽车业务，是珠海市成立最早、规模最大的汽车经销商之一。

### (1) 采购情况

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

**表 2017-2019 年度及 2020 年 1-3 月前五位供货商情况**

单位：万元

年份	供应商名称	主要产品	采购金额	占采购金额的比例	主要结算方式	是否关联方
2017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	25,951	54.07%	单车融资	否
	广汽传祺汽车销售有限公司	广汽传祺品牌汽车	7,371	15.36%	单车融资	否
	上汽通用汽车销售有限公司	雪佛兰品牌汽车	5,050	10.52%	单车融资	否
	广州庞大华业汽车销售有限公司	丰田, 宝马	1,328	2.77%	现金	否
	广州庞大盛世汽车销售有限公司	平行进口车	931	1.94%	现金	否
	合计			<b>40,631</b>	<b>84.65%</b>	
2018年	上海上汽大众汽车销售有限公司	上海大众汽车品牌、斯柯达汽车品牌	20,020.66	46.12%	单车融资	否
	广汽传祺汽车销售有限公司	广汽传祺品牌汽车	7,843.11	18.07%	单车融资	否
	广州金港汽车国际贸易有限公司	平行进口车	4,519.89	10.41%	单车融资	否
	上汽通用汽车销售有限公司	雪佛兰品牌汽车	4,028.11	9.28%	现金	否
	广州市庞大盛世汽车销售有限公司	丰田、奔驰、宝马	776.30	1.79%	现金	否
	合计			<b>37,188.07</b>	<b>85.67%</b>	
2019年	上海上汽大众汽车销售有限公司	上海大众汽车品牌、斯柯达汽车品牌	20,656.57	51.99%	单车融资	否
	广汽传祺汽车	雪佛兰品牌汽车	5,168.21	13.01%	单车融资	否

年份	供应商名称	主要产品	采购金额	占采购金额的比例	主要结算方式	是否关联方
	销售有限公司					
	上汽通用汽车销售有限公司	广汽传祺品牌汽车	4,687.32	11.80%	单车融资	否
	兆辉(天津)汽车进出口有限公司	平行进口车	1,406.15	3.54%	现金	否
	广州南沙自贸区太平洋国际汽车城有限公司	丰田、奔驰、宝马	918.58	2.31%	现金	否
	合计		<b>32,836.83</b>	<b>82.65%</b>		
2020年 1-3月	上海上汽大众汽车销售有限公司	上海大众汽车品牌、斯柯达汽车品牌	1,458.13	38.69%	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	828.10	21.97%	单车融资	否
	上汽通用汽车销售有限公司	雪佛兰品牌汽车	215.92	5.73%	单车融资	否
	兆辉(天津)汽车进出口有限公司	平行进口车	91.20	2.42%	现金	否
	珠海安骅汽车有限公司	国产市政车	71.18	1.89%	现金	否
	合计		<b>2,664.52</b>	<b>70.70%</b>		

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

## (2) 销售情况

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

表 2017-2019 年度及 2020 年 1-3 月汽车销售收入情况表

单位：万元

公司	代理品牌	2017年	2018年	2019年	2020年1-3月
----	------	-------	-------	-------	-----------

名称		收入	毛利润	收入	毛利润	收入	毛利润	收入	毛利润
华发汽车	以销定购的各种车型	5,314.36	119.73	5,343.39	166.57	4,270.91	61.71	590.53	14.47
华发上众	上海大众	18,557.90	1,182.32	14,421.44	953.90	15,008.68	318.62	1,755.11	190.17
华发锐达	斯柯达	4,749.93	364.89	4,506.93	262.03	3,160.62	129.91	275.62	21.71
华发德和	雪佛兰	5,294.63	230.28	4,119.66	301.47	3,019.46	185.84	133.39	73.41
铎发汽车	以销定购的各种车型	4,011.18	54.49	6,620.78	56.20	6,158.88	64.25	-	-
华发天成	广汽传祺	6,464.43	469	7,330.83	652.35	6,683.84	238.41	922.29	101.52
合计		<b>44,392.43</b>	<b>2,420.71</b>	<b>42,343.03</b>	<b>2,392.52</b>	<b>38,302.39</b>	<b>998.74</b>	<b>3,676.94</b>	<b>401.27</b>

注：表中数据为子公司的整车销售数据。

## 2、房地产开发业务

发行人的房地产开发业务主要由发行人控股子公司珠海华发实业股份有限公司负责，主要从事住宅综合小区开发，包括住宅、与住宅配套的商铺、车库等，主要为消费者提供高品质中等价位普通商品住宅，目前为发行人第二大主营业务收入板块。华发股份于2004年2月在上海证券交易所上市，截至2020年3月末，华发集团对其合计持股比例为28.49%。华发股份作为华发集团合并范围内的上市子公司，拥有独立的经营权。

### 2.1 经营概况

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

表 2017-2019 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	2017年度	2018年度	2019年度
新开工建设面积	220.47	513.64	650.61
竣工面积	215.28	178.57	279.66
在建面积	715.35	1,004.23	1,367.02

项目	2017年度	2018年度	2019年度
签约销售面积	133.76	194.87	395.91
签约销售金额	310.17	582.00	922.73
签约销售均价	23,189	29,866	23,307
开发完成投资金额	223.77	382.64	406.94

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

销售方面，近三年发行人分别实现签约销售金额 310.17 亿元、582.00 亿元、和 922.73 亿元，同期平均签约销售单价分别为 23,189 元/平方米、29,866 元/平方米和 23,307 元/平方米。2017 年，公司在确保珠海市场平稳去化的基础上，重点突破上海、广州、武汉等核心城市，带动公司实现签约销售金额 310.17 亿元，签约销售面积 133.76 万平方米，其中，华南区域（珠海、中山、广州、南宁）实现签约销售 134.39 亿元；华东区域（上海、苏州）实现签约销售 60.32 亿元，在华东地区打响了品牌知名度；华中区域（武汉）实现签约销售 89.29 亿元，成为公司新的利润贡献点。2018 年，公司销售金额首次突破 500 亿元，实现签约销售金额 582 亿元，同比增长 87.64%，销售面积 194.87 万平方米，同比增长 45.69%。从销售区域分布看，公司在保持珠海、上海、武汉等重点城市销售业绩稳步提升的前提下，南京、苏州等新进驻城市也取得了突破。华东区域销售金额 226.78 亿元，珠海区域以 124.40 亿元的销售额紧随其后，继续领跑本地市场，进一步巩固“大本营”地位，华南区域（不含珠海，包括广州、中山、南宁）、华中区域销售额都超过 90.22 亿元成为次重点区域；北方区域、山东区域也取得了 49.75 亿元的历史最佳销售业绩。从销售结构来看，在公司已进入的城市中，一二线及重点城市销售占比已经超过 60%，远超珠海大本营及三线城市。公司销售呈现区域均衡、多点开花的局面，降低了因单一区域市场销售下滑出现的系统性风险，整体综合实力进一步增强。2019 年，公司以销售回款为核心，坚持“因城施策”、“一盘一策”，全年签约销售金额 922.73 亿元，同比增长 58.54%，销售面积 395.91 万平方米。销售布局方面，得益于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：珠海区域全年完成销售 256.21 亿元，稳居



珠海龙头地位；华东区域全年完成销售 375.21 亿元；华南区域全年完成销售 103.06 亿元；华中区域全年完成销售 80.89 亿元；北方区域全年完成销售 54.37 亿元；山东区域全年完成销售 32.81 亿元；北京公司全年完成销售 20.18 亿元。从销售区域分布看，公司业务布局越趋合理，有效避免了因市场单一带来的风险，“立足珠海、面向全国”战略优势凸显。

土地储备方面，近年来发行人紧跟房地产市场格局的变化，实行积极而严谨的土地收购政策，积极推进“珠海为战略大本营，北京、上海、广州、武汉、苏州、南京、大连等重要一线城市及二线城市为发展重点的战略布局。通过公开竞拍、合作开发、城市更新等多种方式获取项目。截至 2019 年末，发行人房地产开发板块的土地储备计容建筑面积为 697.48 万平方米，土地储备较为充沛，按照现有开发速度，发行人目前土地储备量可满足未来 3 年以上的发展需求。从土地储备的地理区域分布来看，发行人深耕珠海市场，布局核心一、二线城市，土地储备分布在华南、华中、华东、华北的一二线城市和经济较为发达地区，整体来看，发行人储备项目较为分散，区域布局进一步优化。

## 2.2 营收构成分析

### 2.2.1 营业收入的业务构成

从业务类别来看，发行人房地产开发以住宅为主，收入年均占比 98.75%，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 2017-2019 年和 2020 年 1-3 月房地产开发收入构成（按类别）

单位：万元、%

项目	2017 年		2018 年		2019 年		2020 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
住宅	1,906,716.00	99.47	2,248,200.07	99.21	3,103,066.67	97.78	867,748.71	98.53
商业、办公	10,243.52	0.53	17,907.87	0.79	70,416.76	2.22	12,989.77	1.47
合计	<b>1,916,959.52</b>	<b>100.00</b>	<b>2,266,107.94</b>	<b>100.00</b>	<b>3,173,483.42</b>	<b>100.00</b>	<b>880,738.49</b>	<b>100.00</b>

表 2017-2019 年和 2020 年 1-3 月房地产开发营业成本构成（按类别）

单位：万元、%

项目	2017 年		2018 年		2019 年		2020 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
住宅	1,360,148.63	98.97	1,622,143.62	99.35	2,175,033.76	98.34	640,260.55	98.79

项目	2017年		2018年		2019年		2020年1-3月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商业、办公	14,176.13	1.03	10,535.44	0.65	36,610.26	1.66	7,851.82	1.21
合计	<b>1,374,324.76</b>	<b>100.00</b>	<b>1,632,679.06</b>	<b>100.00</b>	<b>2,211,644.03</b>	<b>100.00</b>	<b>648,112.37</b>	<b>100.00</b>

表 2017-2019 年和 2020 年 1-3 月房地产开发毛利构成（按类别）

单位：万元、%

项目	2017年		2018年		2019年		2020年1-3月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
住宅	546,567.37	100.72	626,056.45	98.84	928,032.90	96.49	227,488.17	97.79
商业、办公	-3,932.61	-0.72	7,372.43	1.16	33,806.49	3.51	5,137.95	2.21
合计	<b>542,634.76</b>	<b>100.00</b>	<b>633,428.88</b>	<b>100.00</b>	<b>961,839.39</b>	<b>100.00</b>	<b>232,626.12</b>	<b>100.00</b>

表 2017-2019 年和 2020 年 1-3 月房地产开发各类别毛利率

项目	2017年	2018年	2019年	2020年1-3月
住宅	28.67%	27.85%	29.91%	26.22%
商业、办公	-38.39%	41.17%	48.01%	39.55%
合计	<b>28.31%</b>	<b>27.95%</b>	<b>30.31%</b>	<b>26.41%</b>

2017-2019 年及 2020 年 1-3 月，发行人房地产开发板块分别实现毛利润 542,634.76 万元、633,428.88 万元、961,839.39 万元和 232,626.12 万元，毛利润以房地产开发为主。2017-2019 年及 2020 年 1-3 月，发行人营业毛利率分别为 28.31%、27.95%、30.31% 和 26.41%。近年来，发行人营业毛利率主要受房地产市场周期波动以及项目结转节奏影响而有所波动，但波动幅度不大。

### 2.2.2 营业收入的区域构成

近三年，发行人房地产业务收入区域构成情况如下表所示：

表 2017-2019 年和 2020 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、%

项目	2017年		2018年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华南区域	1,705,840.42	88.99	1,335,574.78	58.94	1,398,458.13	44.07
华东区域	-	-	664,332.38	29.32	655,561.29	20.66
北方区域	66,963.67	3.49	24,072.79	1.06	26,397.73	0.83

项目	2017年		2018年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
山东区域	144,155.43	7.52	79,773.21	3.52	224,905.07	7.09
华中区域	-	-	162,354.78	7.16	868,161.20	27.36
合计	<b>1,916,959.52</b>	<b>100.00</b>	<b>2,266,107.94</b>	<b>100.00</b>	<b>3,173,483.42</b>	<b>100.00</b>

从房地产开发收入的区域构成情况来看，2017-2019年，房地产收入以华南地区的珠海、广州、中山、南宁为主，随着华东区域的上海、华中区域的武汉的房地产项目陆续建成销售，对公司收入的贡献度提升，公司的房地产销售收入来源更加多元化，抵御单一城市市场波动风险的能力相对增强。

近三年，发行人房地产业务成本区域构成情况如下表所示：

**表 2017-2019年发行人房地产开发营业成本构成（按区域）**

单位：万元、%

区域	2017年		2018年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华南区域	1,203,687.97	87.58	895,905.18	54.87	932,963.09	42.18
华东区域	-	-	521,178.11	31.92	530,092.59	23.97
北方区域	45,906.53	3.34	18,760.53	1.15	23,522.44	1.06
山东区域	124,730.27	9.08	64,392.31	3.95	104,862.61	4.74
华中区域	-	-	132,442.93	8.11	620,203.31	28.04
合计	<b>1,374,324.77</b>	<b>100.00</b>	<b>1,632,679.06</b>	<b>100.00</b>	<b>2,211,644.03</b>	<b>100.00</b>

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

近三年，发行人房地产业务毛利区域构成情况如下表所示：

**表 2017-2019年发行人房地产开发营业毛利构成（按区域）**

单位：万元、%

区域	2017年		2018年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华南区域	502,152.45	92.54	439,669.60	69.41	465,495.04	48.40
华东区域	-	-	143,154.27	22.60	125,468.71	13.04
北方区域	21,057.14	3.88	5,312.26	0.84	2,875.30	0.30
山东区域	19,425.16	3.58	15,380.90	2.43	120,042.46	12.48
华中区域	-	-	29,911.85	4.72	247,957.89	25.78

区域	2017年		2018年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	542,634.75	100.00	633,428.88	100.00	961,839.39	100.00

表 2017-2019 年房地产开发营业毛利率构成（按区域）

区域	2017年	2018年	2019年
华南区域	29.44%	32.92%	33.29%
华东区域	0.00%	21.55%	19.14%
北方区域	31.45%	22.07%	10.89%
山东区域	13.48%	19.28%	53.37%
华中区域	0.00%	18.42%	28.56%
毛利率合计	28.31%	27.95%	30.31%

近三年，华南地区的毛利润贡献度最高，在房地产业务毛利润总额中占比分别为 92.54%、69.41%、和 48.40%，毛利主要来自于珠海房地产项目销售，随着华东区域、华中区域的房地产项目陆续完工销售，对公司毛利贡献度上升，从毛利率来看，华南地区毛利率最高。

### 2.3 2019 年销售情况区域分析

发行人以珠海为战略大本营，上海、武汉、广州等一线城市及重点二线城市为公司战略发展方向。随着发行人加大在一二线城市业务布局的力度，一二线城市的房地产项目对发行人业绩贡献度逐步提高，2019 年，发行人在一二线房地产项目销售面积达到 1,639,416 m<sup>2</sup>，在发行人当年总销售面积中占比为 55.17%。

表 2019 年发行人房地产业务销售区域构成情况表

类别	城市	2019 年销售面积 (m <sup>2</sup> )	占比
一二线城市	北京	24,520	0.83%
	广州	83,151	2.80%
	上海	75,823	2.55%
	大连	91,942	3.09%
	南宁	89,473	3.01%
	沈阳	425,278	14.31%
	苏州	76,244	2.57%
	南京	24,548	0.83%

类别	城市	2019年销售面积 (m <sup>2</sup> )	占比
	武汉	543,329	18.29%
	天津	45,141	1.52%
	杭州	15,397	0.52%
	温州	47,291	1.59%
	无锡	62,680	2.11%
	青岛	34,599	1.16%
	<b>小计</b>	<b>1,639,416</b>	<b>55.17%</b>
非一二线城市	中山	158,109	5.32%
	珠海	741,660	24.96%
	威海	189,754	6.39%
	太仓	98,153	3.30%
	嘉兴	94,863	3.19%
	清远	9,578	0.32%
	江门	24,224	0.82%
	包头	15,592	0.52%
	<b>小计</b>	<b>1,331,933</b>	<b>44.83%</b>
<b>合计</b>		<b>2,971,349</b>	<b>100.00%</b>

## 2.4 经营模式

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

表 合作开发项目情况介绍

项目名称	开发主体	合作主体	出资方式	项目类型	出资比例 (%)	收益分成比例 (%)
珠海中以加速器项目 (中以产业中心)	珠海华以建设有限公司	Infinity Group Corporation Limited	以货币出资共同组建项目公司	办公、商业	80	80

项目名称	开发主体	合作主体	出资方式	项目类型	出资比例 (%)	收益分成比例 (%)
珠海中以加速器项目（中以创意中心）	珠海华和建设有限公司	Infinity Group Corporation Limited	以货币出资共同组建项目公司	办公、商业	80	80
武汉华发中城荟（4号地块）	武汉中央商务区投资开发有限公司	武汉中央商务区投资开发有限公司	对项目公司增资	住宅、商业	50.49	50.49
武汉华发金茂逸墅	武汉华璋房地产开发有限公司	金茂地产	以自有土地出资	住宅、商业	50	50
武汉华发中城公园首府	武汉华中投地产开发有限公司	武汉中央商务区城建开发有限公司	合资公司设立项目公司	住宅	50.49	50.49
武汉华发中城峰景湾	武汉华启房地产开发有限公司	武汉中央商务区城建开发有限公司	合资公司设立项目公司	住宅	50.49	50.49
武汉华发时光	武汉地华志合房地产开发有限公司	武汉祥远房地产开发有限公司	对项目公司增资	住宅、商业	50	50
苏州太仓院子	太仓禾发房地产开发有限公司	太仓禾发房地产开发有限公司	股权收购	住宅、商业	49	49
上海七宝项目	上海铎曦房地产开发有限公司	华润置地	以自有土地出资	商业	50	50
南京麒麟地块 G35	南京华曠钜盛房地产开发有限公司	上海泓喆房地产开发有限公司	共同出资，联合开发	住宅	50	50
南京燕子矶 G29 地块	南京华铎房地产开发有限公司	华润置地	共同出资，联合开发	商办及二类居住	50	50

项目名称	开发主体	合作主体	出资方式	项目类型	出资比例 (%)	收益分成比例 (%)
温州鹿城万象府	温州京都城房地产开发有限公司	上海泓喆房地产开发有限公司、温州市京都房地产开发有限公司、温州安得利房地产开发有限公司	增资扩股	住宅	30	30
大连观贤别墅	大连万腾置业有限公司	万科地产	共同出资、联合开发	住宅	50	50
清远四季尚璟	清远市鹏翔房地产开发有限公司	深圳市盛明瑞投资发展有限公司	出资收购项目公司股权	住宅、商业、幼儿园	50	50
杭州九龙仓华发天荟	龙景房地产(杭州)有限公司	九龙仓中国地产发展有限公司	增资扩股	住宅	50	50
杭州萧山项目	杭州锦瑜置业有限公司	杭州锦致置业有限公司	增资扩股	住宅	50	50
成都林家坡项目	成都华锦联弘房地产开发有限公司	成都市锦江区统一建设有限公司	共同出资，联合开发	住宅	75	75
荣成樱花湖二期	荣成华发房地产开发有限公司	威海圣荣浩业房地产开发有限公司	增资扩股	住宅	65	65
长白岛经济区中东港项目(和平首府)	沈阳中东港商业地产开发有限公司	吉林省中东商业投资有限公司	增资扩股	住宅、商业	49	49
上海华发招商依云四季	上海华璟枫宸房地产开发有限公司	上海招商置业有限公司	共同出资，联合开发	住宅	51	51
天津艺英里	天津金耀置业有限公司	天津中骏和信置业有限公司、天津金地盛轩房地产信息咨询有限责任公司	增资扩股	住宅	34	34
天津华发景瑞悦天地	天津瑞辉房地产开发有限公司	天津瑞浩商业管理有限公司	增资扩股	住宅	51	51

项目名称	开发主体	合作主体	出资方式	项目类型	出资比例 (%)	收益分成比例 (%)
江门华发四季 11 号地	江门市合睿房地产开发有限公司	江门市高新技术工业园有限公司	共同出资, 联合开发	住宅	51	51

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

## 2.5 房地产项目开发流程

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

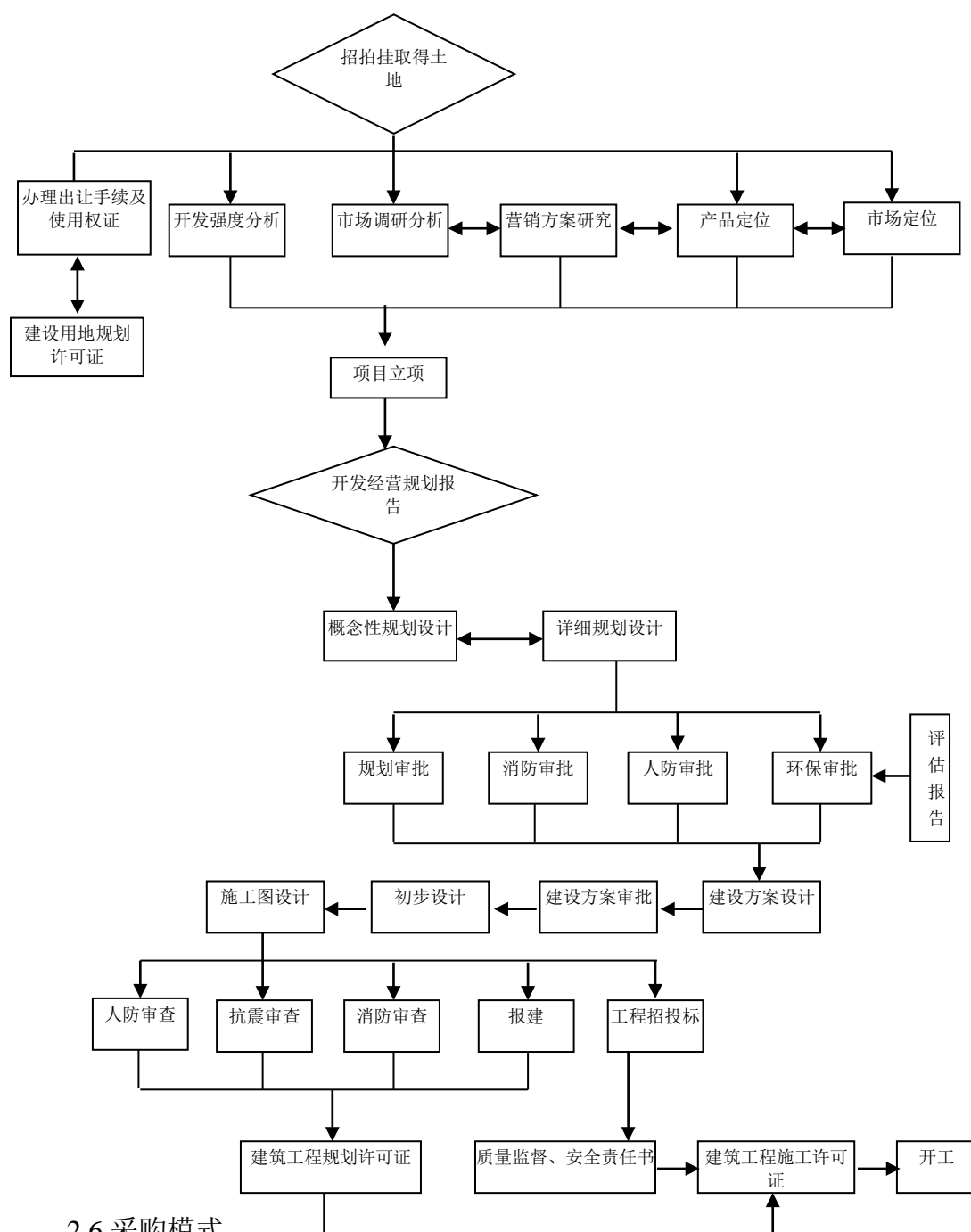






发行人执行上述的流程之后，进入项目后评价流程，先由区域公司起草后评价报告，由参与流程的部门例如成本管理部、工程技术管理部、招标采购部、资金管理部等协助审核修改，对各部门在整个项目流程中遇到的问题，各自予以总结，最后汇总完成项目评价报告，至此，整个项目开发流程结束。

发行人从土地取得至项目动工的流程如下：



### 2.6 采购模式

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

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

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

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

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

## 2.7 销售模式

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

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

### ②房地产项目的开发模式、产品类型

公司房地产项目的开发模式以自主开发经营为主，兼具合作、合资开发，项目以出售为主。公司近年来主要从事住宅综合小区开发，包括住宅、与住宅配套的商铺、车库等。

### ③销售理念及主要销售模式

公司的销售理念是：围绕客户现实及潜在需求，根据产品市场定位，为每个房地产项目树立一个鲜明且个性化的市场形象，找到一个具有代表性的产品名称，挖掘一个展现产品内涵的宣传主题，结合现场宣传及广告媒体，力争用最短的销售期，取得最好的销售效果。

公司对所开发的项目采用期房预售与现房销售相结合的销售方式。当公司开发项目达到政府规定的预售条件时，公司及时办理《商品房预售许可证》，并组织营销队伍积极开展预售活动，早日回笼资金。

公司主要采取自主销售的方式，由珠海华发房地产营销顾问有限公司负责公司所有楼盘的营销策划。

#### ④房地产项目的定价模式

公司对开发产品进行定价时，主要考虑以下因素：

- a. 项目推出的时间及当时市场供求情况与房地产市场走势的预测；
- b. 项目的开发成本及费用，包括土地取得成本、建造成本及相关费用；
- c. 项目的地理位置是决定其销售价格的基本因素；
- d. 项目的交通通达度和配套设施完善度决定人们生活的便利程度；
- e. 项目的自然景观和人文景观决定楼盘的整体档次；
- f. 项目的规划设计及功能定位决定楼盘的消费群体；
- g. 政府的规划及落实情况决定了楼盘的潜在价值；
- h. 其它同区域、同档次在售楼盘的价格；
- i. 公司的品牌因素。

公司通过对该区域类似项目的调查和分析，运用市场比较法，对交易时间、区域及发展潜力等因素的对比，并进行系数调整来确定其销售均价。

因此，公司房地产项目的定价模式为：以项目的市场定位为基础，结合项目本身条件及开发成本，以上述因素设置权重系数，确定销售均价。公司单个产品采取“一房一价”的定价策略，在确定销售均价的基础上，根据每户的户型结构、朝向、层次、位置、付款方式作为调整系数，确定各不同房型的销售单价。

## 2.8 建设项目情况

发行人一般将房地产项目开发分为以下三类发展阶段：

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

已完工——物业已取得竣工验收备案证明时分类为已完工项目。

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

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

### 2.8.1 已完工项目

截至 2020 年 3 月末，华发股份已完工项目共 34 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2020年3月末发行人房地产开发已完工项目情况

单位：万元、平方米、%

序号	项目主体	项目名称	所在地	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	销售收入确认金额	销售情况
1	珠海市中泰投资有限公司	珠海峰景湾花园一期	珠海	住宅	自主	2017	94,190	94,190	400,871	361,666	销售完毕
2	珠海市浩丰贸易有限公司	珠海华发峰尚花园(1-3期)	珠海	住宅、商业	自主	2019	465,108	429,164	507,016	289,486	正常销售
3	珠海华郡房产开发有限公司	华发依山郡一期	珠海	住宅	自主	2018	120,208	113,508	133,849	126,093	正常销售
4	珠海华郡房产开发有限公司	华发又一城B区	珠海	住宅、商业	自主	2018	318,823	314,813	410,446	403,019	尾盘销售
5	珠海华发投资发展有限公司	珠海华发左岸	珠海	住宅、商业	自主	2018	17,736	-	-	-	自持出租
6	珠海横琴华发房地产投资有限公司	华发首府(1-3期)	珠海	住宅、商业	自主	2019	297,153	281,007	1,126,599	922,997	一二期尾盘销售,三期正常销售

序号	项目主体	项目名称	所在地	项目类型	开发模式	竣工时间	总可售容积率面积	累计销售面积	累计销售金额	销售收入确认金额	销售情况
7	珠海奥华企业管理咨询有限公司	珠海华发国际海岸花园一期 (A1/A3/A4/A6 地块)	珠海	住宅、商业	自主	2018	205,590	150,368	522,521	361,430	正常销售
8	珠海华海置业有限公司	金湾华发国际商务中心住宅区(华发中央公园)	珠海	住宅、商业	自主	2019	43,344	41,625	90,175	78,523	尾盘销售
9	珠海华迎投资有限公司	珠海北围 68#地(云谷)	珠海	住宅	自主	2019	30,711	-	-	-	正常销售
10	珠海华耀商贸发展有限公司	珠海华发山庄(1期和 S2 地块)	珠海	住宅、商业	自主	2019	247,906	200,977	598,315	460,341	正常销售
11	中山市华晟房地产开发有限公司	华发观山水花园(西侧别墅)	中山	住宅	自主	2017	45,874	45,441	63,597	43,293	尾盘销售

序号	项目主体	项目名称	所在地	项目类型	开发模式	竣工时间	总可售容积率面积	累计销售面积	累计销售金额	销售收入确认金额	销售情况
12	中山市华发生态园房地产开发有限公司	中山华发生态庄园五期	中山	住宅、商业	自主	2019	159,681	154,511	166,623	131,577	尾盘销售
13	中山市华发生态园房地产开发有限公司	中山华发生态园四期	中山	住宅	自主	2018	179,400	178,377	143,532	136,250	尾盘销售
14	中山市华晟房地产开发有限公司	华发观山水花园西侧高层住宅(B1区)	中山	住宅	自主	2019	122,365	114,883	107,304	93,900	正常销售
15	中山市华晟房地产开发有限公司	华发观山水花园东侧别墅(A2-1、A2-2区)	中山	住宅	自主	2019	39,188	-	-	-	正常销售
16	中山市华晟房地产开发有限公司	华发观山水花园西侧商业(B3区)	中山	商业	自主	2019	11,866	-	-	-	正常销售
17	武汉华发中城房地产开发有限公司	武汉华发未来荟一期	武汉	住宅	自主	2018	115,577	113,264	172,732	163,605	尾盘销售



序号	项目主体	项目名称	所在地	项目类型	开发模式	竣工时间	总可售容积率面积	累计销售面积	累计销售金额	销售收入确认金额	销售情况
18	武汉华耀房地产开发有限公司	武汉华发未来荟二期	武汉	住宅、商业	自主	2019	158,515	89,330	127,141	113,925	正常销售
19	武汉中央商务区投资开发有限公司	武汉华发中城荟（5号地块）	武汉	住宅、商业	自主	2019	228,582	181,985	619,130	414,195	正常销售
20	武汉华发长茂房地产开发有限公司	武汉外滩首府 S1 地块	武汉	住宅、商业	自主	2019	113,197	106,583	399,345	338,791	正常销售
21	武汉华璋房地产开发有限公司	武汉华发金茂逸墅一期	武汉	住宅、商业、办公、酒店	合作	2020	366,401	136,911	128,891	-	正常销售
22	威海华发房地产开发有限公司	威海九龙湾住宅一期	威海	住宅	自主	2018	266,528	258,173	237,011	228,917	尾盘销售
23	威海华发房地产开发有限公司	威海九龙湾住宅二期	威海	住宅	自主	2019	64,755	64,638	79,395	69,033	尾盘销售

序号	项目主体	项目名称	所在地	项目类型	开发模式	竣工时间	总可售容积率面积	累计销售面积	累计销售金额	销售收入确认金额	销售情况
24	威海华发房地产开发有限公司	威海九龙湾住宅三期	威海	住宅	自主	2019	113,747	112,927	164,994	150,884	尾盘销售
25	上海铨发创盛置业有限公司	上海张江华发四季	上海	住宅	自主	2017	54,917	54,917	513,139	486,352	销售完毕
26	上海铨鹏置业发展有限公司	上海杨浦华发公馆	上海	住宅	自主	2018	16,188	15,467	143,778	128,112	尾盘销售
27	广西华明投资有限公司	华发未来荟(华发四季)	南宁	住宅	自主	2017	100,907	100,907	93,587	89,576	销售完毕
28	广西华诚房地产投资有限公司	国宾壹号二期	南宁	住宅	自主	2018	103,246	102,415	170,413	158,998	尾盘销售
29	广西华明投资有限公司	国宾壹号三期	南宁	住宅	自主	2019	23,623	23,623	33,088	30,069	销售完毕
30	广州华昊房地产开发有限公司	华发荔湾荟	广州	住宅、公寓	自主	2019	84,828	77,378	309,689	236,756	正常销售
31	广州华宁房地产开发有限公司	广州华发中央公园	广州	住宅、商业	自主	2019	122,289	115,808	633,731	266,125	正常销售

序号	项目主体	项目名称	所在地	项目类型	开发模式	竣工时间	总可售容积率面积	累计销售面积	累计销售金额	销售收入确认金额	销售情况
32	大连华藤房地产开发有限公司	大连华发新城二期和三期	大连	住宅、商业	自主	2018	224,571	211,260	123,336	74,410	正常销售
33	上海华泓尚隆房地产开发有限公司	上海华发静安府(09地块华府)	上海	住宅、办公	合作	2019	231,000	156,243	1,364,252	705,429	正常销售
34	嘉兴新锦置业有限公司	嘉兴鹭栖湖	嘉兴	住宅	合作	2019	141,406	140,060	214,348	-	尾盘销售

注：

- 1、截至2020年3月末，武汉华发金茂逸墅一期、嘉兴鹭栖湖由于销售收入尚不符合会计政策关于收入确认的条件，故暂未在会计上确认收入；
- 2、珠海华发新城左岸和珠海北围68#地（云谷）项目建成后发行人自持用于出租，未对外销售，华发观山水花园东侧别墅（A2-1、A2-2区）暂未开盘销售，华发观山水花园西侧商业（B3区）项目为底层商铺，发行人拟运营成功后再行销售，故上述几个项目销售面积和销售金额为0；
- 3、上表中部分项目为尾盘销售，销售未达到100%，主要因为尚有部分车库或公司预留的少数特殊户型及样板房正在销售，不影响公司的正常经营；
- 4、五证包括《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》。

## 2.8.2 在建项目

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

## 2.8.3 土地储备

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

## 2.9 房地产开发业务合规情况

### 2.9.1 房地产项目的开发资质

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

### 2.9.2 信息披露的合规性

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

### 2.9.3 企业诚信合法经营情况

发行人确认至募集说明书签署日：

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

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

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

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

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

（6）不存在项目用地违反闲置用地规定，不存在“项目超过出让合同约定动

工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况。

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

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

(9) 发行人及其子公司不存在媒体报道的“拿地王”情况。

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

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

### 3、城市运营业务

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

发行人经政府授权自筹资金从事片区土地一级开发、基础设施建设、市政设施及保障房等的建设工作，同时，利用土地储备开发商业类地产项目。公司城市运营板块的收入来源包括三部分：土地一级开发收益分成、经营性项目经营收益（租金、酒店收入等）和土地储备未来转让收入。经营性项目收益回收周期较长，公司主要通过土地出让收入分成及土地转让收入来实现资金平衡。近三年及一期，发行人城市运营业务主要收入明细如下表所示：

**表 2017-2019 年度及 2020 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	2017 年		2018 年		2019 年		2020 年 1-3 月	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比

主要项目	2017年		2018年		2019年		2020年1-3月	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
<b>城市运营</b>	<b>510,326.94</b>	<b>100.00</b>	<b>501,002.54</b>	<b>100.00</b>	<b>447,651.04</b>	<b>100.00</b>	<b>81,172.17</b>	<b>100.00</b>
十字门一级土地开发	127,997.57	25.08	119,976.16	23.95	-	-	-	-
金湾航空新城一级土地开发	134,239.32	26.30	54,781.68	10.93	255,795.57	57.14	43,028.23	53.01
保税区二期土地一级开发	31,796.74	6.23	21,376.28	4.27	2,944.43	0.66	-	-
高新区北围土地一级开发	159,790.25	31.31	77,563.90	15.48	125,415.40	28.02	10,621.00	13.08
珠海北站 TOD	56,503.06	11.07	93,312.32	18.63	55,342.34	12.36	-	-
富山工业园土地一级开发	-	-	96,483.34	19.26	-	-	-	-
一河两岸项目开发	-	-	23,852.00	4.76	6,160.00	1.38	27,522.94	33.91
商业地产-办公楼	-	-	13,656.86	2.73	1,993.30	0.45	-	-

表 2017-2019 年度及 2020 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	2017年		2018年		2019年		2020年1-3月	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
<b>城市运营</b>	<b>160,690.02</b>	<b>100.00</b>	<b>207,196.96</b>	<b>100.00</b>	<b>139,152.60</b>	<b>100.00</b>	<b>34,195.30</b>	<b>100.00</b>
十字门一级土地开发	47,250.92	29.41	20,255.38	9.78	-	-	-	-
金湾航空新城一级土地开发	51,186.04	31.85	16,235.61	7.84	29,406.08	21.13	6,672.36	19.51
保税区二期土地一级开发	30,940.95	19.26	9,576.22	4.62	2,198.17	1.58	-	-
高新区北围土地一级开发	31,312.11	19.49	39,379.19	19.01	99,389.58	71.42	-	-
珠海北站 TOD	-	-	-	-	-	-	-	-

主要项目	2017年		2018年		2019年		2020年1-3月	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
城市运营	160,690.02	100.00	207,196.96	100.00	139,152.60	100.00	34,195.30	100.00
富山工业园土地一级开发	-	-	89,630.19	43.26	-	-	-	-
一河两岸项目开发	-	-	23,852.00	11.51	6,160.00	4.43	27,522.94	80.49
商业地产-办公楼	-	-	8,268.35	3.99	1,998.77	1.44	-	-

表 2017-2019 年度及 2020 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	2017年		2018年		2019年		2020年1-3月	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
城市运营	349,636.92	100.00	293,805.58	100.00	308,498.45	100.00	46,976.87	100.00
十字门一级土地开发	80,746.65	23.09	99,720.77	33.94	-	-	-	-
金湾航空新城一级土地开发	83,053.28	23.75	38,546.07	13.12	226,389.49	73.38	36,355.87	77.39
保税区二期土地一级开发	855.79	0.24	11,800.05	4.02	746.26	0.24	-	-
高新区北围土地一级开发	128,478.14	36.76	38,184.71	13.00	26,025.83	8.44	10,621.00	22.61
珠海北站 TOD	56,503.06	16.16	93,312.32	31.76	55,342.34	17.94	-	-
富山工业园土地一级开发	-	-	6,853.14	2.33	-	-	-	-
一河两岸项目开发	-	-	-	-	-	-	-	-
商业地产-办公楼	-	-	5,388.51	1.83	-5.47	-0.00	-	-

## 3.1 一级土地开发

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

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

图 发行人一级土地开发流程图

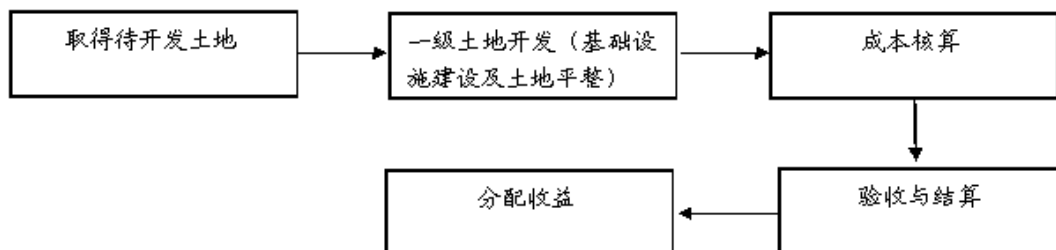




表 发行人一级土地开发项目情况表

项目名称	整理期间	回款期间	总投资金额	已投资金额	总开发面积	已开发面积	是否签订合同或协议	确认收入金额	已回款金额	未来三年投资计划	未来三年回款计划	是否按合同约定获取报酬
十字门一级土地开发	2009-至今	2010-至今	81.60	65.03	5.77	5.77	是	110.66	110.74	12.04	27.5	是
金湾航空新城一级土地开发	2013-至今	2014-至今	35.00	32.47	3.80	3.80	是	74.89	44.64	2.60	28.3	是
保税区二期土地一级开发	2014-至今	2016-至今	20.00	12.60	2.30	2.30	是	7.39	5.59	6.52	18.8	是
高新区北围土地一级开发	2014-至今	2015-至今	140.00	28.76	8.60	8.60	是	47.67	47.75	5.15	16.7	是
富山工业园土地一级开发	2013-至今	2018-至今	60.00	30.75	150.00	150.00	是	18.19	2.62	17.09	22.1	是
一河两岸项目开发	2013-至今	2018-至今	20.00	8.24	10.00	10.00	是	3.01	3.01	7.00	4.1	是
珠海北站 TOD 项目	2017-2022	2017-至今	10.00	5.11	1.46	1.46	是	21.57	19.16	4.96	10.9	是

### 3.1.1 十字门中央商务区一级土地开发

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

#### 3.1.1.1 开发区域

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

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

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

表 十字门中央商务区用地性质规划表

序号	土地类别	建筑面积（万平米）
1	居住用地	335
2	商业用地	591
3	办公用地	528
4	酒店用地	79
<b>合计</b>		<b>1,080</b>

