珠海华发集团有限公司

2023 年度第二期超短期融资券募集说明书

注册通知书文号：中市协注〔2022〕DFI 25号

本期发行规模：10亿元

担保情况：无担保

发行期限：180天

发行人主体长期信用评级：AAA

信用评级机构：联合资信评估股份有限公司

主承销商及簿记管理人：中国邮政储蓄银行股份有限公司

联席主承销商：北京银行股份有限公司

二〇二三年一月

声明与承诺

本企业发行本期债务融资工具已在交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

本公司及时、公平地履行信息披露义务，公司及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，公司和相关中介机构应对异议情况进行披露。

董事会（或具有同等职责的部门）已批准本募集说明书，全体董事（或具有同等职责的人员）承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括受托管理协议、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、债券受托管理人或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

发行人承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事

项。

本募集说明书属于补充募集说明书，投资人可通过发行人在相关平台披露的募集说明书查阅历史信息。相关链接详见“第十七章 备查文件”。

目 录

声明与承诺 ..... **I**
目 录 ..... **III**
重要提示 **7**
一、发行人主体提示 7
（一）核心风险提示 7
（二） 情形提示 7
二、 投资人保护机制提示 8
（一）持有人会议机制 8
（二）受托管理人机制 9
（三）违约、风险情形及处置 9
（四）投资人保护条款 9
第一章 释义 **10**
一、常用词语释义 10
二、专业名词释义 11
第二章 风险提示及说明 **13**
一、本期债务融资工具的投资风险 13
二、发行人的相关风险 13
（一）财务风险 13
（二）经营风险 16
（三）管理风险 19
（四）政策风险 20
三、特有风险 21
第三章 发行条款 **22**
一、主要发行条款 22
二、发行安排 23
第四章 募集资金运用 **26**
一、本期债务融资工具募集资金用途 26
二、发行人承诺 26
三、募集资金管理制度 27
四、偿债计划及其他保障措施 27
第五章 发行人基本情况 **30**
一、基本情况 30
二、历史沿革 30
三、控股股东与实际控制人 33
四、独立性情况 34
五、重要权益投资情况 35
六、公司内部治理情况 71
七、董事、监事及高级管理人员 84
八、业务状况 87
（一）业务范围 87

（二）主营业务情况 87
（三）各业务板块情况 93
九、发行人主要在建项目、拟建项目及土地储备情况 189
十、发行人业务发展战略与规划 234
十一、发行人所处行业状况 234
第六章 企业主要财务状况 250
一、财务概况 250
（一）会计报表编制基础 250
（二）重大会计政策变更 250
（三）会计报表审计情况 250
（四）合并报表范围变动情况 251
（五）公司合并及母公司财务报表数据 268
二、公司合并报表财务状况分析 278
（一）资产负债结构分析 278
（二）偿债能力分析 314
（三）盈利能力分析 315
（四）营运能力分析 317
（五）现金流量分析 318
三、有息债务情况 319
（一）有息债务期限结构 319
（二）有息债务担保结构 321
（三）有息债务期限、利率情况 321
四、关联交易 341
（一）关联方 341
（二）关联交易情况 345
五、或有事项 370
（一）对外担保 370
（二）主要未决诉讼 389
（三）承诺事项 390
（四）其他重要事项 391
六、限制用途的资产 392
七、持有期货及各类金融衍生品情况 393
八、重大投资理财产品 394
九、直接债务融资计划 394
十、境外投资情况 394
十一、其他财务重要事项 396
第七章 企业资信状况 397
一、信用评级情况 397
二、银行授信用信情况 399
三、违约情况 401
四、发行及偿付直接债务融资的历史情况 401
五、发行人重大不利变化排查 415

六、发行人其他事项情况 415
第八章 发行人 2022 年 1-9 月基本情况 416
一、发行人 2022 年 1-9 月各主营业务板块经营情况 416
二、发行人 2022 年 1-9 月主要财务情况 417
三、发行人 2022 年 1-9 月资信情况 430
四、发行人 2022 年 1-9 月重大不利变化情况排查 431
五、发行人其他事项情况 432
第九章 本期债务融资工具信用增进情况 433
第十章 税项 434
一、增值税 434
二、所得税 434
三、印花税 434
第十一章 主动债务管理 435
第十二章 信息披露安排 436
一、本期债务融资工具发行前的信息披露 436
二、本期债务融资工具存续期内重大事项的信息披露 437
三、本期债务融资工具存续期内定期信息披露 438
四、到期兑付信息披露 439
第十三章 持有人会议机制 440
一、持有人会议的目的与效力 440
二、持有人会议的召开情形 440
三、持有人会议的召集 441
四、持有人会议参会机构 443
五、持有人会议的表决和决议 443
六、其他 445
第十四章 受托管理人机制 447
第十五章 违约、风险情形及处置 448
一、违约事件 448
二、违约责任 448
三、偿付风险 448
四、发行人义务 448
五、发行人应急预案 449
六、风险及违约处置基本原则 449
七、不可抗力 449
八、争议解决机制 449
九、弃权 450
第十六章 发行有关机构 451
一、发行人 451
二、主承销商及簿记管理人 451
三、联席主承销商 451
四、存续期管理机构 451
五、评级机构 452

六、律师事务所 452
七、审计机构 452
八、登记、托管、结算机构 453
九、集中簿记建档系统技术支持机构 453
第十七章 备查文件 454
一、备查文件 454
二、查询地址 454
附录指标计算公式 455

重要提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节。

一、发行人主体提示

（一）核心风险提示

1、财务风险

发行人的资产负债率较高的风险，截至2019-2021年末及2022年3月末，公司的资产负债率分别为70.41%、72.47%、73.97%和74.03%，剔除预收账款及合同负债后资产负债率分别为64.58%、72.08 %、69.52 %和69.26 %。总体来看，近年来，发行人商贸物流、房地产开发、城市运营、金融服务和产业投资、现代服务、文教旅游等各业务板块迅速发展，融资规模也逐年上升。发行人核心业务板块均属资金密集型领域，资产负债水平较高，如果公司持续融资能力受到限制，可能面临偿债压力。

2、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。

（二）情形提示

1、发行人注册资本增加

2021年11月19日，根据《财政部关于划转部分国有资本充实社保基金后企业增资财务处理有关事项的通知》（财资〔2021〕116号）和《广东省人民政府关于印发广东省划转部分国有资本充实社保基金实施方案的通知》（粤府〔2020〕10号）文件要求，广东省财政厅下发《广东省财政厅关于珠海华发集团有限公司增资事项相关事宜的意见》，原则同意珠海华发集团有限公司本次增资事项，财政厅不进行同比例增资。

2021年11月25日，根据珠海市政府工作安排，珠海市国资委下发“珠国资〔2021〕357号”《珠海市国资委关于对华发集团增加资本金的通知》，珠海市国资委以货币资金形式对发行人增加资本金人民币80亿元，其中30,222.893842万元

作为注册资本出资，其余769,777.106158万元计入公司资本公积。本次注册资本增加后，公司注册资本由111,978.971564万元变更为142,201.865406万元。公司股权结构发生变更，变更后珠海市人民政府国有资产监督管理委员会出资131,003.968250万元，占注册资本的92.13%，广东省财政厅出资11,197.897156万元，占注册资本的7.87%。2021年11月30日，发行人领取了变更后的营业执照。

根据2021年11月3日股东会会议决议、2022年股东会会议和修改后章程的规定，公司股东珠海市国资委向公司增加出资158亿元，以货币形式出资。公司以珠海市国资委投入的增资款形成的资本公积1,519,355.89万元全部转增为注册资本，按股东的持股比例进行分配，其中：珠海市国资委享有1,420,749.69万元，广东省财政厅享有98,606.20万元，转增基准日期为2022年6月7日，变更后的注册资本为1,691,978.97万元。致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《珠海华发集团有限公司验资报告》〔致同验字（2022）第442C000365号〕，公司于2022年6月29日办理了工商变更登记，领取了变更后的营业执照。公司股权结构发生变更，变更后珠海市人民政府国有资产监督管理委员会出资1,582,174.90万元，占注册资本的93.51%，广东省财政厅出资109,804.10万元，占注册资本的6.49%。2022年6月29日，发行人领取了变更后的营业执照，公司实控人为珠海市国资委。上述事项触发了MQ.7-2 第一项“基本情况——企业注册资本变动”。

本次注册资本增加后，公司注册资本变更，股权结构发生变更，实际控制人未发生变化。

近一年以来发行人暂不涉及MQ.4表（重大资产重组）、MQ.8表（股权委托管理）的情形，除上述事项外不涉及其他MQ.7表（重要事项）的情形。

二、投资人保护机制提示

（一）持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本期债务融资工具募集说明书在“第十三章 持有人会议机制”章节中设置了对投资者实体权利影响较大的特别议案，按照本募集说明书约定，特别议案的决议生效条件为持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额90%的持有人同

意。因此，存在特别议案未经全体投资人同意而生效的情况下，个别投资人虽不同意但已受生效特别议案的约束，“本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；同意第三方承担债务融资工具清偿义务；授权受托管理人以外的第三方代表全体持有人行使相关权利；其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定”等自身实体权益存在因服从绝大多数人利益可能受到不利影响的可能性。

（二）受托管理人机制

本期债务融资工具无受托管理人。

（三）违约、风险情形及处置

本期债务融资工具募集说明书在“第十五章 违约、风险情形及处置”章节中约定，当发行人出现偿付风险及发生违约事件后，发行人与持有人应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

（四）投资人保护条款

本期债务融资工具未设置投资人保护条款。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

一、常用词语释义

发行人/公司/本公司/华发集团	指	珠海华发集团有限公司。
非金融企业债务融资工具/债务融资工具	指	具有法人资格的非金融企业在全国银行间债券市场发行的、约定在一定期限内还本付息的有价证券。
本期债务融资工具/超短期融资券	指	指“珠海华发集团有限公司2023年度第二期超短期融资券”。
本次发行/本期发行	指	本期超短期融资券的发行。
募集说明书	指	发行人为本期超短期融资券的发行而根据有关法律法规制作的《珠海华发集团有限公司2023年度第二期超短期融资券募集说明书》。
发行文件	指	在本期超短期融资券发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件（包括但不限于本募集说明书）。
主承销商	指	中国邮政储蓄银行股份有限公司。
簿记管理人	指	制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的机构
簿记建档	指	指发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理。
承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销机构。
承销协议	指	指主承销商与发行人为本次发行签订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销协议（2013版）》。
承销团协议	指	主承销商与承销团成员签订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议（2013版）》。
余额包销	指	本期债务融资工具的主承销商按照承销协议的规定，在规定的发行日后，将未售出的本期债务融资工具全部自行购入。
人民银行	指	中国人民银行。
交易商协会/协会	指	中国银行间市场交易商协会。
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司。
银行间市场	指	全国银行间债券市场。
《管理办法》	指	中国人民银行令〔2008〕第1号文件颁布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》。
工作日	指	中国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日。
节假日	指	国家规定的法定节假日和休息日。
元	指	如无特别说明，指人民币元。
近三年	指	2019-2021年。
近一年	指	2021年。
一期	指	2022年3月。

二、专业名词释义

华发集团/集团公司	指	珠海华发集团有限公司
华发股份	指	珠海华发实业股份有限公司
华实控股	指	珠海华发实体产业投资控股有限公司
华发投控	指	珠海华发投资控股有限公司
华发创新	指	珠海华发创新投资控股有限公司
华发综合发展	指	珠海华发综合发展有限公司
华发城市运营	指	珠海华发城市运营投资控股有限公司
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	华发物业服务集团有限公司
华发财务	指	珠海华发集团财务有限公司
铧国商贸	指	珠海铧国商贸有限公司
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
铧发汽车	指	广州铧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
华发沁园	指	珠海华发沁园保障房建设有限公司
十字门酒店	指	珠海十字门酒店建设管理有限公司
华发高新总部基地	指	珠海市高新总部基地建设发展有限公司
人才公馆	指	珠海华发人才公馆保障房建设有限公司
华发高新	指	珠海华发高新建设控股有限公司
华金开发	指	珠海华金开发建设有限公司
珠海华富	指	珠海华富开发建设有限公司
华宏开发	指	珠海华发华宏开发建设有限公司
三江人力资源	指	珠海横琴新区三江人力资源综合服务有限公司
华保开发	指	珠海华保开发建设有限公司
奥华企管	指	珠海奥华企业管理咨询有限公司
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
中冶置业	指	珠海中冶置业有限公司
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
华发教育	指	珠海华发教育发展有限公司
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

第二章 风险提示及说明

投资者购买本期债务融资工具，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债务融资工具依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能按时足额还本付息，主承销商与承销团成员不承担还本付息义务及任何连带责任。投资者在评价和认购本期债务融资工具时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

一、本期债务融资工具的投资风险

（一）利率风险

国际、国内宏观经济环境变化，国家经济政策变动等因素会引起市场利率水平的变化，市场利率的波动将对投资者投资本期债务融资工具的收益造成一定程度的影响。

（二）流动性风险

发行人具有良好的资质和信用记录，但由于本期债务融资工具将在银行间市场特定机构投资人之间进行流通，其交易量和流动性主要取决于投资人对于该债券的价值需求与风险判断，发行人无法保证本期债务融资工具在银行间债券市场的交易量和活跃性，从而可能存在一定的流动性风险。

（三）偿付风险

本期超短期融资券不设担保，在本期超短期融资券的存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期债务融资工具的按时足额支付。

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

2019-2021年末及2022年3月末，发行人的存货分别为1,888.06亿元、2,493.89亿元、2,838.38亿元和2,915.58亿元，占当期总资产的比例分别为52.18%、51.13%、49.16%和48.20%。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，2019-2021年末，开发成本占存货的比重分别为83.49%、86.39%和82.22%。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

2019-2021年末及2022年3月末，发行人流动负债分别为1,574.10亿元、2,139.82亿元、2,442.24亿元和2,604.51亿元，在总负债中占比分别为61.78%、60.53%、57.18%和58.16%，呈逐年下降趋势，但发行人仍存在一定的短期偿债压力风险。由于房地产板块销售形势良好，售房预收账款及合同负债增长较快，导致短期负债占比较高，剔除该因素影响，近三年及一期发行人短期负债在总负债中的占比分别为38.40%、44.05%、39.15%和38.95%。

3、资本支出压力较大的风险

房地产开发项目往往投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型业务。截至2022年3月31日，发行人房地产业务板块主要在建项目共计82个，未来三年预计投资金额合计1,872.18亿元。大规模、多元化的优质土地储备为发行人未来持续发展提供了坚实基础，但相关项目的后续开发及项目资源的补充需要发行人未来持续的资金投入，总体来看发行人未来面临一定的资本支出压力。

4、营业毛利率下降风险

2019-2021年度及2022年1-3月，发行人营业毛利率分别为18.55%、14.47%、15.31%和10.30%，近三年发行人主营业务毛利率有所下降，主要是受到商贸物流收入占比逐渐增大和商贸物流板块毛利率较低的影响，此外发行人房地产开发板块毛利率自2020年起也有所下降。受宏观经济、政策调控等多种因素的影响，公司未来经营业绩可能发生波动，对发行人的稳定发展带来一定的风险。

5、少数股东权益占比较高风险

2019-2021年末及2022年3月末，发行人少数股东权益分别为694.68亿元、816.00亿元、895.25亿元和931.09亿元，占所有者权益比重分别为64.88%、60.77%、59.56%和59.28%，占比较高，主要是地产业务项目合作、子公司永续类债权、珠海发展投资基金并表形成。

6、受限类资产规模较高的风险

截至2021年末，发行人受限资产830.89亿元，受限资产规模较大。受限资产中，主要是存货、投资性房地产、货币资金和固定资产，分别为605.40亿元、79.26亿元、61.35亿元和36.56亿元。

7、应收账款回收风险

2019-2021年末及2022年3月末，发行人应收账款净值分别为58.93亿元、77.89亿元、104.92亿元和97.99亿元，分别占当年总资产的比例为1.63%、1.60%、1.82%和1.62%。发行人应收账款以应收土地分成款为主，2022年3月末，发行人应收珠海市金湾区财政局、珠海保税区管理委员会、河南创发通信技术有限公司、广东中图半导体科技股份有限公司、上海泽侖石油化工有限公司欠发行人账款共计39.41亿元，在发行人应收账款中占40.22%，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。

8、有息负债规模较大风险

2019-2021年末及2022年3月末，发行人有息负债规模分别为1,594.84亿元、2,243.29亿元、2,617.62亿元和2,829.27亿元。截至2022年3月末，发行人净资产为1,570.65亿元，净资产规模远小于有息负债规模。较大规模的有息负债可能会对发行人经营产生一定的影响。

9、子公司增加所带来的管理风险

2019-2021年度及2022年1-3月，发行人新增纳入合并家数分别为153家、201家、253家和12家，不再纳入合并家数分别为1家、11家、24家和3家。合并范围变化主要是新增合并子公司增多，主要为围绕发行人的主营业务投资设立及收购的子公司；减少的子公司较少，主要是注销及出售的子公司。合并范围子公司数量增加会增加发行人内部管理的难度，带来一定的管理风险。

10、可持续融资风险

2019-2021年末及2022年3月末，发行人有息债务总额分别为1,594.84亿元、2,243.29亿元、2,617.62亿元和2,829.27亿元，规模持续增加。发行人与国内主要金融机构如商业银行、信托机构等建立了稳固的战略合作关系，在银行间市场、交易所市场的直接融资渠道畅通，但若行业融资政策或金融市场出现不利变化，可能对发行人持续融资产生影响。

11、对外担保风险

截至2022年3月末，发行人对外担保余额为127.22亿元。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、长期股权投资的减值风险

2019-2021年末及2022年3月末，发行人长期股权投资分别为235.62亿元、331.96亿元、442.04亿元和475.27亿元。长期股权投资主要包括发行人出资有限合伙企业的份额、参股标的企业的股权等，主要投资于国家政策支持行业的新兴企业，虽然相关投资已经过发行人审核，但仍存在一定的投资损失风险或减值风险。

13、资产负债率较高风险

发行人的资产负债率较高的风险，截至2019-2021年末及2022年3月末，公司的资产负债率分别为70.41%、72.47%、73.97%和74.03%，剔除预收账款及合同负债后资产负债率分别为64.58%、72.08 %、69.52 %和69.26 %。总体来看，近年来，发行人商贸物流、房地产开发、城市运营、金融服务和产业投资、现代服务、文教旅游等各业务板块迅速发展，融资规模也逐年上升。发行人核心业务板块均属资金密集型领域，资产负债水平较高，如果公司持续融资能力受到限制，可能面临偿债压力。

（二）经营风险

1、宏观经济变动风险

发行人业务涉及基础设施建设、房地产、金融、实业等多个行业，且所涉足的各业务板块均与经济的发展密切相关。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和全国领先企业，在区域市场上占有主导地位，特别是城市运营、房地产开发、金融产业和产业投资业务稳居区域前列。随着发行人业务布局全国，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2022年3月末，发行人拥有土地储备计容面积（合并口径）1,295.62万平方米，

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

2019-2021年及2022年1-3月，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175.40亿元、194.62亿元、216.33亿元和77.92亿元，占大宗商品采购总额的46.05%、39.15%、30.16%和42.90%，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109.67亿元、130.26亿元、131.33亿元和51.03亿元，占大宗商品销售总额的27.12%、32.56%、21.10%和27.19%，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。

14、保障房项目回款时间较长的风险

发行人自建模式下的保障房项目主要通过出租和商业部分出售的方式实现投资回收。截至2022年3月末，发行人保障房项目中的华发人才公馆项目和华发沁园项目已回款金额远小于项目投资总额，若项目未来出租率较低或可销售部分去化率速度较慢，可能会导致项目回收期较长，进而影响发行人的盈利能力。

（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。

6、监事缺位的风险

截至本募集说明书签署之日，发行人原监事会主席已被免职，当前监事会成员共4人，未满足公司章程中关于监事会包含5名监事的要求，发行人存在监事会成员缺位的情形，可能对发行人的管理机制、决策机制和监督机制造成影响，给发行人公司治理和经营管理带来一定风险。

7、控股型公司相关风险

发行人为控股型公司，报告期母公司营业收入和现金流入主要来自于对子公司投资收益和现金分红。如子公司经营状况和分红政策发生变化或因行业监管难以及时向母公司现金分红或提供其他符合监管要求的资金支持，将对母公司的盈利能力和偿付能力产生影响。

（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、金融产业和产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、金融产业和产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。

三、特有风险

无。

第三章 发行条款

一、主要发行条款

债务融资工具名称	珠海华发集团有限公司 2023 年度第二期超短期融资券
发行人全称	珠海华发集团有限公司
主承销商	中国邮政储蓄银行股份有限公司
簿记管理人	中国邮政储蓄银行股份有限公司
存续期管理机构	中国邮政储蓄银行股份有限公司
待偿还债务融资余额	截至本募集说明书签署日，华发集团及其下属子公司发行人民币债券 2,882.48 亿元、美元债券 30.00 亿美元，华发集团及其下属子公司待偿还人民币债券余额 1,106.74 亿元，其中，公司债券余额 363.87 亿元，企业债余额 27.00 亿元，债务融资工具余额 525.10 亿元，ABS 余额 118.32 亿元，ABN 余额 39.95 亿元，证券公司债券 32.50 亿元；美元债券余额 14.50 亿美元，
注册通知书文号	中市协注〔2022〕DFI 25 号
本期发行金额	10 亿元
本期发行期限	180 天
年度计息天数	闰年 366 天、非闰年 365 天
面值	人民币壹佰元整（RMB100.00）
发行价格	本期债务融资工具按面值发行
发行对象	银行间债券市场合格机构投资人
承销方式	组织承销团，主承销商余额包销
托管方式	实名记账式
发行方式	按面值发行，通过集中簿记建档，集中配售方式在全国银行间债券市场发行
偿付顺序	本期债务融资工具的本金和利息在发行人破产清算时的清偿顺序 等同于发行人其他同类型品种的待偿还债务融资工具
利率确定方式	采用固定利率方式，根据集中簿记建档结果确定
公告日	2023 年 1 月 5 日
发行日	2023 年 1 月 6 日
缴款日	2023 年 1 月 9 日
起息日	2023 年 1 月 9 日
债权债务登记日	2023 年 1 月 9 日
上市流通日	2023 年 1 月 10 日
付息日	2023 年 7 月 8 日
兑付价格	本期债务融资工具到期按面值兑付
付息方式	本期超短期融资券每个付息日前 5 个工作日，由发行人按照有关规定在主管部门指定的信息披露媒体上刊登《付息

	公告》，并在付息日按票面利率由上海清算所代理完成付息工作；如发行人决定递延支付利息的，发行人及相关中介机构应在付息日前 5 个工作日披露《递延支付利息公告》。
兑付日期	2023 年 7 月 8 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）
兑付方式	本期超短期融资券到期日前 5 个工作日，由发行人按有关规定在指定的信息媒体上刊登《兑付公告》，并在到期日按面值加最后一期利息兑付，由上海清算所完成兑付工作
信用评级	经联合资信评估股份有限公司综合评定，企业主体长期信用等级为 AAA，评级展望稳定。
担保情况	本期超短期融资券无担保。
登记和托管	上海清算所
集中簿记建档系统技术支持机构	北金所
交易市场	全国银行间债券市场。
税务提示	根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债务融资工具所应缴纳的税款由投资者承担
适用法律	本期债务融资工具发行的有关解释、争议解决均适用中华人民共和国法律。

二、发行安排

（一）集中簿记建档安排

本期超短期融资券簿记管理人为中国邮政储蓄银行股份有限公司，本期超短期融资券承销团成员须在发行日 2023 年 1 月 6 日 9:00 至 17:00，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《珠海华发集团有限公司 2023 年度第二期超短期融资券申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

每一承销团成员申购金额的下限为 1,000 万元（含 1,000 万元），申购金额超过 1,000 万元的必须是 1,000 万元的整数倍。

本期超短期融资券发行过程中存在延长簿记建档时间的可能。发行人承诺延长前会预先进行充分披露，每次延长时间不低于 1 小时，且延长后的簿记截止时间不晚于簿记截止日 20:00。特殊情况下，延长后的簿记截止时间不晚于簿记截止日次一工作日 11:00。各承销商请详细阅读《申购说明》。

（二）分销安排

认购本期超短期融资券的投资者为境内专业投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

上述投资者应在上海清算所开立A类或B类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立C类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立C类持有人账户。

（三）缴款和结算安排

1、缴款时间：2023年1月9日12:00前。

2、簿记管理人将在2023年1月6日通过集中簿记建档系统发送《珠海华发集团有限公司2023年度第二期超短期融资券配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配超短期融资券面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日12:00前，将按簿记管理人的《缴款通知书》中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

户名：中国邮政储蓄银行股份有限公司

开户行：中国邮政储蓄银行总行

账号：1000093

中国人民银行支付系统号：403100000004

汇款用途：珠海华发集团有限公司2023年度第二期超短期融资券承销款

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期超短期融资券发行结束后，超短期融资券认购人可按照有关主管机构的规定进行超短期融资券的转让、质押。

（四）登记托管安排

本期超短期融资券以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期超短期融资券的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期超短期融资券进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

（五）上市流通安排

本期超短期融资券在债权登记日的次一工作日（2023年1月10日），即可

以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

（六）其他

无。

第四章 募集资金运用

发行人承诺发行本期债务融资工具所募集的资金用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动；在本期债务融资工具的存续期内，若因经营发展需要而变更募集资金用途，发行人将提前披露有关信息，并承诺将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金。

一、本期债务融资工具募集资金用途

本期超短期融资券发行规模为 10 亿元，全部用于偿还发行人存量债务本金及利息。具体情况如下：

表 4-1 拟偿还存量债务明细表

单位：元

序号	借款单位	借款方（债券名称）	债务总额	债务余额	起息日	到期日	票面利率/利率	拟偿还本金	拟偿还利息	拟使用本期募集资金金额
1	珠海华发集团有限公司	平安银行股份有限公司珠海分行	180,000,000.00	180,000,000.00	2022-1-27	2023-1-14	4.10%	180,000,000.00	/	180,000,000.00
2	珠海华发集团有限公司	22 华发集团 SCP005	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	2022-4-21	2023-1-16	2.50%	801,506,849.32	18,493,150.68	820,000,000.00
合计								**981,506,849.32**	**18,493,150.68**	**1,000,000,000.00**

二、发行人承诺

发行人承诺，本期超短期融资券募集资金投向用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动，不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设，不用于长期投资；募集资金不用于金融、股权投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款；发行人承诺发行的本期超短期融资券存续期间内，若发生募集资金用途变更，将提前通过交易商协会认可的渠道及时披露有关信息，保证变更后的募

集资金符合法律法规和国家政策要求。发行人将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金；发行人承诺不存在隐性强制分红；发行人承诺本次发行债券由发行人自有资金偿还，不会增加地方政府债务。

发行人举借债务符合有关地方政府性债务管理的相关文件要求，募集资金用途不用于偿还发行人本部及其子公司中政府负有偿还责任的债务，不会增加政府债务规模且不会用于非经营性资产，不会划转给政府使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。地方政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由地方国有企业作为独立法人负责偿还。

三、募集资金管理制度

（一）募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和金额，安排使用募集资金；在使用募集资金时，将严格履行内部申请和审批手续，使募集资金使用计划在公司预算范围内；若变更募集资金的使用用途，则应重新履行公司内部审批手续并进行公告。

（二）募集资金使用情况的监督

发行人资金管理中心和财务管理中心负责本期超短期融资券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。以上两个中心将不定期对相关单位募集资金使用情况进行现场检查核实，同时内部审计部门将对募集资金使用情况进行日常监督。

发行人已在中国邮政储蓄银行股份有限公司珠海市拱北支行开立募集资金使用专户，本期超短期融资券的募集资金使用专户信息如下：

监管户名：珠海华发集团有限公司

开户行：【中国邮政储蓄银行股份有限公司珠海市拱北支行】

账号：【944009010001920049】

中国人民银行支付系统号：【403585000281】

发行人承诺将严格管理募集资金，募集资金采取专户资金监管模式，确保募集资金合理、有效地使用。本次发行募集资金根据募集说明书资金用途执行受托支付。

四、偿债计划及其他保障措施

发行人已指定公司资金管理中心和财务管理中心牵头负责协调本期超短期融资券的偿付工作，落实未来还款的资金来源，保证本息的如期兑付，保护超短期融资券持有人的利益。发行人偿还本期超短期融资券本息资金将主要来源于发行人的经营性现金流以及其他措施，具体情况如下：

（一）稳定的经营情况

2019-2021 年，发行人营业总收入分别为 792.69 亿元、1,091.90 亿元和 1,419.43 亿元，分别是本期超短期融资券发行金额的 79.27 倍、109.19 倍和 141.94 倍，经营活动产生的现金流入量分别为 1,053.34 亿元、1,366.78 亿元和 1,928.02 亿元，分别是本期超短期融资券发行金额的 105.33 倍、136.68 倍和 192.80 倍，发行人营业总收入、经营活动产生的现金流入量呈上升趋势，且上升幅度较大，对本期超短期融资券的覆盖能力较好。因此，发行人稳中有升的营业总收入和经营现金流将是按时偿还本期超短期融资券的重要资金来源。

（二）加强应收账款等可变现资产的管理

2021 年末，发行人可变现资产涵盖货币资金、应收账款、存货，具体如下表：

表 4-2 发行人可变现资产情况表

单位：亿元

项目	2021 末	受限资产	剔除受限资产后的可变现资产
货币资金	730.11	61.35	668.76
应收账款	104.92	5.85	99.07
存货	2,838.38	605.40	2,232.98
合计	**3,673.41**	**672.60**	**3,000.81**

（三）畅通的融资渠道

发行人信用资质优良，在各家金融机构获得了较可观的授信支撑，截至 2022 年 3 月末，发行人共获得各合作银行授信额度合计为 3,186.57 亿元人民币，已使用授信额度为 1,448.22 亿元，未使用授信额度为 1,738.34 亿元。除间接融资渠道外，发行人还可通过发行债券获得资金，总体来看，发行人的融资渠道较为通畅。

（四）设立专门的偿付工作小组

发行人将组成偿付工作小组，负责本息偿付及与之相关的工作。发行人指定资金管理中心和财务管理中心牵头负责协调本期超短期融资券偿付工作，并通过

发行人其他相关部门在财务预算中落实超短期融资券本息兑付资金，保证本息如期偿付，保证超短期融资券持有人利益。

（五）加强本期超短期融资券募集资金使用的监控

发行人将根据内部管理制度及本期超短期融资券的相关条款，加强对本次募集资金的使用管理，提高本次募集资金的使用效率，并定期审查和监督资金的实际使用情况及本期超短期融资券利息及本金还款来源的落实情况，以保障到期时有足够的资金偿付本期超短期融资券本息。

（六）其他保障措施

如果发行人出现了信用评级大幅度下降、财务状况严重恶化等可能影响投资者利益情况，发行人将采取不分配利润、暂缓重大对外投资等项目的实施、变现优良资产等措施来保证本期超短期融资券本息的兑付，保护投资者的利益。

综上所述，发行人已制定了具体可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债措施，为本期超短期融资券本息的及时兑付提供了有力保障，保护超短期融资券投资人的利益。

第五章 发行人基本情况

一、基本情况

注册名称：珠海华发集团有限公司

法定代表人：李光宁

注册资本：人民币1,691,978.9716万元

实缴资本：人民币1,691,978.9716万元

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

联系地址：珠海市香洲区昌盛路155号

邮政编码：510623

电话：0756-8131936

传真：0756-2992891

信息事务披露负责人：谢伟

经营范围：许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；融资咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

二、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。

截至2012年末，随着发行人业务板块不断增多和资产规模日益壮大，集团各上下层级子公司之间股权投资关系错综复杂，各个不同业务板块资产边界模糊；集团一级子公司层面的战略管控平台不完善，难以满足未来多元化战略发展的要求。据此，为全面协调推进华发集团转型升级和跨越发展，发行人于2012年委托国际知名咨询公司对华发集团未来发展提供战略咨询方案。根据咨询方案，华发集团通过下属子公司之间的股权无偿划转，提升管控体系，形成集团整体统筹战略管控、四大平台运营管控、各平台之间相互协同的管理格局。在全新的管理格局下，华发集团将在一级子公司层面打造四个平台，其中珠海华发实业股份有限公司作为上市公司，承担华发集团在房地产开发板块的业务；珠海华发投资控股有限公司承担华发集团在金融投资板块的业务；珠海华发文教旅游产业发展有限公司承担华发集团在文化教育板块的业务；珠海华发综合发展有限公司（原珠海华发资产运营管理有限公司）作为新的综合性业务平台，整合华发集团体系内其

他的业务板块，整合完成后将主要承担华发集团的城市运营、现代服务、商贸物流三大板块的业务。2013年和2015年，珠海市国资委根据集团申请分别下发《关于无偿划转珠海华发保障房建设控股有限公司等企业股权的处理意见》（珠国资〔2013〕435号）和珠海市国资委下发《关于无偿划转珠海情侣海岸建设有限公司等企业股权的意见》（珠国资〔2015〕432号），批复同意发行人进行下属子公司之间的股权无偿划转的方案。上述股权无偿划转的相关手续已全部完成，股权过户的工商变更登记手续亦已办理完毕。

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111,978.97万元，新增注册资本111,978.97万元以货币方式出资。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。

2021年7月29日，根据《广东省人民政府关于印发广东省划转部分国有资本充实社保基金实施方案的通知》（粤府〔2020〕10号）、《广东省财政厅、广东省人力资源和社会保障厅、广东省人民政府国有资产监督管理委员会关于划转部分国有资本充实社保基金有关事项的通知》（粤财资〔2020〕78号）文件要求，珠海市国资委下发“珠国资〔2021〕230号”《关于珠海华发集团有限公司章程修订等事项的批复》，同意将其持有的发行人10%股权无偿划转至广东省财政厅。本次划转后，珠海市国资委出资100,781.0744076万元，占注册资本的90%，广东省财政厅出资11,197.8971564万元，占注册资本的10%。2021年8月3日，发行人领取了变更后的营业执照。

2021年11月19日，根据《财政部关于划转部分国有资本充实社保基金后企业增资财务处理有关事项的通知》（财资〔2021〕116号）和《广东省人民政府关于印发广东省划转部分国有资本充实社保基金实施方案的通知》（粤府〔2020〕10号）文件要求，广东省财政厅下发《广东省财政厅关于珠海华发集团有限公司增资事项相关事宜的意见》，原则同意珠海华发集团有限公司本次增资事项，财政厅不进行同比例增资。2021年11月25日，根据珠海市政府工作安排，珠海市国资委下发“珠国资〔2021〕357号”《 珠海市国资委关于对华发集团增加资本金的通知》，委以货币资金形式对发行人增加资本金人民币80亿元，其中30,222.893842

万元作为注册资本出资，其余769,777.106158万元计入公司资本公积。本次注册资本增加后，公司注册资本由111,978.971564万元变更为142,201.865406万元。公司股权结构发生变更，变更后珠海市人民政府国有资产监督管理委员会出资131,003.968250万元，占注册资本的92.13%，广东省财政厅出资11,197.8971564万元，占注册资本的7.87%。2021年11月30日，发行人领取了变更后的营业执照。

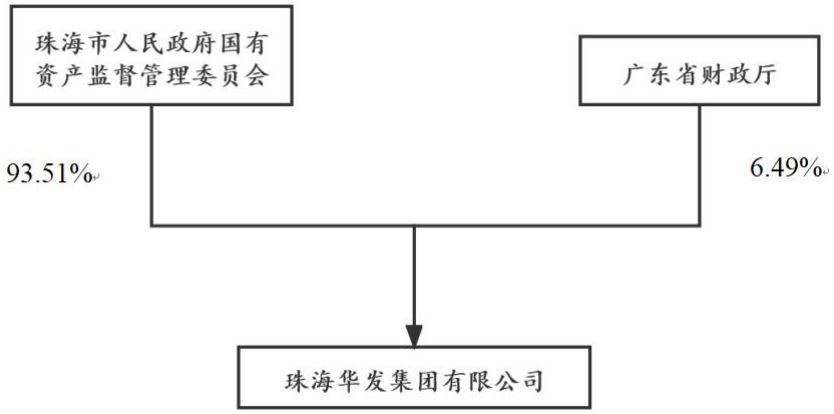
根据2021年11月3日股东会会议决议、2022年股东会会议和修改后章程的规定，公司股东珠海市国资委向公司增加出资158亿元，以货币形式出资。公司以珠海市国资委投入的增资款形成的资本公积1,519,355.89万元全部转增为注册资本，按股东的持股比例进行分配，其中：珠海市国资委享有1,420,749.69万元，广东省财政厅享有98,606.20万元，转增基准日期为2022年6月7日，变更后的注册资本为1,691,978.97万元。致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《珠海华发集团有限公司验资报告》〔致同验字（2022）第442C000365号〕，公司于2022年6月29日办理了工商变更登记，领取了变更后的营业执照。公司股权结构发生变更，变更后珠海市人民政府国有资产监督管理委员会出资1,582,174.90万元，占注册资本的93.51%，广东省财政厅出资109,804.10万元，占注册资本的6.49%。2022年6月29日，发行人领取了变更后的营业执照，公司实控人为珠海市国资委。

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为人民币1,691,978.9716万元。发行人历史沿革均合法合规，不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题。

三、控股股东与实际控制人

珠海市国资委持有珠海华发集团有限公司 93.51%的股权，珠海市国资委是发行人的控股股东和实际控制人。发行人股权结构图如下：

表 5-1 股权结构图



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。

四、独立性情况

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。

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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、重要权益投资情况

（一）纳入合并报表的控股子公司

截至2022年3月31日，发行人纳入合并报表的控股子公司共988家（含华发股份控股子公司605家），基本情况如下所示：

表 5-2 截至 2022 年 3 月 31 日发行人纳入合并报表的控股子公司基本情况

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）
（一）子公司（不含华发物业服务、庄臣控股、维业股份、华灿光电、光库科技、迪信通及华发股份子公司）				
1	珠海华发综合发展有限公司	珠海	服务业	85.82
2	珠海华发现代服务投资控股有限公司	珠海	服务业	85.82
3	珠海十字门国际会展中心管理有限公司	珠海	服务业	85.82
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	60.08
5	珠海华发国际酒店管理有限公司	珠海	酒店管理	85.82
6	珠海华发国际会展管理有限公司	珠海	会展中心管理	85.82
7	珠海华发城运资产管理有限公司	珠海	招商、运营，综合服务	84.06
8	珠海华发商用资产运营服务有限公司	珠海	综合服务	85.82
9	珠海华发商贸控股有限公司	珠海	商品销售	88.66
10	珠海华发绿化工程有限公司	珠海	园林绿化	88.66
11	珠海联安建筑工程材料有限公司	珠海	商品销售	88.66
12	珠海华瓴建设工程有限公司	珠海	项目开发建设	84.06
13	珠海华金普惠金融控股有限公司	珠海	转贷资金服务	94.02
14	珠海华发港口物流有限公司	珠海	服务业	88.66
15	珠海广科电子技术有限公司	珠海	生产和销售	88.66
16	珠海华发汽车销售有限公司	珠海	汽车销售	88.66
17	珠海市华发上众汽车有限公司	珠海	汽车销售	88.66
18	珠海市华发锐达汽车有限公司	珠海	汽车销售	88.66

19	珠海创华国际商贸有限公司	珠海	商品销售	88.66
20	珠海致华国际商贸有限公司	珠海	商品销售	88.66
21	珠海华发文教旅游产业发展有限公司	珠海	服务业	100.00
22	珠海华发文化产业投资控股有限公司	珠海	服务业	76.57
23	北京华发盛泰文化产业投资控股有限公司	北京	服务业	100.00
24	珠海华发华盛建设有限公司	珠海	项目开发建设	84.06
25	珠海华昕开发建设有限公司	珠海	项目开发建设	84.06
26	珠海华发华毓投资建设有限公司	珠海	项目开发建设	84.06
27	珠海华发拍卖有限公司	珠海	服务业	61.11
28	珠海华发体育发展有限公司	珠海	其他房地产	100.00
29	珠海华发中演剧院管理有限公司	珠海	服务业	50.00
30	珠海华发投资控股集团有限公司	珠海	股权投资管理	94.02
31	珠海铧创投资管理有限公司	珠海	项目投资、投资管理	94.02
32	珠海华金融资担保有限公司	珠海	融资担保	94.02
33	华金资产管理（深圳）有限公司	深圳	股权投资管理	94.02
34	深圳铧融股权投资基金管理有限公司	深圳	基金管理	47.95
35	珠海金控金湾股权投资基金管理有限公司	珠海	股权投资管理	80.00
36	珠海金创医药产业投资基金（有限合伙）	珠海	服务业	73.33
37	珠海金控高新创业投资有限公司	珠海	服务业	80.00
38	北京华金瑞盈投资管理有限公司	北京	股权投资管理	94.02
39	珠海横琴新区铧创新材料投资合伙企业（有限合伙）	珠海	股权投资管理	49.00
40	珠海横琴新区丰铧股权投资基金管理有限公司	珠海	股权投资管理	47.95
41	深圳铧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	70.98
42	珠海金控股权投资管理有限公司	珠海	股权投资管理	94.02
43	上海华发盈期实业有限公司	上海	期货	94.02
44	珠海产权交易中心有限责任公司	珠海	服务业	61.11
45	珠海金控高新产业投资中心（有限合伙）	珠海	股权投资管理	71.00
46	天津铧创融汇投资管理有限公司	天津	股权投资管理	94.02
47	上海华锴股权投资有限公司	上海	股权投资管理	94.02
48	珠海华发城市运营投资控股有限公司	珠海	项目投资	84.06
49	珠海华发保障房建设控股有限公司	珠海	保障房开发	84.06
50	珠海华发人才公馆保障房建设有限公司	珠海	保障房开发	84.06
51	珠海华发沁园保障房建设有限公司	珠海	保障房开发	84.06

52	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	珠海	十字门商务区建设	84.47
53	珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	珠海	十字门商务区建设	84.47
54	珠海华发高新建设控股有限公司	珠海	项目开发建设	42.03
55	珠海华发城市之心建设控股有限公司	珠海	项目开发建设	84.06
56	珠海华金开发建设有限公司	珠海	项目开发建设	84.06
57	珠海华澔开发建设有限公司	珠海	项目开发建设	84.06
58	珠海华保开发建设有限公司	珠海	项目开发建设	84.06
59	珠海华发华瑞房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	84.06
60	香港华发投资控股有限公司	香港	股权投资管理	100.00
61	铧金投资有限公司	萨摩亚	股权投资管理	100.00
62	珠海华发集团财务有限公司	珠海	金融业	87.17
63	珠海华发创新投资控股有限公司	珠海	股权投资管理	100.00
64	裕发（澳门）有限公司	澳门	服务业	100.00
65	珠海华发实业股份有限公司	珠海	房地产开发	27.88
66	北京铧发企业管理有限公司	北京	房地产开发	100.00
67	成发企业有限公司	香港	服务业	100.00
68	珠海华宸开发建设有限公司	珠海	项目开发	84.06
69	珠海华发体育运营管理有限公司	珠海	项目运营	100.00
70	珠海华发高新港口物流有限公司	珠海	项目开发、仓储服务	42.03
71	珠海华发珠澳发展有限公司	珠海	项目运营	84.06
72	珠海华发城市艺术发展有限公司	珠海	艺术研究推广	100.00
73	珠海华发海岛投资开发有限公司	珠海	项目开发建设	84.06
74	珠海华金高新创业投资管理有限公司	珠海	股权投资管理	80.00
75	横琴国际知识产权交易中心有限公司	珠海	服务业	47.95
76	珠海铧灏投资控股有限公司	珠海	股权投资管理	94.02
77	珠海横琴新区铧创环保产业投资企业（有限合伙）	珠海	股权投资管理	40.00
78	天津华金瑞盈股权投资基金管理有限公司	天津	股权投资管理	94.02
79	广州铧发汽车贸易有限公司	广州	汽车销售	88.66
80	珠海市华平建设管理有限公司	珠海	项目建设	77.24
81	珠海华铠开发建设有限公司	珠海	房地产开发	47.95
82	横琴华南中小企业挂牌上市服务有限公司	珠海	服务业	75.21
83	华金英飞尼迪投资控股有限公司	开曼	股权投资管理	100.00
84	珠海华发控股有限公司	珠海	股权投资管理	100.00

85	铧兴投资控股有限公司	维尔京群岛	投资管理	100.00
86	西藏华昇物流发展有限公司	西藏林芝	物流业	88.66
87	珠海华勤开发建设有限公司	珠海	房地产开发	85.82
88	珠海华港建设投资有限公司	珠海	项目开发建设	84.06
89	珠海华发智谷投资运营有限公司	珠海	办公楼及商业用房开发	84.06
90	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	47.95
91	珠海发展投资基金管理有限公司	珠海	股权投资管理	53.83
92	珠海城市发展基金管理有限公司	珠海	股权投资管理	94.02
93	珠海华建联合投资控股有限公司	珠海	项目开发建设	42.87
94	珠海华发国际会展有限公司	珠海	服务业	85.82
95	珠海安智互联股权投资基金合伙企业（有限合伙）	珠海	资产管理	20.59
96	华金国际商业保理（珠海）有限公司	珠海	保理服务	94.02
97	珠海华发汇炬济康建设有限公司	珠海	香洲区人民医院改扩建	75.65
98	华发集团 2018 年第一期有限公司	维尔京群岛	投资管理	100.00
99	武汉华发七弦琴航易知识产权运营有限公司	武汉	知识产权管理及相关咨询	24.45
100	华发城市运营（香港）有限公司	香港	项目开发建设	84.06
101	珠海华青开发建设有限公司	珠海	项目开发建设	27.66
102	珠海铧寿开发建设有限公司	珠海	项目开发建设	94.02
103	珠海鹤港一期股权投资基金（有限合伙）	珠海	股权投资管理	27.36
104	华发城市运营（以色列）有限公司	以色列	服务业	84.06
105	华发 2019 年第一期有限公司	维尔京群岛	投资管理	100.00
106	珠海华发实体产业投资控股有限公司	珠海	投资管理	100.00
107	珠海华发产业园运营管理有限公司	珠海	投资管理	100.00
108	珠海华金启元基金管理有限公司	珠海	基金及股权管理	94.02
109	上海昭华国际商贸有限公司	上海	商品销售	88.66
110	南通曜华国际商贸有限公司	南通	商品销售	88.66
111	珠海市珠海大会堂管理有限公司	珠海	电影放映、戏剧	85.82
112	珠海市高新总部基地建设发展有限公司	珠海	项目开发	84.06
113	华金证券股份有限公司	上海	证券业务	74.28

114	华金大道投资有限公司	珠海	证券业务	74.28
115	华金期货有限公司	天津	期货业务	94.02
116	华发物业服务集团有限公司	百慕达	金融服务、财经印刷	37.41
117	珠海华发德和汽车有限公司	珠海	汽车销售	88.66
118	珠海华发天成汽车有限公司	珠海	汽车销售	88.66
119	珠海市海融资产管理有限公司	珠海	股权管理	94.02
120	珠海富山工业园投资开发有限公司	珠海	项目建设	85.82
121	珠海发展投资基金（有限合伙）	珠海	投资	27.34
122	珠海华金小额贷款有限公司	珠海	小额贷款服务	92.64
123	珠海一通电器有限公司	珠海	项目开发建设	67.25
124	珠海华发新科技投资控股有限公司	珠海	服务业	53.20
125	珠海华发宜居生活服务有限公司	珠海	服务业	53.20
126	广东富源实业集团有限公司	珠海	房地产开发	85.82
127	珠海富铧置业有限公司	珠海	项目开发建设	85.82
128	珠海城市建设集团有限公司	珠海	物业租赁、代建业务	100.00
129	珠海城建地产开发有限公司	珠海	代建业务	100.00
130	珠海城建资产经营管理有限公司	珠海	资产经营	100.00
131	珠海城捷智慧停车管理有限公司	珠海	咪表停车	75.00
132	珠海城建市政建设有限公司	珠海	代建业务	100.00
133	珠海市基础工程直属管理处	珠海	代建业务	100.00
134	珠海市工程监理有限公司	珠海	工程监理	100.00
135	珠海城建投资开发有限公司	珠海	代建业务	100.00
136	珠海城建海韵资产经营管理有限公司	珠海	物业租赁、资产经营	100.00
137	广东城智科技有限公司	珠海	智慧城市	100.00
138	广东中城信息技术有限公司	珠海	智慧城市	51.00
139	珠海城建节能科技有限公司	珠海	智慧城市	100.00
140	珠海城建智能科技有限公司	珠海	智慧城市	70.00
141	珠海城建智慧能源有限公司	珠海	智慧城市	100.00
142	珠海智慧新能源投资有限公司	珠海	智慧城市	100.00
143	佛山城智新能源有限公司	佛山	智慧城市	100.00
144	珠海市纺织工业集团公司	珠海	物业租赁，资产经营	100.00
145	珠海市冠华轻纺有限公司	珠海	物业租赁，资产经营	100.00
146	珠海裕华聚酯有限公司	珠海	PTT 产品加工	100.00

147	珠海市安居集团有限公司	珠海	保障房/人才住房的开发建设及管理	100.00
148	珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司	珠海	施工图审查/物业租赁	100.00
149	珠海市住房租赁有限公司	珠海	公租房/公产房租赁管理	100.00
150	无锡华发七弦琴知识产权运营有限公司	无锡	知识产权服务	47.95
151	珠海华发智谷圆芯运营管理有限公司	珠海	项目运营	100.00
152	珠海华发智汇湾运营管理有限公司	珠海	项目运营	100.00
153	珠海华发中以产业园运营管理有限公司	珠海	项目运营	100.00
154	深圳市维业装饰集团股份有限公司	深圳	建筑装饰及设计	29.99
155	珠海华发集团科技研究院有限公司	珠海	服务业	100.00
156	HONGKONGJOHNSONHOLDINGSCO.,LTD.（香港庄臣控股有限公司）	开曼	股权投资管理	42.84
157	GUANGYUGLOBALFUNDLP（光誉环球基金）	开曼	基金及股权管理	100.00
158	华发 2020 年第一期有限公司	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
159	华金研究（国际）有限公司	香港	服务业	100.00
160	华金财务（国际）有限公司	香港	服务业	100.00
161	华金金融(国际)控股有限公司	香港	投资管理	100.00
162	华金证券(国际)有限公司	香港	服务业	100.00
163	华金期货(国际)有限公司	香港	服务业	100.00
164	华金融资（国际）有限公司	香港	服务业	100.00
165	华金国际（BVI）有限公司	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
166	华金国际有限公司	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
167	HuajinFundIGP	开曼	投资管理	100.00
168	华金国际投资（开曼）有限合伙人有限公司	开曼	投资管理	100.00
169	华金国际股份投资（开曼）有限合伙	开曼	投资管理	100.00
170	华金国际投资（开曼）有限公司	开曼	投资管理	100.00
171	华金国际香港管理有限公司	香港	投资管理	100.00
172	华金领航投资管理（珠海）企业（有限合伙）	珠海	投资管理	100.00
173	华金国际中国投资有限公司	香港	投资管理	100.00

174	珠海华金启航咨询服务有限公司	珠海	投资管理	100.00
175	华金国际投资管理有限公司	香港	投资管理	100.00
176	HuajinFinancialHoldingsCompanyLimited	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
177	香港华发财资中心有限公司	香港	投资管理	100.00
178	珠海华发西江环保产业园运营管理有限公司	珠海	项目运营	100.00
179	珠海华发实体产业研究院有限公司	珠海	产业研究	100.00
180	珠海华实智盈产业投资管理有限公司	珠海	投资管理	100.00
181	珠海创业投资引导基金有限公司	珠海	投资管理	100.00
182	珠海华发供应链金融服务有限公司	珠海	服务业	94.02
183	珠海华发金融科技研究院有限公司	珠海	服务业	94.02
184	珠海华发望海楼酒店有限公司	珠海	服务业	100.00
185	珠海华发容视界旅行社有限公司	珠海	服务业	100.00
186	珠海市望海楼商场	珠海	服务业	100.00
187	武汉沁华国际商贸有限公司	武汉	商品销售	88.66
188	珠海市大环山集团股份有限公司	珠海	物业出租	60.68
189	珠海发展投资基金二期（有限合伙）	珠海	基金管理	100.00
190	上海锴兑实业发展有限公司	上海	房地产开发经营	94.02
191	上海锴兑物业管理有限公司	上海	物业管理	94.02
192	上海铎兑信息科技有限公司	上海	工程建设	94.02
193	上海铭兑物业管理有限公司	上海	物业管理	94.02
194	上海铍兑实业发展有限公司	上海	房地产开发经营	94.02
195	上海锋兑实业发展有限公司	上海	房地产开发经营	94.02
196	东莞华发七弦琴知识产权服务有限公司	东莞	知识产权交易服务	47.95
197	烟台华发七弦琴知识产权运营有限公司	烟台	知识产权交易服务	47.95
198	中国湖北自由贸易试验区（襄阳片区）华发七弦琴知识产权服务有限公司	襄阳	知识产权交易服务	47.95
199	珠海市安宜建设投资有限公司	珠海	房地产开发经营	100.00
200	珠海华竑开发建设有限公司	珠海	项目开发建设	42.03
201	华发河北雄安城市运营管理有限公司	雄安	运营管理	84.06
202	珠海华发石化能源有限公司	珠海	批发零售	44.33
203	珠海华发城市研究院有限公司	珠海	服务业	85.82

204	珠海华发文体会展场馆管理有限公司	珠海	会展管理	85.82
205	珠海华发澳服企业孵化管理有限公司	珠海	服务业	100.00
206	珠海华实智远资产管理有限公司	珠海	服务业	100.00
207	铧金商业运营管理（珠海）有限公司	珠海	商务服务业	94.02
208	珠海隽华商贸有限公司	珠海	商品销售	88.66
209	珠海光库科技股份有限公司	珠海	制造业	23.76
210	华灿光电股份有限公司	武汉	制造业	24.87
211	珠海华实智行资产管理有限公司	珠海	服务业	100.00
212	珠海华宜生态科技有限公司	珠海	现代农业生产	100.00
213	珠海华蓓生态科技有限公司	珠海	现代农业生产	100.00
214	珠海华蓓运营管理有限公司	珠海	现代农业生产	100.00
215	珠海稷华生态科技有限公司	珠海	现代农业生产	100.00
216	珠海稷华运营管理有限公司	珠海	现代农业生产	100.00
217	珠海华聚开发建设有限公司	珠海	房地产开发经营	84.06
218	珠海华兆发展有限公司	珠海	房地产开发经营	84.06
219	珠海华兆投资有限公司	珠海	房地产开发经营	84.06
220	华发城市运营（瓜达尔）有限公司	巴基斯坦	房地产开发经营	84.06
221	珠海隽华一号投资合伙企业（有限合伙）	珠海	投资管理	17.73
222	苏州华发七弦琴知识产权运营有限公司	苏州	知识产权交易服务	47.95
223	上海铄兑物业管理有限公司	上海	物业管理	94.02
224	北京迪信通商贸股份有限公司	北京	零售批发业	67.77
225	珠海西海岸公寓管理有限公司	珠海	酒店管理	85.82
226	华发 2021 年第一期有限公司	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
227	珠海隽华二号投资合伙企业（有限合伙）	珠海	投资管理	17.73
228	珠海华发华灿先进半导体研究院有限公司	珠海	电子专用材料研发	62.44
(二)华发物业服务集团有限公司的子公司及其持股比例				
1	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
2	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
3	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

4	华发物业管理服务(香港)有限公司	香港	服务业	100.00
5	北京华发物业管理服务有限公司	珠海	房地产开发	100.00
6	珠海华发物业管理服务有限公司	珠海	物业管理	100.00
7	珠海华发楼宇电梯工程有限公司	珠海	维修安装	100.00
8	珠海华发市政综合服务有限公司	珠海	服务业	100.00
9	重庆华珠发物业管理服务有限公司	重庆	服务业	100.00
10	昆明华发融创物业管理服务有限公司	昆明	服务业	70.00
11	陕西华发融创物业管理服务有限公司	西安	服务业	51.00
12	上海仁恒华发物业管理有限公司	上海	服务业	51.00
13	华发芳邻（武汉）房屋经纪有限公司	武汉	服务业	100.00
14	广东粤剑保安服务有限公司	珠海	服务业	100.00
15	珠海华发餐饮管理服务有限公司	珠海	服务业	100.00
16	珠海华邻房地产经纪服务有限公司	珠海	服务业	60.00
17	华成现代科技服务（成都）有限公司	成都	互联网和相关服务	100.00
18	珠海华发仲量联行物业服务有限公司	珠海	服务业	60.00
（三）香港庄臣控股有限公司的子公司及其持股比例				
1	JOHNSONINVESTMENTHOLDING.CO.,LTD.（庄臣投资控股有限公司）	英属维京群岛	投资管理	100.00
2	JOHNSONCLEANINGSERVICESCOMPANYLIMITED（庄臣有限公司）	香港	清洁	100.00
3	i-CLEANLIMITED	香港	清洁	100.00
4	JohnsonEnvironmentalCompanyLimited	香港	清洁	100.00
（四）深圳市维业装饰集团股份有限公司的子公司及其持股比例				
1	深圳市圣陶宛建筑材料有限公司	深圳	建筑装饰材料的购销	100.00
2	深圳市维业卉景园林有限公司	深圳市	园林绿化	100.00
3	广东省维业科技有限公司	陆河县	建筑装饰行业	100.00
4	福建闽东建工投资有限公司	厦门市	建筑施工行业	66.00
5	深圳市维业智汇股权投资管理有限公司	深圳市	股权投资	100.00
6	深圳维业致诚投资合伙企业(有限合伙)	深圳市	股权投资	34.55
7	珠海华发景龙建设有限公司	珠海市	建筑装饰行业	50.00
8	建泰建设有限公司	珠海市	建筑施工行业	61.00
9	珠海华发景龙家居有限公司	珠海市	建筑装饰行业	50.00
10	珠海实泰建设工程有限公司	珠海市	建筑施工行业	61.00
（五）华灿光电股份有限公司的子公司及其持股比例				
1	华灿光电（苏州）有限公司	苏州	制造业	100.00

2	华灿光电（浙江）有限公司	义乌	制造业	100.00
3	云南蓝晶科技有限公司	玉溪	制造业	100.00
4	HCSemitekLimited	香港	贸易	100.00
5	光华（天津）投资管理有限公司	天津	股权投资	100.00
6	珠海华汇智造半导体有限公司	珠海	制造业	100.00
（六）珠海光库科技股份有限公司的子公司及其持股比例				
1	光库通讯有限公司	香港	工业	100.00
2	珠海市光辰科技有限公司	珠海	工业	100.00
3	珠海加华微捷科技有限公司	深圳	工业	100.00
4	光库米兰有限责任公司	意大利米兰	工业	100.00
（七）珠海华发实业股份有限公司的子公司及其持股比例				
1	中山市华发房地产开发有限公司	中山市	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	珠海华发优家工程服务有限公司	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
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	威海市	项目投资	50.53
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	珠海铧国商贸有限公司	珠海市	批发、零售	100.00
39	HUAFAINDUSTRIAL(HK)LIMITED	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	北京铧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	珠海铧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
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	100.00
66	珠海市浩丰贸易有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
67	武汉华发中城房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	100.00
68	广州华宁房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	100.00
69	广州华创房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	99.40
70	沈阳华地商业投资有限公司	沈阳市	商业运营管理	100.00
71	武汉华耀房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	100.00
72	上海铧发创盛置业有限公司	上海市	房地产开发	100.00
73	铧创置业(澳门)一人有限公司	澳门	地产贸易	100.00
74	天津华发置业有限公司	天津市	房地产开发	95.74
75	珠海市中泰投资有限公司	珠海市	房地产开发	90.00
76	上海铧福创盛企业发展有限公司	上海市	房地产开发	100.00
77	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
78	上海铧鹏置业发展有限公司	上海市	房地产开发	100.00
79	珠海华海置业有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
80	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
81	珠海华发新天地商业经营有限公司	珠海市	物业租赁	100.00
82	珠海华顺置业发展有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
83	珠海华炜投资发展有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
84	上海铧发众圣置业有限公司	上海市	房地产开发	100.00
85	珠海华欣投资发展有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
86	珠海华浩置业发展有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
87	华发实业(美国)有限公司	美国	房地产开发	100.00
88	华发世纪有限公司	美国	房地产开发	100.00
89	武汉华发长茂房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	100.00
90	武汉华发长盛房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	100.00
91	上海铧发众晟房地产营销策划有限公司	上海市	房地产营销	100.00
92	威海华发众圣营销策划有限公司	威海市	房地产营销	100.00
93	武汉华发房地产营销顾问有限公司	武汉市	房地产营销	100.00
94	铧发置业(澳门)有限公司	澳门	地产贸易	100.00
95	广州华发房产营销顾问有限公司	广州市	房地产营销	100.00
96	上海华泓尚隆房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	50.01
97	珠海安迎投资有限公司	珠海市	房地产开发	100.00

98	珠海华发阅潮文化有限公司	珠海市	文化产业	100.00
99	珠海华发城市更新投资控股有限公司	珠海市	城市更新管理	100.00
100	珠海华熠商业运营管理有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
101	深圳市华发房地产开发有限公司	深圳市	房地产开发	100.00
102	珠海市海川地产有限公司	珠海市	房地产开发	50.20
103	苏州铧福创盛置业有限公司	苏州市	房地产开发	100.00
104	苏州铧顺置业有限公司	苏州市	房地产开发	100.00
105	珠海华发国通房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	51.00
106	南京铧顺房地产开发有限公司	南京市	房地产开发	100.00
107	杭州铧泓置业有限公司	杭州市	房地产开发	100.00
108	珠海华发中磊置业有限公司	珠海市	房地产开发	51.00
109	珠海华发华宜投资控股有限公司	珠海市	项目投资	100.00
110	珠海华发华育投资有限公司	珠海市	教育项目投资	100.00
111	珠海华迎投资有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
112	珠海高新区容闳幼儿园	珠海市	教育	100.00
113	珠海华恒绿植管理有限公司	珠海市	植物培育	100.00
114	苏州铧利置业有限公司	苏州市	房地产开发	100.00
115	珠海华瑞投资有限公司	珠海市	房地产开发	92.00
116	珠海华发西区商业有限公司	珠海市	商业经营管理	100.00
117	HUAFAPROPERTY(HK)LIMITED	香港	房地产开发	100.00
118	PaloAltoPropertiesInvestment,LLC	美国	房地产开发	100.00
119	珠海华翰投资有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
120	华发实业(美国东部)有限公司	美国	房地产开发	100.00
121	北京华发置业有限公司	北京市	房地产开发	100.00
122	深圳华发鹏泰投资有限公司	深圳市	房地产开发	100.00
123	佛山华枫房地产开发有限公司	佛山市	房地产开发	100.00
124	HUAGUANGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	项目投资	100.00
125	珠海华发运达房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	50.00
126	WAHCHICOMMERCIALINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	项目投资	100.00
127	WAHCHIREALESTATEAGENCYLIMITED	英属维尔京群岛	地产代理	100.00
128	WAHCHICONSTRUCTIONDESIGNCONSULTANCYLIMITED	英属维尔京群	建筑设计	100.00

		岛		
129	WAHHINGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
130	HUAFAREALESTATEAGENCY(HONGKONG)LIMITED	香港	地产代理	100.00
131	毕思博设计集团有限公司	香港	建筑设计	100.00
132	武汉华铄房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	100.00
133	武汉华璟房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	100.00
134	WAHLUNGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	项目投资	100.00
135	WAHLUNGPROPERTY(HK)LIMITED	香港	投资管理	100.00
136	南京华幜钜盛房地产开发有限公司	南京市	房地产开发	50.00
137	上海铂璟置业有限公司	上海市	房地产开发	100.00
138	珠海华薇投资有限公司	珠海市	项目投资	100.00
139	HUAFAINFINITY(HONGKONG)INVESTMENTLIMITED	香港	投资管理	80.00
140	珠海华以建设有限公司	珠海市	房地产开发	80.00
141	珠海铂智地产代理有限公司	珠海市	房地产咨询	100.00
142	珠海华嘉房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
143	珠海市香洲区容闳水岸幼儿园	珠海市	学前教育	100.00
144	珠海华和建设有限公司	珠海市	房地产开发	80.00
145	南宁市青秀区容闳幼儿园	南宁市	学前教育	100.00
146	中山华泰更新置业有限公司	中山市	房地产开发	100.00
147	珠海华发西部置业有限公司	珠海市	物业租赁	100.00
148	珠海市香洲区容闳山庄幼儿园	珠海市	学前教育	100.00
149	上海铂昭置业有限公司	上海市	房地产开发	100.00
150	嘉兴新锦置业有限公司	嘉兴市	房地产开发	34.00
151	武汉华禾置业有限公司	武汉市	房地产开发	100.00
152	珠海铂隆建筑设计咨询有限公司	珠海市	建筑设计	100.00
153	杭州华枫锦岚置业有限公司	杭州市	房地产开发	100.00
154	太仓禾发房地产开发有限公司	太仓市	房地产开发	49.00
155	杭州华枫锦轩置业有限公司	杭州市	房地产开发	100.00
156	武汉临江兴城房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	80.00
157	珠海华景房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
158	珠海华慧商业管理有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
159	中山市华腾置业有限公司	中山市	房地产开发	100.00

160	中山市华迪置业有限公司	中山市	房地产开发	100.00
161	武汉华发鸿业房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	100.00
162	武汉华璋房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	50.00
163	武汉华发城市开发投资有限公司	武汉市	房地产开发	100.00
164	无锡华郡房地产开发有限公司	无锡市	房地产开发	100.00
165	沈阳华藤房地产营销策划有限公司	沈阳市	房地产营销	100.00
166	珠海华发房地产营销策划有限公司	珠海市	房地产营销	100.00
167	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
168	CHIYUIPLANNINGLIMITED	香港	策划	100.00
169	INTELLIGENCEANDINTEGRITYSURVEYORLIMITED	香港	策划	100.00
170	CHEUNGCHONGPROPERTYLIMITED	香港	地产投资	100.00
171	CHEUNGCHEONGPROPERTYLIMITED	香港	地产投资	100.00
172	CHEUNGMINPROPERTYLIMITED	香港	地产投资	100.00
173	CHEUNGYUNGPROPERTYLIMITED	香港	地产投资	100.00
174	CHEUNGSINGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股	100.00
175	CHEUNGCHONGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股	100.00
176	CHEUNGCHEONGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股	100.00
177	CHEUNGMININVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股	100.00
178	CHEUNGYUNGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股	100.00
179	盘锦锦闵房地产开发有限公司	盘锦市	房地产开发	100.00
180	青岛华发投资有限公司	青岛市	房地产开发	100.00
181	中山市华畅置业有限公司	中山市	房地产开发	65.00
182	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
183	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
184	中山市沙溪华发幼儿园	中山市	教育	100.00
185	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
186	武汉华崇房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	80.00

187	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
188	武汉华灏房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	60.00
189	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
190	武汉华颖房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	100.00
191	珠海容闳国际幼稚园	珠海市	教育	100.00
192	珠海斗门容闳国际幼稚园	斗门市	教育	100.00
193	广州华发实业发展有限公司	广州市	房地产开发	100.00
194	青岛华昂置业有限公司	青岛市	房地产开发	98.38
195	珠海华发资产管理有限公司	珠海市	资产管理	100.00
196	湛江华发房地产开发有限公司	湛江市	房地产开发	100.00
197	包头市华发商业管理有限公司	包头市	房地产开发	100.00
198	CHEUNGFAIINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股	100.00
199	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
200	上海铧琮置业有限公司	上海市	房地产开发	100.00
201	上海铧宽置业有限公司	上海市	房地产开发	96.01
202	上海铧兹置业有限公司	上海市	房地产开发	100.00
203	上海铧铍置业有限公司	上海市	房地产开发	100.00
204	上海铧锑置业有限公司	上海市	房地产开发	99.07
205	CHEUNGWANGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股	100.00
206	上海高都置业有限公司	上海市	房地产开发	30.32
207	温州京都城房地产开发有限公司	温州市	房地产开发	28.80
208	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
209	天津金耀置业有限公司	天津市	房地产开发	32.55
210	珠海华菁教育服务有限公司	珠海市	教育服务	100.00
211	珠海华智教育服务有限公司	珠海市	教育服务	100.00
212	珠海华健房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
213	广州华耀房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	49.70
214	武汉华中盛房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	60.00
215	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
216	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
217	珠海华发教育发展有限公司	珠海市	教育信息咨询	100.00
218	广州华藤房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	100.00
219	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

220	中山市华洲置业发展有限公司	中山市	房地产开发	51.00
221	珠海华发华贤教育有限公司	珠海市	教育信息咨询	100.00
222	江门华发更新置业有限公司	江门市	房地产开发	100.00
223	龙景房地产（杭州）有限公司	杭州市	房地产开发	50.00
224	CHEERFULAGECOMPANYLIMITED	香港	投资控股	50.00
225	上海铧骁企业管理有限公司	上海市	房地产开发	100.00
226	杭州华杭房地产开发有限公司	杭州市	房地产开发	99.20
227	天津华发创盛置业有限公司	天津市	房地产开发	99.61
228	北京华发创盛置业有限公司	北京市	房地产开发	99.21
229	清远市鹏翔房地产开发有限公司	广东	房地产开发	49.78
230	惠州华发房地产开发有限公司	惠州市	房地产开发	100.00
231	广州华发房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	50.20
232	广州华郡房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	100.00
233	江门华发房地产开发有限公司	江门市	房地产开发	97.72
234	江门华铭房地产开发有限公司	江门市	房地产开发	49.84
235	北京华发永盛置业有限公司	北京市	房地产开发	99.21
236	GUANGYUGLOBALINVESTMENTMANAGEMENTLIMITED	开曼	投资控股	100.00
237	GUANGQIINVESTMENTHOLDINGLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股	100.00
238	武汉华嵘房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	79.88
239	沈阳华运置业有限公司	沈阳市	房地产开发	100.00
240	沈阳华翰置业有限公司	沈阳市	房地产开发	99.14
241	珠海华发广生房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	40.00
242	珠海华发佳乐房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	51.00
243	中信正业（上海）投资发展有限公司	上海市	房地产投资	95.00
244	鄂州华泓钜晟房地产开发有限公司	鄂州市	房地产投资	30.00
245	湖北广家洲投资有限公司	鄂州市	房地产开发	30.00
246	湖北迎宾地产有限公司	鄂州市	房地产开发	30.00
247	鄂州滨湖地产有限责任公司	鄂州市	房地产开发	30.00
248	湖北疏港投资有限公司	鄂州市	房地产开发	30.00
249	湖北联辰房地产开发有限公司	鄂州市	房地产开发	30.00
250	上海铧拓企业发展有限公司	上海市	房地产开发	100.00
251	珠海华晖房地产开发有限公司	珠海市	地产投资	75.00
252	珠海市海润房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	41.25
253	大连万腾置业有限公司	大连市	房地产开发	50.00