### 3.1.1.2 开发模式

#### （1）取得待开发的土地

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

#### （2）开发内容

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

#### （3）成本核算

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

#### （4）验收与结算

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

#### （5）收益分配

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

### 3.1.1.3 开发进度

截至 2020 年 3 月末，十字门中央商务区横琴片区和湾仔片区土地青苗补偿已完成，市政基础设施建设已基本建成并投入使用（局部处于收尾阶段）。十字门中央商务区一级土地开发业务施工计划及进度安排如下图：

表 十字门中央商务区一级土地开发规划及开发进度

单位：万元

项目	开发进度
横琴片区	横琴片区累计建成市政道路22公里、桥梁4座、堤岸7公里、园林绿化30万平方米，在建市政道路1公里、桥梁1座、堤岸0.7公里、园林绿化6万平方米，其中： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 市政道路 ABCDEF 区已建成通车。</li> <li>• 海琴桥桩基完成竣工验收、海琴桥上部结构正在施工。</li> <li>• 园林 A 区、B 区河湾公园以及 C 区环岛路景观已完成；B 区博览公园、C 区长堤公园完成。</li> </ul>
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、二期爆破完成，市政道路已建成7.6公里，在建0.2公里，其中： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 烟墩山一期工程爆破及竣工验收完成，二期除小农庄范围外均完成现场施工。</li> <li>• 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。</li> <li>• 湾仔 BC 区道路绿化已完成（除征地拆迁部分）。</li> </ul>

### 3.1.1.4 开发收益

十字门公司每年结合公司现金流状况、市场销售及招商引资情况确定土地出让计划，并报批珠海市政府以招拍挂方式实施出让。2017-2019 年度及 2020 年

1-3 月，十字门中央商务区分别实现土地分成收入 12.80 亿元、12.00 亿元、0.00 亿元和 0.00 亿元。发行人未来 5 年土地出让预测情况详见下表：

表 十字门中央商务区一级土地开发收入预测表

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
出让面积	24.78	13.07	19.13	35.93	0.0
返还分成收入	16.82	5.74	8.50	6.64	0.0
结转开发成本	2.53	1.34	1.95	3.67	0.0
开发收益	14.29	4.40	6.55	2.97	0.0

### 3.1.2 金湾航空新城核心区一级土地开发

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

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

2013 年 7 月，珠海市金湾区人民政府与华发集团签订了《珠海市金湾区航

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

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

### 3.1.2.1 开发区域

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

表 金湾航空新城用地性质规划表

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

### 3.1.2.2 开发模式

#### （1）取得待开发的土地

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

#### （2）开发内容

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

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

### (3) 成本核算

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

### (4) 验收与结算

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

### (5) 收益分配

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

#### 3.1.2.3 开发进度

金湾航空新城核心区土地一级开发项目已于2013年下半年开工。截至2020年3月末,累计建成市政道路21公里、桥梁1座、绿化景观32万平方米,其中:市政道路二期金帆大道中心湖下穿段正在进行东段水泥搅拌桩检测委托和东段灌注桩施工;中心湖堤岸工程及滨水景观工程完成挡土墙垫层施工;市政道路及配套三期工程(L2、L9道路工程)已完成施工许可证办理、设计交底及图纸会审,L2路完成东侧雨水渠水泥搅拌桩检测,L9路完成东段堆载土堆载。

#### 3.1.2.4 开发收益

根据航空新城核心区土地一级开发合作协议约定,由金湾区人民政府负责审批招商引资项目及土地出让方案,华发集团负责可出让经营性用地招商引资的对接沟通和商务谈判等具体实施工作和方案承报至招商主管部门,负责土地出让主要条件的建议并呈报国土部门审批,双方根据项目开发进度和市场供求关系因素,共同商议编制项目范围内的土地出让计划。2017-2019年度及2020年1-3月,金湾航空新城核心区分别实现土地分成收入13.42亿元、5.48亿元、25.58亿元和4.30亿元。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	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
出让面积(万m <sup>2</sup> )	37.15	42.11	0.0	0.0	0.0
返还分成收入	8.36	5.78	0.0	0.0	0.0
结转开发成本	3.71	4.20	0.0	0.0	0.0
开发收益	4.65	1.58	0.0	0.0	0.0

### 3.1.3 保税区二期一级土地开发

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

#### 3.1.3.1 开发区域

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

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



表 保税区二期可出让土地规划表

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

### 3.1.3.2 开发模式

#### （1）取得待开发的土地

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

#### （2）开发内容

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

#### （3）成本核算

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

#### （4）收益分配

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

### 3.1.3.3 开发进度

珠海保税区二期土地一级开发项目已于 2014 年下半年开工，截至 2020 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施工并阶段验收。

### 3.1.3.4 开发收益

根据保税区二期土地一级开发合作协议，根据项目开发进度和市场供求关系等因素，在征求华发集团意见的基础上，由珠海市国土部门制定项目出让计划及出让方案报珠海市政府审定，由市国土部门以招拍挂方式实施出让。2017 年，保税区二期实现土地分成收入 3.18 亿元，2018 年实现土地分成收入 2.14 亿元。2019 年实现土地分成收入 0.29 亿元，2020 年 1-3 月实现土地分成收入 0 亿元。发行人对未来收益情况预测如下：

表 保税区二期一级土地开发收益预测表

单位：亿元、万平方米

年份	2020	2021	2022	2023	2024
出让面积	35.25	35.54	39.85	51.72	49.28
返还分成收入	6.31	5.45	3.90	6.28	5.10
结转开发成本	2.51	2.54	2.84	3.69	3.52
开发收益	3.80	2.91	1.06	2.59	1.58

### 3.1.4 珠海高新区北围一级土地开发

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

2013 年，珠海华发高新建设控股有限公司获得珠海市人民政府赋予的土地一级开发职能（珠府函【2013】306 号）。2014 年 4 月，珠海华发高新建设控股

有限公司与珠海（国家）高新技术产业开发区管理委员会签署了《珠海高新区北围土地一级开发协议》，由珠海华发高新建设控股有限公司负责对珠海高新区北围项目的土地一级开发和市政道路、绿化景观、桥梁、围填海等市政基础设施建设。

#### 3.1.4.1 开发区域

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

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

表 珠海高新区北围可出让土地规划表

经营性用地分类	建筑面积(万m <sup>2</sup> )	百分比
二类居住用地	206.84	33.01%
工业用地	178.89	28.55%
商住混合用地用地	109.27	17.44%
一类工业、商业商务设施混合用地	70.98	11.33%
其他	60.57	9.67%
<b>合计</b>	<b>626.56</b>	<b>100.00%</b>

#### 3.1.4.2 开发模式

##### (1) 取得待开发的土地

一级土地开发业务采用授权形式，由市政府授权珠海华发高新建设控股有限

公司对珠海高新区北围区域进行一级土地开发，开发用地不注入公司。

#### (2) 开发内容

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

#### (3) 成本核算

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

#### (4) 收益分配

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

#### 3.1.4.3 开发进度

截至 2020 年 3 月末，北围片区市政道路建设已全面铺开，已启动市政道路工程 1 至 14 标段总长度约 29 公里，其中：市政道路 1-13 标段已全部完工；北围海堤加固修复工程已完成除栏杆外所有工程量；北围道路 14 标段受格力、雅居乐地产占地影响现完成 30% 软基处理；新湾七路北延段珠海段已基本完工，中山段正进行软基处理；中珠渠桥梁正进行桥梁承台施工，已完成 80%。

#### 3.1.4.4 开发收益

根据珠海高新区北围土地一级开发协议约定，由珠海（国家）高新技术产业开发区管理委员会与华发高新根据项目开发进度和市场供求关系等因素，共同商议编制项目范围内的土地出让计划。2017 年，珠海高新区北围片区实现土地分成收入 15.98 亿元，2018 年土地分成收入 7.76 亿元，2019 年土地分成收入 12.54 亿元，2020 年 1-3 月实现土地分成收入 1.06 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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
出让面积（万 m <sup>2</sup> ）	10.42	23.83	23.82	11.10	0.00
返还分成收入	6.44	13.96	12.76	6.10	0.00
结转开发成本	6.44	13.96	12.76	6.10	0.00

开发收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
------	------	------	------	------	------

### 3.1.5 富山产业新城一级土地开发

随着珠海科学发展春天的来临，珠海正通过加快城市和产业园区建设，推动“三高一特”产业快速发展，实现“蓝色珠海、科学崛起”的宏伟目标。珠海市委、市政府指示市属国有企业应发挥优势、创新开发模式，积极参与城市、产业园区开发建设。珠海华发集团有限公司迅速调动资源投入到珠海各大园区的开发建设中。

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

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

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

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

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

#### 3.1.5.1 开发区域

项目开发区域包括起步区2.5平方公里，具体开发范围为东至五山大道，西

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

表 富山产业新城规划用地面积表

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

### 3.1.5.2 开发模式

#### (1) 取得待开发的土地

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

#### (2) 开发内容

开发内容主要包括土地整理、场地平整、市政道路及桥梁、排洪渠整治工程、绿化景观等市政基础设施建设，市政基础设施运营、公共配套设施建设运营、产

业配套设施建设运营等工作，配合政府实施经营性土地的招商推介工作。

### （3）成本核算

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

### （4）收益分配

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

#### 3.1.5.3 开发进度

截至 2020 年 3 月末，第一小学、起步区一期市政道路及配套工程、起步区二期市政道路及配套工程(南片区)、一围市政道路及配套工程(一、二、三期)、江湾涌改造工程、江湾涌大桥工程等项目正在施工；起步区一期市政道路及配套工程（景观工程）、起步区二期市政道路及配套工程（南片区）（景观工程）、起步区（南片区）填土工程四期正在进行招标等相关前期工作。

#### 3.1.5.4 开发收益

根据《富山产业新城合作开发协议》约定，由富山工业园管委会与珠海富山工业园投资开发有限公司根据项目开发进度和市场供求关系等因素，共同商议编制项目范围内的土地出让计划。2018 年富山产业新城实现土地分成收入 9.65 亿元，2019 年富山产业新城实现土地分成收入 0.00 亿元，2020 年 1-3 月实现土地开发收入 0.00 亿元。发行人对未来五年收益情况预测如下：

表 珠海富山产业新城一级土地开发收益预测表

单位：亿元

年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
出让面积（万m <sup>2</sup> ）	0.00	0.00	17.82	44.49	45.73
返还分成收入	4.03	6.37	3.14	7.83	8.05
结转开发成本	3.84	6.06	2.89	7.21	7.41
开发收益	0.19	0.31	0.25	0.61	0.63

发行人上述土地一级开发项目协议均在 2016 年之前签署，2016 年 5 月 31

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

### 3.1.6 珠海市斗门区黄杨河“一河两岸”综合开发项目

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

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

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

2013年7月25日，市国资委同意珠海市华发河岸建设有限公司设立。

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

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

#### 3.1.6.1 开发区域

##### （1）黄杨河“一河两岸”项目

黄杨河“一河两岸”改造项目位于珠海市斗门区井岸镇及白蕉镇的黄杨河河岸线，用地范围为黄杨大道至华发水郡，岸线总长约20公里（东岸约10.8公里，西岸约9.2公里），景观带宽40-80米，水面及沿河岸进深约80-300米范围，建设用地陆地面积约1,122万m<sup>2</sup>，水域面积约427万m<sup>2</sup>。



## （2）斗门古镇项目

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

### 3.1.6.2 开发模式

#### （1）取得待开发的土地

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

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

#### （2）开发内容

本项目开发内容根据地域不同，共分为两大部分，第一部分为“黄杨河一河两岸工程”，共包含 20 个子项工程，工程内容涉及道路、交通、安监、桥梁、管线、路灯、景观、建筑等专业。工程位于珠海市斗门区井岸镇及白蕉镇的黄杨河河岸线，用地范围为黄杨大道至华发水郡，岸线总长约 20 公里（东岸约 10.8 公里，西岸约 9.2 公里），景观带宽 40-80 米，水面及沿河岸进深约 80-300 米范围，建设用地陆地面积约 1122 万 $m^2$ ，水域面积约 427 万 $m^2$ ；

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

#### （3）成本核算

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

#### （4）验收与结算

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

#### （5）收益分配

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

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

#### 3.1.6.3 开发进度

“一河两岸”综合开发项目于 2013 年 9 月正式开工建设，截止 2020 年 3 月末，至今共开展各类项目 102 个（含规划、研究、设计等）。截止目前，已完工项目 80 个，包含 14 条市政道路（总长约 14.5 公里）、17 个公园（绿化面积 36.6 万平方米）及相关零星项目；在建项目 5 个；开展前期项目 17 个。

田家炳中学北侧用地分为两块地块，分别命名为田家炳 R-1#地块及田家炳 R-2#地块。田家炳 R-2#地块已完成场地平整，于 2017 年由珠海市浩丰贸易有限公司（华发股份）成功摘牌；田家炳 R-1#地块目前已完成填土，待有意向企业勾地后挂牌出售。

#### 3.1.6.4 开发收益

2018 年珠海华瀚开发建设有限公司实现土地开发收入 2.86 亿元，2019 年实现土地开发收入 0.62 亿元，2020 年 1-3 月实现土地开发收入 0 亿元。

此外，根据《珠海市斗门区白蕉镇成裕村南侧用地合作土地一级开发协议》补充协议，由于成裕村南侧用地一级开发推进较慢，斗门区政府及项目公司选择

田家炳中学北侧用地作为补充用地进行开发，因此对该用地的开发收益做出预测。

截止目前，田家炳 R-2#地块于 2017 年 12 月完成摘牌，出让单价 8598 元/m<sup>2</sup>，出让总价为 3.6 亿元，结转成本 2.86 亿元，分成收入 2.3 亿元。

田家炳 R-1#地块的预计收益情况如下：计划 2021 年完成摘牌，管理口径上预计今年用地出让面积 4.73 万 m<sup>2</sup>，出让总价 5.68 亿元，分成收入 4.54 亿元，结转成本 4.54 亿元。

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

### 3.1.7 珠海北站 TOD 一级土地开发项目

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

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

#### 3.1.7.1 开发区域

开发范围为广珠城际珠海北站 TOD 项目片区，即珠海市住房和城乡建设

设局珠规建（新）函（2013）95号文确定的范围，面积为1.46平方公里。

表 珠海北站 TOD 用地性质规划表

单位：万平方米

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

### 3.1.7.2 开发模式

#### （1）取得待开发的土地

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

#### （2）开发内容

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

#### （3）成本核算

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

#### (4) 验收与结算

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

#### (5) 收益分配

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

#### 3.1.7.3 开发进度

截至 2020 年 3 月末，珠海北站 TOD 项目市政道路工程一期工程一标段、二标段、三标段已完工，总投资额为 3.4 亿元，道路总长度为 5.49 公里，综合管廊总长度为 2.2 公里；珠海北站 TOD 项目市政道路工程二期工程五标段投资额约为 2.1 亿元，主要是道路及绿化工程，道路长度为 6.5 公里，开工日期 2019 年 5 月 20 日，其中金峰北路东侧已完成联合真空堆载 90%，下一步进行过渡段搅拌桩施工，金峰北路西侧已完成水泥搅拌桩 70%。珠海北站 TOD 项目公共景观工程目前正处于预算编制阶段，计划下半年开工建设。

#### 3.1.7.4 开发收益

国土部门根据项目开发进度和市场供求关系等因素，编制土地出让计划，并报珠海市政府同意后，以公开招拍挂交易的方式依法完成全部土地出让工作。2017-2019 年，珠海北站 TOD 开发项目分别实现土地分成收入 5.65 亿元、9.33 亿元和 5.54 亿元。发行人对未来收益情况预测如下：

表 珠海北站 TOD 开发项目核心区一级土地开发收入预测表

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
出让面积（万 m <sup>2</sup> ）	40.00	36.24	29.94	45.82	0.00
返还分成收入	4.33	6.28	4.63	1.38	0.00
结转开发成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
开发收益	4.33	6.28	4.63	1.38	0.00

#### 3.2 商业地产项目

发行人城市运营板块的商业地产项目主要包括会展项目、横琴国际金融中心

大厦、上冲 TOD、横琴金融产业基地及横琴创意谷项目，建筑类型涉及写字楼、酒店、会议中心、SOHO 办公、商务公寓等。公司利用自有资金拿地开展项目建设，建设完工对外出租、出售或运营，未来经营性收入来平衡资金投入。

### 3.2.1 会展项目

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

表 会展一期项目主要指标

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

会展一期项目总投资约 87 亿元，截至 2020 年 3 月末，累计完成投资 87 亿元，主要为前期费用、地价款、设计费和工程费用等。目前，会展一期项目部分单体已完成施工，其中展览中心、会议中心已于 2014 年 10 月正式开业，喜来登酒店、公寓式酒店已完工，并于 2015 年 10 月投入运营，330 米高的标志性塔楼（上部为瑞吉酒店、下部为甲级写字楼）已于 2018 年 10 月建成并投入运营。十字门华发商都已完工，并于 2019 年 10 月开始试运营。会展一期项目营收由会展业务收入、酒店业务收入、写字楼出租收入和商铺出租收入（2019 年）组成，2017 年-2019 年分别实现收入 2,881 万元、6,964 万元和 9,958 万元。

表 会展一期项目收益预测表

单位：万元

年份	2020	2021	2022	2023	2024
预计收入	12,789	19,147	23,326	25,658	28,224

预计成本	22,894	23,581	24,288	25,017	25,768
预计收益	-10,105	-4,434	-963	641	2,456

注：1、预计收入由会展收入、酒店收入、写字楼和商铺出租收入组成，其中，会展和酒店委托华发现代服务板块运营，城运仅收取固定租金；2、预计成本为经营成本及折旧；3、随着写字楼和商铺的招商培育，会展项目租金收入逐渐提高，实现盈利。

会展二期项目总建筑面积约 27.3 万平方米，其中地上 17.9 万平方米、地下 9.4 万平方米，建筑功能包含会展、办公和商业，二期项目将进一步发展扩大会展功能优势。会展二期项目于 2015 年下半年开展设计工作，于 2017 年初动工，目前正进行桩基础工程施工，预计 2021 年建成。

### 3.2.2 横琴金融产业基地

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

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

横琴金融产业基地项目一二期和三期分别已于 2013 年和 2016 年投入运营，

以出租为主,横琴金融产业基地 2017-2019 年实现租金收入分别为 8,890.00 万元、11,603.00 万元和 10,635.00 万元。截至 2019 年底已出租面积为 6.84 万 m<sup>2</sup>, 出租率 84%。

表 横琴金融产业基地未来租金收入预测表

单位: 万元

年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
预计收入	5,797.00	3,300.00	3,399.00	3,501.00	3,606.00

注: 1、金融产业基地一二期为临时建筑, 预计 2021 年 6 月拆除, 故 2021 年开始租金收入降低。

### 3.2.3 横琴创意谷

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

项目建设地点位于横琴环岛路以西, 新家园商业街以北, 横琴琴海湾以南, 澳门大学以西, 主要建设内容为低密度花园式创新产业基地、企业公馆和人才公寓, 占地面积约 12.8 万平方米, 规划总建筑面积 11.52 万平方米, 其中创业区(小微企业孵化区)、创新区(中小企业创新区)、企业公馆(中型企业高成长区)共计 7.95 万平米, 人才公寓 2.88 万平米, 展厅等配套建筑面积 0.69 万平米。项目已于 2014 年 6 月开工, 计划投资金额为 10 亿元, 目前已基本完成施工, 正进行竣工验收及工程结算工作。项目建成后将全部用于出租, 核心客户定位为高端长期的国际商务服务类的中小企业, 重点吸引澳门文化创意类中小企业, 同时积极开拓科教研发、中医药等领域的大型企业上下游服务企业总部进驻。

为便于横琴管委会整合横琴新区资源并对横琴创意谷进行直接的运营管理, 打造澳门青年成长成才的孵化平台和粤港澳深度融合发展的新载体, 以促进澳门经济多元发展, 公司与横琴管委会下属横琴金融投资集团有限公司(“以下简称横琴金投”)达成了项目回购的意向, 明确横琴金投代表管委会收购华宏开发公



司股权（即回购横琴创意谷项目）。目前公司与横琴金投公司已聘请中介机构，对项目进行工程造价审核，后续项目转让方案及价格获有关部门批复后，再进行项目的最终转让。根据合同协议，华宏公司横琴创意谷项目自筹资金进行项目的建设，待项目完成后横琴金投对华宏开发进行整体收购工作。创意谷项目于2016年已移交给横琴金投进行运营，所有运营收入及成本费用均由金投承担。目前收购工作尚未完成。

#### 3.2.4 蓝湾智岛总部基地中心二期

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

蓝湾智岛总部基地中心二期于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，项目预计2020年建成投产。

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

### 3.3 保障房建设

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

#### 3.3.1 企业自建项目

##### （1）华发人才公馆

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

华发人才公馆项目位于珠海市唐家港湾大道东侧，发行人通过土地招拍挂的方式于 2012 年 10 月 8 日取得项目用地的土地使用权，地价为 32,808 万元，已全部缴齐。项目规划用地面积 46,735.59 平方米，总建筑面积约 145,722.67 平方米，容积率为 2.70，建设保障性住房共计 2,311 套，并允许配套 15% 的商业，其中保障性住房部分只允许出租，商业部分可租可售。项目于 2012 年 10 月 23 日正式开工建设，于 2015 年下半年开始运营，目前入住率达 83.26%，2017-2019 年分别实现租赁收入 2,212.76 万元、2,718.67 万元和 2,996.65 万元。商业部分正在进行业态调整及招商。华发人才公馆项目计划 2020 年开始销售商业物业，项目回收期预计为 8 年。

### （2）华发沁园项目

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

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

### （3）会计核算方式

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

### 3.3.2 政府投资代建项目

根据 2012 年珠海市政府工作会议纪要（第 50 号）文件关于金山花园三期、安怡花园和连湾新村三期三个农场职工危房改造项目建设主体变更事宜，决定将

三个农场职工危房项目后续改造工作交由华发集团承接，项目建成后分别移交金湾区政府及平沙镇政府管理，项目竣工移交后，发行人可获得投资利润和代建管理费，发行人对代建项目不享有经营收益和承担经营风险，且不纳入发行人财务报表合并范围。代建模式下，项目由政府投资，公司先行垫资建设，待项目竣工后由政府回购。针对金山花园三期项目和安怡花园项目，由华发发展与珠海市金湾区人民政府签订协议，双方约定由华发保障房出资对两项目进行建设，在任一项目竣工验收移交后 6 个月内，金湾区人民政府将支付该建设项目总投资，项目的销售房款将优先支付华发保障房的项目总投资、利润和管理费，如金额不足支付，差额部分自项目竣工移交后一年内由金湾区财政兜底支付。针对连湾新村三期项目，华发保障房与平沙镇人民政府签署代建协议，双方约定由华发保障房出资对项目进行建设，在项目竣工验收移交后 6 个月内，平沙镇政府支付项目建设成本、利润和管理费，项目的销售房款将汇入双方建立的共管账户，优先支付华发保障房的投资成本、利润和管理费，如金额不足支付，平沙镇财政将兜底支付。三个代建项目划归给发行人管理时已接近完工，建设费用已由华发集团支付。

金山花园三期危房改造项目占地面积 60,000 平方米，总建筑面积约 99,824.75 平方米，共 24 栋 1,206 套，项目投资总概算约为 2.06 亿元；安怡花园项目占地面积 13,325 平方米，总建筑面积约 19,987 平方米，共 7 栋 251 套，项目总投资概算约 0.54 亿元；连湾新村三期占地面积 43,295.70 平方米，总建筑面积约 23,313 平方米，共 7 栋 256 套，项目总投资概算约 0.4 亿元。目前，三个代建项目均已完成合同内建设内容，其中连湾新村项目已于 2014 年 5 月移交给平沙镇政府，金山花园、安怡花园项目已于 2015 年 1 月移交给金湾区红旗镇镇政府。截至 2020 年 3 月末，金山花园三期、安怡花园和连湾新村三期项目尚未完成结算，项目剩余代建管理费待项目完成工程结算和财务决算与政府进行决算。

发行人保障房项目具体情况如下表所示：

表 发行人保障房项目建设情况表

单位：亿元

项目名称	项目简介	性质	资金来源	投资总额	已投资额	剩余投资金额	已回款金额	当前状态	回款来源
华发人才公馆项目	项目位于珠海市唐家港湾大道东侧，规划用地面积 46,735.59 平方米，总建筑面积约 145,722.67 平方米，容积率为 2.70，建设保障性住房共计 2,311 套。	自建	自筹及银行融资	8.6	8.6	-	0.94	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	-	0.94	项目已验收	销售或出租保障房收入
安怡花园项目	项目占地面积 13,325 平方米，总建筑面积约 19,987 平方米，共 7 栋 251 套。	代建	自筹及银行融资	0.61	0.54	0.07	0.53	2015 年 1 月已移交给金湾区红旗镇人民政府。	已完成工程结算，待与政府进行决算
金山花园三期项目	项目占地面积 60,000 平方米，总建筑面积约 99,824.75 平方米，共 24 栋 1,206 套。	代建	自筹及银行融资	2.52	2.29	0.23	2.07	2015 年 1 月已移交给金湾区红旗镇人民政府。	已完成工程结算，待与政府进行决算
连湾新村三期项目	占地面积 43,295.70 平方米，总建筑面积约 23,313 平方米，共 7 栋 256 套	代建	自筹及银行融资	0.65	0.4	0.25	0.17	2014 年 5 月移交给平沙镇政府	已完成工程结算，待与政府进行决算

注：华发沁园项目、华发人才公馆项目总投资包含地价款；

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

#### 4、金融板块业务

发行人金融板块业务主要由子公司华发投控承担(截至目前华发集团及其旗下子公司合计持股比例100%)。华发投控成立于2012年,其利用珠海连接粤港澳“桥头堡”的区位优势和横琴自贸区先行先试的政策优势,经过四年多的发展,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。华发投控是一家业务范围涵盖多个金融领域的综合性金融控股公司,是珠海及横琴新区营运国有金融资产、进行产业投资的核心平台,为全国地市级中少数有全牌照的金融投资控股企业之一。截至目前,华发投控旗下参控股金融机构24家、准金融机构132家、交易平台5家。按业务类型可分为核心金融业务、创新金融业务和配套金融业务三大类。2016年华发投控发起设立横琴人寿(不纳入合并范围)、受托管理珠海发展投资基金。目前公司已基本实现金融产业全牌照布局。

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 <sup>1</sup>	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	72.55	34.5
	华金期货有限公司	商品期货经纪、金融期货经纪、资产管理	91.82	6
	华金金融(国际)控股有限公司	服务业	36.88	HKD 1.26

业务分类	公司名称	主营业务	持股比例	注册资本
	珠海华发集团财务有限公司	金融业	86.14	20
	横琴华通金融租赁有限公司	融资租赁业务等	35	20
	横琴人寿保险有限公司	普通型保险；健康保险；意外伤害保险；分红型保险；万能型保险；再保险业务等	20	20
	厦门国际银行股份有限公司	银行业	2.38	83.86
	珠海农村商业银行股份有限公司	银行业	9.9	24.14
	珠海华润银行股份有限公司	银行业	21.02	60.43
创新金融业务	横琴国际知识产权交易中心有限公司	服务业	46.83	1
	广东金融资产交易中心有限公司	金融服务业	49	1
	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	91.82	1
配套金融业务	珠海发展投资基金(有限合伙) <sup>2</sup>	投资基金	21.08	100
	珠海华金融资担保有限公司	融资担保	91.82	3
	珠海华金小额贷款股份有限公司 <sup>3</sup>	小额贷款等	88.15	1

注：1 上表披露持股比例为发行人享有权益比例。

2 原名珠海城市发展投资基金。

3 原名珠海市粤科金控小额贷款股份有限公司。

华金证券股份有限公司前身是设立于 2000 年 9 月的上海久联证券经纪有限责任公司；2005 年 3 月，由中国航天科工集团公司等单位实施重组并更名为航天证券有限责任公司；2014 年 3 月，公司进行增资扩股，成为珠海华发投资控股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 34.50 亿元，经营范围主要包括：证券经纪，证券投资咨询，与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问，证券自营，证券承销与保荐，代销金融产品，证券资产管理，融资融券，证券投

资基金销售，为期货公司提供中间介绍业务等。华金证券截至 2019 年末，华金证券总资产为 1,346,116.36 万元，总负债 934,997.58 万元，所有者权益为 411,118.78 万元；2019 年度，华金证券实现营业收入 97,026.74 万元，净利润 20,216.48 万元。华金证券主要由风险管理部负责建立、健全公司的风险控制制度和风险预警机制，对公司经营中的流动性风险、市场风险、信用风险、操作风险、声誉风险等各类风险进行识别、审慎评估、动态监控、及时应对及全程管理。

华金期货有限公司原名天津金谷期货经纪有限公司，成立于 1995 年，2012 年更名为金谷期货有限公司，2014 年股权变更为珠海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 6 亿元，实收资本人民币 6 亿元。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 2019 年末，华金期货总资产为 17.53 亿元，总负债 11.40 亿元，所有者权益为 6.14 亿元；2019 年度，华金期货实现营业收入 1.27 亿元，净利润 0.04 亿元。华金期货有限公司由合规管理部专门负责制定完善公司合规风控管理体系，牵头制定公司制度，审核公司各类业务法律文件的合法性、合规性，检查公司执行国家有关法律、法规及监管要求的情况，稽核公司及分支机构合规执行情况，同时，公司常年聘有专业法律顾问，专业提供法律咨询、法律培训，协助审查重大合同，协助公司参与诉讼、仲裁及其它非诉讼专项法律事务。

华金金融（国际）控股有限公司原名珠海金控（香港）投资控股有限公司，成立于 2013 年，2015 年 11 月 24 日经香港特别行政区公司注册处核准更名为华金金融（国际）控股有限公司。公司注册资本 126,467,600 港元，实收资本 126,467,600 港元，目前由华金国际资本控股有限公司 100% 持股。公司经营范围包括：资产管理，金融投资，咨询服务。2019 年末资产总额 2.51 亿元，负债总额 1.35 亿元，净资产 1.16 亿元，2019 年实现营业收入 0.45 亿元，净利润-0.09 亿元。因业务处于起步阶段，故净利润为负。华金金融的业务主要在香港开展，华金金融本身不拥有金融牌照，通过 4 家全资控股子公司华金证券（国际）有限公司、华金期货（国际）有限公司、华金研究（国际）有限公司及华金财务（国际）有限公司分别持有香港证监会 1 号、2 号、4 号牌照及香港警署放债人牌照。华金金融设有法律及合规部，全面负责建立公司风险控制体系，开展风险识别和防控工作，协助并为业务部门提供法律及合规性咨询意见，负责把关对外合同的签订，负责公司对外经济纠纷的诉讼及相关法律事务等。

珠海华发集团财务有限公司于 2013 年根据中国银监会批准设立，股东包括珠海华发集团有限公司（持股比例 40%）、珠海华发商贸控股有限公司（持股比例 20%）、珠海十字门中央商务区建设控股有限公司（持股比例 10%）、珠海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%）。珠海华发集团财务有限公司注册资本人民币 20 亿元，实收资本人民币 20 亿元。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 2019 年末，华发财务公司总资产为 368.66 亿元，总负债 324.37 亿元，所有者权益为 44.29 亿元；2019 年度，华发财务公司实现营业收入 11.18 亿元，净利润 5.63 亿元。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有限公司（持股比例 51%）、横琴金融投资集团有限公司（持股比例 39%）、横琴发展有限责任公司（持股比例 10%）。横琴国际知识产权交易中心有限公司注册资本人民币 1 亿元，实收资本人民币 1 亿元。横琴国际知识产权交易中心有限公司承担国家知识产权运营公共服务平台金融创新（横琴）试点平台的建设运行任务，是国家“1+2+20+N”的知识产权运营体系的重要组成部分，经营范围主要包括：知识产权资产交易、许可代理服务、知识产权评估；知识产权流程管理；知识产权托管、年费管理、年费代缴服务；知识产权融资、投资、保险、担保等相关咨询服务；跨境知识产权资产与服务的交易等。2019 年末资产总额 0.94 亿元，负债总额 0.19 亿元，净资产 0.75 亿元，2019 年度实现营业收入 0.29 亿元，净利润 0.00 亿元，由于公司成立时间较短，业务仍处于拓展期，故净利润较低。横琴国际知识产权交易中心有限公司设有合规法务部，负责建立公司风险控制体系，组织、指导、监督辖属企业开展重大风险识别和防控工作，参与重大决策审议和重大项目审查，提出独立的风险控制意见；督促、检查公司经营活动符合国家法律、法规，对公司经营活动提供法律咨询意见及法律依据，负责公司对外经济纠纷的诉讼及相关法律事务等。

珠海产权交易中心有限责任公司成立于 2013 年，由珠海华发投资控股有限公司



100%持股。珠海产权交易中心有限责任公司注册资本人民币 1 亿元，实收资本人民币 1 亿元。珠海产权交易中心有限责任公司经营范围主要包括：为产（股）权、物权、债权和知识产权等各类财产权利交易提供场所和设施服务；提供招投标、采购平台服务；提供企业改制、重组、并购、投融资、及上市咨询服务；提供交易价款结算服务；提供信息整理、意向登记和信息咨询服务；提供非上市股份有限公司股权和各类金融产品的托管及登记服务；提供招投标代理等业务。2019 年末资产总额 1.69 亿元，负债总额 0.21 亿元，净资产 1.48 亿元，2019 年度实现营业收入 0.41 亿元，净利润 0.20 亿元。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，由珠海铎创投资管理有限公司 100%持股。珠海华金融资担保有限公司注册资本人民币 3 亿元，实收资本人民币 3 亿元。珠海华金融资担保有限公司目前主要业务包括工程建设合同担保业务、融资担保业务两大类，经营范围主要包括：为企业及个人提供贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等融资性担保；兼营诉讼保全担保、履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务；以自有资金进行投资等。2019 年末资产总额 3.74 亿元，负债总额 0.44 亿元，净资产 3.30 亿元，2019 年度实现营业收入 0.34 亿元，净利润 0.24 亿元。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 2017-2019年和2020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	2017年		2018年		2019年		2020年1-3月	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
<b>金融投资</b>	<b>82,214.50</b>	<b>100.00</b>	<b>122,293.69</b>	<b>100.00</b>	<b>141,987.49</b>	<b>100.00</b>	<b>34,222.21</b>	<b>100.00</b>
其中：利息净收入	56,364.27	68.56	74,473.15	60.90	75,305.22	53.04	16,345.28	47.76
顾问咨询费	4,587.24	5.58	4,665.05	3.81	4,625.92	3.26	3,102.90	9.07
手续费及佣金收入	12,285.46	14.94	18,108.09	14.81	31,804.94	22.40	7,896.47	23.07
担保业务	1,473.92	1.79	2,521.75	2.06	3,217.33	2.27	660.76	1.93
其他	7,503.61	9.13	22,525.65	18.42	27,034.07	19.03	6,216.79	18.17

注：“其他”主要包括交易服务费收入、基金管理费收入。

表 2017-2019年和2020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	2017年		2018年		2019年		2020年1-3月	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
<b>金融投资</b>	<b>24,270.86</b>	<b>100.00</b>	<b>38,097.18</b>	<b>100.00</b>	<b>36,994.30</b>	<b>100.00</b>	<b>10,189.91</b>	<b>100.00</b>
其中：利息净收入	22,191.82	91.43	30,896.93	81.10	28,488.57	77.01	8,251.32	80.98
顾问咨询费	-	-	-	-	-	-	-	-
手续费及佣金收入	134.77	0.56	61.88	0.16	38.19	0.10	12.22	0.12
担保业务	-	-	-	-	172.61	0.47	33.05	0.32
其他	1,944.27	8.01	7,138.37	18.74	8,294.93	22.42	1,893.32	18.58

表 2017-2019年和2020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	2017年		2018年		2019年		2020年1-3月	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
<b>金融投资</b>	<b>57,943.64</b>	<b>100.00</b>	<b>84,196.51</b>	<b>100.00</b>	<b>104,993.19</b>	<b>100.00</b>	<b>24,032.30</b>	<b>100.00</b>
其中：利息净收入	34,172.45	58.98	43,576.22	51.76	46,816.66	44.59	8,093.97	33.68
顾问咨询费	4,587.24	7.92	4,665.05	5.54	4,625.92	4.41	3,102.90	12.91
手续费及佣金收入	12,150.69	20.97	18,046.22	21.43	31,766.75	30.26	7,884.25	32.81

项目	2017年		2018年		2019年		2020年1-3月	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
金融投资	57,943.64	100.00	84,196.51	100.00	104,993.19	100.00	24,032.30	100.00
担保业务	1,473.92	2.54	2,521.75	3.00	3,044.72	2.90	627.71	2.61
其他	5,559.34	9.59	15,387.28	18.28	18,739.14	17.85	4,323.47	17.99

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

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

### 5、产业投资业务

公司产业投资板块组建于 2015 年，是集团旗下四大核心业务板块之一，实现集团在战略性新兴产业领域的布局落地。公司产业投资板块经营主体包括华金资本股份有限公司（SZ.000532，持股比例 28.46%）、英飞尼迪投资控股集团有限公司（持股比例 60.00%）和珠海科技创业投资有限公司（实际控制人珠海市国资委，委托公司经营管理）等。截至 2020 年 3 月末已累计完成财务性投资项目 256 个，投资金额近 111 亿元，战略性投资项目 13 个，投资金额 101 亿元，投资项目包含深圳优必选、博纳影业、云洲智能等多个“独角兽”优质项目。

产业投资板块自成立以来，获得了珠海市政府、市国资委的大力支持，各项业务取得快速发展。并通过与 IDG 资本、国开金融、东方富海等知名投资机构开展业务合作，充分学习借鉴合作方在项目投资及运营管理方面的先进经验，在拓展项目渠道、锻炼业务团队的同时，推动诸多项目落地珠海，取得了较好的社会及经济价值。华金资本连续两年荣登“中国私募股权投资机构 50 强”榜单。

2017 年 7 月份，根据珠海市政府《市政府常务会议决定事项通知》（珠办会函[2017]57 号），决定组建珠海发展投资基金，基金总规模 100 亿元，其中公司认缴出资 26.8 亿元，华发投控出资 42.2 亿元，珠海格力集团有限公司认缴出资 20 亿元，横琴金融投资集团有限公司认缴出资 10 亿元。珠海发展投资基金组建目标规模 1000 亿元以上，由华发投控全资子公司华金资产管理（深圳）有限公司担任基金管理人。珠海发展投资基金作为珠海市产业和基础设施领域投资母基金，根据政府引导、市场化运作的原则，通过

基金的引导放大效应，引领实体经济转型升级，加快培育壮大新兴产业，大力改造提升传统产业，将珠海打造成为粤港澳大湾区创新高地、“一带一路”战略支点、珠江西岸核心城市和城乡共美的幸福之城。目前，珠海发展投资基金已完成合作签约仪式，千亿资本助力珠海实体经济发展。截至 2020 年 3 月 31 日，珠海基金已签署合伙协议子基金共 25 支，包括珠海农智股权投资基金(有限合伙)、珠海工智股权投资基金(有限合伙)、珠海新青同创股权投资基金(有限合伙)、珠海龙力腾丰产业投资基金企业(有限合伙)、珠海知行并进文化产业投资基金(有限合伙)、上海申创股权投资基金合伙企业(有限合伙)、珠海汉虎华金股权投资基金合伙企业(有限合伙)、广东粤科格金先进制造投资合伙企业(有限合伙)、深圳九派格金智云智能制造产业投资企业(有限合伙)、珠海中以英飞新兴产业投资基金(有限合伙)、珠海华金领越智能制造产业投资基金(有限合伙)，子基金目标总规模 434.64 亿元，珠海基金累计认缴出资合计 101.34 亿元，累计已实缴总额 59.81 亿元。

## 6、现代服务

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

表 2017-2019 年度及 2020 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	2017 年		2018 年		2019 年		2020 年 1-3 月	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
现代服务	97,998.99	100.00	219,112.76	100.00	265,683.12	100.00	60,670.75	100.00
其中：物业管理	55,745.34	56.88	178,131.92	81.30	210,962.91	79.40	55,939.17	92.20
会展业务	19,289.18	19.68	14,772.47	6.74	17,733.81	6.67	1,573.04	2.59
酒店业务	19,010.69	19.40	23,672.98	10.80	33,194.83	12.49	2,714.99	4.47
其他	3,953.78	4.03	2,535.39	1.16	3,791.58	1.44	443.55	0.74

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 2017-2019 年度及 2020 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	2017 年		2018 年		2019 年		2020 年 1-3 月	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
现代服务	88,347.32	100.00	187,751.03	100.00	235,936.78	100.00	56,952.09	100.00

其中：物业管理	46,579.84	52.72	143,150.97	76.25	186,254.46	78.94	50,028.49	87.84
会展业务	20,492.43	23.20	18,504.28	9.86	15,491.64	6.57	2,722.34	4.78
酒店业务	12,670.02	14.34	16,220.85	8.64	27,347.61	11.59	3,719.42	6.53
其他	8,605.03	9.74	9,874.92	5.25	6,843.07	2.90	481.84	0.85