254	上海铧耀企业管理有限公司	上海市	房地产开发	100.00
255	西安铧富永盛置业有限公司	西安市	房地产开发	100.00
256	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
257	珠海华熙商业服务有限公司	珠海市	物业租赁	100.00
258	珠海华阔综合服务有限公司	珠海市	咨询与服务	100.00
259	珠海华聘营销咨询有限公司	珠海市	咨询与服务	100.00
260	珠海华曙设计咨询有限公司	珠海市	咨询与服务	100.00
261	珠海华章工程管理咨询有限公司	珠海市	咨询与服务	100.00
262	珠海华铸工程造价咨询有限公司	珠海市	咨询与服务	100.00
263	GUANGXIANGINVESTMENTHOLDINGLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
264	GUANGJIEINVESTMENTHOLDINGLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
265	GUANGJUANINVESTMENTLIMITED	香港	投资管理	100.00
266	GUANGXIANGINVESTMENTLIMITED	香港	投资管理	100.00
267	GUANGJIEINVESTMENTLIMITED	香港	投资管理	100.00
268	上海铧臻企业管理有限公司	上海市	企业管理	100.00
269	上海铧腾企业管理有限公司	上海市	企业管理	100.00
270	珠海华卓房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	50.20
271	珠海华发鱼弄房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
272	珠海华哲房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
273	广州华铭房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	100.00
274	广州华旭房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	99.55
275	广州华荟房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	100.00
276	广州华藤实业发展有限公司	广州市	房地产开发	100.00
277	青岛华赢投资有限公司	青岛市	投资管理	98.38
278	无锡铧安置业有限公司	无锡市	房地产开发	30.12
279	无锡铧泓置业有限公司	无锡市	房地产开发	100.00
280	珠海华发华平教育管理有限公司	珠海市	教育服务	100.00
281	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
282	武汉华荟泰房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	100.00
283	珠海华众投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理	100.00
284	珠海华锦投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理	100.00
285	珠海华浩投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理	100.00
286	珠海华和投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理	100.00

287	中山市华欣置业有限公司	中山市	房地产开发	100.00
288	珠海珠澳云信息科技有限公司	珠海市	软件管理	100.00
289	广东景晟装饰工程有限公司	珠海市	装修装饰	41.25
290	珠海华承投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理	100.00
291	珠海华深投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理	100.00
292	华发优生活租赁服务（珠海）有限公司	珠海市	物业租赁	100.00
293	惠州华郡房地产开发有限公司	惠州市	房地产开发	100.00
294	北京铧顺房地产开发有限公司	北京市	房地产开发	100.00
295	珠海华瑾房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
296	珠海华祺房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
297	珠海华曜房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
298	珠海华发禄宇城市更新有限公司	珠海市	城市更新	51.00
299	汕尾华金房地产开发有限公司	汕尾市	房地产开发	90.00
300	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
301	上海华璟枫宸房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	50.53
302	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
303	武汉华晟乾茂置业有限公司	武汉市	房地产开发	50.00
304	天津华创置业有限公司	天津市	房地产开发	99.61
305	天津铧盛置业有限公司	天津市	房地产开发	97.37
306	天津铧景置业有限公司	天津市	房地产开发	99.23
307	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
308	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
309	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
310	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
311	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
312	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
313	南京铧发众晟房地产营销策划有限公司	南京市	房地产营销	100.00
314	珠海华发华荟教育管理有限公司	珠海市	教育服务	100.00
315	惠州华涵房地产开发有限公司	惠州市	房地产开发	99.84
316	南京铧成房地产有限公司	南京市	房地产开发	97.49
317	上海华发丽华置业有限公司	上海市	房地产开发	51.00
318	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
319	珠海华发敬乐养老服务有限公司	珠海市	其他服务	100.00
320	苏州铧发置业有限公司	苏州市	房地产开发	100.00
321	苏州华开置业有限公司	苏州市	房地产开发	100.00
322	广州华舜房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	100.00

323	上海铧隆置业有限公司	上海市	房地产开发	100.00
324	天津瑞辉商业管理有限公司	天津市	项目投资	49.66
325	天津瑞辉房地产开发有限责任公司	天津市	房地产开发	49.66
326	GUANGTAOINVESTMENTLIMITED	香港	项目投资	100.00
327	广东湛蓝房地产发展有限公司	湛江市	房地产开发	50.00
328	杭州铧璟置业有限公司	杭州市	房地产开发	65.00
329	杭州铧钰置业有限公司	杭州市	房地产开发	50.00
330	长春市华发房地产开发有限公司	长春市	房地产开发	100.00
331	长沙华发房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发	100.00
332	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
333	珠海华发立美房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	50.00
334	珠海华申资产管理有限公司	珠海市	股权投资管理	100.00
335	深圳市华藤实业发展有限公司	深圳市	房地产开发	99.83
336	上海铧铷房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	51.00
337	江门华发置业有限公司	江门市	房地产开发	100.00
338	江门华晟房地产开发有限公司	江门市	房地产开发	100.00
339	珠海华发华诚教育有限公司	珠海市	教育服务	100.00
340	珠海华发华衡教育管理有限公司	珠海市	教育服务	100.00
341	珠海华港城市更新有限公司	珠海市	城市更新	51.00
342	成都华锦联弘房地产开发有限公司	成都市	房地产开发	37.65
343	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
344	广州华智房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	50.20
345	WAHCHIBUSINESSMANAGEMENT(HONG KONG)LIMITED	香港	商业经营管理	100.00
346	江门华郡房地产开发有限公司	江门市	房地产开发	100.00
347	江门华枫置业有限公司	江门市	房地产开发	100.00
348	深圳市鹏金实业发展有限公司	深圳市	房地产开发	100.00
349	南京铧得房地产开发有限公司	南京市	房地产开发	50.20
350	中山市铧新置业有限公司	中山市	房地产开发	50.00
351	南宁华明房屋租赁有限公司	南宁市	物业租赁	100.00
352	广州华轩房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	100.00
353	广州华盈房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	50.20
354	珠海华瑞房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
355	上海铧崧房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	100.00
356	上海铧铎房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	55.00
357	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
358	江门市合睿房地产开发有限公司	江门市	房地产开发	51.00

359	郑州铧茂创盛置业有限公司	郑州市	房地产开发	100.00
360	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
361	苏州铧发商业经营管理有限公司	苏州市	商业运营管理	100.00
362	珠海华客信息科技有限公司	珠海市	技术服务	100.00
363	长沙华郡房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发	100.00
364	长沙华景房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发	100.00
365	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
366	天津华发创颐置业有限公司	天津市	房地产开发	100.00
367	天津华发创锦置业有限公司	天津市	房地产开发	100.00
368	重庆华显房地产开发有限公司	重庆市	房地产开发	100.00
369	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
370	陆河金龙五洲房地产开发有限公司	汕尾市	房地产开发	90.00
371	上海华憬丹枫房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	55.00
372	上海华淞铭宏房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	51.00
373	郑州华瀚房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发	100.00
374	烟台华发置业有限公司	烟台市	房地产开发	100.00
375	深圳市鹏嘉实业发展有限公司	深圳市	房地产开发	100.00
376	深圳市鹏景实业发展有限公司	深圳市	房地产开发	100.00
377	武汉华发中部实业发展有限公司	武汉市	房地产开发	100.00
378	中山市华庚置业有限公司	中山市	房地产开发	100.00
379	珠海横琴新区华隽商业经营管理有限公司	珠海市	商业运营管理	100.00
380	广西华锦房地产开发有限公司	南宁市	房地产开发	100.00
381	常熟铧顺科技产业园投资发展有限公司	常熟市	房地产开发	98.90
382	大连华禄置业发展有限公司	大连市	房地产开发	54.48
383	惠州华枫置业发展有限公司	惠州市	房地产开发	100.00
384	绍兴铧越置业有限公司	绍兴市	房地产开发	65.00
385	上海铧铖房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	100.00
386	上海铧镧房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	100.00
387	上海铧锦房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	100.00
388	珠海华茂天城置业发展有限公司	珠海市	房地产开发	25.10
389	珠海华茂金成置业发展有限公司	珠海市	房地产开发	25.10
390	珠海浩源置业有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
391	珠海华利人力资源服务有限公司	珠海市	人力资源服务	100.00
392	珠海华元房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
393	珠海华庆房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
394	珠海华恒房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	100.00

395	珠海华发睿谷商业服务管理有限公司	珠海市	租赁和商务服务	100.00
396	珠海华旭房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
397	珠海华发西部商业经营管理有限公司	珠海市	商业管理	100.00
398	深圳市鹏怡实业发展有限公司	深圳市	房地产开发	100.00
399	深圳市鹏欣实业发展有限公司	深圳市	房地产开发	100.00
400	沈阳中东港商业地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发	48.58
401	成都华旭房地产开发有限公司	成都市	房地产开发	100.00
402	成都华耀房地产开发有限公司	成都市	房地产开发	100.00
403	上海华汎商业经营管理有限公司	上海市	商业管理	100.00
404	绍兴铧泽置业有限公司	绍兴市	房地产开发	100.00
405	太仓华藤房地产开发有限公司	太仓市	房地产开发	100.00
406	太仓华蔓房地产开发有限公司	太仓市	房地产开发	100.00
407	西安铧富创恒置业有限公司	西安市	房地产开发	50.20
408	西安铧越创盛置业有限公司	西安市	房地产开发	100.00
409	西安铧郡创盈置业有限公司	西安市	房地产开发	99.10
410	西安铧顺创启置业有限公司	西安市	房地产开发	97.64
411	广州华发商业经营管理有限公司	广州市	商业管理	100.00
412	珠海华发创锋房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	51.00
413	珠海华发锦湖房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
414	中山华发房地产代理有限公司	中山市	房产代理	100.00
415	珠海华岱投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理	100.00
416	珠海华嵩投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理	100.00
417	珠海华钦投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理	100.00
418	武汉华发恒耀房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	100.00
419	南京铧耀房地产开发有限公司	南京市	房地产开发	27.61
420	惠州华佑房地产开发有限公司	惠州市	房地产开发	100.00
421	珠海华发丰华敬乐健康管理有限公司	珠海市	健康管理服务	100.00
422	中山市华旌置业有限公司	中山市	房地产开发	100.00
423	广州华欣房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	100.00
424	惠州华梓房地产开发有限公司	惠州市	房地产开发	100.00
425	杭州铧容房地产开发有限公司	杭州市	房地产开发	100.00
426	杭州铧荟房地产开发有限公司	杭州市	房地产开发	100.00
427	青岛铧澜置业有限公司	青岛市	房地产开发	100.00
428	佛山华卓房地产开发有限公司	佛山市	房地产开发	51.00
429	武汉华发辰耀房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	100.00
430	武汉峰铄房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	100.00

431	CHEUNGYUENPROPERTYLIMITED	香港	投资管理	100.00
432	长沙华欣房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发	50.20
433	CHEUNGPANGPROPERTYLIMITED	香港	投资管理	100.00
434	CHEUNGYUENINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
435	CHEUNGPANGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
436	苏州华恒商用置业有限公司	苏州市	房地产开发	38.00
437	广州耀恒房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	51.00
438	广州越宏房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	51.00
439	珠海华桐房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	40.00
440	北京铧颐置业有限公司	北京市	房地产开发	100.00
441	北京铧锦置业有限公司	北京市	房地产开发	100.00
442	北京铧景置业有限公司	北京市	房地产开发	100.00
443	苏州铧创置业有限公司	苏州市	房地产开发	100.00
444	苏州铧进置业有限公司	苏州市	房地产开发	100.00
445	珠海华发华泰教育服务有限公司	珠海市	教育服务	100.00
446	苏州铧景创盛置业有限公司	苏州市	房地产开发	100.00
447	杭州铧安置业有限公司	杭州市	房地产开发	60.00
448	重庆华坤房地产开发有限公司	重庆市	房地产开发	100.00
449	青岛华灿置业有限公司	青岛市	房地产开发	46.00
450	山西中控华发置业有限公司	太原市	房地产开发	65.00
451	汕尾华金酒店管理有限公司	汕尾市	酒店管理	90.00
452	上海华闵颛宏房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	100.00
453	苏州铧茂创盛置业有限公司	苏州市	房地产开发	100.00
454	珠海市斗门区依山郡容惠幼儿园	珠海市	学前教育	100.00
455	珠海华擎投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理	100.00
456	珠海华发海韵城新天地商业经营有限公司	珠海市	商业管理	100.00
457	郑州铧骁房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发	100.00
458	太仓铧发房地产开发有限公司	太仓市	房地产开发	100.00
459	珠海华发人居生活研究院有限公司	珠海市	智慧建筑	100.00
460	郑州铧秉房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发	100.00
461	重庆华赞房地产开发有限公司	重庆市	房地产开发	100.00
462	CHEUNGKOONINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	100.00

463	CHEUNGKAMINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
464	CHEUNGYIPINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
465	CHEUNGWAIINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理	100.00
466	山西华富置业有限公司	太原市	房地产开发	60.00
467	珠海华发华品餐饮管理有限公司	珠海市	餐饮服务	100.00
468	潮州华发实业发展有限公司	潮州市	房地产开发	100.00
469	昆明华创云房地产开发有限公司	昆明市	房地产开发	20.08
470	武汉禹庆房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	100.00
471	武汉禹隆房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	100.00
472	武汉华发毓正房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	100.00
473	无锡铧博置业有限公司	无锡市	房地产开发	30.12
474	珠海华发外沙房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	51.00
475	武汉华发睿嘉房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	70.12
476	昆明华旭房地产开发有限公司	昆明市	房地产开发	100.00
477	CHEUNGKOONPROPERTYLIMITED	香港	投资管理	100.00
478	CHEUNGYIPPROPERTYLIMITED	香港	投资管理	100.00
479	CHEUNGWAIPROPERTYLIMITED	香港	投资管理	100.00
480	CHEUNGKAMPROPERTYLIMITED	香港	投资管理	100.00
481	武汉华发宸丰房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	100.00
482	武汉华发睿光房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	70.12
483	武汉华发宸弘房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	100.00
484	龙门县华昆房地产开发有限公司	龙门县	房地产开发	100.00
485	太仓华城置业有限公司	太仓市	房地产开发	60.00
486	沈阳华纳海川置业有限公司	沈阳市	房地产开发	50.20
487	广州华川实业发展有限公司	广州市	投资管理	50.20
488	北京铧顺海川置业有限公司	北京市	房地产开发	50.20
489	太仓嘉迅科技发展有限公司	太仓市	房地产开发	60.00
490	南京铧融装饰工程有限公司	南京市	装修装饰	27.61
491	北京创盛海川置业有限公司	北京市	房地产开发	50.20
492	珠海华熠开发建设有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
493	武汉华川置业有限公司	武汉市	房地产开发	50.20
494	珠海华发西部房地产营销策划有限公司	珠海市	营销策划	100.00

495	珠海市横琴新区华发容闳高级中学有限公司	珠海市	教育服务	100.00
496	上海铧佰置业有限公司	上海市	房地产开发	50.20
497	珠海海阔投资发展有限公司	珠海市	投资管理	50.20
498	江门市融建房地产开发有限公司	江门市	房地产开发	60.00
499	佛山华发天润置业有限公司	佛山市	房地产开发	51.00
500	山东华卓置业有限公司	山东省	房地产开发	50.20
501	成都华锦焱弘实业有限公司	成都市	房地产开发	30.12
502	太仓华曦房地产开发有限公司	太仓市	房地产开发	100.00
503	太仓华顺房地产开发有限公司	太仓市	房地产开发	100.00
504	广州华坤实业发展有限公司	广州市	房地产开发	50.20
505	成都华枫锦业建设发展有限公司	成都市	建筑装饰	30.12
506	广州华佑房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	50.20
507	上海铧馥企业管理有限公司	上海市	企业管理	100.00
508	上海铧图企业管理有限公司	上海市	企业管理	100.00
509	上海铧雍企业管理有限公司	上海市	企业管理	100.00
510	上海铧翊企业管理有限公司	上海市	企业管理	100.00
511	珠海华发润鼎房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	51.00
512	珠海华发鑫海房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	51.00
513	厦门华发投资有限公司	厦门市	房地产开发	100.00
514	佛山华利房地产开发有限公司	佛山市	房地产开发	100.00
515	佛山华标房地产开发有限公司	佛山市	房地产开发	49.70
516	杭州铧烜置业有限公司	杭州市	房地产开发	100.00
517	广州华迪咨询有限公司	广州市	咨询与服务	100.00
518	广州华庚咨询有限公司	广州市	咨询与服务	100.00
519	绍兴铧瑞置业有限公司	绍兴市	房地产开发	50.20
520	绍兴铧拓置业有限公司	绍兴市	房地产开发	50.20
521	绍兴铧宜置业有限公司	绍兴市	房地产开发	50.20
522	HuafaSportsInternationalDevelopmentCompanyLimited	香港	其他服务	100.00
523	南京铧泓置业有限公司	南京市	房地产开发	25.60
524	武汉华发启隆房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	50.20
525	武汉华发宸禹房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	50.20
526	南京铧发置业有限公司	南京市	房地产开发	50.20
527	南京铧峥置业有限公司	南京市	房地产开发	50.20
528	HAZELTRENDLIMITED	香港	其他服务	100.00
529	HIGHLYVENTURESLIMITED	香港	其他服务	100.00
530	太仓华淞商务咨询有限公司	太仓市	房地产开发	100.00

531	太仓华镧商务咨询有限公司	太仓市	房地产开发	100.00
532	太仓华铖商务咨询有限公司	太仓市	房地产开发	100.00
533	太仓华锦商务咨询有限公司	太仓市	房地产开发	100.00
534	太仓华铘商务咨询有限公司	太仓市	房地产开发	100.00
535	太仓华铎商务咨询有限公司	太仓市	房地产开发	100.00
536	太仓华兴商务咨询有限公司	太仓市	房地产开发	100.00
537	太仓华鹏商务咨询有限公司	太仓市	房地产开发	100.00
538	苏州铹置房地产开发有限公司	苏州市	房地产开发	51.00
539	无锡铹顺置业有限公司	无锡市	房地产开发	50.20
540	无锡铹利置业有限公司	无锡市	房地产开发	50.20
541	苏州铹佰置业有限公司	苏州市	房地产开发	50.20
542	苏州铹科置业有限公司	苏州市	房地产开发	50.20
543	珠海华发连屏房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	51.00
544	上海华蔓房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	50.20
545	上海华藤房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	50.20
546	绍兴铹泓房地产开发有限公司	绍兴市	房地产开发	51.00
547	石家庄铹铄置业有限公司	石家庄	房地产开发	100.00
548	石家庄铹郡置业有限公司	石家庄	房地产开发	100.00
549	绍兴铹灏置业有限公司	绍兴市	房地产开发	100.00
550	绍兴铹建置业有限公司	绍兴市	房地产开发	100.00
551	南京铹腾置业有限公司	南京市	房地产开发	51.00
552	徐州铹发置业有限公司	徐州市	房地产开发	19.43
553	广州华怡实业发展有限公司	广州市	投资管理	75.00
554	天津创锦海川置业有限公司	天津市	房地产开发	50.20
555	珠海华发屹盟房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	51.00
556	西安创盛海川置业有限公司	西安市	房地产开发	50.20
557	无锡铹美房地产有限公司	无锡市	房地产开发	100.00
558	上海铹纳置业有限公司	上海市	房地产开发	75.00
559	珠海华焉投资有限公司	珠海市	投资管理	100.00
560	林芝华发商业经营管理有限公司	林芝市	商业经营管理	100.00
561	武汉华发睿治房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	70.12
562	珠海华桐投资有限公司	珠海市	投资管理	100.00
563	珠海华瑶投资有限公司	珠海市	投资管理	100.00
564	珠海华藐投资有限公司	珠海市	投资管理	100.00
565	武汉茂长悦华健康产业发展有限公司	武汉市	服务业	50.00
566	武汉茂享颐华医养管理服务有限公司	武汉市	服务业	50.00

567	广州华章房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	100.00
568	广州华旬房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	75.00
569	广州华凯房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	50.20
570	沈阳铧欣置业有限公司	沈阳市	房地产开发	25.60
571	沈阳铧恒置业有限公司	沈阳市	房地产开发	50.20
572	珠海华骋商务服务有限公司	珠海市	商业经营管理	100.00
573	南京铧昭置业有限公司	南京市	房地产开发	50.20
574	南京铧佰置业有限公司	南京市	房地产开发	50.20
575	义乌兆华企业管理有限公司	义乌市	投资管理	17.07
576	杭州兆泽房地产有限公司	杭州市	房地产开发	17.07
577	义乌兆盈房地产有限公司	义乌市	房地产开发	17.07
578	南京铧福置业有限公司	南京市	房地产开发	100.00
579	西安铧富海川置业有限公司	西安市	房地产开发	50.20
580	西安华创海川置业有限公司	西安市	房地产开发	50.20
581	北京铧荣海川管理咨询有限公司	北京市	企业管理	50.20
582	北京铧兴海川管理咨询有限公司	北京市	企业管理	50.20
583	南京铧美装饰工程有限公司	南京市	装修装饰	25.60
584	珠海铧能投资有限公司	珠海市	投资管理	100.00
585	无锡铧福置业有限公司	无锡市	房地产开发	50.00
586	上海郡泓装饰工程有限公司	上海市	装修装饰	100.00
587	沈阳铧佰置业有限公司	沈阳市	房地产开发	50.20
588	沈阳铧锦置业有限公司	沈阳市	房地产开发	50.20
589	珠海华枫房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	50.20
590	西安华创永兴置业有限公司	西安市	房地产开发	31.63
591	广东华发天浩房地产开发有限公司	东莞市	房地产开发	60.00
592	湛江华发天润置业有限公司	湛江市	房地产开发	51.00
593	珠海横琴铧创设计咨询有限公司	珠海市	设计咨询	100.00
594	西安华创骐耀置业有限公司	西安市	房地产开发	28.46
595	珠海铧图商贸有限公司	珠海市	商业经营	100.00
596	武汉华川房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	50.20
597	江门华标房地产开发有限公司	江门市	房地产开发	100.00
598	南京铧徽置业有限公司	南京市	房地产开发	100.00
599	珠海华发优生活物业运营管理有限公司佛山市分公司	珠海市	房地产开发	100.00
600	珠海横琴华发城市更新投资控股有限公司	珠海市	房地产开发	100.00
601	北京华汎商业管理有限公司	北京市	商业经营	100.00
602	南京铧辉装饰工程有限公司	南京市	装修装饰	100.00

603	南京铧隅房地产开发有限公司	南京市	房地产开发	24.60
604	珠海华旭新能源开发有限公司	珠海市	新能源	100.00
605	珠海华晖新能源科技有限公司	珠海市	新能源	100.00
（七）北京迪信通商贸股份有限公司的子公司及其持股比例				
1	沈阳通联四海电子通信技术有限公司	沈阳	通讯设备零售、批发业务	100.00
2	抚顺通联四海电子通信技术有限公司	抚顺	通讯设备零售、批发业务	100.00
3	北京迪信昊天商贸有限公司	北京	通讯设备线上零售、批发	100.00
4	北京迪信通科技产业发展有限公司	北京	技术咨询服务	100.00
5	北京亿号通东方信息技术有限公司	北京	通讯设备零售、批发业务	55.00
6	北京迪信通电子通信技术有限公司	北京	通讯设备零售、批发业务	100.00
7	天津迪信通电子通信技术有限公司	天津	通讯设备零售、批发业务	100.00
8	河北迪信电子通信设备有限公司	石家庄	通讯设备零售、批发业务	100.00
9	北京迪信通丰泽电子设备有限公司	北京	通讯设备零售、批发业务	100.00
10	北京市泰龙吉贸易有限公司	北京	通讯设备线上零售、批发	100.00
11	北京今易通达通讯设备维修有限公司	北京	通讯设备配件的销售及维修	100.00
12	山西迪信通商贸有限公司	太原	通讯设备零售、批发业务	100.00
13	北京胜多商贸有限责任公司	北京	通讯设备零售、批发业务	100.00
14	合肥迪信通通信技术有限公司	合肥	通讯设备零售、批发业务	100.00
15	浙江迪信通商贸有限公司	宁波	通讯设备零售、批发业务	100.00
16	上海迪信电子通信技术有限公司	上海	通讯设备零售、批发业务	100.00
17	上海川达通信技术有限公司	上海	通讯设备零售、批发业务	100.00
18	上海迪信南方通信技术有限公司	上海	通讯设备零售、批发业务	100.00
19	济南迪信电子通信技术有限公司	济南	通讯设备零售、批发业务	100.00
20	青岛迪信通通信技术有限公司	青岛	通讯设备零售、	100.00

			批发业务	
21	温州迪信通电子通信技术有限公司	温州	通讯设备零售、批发业务	100.00
22	南京亿家隆通信技术有限公司	南京	通讯设备零售、批发业务	100.00
23	厦门迪信通电子通信技术有限公司	厦门	通讯设备零售、批发业务	100.00
24	江西迪信通科技有限公司	南昌	通讯设备零售、批发业务	100.00
25	浙江迪信通供应链有限公司	宁波	通讯设备零售、批发业务	100.00
26	迪信通通讯科技江苏有限公司	宿迁	通讯设备零售、批发业务	100.00
27	温州亚盛通信器材有限公司	温州	通讯设备零售、批发业务	100.00
28	广西迪信通电子通信技术有限公司	南宁	通讯设备零售、批发业务	100.00
29	柳州迪信电子通信技术有限公司	柳州	通讯设备零售、批发业务	100.00
30	清远迪信通商贸有限公司	清远	通讯设备零售、批发业务	100.00
31	广东迪信通商贸有限公司	广州	通讯设备零售、批发业务	100.00
32	深圳市华奥通电子有限公司	深圳	制造业	100.00
33	澄迈金迪科技有限公司	澄迈县	软件开发测试，销售及维护	100.00
34	长沙迪信通电子科技信息有限公司	长沙	通讯设备零售、批发业务	100.00
35	长沙九五八五九八电讯设备有限公司	长沙	通讯设备零售、批发业务	100.00
36	湖南中讯通电子科技有限公司	长沙	通讯设备零售、批发业务	100.00
37	郑州迪信通电子通信技术有限公司	郑州	通讯设备零售、批发业务	100.00
38	河南迪信通电子通信技术有限公司	郑州	通讯设备零售、批发业务	100.00
39	南阳迪信通电子通信技术有限公司	南阳	通讯设备零售、批发业务	100.00
40	武汉易通达通讯器材有限公司	武汉	通讯设备零售、批发业务	100.00
41	河南迪信通商贸有限公司	郑州	通讯设备零售、批发业务	60.00

42	西安迪信通电子通讯技术有限公司	西安	通讯设备零售、批发业务	100.00
43	西安迪丰商贸有限公司	西安	通讯设备零售、批发业务	100.00
44	乌鲁木齐迪信创发通信技术有限公司	乌鲁木齐	通讯设备零售、批发业务	100.00
45	四川亿佳隆通讯连锁有限公司	成都	通讯设备零售、批发业务	100.00
46	云南迪信通电子通信技术有限公司	昆明	通讯设备零售、批发业务	100.00
47	重庆小迪通讯器材有限公司	重庆	通讯设备零售、批发业务	100.00
48	北京迪信通电子商务有限公司	北京	通讯设备线上零售、批发	100.00
49	三河市迪信通通讯设备销售有限公司	三河	通讯设备零售、批发业务	100.00
50	扬州迪信通电子通信技术有限公司	扬州	通讯设备零售、批发业务	100.00
51	江苏胜多科贸有限责任公司	宿迁	软件开发测试，销售及维护	100.00
52	甘肃迪信通商贸有限公司	兰州	通讯设备零售、批发业务	60.00
53	梧州迪信通通信设备商贸有限公司	梧州	通讯设备零售、批发业务	100.00
54	漳州迪信电子通信技术有限公司	漳州	通讯设备零售、批发业务	100.00
55	福建迪信电子通信技术有限公司	福州	通讯设备零售、批发业务	100.00
56	云南永进电子通信技术有限公司	昆明	通讯设备零售、批发业务	100.00
57	云南继跃通信技术有限公司	昆明	通讯设备零售、批发业务	70.00
58	江西创发商贸有限责任公司	南昌	通讯设备零售、批发业务	60.00
59	江苏迪丰通信技术有限公司	南京	通讯设备零售、批发业务	100.00
60	南通迪丰通信技术有限公司	南通	通讯设备零售、批发业务	100.00
61	青岛飞迪通信技术有限公司	青岛	通讯设备零售、批发业务	100.00
62	常州迪丰通信技术有限公司	常州	通讯设备零售、批发业务	100.00

63	盐城迪丰通信技术有限公司	盐城	通讯设备零售、批发业务	100.00
64	上海胜多商贸有限责任公司	上海	通讯设备零售、批发业务	100.00
65	北京易久维互联科技有限公司	北京	技术咨询服务	55.00
66	中山迪信通商贸有限公司	中山	通讯设备零售、批发业务	100.00
67	北京迪信商贸有限责任公司	北京	通讯设备零售、批发业务	100.00
68	佛山迪信通商贸有限公司	佛山	通讯设备零售、批发业务	100.00
69	嘉兴市迪加通信技术有限公司	嘉兴	通讯设备零售、批发业务	100.00
70	质子租赁有限公司	天津	计算机及辅助设备租赁	100.00
71	丽水迪信通电子通信技术有限公司	丽水	通讯设备零售、批发业务	100.00
72	宁波高新区顺吉信科技有限公司	宁波	通讯设备零售、批发业务	100.00
73	西南迪信通商贸有限公司	成都	通讯设备零售、批发业务	100.00
74	沈阳迪创企业管理有限公司	抚顺	通讯设备零售、批发业务	86.00
75	新迪亚投资有限公司	新加坡	金融业	72.00
76	北京迪信云聚科技有限公司	北京	通讯设备零售、批发业务	80.00
77	山西创发科贸有限公司	太原	通讯设备零售、批发业务	100.00
78	北京迪信通科贸有限公司	北京	通讯设备零售、批发业务	51.00
79	海南迪信通科技有限公司	陵水县	技术咨询服务	100.00
80	上海昱申科技有限责任公司	上海	通讯设备零售、批发业务	75.00
81	重庆迪信通智能技术有限公司	重庆	通讯设备零售、批发业务	75.00
82	广州云迪购商贸有限公司	广州	通讯设备零售、批发业务	100.00
83	广安迪信通财务管理有限公司	广安	资产管理、财务咨询、经济信息咨询、代理记账、企业管理咨询。	100.00

84	河南时间空间电子科技有限公司	郑州	通讯设备零售、批发业务	60.00
85	西班牙迪信通有限公司	西班牙	通讯设备零售、批发业务	100.00
86	DigitoneMobilesPrivateLimited	印度	通讯设备零售、批发业务	46.80
87	迪信斯麦尔科技（广东）有限公司	广州	软件开发测试，销售及维护	100.00
88	北京迪融咨询服务有限公司	北京	技术咨询服务	51.00
89	广安卓品时代科技有限公司	广安	通讯设备零售、批发业务	51.00
90	迪信通（香港）有限公司	香港	通讯设备零售、批发业务	100.00
91	扬州迪信通科技发展有限公司	扬州	通讯设备零售、批发业务	100.00
92	孟加拉迪信通通信技术私人有限公司	孟加拉	通讯设备零售、批发业务	100.00
93	北京阿卟科技有限公司	北京	通讯设备零售、批发业务	75.00
94	北京网聚迪信优品互联网科技有限公司	北京	通讯设备线上零售、批发	80.00
95	河南迪锋文化传播有限公司	郑州	装修业务	60.00
96	深圳市迪信通科技有限公司	深圳	通讯设备零售、批发业务	75.00
97	广州中启通信科技有限公司	广州	通讯设备零售、批发业务	60.00
98	深圳米钻网络科技有限公司	深圳	通讯设备零售、批发业务	35.70
99	河南迪信通商业管理有限公司	郑州	通讯设备零售、批发业务	60.00
100	唐山迪信通科技有限公司	唐山	通讯设备零售、批发业务	100.00
101	云浮迪信通商贸有限公司	云浮	通讯设备零售、批发业务	100.00
102	唐山宇通领讯通讯终端科技有限公司	唐山	通讯设备零售、批发业务	100.00
103	广州迪信通管理咨询有限公司	广州	技术咨询服务	100.00
104	北京迪信贤聚科技有限公司	北京	技术咨询服务	60.00
105	深圳市施霖商贸有限责任公司	深圳	通讯设备零售、批发业务	60.00
106	摩机(杭州)网络科技有限公司	杭州	通讯设备零售、批发业务	51.00

107	摩机(广东)网络科技有限公司	中山	通讯设备零售、批发业务	51.00
108	聚脉供应链管理有限公司	中山	通讯设备零售、批发业务	51.00
109	珠海迪信通商贸有限公司	珠海	通讯设备零售、批发业务	100.00
110	XPHONEELECTRONICSL	西班牙马德里	通讯设备零售、批发业务	60.00
111	NEWWORLDELEKTRONICTEHNOLOGYLTD	保加利亚索菲亚	通讯设备零售、批发业务	60.00
112	DPHONERETAILSRl	罗马尼亚布加勒斯特	通讯设备零售、批发业务	60.00
113	DGTONEETTSL	西班牙马德里	人力资源管理	60.00

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。

（二）发行人核心子公司经营情况如下：

1、珠海华发综合发展有限公司

截至2022年3月末，华发综合发展的注册资本为人民币169,611.88万元，原名珠海华发资产运营管理有限公司，2014年更名为珠海华发综合发展有限公司。华发综合发展主要管控商贸物流、城市运营和现代服务三大业务板块，其中，下属子公司珠海华发商贸控股有限公司负责境内商贸物流业务，下属子公司珠海华发城市运营投资控股有限公司负责城市运营业务，下属子公司珠海华发现代服务投资控股有限公司负责现代服务业务。

截至 2021 年 12 月 31 日，华发综合发展总资产 14,078,588.75 万元，总负债 6,898,680.64 万元，所有者权益 7,179,908.11 万元；2021 年度实现营业收入 6,009,525.27 万元，净利润 203,485.34 万元；截至 2022 年 3 月末，华发综合发展总资产 14,980,158.19 万元，总负债 7,683,934.68 万元，所有者权益 7,296,223.51 万元，2022 年 1-3 月实现营业收入 1,460,043.68 万元，净利润 23,537.22 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2022年3月末的注册资本人民币211,716.11万元。截至2022年3月末，华发集团对其合计持股比例为27.88%，华发集团为华发股份的控股股东，能够控制华发股份重大经营和财务决策，因此将华发股份纳入华发集团合并范围。

截至2021年12月31日，华发股份总资产35,505,703.32万元，总负债25,916,577.95万元，所有者权益9,589,125.37万元；2021年度实现营业收入5,124,067.92万元，净利润467,664.75万元；截至2022年3月末，华发股份总资产36,684,185.72万元，总负债26,855,422.61万元，所有者权益9,828,763.11万元，2022年1-3月实现营业收入808,806.72万元，净利润73,413.79万元。

3、珠海华发投资控股集团有限公司

经珠海市人民政府国有资产监督管理委员会珠国资[2012]236号文核准，珠海华发投资控股集团有限公司（原名珠海金融投资控股集团有限公司）于2012年7月31日成立，公司截至2022年3月末的注册资本为人民币2,000,000.00万元，主要负责公司金融板块业务，业务类型包含核心金融业务、创新金融业务和配套金融业务三大类。

截至2021年12月31日，华发投控总资产7,042,804.86万元，总负债2,638,544.35万元，所有者权益4,404,260.51万元；2021年度实现营业收入246,773.42万元，净利润167,450.39万元；截至2022年3月末，华发投控总资产7,177,347.45万元，总负债2,723,080.27万元，所有者权益4,454,267.18万元，2022年1-3月实现营业收入69,365.87万元，净利润41,788.78万元。

4、珠海华发城市运营投资控股有限公司

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

截至2021年12月31日，华发城市运营总资产11,172,374.74万元，总负债5,139,083.80万元，所有者权益6,033,290.94万元；2021年度分别实现营业收入1,087,246.91万元，净利润119,214.51万元。截至2022年3月31日，华发城市运营

总资产11,728,528.51万元，总负债5,681,520.48万元，所有者权益6,047,008.03万元，2022年1-3月实现营业收入76,850.55万元，净利润13,765.07万元。

5、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 2021 年 12 月 31 日，华发财务公司总资产 5,800,272.16 万元，总负债 5,199,416.22 万元，所有者权益 600,855.94 万元；2021 年度分别实现营业收入 216,327.34 万元，净利润 89,341.72 万元。截至 2022 年 3 月 31 日，华发财务公司总资产 5,049,292.68 万元，总负债 4,430,211.85 万元，所有者权益 619,080.83 万元，2022 年 1-3 月实现营业收入 38,618.57 万元，净利润 18,504.99 万元。

（三）参股公司情况

表5-3 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	横琴人寿保险有限公司	200,000.00	20.00%	参股
2	珠海华润银行股份有限公司	604,268.72	21.02%	参股
3	横琴华通金融租赁有限公司	200,000.00	35.00%	参股
4	珠海华金资本股份有限公司	34,470.83	28.45%	参股

主要参股公司经营情况如下：

1、横琴人寿保险有限公司

根据珠海市国资委珠国资〔2015〕442 号“关于金控集团出资设立横琴人寿保险有限公司的意见”，发行人子公司珠海铧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 200,000.00 万元，

2016年12月27日，中国保监会发文，同意横琴人寿保险有限公司开业。经营范围为普通型保险，包括人寿保险和年金保险；健康保险；意外伤害保险；分红型保险；万能型保险；上述业务的再保险业务；国家法律、法规允许的保险资金运用业务；经中国保险监督管理委员会批准的其他业务。

截至2021年12月31日，横琴人寿总资产2,546,255.66万元，总负债2,362,661.58万元，所有者权益183,594.08万元，2021年度实现营业收入796,285.79万元，净利润1,101.86万元；截至2022年3月31日，横琴人寿总资产2,834,049.35万元，总负债2,704,744.08万元，所有者权益129,305.27万元，2022年1-3月实现营业收入394,371.59万元，净利润-8,311.41万元。自获得金融营业牌照以来，随着横琴人寿各项业务的逐步开展，盈利能力不断提升。

2、珠海华润银行股份有限公司

华润银行是于1996年12月23日经中国人民银行银复[1996]465号文批准，由珠海市十一家城市信用合作社改制设立的地方性股份制商业银行，成立时名称为珠海市商业银行股份有限公司，2011年4月11日，经中国银行业监督管理委员会批准，中文名称变更为珠海华润银行股份有限公司。注册资本604,268.72万元，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2021年12月31日，华润银行总资产27,931,672.43万元，总负债25,801,409.19万元，所有者权益2,130,263.24万元，2021年度实现营业收入749,910.86万元，净利润185,308.41万元；截至2022年3月31日，华润银行总资产28,827,973.27万元，总负债26,618,538.10万元，所有者权益2,209,435.17万元，2022年1-3月实现营业收入175,093.31万元，净利润75,290.74万元。

3、横琴华通金融租赁有限公司

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

方可开展经营活动)。

截至 2021 年 12 月 31 日，华通金租总资产 1,022,398.40 万元，总负债 774,937.91 万元，所有者权益 247,460.49 万元，2021 年度实现营业总收入 29,036.40 万元，净利润 8,825.62 万元；截至 2022 年 3 月 31 日，华通金租总资产 959,568.43 万元，总负债 709,540.12 万元，所有者权益 250,028.31 万元，2022 年 1-3 月实现营业收入 7,030.34 万元，净利润 2,567.82 万元。

4、珠海华金资本股份有限公司

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

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

截至 2021 年 12 月 31 日，珠海华金资本股份有限公司总资产 278,835.02 万元，总负债 143,347.73 万元，所有者权益 135,487.29 万元，2021 年度实现营业总收入 63,086.26 万元，净利润 19,865.02 万元；截至 2022 年 3 月末，珠海华金资本股份有限公司总资产 297,800.67 万元，总负债 160,903.01 万元，所有者权益 136,897.65 万元，2022 年 1-3 月实现营业收入 11,564.45 万元，净利润 1,560.23 万元。

六、公司内部治理情况

（一）公司治理结构

公司依据《中华人民共和国公司法》及有关法律、行政法规，制定了《珠海华发集团有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）。公司根据《公司章程》建立了较为健全的公司治理组织机构，公司设股东会，股东会由全体股东组成。公司设董事会、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：

1、股东会

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

（1）决定公司的经营方针和投资计划；

（2）按有关规定，选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

（3）审议批准董事会的报告；

（4）审议批准监事会或者监事的报告；

（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

（8）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

（9）修改公司章程；

（10）公司章程规定的其他职权。

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

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

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

（1）审批公司的发展战略、中长期发展规划、公司主业定位及其调整。

（2）推荐总经理人选，委派财务总监，决定高级管理人员职数。

（3）审批公司或公司具有实际控制权的下属企业报批事项。

（4）审批对公司董事会授权范围外的投资事项及超过公司预算金额的对外捐赠事项。

（5）法律、行政法规和国资监管制度规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，由9名董事组成，其中职工董事一名，由公司职工（代表）大会选举产生。非职工董事由珠海市国资委委派。董事会设董事长一人，可以设

副董事长。董事长、副董事长由珠海市国资委任命。董事每届任期三年，连选可以连任。董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律法规的规定，履行董事职务。

董事会对股东会负责，行使下列职权：

（1）执行股东会的决定，向股东会报告工作；

（2）制订公司发展战略和中长期发展规划；

（3）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（5）制订公司增减注册资本的方案；

（6）制订公司改制、重组、收购、合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

（7）决定公司年度经营目标和经营计划；

（8）决定公司一级部门机构的设置；

（9）按照有关规定聘任或者解聘公司部门正职（不含部门负责人）以上负责人，包括总经理、副总经理、总工程师、总会计师、总经济师、总法律顾问、总经理助理和董事会秘书等，并决定其薪酬事项；

（10）决定公司及其具有实际控制权的下属企业融资事项和对全资子公司的担保事项，对下属企业提供不高于所持比例的担保事项，并在珠海市国资委授权范围内决定公司及其具有实际控制权企业的投资、国有股权转让、资产处置、关联交易及对外捐赠等事项；

（11）制定公司的基本管理制度；

（12）制订公司章程修正案；

（13）听取公司经理人员的工作汇报并检查其工作；

（14）法律、行政法规和部门规章规定的及股东会授予的其他职权。

3、监事会

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

资监管制度规定的任职资格。

监事每届任期三年，监事任期届满，连选可以连任。监事在任期届满前，不得无故解除其职务。监事任期届满未及时改选，或者监事在任期内辞职导致监事会成员低于法定人数的，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律法规和本章程的规定履行职务。

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

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

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

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

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

（5）监督、检查企业内部控制制度、风险防范体系的建设及运行情况；

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

（7）指导企业向所属子企业派出监事的工作；

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

4、总经理及其他管理人员

公司设总经理一名，其他高级管理人员若干名，由董事会按照有关规定聘任或解聘，高级管理人员每届任期三年，任期届满，由董事会按有关规定续聘或终止聘用。总经理对公司董事会负责，向董事会报告工作，接受董事会的监督管理

和监事会的监督。总经理兼任董事的，同时履行董事的各项职责。总经理行使以下职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案；

（4）拟订公司的基本管理制度；

（5）制定公司的具体部门规章；

（6）提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；

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

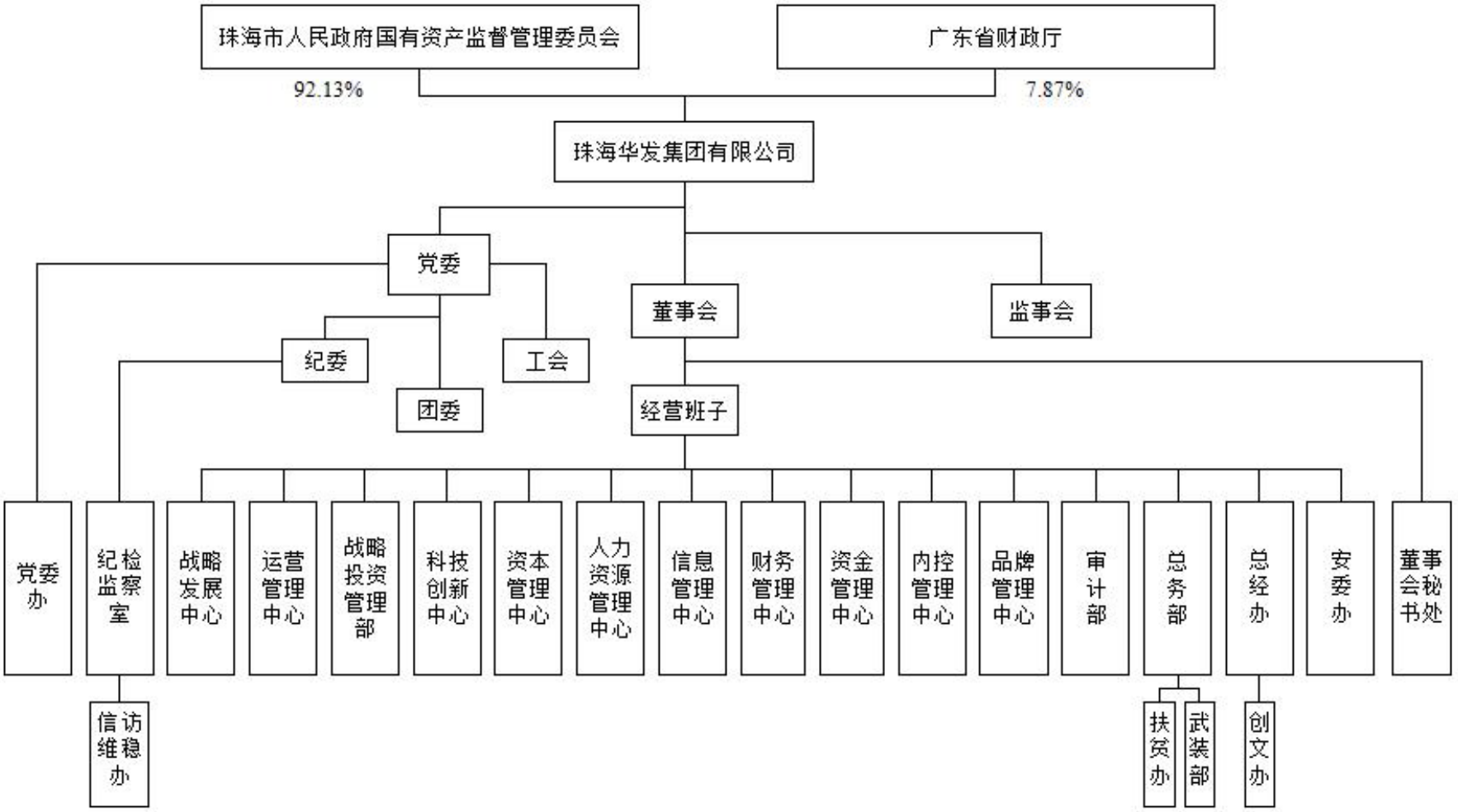
（8）珠海市国资委、股东会、董事会授予的投资、融资、产权等相关职权；

（9）法律、行政法规和部门规章规定的和董事会授予的其他职权。

（二）发行人组织结构

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。

图5-1发行人组织结构图



发行人主要部门职能如下：

1、战略发展中心

战略运发展中心定位为集团战略规划、战略管控、战略协同、集团宏观研究、政策研究、行业研究以及创新研究的主责部门。

2、运营管理中心

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

3、战略投资管理部

集团投资统筹管理及战略并购中后台管理的主责部门。

4、科技创新中心

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

5、资本管理中心

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

6、人力资源管理中心

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

7、信息管理中心

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

8、财务管理中心

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

9、资金管理中心

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

10、内控管理中心

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

11、品牌管理中心

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

12、审计部

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

13、总务部

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

14、总经办

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

15、董事会秘书处

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

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、纪检监察室

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

（三）发行人内部控制制度

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

1、预算管理

为加强预算管理，提高预算管理水平，发行人制定了《珠海华发集团有限公司全面预算管理办法（2020版）》，设立预算委员会，主要负责拟定全面的预算管理政策、制度和具体措施，审核公司年度预算，对公司预算调整提出建议，对预算执行情况进行监督等，对董事会负责。预算委员会下设预算执行委员会，

作为预算委员会的执行机构，由财务管理中心牵头，联合运营管理中心、资金管理中心、信息管理中心、科技创新中心、品牌管理部等部门组成。预算执行委员会的主要职责包括：组织集团及下属各公司预算的编制、审核、汇总工作，编制各专项预算及全面预算草案；跟踪、监督预算的执行情况；比较、分析实际执行结果与预算的差异，定期报告预算执行情况，提出改进措施和建议并监督各专项预算的执行整改进度；接受各公司预算的调整申请审查，集中制定年度预算调整方案报预算委员会审议；编制年度预算执行情况分析报告提交预算委员会；组织进行预算执行情况考评等。

2、投资管理

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

3、融资管理

为了加强公司对融资担保业务的管理和规范，降低风险，避免损失，结合公司实际情况，制定《珠海华发集团有限公司融资担保管理办法（2022版）》，适用于公司及全资、控股子企业（上市公司及其控股公司除外）。办法规定，提供担保应遵循审慎原则、公平原则及依法原则。被担保人的范围包括公司本部、全资子企业、控股子企业及参股企业，原则上不得为与华发集团无产权关系的企业提供担保，特殊情况下确需提供担保的，应报请集团董事会以及珠海市国资委审定。担保事项的职责分工上，资金管理中心是担保事项的牵头管理部门，内控管理中心是担保事项的风险管理部门，财务管理中心是担保事项的财务核算和信息披露部门，资本管理中心是担保事项涉及抵质押资产的产权管理和处置部门。对控股、参股企业超股比担保的，原则上应设置风险缓释措施。担保事项实行台账管理，被担保人应主动向资金管理中心汇报经营情况。建立负面清单制度，担保项目发生代偿的，原则上不再受理该公司的担保申请。

4、担保管理

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

5、关联交易决策管理

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

6、采购管理

为满足公司日常经营活动需要，规范集团物资类、服务类（含工程咨询类）项目采购行为，提高工作效率，结合集团实际情况，依据《中华人民共和国企业国有资产法》、《中华人民共和国招标投标法》、《珠海经济特区预防腐败条例》、《珠海经济特区预防腐败条例实施细则》、珠海市国资委《关于规范市属企业采购等交易行为的指导意见》等法律法规，参照《珠海经济特区建设工程招标投标管理办法》公司制定了《采购管理实施办法》、《珠海华发集团有限公司非工程类采购等交易行为管理制度》。适用于集团及下属公司日常经营过程中发生的需

采购的物资类、服务类项目、非工程类采购等交易行为，上市公司按相关法律法规及其公司章程执行。采购和招投标遵循公开、公平、公正、信用和效益原则；物资和服务采购操作方法遵循竞争性谈判方式、市场询价采购方式的基本程序；采购和招投标的审批权限实施层级审核原则，按照集团公司规定的审批权限履行审批程序；公司采购和招投标工作由公司相关业务部门跟进并组织实施。

7、财务管理

为进一步加强珠海华发集团有限公司财务管理，规范财务行为，保证集团公司经营活动有序开展，根据《中华人民共和国会计法》及相关法规要求，集团公司结合实际，制定了《珠海华发集团有限公司会计基础工作规范（2022 版）》、《珠海华发集团有限公司利润分配管理办法（2022 版）》、《珠海华发集团有限公司差旅费管理规定（2021 版）》、《珠海华发集团有限公司因公出国及赴港澳人员差旅费管理规定（2021 修订版）》、《珠海华发集团有限公司业务接待费管理规定（2021 修订版）》、《珠海华发集团有限公司业务接待费管理规定（2021 修订版）》等制度，各管理办法从管控原则、规范事项、审批程序等方面做了详尽的规定。

8、对控股子公司管理

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

9、债务融资工具信息披露制度

为规范珠海华发集团有限公司在银行间债券市场发行非金融企业债务融资工具的信息披露行为，保护投资者合法权益，公司根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》等相关法律、法规以及《公司章程》等公司管理制度，制定了《珠海华发集团有限公司信用类债券信息披露事务管理制度》，明确规定了信息披露一般原则和一般规定、信息披露内容与标准、信息披露事务的职责、对外信息披露的程序、

责任追究及保密措施等内容。公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，公司董事及高级管理人员向董事会履行报告义务，监事对公司的信息披露工作进行监督。公司董事、监事、高级管理人员和公司其他人员，未经董事会授权，无权擅自对外披露本制度所包括的信息披露范围内的任何信息。公司资本管理中心负责办理公司信息披露事务，进行公司信息披露工作。

10、安全生产制度

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

11、短期资金调度应急预案

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

12、资金运营内控制度和资金管理模式

为保证集团资金调拨安全、准确、高效，提高资金管理水平，降低资金管理风险，公司制定了《珠海华发集团有限公司资金内部调拨管理办法（2022年版）》，办法适用于集团本部及下属全资子公司及控股子公司（不含上市公司），以及根

据业务特点、战略定位、特殊指定等方式由集团进行实质性管理的公司。上市公司、特殊牌照类公司等按照行业监管要求保持独立性的控股工地、以及根据公司章程及合作协议由集团行使监督权的参股公司活委托第三方进行管理的公司可参照本办法制定资金内部调拨管理办法。集团公司资金调拨范围为各公司之间以及公司内部不同账户之间的资金划转。集团公司资金内部调拨的牵头管理部门为资金管理中心，集团财务管理中心及各公司财务职能部门是资金内部调拨的执行及协作部门。各公司原则上须在珠海华发集团财务有限公司开立一般结算账户，供公司日常结算与资金归集使用。对于计划内用款，实行优先审批原则，对于计划外用款，资金内部调拨发起部门应根据公司的业务需求和资金情况提前向集团资金管理中心提出申请。集团财务管理中心或各公司财务职能部门应及时按照资金内部调拨的审批意见进行资金划转，并跟踪落实资金到位情况。

七、董事、监事及高级管理人员

（一）发行人员工情况

截至 2022 年 3 月末，公司在职员工 24,634 人，员工结构如下：

表5-4 公司职工专业构成情况表

员工类别	人数（人）	占职工总人数的比例
管理、专业及支持类人员	13,268	55.32%
技能操作类人员	11,366	46.14%
合计	**24,634**	**100.00%**

表5-5 公司职工受教育程度情况表

学历程度	人数（人）	占职工总人数的比例
博士	97	0.39%
硕士	2,661	10.80%
本科	9,262	37.60%
大专以下	12,614	51.21%
合计	24,634	100.00%

表5-6 公司职工年龄分布情况表

年龄	人数（人）	占职工总人数的比例
30 岁以下	7,978	32.39%
30-50 岁（含）	14,378	58.37%
50 岁以上	2,278	9.25%
合计	**24,634**	100.00%

注：上述表5-3、表5-4、表5-5未包含庄臣控股、维业股份、光库科技和迪信通人员情况。

（二）发行人董事会、监事会及高级管理人员组成情况

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5-7 董事、监事及高级管理人员情况表

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

注：人员任期按公司章程及内部决议执行；董事及监事可连选连任，高级管理人员任期届满后由董事会按照有关规定决定续聘或终止聘用。

（三）发行人董事会成员、监事会成员及高级管理人员简历

董事、高级管理人员：

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、总经理，珠海华发实业股份有限公司董事局主席等职务。

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董事长、总裁。

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、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。

5、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、财务总监。

6、郭瑾，女，1972年出生，本科学历，毕业于华南农业大学经济管理专业，现任珠海华发集团有限公司董事。

7、邹超勇，男，1977年出生，本科学历，毕业于中央财经大学会计专业，现任珠海华发集团有限公司董事。

8、裴书华，女，1988年出生，研究生学历，毕业于香港中文大学管理学专业，现任华发集团董事。

9、吴生保，男，1988年出生，研究生学历，毕业于香港中文大学会计学专业，现任华发集团董事。

监事：

1、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。

2、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。

3、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。

4、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、战略发展中心副主任、董事会秘书处主任。

上述公司董事、监事及高级管理人员中，陈艺、李伟杰、裴书华、吴生保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。陈艺、李伟杰、裴书华、吴生保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。

陈艺、李伟杰、裴书华、吴生保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。

截至本募集说明书签署日，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。

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。

八、业务状况

（一）业务范围

发行人的业务范围包括：房地产开发经营。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：企业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；融资咨询服务；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

（二）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实控股负责，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、华发物业公司和庄臣控股负责。

发行人受托管理的珠海发展投资基金（有限合伙），成立于2016年，基金总规模100亿元，由发行人子公司珠海发展投资基金管理有限公司担任基金管理人，拟设子基金目标规模预计将达1,000亿元。根据珠海市政府批复的基金设立方案以及合伙协议，基金总规模为人民币100亿元，其中：普通合伙人珠海发展投资基金管理有限公司认缴出资10,000万元，认缴比例1.00%；有限合伙人珠海华发投资控股有限公司（代珠海市财政）认缴出资422,000万元，认缴比例42.20%；

有限合伙人珠海华发集团有限公司认缴出资 268,000 万元，认缴比例 26.80%；有限合伙人珠海格力集团有限公司认缴出资 200,000 万元，认缴比例 20.00%；有限合伙人横琴金融投资集团有限公司（代横琴新区财政）认缴出资 100,000 万元，认缴比例 10.00%。截至 2021 年 12 月 31 日，珠海基金已签署合伙协议子基金共 30 支，子基金目标总规模 948.99 亿元，珠海基金需认缴出资合计 103.98 亿元。珠海基金作为珠海市产业和基础设施领域投资母基金，按照政府引导、市场化运作的原则，通过基金的引导放大效应，引领实体经济转型升级，加快培育壮大新兴产业，大力改造提升传统产业，将珠海打造成为粤港澳大湾区创新高地。基于此，也将有利于逐步提升发行人基金管理业务收入。

发行人受托管理的珠海发展投资基金二期（有限合伙），成立于 2020 年，基金总规模为人民币 50.1 亿元，由发行人子公司珠海发展投资基金管理有限公司担任基金管理人。根据珠海市政府批复的基金设立方案以及合伙协议，基金总规模为人民币 50.1 亿元，其中：普通合伙人珠海华实智盈产业投资管理有限公司认缴出资 1,000 万元，认缴比例 0.1996%；有限合伙人珠海华发集团有限公司 （代珠海市财政）认缴出资 300,000 万元，认缴比例 59.8802%%；有限合伙人珠 海华发实体产业投资控股有限公司认缴出资 200,000 万元，认缴比例 39.9202%%。

发行人子公司珠海市华平建设管理有限公司（项目公司）于 2016 年 12 月 28 日与珠海高栏港经济区管委会（授权委托珠海市金湾区平沙镇社会事务办公室作为项目实施机构）签订《珠海高栏港经济区平沙医院 PPP 项目 PPP 协议》。该项目为珠海高栏港经济区平沙医院改建工程，位于珠海市平沙镇平沙二路 87 号。项目规划总用地面积约 38,119.21 ㎡，拆除旧建筑物约 2,171.11 ㎡，保留现在在用建筑物约 16,748.83 ㎡；新建住院行政综合楼及相关配套工程，新建工程建筑面积合计 34,441.06 ㎡，其中住院行政综合楼地上工程建筑面积 30,353.8 平方米，地下工程建筑面积 4,065.3 ㎡，瓶储站建筑面积 21.96 ㎡，拟建床位规模约 526 张。计划建设期为 2.5 年，以二级甲等综合医院标准进行建设。本项目合作期 10 年，包括工程建设期为 2.5 年，工程运营期为 7.5 年。项目总投资约为 21,490.3 万元。项目采用建设-运营-移交的运作方式，其中项目公司运营只针对后勤服务进行运营，不对医疗服务进行运营。本项目中，政府在合作期内支付给

项目公司的费用包括工程建设达到可使用状态后政府支付的费用和完工进入运营期后由平沙医院向项目公司购买指定后勤服务每年所支付的费用。由于珠海市华平建设管理有限公司未提供实际建造服务，而是选择有相应资质的承包商进行项目施工建设，因此按照建造过程中支付的工程价款等，分别确认为无形资产，不应确认建造服务收入。结合实际业务核算方式，先通过“成本-开发成本-代建项目”科目归集建造成本，项目建成验收合格后进行工程结算，再结转至无形资产。运营期摊销无形资产成本和列入运营成本、后勤服务成本，同时确认运营收入和后勤服务收入。本项目已于 2019 年完工，截至 2022 年 3 月末，政府已回款 0.9 亿元。

发行人子公司珠海华发城市运营投资控股有限公司、上海宝冶集团有限公司组成的联合体作为社会资本方，与珠海华发汇炬济康建设有限公司（发行人子公司，项目公司）、珠海市香洲区卫生和计划生育局（项目实施机构）于 2018 年 8 月 15 日签订《珠海市香洲区人民医院改扩建项目政府与社会资本合作（PPP）协议》。项目建设地点位于珠海市前山兰埔路 178 号圆明新园西侧，总地域面积约 63 平方公里。项目为改扩建项目，在现有医院规模基础上新增建筑面积 55,360 ㎡，其中：地上建筑面积 39,730 ㎡，包括四栋建筑；地下建筑面积 15,630 ㎡，主要为两层地下停车场。项目合作期为 15 年，包括建设期 3 年，运营期 12 年。PPP 合作期间，珠海市香洲区人民政府授权香洲区财政局根据项目公司提供的医院后勤服务质量及数量下的绩效考核结果按约定支付可用性服务费，同时香洲区人民医院基于项目公司为本项目提供的后勤服务支付后勤服务费。项目动态总投资为 47,174 万元，采用 ROT（改建-运营-移交）模式运作。社会资本与政府授权出资单位合资成立项目公司。由政府授权项目公司负责项目的投资、建设、运营及移交。项目公司珠海华发汇炬济康建设有限公司未承担建造服务，而是将基础设施建造发包给其他方，根据会计准则解释规定，应当按照建造过程中支付的工程价款等，确认为金融资产，按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的规定处理。具体实际业务核算，先通过“长期应收款-PPP-成本”归集成本核算，待项目完工并完成决算审计书确认“长期应收款—**政府”，差额部分确认“投资收益”和“未确认融资费用”，实际收款时冲减“长期应收款—**政府”，同时确认“财务费用—利息收入”。项目后期服务收入和成本分别入主营业务收入和

成本。项目严格按照财政部《财政部关于印发政府和社会资本合作模式操作指南（试行）的通知》（财金〔2014〕113 号）规定，坚决执行《关于规范政府和社会资本合作（PPP）综合信息平台项目库管理的通知》（财办金〔2017〕92 号）的 PPP 项目入库的原则要求，规范有序推进项目的实施。本项目分为三期，项目第一期已于 2020 年 12 月完工，截至 2022 年 3 月末，政府已回款 3972.30 万元；项目第二、三期已转为代建模式，发行人不再参与两期项目投资与建设。

除以上披露的项目外，发行人目前不涉及其他政府投资基金、回购其他主体项目，不存在其他 PPP 项目、BT 模式、政府购买服务模式。相关项目的设立，推进合法合规。珠海发展投资基金（有限合伙）经珠海市人民政府办公室批准设立，会同市发改局、市财政局等利用市财政出资增强国企资本实力，基金的设立和运作合法合规。珠海高栏港经济区平沙医院 PPP 项目经珠海高栏港经济区管委会审议通过，珠海市香洲区人民医院改扩建项目由珠海市香洲区人民政府办公室会议审核同意，经核查相关政府批复文件并经财政部政府和社会资本合作中心网站核实，以上 PPP 项目的立项、推进、审批均合法合规。根据财政部门出具的相关文件并向财政部门了解，经主承销商调查核实，律师核查，相关项目的设立，推进以及收入的确认合法合规。

表 5-8 发行人近三年及一期主营业务收入表

单位：万元、%

项目	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	**7,926,925.42**	**100.00**	**10,919,024.44**	**100.00**	**14,194,253.99**	**100.00**	**3,354,844.52**	**100.00**
主营业务收入	**7,741,955.49**	**97.67**	**10,715,734.94**	**98.14**	**13,835,003.14**	**97.47**	**3,278,985.54**	**97.74**
其中：商贸物流	3,673,588.36	46.34	5,020,541.35	45.98	6,703,981.23	47.23	2,110,304.88	62.90
房地产开发	3,173,483.42	40.03	4,776,753.68	43.75	4,783,792.23	33.70	764,313.31	22.78
城市运营	447,651.04	5.65	355,260.85	3.25	1,478,759.19	10.42	163,405.36	4.87
金融投资	141,987.49	1.79	224,788.90	2.06	262,604.62	1.85	69,883.14	2.08
现代服务	275,782.26	3.48	320,648.82	2.94	373,481.85	2.63	88,550.84	2.64
实体产业	-	-	-	-	222,297.03	1.57	63,324.11	1.89
其他	29,462.91	0.38	17,741.34	0.16	10,086.99	0.07	19,203.90	0.57
其他业务收入	**184,969.93**	**2.33**	**203,289.49**	**1.86**	**359,250.85**	**2.53**	**75,858.98**	**2.26**

注：1、主营业务收入中的“其他”主要包括部分物业租赁收入；2、其他业务收入主要包括代理、广告、工程管理、房屋租赁收入部分物业租赁收入、广告收入、停车费；3、表中占比指占当期营业收入的比重；4、2021年6月开始，发行人因业务板块调整将文体教育收入

合并到现代服务板块。

表 5-9 发行人近三年及一期主营业务成本表

单位：万元、%

项目	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业成本	**6,456,496.85**	**100.00**	**9,339,275.83**	**100.00**	**12,021,027.81**	**100.00**	**3,009,386.69**	**100.00**
主营业务成本	**6,321,523.56**	**97.91**	**9,174,995.21**	**98.24**	**11,737,229.61**	**97.64**	**2,966,340.52**	**98.57**
其中：商贸物流	3,661,127.42	56.70	5,006,312.95	53.60	6,659,408.88	55.40	2,094,070.76	69.58
房地产开发	2,211,644.03	34.25	3,564,747.97	38.17	3,511,798.58	29.21	621,995.80	20.67
城市运营	139,152.60	2.16	231,660.56	2.48	1,037,997.83	8.63	100,903.19	3.35
金融投资	36,994.30	0.57	35,932.71	0.38	33,365.16	0.28	7,177.31	0.24
现代服务	250,313.73	3.87	310,159.77	3.32	318,773.06	2.65	78,773.88	2.62
实体产业	-	-	-	-	173,113.09	1.44	49,620.16	1.65
其他	22,291.48	0.36	26,181.25	0.29	2,773.01	0.02	13,799.42	0.46
其他业务成本	**134,973.28**	**2.09**	**164,280.62**	**1.76**	**283,798.20**	**2.36**	**43,046.17**	**1.43**

注：表中占比指占当期营业成本的比重。

表 5-10 发行人近三年及一期毛利构成情况表

单位：万元、%

项目	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业毛利	**1,470,428.57**	**100.00**	**1,579,748.60**	**100.00**	**2,173,226.18**	**100.00**	**345,457.83**	**100.00**
主营业务毛利	**1,420,431.93**	**96.60**	**1,540,739.73**	**97.53**	**2,097,773.53**	**96.53**	**312,645.02**	**90.50**
其中：商贸物流	12,460.94	0.85	14,228.40	0.90	44,572.35	2.05	16,234.12	4.70
房地产开发	961,839.39	65.41	1,212,005.71	76.72	1,271,993.65	58.53	142,317.51	41.20
城市运营	308,498.45	20.98	123,600.29	7.82	440,761.36	20.28	62,502.17	18.09
金融投资	104,993.19	7.14	188,856.19	11.95	229,239.46	10.55	62,705.83	18.15
现代服务	25,468.52	1.73	10,489.04	0.66	54,708.79	2.52	9,776.96	2.83
实体产业	-	-	-	-	49,183.94	2.26	13,703.95	3.97
其他	7,171.43	0.49	-8,439.90	-0.53	7,313.98	0.34	5,404.48	1.56
其他业务毛利	**49,996.64**	**3.40**	**39,008.87**	**2.47**	**75,452.65**	**3.47**	**32,812.81**	**9.50**

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

表 5-11 发行人近三年及一期毛利率情况表

单位：%

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-3 月

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-3 月
营业毛利率	**18.55**	**14.47**	**15.31**	**10.30**
主营业务毛利率	**18.35**	**14.38**	**15.16**	**9.53**
其中：商贸物流	0.34	0.28	0.66	0.77
房地产开发	30.31	25.37	26.59	18.62
城市运营	68.91	34.79	29.81	38.25
金融投资	73.95	84.01	87.29	89.73
现代服务	9.24	3.27	14.65	11.04
实体产业	-	-	22.13	21.64
其他	24.34	-47.57	72.51	28.14
其他业务毛利率	**27.03**	**19.19**	**21.00**	**43.26**

2019-2021 年度，发行人主营业务收入在营业收入中占比分别为 97.67%、98.14%和 97.47%，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 49.07%、38.41%和 29.11%。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。

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。

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

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

近三年发行人其他业务收入分别比去年同期增长 37.58%、9.90%和 76.72%，其他业务收入增长主要来自于代理、广告、工程管理、房屋租赁收入部分物业租

赁收入、广告收入、停车费收入的增长。

2019-2021 年度，发行人主营业务成本在营业成本中占比分别为 97.91%、98.24%和 97.64%，营业成本中商贸物流成本所占比重最高，年均占比 55.23%，其次是房地产开发，年均占比 33.88%，城市运营成本年均占比 4.42%，现代服务成本年均占比 3.28%，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 0.41%。

2019-2021 年度，发行人主营业务毛利在营业毛利中占比分别为 96.60%、97.53%和 96.53%。营业毛利中占比最高的为房地产业务，年均占比 66.89%；其次为城市运营业务，年均占比 16.36%；金融投资因成本较低，利润潜力较大，年均占比 9.88%；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 1.27%。近三年发行人主营业务毛利与上年同期相比分别增长 34.34%、8.47%和 36.15%，其他业务毛利与上年同期相比分别增长 8.28%、-21.98%和 93.42%，发行人主营业务毛利的增加主要来自于城市运营、房地产业务和主营业务中的其他业务。2019 年其他业务毛利增长主要来自于租赁业务毛利上涨；2020 年，其他业务毛利下降主要受疫情影响，租赁业务毛利下降；2021 年其他业务毛利大幅增长主要当年度华发股份将景龙建泰公司转让给维业股份，景龙建泰公司所属业务收入从其他业务收入转入主营业务收入板块，其他业务整体毛利率有所上升。