表 2017-2019 年度及 2020 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	2017 年		2018 年		2019 年		2020 年 1-3 月	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
现代服务	<b>9,651.68</b>	<b>100.00</b>	<b>31,361.74</b>	<b>100.00</b>	<b>29,746.33</b>	<b>100.00</b>	<b>3,718.66</b>	<b>100.00</b>
其中：物业管理	9,165.50	94.96	34,980.95	111.54	24,708.45	83.06	5,910.69	158.95
会展业务	-1,203.24	-12.47	-3,731.82	-11.90	2,242.16	7.54	-1,149.30	-30.91
酒店业务	6,340.67	65.70	7,452.13	23.76	5,847.21	19.66	-1,004.44	-27.01
其他	-4,651.25	-48.19	-7,339.53	-23.40	-3,051.49	-10.26	-38.29	-1.03

### 6.1 物业管理

发行人的物业管理业务主要由下属公司珠海华发物业管理服务有限公司负责，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，2019 年为“全国物业服务企业综合实力 100 强”中排名第 28 名。现业务范围包括销售现场服务、楼宇接收服务、保洁清洁服务、安全秩序维护、设施设备运行维护、园林规划施工与绿化保养、安防智能化设计施工、物业管理业务咨询、顾问服务等，业务遍及珠海、广州、湛江、江门、武汉、郑州、北京、大连、南宁、上海、中山、包头、沈阳、威海、太仓、常熟、西安、成都、天津、绍兴等二十几个大中城市，管理的高档住宅、写字楼、政府机关、工业园区、市政设施等各类业态项目逾 150 个，管理总面积逾 3000 万平方米。历年来，华发物业共获得国家、省、市级物业管理示范项目称号 50 多个，其中包括 6 个国家级、10 个省级示范项目，是珠海市获得各级物业管理示范项目称号最多的物管企业。

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

理体系、目标责任及业绩考核体系、企业 CI 识别体系，并以此为基础创新出系统科学的企业制度体系。

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

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

表 发行人内部物业管理明细表

序号	类型	项目所在地	项目名称	项目类型	建筑面积（万平方米）
1	高层住宅	珠海市	华发新城（一至六期）	多层/高层住宅	202.22
2		珠海市	华发水岸	高层住宅	47
3		珠海市	华发世纪城（一至四期）	高层住宅/独立式住宅	89.8
4		珠海市	绿洋山庄（二期）	高层住宅	12.9
5		珠海市	美景山庄	高层住宅	3.12
6		珠海市	华发广场	高层住宅	3.42
7		珠海市	华景山居	多层/高层住宅	6.1
8		珠海市	华发九洲（九州三期）	高层住宅	4.36
9		珠海市	华景中东苑	高层住宅	10
10		珠海市	鸿景花园	高层住宅	19.4
11		珠海市	峰景名苑	高层住宅/独立式住宅	5.3
12		珠海市	华发蔚蓝堡	高层住宅/多层洋房	46.8
13		珠海市	华发四季名苑	高层住宅	32.7
14		珠海市	华发城建未来荟	高层住宅	30.6
15		珠海市	横琴华发首府一期	高层住宅	17.8
16		珠海市	华发峰景湾花园	高层住宅	29.62
17		珠海市	华发山庄	高层住宅/别墅	29.93
18		珠海市	唐家人才公馆	高层住宅	14.69
19		珠海市	华发悦府（横琴首府二期）	高层住宅	21.46
20		珠海市	绿洋湾	高层住宅/别墅	21.11

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）
21		珠海市	十字门国际花园	高层住宅	27.55
22		珠海市	新城左岸	高层住宅	2.5
23		珠海市	横琴华发广场	高层住宅	28.56
24		珠海市	横琴华发首府三期	高层住宅	7.18
25		珠海市	华发沁园	高层住宅	9.6
26		珠海市	华发峰尚	高层住宅	61.12
27		珠海市	依山郡	高层住宅	49.18
28		珠海市	又一城一二期	高层住宅	61.8
29		珠海市	华发水郡 CDE 区	高层住宅	103.3
30		珠海市	金湾华发国际商务中心住宅区	高层住宅	7.98
31		珠海市	城建国际海岸花园	高层住宅	23.52
32		珠海市	华发峰尚城市花园	高层住宅	5.7
33		珠海市	华发城建四季半岛	高层住宅	12.8
34		珠海市	华发北围	高层住宅	11.7
35		北京市	华发颐园	高层住宅	14.39
36		北京市	华发中央公园（荟悦嘉园）	高层住宅	16.68
37		包头市	包头华发新城	高层住宅	56.52
38		威海市	威海九龙湾（一二期）	高层住宅	45.07
39		威海市	荣成樱花湖	高层住宅	31.46
40		武汉市	武汉华发峰尚	高层	16.3
41		武汉市	未来荟一二期	高层住宅	37.61
42		武汉市	中城荟	高层住宅	37.58
43		沈阳市	华发首府	高层住宅	56
44		沈阳市	华发岭南荟	高层住宅/洋房	22.75
45		南宁市	南宁华发国宾壹号	高层住宅	61.69
46		南宁市	南宁华发四季(未来荟)	高层住宅	14.57
47		大连市	大连华发新城	高层住宅	55
48		大连市	大连花间月	高层住宅	11.7
49		青岛市	青岛华发四季	高层住宅	16.73
50		中山市	华发四季名苑一二期	高层住宅	37.68
51		中山市	中山华发广场	高层住宅	19.47
52		上海市	上海静安府	高层住宅	35.71
53		上海市	上海华发公馆	高层住宅	2.53
54		上海市	上海华发四季	高层住宅	13.9
55		广州市	广州华发荟	高层住宅	15
56		广州市	华发广州尚座花园	高层住宅	34.89
57		广州市	广州华发四季名苑	高层住宅	7.24
58		佛山市	佛山华发四季	高层住宅	15.14

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）
59		南京市	华荟花园、华荟公寓	高层住宅	35.56
60		无锡市	无锡鑫悦华府	高层住宅	41
61		江门市	华发合隽四季花园(江门华发四季)	高层住宅	19.3
62	多层住宅	珠海市	九洲花园（一二期）	多层住宅/小高层住宅	7.66
63		珠海市	海景花园	多层住宅	5.98
64		珠海市	海滨新村	多层住宅	2.95
65		珠海市	嘉园	多层住宅	8.63
66		珠海市	丽景花园	多层住宅	4.45
67		珠海市	美景花园	多层住宅	5.2
68		珠海市	广生宿舍	多层住宅	1
69	别墅	珠海市	绿洋山庄（一期）	独立式住宅	0.82
70		珠海市	华发水郡	独立式住宅	19.3
71		中山市	华发生态园一二期	独立式住宅	12
72		中山市	华晟观山水	独立式住宅	94
73	办公楼	珠海市	华发集团办公楼	办公楼	0.3
74		珠海市	华发实业办公楼	办公楼	1.51
75		珠海市	十字门公司办公楼	办公楼	0.5
76		珠海市	南山六号	办公楼	0.7
77		珠海市	珠海建行大厦	办公楼	1.5
78		珠海市	城运珠海中心办公区	办公楼	0.6
79		珠海市	珠海中心华发股份珠海公司办公区域	办公楼	0.6
80		珠海市	华港办公区	办公楼	0.4
81		珠海市	横琴金融产业服务基地	办公楼	4.67
82		珠海市	横琴金融产业发展基地	办公楼	2.85
83	学校	珠海市	容闳国际幼儿园	学校	1.60
84		珠海市	容闳学校	学校	8
85	商业项目	珠海市	轻轨珠海站前广场及地下停车场	商业项目	10
86		珠海市	华发新城商业街	商业项目	0.2
87		珠海市	横琴长隆换乘中心	商业项目	2.5
88		珠海市	华发商都	商业项目	18
89		珠海市	珠海国际会展中心	会展物业	11
90		珠海市	珠海国际网球中心	体育场馆	4.8
91		珠海市	珠海华发大剧院	商业项目	4
92		珠海市	玖佰地下商城	商业项目	0.8
93		珠海市	金湾华发国际商务中心商	商业项目	17.37



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）
			务区		
94		珠海市	网球中心商业配套	商业项目	1.58
95		北京市	华发颐园商业	商业项目	1.39
96		珠海市	华发四季商业街	商业项目	0.4
97		珠海市	蔚蓝堡商业街	商业项目	0.2
98		珠海市	华发峰尚商业街	商业项目	0.7
99		珠海市	华发又一城商业街	商业项目	2.75
100		珠海市	华发水岸商业街	商业项目	3.5
101		珠海市	华发世纪城商业街	商业项目	0.4
102	地块	珠海市	华保工地	地块看管	230
103		珠海市	北围渔牧场	地块看管	20

表 发行人外部项目物业管理明细表

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

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

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

表 内外部物业结算方式汇总表

物业类别		结算方式	2020年3月 平均收缴率
关联方	住宅	月结、年结	7%
	非住宅	月结、季结	10%
非关联方	住宅	月结	77%
	非住宅	月结、年结	18%

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

## 6.2 会展业务及酒店管理

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

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

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

## 7、文教旅游

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

华发教育是华发集团旗下从事教育产业的平台公司，发端于2003年珠海容闳学校的创办。目前旗下共有学校、幼儿园13所，涵盖学前教育、基础教育、国际高中及高

端教育培训，全日制在校学生 6500 余名，教职员工近 1300 名。2015 年，华发教育正式托管横琴新区“两校一园”，开创了民办教育机构整体性托管全区公办学校的先河。2018 年，华发教育“容伙伴”计划顺利启航，以课程及管理合作的形式顺利签下 9 家“容伙伴”单位；2019 年，华发教育与山西鸿升集团签署合作办学协议，以输出品牌与合作运营的方式开启了全国布局的新探索。为了贯彻和落实国家推进普惠学前教育的精神，华发教育于 2019 年创办普惠教育品牌，首家普惠幼儿园将于今年 9 月正式开学。

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

文艺演出主要来自珠海华发中演大剧院的经营收入，珠海华发中演大剧院于 2014 年 10 月 30 日正式运营，致力于引进推出系列高端剧目及精品艺术演出，目前已举办多场具有国际水准的艺术演出。珠海华发中演大剧院自 2014 年 10 月 30 日开幕以来 5 年间倾情奉献了超 400 场美轮美奂的精彩演出，吸引了逾 40 万名观众观赏品鉴，创造经济价值累计超过 10 亿元人民币，资讯传播触及近 8 亿人次。珠海华发中演大剧院是珠海首个符合国际标准建造的综合性舞台艺术表演场所，也是全球 56 家首批加入“丝绸之路国际剧院联盟”文化场馆之一，未来将紧抓“一带一路”文化战略机遇，依托粤港澳大湾区国家战略和珠海海上丝绸之路的重要地位，拓展与国内外艺术机构的交流与合作。

表 2017-2019 年度及 2020 年 1-3 月发行人文教旅游板块收入构成情况表

单位：万元，%

业务类型	2017 年		2018 年		2019 年		2020 年 1-3 月	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
文教旅游	12,690.21	100.00	10,480.20	100.00	10,099.14	100.00	2,981.98	100.00
其中：教育服务	7,749.54	61.07	1,984.18	18.93	718.40	7.11	260.04	8.72
体育运营	3,785.52	29.83	3,236.32	30.88	4,017.36	39.78	973.91	32.66
文艺演出	1,073.14	8.46	3,114.68	29.72	2,520.19	24.95	763.53	25.60
文化服务	36.73	0.29	576.79	5.50	64.06	0.63	-	-
其他	45.28	0.36	1,568.24	14.97	2,779.13	27.53	984.50	33.02

注：其他主要是项目管理服务收入。

表 2017-2019 年度及 2020 年 1-3 月发行人文教旅游板块成本构成情况表

单位：万元，%

业务类型	2017 年		2018 年		2019 年		2020 年 1-3 月	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
文教旅游	19,481.32	100.00	17,087.65	100.00	14,376.95	100.00	2,945.05	100.00
其中：教育服务	5,650.86	29.01	2,203.18	12.89	1,538.07	10.70	10.18	0.35
体育运营	8,998.66	46.19	8,406.48	49.20	4,274.95	29.73	995.56	33.80
文艺演出	2,333.41	11.98	2,800.22	16.39	4,252.12	29.58	372.97	12.66
文化服务	1,123.50	5.77	203.59	1.19	5.17	0.04	-	-
其他	1,374.89	7.06	3,474.18	20.33	4,306.64	29.95	1,566.34	53.19

表 2017-2019 年度及 2020 年 1-3 月发行人文教旅游板块毛利构成情况表

单位：万元，%

业务类型	2017 年		2018 年		2019 年		2020 年 1-3 月	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
文教旅游	-6,791.11	100.00	-6,607.44	100.00	-4,277.81	100.00	36.93	100.00
其中：教育服务	2,098.68	-30.90	-219.00	3.31	-819.67	19.16	249.86	676.59
体育运营	-5,213.13	76.76	-5,170.16	78.25	-257.59	6.02	-21.66	-58.64
文艺演出	-1,260.27	18.56	314.46	-4.76	-1,731.93	40.49	390.56	1,057.59
文化服务	-1,086.78	16.00	373.19	-5.65	58.89	-1.38	-	-
其他	-1,329.61	19.56	-1,905.94	28.85	-1,527.51	35.71	-581.84	-1,575.54

### （三）发行人主要在建项目、拟建项目及土地储备情况

#### 1、主要在建项目

截至 2020 年 3 月末，发行人主要在建项目情况如下表所示：

表 截至 2020 年 3 月末重大在建工程情况表-1（非房地产板块）

单位：亿元

序号	项目名称	所在地	项目类型及比例 (%)	开发模式	项目建设期	预计总投资 金额	累计投资 金额	投资进度	投资计划			项目建设资 金来源
									2020 年	2021 年	2022 年	
1	十字门中央商务区	珠海市	土地一级开发和 基础设施建设	合作	2010-2023	81.60	65.03	79.69%	4.04	3.50	4.50	自筹+贷款
2	金湾航空新城	珠海市	土地一级开发和 基础设施建设	合作	2013-2022	35.00	32.47	92.77%	0.79	0.85	0.96	自筹+贷款
3	保税区二期	珠海市	土地一级开发和 基础设施建设	合作	2014-2023	20.00	12.60	63.00%	0.32	3.00	3.20	自筹+贷款
4	珠海高新区北围	珠海市	土地一级开发和 基础设施建设	合作	2013-2023	140.00	28.76	20.54%	0.65	2.00	2.50	自筹+贷款
5	富山产业新城	珠海市	土地一级开发和 基础设施建设	合作	2016-2027	60.00	30.75	51.25%	6.09	7.00	4.00	自筹+贷款
6	斗门“一河两岸”	珠海市	土地一级开发和 基础设施建设	合作	2019-2021	20	8.24	41.18%	1.50	2.00	3.50	自筹+贷款
7	会展商务组团（二期）	珠海市	会展、商业、办 公、酒店	自主	2017-2022	32.50	10.33	23.76%	5.90	15.00	12.60	自筹+贷款
8	华发国际海岸花园 （15b）	珠海市	住宅	自主	2018-2021	14.0	11.82	84.41%	0.60	1.65	-	自筹+贷款

序号	项目名称	所在地	项目类型及比例 (%)	开发模式	项目建设期	预计总投资 金额	累计投资 金额	投资进度	投资计划			项目建设资 金来源
									2020年	2021年	2022年	
9	华发国际海岸花园 (15a)	珠海市	住宅	自主	2018-2021	12.7	4.15	32.69%	0.62	5.0	3.02	自筹+贷款
10	蓝湾智岛总部基地中 心二期	珠海市	办公、商业	自主	2017-2020	7.48	4.15	55.70%	3.50	-	-	自筹+贷款
11	高新北围智谷圆芯	珠海市	M0、办公、商业	自主	2018-2022	21.2	5.20	24.53%	2.73	8.84	5.00	自筹+贷款
12	圣博立科创园	珠海市	M0	自主	2018-2021	8.8	1.07	17.26%	1.94	3.49	-	自筹+贷款
13	富山工业园智造小镇 生活中心	珠海市	住宅、商业	自主	2019-2022	28.40	6.64	23.38%	2.10	10.24	9.46	自筹+贷款
14	富山科创中心	珠海市	办公、酒店、商 业	自主	2018-2021	11.80	2.54	21.53%	0.30	4.00	4.97	自筹+贷款
15	产业服务中心	珠海市	办公、商业	自主	2017-2021	6.70	3.50	52.24%	2.09	1.20	-	自筹+贷款
合计						<b>500.18</b>	<b>227.25</b>		<b>33.17</b>	<b>67.77</b>	<b>53.71</b>	

表 截至 2020 年 3 月末重大在建工程情况表-2（房地产板块）

单位：平方米、万元

序号	项目名称	所在地	项目类型及比例 (%)	开发模式	项目建设期	预计总投资 金额	累计投资 金额	投资进度	投资计划			项目建设资 金来源
									2020年	2021年	2022年	



序号	项目名称	所在地	项目类型及比例 (%)	开发模式	项目建设期	预计总投资金额	累计投资金额	投资进度	投资计划			项目建设资金来源
									2020年	2021年	2022年	
1	珠海华发又一城 C 区	珠海市	住宅 100%	自主	2017-2023	28.89	23.07	79.85%	1.46	1.46	1.46	自筹+贷款
2	珠海华发又一城 D 区	珠海市	住宅 100%	自主	2017-2023	37.53	8.79	23.42%	7.19	7.19	7.19	自筹+贷款
3	珠海华发依山郡花园二期	珠海市	住宅 100%	自主	2018-2020	12.12	9.07	74.83%	3.05	0.00	0.00	自筹+贷款
4	珠海华发依山郡花园三期	珠海市	住宅 100%	自主	2019-2020	11.92	6.42	53.86%	5.50	0.00	0.00	自筹+贷款
5	珠海绿洋湾花园	珠海市	住宅 98.56%、商业 1.44%	自主	2014-2021	42.32	41.45	97.94%	0.43	0.43	0.00	自筹+贷款
6	珠海华发国际海岸花园 (A8 地块)	珠海市	住宅 35.6%、商业 19.7%、酒店及办公 44.7%	自主	2018-2021	33.72	19.36	57.41%	7.18	7.18	0.00	自筹+贷款
7	珠海金湾华发国际商务中心 (商业)	珠海市	住宅 21.42%、办公 27.71%、酒店 33.09%、商业 17.78%	自主	2018-2022	19.08	6.91	36.22%	4.06	4.06	4.06	自筹+贷款
8	珠海金湾华发商都中心	珠海市	商业 100%	自主	2017-2020	19.04	11.03	57.93%	8.01	0.00	0.00	自筹+贷款
9	珠海华发创业大厦	珠海市	住宅 35%、商业 65%	自主	2018-2020	13.65	8.93	65.42%	4.72	0.00	0.00	自筹+贷款

序号	项目名称	所在地	项目类型及比例 (%)	开发模式	项目建设期	预计总投资金额	累计投资金额	投资进度	投资计划			项目建设资金来源
									2020年	2021年	2022年	
10	珠海华发峰尚城市花园	珠海市	住宅 95%、商业 5%	自主	2018-2020	6.52	5.14	78.83%	1.38	0.00	0.00	自筹+贷款
11	珠海华发云谷（北围70号地块）	珠海市	住宅 100%	自主	2018-2021	12.62	10.34	81.93%	1.14	1.14	0.00	自筹+贷款
12	珠海海润项目一期18、19、29-1地块	珠海市	住宅 100%	自主	2017-2020	33.99	33.04	97.21%	0.95	0.00	0.00	自筹+贷款
13	珠海海润项目二期13地块	珠海市	住宅 60%、商业 10%、办公 30%	自主	2019-2022	37.01	19.01	51.35%	6.00	6.00	6.00	自筹+贷款
14	珠海中以加速器项目（中以产业中心）	珠海市	办公 80%、商业 20%	合作	2019-2021	13.84	5.13	37.07%	4.36	4.36	0.00	自筹+贷款
15	珠海中以加速器项目（中以创意中心）	珠海市	办公 80%、商业和宿舍 20%	合作	2019-2021	5.22	1.98	37.93%	1.62	1.62	0.00	自筹+贷款
16	北围 25T 地块	珠海市	住宅 100%	自主	2020-2022	15.33	9.48	61.84%	1.95	1.95	1.95	自筹+贷款
17	富山工业园起步区珠峰大道北地块	珠海市	住宅 97%、商业 3%	自主	2020-2022	32.43	8.45	26.06%	7.99	7.99	7.99	自筹+贷款
18	中山华发观山水（西侧叠拼别墅（B2-4、5区））	中山市	住宅 100%	自主	2017-2020	6.24	5.59	89.58%	0.65	0.00	0.00	自筹+贷款

序号	项目名称	所在地	项目类型及比例 (%)	开发模式	项目建设期	预计总投资金额	累计投资金额	投资进度	投资计划			项目建设资金来源
									2020年	2021年	2022年	
19	中山华发观山水（西南侧高层（B4区））	中山市	住宅 100%	自主	2019-2021	6.75	3.85	57.04%	1.45	1.45	0.00	自筹+贷款
20	中山华发广场	中山市	住宅 50.16%、商业 49.84%	自主	2014-2021	15.45	12.48	80.78%	1.49	1.49	0.00	自筹+贷款
21	中山华发生态庄园六期	中山市	住宅 100%	自主	2019-2021	9.76	3.97	40.68%	2.90	2.90	0.00	自筹+贷款
22	武汉华发中城荟（4号地块）	武汉市	商业 100%	合作	2017-2020	23.84	23.66	99.24%	0.18	0.00	0.00	自筹+贷款
23	武汉华发外滩首府 S2、S3 地块	武汉市	住宅 96.51%、商业 3.49%	自主	2017-2021	40.95	9.05	22.10%	15.95	15.95	0.00	自筹+贷款
24	武汉华发峰尚花园	武汉市	住宅 75.21%、商业 24.79%	自主	2018-2020	12.23	9.47	77.43%	2.76	0.00	0.00	自筹+贷款
25	武汉华发金茂逸墅二期	武汉市	住宅 71%、商业 29%	合作	2018-2021	15.79	6.77	42.88%	4.51	4.51	0.00	自筹+贷款
26	武汉华发中城公园首府	武汉市	住宅 100%	合作	2018-2020	15.51	10.40	67.05%	5.11	0.00	0.00	自筹+贷款
27	武汉华发中城峰景湾	武汉市	住宅 95%、商业 5%	合作	2018-2021	16.67	7.92	47.51%	4.38	4.38	0.00	自筹+贷款

序号	项目名称	所在地	项目类型及比例 (%)	开发模式	项目建设期	预计总投资金额	累计投资金额	投资进度	投资计划			项目建设资金来源
									2020年	2021年	2022年	
28	武汉华发四季	武汉市	住宅 99.7%、商业 0.3%	自主	2019-2021	27.22	19.38	71.20%	3.92	3.92	0.00	自筹+贷款
29	武汉华发时光	武汉市	住宅 99.3%，商业 0.7%	合作	2019-2021	21.54	12.18	56.55%	4.68	4.68	0.00	自筹+贷款
30	武汉华发中央公园	武汉市	住宅 98.8%，商业 1.2%	自主	2019-2021	24.25	6.67	27.51%	8.79	8.79	0.00	自筹+贷款
31	武汉 CBD 水利项目 (中城荟二期)	武汉市	住宅 100%	自主	2019-2021	97.85	53.81	54.99%	22.02	22.02	0.00	自筹+贷款
32	武汉 007#地块 (华发沁园)	武汉市	住宅 100%	自主	2019-2022	4.57	2.34	51.20%	0.74	0.74	0.74	自筹+贷款
33	武汉外滩荟一期	武汉市	住宅 100%	自主	2019-2022	69.69	22.33	32.04%	15.79	15.79	15.79	自筹+贷款
34	武汉中城华府	武汉市	住宅 100%	自主	2019-2021	37.50	15.77	42.05%	10.87	10.87	0.00	自筹+贷款
35	威海九龙湾商业街二期	威海市	商业 100%	自主	2017-2020	13.40	8.33	62.16%	5.07	0.00	0.00	自筹+贷款
36	威海九龙湾住宅四期	威海市	住宅 100%	自主	2019-2021	17.42	5.14	29.51%	6.14	6.14	0.00	自筹+贷款
37	荣成樱花湖二期	威海市	住宅 100%	合作	2019-2021	9.27	4.02	43.37%	2.63	2.63	0.00	自筹+贷款
38	苏州华发公园首府	苏州市	住宅 100%	自主	2016-2020	25.00	24.80	99.21%	0.20	0.00	0.00	自筹+贷款

序号	项目名称	所在地	项目类型及比例 (%)	开发模式	项目建设期	预计总投资金额	累计投资金额	投资进度	投资计划			项目建设资金来源
									2020年	2021年	2022年	
39	苏州太仓院子	苏州市	住宅 64.8%、商业 35.2%	合作	2018-2022	35.00	21.08	60.23%	4.64	4.64	4.64	自筹+贷款
40	苏州酒厂路地块	苏州市	住宅 100%	自主	2018-2020	2.14	1.53	71.50%	0.61	0.00	0.00	自筹+贷款
41	沈阳华发新城鸿景嘉园（沈阳华发新城 6#地）	沈阳市	住宅 95.32%、商业 4.68%	自主	2018-2020	17.19	17.03	99.07%	0.16	0.00	0.00	自筹+贷款
42	沈阳华发新城丽景嘉园（沈阳华发新城 3#地）	沈阳市	住宅 95.02%、商业 4.98%	自主	2018-2020	11.87	10.94	92.17%	0.93	0.00	0.00	自筹+贷款
43	沈阳华发全运首府仁德里（沈阳华发新城 8#地）	沈阳市	住宅 95%、商业 5%	自主	2019-2021	14.13	10.88	77.00%	1.63	1.63	0.00	自筹+贷款
44	沈阳全运首府（9#地块行知坊）	沈阳市	住宅 95%、商业 5%	自主	2019-2022	21.26	4.97	23.38%	5.43	5.43	5.43	自筹+贷款
45	沈阳全运首府（10#地块厚和轩）	沈阳市	住宅 95%、商业 5%	自主	2019-2022	18.79	3.82	20.33%	4.99	4.99	4.99	自筹+贷款
46	长白岛经济区中东港项目（和平首府）	沈阳市	住宅 65%、商业 35%	合作	2019-2022	80.07	24.02	30.00%	18.68	18.68	18.68	自筹+贷款
47	上海七宝项目	上海市	商业 100%	合作	2018-2021	34.29	30.77	89.73%	1.76	1.76	0.00	自筹+贷款

序号	项目名称	所在地	项目类型及比例 (%)	开发模式	项目建设期	预计总投资金额	累计投资金额	投资进度	投资计划			项目建设资金来源
									2020年	2021年	2022年	
48	上海华发招商依云四季	上海市	住宅 100%	合作	2019-2022	27.40	13.69	49.96%	4.57	4.57	4.57	自筹+贷款
49	南宁国宾壹号四期 (原华发新城)	南宁市	住宅 90%、商业 10%	自主	2017-2020	18.97	18.82	99.21%	0.15	0.00	0.00	自筹+贷款
50	南京麒麟地块 G35	南京市	住宅 98%、商业 2%	合作	2018-2020	25.37	21.89	86.28%	3.48	0.00	0.00	自筹+贷款
51	南京燕子矶 G29 地块	南京市	A 地块 (商业公寓 88%、商业 12%)、B 地块 (住宅 95%、商业 5%)、D 地块 (住宅 100%)	合作	2018-2021	124.07	86.72	69.90%	18.68	18.68	0.00	自筹+贷款
52	广州宝岗公馆	广州市	住宅 87%、肉菜市场 10.3%、商业 2.7%	自主	2019-2021	6.20	5.45	87.90%	0.38	0.38	0.00	自筹+贷款
53	增城项目 27#地块	广州市	住宅 95.2%、商业 4.8%	自主	2019-2021	17.78	11.64	65.47%	3.07	3.07	0.00	自筹+贷款
54	佛山亲仁路地块	佛山市	住宅 98.69%、商业 1.31%	自主	2018-2020	19.84	19.79	99.75%	0.05	0.00	0.00	自筹+贷款
55	无锡华发首府 A 地块	无锡市	住宅 73%、商业	自主	2018-2022	62.54	47.43	75.84%	9.02	4.51	1.58	自筹+贷款

序号	项目名称	所在地	项目类型及比例 (%)	开发模式	项目建设期	预计总投资 金额	累计投资 金额	投资进度	投资计划			项目建设 资金来源
									2020年	2021年	2022年	
			3%、办公 24%									
	无锡华发首府 B 地块	无锡市	住宅 100%	自主	2018-2021							
56	温州鹿城万象府	温州市	住宅 100%	合作	2018-2021	31.33	23.56	75.20%	3.89	3.89	0.00	自筹+贷款
57	天津艺英里	天津市	住宅 100%	合作	2018-2021	12.54	10.17	81.10%	1.19	1.19	0.00	自筹+贷款
58	天津华发未来荟 (2018-5 号地块)	天津市	住宅 100%	自主	2019-2021	8.03	3.77	46.95%	2.13	2.13	0.00	自筹+贷款
59	天津华发景瑞悦天地	天津市	住宅 100%	合作	2019-2021	9.47	3.96	41.82%	2.76	2.76	0.00	自筹+贷款
60	大连观贤别墅	大连市	住宅 100%	合作	2018-2020	43.62	42.34	97.07%	1.28	0.00	0.00	自有资金
61	大连华发花间月	大连市	住宅 94%、商业 6%	自主	2018-2021	7.56	4.88	64.55%	1.34	1.34	0.00	自筹+贷款
62	包头华发新天地	包头市	商业公寓 78%、 商业 22%	自主	2018-2021	6.31	5.30	83.99%	0.51	0.51	0.00	自筹+贷款
63	北京华发中央公园	北京市	住宅 63%、商业 31%、储藏间 6%	自主	2019-2021	48.28	30.59	63.36%	8.85	8.85	0.00	自筹+贷款
64	江门华发四季 10 号 地	江门市	住宅 93.5%、商 业 6.5%	自主	2019-2021	17.62	10.04	56.98%	3.79	3.79	0.00	自筹+贷款

序号	项目名称	所在地	项目类型及比例 (%)	开发模式	项目建设期	预计总投资金额	累计投资金额	投资进度	投资计划			项目建设资金来源
									2020年	2021年	2022年	
65	江门蓬江区项目 13 号地	江门市	住宅 98.3%、商业 1.7%	自主	2020-2022	11.65	5.13	44.03%	2.17	2.17	2.17	自筹+贷款
66	江门华发四季 11 号地	江门市	住宅 99.4%、商业 0.6%	合作	2020-2023	19.96	9.21	46.14%	2.69	2.69	2.69	自筹+贷款
67	青岛华发四季 (A、B 地块)	青岛市	A 地块 (住宅 77.6%、商业 3.2%、办公 19.2%)、B 地块 (商业 100%)	自主	2019-2021	22.49	9.88	43.93%	6.31	6.31	0.00	自筹+贷款
68	清远四季尚璟	清远市	住宅 88.6%、商业 7%、4.4%幼儿园	合作	2019-2021	10.88	7.21	66.27%	1.84	1.84	0.00	自筹+贷款
69	杭州九龙仓华发天荟	杭州市	住宅 98.5%、商业 1.5%	合作	2019-2022	52.34	37.92	72.45%	4.81	4.81	4.81	自筹+贷款
70	杭州萧山项目	杭州市	住宅 99%，商业 1%	合作	2020-2022	43.75	29.67	67.82%	4.69	4.69	4.69	自筹+贷款
71	湛江海东新区交投项目 18#地块	湛江市	住宅 100%	自主	2019-2022	148.84	8.59	5.77%	46.75	46.75	46.75	自筹+贷款
72	成都林家坡项目	成都市	住宅 100%	合作	2020-2022	22.16	11.21	50.59%	3.65	3.65	3.65	自筹+贷款



序号	项目名称	所在地	项目类型及比例 (%)	开发模式	项目建设期	预计总投资 金额	累计投资 金额	投资进度	投资计划			项目建设资 金来源
									2020年	2021年	2022年	
合计						1,939.87	1,099.43		364.10	315.35	149.83	

注：1、项目建设期为预计日期，实际竣工时间可能随项目实际建设情况而变化；预计总投资金额是预估金额，视项目开发进程而变化；未来三年计划投资金额为预计投资金额，可能会根据项目建设进度适时调整修正；2、在建工程基本情况、现状详见“各业务板块情况”中“一级土地开发”部分、“商业地产项目”部分、“其他业务”部分。

## 2、拟建工程

表 截至 2020 年 3 月末未来主要拟建工程情况表-1（非房地产板块）

单位：亿元

序号	项目名称	建设内容	预计建设期	总投资	已投资（截 至 2020 年 3 月末）	未来投资计划			已取得的相关批文名称及编号
						2020	2021	2022	
1	城市之心核心区项目	城市更新项目，总建面约 59.9 万 m <sup>2</sup> ，包括商业、酒店、住宅、办公及部分公共服务设施	2020-2027	193.5	2.6	15.98	9.7	16.8	珠国资[2020]22 号《关于珠海华发城市之心建设控股有限公司投资建设珠海城市之心核心区项目的意见》
2	北山区域城市更新项目	城市更新项目，总计容建筑面积约 101.2 万 m <sup>2</sup> （含补公及回迁物业建面约 50.5 万 m <sup>2</sup> ），其中，北山村片区建筑面积约 65.6 万 m <sup>2</sup> ，南屏片区建筑面积约 35.6 万 m <sup>2</sup> 。项目拟打造成集办公、商业、酒店、住宅及公共配套于一体的城市综合体。	2020-2027	151	12.5	5.6	14.5	24.2	珠海市国资委批复—《关于珠海华发华毓投资有限公司投资建设珠海市北山区域城市更新项目的意见》

表 截至 2020 年 3 月末未来主要拟建工程情况表-2（房地产板块）

单位：平方米、万元

序号	项目主体	项目名称	项目类别	项目建设期	预计总投资金额	已投资金额	已到位自有资金	未来三年投资计划			项目建设资金来源
								2020	2021	2022	
1	珠海海润房产有限公司	珠海海润二期 25、29-2 地块	住宅	2020-2022	60.14	11.96	11.96	16.06	16.06	16.06	自筹+贷款
2	汕尾华金房地产开发有限公司	陆河县 ZD20190373400 地块、ZD20190373500 地块	商住	2020-2021	9.14	0.59	0.59	4.28	3.47	0.00	自筹+贷款
3	珠海华翰投资有限公司	珠海保税区研发中心	商业、商务	2020-2025	28.82	3.85	3.85	4.16	4.16	4.16	自筹+贷款
4	大连华坤房地产开发有限公司	大连塔河湾地块	住宅	2020-2024	23.92	8.49	8.49	3.09	3.09	3.09	自筹+贷款
5	武汉华晟乾茂置业有限公司	武汉市江夏区黄家湖 P(2019)038 号地块	住宅、医院、社会福利	2020-2022	53.55	21.05	21.05	10.83	10.83	10.83	自筹+贷款
6	武汉华璋房地产开发有限公司	武汉华发金茂逸墅三期	住宅、商服	2020-2022	42.45	9.64	9.64	10.94	10.94	10.94	自筹+贷款
7	中山市华庚置业有限公司	中山石岐区 079 地块	住宅	2020-2022	11.79	5.89	5.89	1.97	1.97	1.97	自筹+贷款

序号	项目主体	项目名称	项目类别	项目建设期	预计总投资 金额	已投资金 额金额	已到位自有 资金	未来三年投资计划			项目建设资 金来源
								2020	2021	2022	
8	重庆华显房地产开发 有限公司	重庆南岸区弹子石东 侧地块	住宅兼娱乐康 体用地	2020-2022	20.41	9.75	9.75	3.55	3.55	3.55	自筹+贷款
9	郑州华瀚房地产开发 有限公司	郑州市经开区 80 号 地块	住宅	2020-2023	35.42	14.76	14.76	5.17	5.17	5.17	自筹+贷款
10	上海华淞铭宏房地产 开发有限公司	上海松江泗泾 17-01 地块	住宅	2020-2022	49.03	27.00	27.00	7.34	7.34	7.34	自筹+贷款
11	上海华憬丹枫房地产 开发有限公司	上海松江中山街道	住宅	2020-2022	17.95	9.98	9.98	2.66	2.66	2.66	自筹+贷款
12	常熟铎顺科技产业园 投资发展有限公司	江苏常熟南部新城人 工智能产业勾地	住宅、商务	2020-2023	44.62	16.42	16.42	7.05	7.05	7.05	自筹+贷款
13	珠海华茂天城置业发 展有限公司	金湾航空新城 L11、 L12 地块	二类居住、绿 地、商业、道路	2020-2023	56.06	18.40	18.40	9.42	9.42	9.42	自筹+贷款
14	珠海华发城市之心建 设控股有限公司	城市之心核心区项目	城市更新项目， 包括商业、酒 店、住宅、办公 及部分公共服 务设施	2020-2027	193.5	2.6	2.6	15.98	9.7	16.8	自筹+贷款

序号	项目主体	项目名称	项目类别	项目建设期	预计总投资 金额	已投资金 额金额	已到位自有 资金	未来三年投资计划			项目建设资 金来源
								2020	2021	2022	
15	珠海华发华毓投资建 设有限公司	北山区域城市更新项 目	城市更新项目, 拟打造成集办 公、商业、酒店、 住宅及公共配 套于一体的城 市综合体	2020-2027	151	12.5	12.5	5.6	14.5	24.2	自筹+贷款
<b>合计</b>					<b>797.80</b>	<b>172.88</b>	<b>172.88</b>	<b>108.10</b>	<b>109.91</b>	<b>123.24</b>	

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

### 3、土地储备

表 土地储备情况表-1（非房地产板块）

序号	地块编号	地点及地块名称	地价 (万元)	已支付地价 (万元)	总占地面积 (m <sup>2</sup> )	计容面积 (m <sup>2</sup> )	国有土地使用证	土地性质
1	57#	珠海市横琴新区十字 门中央商务区(地块 1)	813,175	813,175	19,711	48,095	粤房地权证珠字第 0100264321 号	居住
2	42#	珠海市横琴新区十字 门中央商务区(地块 2)			24,002	59,260	粤房地权证珠字第 0100271024 号	居住
3	40#	珠海市横琴新区十字 门中央商务区(地块 3)			46,156	113,539	粤房地权证珠字第 0100264316 号	居住
4	21#	珠海市横琴新区十字 门中央商务区(地块 4)			23,186	58,270	粤房地权证珠字第 0100264318 号	居住
5	20#	珠海市横琴新区十字 门中央商务区(地块 5)			31,608	78,953	粤房地权证珠字第 0100265137 号	居住
6	19#	珠海市横琴新区十字 门中央商务区(地块 6)			24,553	63,347	粤房地权证珠字第 0100264322 号	居住

序号	地块编号	地点及地块名称	地价 (万元)	已支付地价 (万元)	总占地面积 (m <sup>2</sup> )	计容面积 (m <sup>2</sup> )	国有土地使用证	土地性质
7	38-b#	珠海市横琴新区十字 门中央商务区(地块7)			9,077	45,385	粤房地权证珠字第 0100259795号	办公、酒店、商 业
8	16#	珠海市横琴新区十字 门中央商务区(地块9)			15,213	97,884	粤房地权证珠字第 0100264319号	办公、酒店、商 业、公寓
9	17#	珠海市横琴新区十字 门中央商务区(地块 10)			26,446	139,300	粤房地权证珠字第 0100270760号	办公、酒店、商 业、公寓
10	47#	珠海市横琴新区十字 门中央商务区(地块 11)			26,017	156,240	粤房地权证珠字第 0100271026号	办公、酒店、商 业、公寓
11	26#	珠海市横琴新区十字 门中央商务区(地块 12)			23,169	139,014	粤房地权证珠字第 0100264320号	办公、商业、酒 店、商业公寓
12	38-a#	珠海市横琴新区十字 门中央商务区(地块 13)			23,266	151,229	粤房地权证珠字第 0100259797号	商业服务业设施 用地
13	29#	珠海市横琴新区十字 门中央商务区(地块 14)			16,830	103,308	粤房地权证珠字第 0100270590号	办公、酒店、商 业
14	30#	珠海市横琴新区十字 门中央商务区(地块 15)			14,576	32,067	粤房地权证珠字第 0100271025号	居住
15	32#	珠海市横琴新区十字 门中央商务区(地块 16)			22,908	57,293	粤房地权证珠字第 0100264317号	居住
16	39#	珠海市横琴新区十字 门中央商务区(地块 17)			40,757	89,666	粤房地权证珠字第 0100270403号	居住
17	36#	珠海市横琴新区十字			15,217	33,757	粤房地权证珠字第	居住