从毛利率来看，2019-2021 年度，发行人主营业务利率分别为 18.35%、14.38%和 15.16%。其中，金融投资毛利率最高，近三年毛利率分别为 73.95%、84.01%和 87.29%；其次为城市运营，近三年毛利率分别为 68.91%、34.79%和 29.81%；再次为房地产业务，近三年毛利率分别为 30.31%、25.37%和 26.59%。近三年发行人主营业务毛利率有所波动下降，主要是受到商贸物流收入占比逐渐增大和商贸物流板块毛利率较低的影响，其中 2019 年度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；2020 年度-2021 年度，房地产毛利率有所下降，主要是受毛利较低的房地产项目结转占比较大影响。2020 年其他业务毛利率呈现下降态势，主要是受疫情影响，租赁业务毛利率下降，2021 年疫情影响减弱，毛利率小幅回升。

（三）各业务板块情况

1、商贸物流板块

发行人商贸物流业务板块由旗下公司华发商贸及其下属公司和香港华发负责，业务主要包括大宗商品批发业务和汽车销售，为发行人目前主营业务收入占比最高的板块，2021 年收入占比为 47.23%。

表 5-12 2019-2021 年及 2022 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	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 1-3 月	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
商贸物流	**3,673,588.36**	**100.00**	**5,020,541.35**	**100.00**	**6,703,981.23**	**100.00**	**2,110,304.88**	**100.00**
其中：大宗商品批发	3,630,506.60	98.83	4,991,126.11	99.41	6,221,444.50	92.80	1,876,765.47	88.93
汽车销售	42,867.60	1.17	29,017.18	0.58	30,246.93	0.45	5,690.38	0.27
移动通信设备及配件	-	-	-	-	452,058.98	6.74	227,617.82	10.79
其他	214.16	0.01	398.06	0.01	230.82	0.00	231.21	0.01

注：其他主要包括绿化市政工程、混凝土销售。

表 5-13 2019-2021 年及 2022 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	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 1-3 月	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
商贸物流	**3,661,127.42**	**100.00**	**5,006,312.95**	**100.00**	**6,659,408.88**	**100.00**	**2,094,070.76**	**100.00**
其中：大宗商品批发	3,621,167.39	98.91	4,978,970.97	99.45	6,202,366.18	93.14	1,872,865.92	89.44
汽车销售	39,728.92	1.09	27,050.52	0.54	27,682.63	0.42	4,742.26	0.23
移动通信设备及配件	-	-	-	-	428,748.49	6.44	216,182.71	10.32
其他	231.11	0.00	291.46	0.01	611.58	0.01	279.87	0.01

表 5-14 2019-2021 年及 2022 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	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 1-3 月	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
商贸物流	**12,460.94**	**100.00**	**14,228.40**	**100.00**	**44,572.35**	**100.00**	**16,234.12**	**100.00**
其中：大宗商	9,339.21	74.95	12,155.14	85.43	19,078.32	42.80	3,899.55	24.02

业务类型	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 1-3 月	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
品批发								
汽车销售	3,138.68	25.19	1,966.66	13.82	2,564.30	5.75	948.12	5.84
移动通信设备及配件	-	-	-	-	23,310.49	52.30	11,435.11	70.44
其他	-16.95	-0.14	106.6	0.75	-380.76	-0.85	-48.66	-0.30

（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。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。2020 年，有色金属规模及收入占比持续超 90%，持续对贸易板块收入起较大的影响作用。2021 年，有色金属占比超过 75%，成贸易板块营业收入最重要的来源，同时矿产品营业收入保持稳定。

表 5-15 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月前五大大宗商品批发业务营业收入情况表

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-3 月
钢材	84,545.69	96,574.34	128,303.16	20,849.86
化工产品	-	140,795.25	1,085,982.14	538,317.73
矿产品	158,262.59	160,191.91	211,596.80	114,643.43
LCD 液晶屏	27,037.75	-	-	-
有色金属	3,297,754.88	4,568,969.03	4,660,990.55	1,176,812.29
煤炭	62,905.69	11,722.39	-	-
农副产品	-	-	120,457.99	26,142.15
合计	**3,630,506.60**	**4,978,252.92**	**6,207,330.64**	**1,876,765.46**

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

表 5-16 2019-2021 年及 2022 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	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-3 月
钢材	81,119.36	93,339.00	124,686.00	20,220.33
化工产品	-	140,396.13	1,083,656.03	537,513.38

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-3 月
矿产品	157,026.71	159,561.31	210,940.54	114,303.08
LCD 液晶屏	27,022.76	-	-	-
有色金属	3,293,463.95	4,561,648.96	4,653,720.86	1,174,701.22
煤炭	62,534.60	11,430.26	-	-
农副产品	-	-	118,813.97	26,127.90
合计	**3,621,167.39**	**4,966,375.66**	**6,191,817.40**	**1,872,865.91**

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

表 5-17 2019-2021 年及 2022 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	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 1-3 月	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
钢材	3,426.33	4.05%	3,235.34	3.35%	3,617.16	2.82%	629.53	3.02%
化工产品	-	-	399.12	0.28%	2,326.11	0.21%	804.35	0.15%
矿产品	1,235.88	0.78%	630.60	0.39%	656.26	0.31%	340.35	0.30%
LCD 液晶屏	14.99	0.06%	-	-	-	-	-	-
有色金属	4,290.92	0.13%	7,320.07	0.16%	7,269.69	0.16%	2,111.07	0.18%
煤炭	371.09	0.59%	292.13	2.49%	-	-	-	-
农副产品	-	-	-	-	1,644.02	1.36%	14.25	0.05%
合计	**9,339.21**	**-**	**11,877.26**	**-**	**15,513.24**	**-**	**3,899.55**	**-**

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

① 采购情况

发行人的大宗商品批发采取以销定购的方式，待下游客户有实际订单后，再向上游供货商购货。主要在境内、香港、澳门、台湾和新加坡等地采购。2019-2021 年及 2022 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 5-18 2019-2021 年及 2022 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）			
	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-3 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-3 月
钢材（吨）	3,949.63	3,451.84	4,592.27	3,930.38	23.87	26.13	29.33	1.88
化工产品（吨）	-	2,867.40	4,235.73	4,941.22	-	51.64	255.65	106.89
矿产品（吨）	11,385.18	6,916.96	2,103.48	2,486.95	16.29	13.44	107.74	39.99
有色金属（吨）	31,778.40	34,917.41	56,065.06	64,131.50	103.34	131.69	84.37	17.23
煤炭（吨）	295.90	398.30	-	-	211.34	28.70	-	-
农副产品（吨）	-	-	13,178.88	9,878.33	-	-	9.85	1.60

注：上表中所列均为当年产生收入且收入排名前五的大宗商品，对于当年收入相较前五

大贸易品种较少的采购情况在此不再列示。矿产品含铜矿石、铬矿、铁矿砂；价格波动主要是各矿产品比重波动影响。

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

表 5-19 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月大宗商品批发业务前五大供应商表

单位：万元

年份	供应商名称	主要产品	采购金额	占比	主要结算方式	是否存在关联关系
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		**1,754,049.36**	**46.05%**		
2020年	铜陵有色金属集团上海投资贸易有限公司	有色金属	721,786.99	14.52%	现款	否
	上海尚铭金属材料有限公司	有色金属	371,665.56	7.48%	现款	否
	公航旅（浙江自贸区）供应链管理有限公司	有色金属	327,172.86	6.58%	现款	否
	云锡贸易（上海）有限公司	有色金属	285,417.61	5.74%	现款	否
	陕西煤业化工贸易物流有限公司	有色金属	240,153.65	4.83%	现款	否
	合计		**1,946,196.66**	**39.15%**		
2021年	兰州新区慧达商贸有限公司	有色金属	669,688.80	9.34%	现款	否
	铜陵有色金属集团上海投资贸易有限公司	有色金属	478,059.35	6.67%	现款	否
	上海尚铭金属材料有限公司	有色金属	392,243.20	5.47%	现款	否
	JIANGXICOPPER HONGKONG COMPANY LIM	有色金属	360,020.46	5.02%	现款	否

年份	供应商名称	主要产品	采购金额	占比	主要结算方式	是否存在关联关系
	厦门国贸石化有限公司	石油化工产品	263,326.34	3.67%	现款	否
	合计		**2,163,338.15**	**30.16%**		
2022年1-3月	JIANGXI COPPER HONGKONG COMPANY LIM	有色金属	185,720.24	10.23%	现款	否
	MITSUBISHI CORPORATION RTM INTERNAT	矿产品	178,766.99	9.84%	现款	否
	上海尚铭金属材料有限公司	有色金属	150,720.96	8.30%	现款	否
	小鼎能源有限公司	石油化工产品	134,037.58	7.38%	现款	否
	厦门象屿物流集团有限责任公司	石油化工产品	129,924.94	7.15%	现款	否
	合计		**779,170.71**	**42.91%**		

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。2019-2021 年度及 2022 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 5-20 2019-2021 年度及 2022 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）			
	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-3 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-3 月
钢材（吨）	4,123.30	4,094.05	4,635.23	4,643.62	20.50	23.55	27.68	4.49
化工产品（吨）	-	2,506.31	4,252.58	4,944.14	-	56.18	255.37	108.88
矿产品（吨）	11,432.73	10,548.80	2,062.75	2,593.74	13.84	15.19	102.58	44.20
LCD 液晶屏（个）	40.30	-	-	-	670.87	-	-	-
有色金属（吨）	31,757.13	34,694.89	56,360.22	62,496.67	103.84	131.69	82.70	18.83

商品名称	销售均价（元）				销售数量（万）			
	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-3 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-3 月
煤炭（吨）	297.65	408.48	-	-	211.34	28.70	-	-
农副产品（吨）	-	-	13,504.26	10,670.27	-	-	8.92	2.45

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

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

表 5-21 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月大宗商品批发业务前五大销售商表

单位：万元

年份	客户名称	主要产品	销售金额	占比	主要结算方式	是否存在关联关系
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		**1,096,708.06**	**27.12%**		
2020 年	重庆朗国金属材料有限公司	有色金属	352,050.90	8.80%	现款	否
	河北冀物金属国际（香港）有限公司	有色金属	267,823.42	6.69%	现款	否
	广州海川实业控股有限公司	有色金属	250,767.65	6.27%	现款	否
	EASTSUCCESSENTERPRISELIMITED	有色金属	243,091.39	6.08%	现款	否
	深圳广盈供应链贸易有限公司	有色金属	188,879.66	4.72%	现款	否
	合计		**1,302,613.02**	**32.56%**		
2021 年	温州杭兴贸易有限公司	有色金属	336,556.55	5.41%	现款	否

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
	广州圣联新材料科技有限公司	有色金属	281,967.49	4.53%	现款	否
	重庆朗国金属材料有限公司	有色金属	232,798.42	3.74%	现款	否
	金堆城钼业集团有限公司国际贸易分公司	有色金属	231,581.48	3.72%	现款	否
	达胜(香港)有限公司	有色金属	230,412.65	3.70%	现款	否
	合计		**1,313,316.59**	**21.11%**		
2022 年 1-3 月	罗克兰矿业(香港)有限公司	矿产品	155,103.52	8.26%	现款	否
	广州圣联新材料科技有限公司	有色金属	115,576.70	6.16%	现款	否
	厦门国贸集团股份有限公司	石油化工产品	87,223.30	4.65%	现款	否
	重庆朗国金属材料有限公司	有色金属	78,271.88	4.17%	现款	否
	上海中泰多经国际贸易有限责任公司	有色金属	74,169.77	3.95%	现款	否
	合计		**510,345.17**	**27.19%**		

截至 2022 年 3 月末，发行人商贸物流板块前五大供货商、前五大销售商经营情况正常，未出现重大不利变化。

（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 5-22 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月前五位供货商情况表

单位：万元

年份	供应商名称	主要产品	采购金额	占采购金额的比例	主要结算方式	是否关联方
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	51.36%	单车融资	否
	广汽传祺汽车销售有限公司	雪佛兰品牌汽车	5,168.21	12.85%	单车融资	否
	上汽通用汽车销售有限公司	广汽传祺品牌汽车	4,687.32	11.65%	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	3.50%	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	2.28%	现金	否
	合计		**32,836.83**	**81.64%**		
2020 年	上海上汽大众汽车销售有限公司	上海大众汽车品牌、斯柯达汽车品牌	12,241.88	44.94%	单车融资	否
	广汽传祺汽车销售有限公司	广汽传祺品牌汽车	5,501.56	20.20%	单车融资	否
	上汽通用汽车销售有限公司	雪佛兰品牌汽车	3,352.56	12.31%	单车融资	否
	兆辉（天津）汽车进出口有限公司	平行进口车	764.69	2.81%	现金	否
	珠海安驊汽车有限公司	国产车	432.53	1.59%	现金	否
	合计		**22,293.22**	**81.84%**		
2021 年	上海上汽大众汽车销售有限公司	上海大众汽车品牌、斯柯达汽车品牌	11,006.04	41.33%	单车融资	否
	广汽传祺汽车销售有限公司	广汽传祺品牌汽车	4,422.45	16.61%	单车融资	否
	上汽通用汽车销售有限公司	雪佛兰品牌汽车	5,326.50	20.00%	单车融资	否
	宇通客车股份有限公司	国产车	499.55	1.88%	现金	否
	珠海安驊汽车有限公司	国产车	253.70	0.95%	现金	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
	合计		**21,508.24**	**80.77%**		
2022 年 1-3 月	上海汽车集团财务有限责任公司	上海大众汽车品牌、斯柯达汽车品牌	1,761.70	29.88%	单车融资	否
	广汽汇理汽车金融有限公司	广汽传祺品牌汽车	1,675.07	28.41%	单车融资	否
	上汽通用汽车金融有限责任公司	雪佛兰品牌汽车	686.10	11.64%	单车融资	否
	厦门国贸福申汽车贸易有限公司	上海大众汽车品牌	62.60	1.06%	现金	否
	中山市星时代汽车销售有限公司	上海大众汽车品牌	58.18	0.99%	现金	否
	合计		**4,243.65**	**71.98%**		

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 5-232019-2021 年及 2022 年 1-3 月汽车销售收入情况表

单位：万元

公司名称	代理品牌	2019 年		2020 年度		2021 年		2022 年 1-3 月	
		收入	毛利润	收入	毛利润	收入	毛利润	收入	毛利润
华发汽车	以销定购的各种车型	4,270.91	61.71	3,377.12	78.62	1,125.87	37.27	0.00	0.00
华发上众	上海大众	15,008.68	318.62	11,977.38	-55.85	11,315.68	-30.03	1,544.34	332.98
华发锐达	斯柯达	3,160.62	129.91	1,455.71	11.07	746.66	1.61	30.12	-43.91
华发德和	雪佛兰	3,019.46	185.84	2,127.12	35.71	4,444.85	309.18	1,350.61	284.12
铧发汽车	以销定购的各种车	6,158.88	64.25	3.63	3.63	0.00	0.00	0.00	0.00

	型								
华发天成	广汽传祺	6,683.84	238.41	5,895.26	169.40	8,348.58	406.63	1,910.95	73.62
合计		**38,302.39**	**998.74**	**24,836.22**	**242.57**	**25,981.64**	**724.66**	**4,836.02**	**646.81**

注：表中数据为子公司的整车销售数据。

（3）移动通信设备及配件业务

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

① 采购情况

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

表 5-24 2021 年及 2022 年 1-3 月前五位供货商情况表

单位：万元

年份	供应商名称	主要产品	采购金额	占采购金额的比例	主要结算方式	是否关联方
2021 年 7-12 月	北京京迪信科技有限公司	苹果系列荣耀系列	93,703.90	22.45%	30 天账期银行现款	是
	江苏三创商贸有限公司	苹果系列	29,626.87	7.10%	现款	否
	小米通讯技术有限公司	红米手机及智能手环	16,478.42	3.95%	现款	否
	福建广电网络实业发展有限公司	苹果系列	15,577.59	3.73%	30 天商业承兑	否
	宁波市和盈顺诚电子贸易有限公司	苹果系列	15,051.56	3.61%	现款	否

年份	供应商名称	主要产品	采购金额	占采购金额的比例	主要结算方式	是否关联方
	合计		**170,438.34**	**40.84%**		
2022 年 1-3 月	北京京迪信科技有限公司	苹果系列及荣耀手机	48,202.69	21.89%	30 天账期银行现款	是
	北京京东世纪信息技术有限公司	苹果系列手机	26,951.77	12.24%	现款	否
	河南兴鹤通信服务有限公司	小米系列手机	12,714.37	5.77%	现款	否
	中国移动通信集团终端有限公司四川分公司	苹果系列手机	7,720.01	3.51%	现款	否
	福建广电网络实业集团有限公司	苹果系列及 OPPO 系列手机	5,817.54	2.64%	30 天商业承兑	否
	合计		**101,406.38**	**46.04%**		

②销售情况

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

表 5-25 2021 年及 2022 年 1-3 月前五位客户情况表

单位：万元、%

年份	客户名称	主要产品	销售金额	占比	主要结算方式	是否关联方
2021 年 7-12 月	哈尔滨市福信数码科技有限公司	苹果系列手机	44,562.45	9.86%	现款	否
	深圳市新凯辰科技有限公司	苹果系列手机	22,862.28	5.06%	现款	否
	河南创发通信技术有限公司	苹果系列手机	12,156.50	2.69%	现款	否
	江门市千洋贸易有限公司	小米及红米系列手机	11,463.41	2.54%	现款	否
	凯宏通信设备（浙江）有限公司	苹果系列手机	11,043.39	2.44%	现款	否

	合计		**102,088.03**	**22.59%**		
2022 年 1-3 月	河南华米供应链管理有限公司	小米系列手机	11,063.71	4.86%	现款	否
	江苏康兴晨科技有限公司	小米系列手机	11,046.44	4.85%	现款	否
	凯宏通信设备（浙江）有限公司	苹果系列手机	8,515.63	3.74%	现款	否
	翰林汇信息产业股份有限公司	苹果系列手机	7,520.73	3.31%	现款	否
	江苏罗特能源科技有限公司	苹果系列手机	5,242.89	2.30%	现款	否
	合计		**43,389.40**	**19.06%**		

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 2022 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。

（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，发行人房地产业务经营概况如下表所示：

表 5-24 2019-2021 年发行人房地产业务经营概况

单位：万平方米、万元/平方米、亿元

项目	2019年度	2020年度	2021年度
新开工建设面积	650.61	739.71	522.77
竣工面积	279.66	315.00	628.40
在建面积	1,367.02	1,776.54	1,541.98
签约销售面积	395.91	504.00	468.76
签约销售金额	922.73	1,205	1,218.90
签约销售均价	2.33	2.39	2.60

项目	2019年度	2020年度	2021年度
开发完成投资金额	406.94	664.06	1,053.23

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 922.73 亿元、1,205 亿元和 1,218.90 亿元，同期平均签约销售单价分别为 2.33 万元/平方米、2.39 万元/平方米和 2.60 万元/平方米。2019 年，发行人以销售回款为核心，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，得益于发行人全国化布局战略的加快实施，发行人销售业绩实现快速增长；从销售区域分布看，发行人业务布局越趋合理，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。2020 年，发行人销售规模首破千亿，全年签约销售金额 1,205 亿元，同比增长 30.59%，销售面积 504.00 万平方米。销售布局方面，发行人形成了华东、珠海和华南大区“三驾马车”协同发力的销售格局，全国化的布局持续优化。从销售区域分布看，发行人对核心城市群的布局优势进一步加强，全国化的布局持续优化。2021 年，发行人实现签约销售金额 1,218.90 亿元，销售面积 468.76 万平方米。从销售区域分布看，发行人全国化布局持续优化，形成了华东、珠海和华南大区协同发力的销售格局，“立足珠海、面向全国”的战略优势凸显。

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。通过公开竞购、合作开发、城市更新等多种方式获取项目。截至 2021 年末，发行人房地产开发板块的土地储备规划计容建筑面积为 543.97 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）营收构成分析

①营业收入的业务构成

从业务类别来看，发行人房地产开发以住宅为主，近三年收入年均占比98.76%，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 5-25 2019-2021 年和 2022 年 1-3 月房地产开发收入构成（按类别）表

单位：万元、%

项目	2019 年度		2020 年度		2021 年度		2022 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	3,173,483.42	100.00	4,776,753.68	100.00	4,783,792.23	100.00	764,313.31	100.00
合计	**3,173,483.42**	**100.00**	**4,776,753.68**	**100.00**	**4,783,792.23**	**100.00**	**764,313.31**	**100.00**

表 5-26 2019-2021 年和 2022 年 1-3 月房地产开发营业成本构成（按类别）表

单位：万元、%

项目	2019 年度		2020 年度		2021 年度		2022 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	2,211,644.03	100.00	3,564,747.97	100.00	3,511,798.58	100.00	621,995.80	100.00
合计	**2,211,644.03**	**100.00**	**3,564,747.97**	**100.00**	**3,511,798.58**	**100.00**	**621,995.80**	**100.00**

表 5-27 2019-2021 年和 2022 年 1-3 月房地产开发毛利构成（按类别）表

单位：万元、%

项目	2019 年度		2020 年度		2021 年度		2022 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	961,839.39	100.00	1,212,005.71	100.00	1,271,993.65	100.00	142,317.51	100.00
合计	**961,839.39**	**100.00**	**1,212,005.71**	**100.00**	**1,271,993.65**	**100.00**	**142,317.51**	**100.00**

表 5-28 2019-2021 年和 2022 年 1-3 月房地产开发各类别毛利率表

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年	2021 年 1-3 月
房地产开发	30.31%	25.37%	26.59%	18.62%
合计	**30.31%**	**25.37%**	**26.59%**	**18.62%**

2019-2021 年和 2022 年 1-3 月，发行人房地产开发板块分别实现毛利润961,839.39 万元、1,212,005.71 万元、1,271,993.65 万元和 142,317.51 万元。2019-2021 年和 2022 年 1-3 月，发行人房地产营业毛利率分别为 30.31%、25.37%、26.59%和 18.62%。近年来，发行人营业毛利率主要受房地产市场周期波动以及

项目结转节奏影响而有所波动。

②营业收入的区域构成

近三年及一期发行人房地产业务收入区域构成情况如下表所示：

表 5-29 2019-2021 年和 2022 年 1-3 月发行人房地产开发营业收入构成（按区域）表

单位：万元、%

区域	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
珠海大区	605,313.93	19.07	1,463,771.02	30.64	1,153,868.40	24.12	152,927.24	20.00
华南大区	793,144.20	24.99	609,519.55	12.76	783,924.35	16.39	34,254.21	4.48
华东大区	1,523,722.49	48.01	2,110,988.29	44.19	1,674,617.84	35.01	215,825.60	28.24
北方大区	251,302.80	7.92	592,474.82	12.40	1,022,739.85	21.38	28,404.23	3.72
北京区域	-	-	-	-	148,641.79	3.11	332,902.03	43.56
合计	**3,173,483.42**	**100.00**	**4,776,753.68**	**100.00**	**4,783,792.23**	**100.00**	**764,313.31**	**100.00**

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

近三年及一期发行人房地产业务成本区域构成情况如下表所示：

表 5-30 2019-2021 年和 2022 年 1-3 月发行人房地产开发营业成本构成（按区域）表

单位：万元、%

区域	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
珠海大区	382,485.73	17.29	754,665.14	21.17	675,705.42	19.24	110,714.89	17.80
华南大区	550,477.36	24.89	522,193.68	14.65	653,629.75	18.61	32,627.62	5.25
华东大区	1,150,295.90	52.01	1,819,345.49	51.04	1,375,379.47	39.16	207,539.40	33.37
北方大区	128,385.05	5.80	468,543.66	13.14	685,668.48	19.52	28,195.85	4.53
北京区域	-	-	-		121,415.46	3.46	242,918.03	39.05
合计	**2,211,644.04**	**100.00**	**3,564,747.97**	**100.00**	**3,511,798.58**	**100.00**	**621,995.80**	**100.00**

从房地产开发成本的区域构成情况来看，以珠海大区、华东大区和北京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。

近三年及一期，发行人房地产业务毛利区域构成情况如下表所示：

表 5-31 2019-2021 年和 2022 年 1-3 月发行人房地产开发营业毛利构成（按区域）表

单位：万元、%

区域	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
珠海大区	222,828.20	23.17	709,105.88	58.81	478,162.98	37.59	42,212.35	29.66
华南大区	242,666.84	25.23	87,325.87	7.21	130,294.60	10.24	1,626.59	1.14
华东大区	373,426.59	38.82	291,642.80	24.06	299,238.37	23.53	8,286.20	5.82
北方大区	122,917.75	12.78	123,931.16	10.23	337,071.37	26.50	208.38	0.15
北京区域	-	-	-	-	27,226.33	2.14	89,984.00	63.23
合计	**961,839.40**	**100.00**	**1,212,005.71**	**100.00**	**1,271,993.65**	**100.00**	**142,317.51**	**100.00**

表 5-32 2019-2021 年和 2022 年 1-3 月房地产开发营业毛利率构成（按区域）表

单位：万元、%

区域	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-3 月
珠海大区	36.81	48.44	41.44	27.60
华南大区	30.60	14.33	16.62	4.75
华东大区	24.51	13.59	17.87	3.84
北方大区	48.91	20.92	32.96	0.73
北京区域	-	-	18.32	27.03
毛利率合计	**30.31**	**25.37**	**26.59**	**18.62**

近三年及一期，珠海大区和华东大区的毛利润贡献度较高，珠海大区在房地产业务毛利润总额中占比分别为 23.17%、58.81%、37.59%和 29.66%，华东大区在房地产业务毛利润总额中占比分别为 38.82%、24.06%、23.53%和 5.82%。从毛利率来看，珠海大区和北方大区的毛利率总体较高于其他区域。

③ 2021 年销售情况区域分析

发行人以珠海为战略大本营，南京、上海、武汉、西安、长沙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，2021 年，发行人在一二线房地　产项目销售面积达到 2,507,700.38 ㎡，在发行人当年总销售面积中占比为 53.50%。

表 5-33 2021 年发行人房地产业务销售区域构成情况表

类别	城市	2021 年销售面积（m^2）	占比
一二线城市	北京	36,887.58	0.79%
	成都	68,634.28	1.46%
	大连	47,596.87	1.02%
	广州	94,035.99	2.01%
	杭州	177,253.02	3.78%
	昆明	108,962.48	2.32%

	南京	344,655.98	7.35%
	南宁	9,963.69	0.21%
	宁波	501.67	0.01%
	青岛	24,411.99	0.52%
	上海	221,224.21	4.72%
	深圳	71,980.70	1.54%
	沈阳	122,587.07	2.62%
	苏州	159,469.35	3.40%
	天津	42,198.25	0.90%
	无锡	129,598.32	2.76%
	武汉	242,988.34	5.18%
	西安	245,404.99	5.24%
	长沙	284,155.28	6.06%
	郑州	32,367.45	0.69%
	重庆	42,822.88	0.91%
	小计	**2,507,700.38**	**53.50%**
非一二线城市	包头	3,485.73	0.07%
	鄂州	68,301.08	1.46%
	惠州	207,089.00	4.42%
	江门	32,220.08	0.69%
	南通	166,199.65	3.55%
	清远	17,883.05	0.38%
	汕尾	3,137.31	0.07%
	绍兴	241,337.89	5.15%
	威海	53,803.22	1.15%
	温州	13,218.70	0.28%
	烟台	37,488.83	0.80%
	宜昌	53,935.95	1.15%
	义乌	4,967.11	0.11%
	湛江	102,371.56	2.18%
	肇庆	15,396.56	0.33%
	中山	126,446.92	2.70%
	珠海	1,032,621.57	22.03%
	小计	**2,179,904.21**	**46.50%**
合计		**4,687,604.59**	**100.00%**

（3）经营模式

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

进行出资，并按照出资份额进行收益分配，发行人合作开发项目情况如下：

表 5-34 合作开发项目情况介绍表

项目名称	分期	开发主体	操盘方	合作主体	出资方式	项目类型	出资比例（%）	收益分成比例（%）
珠海海润	25#地块	珠海市海润房地产开发有限公司	华发股份	珠海华发集团有限公司	以货币按比例共同出资	住宅	41.25	41.25
珠海海润	29-2#地块	珠海市海润房地产开发有限公司	华发股份	珠海华发集团有限公司	以货币按比例共同出资	住宅		
万科华发都荟四季		珠海华桐房产开发有限公司	万科地产	珠海万睥唯珠企业管理有限公司、珠海兴际实业有限公司	以货币按比例共同出资	住宅、商业	40.00	40.00
华茂半岛花园（2020 金湾航空城 R2）		珠海华茂天城置业发展有限公司	华发股份：销售、财务、设计、招采、工程、报建、客服等；天茂集团：成本、综合。	吉林天茂置业集团有限公司	以货币按比例共同出资	住宅、商业	24.88	24.88
广州番禺区汉溪大道北侧长隆地块		广州越宏房地产开发有限公司	越秀地产	广州盈胜投资有限公司	增资扩股，联合开发	住宅、商业	51.00	51.00
江门华发四季	11#地块	江门华铭房地产开发有限公司	华发股份	江门市高新技术工业园有限公司	共同出资，联合开发	住宅、商业	51.00	51.00
江海南雄村地块		江门市融建房地产开发有限公司	华发股份	江门市交通建设投资集团有限公司	共同出资，联合开发	住宅、商业	60.00	60.00
昆明市西山区草海 317 亩项目	一期 A2-2	昆明华创云房地产开发有限公司	融创+华发股份联合操盘	昆明华创云房地产开发有限公司	共同出资，联合开发	住宅、商业	19.90	19.90
成都市锦江区三圣街道 56 亩地块		成都华锦焱弘房地产开发有限公司	华发股份	成都市锦江区统一建设有限公司	共同出资，联合开发	住宅	29.85	29.85
武汉 004 地块（华发金茂逸墅）	三期	武汉华璋房地产开发有限公司	金茂地产	金茂地产	以自有土地出资	住宅、商业、办公、	50.00	50.00

						酒店		
武汉黄家湖项目	住宅地块	武汉华晟乾茂置业有限公司	金茂地产	武汉兴茂置业有限公司	以货币按比例共同出资	住宅、商业	50.00	50.00
鄂州梧桐湖地块	8#地	湖北联辰房地产开发有限公司	华润置业	武汉中央商务区城建开发有限公司、武汉润置房地产开发有限公司	股权收购	住宅/商业	30.00	30.00
上海松江中山街道		上海华憬丹枫房地产开发有限公司	华发股份	上海磐基房地产有限公司	以货币资金出资	住宅	55.00	55.00
上海松江泗泾 17-01		上海华淞铭宏房地产开发有限公司	华发股份	厦门益悦置业有限公司	以货币资金出资	住宅	51.00	51.00
上海金山项目	分南、北两期	上海华璟枫宸房地产开发有限公司	华发股份：设计、财务、成本、招采；招商置业：营销、工程、招采	上海招商置业有限公司	以货币资金出资	住宅	50.53	50.53
杭州庆隆地块		龙景房地产（杭州）有限公司	九龙仓地产	九龙仓中国地产发展（0004）有限公司	股权（增资扩股）	住宅、商业	50.00	50.00
绍兴镜湖新区项目	1-4 地块	绍兴铧越置业有限公司	华发股份	招商局地产（杭州）有限公司	股权（增资扩股）	住宅/商业	65.00	65.00
绍兴镜湖新区项目	2-6 地块	绍兴铧越置业有限公司	华发股份	招商局地产（杭州）有限公司	股权（增资扩股）	住宅		
义乌佛堂镇佛堂大道西侧首期地块		杭州兆泽房地产有限公司	华发股份：负责成本条线；建发地产：负责设计、物业、开发报建、一个工程标段；碧桂园：工程、招采、综合管理、	厦门益悦置业有限公司；绍兴凯曜置业有限公司	股权（增资扩股）	住宅	16.92	16.92

			运营、营销					
南京秦淮 G05		南京铧得房地产开发有限公司	华发股份：财务、设计、招采、工程、物业；招商局地产：营销、成本、开发、客服	招商局地产（南京）有限公司	以货币按比例共同出资	住宅、商业	27.36	27.36
南京 G33 项目		南京铧泓置业有限公司	华发股份：财务、成本、工程、运营、物业；美的房地产：前期、设计、营销、客服、招采、行政	南京美的房地产发展有限公司	以货币资金出资	住宅、商业	29.00	29.00
江宁区上秦淮 G88 地块		南京铧隅房地产开发有限公司	华发股份：负责财务、成本、营销、客服、运营；金隅地产：负责前期、设计、工程、招采、综管	北京金隅地产开发集团有限公司	以货币资金出资	住宅	24.60	24.60
徐州 2021-8 云龙区一中南 A 地块		徐州铧发置业有限公司	华发股份：财务、物业、工程、成本、客服（非营销相关）；卓越地产：前期、设计、营销、客服（营销相关）、招采、运营	苏州盈城建材贸易有限公司；湖北房地产投资集团有限公司	股权（增资扩股）	住宅	19.30	19.30
常熟人工智能产业园项目	1 号地	常熟铧顺科技产业园投资发展有限公司	华发股份	常熟铧顺科技产业园投资发展有限公司	以货币资金出资	住宅	98.90	98.90

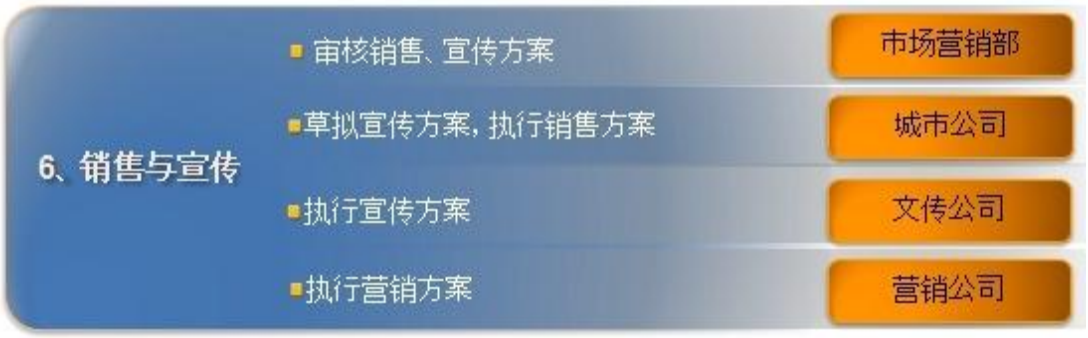
苏州科技城天佑路项目	A 地块	苏州华恒商用置业有限公司	华发股份	苏州华恒商用置业有限公司	股权（增资扩股）	住宅	38.00	38.00
苏州科技城天佑路项目	B 地块	苏州华恒商用置业有限公司				住宅		
苏州科技城天佑路项目	C 地块	苏州华恒商用置业有限公司				商业		
青岛胶州市胶高路项目		青岛华灿置业有限公司	华发股份	青岛九九佳实业发展有限公司、潍坊浩磊贸易有限公司	以货币按比例共同出资	住宅、商业	46.00	46.00
长白岛经济区中东港项目	和平首府	沈阳中东港商业地产开发有限公司	住宅：华发股份；商业：吉林省中东商业投资有限公司	吉林省中东商业投资有限公司	增资扩股	住宅、商业	48.58	48.58
大连观贤别墅		大连万腾置业有限公司	万科地产	万科地产	共同出资、联合开发	住宅、商业	50.00	50.00
大连华发山庄（湾山项目）		大连华禄置业发展有限公司	华发股份	大连祥禄置业发展有限公司	以自有土地出资	住宅、商业	54.48	54.48
西安市西咸新区沣东新城丰镐大道 185 亩项目		西安华创骐耀置业有限公司	华发股份、融创、华侨城	西安铧富创恒置业有限公司；西安际凯置业有限公司；西安沣东华侨城发展有限公司	以货币按比例共同出资	住宅、商业	28.21	28.21
天津景泰华府（2019-2 号地块）		天津瑞辉房地产开发有限责任公司	景瑞地产、华发股份联合操盘	天津铧盛置业有限公司	增资扩股	住宅、商业	49.66	49.66

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

房地产开发流程较为复杂，涉及政府部门和合作单位较多，要求房地产开发

企业拥有较强的项目管理和协调能力。发行人的房地产项目简要流程如下图所示：

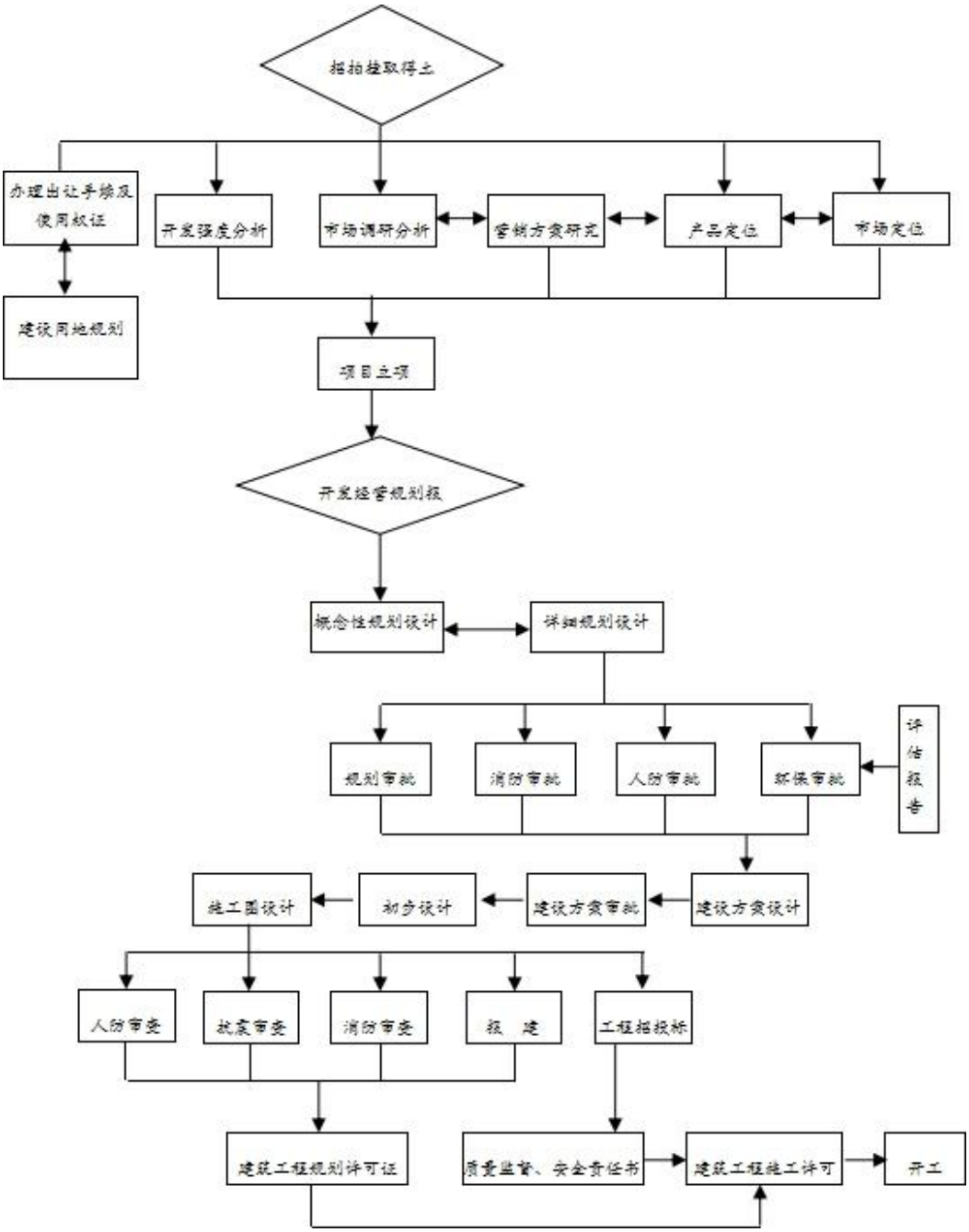
图 5-2 房地产项目管理流程及部门职责图



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

发行人从土地取得至项目动工的流程如下：

图 5-3 房地产项目开发流程



（4）采购模式

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

总承包方式中，公司与建筑施工单位、监理单位三方共同对供货商进行考察，建筑施工单位通过招投标方式确定具体产品。原材料的具体供应工作由施工单位负责控制实施，公司通过合理的监督和协助，保证供应的及时可靠。公司不存在

向单个施工单位的工程款支付比例超过采购总额50%或严重依赖于少数施工单位之情况。

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

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

（5）销售模式

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

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

①房地产项目的开发模式、产品类型

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

②销售理念及主要销售模式

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

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

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

③房地产项目的定价模式

公司对开发产品进行定价时，主要考虑以下因素：

a.项目推出的时间及当时市场供求情况与房地产市场走势的预测；

b.项目的开发成本及费用，包括土地取得成本、建造成本及相关费用；

c.项目的地理位置是决定其销售价格的基本因素；

d.项目的交通通达度和配套设施完善度决定人们生活的便利程度；

e.项目的自然景观和人文景观决定楼盘的整体档次；

f.项目的规划设计及功能定位决定楼盘的消费群体；

g.政府的规划及落实情况决定了楼盘的潜在价值；

h.其它同区域、同档次在售楼盘的价格；

i.公司的品牌因素。

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

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

（6）建设项目情况

发行人一般将房地产项目开发分为以下三类发展阶段：

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

已完工——物业已取得竣工验收备案证明时分类为已完工项目。

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

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

① 已完工项目

近三年以及期末，发行人已完工项目共 79 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5-35 截至2022年3月末发行人近三年及一期主要房地产开发已完工项目情况表

单位：平方米、万元

序号	项目主体	项目名称	所在地	施工方	项目类型	开发模式	竣工时间	总可售容积率面积	累计销售面积	累计销售金额	累计回款金额	销售收入确认金额	销售情况	后续销售及资金回笼安排
1	珠海横琴华发房地产投资有限公司	珠海华发首府三期（悦天地）	珠海	朝阳一建、广东建星	商业	自主	2019 年 11 月	20,892.77	2,660.94	8,759.82	5,658.46	1,073.11	正常销售	持续销售
2	珠海市海润房地产开发有限公司	珠海海润一期 18、19、29-1 地块	珠海	广东建粤、广东建星	住宅	自主	2020 年 5 月	256,281.06	252,448.82	810,180.24	807,294.69	758,593.15	尾盘销售	持续销售
3	珠海华智教育服务有限公司	横琴华发容闳学校	珠海	建泰建设	-	自主	2021 年 5 月	-	-	-	-	-	-	-
4	珠海华菁教育服务有限公司	横琴华发容闳高级高中	珠海	建泰建设	-	自主	2021 年 5 月	-	-	-	-	-	-	-
5	珠海华耀商贸发展有限公司	珠海华发山庄 S2 地块	珠海	广州金辉、广东一建	住宅	自主	2019 年 12 月	256,143.39	64,579.61	254,896.35	201,024.78	621,470.99	正常销售	持续销售
6	珠海华迎投资有限	珠海北围 68# 地（云谷）	珠海	国基建设	住宅	自主	2019 年 10 月	71,555.51	-	-	-	-	-	-

	公司													
7	珠海华迎投资有限公司	珠海北围 70#地（云谷）	珠海	国基建设	住宅	自主	2020 年 7 月							
8	珠海华郡房产开发有限公司	斗门华发又一城 C 区一标 A	珠海	广东建粤	住宅、商业	自主	2020 年 6 月	416,194.36	366,870.80	487,856.24	355,862.62	285,907.28	正常销售	持续销售
9	珠海华郡房产开发有限公司	斗门华发又一城 C 区 50-55/57 栋	珠海	珠海正路		自主	2021 年 12 月							
10	珠海华郡房产开发有限公司	斗门华发又一城 D 区学校、幼儿园	珠海	广弘华侨	-	自主	2019 年 3 月	-	-	-	-	-	-	-
11	珠海市浩丰贸易有限公司	斗门华发峰尚花园三期	珠海	广东建星	住宅	自主	2019 年 12 月	151,837.82	149,660.50	191,277.56	191,277.56	183,003.63	尾盘销售	持续销售
12	珠海华郡房产开发有限公司	斗门华发依山郡花园二期	珠海	江西宏顺、中建四局一公司	住宅	自主	2020 年 6 月	137,866.00	137,078.78	144,007.74	142,905.62	128,918.58	尾盘销售	持续销售
13	珠海华郡房产开发有限公司	斗门华发依山郡花园三期	珠海	江西宏顺、中建四局一公司	住宅	自主	2021 年 1 月	123,381.92	110,872.24	112,468.22	108,570.95	94,251.50	正常销售	持续销售

14	珠海华海置业有限公司	金湾华发国际商务中心商务区	珠海	广东建星	住宅、办公、酒店、商业	自主	2021 年 12 月	27,173.08	27,173.08	58,780.40	58,585.38	121,110.97	销售完毕	-
15	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	中建大成	住宅、商业	自主	2019 年 9 月	43,343.68	42,620.95	95,281.52	95,281.52		尾盘销售	持续销售
16	珠海华发西区商业有限公司	金湾华发商都中心	珠海	广东建星	商业	自主	2021 年 7 月	-	-	-	-	-	-	-
17	珠海华熠房产开发有限公司	金湾华发创业大厦	珠海	广州金辉	住宅、办公	自主	2021 年 2 月	42,465.00	1,306.53	3,938.48	3,934.86	2,518.88	正常销售	持续销售
18	珠海市浩丰贸易有限公司	斗门华发峰尚城市花园	珠海	广东建星	住宅、商业	自主	2020 年 7 月	35,360.02	-	-	-	-	-	-
19	中山市华发生态园房地产开发有限公司	中山华发生态庄园五期	中山	广东电白建设集团、广东电白二建	住宅	自主	2019 年 5 月	165,807.00	159,570.48	173,995.55	173,995.55	167,047.21	尾盘销售	持续销售

				集团									
20	中山市华发生态园房地产开发有限公司	中山华发生态庄园六期	中山	珠海正路、电白二建	住宅	自主	2021 年 6 月	169,470.00	165,094.53	152,476.65	152,109.45	157,476.96	尾盘销售	持续销售
21	中山市华晟房地产开发有限公司	中山华发观山水花园西侧高层住宅（B1-1、B1-2 区）	中山	广东电白二建集团、宁波锦虹	住宅	自主	2019 年 3 月	122,367.96	299,352.26	338,512.76	313,304.04	282,733.56	正常销售	持续销售
22	中山市华晟房地产开发有限公司	中山华发观山水花园东侧别墅（A2-1、A2-2 区）	中山	宁波锦虹	住宅	自主	2019 年 9 月	39,187.50						
23	中山市华晟房地产开发有限公司	中山华发观山水花园西侧叠拼别墅（B2-4、5 区）	中山	宁波锦虹	住宅	自主	2020 年 6 月	45,674.64						
24	中山市华晟房地产	中山华发观山水花园西	中山	深圳越众集团	商业	自主	2019 年 7 月	11,866.08						

	开发有限公司	侧商业（B3区）												
25	中山市华晟房地产开发有限公司	中山华发观山水花园西南侧高层（B4 区）	中山	珠海正路	住宅	自主	2021 年 2 月	89,761.98						
26	中山市华晟房地产开发有限公司	中山华发观山水花园幼儿园（B5 区）	中山	珠海正路	-	自主	2021 年 2 月	-						
27	中山市华屹房地产开发有限公司	中山华发广场	中山	广东建星	住宅、商业	自主	2021 年 2 月	133,087.00	59,253.19	84,246.22	74,911.78	61,560.50	正常销售	持续销售
28	广州华昊房地产开发有限公司	广州荔湾荟	广州	广东正升	公寓、住宅	自主	2019 年 1 月	84,828.00	77,932.92	313,537.72	313,082.82	294,881.21	尾盘销售	持续销售
29	广州华宁房地产开发有限公司	广州华发•中央公园	广州	广东正升、广东建星	住宅、别墅	自主	2019 年 12 月	122,324.10	122,054.18	679,107.82	679,107.82	653,293.12	尾盘销售	持续销售
30	广州华晟房地产开发有限公	广州华发•宝岗公馆	广州	广州金辉	住宅、肉菜	自主	2021 年 8 月	10,602.81	10,602.81	65,012.95	65,012.95	48,751.52	销售完毕	-

	司				市场，商业								
31	清远市鹏翔房地产开发有限公司	清远四季尚璟项目	清远	建筑第五工程局	住宅、商业、幼儿园	合作	2021 年 11 月	84,720.43	84,631.78	113,609.62	107,694.42	85,914.54	尾盘销售	持续销售
32	佛山华枫房地产开发有限公司	佛山亲仁路地块	佛山	广州金辉	住宅、商业	自主	2020 年 12 月	107,157.00	-	-	-	-	-	-
33	广西华明投资有限公司	南宁华发新城三期	南宁	广西二建	住宅	自主	2019 年 4 月	23,622.69	23,622.69	33,088.04	33,088	30,429.15	销售完毕	-
34	广西华诚房地产投资有限公司	南宁华发新城四期小学	南宁	广西建工二建、汕头建安	教学楼	代建	2019 年 6 月	-	-	-	-	-	-	-
35	江门华铭房地产开发有限公司	江门华发四季 10#地块	江门	中建一局发展	住宅、商业	合作	2021 年 10 月	143,068.00	109,753.17	124,524.21	117,023.80	97,860.42	正常销售	持续销售

36	汕尾华金房地产开发有限公司	汕尾陆河项目地块一	汕尾	华川建设集团有限公司	住宅	自主	2021 年 2 月	19,715.00	5,502.28	7,506.56	7,308.84	6,263.11	正常销售	持续销售
37	汕尾华金房地产开发有限公司	汕尾陆河项目地块二	汕尾	华川建设集团有限公司	商业	自主	2021 年 2 月	-	-	-	-		-	-
38	成都华锦联弘房地产开发有限公司	成都林家坡项目	成都	中建三局一公司	住宅	自主	2021 年 12 月	51,308.00	49,124.93	172,527.42	95,383.05	0.00	正常销售	持续销售
39	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	广东正升	住宅、商业	自主	2019 年 10 月	113,197.00	108,912.70	397,715.43	1,038,649.27	618,019.58	尾盘销售	持续销售
40	武汉华发长茂房地产开发有限公司	武汉外滩首府 S2 地块	武汉	湖南大华、广东正升、武汉新欣	住宅、商业	自主	2021 年 6 月	67,984.00	66,141.10	252,751.21			尾盘销售	持续销售
41	武汉华发长茂房地产开发有限公司	武汉外滩首府 S3 地块	武汉	广东正升（一标）、武汉新	住宅、商业	自主	2020 年 9 月	114,204.00	109,140.30	388,183.18			尾盘销售	持续销售

				欣（二标）									
42	武汉华耀房地产开发有限公司	武汉华发未来荟二期	武汉	武汉建工	住宅、商业、办公	自主	2019 年 4 月	158,515.19	85,833.69	123,701.27	122,981.16	116,752.65	正常销售	持续销售
43	武汉华铄房地产开发有限公司	武汉 133#地块（华发峰尚）	武汉	中建三局一公司	住宅、商业	自主	2020 年 4 月	121,296.11	100,589.49	81,464.23	58,399.15	62,364.80	正常销售	持续销售
44	武汉华璋房地产开发有限公司	武汉 004 地块（华发金茂逸墅）一期	武汉	中建三局一公司	住宅、商业、办公、酒店	合作	2020 年 1 月	366,401.00	166,318.51	155,479.19	141,117.00	95,513.63	正常销售	持续销售
45	武汉华璋房地产开发有限公司	武汉 004 地块（华发金茂逸墅）二期	武汉	中建三局一公司		合作	2021 年 12 月							
46	武汉华发鸿业房地产开发有限公司	武汉 162#地块（华发四季）	武汉	广东建星	住宅、商业	自主	2021 年 9 月	181,513.86	53,828.81	71,493.47	71,296.88	64,920.22	正常销售	持续销售

47	武汉地华志合房地产开发有限公司	武汉 161 地块（武地华发时光）	武汉	武汉建工	住宅、商业	合作	2021 年 12 月	136,200.00	19,997.86	25,243.41	24,835.19	19,997.86	正常销售	持续销售
48	武汉华颖房地产开发有限公司	武汉 007#地块（华发沁园）	武汉	武汉新欣	住宅、学校	回购	2021 年 9 月	34,738.77	34,738.77	35,553.77	33,452.19	38,113.24	销售完毕	-
49	嘉兴新锦置业有限公司	嘉兴鹭栖湖	嘉兴	浙江博元、浙江杰立	住宅	合作	2019 年 12 月	141,270.00	141,270.00	216,883.00	216,883.00	199,099.49	销售完毕	-
50	温州京都城房地产开发有限公司	温州鹿城万象府	温州	上海建工七建	住宅	合作	2021 年 10 月	101,060.25	99,666.88	341,965.04	338,450.63	306,021.41	尾盘销售	持续销售
51	无锡华郡房地产开发有限公司	无锡华发首府 A 地块	无锡	广东建星建造集团有限公司	住宅、商业、办公	自主	2020 年 11 月	303,336.84	255,932.04	588,699.65	562,990.92	329,693.28	正常销售	持续销售
52	无锡华郡房地产开发有限公司	无锡华发首府 B 地块	无锡	广东建星、中建一局、江苏中核	住宅	自主	2021 年 9 月							

				华兴									
53	南京华幜钜盛房地产开发有限公司	南京麒麟 G35 地块	南京	广东建星	住宅、商业	合作	2021 年 9 月	82,201.00	40,458.22	122,660.87	103,886.31	137,967.19	正常销售	持续销售
54	苏州铧顺置业有限公司	苏州华发公园首府	苏州	广东正升	住宅	自主	2020 年 7 月	74,948.77	74,765.76	284,201.79	282,365.66	254,020.02	尾盘销售	持续销售
55	太仓禾发房地产开发有限公司	太仓泰禾·华发广场	太仓	广东建星	商业	合作	2021 年 4 月	-	-	-	-	263,766.93	-	-
56	太仓禾发房地产开发有限公司	华发·泰禾太仓院子	太仓	中城建设	住宅	合作	2020 年 12 月	153,870.73	149,452.88	317,933.65	314,073.76		尾盘销售	持续销售
57	苏州铧顺置业有限公司	苏州酒厂路 45#地块	苏州	上海建工二建	住宅	自主	2020 年 9 月	6,526.15	4,699.74	16,241.34	14,715.69	537,381.79	正常销售	持续销售
58	天津金耀置业有限公司	天津艺英里	天津	禹天建设	住宅	合作	2021 年 6 月	74,584.00	74,584.00	160,564.00	160,564.00	148,641.79	销售完毕	-

59	青岛华昂置业有限公司	青岛华发四季 A 地块	青岛	中建三局、中建一局发展	住宅、商业、办公	合作	2021 年 9 月	127,450.00	72,795.57	101,028.09	94,346.47	78,208.21	正常销售	持续销售
60	威海华发房地产开发有限公司	威海九龙湾住宅二期	威海	中建三局一公司	住宅	自主	2019 年 4 月	64,754.56	64,637.75	80,559.78	80,515.64	73,861.18	尾盘销售	持续销售
61	威海华发房地产开发有限公司	威海九龙湾住宅三期	威海	威海建设	住宅	自主	2019 年 10 月	113,747.38	113,223.64	170,457.67	170,462.44	156,374.81	尾盘销售	持续销售
62	威海华发房地产开发有限公司	威海九龙湾住宅四期	威海	中国二十二冶集团、中建三局一公司	住宅、商业	自主	2021 年 12 月	181,928.00	173,205.52	273,034.02	273,019.18	250,333.03	尾盘销售	持续销售
63	荣成华发房地产开发有限公司	荣成樱花湖一期	威海	中国二十二冶集团	住宅、商业公寓、商业	合作	2021 年 6 月	127,570.23	98,445.00	127,018.59	126,478.15	178,123.31	正常销售	持续销售

64	荣成华发房地产开发有限公司	荣成樱花湖二期	威海	中国二十二冶集团	住宅	合作	2021 年 12 月	104,021.00	55,418.24	73,381.61	69,652.78		正常销售	持续销售
65	沈阳华远置业有限公司	沈阳全运首府 3#地块（固伦府）	沈阳	沈阳天北	住宅、商业	自主	2020 年 6 月	128,251.06	121,126.51	108,931.80	108,931.80	99,138.42	尾盘销售	持续销售
66	沈阳华博置业有限公司	沈阳全运首府 6#地块（和硕园）	沈阳	泰通建设	住宅、商业	自主	2020 年 6 月	203,436.45	194,395.56	161,436.09	160,554.59	146,100.84	尾盘销售	持续销售
67	沈阳华畅置业有限公司	沈阳全运首府 8#地块（德仁里）	沈阳	大庆珑达建工	住宅、商业	自主	2021 年 6 月	182,935.10	156,926.41	155,382.75	155,040.22	142,101.97	正常销售	持续销售
68	沈阳华灏置业有限公司	沈阳全运首府 9#地块（行知坊）	沈阳	大庆珑达建工	住宅、商业	自主	2021 年 11 月	216,576.00	191,681.62	184,211.96	183,314.46	166,387.98	正常销售	持续销售
69	沈阳华壤置业有限公司	沈阳全运首府 10#地块（厚和轩）	沈阳	建泰建设	住宅、商业	自主	2021 年 11 月	188,768.00	166,959.34	160,219.30	159,422.57	144,011.71	正常销售	持续销售
70	大连华藤房地产开发有限公司	大连华发新城二期III号地块	大连	大连博源	住宅	自主	2019 年 12 月	79,314.76	79,207.97	52,641.01	52,319.58	47,681.33	尾盘销售	持续销售
71	大连华枫房地产开	大连华发花间月	大连	中铁十二局	住宅、	自主	2021 年 7 月	112,171.80	32,558.69	18,007.67	17,972.87	16,317.48	正常销售	持续销售

	发有限公司				商业								
72	包头市名流置业有限责任公司	包头华发新城三期	包头	中建一局三公司	商业公寓、商业	自主	2021 年 8 月	99,259.90	32,882.15	21,238.58	20,309.67	14,756.40	正常销售	持续销售
73	上海华泓尚隆房地产开发有限公司	上海静安府 09 地块（华府）	上海	上海宝冶、上海建工二建、华锦建设	住宅、办公	自主	2020 年 7 月	231,000.00	215,256.04	1,747,826.64	1,739,021.69	1,639,880.37	尾盘销售	持续销售
74	珠海华以建设有限公司	珠海中以加速器中以产业中心	珠海	中铁七局、上海宝建	办公、商业、宿舍	合作	2021 年 12 月	89,370.00	-	-	-	-	-	-
75	珠海华和建设有限公司	珠海中以加速器中以创业中心	珠海	南通四建		合作	2021 年 11 月		-	-	-	-	-	-
76	广西华诚房地产投资有限公司	南宁华发新城四期	南宁	广西建工二建、汕头建安	住宅、商业	自主	2021 年 3 月	117,488.23	121,628.24	232,206.55	230,737.87	210,711.29	尾盘销售	持续销售
77	珠海华发实业股份有限公司	珠海绿洋湾	珠海	中建三局、中建四局	住宅、商业	自主	2021 年 12 月	170,196.63	130,488.95	467,478.61	445,373.39	303,588.83	正常销售	持续销售

78	北京华发永盛置业有限公司	北京华发中央公园	北京	中建一局发展、中建一局三公司	住宅、商业、储藏间	自主	2022 年 3 月	154,570.00	97,097.17	388,757.00	374,890.05	332,920.38	正常销售	持续销售
79	天津华创置业有限公司	天津华发未来荟项目（2018-5 号地块）	天津	南通六建	住宅、商业	自主	2022 年 2 月	55,607.96	20,303.16	26,891.43	24,466.42	0.00	正常销售	持续销售

注：1、五证包括《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》；2、珠海华发山庄 S2 地块的销售收入确认金额为珠海华发山庄 S1 和 S2 地块合并口径金额列示，珠海华发山庄 S1 地块为 2016 年竣工项目，故未在上表披露；3、斗门华发又一城 C 区一标 A 和斗门华发又一城 C 区 50-55/57 栋项目累计回款金额和销售收入确认金额为斗门华发又一城 C 区合并口径金额列示；4、珠海北围 68#地（云谷）、珠海北围 70#地（云谷）、斗门华发峰尚城市花园和佛山亲仁路地块为长租公寓运营资产，不对外销售。

②在建项目

在建项目见第五章发行人基本情况中“九、发行人主要在建项目、拟建项目及土地储备情况”相关部分。

③土地储备

土地储备见第五章发行人基本情况中“九、发行人主要在建项目、拟建项目及土地储备情况”相关部分。

（7）房地产开发业务合规情况

①房地产项目的开发资质

截至募集说明书签署日，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信息披露的合规性

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

③企业诚信合法经营情况

发行人确认至募集说明书签署日：

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

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

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

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

e 不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而擅自改变容积率和规划条件的情形。

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

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

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

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

j 发行人及其子公司不存在受到住建部、住建厅批评或处罚的情况。

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

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

④房地产业务符合“四公”原则的相关情况

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

a 公益为民

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

b 公信诚实

发行人具有高度公信力，诚信合法经营，符合《关于进一步规范市场发展有关工作的通知》所述公信诚实标准的要求。

c 公开透明

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

d 公众认可

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

3、城市运营业务

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

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

近三年及一期，发行人城市运营业务收入分别为 447,651.04 万元、355,260.85 万元、1,478,759.19 万元和 163,405.36 万元，业务成本分别为 139,152.60 万元、231,660.56 万元、1,037,997.83 万元和 100,903.19 万元，业务毛利润分别为 308,498.45 万元、123,600.29 万元、440,761.36 万元和 62,502.17 万元。

发行人城市运营业务主要收入明细如下表所示：

表 5-36 2019-2021 年及 2022 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	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 1-3 月	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
城市运营	**447,651.04**	**100.00**	**355,260.85**	**100.00**	**1,478,759.19**	**100.00**	**163,405.36**	**100.00**
一级土地开发	445,657.74	99.56	252,149.00	70.98	173,806.43	11.75	30,487.78	18.66
商业地产及住宅	1,993.30	0.45	-	-	823,568.05	55.69	39,418.13	24.12
建筑设计服务	-	-	72,264.84	20.34	363,864.83	24.61	85,742.54	52.47
代建业务	-	-	-	-	95,385.13	6.45	379.95	0.23
其他	-	-	30,847.01	8.68	22,134.75	1.50	7,376.96	4.51

注：2021 年因代建项目被政府回购，代建业务收入大幅增加。

表 5-37 2019-2021 年及 2022 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	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 1-3 月	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
城市运营	**139,152.60**	**100.00**	**231,660.56**	**100.00**	**1,037,997.83**	**100.00**	**100,903.19**	**100.00**
一级土地开发	137,153.83	98.56	145,265.26	62.71	115,095.23	11.09	6,566.69	6.51
商业地产及住宅	1,998.77	1.44	-	-	476,532.42	45.91	12,696.37	12.58
建筑设计服务	-	-	62,129.07	26.82	332,654.50	32.05	75,310.87	74.64
代建业务	-	-	-		96,761.58	9.32	1,854.75	1.84
其他	-	-	24,266.24	10.47	16,954.10	1.63	4,474.51	4.43

表 5-38 2019-2021 年及 2022 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	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 1-3 月	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
城市运营	**308,498.44**	**100.00**	**123,600.29**	**100.00**	**440,761.36**	**100.00**	**62,502.17**	**100.00**
一级土地开发	308,503.92	100.00	106,883.74	86.46	58,711.20	13.32	23,921.09	39.36
商业地产及住宅	-5.47	-	-	-	347,035.63	78.74	26,721.76	42.75
建筑设计服务	-	-	10,135.77	8.20	31,210.33	7.08	10,431.67	16.69
代建业务	-	-	-	-	-1,376.45	-0.31	-1,474.80	-2.36
其他	-	-	6,580.77	5.32	5,180.65	1.18	2,902.45	4.64

（1）一级土地开发

发行人的一级土地开发业务主要包括十字门中央商务区一级土地开发、金湾航空新城一级土地开发、保税区二期一级土地开发和珠海高新区北围一级土地开发。一级土地开发业务采用政府授权形式，授权发行人下属子公司进行土地一级

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

图 5-4 发行人一级土地开发流程图

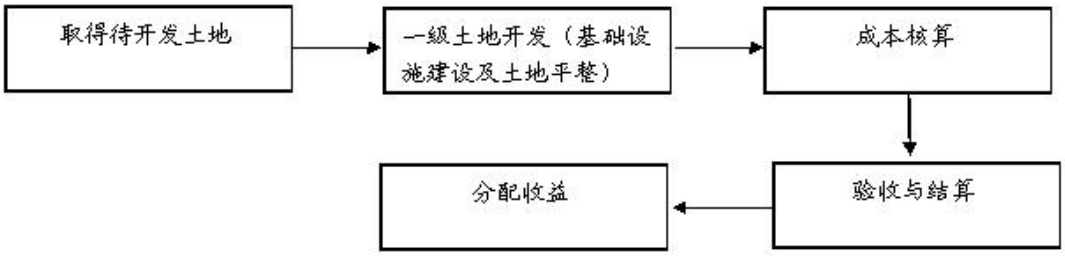


表 5-39 发行人主要一级土地开发项目情况表

单位：亿元、平方公里

项目名称	整理期间	回款期间	总投资金额	已投资金额	总开发面积	已开发面积	是否签订合同或协议	确认收入金额	已回款金额	未来三年投资计划	未来三年回款计划	是否按合同约定获取报酬
十字门一级土地开发	2009-至今	2010-至今	81.60	76.81	5.77	5.77	是	105.42	105.41	5.05	15.55	是
金湾航空新城一级土地开发	2013-至今	2014-至今	35.00	31.15	3.80	3.80	是	76.09	52.66	3.93	14.20	是
保税区二期土地一级开发	2014-至今	2016-至今	25.09	8.48	2.30	2.30	是	15.58	5.59	10.21	22.22	是
高新区北围土地一级开发	2014-至今	2015-至今	59.33	27.03	8.60	8.60	是	46.94	47.74	3.65	4.61	是
珠海北站 TOD 项目	2017-2022	2017-至今	17.50	6.23	1.46	1.46	是	36.82	20.91	-	11.79	是

注：1、2021 年 10 月起，富山产业新城项目工业园土地一级开发与一河两岸项目开发已由土地一级开发模式转为委托代建模式，收入成本合并计入代建业务板块，故本业务板块不再列示。

2、TOD 项目 2021 年已竣工。

①十字门中央商务区一级土地开发

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

a 开发区域

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

图 5-5 十字门中央商务区开发区域图

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

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

图 5-6 十字门中央商务区整体规划图

珠海十字门中央商务区控制性详细规划图如下所示：

图 5-7 十字门中央商务区横琴片区规划图

图 5-8 十字门中央商务区湾仔片区规划图

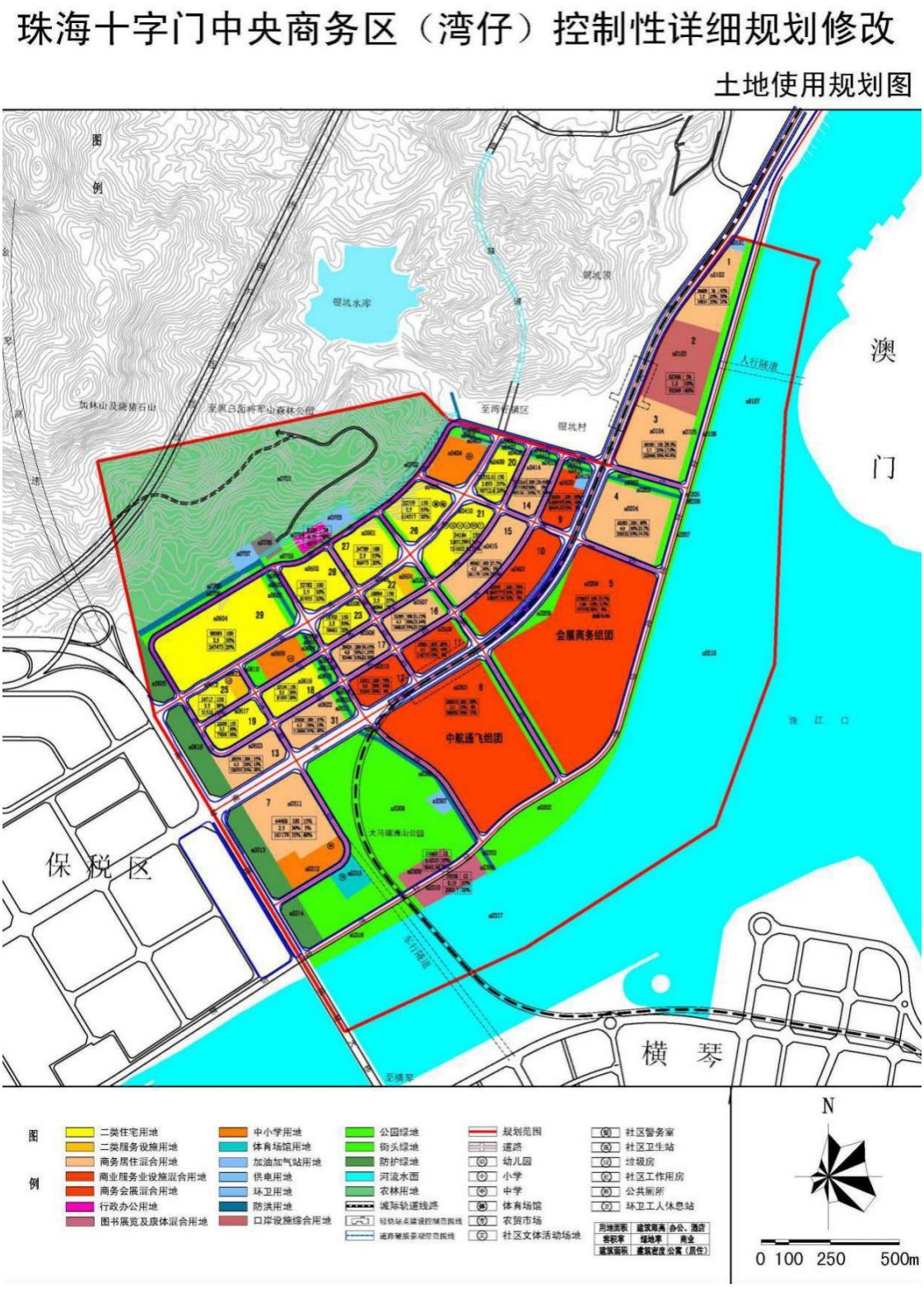


表 5-40 十字门中央商务区用地性质规划表

序号	土地类别	建筑面积（万㎡）
1	居住用地	335
2	商业用地	591

序号	土地类别	建筑面积（万㎡）
3	办公用地	528
4	酒店用地	79
合计		1,533

b 开发模式

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

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

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

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

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

盖投资成本的可能性较小。

c 开发进度

截至 2022 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 5-41 十字门中央商务区一级土地开发规划及开发进度表