序号	地块编号	地点及地块名称	地价 (万元)	已支付地价 (万元)	总占地面积 (m <sup>2</sup> )	计容面积 (m <sup>2</sup> )	国有土地使用证	土地性质
		门中央商务区(地块18)					0100264323号	
18	35#	珠海市横琴新区十字门中央商务区(地块19)			13,947	72,135	粤房地权证珠字第0100264315号	商业服务业设施用地
19	N-7#	湾仔南湾大道南、马骝洲山西侧(S1)			42,707	149,476	粤房地权证珠字第0100083109号	住宅、商务公寓
20		湾仔南湾大道南、马骝洲山西侧(S2)			85,132	297,964	粤房地权证珠字第0100083110号	住宅、商务公寓
21	WTA	横琴新区横琴大道北侧、香江路南侧、琴石道西侧(地块1)	17,919	17,919	55,626	93,500	粤(2017)珠海市不动产权第0021167号	体育设施、酒店用地
22	WTA 商业配套地	横琴新区横琴大道北侧、香江路南侧、琴石道西侧、知音南道东侧(地块1)	8,963	8,963	14,138	14,138	粤(2017)珠海市不动产权第0021172号	批发零售用地
23	会展组团N-5	珠海市南湾大道南侧、希望之星学校南侧	76,648	76,648	269,677	556,387	粤房地权证珠字第0100075340号	办公、酒店、商业、会展
24	不动产权S1	珠海市会展二路北侧、景秀二路东侧			18,353	64,234	粤(2017)珠海市不动产权第0015159号	居住
25	不动产权S2	珠海市会展二路北侧、景秀三路东侧			20,816	72,855	粤(2017)珠海市不动产权第0022297号	居住
26	不动产权S3	珠海市会展二路北侧、景秀四路东侧			20,524	102,620	粤(2017)珠海市不动产权第0028112号	批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、城镇住宅用地
27	不动产权	珠海市会展四路东侧、			31,394	78,485	粤(2017)珠海市不	居住
			178,326	178,326				

序号	地块编号	地点及地块名称	地价 (万元)	已支付地价 (万元)	总占地面积 (m <sup>2</sup> )	计容面积 (m <sup>2</sup> )	国有土地使用证	土地性质
	S4	景秀一路南侧					动产权第 0015158 号	
28	不动产权 S5	珠海市会展二路南侧、 景秀二路东侧	307,403	307,403	34,184	119,643	粤(2017)珠海市不动 产权第 0022296 号	居住
29	不动产权 S6-1	珠海市会展三路北侧、 景秀三路东侧			17,714	61,999	粤(2017)珠海市不动 产权第 0024361 号	居住
30	不动产权 S6-2	珠海市会展三路南侧、 景秀三路东侧			19,606	68,621	粤(2017)珠海市不动 产权第 0024681 号	居住
31	不动产权 S7-1	珠海市会展四路北侧、 景秀四路东侧			26,172	143,947	粤(2017)珠海市不动 产权第 0025160 号	批发零售用地、 商务金融用地、 城镇住宅用地
32	不动产权 S7-2	珠海市会展四路北侧、 景秀四路东侧			23,580	129,691	粤(2017)珠海市不动 产权第 0025159 号	批发零售用地、 商务金融用地、 城镇住宅用地
33	32#	保税区情侣西路北侧、 宝吉路东侧*			66,188	66,188	23,331	46,663
34	智谷园芯 项目	科技创新海岸北围片 区兴中路北、新湾七路 西侧	20,925	20,925	48,777	146,332	粤(2018)珠海市不动 产权第 0021423 号	新型产业、商业 商务设施混合用 地
35	珠富国土 储 2017-01	珠峰大道北侧、高栏港 高速东侧	5,683	5,683	23,928	59,820	粤(2018)珠海市不动 产权第 0000101 号	商业商务混合用 地
36	珠富国土 储 2017-02 号	珠海市富山工业园起 步区富锦路以南、富城 大道东侧	15,030	15,030	37,905	94,762	粤(2019)珠海市不动 产权第 0027093 号	商业商务旅馆业 及一级邻里中心 混合用地
37	珠富国土 储 2018-01 号	富山工业园雷蛛北片 区,海工西路东侧、产 城南路北侧、产城中路 南侧、海龙路西侧	59,000	59,000	171,751	344,648	粤(2019)珠海市不动 产权第 0028284 号	城镇住宅用地、 其他商服用地、 科教用地、街巷 用地

序号	地块编号	地点及地块名称	地价 (万元)	已支付地价 (万元)	总占地面积 (m <sup>2</sup> )	计容面积 (m <sup>2</sup> )	国有土地使用证	土地性质
38	珠国土储 2011-09	斗门区富山工业园珠 峰大道北侧	10,960	10,960	73,840.35	132,912.63	粤(2016)珠海市不 动产权第 0051007 号	住宅、商业用地
39	珠国土储 2012-07	斗门区富山工业园珠 峰大道北	7,866	7,866	47,139.50	84,851.10	粤(2016)珠海市不 动产权第 0051005 号	住宅、商业用地
40	珠国土储 2012-16	珠海市富山工业园富 山片区高栏港高速东 侧	1,030	1,030	2,999.97	1199.99	珠字第 0300074448 号	加油站用地
41	珠国土储 2012-15	珠海市富山工业园富 山片区高栏港高速西 侧	1,049	1,049	3,000.01	1200	珠字第 0300074447 号	加油站用地
42	A 地块	情侣北路南段填海区、 情侣北路南侧	6,398	6,398	71,093	127,967	粤房地权证珠字第 0100103100 号	总部与研发基地
43	C1 地块	情侣北路南段填海区、 情侣北路南侧	3,775	3,775	44,409	75,495	粤(2016)珠海市不 动产权第 0083517 号	总部与研发基地
44	C2 地块	情侣北路南段填海区、 情侣北路南侧	11,391	11,391	48,101	85,138	粤(2017)珠海市不 动产权第 0011337 号	商务商业用地
45	TJ1702	珠海市科技创新海岸 南围科技九路南、创新 九路西侧；圣博立项目	4,547	4,547	22,657	67,970	粤(2017)珠海市不 动产权第 0080909 号	新型产业用地
46	珠自然资 储 2019-40	珠海市东澳岛(1号地 块)	4,284	4,284	14,365	7,182	粤(2020)珠海市不 动产权第 0016694 号	旅馆业
47	珠自然资 储 2019-37	珠海市东澳岛(3号地 块)	14,347	14,347	49,244	24,622	粤(2020)珠海市不 动产权第 0016683 号	旅馆业
48	阳江 高新 2018- 010	阳江高新区港口工业 园金港大道北边 LGZ-01-33、LGZ-01-34	750	750	6,378	14,688	办理中	居住用地



序号	地块编号	地点及地块名称	地价 (万元)	已支付地价 (万元)	总占地面积 (m <sup>2</sup> )	计容面积 (m <sup>2</sup> )	国有土地使用证	土地性质
49	阳江高新 2018-011	地块范围内	1,450	1,450	14,089	14,658	办理中	商业用地
50	阳江高新 2018-012		9,300	9,300	66,454	184,471	办理中	居住用地
51	阳江 W2018-59 地块	阳江市阳东区福兴路 以东、南华路以南（创 意湖）	32,056	32,056	66093	128,556	办理中	居住商业商业及 城市道路用地
52	米县挂 201707	西藏自治区米林县 306 省道 以北、雅鲁藏布江以南 （邦仲村）	5,016	5,016	253,354	253,354	藏（2019）米林县不 动产权第 0002036 号	商服用地
合计			<b>1,683,479</b>	<b>1,683,479</b>	<b>2,185,171</b>	<b>5,388,792</b>		

表 土地储备情况表-2（房地产板块）

序号	区域	储备土地名称	取得方式	土地类型	取得时间	储备土 地面积 (万m <sup>2</sup> )	规划计容 建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	土地出让 金总额(万 元)	已缴纳土地 出让金金额 (万元)	溢价率	后续缴纳 土地出让 金安排	拿地时楼 面价(元/ 平方米)	发行人 权益比 例
1	珠海	珠海保税区研发中心	公开竞买	商业、商务	2018.12	1.36	12.11	38,500	38,500	0%	已缴清	3,179	100%
2	珠海	珠海海润二期 25、29-2 地块	股权收购	二类居住用地	2018.12	6.5	20.08	119,600	119,600	/	已缴清	5,956	27.50%

序号	区域	储备土地名称	取得方式	土地类型	取得时间	储备土地面积 (万m <sup>2</sup> )	规划计容 建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	土地出让 金总额(万 元)	已缴纳土地 出让金金额 (万元)	溢价率	后续缴纳 土地出让 金安排	拿地时楼 面价(元/ 平方米)	发行人 权益比 例
3	珠海	珠海十字门游艇 码头	公开竞买	图书展览(会展) 及康体用地(游艇 展示)	2018.09	2.5	0.77	7,313	7,313	0%	已缴清	2,920	100%
4	中山	中山华发生态庄 园未开发地块	股权收购	住宅	2004.04	11.96	3.04	43,955	43,955	0%	已缴清	1,553	100%
5	中山	中山华发观山水 花园未开发地块	股权收购	住宅	2007.1	15.35	30.44	108,295	108,295	0%	已缴清	1,640	100%
6	武汉	武汉外滩荟 ABC 地块	公开竞买	住宅、商服、公园 绿地	2015.06	4.44	8.71	158,000	158,000	0.90%	已缴清	13,002	100%
7	武汉	华发中城华府项 目二期	公开竞买	商住	2017.12	12.14	24.28	127,440	127,440	20%	已缴清	3,595	50.49%
8	武汉	CBD 妙墩项目	公开竞买	商服	2018.12	1.51	8.91	80,500	80,500	0%	已缴清	9,035	80%
9	武汉	CBD 水利项目	公开竞买	商住	2018.12	9.28	32.85	447,500	447,500	0%	已缴清	13,622	79.88%
10	沈阳	华发新城项目 1 号地	公开竞买	住宅	2011.10	4.34	10.84	13,987	13,987	5.80%	已缴清	1,290	100%
11	大连	大连塔河湾地块	公开竞买	住宅	2010.12、 2011.06	20	24	84,920	84,920	0%	已缴清	1,376	80%
12	大连	大连船厂地块项 目(华发四季) 剩余地块	股权收购	住宅	2011.01	7.51	15.03	33,030	33,030	0%	已缴清	3,538	100%

序号	区域	储备土地名称	取得方式	土地类型	取得时间	储备土地面积(万m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积(万m <sup>2</sup> )	土地出让金总额(万元)	已缴纳土地出让金金额(万元)	溢价率	后续缴纳土地出让金安排	拿地时楼面价(元/平方米)	发行人权益比例
13	鄂州	梧桐湖(5号-10号、12号地块)	股权收购	商住	2018.09	87.94	179.95	251,125	251,125	0%	已缴清	1,398	30%
14	汕尾	汕尾陆河温泉旅游综合项目	公开竞买	住宅、商业	2019.06	8.02	11	19,877	19,877	0%	已缴清	534	99.90%
15	武汉	武汉市江夏区黄家湖P(2019)038号地块	股权并购	住宅、医院、社会福利	2019.06	22.27	37.15	210,500	210,500	44.79%	已缴清	5,666	50%
16	武汉	武汉华发金茂逸墅三期	公开竞买	住宅、商服	2018.02	4.56	14.14	96,400	96,400	0.52%	已缴清	2,631	50%
17	中山	中山石岐区079地块	公开竞买	住宅	2019.12	1.9	5.89	58,891	58,891	0.00%	已缴清	10,000	100%
18	湛江	湛江市海东新区交投项目20#、488#、501#、590#地块	股权并购	综合用地	2019.07	37.31	97.53	256,612	256,612	0.00%	已缴清	2,283	50%
19	重庆	重庆南岸区弹子石东侧地块	公开竞买	住宅兼娱乐康体用地	2019.11	6.01	9.68	97,500	97,500	25.86%	已缴清	10,068	100%
20	郑州	郑州市经开区80号地块	公开竞买	住宅	2019.12	7.72	19.29	147,604	147,604	3.22%	已缴清	7,651	100%
21	上海	上海松江泗泾17-01地块	公开竞买	住宅	2019.12	8.57	12.86	270,001	270,001	0%	已缴清	21,000	100%

序号	区域	储备土地名称	取得方式	土地类型	取得时间	储备土地面积 (万m <sup>2</sup> )	规划计容 建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	土地出让 金总额(万 元)	已缴纳土地 出让金金额 (万元)	溢价率	后续缴纳 土地出让 金安排	拿地时楼 面价(元/ 平方米)	发行人 权益比 例
22	上海	上海松江中山街道	公开竞买	住宅	2019.12	3.03	4.85	99,828	99,828	0.50%	已缴清	20,603	100%
23	常熟	江苏常熟南部新城人工智能产业勾地	公开竞买	住宅、商务	2019.12	13.79	27.28	164,235	164,235	0.00%	已缴清	6,020	100%
24	烟台	烟台市福山区派出所南(烟J(2019)4008号)地块	公开竞买	商住	2019.12	4.68	10.3	15,190	15,190	0.00%	已缴清	1,475	100%
25	珠海	金湾航空新城L11、L12地块	股权收购	二类居住、绿地、商业、道路	2020.01	9.42	22.48	184,000	184,000	0.00%	已缴清	8,185	50%
26	绍兴	绍兴镜湖新区湖东1号地	公开竞买	商住	2019.12	19.13	55.09	263,000	263,000	0.00%	已缴清	4,774	100%
		绍兴镜湖新区2号地	公开竞买	商住	2019.12	19.93	57.41	385,400	385,400	0.00%	已缴清	6,714	100%
		绍兴镜湖新区3号地	公开竞买	商业商务	2019.12	2.24	8.50	16,550	16,550	0.00%	已缴清	1,947	100%
27	大连	旅顺口区湾山置业项目	公开竞买	住宅	2019.12	10.05	11.05	57,060	57,060	0%	已缴清	5,162	54

注：1、目前公司正执行“以珠海为大本营，广州、上海、武汉等一二级核心城市重点突破”的战略，着力于一、二线城市的项目拓展和深度耕耘，而中

山、包头、威海、盘锦等三、四线城市项目由于土地储备系用公司自有资金购入，土地购置成本低，所占用资金少，对公司不会带来资金压力，项目的开发、销售业绩对公司利润整体贡献不大，不会对公司的经营产生重要影响，公司将根据当地市场情况有序开发。同时，公司的土地储备不存在拖欠土地出让金的行为，土地权属不存在第三方主张权利等争议问题，不存在因“囤地”、炒地等违法违规行为被土地主管部门处罚的情形，不存在被土地主管部门认定为闲置用地的情形，亦未因土地闲置而被处以行政处罚。2、对于分期开发的土地，土地类型、储备土地面积和规划计容面积为未开发部分的数据，其余信息均为整个地块的数据。

## 七、发行人所处行业状况

### （一）发行人行业状况

#### 1、商贸物流行业

##### （1）行业现状

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

近几年来，我国物流行业需求稳中向好。统计数据显示，2010-2017年，我国社会物流总额呈现逐年增长趋势，但是增长速度有所放缓。2018年，在国际国内环境复杂多变背景下，我国物流运行呈现总体平稳、稳中有进的基本态势。2018年全国社会物流总额为283.1万亿元，同比增长6.4%，增速比上年同期回落0.2个百分点。根据国家发改委预测2019年全国社会物流总额近300万亿元，物流需求总体保持平稳增长，但受宏观经济下行压力影响，增速略有回落。受此影响，增速有所回落，但物流的需求结构有所优化。

##### （2）行业前景

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

##### （3）行业政策

2017年2月8日，商务部流通业发展司网站正式对外发布了《商贸物流发展“十三五”规划》。规划由商务部、发展改革委、国土资源部、交通运输部、国家邮政局共同制定，为进一步推动我国商贸物流业健康发展，降低物流成本，提高流通效率不仅指明了发展方向，还提出了城乡物流网络建设工程、商贸物流标准化工程、商贸物流平台建设工程、商贸物流园区功能提升工程、电子商务物流工程、商贸物流创新发展工程和商贸物流绿色发展工程共七大重点工程：城乡物流网络建设工程方面，依托商贸物流节点城市，支持建设改造一批综合型和专业型的物流分拨中心，以龙头企业为主体打通全国物流主干网；商贸物流标准化工程方面，加强物流关键技术标准研制，加快完善贯通物

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

#### （4）竞争格局

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

## 2、房地产开发行业

### （1）行业现状

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

住建部进一步表示要以稳地价、稳房价、稳预期为目标，促进房地产市场平稳健康发展；继续保持调控政策的连续性稳定性，加强房地产市场供需双向调节，改善住房供

应结构，支持合理自住需求，坚决遏制投机炒房。随着房地产市场调控政策持续深化，长效机制建设稳步推进，房地产行业发展出现了新变化：首先，虽然全国商品房市场成交规模平稳，但城市市场分化加剧，核心一线、准一线、二线城市需求尚处于高位，三、四线城市退潮明显，加上新棚改政策的出台和实施，部分地区旧改难度较大以及房地产市场过热的情况将改善；其次，受制于融资窗口的持续紧缩，全国土地成交总量同比下降，拿地主流回归一二线城市。具体如下：

房地产开发投资方面，2019年全国房地产开发投资13.22万亿元，同比增长9.90%，增速较2018年提升0.4个百分点；住宅投资方面，2019年住宅投资9.71万亿元，同比增长12.90%，增速相较于2018年提升0.50个百分点，公楼完成投资额0.62万亿元，累计同比增长2.80%，增速相较于2018年提升14.10个百分点；商业营业用房完成投资额1.32万亿元，累计同比下降6.70%，相较于2018年降幅收窄2.70个百分点。总体而言，房地产市场由政府调控逐渐向市场主导切换，供需矛盾逐渐解决，行业发展回归理性，房地产投资增速在未来有望保持稳定。

房地产销售方面，2019年全国商品房销售面积17.16亿平方米，同比下降0.10%，降销售面积增速自2015年以来首次年度增速跌入负值区间；住宅方面，2019年销售面积15.01亿平方米（占87.47%），同比增长1.50%，增速于2019年2月跌入负值区间。整体来看，东部地区降幅收窄，中部、西部地区增速则出现一定程度的放缓。分城市能级来看，一线城市商品房销售面积增速明显高于二、三、四线城市，一线及强二线城市整体经济环境及人口支撑情况较好，未来房价下探空间或较为有限；部分三四线城市受前期需求透支影响，市场冷淡较快，加之棚改货币化力度减弱使得三四线购买力有所下滑；但“一城一策”的城市周期独立性以及城市群红利的释放提振了城市群中强三四线的需求，预计整体销售面积保持稳中有降的态势。

土地供给方面，根据统计局数据，2019年房地产开发企业土地购置面积2.58亿平方米，同比下降11.40%，相较2018年累计同比增长14.20%的增速下滑25.60个百分点；土地成交价款14709.28亿元，累计同比下降8.70%，相较于2018年累计同比增长18.00%的增速下滑26.70个百分点。

从资金来源上看，2019年，房地产开发到位资金合计17.86万亿元，同比增长7.60%，增速相较2018年回升1.20个百分点。其中，国内贷款合计2.52万亿元，同比增长5.10%，国内贷款增速于2018年全年维持负增长，于2019年3月增速开始转正，全年增速较2018年回升10.00个百分点；自筹资金合计5.82万亿元，同比增长4.20%，增速较2018



年下滑 5.50 个百分点；其他资金合计 9.50 万亿元，同比增长 10.49%，增速较 2018 年提升 2.65 个百分点。

## （2）行业前景

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

## （3）行业政策

2016 年 9 月末以来，北京、天津、苏州、成都、郑州、无锡、济南、合肥、武汉、深圳、广州、佛山、南宁、南京、厦门、珠海、东莞、惠州、福州等超过 22 个城市陆续发布新的楼市调控政策，重新启动限购限贷，提高市场监管等执行层面的要求和规范，至 11 月末调控政策仍在持续加码中。各地根据自身楼市特点出台了差别化、精细化的调控政策，主要从限购资格、首付比例、房价备案管理、增加新住宅用地供应等方面收紧要求。2017 年的两会也再次强调了“稳”字当头、因城施策去库存的基调。2017 年 3 月以来，已经有 18 个城市或地区，出台或升级了限购限贷政策，一线城市北京和广州再次升级政策执行力度，二套房界定标准提升，二线城市中部分 16 年未出台政策的包括长沙、石家庄、青岛等城市，由于房价涨幅过大，也出台了政策，且从政策力度来看，基本上与其他城市相同，而部分价格上涨幅度不大的二线城市，虽然也收紧了政策口径，但力度变化不大。2017 年 7 月 24 日，中共中央政治局召开会议签到要稳定房地产市场，坚持政策连续性和稳定性，加快建立长效机制。2017 年 7 月，住建部会同发改委等八部委联合印发了《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，要求在人口净流入的大中城市，加快发展住房租赁市场。2018 年 12 月，中央经济工作会议

再次强调“构建房地产市场健康发展长效机制”；2019年1月，习近平总书记强调“防范化解重大风险”、“稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案”。地方政策方面，2018年四季度调控政策略有松动的迹象，广州、武汉、南宁等部分城市局部放松限价，多城市下调房贷利率上浮比例，菏泽更是打响2018年放松调控第一枪。进入2019年，各地继续因城施策。值得注意的是，在部分调控取得一定成效的地区，政策存在一定的改善空间。4月19日，中央政治局再次强调“房住不炒”，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制，住建部同天对部分房价、地价波动幅度较大的城市进行预警提示。在这一情况下，地方因城施策，部分城市调控手段有所提高。从融资方面的调控政策来看，主要包括：第一，房地产信托资金受限；第二，加强对银行理财、委托贷款、开发贷款、海外债等渠道流入房地产的资金管理；第三，加强对存在高杠杆经营的大型房企的融资行为的监管和风险提示，合理管控企业有息负债规模和资产负债率；第四，严禁消费贷款违规用于购房。同时，监管机构也延长了房地产企业债券的审核时间。

#### （4）竞争格局

##### 1) 行业竞争已经进入资本竞争时代

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

##### 2) 行业集中度逐步提高，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。2009-2016年，美国市场销售TOP5企业市场占有率持续在15%以上；2016年美国市场销售TOP5企业和TOP10企业市场占有率分别达到20.8%和30%；而同期，合约销售榜口径计算下，我国TOP5企业和TOP10企业的市场占有率分别为12.9%和18.7%，权益销售榜口径计算下，我国TOP5企业和TOP10企业的市场占有率分别为10.9%和15.9%，仍有较大上升空间。

##### 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）发行人的行业地位与竞争优势

### 1、发行人的行业地位

#### （1）商贸物流

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

#### （2）房地产

发行人子公司华发股份是国内较早从事房地产开发的企业，累积了丰富的房地产开发运营经验，已成为珠海市房地产开发行业的龙头企业，多个楼盘成为当地市场的年度销售第一，区域竞争实力很强。发行人在立足珠海的基础上，积极向外扩张，公司积极推进“珠海为战略大本营，广州、上海、武汉等一、二线核心城市重点突破”的战略思想，逐步形成以珠海为本营，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。2017~2019年公司签约销售金额分别为310.17亿元、582亿元和922.73亿元。根据2019年第十六届中国房地产百强企业家论

坛发布的《2019 中国房地产百强企业研究成果》，华发股份位列全国房地产百强第 42 名，成功跻身全国房地产行业前茅。同时，根据克而瑞发布 2019 年中国房地产企业销售 TOP200 排行榜，华发股份以全口径金额 922.7 亿元销售额位列榜单第 39 位。

### （3）城市运营

发行人下设珠海华发综合发展有限公司作为二级集团，涵盖城市运营板块以及两个配套服务板块（商贸服务及现代服务）。其中，城市运营板块主要的运营实体为华发城市运营投资控股有限公司，主要业务覆盖片区一级开发、公建项目、城市更新项目、保障房建设、市政及房建代建项目、生态及智慧城市建设和运营管理等。自 2009 年正式成立以来，开创了“产城一体、产融结合、政府主导、企业运作”全国领先的创新开发模式，项目布局从横琴十字门中央商务区为代表的区域开发扩展到高新、金湾、斗门、香洲、高栏港等珠海多个区域，珠海市内土地一级开发项目总占地面积达 300 平方公里，约占珠海土地一级开发总面积的 80%，占珠海总陆域面积的 20%。华发集团 2017-2019 年城市运营板块的土地开发分成收入分别为 51.03 亿元、50.10 亿元和 44.77 亿元。

## 2、发行人的竞争优势

### （1）区域优势

发行人位于广东省珠海市，珠海市是中国五个经济特区之一，具有独特的政策优势。珠海市自然条件优越，地处广东省珠江口的西南部，东与香港隔海相望，南与澳门相连，设有拱北、九洲、珠海港、万山、横琴、斗门、湾仔、跨境工业区等国家一类口岸 8 个。近年来，珠海市区域经济实力持续增强，根据《珠海市国民经济和社会发展统计公报》，2017—2019 年珠海市分别实现地区生产总值（GDP）2564.73 亿元、2914.74 亿元和 3435.89 亿元，同比增速分别为 9.2%、8.0%和 6.8%。进入 2020 年，珠海市积极应对当前国内外经济形势发生的新变化，继续全面深化改革，扩大开放，抢抓粤港澳大湾区加快建设、港珠澳大桥通车的重大机遇，奋力推进珠海经济特区“二次创业”，2020 年 1-4 月，全市完成固定资产投资 501.19 亿元，受今年一季度疫情影响同比增速有所下降，但复工后固定资产投资建设有序进行，较 1-3 月增加 36.81%。一批内通外联的交通枢纽工程全面启动，港珠澳大桥于 2016 年 9 月全线贯通，横琴二桥建成通车，月环支线延长线建设进入收尾阶段，香海大桥、洪鹤大桥先行段开工建设；横琴新区实现五年成规模目标，新区改革创新增创了新优势，自贸试验区挂牌，所得税优惠政策落地实施，横琴口岸 24 小时通关，二线通道封关运作，自贸区和新区的政策叠加优势凸显。公司承接的十字门中央商务区是珠海建设核心城市的战略性举措和开发横琴的启动项

目，有着良好的外部发展环境。

## （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。

## 八、发行人关联交易情况

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

### （一）关联方

#### 1、与发行人存在控制关系关联方

表 存在控制关系关联方

序号	关联方名称	与本公司关系
1	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会	发行人控股股东
2	珠海容闳学校	发行人子公司
3	珠海市华发对外交流培训学校	发行人子公司

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

#### 2、不存在控制关系其他关联方

表 公司的其他关联方情况

序号	关联公司名称	与发行人的关系
1	阳江华阳投资控股有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
2	阳江华阳招商咨询顾问有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
3	阳江华阳开发建设有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
4	珠海横琴新区稀贵商品交易中心有限公司	发行人的联营企业
5	珠海华莘生态科技有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
6	珠海华兆生态科技有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
7	珠海市住房租赁发展投资有限公司	实际控制人施加重大影响的企业

序号	关联公司名称	与发行人的关系
8	珠海华隆投资有限公司	发行人的联营企业
9	珠海城际轨道实业有限公司	发行人的联营企业
10	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
11	珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
12	珠海情侣海岸建设有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
13	华金资本及其子公司	发行人的联营企业
14	珠海琴发投资有限公司	发行人的合营企业
15	珠海琴发实业有限公司	发行人合营企业之子公司
16	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	发行人的联营企业
17	横琴华通金融租赁有限公司	发行人的联营企业
18	珠海正汉置业有限公司	发行人的合营企业
19	南京华崧房地产开发有限公司	发行人的合营企业
20	南京荟合置业有限公司	发行人的合营企业
21	仁恒生态岛投资有限公司	发行人的联营企业
22	南京仁恒江岛置业有限公司	发行人联营企业之子公司
23	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	发行人的合营企业
24	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	发行人的合营企业
25	珠海市碧湖房地产开发有限公司	发行人的合营企业
26	珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	发行人的合营企业
27	珠海华发婆石房产开发有限公司	发行人的合营企业
28	英飞尼迪投资控股集团有限公司	发行人的合营企业
29	中冶华发公共综合管廊有限公司	发行人的合营企业
30	珠海科技创业投资有限公司及其子公司	委托管理公司
31	宁波招海置业有限公司	发行人的联营企业
32	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	发行人的联营企业
33	南京裕晟置业有限公司	发行人的联营企业
34	南京鑫晟企业管理咨询有限公司	发行人的联营企业
35	上海临港华发企业发展有限公司	发行人的联营企业
36	珠海华金阿尔法三号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	发行人的联营企业
37	珠海华金阿尔法一号基金合伙企业（有限合伙）	发行人的联营企业
38	英飞尼迪（珠海）创业投资管理有限公司	发行人的联营企业
39	珠海英飞尼迪创业投资基金（有限合伙）	发行人的联营企业
40	珠海智慧产业园发展有限公司	发行人的联营企业
41	珠海横琴新区铎创汇金资产管理服务有限公司	发行人的联营企业
42	珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）	发行人的联营企业
43	珠海铎盈投资有限公司	发行人的联营企业
44	珠海华金领创基金管理有限公司	发行人的联营企业

序号	关联公司名称	与发行人的关系
45	珠海华金慧源投资管理有限公司	发行人的联营企业
46	珠海华金创新投资有限公司	发行人的联营企业
47	珠海华冠科技股份有限公司	发行人的联营企业
48	珠海华方物业运营管理有限公司	发行人的合营企业
49	珠海华发坭湾房产开发有限公司	发行人的合营企业
50	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
51	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
52	武汉华发中城荟商业管理有限公司	发行人的合营企业
53	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	发行人的联营企业
54	沈阳中东港商业地产开发有限公司	发行人的合营企业
55	深圳融祺投资发展有限公司	发行人的合营企业
56	上海信浦东岸置业有限公司	发行人的合营企业
57	交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	发行人的联营企业
58	惠州融拓置业有限公司	发行人的合营企业
59	华实中建新科技（珠海）有限公司	发行人联营企业之子公司
60	广州市润晔置业有限公司	发行人的联营企业
61	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	发行人的合营企业
62	广州广宏房地产开发有限公司	发行人的合营企业

## （二）关联交易情况

发行人关联交易定价原则是，交易定价符合市场定价原则，交易公平、公开、公允，不损害上市公司和股东利益。2019年具体关联交易情况如下：

### 1、关联采购与销售情况

#### （1）采购商品、接受劳务情况表

单位：万元

关联方	关联交易内容	2019年发生额
华金资本及其子公司	投资咨询管理服务收入	1,191.52
华金资本及其子公司	咨询顾问费	1,322.36
华金资本及其子公司	财务尽调费	19.90
<b>合计</b>		<b>2,533.77</b>

#### （2）出售商品、提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	2019年发生额
合营联营企业	设计、广告服务费	1,590.58
合营联营企业	服务费	3,320.48
合营联营企业	销售商品、提供劳务	4,570.11
合营联营企业	销售代理服务	5,041.50



合营联营企业	其他	78.21
华金资本及其子公司	公务车维修费	0.07
华金资本及其子公司	招聘及培训服务	29.42
华金资本及其子公司	住宿费	1.78
华金资本及其子公司	物业费及清洁费	113.63
华金资本及其子公司	空调费及水电费	87.43
华金资本及其子公司	销售办公楼	2,092.97
<b>合计</b>		<b>16,926.17</b>

## 2、租赁

发行人作为出租方：

单位：万元

关联方	租赁资产种类	2019年确认的租赁收入
珠海容闳学校	房屋建筑物	1,950.00
合营联营企业（集团）	房屋建筑物	1,373.95
<b>合计</b>		<b>3,323.95</b>

## 3、与关联方共同投资设立基金公司

(1) 发行人与华金资本子公司珠海华金慧源投资管理有限公司管理的珠海华金慧源投资管理企业（有限合伙）（以下简称“华金慧源”）共同发起设立珠海华金慧源股权投资基金（有限合伙）（以下简称“基金”），基金认缴出资规模为人民币 6.00 亿元，其中发行人作为有限合伙人认缴出资 29,400.00 万元，占合伙人认缴出资总额的 49%，华金慧源作为普通合伙人认缴出资 600.00 万元，占合伙人认缴出资总额的 1%，其余资金另行募集。截止 2019 年 12 月 31 日，发行人完成出资 10,290.00 万元。

(2) 珠海发展投资基金（有限合伙）（以下简称“珠海基金”）与华金资本下属子公司珠海华金领创基金管理有限公司（以下简称“华金领创”）、及珠海高新创业投资有限公司（以下简称“高新创投”）共同发起设立珠海虹华新动能股权投资基金（有限合伙）（以下简称“新动能基金”），基金规模 3.16 亿元。其中华金领创作为普通合伙人和基金管理人认缴出资 100 万元，珠海基金、高新创投作为有限合伙人分别认缴出资 21,000 万元和 10,500 万元，基金投向为新一代信息技术等新兴产业企业。截止 2019 年 12 月 31 日，子公司珠海基金完成出资 21,000.00 万元。

(3) 珠海发展投资基金（有限合伙）（以下简称“珠海基金”）与华金资本子下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”）共同发起设立珠海华金创盈

六号股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“创盈六号”），基金认缴规模为3.16亿元，其中华金领创作为普通合伙人和基金管理人认缴出资100万元，珠海基金作为有限合伙人认缴出资3.15亿元，基金投向为符合国家产业政策的具有良好发展潜力的战略新兴产业，重点为物流运输产业。截止2019年12月31日，子公司珠海基金已完成出资31,500.00万元。

（4）珠海发展投资基金（有限合伙）（以下简称“珠海基金”）与华金资本下属子公司珠海华金领创基金管理有限公司签署了合伙协议，共同发起设立珠海华金创盈十号股权投资基金合伙企业（有限合伙），基金规模2.11亿元，其中华金领创担任普通合伙人、执行事务合伙人及管理人，认缴出资100万元，珠海基金作为有限合伙人认缴出资2.10亿元，珠海华金创盈十号股权投资基金合伙企业（有限合伙）主要投资（但不局限于）符合国家产业政策的、具有良好发展潜力的战略新兴产业，重点为第三代半导体行业。截止2019年12月31日，子公司珠海基金已完成出资21,000.00万元。

（5）华发实业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”）共同发起设立珠海华金阿尔法四号股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“基金”），基金总规模10.01亿元。其中，铨盈投资作为普通合伙人和管理人认缴出资人民币100万元，华发实业作为有限合伙人认缴出资人民币100,000万元。基金将重点投向先进制造、医疗健康领域的子基金或项目。截止2019年12月31日，子公司华发实业已完成出资10,000.00万元。

（6）华发股份子公司珠海华发华宜投资控股有限公司与华金资本下属子公司珠海华金创新投资有限公司（以下简称“华金投资”）、发行人联营企业珠海华金阿尔法一号基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“阿尔法一号”）等共同参与投资珠海知行并进文化产业投资基金（有限合伙）（以下简称“基金”），基金认缴规模50.5亿元人民币，认缴出资规模25.25亿元，其中，华金投资下属全资子公司珠海华金知行投资有限公司（以下简称“华金知行”）作为普通合伙人累计认缴出资不超过505.05万元，占基金规模的0.1%；华发华宜、阿尔法一号作为有限合伙人，分别认缴出资6亿元、4亿元。截止2019年12月31日，华发华宜已出资48,000.00万元。

#### 4、关联方担保情况

发行人（不含华发股份）对外提供的担保如下所示：

##### （1）债券担保

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
华发集团	华金资本	30,000.00	2016年6月27日	2021年6月27日	否
合计		<b>30,000.00</b>			

发行人为华金资本2016年发行的总额为3.00亿元的“16力合债”提供全额连带责任保证担保，华金资本以其持有的珠海富海铎创信息技术创业投资基金（有限合伙）合伙权益份额及收益权为本公司的担保提供反担保。

## （2）借款担保

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
华发集团	珠海容闳学校	10,000.00	2018年2月1日	2021年1月31日
合计		<b>10,000.00</b>		

子公司华发股份对外提供的担保：

单位：万元

被担保方	2019年末担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海琴发实业有限公司*1	48,000.00	2018/2/2	2021/2/2	否
珠海琴发实业有限公司*1	7,800.00	2018/2/14	2021/2/14	否
珠海琴发实业有限公司*1	30,000.00	2018/4/3	2021/4/3	否
珠海琴发实业有限公司*1	18,000.00	2018/4/27	2021/4/27	否
珠海琴发实业有限公司*1	65,865.00	2018/10/31	2020/10/31	否
珠海琴发实业有限公司*1	66,720.00	2018/11/27	2020/11/27	否
珠海琴发实业有限公司*1	24,600.00	2019/5/28	2019/11/19	是
珠海琴发实业有限公司*1	36,000.00	2019/6/6	2019/11/19	是
珠海正汉置业有限公司*1	1,440.00	2018/8/9	2023/8/9	否
珠海正汉置业有限公司*1	1,000.00	2018/8/10	2023/8/10	否
珠海正汉置业有限公司*1	1,490.00	2018/9/28	2021/9/28	否
珠海正汉置业有限公司*1	8,000.00	2019/1/25	2023/8/8	否
珠海正汉置业有限公司*1	3,000.00	2019/1/2	2023/8/8	否
惠州融拓置业有限公司*1	765.00	2019/12/26	2022/12/26	否
深圳融祺投资发展有限公司*1	40,000.00	2019/12/25	2022/12/25	否
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司*1	9,175.00	2019/12/20	2022/12/20	否

武汉崇鸿裕业房地产开发有限 公司*1	7,500.00	2019/12/30	2022/12/30	否
武汉崇鸿裕业房地产开发有限 公司*1	3,000.00	2019/8/30	2022/8/30	否
珠海市碧海碧桂园房地产开发 有限公司*1	1,101.00	2019/9/3	2022/6/25	否
珠海市碧海碧桂园房地产开发 有限公司*1	12,845.00	2019/7/1	2022/6/25	否
珠海市碧海碧桂园房地产开发 有限公司*1	734.00	2019/8/16	2022/6/25	否
上海信浦东岸置业有限公司*2	1,629.41	2019/11/25	2027/11/24	否
<b>合计</b>	<b>388,664.41</b>			

\*1 根据华发股份2018年度股东大会批准的《关于公司2019年度担保计划的议案》，同意华发股份对联营合营企业提供贷款担保，累计担保额度合计98.00亿元，截至2019年12月31日，华发股份实际为联营合营企业提供担保余额326,435.00万元，均未超出担保额度。

\*2 根据华发股份2019年第五次临时股东大会决议批准，同意华发股份对联营公司上海信浦东岸置业有限公司按持股比例提供担保，担保主债权金额不超过18.00亿元，担保期限为自担保合同生效之日起至融资文件项下任何及/或全部债务履行期限届满之日起三年。截至2019年12月31日，华发股份实际担保1,629.41万元。

## 5、其他关联交易

单位：万元

交易类型	关联方名称	2019年发生额
利息收入	合营及联营企业	60,774.41
利息支出	合营及联营企业	95.67
资金存管利息支出	合营及联营企业	1,144.15
资金存管利息支出	科创投及其子公司	306.66
利息收入	科创投及其子公司	3,588.75
利息收入	阳江华阳开发建设有限公司	2,537.55
利息收入	阳江华创开发建设有限公司	1,317.65
利息收入	珠海华兆生态科技有限公司	63.12
利息收入	珠海华莘生态科技有限公司	52.54
资金存管利息支出	华金资本及其子公司	13.85
利息收入	华金资本及其子公司	1,967.83
<b>合计</b>		<b>71,862.18</b>

## 6、关联方资金拆借

## (1) 向关联方拆入资金

单位：万元

关联方	2019年拆借金额	起始日	到期日
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	5,000.00	2019/8/30	2019/12/30
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	5,000.00	2019/9/30	2019/12/30
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	5,000.00	2019/10/31	2019/12/30
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	12,000.00	2019-2-28	2019-8-28
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	5,000.00	2019-3-29	2019-5-31
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	25,000.00	2019-4-23	2019-5-31
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	20,000.00	2019-5-31	2019-8-28
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	15,000.00	2019-6-24	2019-7-5
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	15,000.00	2019-7-31	2019-8-28
横琴华通金融租赁有限公司*1	14,551.21	2019/2/20	按季偿还
横琴华通金融租赁有限公司*1	15,448.79	2019/2/19	2020/12/12
<b>合计</b>	<b>137,000.00</b>		

注1\*：依据华发股份第九届董事局第四十八次会议审议通过了《关于子公司进行融资租赁暨关联交易的议案》，华发股份全资子公司珠海华福商贸发展有限公司、珠海华发园林工程有限公司与横琴华通金融租赁有限公司开展售后回租融资租赁业务，融资金额为人民币3.00亿元，租赁期限5年，租赁利率按照中国人民银行公布的人民币三至五年同期贷款基准利率上浮55%计算。本次交易已经公司2019年第二次临时股东大会审议通过。

## (2) 向关联方拆出资金

单位：万元

关联方	2019年拆出金额	起始日	到期日	说明
珠海琴发投资有限公司	39,563.23	2016/2/3	2019年	分批归还
珠海琴发投资有限公司	25,602.77	2016/1/22	2019年	分批归还
珠海琴发投资有限公司	9,300.00	2018/3/19	2019年	分批归还
珠海琴发投资有限公司	6,000.00	2018/3/30	2019年	分批归还
珠海琴发投资有限公司	31,116.98	2018/9/28	2019年	分批归还
珠海琴发投资有限公司	170,466.00	2018/9/28	/	
珠海正汉置业有限公司	2,705.53	2017/11/13	/	
珠海正汉置业有限公司	18,136.24	2018/12/25	/	

南京华崧房地产开发有限公司	2,347.86	2017/8/7	2019/1/25	
南京华崧房地产开发有限公司	6,500.00	2017/11/7	2019/1/25	
南京华崧房地产开发有限公司	2,020.00	2017/12/18	2019/1/25	
南京华崧房地产开发有限公司	3,000.00	2018/1/17	/	
南京华崧房地产开发有限公司	2,000.00	2018/12/10	/	
南京华崧房地产开发有限公司	1,500.00	2019/10/8	/	
南京华崧房地产开发有限公司	700.00	2019/12/9	/	
南京仁恒江岛置业有限公司	46,616.07	2017/8/31	2019年	分批归还
南京仁恒江岛置业有限公司	1,105.24	2017/8/31		
南京仁恒江岛置业有限公司	1,600.00	2018/1/5	/	
南京仁恒江岛置业有限公司	4,000.00	2018/3/12	/	
南京仁恒江岛置业有限公司	20,497.99	2018/11/9	/	
南京仁恒江岛置业有限公司	22,653.06	2018/11/16	/	
南京仁恒江岛置业有限公司	48,951.02	2018/11/26	/	
南京仁恒江岛置业有限公司	1,020.00	2019/4/8	/	
南京荟合置业有限公司	24,990.00	2017/11/30	2019年	分批归还
南京荟合置业有限公司	2,323.10	2017/11/30	/	
仁恒生态岛投资有限公司	USD 2,000.00	2017/8/31	/	
仁恒生态岛投资有限公司	USD 2,000.00	2017/9/27	/	
仁恒生态岛投资有限公司	USD 1,000.00	2017/11/22	/	
仁恒生态岛投资有限公司	USD 1,000.00	2018/11/9	/	
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	24,028.10	2017/12/21	/	
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	1,000.00	2019/1/21	/	
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	1,200.00	2019/2/28	/	
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	10,000.00	2019/3/31	/	
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	7,985.00	2019/6/30	/	
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	17,500.00	2019/8/31	/	
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开	4,261.35	2019/12/30	/	

发有限公司				
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	7,369.36	2017/12/26	2019/3/31	
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	1,457.50	2019/2/28	2019/3/31	
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	1,173.14	2019/3/31	2019/3/31	
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	541.56	2019/3/31	2019/6/30	分批归还
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	5,513.94	2019/5/31	2019/6/30	
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	USD 11,010.00	2019/5/31	2019/7/30	
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	USD 636.87	2019/5/31	2019/8/23	
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	USD 3,033.13	2019/7/30	2019/8/23	
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	USD 2,936.00	2019/7/30	2019/9/30	
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	3,670.00	2019/7/30	2019/12/19	分批归还
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	360.87	2019/7/30	/	
珠海市碧湖房地产开发有限公司	3,000.00	2017/12/21	2019/2/28	
珠海市碧湖房地产开发有限公司	9,000.00	2017/12/21	2019/4/30	
珠海市碧湖房地产开发有限公司	9,958.26	2017/12/21	2019/9/30	分批归还
珠海市碧湖房地产开发有限公司	41.74	2018/12/17	2019/9/30	
珠海市碧湖房地产开发有限公司	7,458.26	2018/12/17	/	
珠海市碧湖房地产开发有限公司	19,000.00	2019/8/20	/	
珠海市碧湖房地产开发有限公司	10,000.00	2019/12/19	/	
珠海市碧湖房地产开发有限公司	4,361.00	2019/12/19	/	
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	4,471.99	2017/12/26	2019/12/19	
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	917.50	2019/3/31	2019/12/19	

公司				
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	3,785.51	2019/4/30	2019/12/19	
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	9,235.07	2019/4/30	/	
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	2,290.08	2019/12/19	/	
宁波招海置业有限公司	41,900.00	2018/7/6	2019年	分批归还
宁波招海置业有限公司	5,594.55	2018/9/13	/	
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	900.00	2018/1/1	2019/12/13	
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	3,961.50	2018/1/1	/	
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	1,500.00	2018/1/15	/	
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	3,000.00	2018/3/13	/	
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	450.00	2018/7/23	/	
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	300.00	2019/2/1	/	
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	600.00	2019/3/6	/	
南京裕晟置业有限公司	180.00	2018/9/30	2019/12/31	
南京裕晟置业有限公司	240.00	2018/12/26	2019/12/31	
南京裕晟置业有限公司	12,842.97	2019/1/31	2019/12/31	
南京裕晟置业有限公司	21,536.04	2019/1/31	/	
南京裕晟置业有限公司	1,680.00	2019/4/30	/	
南京裕晟置业有限公司	60.00	2019/9/29	/	
南京鑫晟企业管理咨询有限公司	100,080.50	2018/7/28	2019年	分批归还
南京鑫晟企业管理咨询有限公司	3,006.99	2018/8/31	2019/12/31	
南京鑫晟企业管理咨询有限公司	50.04	2018/9/30	2019/12/31	
惠州融拓置业有限公司	88,056.23	2019/1/15	/	
深圳融祺投资发展有限公司	31,000.00	2019/1/30	2019/12/1	
深圳融祺投资发展有限公司	116,114.00	2019/1/30		
沈阳中东港商业地产开发有限公司	85,661.43	2019/6/15	/	
沈阳中东港商业地产开发有限公司	9,310.00	2019/11/4	2019/11/5	
沈阳中东港商业地产开发有限公司	196.00	2019/8/2	/	
沈阳中东港商业地产开发有限公司	784.00	2019/9/17	/	
沈阳中东港商业地产开发有限公司	1,475.80	2019/10/17	/	
沈阳中东港商业地产开发有限公司	392.00	2019/11/13	/	



沈阳中东港商业地产开发有限公司	3,528.00	2019/11/14	/	
沈阳中东港商业地产开发有限公司	2,205.00	2019/12/10	/	
沈阳中东港商业地产开发有限公司	1,470.00	2019/12/17	/	
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	98.00	2019/7/10	/	
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	504.00	2019/9/24	/	
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	0.70	2019/9/24	/	
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	245.00	2019/12/13	/	
广州市润晔置业有限公司	28,000.00	2019/3/22	2019/12/26	
广州市润晔置业有限公司	18,028.32	2019/3/22	/	
广州市润晔置业有限公司	1,299.00	2019/4/16	/	
上海信浦东岸置业有限公司	4,500.00	2019/9/26	/	
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	533.25	2019/12/16	/	
广州广宏房地产开发有限公司	1,500.00	2019/7/29	2019/12/13	
广州广宏房地产开发有限公司	13,500.00	2019/7/29	2019/12/13	
广州广宏房地产开发有限公司	6,918.00	2019/7/29	/	
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	9,000.00	2019/8/19	/	
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	39,381.54	2019/9/19	/	
横琴华通金融租赁有限公司	80,000.00	2019/12/30	2020/1/3	
华金资本	10,000.00	2018/5/10	2019/5/9	
华金资本	4,000.00	2018/5/28	2019/5/27	
华金资本	4,000.00	2018/7/17	2019/7/16	
珠海华冠科技股份有限公司	600.00	2018/1/18	2019/1/17	
珠海华冠科技股份有限公司	300.00	2018/2/5	2019/2/4	
珠海华冠科技股份有限公司	1,000.00	2018/3/8	2019/3/7	
珠海华冠科技股份有限公司	1,000.00	2018/6/20	2019/6/19	
珠海华冠科技股份有限公司	1,100.00	2018/12/27	2019/12/26	
珠海华冠科技股份有限公司	400.00	2019/3/4	2019/12/2	
珠海华冠科技股份有限公司	500.00	2019/3/4	2020/3/3	
珠海华冠科技股份有限公司	500.00	2019/3/13	2020/3/12	
华金资本	8,000.00	2019/3/20	2019/10/8	
华金资本	3,000.00	2019/3/20	2019/12/31	
华金资本	7,000.00	2019/3/20	2020/3/19	

华金资本	4,000.00	2019/3/20	2020/3/19	
华金资本	5,000.00	2019/5/5	2020/5/4	
华金资本	5,000.00	2019/5/5	2020/5/4	
华金资本	5,000.00	2019/5/21	2020/5/20	
华金资本	4,980.00	2019/7/11	2020/7/10	
华金资本	5,000.00	2019/9/29	2020/9/28	
阳江华阳开发建设有限公司	42,600.00	2017/12/8	2024/9/28	

## 7、关联方应收应付款项

表 2019 年末关联方应收款项情况表

单位：万元

项目名称	关联方	2019 年末余额
应收账款	珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	210.62
应收账款	珠海情侣海岸建设有限公司	619.62
应收账款	珠海华兆生态科技有限公司	7.12
应收账款	珠海市住房租赁发展投资有限公司	0.01
应收账款	南京裕晟置业有限公司	169.30
应收账款	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	886.95
应收账款	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	14.16
应收账款	珠海华方物业运营管理有限公司	90.00
应收账款	珠海琴发实业有限公司	81.36
应收账款	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	6.54
应收账款	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	27.00
应收账款	珠海容阔学校	300.00
应收账款	珠海市华发对外交流培训学校	300.00
应收账款	珠海华莘生态科技有限公司	2.35
应收账款	珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司	1.32
应收账款	阳江华阳开发建设有限公司	1.02
其他应收款	珠海华兆生态科技有限公司	2,706.88
其他应收款	珠海华莘生态科技有限公司	1,197.46
其他应收款	珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	21,674.45
其他应收款	阳江华阳开发建设有限公司	14,401.80
其他应收款	珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司	1,704.00
其他应收款	珠海华方物业运营管理有限公司	64.33
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	13.98
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	珠海华发坭湾房产开发有限公司	0.50
其他应收款	华实中建新科技（珠海）有限公司	16.58
其他流动资产	珠海科技创业投资有限公司	200,000.00
其他流动资产	阳江华创开发建设管理有限公司	33,040.00
其他流动资产	珠海琴发投资有限公司	199,927.99
其他流动资产	珠海正汉置业有限公司	23,090.67

其他流动资产	南京华崧房地产开发有限公司	9,528.27
其他流动资产	南京仁恒江岛置业有限公司	109,203.85
其他流动资产	南京荟合置业有限公司	2,323.10
其他流动资产	仁恒生态岛投资有限公司	41,856.93
其他流动资产	珠海市碧湖房地产开发有限公司	40,819.26
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	65,974.45
其他流动资产	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	360.87
其他流动资产	珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	11,525.15
其他流动资产	宁波招海置业有限公司	9,757.51
其他流动资产	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	10,671.72
其他流动资产	南京裕晟置业有限公司	31,949.60
其他流动资产	沈阳中东港商业地产开发有限公司	97,848.27
其他流动资产	上海信浦东岸置业有限公司	4,500.00
其他流动资产	交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	533.25
其他流动资产	惠州融拓置业有限公司	97,159.21
其他流动资产	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	857.17
其他流动资产	广州广宏房地产开发有限公司	7,587.94
其他流动资产	深圳融祺投资发展有限公司	131,329.83
其他流动资产	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	48,485.41
其他流动资产	广州市润晔置业有限公司	21,202.92
委托贷款	阳江华阳开发建设有限公司	42,600.00
发放贷款及垫款	华金资本及其子公司	36,980.00

表 2019 年末关联方应付款项情况表

单位：万元

项目名称	关联方	2019 年末余额
其他应付款	珠海容闳学校	10,000.00
其他应付款	武汉华发中城荟商业管理有限公司	120.00
其他应付款	华实中新建科技（珠海）有限公司	27.10
长期借款	横琴华通金融租赁有限公司	15,448.79
吸收存款	珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司	606.19
吸收存款	珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	55.44
吸收存款	珠海情侣海岸建设有限公司	12,625.26
吸收存款	阳江华阳投资控股有限公司	19,219.79
吸收存款	阳江华阳招商咨询顾问有限公司	9.65
吸收存款	阳江华阳开发建设有限公司	1,518.18
吸收存款	珠海容闳学校	6,999.54
吸收存款	珠海华兆生态科技有限公司	530.54
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	珠海华莘生态科技有限公司	75.98
吸收存款	珠海华隆投资有限公司	683.54
吸收存款	珠海横琴新区稀贵商品交易中心有限公司	1.74
吸收存款	珠海城际轨道实业有限公司	2.85
吸收存款	中冶华发公共综合管廊有限公司	9,650.62
吸收存款	珠海科技创业投资有限公司及其子公司	26,402.71

吸收存款	珠海琴发投资有限公司	11.96
吸收存款	珠海琴发实业有限公司	15.62
吸收存款	华金资本及其子公司	9,590.87
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）	3.49
吸收存款	珠海华金阿尔法一号基金合伙企业（有限合伙）	10,029.93
吸收存款	英飞尼迪（珠海）创业投资管理有限公司	3.59
吸收存款	珠海英飞尼迪创业投资基金（有限合伙）	0.42
吸收存款	珠海智慧产业园发展有限公司	4,205.39
吸收存款	珠海横琴新区铎创汇金资产管理有限公司	1,282.56
吸收存款	珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）	20,078.29
吸收存款	阳江华钰开发建设管理有限公司	300.85

## 第五节 财务会计信息

### 一、财务报表的编制基础及遵循企业会计准则的声明

本部分内容所涉及发行人2017年度至2019年度的财务数据均来源于相应年度经审计的合并及母公司财务报表。此外，2020年一季度财务数据来源于未经审计的合并及母公司财务报表。本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

公司合并及母公司2019年度审计报告按照财政部颁布的企业会计准则及其指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。财务报表以持续经营为基础列报。公司纳入合并范围内的珠海华发实业股份有限公司、华金证券股份有限公司于2019年1月1日起执行财政部于2017年3月31日发布的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号）、于2017年5月2日发布的《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）。根据财会〔2017〕22号文件及其他规定，公司合并审计报告未对合并范围内已执行新金融工具准则、新收入准则和新租赁准则的子公司财务报表按照母公司会计政策进行调整。

2017-2019年度审计报告及2020年一季度财务报表均以持续经营假设为基础、会计核算以权责发生制为基础。

### 二、最近三年及一期财务报表的审计情况

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2017年度的合并及母公司财务报表进行审计，出具编号为中兴财光华审会字（2018）第106056号标准无保留意见审计报告。致同会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2018年度及2019年度的合并及母公司财务报表进行审计，分别出具编号为致同审字（2020）第442ZA4126号、致同审字（2020）第442ZA8874号的标准无保留意见审计报告。发行人2020年一季度合并及母公司财务报表未经审计。本文中2017-2019年的财务数据来源于上述审计报告。中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）、致同会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券从业资格。因

经营管理需要，公司2017年审计机构更换为中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）、2018-2019年审计机构更换为致同会计师事务所（特殊普通合伙）。

投资者如需了解本公司的详细财务状况，请参阅本公司2017年、2018年和2019年的年度报告，以上报告已刊登于指定的信息披露网站。

### 三、会计政策的变更以及差错更正说明

#### 1、会计政策变更

##### （1）2017年会计政策变更

###### ①因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

a.2017年5月10日，财政部公布了《企业会计准则第16号--政府补助（2017年修订）》（财会〔2017〕15号），自2017年6月12日起施行，对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日本准则实施日之间新增的政府补助根据本准则进行调整。

该政策变更对发行人影响金额主要体现在子公司华发股份、华发发展和华发文教旅游，自2017年6月12日开始采用该修订后的准则，上述会计政策变化的主要内容为：与发行人日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益，影响2017年度利润表“其他收益”项目增加45,765,502.12元，“营业外收入”项目减少45,765,502.12元，发行人按照新准则的衔接规定采用未来适用法，不对比较财务报表进行调整。

b.2017年12月25日，财政部发布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30号），适用于2017年度及以后期间的财务报表的编制。

发行人根据该准则的规定，在利润表中新增了“资产处置收益”和“其他收益”项目，并对净利润按持续性进行分类列报。

##### （2）2018年会计政策变更

###### ①因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

财政部于2018年6月15日发布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号），对一般企业财务报表格式进行了修订，归并部分资产负债表项目，拆分部分利润表项目；并于2018年9月7日发布了《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，明确要求代扣个人所得税手续费返还在“其他收益”列报，实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报等。

发行人已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列报项目因此发生变更的，已经按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

对可比期间的财务报表列报项目及金额的影响如下：

A、2017 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表和公司资产负债表项目：

### 合并资产负债表

单位：万元

项 目	调整前	调整数	调整后
应收票据	11,107.40	-11,107.40	-
应收账款	193,487.78	-193,487.78	-
应收票据及 应收账款	-	204,595.18	204,595.18
应收利息	26,756.89	-26,756.89	-
应收股利	0.00	0.00	0.00
其他应收款	175,960.51	26,756.89	202,717.40
应付票据	92,460.79	-92,460.79	-
应付账款	682,725.48	-682,725.48	-
应付票据及 应付账款	-	775,186.27	775,186.27
应付利息	83,288.95	-83,288.95	-
应付股利	980.00	-980.00	-
其他应付款	1,010,971.20	84,268.95	1,095,240.15
专项应付款	25,012.19	-25,012.19	-
长期应付款	92,355.14	25,012.19	117,367.33

### 公司资产负债表

单位：万元

项 目	调整前	调整数	调整后
应收票据	-	-	-
应收账款	188.04	-188.04	-
应收票据及应收账款	-	188.04	188.04
应收利息	-	-	-
应收股利	7,375.50	-7,375.50	0.00
其他应收款	291,420.63	7,375.50	298,796.13

应付票据	-	-	-
应付账款	656.91	-656.91	-
应付票据及应付账款	-	656.91	656.91
应付利息	6,781.52	-6,781.52	-0
应付股利	-	-	-
其他应付款	14,096.40	6,781.52	20,877.92

### (3) 2019 年会计政策变更

#### ①财务报表格式

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），2018 年 6 月 15 日发布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）同时废止；财政部于 2019 年 9 月 19 日发布了《财政部关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号），《财政部关于修订印发 2018 年度合并财务报表格式的通知》（财会[2019]1 号）同时废止。根据财会[2019]6 号和财会[2019]16 号，发行人对财务报表格式进行了以下修订：

资产负债表，将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

发行人对可比期间的比较数据按照财会[2019]6 号文和财会[2019]16 号文进行调整。

财务报表格式的修订对发行人的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

#### ②新金融工具准则（已经执行新金融工具准则的公司）

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（修订）》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（修订）》、《企业会计准则第 24 号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（修订）》（统称“新金融工具准则”），发行人之子公司珠海华发实业股份有限公司、华金证券股份有限公司（以下简称“已执行新金融工具准则的子公司”）经各自董事会决议自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行了调整。

按照新金融工具准则的规定，除某些特定情形外，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2019 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2019 年年初留存收益或其他综合收益。同时，



发行人未对比较财务报表数据进行调整。

于 2019 年 1 月 1 日，金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比如下：

单位：万元

原金融工具准则			新金融工具准则		
项目	类别	账面价值	项目	类别	账面价值
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	408,594.44	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	408,594.44
			衍生金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	-
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（债务工具）	239,458.89	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	-
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（权益工具）	59,404.73	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	271,524.67
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	-
	以成本计量（权益工具）	41,755.00	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	69,083.95
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	10.00

于 2019 年 1 月 1 日，执行新金融工具准则时金融工具分类和账面价值调节表如下：

单位：万元

项目	调整前账面金额	重分类	重新计量	调整后账面金额
	(2018 年 12 月 31 日)			(2019 年 1 月 1 日)
<b>资产：</b>				
货币资金	3,493,483.87	52.63	-	3,493,536.50
△结算备付金	28,772.19	12.00	-	28,784.19
△融出资金	87,320.49	1,027.84	-	88,396.04
☆交易性金融资产	-	696,339.14	-	696,339.14
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	408,594.44	-408,594.44	-	-
应收账款	280,704.62	0.00	233.94	280,938.55
其他应收款	541,242.43	-17,736.79	1.78	523,507.41

买入返售金融资产	174,864.29	422.66	-1,597.14	173,689.81
存出保证金	4,289.47	1.64	-	4,291.11
流动资产合计	23,219,033.11	271,524.67	-1,313.71	23,489,244.07
非流动资产：				
可供出售金融资产	1,147,369.82	-340,618.62	-	806,751.20
☆其他权益工具投资	-	10.00	-	10.00
☆其他非流动金融资产	-	69,083.95	-	69,083.95
非流动资产合计	5,042,626.90	-271,524.67	-	4,771,102.23
<b>资产总计</b>	<b>28,261,660.02</b>	<b>-</b>	<b>-1,313.71</b>	<b>28,260,346.30</b>

发行人下属子公司华发股份、华金证券于 2019 年 1 月 1 日采用新金融工具准则，与按修订前金融工具准则编制的 2018 年 12 月 31 日的财务报表相比，发行人由于下属公司金融资产重分类导致其他综合收益减少人民币 8,700,493.05 元，未分配利润增加人民币 8,700,493.05 元；由于金融资产重新计量导致未分配利润减少人民币 6,508,480.62 元。

已执行新金融工具准则的子公司将根据原金融工具准则计量的 2018 年年末损失准备与根据新金融工具准则确定的 2019 年年初损失准备之间的调节表列示如下：

单位：万元

计量类别	调整前账面金额 (2018年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2019年1月1日)
应收账款减值准备	9,344.62	-	-233.94	9,110.68
其他应收款减值准备	11,620.96	-	-1.78	11,619.19
买入返售金融资产减值准备	402.71	-	1,597.14	1,999.85
融出资金减值准备	174.99	-	-47.71	127.28

### ③新债务重组准则

财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号—债务重组》（以下简称“新债务重组准则”），修改了债务重组的定义，明确了债务重组中涉及金融工具的适用《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》等准则，明确了债权人受让金融资产以外的资产初始按成本计量，明确债务人以资产清偿债务时不再区分资产处置损益与债务重组损益。

根据财会[2019]6 号文件的规定，“营业外收入”和“营业外支出”项目不再包含债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失。

发行人对 2019 年 1 月 1 日新发生的债务重组采用未来适用法处理，对 2019 年 1 月 1 日以前发生的债务重组不进行追溯调整。

新准则对 2019 年财务报表无重大影响。

#### ④新非货币性交换准则

财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》（以下简称“新非货币性交换准则”），明确了货币性资产和非货币性资产的概念和准则的适用范围，明确了非货币性资产交换的确认时点，明确了不同条件下非货币性资产交换的价值计量基础和核算方法及同时完善了相关信息披露要求。发行人对 2019 年 1 月 1 日以后新发生的非货币性资产交换交易采用未来适用法处理，对 2019 年 1 月 1 日以前发生的非货币性资产交换交易不进行追溯调整。

新准则对 2019 年财务报表无重大影响。

#### (4) 2020 年 1-3 月会计政策变更

无。

### 2、会计估计变更

报告期内，公司未发生会计估计变更。

### 3、前期会计差错更正

报告期内，公司未发生会计差错变更。

## 四、最近三年及一期的财务报表

### 1、近三年及一期合并资产负债表、利润表及现金流量表

表 2017-2019年末及2020年3月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	6,415,293.80	4,517,646.58	3,493,483.87	2,159,057.32
存放同业及其他金融机构款项	1,701,403.11	784,949.49	783,870.59	845,710.92
结算备付金	29,177.67	35,310.11	28,772.19	39,003.22
融出资金	167,068.90	178,690.29	87,320.49	43,823.19
应收货币保证金	64,077.27	65,433.38	42,501.50	8,972.06
应收质押保证金	1620.00	755.84	6,067.01	-
存出保证金	10,660.91	7,770.86	4,289.47	1,634.82
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	408,594.44	457,138.94
交易性金融资产	850,092.10	817,167.07	-	-
衍生金融资产	6,832.31	3,947.62	-	-
应收票据	200,867.87	229,045.34	13,113.99	11,107.40
应收账款	660,206.70	589,305.84	280,704.62	193,487.78
预付款项	802,586.12	660,432.40	546,361.45	637,106.16
其他应收款	467,971.39	440,264.21	541,242.43	202,717.40

买入返售金融资产	88,056.67	141,841.09	174,864.29	350,569.01
存货	20,293,503.14	18,880,618.61	15,276,603.53	12,704,943.09
合同资产	23,570.54			
持有待售资产	88,056.67	-	-	185.50
发放贷款及垫款 1	-	-	-	39,023.83
一年内到期的非流动资产	44,500.00	44,500.00	2,000.00	-
其他流动资产	2,906,753.02	2,666,516.90	1,529,243.26	1,003,592.42
<b>流动资产合计</b>	<b>34,734,241.51</b>	<b>30,064,195.64</b>	<b>23,219,033.11</b>	<b>18,698,073.03</b>
<b>非流动资产：</b>				
发放贷款及垫款 2	22,849.00	43,555.24	21,230.00	-
可供出售金融资产	1,076,310.95	1,025,372.23	1,147,369.82	807,355.41
持有至到期投资	264,202.00	174,000.00	68,000.00	278,340.00
长期应收款	2,332.21	1,641.44	-	-
长期股权投资	2,479,769.30	2,356,225.06	1,804,445.24	1,467,033.34
其他权益工具投资	10.00	10.00	-	-
其他非流动金融资产	58,498.24	54,683.98	-	-
投资性房地产	758,822.55	758,822.55	477,055.87	256,829.82
固定资产	895,843.74	903,581.36	925,015.80	842,340.92
在建工程	161,190.62	70,494.94	34,830.05	33,021.73
无形资产	263,216.81	268,846.54	254,619.07	214,887.50
开发支出	31.35	31.35		
商誉	48,310.52	48,310.52	48,246.92	48,246.92
长期待摊费用	21,121.38	21,256.33	17,910.69	14,160.10
递延所得税资产	363,564.63	331,005.52	234,548.52	181,880.94
其他非流动资产	20,759.66	62,017.01	9,354.91	5,771.99
<b>非流动资产合计</b>	<b>6,436,832.96</b>	<b>6,119,854.09</b>	<b>5,042,626.90</b>	<b>4,149,868.68</b>
<b>资产总计</b>	<b>41,171,074.48</b>	<b>36,184,049.73</b>	<b>28,261,660.02</b>	<b>22,847,941.70</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	2,707,610.68	1,893,001.61	1,756,060.33	1,408,443.51
吸收存款及同业存放	190,938.08	144,365.91	85,169.89	228,961.19
拆入资金	19,060.58	9,117.19	-	-
交易性金融负债	4,649.91	24,944.13		
应付货币保证金	120,288.54	112,072.18	73,423.01	12,339.08
应付质押保证金	1,620.00	755.84		
期货风险准备金	511.75	489.45	392.07	327.11
应付票据	330,449.37	100,187.15	37,100.82	92,460.79
应付账款	1,512,014.66	1,230,109.33	692,353.08	682,725.48
预收款项	251,194.93	5,956,957.78	4,079,960.82	2,958,683.48
合同负债	5,399,372.04			
卖出回购金融资产款	499,226.74	397,605.42	340,084.89	690,670.78
应付职工薪酬	96,753.10	99,235.63	78,614.07	56,648.96
应交税费	203,649.53	223,099.17	159,294.69	158,920.09
其他应付款	1,840,411.31	1,637,646.50	1,274,930.95	1,095,240.15
代理买卖证券款	132,814.22	92,880.29	59,391.29	58,140.33
代理承销证券款	115.20	20,730.00		
一年内到期的非流动负债	2,393,181.17	2,567,987.22	2,983,974.63	1,287,711.74

其他流动负债	2,456,608.02	1,229,822.73	1,107,089.54	811,630.63
<b>流动负债合计</b>	<b>18,160,469.83</b>	<b>15,741,007.52</b>	<b>12,727,840.07</b>	<b>9,542,903.33</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	7,246,409.43	5,241,949.75	3,740,034.07	4,414,010.07
应付债券	4,190,678.86	4,108,222.76	3,089,994.10	2,482,085.09
长期应付款	16,198.47	14,921.45	32,333.27	117,367.33
预计负债	316.91	271.81		
递延收益	7,892.35	8,845.00	9,065.47	2,496.30
递延所得税负债	79,691.82	55,974.57	56,610.80	49,875.41
其他非流动负债	306,200.00	306,200.00	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>11,847,387.84</b>	<b>9,736,385.35</b>	<b>6,928,037.72</b>	<b>7,065,834.19</b>
<b>负债合计</b>	<b>30,007,857.67</b>	<b>25,477,392.87</b>	<b>19,655,877.78</b>	<b>16,608,737.51</b>
<b>所有者权益:</b>				
实收资本	111,978.97	111,978.97	111,978.97	111,978.97
资本公积	1,731,013.59	1,748,252.41	1,542,576.48	1,182,735.46
其他综合收益	86,469.60	97,675.76	103,334.16	74,472.24
其他权益工具	1,452,884.58	1,319,115.00	918,000.00	720,000.00
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	466,418.25	413,531.48	385,289.86	338,051.95
归属于母公司所有者权益	<b>3,918,057.34</b>	<b>3,759,845.98</b>	<b>3,130,471.83</b>	<b>2,496,530.98</b>
少数股东权益	7,245,159.47	6,946,810.88	5,475,310.40	3,742,673.21
<b>所有者权益合计</b>	<b>11,163,216.81</b>	<b>10,706,656.86</b>	<b>8,605,782.23</b>	<b>6,239,204.19</b>

表 2017-2019年度及2020年1-3月合并利润表

单位：万元

项目	2020年1-3月	2019年	2018年	2017年
<b>一、营业收入</b>	1,995,697.55	7,926,925.42	5,327,885.29	4,415,523.85
减：营业成本	1,678,845.25	6,456,496.85	4,224,379.10	3,440,137.47
税金及附加	69,204.79	332,753.92	210,184.34	200,079.62
销售费用	19,855.48	140,787.02	102,071.78	53,890.96
管理费用	76,858.95	353,108.83	270,930.15	192,485.34
研发费用	50.14	8,673.68	293.76	-
财务费用	22,362.01	117,232.15	148,366.68	153,777.32
加：其他收益	869.23	9,796.33	2,277.82	4,576.55
投资收益	34,583.39	217,314.94	182,380.09	106,935.91
汇兑收益	14.27	14.97	41.19	-51.11
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	25,076.55	3,733.19	8,194.59	11,161.69
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,306.56	-1,244.10	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	128.50	-10,453.49	-6,942.56	-1,670.91
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-93.62	-13.89	-
<b>二、营业利润</b>	<b>185,886.29</b>	<b>736,941.18</b>	<b>557,596.72</b>	<b>496,105.27</b>
加：营业外收入	831.75	10,137.26	9,965.84	9,407.87

减：营业外支出	5,237.48	10,382.85	5,922.96	8,661.55
<b>三、利润总额</b>	<b>181,480.56</b>	<b>736,695.59</b>	<b>561,639.60</b>	<b>496,851.59</b>
减：所得税费用	37,159.30	231,549.71	154,853.93	151,048.35
<b>四、净利润</b>	<b>144,321.26</b>	<b>505,145.88</b>	<b>406,785.67</b>	<b>345,803.24</b>
<b>五、归属于母公司所有者的净利润</b>	<b>56,310.83</b>	<b>130,167.03</b>	<b>128,909.35</b>	<b>124,980.62</b>
少数股东损益	88,010.44	374,978.85	277,876.33	220,822.62
<b>六、其他综合收益</b>	<b>-8,533.35</b>	<b>-6,472.98</b>	<b>32,244.30</b>	<b>-28,593.14</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>135,787.91</b>	<b>498,672.91</b>	<b>439,029.97</b>	<b>317,210.10</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	45,104.66	125,378.68	157,771.26	111,514.29
归属于少数股东的综合收益总额	90,683.25	373,294.23	281,258.71	205,695.81

表 2017-2019年度及2020年1-3月合并现金流量表

单位：万元

项目	2020年1-3月	2019年	2018年	2017年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,170,954.97	9,677,192.99	6,505,931.60	5,008,877.50
客户存款和同业存放款项净增加额	39,148.02	59,196.02	-	99,121.98
客户贷款及垫款净减少额	22,037.00	-	18,000.00	-
处置可供出售金融资产净增加额	-	11,348.05	160,331.46	-
收取利息、手续费及佣金的现金	25,881.09	151,114.77	104,115.79	79,702.04
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	-	-21,409.33	75,006.13	-
处置衍生金融资产净增加额	-	-	481.41	-
回购业务资金净增加额	159,085.95	91,534.81	57,109.00	240,831.77
代理买卖证券款净增加额	38,107.98	37,389.08	1,250.95	-
收到的税费返还	1,981.34	7,893.20	4,101.58	3,845.68
收到其他与经营活动有关的现金	204,440.54	519,152.76	381,728.70	371,703.92
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>2,661,636.89</b>	<b>10,533,412.34</b>	<b>7,308,056.63</b>	<b>5,804,082.90</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	1,496,732.91	6,319,053.92	4,242,725.58	3,180,403.01
代理买卖证券款净减少额	-	-	-	33,175.48
存放中央银行和同业款项净增加额	50,550.00	-33,950.00	123,265.00	-27,026.65
购置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	49,728.05	-	-	24,727.86
购置可供出售金融资产净减少额	53,966.69	-	-	73,761.68
支付的证券清算款	-	-	3,088.77	-
衍生金融工具现金净流出	-	-	-	-
回购业务资金净减少额	-	-	232,395.34	-
拆出资金的净增加额	-89,943.39	21,000.00	50,000.00	-
客户贷款及垫款净增加额	-	20,645.79	-	25,429.44
客户存款和同业存放款项净减少额	-	-	143,791.30	-
支付利息、手续费及佣金的现金	5,268.43	21,566.71	28,804.69	23,757.89
融出资金净增加额	-	91,222.01	43,584.47	-3,409.04
支付给职工以及为职工支付的现金	125,875.28	571,074.26	416,643.65	243,679.41
支付的各项税费	254,835.89	865,022.73	544,425.84	378,715.80
支付其他与经营活动有关的现金	107,349.43	475,016.93	373,109.65	806,021.56

经营活动现金流出小计	2,054,363.30	8,350,652.36	6,201,834.29	4,759,236.43
经营活动产生的现金流量净额	607,273.59	2,182,759.99	1,106,222.34	1,044,846.47
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资所收到的现金	508,915.72	1,151,772.06	891,617.29	236,546.47
取得投资收益收到的现金	9,967.94	146,566.76	48,772.31	26,167.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.85	17.88	1,336.58	214.33
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	283.28	-	503.51
收到其他与投资活动有关的现金	41,811.51	6,764.89	294.82	-
投资活动现金流入小计	560,697.03	1,305,404.86	942,021.01	263,431.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	810,533.18	2,559,718.42	2,225,024.92	2,314,001.05
投资支付的现金	1,013,507.13	3,175,562.30	2,170,670.94	1,778,213.10
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	14,217.34	132,956.92	-358,672.95
支付其他与投资活动有关的现金	919.97	693.06	565.90	230.88
投资活动现金流出小计	1,824,960.28	5,750,191.12	4,529,218.67	3,733,772.07
投资活动产生的现金流量净额	-1,264,263.25	-4,444,786.26	-3,587,197.66	-3,470,340.31
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	342,467.33	1,872,422.64	2,377,195.79	1,429,149.03
取得借款收到的现金	5,983,696.24	12,466,400.91	8,315,704.03	6,256,152.42
发行债券收到的现金	-	-	1,372,327.19	1,808,515.48
收到其他与筹资活动有关的现金	56,766.40	15,410.44	193,514.47	16,767.71
筹资活动现金流入小计	6,382,929.97	14,354,233.98	12,258,741.48	9,510,584.63
偿还债务支付的现金	2,585,235.98	9,878,176.62	7,523,665.21	6,207,385.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	298,754.16	1,043,308.93	889,692.83	758,762.41
支付其他与筹资活动有关的现金	313,869.27	229,609.13	134,080.70	67,753.01
筹资活动现金流出小计	3,197,859.40	11,151,094.67	8,547,438.73	7,033,900.57
筹资活动产生的现金流量净额	3,185,070.57	3,203,139.31	3,711,302.76	2,476,684.07
四、汇率变动对现金的影响	-1,510.61	12,436.23	939.06	-3,343.35
五、现金及现金等价物净增加额	2,526,570.29	953,549.27	1,231,266.49	47,846.87
加: 年初现金及现金等价物余额	4,966,891.93	4,013,342.66	2,782,076.16	2,734,229.29
年末现金及现金等价物余额	7,493,462.22	4,966,891.93	4,013,342.66	2,782,076.16

## 2、近三年及一期母公司资产负债表、利润表及现金流量表

表 2017-2019年末及2020年3月末母公司资产负债表

单位: 万元

项目	2020年1-3月末	2019年末	2018年末	2017年末
流动资产:				
货币资金	1,628,404.90	832,729.99	320,912.59	225,456.60
应收账款	96.61	544.15	293.74	188.04
预付款项	1,257.57	737.51	52.12	-
其他应收款	1,234,724.68	890,606.79	1,398,305.36	298,796.13
存货	10,887.75	10,688.90	10,651.42	10,651.42
其他流动资产	942.21	233,910.28	2,253.65	1,550.39
流动资产合计	2,876,313.73	1,969,217.61	1,732,468.86	536,642.58

<b>非流动资产:</b>				
可供出售金融资产	133,019.90	127,019.90	140,180.13	50.00
长期股权投资	2,303,634.08	2,207,399.33	1,099,469.03	1,092,931.89
投资性房地产	1,106.85	1,121.63	1,180.76	1,239.89
固定资产	34,362.74	34,862.21	35,273.03	4,523.17
无形资产	2,648.90	2,677.32	2,468.99	2,174.55
长期待摊费用	459.70	446.95	129.29	59.83
其他非流动资产	-	-	4,977.06	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,475,232.17</b>	<b>2,373,527.34</b>	<b>1,283,678.29</b>	<b>1,100,979.34</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,351,545.91</b>	<b>4,342,744.95</b>	<b>3,016,147.15</b>	<b>1,637,621.91</b>
<b>流动负债:</b>				
短期借款	1,148,700.00	1,039,885.00	769,700.00	421,600.00
应付账款	10,538.69	3,408.01	136.42	656.91
预收款项	3,341.28	3,341.28	3,341.28	3,341.28
应付职工薪酬	4,325.45	4,057.83	3,590.05	2,351.88
应交税费	19.34	197.94	169.90	311.48
其他应付款	36,182.00	38,723.98	21,960.03	20,877.92
一年内到期的非流动负债	243,900.00	205,600.00	170,000.00	62,471.70
其他流动负债	1,100,000.00	650,000.00	700,000.00	-
<b>流动负债合计</b>	<b>2,547,006.76</b>	<b>1,945,214.04</b>	<b>1,668,897.69</b>	<b>511,611.17</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	407,000.00	208,000.00	368,000.00	345,700.00
应付债券	1,000,000.00	900,000.00	100,000.00	39,928.99
递延收益	6,586.28	6,672.70	7,018.39	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,413,586.28</b>	<b>1,114,672.70</b>	<b>475,018.39</b>	<b>385,628.99</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,960,593.04</b>	<b>3,059,886.75</b>	<b>2,143,916.08</b>	<b>897,240.16</b>
<b>所有者权益:</b>				
实收资本	111,978.97	111,978.97	111,978.97	111,978.97
其他权益工具	1,453,950.00	1,319,115.00	918,000.00	720,000.00
资本公积	95,010.59	95,010.59	74,696.44	73,412.61
其他综合收益	-2,044.17	-2,044.17	152.88	-
专项储备	-	-	-	-121.55
盈余公积	26,655.52	26,655.52	26,655.52	26,655.52
未分配利润	-294,598.05	-267,857.71	-259,252.74	-191,543.80
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,390,952.87</b>	<b>1,282,858.21</b>	<b>872,231.07</b>	<b>740,381.75</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>5,351,545.91</b>	<b>4,342,744.95</b>	<b>3,016,147.15</b>	<b>1,637,621.91</b>

表 2017-2019年度及2020年1-3月母公司利润表

单位：万元

项目	2020年1-3月	2019年	2018年	2017年
<b>一、营业收入</b>	44.36	16,838.84	<b>8,914.86</b>	<b>8,286.48</b>
减：营业成本	4.13	3,905.40	419.07	3,638.77
税金及附加	26.32	2,436.50	433.92	506.86
销售费用	-	0.27	51.60	13.42
管理费用	3,439.54	16,094.36	14,586.40	9,358.38
财务费用	17,078.30	44,336.54	55,303.27	57,806.40
加：其他收益	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	1,660.88	131,880.69	77,264.54	95,133.68



资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-64.09	-828.24	-530.40
<b>二、营业利润</b>	<b>-18,843.05</b>	<b>81,882.38</b>	<b>14,556.91</b>	<b>31,565.92</b>
加：营业外收入	86.42	473.75	262.79	7.72
减：营业外支出	202.54	497.99	857.22	151.04
<b>三、利润总额</b>	<b>-18,959.17</b>	<b>81,858.14</b>	<b>13,962.49</b>	<b>31,422.60</b>
减：所得税费用	-	-	-	-
<b>四、净利润</b>	<b>-18,959.17</b>	<b>81,858.14</b>	<b>13,962.49</b>	<b>31,422.60</b>
<b>五、其他综合收益</b>	<b>-</b>	<b>-2,197.05</b>	<b>274.43</b>	<b>-484.55</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-18,959.17</b>	<b>79,661.08</b>	<b>14,236.92</b>	<b>30,938.05</b>