项目	开发进度
横琴片区	横琴片区累计建成市政道路 20 公里、桥梁 4 座、堤岸 8 公里、园林绿化 38.4 万平方米，在建桥梁 1 座，其中： •市政道路 ABCDEF 区已建成通车。 •海琴桥主拱吊索张拉完成，人行道桥面铺装和栏杆安装完成，连接道路路基完成约80%。 •园林 A 区、B 区河湾公园以及 C 区环岛路景观已完成；B 区博览公园、C 区长堤公园、金融岛中央公园完成。
湾仔片区	湾仔片区市政基础设施也已全面启动建设，烟墩山平基工程一、二期已完成，市政道路已建成 9.4 公里，在建 2.5 公里，计划建设 0.6 公里，其中： •烟墩山一、二期已完成竣工验收。 •湾仔 B 区（除征地拆迁部分）已完成；湾仔 C 区、D 区一期道路（除征地拆迁部分）已完成；湾仔 D 区三期已完成，会展一路南段已完成、D 区四期（除市公安口岸分局围墙内）已基本完成、湾仔 B 区综合标已完成、首期开工项目已完成。湾仔 A 区及、D 区二期已完成道路 1.0km，目前在建 2.5 公里 •湾仔 BC 区道路绿化已完成（除征地拆迁部分）。 •十字门城轨站延长段出入口通道南侧通道施工完成并回填，北侧结构主体完成 90%。

d 开发收益

十字门公司每年结合公司现金流状况、市场销售及招商引资情况确定土地出让计划，并报批珠海市政府以招拍挂方式实施出让。发行人未来 5 年土地出让预测情况详见下表：

表 5-42 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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
出让面积（万㎡）	3.79	14.95	26.52	18.47	35.94
返还分成收入	1.79	6.79	12.12	12.50	17.89
结转开发成本	0.39	1.53	2.71	1.89	3.67
开发收益	1.40	5.26	9.41	10.61	14.22

②金湾航空新城核心区一级土地开发

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

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

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

2013年8月，华发集团与珠海市金湾区人民政府签署《珠海市金湾区航空新城核心区土地一级开发合作协议》；2013年10月，发行人子公司珠海华金开发建设有限公司获得珠海市人民政府赋予的金湾航空新城核心区土地一级开发

职能（珠府函〔2013〕312 号），负责珠海市金湾区航空新城核心区的土地一级开发和市政基础设施建设。

a 开发区域

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

图 5-9 金湾航空新城项目规划图

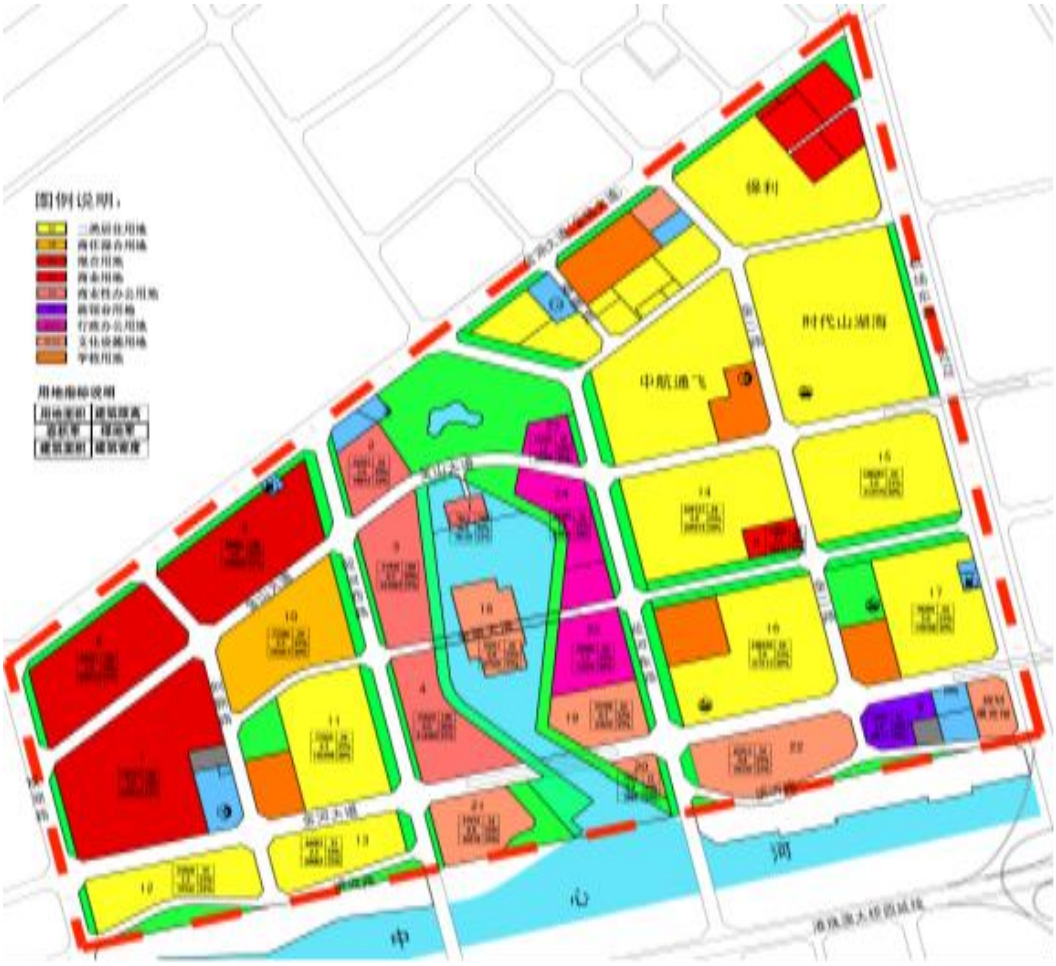


表 5-43 金湾航空新城用地性质规划表

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

b 开发模式

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

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

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

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

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

c 开发进度

金湾航空新城核心区土地一级开发项目已于 2013 年下半年开工。截至 2022 年 3 月末，累计建成市政道路 19 公里、桥梁 1 座、绿化景观 32 万平方米，其中：2015 年底 9 条长 11 公里主干路网建成通车；2016 年底金河大道桥梁完成建设，10 万平方米的珠海第一个海绵城市生态公园——金山公园正式向市民开放；2017 年完成中心河堤岸、滨水景观工程，2018 年完成片区 8 公里配套服务性支路以及金湖大道提升工程等建设，2019 年-2021 年完成 1 个工程建设。

d 开发收益

根据航空新城核心区土地一级开发合作协议约定，由金湾区人民政府负责审批招商引资项目及土地出让方案，华发集团负责可出让经营性用地招商引资的对接沟通和商务谈判等具体实施工作和方案承报至招商主管部门，负责土地出让主要条件的建议并呈报国土部门审批，双方根据项目开发进度和市场供求关系因素，共同商议编制项目范围内的土地出让计划。2019-2021 年度，金湾航空新城核心区分别实现土地分成收入 25.58 亿元、1.54 亿元、3.97 亿元。发行人对未来收益情况预测如下：

表 5-44 金湾航空新城核心区一级土地开发收入预测表

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
出让面积（万㎡）	4.29	-	-	-	-
返还分成收入	0.10	-	-	-	-
结转开发成本	0.10	-	-	-	-
开发收益	-	-	-	-	-

说明：预计2022年金湾航空新城核心区完成土地一级开发业务所有用地出让，后续不再贡献营收。

③保税区二期一级土地开发

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

〔2014〕184 号），负责对珠海市保税区二期的土地一级开发和市政基础设施建设。

a 开发区域

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

图 5-10 保税区二期项目规划图

备注：蓝线范围为保税区二期项目范围

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 5-45 保税区二期可出让土地规划表

土地用途	可出让面积（万㎡）	比例
住宅	76.87	33%
商业	24.90	11%
办公及酒店	133.57	56%
合计	**235.34**	**100%**

b 开发模式

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

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

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

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

c 开发进度

珠海保税区二期土地一级开发项目已于2014年下半年开工，截至2022年3月末，累计建成市政道路7.8公里，首期、1、6标市政道路已施工完成并通过验收。2、3、4、5标可施工单位已完成，未实施路段已经按照设计变更扣除。控制规划调整后的保税区二期市政基础设施续建工程（不受地下空间影响路段）一、二、四标可建路段真空堆载施工基本完成。

d 开发收益

根据保税区二期土地一级开发合作协议，考虑项目开发进度和市场供求关系等因素，在征求华发集团意见的基础上，由珠海市国土部门制定项目出让计划及出让方案报珠海市政府审定，由市国土部门以招拍挂方式实施出让。2019年度-2021年度，保税区二期实现土地分成收入0.29亿元、2.34亿元、4.21亿元，发

行人对未来收益情况预测如下：

表 5-46 保税区二期一级土地开发收益预测表

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
出让面积（万㎡）	48.99	45.21	53.78	56.37	57.62
返还分成收入	5.73	4.99	5.22	5.64	5.82
结转开发成本	3.17	3.23	3.84	4.02	4.11
开发收益	2.56	1.76	1.38	1.62	1.71

④珠海高新区北围一级土地开发

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

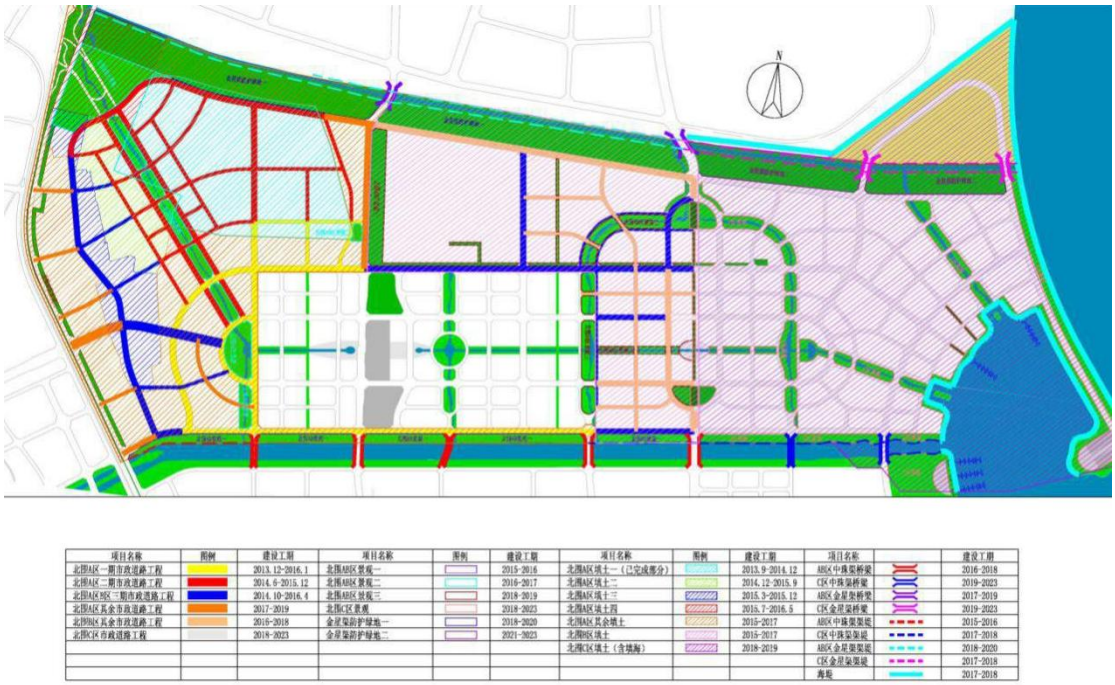
2013 年，珠海华发高新建设控股有限公司获得珠海市人民政府赋予的土地一级开发职能（珠府函〔2013〕306 号）。2014 年 4 月，珠海华发高新建设控股有限公司与珠海（国家）高新技术产业开发区管理委员会签署了《珠海高新区北围土地一级开发协议》，由珠海华发高新建设控股有限公司负责对珠海高新区北围项目的土地一级开发和市政道路、绿化景观、桥梁、围填海等市政基础设施建设。

a 开发区域

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

仅 12 公里。根据规划，北围综合开发的功能定位确定为“珠海市北部门户、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。

图 5-11 珠海高新区北围项目规划图



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 5-47 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㎡)	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	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%
合计	**626.56**	**100.00%**

b 开发模式

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

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

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

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

c 开发进度

截至 2022 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、新湾七路北延段、中珠渠桥梁（北围片区纵三路桥梁工程）、信息北路工程总长度约 39 公里，其中：市政道路 1-14 标段、新湾七路北延段、中珠渠桥梁（北围片区纵三路桥梁工程）已全部完工；信息北路工程已完成约 90%；公共景观工程已完工，公共景观完成面积约 29.2 万平方米。

d 开发收益

根据珠海高新区北围土地一级开发协议约定，由珠海（国家）高新技术产业开发区管理委员会与华发高新根据项目开发进度和市场供求关系等因素，共同商议编制项目范围内的土地出让计划。2019 年度-2021 年度，珠海高新区北围片区实现土地分成收入 4 亿元、0 亿元、0 亿元。发行人对未来五年收益情况预测如下：

表 5-48 珠海高新区北围一级土地开发收益预测表

单位：亿元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
出让面积（万㎡）	-	27.95	21.61	22.10	32.75

返还分成收入	-	1.38	2.86	3.85	5.56
结转开发成本	-	1.38	2.86	3.85	5.56
开发收益	-	-	-	-	-

说明：项目主要利润已在前期结转确认，预测项目后续收入基本覆盖剩余成本，待项目整体完工后，再统一核算。

⑤珠海北站TOD一级土地开发项目

珠海北站 TOD 一级土地开发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。

a 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规划建设局珠规建（新）函〔2013〕95 号文确定的范围，面积为 1.46 平方公里。

表 5-51 珠海北站 TOD 项目片区用地类别规划表

序号	土地类别	建筑面积（万平米）
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**

b 开发模式

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。

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。

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。

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。

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。

c 开发进度

截至 2022 年 3 月末，珠海北站 TOD 项目市政道路工程一标段、二标段、三

标段、五标段已完工，总投资额约为 5.5 亿元，道路总长度约为 11 公里，综合管廊总长度约为 2.2 公里；TOD 公共景观绿化工程已完工，总投资约 0.55 亿元，总面积约 10.9 万平方米。

d 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。2019 年度-2021 年度，珠海北站 TOD 开发项目分别实现土地分成收入 5.53 亿元、8.94 亿元、5.21 亿元。发行人对未来收益情况预测如下：

表 5-52 珠海北站 TOD 一级土地开发收入预测表

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
出让面积（万㎡）	21.87	-	-	-	-
返还分成收入	4.40	-	-	-	-
结转开发成本	-	-	-	-	-
开发收益	4.40	-	-	-	-

注：1.TOD项目由珠海华发高新建设控股有限公司负责，该公司非发行人并表公司，发行人只获得TOD项目土地出让的分成收益；

2.TOD项目2021年已完成全部投资，2022年计划完成剩余全部用地出让，后续不再贡献收入。

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

①会展项目

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

图 5-16 会展商务组团项目用地规划图

表 5-53 会展一期项目主要指标表

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

会展一期项目总投资约 87 亿元，截至 2022 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、写字楼出售及出租收入和商铺出租收入组成，2019 年-2021 年分别实现收入 9,958 万元、6,617 万元和 242,852 万元（含写字楼整售收入约 24 亿元），其中，2020 年因疫情存在租金减免的情况，2021 年办公物业全部整售，故租赁收入有所下降。

表 5-54 会展一期项目收益预测表

单位：万元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
预计收入	3,802	3,945	4,574	5,270	5,555
预计成本	19,099	19,146	19,193	19,241	19,241
预计收益	-15,298	-15,201	-14,619	-13,972	-13,686

注：1、为有效盘活资产，珠海中心写字楼于 2021 年实现整售，实现收入约 24.02 亿元，结转成本约 17.5 亿元，不再贡献租金收入；2、每年的运营成本中包含项目折旧费用约 1.7 亿元；3、会展一期的 3 酒店及会议展览中心由城运板块下属十字门公司租赁给现代服务板块运营，十字门华发商都由十字门公司租赁给华发股份下属商管公司运营，此处只填写十字门公司收取的固定租金收益，非项目实际运营收入。

会展二期项目，位于十字门中央商务区，由发行人下属珠海十字门中央商务区建设控股有限公司投资建设，总建面约 17.9 万㎡，包括办公、商业和会展。其中，办公计划租售并举，商业和会展自持运营。项目总投资约 42.0 亿元，截至 2022 年 3 月末，累计完成投资约 20.30 亿元，项目主体结构已封顶，正在进行幕墙安装及内部装修，预计 2022 年底南塔可交付，2023 年中旬北塔可竣工交付。

表 5-55 会展二期项目收益预测表

单位：万元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
预计收入	-	23,237	34,976	46,025	56,177
预计成本	-	24,990	34,790	44,196	53,064
预计收益	-	-1,753	186	1,829	3,113

②横琴金融产业基地

由于珠海横琴地区在开发建设初期需要招商引资，并为入住企业，特别是金融企业提供适合的办公场所，经珠海横琴新区管理委员会【珠横新管函[2012]27 号】批复，同意十字门公司在十字门中央商务区横琴片区的 40、42、47、56、57 号地块上建设横琴金融产业基地项目，该项目为临时项目，项目预计存续时间为 8 到 10 年，项目用地不计入企业合并报表，也不办理产权证，发行人每三

年向政府报批，直到横琴地区有其他建筑可以承担横琴金融基地的作用，政府再根据需要重新规划。横琴金融产业基地虽然主要用途为租赁，但由于项目建筑为临时建筑，无产权，根据《企业会计准则讲解》，投资性房地产中的已出租的建筑物是指企业拥有产权的，而该建筑物公司不拥有产权，因此不计入投资性房地产科目核算，但其使用寿命超过一个会计年度，根据会计准则相关规定，符合固定资产的入账依据，计入固定资产核算，租赁该建筑产生的收益计入其他业务收入当中。

横琴金融产业基地分三期建设，一期为横琴金融产业服务基地，二期为横琴金融产业创新基地，三期为横琴金融产业发展基地，其中一、二期总建筑面积约 5 万平方米，共 20 栋花园式办公楼及配套服务设施，总投资约 3.3 亿元，一期于 2012 年 4 月 18 日动工，包括 9 栋办公楼、2 栋配套服务设施，二期于 2012 年 8 月动工，包括 9 栋办公楼。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。

图 5-17 横琴金融产业基地项目占地规划图

横琴金融产业发展基地位置图

注：上图中蓝色虚线部分横琴金融产业服务基地为一期工程、红色虚线部分横琴金融产

业创新基地为二期工程，红色线三角圈是三期工程位置。

横琴金融产业基地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 2019-2021 年实现租金收入分别为 10,635.00 万元、9,237.00 万元和 3,632.00 万元。截至 2022 年 3 月份，已出租面积为 3.05 万平方米，出租率约 86%。

表 5-56 横琴金融产业基地未来租金收入预测表

单位：万元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
预计收入	1,368	3,600	3,825	2,025	-

注：1.金融产业基地为临时建筑，一二期出租至 2021 年 6 月底逐步拆除，减少可租赁面积 4.4 万平方米，故 2021 年后租金收入减少；三期土地使用权截至 2025 年 7 月，故 2026 年无收入。

2.受疫情影响，2021 年及 2022 年存在租金减免。

③蓝湾智岛总部基地中心二期

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

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

该项目普通办公客户定位于总部基地企业办公区内知名高新技术产业企业及上下游高附加值公司，酒店式办公以销售为主，核心群体为珠澳买家为主，零售商业客户以自身办公商务及居住人群为主，未来收入来源包括写字楼、酒店式公寓及商业的出售和出租收入。项目 2020 年、2021 年分别实现收入 0 亿元、1.38 亿元。

表 5-57 蓝湾智岛总部基地中心二期项目收益预测表

单位：万元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
预计收入	46,710	31,140	-	-	-

预计成本	35,033	23,355	-	-	-
预计收益	11,678	7,785	-	-	-

注：该项目预计 2023 年全部销售完毕。

④工人文化宫商住综合体

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

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

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

表 5-58 工人文化宫商住综合体项目收益预测表

单位：万元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
预计收入	-	-	63,000	157,500	189,000
预计成本	-	-	56,795	141,467	168,116
预计收益	-	-	6,206	16,034	20,885

⑤北山城市更新项目

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

a 南屏片区概况

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

为实现功能定位，保证片区开发效果最佳，项目拟开发建设用地面积约 46

万平方米，总计容建筑面积约101.2万平方米，其中补公及回迁物业建筑面积约50.5万平方米。

b 北山村片区概况

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

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

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

南屏片区规划计容总建筑面积约为35.6万平方米，其中回迁及补公物业建筑面积为10万平方米，可经营物业建筑面积为26万平方米（商业约为2万平方米，住宅约为23万平方米，办公约为1万平方米）。北山村片区规划计容总建筑面积约为65.6万平方米，其中回迁及补公物业建筑面积为40.5万平方米，可经营物业建筑面积为25万平方米（商业约为16万平方米，住宅约为4万平方米，办公约为3万平方米，酒店约为2万平方米）。

该项目总投资约150.79亿元，基坑开挖与支护工程于2021年1月1日启动，桩基础工程于2021年4月27日开工，主体结构于2021年7月10日开工，计划2022年10月首发预售。

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

表5-59 北山城市更新项目（北山8B-1地块）项目收益预测表

单位：万元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
预计收入	-	44,500	89,000	142,400	169,100
预计成本	-	40,161	79,878	127,377	151,260
预计收益	-	4,339	9,123	15,023	17,840

（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、白沙头保障房项目均为自建项目。代建项目均已完成移交，目前无在建代建项目。上述项目均签署了相关协议。

a 华发人才公馆

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

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

b 华发沁园项目

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

华发沁园项目位于南屏镇环山路东、北二路北侧，发行人通过土地招拍挂的方式于 2013 年初取得项目用地的土地使用权，地价为 19,946 万元，已全部缴齐。

项目规划用地面积 32,480.85 平方米，容积率为 2.67，计划建设保障性公租房约 1,558 套，另可建 15%的商业，商业部分可租可售。项目于 2013 年 10 月项目开工建设，目前已竣工并交付使用，2017 实现租赁收入 505.39 万元，2018 年实现租赁收入 1,038.00 万元、出售商铺收入 6,119.60 万元，2019 年实现租赁收入 1,163.76 万元，2020 年实现租赁收入 1,343.02 万元。2021 年实现租赁收入 1,528.91 万元，2022 年 1-3 月实现租赁收入 407.4 万元。商业部分计划 2022 年进行销售，项目回收期预计为 10 年。

c 白沙头保障房项目

项目位于珠海市南湾城区，和生路东侧，用地面积约 2.04 万平方米，功能为二类居住（保障房）和商业，计容建筑面积为 6.12 万㎡，规划建设 1,000 套保障性住房及适量配套底商。项目于 2021 年底项目开工建设，总投资 7.57 亿元，已投资 1.96 亿元。未来收入来源为保障房租赁收入以及商业物业的出售和出租收入。

d 会计核算方式

人才公馆、沁园项目和白沙头保障房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。

发行人保障房项目具体情况如下表所示：

表 5-60 发行人保障房项目建设情况表

项目名称	项目简介	性质	资金来源	投资总额(亿元)	已投资额(亿元)	剩余投资金额(亿元)	已回款金额(亿元)	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	-	1.54	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	自建	自筹及银行融资	5.67	5.67	-	1.22	项目已验收	销售或出租保障房收入

	1,558 套。								
白沙头保障房项目	项目位于珠海市南湾城区，和生路东侧，用地面积约 2.04 万平方米，功能为二类居住（保障房）和商业，计容建筑面积为 6.12 万㎡，规划建设 1000 套保障性住房及适量配套底商。	自建	自筹及银行融资	7.57	1.96	5.61	-	在建	保障房租赁收入，商业的出售和出租收入

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

（4）代建业务

报告期内，发行人的委托代建项目主要包括富山产业新城开发、斗门“一河两岸”(上述两个项目原为土地一级开发模式，自 2021 年 10 月与区政府重新签订协议，变更为管理服务模式)、中山大学珠海校区、金湾航空城市民艺术中心和金湾华发国际商务中心商务区。委托代建项目由政府与发行人委托方签订相关委托代建协议，委托发行人及下属子公司进行项目综合建设，开发用地及开发资金均来源于政府，发行人不负责筹资，项目建设完毕，由政府与发行人进行成本核算和验收结算，发行人根据委托代建协议获取收益，发行人根据实际工程进度收取委托代建管理费用并确认收入。

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

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

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

表 5-61 发行人近三年主要在建委托代建情况表

单位：亿元

项目名称	建设期间	回款期间	计划总投资	已投资金额	自有资金比例	本金到位情况	是否签订合同或协议	未来三年投资计划			是否按合同约定获取报酬
								2022 年	2023 年	2024 年	
富山产业新城	2021-2024	2022 至今	25.11	9.94	-	-	是	7.80	5.00	2.37	是
斗门“一河两岸”	2021-2024	2022 至今	7.51	3.31	-	-	是	1.50	1.50	1.20	是
中山大学珠海校区	2018-2025	2018-2027	40.24	21.23	-	-	是	6.50	5.00	5.00	是
金湾航空城市民艺术中心	2017-2022	2017 至今	16.93	11.66	-	-	是	2.77	1.52	1.52	是
金湾华发国际商务中心商务区	2017-2022	2022 至今	26.60	17.93	-	-	是	2.30	3.46	3.46	是

注：2021 年 10 月起，富山产业新城土地一级开发与斗门“一河两岸”综合开发项目由土地一级开发模式转为委托代建模式，表格中总投资为原一级开发业务总投资扣除已完工且已结转金额后的剩余转代建投资额，已投资包括 21 年 10 月前按土地一级开发模式时已完工未结算的项目投资。

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，通过新设或收购等方式，已初步形成覆盖证券、期货、银行、金融租赁、保险、基金、各类收益权交易平台、担保、小贷、小额再贷等多个领域，布局深圳、香港、北京、上海、天津等核心金融城市的综合性金融投资控股集团。华发投控构建了以牌照金融业务为核心、以创新金融业务和金融科技业务为支撑的“1+2”业务格局，旗下管理型牌照包括华金证券、华金资管、华金期货、华发财务公司、华金国际证券，参与型牌照包括横琴人寿、华通金租、珠海农商行、华润银行、厦门国际银行、南屏村镇银行、久隆财险等金融机构；创新金融业务包括华发供应链金融、华金普惠、华金保理、横琴国际知识产权交易中心、广东金融资产交易中心以及珠海产权交易中心等；同时积极探索金融科技业务，利用前沿技术打造金融大数据库、人工智能平台、金控金融云平台、区块链基础平台，协同华发集团打造金融科技创新平台，为业务发展持续赋能，是国内地级市中牌照最齐全的综合型运营企业。

表5-62 华发集团主要参控股金融企业表

单位：亿元、%

业务分类	公司名称	主营业务	持股比例	注册资本
核心金融业务	华金证券股份有限公司	证券经纪，证券投资咨询，与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问，证券自营，证券承销与保荐，代销金融产品，证券资产管理，融资融券，证券投资基金销售，为期货公司提供中间介绍业务	74.28	34.50
	华金期货有限公司	商品期货经纪、金融期货经纪、资产管理	94.02	6.00
	华金金融(国际)控股有限公司	服务业	36.88	HKD4.26
	珠海华发集团财务有限公司	金融业	87.17	20.00
	横琴华通金融租赁有限公司	融资租赁业务等	35.00	20.00
	横琴人寿保险有限公司	普通型保险；健康保险；意外伤害保险；分红型保险；万能型保险；	20.00	20.00

		再保险业务等		
	厦门国际银行股份有限公司	银行业	3.39	92.47
	珠海农村商业银行股份有限公司	银行业	9.90	24.50
	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	47.95	1.00
	广东金融资产交易中心股份有限公司	金融服务业	49.00	1.00
	珠海产权交易中心有限责任公司	为各类产权交易提供服务	61.11	1.00
配套金融业务	珠海发展投资基金（有限合伙）	投资基金	27.44	100.00
	珠海华金融资担保有限公司	融资担保	94.02	3.00
	珠海华金小额贷款有限公司	小额贷款等	92.64	2.04

注：上表披露持股比例为发行人享有权益比例。

华金证券股份有限公司前身是设立于 2000 年 9 月的上海久联证券经纪有限责任公司；2005 年 3 月，由中国航天科工集团公司等单位实施重组并更名为航天证券有限责任公司；2014 年 3 月，公司进行增资扩股，成为珠海华发投资控股集团有限公司旗下的重要成员企业，同年更名为华金证券有限责任公司。2016 年 12 月，公司完成股份制改制，更名为“华金证券股份有限公司”。华金证券股份有限公司注册资本人民币 345,000 万元，经营范围主要包括：证券经纪，证券投资咨询，与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问，证券自营，证券承销与保荐，代销金融产品，证券资产管理，融资融券，证券投资基金销售，为期货公司提供中间介绍业务等。截至 2022 年 3 月末，总资产为 1,334,207.61 万元，总负债 917,646.90 万元，所有者权益为 416,560.71 万元；2022 年 1-3 月分别实现营业收入 13,909.82 万元，净利润-3,419.33 万元，净利润为负主要原因是买入返售金融资产减值准备增加所致。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年股权变更为珠海铧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60,000.00万元，实收资本人民币60,000.00万元。华金期货有限公司经营范围包括：商品期货经纪、金融期货经纪、资产管理（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。华金期货现为上海期货交易所、郑州商品交易所、大连商品交易所、中国金融期货交易所会员单位。截至2022年3月末，华金期货总资产为298,998.61万元，总负债235,172.07万元，所有者权益为63,826.54万元；2022年1-3月分别实现营业收入8,938.40万元，净利润306.27万元。华金期货有限公司由合规管理部专门负责制定完善公司合规风控管理体系，牵头制定公司制度，审核公司各类业务法律文件的合法性、合规性，检查公司执行国家有关法律、法规及监管要求的情况，稽核公司及分支机构合规执行情况，同时，公司常年聘有专业法律顾问，专业提供法律咨询、法律培训，协助审查重大合同，协助公司参与诉讼、仲裁及其它非诉讼专项法律事务。

华金金融（国际）控股有限公司原名珠海金控（香港）投资控股有限公司，成立于2013年，2015年11月24日经香港特别行政区公司注册处核准更名为华金金融（国际）控股有限公司。公司注册资本426,467,600.00港元，实收资本426,467,600港元，目前由华发物业服务集团有限公司（原华金国际资本控股有限公司）100%持股。公司经营范围包括：资产管理，金融投资，咨询服务。截至2022年3月末，总资产为70,627.85万元，总负债35,992.69万元，所有者权益为34,635.16万元；2022年1-3月分别实现营业收入473.26万元，净利润-597.53万元，净利润为负主要原因是债券、顾问服务业务收入减少所致。华金金融的业务主要在香港开展，华金金融本身不拥有金融牌照，通过4家全资控股子公司华金证券（国际）有限公司、华金期货（国际）有限公司、华金研究（国际）有限公司及华金财务(国际)有限公司分别持有香港证监会1号、2号、4号牌照及香港警署放债人牌照。华金金融设有法律及合规部，全面负责建立公司风险控制体系，开展风险识别和防控工作，协助并为业务部门提供法律及合规性咨询意见，负责把关对外合同的签订，负责公司对外经济纠纷的诉讼及相关法律事务等。

珠海华发集团财务有限公司于2013年根据中国银监会批准设立，股东包括

珠海华发集团有限公司（持股比例30%）、珠海华发商贸控股有限公司（持股比例20%）、珠海十字门中央商务区建设控股有限公司（持股比例10%）、珠海铧创投资管理有限公司（持股比例20%）、珠海华发实业股份有限公司（持股比例10%）和珠海华发投资控股集团有限公司（持股比例10%）。珠海华发集团财务有限公司注册资本人民币200,000.00万元，实收资本人民币200,000.00万元。珠海华发集团财务有限公司主要经营范围包括：对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务；协助成员单位实现交易款项的收付；办理成员单位之间的委托贷款；办理成员单位之间的内部转账结算及相应的结算、清算方案设计；吸收成员单位的存款；从事同业拆借等。截至2022年3月末，华发财务公司总资产5,049,292.68万元，总负债4,430,211.85万元，所有者权益619,080.83万元；2022年1-3月分别实现营业收入38,618.57万元，净利润18,504.99万元。华发财务建立了完善的股东会、董事会、监事会现代企业法人治理结构，组织架构中设有风险管理委员会、风险管理部，负责建立公司风险控制体系，设有审计委员会、审计管理部，负责对公司各项经营管理活动的合规性、合法性和真实性进行审计，负责公司内部控制制度的健全性和有效性以及风险管理进行评审等。

横琴国际知识产权交易中心有限公司于2015年3月26日正式成立，股东包括珠海华发投资控股集团有限公司（持股比例51%）、横琴金融投资集团有限公司（持股比例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。截至2022年3月末，总资产为10,112.41万元，总负债2,999.95万元，所有者权益为7,112.46万元；2022年1-3月分别实现营业收入212.57万元，净利润-417.93万元，净利润为负主要原因是部分业务未完结所致。横琴国际知识产权交易中心有限公司设有合规法务部，负责建立公司风险控制体系，组织、指导、监督辖属

企业开展重大风险识别和防控工作，参与重大决策审议和重大项目审查，提出独立的风险控制意见；督促、检查公司经营活动符合国家法律、法规，对公司经营活动提供法律咨询意见及法律依据，负责公司对外经济纠纷的诉讼及相关法律事务等。

珠海产权交易中心有限责任公司成立于2013年，由珠海华发投资控股集团有限公司65%持股。珠海产权交易中心有限责任公司注册资本人民币1亿元，实收资本人民币1亿元。珠海产权交易中心有限责任公司经营范围主要包括：为产（股）权、物权、债权和知识产权等各类财产权利交易提供场所和设施服务；提供招投标、采购平台服务；提供企业改制、重组、并购、投融资、及上市咨询服务；提供交易价款结算服务；提供信息整理、意向登记和信息咨询服务；提供非上市股份有限公司股权和各类金融产品的托管及登记服务；提供招投标代理等业务。截至2022年3月末，总资产为35,926.63万元，总负债20,621.22万元，所有者权益为15,305.41万元；2022年1-3月分别实现营业收入1,019.28万元，净利润468.68万元。公司设有风险控制部，统筹规划、组织协调公司风险管理工作；为各类业务开展提供法律支撑；负责公司项目风险审核，做好业务风险防范工作；配合业务部门建立及完善业务相关制度、表单和流程等规范性文件；建立健全交易、管理制度，运行ISO9001质量管理体系。

珠海华金融资担保有限公司（原珠海铧创融资担保有限公司）成立于2010年，由珠海华金普惠金融控股有限公司100%持股。珠海华金融资担保有限公司注册资本人民币3亿元，实收资本人民币3亿元。珠海华金融资担保有限公司目前主要业务包括工程建设合同担保业务、融资担保业务两大类，经营范围主要包括：为企业及个人提供贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等融资性担保；兼营诉讼保全担保、履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务；以自有资金进行投资等。截至2022年3月末，总资产为36,784.01万元，总负债4,771.83万元，所有者权益为32,012.18万元；2022年1-3月分别实现营业收入958.61万元，净利润449.76万元。珠海华金融资担保有限公司设有合规风险部，负责建立公司风险控制体系，提出独立的风险控制意见。公司严格按相关规定计提“未到期责任准备金”和“担保赔偿准备金”，并设立保证金专户管理保证金，同时制定了包括“融资担保业务管理办法”、

“工程建设合同担保业务管理办法”、“担保业务评审委员会制度”等涵括客户资质审查、担保项目审批、在保项目分类及管理、代偿项目管理在内的一系列风控制度。

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

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

表5-63 2019-2021年和2022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	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 1-3 月	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
金融投资	**141,987.49**	**100.00**	**224,788.90**	**100.00**	**262,604.62**	**100.00**	**69,883.14**	**100.00**
其中：利息净收入	75,305.22	53.04	112,355.16	49.98	122,284.18	46.57	34,335.79	49.13
手续费及佣金收入	31,804.94	22.40	53,508.57	23.80	44,192.46	16.83	13,574.77	19.42
其他金融服务	34,877.32	24.56	58,925.17	26.22	96,127.98	36.61	21,972.58	31.44

注：“其他金融服务”主要包括交易服务费收入、基金管理费收入。

表 5-64 2019-2021 年和 2022 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	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 1-3 月	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
金融投资	**36,994.30**	**100.00**	**35,932.71**	**100.00**	**33,365.16**	**100.00**	**7,177.31**	**100.00**
其中：利息净收入	28,488.57	77.01	32,201.08	89.61	26,327.39	78.91	6,518.21	90.82
手续费及佣金收入	38.19	0.10	446.98	1.24	1,373.24	4.12	62.50	0.87
其他金融服务	8,467.54	22.89	3,284.65	9.15	5,664.53	16.98	596.60	8.31

表 5-65 2019-2021 年和 2022 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	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 1-3 月	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
金融投资	**104,993.19**	**100.00**	**188,856.19**	**100.00**	**229,239.46**	**100.00**	**62,705.83**	**100.00**

其中：利息净收入	46,816.65	44.59	80,154.08	42.44	95,956.79	41.86	27,817.58	44.36
手续费及佣金收入	31,766.75	30.26	53,061.59	28.10	42,819.22	18.68	13,512.27	21.55
其他金融服务	26,409.78	25.16	55,640.52	29.46	90,463.45	39.46	21,375.98	34.09

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

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

5、现代服务

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

表 5-66 2019-2021 年及 2022 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	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 1-3 月	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
现代服务	**275,782.26**	**100.00**	**320,648.82**	**100.00**	**373,481.85**	**100.00**	**88,550.84**	**100.00**
其中：物业管理	210,962.91	76.50	286,140.69	89.24	338,031.37	90.51	80,967.41	91.44
会展业务	17,733.81	6.43	4,723.32	1.47	6,345.44	1.70	122.78	0.14
酒店业务	33,194.83	12.04	16,354.93	5.10	23,695.27	6.34	6,826.89	7.71
其他	13,890.71	5.04	13,429.88	4.19	5,409.77	1.45	633.76	0.72

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 5-67 2019-2021 年及 2022 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	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 1-3 月	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
现代服务	**250,313.73**	**100.00**	**310,159.77**	**100.00**	**318,773.06**	**100.00**	**78,773.88**	**100.00**
其中：物业管理	186,254.46	74.41	249,968.08	80.59	290,819.51	91.23	70,484.78	89.48
会展业务	15,491.64	6.19	15,074.83	4.86	9,316.22	2.92	1,989.61	2.53
酒店业务	27,347.61	10.93	29,598.83	9.54	15,619.33	4.90	6,215.23	7.89
其他	21,220.02	8.48	15,518.04	5.00	3,018.00	0.95	84.26	0.11

表 5-68 2019-2021 年及 2022 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	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 1-3 月	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
现代服务	**25,468.53**	**100.00**	**10,489.05**	**100.00**	**54,708.79**	**100.00**	**9,776.96**	**100.00**
其中：物业管理	24,708.45	97.02	36,172.61	344.86	47,211.86	86.30	10,482.63	107.22
会展业务	2,242.17	8.80	-10,351.51	-98.69	-2,970.78	-5.43	-1,866.83	-19.09
酒店业务	5,847.22	22.96	-13,243.90	-126.26	8,075.94	14.76	611.66	6.26
其他	-7,329.31	-28.78	-2,088.16	-19.91	2,391.77	4.37	549.50	5.62

（1）物业管理

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

华发物业成立于 1985 年，是全国最早一批拥有国家物业管理企业一级资质和通过 ISO9001 质量管理体系国际认证的物管企业，是珠海市物业管理行业协会会员单位，2020 年为“全国物业服务企业综合实力 100 强”中排名第 26 名。现业务范围包括销售现场服务、楼宇接收服务、保洁清洁服务、安全秩序维护、设施设备运行维护、园林规划施工与绿化保养、安防智能化设计施工、物业管理业务咨询、顾问服务等，业务遍及珠海、广州、湛江、江门、武汉、郑州、北京、大连、南宁、上海、中山、包头、沈阳、威海、太仓、常熟、西安、成都、天津、绍兴等二十几个大中城市，管理的高档住宅、写字楼、政府机关、工业园区、市政设施等各类业态项目逾 150 个，管理总面积逾 3,000 万平方米。历年来，华发物业共获得国家、省、市级物业管理示范项目称号 50 多个，其中包括 6 个国家级、10 个省级示范项目，是珠海市获得各级物业管理示范项目称号最多的物管企业。

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

CI 识别体系，并以此为基础创新出系统科学的企业制度体系。

近年来，华发物业在继续做强现有的物业管理基础上，成功拓展转型升级业务，接管高新区、横琴新区市政管养业务，成为珠海城市建设和管理的重要力量，同时正积极向会展、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 5-69 发行人内部物业管理明细表

序号	类型	项目所在地	项目名称	项目类型	建筑面积（万平方米）
1	高层住宅	珠海市	珠海蔚蓝堡	高层住宅	46.95
2		珠海市	珠海云谷	高层住宅	11.71
3		珠海市	珠海绿洋湾	高层住宅	13.54
4		珠海市	唐家人才公寓	高层住宅	14.69
5		珠海市	九洲花园	高层住宅	12.02
6		珠海市	珠海美景花园	高层住宅	5.20
7		珠海市	拱北华发广场	高层住宅	3.42
8		珠海市	珠海美景山庄	高层住宅	3.12
9		珠海市	珠海丽景花园	高层住宅	4.45
10		珠海市	横琴华发广场一期	高层住宅	28.56
11		珠海市	横琴华发首府	高层住宅	46.40
12		珠海市	横琴悦府	高层住宅	21.46
13		珠海市	横琴悦天地	高层住宅	7.14
14		珠海市	珠海华发水岸	高层住宅	47.00
15		珠海市	广生宿舍	高层住宅	0.97
16		珠海市	珠海四季半岛	高层住宅	35.00
17		珠海市	珠海国际海岸	高层住宅	28.00
18		珠海市	珠海华发新城	高层住宅	198.70

19		珠海市	珠海华发左岸	高层住宅	2.50
20		珠海市	珠海峰景湾	高层住宅	34.95
21		珠海市	珠海鸿景花园	高层住宅	21.32
22		珠海市	珠海华发山庄	高层住宅	29.93
23		珠海市	珠海四季名苑	高层住宅	32.80
24		珠海市	珠海未来荟	高层住宅	30.86
25		中山市	珠海嘉园	高层住宅	8.65
26		珠海市	珠海华发世纪城	高层住宅	89.00
27		珠海市	沁园保障房	高层住宅	9.60
28		珠海市	绿洋山庄	高层住宅	12.90
29		珠海市	金湾华发国际商务中心	高层住宅	7.98
30		中山市	中山华发四季	高层住宅	97.40
31		中山市	中山观山水	高层住宅	53.49
32		珠海市	珠海又一城	高层住宅	89.64
33		珠海市	珠海依山郡	高层住宅	49.00
34		珠海市	珠海峰尚城市花园	高层住宅	5.71
35		珠海市	珠海峰尚	高层住宅	61.13
36		珠海市	珠海华发四季峰景	高层住宅	9.97
37		珠海市	珠海峰景名苑	高层住宅	5.30
38		中山市	中山华发广场	高层住宅	6.70
39		珠海市	金湾华发国际商务中心	高层住宅	0.00
40		南宁市	南宁国宾一号	高层住宅	60.86
41		南宁市	南宁未来荟	高层住宅	14.57
42		广州市	广州华发四季	高层住宅	14.18
43		广州市	广州荟花园	高层住宅	9.12
44		广州市	广州中央公园	高层住宅	34.89
45		汕尾市	汕尾华发观山水	高层住宅	0.51

46		清远市	清远四季尚璟花园	高层住宅	11.84
47		广州市	华发宝岗公馆	高层住宅	3.40
48		佛山市	佛山华发四季	高层住宅	15.14
49		江门市	江门华发四季	高层住宅	42.02
50		武汉市	武汉峰尚	高层住宅	16.37
51		武汉市	武汉华发首府	高层住宅	41.26
52		武汉市	武汉华发四季	高层住宅	25.92
53		武汉市	武汉华发未来荟	高层住宅	33.18
54		武汉市	武汉中城荟	高层住宅	26.95
55		武汉市	华发中城中央荟	高层住宅	11.17
56		武汉市	武汉华发沁园	高层住宅	4.33
57		上海市	上海华发四季	高层住宅	14.06
58		上海市	上海华发景苑	高层住宅	2.54
59		苏州市	苏州桐胥雅苑	高层住宅	10.71
60		南京市	南京紫麒苑	高层住宅	1.68
61		无锡市	无锡鑫悦华府	高层住宅	22.40
62		上海市	上海静安华邸	高层住宅	32.24
63		南京市	南京华荟花园	高层住宅	11.00
64		苏州市	苏州横塘东街 11 号	高层住宅	1.01
65		上海市	上海光星名邸	高层住宅	0.00
66		北京市	北京华发颐园	高层住宅	14.65
67		威海市	威海九龙湾	高层住宅	60.51
68		荣成市	荣成樱花湖	高层住宅	20.00
69		沈阳市	沈阳首府	高层住宅	55.50
70		沈阳市	沈阳岭南荟	高层住宅	22.75
71		沈阳市	沈阳华发新城	高层住宅	46.47
72		大连市	大连华发新城	高层住宅	60.67

73		包头市	包头华发新城	高层住宅	44.75
74		大连市	大连花间月	高层住宅	14.63
75		青岛市	青岛华发四季	高层住宅	0.00
76		沈阳市	沈阳德仁里	高层住宅	24.90
77		沈阳市	沈阳华发新城厚和轩	高层住宅	26.33
78		沈阳市	沈阳华发新城行知坊	高层住宅	29.42
79		荣成市	荣成樱花湖	高层住宅	0.00
80	多层住宅	珠海市	华景花园	多层住宅	16.42
81		珠海市	海滨海景	多层住宅	8.69
82		武汉市	华发中城中央公园	多层住宅	22.02
83		武汉市	武汉华发悦府	多层住宅	6.20
84		武汉市	沁园保障房	多层住宅	2.16
85	别墅	中山市	绿洋山庄	别墅	14.15
86		珠海市	金湾华发国际商务中心	别墅	67.03
87		珠海市	中山华发四季	别墅	0.82
88	办公楼	珠海市	中山观山水	办公楼	0.00
89		珠海市	珠海又一城	办公楼	0.00
90		珠海市	珠海依山郡	办公楼	0.00
91		珠海市	珠海峰尚城市花园	办公楼	12.27
92		珠海市	珠海峰尚	办公楼	0.00
93		珠海市	珠海华发四季峰景	办公楼	0.36
94		珠海市	珠海峰景名苑	办公楼	2.62
95		珠海市	中山华发广场	办公楼	0.00
96		珠海市	金湾华发国际商务中心	办公楼	0.00
97		珠海市	华发中建	办公楼	3.00
98		珠海市	华澔办公楼	办公楼	0.00
99		珠海市	富山产业服务中心	办公楼	7.95

100		珠海市	金湾航空城土地部	办公楼	3.80
101		珠海市	华兆项目部	办公楼	0.00
102		珠海市	华发对外培训公司	办公楼	0.00
103		珠海市	广昌更新项目部	办公楼	0.00
104		湛江市	湛江民大中心	办公楼	0.07
105		昆明市	昆明融创文旅城二期项目	办公楼	0.00
106		广州市	广州东塔	办公楼	0.38
107		武汉市	武汉中城荟写字楼	办公楼	6.55
108		武汉市	武汉华发未来荟写字楼	办公楼	4.44
109		上海市	上海静安华发中心	办公楼	4.53
110		太仓市	太仓华发广场	办公楼	5.36
111		威海市	威海华发新天地	办公楼	5.90
112		珠海市	珠海城市之心南山区	办公楼	0.88
113		珠海市	横琴金融街	办公楼	6.53
114		珠海市	珠海海韵城	办公楼	6.70
115		珠海市	十字门商务区	办公楼	1.04
116		珠海市	珠海中心	办公楼	13.40
117		珠海市	横琴国际金融中心	办公楼	17.33
118		中山市	中山华发商都	办公楼	9.85
119		珠海市	金湾华发商都	办公楼	11.76
120		珠海市	珠海华发创业大厦	办公楼	0.10
121	学校	珠海市	世纪城幼稚园	学校	2.30
122		珠海市	斗门区容闳小学	学校	1.50
123		珠海市	容闳公学	学校	0.00
124	商业项目	珠海市	珠海大剧院灯光投影项目	商业项目	0.00
125		珠海市	玖佰地下商城	商业项目	0.75
126		珠海市	南屏华发商都	商业项目	18.00

127		包头市	包头华发新天地	商业项目	9.76
128		珠海市	横琴网球中心	体育场馆	6.10
129		珠海市	会展中心	会展物业	36.63
130	公建	珠海市	城轨珠海站	公建	10.50
131	公建	珠海市	珠海咪表停车项目	公建	0.00
132	会所	珠海市	华发广场康体中心	会所	0.20
133	园区	珠海市	华发产业园（4 个项目）	园区	78.00
134	停车场	珠海市	珠海市南坑紫荆路地下人防工程	停车场	0.58

表 5-70 发行人外部项目物业管理明细表

序号	类型	项目所在地	项目名称	项目类型	建筑面积（万平方米）
1	高层住宅	珠海市	龙园 8 号	高层住宅	5.12
2		珠海市	珠海凌海名庭	高层住宅	1.11
3		珠海市	珠海国华花园	高层住宅	6.63
4		珠海市	中邦浪琴湾	高层住宅	23.73
5		珠海市	珠海路福星光上轩	高层住宅	-
6		珠海市	珠海御东领岸	高层住宅	4.50
7		珠海市	珠海马鞍山一号公馆	高层住宅	3.54
8		珠海市	珠海香山人家	高层住宅	3.38
9		珠海市	珠海铭泰华府	高层住宅	2.78
10		珠海市	绿湖山庄	高层住宅	6.33
11		珠海市	濠江丽景苑	高层住宅	6.90
12		珠海市	文澜雅苑	高层住宅	2.78
13		珠海市	斗门益利名门	高层住宅	11.34
14		珠海市	机关小区	高层住宅	2.00
15		珠海市	珠海都市雅筑	高层住宅	3.02
16		湛江市	湛江市公安边防支队经济适用房	高层住宅	-
17		南宁市	南宁亿鼎五象小镇	高层住宅	-
18		梅州市	梅州誉华郡府	高层住宅	-
19		广州市	广州尚座安置房	高层住宅	-
20		中山市	坦洲绿杨居	高层住宅	12.86
21		中山市	坦洲兰亭叙	高层住宅	10.09
22	办公楼	珠海市	珠海市人才资源与就业服务中心	办公楼	-

23		珠海市	珠海美盈公馆	办公楼	2.30
24		珠海市	珠海卓凡中心	办公楼	8.76
25		珠海市	中航通飞	办公楼	0.57
26		珠海市	富山管委会	办公楼	4.00
27		珠海市	广东粤电发能投资有限公司（旅游大酒店）	办公楼	0.54
28		珠海市	珠海交通集团办公楼	办公楼	0.67
29		上海市	上海万象企业中心	办公楼	13.85
30		珠海市	南山 6 号	办公楼	0.95
31		珠海市	建行大厦	办公楼	1.11
32		珠海市	财富大厦	办公楼	3.31
33		珠海市	珠海城建大厦	办公楼	1.90
34		珠海市	珠海人民银行	办公楼	1.60
35		珠海市	水务集团	办公楼	2.00
		珠海市	广发银行珠海分行	办公楼	-
36	商业物业	沈阳市	沈阳福多宝生产基地	商业物业	1.52
37		中山市	中山华森广场	商业物业	9.95
38	政府公共物业	珠海市	斗门区政府	公建	1.60
39		珠海市	珠海市斗门区卫健局	公建	-
40		珠海市	金湾图书馆	公建	2.86
41		珠海市	斗门法院	公建	1.87
42		珠海市	斗门侨立医院	公建	-
43		珠海市	斗门区政府	公建	-
44		林芝	林芝站站前广场	公建	0.77
45		珠海市	自然资源局	公建	1.50
46		珠海市	珠海市警察协会	公建	-
47		珠海市	拱北口岸大楼	公建	16.20
48		珠海市	城轨珠海站观澳平台	公建	4.30
49		珠海市	横琴检察院	公建	0.89
50		珠海市	珠海市法院	公建	4.87
51		珠海市	珠海市国资委	公建	0.30
52		珠海市	珠海市建设局	公建	1.00
53		珠海市	珠海市档案馆	公建	1.33
54		珠海市	珠海市保密局	公建	-
55		珠海市	珠海大会堂	公建	-
56		珠海市	工商大厦	公建	4.50
57		珠海市	大环山	公建	-
58		珠海市	正青	公建	-
59		珠海市	珠海市检察院	公建	2.95

60		珠海市	珠海市香洲区人民法院	公建	4.80
61		珠海市	金湾法院	公建	1.95
62		珠海市	金湾检察院	公建	1.00
63		珠海市	青茂口岸	公建	6.49
64		珠海市	住房租赁公司	公建	-
65		珠海市	珠海市商务局（香洲口岸）	公建	0.38
66		珠海市	珠海规划展览馆“两馆”	公建	5.58
67	医院	珠海市	珠海市口腔医院	医院	0.60
68	厂区	珠海市	大环山集团前山金鸡路厂区	厂区	-
69		珠海市	纺织集团前山金鸡路粤华厂区	厂区	-

表 5-72 内外部物业结算方式汇总表

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

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

（2）会展业务及酒店管理

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

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

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

6、实体产业板块

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

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

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

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

近年来，华发集团积极响应国家战略导向、主动融入粤港澳大湾区建设，全力推进实体产业布局，华实控股投资集群重点围绕高端制造、医疗健康、互联网

与新兴科技等领域，截至目前，投资项目包含优必选、博纳影业、云洲智能等多个“独角兽”优质项目，已有前沿生物、芒果超媒、爱旭太阳能、安恒信息、蠡湖科技、开拓药业、永胜医疗、凯莱英、华体科技、联诚精密等大批被投企业成功登陆资本市场。其中，仅在 2020 年内，就有开拓药业、前沿生物、兰剑智能、长远锂科、博纳影业、新风光等多家被投企业成功上市或首发过会。2017 年 7 月份，根据珠海市政府《市政府常务会议决定事项通知》（珠办会函[2017]57 号），决定组建珠海发展投资基金，基金总规模 100 亿元，其中公司认缴出资 26.8 亿元，华发投控出资 42.2 亿元，珠海格力集团有限公司认缴出资 20 亿元，横琴金融投资集团有限公司认缴出资 10 亿元。珠海发展投资基金组建目标规模 1000 亿元以上，由珠海发展投资基金管理有限公司担任基金管理人。珠海发展投资基金作为珠海市产业和基础设施领域投资母基金，根据政府引导、市场化运作的原则，通过基金的引导放大效应，引领实体经济转型升级，加快培育壮大新兴产业，大力改造提升传统产业，将珠海打造成为粤港澳大湾区创新高地、“一带一路”战略支点、珠江西岸核心城市和城乡共美的幸福之城。目前，珠海发展投资基金已完成合作签约仪式，千亿资本助力珠海实体经济发展。截至 2022 年 3 月 31 日，珠海发展投资基金已签署合伙协议子基金共 41 支，基础设施类子基金 3 支，产业类子基金及项目 38 个，基金总规模 1,329.08 亿元，其中珠海发展投资基金认缴出资 135.06 亿元，社会资本方认缴出资 1,194.02 亿元。截至 2022 年 3 月末，珠海发展投资基金取得投资收益 4,900 万元，累计取得投资收益 73,500 万元。产业投资基金合作伙伴包括 IDG 资本、华金资本、弘晖资本、鲲鹏资本等一线投资机构，重点布局高端制造、医疗健康、人工智能等产业方向，助力珠海产业升级。

表 5-72 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月发行人实体产业板块收入构成情况表

单位：万元、%

业务类型	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 1-3 月	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
实体产业	-	-	-	-	**222,297.03**	**100.00**	**63,324.11**	**100.00**
其中：电子器件销售及服务	-	-	-	-	203,894.82	91.72	61,346.02	96.88
信息技术服务	-	-	-	-	13,801.68	6.21	1,707.83	2.70
其他	-	-	-	-	4,600.53	2.07	270.26	0.43

表 5-73 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月发行人实体产业板块成本构成情况表

单位：万元、%

业务类型	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 1-3 月	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
实体产业	-	-	-	-	**173,113.09**	**100.00**	**49,620.16**	**100.00**
其中：电子器件销售及服务	-	-	-	-	160,804.09	92.89	48,235.17	97.21
信息技术服务	-	-	-	-	10,264.33	5.93	1,158.14	2.33
其他	-	-	-	-	2,044.67	1.18	226.85	0.46

表 5-74 2018-2020 年及 2021 年 1-3 月发行人实体产业板块毛利构成情况表

单位：万元、%

业务类型	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 1-3 月	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
实体产业	-	-	-	-	**49,183.94**	**100.00**	**13,703.95**	**100.00**
其中：电子器件销售及服务	-	-	-	-	43,090.73	87.61	13,110.85	95.67
信息技术服务	-	-	-	-	3,537.35	7.19	549.69	4.01
其他	-	-	-	-	2,555.86	5.20	43.41	0.32

电子器件销售及服务业务由发行人新合并子公司华灿光电和光库科技负责。

① 采购情况

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

表 5-75 2021 年及 2022 年 1-3 月前五位供货商情况表

单位：万元

年份	供应商名称	主要产品	采购金额	占采购金额的比例	主要结算方式	是否关联方
2021年	烟台招金励福贵金属股份有限公司开发区分公司	贵金属	56,635.53	32.86%	电汇	否

	广东中图半导体科技股份有限公司	衬底片	24,190.74	14.03%	电汇和票据	否
	扬州金元禧贵金属制品有限公司	贵金属	11,187.42	6.49%	电汇	否
	徐州雨竹光电材料有限公司	石墨盘	2,885.14	1.67%	票据	否
	有研亿金新材料有限公司	贵金属	1,988.84	1.15%	电汇	否
	合计		**96,887.67**	**56.21%**		
2022年1-3月	烟台招金励福贵金属股份有限公司开发区分公司	贵金属	8,719.19	19.73%	电汇	否
	广东中图半导体科技股份有限公司	衬底片	6,359.75	14.39%	电汇和票据	否
	扬州金元禧贵金属制品有限公司	贵金属	2,788.23	6.31%	电汇	否
	江苏南大光电材料股份有限公司	MO 源	1,036.58	2.35%	票据	否
	光库-供应商一	光纤、偏正片	967.16	2.19%	月结	否
	合计		**19,870.90**	**44.96%**		

②销售情况

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

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

表 5-76 2021 年及 2022 年 1-3 月前五位客户情况表

单位：万元

年份	客户名称	主要产品	销售金额	占比	主要结算方式	是否关联方

2021年	深圳市众恒隆实业有限公司	贵金属	50,631.38	13.76%	电汇	否
	广东中图半导体科技股份有限公司	衬底片	39,599.66	10.76%	电汇和票据	否
	扬州金元禧贵金属制品有限公司	贵金属	31,113.48	8.46%	电汇	否
	江西兆驰光元科技股份有限公司	芯片	24,225.96	6.58%	电汇和票据	否
	苏州东山精密制造股份有限公司	芯片	19,100.48	5.19%	电汇和票据	否
	合计		**164,670.96**	**44.76%**		
2022年1-3月	扬州金元禧贵金属制品有限公司	贵金属	10,130.67	12.39%	电汇	否
	广东中图半导体科技股份有限公司	衬底片	9,263.50	11.33%	电汇和票据	否
	紫金矿业集团黄金冶炼有限公司	贵金属	4,474.04	5.47%	电汇	否
	深圳市众恒隆实业有限公司	贵金属	4,250.61	5.20%	电汇	否
	达亮电子（滁州）有限公司	芯片	4,143.17	5.07%	电汇	否
	合计		**32,261.98**	**39.45%**		

九、发行人主要在建项目、拟建项目及土地储备情况

（一）主要在建项目

截至2022年3月末，发行人主要在建项目情况如下表所示：

表 5-77 截至 2022 年 3 月末重大在建工程情况表（城市运营板块）

单位：亿元

序号	项目名称	所在地	项目类型	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
									2022 年	2023 年	2024 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	2010-2025	81.60	76.81	94%	1.56	1.60	1.89	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	2013-2023	35.00	31.15	89%	1.22	2.71		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	2014-2025	25.09	8.48	34%	1.21	4.50	4.50	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	2013-2025	59.33	27.03	46%	0.15	1.50	2.00	自筹+贷款
5	会展商务组团（二期）	珠海市	会展、商业、办公、酒店	自主	2017-2023	42.00	28.06	67%	2.87	5.83		自筹+贷款

序号	项目名称	所在地	项目类型	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
									2022 年	2023 年	2024 年	
6	富山工业园智造小镇生活中心	珠海市	住宅、商业	自主	2019-2023	23.68	17.70	75%	5.40	2.44		自筹+贷款
7	富山科创中心	珠海市	办公、酒店、商业	自主	2018-2024	11.10	4.40	40%	0.45	3.26	3.26	自筹+贷款
8	北山区域城市更新	珠海市	办公、商业、酒店、住宅	自主	2020-2027	151	15.76	10%	9.35	10.00	11.00	自筹+贷款
9	工人文化宫与方志馆项目	珠海市	住宅、商业	自主	2020-2024	55	34.13	62%	2.25	6.22	6.22	自筹+贷款
10	锦塘湾酒店	珠海市	酒店	自主	2020-2024	9.60	2.42	25%	0.60	3.00	3.59	自筹+贷款
11	东澳岛酒店	珠海市	酒店	自主	2020-2024	9.02	2.86	32%	0.71	2.77	2.77	自筹+贷款
12	华发国际海岸花园项目	珠海市	住宅、办公、商业、酒店	自主	2020-2028	219.80	86.87	40%	17.56	20.00	20.00	自筹+贷款
13	横琴片区金融岛项目	珠海市	住宅、办公、商业、酒店	自主	2020-2028	127.85	69.11	54%	8.15	8.50	8.50	自筹+贷款

序号	项目名称	所在地	项目类型	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
									2022 年	2023 年	2024 年	
14	横琴片区金融岛西侧用地项目	珠海市	住宅、办公、商业、酒店	自主	2020-2030	173.90	75.43	43%	11.23	10.00	10.00	自筹+贷款
15	横琴片区金融街部分用地项目	珠海市	住宅、办公、商业、酒店	自主	2021-2028	82.79	37.08	45%	8.15	10.00	12.00	自筹+贷款
16	白沙头保障房	珠海市	住宅（保障房）、商业	自主	2021-2024	7.57	1.96	26%	1.57	2.02	2.02	自筹+贷款
合计						**1,114.33**	**519.25**	**7.82**	**72.43**	**94.35**	**87.75**	-

表 5-78 截至 2022 年 3 月末重大在建工程情况表（城市运营板块）（续）

序号	项目名称	所在地	项目建设主体	证照取得情况			
				项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证
1	十字门中央商务区土地一级开发	珠海市	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	（横琴片区）珠发改建〔2010〕185 号、123 号、124 号、154 号，珠横新发改〔2011〕17 号；（湾仔片区）珠发改建〔2011〕74 号；	-	珠横新环〔2011〕2 号	建字第珠横新规土（市政）[2011]1-4 号；440416201106130401、440416201106130101、440416201106130301、440416201106130201；地字

序号	项目名称	所在地	项目建设主体	证照取得情况			
				项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证
							第珠横新规（地规）[2011]23-26 号
2	金湾航空新城土地一级开发	珠海市	珠海华金开发建设有限公司	珠金府批〔2014〕18 号；珠金发改统〔2014〕19 号	-	珠金环建〔2010〕073 号	地字（金湾）2013-049 号；建字第（金湾）2013 市政 008 号；440403201308280118
3	保税区二期土地一级开发	珠海市	珠海华保开发建设有限公司	广东省基本建设投资项目备案证（编号 14040272010226）	-	珠保环建〔2015〕1 号	地字第（保税）2015-008 号、地字第（保税）2015-009 号、建字第（保税）2015 市政-001 号、建字第（保税）2016 市政-002 号、440407201504010212、440407201512300218、
4	珠海高新区北围土地一级开发	珠海市	华发高新建设控股有限公司	广东省基本建设投资项目备案证（编号 140400501010024）	-	珠高环建〔2013〕111 号	地字第（高新）2013-063 号；建字第高新 2014 市政-001 号
5	会展商务组团（二期）	珠海市	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	项目备案证（编号：2017-440402-47-03-801304、2016-440402-47-03-002514、2016-440402-47-03-002418、）	粤房地权证珠字第 0100075340 号	珠香环建表〔2017〕41 号	用地规划许可证：地字第（香洲）2017-001 号、珠香住更函[2017]158 号 工程规划许可证：建字第 2017-058 号 施工许可证：

序号	项目名称	所在地	项目建设主体	证照取得情况			
				项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证
							440405201903180201
6	富山工业园智造小镇生活中心	珠海市	珠海富山工业园投资开发有限公司	一期基础工程：2018-440403-47-03-830267	粤（2019）珠海市不动产权第 0028284 号	备案号：2018440400060000005 6	地字第（富山）2018-036 号 工规证（S5）:建字第（富山）2019-022-01 号 建字第（富山）2019-022-02 号 工规证（S6）：建字第（富山）2019-023-01 号 建字第（富山）2019-023-02 号 施工许可证（S5）:440412202004080101 施工许可证（S6）:440401202004090101
7	富山科创中心	珠海市	珠海富山工业园投资开发有限公司	2017-440403-47-03-809373	粤（2019）珠海市不动产权第 0027093 号	备案号：2018440400060000002 3	地字第（富山）2019-002 号
8	北山区域城市更新	珠海市	珠海华发华毓投资建设有限公司	8A-3 主体项目备案证：2020-440402-47-03-044379；8B-1 项目备案证：2104-440402-04-01-604735；四季云山销售中心项目备案	粤（2022）珠海市不动产权第 0019382 号；粤（2022）珠海市不动产权第 0019383 号	8A-3 项目水土保持方案审批行政许可决定书（珠香水许字〔2021〕第 2 号）	8B-1 桩基础施工许可证：编号 440402202104270201；8B-1 地块基坑支护工程施工许可证：编号 440402202012310101

序号	项目名称	所在地	项目建设主体	证照取得情况			
				项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证
				证：2104-440402-04-01-130899；桩基础工程项目备案证：2101-440402-04-01-229688；			
9	工人文化宫及方志馆项目	珠海市	珠海华瓴建设工程有限公司	暂无	粤（2020）珠海市不动产权第 0042299 号	暂无	S1 地块：建设用地规划许可证：地字第 440402202000035 号；S2-S5 地块：地字第 440402202000034
10	锦塘湾酒店	珠海市	珠海华发海岛投资开发有限公司	一期工程：2020-440402-47-03-058638	粤（2020）珠海市不动产权第 0065244 号	暂无	建设用地规划许可证：地字第 440402202000144 号
11	东澳岛酒店	珠海市	珠海华发海岛投资开发有限公司	1 号地块备案证 2020-440402-61-03-004613；3 号地块备案证 2020-440402-61-03-004614	粤（2020）珠海市不动产权第 0016694 号；粤（2020）珠海市不动产权第 0016683 号	暂无	1 号地块：地字第 440402202000025 号；3 号地块：地字第 440402202000026 号
12	华发国际海岸花园项目	珠海市	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	珠海市	粤（2017）珠海市不动产权第 0015159 号 粤（2017）珠海市不动产权第 0022297 号 粤（2017）珠海市不动产权第 0028112 号 粤（2017）珠海市不动产	暂无	20#：地字第（香洲）2017-007 号、珠海[2017]准字第 005 号；14#：地字第（香洲）2017-008 号、珠海[2017]准字第 006 号；9#：地字第（香洲）2017-009 号、珠海[2017]准字第 007 号；26#：地字

序号	项目名称	所在地	项目建设主体	证照取得情况			
				项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证
					权第 0015158 号 粤（2017）珠海市不动产权第 0022296 号 粤（2017）珠海市不动产权第 0025160 号 粤（2017）珠海市不动产权第 0025159 号		第（香洲）2017-010 号、珠海[2017]准字第 008 号；21#:地字第（香洲）2017-011 号、珠海[2017]准字第 009 号；10b#：地字第（香洲）2017-014 号、珠海[2017]准字第 012 号；10a#：地字第（香洲）2017-015 号、珠海[2017]准字第 013 号
13	横琴片区金融岛项目	珠海市	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	珠海市	粤（2021）珠海市不动产权第 0111418 号 粤（2021）珠海市不动产权第 0109566 号 粤房地权证珠字第 0100264322 号 粤房地权证珠字第 0100265137 号 粤房地权证珠字第 0100264318 号	暂无	16#：地字第 440402202100115 号；17#：地字第 440402202100116 号；19#：珠横新规土（地规）[2014]37 号、珠横新规土（地准）[2014]043 号；20#：珠横新规土（地规）[2014]26 号、珠横新规土（地准）[2014]029 号；21#：珠横新规土（地规）[2014]36 号、珠横新规土（地准）[2014]042 号

序号	项目名称	所在地	项目建设主体	证照取得情况			
				项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证
14	横琴片区金融岛西侧用地项目	珠海市	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	珠海市	粤房地权证珠字第 0100264320 号 粤房地权证珠字第 0100270590 号 粤房地权证珠字第 0100264315 号 粤（2020）珠海市不动产权第 0095828 号 粤房地权证珠字第 0100271025 号 粤房地权证珠字第 0100264317 号 粤房地权证珠字第 0100264323 号 粤房地权证珠字第 0100270403 号	暂无	26#：珠横新规土（地规）[2014]39 号、珠横新规土（地准）[2014]045 号；29#：珠横新规土（地规）[2014]40 号、珠横新规土（地准）[2014]036 号；35#：珠横新规土（地规）[2014]45 号、珠横新规土（地准）[2014]047 号；38ab#：地字第 440402202000084 号；30#：珠横新规土（地规）[2014]41 号、珠横新规土（地准）[2014]037 号；32#：地字第 110102202000004 号；36#：珠横新规土（地规）[2014]44 号、珠横新规土（地准）[2014]039 号；39#：珠横新规土（地规）[2014]43 号、珠横新规土（地准）[2014]038 号
15	横琴片区金融街部分用地项目	珠海市	珠海十字门中央商务区建设	珠海市	粤房地权证珠字第 0100271024 号	珠横规划资源函[2021]178 号珠横规划	47#：地字第 440402202100117 号