表 2017-2019 年度及 2020 年 1-3 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年	2018 年	2017 年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	71.57	23,143.34	2,339.80	10,681.70
收到其他与经营活动有关的现金	4,226.77	50,704.53	19,730.87	763,282.00
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>4,298.35</b>	<b>73,847.87</b>	<b>22,070.67</b>	<b>773,963.71</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	2,385.28	144.97	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	3,091.39	7,668.60	5,015.00	3,973.29
支付的各项税费	188.45	12,568.34	569.52	1,015.20
支付其他与经营活动有关的现金	1,223.95	14,997.47	1,117,858.50	836,473.15
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>6,889.06</b>	<b>35,379.37</b>	<b>1,123,443.02</b>	<b>841,461.64</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-2,590.72</b>	<b>38,468.50</b>	<b>-1,101,372.35</b>	<b>-67,497.93</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资所收到的现金	-	2,233.11	-	115,181.05
取得投资收益收到的现金	-	137,246.84	78,028.35	85,389.24
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>139,479.95</b>	<b>78,028.35</b>	<b>200,570.30</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	604.73	1,600.25	25,517.57	100.95
投资支付的现金	100,573.87	1,058,089.24	148,047.19	34,612.31
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>101,178.60</b>	<b>1,059,689.50</b>	<b>173,564.76</b>	<b>34,713.26</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-101,178.60</b>	<b>-920,209.55</b>	<b>-95,536.41</b>	<b>165,857.04</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	134,835.00	401,526.00	198,000.00	720,000.00
取得借款收到的现金	1,498,400.00	3,553,800.00	4,000,500.00	2,553,930.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,095,085.00	497,041.55	-	8,062.25
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>2,728,320.00</b>	<b>4,452,367.55</b>	<b>4,198,500.00</b>	<b>3,281,992.25</b>
偿还债务支付的现金	602,585.00	2,659,115.00	2,762,600.00	3,074,730.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	40,564.78	193,441.82	143,136.50	100,000.07
支付其他与筹资活动有关的现金	1,185,725.99	206,252.27	398.75	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,828,875.77</b>	<b>3,058,809.09</b>	<b>2,906,135.25</b>	<b>3,174,730.07</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>899,444.23</b>	<b>1,393,558.45</b>	<b>1,292,364.75</b>	<b>107,262.18</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>795,674.91</b>	<b>511,817.41</b>	<b>95,455.98</b>	<b>205,621.29</b>
加：年初现金及现金等价物余额	832,729.99	320,912.59	225,456.60	19,835.32
<b>年末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,628,404.90</b>	<b>832,729.99</b>	<b>320,912.59</b>	<b>225,456.60</b>

## 五、最近三年及一期合并报表范围的变化情况

最近三年及一期发行人合并报表范围变化情况如下：

### （一）2017年合并报表范围变化情况

与2016年相比，发行人2017年纳入合并范围的子公司新增51户，减少6户，具体情况如下：

表 2017年度纳入合并范围变化情况

序号	公司名称	变更内容	变更原因
1	西藏华昇物流发展有限公司	新增合并	设立
2	珠海华勤开发建设有限公司	新增合并	设立
3	珠海华发智谷投资运营有限公司	新增合并	设立
4	珠海市珠海大会堂管理有限公司	新增合并	股权划拨
5	珠海华金普惠金融服务有限公司	新增合并	设立
6	珠海发展投资基金管理有限公司	新增合并	设立
7	珠海城市发展基金管理有限公司	新增合并	设立
8	珠海发展投资基金（有限合伙）	新增合并	非同一控制下企业合并
9	上海华发盈期实业有限公司	新增合并	设立
10	横琴七弦琴知识产权服务有限公司	新增合并	设立
11	庄臣有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
12	珠海华翰投资有限公司	新增合并	设立
13	华发实业（美国东部）有限公司	新增合并	设立
14	北京华发置业有限公司	新增合并	设立
15	深圳华发鹏泰投资有限公司	新增合并	设立
16	佛山华枫房地产开发有限公司	新增合并	设立
17	华光投资控股有限公司	新增合并	设立
18	珠海华发运达房地产开发有限公司	新增合并	设立
19	华智商业投资控股有限公司	新增合并	设立
20	华智地产代理有限公司	新增合并	设立
21	华智建筑设计咨询有限公司	新增合并	设立
22	华兴投资控股有限公司	新增合并	设立
23	华发地产代理（香港）有限公司	新增合并	设立
24	华发建筑设计咨询（香港）有限公司	新增合并	设立
25	武汉华铄房地产开发有限公司	新增合并	设立
26	武汉华璟房地产开发有限公司	新增合并	设立
27	南宁市青秀区容闳幼儿园	新增合并	设立
28	珠海市香洲区容闳水岸幼儿园	新增合并	设立
29	华隆投资控股有限公司	新增合并	设立
30	华隆置地（香港）有限公司	新增合并	设立
31	上海铨曦房地产开发有限公司	新增合并	设立
32	南京华曠钜盛房地产开发有限公司	新增合并	设立
33	南京华铎房地产开发有限公司	新增合并	设立
34	上海铨璟置业有限公司	新增合并	设立
35	珠海华以建设有限公司	新增合并	设立

36	珠海华嘉房产开发有限公司	新增合并	设立
37	珠海华和建设有限公司	新增合并	设立
38	珠海铎智地产代理有限公司	新增合并	设立
39	华发英飞（香港）投资有限公司	新增合并	设立
40	嘉兴新锦置业有限公司	新增合并	非同一控制下 企业合并
41	中山华泰更新置业有限公司	新增合并	设立
42	珠海华薇投资有限公司	新增合并	设立
43	珠海华发西部置业有限公司	新增合并	设立
44	上海铎昭置业有限公司	新增合并	设立
45	珠海市香洲区容闳山庄幼儿园	新增合并	设立
46	武汉华禾置业有限公司	新增合并	设立
47	珠海铎隆建筑设计咨询有限公司	新增合并	设立
48	杭州泰禾锦岚置业有限公司	新增合并	非同一控制下 企业合并
49	太仓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
50	杭州泰禾锦轩置业有限公司	新增合并	非同一控制下 企业合并
51	武汉临江兴城房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下 企业合并
52	盘锦华发房地产开发有限公司	合并范围减少	丧失控制权
53	盘锦华发教育投资有限公司	合并范围减少	丧失控制权
54	盘锦华发国际学校	合并范围减少	丧失控制权
55	珠海市奥特美职业培训学校	合并范围减少	注销
56	广州华发澳娱投资有限公司	合并范围减少	出售
57	珠海横琴新区情侣路城市发展股权投资基金合伙企业 （有限合伙）	合并范围减少	注销

## （二）2018年合并报表范围变化情况

与2017年相比，发行人2018年纳入合并范围的子公司新增137户，减少6户，具体情况如下：

表 2018年度纳入合并范围变化情况

序号	公司名称	变更内容	变更原因
1	珠海华建联合投资控股有限公司	新增合并	设立
2	珠海新青同创股权投资基金（有限合伙）	新增合并	设立
3	珠海铎金商业保理有限公司	新增合并	设立
4	珠海华瀚医疗项目管理有限公司	新增合并	设立
5	珠海华发汇炬济康建设有限公司	新增合并	设立
6	华发集团2018年第一期有限公司	新增合并	设立
7	武汉七弦琴航易知识产权运营有限公司	新增合并	设立
8	华发城市运营（香港）有限公司	新增合并	设立
9	珠海华青开发建设有限公司	新增合并	设立
10	珠海华发国际会展有限公司	新增合并	设立
11	珠海华景房地产开发有限公司	新增合并	设立
12	珠海华慧商业管理有限公司	新增合并	设立

序号	公司名称	变更内容	变更原因
13	中山市华腾置业有限公司	新增合并	设立
14	中山市华迪置业有限公司	新增合并	设立
15	江门市华钜置业有限公司	新增合并	设立
16	武汉华发鸿业房地产开发有限公司	新增合并	设立
17	武汉华中投地产开发有限公司	新增合并	设立
18	武汉华启房地产开发有限公司	新增合并	设立
19	武汉华璋房地产开发有限公司	新增合并	设立
20	武汉华发城市开发投资有限公司	新增合并	设立
21	武汉华怡城房地产开发有限公司	新增合并	设立
22	无锡华郡房地产开发有限公司	新增合并	设立
23	沈阳华藤房地产营销策划有限公司	新增合并	设立
24	珠海华发房地产营销策划有限公司	新增合并	设立
25	大连华发首府置业代理有限公司	新增合并	设立
26	智锐策划有限公司	新增合并	设立
27	智诚测量行有限公司	新增合并	设立
28	长创置业有限公司	新增合并	设立
29	长昌置业有限公司	新增合并	设立
30	长冕置业有限公司	新增合并	设立
31	长融置业有限公司	新增合并	设立
32	CHEUNG SING INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	新增合并	设立
33	CHEUNG CHONG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	新增合并	设立
34	CHEUNG CHEONG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	新增合并	设立
35	CHEUNG MIN INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	新增合并	设立
36	CHEUNG YUNG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	新增合并	设立
37	盘锦锦阁房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
38	青岛华发投资有限公司	新增合并	设立
39	中山市华畅置业有限公司	新增合并	设立
40	珠海华发优生活物业运营管理有限公司	新增合并	设立
41	广州华发城市更新投资有限公司	新增合并	设立
42	中山市沙溪容阁幼儿园	新增合并	设立
43	武汉华发铂睿房地产开发有限公司	新增合并	设立
44	武汉华崇房地产开发有限公司	新增合并	设立
45	武汉华发毓城房地产开发有限公司	新增合并	设立
46	武汉华灏房地产开发有限公司	新增合并	设立
47	武汉华发越鸿房地产开发有限公司	新增合并	设立
48	武汉华颖房地产开发有限公司	新增合并	设立
49	珠海容阁国际幼稚园	新增合并	同一控制下企业合并
50	珠海斗门容阁国际幼稚园	新增合并	同一控制下企业合并
51	广州华发实业发展有限公司	新增合并	设立
52	青岛华昂置业有限公司	新增合并	设立
53	珠海华发资产管理有限公司	新增合并	设立
54	湛江华发房地产开发有限公司	新增合并	设立
55	深圳华发丽港实业有限公司	新增合并	设立
56	包头市华发和悦房地产开发有限公司	新增合并	设立

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

序号	公司名称	变更内容	变更原因
96	GUANG YU GLOBAL INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	新增合并	非同一控制下企业合并
97	GUANG QI INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	新增合并	设立
98	武汉华嵘房地产开发有限公司	新增合并	设立
99	沈阳华运置业有限公司	新增合并	设立
100	沈阳华翰置业有限公司	新增合并	设立
101	珠海华发广生房产开发有限公司	新增合并	设立
102	珠海华发佳乐房产开发有限公司	新增合并	设立
103	中信正业（上海）投资发展有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
104	鄂州华泓钜晟房地产开发有限公司	新增合并	设立
105	湖北广家洲投资有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
106	湖北迎宾地产有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
107	鄂州滨湖地产有限责任公司	新增合并	非同一控制下企业合并
108	湖北疏港投资有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
109	湖北联辰房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
110	上海铎拓企业发展有限公司	新增合并	设立
111	吉林市华发投资有限公司	新增合并	设立
112	吉林市华发房地产开发有限公司	新增合并	设立
113	珠海十字门城建有限公司	新增合并	同一控制下企业合并
114	珠海市海润房地产开发有限公司	新增合并	同一控制下企业合并
115	大连万腾置业有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
116	上海铎耀企业管理有限公司	新增合并	设立
117	西安铎富永盛置业有限公司	新增合并	设立
118	珠海华发左岸商业服务管理有限公司	新增合并	设立
119	珠海华熙商业服务有限公司	新增合并	设立
120	盘锦锦阁房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下合并
121	大连万腾置业有限公司	新增合并	非同一控制下合并
122	上海高都置业有限公司	新增合并	非同一控制下合并
123	温州京都城房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
124	天津隆顺金安房地产信息咨询有限责任公司	新增合并	非同一控制下合并
125	天津金耀置业有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
126	趣历有限公司	新增合并	非同一控制下合并

序号	公司名称	变更内容	变更原因
127	龙景房地产（杭州）有限公司	新增合并	非同一控制下合并
128	清远市鹏翔房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下合并
129	中信正业（上海）投资发展有限公司	新增合并	非同一控制下合并
130	湖北广家洲投资有限公司	新增合并	非同一控制下合并
131	湖北迎宾地产有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
132	鄂州滨湖地产有限责任公司	新增合并	非同一控制下企业合并
133	湖北疏港投资有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
134	湖北联辰房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
135	GUANGYUGLOBALINVESTMENTMANAGEMENTLIMITED	新增合并	非同一控制下合并
136	华金国际大湾区高端服务控股有限公司	新增合并	设立
137	珠海市横琴新区华金国际酒店管理有限公司	新增合并	设立
138	成都华发投资有限公司	合并范围减少	注销
139	珠海华焯装饰设计工程有限公司	合并范围减少	注销
140	深圳华发丽港实业有限公司*	合并范围减少	出售
141	江门市华钜置业有限公司*	合并范围减少	注销
142	珠海横琴新区建富东方城市化股权投资基金合伙企业（有限合伙）	合并范围减少	注销
143	香港华发-BVI 有限公司	合并范围减少	注销

注：深圳华发丽港实业有限公司为子公司华发股份 2018 年度新设子公司，并于当期将全部股权对外转让；江门市华钜置业有限公司为子公司华发股份 2018 年度新设子公司，并于当期将其注销。

### （三）2019年合并报表范围变化情况

与 2018 年末相比，发行人 2019 年发行人增加合并单位 153 户；减少合并单位 1 户，具体情况如下：

表 2019 年纳入合并范围变化情况

序号	公司名称	变更内容	变更原因
1	珠海一通电器有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
2	华发城市运营（以色列）有限公司	新增合并	设立
3	珠海铎寿开发建设有限公司	新增合并	设立
4	珠海鹤港一期股权投资基金（有限合伙）	新增合并	设立
5	珠海华金小额贷款股份有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
6	华发 2019 年第一期有限公司	新增合并	设立
7	珠海华发实体产业投资控股有限公司	新增合并	设立
8	广东富源实业集团有限公司	新增合并	划拨

序号	公司名称	变更内容	变更原因
9	珠海富铖物业管理有限公司	新增合并	划拨
10	珠海富晟建设工程有限公司	新增合并	划拨
11	珠海富铎置业有限公司	新增合并	划拨
12	珠海华发产业园运营管理有限公司	新增合并	设立
13	珠海华金启元基金管理有限公司	新增合并	设立
14	珠海华发仲量联行物业服务有限公司	新增合并	设立
15	华金大道投资有限公司	新增合并	设立
16	HONGKONGJOHNSONHOLDINGSCO.,LTD. (香港庄臣控股有限公司)	新增合并	设立
17	JOHNSONINVESTMENTHOLDING.CO.,LTD. (庄臣投资控股有限公司)	新增合并	设立
18	珠海华阔综合服务有限公司	新增合并	设立
19	珠海华聘营销咨询有限公司	新增合并	设立
20	珠海华曙设计咨询有限公司	新增合并	设立
21	珠海华章工程管理咨询有限公司	新增合并	设立
22	珠海华铸工程造价咨询有限公司	新增合并	设立
23	GUANGJUANINVESTMENTHOLDINGLIMITED	新增合并	设立
24	GUANGXIANGINVESTMENTHOLDINGLIMITED	新增合并	设立
25	GUANGJIEINVESTMENTHOLDINGLIMITED	新增合并	设立
26	光隼投资有限公司	新增合并	设立
27	光翔投资有限公司	新增合并	设立
28	光杰投资有限公司	新增合并	设立
29	上海铎臻企业管理有限公司	新增合并	设立
30	上海铎腾企业管理有限公司	新增合并	设立
31	珠海华卓房产开发有限公司	新增合并	设立
32	珠海华发鱼弄房产开发有限公司	新增合并	设立
33	珠海华哲房产开发有限公司	新增合并	设立
34	广州华铭房地产开发有限公司	新增合并	设立
35	广州华旭房地产开发有限公司	新增合并	设立
36	广州华荟房地产开发有限公司	新增合并	设立
37	广州华藤实业发展有限公司	新增合并	设立
38	青岛华鑫投资有限公司	新增合并	设立
39	青岛华赢投资有限公司	新增合并	设立
40	无锡铎安置业有限公司	新增合并	设立
41	无锡铎泓置业有限公司	新增合并	设立
42	珠海华发华平教育管理有限公司	新增合并	设立
43	武汉华发天晟房地产开发有限公司	新增合并	设立
44	武汉华荟泰房地产开发有限公司	新增合并	设立
45	珠海华众投资管理发展有限公司	新增合并	设立
46	珠海华锦投资管理发展有限公司	新增合并	设立
47	珠海华浩投资管理发展有限公司	新增合并	设立
48	珠海华和投资管理发展有限公司	新增合并	设立
49	珠海华宜生态科技有限公司	新增合并	设立
50	珠海华蓓生态科技有限公司	新增合并	设立
51	珠海华蓓运营管理有限公司	新增合并	设立
52	珠海稷华生态科技有限公司	新增合并	设立
53	中山市华欣置业有限公司	新增合并	设立
54	珠海珠澳云信息科技有限公司	新增合并	设立



序号	公司名称	变更内容	变更原因
55	广东景晟装饰工程有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
56	珠海华承投资管理发展有限公司	新增合并	设立
57	珠海华深投资管理发展有限公司	新增合并	设立
58	华发优生活租赁服务（珠海）有限公司	新增合并	设立
59	惠州华郡房地产开发有限公司	新增合并	设立
60	北京铎顺房地产开发有限公司	新增合并	设立
61	珠海华瑾房产开发有限公司	新增合并	设立
62	珠海华祺房产开发有限公司	新增合并	设立
63	珠海华曜房产开发有限公司	新增合并	设立
64	珠海华发禄宇城市更新有限公司	新增合并	设立
65	汕尾华金房地产开发有限公司	新增合并	设立
66	武汉华发睿祥房地产开发有限公司	新增合并	设立
67	上海华璟枫宸房地产开发有限公司	新增合并	设立
68	武汉地华志合房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
69	武汉华晟乾茂置业有限公司	新增合并	设立
70	天津华创置业有限公司	新增合并	设立
71	天津铎盛置业有限公司	新增合并	设立
72	天津铎景置业有限公司	新增合并	设立
73	珠海华发北沙六组城市更新有限公司	新增合并	设立
74	珠海华发正方香洲科技工业园更新有限公司	新增合并	设立
75	珠海华发正方拱北口岸城市更新有限公司	新增合并	设立
76	珠海中心华发商都商业经营有限公司	新增合并	设立
77	珠海金湾华发商都商业经营有限公司	新增合并	设立
78	北京华发众晟房地产营销策划有限公司	新增合并	设立
79	南京铎发众晟房地产营销策划有限公司	新增合并	设立
80	珠海华发华荟教育管理有限公司	新增合并	设立
81	惠州华涵房地产开发有限公司	新增合并	设立
82	南京铎成房地产有限公司	新增合并	设立
83	上海华发丽华置业有限公司	新增合并	设立
84	武汉市华弘益房地产开发有限公司	新增合并	设立
85	珠海华发敬乐养老服务有限公司	新增合并	设立
86	苏州铎发置业有限公司	新增合并	设立
87	苏州华开置业有限公司	新增合并	设立
88	广州华舜房地产开发有限公司	新增合并	设立
89	上海铎隆置业有限公司	新增合并	设立
90	天津瑞辉商业管理有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
91	天津瑞辉房地产开发有限责任公司	新增合并	非同一控制下企业合并
92	光涛投资有限公司	新增合并	设立
93	广东湛蓝房地产发展有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
94	杭州铎璟置业有限公司	新增合并	设立
95	杭州铎钰置业有限公司	新增合并	设立
96	杭州璟慧商贸有限责任公司	新增合并	非同一控制下企业合并

序号	公司名称	变更内容	变更原因
97	杭州锦瑜置业有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
98	长春市华发房地产开发有限公司	新增合并	设立
99	长沙华发房地产开发有限公司	新增合并	设立
100	中山市华发商都商业经营有限公司	新增合并	设立
101	珠海华发立美房产开发有限公司	新增合并	设立
102	珠海华申资产管理有限公司	新增合并	设立
103	深圳市华藤实业发展有限公司	新增合并	设立
104	上海铎铷房地产开发有限公司	新增合并	设立
105	珠海稷华运营管理有限公司	新增合并	设立
106	江门华发置业有限公司	新增合并	设立
107	江门华晟房地产开发有限公司	新增合并	设立
108	珠海华发华诚教育有限公司	新增合并	设立
109	珠海华发华琴教育管理有限公司	新增合并	设立
110	珠海华发华衡教育管理有限公司	新增合并	设立
111	珠海华港城市更新有限公司	新增合并	设立
112	成都华锦联弘房地产开发有限公司	新增合并	设立
113	武汉华发璟祥房地产开发有限公司	新增合并	设立
114	广州华智房地产开发有限公司	新增合并	设立
115	华智商业经营管理（香港）有限公司	新增合并	设立
116	江门华郡房地产开发有限公司	新增合并	设立
117	江门华枫置业有限公司	新增合并	设立
118	深圳市鹏金实业发展有限公司	新增合并	设立
119	南京铎得房地产开发有限公司	新增合并	设立
120	中山市铎新置业有限公司	新增合并	设立
121	南宁华明房屋租赁有限公司	新增合并	设立
122	广州华轩房地产开发有限公司	新增合并	设立
123	广州华盈房地产开发有限公司	新增合并	设立
124	珠海华瑞房地产开发有限公司	新增合并	设立
125	上海铎崧房地产开发有限公司	新增合并	设立
126	上海铎铎房地产开发有限公司	新增合并	设立
127	珠海华发宝利通房产开发有限公司	新增合并	设立
128	江门市合睿房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
129	郑州铎茂创盛置业有限公司	新增合并	设立
130	珠海华发北围商业服务管理有限公司	新增合并	设立
131	苏州铎发商业经营管理有限公司	新增合并	设立
132	珠海华客信息科技有限公司	新增合并	设立
133	长沙华郡房地产开发有限公司	新增合并	设立
134	长沙华景房地产开发有限公司	新增合并	设立
135	武汉华发泓晟房地产开发有限公司	新增合并	设立
136	天津华发创颐置业有限公司	新增合并	设立
137	天津华发创锦置业有限公司	新增合并	设立
138	重庆华显房地产开发有限公司	新增合并	设立
139	广东金龙五洲温泉度假实业发展有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
140	陆河金龙五洲房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并

序号	公司名称	变更内容	变更原因
141	陆河金龙五洲物业管理有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
142	陆河金龙五洲老年颐养康乐有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
143	建泰建设有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
144	上海华憬丹枫房地产开发有限公司	新增合并	设立
145	上海华淞铭宏房地产开发有限公司	新增合并	设立
146	郑州华瀚房地产开发有限公司	新增合并	设立
147	烟台华发置业有限公司	新增合并	设立
148	深圳市鹏嘉实业发展有限公司	新增合并	设立
149	深圳市鹏景实业发展有限公司	新增合并	设立
150	武汉华发中部实业发展有限公司	新增合并	设立
151	中山市华庚置业有限公司	新增合并	设立
152	珠海横琴新区华隼商业经营管理有限公司	新增合并	设立
153	广西华锦房地产开发有限公司	新增合并	设立
154	珠海华发华宏开发建设有限公司	合并范围减少	出售

#### (四) 2020年1-3月合并报表范围变化情况

与2019年末相比，2020年1-3月发行人增加合并单位20户；减少合并单位0户，具体情况如下：

表 2020年1-3月纳入合并范围变化情况

序号	公司名称	变更内容	变更原因
1	常熟铧顺科技产业园投资发展有限公司	新增合并	设立
2	大连华禄置业发展有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
3	惠州华枫置业发展有限公司	新增合并	设立
4	绍兴铧越置业有限公司	新增合并	设立
5	上海铧铖房地产开发有限公司	新增合并	设立
6	上海铧镭房地产开发有限公司	新增合并	设立
7	上海铧锦房地产开发有限公司	新增合并	设立
8	珠海华茂天城置业发展有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
9	珠海华茂金成置业发展有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
10	珠海浩源置业有限公司	新增合并	设立
11	珠海华利人力资源服务有限公司	新增合并	设立
12	珠海华元房地产开发有限公司	新增合并	设立
13	珠海华庆房地产开发有限公司	新增合并	设立
14	珠海华恒房地产开发有限公司	新增合并	设立
15	珠海华发睿谷商业服务管理有限公司	新增合并	设立
16	珠海华旭房地产开发有限公司	新增合并	设立
17	珠海华发西部商业经营管理有限公司	新增合并	设立
18	深圳市鹏怡实业发展有限公司	新增合并	设立
19	深圳市鹏欣实业发展有限公司	新增合并	设立

序号	公司名称	变更内容	变更原因
20	沈阳中东港商业地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并

### （五）持股比例大于50%但未纳入合并范围的情况

截至2020年3月末，发行人持股比例大于50%但未纳入合并范围的公司如下：

表 截至2020年3月末持股比例大于50%但未纳入合并范围情况

单位：万元

序号	公司名称	注册资本	持股比例	备注
	长期股权投资			
1	珠海华兆生态科技有限公司	100.00	100.00%	*1
2	珠海市住房租赁发展投资有限公司	100.00	100.00%	*1
3	珠海华萃生态科技有限公司	100.00	100.00%	*1
4	珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司	1,000.00	100.00%	*1
5	珠海容闳学校	4,000.00	100.00%	*2
6	珠海华金慧源股权投资基金（有限合伙）	60,000.00	98.00%	*3
7	珠海市华发对外交流培训学校	200.00	100.00%	*2
8	珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	1,000.00	100.00%	*1
9	珠海情侣海岸建设有限公司	61,000.00	100.00%	*1
10	阳江华阳投资控股有限公司	150,000.00	100.00%	*1
11	珠海华金阿尔法一号基金合伙企业（有限合伙）	50,100.00	95.80%	*3
12	珠海华金阿尔法三号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	100,100.00	99.90%	*3
13	珠海华金阿尔法二号基金合伙企业（有限合伙）	60,100.00	99.83%	*3
14	Huajin Oriental One Fund Lp（华金东方一号基金合伙企业（有限合伙））	USD6,000.00	99.50%	*3
15	珠海英飞尼迪创业投资基金（有限合伙）	50,000.00	99.80%	*3
16	珠海琴发投资有限公司	10,000.00	60.00%	*3
17	珠海正汉置业有限公司	2,000.00	51.00%	*3
18	珠海华发月堂房产开发有限公司	1,000.00	51.00%	*3
19	珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）	50,100.00	99.80%	*3
20	Infinity Investment Holding Group（英飞尼迪投资控股集团有限公司）	HKD86.11	61.67%	*3
21	珠海中以英飞新兴产业投资基金（有限合伙）	54,000.00	60.00%	*3
22	珠海虹华新动能股权投资基金（有限合伙）	31,600.00	66.46%	*3
23	珠海华金创盈六号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	31,600.00	99.68%	*3
24	粤珠奥（珠海）前沿产业股权投资基金（有限合伙）	100,200.00	79.84%	*3
25	珠海鹤港高速公路有限公司	3,368.04	69.62%	*3
26	珠海市科技创业天使风险投资基金合伙企业（有限合伙）	50,000.00	99.60%	*3
27	珠海华金创盈十号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	21,100.00	99.53%	*3
28	珠海华金阿尔法四号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	100,100.00	99.90%	*3
29	珠海华发银坑房产开发有限公司	1,000.00	51.00%	*3
30	珠海华发婆石房产开发有限公司	1,000.00	51.00%	*3
31	珠海华发桂园房产开发有限公司	1,000.00	51.00%	*3
32	珠海华发五福房产开发有限公司	1,000.00	51.00%	*3
33	珠海华发凤凰房产开发有限公司	1,000.00	51.00%	*3
34	珠海华方物业运营管理有限公司	200.00	51.00%	*3

序号	公司名称	注册资本	持股比例	备注
35	珠海华发坭湾房产开发有限公司	1,000.00	51.00%	*3
36	珠海华实创业实体产业发展投资基金（有限合伙）	60,200.00	91.36%	*3

\*1 上表中发行人持股比例超过 50% 的公司未纳入合并报表范围，主要为代建市政项目，项目所需资金由财政承担，发行人不享有经营收益和承担经营风险，因此不纳入财务报表合并范围。

\*2 珠海容闳学校、珠海市华发对外交流培训学校为教育机构，其章程约定学校盈余不得分红。且根据《社会力量办学条例》第 37 条和第 43 条的规定，教育机构的积累只能用于增加教育投入和改善办学条件，不得用于分配，不得用于校外投资。教育机构清算时，应当首先支付所欠教职员工的工资及社会保险费用；教育机构清算后的剩余财产，返还或者折价返还举办者的投入后，其余部分由审批机关统筹安排，用于发展社会力量办学事业。根据中国注册会计师协会 2003 年 12 月 5 日“专家技术援助小组信息公告第 7 号”，发行人对自己举办的学校采用成本法核算，不合并该学校的财务报表。

\*3 上表中发行人持股比例超过 50% 的公司未纳入合并报表范围，主要是根据被投资公司章程等文件规定，发行人在股东会、董事会、投资决策委员会的投票表决权均未达到控制条件，不能够对其财务和经营决策实施控制，故不纳入合并范围。

## 六、最近三年及一期主要财务指标

### (一) 合并报表口径主要财务指标

项目	2020年 3月31日	2019年 12月31日	2018年 12月31日	2017年 12月31日
流动比率(倍)	1.91	1.91	1.82	1.96
速动比率(倍)	0.80	0.71	0.62	0.63
资产负债率	72.89%	70.41%	69.55%	72.69%
项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
应收账款周转率(次/年)	-	18.22	22.47	33.35
存货周转率(次/年)	-	0.38	0.30	0.29
营业毛利率	15.88%	18.55%	20.71%	22.09%
净利率	7.23%	6.37%	7.64%	7.83%
EBIT(万元)	-	960,446.30	774,246.17	683,612.58
EBITDA利息保障倍数(倍)	-	1.36	1.19	1.19

### (二) 母公司主要财务指标

项目	2020年 3月31日	2019年 12月31日	2018年 12月31日	2017年 12月31日
流动比率(倍)	1.13	1.01	1.04	1.05
速动比率(倍)	1.13	1.01	1.03	1.03
资产负债率	74.01%	70.46%	71.08%	54.79%
项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
应收账款周转率(次/年)	-	40.19	37.01	88.14
存货周转率(次/年)	-	0.37	0.04	0.30

注：上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- 3、资产负债率=总负债/总资产；
- 4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
- 5、存货周转率=营业成本/存货平均余额；

## 七、管理层讨论与分析

公司管理层结合公司最近三年及一期的财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行分析，具体如下：

### (一) 近三年及一期财务报表分析

#### 1、资产结构分析

2017-2019年末及2020年3月末，发行人主要资产构成情况见下表：

表 2017-2019年末及2020年3月末资产构成情况表

单位：万元，%

项目	2020年3月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
货币资金	6,415,293.80	15.58	4,517,646.58	12.49	3,493,483.87	12.36	2,159,057.32	9.45
存放同业及其他金融机构款项	1,701,403.11	4.13	784,949.49	2.17	783,870.59	2.77	845,710.92	3.70
结算备付金	29,177.67	0.07	35,310.11	0.10	28,772.19	0.10	39,003.22	0.17
拆出资金					-	-	-	-
融出资金	167,068.90	0.41	178,690.29	0.49	87,320.49	0.31	43,823.19	0.19
应收货币保证金	64,077.27	0.16	65,433.38	0.18	42,501.50	0.15	8,972.06	0.04
应收质押保证金	1,620.00	0.00	755.84	0.00	6,067.01	0.02	-	-
存出保证金	10,660.91	0.03	7,770.86	0.02	4,289.47	0.02	1,634.82	0.01
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	408,594.44	1.45	457,138.94	2.00
交易性金融资产	850,092.10	2.06	817,167.07	2.26	-	-	-	-
衍生金融资产	6,832.31	0.02	3,947.62	0.01	-	-	-	-
应收票据	200,867.87	0.49	229,045.34	0.63	13,113.99	0.05	11,107.40	0.05
应收账款	660,206.70	1.60	589,305.84	1.63	280,704.62	0.99	193,487.78	0.85
预付款项	802,586.12	1.95	660,432.40	1.83	546,361.45	1.93	637,106.16	2.79
其他应收款	467,971.39	1.14	440,264.21	1.22	541,242.43	1.92	202,717.40	0.89
买入返售金融资产	88,056.67	0.21	141,841.09	0.39	174,864.29	0.62	350,569.01	1.53
存货	20,293,503.14	49.29	18,880,618.61	52.18	15,276,603.53	54.05	12,704,943.09	55.61
合同资产	23,570.54	0.06	-	-	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-	-	-	185.50	0.00
发放贷款及垫款 1	-	-	-	-	-	-	39,023.83	0.17
一年内到期的非流动资产	44,500.00	0.11	44,500.00	0.12	2,000.00	0.01	-	-
其他流动资产	2,906,753.02	7.06	2,666,516.90	7.37	1,529,243.26	5.41	1,003,592.42	4.39
<b>流动资产合计</b>	<b>34,734,241.51</b>	<b>84.37</b>	<b>30,064,195.64</b>	<b>83.09</b>	<b>23,219,033.11</b>	<b>82.16</b>	<b>18,698,073.03</b>	<b>81.84</b>
发放贷款及垫款 2	22,849.00	0.06	43,555.24	0.12	21,230.00	0.08	-	-
可供出售金融资产	1,076,310.95	2.61	1,025,372.23	2.83	1,147,369.82	4.06	807,355.41	3.53
持有至到期投资	264,202.00	0.64	174,000.00	0.48	68,000.00	0.24	278,340.00	1.22
长期应收款	2,332.21	0.01	1,641.44	0.00	-	-	-	-
长期股权投资	2,479,769.30	6.02	2,356,225.06	6.51	1,804,445.24	6.38	1,467,033.34	6.42
其他权益工具投资	10.00	0.00	10.00	0.00	-	-	-	-
其他非流动金融资产	58,498.24	0.14	54,683.98	0.15	-	-	-	-
投资性房地产	758,822.55	1.84	758,822.55	2.10	477,055.87	1.69	256,829.82	1.12
固定资产	895,843.74	2.18	903,581.36	2.50	925,015.80	3.27	842,340.92	3.69
在建工程	161,190.62	0.39	70,494.94	0.19	34,830.05	0.12	33,021.73	0.14
无形资产	263,216.81	0.64	268,846.54	0.74	254,619.07	0.90	214,887.50	0.94
开发支出	31.35	0.00	31.35	0.00	-	-	-	-
商誉	48,310.52	0.12	48,310.52	0.13	48,246.92	0.17	48,246.92	0.21
长期待摊费用	21,121.38	0.05	21,256.33	0.06	17,910.69	0.06	14,160.10	0.06
递延所得税资产	363,564.63	0.88	331,005.52	0.91	234,548.52	0.83	181,880.94	0.80
其他非流动资产	20,759.66	0.05	62,017.01	0.17	9,354.91	0.03	5,771.99	0.03
<b>非流动资产合计</b>	<b>6,436,832.96</b>	<b>15.63</b>	<b>6,119,854.09</b>	<b>16.91</b>	<b>5,042,626.90</b>	<b>17.84</b>	<b>4,149,868.68</b>	<b>18.16</b>

资产总额	41,171,074.48	100.00	36,184,049.73	100.00	28,261,660.02	100.00	22,847,941.70	100.00
------	---------------	--------	---------------	--------	---------------	--------	---------------	--------

报告期内，发行人总资产规模呈逐年增长趋势。截至 2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人总资产分别为 22,847,941.70 万元、28,261,660.02 万元、36,184,049.73 万元和 41,171,074.48 万元。其中，2017 年末同比增加 3,931,657.80 万元，增幅 20.78%，主要系存货、长期股权投资和其他流动资产大幅增长；2018 年末同比增加 5,413,718.32 万元，增幅 23.69%，主要系货币资金、存货和其他流动资产大幅增长。2019 年末同比增加 7,922,389.72 万元，增幅 28.03%，主要系货币资金、交易性金融资产、应收账款、存货、其他流动资产、长期股权投资和投资性房地产大幅增长。2020 年 3 月末较 2019 年末增加 4,987,024.74 万元，增幅 13.78%，主要系货币资金、存放同业及其他金融机构款项、存货、其他流动资产和长期股权投资大幅增长。

报告期内，发行人资产以流动资产为主。截至 2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人流动资产分别为 18,698,073.03 万元、23,219,033.11 万元、30,064,195.64 万元和 34,734,241.51 万元，在总资产中占比分别为 81.84%、82.16%、83.09%和 84.37%；发行人非流动资产分别为 4,149,868.68 万元、5,042,626.90 万元、6,119,854.09 万元和 6,436,832.96 万元，在总资产中占比分别为 18.16%、17.84%、16.91%和 15.63%。

报告期内，就发行人资产的细分构成而言，货币资金、存放同业及其他金融机构款项、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产是流动资产的主要构成部分，可供出售金融资产、持有至到期投资、长期股权投资、投资性房地产、递延所得税资产、固定资产是非流动资产的主要构成部分。该等主要资产科目的具体分析如下：

#### （1）货币资金

截至 2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人货币资金分别为 2,159,057.32 万元、3,493,483.87 万元、4,517,646.58 万元和 6,415,293.80 万元，在总资产中占比分别为 9.45%、12.36%、12.49%和 15.58%。其中，2017 年末同比增加 63,154.16 万元，增幅 3.01%；2018 年末同比增加 1,334,426.55 万元，增幅 61.81%，主要系引入战略投资者，银行存款增加所致。2019 年末同比增加 1,024,162.70 万元，增幅 29.32%，主要系公司业务规模增长，各业务板块对资金需求增加所致。2020 年 3 月末，较 2019 年末增加 1,897,647.22 万元，增幅 42.01%，主要 2020 年一季度国内爆发新冠疫情，公司为防控疫情进行资金准备。截至 2020 年 3 月末，货币资金中受限资金 653,406.22 万元，受限货币资金主要为子公司珠海华发集团财务有限公司按照规定向中国人民银行及海外分支机构所在地的中央银行缴纳的法定存款准备金及其他限制性存款，以及应付票据保证金。



## (2) 存放同业及其他金融机构款项

公司存放同业及其他金融机构款项为控股子公司珠海华发集团财务有限公司存放境内银行同业存款。截至 2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人存放同业及其他金融机构款项分别为 845,710.92 万元、783,870.59 万元、784,949.49 万元和 1,701,403.11 万元，在总资产中占比分别为 3.70%、2.77%、2.17%和 4.13%。其中，2017 年末同比增加 56,730.28 万元，增幅 7.19%，主要系存放境内银行同业存款增加；2018 年末同比减少 61,840.33 万元，降幅 7.31%，主要系存放境内银行同业存款减少。2019 年末同比增加 1,078.90 万元，增幅 0.14%。2020 年 3 月末较 2019 年末增加 916,453.62 万元，增幅 116.75%，主要系因融资规模扩大导致境内银行同业存款增加所致。

## (3) 应收账款

截至 2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人应收账款账面价值分别为 193,487.78 万元、280,704.62 万元、589,305.84 万元和 660,206.70 万元，在总资产中占比分别为 0.85%、0.99%、1.63%和 1.60%。其中，2017 年末同比增加 122,140.97 万元，增幅 171.19%，主要系发行人应收土地收益分成款增加；2018 年末同比增加 87,216.84 万元，增幅 45.08%，主要系发行人应收土地收益分成款增加；2019 年末较 2018 年末增加 308,601.22 万元，增幅 109.94%，主要系发行人应收土地收益分成款增加。2020 年 3 月末较 2019 年末增加 70,900.86 万元，增幅 12.03%。

截至2019年末，应收账款前5名的客户欠款金额合计为467,313.84万元，占应收账款总额的78.25%。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1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 2019 年末应收账款前五大客户

单位：万元

债务单位	账面余额	占比	账龄	是否关联方	款项性质
珠海市金湾区财政局	260,099.15	43.55%	1 年以内 256,462.55 万元, 1-2 年 3,636.60 万元	否	土地分成款
珠海市富山工业园管理委员会	155,673.76	26.07%	1 年以内 85,396.38 万元, 1-2 年 70,277.38 万元	否	土地分成款
珠海保税区财政局	17,941.60	3.00%	1 年以内 2,944.43 万元, 1-2 年 14,997.17 万元	否	土地分成款
江苏如辰贸易有限公司	17,082.60	2.86%	1 年以内	否	货款
Food and Environmental Hygiene Department	16,516.72	2.77%	1 年以内	否	清洁服务费

债务单位	账面余额	占比	账龄	是否关联方	款项性质
合计	467,313.84	78.25%			

#### (4) 预付款项

截至 2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人预付款项分别为 637,106.16 万元、546,361.45 万元、660,432.40 万元和 802,586.12 万元，在总资产中占比分别为 2.79%、1.93%、1.83% 和 1.95%。其中，2017 年末同比增加 146,346.89 万元，增幅 29.82%，主要系发行人预付土地出让金增加；2018 年末同比减少 90,744.71 万元，降幅 14.24%，主要系发行人预付土地出让金减少。2019 年末较 2018 年末增加 114,070.95 万元，增幅 20.88%，主要系发行人预付土地出让金增加。2020 年 3 月末较 2019 年末增加 142,153.72 万元，增幅 21.52%，主要系发行人预付土地出让金及工程款项增加。