序号	项目名称	所在地	项目建设主体	证照取得情况			
				项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证
			控股有限公司		粤房地权证珠字第 0100264316 号 粤（2021）珠海市不动产权第 0113828 号、0115779 号 粤房地权证珠字第 0100264321 号	资源函[2021]179 号	；40#：珠横新规土（地规）[2014]35 号 、珠横新规土（地准）[2014]041 号 ；42#：珠横新规土（地规）[2014]34 号 、珠横新规土（地准）[2014]035 号；57#：珠横新规土（地规）[2014]33 号、珠横新规土（地准）[2014]040 号
16	白沙头保障房	珠海市	珠海市安宜建设投资有限公司	基坑工程：2111-440402-04-01-560392	粤（2022）珠海市不动产权第 0029968 号	暂无	建设用地规划许可证地字第 440402202100189 号

表 5-79 截至 2022 年 3 月末重大在建工程情况表（房地产板块）

单位：万元

序号	项目名称	分期	所在地	项目类型及比例	开发模式	项目建设期	预计总投资金额	累计投资金额	投资进度	已确认收入	未来三年投资计划	项目建设资金来源
1	珠海海润	二期 13 地块	珠海	住宅 60%、商业 10%、办公 30%	自主	2017-2022	370,076.31	150,278.96	15.47%	0.00	821,189.49	自筹+贷款

2	珠海海润	25#地块	珠海	住宅 100%	合作	2021-2023	601,392.14					自筹+贷款
3	珠海海润	29-2#地块	珠海	住宅 100%	合作	2021-2023						自筹+贷款
4	珠海国际海岸花园	A8#	珠海	住宅 35.6%、商业 19.7%、酒店及办公 44.7%	自主	2018-2022	336,107.70	259,378.62	77.17%	7,300.95	76,729.08	自筹+贷款
5	万科华发都荟四季		珠海	住宅 75%、商业 25%	合作	2021-2024	521,291.00	289,640.40	55.56%	0.00	231,650.60	自筹+贷款
6	北围 25T 地块		珠海	住宅 100%	自主	2020-2023	153,320.00	131,625.95	85.85%	0.00	21,694.05	自筹+贷款
7	斗门华发又一城	C 区其他	珠海	住宅 98%、商业 2%	自主	2019-2023	144,716.49	194,784.28	39.42%	616,125.72	163,721.32	自筹+贷款
8	斗门华发又一城	D 区其他	珠海	住宅 98.9%商业 1.1%	自主	2019-2023	213,789.11					自筹+贷款
9	斗门华发水郡花园	三期 B 区、C 区别墅	珠海	住宅 100%	自主	2021-2023	139,014.51	1,316.99			137,697.52	自筹+贷款
10	富山工业园起步区珠峰大道北地块		珠海	住宅 99%，商业 1%	自主	2020-2022	324,345.00	151,039.88	46.57%	0.00	173,305.12	自筹+贷款
11	华茂半岛花园		珠海	住宅 70%、商业 30%	合作	2020-2023	564,469.00	278,748.59	49.38%	0.00	285,720.41	自筹+贷款
12	中山华发观山水花园	A3 区	中山	住宅 100%	自主	2021-2023	258,760.07	100,474.23	38.83%	0.00	158,285.84	自筹+贷款
13	中山华发首府（石歧 079 地块）		中山	住宅 100%	自主	2020-2022	117,853.00	94,364.95	80.07%	0.00	23,488.05	自筹+贷款

14	增城项目 27#地块		广州	住宅 95.2%、商业 4.8%	自主	2019-2022	172,771.04	138,126.11	79.95%	0.00	34,644.93	自筹+贷款
15	广州番禺区汉溪大道北侧长隆地块		广州	住宅 99%、商业 1%	合作	2021-2023	1,381,841.00	857,749.95	62.07%	0.00	524,091.05	自筹+贷款
16	江门华发四季	11#地块	江门	住宅 99.41%、杨业 0.59%	合作	2020-2022	199,622.00	137,547.30	68.90%	0.00	62,074.70	自筹+贷款
17	江门蓬江区项目	13#地块	江门	住宅 98.2%、商业 1.8%	自主	2020-2022	116,472.00	91,445.02	78.51%	0.00	25,026.98	自筹+贷款
18	江海南雄村地块		江门	住宅 93.78%、商业比例 6.22%	合作	2021-2023	63,870.00	37,979.25	59.46%	0.00	25,890.75	自筹+贷款
19	湛江市海东新区交投项目	18#地块	湛江	住宅 98% 商业 2%	自主	2019-2022	2,390,158.66	421,411.73	15.99%	48,400.94	2,214,741.19	自筹+贷款
20	湛江市海东新区交投项目	488K 地块	湛江	住宅 98%、商业 2%	合作	2021-2023	83,887.42					自筹+贷款
21	湛江市海东新区交投项目	590C 地块	湛江	住宅 98%、商业 2%	合作	2021-2023	162,106.84					自筹+贷款
22	昆明市西山区草海 317 亩项目	一期 A2-2	昆明	住宅 84.81%，商业 15.19%	合作	2021-2023	1,748,115.00	706,326.81	40.41%	0.00	1,041,788.19	自筹+贷款
23	成都市锦江区三圣街道 56 亩地块		成都	住宅 100%	合作	2021-2023	227,245.00	139,242.16	61.27%	0.00	88,002.84	自筹+贷款
24	锦江区三圣街道 54 亩地块		成都	住宅 100%	自主	2021-2023	183,840.18	108,812.90	59.19%	0.00	75,027.28	自筹+贷款

25	重庆四季半岛		重庆	住宅 88%，商业 12%	自主	2020-2023	213,830.00	164,643.51	77.00%	0.00	49,186.49	自筹+贷款
26	武汉 004 地块（华发金茂逸墅）	三期	武汉	住宅：68% 商业：18% 办公：8% 酒店：6%	合作	2020-2022	155,134.00	62,149.79	40.06%	95,513.63	92,984.21	自筹+贷款
27	武汉 104#地块（华发中央公园）未来城		武汉	住宅 98.8%，商业 1.2%	自主	2019-2022	261,856.00	109,837.60	41.95%	20,241.09	152,018.40	自筹+贷款
28	武汉 CBD 水利项目	住宅	武汉	住宅 63%，商办 37%	自主	2019-2022	1,043,143.00	704,347.08	67.52%	0.00	338,795.92	自筹+贷款
29	武汉 CBD 水利项目	商业	武汉		自主	2020-2023						自筹+贷款
30	武汉外滩荟	D 地块	武汉	住宅 28%，商业 72%	自主	2018-2022	579,563.45	292,262.60	50.43%	0.00	287,300.86	自筹+贷款
31	武汉外滩荟	B 地块	武汉		自主	2020-2023						自筹+贷款
32	武汉黄家湖项目	住宅地块	武汉	住宅 97%、商业 3%	合作	2020-2022	444,915.00	317,181.94	71.29%	0.00	127,733.06	自筹+贷款
33	武汉市硚口区解放大道以南 251 亩项目	C 地块	武汉	住宅 91%、商业 9%	自主	2021-2025	1,622,426.00	449,982.21	27.74%	0.00	1,172,443.79	自筹+贷款
34	鄂州梧桐湖地块	7#地北区	鄂州	住宅 100%	自主	2020-2022	1,524,354.00	124,071.41	14.22%	0.00	1,307,646.65	自筹+贷款
35	鄂州梧桐湖地块	8#地	鄂州	住宅 68.38%，商业 31.62%	合作	2020-2022		92,635.94		0.00		自筹+贷款

36	闵行区颛桥项目		上海	住宅 100%	自主	2021-2023	999,954.26	787,122.48	78.72%	0.00	212,831.78	自筹+贷款
37	上海松江中山街道		上海	住宅 100%	合作	2020-2022	179,459.00	136,205.24	75.90%	0.00	43,253.76	自筹+贷款
38	上海松江泗泾 17-01		上海	住宅 100%	合作	2020-2022	490,330.00	374,784.67	76.44%	0.00	115,545.33	自筹+贷款
39	上海金山项目	分南、北两期	上海	住宅 100%	合作	2019-2022	282,569.00	208,433.21	73.76%	121,952.79	74,135.79	自筹+贷款
40	杭州庆隆地块		杭州	住宅 98.5%、商业 1.5%	合作	2019-2022	571,475.83	442,694.63	77.47%	0.00	128,781.20	自筹+贷款
41	杭州临安项目		杭州	住宅 95%、商业 5%	自主	2020-2023	308,022.00	210,632.24	68.38%	0.00	97,389.76	自筹+贷款
42	绍兴镜湖新区项目	1-2 地块	绍兴	住宅 100%	自主	2020-2023						自筹+贷款
43	绍兴镜湖新区项目	1-3 地块	绍兴	住宅 100%	自主	2020-2023						自筹+贷款
44	绍兴镜湖新区项目	1-4 地块	绍兴	住宅 100%	合作	2020-2022	2,238,017.00					自筹+贷款
45	绍兴镜湖新区项目	2-3 地块	绍兴	住宅 60%、商业 40%	自主	2020-2023		1,059,817.13	23.68%	0.00	3,416,217.12	自筹+贷款
46	绍兴镜湖新区项目	2-6 地块	绍兴	住宅 100%	合作	2020-2023						自筹+贷款
47	绍兴镜湖新区项目	1-1 地块	绍兴	住宅 100%	自主	2021-2023	2,238,017.25					自筹+贷款

48	绍兴镜湖新区项目	2-1 地块	绍兴	住宅 100%	自主	2020-2022						自筹+贷款
49	绍兴镜湖新区项目	3 号地	绍兴	商业 26%、办公回购 60%、车位回购 14%	合作	2021-2023						自筹+贷款
50	无锡中央首府		无锡	住宅 90%、商业 10%	自主	2021-2023	937,379.00	552,429.96	58.93%	0.00	384,949.04	自筹+贷款
51	无锡中央首府体育场馆		无锡	配建	合作	2022						自筹+贷款
52	无锡惠山区静学路 78 亩地块		无锡	住宅：99.5%商业：0.5%	自主	2021-2023	228,939.00	147,610.95	64.48%	0.00	81,328.05	自筹+贷款
53	义乌佛堂镇佛堂大道西侧首期地块		义乌	住宅：96.8%商业：3.2%	合作	2021-2023	546,522.00	355,918.01	65.12%	0.00	190,603.99	自筹+贷款
54	南京秦淮 G05		南京	住宅 84%，商业 16%	合作	2020-2023	1,096,855.00	794,246.80	72.41%	0.00	302,608.20	自筹+贷款
55	南京 G33 项目		南京	住宅 98%、商业 2%	合作	2021-2023	279,987.00	211,246.48	75.45%	0.00	68,740.52	自筹+贷款
56	徐州 2021-8 云龙区一中南 A 地块		徐州	住宅 100%	合作	2021-2024	196,037.00	116,800.43	59.58%	0.00	79,236.57	自筹+贷款
57	常熟人工智能产业园项目	1 号地	常熟	住宅 100%	合作	2020-2022	446,246.00	259,667.72	58.19%	0.00	186,578.28	自筹+贷款

58	常熟人工智能产业园项目	8 号地	常熟	住宅 100%	自主	2020-2022						自筹+贷款
59	常熟人工智能产业园项目	4 号地	常熟	住宅 90%，商业 10%	合作	2021-2024						自筹+贷款
60	苏州科技城天佑路项目	A 地块	苏州	住宅 100%	合作	2020-2022	573,152.00	480,062.02	83.76%	0.00	93,089.98	自筹+贷款
61	苏州科技城天佑路项目	B 地块	苏州	住宅 100%	合作	2020-2023						自筹+贷款
62	苏州科技城天佑路项目	C 地块	苏州	商业 100%	合作	2020-2023						自筹+贷款
63	太仓客运站项目		太仓	住宅 100%	自主	2021-2023	190,979.00	115,068.87	60.25%	0.00	75,910.13	自筹+贷款
64	太仓海运提三期		太仓	酒店 74%、商业 26%	代建	2021-2023	34,250.00	14,779.02	43.15%	0.00	19,470.98	自筹+贷款
65	郑州峰景湾		郑州	住宅 99.15%，商业 0.85%	自主	2020-2023	354,227.00	231,923.39	65.47%	0.00	122,303.61	自筹+贷款
66	青岛华发四季	B 地块	青岛	商业 100%	合作	2019-2022	59,807.00	34,294.39	57.34%	0.00	25,512.61	自筹+贷款
67	青岛胶州市胶高路项目		青岛	住宅 93.55%、商业 6.45%	合作	2021-2023	90,149.00	27,367.00	30.36%	0.00	62,782.00	自筹+贷款
68	威海九龙湾	商业街二期	威海	商业 100%	自主	2018-2022	167,417.00	123,520.46	73.78%	67,665.61	43,896.53	自筹+贷款
69	威海九龙湾	CBD	威海	商业 100%	自主	2020-2025	444,825.00	74,349.81	16.71%	0.00	370,475.19	自筹+贷款
70	威海九龙湾	万豪酒店	威海	商业 100%	自主	2021-2024	96,500.00	56,387.88	58.43%	0.00	40,112.12	自筹+贷款
71	烟台观山水		烟台	住宅 96%、商业	自主	2020-2023	92,622.00	45,957.67	49.62%	0.00	46,664.33	自筹+贷款

				4%								
72	沈阳全运首府	1#地块（华发四季）	沈阳	住宅 97%，商业 3%	自主	2020-2023	979,995.38	54,482.64	5.56%	0.00	925,512.74	自筹+贷款
73	长白岛经济区中东港项目	和平首府	沈阳	住宅 65% 商业 35%	合作	2019-2022	810,687.00	427,000.32	52.67%	0.00	383,686.68	自筹+贷款
74	大连绿洋湾项目		大连	住宅 96.7%，商业 3.3%	自主	2020-2023	307,249.79	117,926.44	38.38%	0.00	189,323.35	自筹+贷款
75	大连华发山庄（湾山项目）		大连	住宅 95.6% 商业 4.4%	合作	2020-2022	146,222.00	96,298.80	65.86%	0.00	49,923.20	自筹+贷款
76	西安市西咸新区沣东新城丰镐大道 185 亩项目		西安	住宅：90%，商业：10%	合作	2021-2023	567,550.00	263,731.06	46.47%	0.00	303,818.94	自筹+贷款
77	天津景泰华府	2019-2 号地块	天津	住宅 93%、商业 7%	合作	2019-2022	94,682.00	58,982.30	62.30%	0.00	35,699.70	自筹+贷款
78	公园首府	一期北区	武汉	住宅 77%、商业 14%、办公 9%	自主	2022-2025	1,634,951.89	1,057,580.99	64.69%	0.00	577,370.90	自筹+贷款
79	南京燕子矶 G82 地块		南京	住宅 100%	自主	2022-2025	485,630.95	316,788.30	65.23%	0.00	168,842.65	自筹+贷款
80	江宁区上秦淮 G88 地块		南京	住宅 100%	合作	2021-2024	455,838.00	298,265.08	65.43%	0.00	157,572.92	自筹+贷款
81	珠海十字门游艇码头		珠海	配建	自主	2022-2025	21,559.00	13,817.12	64.09%	0.00	7,741.88	自筹+贷款
82	大连观贤别墅		大连	住宅 75%、商业	合作	2017-2022	469,531.09	449,488.37	95.73%	243,817.93	20,042.71	自筹+贷款

				25%								

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、斗门华发又一城 C 区其他、斗门华发又一城 D 区其他和斗门华发水郡花园三期 B 区、C 区别墅披露的已确认收入为项目 B、C、D 区合并口径金额列示。

表 5-80 截至 2022 年 3 月末重大在建工程情况表（房地产板块）（续）

序号	项目名称	分期	所在地	项目主体	施工方	证照取得情况				工程款支付方式	结算模式
						项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证		
1	珠海海润	二期 13 地块	珠海	珠海市海润房地产开发有限公司	广东西岸建设	2016-440402-70-03-011217	粤（2016）珠海市不动产权第 006288 号	珠香环建表[2017]9 号	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
2	珠海海润	25#地块	珠海	珠海市海润房地产开发有限公司	建泰建设	2019-440402-70-03-007524	粤（2016）珠海市不动产权第 006278 号	珠香环建表[2017]9 号	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
3	珠海海润	29-2#地块	珠海	珠海市海润房地产开发有限公司	建泰建设	2019-440402-70-03-007524	粤（2016）珠海市不动产权第 006282 号	珠香环建表[2017]9 号	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
4	珠海国际海岸花园	A8#	珠海	珠海铧创经贸发展有限公司	广东建星、广东宜利	15040270101100090	珠字第 0100300885 号	珠香环建表[2016]96 号	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
5	万科华发都荟四季		珠海	珠海华桐房产开发有限公司	深圳市广胜达建设有限公司	A 地块主体：2020-440402-70-03-060416；B 地	粤（2021）珠海市不动产权第 0016360 号	此项已取消	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算

						块主体：2020-440402-70-03-060418；C 地块主体：2020-440402-70-03-060419；D 地块主体：2020-440402-70-03-060420；桩基础：2020-440402-70-03-060414；基坑支护：2020-440402-70-03-060410					
6	北围 25T 地块		珠海	珠海华健房地产开发有限公司	珠海中易建	2019-440402-70-03-064167	D44270443887	202044040003000000003	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
7	斗门华发又一城	C 区其他	珠海	珠海华郡房产开发有限公司	国安建设、广东建星	备案项目标号：2016-440403-40-03-011569	粤房地权证珠字第 0300072862	斗环建表[2017]04 号	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
8	斗门华发又一城	D 区其他	珠海	珠海华郡房产开发有限公司	武汉建工	140403470011011888	粤房地权证珠字第 0300071919	斗环建表[2017]04 号	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
9	斗门华发水郡花园	三期 B 区、C 区别墅	珠海	珠海华郡房产开发有限公司	建泰建设	152000701011000227	粤（2016）中山市不动产权第 0038277 号	斗环建表[2016]020 号、斗环建表[2017]04 号	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算

10	富山工业园起步区珠峰大道北地块		珠海	珠海华曜房产开发有限公司	建泰建设	2019-440403-70-03-047061	珠海 2019 富山准 013	201944040006000000029	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
11	华茂半岛花园		珠海	珠海华茂天城置业发展有限公司	山河建设、广东永盛	2020-440404-70-03-025893	粤（2020）珠海市不动产权第 0081908 号	202044040400000355	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
12	中山华发观山水花园	A3 区	中山	中山市华晟房地产开发有限公司	广东电白二建集团有限公司、建泰建设有限公司、上海建工一建集团有限公司	项目立项批文号 152000701011000227	地字第 140222016030066 号	此项已取消	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
13	中山华发首府（石歧 079 地块）		中山	中山市华庚置业有限公司	广东正升建筑有限公司	2020-442000-70-03-000176	粤（2020）中山市不动产权第 0018947 号	此项已取消	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
14	增城项目 27#地块		广州	广州华耀房地产开发有限公司	广州金辉	增发改投备【2019】10 号	穗国土规划建设用地【2018】229 号	201944018300000190	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
15	广州番禺区汉溪大道北侧长隆地块		广州	广州越宏房地产开发有限公司	中天建设	2020-440113-70-03-045188	粤（2020）广州市不动产权第 07400017 号	环评已取消	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
16	江门华发四季	11#地块	江门	江门华铭房地产开发有限公司	南通三建	2018-440704-70-03-849346	粤（2019)江门市不动产第 1003863 号	备案号 20194407040	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算

								00000015			
17	江门蓬江区项目	13#地块	江门	江门华晟房地产开发有限公司	建泰建设	2019-440703-70-03-064361	粤（2019)江门市不动产第 0074800 号	202044070300000018	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
18	江海南雄村地块		江门	江门市融建房地产开发有限公司	广州金辉	2102-440704-04-01-535609	粤（2020）江门市不动产权第 1009943 号	按照当地政府要求，不需做环评	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
19	湛江市海东新区交投项目	18#地块	湛江	广东湛蓝房地产发展有限公司	中建一局发展、广东正升	2019-440804-70-03-049361	粤（2019）湛江市不动产权第 0041981 号	备案号 201944080400000113	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
20	湛江市海东新区交投项目	488K 地块	湛江	广东湛蓝房地产发展有限公司	广东省第二建筑工程有限公司	2019-440804-70-03-049361	粤（2019）湛江市不动产权第 0041338 号	无	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
21	湛江市海东新区交投项目	590C 地块	湛江	广东湛蓝房地产发展有限公司	国海建设	2019-440804-70-03-049361	粤（2019）湛江市不动产权第 0066331 号	无	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
22	昆明市西山区草海 317 亩项目	一期 A2-2	昆明	昆明华创云房地产开发有限公司	重庆创设建筑工程有限公司	主体：2020-530112-70-03-009391	云（2021）西山区不动产权第 0256080 号	已取消，不用办理	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
23	成都市锦江区三圣街道 56 亩地块		成都	成都华锦焱弘房地产开发有限公司	中建三局一公司	2102-510104-04-01-920446	川（2021）成都市不动产权第 0255169 号	无（成都市 2020 年 1 月后取消环评）	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
24	锦江区三圣街道 54		成都	成都华枫锦业建设发展有限公司	南通六建	川投资备【2103-510104-	51019638922	无（成都市 2020 年 1 月后	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算

	亩地块					04-01-864555】FGQB-0030 号		取消环评）			
25	重庆四季半岛	A14-1-6	重庆	重庆华显房地产开发有限公司	中建一局集团建设发展有限公司	No.0104307	渝（2020）南岸区不动产权第 000226461 号	202050010800000039	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
		A2-2-1-6					渝（2020）南岸区不动产权第 000226328 号			按施工节点支付	竣工交房后结算
		A2-2-2-6					渝（2020）南岸区不动产权第 000226529 号			按施工节点支付	竣工交房后结算
26	武汉 004 地块（华发金茂逸墅）	三期	武汉	武汉华璋房地产开发有限公司	中建三局一公司	2018-420117-70-03-019108	鄂（2018）武汉市新洲不动产权第 0012116 号	备案号 201842011700000622	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
27	武汉 104#地块（华发中央公园）未来城		武汉	武汉临江兴城房地产开发有限公司	广东建星、广州金辉	2018-420117-70-03-016629	鄂（2018）武汉市新洲不动产权第 0014789 号	备案号 201942011700000207	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
28	武汉 CBD 水利项目	住宅	武汉	武汉华嵘房地产开发有限公司	广州金辉（一标）、建泰建设（二标）、中建三局一公司（三标）	2019-420103-70-03-001698	鄂（2019）武汉市市不动产权第 0001427 号	201942010300001490	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
29	武汉 CBD 水利项目	商业	武汉	武汉华嵘房地产开发有限公司		2019-420103-70-03-001698	鄂（2019）武汉市市不动产权第 0001427 号	201942010300001490	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
30	武汉外滩荟	D 地块	武汉	武汉华发长盛房地产开发有限公	中建三局一公司	2019-420102-70-03-045994	鄂（2019）武汉市市不动产权第 0001511 号	201942010200002273	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算

				司							
31	武汉外滩荟	B 地块	武汉	武汉华发长盛房地产开发有限公司	中建三局一公司	2019-420102-70-03-045994	鄂（2019）武汉市市不动产权第 0001511 号	201942010200002273	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
32	武汉黄家湖项目	住宅地块	武汉	武汉华晟乾茂置业有限公司	中建一局	2019-420115-70-03-032283	鄂（2019）武汉市江夏不动产权第 34685 号-B6；第 34687 号-B1；第 34688 号-B2；第 34690 号 B4.	环评已取消	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
33	武汉市硚口区解放大道以南 251 亩项目	C 地块	武汉	广州华川实业发展有限公司	建泰建设	2111-420104-04-01-379003	鄂（2021）武汉市市不动产权第 0001614 号	环评已取消	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
34	鄂州梧桐湖地块	7#地北区	鄂州	湖北广家洲投资有限公司	湖北广典、武汉新欣	2020-420794-70-03-027158	鄂（2017）鄂州市不动产权第 0033912 号	/	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
35	鄂州梧桐湖地块	8#地	鄂州	湖北联辰房地产开发有限公司	中建七局、中天建设	2020-420794-70-03-027170	鄂（2017）鄂州市不动产权第 0011350 号	/	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
36	闵行区颛桥项目		上海	上海华闵颛宏房地产开发有限公司	中如建工（一标）上海建工一建（二标））	项目代码（上海代码：310117MA1J3YH9720201D3101001	沪（2021）闵字不动产权第 004165 号	上海 2021 年 1 月 1 日起环评取消了，只有涉及敏感区域的才需要，颛桥项目不涉及。详见	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算

								《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》之附录四十四房地产			
37	上海松江中山街道		上海	上海华憬丹枫房地产开发有限公司	浙江海滨	310117MA1J3YE7120201D3101001	中华人民共和国自然资源部监制编号 NOD31002035310	环境影响登记表备案号：202031011700000081	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
38	上海松江泗泾 17-01		上海	上海华淞铭宏房地产开发有限公司	浙江长成（一标）南通六建（二标）	310117MA1J3YE6320191D3101001	中华人民共和国资源部监制编号 NOD31002035309	环境影响登记表备案号：202031011700000080	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
39	上海金山项目	分南、北两期	上海	上海华璟枫宸房地产开发有限公司	华锦建设（一标）中建三局一公司（二标）	项目代码（上海代码：310116MA1JC3MG020191D3101001，国家代码：2019-310116-70-03-005138）	沪（2019）金字不动产权第 011586 号	环境影响登记备案表，备案号：201931011600002072	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
40	杭州庆隆地块		杭州	龙景房地产（杭州）有限公司	浙江坤兴建设、浙江省建工集团	2019-330105-70-03-017198-000	浙 2019 杭州市不动产权第 0090594 号	备案号 201933010500000194	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算

41	杭州临安项目	住宅	杭州	杭州铧安置业有限公司	上海建工一建	2020-330112-70-03-168305	浙（2021）临安区不动产权第 0012117 号	备案号：330185018520200058	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
42	绍兴镜湖新区项目	1-2 地块	绍兴	绍兴铧越置业有限公司	浙江中成	2020-330654-70-03-129732	浙（2020）绍兴市不动产权 0025468 号	备案号：202033060200000527	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
43	绍兴镜湖新区项目	1-3 地块	绍兴	绍兴铧越置业有限公司	中建三局一公司	2020-330654-70-03-129732	浙（2020）绍兴市不动产权 0025468 号	备案号：202033060200000527	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
44	绍兴镜湖新区项目	1-4 地块	绍兴	绍兴铧越置业有限公司	浙江中成	2020-330654-70-03-129740	浙 2020 绍兴市不动产权第 0025468 号	备案号：202033060200000527	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
45	绍兴镜湖新区项目	2-3 地块	绍兴	绍兴铧越置业有限公司	长业建设	2020-330654-70-03-122013	浙 2020 绍兴市不动产权第 0018971 号	备案号：202033060200000427	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
46	绍兴镜湖新区项目	2-6 地块	绍兴	绍兴铧越置业有限公司	浙江勤业/广东正升	2020-330654-70-03-122016	浙 2020 绍兴市不动产权第 0018971 号	备案号：202033060200000427	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
47	绍兴镜湖新区项目	1-1 地块	绍兴	绍兴铧越置业有限公司	长业建设	2020-330654-70-03-129730	浙 2020 绍兴市不动产权第 0025468 号	备案号：202033060200000527	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
48	绍兴镜湖新区项目	2-1 地块	绍兴	绍兴铧越置业有限公司	浙江中成	2020-330654-70-03-122040	浙 2020 绍兴市不动产权第 0018971 号	备案号：202033060200000427	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
49	绍兴镜湖	3 号地	绍兴	杭州铧璟置业有	上海建工一	2020-330654-70-	湖东 3 号不动产权证	备案号	已取得	按施工节点	竣工交房

	新区项目			限公司	建	03-161441	+D33007392727	202033060200001196		支付	后结算
50	无锡中央首府		无锡	无锡铧博置业有限公司	中建三局一公司、南通六建、中核华泰	2022-320200-70-02-374788	A 土地证：32017779140；B 土地证：32017779139	202032029200000324	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
51	无锡中央首府体育场馆		无锡	无锡铧博置业有限公司	中建三局一公司、南通六建、中核华泰	2022-320200-70-02-374788	A 土地证：32017779140；B 土地证：32017779139	202032029200000324	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
52	无锡惠山区静学路 78 亩地块		无锡	无锡铧美房地产有限公司	中如建工	惠开行审投（2021）20 号	苏（2021）无锡市不动产权第 0296067 号	惠环函（2021）6 号	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
53	义乌佛堂镇佛堂大道西侧首期地块		义乌	杭州兆泽房地产有限公司	杭州中庆、浙江环宇	2107-330782-04-01-885490	浙（2021）义乌市不动产权第 0032733 号	备案号 202133078200000239	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
54	南京秦淮 G05		南京	南京铧得房地产开发有限公司	浙江大虞、南通华荣	宁发改备[2020]9 号	苏（2020）宁秦不动产权第 0022138 号	秦环建函[2020]1 号	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
55	南京 G33 项目		南京	南京铧泓置业有限公司	中核华泰	雨审批备（2021）46 号	苏（2021）宁雨不动产权第 0022446 号	此项已取消	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
56	徐州 2021-8 云龙区一中南 A 地块		徐州	徐州铧发置业有限公司	中如建工	2107-320303-89-01-500408	苏（2021）徐州市不动产权第 0114486 号	/	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算

57	常熟人工智能产业园项目	1 号地	常熟	常熟铧顺科技产业园投资发展有限公司	华锦建设、南通三建	常审核（2020）9 号	苏（2020）常熟市不动产权证第 8107476 号	环评备案号：202032058100000157	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
58	常熟人工智能产业园项目	8 号地	常熟	常熟铧顺科技产业园投资发展有限公司	华锦建设、南通三建	常审核（2020）4 号	苏（2020）常熟市不动产权证第 8101201 号	环评备案号：202032058100000056	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
59	常熟人工智能产业园项目	4 号地	常熟	常熟铧顺科技产业园投资发展有限公司	南通六建	2020-320581-70-02-501531	苏（2020）常熟市不动产权证第 8107487 号	202032058100000158	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
60	苏州科技城天佑路项目	A 地块	苏州	苏州华恒商用置业有限公司	中建三局一公司	苏行审项建（2020）101 号	苏（2020）苏州市不动产权第 5013141 号	环评备案号：202032050500000246	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
61	苏州科技城天佑路项目	B 地块	苏州	苏州华恒商用置业有限公司	中建三局一公司	苏行审项建（2020）101 号	苏（2020）苏州市不动产权第 5013142 号	环评备案号：202032050500000246	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
62	苏州科技城天佑路项目	C 地块	苏州	苏州华恒商用置业有限公司	中建三局一公司	苏行审项建（2020）101 号	苏（2020）苏州市不动产权第 5013144 号	环评备案号：202032050500000246	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
63	太仓客运站项目		太仓	太仓铧发房地产开发有限公司	上海建工一建	2020-320585-70-02-564376	苏（2020）太仓市不动产权第 8526838 号	202032058500001232	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
64	太仓海运提三期		太仓	太仓华城置业有限公司	通州建总	2012-320585-89-01-729436	苏（2021）太仓市不动产权第 1000328 号	202032058500001556	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
65	郑州峰景湾		郑州	郑州铧茂创盛置业有限公司	南通六建	2020-410171-70-03-006196	豫（2020）郑州市不动产权第 0049738 号	202041010002000000480	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
66	青岛华发	B 地块	青岛	青岛华昂置业有	中建一局发	青即发改经投资	鲁（2018）即墨市不动	2.01937E+17	已取得	按施工节点	竣工交房

	四季			限公司	展	（2018)53 号	产权第 0025783 号			支付	后结算
67	青岛胶州市胶高路项目		青岛	青岛华灿置业有限公司	中建三局	2011-370281-04-01-118105	鲁（2020）胶州市不动产权第 0020126 号	202037028100001637	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
68	威海九龙湾	商业街二期	青岛	威海华发房地产开发有限公司	广东建星	山东省登记备案证明证号 141006002914100 60030	鲁（2018）威海市不动产权第 0058491 号	威环经发【2014】11 号	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
69	威海九龙湾	CBD	威海	威海华发房地产开发有限公司	中建三局一公司	山东省登记备案证明证号 141006002514100 60026	鲁（2017）威海市不动产权第 0058494 号	威环经发【2014】11 号	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
70	威海九龙湾	万豪酒店	威海	威海华发房地产开发有限公司	广东建星	山东省建设项目备案证明 2020-371072-61-03-025221	鲁（2020）威海市不动产权第 0029734 号	威环经发【2014】11 号	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
71	烟台观山水		烟台	烟台华发置业有限公司	山东上元建设	山东省建设项目备案证明 2020-370611-70-03-004270	鲁（2020）烟台市福不动产权第 0001529 号	无	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
72	沈阳全运首府	1#地块（华发四季）	沈阳	沈阳华耀置业有限公司	建泰建设	沈浑发改备字【2020】44 号	东陵国用（2012）第 07190749	备案号：202021011200000107	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
73	长白岛经济区中东	和平首府	沈阳	沈阳中东港商业地产开发有限公	大庆珑达、中铁十二局	沈和审批发备字【2019】35 号	辽（2019）沈阳市不动产权第 9048025 号	备案号:202021010	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算

	港项目			司				200000247			
74	大连绿洋湾项目		大连	大连华坤房地产开发有限公司	大庆陇达	旅发改【2018】62 号	旅顺口国用（2011）第 0412090 号	备案号：202021021200000089	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
75	大连华发山庄（湾山项目）		大连	大连华禄置业发展有限公司	中铁十二局	旅发改【2020】45 号	辽（2020）大连旅顺口区不动产权第 02900012 号	备案号：202021021200000030	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
76	西安市西咸新区沣东新城丰镐大道 185 亩项目		西安	西安华创骐耀置业有限公司	中建一局三公司	2111-611203-04-01-127230	陕（2021）西咸新区不动产权第 0015858 号	/	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
77	天津景泰华府	2019-2 号地块	天津	天津瑞辉房地产开发有限责任公司	河北建设集团股份有限公司	津滨审批一室准[2019]433 号	津 2019 滨海新区塘沽不动产权第 1034316 号	梁行审投许[2018]75 号	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
78	公园首府	一期北区	武汉	广州华川实业发展有限公司	广东建星、武汉鼎吉	2103-420104-04-01-393919	鄂 2021 武汉市市不动产权 0001508 号	环评已取消	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
79	南京燕子矶 G82 地块		南京	南京铧福置业有限公司	建泰建设	栖行审备【2021】296 号	苏（2022）宁栖不动产权第 0001552 号	宁栖环土预【2021】2 号	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
80	江宁区上秦淮 G88 地块		南京	南京铧隅房地产开发有限公司	中建三局一公司	江宁审批投备（2021）437 号	苏（2021）宁江不动产权第 0073610 号	/	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
81	珠海十字		珠海	珠海华慧商业管	潮阳一建	2019-440402-55-	粤（2019）珠海市不动	/	已取得	按施工节点	竣工交房

	门游艇码头			理有限公司		03-015001	产权第 0042481 号			支付	后结算
82	大连观贤别墅		大连	大连万腾置业有限公司	大连宏帝建设	大政地城字 2017-6070	21300473827	201821021100000200	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算

（二）拟建工程

表 5-81 截至 2022 年 3 月末未来主要拟建工程情况表（城市运营板块）

单位：亿元

序号	项目名称	建设内容	项目建设期	总投资	已投资	未来三年投资计划			已取得的相关批文名称及编号
						2022	2023	2024	
1	城市之心核心区项目	城市更新项目，总建面约 59.9 万㎡，包括商业、酒店、住宅、办公及部分公共服务设施	2020-2027	192.49	41.16	5.22	7.00	8.00	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》
合计				**192.49**	**41.16**	**5.22**	**7.00**	**8.00**	-

表 5-82 未来主要拟建工程情况表（房地产板块）

单位：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	未来三年投资	项目建设	立项	土地证	环评

							计划	资金来源			
1	珠海华翰投资有限公司	珠海保税区研发中心	商业商务用地	2022-2024	288,236.00	38,495.00	249,741.00	自筹+贷款	√	√	√
2	广州华川实业发展有限公司	武汉市硚口区解放大道以南 251 亩项目剩余地块	住宅、商服、科教、公园与绿地	2022-2025	1,622,426.00	449,982.21	1,172,443.79	自筹+贷款	√	√	√
3	武汉华发睿光房地产开发有限公司	武汉公园首府二期	住宅、商服、教育、公用设施、公园与绿地	2021-2024	1,634,951.89	1,057,580.99	577,370.90	自筹+贷款	√	√	√
4	杭州铧璟置业有限公司	绍兴镜湖新区湖东 1 号地 1-5	商业、住宅、办公	2022-2024	1,454,711.05	160,749.23	1,293,961.82	自筹+贷款	√	√	√
5	杭州铧璟置业有限公司	绍兴镜湖新区项目 2-5		2022-2024				自筹+贷款	√	√	√
6	常熟铧顺科技产业园投资发展有限公司	常熟项目 6 号地	商服	2022-待定	92,235.00	4,709.66	87,525.34	自筹+贷款	√	√	√
7	沈阳铧欣置业有限公司	沈阳市和平区领事馆北街东侧 187 亩地块	商业用地（B1）二类居住用地（R2）	2022-待定	559,443.00	274,873.56	284,569.44	自筹+贷款	√	√	-

8	沈阳铧恒置业有限公司	沈阳市和平区中心湖北路南侧 65 亩地块	二类居住用地（R2）	2022-待定	167,370.00	83,745.90	83,624.10	自筹+贷款	√	√	-

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、拟建项目相关证照陆续办理中，项目合法合规。

（三）土地储备

截至报告期末，发行人主要土地储备情况如下：

表 5-83 土地储备情况表-1（城市运营板块）

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（㎡）	计容面积（㎡）	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）	1,127,201	1,020,098	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（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

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（㎡）	计容面积（㎡）	国有土地使用证	土地性质
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
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

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（㎡）	计容面积（㎡）	国有土地使用证	土地性质
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门中央商务区（地块 18）			15,217	33,757	粤房地权证珠字第 0100264323 号	居住
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

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（㎡）	计容面积（㎡）	国有土地使用证	土地性质
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	178,326	178,326	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 S4	珠海市会展四路东侧、景秀一路南			31,394	78,485	粤（2017）珠海市不	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（㎡）	计容面积（㎡）	国有土地使用证	土地性质
		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	230,761	230,761	34,184	119,643	粤（2017）珠海市不动产权第 0022296 号	居住
29	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
30	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
31	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
32	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
33	富源 01 地块	珠海市富山工业园规划长阳东路西	8,830	8,830	62438.78	115,699.06	粤（2020）珠海市不	住宅、商业

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（㎡）	计容面积（㎡）	国有土地使用证	土地性质
	-华发未来叠翠园	侧、规划富华路南侧（地块三）					动产权第 0030261 号	
34	富源 02 地块-华发未来城悦花园	珠海市富山工业园规划长阳东路西侧、规划富华路南侧（地块二）	3,948	3,948	27,918.24	55,836.48	粤（2020）珠海市不动产权第 0030254 号	住宅、商业
35	富源 03 地块-华发未来四季园	珠海市富山工业园规划长阳西路东侧、规划富锦路南侧	3,189	3,189	22,551.62	45,103.24	粤（2020）珠海市不动产权第 0032389 号	住宅、商业
36	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
37	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
38	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
39	珠自然资储 2020-3	香洲区迎宾北路东侧、梅华东路南侧（工人文化宫项目）	277,000	277,000	18,700	130,000	粤（2020）珠海市不动产权第 0042299 号	居住、商业

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（㎡）	计容面积（㎡）	国有土地使用证	土地性质
40	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
41	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
42	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 地块范围内	750	750	6,378	14,688	办理中	居住用地
43	阳江高新 2018-011		1,450	1,450	14,089	14,658	办理中	商业用地
44	阳江高新 2018-012		9,300	9,300	66,454	184,471	办理中	居住用地
45	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	居住商业及城市道路用地
46	米县挂 201707	西藏省米林县 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
47	珠自然资储	万山区大万山岛，	19,251	19,251	65,730.78	52,584.66	粤（2020）珠海市不	旅馆用地

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（㎡）	计容面积（㎡）	国有土地使用证	土地性质
	-2020-12	锦塘湾地块					动产权第 0065244 号	
48	望海楼地块	海滨北路西侧、石景山公园东北侧	14,519	14,519	12,723	43,948	办理中	旅馆用地
49	广科电子地块	珠海市拱北石花西路、将军山北坡	1,266	1,266	1,286	1,286	粤房地权证珠字第 0100245586 号	办公
50	广科电子地块	珠海市吉大大石花园西路牛角坑（划拨）	1,433	1,433	8,608	8,608	《房地产权证》粤房地产证字 C1190377 号	工业用地
51	阳江城南地块	阳江新南路东侧、南浦大道南侧、城南东路西侧	1,1177	1,1177	129,212.00	323,030.00	办理中	住宅、商业
52	北山 8B-1	香洲区南湾大道西侧	151,065.38	151,065.38	35,939.85	136,571.43	粤（2022）珠海市不动产权第 0019382 号	住宅、商业
53	北山 8A-3	香洲区南湾大道西侧			20,741.48	100,388.76	粤（2022）珠海市不动产权第 0019383 号	商业、旅馆、商务金融
54	白沙头保障房	香洲区和生路东侧、军山路北侧	19,600.00	19,600.00	20,396.82	90,000.00	粤（2022）珠海市不动产权第 0029968 号	住宅、商业

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（㎡）	计容面积（㎡）	国有土地使用证	土地性质
合计			2,303,551	2,196,448	2,283,324	5,736,341	-	-

表 5-84 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㎡）	规划计容建筑面积（万㎡）	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	招拍挂	商业商务用地	2017.6	1.36	12.11	38,495.00	38,495.00	0.00%	已缴清	3,179.00	100%
2	珠海	斗门华发又一城 E 区	股权收购	商住混用	1999.4	1.56	3.13	4,468.46	4,468.46	0.00%	已缴清	1,354.00	100%
3	中山	中山华发生态庄园七、八、九期	股权收购	商住	2004.1 2005.8	11.96	3.04	6,708.52	6,708.52	0.00%	已缴清	395.73	100%
4	湛江	湛江市海东新区交投项目 20#地块	增资扩股	住宅、商业	2019.6	28.47	73.47	46,106.80	46,106.80	1.21%	已缴清	2,282.96	50%
5	湛江	湛江市海东新区交投项目 501#地块						31,008.04	31,008.04				
6	汕尾	汕尾陆河项目地块三-五	招拍挂	住宅、商业	2019.6	5.81	9.36	6,051.61	6,051.61	0.00%	已缴清	534.43	90%

7	昆明	昆明市西山区草海片区 317 亩地块剩余地块	公开竞买	住宅、商住混合	2020.1	15.62	77.69	531,176.00	531,176.00	0.00%	已缴清	5,055.00	59.90%
8	武汉	武汉 CBD 妙墩地块	招拍挂	商服	2018.12	1.51	8.91	80,500.00	80,500.00	0.00%	已缴清	9,034.79	80.00%
9	武汉	武汉市硚口区解放大道以南 251 亩项目剩余地块	招拍挂	住宅、商服、科教、公园与绿地	2020.12	7.27	34.97	746,900.00	449,982.21	0.00%	预计 2022 年缴清	11,000.00	49.75%
10	武汉	武汉公园首府二期	招拍挂	住宅、商服、教育、公用设施、公园与绿地	2020.12	5.93	24.90	523,104.77	523,104.77	17.88%	已缴清	21,002.23	100%
11	武汉	武汉外滩荟 AC 地块	招拍挂	住宅、商服	2015.6	3.30	7.28	68,399.00	68,399.00	0.96%	已缴清	13,002.08	100.00%
12	鄂州	鄂州梧桐湖地块 6#地	股转	商业	2018.12	7.96	15.91	11,527.41	11,527.41	0.00%	已缴清	1,399.71	30.00%
13	鄂州	鄂州梧桐湖地块 5#、9#、10#、12#地	股转	住宅、商业	2018.12	41.39	105.47	63,637.74	63,637.74	0.00%	已缴清	1,399.71	30.00%
14	鄂州	鄂州梧桐湖地块 7#地南区	产交所股权交易	住宅	2018.12	12.68	16.64	23,311.49	23,311.49	0.00%	已缴清	1,399.71	30.00%
15	武汉	武汉市江夏区黄家湖 P（2019）038 号地块剩余地块	公开竞买	住宅、医疗、社会福利	2019.6	7.42	10.53	210,500.00	210,500.00	44.79%	已缴清	5,666.22	50.00%

16	绍兴	绍兴镜湖新区湖东 1 号地 1-5	招拍挂	商业、住宅、办公	2019.12	3.91	8.59	664,950.00	664,950.00	0.00%	已缴清	5,500.00	65.00%
17	绍兴	绍兴镜湖新区项目 2-5	招拍挂		2019.12	5.88	17.06						
18	常熟	常熟项目 6 号地	招拍挂	商服	2019.12	2.85	4.56	4,540.00	4,540.00	0.00%	已缴清	6,020.08	98.90%
19	沈阳	沈阳市和平区领事馆北街东侧 187 亩地块	招拍挂	商业用地（B1）二类居住用地（R2）	2021.9	12.50	24.99	257,685.46	257,685.46	0.10%	已缴清	10,310.00	51.00%
20	珠海	珠海金湾区金河东路北侧 143 亩地块	招拍挂	商业、办公、二类居住、幼儿园、道路绿化	2021.12	10.70	34.30	291,500.00	154,495.00	0.00%	预计 2022 年缴清	8,498.51	49.75%
21	珠海	珠海市斗门区湖中路南侧 62 亩地块（珠自然资储 2022-06 地块）	招拍挂	二类居住用地（R2）	2022.3	4.14	8.85	75,900.00	37,950.00	0.00%	预计 2022 年缴清	8,572.00	100%
22	沈阳	沈阳市和平区中心湖北路南侧 65 亩地块	招拍挂	二类居住用地（R2）	2021.9	4.34	7.82	76,591.86	76,591.86	0.00%	已缴清	9,800.00	50.20%

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

2021 年 1 月至报告期末，发行人通过招拍挂方式拿地的主要项目及地块情况如下：

表 5-85 招拍挂拿地情况表

序号	区域	储备土地名称	取得方式	土地类型	拟建项目类别	取得时间	占地面积（万㎡）	规划计容建筑面积（万㎡）	起拍价（万元）	成交价（万元）	溢价率	拿地时楼面价（元/平方米）	出让金资金来源	权益比例
1	成都	三圣街道 54 亩地块	公开竞买	住宅用地	住宅	2021.01	3.64	5.46	76,384	87,296	14.29%	19,905	自有资金	60%
2	南京	雨花台区雨南市场 2021G33	招拍挂	住宅用地	住宅	2021.05	2.62	6.8	161,000	194,000	20.50%	28,519	自有资金	51%
3	徐州	2021-8 云龙区一中南 A 地块	招拍挂	住宅用地	住宅	2021.06	3.72	10.05	85,500	105,600	23.51%	10,506	自有资金	34%
4	无锡	无锡惠山区静学路 78 亩地块	招拍挂	住宅用地	住宅	2021.08	5.2	7.8	124,830	132,634	6.25%	17,000	自有资金	51%
5	沈阳	沈阳市和平区领事馆北街东侧 187 亩地块	招拍挂	商业用地、二类居住用地	商住	2021.09	12.5	24.99	257,436	257,685	0.10%	10,595	自有资金	51%
6	沈阳	沈阳市和平区中心湖北路南侧 65 亩地块	招拍挂	二类居住用地	住宅	2021.09	4.34	7.82	76,592	76,592	0.00%	9,800	自有资金	51%
7	义乌	义乌佛堂镇佛堂大道西侧 196 亩地块	招拍挂	住宅、商服、教育	住宅/商服	2021.5	13.07	13.33	329,226	329,226	0.00%	26,712	自有资金	34%
8	珠海	珠海金湾区金河东路北侧 143 亩地块	招拍挂	商业、办公、二类居住、幼儿园、道路绿化	二类居住/商业	2021.12	10.07	34.34	291,500	291,500	0.00%	12,071	自有资金	100%
9	南京	栖霞区燕子矶 G82 地块	招拍挂	住宅	住宅	2021.9	4.99	13.96	295,564	296000	14.73%	21200	自有资金	100%

10	珠海	珠海市斗门区湖中路南侧 62 亩地块（珠自然资储 2022-06 地块）	招拍挂	二类居住用地（R2）	住宅	2022.03	4.14	8.85	75,900	75,900	0.00%	8,572	自有资金	100%
11	珠海	珠自然资储 2021-22	公开竞买	住宅（保障房）、商业	保障房、商业	2021.11	2.04	7.14	19,600.00	19,600.00	0.00%	2,746	自有资金	100%
12	阳江	城南新区 CN-09-01	公开竞买	住宅、商业	商住	2021.12	12.92	32.30	55,885.00	55,885.00	0.00%	1,730	自有资金	100%

注：上表中的土地储备为截至报告期末发行人纳入合并报表范围内的项目。

2021 年 1 月至报告期末，发行人及其子公司通过公开竞买取得的土地，均不涉及“地王”，不存在哄抬地价的情况；竞拍资金均为自有资金，资金来源合法合规；土地竞拍流程合法合规，均依照国家法律法规及地方政府相关政策要求执行，不存在违规拿地等情况。截至募集说明书签署之日，募集资金用途合法合规，不存在变相用于土地竞拍等不符合募集说明书用途的使用情况，符合国家房地产调控政策。

2021 年 1 月至报告期末，发行人通过股权并购方式拿地的主要项目及地块情况如下：

表 5-86 并购股权拿地情况表

序号	区域	储备土地名称	取得方式	土地类型	拟建项目类别	取得时间	占地面积（万㎡）	规划计容建筑面积（万㎡）	起拍价（万元）	成交价（万元）	溢价率	拿地时楼面价（元/平方米）	并购资金来源	权益占比	转让目的	转让形式	定价依据	会计科目变化

1	江门	江海南雄村地块	股权并购	商住用地	商住	2021.01	1.84	5.39	23,083	23,083	0.00%	4,385	自有资金	60%	开发建设	股权协议转让	评估	纳入合并范围

注：上表中的土地储备为截至报告期末发行人纳入合并报表范围内的项目。

2021 年 1 月至报告期末，发行人及其子公司通过股权并购取得的土地，不涉及“地王”，并购资金为自有资金，资金来源合法合规；股权并购均依照国家法律法规及地方政府相关政策要求执行，不存在违规情况。

十、发行人业务发展战略与规划

“十四五”时期，在深化国企改革、粤港澳大湾区规划落实、珠海及横琴自贸区加速发展等众多利好支撑下，华发集团作为珠海市的龙头企业，面临着“再出发”的发展机遇。公司将以“创新驱动、战略引领、深化改革、提质增效”为总体思路，实现打造上市公司集群、竞发世界 500 强的目标。

公司将坚持“不忘初心、牢记使命、抢抓机遇、奋发有为”，稳中求进，实施“科技+金融+产业+城市”发展模式，即以科技为统领，构建金融产业集群、城市产业集群、实体产业集群。以金融产业集群为基础和纽带、以城市产业集群为载体，整合集团优势资源，打造集团实体产业集群，推动珠海实体经济和城市建设发展，促进珠海先进制造业和现代服务业深度融合。

十一、发行人所处行业状况

（一）商贸物流行业

1、行业现状

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

近几年来，我国物流行业需求稳中向好。统计数据显示，2010-2018 年，我国社会物流总额呈现逐年增长趋势，但是增长速度有所放缓。2019 年全国社会物流总额 298.0 万亿元，按可比价格计算，同比增长 5.9%，增速比上年同期回落 0.5 个百分点。2020 年全国社会物流总额 300.1 万亿元，按可比价格计算，同比增长 3.5%。2021 年全国社会物流总额 335.2 万亿元，按可比价格计算，同比增长 9.2%，两年年均增长 6.2%，增速恢复至正常年份平均水平。物流需求总体保持平稳增长，但受宏观经济下行压力影响，增速略有回落。受此影响，增速有所回落，但物流的需求结构有所优化。

2、行业前景

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

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

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

3、行业政策

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

重点任务：1）优化商贸物流网络布局：加强商贸物流网络与国家综合运输大通道及国家物流枢纽衔接，提升全国性、区域性商贸物流节点城市集聚辐射能力。统筹推进城市商业设施、物流设施、交通基础设施规划建设和升级改造，优化综合物流园区、配送（分拨）中心、末端配送网点等空间布局。加强县域商业体系建设，健全农村商贸服务和物流配送网络。2）建设城乡高效配送体系：强化综合物流园区、配送（分拨）中心服务城乡商贸的干线接卸、前置仓储、分拣

配送能力，促进干线运输与城乡配送高效衔接。鼓励有条件的城市搭建城乡配送公共信息服务平台，推动城乡配送车辆“统一车型、统一标识、统一管理、统一标准”。引导连锁零售企业、电商企业等加快向农村地区下沉渠道和服务，完善县乡村三级物流配送体系，实施“快递进村”工程，促进交通、邮政、商贸、供销、快递等资源开放共享，发展共同配送。3）促进区域商贸物流一体化：围绕国家区域重大战略、区域协调发展战略实施，支持京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝地区双城经济圈等重点区域探索建立商贸物流一体化工作机制，提升区域内城市群、都市圈商贸物流规划、政策、标准和管理协同水平。优化整合区域商贸物流设施布局，加强功能衔接互补，减少和避免重复建设，提高区域物流资源集中度和商贸物流总体运行效率。4）提升商贸物流标准化水平：加快标准托盘（1200mm×1000mm）、标准物流周转箱（筐）等物流载具推广应用，支持叉车、货架、月台、运输车辆等上下游物流设备设施标准化改造。应用全球统一编码标识（GS1），拓展标准托盘、周转箱（筐）信息承载功能，推动托盘条码与商品条码、箱码、物流单元代码关联衔接。鼓励发展带板运输，支持货运配送车辆尾板改造。探索构建开放式标准托盘、周转箱（筐）循环共用体系，支持托盘、周转箱（筐）回收网点、清洗中心、维修中心等配套设施建设。积极推荐标准化工作成绩突出的商贸物流企业及个人参与国家标准化工作有关表彰和激励。5）推广应用现代信息技术：推动5G、大数据、物联网、人工智能等现代信息技术与商贸物流全场景融合应用，提升商贸物流全流程、全要素资源数字化水平。探索应用标准电子货单。支持传统商贸物流设施数字化、智能化升级改造，推广智能标签、自动导引车（AGV）、自动码垛机、智能分拣、感应货架等系统和装备，加快高端标准仓库、智能立体仓库建设。完善末端智能配送设施，推进自助提货柜、智能生鲜柜、智能快件箱（信包箱）等配送设施进社区。6）发展商贸物流新业态新模式：鼓励批发、零售、电商、餐饮、进出口等商贸服务企业与物流企业深化合作，优化业务流程和渠道管理，促进自营物流与第三方物流协调发展。推广共同配送、集中配送、统一配送、分时配送、夜间配送等集约化配送模式，完善前置仓配送、门店配送、即时配送、网订店取、自助提货等末端配送模式。支持家电、医药、汽车、大宗商品、再生资源回收等专业化物流发展。7）提升供应链物流管理水平：鼓励商贸企业、物流企业通过签订中长期合同、股权投资

等方式建立长期合作关系，将物流服务深度嵌入供应链体系，提升市场需求响应能力和供应链协同效率。引导传统商贸企业、物流企业拓展供应链一体化服务功能，向供应链服务企业转型。鼓励金融机构与商贸企业、物流企业加强信息共享，规范发展供应链存货、仓单、订单融资。8）加快推进冷链物流发展：加强冷链物流规划，布局建设一批国家骨干冷链物流基地，支持大型农产品批发市场、进出口口岸等建设改造冷冻冷藏仓储设施，推广应用移动冷库、恒温冷藏车、冷藏箱等新型冷链设施设备。改善末端冷链设施装备，提高城乡冷链设施网络覆盖水平。鼓励有条件的企业发展冷链物流智能监控与追溯平台，建立全程冷链配送系统。9）健全绿色物流体系：鼓励使用可循环利用环保包材，减少物流过程中的二次包装，推动货物包装和物流器具绿色化、减量化、可循环。大力推广节能和清洁能源运输工具与物流装备，引导物流配送企业使用新能源车辆或清洁能源车辆。发展绿色仓储，支持节能环保型仓储设施建设。加快构建新型再生资源回收体系，支持建设绿色分拣中心，提高再生资源收集、仓储、分拣、打包、加工能力，提升再生资源回收网络化、专业化、信息化发展水平。10）保障国际物流畅通：支持优势企业参与国际物流基础设施投资和国际道路运输合作，畅通国际物流通道。推动商贸物流型境外经贸合作区建设，打造国际物流网络支点。引导和支持骨干商贸企业、跨境电商平台、跨境物流企业等高质量推进海外仓、海外物流中心建设，完善全球营销和物流服务网络。积极培育有国际竞争力的航运企业，持续增强航运自主可控能力。11）推进跨境通关便利化：深入推进口岸通关一体化改革，巩固压缩整体通关时间成效。全面推进“两步申报”“提前申报”等便利化措施，提高通关效率。推进经认证的经营者（AEO）国际互认合作，鼓励符合条件的企业向注册地海关申请成为AEO企业。12）培育商贸物流骨干企业：支持和鼓励符合条件的商贸企业、物流企业通过兼并重组、上市融资、联盟合作等方式优化整合资源、扩大业务规模，开展技术创新和商业模式创新。在连锁商超、城乡配送、综合物流、国际货运代理、供应链服务、冷链物流等领域培育一批核心竞争力强、服务水平高、有品牌影响力的商贸物流骨干企业。

4、竞争格局

近年来，在各级商务主管部门的共同努力下，商贸物流体系逐步形成，信息化、现代化水平显著提高，服务功能不断拓展，涌现出一批商业模式先进、供应

链整合能力强的商贸物流企业。但从整体上看，商贸物流小、散、乱，专业化、社会化、标准化程度低，运作成本高、效率低等问题没有根本扭转，与国际先进水平还存在较大差距。

（二）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。

2019年，房地产金融政策从银行贷款、信托、外债等全方位收紧，受此影响，下半年房企发债规模、信托规模均大幅下滑，房企资金面普遍紧张。2019年，全国房地产开发投资132,194亿元，比上年增长9.92%，比上年同期提高0.42个百分点，其中，住宅投资97,071亿元，增长13.94%，比上年提高0.54个百分点，住宅投资占房地产开发投资的比重为73.43%。全国商品房销售面积171,558万平方米，比上年下降0.06%，其中，住宅销售面积增长1.50%。全国商品房销售额159,725亿元，增长6.50%，其中，住宅销售额139,440亿元，增长10.32%。

2020年初受疫情影响，房地产市场短暂受挫，2020年一季度房地产投资、商品房销售额及销售面积同比出现较大比例下降；但随着复工复产的推进，叠加各

房地产企业积极采取线上营销等多元化的营销方式，房地产市场呈现整体逐步回升的特征。2020年1-12月份，全国房地产开发投资141,443亿元，比上年增长7.0%，增速比1-11月份提高0.2个百分点，比上年回落2.9个百分点。其中，住宅投资104,446亿元，增长7.6%，增速比1—11月份提高0.2个百分点，比上年回落6.3个百分点。商品房销售面积176,086万平方米，比上年增长2.6%，增速比1-11月份提高1.3个百分点，上年为下降0.1%。其中，住宅销售面积增长3.2%，办公楼销售面积下降10.4%，商业营业用房销售面积下降8.7%。商品房销售额173,613亿元，增长8.7%，增速比1-11月份提高1.5个百分点，比上年提高2.2个百分点。其中，住宅销售额增长10.8%，办公楼销售额下降5.3%，商业营业用房销售额下降11.2%。

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

2022年3月31日发布的《2022中国房地产百强企业研究报告》显示，2021年百强企业销售总额、销售面积分别达90,802亿元、56,943万平方米，同比增长3.9%和1.6%；百强房企销售额市场份额小幅下滑至49.9%，较上年微降0.4个百分点，行业进入加速出清、优胜劣汰的阶段。标杆房企销售规模继续扩大，大型百强企业规模效应凸显，盈利能力加速分化，行业资源加速向更大规模的企业集聚，行业集中度进一步提升，行业两极化格局愈加明显。在此背景下，房地产行业转型加速，大型房企谋局多元化发展版图，中小企业寻求转型出路或退出，强强联合、行业并购或将成为房地产行业发展的特点之一。

2、行业前景

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

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

（1）宏观经济及人均可支配收入持续稳定增长，房地产业发展长期向好

改革开放以来，我国经济保持平稳高速发展，2021年全国GDP增长速度8.1%，两年平均增长5.1%。保持平稳增长。全年全国居民人均可支配收入35,128元，比上年增长9.1%，扣除价格因素，实际增长8.1%。快于人均GDP增速，与GDP增速同步。预期国家经济仍能够维持稳定的发展趋势，为房地产业长期稳定发展创造了良好的经济环境。

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

房地产市场旺盛需求的主要原因在于人口的大规模向城市迁移，国家统计局数据显示，2021年末，我国常住人口城镇化率为64.72%，比2020年末提高0.83个百分点，与发达国家平均70%-80%的水平仍然存在一定差距。根据发达国家的城市化经验，城市化率在30%-70%期间是加速城市化的时期。2019年末我国城镇居民人均住房建筑面积达到39.8平方米，农村居民人均住房建筑面积达到48.9平方米，与前一年相比，分别增加了0.8平方米、1.6平方米。根据国家发展改革委关于印发《2022年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》的通知，国家将会持续优化城镇化空间布局和形态，促进大中小城市和小城镇协调发展，推动形成疏密有致、分工协作、功能完善的城镇化空间格局；加快推进新型城市建设，坚持人民城市人民建、人民城市为人民，建设宜居、韧性、创新、智慧、绿色、人文城市，其中包括加强住房供应保障，城镇居民的住房条件改善需求也将推动房地产行业保持平稳发展。

（3）行业市场供需矛盾将日益缓和，行业利润空间将逐步回归理性

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

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

（4）房地产行业并购重组加剧，集中度将进一步提高

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

（5）国内市场区域分化加剧，实力企业加速海外布局

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

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

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

（6）房地产投融资模式持续进化，行业运营模式不断创新

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

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

2022年中央仍将坚持“房住不炒”总基调不变，实现“三稳”目标。在房地产市

场调整态势继续深化的当下，信贷环境改善预期较为明显，整体态势或可延续至2022年一季度。房地产税试点或将落地，试点城市名单、征收细则等均有望发布，短期或进一步影响购房者预期。另一方面，楼市“双向”调节模式或贯穿全年，部分房价韧性较强的城市，若市场出现明显升温，调控政策亦将迅速跟进，建立二手房成交参考价格发布机制、收紧信贷等政策均为有效工具；而部分房地产市场调整压力较大的城市，亦将适度调整政策稳定市场预期。2022年，预计“维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益”将得到更好地贯彻落实，各地保交付政策或将进一步完善，预售资金监管严中微调的可能性更大，在保交楼与提高企业资金使用效率方面寻求新的平衡。

在此背景下，2022年房企更需顺势而为，控规模、调节奏：加速销售回款，紧盯融资窗口期，确保现金流安全；量入为出，优化城市布局，聚焦主流城市；提升产品力和服务力，提高品牌竞争力。此外，在行业调整阶段，央企、国企优势突显，或将迎来新的发展机遇，民企或可寻求与国企合作机会，更好地拓展发展空间。

3、行业政策

2019年3月份两会表态“防止房市大起大落”，7月底中央政治局会议首提“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，12月新华社重申“坚持房住不炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效机制”。2019年金融政策整体总量宽松，但居民房贷、企业融资前松后紧，5月份以来房企融资环境持续收紧，重点涉及信托、外债、开发贷等多领域。央行调整房贷利率定价机制，定价方式调整为“LPR加基点”。2019年房地产市场在下行压力中韧性前行，虽部分城市购房需求尚未充实，但在核心城市新房销售稳定、三四线城市体量犹存的支撑下，整体行业规模仍较2018年微增；在土地购置面积增速持续回升下，房企开发投资额增速维持两位数高增速，并具有一定韧性。然而新开工面积增速保持低位，办公类库存不降反升，这一系列现象都表示着市场依旧面临下行压力。

2020年，中央继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，强化落实城市主体责任，促进房地产市场平稳健康发展。上半年，为稳财政、稳经济、稳就业，降低疫情防控对房地产市场的影响，多省市在土地出让环节为市场减压、企业纾困，并在房地产交易环节从供、需两端助力市场复苏。下半年，房地产调控政策

有所转向，中央强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，实现稳地价、稳房价、稳预期的长期调控目标；受此影响，杭州、沈阳、西安和宁波等19城相继加强调控，重点涉及限购、限贷、限价、限售和增加房地产交易税费等措施。2020年8月，人民银行、住房和城乡建设部会同相关部门共同推出了“三道红线”的融资监管新规则。该政策是近年国家为房地产行业长期平稳健康发展出台的长效政策之一，旨在引导房地产行业控制整体杠杆，降低房地产行业风险，保障行业稳定发展。报告期内，公司高度重视，积极落实，持续提升运营能力和精细化管理水平，优化债务结构，稳健投资，强化抗风险能力。

2021年，面对复杂严峻的国际环境和国内疫情散发等多重考验，政府科学统筹疫情防控和经济社会发展,国民经济持续恢复发展，总体运行在合理区间。公司所属的房地产行业经历了从深度调控到政策调整的转变。中央层面，始终坚持“房住不炒”主基调，释放维稳信号，从供需两端稳定市场预期：加快推进新型城市建设、扩大保障性租赁住房供给，不断提升住有所居领域公共服务供给保障能力；“三道红线”政策控制行业有息负债增速；集中土拍政策的施行推动房企精细化管理水平提高；房地产税改革试点政策落地进一步完善房地产长效调控机制。地方层面“因城施策”，加大对居民合理购房需求的支持，稳定市场预期，进一步确保房地产市场平稳健康发展。

4、竞争格局

（1）行业竞争已经进入资本竞争时代

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

（2）行业集中度逐步提高，但仍然处于较低水平

近年来，宏观调控加速了房地产企业优胜劣汰，我国房地产行业集中度逐步

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

（三）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。

十二、发行人行业地位及竞争优势

（一）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，逐步形成以珠海为大本营，上海、广州、武汉等核心城市为重点的区域布局。

近年来，公司销售业绩实现跨越式增长。2019-2021年发行人分别实现签约销售金额922.73亿元、1,204.98亿元和1,218.90亿元。2014年公司首次入榜CRIC研究中心数据统计的“2014房企销售金额TOP100”，并位列第94位，随后排名持续上升，2018年公司在“2018年中国房地产企业销售TOP100”中排名第47位。

根据克尔瑞榜单显示，公司位列中国房地产企业销售榜第34名，相比2019年提升5位，行业地位进一步提升。销售布局方面，得益于公司全国化布局战略的加快实施，公司销售业绩实现快速增长：珠海大区全年完成销售288亿元，销售占比24%，稳居珠海龙头地位；华东大区全年完成销售591亿元，销售占比49%；华南大区全年完成销售205亿元，销售占比17%；北方大区全年完成销售90亿元，销售占比7%；北京区域全年完成销售31亿元，销售占比3%。从销售区域分布看，2020年，公司全国化布局持续优化，形成了华东、珠海和华南大区协同发力的销售格局，“立足珠海、面向全国”的战略优势凸显。

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

完成销售315.28亿元，销售占比25.87%，稳居珠海龙头地位；华东大区全年完成销售553.20亿元，销售占比45.38%；华南大区全年完成销售233.30亿元，销售占比19.14%；北方大区全年完成销售47.51亿元，销售占比3.90%；北京区域全年完成销售69.61亿元，销售占比5.71%。

3、城市运营

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

（二）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》，2019-2021年珠海市分别实现地区生产总值（GDP）3,435.89亿元、3,481.94亿元和3881.75亿元，同比增速分别为6.8%、3.0%和6.9%。2021年，珠海坚持稳中求进工作总基调，立足新发展阶段，贯彻新发展理念，构建新发展格局，以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本目的，巩固拓展疫情防控和经济社会发展成果，奋力推进“二次创业”加快发展。

2、政策优势

2009年8月，国务院正式批准实施《横琴总体发展规划》，2011年7月，国务

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

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

第六章 企业主要财务状况

重要提示：投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅本公司完整的财务报表。

一、财务概况

本部分内容所涉及发行人2019年度至2021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，2022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。

（一）会计报表编制基础

发行人合并及母公司2021年度审计报告按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

发行人2019-2021年度审计报告及2022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）重大会计政策变更

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。

财政部于2017年颁布了《企业会计准则第14号——收入（修订）》（以下简称“新收入准则”），子公司珠海华发实业股份有限公司、深圳市维业装饰集团股份有限公司自2020年1月1日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。

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

（三）会计报表审计情况

致同会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2019年度、2020年度及2021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442ZA8874号、致同审字（2021）第442A015800号和致同审字（2022）第

442A015933号的标准无保留意见审计报告。发行人2022年一季度合并及母公司财务报表未经审计。本文中2019-2021年的财务数据来源于上述审计报告。致同会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券从业资格。

（四）合并报表范围变动情况

1、2019年较2018年合并报表范围变更情况

与2018年相比，发行人2019年纳入合并范围的子公司新增153户，减少1户，具体情况如下：

表 6-1　2019 年度纳入合并范围变化情况表

序号	公司名称	变更内容	变更原因
1	珠海一通电器有限公司	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	珠海铧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*[1]	新增合并	划拨
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	珠海富铧置业有限公司	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
华发股份本年新纳入合并范围的主体			
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

序号	公司名称	变更内容	变更原因
26	光隽投资有限公司	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	上海铧臻企业管理有限公司	新增合并	设立
30	上海铧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	无锡铧安置业有限公司	新增合并	设立
41	无锡铧泓置业有限公司	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
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	北京铧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

序号	公司名称	变更内容	变更原因
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	天津铧盛置业有限公司	新增合并	设立
72	天津铧景置业有限公司	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	南京铧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	南京铧成房地产有限公司	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	苏州铧发置业有限公司	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	上海铧隆置业有限公司	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	杭州铧璟置业有限公司	新增合并	设立
95	杭州铧钰置业有限公司	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
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

序号	公司名称	变更内容	变更原因
104	上海铧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	南京铧得房地产开发有限公司	新增合并	设立
120	中山市铧新置业有限公司	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	上海铧崧房地产开发有限公司	新增合并	设立
126	上海铧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	郑州铧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	苏州铧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
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

序号	公司名称	变更内容	变更原因
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	珠海横琴新区华隽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

注：1、2019 年 7 月，珠海市政府批复同意了广东富源实业集团有限公司（简称：富源公司）整体资产的股权无偿划转方案及处置方案，发行人子公司珠海富山工业园投资开发有限公司与珠海市富山工业园管理委员会、珠海市人民政府国有资产监督管理委员会共同签订《国有产权无偿划转协议》，珠海市富山工业园管理委员会将其持有的富源公司 100%国有产权无偿划转给珠海富山工业园投资开发有限公司，随后富源公司修改了章程并完成了工商变更手续。

2、2020年较2019年合并报表范围变更情况

与2019年相比，发行人2020年纳入合并范围的子公司新增201户，减少11户，具体情况如下：

表 6-2　2020 年度纳入合并范围变化情况表

序号	公司名称	变更内容	变更原因
1	珠海城建资产经营管理有限公司	新增合并	划拨
2	珠海城捷智慧停车管理有限公司	新增合并	划拨
3	珠海市安居集团有限公司	新增合并	划拨
4	珠海市住房租赁有限公司	新增合并	划拨
5	珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司	新增合并	划拨
6	珠海市纺织工业集团公司	新增合并	划拨
7	珠海裕华聚酯有限公司	新增合并	划拨
8	珠海市冠华轻纺有限公司	新增合并	划拨
9	珠海市大环山集团股份有限公司	新增合并	划拨
10	珠海城市建设集团有限公司	新增合并	划拨
11	珠海城建市政建设有限公司	新增合并	划拨
12	珠海市基础工程直属管理处	新增合并	划拨
13	珠海城建地产开发有限公司	新增合并	划拨
14	珠海城建海韵资产经营管理有限公司	新增合并	划拨
15	珠海城建投资开发有限公司	新增合并	划拨

序号	公司名称	变更内容	变更原因
16	广东城智科技有限公司	新增合并	划拨
17	广东中城信息技术有限公司	新增合并	划拨
18	珠海城建节能科技有限公司	新增合并	划拨
19	珠海城建智能科技有限公司	新增合并	划拨
20	珠海城建智慧能源有限公司	新增合并	划拨
21	珠海智慧新能源投资有限公司	新增合并	划拨
22	佛山城智新能源有限公司	新增合并	划拨
23	珠海市鑫晟建设工程有限公司	新增合并	划拨
24	珠海市城宏园林有限公司	新增合并	划拨
25	珠海市工程监理有限公司	新增合并	划拨
26	珠海市望海楼（珠海市人民政府第一招待所）	新增合并	划拨
27	珠海市望海旅行社	新增合并	划拨
28	珠海市望海楼商场	新增合并	划拨
29	维业股份	新增合并	非同一控制下企业合并
30	深圳市圣陶宛建筑材料有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
31	深圳市维业卉景园林有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
32	广东省维业科技有限公司（原名为：陆河县维业科技有限公司）	新增合并	非同一控制下企业合并
33	福建闽东建工投资有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
34	武汉维业宏广装饰工程设计有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
35	深圳市维业智汇股权投资管理有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
36	深圳市维业致诚投资合伙企业(有限合伙)	新增合并	非同一控制下企业合并
37	珠海创业投资引导基金有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
38	上海昭华国际商贸有限公司	新增合并	设立
39	南通曜华国际商贸有限公司	新增合并	设立
40	珠海华发集团科技研究院有限公司	新增合并	设立
41	华发 2020 年第一期有限公司	新增合并	设立
42	Huajin Financial Holdings Company Limited	新增合并	设立
43	华金国际投资管理有限公司	新增合并	设立
44	华金国际（BVI）有限公司	新增合并	设立
45	华金国际有限公司	新增合并	设立
46	Huajin Fund I GP	新增合并	设立
47	华金国际投资（开曼）有限合伙人有限公司	新增合并	设立
48	华金国际股份投资（开曼）有限合伙	新增合并	设立
49	华金国际投资（开曼）有限公司	新增合并	设立
50	华金国际香港管理有限公司	新增合并	设立
51	华金领航投资管理（珠海）企业（有限合伙）	新增合并	设立
52	华金国际中国投资有限公司	新增合并	设立
53	珠海华金启航咨询服务有限公司	新增合并	设立
54	无锡华发七弦琴知识产权运营有限公司	新增合并	设立
55	珠海华发供应链金融服务有限公司	新增合并	设立

序号	公司名称	变更内容	变更原因
56	珠海华发金融科技研究院有限公司	新增合并	设立
57	武汉沁华国际商贸有限公司	新增合并	设立
58	珠海华发西江环保产业园运营管理有限公司	新增合并	设立
59	珠海华发智谷圆芯运营管理有限公司	新增合并	
60	珠海华发智汇湾运营管理有限公司	新增合并	设立
61	珠海华发中以产业园运营管理有限公司	新增合并	设立
62	珠海华发实体产业研究院有限公司	新增合并	设立
63	珠海华实智盈产业投资管理有限公司	新增合并	设立
64	i-CLEAN LIMITED	新增合并	设立
65	Johnson Environmental Company Limited	新增合并	设立
66	珠海发展投资基金二期（有限合伙）	新增合并	设立
67	上海锴兑实业发展有限公司	新增合并	设立
68	上海锴兑物业管理有限公司	新增合并	设立
69	上海铎兑信息科技有限公司	新增合并	设立
70	上海爱建信托有限责任公司信托计划	新增合并	设立
71	上海铭兑物业管理有限公司	新增合并	设立
72	上海铓兑实业发展有限公司	新增合并	设立
73	上海锋兑实业发展有限公司	新增合并	设立
74	东莞华发七弦琴知识产权服务有限公司	新增合并	设立
75	烟台华发七弦琴知识产权运营有限公司	新增合并	设立
76	襄阳华发七弦琴知识产权服务有限公司	新增合并	设立
77	珠海华发石化能源有限公司	新增合并	设立
78	珠海市安宜建设投资有限公司	新增合并	设立
79	珠海华竑开发建设有限公司	新增合并	设立
80	华发河北雄安城市运营管理有限公司	新增合并	设立
81	珠海华发城市研究院有限公司	新增合并	设立
82	珠海华发文体会展场馆管理有限公司	新增合并	设立
83	珠海华发澳服企业孵化管理有限公司	新增合并	设立
84	常熟铓顺科技产业园投资发展有限公司	新增合并	设立
85	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
86	惠州华枫置业发展有限公司	新增合并	设立
87	绍兴铓越置业有限公司	新增合并	设立
88	上海铓铖房地产开发有限公司	新增合并	设立
89	上海铓镧房地产开发有限公司	新增合并	设立
90	上海铓锦房地产开发有限公司	新增合并	设立
91	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
92	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
93	珠海浩源置业有限公司	新增合并	设立
94	珠海华利人力资源服务有限公司	新增合并	设立
95	珠海华元房地产开发有限公司	新增合并	设立
96	珠海华庆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
97	珠海华恒房地产开发有限公司	新增合并	设立
98	珠海华发睿谷商业服务管理有限公司	新增合并	设立
99	珠海华旭房地产开发有限公司	新增合并	设立
100	珠海华发西部商业经营管理有限公司	新增合并	设立
101	深圳市鹏怡实业发展有限公司	新增合并	设立
102	深圳市鹏欣实业发展有限公司	新增合并	设立
103	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
104	成都华旭房地产开发有限公司	新增合并	设立
105	成都华耀房地产开发有限公司	新增合并	设立
106	上海华汎商业经营管理有限公司	新增合并	设立
107	绍兴铧泽置业有限公司	新增合并	设立
108	太仓华藤房地产开发有限公司	新增合并	设立
109	太仓华蔓房地产开发有限公司	新增合并	设立
110	西安铧富创恒置业有限公司	新增合并	设立
111	西安铧越创盛置业有限公司	新增合并	设立
112	西安铧郡创盈置业有限公司	新增合并	设立
113	西安铧顺创启置业有限公司	新增合并	设立
114	广州华发商业经营管理有限公司	新增合并	设立
115	珠海华发创锋房产开发有限公司	新增合并	设立
116	珠海华发锦湖房产开发有限公司	新增合并	设立
117	中山华发房地产代理有限公司	新增合并	设立
118	珠海华岱投资管理发展有限公司	新增合并	设立
119	珠海华嵩投资管理发展有限公司	新增合并	设立
120	珠海华钦投资管理发展有限公司	新增合并	设立
121	威海华益房地产开发有限公司	新增合并	设立
122	武汉华发恒耀房地产开发有限公司	新增合并	设立
123	江门华旭房地产开发有限公司	新增合并	设立
124	南京铧耀房地产开发有限公司	新增合并	设立
125	惠州华佑房地产开发有限公司	新增合并	设立
126	珠海华发丰华敬乐健康管理有限公司	新增合并	设立
127	中山市华旌置业有限公司	新增合并	设立
128	惠州和汇置业有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
129	广州华欣房地产开发有限公司	新增合并	设立
130	惠州华梓房地产开发有限公司	新增合并	设立
131	杭州铧容房地产开发有限公司	新增合并	设立
132	杭州铧荟房地产开发有限公司	新增合并	设立
133	青岛铧澜置业有限公司	新增合并	设立
134	佛山华卓房地产开发有限公司	新增合并	设立
135	武汉华发辰耀房地产开发有限公司	新增合并	设立
136	武汉峰铄房地产开发有限公司	新增合并	设立
137	CHEUNG YUEN PROPERTY LIMITED	新增合并	设立

序号	公司名称	变更内容	变更原因
138	长沙华欣房地产开发有限公司	新增合并	设立
139	CHEUNG PANG PROPERTY LIMITED	新增合并	设立
140	CHEUNG YUEN INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	新增合并	设立
141	CHEUNG PANG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	新增合并	设立
142	苏州华恒商用置业有限公司	新增合并	设立
143	广州耀恒房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
144	广州越宏房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
145	珠海华桐房地产开发有限公司	新增合并	设立
146	北京铧颐置业有限公司	新增合并	设立
147	北京铧锦置业有限公司	新增合并	设立
148	北京铧景置业有限公司	新增合并	设立
149	苏州铧创置业有限公司	新增合并	设立
150	苏州铧进置业有限公司	新增合并	设立
151	珠海华发华泰教育服务有限公司	新增合并	设立
152	苏州铧景创盛置业有限公司	新增合并	设立
153	珠海实泰建设工程有限公司	新增合并	设立
154	杭州铧安置业有限公司	新增合并	设立
155	重庆华坤房地产开发有限公司	新增合并	设立
156	青岛华灿置业有限公司	新增合并	设立
157	山西中控华发置业有限公司	新增合并	设立
158	汕尾华金酒店管理有限公司	新增合并	设立
159	上海华闵颛宏房地产开发有限公司	新增合并	设立
160	苏州铧茂创盛置业有限公司	新增合并	设立
161	珠海市斗门区依山郡容惠幼儿园	新增合并	设立
162	珠海华擎投资管理发展有限公司	新增合并	设立
163	珠海华发海韵城新天地商业经营有限公司	新增合并	设立
164	郑州铧骁房地产开发有限公司	新增合并	设立
165	太仓铧发房地产开发有限公司	新增合并	设立
166	珠海华发人居生活研究院有限公司	新增合并	设立
167	郑州铧秉房地产开发有限公司	新增合并	设立
168	重庆华赞房地产开发有限公司	新增合并	设立
169	CHEUNG KOON INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	新增合并	设立
170	CHEUNG KAM INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	新增合并	设立
171	CHEUNG YIP INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	新增合并	设立
172	CHEUNG WAI INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	新增合并	设立
173	山西华富置业有限公司	新增合并	设立

序号	公司名称	变更内容	变更原因
174	珠海华发华品餐饮管理有限公司	新增合并	设立
175	潮州华发实业发展有限公司	新增合并	设立
176	昆明华创云房地产开发有限公司	新增合并	设立
177	武汉禹庆房地产开发有限公司	新增合并	设立
178	武汉禹隆房地产开发有限公司	新增合并	设立
179	武汉华发毓正房地产开发有限公司	新增合并	设立
180	珠海华发景龙家居有限公司	新增合并	设立
181	无锡铧博置业有限公司	新增合并	设立
182	珠海华发外沙房产开发有限公司	新增合并	设立
183	武汉华发睿嘉房地产开发有限公司	新增合并	设立
184	昆明华旭房地产开发有限公司	新增合并	设立
185	CHEUNG KOON PROPERTY LIMITED	新增合并	设立
186	CHEUNG YIP PROPERTY LIMITED	新增合并	设立
187	CHEUNG WAI PROPERTY LIMITED	新增合并	设立
188	CHEUNG KAM PROPERTY LIMITED	新增合并	设立
189	武汉华发宸丰房地产开发有限公司	新增合并	设立
190	武汉华发睿光房地产开发有限公司	新增合并	设立
191	武汉华发宸弘房地产开发有限公司	新增合并	设立
192	龙门县华昆房地产开发有限公司	新增合并	设立
193	太仓华城置业有限公司	新增合并	设立
194	沈阳华纳海川置业有限公司	新增合并	设立
195	广州华川实业发展有限公司	新增合并	设立
196	北京铧顺海川置业有限公司	新增合并	设立
197	太仓嘉迅科技发展有限公司	新增合并	设立
198	南京铧融装饰工程有限公司	新增合并	设立
199	北京创盛海川置业有限公司	新增合并	设立
200	武汉华川置业有限公司	新增合并	设立
201	珠海华发西部房地产营销策划有限公司	新增合并	设立
202	珠海富晟建设工程有限公司	合并范围减少	注销
203	珠海华金小额再贷款有限公司	合并范围减少	注销
204	珠海华发教育产业投资控股有限公司	合并范围减少	出售
205	珠海铧图商贸有限公司	合并范围减少	出售
206	铧瑞投资控股有限公司	合并范围减少	注销
207	MiracleViewGroupLtd	合并范围减少	出售
208	卓智财经印刷有限公司	合并范围减少	出售
209	珠海华发仲量联行物业服务有限公司	合并范围减少	丧失控制权
210	苏州禾发房地产开发有限公司	合并范围减少	丧失控制权
211	陆河金龙五洲物业管理有限公司	合并范围减少	注销清算
212	陆河金龙五洲老年颐养康乐有限公司	合并范围减少	注销清算

3、2021年较2020年合并报表范围变更情况

与2020年末相比，发行人2021年纳入合并范围的子公司新增253户，减少24

户，具体情况如下：

表 6-3　2021 年纳入合并范围变化情况表

序号	名称	变更内容	纳入原因
1	珠海华发华瑞房地产开发有限公司	新增合并	设立
2	珠海华实智远资产管理有限公司	新增合并	设立
3	铧金商业运营管理（珠海）有限公司	新增合并	设立
4	珠海隽华商贸有限公司	新增合并	设立
5	珠海光库科技股份有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
6	华灿光电股份有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
7	珠海华实智行资产管理有限公司	新增合并	设立
8	珠海市安宜建设投资有限公司	新增合并	设立
9	珠海华聚开发建设有限公司	新增合并	划拨
10	珠海华兆发展有限公司	新增合并	划拨
11	珠海华兆投资有限公司	新增合并	划拨
12	华发城市运营（瓜达尔）有限公司	新增合并	设立
13	苏州华发七弦琴知识产权运营有限公司	新增合并	设立
14	上海铄兑物业管理有限公司	新增合并	设立
15	北京迪信通商贸股份有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
16	珠海隽华一号投资合伙企业（有限合伙）	新增合并	设立
17	珠海西海岸公寓管理有限公司	新增合并	设立
18	华发 2021 年第一期有限公司	新增合并	设立
19	重庆华珠发物业管理服务有限公司	新增合并	设立
20	昆明华发融创物业管理服务有限公司	新增合并	设立
21	陕西华发融创物业管理服务有限公司	新增合并	设立
22	上海仁恒华发物业管理有限公司	新增合并	设立
23	华发芳邻（武汉）房屋经纪有限公司	新增合并	设立
24	广东粤剑保安服务有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
25	珠海华发餐饮管理服务有限公司	新增合并	设立
26	珠海华邻房地产经纪服务有限公司	新增合并	设立
27	华成现代科技服务（成都）有限公司	新增合并	设立
28	珠海华发仲量联行物业服务有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
29	光库通讯有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
30	珠海市光辰科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
31	深圳加华微捷科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
32	光库米兰有限责任公司	新增合并	非同一控制下企业合并
33	华灿光电（苏州）有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
34	华灿光电（浙江）有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
35	光华（天津）投资管理有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
36	云南蓝晶科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
37	HCSemiTekLimited	新增合并	非同一控制下企业合并
38	武汉华川房地产开发有限公司	新增合并	设立

序号	名称	变更内容	纳入原因
39	上海铧佰置业有限公司	新增合并	设立
40	珠海海阔投资发展有限公司	新增合并	设立
41	佛山华发天润置业有限公司	新增合并	设立
42	山东华卓置业有限公司	新增合并	设立
43	成都华锦焱弘实业有限公司	新增合并	设立
44	太仓华曦房地产开发有限公司	新增合并	设立
45	太仓华顺房地产开发有限公司	新增合并	设立
46	广州华坤实业发展有限公司	新增合并	设立
47	成都华枫锦业建设发展有限公司	新增合并	设立
48	广州华佑房地产开发有限公司	新增合并	设立
49	上海铧馥企业管理有限公司	新增合并	设立
50	上海铧图企业管理有限公司	新增合并	设立
51	上海铧雍企业管理有限公司	新增合并	设立
52	上海铧翊企业管理有限公司	新增合并	设立
53	珠海华发润鼎房产开发有限公司	新增合并	设立
54	珠海华发鑫海房产开发有限公司	新增合并	设立
55	厦门华发投资有限公司	新增合并	设立
56	佛山华利房地产开发有限公司	新增合并	设立
57	佛山华标房地产开发有限公司	新增合并	设立
58	杭州铧烜置业有限公司	新增合并	设立
59	广州华迪咨询有限公司	新增合并	设立
60	广州华庚咨询有限公司	新增合并	设立
61	绍兴铧瑞置业有限公司	新增合并	设立
62	绍兴铧拓置业有限公司	新增合并	设立
63	绍兴铧宜置业有限公司	新增合并	设立
64	HuafaSportsInternationalDevelopmentCompanyLimited	新增合并	设立
65	南京铧泓置业有限公司	新增合并	设立
66	武汉华发启隆房地产开发有限公司	新增合并	设立
67	武汉华发宸禹房地产开发有限公司	新增合并	设立
68	南京铧发置业有限公司	新增合并	设立
69	南京铧峥置业有限公司	新增合并	设立
70	太仓华淞商务咨询有限公司	新增合并	设立
71	太仓华镧商务咨询有限公司	新增合并	设立
72	太仓华铖商务咨询有限公司	新增合并	设立
73	太仓华锦商务咨询有限公司	新增合并	设立
74	太仓华铘商务咨询有限公司	新增合并	设立
75	太仓华铎商务咨询有限公司	新增合并	设立
76	太仓华兴商务咨询有限公司	新增合并	设立
77	太仓华鹏商务咨询有限公司	新增合并	设立
78	苏州铧置房地产开发有限公司	新增合并	设立

序号	名称	变更内容	纳入原因
79	无锡铧顺置业有限公司	新增合并	设立
80	无锡铧利置业有限公司	新增合并	设立
81	苏州铧佰置业有限公司	新增合并	设立
82	苏州铧科置业有限公司	新增合并	设立
83	珠海华发连屏房地产开发有限公司	新增合并	设立
84	上海华蔓房地产开发有限公司	新增合并	设立
85	上海华藤房地产开发有限公司	新增合并	设立
86	绍兴铧泓房地产开发有限公司	新增合并	设立
87	石家庄铧铄置业有限公司	新增合并	设立
88	石家庄铧郡置业有限公司	新增合并	设立
89	江门市融建房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
90	HAZELTRENDLIMITED	新增合并	同一控制下企业合并
91	HIGHLYVENTURESLIMITED	新增合并	同一控制下企业合并
92	绍兴铧灏置业有限公司	新增合并	设立
93	绍兴铧建置业有限公司	新增合并	设立
94	南京铧腾置业有限公司	新增合并	设立
95	徐州铧发置业有限公司	新增合并	设立
96	广州华怡实业发展有限公司	新增合并	设立
97	天津创锦海川置业有限公司	新增合并	设立
98	珠海华发屹盟房地产开发有限公司	新增合并	设立
99	西安创盛海川置业有限公司	新增合并	设立
100	无锡铧美房地产有限公司	新增合并	设立
101	上海铧纳置业有限公司	新增合并	设立
102	珠海华焉投资有限公司	新增合并	设立
103	林芝华发商业经营管理有限公司	新增合并	设立
104	武汉华发睿治房地产开发有限公司	新增合并	设立
105	珠海华桐投资有限公司	新增合并	设立
106	珠海华瑶投资有限公司	新增合并	设立
107	珠海华藐投资有限公司	新增合并	设立
108	武汉茂长悦华健康产业发展有限公司	新增合并	设立
109	武汉茂享颐华医养管理服务有限公司	新增合并	设立
110	广州华章房地产开发有限公司	新增合并	设立
111	广州华旬房地产开发有限公司	新增合并	设立
112	广州华凯房地产开发有限公司	新增合并	设立
113	沈阳铧欣置业有限公司	新增合并	设立
114	沈阳铧恒置业有限公司	新增合并	设立
115	珠海华骋商务服务有限公司	新增合并	设立
116	南京铧昭置业有限公司	新增合并	设立
117	南京铧佰置业有限公司	新增合并	设立
118	义乌兆华企业管理有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
119	杭州兆泽房地产有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并

序号	名称	变更内容	纳入原因
120	义乌兆盈房地产有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
121	南京铧福置业有限公司	新增合并	设立
122	西安铧富海川置业有限公司	新增合并	设立
123	西安华创海川置业有限公司	新增合并	设立
124	北京铧荣海川管理咨询有限公司	新增合并	设立
125	北京铧兴海川管理咨询有限公司	新增合并	设立
126	南京铧美装饰工程有限公司	新增合并	设立
127	珠海铧能投资有限公司	新增合并	设立
128	无锡铧福置业有限公司	新增合并	设立
129	上海郡泓装饰工程有限公司	新增合并	设立
130	沈阳铧佰置业有限公司	新增合并	设立
131	沈阳铧锦置业有限公司	新增合并	设立
132	珠海华枫房地产开发有限公司	新增合并	设立
133	西安华创永兴置业有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
134	广东华发天浩房地产开发有限公司	新增合并	设立
135	湛江华发天润置业有限公司	新增合并	设立
136	珠海横琴铧创设计咨询有限公司	新增合并	设立
137	西安华创骐耀置业有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
138	珠海铧图商贸有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
139	沈阳通联四海电子通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
140	抚顺通联四海电子通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
141	北京迪信昊天商贸有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
142	北京迪信通科技产业发展有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
143	北京亿号通东方信息技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
144	北京迪信通电子通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
145	天津迪信通电子通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
146	河北迪信电子通信设备有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
147	北京迪信通丰泽电子设备有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
148	北京市泰龙吉贸易有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
149	北京今易通达通讯设备维修有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
150	山西迪信通商贸有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
151	北京胜多商贸有限责任公司	新增合并	非同一控制下企业合并
152	合肥迪信通通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
153	浙江迪信通商贸有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
154	上海迪信电子通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
155	上海川达通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
156	上海迪信南方通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
157	济南迪信电子通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
158	青岛迪信通通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
159	温州迪信通电子通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
160	南京亿家隆通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并

序号	名称	变更内容	纳入原因
161	厦门迪信通电子通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
162	江西迪信通科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
163	浙江迪信通供应链有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
164	迪信通通讯科技江苏有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
165	温州亚盛通信器材有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
166	广西迪信通电子通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
167	柳州迪信电子通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
168	清远迪信通商贸有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
169	广东迪信通商贸有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
170	深圳市华奥通电子有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
171	澄迈金迪科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
172	长沙迪信通电子科技信息有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
173	长沙九五八五九八电讯设备有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
174	湖南中讯通电子科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
175	郑州迪信通电子通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
176	河南迪信通电子通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
177	南阳迪信通电子通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
178	武汉易通达通讯器材有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
179	郑州今易通达手机维修有限责任公司	新增合并	非同一控制下企业合并
180	河南迪信通商贸有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
181	西安迪信通电子通讯技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
182	西安迪丰商贸有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
183	乌鲁木齐迪信创发通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
184	四川亿佳隆通讯连锁有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
185	云南迪信通电子通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
186	重庆小迪通讯器材有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
187	北京迪信通电子商务有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
188	三河市迪信通通讯设备销售有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
189	扬州迪信通电子通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
190	江苏胜多科贸有限责任公司	新增合并	非同一控制下企业合并
191	甘肃迪信通商贸有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
192	梧州迪信通通信设备商贸有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
193	漳州迪信电子通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
194	福建迪信电子通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
195	云南永进电子通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
196	云南继跃通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
197	江西创发商贸有限责任公司	新增合并	非同一控制下企业合并
198	江苏迪丰通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
199	南通迪丰通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
200	青岛飞迪通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
201	常州迪丰通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并

序号	名称	变更内容	纳入原因
202	盐城迪丰通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
203	上海胜多商贸有限责任公司	新增合并	非同一控制下企业合并
204	北京易久维互联科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
205	中山迪信通商贸有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
206	北京迪信商贸有限责任公司	新增合并	非同一控制下企业合并
207	佛山迪信通商贸有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
208	嘉兴市迪加通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
209	质子租赁有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
210	丽水迪信通电子通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
211	宁波高新区顺吉信科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
212	西南迪信通商贸有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
213	沈阳迪创企业管理有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
214	新迪亚投资有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
215	北京迪信云聚科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
216	山西创发科贸有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
217	北京迪信通科贸有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
218	海南迪信通科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
219	上海昱申科技有限责任公司	新增合并	非同一控制下企业合并
220	重庆迪信通智能技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
221	广州云迪购商贸有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
222	广安迪信通财务管理有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
223	河南时间空间电子科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
224	西班牙迪信通有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
225	DigitoneMobilesPrivateLimited	新增合并	非同一控制下企业合并
226	迪信斯麦尔科技（广东）有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
227	北京迪融咨询服务有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
228	广安卓品时代科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
229	迪信通（香港）有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
230	扬州迪信通科技发展有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
231	孟加拉迪信通通信技术私人有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
232	北京阿卟科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
233	北京网聚迪信优品互联网科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
234	河南迪锋文化传播有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
235	深圳市迪信通科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
236	广州中启通信科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
237	北京鹏路网络科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
238	深圳米钻网络科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
239	河南迪信通商业管理有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
240	唐山迪信通科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
241	云浮迪信通商贸有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
242	唐山宇通领讯通讯终端科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并

序号	名称	变更内容	纳入原因
243	广州迪信通管理咨询有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
244	北京迪信贤聚科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
245	深圳市施霖商贸有限责任公司	新增合并	非同一控制下企业合并
246	摩机(杭州)网络科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
247	摩机(广东)网络科技有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
248	聚脉供应链管理有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
249	珠海迪信通商贸有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
250	XPHONEELECTRONICSL	新增合并	非同一控制下企业合并
251	NEWWORLDELEKTRONICTEHNOLOGYLTD	新增合并	非同一控制下企业合并
252	DPHONERETAILSRl	新增合并	非同一控制下企业合并
253	DGTONEETTSL	新增合并	非同一控制下企业合并
254	珠海华澔医疗项目管理有限公司	减少合并	注销
255	珠海富铖物业管理有限公司	减少合并	注销
256	珠海市鑫晟建设工程有限公司	减少合并	处置子公司
257	珠海市城宏园林有限公司	减少合并	处置子公司
258	上海爱建信托有限责任公司信托计划	减少合并	注销
259	武汉维业宏广装饰工程设计有限公司	减少合并	处置子公司
260	威海华益房地产开发有限公司	减少合并	注销
261	上海铧宝置业有限公司	减少合并	丧失控制权
262	上海铧曦房地产开发有限公司	减少合并	丧失控制权
263	南京华铎房地产开发有限公司	减少合并	丧失控制权
264	北京星泰通府置业有限公司	减少合并	丧失控制权
265	惠州和汇置业有限公司	减少合并	丧失控制权
266	杭州璟慧商贸有限责任公司	减少合并	丧失控制权
267	杭州锦瑜置业有限公司	减少合并	丧失控制权
268	武汉中央商务区投资开发有限公司	减少合并	丧失控制权
269	武汉华中投地产开发有限公司	减少合并	丧失控制权
270	武汉华启房地产开发有限公司	减少合并	丧失控制权
271	武汉华怡城房地产开发有限公司	减少合并	丧失控制权
272	GUANGJUANINVESTMENTHOLDINGLIMITED	减少合并	注销
273	包头市华发和悦房地产开发有限公司	减少合并	注销
274	吉林市华发投资有限公司	减少合并	注销
275	吉林市华发房地产开发有限公司	减少合并	注销
276	青岛华鑫投资有限公司	减少合并	注销
277	江门华旭房地产开发有限公司	减少合并	注销

4、2022年1-3月较2021年合并报表范围变更情况

与2021年相比，发行人2022年1-3月纳入合并范围的子公司新增12户，减少3户，具体情况如下：

表 6-3　2022 年 3 月末纳入合并范围变化情况表

序号	名称	变更内容	纳入原因
1	珠海隽华二号投资合伙企业（有限合伙）	新增合并	设立
2	珠海华发华灿先进半导体研究院有限公司	新增合并	设立
3	珠海华汇智造半导体有限公司	新增合并	设立
4	江门华标房地产开发有限公司	新增合并	设立
5	南京铧徽置业有限公司	新增合并	设立
6	珠海华发优生活物业运营管理有限公司佛山市分公司	新增合并	设立
7	珠海横琴华发城市更新投资控股有限公司	新增合并	设立
8	北京华汎商业管理有限公司	新增合并	设立
9	南京铧辉装饰工程有限公司	新增合并	设立
10	南京铧隅房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
11	珠海华旭新能源开发有限公司	新增合并	设立
12	珠海华晖新能源科技有限公司	新增合并	设立
13	珠海华鑫投资管理有限公司	减少合并	注销
14	郑州今易通达手机维修有限责任公司	减少合并	注销
15	北京鹏路网络科技有限公司	减少合并	注销

（五）公司合并及母公司财务报表数据

1、近三年及一期合并资产负债表、利润表及现金流量表

表6-5　2019-2021年末及2022年3月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 3 月末
流动资产：				
货币资金*	5,302,596.07	7,755,154.22	7,301,110.86	8,661,409.79
结算备付金	35,310.11	24,393.91	34,359.44	24,438.69
应收货币保证金	65,433.38	74,844.76	113,533.97	111,786.18
应收质押保证金	755.84	1,448.15	5,187.56	15,531.49
存出保证金	7,770.86	6,034.49	8,808.41	10,353.50
拆出资金	-	-	109,920.80	103,925.12
融出资金	178,690.29	197,249.35	251,849.89	238,610.51
交易性金融资产	817,167.07	671,627.46	534,830.23	847,279.53
衍生金融资产	3,947.62	2,434.50	1,900.64	2,554.22
应收票据	229,045.34	33,123.89	48,648.36	42,951.58
应收账款	589,305.84	778,934.40	1,049,184.71	979,879.21
应收款项融资	-	-	81,021.48	121,365.93
预付账款	660,432.40	922,821.93	756,998.16	681,294.72

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 3 月末
应收结算担保金	-	1,000.00	1,000.00	1,000.00
其他应收款	440,264.21	434,496.81	507,609.37	529,715.50
买入返售金融资产	141,841.09	61,484.74	277,551.82	49,181.59
存货	18,880,618.61	24,938,923.46	28,383,796.00	29,155,830.57
合同资产	-	146,330.26	367,926.88	400,792.28
一年内到期的非流动资产	44,500.00	175,493.29	300,114.33	91,326.29
其他流动资产	2,666,516.90	3,722,931.96	4,760,012.79	5,006,710.86
流动资产合计	**30,064,195.64**	**39,948,727.59**	**44,895,365.70**	**47,075,937.54**
非流动资产：				
发放贷款及垫款	43,555.24	24,390.33	212,141.57	225,460.68
可供出售金融资产	1,025,372.23	1,242,385.75	-	-
债权投资	-	-	595,262.07	688,962.05
持有至到期投资	174,000.00	435,529.74	-	-
其他债权投资	-	-	219,591.43	214,379.04
长期应收款	1,641.44	15,228.08	10,609.40	10,008.24
长期股权投资	2,356,225.06	3,319,570.87	4,420,359.26	4,752,714.89
其他权益工具投资	10.00	10.00	71,425.16	71,423.89
其他非流动金融资产	54,683.98	54,718.85	1,894,431.21	2,047,140.50
投资性房地产	758,822.55	1,474,617.22	1,738,340.41	1,738,340.41
固定资产	903,581.36	1,033,418.49	1,578,427.38	1,555,021.43
在建工程	70,494.94	187,307.83	449,361.59	471,119.10
使用权资产	-	-	195,925.83	193,049.37
无形资产	268,846.54	199,559.57	287,150.50	286,735.08
开发支出	31.35	944.75	16,251.32	15,572.68
商誉	48,310.52	94,697.36	464,168.79	463,951.26
长期待摊费用	21,256.33	49,562.19	33,485.82	29,923.32
递延所得税资产	331,005.52	402,205.90	459,025.92	472,428.16
其他非流动资产	62,017.01	295,429.70	201,010.12	175,348.11
非流动资产合计	**6,119,854.09**	**8,829,576.63**	**12,846,967.77**	**13,411,578.22**
资产总计	**36,184,049.73**	**48,778,304.22**	**57,742,333.47**	**60,487,515.76**
流动负债：				
短期借款	1,893,001.61	2,775,715.42	2,656,536.93	2,977,625.73
向中央银行借款	-	-	1,062.30	332.80
拆入资金	9,117.19	-	15,025.67	15,024.50
交易性金融负债	24,944.13	2,985.81	6,325.88	2,502.58
衍生金融负债	-	8,298.62	15,432.11	14,098.57
应付票据	100,187.15	86,328.20	357,788.16	360,223.86
应付账款	1,230,109.33	3,230,460.52	4,069,599.36	2,979,721.63

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 3 月末
预收账款	5,956,957.78	678,392.92	49,067.14	54,859.31
合同负债	-	5,147,444.42	7,650,750.69	8,546,779.31
卖出回购金融资产款	397,605.42	221,258.42	151,523.32	475,366.01
吸收存款及同业存放	144,365.91	356,832.20	310,032.74	268,157.19
代理买卖证券款	92,880.29	133,510.96	185,333.13	173,535.62
代理承销证券款	20,730.00	-	-	-
应付货币保证金	112,072.18	168,005.82	217,765.57	211,086.03
应付质押保证金	755.84	1,448.15	5,187.56	15,531.49
期货风险准备金	489.45	624.09	955.33	1,035.95
应付职工薪酬	99,235.63	110,958.95	154,735.74	133,636.30
应交税费	223,099.17	260,572.59	273,602.34	158,856.52
其他应付款	1,637,646.50	2,509,308.17	2,565,963.95	2,815,512.42
一年内到期的非流动负债	2,567,987.22	3,760,549.54	3,612,635.37	4,693,711.23
其他流动负债	1,229,822.73	1,945,488.23	2,123,054.12	2,147,471.14
流动负债合计	**15,741,007.52**	**21,398,183.03**	**24,422,377.39**	**26,045,068.17**
非流动负债：				
长期借款	5,241,949.75	8,407,631.84	10,798,741.92	10,480,656.71
应付债券	4,108,222.76	4,942,775.95	6,498,486.08	6,975,341.97
租赁负债	-	-	138,401.43	147,050.01
长期应付款	14,921.45	24,590.77	172,793.51	191,236.00
长期应付职工薪酬	-	-	78.65	92.50
预计负债	271.81	41,152.36	33,657.33	29,302.38
递延收益	8,845.00	8,868.44	48,154.14	46,647.23
递延所得税负债	55,974.57	75,101.47	103,556.44	108,281.44
其他非流动负债	306,200.00	452,677.15	494,265.96	757,294.34
非流动负债合计	**9,736,385.35**	**13,952,797.98**	**18,288,135.46**	**18,735,902.58**
负债合计	**25,477,392.87**	**35,350,981.01**	**42,710,512.84**	**44,780,970.75**
股东权益：				
实收资本	111,978.97	111,978.97	142,201.87	171,669.19
其他权益工具	1,319,115.00	2,302,950.00	2,433,802.40	1,916,505.95
资本公积	1,748,252.41	2,212,088.34	2,880,861.53	3,630,447.47
其他综合收益的税后净额	97,675.76	127,170.30	106,561.93	97,125.65
专项储备	-	1,140.87	1,175.49	1,299.28
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	413,531.48	442,705.59	445,395.83	509,278.08
归属于母公司股东权益	3,759,845.98	5,267,326.42	6,079,291.40	6,395,617.97
少数股东权益	6,946,810.88	8,159,996.79	8,952,529.23	9,310,927.04

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 3 月末
股东权益合计	**10,706,656.86**	**13,427,323.21**	**15,031,820.63**	**15,706,545.01**
负债和股东权益总计	**36,184,049.73**	**48,778,304.22**	**57,742,333.47**	**60,487,515.76**

注：*发行人货币资金包含存放同业及其他金融机构款项。

表 6-6　2019-2021 年及 2022 年 1-3 月合并利润表

单位：万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-3 月
一、营业总收入	**7,926,925.42**	**10,919,024.44**	**14,194,253.99**	**3,354,844.52**
二、营业总成本	**7,409,052.45**	**10,368,427.21**	**13,454,364.84**	**3,247,515.86**
其中：营业成本	6,456,496.85	9,339,275.83	12,021,027.81	3,009,386.69
税金及附加	332,753.92	354,897.69	472,599.93	41,914.67
销售费用	140,787.02	157,518.18	219,370.91	46,835.18
管理费用	353,108.83	348,400.64	451,581.80	101,239.60
研发费用	8,673.68	6,737.07	35,914.54	7,863.75
财务费用	117,232.15	161,597.79	253,869.86	40,275.97
加：其他收益	9,796.33	17,729.75	53,874.58	9,284.95
投资收益	217,314.94	225,114.15	162,551.51	64,870.67
其中：对联营和合营企业投资收益	108,504.64	137,914.35	99,814.45	47,582.39
汇兑收益（损失以“-”号填列）	14.97	-65.97	-19.61	-3.86
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	3,733.19	43,923.94	84,947.89	16,753.94
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,244.10	-6,778.08	-26,167.28	-8,921.84
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-10,453.49	-22,204.69	-5,057.66	654.73
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-93.62	-71.8	4,741.59	-0.76
二、营业利润	**736,941.18**	**808,244.52**	**1,014,760.16**	**189,966.50**
加：营业外收入	10,137.26	4,888.64	11,529.12	2,226.58
减：营业外支出	10,382.85	20,114.05	23,201.06	2,021.32
三、利润总额	**736,695.59**	**793,019.11**	**1,003,088.22**	**190,171.77**
减：所得税费用	231,549.71	238,054.15	323,358.77	42,625.89
四、净利润	**505,145.88**	**554,964.97**	**679,729.45**	**147,545.88**
五、归属于母公司所有者的净利润	**130,167.03**	**151,467.00**	**212,285.91**	**78,506.64**
少数股东损益	374,978.85	403,497.97	467,443.54	69,039.24
六、其他综合收益的税后净额	**-6,472.98**	**36,787.94**	**-6,275.20**	**-11,386.53**
七、综合收益总额	**498,672.91**	**591,752.90**	**673,454.24**	**136,159.35**
归属于母公司所有者的综合	125,378.68	180,961.53	206,356.17	69,070.35

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-3 月
收益总额				
归属于少数股东的综合收益总额	373,294.23	410,791.37	467,098.07	67,088.99

表 6-7　2019-2021 年及 2022 年 1-3 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-3 月
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	9,677,192.99	12,342,659.17	17,744,716.60	4,820,855.13
客户存款和同业存放款项净增加额	59,196.02	212,466.29	-47,470.68	-
处置交易性金融资产净增加额	-	-	228,132.31	-
处置债权投资净增加额	-	-	5,198.30	110,000.00
处置其他债权投资净增加额	-	-	24,509.34	-
处置其他权益工具投资净增加额	-	-	36,346.67	17,401.39
客户贷款及垫款净减少额	-	19,398.60	-	-
处置可供出售金融资产净增加额	11,348.05	-	-	-
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	165,033.47	-	-
处置衍生金融资产净增加额	-	1,412.90	686.56	795.77
收取利息、手续费及佣金的现金	151,114.77	206,075.58	185,524.09	31,691.93
拆入资金净增加额	-	-	15,000.00	-
回购业务资金净增加额	91,534.81	-	-290,188.56	548,396.60
代理买卖证券款净增加额	37,389.08	44,427.94	48,033.68	-10,719.60
收到的税费返还	7,893.20	54,521.27	104,514.02	19,231.16
收到其他与经营活动有关的现金	519,152.76	621,800.08	1,225,205.24	312,919.48
经营活动现金流入小计	**10,533,412.34**	**13,667,795.30**	**19,280,207.58**	**5,850,571.86**
购买商品、接受劳务支付的现金	6,319,053.92	8,021,005.60	11,188,879.22	3,640,263.10
客户贷款及垫款净增加额	20,645.79	-	187,626.07	13,285.58
存放中央银行和同业款项净增加额	-33,950.00	103,395.83	720,181.97	-50,131.03
交易性金融资产净增加额		-	-	120,626.02

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-3 月
其他债权投资净增加额		-	-	3,730.12
购置可供出售金融资产净增加额	-	139,145.33	-	-
支付的证券清算款	-	-	-	-
回购业务资金净减少额	-	99,361.05	-	-
融出资金净增加额	91,222.01	17,170.17	55,000.15	-12,006.91
拆出资金净增加额	21,000.00	29,117.19	10,000.00	-6,000.00
客户存款和同业存放款项净减少额	-	-	-	45,763.08
支付利息、手续费及佣金的现金	21,566.71	20,764.80	13,544.77	4,740.34
支付给职工以及为职工支付的现金	571,074.26	693,868.64	906,071.10	258,036.55
支付的各项税费	865,022.73	900,202.58	1,297,768.72	330,159.43
支付其他与经营活动有关的现金	475,016.93	577,305.18	646,593.26	212,908.47
经营活动现金流出小计	**8,350,652.36**	**10,601,336.35**	**15,025,665.28**	**4,561,374.76**
经营活动产生的现金流量净额	**2,182,759.99**	**3,066,458.94**	**4,254,542.30**	**1,289,197.10**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	1,151,772.06	1,775,021.60	1,614,922.69	493,432.58
取得投资收益收到的现金	146,566.76	187,497.39	46,010.11	52,679.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	17.88	240.93	6,966.60	76.95
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	283.28	205.02	1,920.93	2.39
收到其他与投资活动有关的现金	6,764.89	258,441.01	18,791.65	32,569.87
投资活动现金流入小计	**1,305,404.86**	**2,221,405.95**	**1,688,611.99**	**578,761.79**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,559,718.42	5,363,173.10	4,552,026.58	1,026,234.77
投资支付的现金	3,175,562.30	4,542,140.15	4,819,253.69	1,405,191.28
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	14,217.34	49,958.96	259,094.57	-
支付其他与投资活动有关的现金	693.06	22,306.45	245,703.41	9,526.90
投资活动现金流出小计	**5,750,191.12**	**9,977,578.66**	**9,876,078.25**	**2,440,952.96**
投资活动产生的现金流量净额	**-4,444,786.26**	**-7,756,172.71**	**-8,187,466.27**	**-1,862,191.16**
三、筹资活动产生的现金流				

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-3 月
量：				
吸收投资收到的现金	1,872,422.64	2,622,117.39	2,335,823.58	1,053,112.16
取得借款收到的现金	12,466,400.91	18,427,008.51	16,958,303.96	5,355,464.81
收到其他与筹资活动有关的现金	15,410.44	278,598.31	545,147.17	148,263.86
筹资活动现金流入小计	**14,354,233.98**	**21,327,724.22**	**19,839,274.71**	**6,556,840.83**
偿还债务支付的现金	9,878,176.62	11,967,183.37	12,988,134.24	3,476,279.51
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,043,308.93	1,453,648.94	1,728,066.89	431,193.51
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	159,399.12	273,513.03	300,064.16	73,869.10
支付其他与筹资活动有关的现金	229,609.13	968,385.91	1,651,785.94	625,837.45
筹资活动现金流出小计	**11,151,094.67**	**14,389,218.22**	**16,367,987.07**	**4,533,310.47**
筹资活动产生的现金流量净额	**3,203,139.31**	6,938,506.00	3,471,287.64	2,023,530.36
四、汇率变动对现金的影响	12,436.23	-34,300.55	-6,417.98	-3,586.06
五、现金及现金等价物净增加额	953,549.27	2,214,491.69	-468,054.31	1,446,950.23
加：年初现金及现金等价物余额	4,013,342.66	4,966,891.93	7,181,383.62	6,713,329.31
年末现金及现金等价物余额	4,966,891.93	7,181,383.62	6,713,329.31	8,160,279.54

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 6-8　2019-2021 年末及 2022 年 3 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 3 月末
流动资产：				
货币资金	832,729.99	508,001.16	1,966,144.34	1,952,410.56
交易性金融资产	-	-	-	120,000.00
应收票据	-	-	10,000.00	10,000.00
应收账款	544.15	658.53	407.58	423.19
预付账款	737.51	52,178.45	2,732.90	1,693.58
其他应收款	890,606.79	1,029,984.32	1,517,151.00	2,294,518.53
存货	10,688.90	13,462.10	13,014.92	1,532.04
其他流动资产	233,910.28	358,561.14	445,018.44	450,412.83
流动资产合计	**1,969,217.61**	**1,962,845.70**	**3,954,469.18**	**4,830,990.74**
非流动资产：				
可供出售金融资产	127,019.90	195,010.65	-	-
长期股权投资	2,207,399.33	4,943,012.27	8,479,901.50	8,492,196.70

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 3 月末
其他非流动金融资产	-	-	404,532.55	413,771.43
投资性房地产	1,121.63	1,062.50	1,003.37	988.59
固定资产	34,862.21	33,124.98	31,257.06	30,724.89
使用权资产	-	-	1,437.27	1,272.35
无形资产	2,677.32	5,665.26	7,070.15	5,007.44
长期待摊费用	446.95	747.79	2,150.97	2,285.33
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	**2,373,527.34**	**5,178,623.45**	**8,927,352.88**	**8,946,246.74**
资产总计	**4,342,744.95**	**7,141,469.15**	**12,881,822.05**	**13,777,237.48**
流动负债：				
短期借款	1,039,885.00	1,101,700.00	3,453,500.00	3,527,900.00
应付票据	-	10,000.00	-	-
应付账款	3,408.01	874.96	4,970.15	4,049.90
预收账款	3,341.28	3,341.28	-	-
合同负债	-	-	19,470.30	3,341.28
应付职工薪酬	4,057.83	5,327.24	5,895.13	5,369.42
应交税费	197.94	351.31	780.18	10.16
其他应付款	38,723.98	83,652.68	748,083.98	606,829.30
一年内到期的非流动负债	205,600.00	140,000.00	369,598.55	261,016.33
其他流动负债	650,000.00	1,050,000.00	931,644.80	1,004,205.26
流动负债合计	**1,945,214.04**	**2,395,247.47**	**5,533,943.09**	**5,412,721.66**
非流动负债：				
长期借款	208,000.00	466,800.00	803,420.00	1,011,560.00
应付债券	900,000.00	1,420,000.00	2,480,000.00	3,010,000.00
租赁负债	-	-	722.57	694.76
长期应付款			-	609.40
递延收益	6,672.70	6,327.01	6,031.33	5,944.90
其他非流动负债			469,200.00	531,700.00
非流动负债合计	**1,114,672.70**	**1,893,127.01**	**3,759,373.90**	**4,560,509.07**
负债合计	**3,059,886.75**	**4,288,374.49**	**9,293,316.99**	**9,973,230.72**
股东权益：				
实收资本	111,978.97	111,978.97	142,201.87	171,669.19
其他权益工具	1,319,115.00	2,302,950.00	2,458,535.00	1,923,700.00
资本公积	95,010.59	715,574.92	1,457,191.74	2,207,724.41
其他综合收益的税后净额	-2,044.17	-1,361.64	178.50	178.50
盈余公积	26,655.52	26,655.52	26,655.52	26,655.52
未分配利润	-267,857.71	-302,703.11	-496,257.56	-525,920.87
股东权益合计	**1,282,858.21**	**2,853,094.66**	**3,588,505.06**	**3,804,006.76**
负债和股东权益总计	**4,342,744.95**	**7,141,469.15**	**12,881,822.05**	**13,777,237.48**

表 6-9　2019-2021 年及 2022 年 1-3 月母公司利润表

单位：万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-3 月
一、营业总收入	**16,838.84**	**13,982.48**	**27,786.28**	**19,874.56**
其中：营业收入	16,838.84	13,982.48	27,786.28	19,874.56
二、营业总成本	**66,773.07**	**120,855.88**	**230,573.16**	**42,893.77**
其中：营业成本	3,905.40	1,520.70	1,973.93	13,418.31
税金及附加	2,436.50	540.99	7,851.22	3,124.27
销售费用	0.27	-	-	-
管理费用	16,094.36	17,912.62	33,535.18	5,762.04
财务费用	44,336.54	100,881.57	187,212.83	20,589.15
加：其他收益	-	406.74	356.00	95.21
投资收益（损失以“-”号填列）	131,880.69	197,911.47	257,684.32	8,055.39
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			-784.21	-39.11
信用减值损失（损失以“-”号填列）			-322.08	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-64.09	11.17	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	0.07	-
三、营业利润	**81,882.38**	**91,455.98**	**54,147.22**	**-14,907.73**
加：营业外收入	473.75	4.54	0.00	1.00
减：营业外支出	497.99	481.58	978.24	2.24
四、利润总额	**81,858.14**	**90,978.94**	**53,168.98**	**-14,908.96**
减：所得税费用	-	-	-	-
五、净利润	**81,858.14**	**90,978.94**	**53,168.98**	**-14,908.96**
六、其他综合收益的税后净额	**-2,197.05**	**682.53**	**149.09**	**-**
七、综合收益总额	**79,661.08**	**91,661.48**	**53,318.08**	**-14,908.96**

表 6-10　2019-2021 年及 2022 年 1-3 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-3 月
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	23,143.34	3,138.41	35,011.15	65.53
收到其他与经营活动有关的现金	50,704.53	42,624.54	174,268.20	12,651.90

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-3 月
经营活动现金流入小计	**73,847.87**	**45,762.94**	**209,279.35**	**12,717.43**
购买商品、接受劳务支付的现金	144.97	4,883.81	1.14	-
支付给职工以及为职工支付的现金	7,668.60	8,786.68	8,775.20	1,916.94
支付的各项税费	12,568.34	522.94	7,878.41	4,759.36
支付其他与经营活动有关的现金	14,997.47	13,264.10	32,465.55	10,923.77
经营活动现金流出小计	**35,379.37**	**27,457.52**	**49,120.31**	**17,600.07**
经营活动产生的现金流量净额	**38,468.50**	**18,305.42**	**160,159.04**	**-4,882.64**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	2,233.11	-	71,479.68	-
取得投资收益收到的现金	137,246.84	108,366.77	238,791.33	4,336.19
收到其他与投资活动有关的现金	-	40,000.00	13,340.00	80,600.00
投资活动现金流入小计	**139,479.95**	**148,366.77**	**323,611.01**	**84,936.19**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,600.25	4,586.42	3,865.16	306.30
投资支付的现金	1,058,089.24	2,066,264.62	3,838,754.38	137,854.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	94,057.04	72,900.00	15,443.29
投资活动现金流出小计	**1,059,689.50**	**2,164,908.08**	**3,915,519.54**	**153,603.59**
投资活动产生的现金流量净额	**-920,209.55**	**-2,016,541.31**	**-3,591,908.53**	**-68,667.40**
三、筹资活动产生的现金流量：			-	-
吸收投资收到的现金	401,526.00	1,177,814.00	1,284,100.00	780,000.00
取得借款收到的现金	3,553,800.00	4,623,991.16	6,892,523.13	1,859,003.80
收到其他与筹资活动有关的现金	497,041.55	3,623,024.13	9,271,966.62	779,305.34
筹资活动现金流入小计	**4,452,367.55**	**9,424,829.29**	**17,448,589.75**	**3,418,309.14**
偿还债务支付的现金	2,659,115.00	3,451,185.00	3,006,040.00	1,043,700.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	193,441.82	256,637.26	405,550.81	91,085.42
支付其他与筹资活动有关的现金	206,252.27	4,043,499.97	9,147,106.27	2,223,707.46
筹资活动现金流出小计	**3,058,809.09**	**7,751,322.23**	**12,558,697.09**	**3,358,492.87**
筹资活动产生的现金流	**1,393,558.45**	**1,673,507.06**	**4,889,892.66**	**59,816.27**

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-3 月
量净额				
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**511,817.41**	**-324,728.83**	**1,458,143.18**	**-13,733.78**
加：年初现金及现金等价物余额	320,912.59	832,729.99	508,001.16	1,966,144.34
六、年末现金及现金等价物余额	**832,729.99**	**508,001.16**	**1,966,144.34**	**1,952,410.56**

二、公司合并报表财务状况分析

（一）资产负债结构分析

1、资产结构分析

2019-2021年及2022年3月末，发行人主要资产构成情况见下表：

表 6-11　2019-2021 年末及 2022 年 3 月末主要资产构成情况表

单位：万元、%

项目/时间	2019年末		2020年末		2021年末		2022年3月末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
货币资金*	5,302,596.06	14.65	7,755,154.22	15.90	7,301,110.86	12.64	8,661,409.79	14.32
应收票据	229,045.34	0.63	33,123.89	0.07	48,648.36	0.08	42,951.58	0.07
应收账款	589,305.84	1.63	778,934.40	1.6	1,049,184.71	1.82	979,879.21	1.62
预付账款	660,432.40	1.83	922,821.93	1.89	756,998.16	1.31	681,294.72	1.13
其他应收款	440,264.21	1.22	434,496.81	0.89	507,609.37	0.88	529,715.50	0.88
存货	18,880,618.61	52.18	24,938,923.46	51.13	28,383,796.00	49.16	29,155,830.57	48.20
其他流动资产	2,666,516.90	7.37	3,722,931.96	7.63	4,760,012.79	8.24	5,006,710.86	8.28
流动资产合计	**30,064,195.64**	**83.09**	**39,948,727.59**	**81.90**	**44,895,365.70**	**77.75**	**47,075,937.54**	**77.83**
可供出售金融资产	1,025,372.23	2.83	1,242,385.75	2.55	-	-	-	-
持有至到期投资	174,000.00	0.48	435,529.74	0.89	-	-	-	-
债权投资					595,262.07	1.03	688,962.05	1.14
其他债权投资					219,591.43	0.38	214,379.04	0.35
长期股权投资	2,356,225.06	6.51	3,319,570.87	6.81	4,420,359.26	7.66	4,752,714.89	7.86
投资性房地产	758,822.55	2.10	1,474,617.22	3.02	1,738,340.41	3.01	1,738,340.41	2.87
固定资产	903,581.36	2.50	1,033,418.49	2.12	1,578,427.38	2.73	1,555,021.43	2.57
递延所得税资产	331,005.52	0.91	402,205.90	0.82	459,025.92	0.79	472,428.16	0.78
非流动资产合计	**6,119,854.09**	**16.91**	**8,829,576.63**	**18.10**	**12,846,967.77**	**22.25**	**13,411,578.22**	**22.17**
资产总计	**36,184,049.73**	**100.00**	**48,778,304.22**	**100.00**	**57,742,333.47**	**100.00**	**60,487,515.76**	**100.00**

注：*发行人货币资金包含存放同业及其他金融机构款项。

报告期内，发行人总资产规模呈逐年增长趋势。截至2019-2021年末及2022年3月末，发行人总资产分别为36,184,049.73万元、48,778,304.22万元、57,742,333.47万元和60,487,515.76万元。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年末同比增加12,594,254.49万元，增幅34.81%，主要系货币资金、存货、其他流动资产、长期股权投资和存放同业及其他金融机构款项大幅增长。2021年末较2020年末增加8,964,029.26 万元，增幅18.38%，主要系存货、其他流动资产和长期股权投资大幅增长。2022年3月末较2021年末增加2,745,182.29万元，增幅4.75%，主要系货币资金、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2019-2021年末及2022年3月末，发行人流动资产分别为30,064,195.64万元、39,948,727.59万元、44,895,365.70万元和47,075,937.54万元，在总资产中占比分别为83.09%、81.90%、77.75%和77.83%；发行人非流动资产分别为6,119,854.09万元、8,829,576.63万元、12,846,967.77万元和13,411,578.22万元，在总资产中占比分别为16.91%、18.10%、22.25%和22.17%。

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2019-2021年末及2022年3月末，发行人货币资金分别为5,302,596.07万元、7,755,154.22万元、7,301,110.86万元和8,661,409.79万元，在总资产中占比分别为14.66%、15.90%、12.64%和14.32%。其中，存放同业及其他金融机构款项分别为784,949.49万元、1,666,960.65万元、984,371.33万元及629,691.03万元。

2020年末，发行人货币资金同比增加2,452,558.15万元，增幅46.25%，主要系借款及销售回款增加，以及财务公司存放同业及其他金融机构款项增加所致。2021年末较2020年末减少454,043.36万元，降幅5.85%，较2020年末变化不大。2022年3月末较2021年末增加1,360,298.93万元，增幅18.63%。

（2）应收账款

截至2019-2021年末及2022年3月末，发行人应收账款账面价值分别为589,305.84万元、778,934.40万元、1,049,184.71万元和979,879.21万元，在总资产中占比分别为1.63%、1.60%、1.82%和1.62%。其中，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年末同比增加189,628.56万元，增幅32.18%，主要系应收土地一级开发收益款增加所致。2021年末较2020年末增加270,250.31万元，增幅34.69%，主要系收购上市公司，合并范围内应收账款增加所致。2022年3月末较2021年末减少69,305.50万元，减幅6.61%，变化不大。

截至2021年末，应收账款前5名的客户欠款金额合计为389,486.04万元，占应收账款总额的37.12%。应收账款中涉及与政府部门的款项主要是发行人应收地方政府的土地一级开发收益分成款，账龄集中于3年以内。发行人应收款项中涉及政府部门的，不涉及资金违规拆借，不涉及替地方政府融资行为。

表 6-12　2021 年末应收账款前五大客户表

单位：万元

债务单位	账面余额	占公司应收账款账面余额的比例	账龄	是否关联方	款项性质
珠海市金湾区财政局	235,081.74	22.41%	1 年以内 39,697.04 万元，1-2 年 16,129.10 万元，2-3 年 179,255.60 万元	否	土地分成款
珠海保税区管理委员会	90,847.82	8.66%	1 年以内 42,090.83 万元，1-2 年 30,815.39 万元，2-3 年 2,944.43 万元，3 年以上 14,997.17 万元	否	土地分成款
河南创发通信技术有限公司	38,367.74	3.66%	1 年以内 38,225.99 万元，1-2 年 141.75 万元	否	货款
上海泽侖石油化工有限公司	14,328.63	1.37%	3 年以上	否	货款
香港食物环境卫生署	10,860.11	1.04%	1 年以内	否	清洁服务费
合计	**389,486.04**	37.12%	-	-	-

截至2022年3月末，应收账款前5名的客户欠款金额合计为403,071.76万元，占应收账款总额的41.13%。应收账款中涉及与政府部门的款项主要是发行人应收

地方政府的土地一级开发收益分成款，账龄集中于3年以内。发行人应收款项中涉及政府部门的，不涉及资金违规拆借，不涉及替地方政府融资行为。

表 6-13　2022 年 3 月末应收账款前五大客户表

单位：万元

债务单位	账面余额	占公司应收账款账面余额的比例	账龄	是否关联方	款项性质
珠海市金湾区财政局	234,420.55	23.92%	1 年以内 39,697.04 万元，1-2 年 16,129.10 万元，2-3 年 178,594.41 万元	否	土地分成款
珠海保税区管理委员会	99,830.92	10.19%	1 年以内 51,073.93 万元，1-2 年 30,815.39 万元，2-3 年 2,944.43 万元，3 年以上 14,997.17 万元	否	土地分成款
河南创发通信技术有限公司	39,556.05	4.04%	1 年以内 39,374.75 万元；1-2 年 181.3 万元	否	货款
广东中图半导体科技股份有限公司	14,935.61	1.52%	1 年以内	否	货款
上海泽侖石油化工有限公司	14,328.63	1.46%	3 年以上	否	货款
合计	**403,071.76**	**41.13%**	-	-	-

（3）预付账款

截至2019-2021年末及2022年3月末，发行人预付款项分别为660,432.40万元、922,821.93万元、756,998.16万元和681,294.72万元，在总资产中占比分别为1.83%、1.89%、1.31%和1.13%。其中，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年末同比增加262,389.53万元，增幅39.73%，主要系预付土地出让金增加所致。2021年末同比减少165,823.77 万元，降幅17.97%，主要系预付土地出让金减少所致。2022年3月末较2021年末减少75,703.44 万元，降幅10.00%，变动幅度不大。

表 6-14　2021 年末预付账款前五大客户表

单位：万元

债务单位	账面余额	占公司预付账款的比例	是否关联方	款项性质
珠海市香洲区财政局	275,860.01	36.43%	否	土地出让金

债务单位	账面余额	占公司预付账款的比例	是否关联方	款项性质
珠海市公共资源交易中心	145,750.00	19.25%	否	土地出让金
武汉市土地交易中心	80,500.00	10.63%	否	土地出让金
武汉市公共资源交易管理办公室	76,945.73	10.16%	否	土地出让金
通力电梯有限公司	14,276.73	1.89%	否	预付货款
合计	**593,332.48**	**78.38%**	-	

表 6-15　2022 年 3 月末预付账款前五大客户表

单位：万元

债务单位	账面余额	占公司预付账款的比例	是否关联方	款项性质
珠海香洲区财政局	274,860.01	40.34%	否	土地出让金
武汉市土地整理储备中心	80,500.00	11.82%	否	土地出让金
武汉市公共资源交易管理办公室	76,945.73	11.29%	否	土地出让金
珠海市自然资源局	37,950.00	5.57%	否	土地出让金
通力电梯有限公司	14,823.59	2.18%	否	预付货款
合计	**485,079.33**	**71.20%**	-	

（4）其他应收款

截至2019-2021年末及2022年3月末，发行人其他应收款账面余额分别为440,264.21万元、434,496.81万元、507,609.37万元和529,715.50万元，在总资产中占比分别为1.22%、0.89%、0.88%和0.88%。其中，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年末同比减少5,767.40万元，降幅1.31%。2021年末较2020年末增加73,112.56万元，增幅16.83%，主要系往来款增加所致。2022年3月末较2021年末增加22,106.13万元，增幅4.35%，变化较小。

公司其他应收款中，除房地产板块中公开参与土地竞拍所交保证金和代建市政工程项目垫资款外，无其他涉及政府工程背景的应收款项，不涉及资金违规拆借，不涉及替地方政府融资行为，符合国家相关规定。

表 6-16　2021 年末其他应收款前五大客户表

单位：万元

债务单位	账面余额	占公司其他应收款账面价值的比例	账龄	是否关联方	备注

债务单位	账面余额	占公司其他应收款账面价值的比例	账龄	是否关联方	备注
北京东飞创信商贸有限公司	57,076.63	10.33%	1 年以内 48,345.17 万元；1-2 年 8,594.12 万元；3 年以上 137.34 万元	否	往来款
珠海市财政局	33,386.77	6.04%	1 年以内 298.31 万元，1-2 年 33,046.13 万元，2-3 年 37.15 万元，3 年以上 51,802.40 万元	否	代建市政工程项目垫资款
北大方正集团有限公司管理人	30,600.00	5.54%	1 年以内	否	保证金
北京晟泽通达商贸有限公司	25,228.39	4.57%	1-2 年 25,228.39 万元	否	往来款
珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	22,874.45	4.14%	1 年以内 500.00 万元，1-2 年 700.00 万元，2-3 年 722.45 万元，3 年以上 20,951.99 万元	是	往来款
合计	**169,166.23**	**30.62%**			

表 6-17　2022 年 3 月末其他应收款前五大客户表

单位：万元

债务单位	账面余额	占公司其他应收款账面价值的比例	账龄	是否关联方	备注
北京东飞创信商贸有限公司	55,417.09	10.46%	1 年以内 46,685.63 万元；1-2 年 8,594.12 万元；3 年以上 137.34 万元	否	往来款
珠海财政局	33,244.05	6.28%	1 年以内 135.59 万元，1-2 年 7049.87 万元，2-3 年 25996.26 万元，3 年以上 42.33 万元	否	代建市政工程项目垫资款
珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	22,874.45	4.32%	1 年以内 500.00 万元，1-2 年 700.00 万元，2-3 年 722.46 万元，3 年以上 20,951.99 万	是	往来款

债务单位	账面余额	占公司其他应收款账面价值的比例	账龄	是否关联方	备注
			元		
北京仁和众讯商贸有限责任公司	22,448.71	4.24%	3 年以上	否	往来款
阳江华阳开发建设有限公司	15,850.38	2.99%	1 年以内 15,471.58 万元，1-2 年 378.8 万元	是	往来款
合计	**149,834.67**	**28.29%**			

（5）存货

截至2019-2021年末及2022年3月末，发行人存货账面价值分别为18,880,618.61万元、24,938,923.46万元、28,383,796.00万元和29,155,830.57 万元，在总资产中占比分别为52.18%、51.13%、49.16%和48.20%。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年末同比增加6,058,304.85万元，增幅32.09%，主要系开发项目成本及开发产品增加所致，其中上海静安府项目2020年新增557,857.40万元、上海闵行七宝项目新增330,578.97万元、珠海绿洋湾花园新增301,147.45万元、武汉华发首府新增256,714.07万元、珠海城建国际海岸花园新增249,005.04万元。2021年末同比增加3,444,872.54 万元，增幅13.81%，主要系开发成本和开发产品增加，其中2021年度新增开发成本主要包括唐家后环土地开发1,763,733.82万元、武汉华发公园首府1,043,824.18万元、十字门中央商务区（二级开发）新增3,694,989,528.19万元、武汉华发都荟天地420,245.66万元、义乌华发江映月347,570.89万元等；2021年新增的开发产品主要包括沈阳华发新城、温州鹿城万象府、武汉华发四季、南京华发紫麒府、无锡鑫悦华府、威海华发九龙湾等项目完工结转至开发产品所致。2022年3月末较2021年末增加772,034.57万元，增幅2.72%，变化较小。

公司存货以开发成本为主，开发成本主要来自各开发项目的支出，包括土地取得成本、建筑安装工程支出、资本化的利息以及其他直接和间接开发费用，2019-2021年和2022年3月末，开发成本占存货的比重分别为83.49%、86.39%、82.22%和81.73%。2019-2021年和2022年3月末，发行人计提的存货跌价准备余额分别为9,031.56万元、14,248.94万元、16,724.65万元和16,417.64万元。

表 6-18　2021 年末存货情况表

单位：万元

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	51,146.87	374.29	50,772.58
周转材料	8,378.60	65.59	8,313.01
库存商品	277,296.76	10,419.79	266,876.97
在产品	12,745.81	418.88	12,326.92
自制半成品	31,075.36	3,671.96	27,403.41
委托加工物资	9.81	-	9.81
开发成本	23,338,122.99	-	23,338,122.99
开发产品	4,513,358.53	913.66	4,512,444.87
出租开发产品	95,089.48	-	95,089.48
发出商品	20,968.55	-	20,968.55
在途物资	14,769.12	-	14,769.12
工程施工	132.93	-	132.93
合同履约成本	37,425.83	860.48	36,565.35
合计	**28,400,520.65**	**16,724.65**	**28,383,796.00**

表 6-19　2022 年 3 月末存货情况表

单位：万元

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	40,898.79	364.69	40,534.10
周转材料	14,285.54	64.37	14,221.17
库存商品	213,708.13	13,375.29	200,332.84
在产品	11,178.69	-	11,178.69
自制半成品	37,772.98	1,290.17	36,482.81
委托加工物资	14.51	-	14.51
开发成本	23,829,992.25	-	23,829,992.25
开发产品	4,796,552.86	425.53	4,796,127.33

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
出租开发产品	176,663.23	-	176,663.23
发出商品	8,385.96	-	8,385.96
在途物资	13,871.83	-	13,871.83
工程施工	820.02	-	820.02
合同履约成本	28,103.42	897.59	27,205.83
合计	**29,172,248.21**	**16,417.64**	**29,155,830.57**

表 6-20 截至 2021 年末开发成本明细表

单位：万元

项目名称	项目类型	账面余额	占比
中山华发生态庄园	房地产	10,516.79	0.05%
珠海华发水郡花园	房地产	251,499.29	1.08%
中山华发观山水	房地产	86,777.35	0.37%
大连华发绿洋山庄	房地产	126,917.25	0.54%
沈阳华发新城	房地产	49,296.24	0.21%
威海荣成百合湾	房地产	29,768.77	0.13%
威海华发九龙湾	房地产	157,017.08	0.67%
珠海绿洋湾花园	房地产	54,673.91	0.23%
珠海华发峰景湾花园	房地产	42,471.47	0.18%
珠海华发十字门国际花园	房地产	243,663.57	1.04%
珠海金湾国际商务中心	房地产	7,310.92	0.03%
武汉华发外滩荟	房地产	286,292.86	1.23%
荣成华发樱花湖	房地产	2,531.92	0.01%
苏州太仓院子	房地产	15,939.89	0.07%
武汉华发中央公园	房地产	106,792.11	0.46%
南京华发紫麒府	房地产	10,001.32	0.04%
无锡鑫悦华府	房地产	184,744.01	0.79%
武汉华发金茂逸墅	房地产	135,592.77	0.58%
大连万科华发观贤别墅	房地产	6,900.67	0.03%
青岛华发四季	房地产	59,296.20	0.25%
增城华发峰尚花园	房地产	151,791.79	0.65%
鄂州梧桐湖国际社区	房地产	428,359.42	1.84%
珠海城建国际海岸花园	房地产	142,291.43	0.61%
珠海保税区研发中心	房地产	54,110.43	0.23%
杭州九龙仓华发天荟	房地产	470,037.40	2.01%
北京华发中央公园	房地产	390,031.49	1.67%