表 2019 年末预付账款前五大客户

单位：万元

债务单位	账面余额	占比	是否关联方	款项性质
郑州市公共资源交易中心	143,004.00	21.65%	否	土地出让金
杭州市规划和自然资源局萧山分局	134,621.50	20.38%	否	土地出让金
武汉市土地交易中心	80,500.00	12.19%	否	土地出让金
成都市规划和自然资源局	72,780.04	11.02%	否	土地出让金
常熟市国土资源局	49,280.00	7.46%	否	土地出让金
合计	480,185.54	72.71%		

#### (5) 其他应收款

截至 2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人其他应收款账面余额分别为 202,717.40 万元、541,242.43 万元、440,264.21 万元和 467,971.39 万元，在总资产中占比分别为 0.89%、1.92%、1.22% 和 1.14%。其中，2017 年末同比增加 85,157.35 万元，增幅 72.44%，主要系土地竞拍保证金增加及往来款增加；2018 年末同比增加 338,525.03 万元，增幅 166.99%，主要系土地竞拍保证金增加及往来款增加。2019 年末同比减少 100,978.21 万元，降幅 18.66%，主要系往来款减少。2020 年 3 月末同比增加 27,707.17 万元，增幅 6.29%。公司其他应收款中，除房地产板块中公开参与土地竞拍所交保证金外，无其他涉及政府工程背景的应收款项，不涉及资金违规拆借，不涉及替地方政府融资行为，符合国家相关规定。

表 2019 年末其他应收款前五大客户

单位：万元

债务单位	账面余额	占比	账龄	是否关联方	款项性质
------	------	----	----	-------	------

债务单位	账面余额	占比	账龄	是否关联方	款项性质
绍兴市土地矿产交易中心	248,610.00	56.70%	1 年以内	否	土地竞买保证金
珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	21,674.45	4.94%	1 年以内 722.45 万元, 1-2 年 1, 484.04 万元, 2-3 年 3,165.93 万元, 3 年以上 16,302.02 万元	否	往来款
大连市旅顺口区土地储备交易中心	15,765.00	3.60%	1 年以内	否	土地竞买保证金
阳江华阳开发建设有限公司	14,401.80	3.28%	1 年以内	是	往来款
珠海经济特区南屏企业集团公司	5,420.00	1.24%	1 年以内 1,920.00 万元; 3 年以上 3,500.00 万元	是	履约保证金
<b>合计</b>	<b>305,871.25</b>	<b>69.76%</b>			

#### (6) 存货

截至 2017-2019 年末及 2020 年 3 月末, 发行人存货账面价值分别为 12,704,943.09 万元、15,276,603.53 万元、18,880,618.61 万元和 20,293,503.14 万元, 在总资产中占比分别为 55.61%、54.05%、52.18%和 49.29%。其中, 2017 年末同比增加 1,986,981.94 万元, 增幅 18.54%, 主要系开发成本的增加, 其中 2017 年新增的开发成本有佛山亲仁路项目 142,541.17 万元、上海七宝生态商务区项目 236,328.62 万元、嘉兴鹭栖庭院 130,617.91 万元、南京华铎 G29 项目 730,650.65 万元等; 2018 年末同比增加 2,571,660.44 万元, 增幅 20.24%, 主要系开发成本的增加, 其中 2018 年新增的开发成本有珠海华发北围项目 176,941.31 万元、无锡原中南装饰城地块 396,025.32 万元、梧桐湖国际社区 254,146.95 万元等; 2019 年末较 2018 末增加 3,604,015.08 万元, 增幅 23.59%, 主要系开发成本及开发产品增加, 其中 2019 年新增的开发成本有杭州九龙仓华发天荟 385,942.19 万元、武汉华发中城荟 344,175.35 万元、北京华发中央公园 299,508.16 万元、湛江华发新城花园 293,843.60 万元、上海泗泾 17-01 项目 273,285.38 万元、十字门中央商务区(二级开发) 253,073.13 万元、武汉黄家湖项目 231,376.25 万元; 2019 年新增的开发产品主要系广州华发尚座花园、武汉华发首府、上海静安府、珠海华发山庄、嘉兴鹭栖庭院、苏州华发公园首府及珠海华发首府等项目完工结转至开发产品所致。2020 年 3 月末较 2019 末增加 1,412,884.52 万元, 增幅 7.48%, 主要系开发成本及开发产品增加。

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, 2017-2019 年,

开发成本占存货的比重分别为 90.38%、85.06%和 83.49%。2017-2019 年，发行人计提的存货跌价准备分别为 402.08 万元、261.66 万元和 9,031.56 万元。

表 截至2020年3月末存货情况表

单位：万元

项目	2020年3月末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	7,790.97	0.00	7,790.97
低值易耗品	273.38	0.00	273.38
库存商品	135,301.60	8,944.07	126,357.53
开发成本	17,175,466.33	0.00	17,175,466.33
开发产品	2,734,805.68	0.00	2,734,805.68
出租开发产品	239,906.95	0.00	239,906.95
发出商品	8,769.37	0.00	8,769.37
工程施工	132.93	0.00	132.93
<b>合计</b>	<b>20,302,447.20</b>	<b>8,944.07</b>	<b>20,293,503.14</b>

表 截至2020年3月末开发成本明细表

单位：万元

项目名称	项目类型	账面余额	占比
1.中山华发生态园	房地产	41,754.09	0.24%
2.珠海华发水郡花园	房地产	291,654.97	1.70%
3.珠海华发依山郡	房地产	152,566.45	0.89%
4.中山华发广场	房地产	118,672.61	0.69%
5.中山华发观山水	房地产	164,997.16	0.96%
6.包头华发新城	房地产	50,208.87	0.29%
7.大连华发新城	房地产	12,411.43	0.07%
8.大连华发四季	房地产	21,221.56	0.12%
9.大连华发绿洋山庄	房地产	87,139.78	0.51%
10.沈阳华发新城	房地产	342,788.16	2.00%
11.南宁华发新城	房地产	201,278.78	1.17%
12.威海荣成百台湾	房地产	32,036.65	0.19%
13.珠海华发峰尚花园	房地产	75,272.41	0.44%
14.威海华发九龙湾	房地产	258,312.93	1.50%
15.珠海绿洋湾花园	房地产	399,751.68	2.33%
16.珠海华发首府	房地产	1,002.70	0.01%
17.武汉华发中城荟	房地产	922,100.36	5.37%
18.广州江南府	房地产	48,092.36	0.28%
19.珠海峰景湾花园	房地产	51,970.79	0.30%
20.珠海十字门国际花园	房地产	177,793.23	1.04%
21.珠海华发左岸公寓	房地产	2,199.42	0.01%
22.上海静安府	房地产	85,634.88	0.50%

项目名称	项目类型	账面余额	占比
23.珠海金湾国际商务中心	房地产	71,541.46	0.42%
24.武汉华发首府	房地产	397,330.67	2.31%
26.苏州华发公园首府	房地产	93,510.21	0.54%
27.武汉华发外滩荟	房地产	228,716.76	1.33%
28.苏州姑苏院子	房地产	313,534.38	1.83%
29.华发驿道	房地产	34,465.82	0.20%
30.金湾华发商都中心	房地产	104,379.33	0.61%
31.佛山华发四季	房地产	196,658.02	1.14%
32.上海闵行七宝项目	房地产	317,254.22	1.85%
33.珠海华发创业大厦	房地产	87,811.67	0.51%
34.荣成华发樱花湖	房地产	139,308.67	0.81%
35.苏州太仓院子	房地产	211,028.75	1.23%
36.武汉华发中央公园	房地产	114,560.64	0.67%
37.嘉兴鹭栖庭院	房地产	10,710.39	0.06%
38.南京麒麟 G35 项目	房地产	227,009.65	1.32%
39.南京万象天地	房地产	894,499.19	5.21%
40.北京将台乡项目	房地产	203,449.88	1.18%
41.珠海华发智谷名苑	房地产	120,167.15	0.70%
42.珠海中以国际产业园	房地产	52,683.99	0.31%
43.珠海中以国际创意园	房地产	20,615.14	0.12%
44.武汉华发峰尚	房地产	92,591.73	0.54%
45.武汉华发中城公园首府	房地产	108,752.85	0.63%
46.无锡鑫悦华府	房地产	471,751.46	2.75%
47.武汉华发金茂逸墅	房地产	166,522.87	0.97%
48.武汉鸿业华发四季	房地产	195,351.42	1.14%
49.大连万科·华发观贤别墅	房地产	275,354.00	1.60%
50.武汉华发中城水岸	房地产	80,747.58	0.47%
51.武汉华发中城华府	房地产	174,514.56	1.02%
52.天津艺英里	房地产	106,501.08	0.62%
53.青岛华发四季	房地产	96,548.33	0.56%
54.大连华发花间月	房地产	43,949.50	0.26%
55.温州鹿萃苑	房地产	239,812.70	1.40%
56.增城华发峰尚花园	房地产	119,076.61	0.69%
57.鄂州梧桐湖国际社区	房地产	311,312.22	1.81%
58.清远四季尚璟	房地产	72,018.14	0.42%
59.珠海城建国际海岸花园	房地产	330,650.43	1.93%
60.江门华发江海区项目	房地产	99,891.35	0.58%
61.珠海保税区研发中心	房地产	47,862.28	0.28%
62.杭州九龙仓华发天荟	房地产	389,020.30	2.26%
63.北京华发中央公园	房地产	305,427.05	1.78%
64.武汉武地华发时光	房地产	122,168.95	0.71%

项目名称	项目类型	账面余额	占比
65.武汉黄家湖项目	房地产	240,865.91	1.40%
66.天津华发未来荟	房地产	37,869.88	0.22%
67.天津华发景瑞悦天地	房地产	40,656.95	0.24%
68.苏州酒厂路项目	房地产	15,173.73	0.09%
69.珠海华发未来城市花园	房地产	88,147.35	0.51%
70.上海华发招商依云四季	房地产	136,862.73	0.80%
71.武汉华发沁园	房地产	23,918.76	0.14%
72.江门华发蓬江项目	房地产	52,514.32	0.31%
73.湛江华发新城花园	房地产	302,589.32	1.76%
74.烟台福山区项目	房地产	16,297.56	0.09%
75.上海泗泾 17-01 项目	房地产	288,414.19	1.68%
76.上海松江区中山街道项目	房地产	107,011.18	0.62%
77.汕尾华发观山水	房地产	26,760.56	0.16%
78.珠海华发悦谷名苑	房地产	97,732.59	0.57%
79.江门华发四季	房地产	126,068.71	0.73%
80.珠海华发游艇中心	房地产	9,591.97	0.06%
81.珠海横琴华发容闳高级中学	房地产	30,996.10	0.18%
82.珠海横琴华发容闳学校	房地产	17,784.01	0.10%
83.大连湾山项目	房地产	58,440.00	0.34%
84.沈阳和平首府	房地产	313,982.89	1.83%
85.中山石歧 079 项目	房地产	61,862.09	0.36%
86.重庆弹子石项目	房地产	102,058.99	0.59%
87.萧山 17 号地块项目	房地产	292,202.99	1.70%
88.郑州 80 号地块项目	房地产	159,539.01	0.93%
89.成都锦江林家坡项目	房地产	112,008.09	0.65%
90.鸿运台	房地产	1,383.91	0.01%
91.十字门中央商务区（二级开发）	商业、住宅、酒店、会展	1,669,239.32	9.72%
92.十字门中央商务区（一级开发）	土地一级开发和基础设施建设	125,022.30	0.73%
93.珠海艺术馆	商业	26,805.23	0.16%
94.富山产业新城	土地一级开发和基础设施建设	151,711.67	0.88%
95.沁园保障房	商业	5,707.93	0.03%
96.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	3,119.89	0.02%
97.斗门“一河两岸”综合开发项目	土地一级开发和基础设施建设	50,495.84	0.29%
98.城市之心一期工程	商业	43,565.30	0.25%
99.横琴国际金融大厦项目	商业	261,725.38	1.52%
100.珠海保税区二期项目	土地一级开发和基础设施建设	4,170.07	0.02%
101.高新唐家总部基地项目	商业	44,119.80	0.26%

项目名称	项目类型	账面余额	占比
102.南屏科技工业园配套项目	土地一级开发和基础设施建设	6,456.58	0.04%
103.北山区域城市更新	土地一级开发和基础设施建设	131,483.27	0.77%
104.珠海横琴国际交易广场	商业	87,242.86	0.51%
105.横琴保险金融总部大厦	商业	82,050.00	0.48%
110.万山岛湾区更新改造	土地一级开发和基础设施建设	21,048.21	0.12%
111.华发智谷圆芯广场	商业	36,704.75	0.21%
112.富山工业园产业服务中心	商业	37,555.08	0.22%
113.珠海市富山工业园起步区科创中心	商业	21,403.20	0.12%
114.珠海市富山工业园起步区邻里中心	商业	1,722.35	0.01%
115.富山工业园智造小镇生活中心	生活片区建设, 含商业、住宅	79,709.47	0.46%
116.圣博立科创园项目	商业	8,097.87	0.05%
116.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	277,000.00	1.61%
119.其他		10,653.50	0.06%
<b>合计</b>		<b>17,175,466.33</b>	<b>100.00%</b>

表 截至2020年3月末开发产品明细表

单位: 万元

项目名称	项目类型	账面余额	占比
1.珠海华发新城一期	房地产	4,939.56	0.18%
2.珠海华发新城二期	房地产	2,051.84	0.08%
3.珠海华发新城三期	房地产	2,523.08	0.09%
4.珠海华发新城四期	房地产	1,396.28	0.05%
5.珠海华发新城五期	房地产	3,044.72	0.11%
6.珠海华发新城六期	房地产	11,566.04	0.42%
7.中山华发生态园	房地产	33,723.64	1.23%
8.珠海华发世纪城二期	房地产	878.80	0.03%
9.珠海华发世纪城三期	房地产	4,402.35	0.16%
10.珠海华发世纪城四期	房地产	11,337.81	0.41%
11.珠海华发水郡花园	房地产	39,703.55	1.45%
12.珠海华发蔚蓝堡风情庄园	房地产	14,687.11	0.54%
13.包头华发新城	房地产	20,958.20	0.77%
14.大连华发新城	房地产	58,657.11	2.14%
15.珠海华发峰景名苑	房地产	6,033.71	0.22%
16.沈阳华发首府	房地产	13,818.80	0.51%
17.沈阳岭南荟	房地产	9,631.76	0.35%
18.珠海华发四季名苑	房地产	14,614.80	0.53%

项目名称	项目类型	账面余额	占比
19.珠海华发水岸花园	房地产	37,334.12	1.37%
20.珠海华发山庄	房地产	260,625.60	9.53%
21.南宁华发新城	房地产	27,907.27	1.02%
22.珠海华发城建未来荟国际花园	房地产	12,373.54	0.45%
23.广州华发四季	房地产	13,396.32	0.49%
24.南宁未来荟	房地产	5,266.18	0.19%
25.威海华发九龙湾	房地产	17,598.54	0.64%
26.珠海华发首府	房地产	320,291.76	11.71%
27.中山华发观山水	房地产	115,562.54	4.23%
28.珠海峰景湾花园	房地产	51,285.00	1.88%
29.珠海华发峰尚花园	房地产	53,930.68	1.97%
30.广州华发荔湾荟	房地产	91,253.96	3.34%
31.珠海华发依山郡	房地产	14,849.86	0.54%
32.武汉华发四季	房地产	76,425.23	2.79%
33.上海张江华发四季	房地产	41,111.87	1.50%
34.上海杨浦华发公馆	房地产	13,195.48	0.48%
35.珠海华发十字门国际花园	房地产	150,865.72	5.52%
36.上海静安府	房地产	362,887.47	13.27%
37.武汉华发中城荟	房地产	21,909.49	0.80%
38.珠海金湾国际商务中心	房地产	13,681.44	0.50%
39.广州华发尚座花园	房地产	244,160.35	8.93%
40.嘉兴鹭栖庭院	房地产	195,902.92	7.16%
41.苏州华发公园首府	房地产	186,264.58	6.81%
42.武汉华发首府	房地产	28,784.66	1.05%
43.大连万科·华发观贤别墅	房地产	5,261.55	0.19%
44.珠海华发左岸公寓	房地产	509.13	0.02%
45.苏州姑苏院子	房地产	103,452.61	3.78%
46.绿洋山庄二期	房地产	9,355.71	0.34%
47.其他	房地产	5,392.94	0.20%
<b>合计</b>		<b>2,734,805.68</b>	<b>100.00%</b>

#### (7) 其他流动资产

截至 2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人其他流动资产分别为 1,003,592.42 万元、1,529,243.26 万元、2,666,516.90 万元和 2,906,753.02 万元，在总资产中占比分别为 4.39%、5.41%、7.37%和 7.06%。其中，2017 年末同比增加 592,084.92 万元，增幅 143.88%，主要系发行人子公司华发股份本年度向合营、联营企业拆出资金增加，包括华发股份向珠海琴发投资有限公司拆出资金余额较年初增加 3.37 亿元，向华润置地、南京仁恒江岛、南京华崧、珠海碧珠碧桂园、南京荟合等公司拆出资金余额较年初增加 51.82 亿元；2018 年末同比增加 480,192.83 万元，增幅 45.77%，主要系发行人本年预售



楼盘之预收房款增加，相应预交税费增加，以及向合营、联营企业拆出资金增加。2019年末较2018年末增加1,137,273.64万元，增幅74.37%，主要系预交税费及对联营、合营企业资金拆借款项进一步增加所致。2020年3月末较2019年末增加240,236.12万元，增幅9.01%，主要系对联营、合营企业资金拆借款项进一步增加所致。

#### （8）可供出售金融资产

截至2017-2019年末及2020年3月末，发行人可供出售金融资产分别为807,355.41万元、1,147,369.82万元、1,025,372.23万元和1,076,310.95万元，在总资产中占比分别为3.53%、4.06%、2.83%和2.61%。其中，2017年末同比增加277,554.55万元，增幅52.39%，主要系粤财信托增值易17号单一资金信托计划、粤财信托增值易19号单一资金信托计划本年增加25.70亿元；2018年末同比增加340,014.41万元，增幅42.11%，主要系珠海工智股权投资基金（有限合伙）、珠海农智股权投资基金（有限合伙）投资增加24.39亿元，珠海华金智盈投资基金合伙企业（有限合伙）投资增加8亿元。2019年末较2018年末减少121,997.60万元，降幅10.63%，主要是由于子公司珠海华发实业股份有限公司与华金证券股份有限公司从2019年1月1日起开始执行新金融工具准则报表重分类所致，将原可供出售金融资产核算的权益工具投资重分类至其他非流动金融资产与交易性金融资产；2020年3月末较2019年末增加50,938.72万元，增幅4.97%。

#### （9）持有至到期投资

截至2017-2019年末及2020年3月末，发行人持有至到期投资分别为278,340.00万元、68,000.00万元、174,000.00万元和264,202.00万元，在总资产中占比分别为1.22%、0.24%、0.48%和0.64%。其中，2017年末同比减少86,679.39万元，降幅23.75%；2018年末同比减少210,340.00万元，降幅75.57%；2019年末同比增加106,000.00万元，增幅155.88%；2020年3月末同比增加90,202.00万元，增幅51.84%。发行人持有至到期投资变动主要是发行人新增投资部分资管、信托基金产品所致。

#### （10）长期股权投资

截至2017-2019年末及2020年3月末，发行人长期股权投资分别为1,467,033.34万元、1,804,445.24万元、2,356,225.06万元和2,479,769.30万元，在总资产中占比分别为6.42%、6.38%、6.51%和6.02%。其中，2017年末同比增加454,601.60万元，增幅44.90%，主要系新增珠海华金阿尔法一号基金合伙企业（有限合伙）47,654.47万元，新增珠海华金阿尔法三号股权投资基金合伙企业（有限合伙）99,827.75万元，新增南京华崧房地产开发有限公司67,435.31万元等；2018年末同比增加337,411.90万元，增

幅 23.00%，主要系新增珠海华金阿尔法二号股权投资基金合伙企业（有限合伙）63,708.61 万元，新增珠海英飞尼迪创业投资基金（有限合伙）48,645.33 万元，新增珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）49,330.14 万元等。2019 年末同比增加 551,779.82 万元，增幅 30.58%，主要系新增投资珠海鹤港高速公路有限公司 65,000.00 万元、珠海华润银行股份有限公司 57,066.38 万元、沈阳中东港商业地产开发有限公司 53,805.54 万元、珠海市科技创业天使风险投资基金合伙企业（有限合伙）49,697.49 万元、粤珠澳（珠海）前沿产业股权投资基金（有限合伙）39,824.09 万元等。2020 年 3 月末同比增加 123,544.24 万元，增幅 5.24%，主要系新增珠海华金阿尔法四号股权投资基金合伙企业（有限合伙）90,000.00 万元、广州南沙区美多莉房地产开发有限公司 39,550.00 万元、珠海华润银行股份有限公司 14,129.01 万元和珠海华实创业实体产业发展投资基金（有限合伙）11,000.00 万元等投资。

表 2020年3月末公司长期股权投资明细情况表

单位：万元

项目	2020 年年初 账面余额	2020 年 增减变动	2020 年 3 月末 账面余额	股权比 例
中冶华发公共综合管廊有限公司	10,053.50	10.49	10,063.99	50.00%
珠海华兆生态科技有限公司	100.00	-	100.00	100.00%
珠海市住房租赁发展投资有限公司	100.00	-	100.00	100.00%
珠海华莘生态科技有限公司	100.00	-	100.00	100.00%
珠海城际轨道实业有限公司	7,338.80	294.96	7,633.76	49.90%
珠海市金湾东部供电有限公司	784.27	1.87	786.14	39.00%
珠海市富源投资有限公司	400.00	-	400.00	20.00%
珠海智慧产业园发展有限公司	2,157.17	-0.87	2,156.30	50.00%
珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司	1,000.00	3.42	1,003.42	100.00%
珠海恺瑞生物科技有限公司	1,125.58	-19.95	1,105.63	20.00%
珠海华润银行股份有限公司	386,616.69	14,129.01	400,745.70	22.53%
期货会员资格投资	140.00	-	140.00	0.00%
珠海华金资本股份有限公司	138,094.79	131.62	138,226.41	28.46%
广东金融资产交易中心有限公司	3,648.36	110.11	3,758.47	49.00%
珠海市润海投资有限责任公司	60,910.62	-229.26	60,681.36	38.38%
珠海金控通用产业股权投资基金（有限合伙）	5,001.02	-0.03	5,000.99	41.10%
珠海横琴新区稀贵商品交易中心有限公司	1,527.72	-8.26	1,519.46	33.00%
珠海市富海铎创创业投资管理有限公司	99.42	-	99.42	20.00%
珠海普罗凌麒股权投资合伙企业（有限合伙）	13,105.87	-3.43	13,102.44	24.89%
横琴华通金融租赁有限公司	80,544.17	634.76	81,178.93	35.00%
珠海华隆投资有限公司	2,953.52	-0.02	2,953.50	29.75%
珠海富海铎创信息技术创业投资基金（有限合伙）	7,301.62	-42.81	7,258.81	15.32%
横琴人寿保险有限公司	29,971.44	754.79	30,726.23	20.00%

项目	2020年年初 账面余额	2020年 增减变动	2020年3月末 账面余额	股权比 例
广东联合产权交易中心有限公司	758.15	-	758.15	11.00%
珠海横琴安友投资控股有限公司（远横琴美好保险经纪有限公司）	958.09	2,000.00	2,958.09	20.00%
珠海南屏村镇银行股份有限公司	1,094.51	-186.05	908.46	10.00%
珠海华金瑞诚教育产业股权投资合伙企业（有限合伙）	100.00	-	100.00	50.00%
珠海中以英飞新兴产业投资基金（有限合伙）	29,844.16	188.76	30,032.92	60.00%
珠海虹华新动能股权投资基金（有限合伙）	20,823.23	-51.66	20,771.57	66.46%
珠海华金创盈六号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	26,651.51	4,270.91	30,922.42	99.68%
珠海汉虎华金股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2,923.30	5.87	2,929.17	30.00%
粤珠奥（珠海）前沿产业股权投资基金（有限合伙）	39,824.09	-670.92	39,153.17	79.84%
珠海市科技创业天使风险投资基金合伙企业（有限合伙）	49,697.49	114.68	49,812.17	99.60%
珠海华金创盈十号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	20,966.87	-50.87	20,916.00	99.53%
珠海鹤港高速公路有限公司	65,000.00	-	65,000.00	70.30%
珠海龙力腾丰产业投资基金企业（有限合伙）	10,040.33	-3,294.12	6,746.21	23.53%
珠海格金广发信德智能制造产业投资基金（有限合伙）	7,411.00	-22.25	7,388.75	29.94%
珠海申宏格金医疗健康产业投资基金合伙企业（有限合伙）	7,357.98	43.27	7,401.25	29.94%
珠海容闳学校	4,000.00	-	4,000.00	100.00%
珠海华金慧源股权投资基金（有限合伙）	8,892.37	-120.31	8,772.06	98.00%
珠海农村商业银行	69,228.93	1,611.62	70,840.55	9.90%
珠海科技创业投资有限公司	10,880.72	54.71	10,935.43	10.00%
珠海创业投资引导基金有限公司	20,000.00	-3.15	19,996.85	50.00%
珠海市华发对外交流培训学校	200	-	200.00	100.00%
珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	1,000.00	-	1,000.00	100.00%
珠海情侣海岸建设有限公司	71,093.81	-	71,093.81	100.00%
阳江华阳投资控股有限公司	30,000.00	-	30,000.00	100.00%
InfinityInvestmentHoldingGroup(英飞尼迪投资控股集团有限公司)	17,131.29	-6.45	17,124.84	61.67%
DreamyCityLimited	3,522.37	-	3,522.37	30.00%
珠海华金阿尔法一号基金合伙企业（有限合伙）	46,806.59	-103.92	46,702.67	95.80%
珠海华金阿尔法三号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	98,179.86	757.21	98,937.07	99.90%
珠海华金阿尔法二号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	63,410.13	-107.61	63,302.52	99.83%
珠海华金阿尔法四号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	10,000.00	90,000.00	100,000.00	99.90%
华金东方一号基金合伙企业（有限合伙）	38,741.27	-393.74	38,347.53	99.50%
珠海英飞尼迪创业投资基金（有限合伙）	47,119.54	53.69	47,173.23	99.80%

项目	2020年年初 账面余额	2020年 增减变动	2020年3月末 账面余额	股权比 例
珠海琴发投资有限公司	17,291.52	4,043.84	21,335.36	60.00%
珠海华发银坑房产开发有限公司	83.82	-2.50	81.32	51.00%
珠海华发婆石房产开发有限公司	-0.34	-	-0.34	51.00%
珠海华发桂园房产开发有限公司	65.32	-2.34	62.98	51.00%
珠海华发弘业房地产开发有限公司	1,145.60	4.35	1,149.95	40.00%
珠海华发广昌房产开发有限公司	1,886.08	-12.01	1,874.07	40.00%
珠海正汉置业有限公司	5,152.07	-89.39	5,062.68	51.00%
珠海华发五福房产开发有限公司	31.12	-5.50	25.62	51.00%
珠海华发凤凰房产开发有限公司	417.33	-8.74	408.59	51.00%
珠海华发月堂房产开发有限公司	115.76	-4.65	111.11	51.00%
南京华崧房地产开发有限公司	75,673.56	662.00	76,335.56	50.00%
珠海华秀房产开发有限公司	-0.03	0.03	-	50.00%
南京荟合置业有限公司	13,964.50	-15.89	13,948.61	14.28%
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	48,034.24	-197.46	47,836.78	50.00%
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	6,155.40	486.76	6,642.16	36.70%
珠海市碧湖房地产开发有限公司	46,580.14	1,646.56	48,226.70	50.00%
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	5,494.20	-2.86	5,491.34	36.70%
上海信浦东岸置业有限公司	16,558.87	-16.86	16,542.01	45.00%
南京裕晟置业有限公司	526.91	-	526.91	24.00%
深圳融祺投资发展有限公司	4,586.86	-47.37	4,539.49	50.00%
惠州融拓置业有限公司	4,609.56	-92.69	4,516.87	50.00%
广州广宏房地产开发有限公司	15,000.67	-	15,000.67	30.00%
珠海华方物业运营管理有限公司	56.27	-21.74	34.53	51.00%
珠海市建设安全科学研究中心有限公司	1,007.25	-	1,007.25	50.00%
沈阳中东港商业地产开发有限公司	53,805.54	-53,805.54	-	0.00%
珠海华发坭湾房产开发有限公司	-0.06	-	-0.06	51.00%
珠海华实美原生态科技运营管理有限公司	52.83	-57.29	-4.46	41.00%
珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）	49,010.18	-143.96	48,866.22	99.80%
珠海华实创业实体产业发展投资基金（有限合伙）	-	11,000.00	11,000.00	91.36%
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	297,110.30	3,835.15	300,945.45	50.00%
广东华发中建新科技投资控股有限公司	2,291.03	-229.94	2,061.09	40.00%
上海临港华发企业发展有限公司	409.47	0.90	410.37	40.00%
宁波招海置业有限公司	31,377.07	-45.92	31,331.15	20.00%
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	1,331.01	9.47	1,340.48	15.00%
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	30,180.72	7,251.75	37,432.47	25.00%
天津瑞骏商业管理有限公司	16,484.69	-	16,484.69	49.00%
广州市润晔置业有限公司	33,003.48	-	33,003.48	50.00%
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	-	39,550.00	39,550.00	50.00%
<b>合计</b>	<b>2,356,225.06</b>	<b>123,544.24</b>	<b>2,479,769.30</b>	

### （11）投资性房地产

截至 2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人投资性房地产分别为 256,829.82 万元、477,055.87 万元、758,822.55 万元和 758,822.55 万元，在总资产中占比分别为 1.12%、

1.69%、2.10%和 1.84%。其中，2017 年末同比增加 20,774.25 万元，增幅 8.80%，主要系华金证券的房屋建筑物出租给外部使用，转为投资性房地产核算；2018 年末同比增加 220,226.05 万元，增幅 85.75%，主要系新增横琴珠海中心写字楼、横琴国际网球中心商业配套一期完工投入使用。2019 年末同比增加 281,766.69 万元，增幅 59.06%，主要系会展商务组团商业及长租公寓增加，从自用房地产或存货中转入。

#### (12) 递延所得税资产

截至 2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人递延所得税资产分别为 181,880.94 万元、234,548.52 万元、331,005.52 万元和 363,564.63 万元，在总资产中占比分别为 0.80%、0.83%、0.91%和 0.88%。其中，2017 年末同比增加 64,494.81 万元，增幅 54.94%，主要系土地增值税准备形成的递延所得税资产比 2016 年末增加 22,247.46 万元以及预收账款之预计利润形成的递延所得税资产比 2016 年末增加 15,512.85 万元；2018 年末同比增加 52,667.58 万元，增幅 28.96%，主要系预收账款之预计利润形成的递延所得税资产同比增加 22,819.89 万元和可弥补亏损形成的递延所得税资产同比增加 18,791.39 万元。2019 年末同比增加 96,457.00 万元，增幅 41.12%，主要由于土地增值税准备、预收账款之预计利润和可弥补亏损形成的递延所得税资产分别同比增加 29,062.14 万元、14,528.25 万元和 24,422.34 万元所致。2020 年 3 月末同比增加 32,559.11 万元，增幅 9.84%，主要系投资性房地产公允价值变动导致。

#### (13) 固定资产

截至 2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人固定资产分别为 842,340.92 万元、925,015.80 万元、903,581.36 万元和 895,843.74 万元，在总资产中占比分别为 3.69%、3.27%、2.50%和 2.18%。其中，2017 年末同比减少 141,692.91 万元，降幅 14.40%，主要系商务组团、沁园保障房、人才公馆、横琴国际网球中心等项目的土地使用权调整至无形资产；2018 年末同比增加 82,674.88 万元，增幅 9.81%；2019 年末同比减少 21,434.44 万元，降幅 2.32%；2020 年 3 月末较 2019 年末减少 7,737.62 万元，降幅 0.86%。

## 2、负债结构分析

近三年及一期末，发行人主要负债构成情况见下表：

表 2017-2019 年末及 2020 年 3 月末负债构成情况表

单位：万元，%

项目	2020 年 3 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	2,707,610.68	9.02	1,893,001.61	7.43	1,756,060.33	8.93	1,408,443.51	8.48

吸收存款及同业存放	190,938.08	0.64	144,365.91	0.57	85,169.89	0.43	228,961.19	1.38
拆入资金	19,060.58	0.06	9,117.19	0.04	-	-	-	-
交易性金融负债	4,649.91	0.02	24,944.13	0.10	-	-	-	-
应付货币保证金	120,288.54	0.40	112,072.18	0.44	67,356.01	0.34	12,339.08	0.07
应付质押保证金	1,620.00	0.01	755.84	0.00	6,067.01	0.03	-	-
期货风险准备金	511.75	0.00	489.45	0.00	392.07	0.00	327.11	0.00
应付票据	330,449.37	1.10	100,187.15	0.39	37,100.82	0.19	92,460.79	0.56
应付账款	1,512,014.66	5.04	1,230,109.33	4.83	692,353.08	3.52	682,725.48	4.11
预收款项	251,194.93	0.84	5,956,957.78	23.38	4,079,960.82	20.76	2,958,683.48	17.81
合同负债	5,399,372.04	17.99	-	-	-	-	-	-
卖出回购金融资产款	499,226.74	1.66	397,605.42	1.56	340,084.89	1.73	690,670.78	4.16
应付职工薪酬	96,753.10	0.32	99,235.63	0.39	78,614.07	0.40	56,648.96	0.34
应交税费	203,649.53	0.68	223,099.17	0.88	159,294.69	0.81	158,920.09	0.96
其他应付款	1,840,411.31	6.13	1,637,646.50	6.43	1,274,930.95	6.49	1,095,240.15	6.59
代理买卖证券款	132,814.22	0.44	92,880.29	0.36	59,391.29	0.30	58,140.33	0.35
代理承销证券款	115.20	0.00	20,730.00	0.08	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	2,393,181.17	7.98	2,567,987.22	10.08	2,983,974.63	15.18	1,287,711.74	7.75
其他流动负债	2,456,608.02	8.19	1,229,822.73	4.83	1,107,089.54	5.63	811,630.63	4.89
<b>流动负债合计</b>	<b>18,160,469.83</b>	<b>60.52</b>	<b>15,741,007.52</b>	<b>61.78</b>	<b>12,727,840.07</b>	<b>64.75</b>	<b>9,542,903.33</b>	<b>57.46</b>
长期借款	7,246,409.43	24.15	5,241,949.75	20.57	3,740,034.07	19.03	4,414,010.07	26.58
应付债券	4,190,678.86	13.97	4,108,222.76	16.12	3,089,994.10	15.72	2,482,085.09	14.94
长期应付款	16,198.47	0.05	14,921.45	0.06	32,333.27	0.16	117,367.33	0.71
预计负债	316.91	0.00	271.81	0.00	-	-	-	-
递延收益	7,892.35	0.03	8,845.00	0.03	9,065.47	0.05	2,496.30	0.02
递延所得税负债	79,691.82	0.27	55,974.57	0.22	56,610.80	0.29	49,875.41	0.30
其他非流动负债	306,200.00	1.02	306,200.00	1.20	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>11,847,387.84</b>	<b>39.48</b>	<b>9,736,385.35</b>	<b>38.22</b>	<b>6,928,037.72</b>	<b>35.25</b>	<b>7,065,834.19</b>	<b>42.54</b>
<b>总负债</b>	<b>30,007,857.67</b>	<b>100.00</b>	<b>25,477,392.87</b>	<b>100.00</b>	<b>19,655,877.78</b>	<b>100.00</b>	<b>16,608,737.51</b>	<b>100.00</b>

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2017-2019年末及2020年3月末，发行人总负债分别为16,608,737.51万元、19,655,877.78万元、25,477,392.87万元和30,007,857.67万元，2017年末同比增加2,332,928.15万元，增幅16.34%；2018年末同比增加3,047,140.27万元，增幅18.35%；2019年末同比增加5,821,515.08万元，增幅29.62%；2020年3月末同比增加4,530,464.80万元，增幅17.78%。

报告期内，发行人负债以流动负债为主。截至2017-2019年末及2020年3月末，发行人流动负债分别为9,542,903.33万元、12,727,840.07万元、15,741,007.52万元和18,160,469.83万元，在总负债中占比分别为57.46%、64.75%、61.78%和60.52%；发行人非流动负债分别为7,065,834.19万元、6,928,037.72万元、9,736,385.35万元和11,847,387.84万元，在总负债中占比分别为42.54%、35.25%、38.22%和39.48%。

报告期期内，就发行人负债的细分构成而言，短期借款、应付账款、预收账款、合同负债、卖出回购金融资产款、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、应付债券是其主要构成部分，该等科目的具体分析如下：

### （1）短期借款

截至2017-2019年末及2020年3月末，发行人短期借款分别为1,408,443.51万元、1,756,060.33万元、1,893,001.61万元和2,707,610.68万元，在总负债中占比分别为8.48%、8.93%、7.43%和9.02%。其中，2017年末同比增加855,478.96万元，增幅154.71%；2018年末同比增加347,616.82万元，增幅24.68%。2019年末较2018年末增加136,941.28万元，增幅7.80%。2020年3月末较2019年末增加814,609.06万元，增幅43.03%。发行人短期借款主要用于满足商贸经营资金需求，2020年1-3月受新冠疫情影响当年新增短期借款用于经营业务资金周转及债务付息兑付。

### （2）应付账款

截至2017-2019年末及2020年3月末，发行人应付账款分别为682,725.48万元、692,353.08万元、1,230,109.33万元和1,512,014.66万元，在总负债中占比分别为4.11%、3.52%、4.83%和5.04%。其中，2017年末同比减少286,600.78万元，降幅29.57%，主要系十字门BT项目工程款结算；2018年末同比增加9,627.60万元，增幅1.41%。2019年末较2018年末增加537,756.25万元，增幅77.67%，主要系应付工程款增加。2020年3月末较2019年末增加281,905.33万元，增幅22.92%，主要系应付工程款增加。近一年末，公司应付账款前五大情况如下：

表 2019年末应付账款前五大客户

单位：万元

单位名称	2019 年末		是否关联方
	金额	占比	
第一名	147,889.09	12.02%	否
第二名	90,513.76	7.36%	否
第三名	80,673.90	6.56%	否
第四名	64,483.56	5.24%	否
第五名	61,565.67	5.00%	否
合计	<b>445,125.98</b>	<b>36.19%</b>	

### （3）预收账款

截至2017-2019年末及2020年3月末，发行人预收款项分别为2,958,683.48万元、4,079,960.82万元、5,956,957.78万元和251,194.93万元，在总负债中占比分别为17.81%、20.76%、23.38%和0.84%。其中，2017年末同比增加448,915.95万元，增幅17.89%；2018年末同比增加1,121,277.34万元，增幅37.90%。2019年末较2018年末增加1,876,996.96万

元，增幅46.01%，主要系房地产销售业务增长导致预收售房款增加。2020年3月末较2019年末减少5,705,762.85万元，降幅95.78%，主要系发行人子公司华发股份自2020年1月1日起执行新收入会计准则，将预收购房款转至“合同负债”科目核算导致。2017-2019年，发行人预收款项期末余额持续增长，这主要是因为发行人商品房销售规模不断扩大，带动预收售房款相应增加。

#### （4）其他应付款

截至2017-2019年末及2020年3月末，发行人其他应付款分别为1,095,240.15万元、1,274,930.95万元、1,637,646.50万元和1,840,411.31万元，在总负债中占比分别为6.59%、6.49%、6.43%和6.13%。其中，2017年末同比增加108,184.42万元，增幅10.96%，主要系当年度合作项目公司收到其他股东的拆借款增加以及本年度计提的土地增值税清算准备金增加；2018年末同比增加179,690.80万元，增幅16.41%，主要系往来及拆借款增加；2019年末较2018年末增加362,715.55万元，增幅28.45%，主要系往来及拆借款、土地增值税金准备金的增加。2020年3月末同比增加202,764.81万元，增幅12.38%，主要系往来及拆借款增加。

#### （5）一年内到期的非流动负债

截至2017-2019年末及2020年3月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为1,287,711.74万元、2,983,974.63万元、2,567,987.22万元和2,393,181.17万元，在总负债中占比分别为7.75%、15.18%、10.08%和7.98%。其中，2017年末同比减少15,111.67万元，降幅1.16%；2018年末同比增加1,696,262.89万元，增幅131.73%，主要系发行人一年内到期的长期借款大幅增加，并且根据会计准则重分类到一年内到期的非流动负债。2019年末较2018年末减少415,987.41万元，降幅13.94%，主要系一年内到期的长期借款减少。2020年3月末较2019年末减少174,806.05万元，降幅6.81%，主要系一年内到期的非流动负债逐渐到期偿还导致。