项目名称	项目类型	账面余额	占比
华发金茂国际社区	房地产	300,560.53	1.29%
天津华发未来荟	房地产	67,651.00	0.29%
天津华发景瑞悦天地	房地产	58,866.10	0.25%
珠海华发未来城市花园	房地产	160,404.79	0.69%
上海华发招商依云四季	房地产	102,097.67	0.44%
江门华发峰景湾	房地产	88,513.65	0.38%
湛江华发新城花园	房地产	433,762.62	1.86%
烟台华发观山水	房地产	42,135.57	0.18%
上海泗水和鸣	房地产	374,120.38	1.60%
上海光星华府	房地产	134,171.35	0.57%
汕尾华发观山水	房地产	32,518.43	0.14%
珠海华发悦谷名苑	房地产	132,384.23	0.57%
江门华发四季二期	房地产	172,346.52	0.74%
珠海华发游艇中心	房地产	15,305.18	0.07%
大连华发山庄	房地产	96,319.96	0.41%
沈阳和平首府	房地产	416,534.54	1.78%
中山华发首府	房地产	87,225.55	0.37%
重庆华发四季半岛	房地产	159,666.92	0.68%
郑州华发峰景湾	房地产	216,009.25	0.93%
常熟人工智能产业园项目	房地产	250,925.30	1.08%
绍兴国际金融活力城	房地产	1,050,152.61	4.50%
珠海华发天茂半岛花园	房地产	268,743.68	1.15%
苏州浅悦静庭	房地产	467,055.14	2.00%
青岛华发紫金峰景	房地产	28,545.71	0.12%
上海华发四季半岛	房地产	764,424.09	3.28%
南京钟山峰景	房地产	803,858.34	3.44%
杭州华发峰荟	房地产	209,344.29	0.90%
珠海都会四季	房地产	289,996.00	1.24%
广州华发越秀和樾府	房地产	871,112.45	3.73%
苏州星辰海	房地产	105,389.95	0.45%
昆明融创华发文旅城	房地产	707,127.46	3.03%
无锡中央首府	房地产	568,519.64	2.44%
珠海华发新经济总部大厦	房地产	84,523.14	0.36%
武汉中城荟二期	房地产	610,207.38	2.61%
武汉华发公园首府	房地产	1,043,824.18	4.47%
武汉华发都荟天地	房地产	420,245.66	1.80%
成都锦江大院（崇德）	房地产	110,959.65	0.48%

项目名称	项目类型	账面余额	占比
成都锦江大院（章华）	房地产	135,337.86	0.58%
南京华发美的云筑	房地产	215,409.52	0.92%
西安海逸长洲	房地产	258,340.33	1.11%
江门华发水岸	房地产	36,653.77	0.16%
太仓海运堤项目	房地产	12,734.30	0.05%
佛山市顺德区乐从镇小布工业区改造项目	房地产	187,603.83	0.80%
徐州晴翠四季雅苑	房地产	115,664.90	0.50%
义乌华发江映月	房地产	347,570.89	1.49%
无锡华发四季	房地产	143,125.96	0.61%
沈阳领事馆北街东 CB2021-4 项目	房地产	259,907.71	1.11%
沈阳中心湖北路南 CB2021-5 项目	房地产	77,305.08	0.33%
南京燕子矶 G82 项目	房地产	297,361.44	1.27%
鸿运台	房地产	1,383.91	0.01%
十字门中央商务区（二级开发）	商业、住宅、酒店、会展	2,289,720.26	9.81%
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	190,819.96	0.82%
珠海艺术馆	商业	34,781.50	0.15%
富山产业新城	土地一级开发和基础设施建设	89,964.10	0.39%
华发未来城悦花园	房地产	4,579.14	0.02%
华发未来四季园	房地产	3,645.73	0.02%
华发未来叠翠园	房地产	39,372.67	0.17%
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	26,331.48	0.11%
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	976.00	0.00%
金湾航空城项目	土地一级开发和基础设施建设	1,748.32	0.01%
城市之心一期工程	商业	155,845.94	0.67%
珠海市人民医院北二区	土地一级开发和基础设施建设	19,765.61	0.08%
市级殡葬服务机构迁建项目	土地一级开发和基础设施建设	5,381.17	0.02%
珠海保税区二期项目	商业	4,347.60	0.02%
高新唐家总部基地 A、C1 地块	商业	111,988.30	0.48%
南屏科技工业园配套项目	土地一级开发和基础设施建设	9,429.34	0.04%

项目名称	项目类型	账面余额	占比
北山区域城市更新	土地一级开发和基础设施建设	242,672.97	1.04%
珠海横琴国际交易广场	商业	108,125.65	0.46%
横琴保险金融总部大厦	商业	101,764.17	0.44%
华发智谷圆芯广场	商业	103,311.06	0.44%
富山工业园产业服务中心	商业	15,129.22	0.06%
珠海市富山工业园起步区科创中心	商业	44,442.73	0.19%
珠海市富山工业园起步区邻里中心	商业	8,305.66	0.04%
富山工业园智造小镇生活中心	生活片区建设，含商业、住宅	190,194.38	0.81%
拱北检验综合楼	土地一级开发和基础设施建设	442.12	0.00%
圣博立科创园项目	商业	41,726.50	0.18%
工人文化宫综合体项目	土地一级开发和基础设施建设	358,249.02	1.54%
珠海市民服务中心	土地一级开发和基础设施建设	4,385.09	0.02%
市人民医院主体综合楼项目（一期）	土地一级开发和基础设施建设	1,802.72	0.01%
裕华聚酯改造项目	房地产	7,627.14	0.03%
唐家后环土地开发	房地产	1,763,733.82	7.56%
其他	-	18,938.83	0.08%
合计		**23,338,122.99**	**100.00%**

表 6-21 截至 2022 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
中山华发生态庄园	房地产	10,704.70	0.04%
珠海华发水郡花园	房地产	260,614.25	1.09%
中山华发观山水	房地产	91,156.19	0.38%
大连华发绿洋山庄	房地产	129,098.73	0.54%
沈阳华发新城	房地产	50,269.94	0.21%
威海荣成百合湾	房地产	29,768.77	0.12%
威海华发九龙湾	房地产	154,628.36	0.65%
珠海华发峰景湾花园	房地产	42,379.45	0.18%
珠海十字门国际花园	房地产	252,064.05	1.06%

项目名称	项目类型	账面余额	占比
珠海金湾国际商务中心	房地产	6,928.41	0.03%
武汉华发外滩荟	房地产	294,103.61	1.23%
苏州太仓院子	房地产	15,942.30	0.07%
武汉华发中央公园	房地产	111,427.61	0.47%
南京华发紫麒府	房地产	13,034.77	0.05%
无锡鑫悦华府	房地产	42,427.16	0.18%
武汉华发金茂逸墅	房地产	144,138.94	0.60%
大连万科华发观贤别墅	房地产	7,661.83	0.03%
青岛华发四季	房地产	57,339.31	0.24%
增城华发峰尚花园	房地产	2,631.32	0.01%
鄂州梧桐湖国际社区	房地产	451,787.71	1.90%
珠海城建国际海岸花园	房地产	153,074.28	0.64%
珠海保税区研发中心	房地产	54,865.42	0.23%
杭州九龙仓华发天荟	房地产	469,353.25	1.97%
北京华发中央公园	房地产	117,438.44	0.49%
华发金茂国际社区	房地产	315,031.03	1.32%
天津华发未来荟	房地产	71,100.07	0.30%
天津华发景瑞悦天地	房地产	63,161.18	0.27%
珠海华发未来城市花园	房地产	165,833.94	0.70%
上海华发招商依云四季	房地产	107,928.27	0.45%
江门华发峰景湾	房地产	90,667.96	0.38%
湛江华发新城花园	房地产	441,618.12	1.85%
烟台华发观山水	房地产	44,646.87	0.19%
上海泗水和鸣	房地产	207,404.80	0.87%
上海光星华府	房地产	138,305.16	0.58%
汕尾华发观山水	房地产	31,323.56	0.13%
珠海华发悦谷名苑	房地产	135,793.42	0.57%
江门华发四季二期	房地产	179,084.19	0.75%
珠海华发游艇中心	房地产	15,978.41	0.07%
大连华发山庄	房地产	99,827.47	0.42%
沈阳和平首府	房地产	420,807.22	1.77%
中山华发首府	房地产	90,667.44	0.38%
重庆华发四季半岛	房地产	163,824.36	0.69%
郑州华发峰景湾	房地产	225,805.31	0.95%
常熟人工智能产业园	房地产	261,318.31	1.10%
绍兴国际金融活力城	房地产	1,088,208.31	4.57%
珠海华发天茂半岛花园	房地产	289,465.09	1.21%

项目名称	项目类型	账面余额	占比
苏州浅悦静庭	房地产	491,064.66	2.06%
青岛华发紫金峰景	房地产	29,658.41	0.12%
上海华发四季半岛	房地产	783,053.36	3.29%
南京钟山峰景	房地产	828,137.26	3.48%
杭州华发峰荟	房地产	213,385.01	0.90%
珠海都会四季	房地产	297,009.40	1.25%
广州华发越秀和樾府	房地产	891,526.81	3.74%
苏州星辰海	房地产	114,325.61	0.48%
昆明融创华发文旅城	房地产	749,852.78	3.15%
无锡中央首府	房地产	579,718.96	2.43%
珠海华发新经济总部大厦	房地产	85,859.29	0.36%
武汉中城荟二期	房地产	630,263.92	2.64%
武汉华发公园首府	房地产	1,079,340.98	4.53%
武汉华发都荟天地	房地产	454,601.44	1.91%
成都锦江大院（崇德）	房地产	113,578.32	0.48%
成都锦江大院（章华）	房地产	142,255.36	0.60%
南京华发美的云筑	房地产	223,169.71	0.94%
西安海逸长洲	房地产	270,781.99	1.14%
江门华发水岸	房地产	38,204.18	0.16%
太仓海运堤项目	房地产	15,423.82	0.06%
佛山市顺德区乐从镇小布工业区改造项目	房地产	196,690.23	0.83%
徐州晴翠四季雅苑	房地产	121,334.52	0.51%
义乌华发江映月	房地产	365,469.96	1.53%
无锡华发四季	房地产	147,984.65	0.62%
沈阳领事馆北街东 CB2021-4 项目	房地产	283,291.41	1.19%
沈阳中心湖北路南 CB2021-5 项目	房地产	85,817.93	0.36%
南京燕子矶 G82 项目	房地产	318,346.71	1.34%
南京上秦淮 G88 项目	房地产	299,602.01	1.26%
珠海华发天汇广场	房地产	305,994.53	1.28%
鸿运台	房地产	1,383.91	0.01%
十字门中央商务区（二级开发）	商业、住宅、酒店、会展	2,366,305.62	9.93%
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	214,657.69	0.90%
珠海艺术馆	商业	34,919.42	0.15%
富山产业新城	土地一级开发和基础设施建设	89,964.76	0.38%
华发未来城悦花园	房地产	4,715.12	0.02%

项目名称	项目类型	账面余额	占比
华发未来四季园	房地产	3,709.44	0.02%
华发未来叠翠园	房地产	44,657.69	0.19%
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	27,254.33	0.11%
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	1,028.71	0.00%
金湾航空城项目	土地一级开发和基础设施建设	2,139.65	0.01%
城市之心一期工程	商业	182,547.07	0.77%
珠海市人民医院北二区	土地一级开发和基础设施建设	21,612.09	0.09%
市级殡葬服务机构迁建项目	土地一级开发和基础设施建设	6,896.44	0.03%
保税区二期土地开发	土地一级开发和基础设施建设	68.86	0.00%
高新唐家总部基地 A、C1 地块	商业	112,053.64	0.47%
南屏科技工业园配套项目	土地一级开发和基础设施建设	9,640.05	0.04%
北山区域城市更新	土地一级开发和基础设施建设	251,614.76	1.06%
珠海横琴国际交易广场	商业	112,106.72	0.47%
横琴保险金融总部大厦	商业	103,765.62	0.44%
华发智谷圆芯广场	商业	56,110.11	0.24%
珠海市富山工业园起步区科创中心	商业	44,739.38	0.19%
珠海市富山工业园起步区邻里中心	商业	8,576.41	0.04%
富山工业园智造小镇生活中心	生活片区建设，含商业、住宅	123,727.01	0.52%
拱北检验综合楼	土地一级开发和基础设施建设	442.12	0.00%
圣博立科创园项目	商业	42,206.11	0.18%
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	364,794.87	1.53%
珠海市民服务中心	土地一级开发和基础设施建设	4,958.57	0.02%
市人民医院主体综合楼项目（一期）	土地一级开发和基础设施建设	1,897.65	0.01%
裕华聚酯改造项目	房地产	7,692.58	0.03%

项目名称	项目类型	账面余额	占比
唐家后环开发项目	房地产	1,799,343.13	7.55%
其他		18,080.21	0.08%
合计		**23,829,992.25**	**100.00%**

表 6-22 截至 2021 年末开发产品明细表

单位：万元

项目名称	项目类型	账面余额	占比
珠海华发新城一期	房地产	4,704.55	0.10%
珠海华发新城二期	房地产	1,733.22	0.04%
珠海华发新城三期	房地产	2,158.49	0.05%
珠海华发新城四期	房地产	1,070.55	0.02%
珠海华发新城五期	房地产	2,760.94	0.06%
珠海华发新城六期	房地产	11,924.43	0.26%
中山华发生态庄园	房地产	38,477.66	0.85%
珠海华发世纪城	房地产	7,660.77	0.17%
珠海华发水郡花园	房地产	107,638.49	2.38%
珠海华发蔚蓝堡风情庄园	房地产	12,127.64	0.27%
包头华发新城	房地产	89,449.15	1.98%
大连华发新城	房地产	39,451.68	0.87%
沈阳华发首府	房地产	14,370.13	0.32%
沈阳岭南荟	房地产	9,476.99	0.21%
珠海华发四季名苑	房地产	14,506.98	0.32%
珠海华发水岸花园	房地产	64,728.88	1.43%
珠海华发山庄	房地产	142,195.22	3.15%
南宁华发新城	房地产	48,676.02	1.08%
珠海未来荟国际花园	房地产	18,141.35	0.40%
广州华发四季	房地产	17,132.79	0.38%
南宁未来荟	房地产	16,427.80	0.36%
威海华发九龙湾	房地产	46,399.79	1.03%
珠海华发首府	房地产	222,687.06	4.93%
中山华发观山水	房地产	142,186.73	3.15%
珠海峰景湾花园	房地产	24,348.68	0.54%
珠海华发峰尚花园	房地产	40,697.92	0.90%
广州荔湾荟项目	房地产	52,259.12	1.16%
珠海华发依山郡	房地产	61,352.31	1.36%
武汉华发未来荟	房地产	92,597.65	2.05%
上海张江华发四季	房地产	26,922.86	0.60%

项目名称	项目类型	账面余额	占比
上海杨浦华发公馆	房地产	8,234.31	0.18%
珠海华发十字门国际花园	房地产	49,916.52	1.11%
上海静安府	房地产	44,963.24	1.00%
珠海金湾国际商务中心	房地产	181,588.42	4.02%
广州华发尚座花园	房地产	24,339.64	0.54%
苏州华发公园首府	房地产	10,447.11	0.23%
武汉华发首府	房地产	55,707.19	1.23%
大连万科华发观贤别墅	房地产	224,396.82	4.97%
珠海城建国际海岸花园	房地产	17,159.51	0.38%
沈阳华发新城	房地产	125,490.17	2.78%
武汉华发峰尚	房地产	42,183.81	0.93%
无锡鑫悦华府	房地产	65,034.91	1.44%
佛山华发四季	房地产	242,742.91	5.38%
珠海华发智谷名苑	房地产	1,626.47	0.04%
苏州太仓院子	房地产	41,907.27	0.93%
珠海绿洋湾花园	房地产	199,590.61	4.42%
武汉华发金茂艺墅	房地产	18,564.91	0.41%
荣成华发樱花湖	房地产	91,588.78	2.03%
苏州华发公馆	房地产	8,417.67	0.19%
中山华发广场	房地产	37,694.13	0.84%
珠海华发创业大厦	房地产	135,000.94	2.99%
南京华发紫麒府	房地产	204,841.02	4.54%
武汉中城荟二期	房地产	1,159.02	0.03%
青岛华发四季	房地产	48,414.02	1.07%
汕尾华发观山水	房地产	10,905.75	0.24%
美国华发驿道	房地产	53,959.11	1.20%
大连华发花间月	房地产	57,025.40	1.26%
广州华发江南府	房地产	18,129.97	0.40%
清远四季尚璟	房地产	14,193.83	0.31%
珠海中以创意中心	房地产	55,028.77	1.22%
珠海中以产业中心	房地产	152,847.94	3.39%
武汉华发四季	房地产	184,246.72	4.08%
江门华发四季一期	房地产	58,372.83	1.29%
成都锦江首府	房地产	173,436.21	3.84%
武汉华发中央公园	房地产	46,036.62	1.02%
武汉华发沁园	房地产	2,600.71	0.06%
湛江华发新城市花园	房地产	6,118.79	0.14%

项目名称	项目类型	账面余额	占比
上海华发招商依云四季	房地产	10,056.21	0.22%
武汉华发时光	房地产	156,407.57	3.47%
温州鹿城万象府	房地产	11,258.15	0.25%
澳门日报珠海办事处工程	房地产	11,482.88	0.25%
华发国际海岸花园 15-A#地块	房地产	5,164.94	0.11%
华发国际海岸花园 15-B#地块	房地产	5,416.16	0.12%
横琴国际金融大厦项目	房地产	172,265.12	3.82%
富山工业园产业服务中心	商业	2,946.64	0.07%
总部基地蓝湾智岛二期项目	商业	45,430.00	1.01%
其他	-	4,752.99	0.11%
合计		**4,513,358.53**	**100.00%**

表 6-23 截至 2022 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
珠海华发新城一期	房地产	4,697.32	0.10%
珠海华发新城二期	房地产	1,715.64	0.04%
珠海华发新城三期	房地产	2,097.75	0.04%
珠海华发新城四期	房地产	1,027.91	0.02%
珠海华发新城五期	房地产	2,750.78	0.06%
珠海华发新城六期	房地产	11,905.56	0.25%
中山华发生态庄园	房地产	35,172.56	0.73%
珠海华发世纪城	房地产	7,654.20	0.16%
珠海华发水郡花园	房地产	108,616.67	2.26%
珠海华发蔚蓝堡风情庄园	房地产	11,622.64	0.24%
包头华发新城	房地产	82,229.87	1.71%
大连华发新城	房地产	37,509.45	0.78%
沈阳华发首府	房地产	14,349.16	0.30%
沈阳岭南荟	房地产	9,469.22	0.20%
珠海华发四季名苑	房地产	14,506.98	0.30%
珠海华发水岸花园	房地产	64,575.98	1.35%
珠海华发山庄	房地产	132,177.99	2.76%
南宁华发新城	房地产	45,611.57	0.95%
珠海华发城建未来荟国际花园	房地产	18,141.35	0.38%
广州华发四季	房地产	17,103.17	0.36%
南宁未来荟	房地产	16,329.57	0.34%
威海华发九龙湾	房地产	45,993.54	0.96%

项目名称	项目类型	账面余额	占比
珠海华发首府	房地产	219,126.34	4.57%
中山华发观山水	房地产	136,800.89	2.85%
珠海峰景湾花园	房地产	23,240.40	0.48%
珠海华发峰尚花园	房地产	39,726.49	0.83%
广州荔湾荟项目	房地产	52,157.72	1.09%
珠海华发依山郡	房地产	56,318.88	1.17%
武汉华发未来荟	房地产	92,182.87	1.92%
上海张江华发四季	房地产	24,435.71	0.51%
上海杨浦华发公馆	房地产	7,665.26	0.16%
珠海华发十字门国际花园	房地产	45,937.54	0.96%
上海静安府	房地产	43,403.03	0.90%
珠海金湾国际商务中心	房地产	180,916.20	3.77%
广州华发尚座花园	房地产	23,175.87	0.48%
苏州华发公园首府	房地产	6,387.04	0.13%
武汉华发首府	房地产	51,296.28	1.07%
大连万科华发观贤别墅	房地产	214,883.92	4.48%
珠海城建国际海岸花园	房地产	13,612.73	0.28%
沈阳华发新城	房地产	120,587.58	2.51%
武汉华发峰尚	房地产	42,184.67	0.88%
无锡鑫悦华府	房地产	54,428.05	1.13%
佛山华发四季	房地产	240,783.55	5.02%
珠海华发智谷名苑	房地产	1,626.47	0.03%
苏州太仓院子	房地产	41,476.15	0.86%
珠海绿洋湾花园	房地产	174,931.91	3.65%
武汉华发金茂艺墅	房地产	18,564.91	0.39%
荣成华发樱花湖	房地产	88,975.25	1.85%
苏州华发公馆	房地产	7,338.33	0.15%
中山华发广场	房地产	29,132.56	0.61%
珠海华发创业大厦	房地产	133,450.04	2.78%
南京华发紫麒府	房地产	180,530.89	3.76%
温州鹿城万象府	房地产	8,613.06	0.18%
青岛华发四季	房地产	43,372.25	0.90%
汕尾华发观山水	房地产	11,138.22	0.23%
美国华发驿道	房地产	53,764.81	1.12%
大连华发花间月	房地产	56,895.24	1.19%
广州华发江南府	房地产	16,657.86	0.35%
清远四季尚璟	房地产	10,914.30	0.23%

项目名称	项目类型	账面余额	占比
珠海中以创意中心	房地产	55,019.91	1.15%
珠海中以产业中心	房地产	152,847.94	3.19%
武汉华发四季	房地产	183,883.04	3.83%
江门华发四季一期	房地产	54,413.96	1.13%
成都锦江首府	房地产	165,582.01	3.45%
武汉华发中央公园	房地产	45,840.80	0.96%
武汉华发沁园	房地产	2,600.71	0.05%
湛江华发新城市花园	房地产	5,066.09	0.11%
上海华发招商依云四季	房地产	7,940.58	0.17%
武汉华发时光	房地产	156,163.46	3.26%
上海泗水和鸣	房地产	192,398.63	4.01%
增城华发峰尚花园	房地产	165,061.26	3.44%
北京华发中央公园	房地产	52,871.77	1.10%
华发国际海岸花园 15-A#地块	房地产	3,309.12	0.07%
华发国际海岸花园 15-B#地块	房地产	4,449.26	0.09%
横琴国际金融大厦项目	房地产	165,792.65	3.46%
富山工业园产业服务中心	商业	19,593.50	0.41%
总部基地蓝湾智岛二期项目	商业	43,949.71	0.92%
华发智谷圆芯广场	商业	62,514.26	1.30%
其他		5,362.05	0.11%
合计		**4,796,552.86**	**100.00%**

（6）其他流动资产

截至2019-2021年末及2022年3月末，发行人其他流动资产分别为2,666,516.90万元、3,722,931.96万元、4,760,012.79万元和5,006,710.86万元，在总资产中占比分别为7.37%、7.63%、8.24%和8.28%。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年末同比增加1,056,415.06万元，增幅39.62%，主要系对联营合营公司等的拆借款增加所致。2021年末同比增加1,037,080.83万元，增幅27.86%，主要系对联营合营公司等的拆出款项增加所致。2022年3月末较2021年末增加246,698.07万元，增幅5.18%。

（7）可供出售金融资产

截至2019-2021年末及2022年3月末，发行人可供出售金融资产分别为1,025,372.23万元、1,242,385.75万元、0.00万元和0.00万元，在总资产中占比分别

为2.83%、2.55%、0.00%和0.00%。2020年末发行人可供出售金融资产同比增加217,013.52万元，增幅21.16%，主要系可供出售权益工具增加所致。2021年末，可供出售金融资产为0.00万元，主要系根据新金融工具准则，公司对该部分资产进行了重分类所致。

（8）持有至到期投资

截至2019-2021年末及2022年3月末，发行人持有至到期投资分别为174,000.00万元、435,529.74万元、0.00万元和0.00万元，在总资产中占比分别为0.48%、0.89%、0.00%和0.00%。其中，2019年末较2018年末同比增加106,000.00万元，增幅155.88%；2020年末同比增加261,529.74万元，增幅150.30%，主要系公司2020年债券投资增加所致。2021年末较2020年末减少435,529.74万元，降幅100.00%，主要系根据新金融工具准则，公司对该部分资产进行了重分类所致。

（9）债权投资

截至2019-2021年末及2022年3月末，发行人债权投资分别为0.00万元、0.00万元、595,262.07万元和688,962.05万元，占总资产比例分别为0.00%、0.00%、1.03%和1.14%。该科目系公司2021年根据新金融工具准则，对部分持有至到期投资和其他应收款金融资产重分类后新设科目。2022年3月末较2021年末增加93,699.98万元，增幅15.74%，主要系投融资顾问服务产品增加所致。

（10）其他债权投资

截至2019-2021年末及2022年3月末，发行人其他债权投资分别为0.00万元、0.00万元、219,591.43万元和214,379.04万元，占总资产比例分别为0.00%、0.00%、0.38%和0.35%。该科目系公司2021年根据新金融工具准则，对部分金融资产重分类后新设，主要包括对国债、金融债的投资。2022年3月末较2021年末减少5,212.39万元，减幅2.37%，变化幅度较小。

（11）长期股权投资

截至2019-2021年末及2022年3月末，发行人长期股权投资分别为2,356,225.06万元、3,319,570.87万元、4,420,359.26万元和4,752,714.89万元，在总资产中占比分别为6.51%、6.81%、7.66%和7.86%。其中，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年末同比增加963,345.81万元，增幅40.89%，主要系对联营合营企业的投资增加所致。2021年末较2020年末增加1,100,788.38万元，增幅33.16%，主要系对联营合营企业投资增加所致。2022年3月末较2021年末增加332,355.63万元，增幅7.52%。

表 6-24　2021 年末公司长期股权投资明细情况表

单位：万元，%

项目	2021 年末账面净值	股权比例
珠海华实创业实体产业发展投资基金(有限合伙）*3	58,593.31	99.67
珠海华金同达股权投资基金合伙企业(有限合伙）*3	46,701.11	99.80
珠海华实美原生态科技运营管理有限公司	-174.35	41.00
珠海琴发投资有限公司*3	40,066.55	60.00
珠海华发银坑房产开发有限公司*3	80.75	51.00
珠海华发婆石房产开发有限公司*3	0.98	51.00
珠海华发桂园房产开发有限公司*3	56.91	51.00
珠海华发弘业房地产开发有限公司	253.66	40.00
珠海华发广昌房产开发有限公司*3	2,460.07	51.00
珠海正汉置业有限公司*3*4	37,464.56	51.00
珠海华发五福房产开发有限公司*3	49.93	51.00
珠海华发凤凰房产开发有限公司*3	386.71	51.00
南京华崧房地产开发有限公司	80,493.36	50.00
南京荟合置业有限公司*2	22,761.55	14.28
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	48,300.07	50.00
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	8,092.88	36.70
珠海市碧湖房地产开发有限公司	41,930.10	50.00
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	3,787.93	36.70
珠海华发月堂房产开发有限公司*3	103.53	51.00
武汉华发中城荟商业管理有限公司	268.79	50.00
上海信浦东岸置业有限公司*4	16,075.15	45.00
珠海华方物业运营管理有限公司*3	44.75	51.00
惠州融拓置业有限公司	4,225.63	50.00
广州广宏房地产开发有限公司	13,557.93	30.00
珠海市建设安全科学研究中心有限公司	847.82	50.00
珠海华发坭湾房产开发有限公司*3	-0.15	51.00
珠海市海灏实业投资有限公司	2,332.57	49.00
广州华发时代实业有限公司*3	497.24	51.00
苏州仁发投资有限公司	9,460.49	50.00
中山市华希城市更新有限公司	73.53	50.00

项目	2021 年末账面净值	股权比例
太仓华仁房地产开发有限公司*3	-340.82	60.00
太仓商盛商务咨询有限公司	36,103.95	49.00
深圳市润招房地产有限公司	27,038.00	34.00
苏州禾发房地产开发有限公司	66,509.17	50.00
北京星泰通府置业有限公司*3*4	1,350.82	51.00
惠州和汇置业有限公司*3	59,533.97	60.00
杭州璟慧商贸有限责任公司	55,909.53	50.00
上海铧宝置业有限公司	63,271.42	50.00
南京华铎房地产开发有限公司	183,533.08	50.00
珠海市恒华教育投资有限公司*3	799.29	80.00
珠海雍景华越房地产有限公司	10,583.13	36.00
珠海景华房地产有限公司	19,915.76	50.00
湖南梦想滨水湾置业有限公司*3	2,438.40	51.00
武汉中央商务区投资开发有限公司*3	94,992.14	51.00
南京铧隅房地产开发有限公司	44,100.00	49.00
HUAAO SPORTS GROUP CO LTD*3	0.03	51.00
太仓仁铧房地产开发有限公司	169,185.02	49.00
珠海华金慧源股权投资基金(有限合伙）*3	6,983.31	98.00
珠海农村商业银行股份有限公司*2	75,030.70	9.90
珠海华金阿尔法一号基金合伙企业(有限合伙）*3	44,011.35	95.80
珠海华金阿尔法二号基金合伙企业(有限合伙）*3	61,528.03	99.83
珠海华金阿尔法三号股权投资基金合伙企业(有限合伙）*3	88,697.34	99.90
广东金融资产交易中心有限公司	3,520.46	49.00
珠海市润海投资有限责任公司	17,845.63	38.38
珠海横琴稀贵贸易有限公司（原珠海横琴新区稀贵商品交易中心有限公司）*4	1,558.81	33.00
横琴华通金融租赁有限公司	86,611.17	35.00
珠海华隆投资有限公司	2,938.19	29.75
广东联合产权交易中心有限公司*2	1,581.52	11.00
珠海华润银行股份有限公司	452,823.13	21.02
期货会员资格投资	140.00	
横琴人寿保险有限公司	36,720.19	20.00
珠海横琴安友投资控股有限公司	1,289.62	33.34
珠海南屏村镇银行股份有限公司*2	1,158.56	10.00
金埔园林股份有限公司*2	10,946.83	7.58
久隆财产保险有限公司*2	10,182.68	10.00
珠海华金瑞诚教育产业股权投资合伙企业(有限合伙）	98.13	33.33
珠海中以英飞新兴产业投资基金(有限合伙）*3	30,179.68	60.00
珠海虹华新动能股权投资基金(有限合伙）*3	3,922.75	66.46
珠海华金创盈六号股权投资基金合伙企业(有限合伙）*3	20,419.04	99.68

项目	2021 年末账面净值	股权比例
珠海汉虎华金股权投资基金合伙企业(有限合伙）*2	2,863.68	9.52
粤珠澳(珠海）前沿产业股权投资基金(有限合伙））*3	39,005.24	79.84
珠海市科技创业天使风险投资基金合伙企业(有限合伙））*3	54,206.60	99.60
珠海华金创盈十号股权投资基金合伙企业(有限合伙）*3	22,359.73	99.53
珠海鹤港高速公路有限公司*3	166,485.19	71.18
珠海格金广发信德智能制造产业投资基金(有限合伙）	21,140.14	30.00
珠海申宏格金医疗健康产业投资基金合伙企业(有限合伙）	7,182.30	29.94
珠海华金领越智能制造产业投资基金(有限合伙）	43,034.77	34.72
珠海市铧顺资产管理有限公司	2,981.50	37.50
InfinityInvestmentHoldingGroup(英飞尼迪投资控股集团有限公司）*3	17,647.29	61.67
华金东方一号基金合伙企业(有限合伙）*3	17,202.13	99.50
INFINITY-HB VENTURE FUND LP	2,147.29	50.00
Infinity Globa lFund III LP*3	3,182.08	99.80
西安紫薇华发物业管理服务有限公司	135.74	50.00
深圳融创华发物业管理服务有限公司	28.70	30.00
珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司*1	1,000.00	100.00
珠海情侣海岸建设有限公司*1	20,317.92	100.00
阳江华阳投资控股有限公司*1	30,000.00	100.00
中冶华发公共综合管廊有限公司	10,358.86	50.00
珠海城际轨道实业有限公司	7,164.51	49.90
珠海市金湾东部供电有限公司	7,806.73	39.00
珠海智慧产业园发展有限公司	2,115.04	50.00
珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司*1	1,003.42	100.00
珠海华金阿尔法四号股权投资基金合伙企业(有限合伙）*3	97,943.57	99.90
珠海华金资本股份有限公司(以下简称华金资本）	144,450.28	28.45
珠海华金文化传媒专项股权投资基金(有限合伙）	787.28	29.15
珠海华金盛盈四号股权投资基金合伙企业(有限合伙）*3	8,856.11	99.75
珠海华金盛盈一号股权投资基金合伙企业(有限合伙）*2	1,014.54	4.14
珠海富海铧创信息技术创业投资基金(有限合伙）	30,534.14	35.48
珠海力合华金新兴产业创业投资基金(有限合伙）*3	780.88	71.43
珠海科创高科创业投资基金合伙企业(有限合伙）	4,527.45	48.75
珠海富海华金创业投资基金(有限合伙）	18,488.53	28.50
珠海华金丰盈一号股权投资基金合伙企业(有限合伙）*3	29,271.35	91.39
珠海香洲华金新兴产业创业投资基金(有限合伙）*3	5,199.86	64.94
珠海市富海铧创创业投资管理有限公司	98.76	20.00
珠海富海铧创创业投资基金管理企业(有限合伙）*2	1,149.06	16.00
珠海英飞尼迪创业投资基金(有限合伙）*3	51,138.78	99.84
珠海普罗凌麒股权投资合伙企业(有限合伙）	13,100.23	24.92

项目	2021 年末账面净值	股权比例
珠海金控通用产业股权投资基金(有限合伙）*3	7,004.71	76.32
珠海恺瑞生物科技有限公司	1,189.50	20.00
珠海华金丰盈三号股权投资基金合伙企业(有限合伙）*3	23,424.28	80.75
珠海华发鑫根前沿产业股权投资管理有限公司*2	57.26	5.73
珠海华金阿尔法五号股权投资基金合伙企业(有限合伙）*3	199,155.78	99.95
英飞尼迪贰号(珠海）创业投资合伙企业(有限合伙)*3	20,334.60	99.50
珠海华金领翊新兴科技产业投资基金（有限合伙）	15,972.25	28.52
珠海华金共赢股权投资基金合伙企业(有限合伙）	16,909.95	29.45
SemiconLight (China) Company Limited	0.81	37.21
珠海市免税企业集团有限公司	73,633.82	23.00
珠海市城通园林有限公司	218.35	50.00
珠海市珠光城建鹤洲南投资发展有限公司	103.53	45.00
珠海城建保利大剧院管理有限公司	333.23	49.00
珠海中影城建电影城有限公司	497.47	49.00
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	244,967.99	49.99
广东华发中建新科技投资控股有限公司	2,675.70	40.00
宁波招海置业有限公司	42,385.69	20.00
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司*2	1,166.88	15.00
交投嘉华(宜昌）城市发展有限公司	37,050.88	25.00
天津瑞骏商业管理有限公司	15,076.45	49.00
广州市润晔置业有限公司	32,873.94	50.00
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	38,160.12	50.00
西安紫海置业有限公司	2,113.61	50.00
西安紫涛置业有限公司*4	2,076.62	50.00
长沙懿德房地产有限公司	53,468.13	49.00
长沙雍景房地产有限公司	8,566.57	49.00
苏州市盛澜美科房地产有限公司*2	197.71	10.00
深圳融华置地投资有限公司	341,047.48	49.00
珠海华邻房地产经纪服务有限公司	39.96	40.00
Dreamy City Limited	3,270.40	30.00
南通招通置业有限公司	86,773.94	29.00
广州市中启能源科技有限公司	1,046.33	46.01
深圳传世电子科技有限公司	4,406.71	50.00
通服商业保理有限责任公司	2,808.08	46.00
上海迪聚信息技术有限公司	47.58	45.00
深圳市爱租机科技有限公司*2	1,615.06	13.37
迪米科技（泰国）有限公司	594.08	49.00
扬州迪信通科技信息有限公司	3.08	43.35
北京京迪信科技有限公司	19,648.83	49.00
中海智能装备制造（深圳）有限公司*3	828.88	50.29

项目	2021 年末账面净值	股权比例
合计	4,420,359.26	

注：*1为代建市政项目，项目所需资金由财政承担，发行人不享有经营收益和承担经营风险，因此不纳入财务报表合并范围。

*2 持有其他主体 20%以下的表决权但对该主体具有重大影响的判断和假设：由于公司分别在该类公司董事会或投决委员会中派有代表并参与对上述公司财务和经营政策的决策，能够对上述公司施加重大影响。

*3 公司持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：根据投资合作协议、公司章程约定，发行人及下属子公司在所属公司股东会、董事会的表决权均未达到控制条件，不能对其财务和经营决策实施控制。

*4 发行人下属子公司将所持珠海正汉置业有限公司、上海信浦东岸置业有限公司、西安紫涛置业有限公司、北京星泰通府置业有限公司、珠海横琴稀贵贸易有限公司等股权为其长期借款设定质押，质押股权价值 585,259,596.82 元。

表 6-25　2022 年 3 月末公司长期股权投资明细情况表

单位：万元

项目	2022 年 3 月末账面净值	股权比例
珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司	1,003.42	100.00%
珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	1,000.00	100.00%
珠海情侣海岸建设有限公司	20,317.92	100.00%
阳江华阳投资控股有限公司	30,000.00	100.00%
中冶华发公共综合管廊有限公司	10,396.31	50.00%
珠海城际轨道实业有限公司	7,106.22	49.90%
珠海智慧产业园发展有限公司	2,112.81	50.00%
珠海恺瑞生物科技有限公司	1,220.24	20.00%
珠海华润银行股份有限公司	469,406.52	21.02%
期货会员资格投资	140.00	
珠海华金资本股份有限公司	144,643.74	28.45%
广东金融资产交易中心股份有限公司	3,503.60	49.00%
珠海市润海投资有限责任公司	17,836.99	38.38%
珠海金控通用产业股权投资基金（有限合伙）	7,004.07	76.32%
珠海横琴稀贵贸易有限公司	1,568.93	33.00%
珠海市富海铧创创业投资管理有限公司	98.67	20.00%
珠海普罗凌麒股权投资合伙企业（有限合伙）	13,100.27	24.92%
横琴华通金融租赁有限公司	87,509.91	35.00%
珠海华隆投资有限公司	2,938.16	29.75%

项目	2022 年 3 月末账面净值	股权比例
珠海富海铧创信息技术创业投资基金（有限合伙）	30,534.05	35.48%
横琴人寿保险有限公司	25,862.43	20.00%
广东联合产权交易中心有限公司	16,524.72	25.00%
珠海横琴安友投资控股有限公司	1,336.73	33.34%
珠海华金慧源股权投资基金（有限合伙）	6,875.34	98.00%
珠海农村商业银行股份有限公司	76,815.49	9.90%
珠海南屏村镇银行股份有限公司	1,162.15	10.00%
金埔园林股份有限公司	11,116.73	7.58%
久隆财产保险有限公司	10,263.66	10.00%
珠海华金瑞诚教育产业股权投资合伙企业（有限合伙）	97.95	33.33%
珠海中以英飞新兴产业投资基金（有限合伙）	30,166.14	60.00%
珠海虹华新动能股权投资基金（有限合伙）	3,871.44	66.46%
珠海华金创盈六号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	18,092.48	99.68%
珠海汉虎华金股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2,864.63	9.52%
粤珠澳（珠海）前沿产业股权投资基金（有限合伙）	38,899.41	79.84%
珠海市科技创业天使风险投资基金合伙企业（有限合伙）	54,460.91	99.60%
珠海华金创盈十号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	20,556.13	99.53%
珠海鹤港高速公路有限公司	171,485.19	71.18%
珠海格金广发信德智能制造产业投资基金（有限合伙）	18,477.28	30.00%
珠海申宏格金医疗健康产业投资基金合伙企业（有限合伙）	7,199.01	29.94%
珠海市铧顺资产管理有限公司	2,796.58	37.50%
珠海华金阿尔法四号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	97,568.95	99.90%
InfinityInvestmentHoldingGroup(英飞尼迪投资控股集团有限公司)	17,450.43	61.67%
DreamyCityLimited	3,244.04	30.00%
珠海华金阿尔法一号基金合伙企业（有限合伙）	43,831.71	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）	88,529.51	99.90%
华金东方一号基金合伙企业（有限合伙）	17,372.54	99.50%
珠海市金湾东部供电有限公司	7,812.19	39.00%
珠海华金阿尔法二号基金合伙企业（有限合伙）	68,803.40	99.83%
珠海英飞尼迪创业投资基金（有限合伙）	50,658.30	99.84%
珠海华金文化传媒专项股权投资基金（有限合伙）	787.28	29.15%
珠海华金盛盈四号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	8,756.36	99.75%
珠海力合华金新兴产业创业投资基金（有限合伙）	763.28	71.43%
珠海富海华金创业投资基金（有限合伙）	18,475.56	28.50%
珠海华金丰盈一号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	28,837.57	91.39%
珠海香洲华金新兴产业创业投资基金（有限合伙）	5,196.61	64.94%
珠海华实创业实体产业发展投资基金（有限合伙）	58,436.45	99.67%
珠海科创高科创业投资基金合伙企业（有限合伙）	4,530.83	48.75%
珠海华金丰盈三号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	27,499.49	80.75%

项目	2022 年 3 月末账面净值	股权比例
珠海华发鑫根前沿产业股权投资管理有限公司	57.64	5.73%
珠海华金阿尔法五号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	198,406.16	99.95%
珠海华金共赢股权投资基金合伙企业（有限合伙）	16,819.54	29.45%
英飞尼迪贰号（珠海）创业投资合伙企业（有限合伙）	30,322.10	99.50%
珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）	48,868.77	99.80%
珠海华实美原生态科技运营管理有限公司	-125.52	41.00%
SemiconLight（China）CompanyLimited	0.81	37.21%
珠海市免税企业集团有限公司	76,342.14	23.00%
珠海市城通园林有限公司	180.29	50.00%
珠海市珠光城建鹤洲南投资发展有限公司	103.75	45.00%
珠海城建保利大剧院管理有限公司	345.68	49.00%
珠海中影城建电影城有限公司	392.21	49.00%
珠海琴发投资有限公司	40,279.18	60.00%
珠海华发银坑房产开发有限公司	80.17	51.00%
珠海华发婆石房产开发有限公司	-0.13	51.00%
珠海华发桂园房产开发有限公司	56.70	51.00%
珠海华发弘业房地产开发有限公司	240.41	40.00%
珠海华发广昌房产开发有限公司	2,460.30	51.00%
珠海正汉置业有限公司	37,459.00	51.00%
珠海华发五福房产开发有限公司	49.74	51.00%
珠海华发凤凰房产开发有限公司	388.58	51.00%
珠海华发月堂房产开发有限公司	102.81	51.00%
南京华崧房地产开发有限公司	80,326.10	50.00%
南京荟合置业有限公司	22,989.97	14.28%
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	48,238.43	50.00%
珠海市碧湖房地产开发有限公司	41,944.33	50.00%
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	8,089.47	36.70%
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	3,750.44	36.70%
武汉华发中城荟商业管理有限公司	286.14	50.00%
上海信浦东岸置业有限公司	16,071.35	45.00%
惠州融拓置业有限公司	4,395.16	50.00%
广州广宏房地产开发有限公司	13,556.20	30.00%
珠海市建设安全科学研究中心有限公司	636.87	50.00%
珠海华发坭湾房产开发有限公司	-0.15	51.00%
深圳市润招房地产有限公司	27,026.32	34.00%
中山市华希城市更新有限公司	61.93	50.00%
太仓商盛商务咨询有限公司	36,074.61	49.00%
广州华发时代实业有限公司	497.34	51.00%
太仓华仁房地产开发有限公司	-372.02	60.00%
苏州仁发投资有限公司	9,373.78	50.00%

项目	2022 年 3 月末账面净值	股权比例
珠海市海灏实业投资有限公司	2,303.24	49.00%
苏州禾发房地产开发有限公司	66,464.52	50.00%
北京星泰通府置业有限公司	1,307.51	51.00%
惠州和汇置业有限公司	59,499.32	60.00%
杭州璟慧商贸有限责任公司	55,994.57	50.00%
上海铧宝置业有限公司	65,101.43	50.00%
南京华铎房地产开发有限公司	183,815.09	50.00%
珠海市恒华教育投资有限公司	799.52	80.00%
HUAAOSPORTSGROUPCOLTD	0.03	51.00%
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	246,013.88	49.99%
广东华发中建新科技投资控股有限公司	3,266.13	40.00%
宁波招海置业有限公司	42,350.29	20.00%
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	1,152.76	15.00%
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	36,947.88	25.00%
天津瑞骏商业管理有限公司	15,032.99	49.00%
广州市润晔置业有限公司	32,873.82	50.00%
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	38,160.12	50.00%
西安紫海置业有限公司	2,111.03	50.00%
西安紫涛置业有限公司	2,079.95	50.00%
深圳融华置地投资有限公司	340,764.93	49.00%
长沙雍景房地产有限公司	8,605.50	49.00%
长沙懿德房地产有限公司	53,944.53	49.00%
苏州市盛澜美科房地产有限公司	183.29	10.00%
珠海华方物业运营管理有限公司	82.45	51.00%
珠海雍景华越房地产有限公司	10,571.31	36.00%
珠海景华房地产有限公司	19,788.16	50.00%
湖南梦想滨水湾置业有限公司	2,479.28	51.00%
南通招通置业有限公司	86,609.74	29.00%
武汉中央商务区投资开发有限公司	95,754.88	51.00%
太仓仁铧房地产开发有限公司	168,844.78	49.00%
珠海华金领越智能制造产业投资基金（有限合伙）	42,343.33	34.72%
INFINITY-HBVENTUREFUNDLP	2,129.98	50.00%
InfinityGlobalFundIIILP	12,642.93	99.80%
西安紫薇华发物业管理服务有限公司	112.22	50.00%
深圳融创华发物业管理服务有限公司	28.70	30.00%
珠海华金盛盈一号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	1,014.52	4.14%
珠海富海铧创创业投资基金管理企业（有限合伙）	1,149.23	16.00%
珠海华金领翊新兴科技产业投资基金（有限合伙）	15,970.77	28.52%
珠海华邻房地产经纪服务有限公司	32.86	40.00%
广州市中启能源科技有限公司	958.52	46.01%

项目	2022 年 3 月末账面净值	股权比例
深圳传世电子科技有限公司	4,313.81	50.00%
通服商业保理有限责任公司	2,910.92	46.00%
上海迪聚信息技术有限公司	-35.07	45.00%
深圳市爱租机科技有限公司	1,709.44	13.37%
迪米科技（泰国）有限公司	557.88	49.00%
扬州迪信通科技信息有限公司	3.04	43.35%
北京京迪信科技有限公司	19,831.83	49.00%
中海智能装备制造（深圳）有限公司	894.61	50.29%
珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）	294,007.35	49.00%
珠海先进一期集成电路股权投资基金（有限合伙）	3,980.49	48.78%
南京裕晟置业有限公司	17,885.00	24.00%
南京颐铧居置业有限公司	-40.39	40.00%
仁恒生态岛投资有限公司	2,712.66	20.00%
合计	**4,752,714.89**	

（10）投资性房地产

截至2019-2021年末及2022年3月末，发行人投资性房地产分别为758,822.55万元、1,474,617.22万元、1,738,340.41万元和1,738,340.41万元，在总资产中占比分别为2.10%、3.02%、3.01%和2.87%。其中，2020年末同比增加715,794.67万元，增幅94.33%，主要系当年经营出租物业增加所致。2021年末较2020年末增加263,723.19 万元，增幅17.88%。2022年3月末投资性房地产账面价值未发生改变。

（11）固定资产

截至2019-2021年末及2022年3月末，发行人固定资产分别为903,581.36万元、1,033,418.49万元、1,578,427.38万元和1,555,021.43万元，在总资产中占比分别为2.50%、2.12%、2.73%和2.57%。其中，2019年末同比减少21,434.44万元，降幅2.32%；2020年末同比增加129,837.13万元，增幅14.37%；2021年末同比增加545,008.89万元，增幅52.74%，主要系发行人本年合并范围新增华灿光电股份有限公司，该公司固定资产规模较大所致。2022年3月末较2021年末减少23,405.95万元，减幅1.48%，变化较小。

（12）递延所得税资产

截至2019-2021年末及2022年3月末，发行人递延所得税资产分别为331,005.52万元、402,205.90万元、459,025.92万元和472,428.16万元，在总资产中占比分别为0.91%、0.82%、0.79%和0.78%。其中，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年末同比增加71,200.38万元，增幅21.51%。2021年末较2020年末增加56,820.02万元，增幅14.13%。2022年3月末较2021年末增加13,402.24万元，增幅2.92%。

2、负债结构分析

2019年-2022年3月末，发行人主要负债构成情况见下表：

表 6-26　2019-2022 年 3 月末主要负债科目构成情况表

单位：万元、%

项目	2019 年		2020 年		2021 年末		2022 年 3 月末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	1,893,001.61	7.43	2,775,715.42	7.85	2,656,536.93	6.22	2,977,625.73	6.65
应付票据	100,187.15	0.39	86,328.20	0.24	357,788.16	0.84	360,223.86	0.80
应付账款	1,230,109.33	4.83	3,230,460.52	9.14	4,069,599.36	9.53	2,979,721.63	6.65
预收账款	5,956,957.78	23.38	678,392.92	1.92	49,067.14	0.11	54,859.31	0.12
合同负债	-	-	5,147,444.42	14.56	7,650,750.69	17.91	8,546,779.31	19.09
其他应付款	1,637,646.50	6.43	2,509,308.17	7.10	2,565,963.95	6.01	2,815,512.42	6.29
一年内到期的非流动负债	2,567,987.22	10.08	3,760,549.54	10.64	3,612,635.37	8.46	4,693,711.23	10.48
其他流动负债	1,229,822.73	4.83	1,945,488.23	5.50	2,123,054.12	4.97	2,147,471.14	4.80
流动负债合计	**15,741,007.52**	**61.78**	**21,398,183.03**	**60.53**	**24,422,377.39**	**57.18**	**26,045,068.17**	**58.16**
长期借款	5,241,949.75	20.57	8,407,631.84	23.78	10,798,741.92	25.28	10,480,656.71	23.40
应付债券	4,108,222.76	16.12	4,942,775.95	13.98	6,498,486.08	15.22	6,975,341.97	15.58
其他非流动负债	306,200.00	1.20	452,677.15	1.28	494,265.96	1.16	757,294.34	1.69
非流动负债合计	**9,736,385.35**	**38.22**	**13,952,797.98**	**39.47**	**18,288,135.46**	**42.82**	**18,735,902.58**	**41.84**
负债合计	**25,477,392.87**	**100.00**	**35,350,981.01**	**100.00**	**42,710,512.84**	**100.00**	**44,780,970.75**	**100.00**

报告期内，随着发行人经营业务范围及投资规模的扩大，发行人负债规模整体呈增长趋势。截至2019-2021年末及2022年3月末，发行人总负债分别为25,477,392.87万元、35,350,981.01万元、42,710,512.84万元和44,780,970.75 万元。2019年末同比增加5,821,515.08万元，增幅29.62%；2020年末同比增加9,873,588.14万元，增幅38.75%，主要系合同负债、长期借款、应付账款和一年内到期的非流动负债大幅增长；2021年末较2020年末增加7,359,531.83万元，增幅20.82%；2022年3月末较2021年末增加2,070,457.90万元，增幅4.85%。

报告期内，发行人负债以流动负债为主。截至2019-2021年末及2022年3月末，发行人流动负债分别为15,741,007.52万元、21,398,183.03万元、24,422,377.39万元和26,045,068.17万元，在总负债中占比分别为61.78%、60.53%、57.18%和58.16%；发行人非流动负债分别为9,736,385.35万元、13,952,797.98万元、18,288,135.46万元和18,735,902.58万元，在总负债中占比分别为38.22%、39.47%、42.82%和41.84%。

报告期内，就发行人负债的细分构成而言，短期借款、应付账款、预收账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、应付债券、其他非流动负债是其主要构成部分，该等科目的具体分析如下：

（1）短期借款

截至2019-2021年末及2022年3月末，发行人短期借款分别为1,893,001.61万元、2,775,715.42万元、2,656,536.93万元和2,977,625.73万元，在总负债中占比分别为7.43%、7.85%、6.22%和6.65%。其中，2019年末较2018年末增加136,941.28万元，增幅7.80%。2020年末同比增加882,713.81万元，增幅46.63%，主要系短期融资款所致，发行人短期借款主要用于满足商贸经营资金需求，2020年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。2021年末较2020年末减少119,178.49万元，减幅4.29%。2022年3月末较2021年末增加321,088.79万元，增幅12.09%。

（2）应付账款

截至2019-2021年末及2022年3月末，发行人应付账款分别为1,230,109.33万元、3,230,460.52万元、4,069,599.36万元和2,979,721.63万元，在总负债中占比分别为4.83%、9.14%、9.53%和6.65%。其中，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年末同比增加2,000,351.19万元，增幅162.62%，主要系应付工程款增加所致。2021年末较2020年末增加839,138.84万元，增幅25.98%。2022年3月末较2021年末减少1,089,877.73万元，减幅26.78%，主要系支付工程款、地价款所致。

（3）预收款项

截至2019-2021年末及2022年3月末，发行人预收款项分别为5,956,957.78万元、678,392.92万元、49,067.14万元和54,859.31万元，在总负债中占比分别为23.38%、1.92%、0.11%和0.12%。其中，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年末和2021年末，该科目账面价值连续大幅下降，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”科目核算所致。

（4）其他应付款

截至2019-2021年末及2022年3月末，发行人其他应付款分别为1,637,646.50万元、2,509,308.17万元、2,565,963.95万元和2,815,512.42万元，在总负债中占比分别为6.43%、7.10%、6.01%和6.29%。其中，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年末同比增加871,661.67万元，增幅53.23%，主要系往来拆借款增加所致。2021年末较2020年末同比增加56,655.78万元，增幅为2.26%。2022年3月末较2021年末增加249,548.47万元，增幅为9.73%。

（5）合同负债

截至2019-2021年末及2022年3月末，发行人合同负债分别为0.00万元、5,147,444.42万元、7,650,750.69万元和8,546,779.31万元，占总负债比重分别为0.00%、14.56%、17.91%和19.09%。该科目为发行人自2020年起执行新收入准则后设立，主要包括由预收款项转入的预收购房款。2021年末较同期增加2,503,306.27万元，增幅48.63%，主要系横琴片区住宅项目、四季峰景项目、绍兴广州华发越秀和樾府、绍兴华发金融活力城等项目预收楼款增加所致。2022年3月末较2021年末增加896,028.63万元，增幅11.71%。

（6）一年内到期的非流动负债

截至2019-2021年末及2022年3月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为2,567,987.22万元、3,760,549.54万元、3,612,635.37万元和4,693,711.23万元，在总负债中占比分别为10.08%、10.64%、8.46%和10.48%。其中，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年末同比增加1,192,562.32万元，增幅46.44%，主要系一年内到期的长期借款和应付债券增加所致。2021年末较2020年末减少147,914.17万元，降幅3.93%。2022年3月末较2021年末增加1,081,075.86万元，增幅29.92%，主要系一年内到期的长期借款增加所致。

（7）其他流动负债

截至2019-2021年末及2022年3月末，发行人其他流动负债分别为1,229,822.73万元、1,945,488.23万元、2,123,054.12万元和2,147,471.14万元，在总负债中占比分别为4.83%、5.50%、4.97%和4.80%。其中，2019年末较2018年末增加122,733.19万元，增幅11.09%，主要系超短期融资券减少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年末同比增加715,665.50万元，增幅58.19%，主要系短期融资款增加所致。2021年末较2020年末增加177,565.89万元，增幅9.13%。2022年3月末较2021年末增加24,417.02万元，增幅1.15%。

（8）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2019-2021年末及2022年3月末，发行人长期借款分别为5,241,949.75万元、8,407,631.84万元、10,798,741.92万元和10,480,656.71万元，在总负债中占比分别为20.57%、23.78%、25.28%和23.40%。其中，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年末同比增加3,165,682.09万元，增幅60.39%，主要系发行人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。2021年末较2020年末增加2,391,110.08万元，增幅28.44%，主要系长期融资额增加所致。2022年3月末较2021年末减少318,085.21万元，减幅2.95%

（9）应付债券

截至2019-2021年末及2022年3月末，发行人应付债券分别为4,108,222.76万元、4,942,775.95万元、6,498,486.08万元和6,975,341.97万元，在总负债中占比分别为16.12%、13.98%、15.22%和15.58%。其中，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年末同比增加834,553.19万元，增幅20.31%。2021年末较2020年末增加1,555,710.13万元，增幅31.47%，主要系发行人及下属子公司本年新发行公司债券、中期票据、美元债等债务融资工具较多所致。2022年3月末，发行人应付债券较2021年末增加476,855.89万元，增幅7.34%。

（10）其他非流动负债

截至2019-2021年末及2022年3月末，发行人其他非流动负债分别为306,200.00万元、452,677.15万元、494,265.96万元和757,294.34万元，在总负债中占比分别为1.20%、1.28%、1.16%和1.69%。截至2020年末，发行人其他非流动负债主要为子公司华发股份设立发行的开源-华发租赁住房资产支持专项计划、商业地产抵押贷款支持票据和境外经营净投资套期。2022年3月末较2021年末增加263,028.38万元，增幅53.22%，主要系子公司华发股份的购房尾款收益权转让及商业地产抵押贷款支持票据增加。

3、所有者权益结构分析

表6-27　2019-2022年3月末所有者权益主要构成情况表

单位：万元、%

项目/时间	2019年		2020年		2021年		2022年3月末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
实收资本	111,978.97	1.05	111,978.97	0.83	142,201.87	0.95	171,669.19	1.09
其他权益工具	1,319,115.00	12.32	2,302,950.00	17.15	2,433,802.40	16.19	1,916,505.95	12.20
资本公积	1,748,252.41	16.33	2,212,088.34	16.47	2,880,861.53	19.17	3,630,447.47	23.11
未分配利润	413,531.48	3.86	442,705.59	3.30	445,395.83	2.96	509,278.08	3.24
归属于母公司股东权益	3,759,845.98	35.12	5,267,326.42	39.23	6,079,291.40	40.44	6,395,617.97	40.72
少数股东权益	6,946,810.88	64.88	8,159,996.79	60.77	8,952,529.23	59.56	9,310,927.04	59.28
所有者权益合计	**10,706,656.86**	**100.00**	**13,427,323.21**	**100.00**	**15,031,820.63**	**100.00**	**15,706,545.01**	**100.00**

报告期内，发行人经营情况良好，所有者权益持续增长。截至2019-2021年末及2022年3月末，发行人所有者权益合计分别10,706,656.86万元、13,427,323.21万元、15,031,820.63万元和15,706,545.01万元。其中，2019年末较2018末增加2,100,874.63万元，增幅24.41%；2020年末同比增加2,720,666.35万元，增幅25.41%；2021年末较2020年末增加1,604,497.42万元，增幅11.95%。2022年3月末较2021年末增加674,724.38万元，增幅4.49%。主要科目具体分析如下：

（1）实收资本

截至2019-2021年末及2022年3月末，发行人实收资本分别为111,978.97万元、111,978.97万元、142,201.87万元和171,669.19万元，在所有者权益中占比分别为1.05%、0.83%、0.95%和1.09%。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）其他权益工具

截至2019-2021年末及2022年3月末，发行人其他权益工具分别为1,319,115.00万元、2,302,950.00万元、2,433,802.40万元和1,916,505.95万元，在所有者权益中占比分别为12.32%、17.15%、16.19%和12.20%。其中，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年末同比增加983,835.00万元，增幅74.58%，主要系本期增发债券共计60.00亿元并增发江苏省国际信托有限责任公司永续信托40.00亿元所致。2021年末较2020年末增加130,852.40万元，增幅5.68%。2022年3月末较2021年末减少517,296.45万元，降幅21.25%。

（3）资本公积

截至2019-2021年末及2022年3月末，发行人资本公积分别为1,748,252.41万元、2,212,088.34万元、2,880,861.53万元和3,630,447.47万元，在所有者权益中占比分别为16.33%、16.47%、19.17%和23.11%。其中，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年末同比增加463,835.93万元，增幅26.53%。2021年末同比增加668,773.19万元，增幅30.23%，主要系珠海市国资委根据珠国资[2021]342号文件《关于珠海华发集团有限公司修订章程等事项的批复》和股东会决议，当年向公司增加出资769,777.11万元所致。2022年3月末，发行人资本公积较2021年末增加749,585.94万元，增幅26.02%。

表6-28　2019-2022年3月末资本公积明细表

单位：万元

科目明细	2019年末	2020年末	2021年末	2022年3月末
货币资金增资形成	1,915,682.25	1,824,764.31	2,485,916.69	3,236,449.36
划转股权形成的资本公积	-186,007.25	428,125.49	429,169.79	429,169.79
权益法核算确认的资本公积	18,130.41	3,928.41	-4,108.53	-4,108.53
其他	447.00	-44,729.86	-30,116.42	-31,063.15
合计	**1,748,252.41**	**2,212,088.35**	**2,880,861.53**	**3,630,447.47**

（4）未分配利润

截至2019-2021年末及2022年3月末，发行人未分配利润分别为413,531.48万元、442,705.59万元、445,395.83万元和509,278.08万元，在所有者权益中占比分别为3.86%、3.30%、2.96%和3.24%。其中，2019年末较2018末增加27,655.19万元，增幅7.18%；2020年末同比增加29,760.54万元，增幅7.05%；2021年末较2020年末增加2,690.24万元，增幅0.61%；2022年3月末较2021年末增加63,882.25万元，增幅14.34%。

（5）少数股东权益

截至2019-2021年末及2022年3月末，发行人少数股东权益分别为6,946,810.88万元、8,159,996.79万元、8,952,529.23万元和9,310,927.04万元，在所有者权益中占比分别为64.88%、60.77%、59.56%和59.28%。其中，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年末同比增加1,213,185.91万元，增幅17.46%。2021年末较2020年末增加792,532.44万元，增幅9.71%。2022年3月末较2021年末增加358,397.81万元，增幅4.00%。

（二）偿债能力分析

表 6-29 偿债能力分析表[1]

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月末
流动比率（次/年）	1.91	1.87	1.84	1.81
速动比率（次/年）	0.71	0.70	0.68	0.69
资产负债率	70.41%	72.47%	73.97%	74.03%
EBITDA 利息倍数	1.36	1.09	1.23	0.94

截至2019-2021年末及2022年3月末，发行人流动比率分别为1.91、1.87、1.84和1.81；速动比率分别为0.71、0.70、0.68和0.69。整体来看，发行人短期偿债能力保持稳定。

截至2019-2021年末及2022年3月末，发行人资产负债率分别为70.41%、72.47%、73.97%和74.03%，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合同负债及预收账款较多，公司实际偿债能力强于指标值，虽然发行人资产负债率较高，但主要是由于近三年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。2019-2021年，EBITDA

[1]有关财务指标计算公式请见本《募集说明书》附录。

利息保障倍数分别为1.36、1.09和1.23，虽然融资总额增加，但发行人利息保障倍数呈较为稳定，主要是发行人改善资产负债结构，不断提升下属子公司资信评级，更多采用资本市场直接融资，从而推动有息负债率、融资成本进入双降通道，平均融资成本下降。

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。

（三）盈利能力分析

表 6-30　营业收入及盈利能力情况表[2]

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-3 月
营业总收入	7,926,925.42	10,919,024.44	14,194,253.99	3,354,844.52
营业成本	6,456,496.85	9,339,275.83	12,021,027.81	3,009,386.69
销售费用	140,787.02	157,518.18	219,370.91	46,835.18
管理费用	353,108.83	348,400.64	451,581.80	101,239.60
研发费用	8,673.68	6,737.07	35,914.54	7,863.75
财务费用	117,232.15	161,597.79	253,869.86	40,275.97
投资收益	217,314.94	225,114.15	162,551.51	64,870.67
利润总额	736,695.59	793,019.11	1,003,088.22	190,171.77
净利润	505,145.88	554,964.97	679,729.45	147,545.88
营业利润率	14.35%	11.22%	11.98%	9.05%
净资产收益率	5.23%	4.60%	4.78%	3.84%

注：营业利润率=(营业收入-营业成本-税金及附加)/营业收入

2019-2021年度及2022年1-3月，发行人营业总收入分别为7,926,925.42万元、10,919,024.44万元、14,194,253.99万元和3,354,844.52万元，营业总收入以商贸物流和房地产开发为主，2019-2021年，前述两项业务收入在营业总收入中占比值分别达到86.37%、89.73%和80.93%。公司营业总收入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，房地产开发业务收入增加907,375.48万元；2020年较2019年增加2,992,099.02万元，增幅37.75%，主要是房地产开发板块收入增加1,603,270.26万元、商贸物流板块收入增加1,346,952.99万元所致；2021年较2020年增加3,275,229.55万元，增幅30.00%，主要系商贸物流板块收入增加1,683,439.88万元和城市运营板块收入增

[2]有关财务指标计算公式请见本《募集说明书》附录。

加1,123,498.34万元所致。

2019-2021年度及2022年1-3月，发行人主营业务营业成本分别为6,456,496.85万元、9,339,275.83万元、12,021,027.81万元和3,009,386.69万元。公司营业成本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，营业成本也随之增长；2020年较2019年增加2,882,778.98万元，增幅44.65%，主要是随着营业收入增加而相应增加。2021年较2020年增加2,681,751.97万元，增幅28.42%，主要系大宗商品批发板块因规模增大，成本总量上升所致。

2019-2021年度及2022年1-3月，发行人期间费用分别为619,801.69万元、674,253.68万元、960,737.11万元和 196,214.50 万元，占营业收入的比重分别为7.82%、6.18%和6.77%和5.85%，金额呈增长态势但占比呈下降趋势。公司期间费用2020年末较2019年末增加54,451.99万元，增幅8.79%，增幅不大。2021年末较2020年末增加286,483.43万元，增幅42.49%，主要系销售费用和管理费用增加。

2019-2021年度及2022年1-3月，发行人投资收益分别为217,314.94万元、225,114.15万元、162,551.51万元和64,870.67万元。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；2020年投资收益较2019年增加7,799.21万元，增幅3.59%，增幅不大；2021年投资收益较2020年减少62,562.64万元，降幅27.79%，主要系本年权益法核算的长期股权投资收益和持有交易性金融资产期间取得的投资收益减少所致，此外因2021年1月1日起执行新金融工具准则，大部分可供出售金融资产重分类为其他非流动性金融资产，公允价值变动由计入投资收益变更为计入公允价值变动损益，故投资收益金额下降。

2019-2021年度及2022年1-3月，发行人利润总额分别为736,695.59万元、793,019.11万元、1,003,088.22万元和190,171.77万元，净利润分别为505,145.88万元、554,964.97万元、679,729.45万元和147,545.88万元，利润总额和净利润增长较快。公司利润总额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；2020年较2019年增加56,323.52万元，增幅7.65%；2021年较2020年增加210,069.10万元，增幅26.49%。

2019-2021年度及2022年1-3月，发行人营业利润率分别为14.35%、11.22%、11.98%和9.05%，主要是发行人的房地产开发板块、城市运营板块及金融投资板块业务利润率高。发行人金融投资板块业务收入主要包括利息净收入、手续费及佣金收入、交易服务费收入、基金管理费收入。2019-2021年，金融投资板块业务毛利率分别为73.95%、84.01%和87.29%。2019-2021年，发行人城市运营板块业务毛利率分别为68.91%、34.79%和29.81%；发行人房地产开发板块业务毛利率分别为30.31%、25.37%和26.59%；而发行人商贸物流板块毛利率分别为0.34%、0.28%和0.66%。2020年营业利润率下降主要系城市运营板块及现代服务板块业务毛利率下降所致。

2019-2021年度及2022年1-3月，发行人加权平均净资产收益率分别为5.23%和4.60%、4.78%和3.84%，整体有所下降，主要系集团所有者权益在报告期内增长较快，而净利润增长相对较慢所致。

总体来看，受益于城市运营、房地产、商贸物流等板块收入的增加，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，随着公司业务的逐步推进，公司未来盈利能力有望进一步增强。

（四）营运能力分析

表 6-31　营运能力及发展能力分析表[3]

单位：次/年

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-3 月
应收账款周转率	18.22	15.96	15.53	12.95
存货周转率	0.38	0.43	0.45	0.42
总资产周转率	0.25	0.26	0.27	0.23

2019-2021年末及2022年1-3月，发行人应收账款周转率分别为18.22、15.96、15.53和12.95，应收账款周转率呈逐渐下降趋势。报告期内，发行人2019-2021年应收账款周转率下降较多，主要是由于2019-2021年营业收入大幅增加，应收账款规模上升较快所致，未来公司将注重加强应收账款管理。

2019-2021年末及2022年1-3月，公司存货周转率分别为0.38、0.43、0.45和0.42，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

[3]有关财务指标计算公式请见本《募集说明书》附录。

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。

2019-2021年及2022年1-3月，公司总资产周转率分别为0.25、0.26、0.27和0.23，近三年发行人总资产周转率逐年缓慢提升，但均低于行业平均值（0.3），主要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。

（五）现金流量分析

表 6-32　合并现金流量情况分析表

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-3 月
经营活动现金流入	10,533,412.34	13,667,795.30	19,280,207.58	5,850,571.86
经营活动现金流出	8,350,652.36	10,601,336.35	15,025,665.28	4,561,374.76
经营活动净现金流量	**2,182,759.99**	**3,066,458.94**	**4,254,542.30**	**1,289,197.10**
投资活动现金流入	1,305,404.86	2,221,405.95	1,688,611.99	578,761.79
投资活动现金流出	5,750,191.12	9,977,578.66	9,876,078.25	2,440,952.96
投资活动净现金流量	**-4,444,786.26**	**-7,756,172.71**	**-8,187,466.27**	**-1,862,191.16**
筹资活动现金流入	14,354,233.98	21,327,724.22	19,839,274.71	6,556,840.83
筹资活动现金流出	11,151,094.67	14,389,218.22	16,367,987.07	4,533,310.47
筹资活动净现金流量	**3,203,139.31**	**6,938,506.00**	**3,471,287.64**	**2,023,530.36**
汇率变动对现金及现金等价物的影响	**12,436.23**	**-34,300.55**	**-6,417.98**	**-3,586.06**
现金及现金等价物净增加额	**953,549.27**	**2,214,491.69**	**-468,054.31**	**1,446,950.23**

2019-2021年度及2022年1-3月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为2,182,759.99万元、3,066,458.94万元、4,254,542.30万元和1,289,197.10万元。其中，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；2020年度较2019年度增加883,698.95万元，同比增幅40.49%，主要系经营回款增加所致；2021年度较2020年度增加1,188,083.36万元，同比增幅38.74%，主要系经营回款增加，引起销售商品、提供劳务收到的现金及收到其他与经营活动有关的现金增加所致。

2019-2021年度及2022年1-3月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-4,444,786.26万元、-7,756,172.71万元、-8,187,466.27万元和-1,862,191.16万元。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，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；2020年度较2019年度减少3,311,386.45万元，降幅74.50%，主要是投资净流出增加所致；2021年度较2020年度减少431,293.56万元，降幅5.56%，变化不大。

2019-2021年度及2022年1-3月，发行人筹资活动净现金流量分别为3,203,139.31万元、6,938,506.00万元、3,471,287.64万元和2,023,530.36 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；2020年较2019年增加3,735,366.69万元，增幅116.62%，主要是新增融资增加所致；2021年较2020年减少3,467,218.36万元，降幅49.97%，主要系偿还债务支付的现金增加所致。