#### （6）其他流动负债

截至2017-2019年末及2020年3月末，发行人其他流动负债分别为811,630.63万元、1,107,089.54万元、1,229,822.73万元和2,456,608.02万元，在总负债中占比分别为4.89%、5.63%、4.83%和8.19%。其中，2017年末同比增加211,334.14万元，增幅35.20%，主要系超短融增加200,000.00万元和短期收益凭证增加10,000.00万元。2018年末同比增加295,458.91万元，增幅36.40%，，主要系超短融增加150,000.00万元、短期收益凭证增加59,464.00万元和华发股份购房尾款资产支持专项计划优先级增加85,000.00万元。2019



年末较2018年末增加122,733.19万元，增幅11.09%，主要系超短融减少166,035.33万元、短期收益凭证增加78,416.29万元和境外子公司新增发行2期美元债券共计3.00亿美元。2020年3月末较2019年末增加1,226,785.29万元，增幅99.75%，主要系受疫情影响发行人2020年1季度发行较多的超短期融资券所致。

#### (7) 长期借款

长期借款主要用于十字门中央商务区一级开发、金湾航空城一级开发、保税区一级开发、北围一级开发、富山产业新城、横琴国际金融中心大厦等重大项目建设。截至2017-2019年末及2020年3月末，发行人长期借款分别为4,414,010.07万元、3,740,034.07万元、5,241,949.75万元和7,246,409.43万元，在总负债中占比分别为26.58%、19.03%、20.57%和24.15%。其中，2017年末同比增加376,392.54万元，增幅9.32%，主要系发行人加大银行贷款等方式的长期融资规模；2018年末同比减少673,976.00万元，降幅15.27%，主要系一年内到期的长期借款根据会计准则重分类到一年内到期的非流动负债。2019年末较2018年末增加1,501,915.68万元，增幅40.16%，主要系发行人经营业务需要加大银行贷款等方式的长期融资规模。2020年3月末较2019年末增加2,004,459.68万元，增幅38.24%，主要系受新冠疫情影响利率成本下降，发行人为提前锁定低成本长期债务新增融资规模扩大所致。

#### (8) 应付债券

截至2017-2019年末及2020年3月末，发行人应付债券分别为2,482,085.09万元、3,089,994.10万元、4,108,222.76万元和4,190,678.86万元，在总负债中占比分别为14.94%、15.72%、16.12%和13.97%。其中，2017年末同比增加218,312.43万元，增幅9.64%，主要系发行人境外子公司新发行3亿元美元债及子公司华发股份新发行40亿元中期票据；2018年末同比增加607,909.01万元，增幅24.49%，主要系发行人及下属子公司新发行5亿元美元债及10亿元中期票据等。2019年末较2018年末增加1,018,228.66万元，增幅32.95%，主要系发行人及下属子公司新发行中期票据、美元债、公司债等债务融资工具增加。2020年3月末较2019年末增加82,456.10万元，增幅2.01%。

#### (9) 其他非流动负债

截至2017-2019年末及2020年3月末，发行人其他非流动负债分别为0.00万元、0.00万元、306,200.00万元和306,200.00万元，在总负债中占比分别为0.00%、0.00%、1.20%和1.02%。截至2020年3月末，发行人其他非流动负债主要为子公司华发股份设立发行的开源-华发租赁住房资产支持专项计划211,200.00万元、华发购房尾款资管计划50,000.00

万元和商业地产抵押贷款支持票据45,000.00万元。

### 3、所有者权益结构分析

表 2017-2020 年 3 月末所有者权益构成情况表

单位：万元，%

项目	2020 年 3 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
实收资本	111,978.97	1.00%	111,978.97	1.05%	111,978.97	1.30	111,978.97	1.79
其他权益工具	1,452,884.58	13.01%	1,319,115.00	12.32%	918,000.00	10.67	720,000.00	11.54
资本公积	1,731,013.59	15.51%	1,748,252.41	16.33%	1,542,576.48	17.92	1,182,735.46	18.96
其他综合收益	86,469.60	0.77%	97,675.76	0.91%	103,334.16	1.20	74,472.24	1.19
盈余公积	37,478.17	0.34%	37,478.17	0.35%	37,478.17	0.44	37,478.17	0.60
一般风险准备	31,814.19	0.28%	31,814.19	0.30%	31,814.19	0.37	31,814.19	0.51
未分配利润	466,418.25	4.18%	413,531.48	3.86%	385,289.86	4.48	338,051.95	5.42
归属于母公司所有者权益	<b>3,918,057.34</b>	<b>35.10%</b>	<b>3,759,845.98</b>	<b>35.12%</b>	<b>3,130,471.83</b>	<b>36.38</b>	<b>2,496,530.98</b>	<b>40.01</b>
少数股东权益	7,245,159.47	64.90%	6,946,810.88	64.88%	5,475,310.40	63.62	3,742,673.21	59.99
所有者权益合计	<b>11,163,216.81</b>	<b>100.00%</b>	<b>10,706,656.86</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,605,782.23</b>	<b>100.00</b>	<b>6,239,204.19</b>	<b>100.00</b>

报告期内，发行人经营情况良好，所有者权益持续增长。截至2017-2019年末及2020年3月末，发行人所有者权益合计分别为6,239,204.19万元、8,605,782.23万元、10,706,656.86万元和11,163,216.81万元。其中，2017年末同比增加1,598,729.64万元，增幅34.45%；2018年末同比增加2,366,578.04万元，增幅37.93%；2019年末较2018末增加2,100,874.63万元，增幅24.41%；2020年3月末较2019末增加456,559.95万元，增幅4.26%。主要科目具体分析如下：

#### （1）实收资本

截至2017-2019年末及2020年3月末，发行人实收资本分别为111,978.97万元、111,978.97万元、111,978.97万元和111,978.97万元，在所有者权益中占比分别为1.79%、1.30%、1.05%和1.00%。公司实收资本来自于政府货币资金注资及资本公积转增资本。

#### （2）资本公积

截至2017-2019年末及2020年3月末，发行人资本公积分别为1,182,735.46万元、1,542,576.48万元、1,748,252.41万元和1,731,013.59万元，在所有者权益中占比分别为18.96%、17.92%、16.33%和15.51%。其中，2017年末同比减少21,427.03万元，降幅1.78%；2018年末同比增加359,841.02万元，增幅30.42%，主要系子公司华发发展引进少数股东，投资价款与按少数股东持股比例对应享受的相关子公司可辨认净资产份额之间的差额导致资本公积增加333,822.93万元；2019年末较2018末增加205,675.93万元，增幅13.33%，主要系子公司华发综合发展、华发股份下属公司、华发城市运营、庄臣控股引进少数股

东和珠海市国资委无偿划转珠海市创业引导基金有限公司50%的股权至发行人。2020年3月末较2019年末减少17,238.82万元，降幅0.99%，主要是和辉集团有限公司股权转让至华金国际资本有限公司，导致资本公积减少1.76亿元。

表 2017-2020年3月末资本公积明细表

单位：万元

科目明细	2020年3月末	2019年末	2018年末	2017年末
货币资金增资形成	1,915,682.25	1,915,682.25	1,667,750.25	1,265,221.61
划转股权形成的资本公积	-203,272.74	-186,007.25	-129,885.39	-85,677.28
权益法核算确认的资本公积	18,130.41	18,130.41	4,427.83	3,163.46
其他	473.67	447.00	283.78	27.66
<b>合计</b>	<b>1,731,013.59</b>	<b>1,748,252.41</b>	<b>1,542,576.48</b>	<b>1,182,735.46</b>

### (3) 未分配利润

截至2017-2019年末及2020年3月末，发行人未分配利润分别为338,051.95万元、385,289.86万元、413,531.48万元和466,418.25万元，在所有者权益中占比分别为5.42%、4.48%、3.86%和4.18%。其中，2017年末同比增加94,063.32万元，增幅38.55%；2018年末同比增加47,237.91万元，增幅13.97%；2019年末较2018末增加28,241.62万元，增幅7.33%；2020年3月末较2019年末增加52,886.76万元，增幅12.79%。最近三年未分配利润的增长均系当年净利润转入。

### (4) 少数股东权益

截至2017-2019年末及2020年3月末，发行人少数股东权益分别为3,742,673.21万元、5,475,310.40万元、6,946,810.88万元和7,245,159.47万元，在所有者权益中占比分别为59.99%、63.62%、64.88%和64.90%。其中，2017年末同比增加1,516,473.68万元，增幅68.12%，主要系当年新增子公司珠海发展投资基金（有限合伙）；2018年末同比增加1,732,637.19万元，增幅46.29%，主要系下属珠海华发综合发展有限公司少数股东权益增加854,654.88万元，下属华发股份少数股东权益增加543,685.89万元；2019年末较2018末增加1,471,500.49万元，增幅26.88%，主要系子公司华发综合发展、华发股份下属公司、华发城市运营、庄臣控股引进少数股东。2020年3月末较2019末增加298,348.59万元，增幅4.29%。

### (5) 其他权益工具

截至2017-2019年末及2020年3月末，发行人其他权益工具分别为720,000.00万元、

918,000.00万元、1,319,115.00万元和1,452,884.58万元，在所有者权益中占比分别为11.54%、10.67%、12.32%和13.01%。其中，2017年末同比增加23,086.00万元，增幅3.31%，主要系发行人本年度新发行的永续债；2018年末同比增加198,000.00万元，增幅27.50%，主要系发行人本年度新发行的永续债；2019年末较2018末增加401,115.00万元，增幅43.69%，主要系发行人及子公司华发股份新增发行5期永续中期票据共计40.00亿元导致。2020年3月末较2019末增加133,769.58万元，增幅10.14%，主要系子公司华发综合发展新增发行10.00亿元的可续期公司债券所致。

#### 4、现金流量分析

表 2017-2019 年度及 2020 年 1-3 月合并现金流量情况分析表

单位：万元

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动现金流入小计	2,661,636.89	10,533,412.34	7,308,056.63	5,804,082.90
经营活动现金流出小计	2,054,363.30	8,350,652.36	6,201,834.29	4,759,236.43
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>607,273.59</b>	<b>2,182,759.99</b>	<b>1,106,222.34</b>	<b>1,044,846.47</b>
投资活动现金流入小计	560,697.03	1,305,404.86	942,021.01	263,431.76
投资活动现金流出小计	1,824,960.28	5,750,191.12	4,529,218.67	3,733,772.07
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,264,263.25</b>	<b>-4,444,786.26</b>	<b>-3,587,197.66</b>	<b>-3,470,340.31</b>
筹资活动现金流入小计	6,382,929.97	14,354,233.98	12,258,741.48	9,510,584.63
筹资活动现金流出小计	3,197,859.40	11,151,094.67	8,547,438.73	7,033,900.57
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>3,185,070.57</b>	<b>3,203,139.31</b>	<b>3,711,302.76</b>	<b>2,476,684.07</b>
四、汇率变动对现金的影响	-1,510.61	12,436.23	939.06	-3,343.35
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>2,526,570.29</b>	<b>953,549.27</b>	<b>1,231,266.49</b>	<b>47,846.87</b>

2017-2019年度及2020年1-3月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为1,044,846.47万元、1,106,222.34万元、2,182,759.99万元和607,273.59万元。其中，2017年度较2016年度减少813,936.01万元，同比降幅43.79%，其中经营活动现金流入5,804,082.90万元，同比减少3.96%，主要是收到的资金往来款减少32.73亿元，反映在收到其他与经营活动有关的现金减少；经营活动现金流出4,759,236.43万元，同比增长13.73%，主要是受大宗商品贸易业务采购支出增加，房地产、土地一级开发等项目投入增加及资金往来拆出（支付其他与经营活动有关的现金）规模加大影响。大宗商品贸易业务收入增加，对应采购支出同比增加34亿元；新开工项目及在建项目持续投入，同比投入增加较多的项目包括南京华铎G29项目，武汉华发首府等项目；资金往来支出（支付其他与经营活动有关的现金）同比增加59.69亿元，主要为珠海产权交易中心有限责任公司归还2016年收到的46亿保证金所致；2018年度较2017年度增加61,375.87万元，同比增幅5.87%，波动幅度不大；2019年度较2018年度增加1,076,537.65万元，同比增幅97.32%，其中经营活动现金流入增加3,225,355.72万元，同比增加44.13%，主要是销售

商品、提供劳务收到的现金增加；经营活动现金流出增加2,148,818.07万元，同比增长48.94%，主要是受大宗商品贸易业务采购支出增加，房地产、土地一级开发等项目投入增加的影响。

2017-2019年度及2020年1-3月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-3,470,340.31万元、-3,587,197.66万元、-4,444,786.26万元和-1,264,263.25万元。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，2017年度较2016年度减少2,434,544.36万元，同比降幅235.04%，主要系发行人收回投资收到现金同比下降，子公司华发股份购地支出增加（计入“购建固定资产、无形资产等支付的现金”）及对股权、债权等（计入“投资支付的现金”）投资规模加大；2018年度较2017年度减少116,857.35万元，同比降幅3.37%；2019年度较2018年度减少857,588.60万元，同比降幅23.91%，主要系子公司华发股份购地支出增加（计入“购建固定资产、无形资产等支付的现金”）及对股权、债权等（计入“投资支付的现金”）投资规模加大影响。

2017-2019年度及2020年1-3月，发行人筹资活动净现金流量分别为2,476,684.07万元、3,711,302.76万元、3,203,139.31万元和3,185,070.57万元。2017年较2016年增加2,182,235.95万元，2018年较2017年增加1,234,618.69万元，2019年较2018年减少508,163.45万元，主要是公司通过借款、发行债券等多种方式筹集资金增加的同时偿还到期债务所致。

总体来看，近三年发行人受房地产、土地一级开发业务回款增多及商贸板块规模扩大带动，公司经营活动现金流入规模呈增长态势，随着公司规模的扩大，对外投资支出增加，需通过筹资活动满足资金需求。

## 5、偿债能力分析

表 偿债能力分析表

项目	2020年3月末	2019年末	2018年末	2017年末
流动比率（倍）	1.91	1.91	1.82	1.96
速动比率（倍）	0.80	0.71	0.62	0.63
资产负债率	72.89%	70.41%	69.55%	72.69%
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	1.36	1.19	1.19

截至2017-2019年末及2020年3月末，发行人流动比率分别为1.96、1.82、1.91和1.91；速动比率分别为0.63、0.62、0.71和0.80。整体来看，发行人短期偿债能力保持稳定。

截至2017-2019年末及2020年3月末，发行人资产负债率分别为72.69%、69.55%、70.41%和72.89%，资产负债率呈上升趋势，考虑到流动负债中不需要实际偿还的预收

账款及合同负债较多，公司实际偿债能力强于指标值，虽然发行人资产负债率较高，但主要是由于近三年新增项目投入较大融资增加所致，随着相关项目陆续推进进入预售和完成期，资金将会陆续回笼。2017-2019年，EBITDA利息保障倍数分别为1.19、1.19和1.36，虽然融资总额增加，但发行人利息保障倍数呈上升趋势，主要是发行人改善资产负债结构，不断提升下属子公司资信评级，更多采用资本市场直接融资，从而推动有息负债率、融资成本进入双降通道，平均融资成本下降。

总体来看，公司的短期偿债能力保持稳定，长期偿债压力较大，考虑到公司资产中土地、股权投资、金融资产等增值前景良好，未来土地一级开发、房地产和金融业务收益可观及珠海市政府对公司的有力支持，公司整体偿债能力强。

## 6、盈利能力分析

表 营业收入及盈利能力情况表

单位：万元

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	1,995,697.55	7,926,925.42	5,327,885.29	4,415,523.85
营业成本	1,678,845.25	6,456,496.85	4,224,379.10	3,440,137.47
销售费用	19,855.48	140,787.02	102,071.78	53,890.96
管理费用	76,858.95	353,108.83	270,930.15	192,485.34
财务费用	22,362.01	117,232.15	148,366.68	153,777.32
投资收益	34,583.39	217,314.94	182,380.09	106,935.91
利润总额	181,480.56	736,695.59	561,639.60	496,851.59
净利润	144,321.26	505,145.88	406,785.67	345,803.24
营业利润率(%)	-	14.35	16.77	17.56
加权平均净资产收益率(%)	-	5.23	5.48	6.36

注：营业利润率=(营业收入-营业成本-税金及附加)/营业收入

2017-2019年度及2020年1-3月，发行人营业收入分别为4,415,523.85万元、5,327,885.29万元、7,926,925.42万元和1,995,697.55万元，营业收入以大宗商品批发收入和房地产销售为主，2017-2019年，前述两项业务收入在营业收入中占比之分别达到81.83%、80.89%和86.37%。公司营业收入2017年较2016年增加1,201,790.54万元，增幅37.40%，主要是大宗商品贸易收入增加401,961.18万元，房地产业销售收入增加661,843.34万元；2018年较2017年增加912,361.44万元，增幅20.66%，主要是商贸物流板块收入增加347,374.30万元，房地产业销售收入增加349,148.42万元；2019年较2018年增加2,599,040.12万元，增幅48.78%，主要是商贸物流板块收入增加1,629,950.45万元，房地产业务销售收入增加907,375.48万元。

2017-2019年度及2020年1-3月，发行人营业成本分别为3,440,137.47万元、

4,224,379.10 万元、6,456,496.85 万元和 1,678,845.25 万元。公司营业成本 2017 年较 2016 年增加 941,580.79 万元，增幅 37.68%；2018 年较 2017 年增加 784,241.63 万元，增幅 22.80%；2019 年较 2018 年增加 2,232,117.75 万元，增幅 52.84%，主要是随着商贸物流板块及房地产业务收入上升。

2017-2019 年度及 2020 年 1-3 月，发行人期间费用分别为 400,153.62 万元、521,368.61 万元、611,128.00 万元和 119,076.44 万元，占营业收入的比重分别为 9.06%、9.79%、7.71% 和 5.97%，金额呈增长态势但占比呈下降趋势。公司期间费用 2017 年较 2016 年增加 14,723.41 万元，增幅 3.82%，主要是管理费用增加；2018 年末较 2017 年末增加 121,214.99 万元，增幅 30.29%，主要是销售费用和管理费用增加；2019 年末较 2018 年末增加 89,759.39 万元，增幅 17.22%，主要是销售费用和管理费用增加。公司近三年期间费用持续增长，主要是管理费用增加所致。2017-2019 年，公司的管理费用分别同比增加 32,290.42 万元、78,444.81 万元和 82,178.68 万元，增幅分别为 20.16%、40.75% 和 30.33%，随着公司业务增长、规模扩大、员工增加，管理费用相应增加。

2017-2019 年度及 2020 年 1-3 月，发行人投资收益分别为 106,935.91 万元、182,380.09 万元、217,314.94 万元和 34,583.39 万元，2017 年投资收益较 2016 年减少 23,773.89 万元，降幅 18.19%，主要是持有至到期投资在持有期间的投资收益减少所致；2018 年投资收益较 2017 年增加 75,444.18 万元，增幅 70.55%，主要是由于权益法核算的长期股权投资收益增加 3.02 亿元，持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益增加 2.78 亿元；2019 年投资收益较 2018 年增加 34,934.84 万元，增幅 19.15%，主要是交易性金融资产持有期间取得的投资收益增加 1.76 亿元，同时权益法核算的投资收益增加 1.76 亿元及持有至到期投资在持有期间的投资收益减少 1.38 亿元。

2017-2019 年度及 2020 年 1-3 月，发行人利润总额分别为 496,851.59 万元、561,639.60 万元、736,695.59 万元和 181,480.56 万元，净利润分别为 345,803.24 万元、406,785.67 万元、505,145.88 万元和 144,321.26 万元，利润总额和净利润增长较快。公司利润总额 2017 年较 2016 年增加 187,047.52 万元，增幅 60.38%，主要是房地产开发和土地一级开发业务利润增加所致；2018 年较 2017 年增加 64,788.01 万元，增幅 13.04%，主要是房地产开发和金融投资业务利润增加所致；2019 年较 2018 年增加 175,055.99 万元，增幅 31.17%，主要是房地产开发和城市运营业务利润增加所致

2017-2019 年度及 2020 年 1-3 月，发行人营业利润率分别为 17.56%、16.77%、14.35% 和 12.41%，主要是发行人的房地产开发业务、土地一级开发业务及金融板块业务利润

率高。发行人金融服务类收入主要有利息净收入、顾问咨询费、手续费及佣金收入、担保业务。2017-2019年，金融服务板块毛利率分别为70.48%、68.85%和73.95%。2017-2019年，发行人土地一级开发业务毛利率分别为68.51%、58.64%和68.91%；发行人房地产业销售毛利率分别为28.31%、27.95%和30.31%；而发行人商贸物流毛利率分别为0.67%、0.52%和0.34%。大宗商品销售、汽车销售、物业服务等配套板块对利润贡献小。2019年营业利润率下降主要系发行人毛利率较低的大宗商品销售收入规模及占比上升导致。

2017-2019年度，发行人加权平均净资产收益率分别为6.36%、5.48%和5.23%，公司净资产收益率总体保持稳定态势，主要得益于房地产业销售及土地一级开发利润的稳定增长。

总体来看，受益于房地产、大宗商品贸易及土地一级开发收入的增加，发行人营业收入增长较快。发行人的营业利润主要来自于房地产业销售及土地一级开发业务，因目前处于项目投入期和建设期，净资产收益率偏低，随着公司土地一级开发、房地产及金融板块业务的逐步推进，公司未来盈利能力有望进一步增强。

## 7、营运能力分析

表 营运能力及发展能力分析表

单位：次/年

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应收账款周转率（次/年）	18.22	22.47	33.35
存货周转率（次/年）	0.38	0.30	0.29
总资产周转率（次/年）	0.25	0.21	0.21

2017-2019年末，发行人应收账款周转率分别为33.35、22.47和18.22，应收账款周转率呈逐渐下降趋势。2017-2019年应收账款周转率下降较多，主要是由于2017-2019年营业收入大幅增加，应收账款规模上升较快所致，未来公司注重加强应收账款管理。

2017-2019年末，公司存货周转率分别为0.29、0.30和0.38，存货周转率偏低，低于行业平均值（0.6次/年），但呈逐步改善的趋势，主要是由于土地一二级开发成本均计入存货，近三年及一期公司存货增长较快，且由于房地产项目开发周期相对较长，从获取土地储备到正式交付商品房并确认营业收入及成本通常需要2-3年时间，因此发行人存货周转率较低。未来，随着公司在建及拟建项目的推进，存货中的可售部分将逐步实现销售回款。

2017-2019年，公司总资产周转率分别为0.21、0.21和0.25，总资产周转率偏低，均



低于行业平均值（0.3），主要是因为发行人总资产随着业务规模的扩大而较快增长，受存货周转率低影响，总资产周转率有待提升。

总体来看，受资产中由房地产开发成本及土地一级开发成本构成的存货占比大，项目开发建设及收益实现周期较长影响，发行人整体经营效率有待进一步提升。

## 八、有息负债分析

### 1、有息债务期限结构

近一年及一期末，公司有息债务期限结构如下表所示：

表 公司有息债务结构情况表

单位：万元

项目	2019 年末		2020 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	1,892,818.65	11.87%	2,704,967.61	13.55%
一年内到期的非流动负债	2,522,007.70	15.81%	2,348,208.42	11.77%
长期借款	5,241,949.75	32.87%	7,246,409.43	36.31%
应付债券	4,106,083.58	25.75%	4,190,678.86	21.00%
吸收存款及同业存放	144,365.91	0.91%	190,938.08	0.96%
拆入资金	9,117.19	0.06%	19,060.58	0.10%
应付票据	100,187.15	0.63%	330,449.37	1.66%
卖出回购金融资产款	397,605.42	2.49%	499,226.74	2.50%
其他流动负债	1,224,629.24	7.68%	2,115,511.52	10.60%
其他非流动负债	306,200.00	1.92%	306,200.00	1.53%
长期应付款	3,422.27	0.02%	4,811.60	0.02%
合计	<b>15,948,386.86</b>	<b>100.00%</b>	<b>19,956,462.21</b>	<b>100.00%</b>

表 公司有息债务期限结构情况表

期限结构	2019 年末		2020 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比
1 年内	5,820,266.31	36.49	8,004,019.24	40.10
1-2 年	3,707,917.89	23.25	3,490,349.68	17.49
2-3 年	3,408,431.99	21.37	4,252,155.13	21.31
3-4 年	631,748.57	3.96	1,913,551.33	9.59
4-5 年	1,782,295.10	11.18	1,455,841.83	7.30
5 年以上	597,727.00	3.75	840,545.00	4.21
合计	<b>15,948,386.86</b>	<b>100.00</b>	<b>19,956,462.21</b>	<b>100.00</b>

发行人有息债务主要由金融机构借款和应付债券构成，债务期限结构以长期债务为主。截至 2020 年 3 月末，发行人期限在 1 年内到期有息债务金额为 8,004,019.24 万元，占有息债务比重为 40.10%；期限在 1 年以上到期有息债务金额为 11,952,442.97 万元，

占总息债务比重为 59.90%。

表 公司有息债务融资种类分类情况表

单位：万元

项目	2019 年末		2020 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比
金融机构借款	8,564,879.62	53.70%	11,149,093.87	55.87%
非金融机构借款	188,760.54	1.18%	258,104.54	1.29%
债券	6,000,968.48	37.63%	6,963,798.38	34.89%
华金-华发股份购房尾款资产支持专项计划-优先 A 级	51,700.00	0.32%	51,700.00	0.26%
华金-华发股份购房尾款资产支持专项计划-优先 B 级	33,300.00	0.21%	33,300.00	0.17%
短期收益凭证	147,880.29	0.93%	149,779.06	0.75%
股份资产证券化	306,200.00	1.92%	306,200.00	1.53%
吸收存款及同业存放	144,365.91	0.91%	190,938.08	0.96%
拆入资金	9,117.19	0.06%	19,060.58	0.10%
应付票据	100,187.15	0.63%	330,449.37	1.66%
卖出回购金融资产款	397,605.42	2.49%	499,226.74	2.50%
售后回租融资款	3,422.27	0.02%	4,811.60	0.02%
<b>合计</b>	<b>15,948,386.86</b>	<b>100.00%</b>	<b>19,956,462.21</b>	<b>100.00%</b>

## 2、有息债务担保结构

近一年及一期末，公司有息债务担保结构如下表所示：

表 公司有息债务担保结构情况表

单位：万元

项目	2019 年末		2020 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比
信用债务	8,532,339.82	53.50%	10,450,018.71	52.36%
抵押债务	2,872,819.66	18.01%	3,570,811.57	17.89%
质押债务	385,137.00	2.41%	559,225.31	2.80%
保证债务	4,158,090.38	26.07%	5,376,406.62	26.94%
<b>合计</b>	<b>15,948,386.86</b>	<b>100.00%</b>	<b>19,956,462.21</b>	<b>100.00%</b>

## 九、债券发行后资产负债结构的变化

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

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 3 月 31 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额最大为 15 亿元；

3、本期债券募集资金 15 亿元，全部用于偿还公司到期债务。

基于上述假设，本期债券发行对发行人资产负债结构的影响如下：

单位：万元

项目	截至 2020 年 3 月 31 日（合并数）		
	实际数	模拟数	模拟变动额
流动资产合计	34,734,241.51	34,734,241.51	-
非流动资产合计	6,436,832.96	6,436,832.96	-
资产总计	41,171,074.48	41,171,074.48	-
流动负债合计	18,160,469.83	18,010,469.83	-150,000.00
非流动负债合计	11,847,387.84	11,847,387.84	-
负债合计	30,007,857.67	29,857,857.67	-150,000.00
资产负债率	72.89%	72.52%	-0.37%
流动比率（倍）	1.91	1.93	0.02
速动比率（倍）	0.80	0.80	-
非流动负债占比	39.48%	39.68%	0.20%

## 十、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

### （一）资产负债表日后事项

除上述事项外，公司无其他资产负债表日后事项。

### （二）或有事项

#### （1）对外担保

截至2020年3月31日，发行人及子公司对外担保余额42.44亿元，主要为华发集团对华金资本提供担保2.70亿元、华发集团对容闳学校提供担保1.00亿元；华发股份对珠海琴发实业有限公司提供担保20.64亿元、对合联营公司包括珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司提供担保7.74亿元、武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司提供担保1.05亿元、珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司提供担保1.47亿元、深圳融祺投资发展有限公司提供担保4.00亿元、天津瑞骏房地产开发有限责任公司提供担保1.19亿元等。

表 截至 2020 年 3 月末对非合并范围子公司担保明细表

单位：亿元

贷款主体	开始日	到期日	担保金额	保证人	担保余额
珠海琴发实业有限公司	2018/2/2	2021/2/2	8.00	华发股份 60%、大横琴 40%	4.80
	2018/2/14	2021/2/14	1.30	华发股份 60%、大横琴 40%	0.78
	2018/4/3	2021/4/3	5.00	华发股份 60%、大横琴 40%	3.00
	2018/4/27	2021/4/27	3.00	华发股份 60%、大横琴 40%	1.80
	2018/10/31	2020/10/31	5.98	华发股份 60%、大横琴 40%	3.59

	2018/11/27	2020/11/27	11.12	华发股份 60%、大横琴 40%	6.67
珠海正汉置业有限公司	2018/8/9	2023/8/9	0.14	华发股份	0.14
	2018/8/10	2023/8/9	0.10	华发股份	0.10
	2018/9/28	2021/9/28	0.15	华发股份	0.15
	2019/1/2	2023/8/9	0.30	华发股份	0.30
	2019/1/25	2023/8/9	0.80	华发股份	0.80
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	2019/7/1	2022/6/30	3.50	华发股份 36.7%+碧桂园 36.7%+湖北清能 26.6%	1.28
	2019/8/16	2022/6/30	0.20	华发股份 36.7%+碧桂园 36.7%+湖北清能 26.6%	0.07
	2019/9/3	2022/6/30	0.30	华发股份 36.7%+碧桂园 36.7%+湖北清能 26.6%	0.11
	2020/1/23	2023/1/23	6.00	华发股份担保 50%+碧桂园担保 50%	3.00
	2020/2/21	2023/1/23	6.55	华发股份担保 50%+碧桂园担保 50%	3.27
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	2019/8/30	2020/8/30	2.00	华发股份 15%、武汉三镇 30%、武汉临空香廷 20%、深圳南山房地产 20%、武汉锦驰 15%	0.30
	2019/12/30	2020/8/30	5.00	华发股份 15%、武汉三镇 30%、武汉临空香廷 20%、深圳南山房地产 20%、武汉锦驰 15%	0.75
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	2019/12/20	2022/12/20	2.50	华发股份 36.7%+碧桂园 36.7%+湖北清能 26.6%	0.92
	2020/1/19	2022/12/20	1.50	华发股份 36.7%+碧桂园 36.7%+湖北清能 26.6%	0.55
深圳融祺投资发展有限公司	2019/12/25	2021/12/24	8.00	华发股份 50%+深圳金融街 50%	4.00
惠州融拓置业有限公司	2019/12/26	2022/12/25	0.15	华发股份 50%+深圳金融街 50%	0.08
	2020/1/16	2022/12/25	0.39	华发股份 50%+深圳金融街 50%	0.19
	2020/1/20	2022/12/25	0.04	华发股份 50%+深圳金融街 50%	0.02
	2020/3/31	2022/12/25	0.04	华发股份 50%+深圳金融街 50%	0.02
上海信浦东岸置业有限公司	2019/11/25	2027/11/24	0.38	中信正业 45%（其中华发股份占 95%、中信正业占 5%）、东岸集团 40%、周浦城镇建设 15%	0.16
	2020/1/21	2027/11/24	0.04	中信正业 45%（其中华发股份占 95%、中信正业占 5%）、东岸集团 40%、周浦城镇建设 15%	0.02

	2020/2/25	2027/11/24	0.12	中信正业 45%（其中华发股份占 95%、中信正业占 5%）、东岸集团 40%、周浦城镇建设 15%	0.05
天津瑞骏房地产开发有限公司	2020/1/8	2021/12/30	1.03	华发股份 49%+景瑞 51%	0.50
	2020/2/10	2021/12/30	0.60	华发股份 49%+景瑞 51%	0.29
	2020/3/25	2021/12/30	0.80	华发股份 49%+景瑞 51%	0.39
广州市增城区越华房地产开发有限公司	2020/1/7	2023/1/7	2.07	华发股份 30%+越秀 30%+奥园 40%	0.62
华金资本股份有限公司	2016/6/27	2021/6/21	2.70	华发集团	2.70
珠海容闳学校	2018/2/1	2021/1/31	1.00	华发集团	1.00
<b>合计</b>			<b>80.80</b>		<b>42.44</b>

注：1、珠海琴发实业有限公司成立于2012年12月11日，由珠海琴发投资有限公司100%持有，珠海琴发投资有限公司股东为华发股份之子公司珠海华发房地产开发有限公司（持股60%）与珠海大横琴置业有限公司（持股40%），公司注册资本20.19亿元，实收资本20.19亿元。经营范围包括：项目投资及管理、实业投资、房地产开发。珠海琴发实业有限公司目前主要负责珠海华发广场项目开发建设（原名：莲邦广场项目），经营状况正常，2018年末公司营业收入425.86万元，净利润-2,110.86万元，利润为负主要是由于所开发项目尚未达到销售阶段所致；

2、珠海琴发实业有限公司上述贷款期限采用2+1模式，到期后选择延期一年，担保期限相应延期一年。

3、珠海正汉置业有限公司（以下简称“正汉置业”）向中国农业银行股份有限公司珠海香洲支行申请1亿元贷款。发行人子公司华发股份为本次贷款提供连带责任保证，担保的主债权本金为人民币1亿元，保证期间为主合同约定的债务人履行债务期限届满之日起二年。正汉置业的股东珠海正大惠成控股合伙企业（有限合伙）（持股29%）、珠海惠成银湾控股合伙企业（有限合伙）（持股20%）分别将其持有的正汉置业全部股权质押给华发股份，为正汉置业向公司提供最高额质押反担保，反担保的债权最高金额分别为人民币3.48亿元、2.4亿元。此担保事项属于2018年第二次临时股东大会授权范围。

截至募集说明书签署日，上述被担保企业无不利变化出现。

## （2）主要未决诉讼

截至2020年3月31日，发行人及其合并报表范围内子公司不存在尚未了结的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。

## （3）承诺事项

① 截止2020年3月31日，本公司及下属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85.89亿元，本公司承诺将按土地出让合同约定完成缴款。

② 截止2020年3月31日，本公司为珠海琴发实业有限公司等公司承诺进行融资或提供担保余额为20.64亿元。

除上述事项外，截至2020年3月31日止，发行人无其他已批准并签约和已批准未签约的重要承诺事项。

### （三）其他重要事项

#### （1）按揭购房抵押担保

发行人子公司华发股份为业主按揭购房向银行提供抵押贷款担保。子公司华发股份1998-2000年业主购房银行按揭总额为8,938.00万元，截至2019年12月31日，业主未偿还银行按揭贷款金额为18,492.92元。截止募集说明书签署之日，子公司华发股份不存在因该担保事项而承担担保责任的事项。

#### （2）反担保措施

华发股份之子公司珠海华发园林工程有限公司通过广州金融资产交易中心有限公司向符合条件的合格投资者备案发行“广金直融华发园林2号”直融产品进行融资，融资金额3.7亿元，融资期限不超过3年。

华发股份之全资子公司珠海华福商贸发展有限公司通过发行“广金直融华福3号”进行融资，融资金额为人民币2.5亿元，融资期限1年至1.5年。

上述融资事项由广东省融资再担保有限公司（以下简称融资再担保公司）提供连带责任保证，同时由子公司华发股份为融资再担保公司提供连带责任保证反担保。

#### （3）其他质押情况

① 子公司珠海华平有限公司以平沙医院项目应收账款质押向国家开发银行广东省分行借款10500万元。

② 子公司珠海华金开发建设有限公司以土地开发协议及补充协议应收款质押向中国农业发展银行的珠海分行借款59,047万元，并由珠海华发集团有限公司提供保证担保。

除上述事项外，截至募集说明书签署之日，发行人无其他应披露未披露的重要或有事项。

## 十一、公司资产权利限制情况

截至2020年3月末，发行人受限资产总额为7,392,000.89万元。发行人受限资产主要系因借款而被抵押的存货、固定资产、长期股权投资、投资性房地产和货币资金等。截至2020年3月31日，发行人抵质押的存货账面价值为4,962,910.93万元，投资性房地产账面价值为489,132.06万元，货币资金为653,406.22万元，固定资产账面价值为526,019.23万元，无形资产账面价值为17,864.13万元，其他非流动资产账面价值为4,171.28万元，应收账款账面价值为20,010.41万元，长期股权投资账面价值为319,970.63

万元，交易性金融资产 396,815.69 万元，可供出售金融资产 1,700.32 万元，具体情况如下：

表 截至 2020 年 3 月末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	2020 年 3 月末余额	受限原因
货币资金	653,406.22	保证金
存货	4,962,910.93	借款设定抵押
应收账款	20,010.41	借款设定抵押
长期股权投资	319,970.63	借款设定抵押
交易性金融资产	396,815.69	借款设定抵押
可供出售金融资产	1,700.32	借款设定抵押
固定资产	526,019.23	借款设定抵押
无形资产	17,864.13	借款设定抵押
投资性房地产	489,132.06	借款设定抵押
其他非流动资产	4,171.28	借款设定抵押
<b>合计</b>	<b>7,392,000.89</b>	

## 第六节 募集资金运用

### 一、募集资金规模

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合发行人财务状况及未来资金需求，经发行人股东决定，并经发行人董事会会议审核通过，发行人申请向专业投资者发行不超过 200 亿元（含 200 亿元）的公司债券。

本次债券采用分期发行的方式，发行前根据资金需求及市场情况明确各期发行规模。

本期债券为本次债券项下的第二期发行，发行规模不超过 15 亿元（含 15 亿元）。

### 二、募集资金运用计划

本期债券发行规模为不超过 15 亿元（含 15 亿元），募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司到期债务，或补充由于偿还到期债务而产生的流动性缺口。拟偿还的债务明细如下表：

债券简称	债券余额（亿元）	到期日
19 华发集团 SCP011	10.00	2020-8-22
20 华发集团 SCP006	5.00	2020-8-29
<b>合计</b>	<b>15.00</b>	<b>-</b>

发行人承诺通过本次发行募集的资金将不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于非经营性资金往来或拆借、金融投资等高风险投资；募集资金将不会直接或间接用于房地产业务，不用于偿还因房地产业务形成的借款；不用于委托贷款业务、不用于转借他人以及法律法规限制的用途。

发行人承诺，本次公开发行人公司债券募集的资金，将按照募集说明书所列资金用途使用；如改变募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。

### 三、本期债券募集资金与专项偿债账户管理安排

#### （一）募集资金存放

为方便募集资金管理、使用及对使用情况进行监督，发行人设立了募集资金与专项偿债账户。该募集资金与专项偿债账户仅用于募集说明书约定用途，不得用作其他用途。

#### （二）偿债资金的归集



发行人设立了专项偿债账户。发行人应确保在不迟于本期债券每个付息日及兑付日前三个工作日内，专项偿债账户的资金余额不少于根据本期债券募集说明书约定的发行人应于付息日或兑付日支付的资金。在本期债券每个付息日及兑付日前三个工作日内，当专项偿债账户内的资金不足以支付根据本期债券募集说明书约定的发行人应于付息日或兑付日支付的资金时，监管银行有义务监管专项偿债账户，不得允许发行人自行支配专项偿债账户的资金，并通知发行人立即将资金补足，使专项偿债账户的资金余额不少于当前应支付资金。

### （三）受托管理人监管方式

受托管理人可以采取调阅募集资金使用专项账户及专项偿债账户资金入账及资金支出的相关单据的方式监督发行人募集资金的使用情况。监管银行应当配合受托管理人的检查与查询。

## 四、本期债券募集资金运用对财务状况的影响

### （一）对于负债结构的影响

本期债券发行完成且根据募集资金运用后，将使发行人债务结构维持在合理状态。有利于公司中长期资金的统筹安排，有利于公司战略目标的稳步实施。

### （二）对于财务成本的影响

公司日常生产经营资金需求量较大，而金融调控政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，可能增加公司资金的使用成本。本次发行固定利率的公司债券，有利于公司锁定公司的财务成本，避免由于贷款利率波动带来的财务风险。

### （三）对于短期偿债能力的影响

本期债券发行完成且募集资金运用后，发行人合并报表的流动比率及速动比率将分别由截至2020年3月末的1.91倍及0.80倍水平上升至1.92倍及0.80倍。发行人短期偿债能力获得提升。

综上所述，本期债券的发行将进一步优化发行人的财务结构，增强发行人短期偿债能力，同时为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，提高公司盈利能力和核心竞争能力。可有效提高公司短期偿债能力，降低公司财务风险。

## 第七节 备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

- 一、发行人 2017 年至 2019 年度经审计的财务报告以及 2020 年 1-3 月财务报表；
- 二、资信评级报告；
- 三、珠海华发集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券之受托管理协议；
- 四、珠海华发集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则；
- 五、中国证监会同意本次债券注册的文件。

在本期债券发行期间内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）查阅本募集说明书及摘要。