总体来看，近三年发行人受房地产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。

三、有息债务情况

（一）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6-33 公司有息债务期限结构情况表

单位：万元

项目	2021年末		2022年3月末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	2,653,658.42	10.14%	2,975,781.27	10.52%
一年内到期的非流动负债	3,375,720.34	12.90%	4,507,414.29	15.93%

项目	2021 年末		2022 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比
长期借款	10,797,901.23	41.25%	10,479,249.90	37.04%
应付债券	6,498,486.08	24.83%	6,975,341.97	24.65%
向中央银行借款	1,062.30	0.00%	332.80	0.00%
吸收存款及同业存放	308,924.52	1.18%	268,157.18	0.95%
拆入资金	15,000.00	0.06%	15,000.00	0.05%
应付票据	357,788.16	1.37%	360,223.86	1.27%
卖出回购金融资产款	151,401.00	0.58%	475,278.00	1.68%
其他流动负债	1,366,713.64	5.22%	1,332,680.30	4.71%
其他非流动负债	494,040.56	1.89%	756,435.00	2.67%
长期应付款	155,493.18	0.59%	146,851.13	0.52%
合计	**26,176,189.43**	**100.00%**	**28,292,745.70**	100.00%

*注：表中的短期借款、一年内到期的非流动负债、应付债券余额只包含本金不包含利息，因此与公司披露的 2021 年年报与 2022 年一季度报中对应科目余额略有差异。

表 6-34 公司有息债务期限结构情况表

单位：万元

项目	2021 年末		2022 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比
1 年内	8,230,268.39	31.44%	9,934,867.70	35.11%
1-2 年	5,585,572.08	21.34%	5,675,546.33	20.06%
2-3 年	5,541,652.85	21.17%	6,007,214.44	21.23%
3-4 年	2,365,324.99	9.04%	2,064,788.31	7.30%
4-5 年	2,479,843.61	9.47%	2,456,340.93	8.68%
5 年以上	1,973,527.51	7.54%	2,153,987.99	7.61%
合计	**26,176,189.43**	**100.00%**	**28,292,745.70**	**100.00%**

表 6-35 公司有息债务融资种类分类情况表

单位：万元

项目	2021 年末		2022 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比
金融机构借款	15,269,093.70	58.33%	16,415,829.98	58.02%
非金融机构借款	92,376.40	0.35%	92,376.40	0.33%
债券	8,184,492.47	31.27%	8,721,065.08	30.82%
股份资产证券化	526,283.16	2.01%	756,435.00	2.67%
短期收益凭证	43,257.00	0.17%	21,139.00	0.07%
向中央银行借款	1,062.30	0.00%	332.80	0.00%

项目	2021 年末		2022 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比
吸收存款及同业存放	308,924.52	1.18%	268,157.19	0.95%
拆入资金	15,000.00	0.06%	15,000.00	0.05%
应付票据	357,788.16	1.37%	360,223.86	1.27%
卖出回购金融资产款	151,401.00	0.58%	475,278.00	1.68%
售后回租融资款	478,170.88	1.83%	415,281.91	1.47%
债权融资	742,440.23	2.84%	746,213.24	2.64%
集资款	2,098.49	0.01%	1,612.12	0.01%
股权回购款	3,801.12	0.01%	3,801.12	0.01%
合计	**26,176,189.43**	**100.00%**	**28,292,745.70**	**100.00%**

（二）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 6-36 公司有息债务担保结构情况表

单位：万元

项目	2021 年末		2022 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比
信用债务	11,803,863.45	45.09%	12,562,607.82	44.40%
抵押债务	4,623,729.18	17.66%	4,969,512.95	17.56%
质押债务	549,314.35	2.10%	592,765.34	2.10%
保证债务	9,199,282.45	35.14%	10,167,859.59	35.94%
合计	**26,176,189.43**	**100.00%**	**28,292,745.70**	**100.00%**

（三）有息债务期限、利率情况

截至2022年3月末，发行人有息负债合计约为2,829.27亿元，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2022年3月末，发行人期限在1年内到期有息债务金额为9,934,867.70万元，占有息债务比重为35.11%；期限在1年以上到期有息债务金额为18,357,878.00万元，占总有息债务比重为64.89%。

表6-37 截至2022年3月末公司有息债务主要债务明细表（借款与非传统融资）

单位：万元

融资性质	借款单位	贷款单位	类别	币种	贷款余额	借款日期	到期日期	融资利率	担保方式
银行借款	珠海华发集团有限公司	广州农村商业银行股份有限公司广东自贸	短期借款	人民币	30,000.00	2021/7/29	2022/7/29	4-5%	信用

融资性质	借款单位	贷款单位	类别	币种	贷款余额	借款日期	到期日期	融资利率	担保方式
		试验区横琴分行							
银行借款	珠海华发集团有限公司	广州农村商业银行股份有限公司广东自贸试验区横琴分行	短期借款	人民币	46,000.00	2022/3/31	2023/3/31	3-4%	信用
银行借款	珠海华发集团有限公司	广州农村商业银行股份有限公司广东自贸试验区横琴分行	短期借款	人民币	50,000.00	2021/4/15	2022/4/15	4-5%	信用
银行借款	珠海华发集团有限公司	广州农村商业银行股份有限公司广东自贸试验区横琴分行	短期借款	人民币	30,000.00	2021/10/14	2022/10/14	4-5%	信用
银行借款	珠海华发集团有限公司	广州农村商业银行股份有限公司广东自贸试验区横琴分行	短期借款	人民币	20,000.00	2021/12/29	2022/12/29	4-5%	信用
银行借款	珠海华发集团有限公司	广州农村商业银行股份有限公司广东自贸试验区横琴分行	短期借款	人民币	20,000.00	2021/11/24	2022/11/24	4-5%	信用
银行借款	珠海华发综合发展有限公司	广发银行股份有限公司珠海南屏支行	短期借款	人民币	60,000.00	2021/6/29	2022/6/28	3-4%	保证
银行借款	珠海华发综合发展有限公司	广发银行股份有限公司珠海南屏支行	短期借款	人民币	20,000.00	2021/7/19	2022/7/18	4-5%	保证
银行借款	珠海华发集团有限公司	广发银行股份有限公司珠海南屏支行	短期借款	人民币	58,000.00	2021/4/13	2022/4/12	4-5%	抵押
银行借款	珠海华发集团有限公司	广发银行股份有限公司珠海南屏支行	短期借款	人民币	12,000.00	2021/11/24	2022/10/7	4-5%	抵押
银行借款	珠海华发商贸控股有限公司	广发银行股份有限公司珠海南屏支行	短期借款	人民币	40,000.00	2022/3/16	2022/9/17	4-5%	保证
银行借款	珠海华发综合发展有限公司	交通银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	8,000.00	2021/7/22	2022/7/22	4-5%	抵押+保证
银行借款	珠海华发综合发展有限公司	交通银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	8,000.00	2021/7/20	2022/7/19	4-5%	抵押+保证
银行借款	珠海华发综合发展有限公司	交通银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	7,000.00	2022/1/24	2023/1/24	4-5%	抵押+保证
银行借款	珠海华发综合发展有限公司	交通银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	7,000.00	2022/1/25	2023/1/24	4-5%	抵押+保证
银行借款	珠海华发集团有限公司	中国工商银行股份有限公司珠海莲花支行	短期借款	人民币	3,000.00	2021/5/24	2022/4/22	4-5%	抵押
银行借款	珠海华发集团有限公司	中国工商银行股份有限公司珠海莲花支行	短期借款	人民币	5,000.00	2021/5/25	2022/4/22	4-5%	抵押
银行借款	珠海华发集团有限公司	中国工商银行股份有限公司珠海莲花支行	短期借款	人民币	12,000.00	2021/5/26	2022/4/22	4-5%	抵押

融资性质	借款单位	贷款单位	类别	币种	贷款余额	借款日期	到期日期	融资利率	担保方式
银行借款	珠海华发集团有限公司	中国工商银行股份有限公司珠海莲花支行	短期借款	人民币	8,500.00	2021/6/18	2022/5/27	4-5%	抵押
银行借款	珠海华发集团有限公司	中国工商银行股份有限公司珠海莲花支行	短期借款	人民币	5,000.00	2021/6/1	2022/5/27	4-5%	抵押
银行借款	珠海华发集团有限公司	中国工商银行股份有限公司珠海莲花支行	短期借款	人民币	5,000.00	2021/6/7	2022/5/27	4-5%	抵押
银行借款	珠海华发集团有限公司	中国工商银行股份有限公司珠海莲花支行	短期借款	人民币	5,000.00	2022/1/27	2023/1/27	4-5%	抵押
银行借款	珠海华发集团有限公司	中国工商银行股份有限公司珠海莲花支行	短期借款	人民币	5,000.00	2022/1/27	2023/1/27	4-5%	抵押
银行借款	珠海华发集团有限公司	中国工商银行股份有限公司珠海莲花支行	短期借款	人民币	2,500.00	2022/1/27	2023/1/27	4-5%	抵押
银行借款	珠海华发集团有限公司	中国工商银行股份有限公司珠海莲花支行	短期借款	人民币	20,000.00	2021/6/18	2022/6/17	4-5%	抵押
银行借款	珠海华发综合发展有限公司	平安银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	20,000.00	2021/7/21	2022/7/21	4-5%	抵押
银行借款	珠海华发综合发展有限公司	平安银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	20,000.00	2022/3/31	2023/1/14	4-5%	抵押
银行借款	珠海华发集团有限公司	平安银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	19,700.00	2022/3/30	2023/1/9	4-5%	抵押
银行借款	珠海华发集团有限公司	平安银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	50,000.00	2021/10/29	2022/10/29	4-5%	抵押
银行借款	珠海华发集团有限公司	平安银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	30,000.00	2021/8/20	2022/8/20	4-5%	抵押
银行借款	珠海华发集团有限公司	平安银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	18,000.00	2022/1/27	2023/1/14	4-5%	抵押
银行借款	珠海华发集团有限公司	平安银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	70,000.00	2022/2/22	2023/1/14	4-5%	抵押
银行借款	珠海创华国际商贸有限公司	平安银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	10,000.00	2021/4/16	2022/4/15	4-5%	抵押
银行借款	珠海创华国际商贸有限公司	平安银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	10,000.00	2021/4/23	2022/4/22	4-5%	抵押
银行借款	珠海致华国际商贸有限公司	平安银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	20,000.00	2021/5/24	2022/5/23	4-5%	抵押
银行借款	珠海华发商贸控股有限公司	平安银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	10,000.00	2022/3/28	2023/1/14	4-5%	抵押
银行借款	珠海华发商贸控股有限公司	平安银行股份有限公司离岸金融中心	短期借款	美元	1,530.00	2021/7/29	2022/7/19	3-4%	抵押+融资性保函
银行借款	珠海华发商贸控股有限公司	平安银行股份有限公司离岸金融中心	短期借款	美元	4,615.00	2021/9/27	2022/9/15	3-4%	抵押+融资性

融资性质	借款单位	贷款单位	类别	币种	贷款余额	借款日期	到期日期	融资利率	担保方式
									保函
银行借款	珠海华发商贸控股有限公司	平安银行股份有限公司离岸金融中心	短期借款	美元	4,700.00	2022/2/25	2023/1/4	3-4%	抵押+融资性保函
银行借款	珠海华发商贸控股有限公司	平安银行股份有限公司离岸金融中心	短期借款	美元	3,000.00	2021/4/30	2022/4/20	3-4%	抵押+融资性保函
银行借款	珠海城市建设集团有限公司	平安银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	1,800.00	2021/3/19	2024/3/19	4-5%	保证
银行借款	珠海城市建设集团有限公司	平安银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	7,400.00	2022/1/5	2025/1/5	4-5%	保证
银行借款	珠海华发投资控股集团有限公司	平安银行股份有限公司离岸金融中心	短期借款	美元	1,530.00	2021/9/7	2022/8/24	3-4%	保证+融资性保函
银行借款	珠海华发投资控股集团有限公司	平安银行股份有限公司离岸金融中心	短期借款	美元	1,500.00	2022/2/21	2022/10/11	3-4%	保证+融资性保函
银行借款	珠海华发商贸控股有限公司	中国光大银行股份有限公司悉尼分行	短期借款	美元	1,494.90	2021/7/16	2022/7/7	1-2%	融资性保函
银行借款	珠海华发商贸控股有限公司	中国光大银行股份有限公司悉尼分行	短期借款	美元	1,420.00	2021/6/25	2022/6/15	1-2%	融资性保函
银行借款	珠海华发集团有限公司	中国光大银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	20,000.00	2021/10/28	2022/10/27	4-5%	信用
银行借款	珠海华发集团有限公司	中国光大银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	10,000.00	2022/3/29	2023/3/28	4-5%	信用
银行借款	珠海华发集团有限公司	中国光大银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	30,000.00	2022/1/4	2023/1/3	4-5%	信用
银行借款	珠海华发投资控股集团有限公司	中国光大银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	28,000.00	2022/3/21	2023/3/20	4-5%	信用
银行借款	珠海华发投资控股集团有限公司	中国光大银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	10,000.00	2022/3/21	2023/3/20	4-5%	信用
银行借款	珠海华发综合发展有限公司	中国光大银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	20,000.00	2021/6/8	2022/6/7	4-5%	保证
银行借款	珠海华发商贸控股有限公司	中国光大银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	19,500.00	2021/7/15	2022/7/14	4-5%	保证
银行借款	华金国际商业	中国光大银行股份有	短期	人民	20,500.00	2021/6/11	2022/6/11	4-5%	保证

融资性质	借款单位	贷款单位	类别	币种	贷款余额	借款日期	到期日期	融资利率	担保方式
	保理（珠海）有限公司	限公司广东自贸试验区横琴分行	借款	币					
银行借款	华金国际商业保理（珠海）有限公司	中国光大银行股份有限公司广东自贸试验区横琴分行	短期借款	人民币	9,500.00	2021/8/6	2022/8/6	4-5%	保证
银行借款	珠海华发商贸控股有限公司	中国民生银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	11,000.00	2021/6/9	2022/6/9	3-4%	抵押+保证
银行借款	珠海华发商贸控股有限公司	中国民生银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	10,000.00	2021/10/19	2022/8/19	3-4%	抵押+保证
银行借款	珠海华发商贸控股有限公司	中国民生银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	49,000.00	2022/3/31	2023/3/30	3-4%	抵押+保证
银行借款	珠海华发投资控股集团有限公司	中国民生银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	45,000.00	2020/12/30	2023/12/30	4-5%	抵押
银行借款	珠海华发投资控股集团有限公司	中国民生银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	20,000.00	2021/2/24	2024/2/24	4-5%	抵押
银行借款	珠海华发综合发展有限公司	中国民生银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	40,000.00	2021/6/9	2022/6/9	3-4%	保证
银行借款	珠海华发综合发展有限公司	平安银行股份有限公司离岸金融中心	短期借款	美元	3,100.00	2021/6/11	2022/5/23	1-2%	融资性保函
银行借款	珠海华发集团有限公司	华夏银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	80,000.00	2021/12/24	2022/12/24	4-5%	信用
银行借款	珠海华发综合发展有限公司	华夏银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	20,000.00	2021/4/1	2022/4/1	4-5%	保证
银行借款	珠海华发综合发展有限公司	华夏银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	27,500.00	2022/2/24	2023/2/24	4-5%	保证
银行借款	珠海华发综合发展有限公司	华夏银行股份有限公司珠海分行	短期借款	美元	7,780.00	2022/3/4	2023/2/21	1.5-2.5%	保证
银行借款	珠海华发投资控股集团有限公司	华夏银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	10,000.00	2021/4/2	2022/4/2	4-5%	保证
银行借款	珠海华发投资控股集团有限公司	华夏银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	28,000.00	2022/3/30	2023/3/30	4-5%	保证
银行借款	华金资产管理（深圳）有限公司	华夏银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	20,000.00	2022/3/30	2023/3/30	4.5-5.5%	保证
银行借款	珠海华发集团有限公司	中国进出口银行广东省分行	长期借款	人民币	100,000.00	2021/5/28	2024/5/27	4-5%	信用

融资性质	借款单位	贷款单位	类别	币种	贷款余额	借款日期	到期日期	融资利率	担保方式
银行借款	珠海华发集团有限公司	中国进出口银行广东省分行	短期借款	人民币	100,000.00	2022/1/14	2023/1/14	4-5%	信用
银行借款	珠海华发商贸控股有限公司	兴业银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	37,000.00	2021/7/21	2022/7/20	4-5%	保证
银行借款	珠海华发商贸控股有限公司	兴业银行香港分行	短期借款	港币	27,700.00	2021/6/11	2022/6/9	4-5%	保证+融资性保函
银行借款	珠海华发综合发展有限公司	兴业银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	45,000.00	2021/1/25	2024/1/24	4-5%	保证
银行借款	珠海华发投资控股集团有限公司	兴业银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	10,000.00	2022/3/22	2025/3/21	4-5%	保证
银行借款	珠海华发集团有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司	短期借款	人民币	10,000.00	2022/2/7	2023/2/7	4-5%	信用
银行借款	珠海华发商贸控股有限公司	中信银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	40,000.00	2022/3/9	2022/5/31	3-4%	保证
银行借款	珠海华发商贸控股有限公司	中信银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	10,000.00	2022/3/17	2022/5/31	3-4%	保证
银行借款	珠海华发集团有限公司	中信银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	70,000.00	2022/2/28	2022/5/31	3-4%	信用
银行借款	珠海华发商贸控股有限公司	东莞银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	50,000.00	2021/7/15	2022/7/14	3-4%	保证
银行借款	珠海华发商贸控股有限公司	东莞银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	10,000.00	2021/10/19	2022/10/18	3-4%	保证
银行借款	珠海华发商贸控股有限公司	东莞银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	30,000.00	2022/3/11	2023/3/10	3-4%	保证
银行借款	珠海华发商贸控股有限公司	东莞银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	20,000.00	2022/2/23	2023/2/22	3-4%	保证
银行借款	珠海华发商贸控股有限公司	汇丰银行(中国)珠海支行	短期借款	人民币	10,000.00	2021/2/5	2023/1/27	3-4%	保证
银行借款	珠海华发商贸控股有限公司	汇丰银行(中国)珠海支行	短期借款	人民币	10,000.00	2021/4/7	2022/4/6	4-5%	保证
银行借款	珠海华发商贸控股有限公司	汇丰银行(中国)珠海支行	短期借款	人民币	10,000.00	2021/10/21	2022/10/20	4-5%	保证
银行借款	珠海华发商贸控股有限公司	汇丰银行(中国)珠海支行	短期借款	人民币	2,796.00	2022/1/19	2022/5/19	3-4%	保证
银行借款	珠海华发商贸控股有限公司	汇丰银行(中国)珠海支行	短期借款	人民币	5,896.48	2022/1/19	2022/5/19	3-4%	保证
银行借款	珠海华发商贸控股有限公司	汇丰银行(中国)珠海支行	短期借款	人民币	3,930.08	2022/1/20	2022/5/20	3-4%	保证

融资性质	借款单位	贷款单位	类别	币种	贷款余额	借款日期	到期日期	融资利率	担保方式
银行借款	珠海华发商贸控股有限公司	汇丰银行(中国)珠海支行	短期借款	人民币	3,931.20	2022/1/20	2022/5/20	3-4%	保证
银行借款	珠海华发商贸控股有限公司	汇丰银行(中国)珠海支行	短期借款	人民币	3,446.24	2022/1/21	2022/5/21	3-4%	保证
银行借款	珠海华发集团有限公司	招商银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	30,000.00	2021/12/9	2022/6/9	4-5%	信用
银行借款	珠海华发商贸控股有限公司	招商银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	20,000.00	2021/12/17	2022/6/17	4-5%	保证
银行借款	珠海华发集团有限公司	杭州银行股份有限公司深圳分行	短期借款	人民币	30,000.00	2021/4/20	2022/4/19	4-5%	信用
银行借款	珠海华发综合发展有限公司	北京银行股份有限公司深圳分行	短期借款	人民币	30,000.00	2021/6/1	2022/5/31	4-5%	保证
银行借款	珠海华发综合发展有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司珠海市分行	短期借款	人民币	15,000.00	2021/4/30	2022/4/29	3-4%	信用
银行借款	珠海华发集团有限公司	长沙银行股份有限公司广州分行	短期借款	人民币	60,000.00	2022/2/25	2023/2/25	3-4%	信用
银行借款	珠海华发商贸控股有限公司	南洋商业银行（中国）有限公司广州分行	短期借款	人民币	10,000.00	2022/2/22	2023/2/21	3-4%	保证
银行借款	珠海华发商贸控股有限公司	恒生银行(中国)有限公司广州分行	短期借款	人民币	10,000.00	2021/11/23	2022/5/23	3-4%	保证
银行借款	珠海华发集团有限公司	澳门国际银行广州分行	长期借款	人民币	19,400.00	2021/9/30	2024/9/29	4-5%	信用
银行借款	珠海华发集团有限公司	厦门国际银行珠海分行	长期借款	人民币	28,000.00	2021/10/14	2024/9/29	4-5%	信用
银行借款	珠海华发集团有限公司	厦门国际银行珠海分行	长期借款	人民币	30,000.00	2021/10/26	2024/9/29	4-5%	信用
银行借款	珠海华发集团有限公司	厦门国际银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	20,000.00	2021/11/23	2024/9/29	4-5%	信用
银行借款	珠海华发集团有限公司	集友银行有限公司深圳分行	长期借款	人民币	10,000.00	2021/11/25	2024/9/29	4-5%	信用
银行借款	珠海华发集团有限公司	澳门国际银行股份有限公司广州分行	长期借款	人民币	30,000.00	2021/11/30	2024/9/29	4-5%	信用
银行借款	珠海华发集团有限公司	厦门国际银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	3,000.00	2021/12/3	2024/9/29	4-5%	信用
银行借款	珠海华发集团有限公司	厦门国际银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	4,000.00	2022/3/24	2024/9/29	4-5%	信用
银行借款	珠海华发综合发展有限公司	厦门国际银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	28,000.00	2022/3/16	2025/3/11	4-5%	保证
银行借款	珠海华发综合发展有限公司	厦门国际银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	7,000.00	2022/3/24	2025/3/11	4-5%	保证

融资性质	借款单位	贷款单位	类别	币种	贷款余额	借款日期	到期日期	融资利率	担保方式
银行借款	珠海华发综合发展有限公司	厦门国际银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	20,000.00	2022/3/25	2025/3/11	4-5%	保证
银行借款	珠海华发集团有限公司	唐山银行股份有限公司	长期借款	人民币	80,000.00	2022/3/31	2025/3/30	5-6%	信用
银行借款	珠海华发集团有限公司	广东南粤银行股份有限公司珠海分行	短期借款	人民币	30,000.00	2022/3/28	2023/3/28	4-5%	信用
银行借款	珠海华发投资控股集团有限公司	厦门国际银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	39,000.00	2022/3/30	2025/3/30	4.5-5.5%	保证
银行借款	香港华发投资控股有限公司	(香港地区)富邦银行(香港)有限公司	短期借款	美元	1,000.00	2020/11/9	2022/11/9	1.5-2.5%	保证
银行借款	香港华发投资控股有限公司	中国光大银行股份有限公司香港分行	短期借款	美元	2,055.62	2022/2/15	2022/5/16	1.5-2.5%	保证
银行借款	香港华发投资控股有限公司	(香港地区)大新银行有限公司	短期借款	美元	2,306.89	2021/12/30	2022/6/28	1-2%	保证
银行借款	香港华发投资控股有限公司	恒生银行(中国)有限公司广州分行	短期借款	美元	2,208.87	2022/1/21	2022/4/21	1.5-2.5%	保证
银行借款	香港华发投资控股有限公司	中信银行股份有限公司珠海分行	短期借款	美元	915.35	2021/7/14	2022/7/14	1.5-2.5%	保证
银行借款	香港华发投资控股有限公司	中信银行股份有限公司珠海分行	短期借款	美元	852.86	2021/8/18	2022/8/18	1.5-2.5%	保证
银行借款	香港华发投资控股有限公司	中信银行股份有限公司珠海分行	短期借款	美元	950.52	2021/8/17	2022/8/17	1.5-2.5%	保证
银行借款	香港华发投资控股有限公司	中信银行股份有限公司珠海分行	短期借款	美元	962.73	2021/8/26	2022/8/26	1.5-2.5%	保证
银行借款	香港华发投资控股有限公司	中信银行股份有限公司珠海分行	短期借款	港币	10,730.83	2021/8/23	2022/8/23	1.5-2.5%	保证
银行借款	香港华发投资控股有限公司	中信银行股份有限公司珠海分行	短期借款	美元	710.80	2022/3/24	2022/6/20	1.5-2.5%	保证担保
银行借款	香港华发投资控股有限公司	中信银行股份有限公司珠海分行	短期借款	美元	1,517.52	2022/3/25	2022/6/21	1.5-2.5%	保证担保
银行借款	香港华发投资控股有限公司	(香港地区)富邦银行(香港)有限公司等	长期借款	港币	130,000.00	2021/11/19	2024/10/29	1.5-2.5%	保证
银行借款	香港华发投资控股有限公司	(香港地区)恒生银行有限公司等	长期借款	港币	75,000.00	2021/11/26	2024/10/29	1.5-2.5%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	交通银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	464.28	2018/12/14	2028/12/14	4.5-5.5%	抵押+保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	交通银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	12,535.72	2019/1/3	2028/12/14	4.5-5.5%	抵押+保证

融资性质	借款单位	贷款单位	类别	币种	贷款余额	借款日期	到期日期	融资利率	担保方式
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	交通银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	46,000.00	2020/2/13	2024/1/10	4.5-5.5%	抵押+保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	39,924.00	2020/2/28	2024/2/28	4.5-5.5%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	1,870.00	2020/6/8	2024/6/8	4-5%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	18,700.00	2020/7/29	2024/7/29	4-5%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	18,700.00	2020/11/12	2024/11/12	4-5%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	14,080.00	2020/12/29	2024/12/29	4-5%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	15,960.00	2021/1/28	2025/1/28	4-5%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	广发银行股份有限公司珠海南屏支行	长期借款	人民币	14,590.94	2021/1/1	2023/12/31	4-5%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	广发银行股份有限公司珠海南屏支行	长期借款	人民币	30,000.00	2021/5/31	2024/5/31	4-5%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	广发银行股份有限公司珠海南屏支行	长期借款	人民币	40,000.00	2021/9/27	2024/9/26	4.5-5.5%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	广发银行股份有限公司珠海南屏支行	长期借款	人民币	40,000.00	2021/7/5	2024/7/4	4.5-5.5%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	广发银行股份有限公司珠海南屏支行	长期借款	人民币	30,000.00	2022/1/21	2025/1/20	4.5-5.5%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	兴业银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	18,900.00	2020/12/25	2023/12/24	4-5%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设	兴业银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	36,000.00	2021/2/9	2023/12/24	4-5%	保证

融资性质	借款单位	贷款单位	类别	币种	贷款余额	借款日期	到期日期	融资利率	担保方式
	控股有限公司								
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	兴业银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	32,940.00	2021/3/24	2023/12/24	4-5%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	兴业银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	7,200.00	2021/4/21	2023/12/24	4-5%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	兴业银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	9,900.00	2021/5/25	2023/12/24	4-5%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	兴业银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	30,000.00	2022/1/12	2023/12/24	4-5%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	兴业银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	23,000.00	2022/2/28	2024/8/29	4.5-5.5%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	兴业银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	19,900.00	2021/8/30	2024/8/29	4-5%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	兴业银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	9,900.00	2021/10/29	2024/8/29	4.5-5.5%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	兴业银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	9,900.00	2021/11/25	2024/8/29	4.5-5.5%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	兴业银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	20,000.00	2022/3/18	2024/8/29	4.5-5.5%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	兴业银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	13,000.00	2022/3/18	2024/8/29	4.5-5.5%	保证
银行借款	珠海华发华毓投资建设有限公司	兴业银行股份有限公司珠海分行,中国银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	9,700.00	2021/6/28	2026/6/27	4-5%	保证
银行借款	珠海华发华毓投资建设有限公司	兴业银行股份有限公司珠海分行,中国银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	30,000.00	2021/8/27	2026/6/27	4-5%	保证
银行借款	珠海华发华毓投资建设有限	兴业银行股份有限公司珠海分行,中国银行	长期借款	人民币	10,300.00	2022/1/24	2026/6/27	5-6%	保证

融资性质	借款单位	贷款单位	类别	币种	贷款余额	借款日期	到期日期	融资利率	担保方式
	公司	股份有限公司珠海分行							
银行借款	珠海华发华毓投资建设有限公司	兴业银行股份有限公司珠海分行,中国银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	10,000.00	2022/3/11	2026/6/27	4-5%	保证
银行借款	珠海华瓴建设工程有限公司	交通银行股份有限公司珠海分行、中国银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	47.93	2021/9/29	2026/9/29	4-5%	抵押+保证
银行借款	珠海华瓴建设工程有限公司	交通银行股份有限公司珠海分行、中国银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	20,000.00	2021/10/26	2026/9/29	4-5%	抵押+保证
银行借款	珠海华瓴建设工程有限公司	交通银行股份有限公司珠海分行、中国银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	17,000.00	2021/11/26	2026/9/29	4-5%	抵押+保证
银行借款	珠海华瓴建设工程有限公司	交通银行股份有限公司珠海分行、中国银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	5,000.00	2022/1/1	2026/9/29	4-5%	抵押+保证
银行借款	珠海华瓴建设工程有限公司	交通银行股份有限公司珠海分行、中国银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	2,000.00	2022/1/14	2026/9/29	4-5%	抵押+保证
银行借款	珠海华瓴建设工程有限公司	交通银行股份有限公司珠海分行、中国银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	32,000.00	2022/2/7	2026/9/29	4-5%	抵押+保证
银行借款	珠海华瓴建设工程有限公司	交通银行股份有限公司珠海分行、中国银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	4,000.00	2022/2/7	2026/9/29	4-5%	抵押+保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	中信银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	53,160.00	2018/2/13	2037/7/28	4.5-5.5%	抵押+保证+质押
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	中信银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	34,352.00	2018/4/12	2037/7/28	4.5-5.5%	抵押+保证+质押
银行借款	珠海十字门中	中信银行股份有限公	长期	人民	44,300.00	2018/4/18	2037/7/28	4.5-5.	抵押+

融资性质	借款单位	贷款单位	类别	币种	贷款余额	借款日期	到期日期	融资利率	担保方式
	央商务区建设控股有限公司	司珠海分行	借款	币				5%	保证+质押
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	中信银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	28,800.00	2020/11/27	2023/11/27	4-5%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	中信银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	800.00	2021/5/31	2024/5/31	5-6%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	中信银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	29,900.00	2021/7/1	2024/7/1	5-6%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	中信银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	47,800.00	2020/12/30	2023/12/30	4-5%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	中信银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	49,900.00	2021/4/30	2024/4/30	5-6%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	中信银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	57,300.00	2021/5/31	2024/5/31	5-6%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	中信银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	19,900.00	2021/9/30	2024/9/30	5-6%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	中信银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	35,000.00	2021/11/30	2024/11/30	5-6%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	中信银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	37,207.86	2022/1/1	2025/1/1	4.5-5.5%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	中信银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	900.00	2020/12/30	2023/12/30	4-5%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	中信银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	900.00	2020/12/30	2023/12/30	4-5%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	中信银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	19,800.00	2021/1/29	2024/1/29	4-5%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	中信银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	14,900.00	2021/6/29	2024/6/29	5-6%	保证

融资性质	借款单位	贷款单位	类别	币种	贷款余额	借款日期	到期日期	融资利率	担保方式
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	中信银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	29,900.00	2021/6/29	2024/6/29	5-6%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	中信银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	4,900.00	2021/7/1	2024/6/30	5-6%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	中信银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	24,800.00	2021/8/27	2024/8/27	5-6%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	中信银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	19,900.00	2021/8/31	2024/8/31	5-6%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	中信银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	29,900.00	2021/9/30	2024/9/30	5-6%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	中信银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	30,000.00	2021/10/22	2024/10/22	5-6%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	中信银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	28,567.20	2022/1/1	2025/1/1	4.5-5.5%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	中信银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	3,424.94	2022/1/1	2025/1/1	4.5-5.5%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	中信银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	42,000.00	2022/2/28	2025/2/28	4.5-5.5%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	中信银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	30,000.00	2022/3/31	2025/3/31	4.5-5.5%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	中信银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	90,000.00	2022/3/31	2025/3/31	4.5-5.5%	抵押+保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	东亚银行（中国）有限公司珠海分行	长期借款	人民币	24,362.95	2020/11/30	2023/11/16	4-5%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	中国银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	36,000.00	2021/1/4	2024/1/4	4-5%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设	中国银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	7,830.00	2021/6/30	2024/1/3	4.5-5.5%	保证

融资性质	借款单位	贷款单位	类别	币种	贷款余额	借款日期	到期日期	融资利率	担保方式
	控股有限公司								
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司珠海市分行	长期借款	人民币	30,000.00	2021/1/1	2023/12/21	4-5%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司珠海市分行	长期借款	人民币	10,000.00	2021/2/1	2023/12/21	4-5%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司珠海市分行	长期借款	人民币	1,000.00	2021/7/13	2023/12/21	4-5%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司珠海市分行	长期借款	人民币	740.00	2021/8/19	2023/12/21	4-5%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司珠海市分行	长期借款	人民币	769.46	2021/10/20	2023/12/21	4-5%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	广州农村商业银行股份有限公司广东自贸试验区横琴分行	长期借款	人民币	13,000.00	2021/4/30	2024/4/25	4-5%	保证
银行借款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	广州农村商业银行股份有限公司广东自贸试验区横琴分行	长期借款	人民币	20,000.00	2021/7/13	2024/4/25	4-5%	保证
银行借款	珠海华金开发建设有限公司	中国农业发展银行珠海市分行	长期借款	人民币	7,875.00	2017/11/3	2031/8/7	4-5%	质押+保证
银行借款	珠海华金开发建设有限公司	中国农业发展银行珠海市分行	长期借款	人民币	39,102.00	2017/11/3	2031/8/7	4-5%	质押+保证
银行借款	珠海华勤开发建设有限公司	中国农业发展银行珠海市斗门支行	长期借款	人民币	11,807.60	2020/11/19	2035/8/16	4-5%	抵押+保证
银行借款	珠海华勤开发建设有限公司	中国农业发展银行珠海市斗门支行	长期借款	人民币	2,833.37	2021/1/12	2035/8/16	4-5%	抵押+保证
银行借款	珠海华勤开发建设有限公司	中国农业发展银行珠海市斗门支行	长期借款	人民币	870.11	2021/1/4	2035/8/16	4-5%	抵押+保证
银行借款	珠海华发城市之心建设控股有限公司	中国光大银行股份有限公司珠海分行,中国银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	50,000.00	2021/12/17	2026/12/17	4-5%	保证
银行借款	珠海华发城市之心建设控股有限公司	中国光大银行股份有限公司珠海分行,中国银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	60,000.00	2022/1/4	2026/12/17	4-5%	保证

融资性质	借款单位	贷款单位	类别	币种	贷款余额	借款日期	到期日期	融资利率	担保方式
银行借款	珠海华发城市之心建设控股有限公司	中国光大银行股份有限公司珠海分行,中国银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	10,000.00	2022/1/24	2026/12/17	4-5%	保证
银行借款	珠海华发城市之心建设控股有限公司	中国光大银行股份有限公司珠海分行,中国银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	10,000.00	2022/2/8	2026/12/17	4-5%	保证
银行借款	珠海华发智谷投资运营有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	29,000.00	2022/2/7	2037/2/7	4.5-5.5%	保证
银行借款	珠海华发智谷投资运营有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	14,000.00	2022/3/7	2037/2/7	4.5-5.5%	保证
银行借款	珠海一通电器有限公司	东莞农村商业银行股份有限公司广东自贸试验区横琴分行	长期借款	人民币	105.49	2020/12/4	2030/6/3	4.5-5.5%	保证
银行借款	珠海一通电器有限公司	东莞农村商业银行股份有限公司广东自贸试验区横琴分行	长期借款	人民币	605.89	2020/12/25	2030/6/24	4.5-5.5%	保证
银行借款	珠海一通电器有限公司	东莞农村商业银行股份有限公司广东自贸试验区横琴分行	长期借款	人民币	482.58	2021/1/22	2030/5/5	4.5-5.5%	保证
银行借款	珠海一通电器有限公司	东莞农村商业银行股份有限公司广东自贸试验区横琴分行	长期借款	人民币	30,581.09	2021/1/8	2030/5/5	4.5-5.5%	保证
银行借款	珠海一通电器有限公司	东莞农村商业银行股份有限公司广东自贸试验区横琴分行	长期借款	人民币	1,217.78	2021/1/22	2030/5/5	4.5-5.5%	保证
银行借款	珠海一通电器有限公司	东莞农村商业银行股份有限公司广东自贸试验区横琴分行	长期借款	人民币	1,218.19	2021/2/3	2030/5/5	4.5-5.5%	保证
银行借款	珠海城市建设集团有限公司	中国工商银行股份有限公司珠海吉大支行	长期借款	人民币	26,361.00	2018/12/29	2033/12/26	4-5%	抵押+质押
银行借款	珠海城市建设集团有限公司	中国工商银行股份有限公司珠海吉大支行	长期借款	人民币	3,147.28	2019/2/1	2033/12/26	4-5%	抵押+质押
银行借款	珠海城市建设集团有限公司	中国工商银行股份有限公司珠海吉大支行	长期借款	人民币	3,538.44	2019/6/1	2033/12/26	4-5%	抵押+质押
银行借款	珠海城市建设集团有限公司	中国工商银行股份有限公司珠海吉大支行	长期借款	人民币	2,126.37	2019/11/22	2033/12/26	4-5%	抵押+质押
银行借款	珠海城市建设	中国工商银行股份有	长期	人民	417.13	2020/1/21	2033/12/26	4-5%	抵押+

融资性质	借款单位	贷款单位	类别	币种	贷款余额	借款日期	到期日期	融资利率	担保方式
	集团有限公司	限公司珠海吉大支行	借款	币					质押
银行借款	珠海城市建设集团有限公司	中国工商银行股份有限公司珠海吉大支行	长期借款	人民币	1,265.58	2020/1/19	2033/12/26	4-5%	抵押+质押
银行借款	广东城智科技有限公司	交通银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	270.00	2017/12/15	2026/9/26	4.5-5.5%	抵押+保证
银行借款	广东城智科技有限公司	交通银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	243.25	2019/1/25	2026/9/26	4-5%	抵押+保证
银行借款	广东城智科技有限公司	交通银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	1,340.50	2019/1/30	2026/9/26	4-5%	抵押+保证
银行借款	广东城智科技有限公司	交通银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	1,356.25	2019/3/27	2026/9/26	4-5%	抵押+保证
银行借款	广东城智科技有限公司	交通银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	594.13	2019/4/24	2026/9/26	4.5-5.5%	抵押+保证
银行借款	广东城智科技有限公司	交通银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	956.38	2019/5/24	2026/9/26	4.5-5.5%	抵押+保证
银行借款	广东城智科技有限公司	交通银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	427.00	2019/6/25	2026/9/26	4.5-5.5%	抵押+保证
银行借款	广东城智科技有限公司	交通银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	1,645.88	2019/7/11	2026/9/26	4.5-5.5%	抵押+保证
银行借款	广东城智科技有限公司	交通银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	1,841.00	2019/8/28	2026/9/26	4.5-5.5%	抵押+保证
银行借款	广东城智科技有限公司	交通银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	4,442.38	2019/9/12	2026/9/26	4.5-5.5%	抵押+保证
银行借款	广东城智科技有限公司	交通银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	4,331.25	2019/12/5	2026/9/26	4.5-5.5%	抵押+保证
银行借款	珠海智慧新能源投资有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	224.90	2017/7/5	2027/3/30	5-6%	保证
银行借款	珠海智慧新能源投资有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	673.00	2017/5/15	2027/3/30	4-5%	保证
银行借款	珠海智慧新能源投资有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	1,067.00	2017/3/30	2027/3/30	4-5%	保证
银行借款	珠海华蓓生态科技有限公司	中国农业发展银行珠海市斗门支行	长期借款	人民币	18,866.78	2020/8/21	2028/7/28	4-5%	保证
银行借款	珠海华蓓生态科技有限公司	中国农业发展银行珠海市斗门支行	长期借款	人民币	455.00	2020/9/15	2028/7/28	4-5%	保证
银行借款	珠海华蓓生态科技有限公司	中国农业发展银行珠海市斗门支行	长期借款	人民币	1,186.97	2020/10/28	2028/7/28	4-5%	保证

融资性质	借款单位	贷款单位	类别	币种	贷款余额	借款日期	到期日期	融资利率	担保方式
银行借款	珠海华蓓生态科技有限公司	中国农业发展银行珠海市斗门支行	长期借款	人民币	861.21	2020/11/19	2028/7/28	4-5%	保证
银行借款	珠海华蓓生态科技有限公司	中国农业发展银行珠海市斗门支行	长期借款	人民币	2,163.81	2021/1/15	2028/7/28	4-5%	保证
银行借款	珠海城建资产经营管理有限公司	交通银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	1,085.22	2022/1/25	2027/11/2	4-5%	保证
银行借款	珠海华发实体产业投资控股有限公司	中国农业银行股份有限公司珠海香洲支行	长期借款	人民币	41,900.00	2021/3/22	2026/3/21	3-4%	保证
银行借款	珠海华发实体产业投资控股有限公司	中信银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	29,900.00	2021/6/25	2024/6/25	4-5%	保证
银行借款	珠海华发实体产业投资控股有限公司	东亚银行（中国）有限公司珠海分行	长期借款	人民币	66,500.00	2021/6/28	2028/6/27	4-5%	保证
银行借款	珠海华发实体产业投资控股有限公司	东亚银行（中国）有限公司珠海分行	长期借款	人民币	69,500.00	2021/8/6	2026/8/6	4-5%	保证
银行借款	珠海华发实体产业投资控股有限公司	中国光大银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	60,000.00	2021/10/22	2026/10/21	4.5-5.5%	保证
银行借款	珠海华发实体产业投资控股有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司珠海市分行	长期借款	人民币	62,500.00	2022/1/30	2029/1/29	4-5%	保证
银行借款	珠海华发实体产业投资控股有限公司	珠海华润银行股份有限公司	长期借款	人民币	20,000.00	2022/3/29	2029/3/29	4-5%	保证
银行借款	珠海华发集团有限公司	兴业银行股份有限公司珠海分行	长期借款	人民币	53,720.00	2020/7/9	2025/7/8	4-5%	信用
银行借款	上海华锴股权投资有限公司	平安银行股份有限公司	长期借款	人民币	18,200.00	2021/10/19	2028/10/19	5-6%	保证
银行借款	上海华锴股权投资有限公司	中国光大银行股份有限公司	长期借款	人民币	51,653.33	2020/8/17	2023/8/16	4-5%	保证
银行借款	上海华锴股权投资有限公司	中国光大银行股份有限公司	长期借款	人民币	4,668.67	2021/9/29	2023/8/16	4-5%	保证
银行借款小计					**5,391,263.25**				
非传统融资	珠海华发集团有限公司	兴业银行股份有限公司	长期借款	人民币	50,000.00	2021/5/28	2023/2/28	5-6%	信用
非传统融资	珠海华发投资控股集团有限	中信信托有限责任公司	长期借款	人民币	100,000.00	2019/8/30	2022/8/30	5-6%	保证

融资性质	借款单位	贷款单位	类别	币种	贷款余额	借款日期	到期日期	融资利率	担保方式
	公司								
非传统融资	珠海华发集团有限公司	中信信托有限责任公司	长期借款	人民币	30,000.00	2019/4/24	2022/4/24	5.5-6.2%	信用
非传统融资	珠海华发集团有限公司	中信信托有限责任公司	长期借款	人民币	50,000.00	2019/9/23	2022/9/23	5-6%	信用
非传统融资	珠海华发集团有限公司	中信信托有限责任公司	长期借款	人民币	54,000.00	2021/6/16	2023/6/16	5-6%	信用
非传统融资	珠海华发集团有限公司	云南国际信托有限公司	长期借款	人民币	30,000.00	2021/8/20	2024/8/12	4.5-5.5%	信用
非传统融资	珠海华发综合发展有限公司	光大兴陇信托有限责任公司	长期借款	人民币	100,000.00	2020/3/27	2023/3/27	5-6%	保证
非传统融资	珠海华发综合发展有限公司	光大兴陇信托有限责任公司	长期借款	人民币	120,000.00	2021/4/29	2024/4/29	5-6%	保证
非传统融资	珠海华发综合发展有限公司	光大兴陇信托有限责任公司	长期借款	人民币	10,000.00	2021/8/25	2024/8/25	5-6%	保证
非传统融资	珠海华发集团有限公司	百瑞信托有限责任公司	长期借款	人民币	149,960.00	2020/3/5	2023/3/5	5-6%	信用
非传统融资	珠海华发集团有限公司	百瑞信托有限责任公司	长期借款	人民币	99,800.00	2020/3/17	2023/3/17	5-6%	信用
非传统融资	珠海华发综合发展有限公司	百瑞信托有限责任公司	长期借款	人民币	49,800.00	2020/3/27	2023/3/27	5-6%	保证
非传统融资	珠海华发综合发展有限公司	百瑞信托有限责任公司	长期借款	人民币	99,900.00	2020/3/31	2023/3/31	5-6%	保证
非传统融资	珠海华发投资控股集团有限公司	百瑞信托有限责任公司	长期借款	人民币	30,000.00	2020/3/30	2023/3/30	5-6%	保证
非传统融资	珠海华发投资控股集团有限公司	百瑞信托有限责任公司	长期借款	人民币	49,800.00	2019/12/25	2022/12/25	5-6%	保证
非传统融资	珠海华发综合发展有限公司	百瑞信托有限责任公司	长期借款	人民币	50,000.00	2019/11/26	2022/11/26	5-6%	保证
非传统融资	珠海华发综合发展有限公司	百瑞信托有限责任公司	长期借款	人民币	70,000.00	2020/2/28	2023/2/28	5-6%	保证
非传统融资	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	渤海信托-民生银行珠海分行	长期借款	人民币	800.00	2019/6/4	2022/6/4	5.5-6.5%	信用
非传统融资	珠海华发综合发展有限公司	中原信托有限公司	长期借款	人民币	100,000.00	2021/9/10	2024/9/10	5-6%	保证
非传统融资	珠海华发综合发展有限公司	西部信托有限公司	短期借款	人民币	20,000.00	2021/4/13	2022/4/13	5-6%	保证

融资性质	借款单位	贷款单位	类别	币种	贷款余额	借款日期	到期日期	融资利率	担保方式
非传统融资	珠海华发综合发展有限公司	西部信托有限公司	短期借款	人民币	15,000.00	2021/4/26	2022/4/26	5-6%	保证
非传统融资	珠海华发综合发展有限公司	西部信托有限公司	短期借款	人民币	50,000.00	2021/5/12	2022/5/12	5-6%	保证
非传统融资	珠海华发投资控股集团有限公司	平安信托有限责任公司	长期借款	人民币	99,600.00	2019/12/12	2022/12/12	5-6%	保证
非传统融资	珠海华发实体产业投资控股有限公司	兴业银行股份有限公司	长期借款	人民币	129,900.00	2021/6/25	2026/6/25	3-4%	保证
非传统融资	珠海华发实体产业投资控股有限公司	兴业银行股份有限公司	长期借款	人民币	19,900.00	2021/7/20	2026/6/25	3-4%	保证
非传统融资	珠海华发实体产业投资控股有限公司	兴业银行股份有限公司	长期借款	人民币	50,000.00	2021/11/19	2026/6/25	3-4%	保证
非传统融资	珠海华发城市运营投资控股有限公司	华泰资产管理有限公司	长期借款	人民币	25,000.00	2022/3/10	2025/3/10	4.5-5.5%	保证
非传统融资	珠海华发集团有限公司	中国光大银行股份有限公司	长期借款	人民币	80,000.00	2022/3/31	2023/8/25	4-5%	信用
非传统融资	珠海华发城市运营投资控股有限公司	光大永明资产管理股份有限公司	长期借款	人民币	60,000.00	2020/11/24	2023/11/24	4.5-5.5%	保证
非传统融资	珠海华发城市运营投资控股有限公司	光大永明资产管理股份有限公司	长期借款	人民币	80,000.00	2020/11/13	2023/11/13	4.5-5.5%	保证
非传统融资	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	长江养老保险股份有限公司	长期借款	人民币	100,000.00	2019/9/24	2022/9/23	5-6%	保证
非传统融资	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	长江养老保险股份有限公司	长期借款	人民币	50,000.00	2020/9/22	2023/9/22	4-5%	保证
非传统融资	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	华金证券股份有限公司	长期借款	人民币	114,000.00	2021/12/17	2039/10/25	4.5-5.5%	抵押+质押
非传统融资	珠海华发体育发展有限公司	太平石化金融租赁有限责任公司	长期借款	人民币	56,000.00	2021/4/20	2026/4/20	4-5%	保证
非传统融资	广东城智科技有限公司	太平石化金融租赁有限责任公司	长期借款	人民币	21,600.00	2021/6/28	2026/4/15	4-5%	保证
非传统融	珠海十字门中	永赢金融租赁有限公	长期	人民	45,000.00	2021/4/26	2026/4/26	2.5-3.	保证

融资性质	借款单位	贷款单位	类别	币种	贷款余额	借款日期	到期日期	融资利率	担保方式
资	央商务区建设控股有限公司	司	借款	币				5%	
非传统融资	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	永赢金融租赁有限公司	长期借款	人民币	45,000.00	2021/5/27	2026/5/27	2.5-3.5%	保证
非传统融资小计					**2,305,060.00**				
合计					**7,696,323.25**				

表6-38截至2022年3月末华发集团及其下属子公司有息债务主要债务明细表-续（资产证券化）

发行人	债券简称	发行金额（亿元）	债券余额（亿元）	起息日期	到期日期	期限	票面利率
珠海华发实业股份有限公司	19 华发实业 ABN001 优先 A	2.40	2.39	2019/12/9	2037/9/25	18 年	5.19%
	19 华发实业 ABN001 优先 B	2.10	2.04	2019/12/9	2037/9/25	18 年	5.80%
	19 华发实业 ABN001 次	0.20	0.20	2019/12/9	2037/9/25	18 年	/
ABN 合计			**4.63**				
珠海华发实业股份有限公司	华发优 A	5.17	-	2018/7/10	2020/6/25	716 天	6.50%
	华发优 B	3.33	-	2018/7/10	2020/9/25	808 天	7.00%
	华发 1 次	1.00	-	2018/7/10	2020/9/25	808 天	/
	华发 R1 优	13.91	13.91	2019/3/27	2037/3/27	3+3…+3 年	5.00%
	华发 R1 次	1.57	1.57	2019/3/27	2037/3/27	3+3…+3 年	/
	华发 R2 优	7.25	7.25	2019/12/24	2037/12/24	3+3…+3 年	5.39%
	华发 R2 次	4.04	4.04	2019/12/24	2037/12/24	3+3…+3 年	/
	华发优 2A	11.80	-	2020/7/9	2022/6/25	716 天	4.10%
	华发 2 次	0.70	0.70	2020/7/9	2022/6/25	716 天	/
	华发 R3 优	14.87	14.87	2020/11/3	2038/11/2	3+3…+3 年	5.00%
	华发 R3 次	8.20	8.20	2020/11/3	2038/11/2	3+3…+3 年	/
武汉华发置业有限公司	华发荟 A	2.20	2.20	2020/7/31	2041/7/31	3*7 年	4.50%
	华发荟 B	1.82	1.82	2020/7/31	2041/7/31	3*7 年	4.70%
	华发荟次	0.20	0.20	2020/7/31	2041/7/31	3*7 年	/
珠海华发物业管理服务有限公司	华发 01	0.96	-	2015/12/4	2016/12/4	1 年	4.60%
	华发 02	1.18	-	2015/12/4	2017/12/4	2 年	4.65%
	华发 03	1.44	-	2015/12/4	2018/12/4	3 年	4.65%
	华发 04	1.6	-	2015/12/4	2019/12/4	4 年	4.70%
	华发 05	1.73	-	2015/12/4	2020/12/4	5 年	4.75%
	华发 06	1.84	-	2015/12/4	2021/12/4	6 年	4.75%
	华发 07	1.95	-	2015/12/4	2022/12/4	7 年	4.75%
	华发次级	0.50	-	2015/12/4	2022/12/4	7 年	/

发行人	债券简称	发行金额（亿元）	债券余额（亿元）	起息日期	到期日期	期限	票面利率
ABS 合计			**54.76**				
资产证券化合计			**59.39**				

注：发行人有息债务中的债券余额请见“第七章 企业资信状况”之“四、发行及偿付直接债务融资的历史情况”。

截至本募集说明书签署日，发行人不存在由财政性资金直接偿还、为地方政府及其他主体举借债务或提供担保、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。发行人业务经营合法合规，发行本期债务融资工具不会新增地方政府债务以及地方隐性债务。

四、关联交易

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的关联方

表6-40 存在控制关系关联方表

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

与发行人存在关联关系的已纳入合并报表范围的子公司详见本募集说明书第五章“五、重要权益投资情况”。

2、不存在控制关系的其他关联方

表 6-41 公司的其他关联方情况表

序号	关联公司名称	与本公司的关系
1	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
2	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
3	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
4	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
5	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
6	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
7	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

序号	关联公司名称	与本公司的关系
8	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
9	珠海中影城建电影城有限公司	发行人的合营联营企业
10	珠海智慧产业园发展有限公司	发行人的合营联营企业
11	珠海正汉置业有限公司	发行人的合营联营企业
12	珠海雍景华越房地产有限公司	发行人的合营联营企业
13	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	发行人的合营联营企业
14	珠海市润海投资有限责任公司	发行人的合营联营企业
15	珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	发行人的合营联营企业
16	珠海市建设安全科学研究中心有限公司	发行人的合营联营企业
17	珠海市恒华教育投资有限公司	发行人的合营联营企业
18	珠海市碧湖房地产开发有限公司	发行人的合营联营企业
19	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	发行人的合营联营企业
20	珠海琴发投资有限公司	发行人的合营联营企业
21	珠海农村商业银行股份有限公司	发行人的合营联营企业
22	珠海力合华金新兴产业创业投资基金（有限合伙）	发行人的合营联营企业
23	珠海景华房地产有限公司	发行人的合营联营企业
24	珠海华实美原生态科技运营管理有限公司	发行人的合营联营企业
25	珠海华润银行股份有限公司	发行人的合营联营企业
26	珠海华隆投资有限公司	发行人的合营联营企业
27	珠海华金资本股份有限公司	发行人的合营联营企业
28	珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）	发行人的合营联营企业
29	珠海华金瑞诚教育产业股权投资合伙企业（有限合伙）	发行人的合营联营企业
30	珠海华金阿尔法一号基金合伙企业（有限合伙）	发行人的合营联营企业
31	珠海华金阿尔法五号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	发行人的合营联营企业
32	珠海华金阿尔法四号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	发行人的合营联营企业
33	珠海华金阿尔法三号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	发行人的合营联营企业
34	珠海华方物业运营管理有限公司	发行人的合营联营企业
35	珠海华发广昌房产开发有限公司	发行人的合营联营企业
36	珠海横琴稀贵贸易有限公司	发行人的合营联营企业
37	中冶华发公共综合管廊有限公司	发行人的合营联营企业
38	长沙雍景房地产有限公司	发行人的合营联营企业
39	长沙懿德房地产有限公司	发行人的合营联营企业
40	西安紫涛置业有限公司	发行人的合营联营企业
41	西安紫海置业有限公司	发行人的合营联营企业

序号	关联公司名称	与本公司的关系
42	西安华创永兴置业有限公司	发行人的合营联营企业
43	武汉中央商务区投资开发有限公司	发行人的合营联营企业
44	武汉华发中城荟商业管理有限公司	发行人的合营联营企业
45	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	发行人的合营联营企业
46	太仓商盛商务咨询有限公司	发行人的合营联营企业
47	太仓仁铧房地产开发有限公司	发行人的合营联营企业
48	太仓仁发房地产开发有限公司	发行人的合营联营企业
49	太仓华仁房地产开发有限公司	发行人的合营联营企业
50	苏州市盛澜美科房地产有限公司	发行人的合营联营企业
51	苏州禾发房地产开发有限公司	发行人的合营联营企业
52	深圳市润招房地产有限公司	发行人的合营联营企业
53	深圳融祺投资发展有限公司	发行人的合营联营企业
54	深圳融华置地投资有限公司	发行人的合营联营企业
55	上海信浦东岸置业有限公司	发行人的合营联营企业
56	上海临港华发企业发展有限公司	发行人的合营联营企业
57	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	发行人的合营联营企业
58	仁恒生态岛投资有限公司	发行人的合营联营企业
59	宁波招海置业有限公司	发行人的合营联营企业
60	南通招通置业有限公司	发行人的合营联营企业
61	南京裕晟置业有限公司	发行人的合营联营企业
62	南京颐铧居置业有限公司	发行人的合营联营企业
63	南京荟合置业有限公司	发行人的合营联营企业
64	南京铧隅房地产开发有限公司	发行人的合营联营企业
65	南京华崧房地产开发有限公司	发行人的合营联营企业
66	南京华铎房地产开发有限公司	发行人的合营联营企业
67	金埔园林股份有限公司	发行人的合营联营企业
68	交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	发行人的合营联营企业
69	惠州融拓置业有限公司	发行人的合营联营企业
70	惠州和汇置业有限公司	发行人的合营联营企业
71	华金东方一号基金合伙企业（有限合伙）	发行人的合营联营企业
72	湖南梦想滨水湾置业有限公司	发行人的合营联营企业
73	横琴人寿保险有限公司	发行人的合营联营企业
74	横琴华通金融租赁有限公司	发行人的合营联营企业
75	广州市润晔置业有限公司	发行人的合营联营企业
76	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	发行人的合营联营企业
77	广东联合产权交易中心有限公司	发行人的合营联营企业
78	广东金融资产交易中心有限公司	发行人的合营联营企业

序号	关联公司名称	与本公司的关系
79	富安商务有限公司	发行人的合营联营企业
80	北京星泰通府置业有限公司	发行人的合营联营企业
81	YANLORDECOISLANDINVESTMENTSPTE.LTD	发行人的合营联营企业
82	中海智能装备制造（深圳）有限公司	发行人的合营联营企业
83	深圳传世电子科技有限公司	发行人的合营联营企业
84	北京京迪信科技有限公司	发行人的合营联营企业
85	广州市中启能源科技有限公司	发行人的合营联营企业
86	深圳迪信聚核通讯有限公司	发行人的合营联营企业
87	上海迪聚信息技术有限公司	发行人的合营联营企业
88	迪米科技（泰国）有限公司	发行人的合营联营企业
89	珠海琴发实业有限公司	发行人的合营联营企业之子公司
90	珠海铧盈投资有限公司	发行人的合营联营企业之子公司
91	珠海华金领创基金管理有限公司	发行人的合营联营企业之子公司
92	武汉华中投地产开发有限公司	发行人的合营联营企业之子公司
93	武汉华怡城房地产开发有限公司	发行人的合营联营企业之子公司
94	武汉华启房地产开发有限公司	发行人的合营联营企业之子公司
95	威海墨芳城房地产开发有限公司	发行人的合营联营企业之子公司
96	深圳华金领旭股权投资基金管理有限公司	发行人的合营联营企业之子公司
97	上海招盛房地产开发有限公司	发行人的合营联营企业之子公司
98	上海乔浦房地产开发有限公司	发行人的合营联营企业之子公司
99	上海晋镧房地产开发有限公司	发行人的合营联营企业之子公司
100	上海铧曦房地产开发有限公司	发行人的合营联营企业之子公司
101	南京仁恒江岛置业有限公司	发行人的合营联营企业之子公司
102	华实中建新科技（珠海）有限公司	发行人的合营联营企业之子公司
103	杭州锦瑜置业有限公司	发行人的合营联营企业之子公司
104	广州市增城区越华房地产开发有限公司	发行人的合营联营企业之子公司
105	广州海灏科技产业营运有限公司	发行人的合营联营企业之子公司
106	北京中冶名盈房地产开发有限公司	发行人的合营联营企业之子公司
107	珠海金埔园林有限公司	发行人的合营联营企业之子公司
108	英飞尼迪资本管理有限公司	发行人的合营联营企业之子公司
109	英飞尼迪（珠海）创业投资管理有限公司	发行人的合营联营企业之子公司
110	英飞尼迪（上海）创业投资管理有限公司	发行人的合营联营企业之子公司
111	广东高景太阳能科技有限公司	发行人的合营联营企业之子公司
112	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	发行人的合营联营企业之子公司
113	云浮中启通讯科技有限公司	发行人的合营联营企业之子公司
114	横琴金融投资集团有限公司	发行人子公司少数股东
115	北京迪信通商贸股份有限公司	发行人子公司少数股东

序号	关联公司名称	与本公司的关系
116	张汉洪	发行人子公司少数股东
117	张汉清、叶雪幼	发行人子公司少数股东及其配偶

（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。2021 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

表6-42　2021年向关联方采购商品、接受劳务情况表

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021年发生额
华金资本及其子公司	咨询顾问费	4,102.79
华金资本及其子公司	采购口罩	190.57
其他合营联营企业	购买商品、接受劳务	108,375.79
其他合营联营企业	商业顾问服务费	290.53
其他合营联营企业	其他服务费	380.92
合计	-	**113,340.60**

（2）出售商品、提供劳务情况表

表6-43　2021年向关联方出售商品、提供劳务情况表

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021年发生额
华金资本及其子公司	工程建设	9,887.55
华金资本及其子公司	服务费	875.23
华金资本及其子公司	销售口罩、服装	2.81
其他合营联营企业	设计、广告服务费	6,785.25
其他合营联营企业	服务费	12,493.41
其他合营联营企业	销售商品、提供劳务	16,859.24
其他合营联营企业	销售代理服务费	6,049.94
其他合营联营企业	其他	70.68
合计		**53,024.12**

2、租赁

2021年度，发行人作为出租方的关联租赁情况如下：

表6-44　2021年关联租赁情况表

单位：万元

关联方	租赁资产种类	2021年确认的租赁收入
华金资本及其子公司	房屋建筑物	65.11
其他合营联营企业	房屋建筑物	873.80
合计	-	**938.91**

2021年度，发行人作为承租方的关联租赁情况如下：

表6-45　2021年关联租赁情况表

单位：万元

关联方	租赁资产种类	2021年确认的租赁收入
其他合营联营企业	房屋建筑物	160.10

3、其他关联交易

表6-46　2021年其他关联交易情况表

单位：万元

交易类型	关联方名称	2021年发生额
利息收入	阳江华阳开发建设有限公司	2,394.47
利息收入	阳江华创开发建设有限公司	1,641.45
利息收入	阳江华钰开发建设管理有限公司	65.42
利息收入	华金资本及其子公司	809.17
利息收入	其他合营及联营企业	51,028.01
利息支出	其他合营及联营企业	14,386.29
资金存管利息支出	华金资本及其子公司	43.69
资金存管利息支出	其他合营及联营企业	1,940.38
参与设立珠海华实创业实体产业发展投资基金（有限合伙）	华金资本下属子公司*1	4,000.00
参与投资珠海华金阿尔法五号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	华金资本下属子公司*2	200,000.00
参与投资珠海华金丰盈一号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	华金资本下属子公司*3	19,740.00
参与投资珠海华金丰盈三号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	华金资本下属子公司*4	21,400.00
参与投资珠海华金领越智能制造产业投资基金（有限合伙）	华金资本下属子公司*5	12,000.00
参与投资珠海华金共赢股权投资基金合伙企业（有限合伙）	华金资本下属子公司*6	16,762.50
参与投资珠海华金领翊新兴科技产业投资基金（有限合伙）	华金资本下属子公司*7	16,000.00
合计	-	**362,211.37**

注：

*1 发行人下属子公司珠海华发华宜投资控股有限公司（以下简称“华宜投控”）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”）、珠海铧盈投资有

限公司（以下简称“铧盈投资”）共同设立珠海华实创业实体产业发展投资基金（有限合伙）（以下简称“华实创业实体基金”），基金规模 6.02 亿元。其中华金领创作为普通合伙人认缴出资 200 万元，铧盈投资作为有限合伙人认缴出资 5,000 万元，华宜投控作为有限合伙人认缴出资 55,000 万元。2020 年度铧盈投资将持有的华实创业实体基金股权转让给发行人下属子公司华实控股。2021 年华宜投控将持有的华实创业实体基金股权转让给发行人下属子公司珠海华实智远资产管理有限公司，转让价款 53,654.93 万元。本期华实控股实缴出资 4,000 万元。

*2 发行人下属子公司华实控股与华金资本下属子公司铧盈投资共同设立珠海华金阿尔法五号股权投资基金合伙企业（有限合伙），基金规模 20.01 亿元。其中铧盈投资作为普通合伙人认缴出资 100 万元，华实控股作为有限合伙人认缴出资 20 亿元。本期华实控股实缴出资 20 亿元。

*3 发行人下属子公司珠海发展投资基金（有限合伙）（以下简称“珠海发展基金”）、华实控股、珠海创业投资引导基金有限公司（以下简称“引导基金”）与华金资本下属子公司华金领创共同投资珠海华金丰盈一号股权投资基金合伙企业（有限合伙），基金规模 3.6 亿元。其中华金领创作为普通合伙人认缴出资 100 万元，华实控股作为有限合伙人认缴出资 18,000 万元，珠海发展基金作为有限合伙人认缴出资 10,000 万元，引导基金作为有限合伙人认缴出资 10,000 万元。本期华实控股实缴出资 10,800 万元，引导基金实缴出资 2,940 万元，珠海发展基金实缴出资 6,000 万元。

*4 发行人下属子公司华实控股与华金资本下属子公司华金领创共同投资珠海华金丰盈三号股权投资基金合伙企业（有限合伙），基金规模 2.65 亿元。其中华金领创作为普通合伙人认缴出资 100 万元，华实控股作为有限合伙人认缴出资 21,400 万元。本期华实控股实缴出资 21,400 万元。

*5 发行人下属子公司珠海发展基金、引导基金与华金资本下属子华金领创、珠海华金领汇投资管理有限公司（以下简称“华金领汇”）共同投资珠海华金领越智能制造产业投资基金（有限合伙），基金规模 11.52 亿元。其中华金领创作为普通合伙人实缴出资 100 万元，华金领汇实缴出资 100 万元，珠海发展基金作为有限合伙人认缴出资 30,000 万元，引导基金作为有限合伙人认缴出资 10,000 万元。本期珠海发展基金实缴出资 9,000 万元，引导基金实缴出资 3,000 万元。

*6 发行人下属子公司华实控股、珠海发展投资基金二期（有限合伙）（以下简称“珠海发展基金二期”）与华金资本下属子公司华金领创共同投资珠海华金共赢股权投资基金合伙企业（有限合伙），基金规模 9.13 亿元，其中华金领创作为普通合伙人认缴出资 100 万元，华实控股作为有限合伙人认缴出资 39,750 万元，珠海发展基金二期认缴出资 27,300 万元。本期华实控股实缴 9,937.50 万元，珠海发展基金二期实缴 6,825 万元。

*7 发行人子公司珠海发展基金二期与华金资本子公司华金领创共同投资珠海华金领翊新兴科技产业投资基金（有限合伙），基金规模 14.01 亿元，其中华金领创作为普通合伙人认缴出资 100 万元，珠海发展基金二期作为有限合伙人认缴出资 40,000 万元。本期珠海发展基金二期实缴出资 16,000 万元。

4、关联方担保情况

（1）为关联方提供担保

①发行人（不含华发股份）对外提供的担保

表6-47　2021年发行人对外提供的担保情况表

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海华发投资控股集团有限公司	珠海华隆投资有限公司	49,800.00	2021 年 3 月 22 日	2024 年 3 月 22 日	否
珠海华发投资控股集团有限公司	珠海华隆投资有限公司	99,000.00	2021 年 4 月 9 日	2024 年 4 月 9 日	否
华发集团	珠海华金资本股份有限公司	27,000.00	2016 年 6 月 27 日	2021 年 6 月 27 日	是
华发集团	横琴华通金融租赁有限公司	80,000.00	2020 年 11 月 3 日	2023 年 11 月 3 日	否
合计		**255,800.00**			

注：*1 子公司珠海华发投资控股集团有限公司为珠海华隆投资有限公司向中融国际信托有限公司借款 148,800 万元提供不可撤销的连带责任担保；

*2 发行人为横琴华通金融租赁有限公司 2020 年发行的总额为 8 亿元的疫情防控主体金融债提供全额连带责任保证担保；

*3 截至 2021 年 12 月 31 日，本公司及子公司实际为联营合营企业提供担保余额 22.88 亿元。

① 子公司华发股份对外提供的担保

表6-48　2021年发行人子公司华发股份对外提供的担保情况表

单位：万元

被担保方	2021 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
北京星泰通府置业有限公司	130,000.00	2018/1/15	2022/1/26	否
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	2,400.00	2020/6/22	2023/6/21	否
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	5,950.00	2020/8/12	2025/5/13	否
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	1,310.00	2021/1/4	2023/6/21	否
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	1,540.00	2021/1/25	2022/1/25	否
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	15,000.00	2021/6/11	2022/6/10	否
广州市润晔置业有限公司	698.37	2020/7/7	2023/6/30	否
广州市润晔置业有限公司	740.10	2020/8/3	2023/6/30	否
广州市润晔置业有限公司	553.75	2020/8/13	2023/6/30	否
广州市润晔置业有限公司	492.52	2020/9/15	2023/6/30	否
广州市润晔置业有限公司	220.50	2020/9/27	2023/6/30	否
广州市润晔置业有限公司	987.83	2020/11/12	2023/6/30	否
广州市润晔置业有限公司	388.03	2020/12/1	2023/6/30	否
广州市润晔置业有限公司	2,356.74	2021/2/4	2023/6/30	否

被担保方	2021 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
广州市润晔置业有限公司	180.39	2021/3/3	2023/6/30	否
广州市增城区越华房地产开发有限公司	4,338.72	2020/1/7	2023/1/7	否
广州市增城区越华房地产开发有限公司	10,500.00	2020/6/2	2023/5/31	否
杭州锦瑜置业有限公司	8,000.00	2020/2/26	2023/2/25	否
杭州锦瑜置业有限公司	5,000.00	2020/3/18	2023/2/25	否
杭州锦瑜置业有限公司	6,100.00	2020/4/1	2023/2/25	否
杭州锦瑜置业有限公司	18,850.00	2020/4/21	2023/2/25	否
杭州锦瑜置业有限公司	15,050.00	2020/4/24	2023/2/25	否
惠州和汇置业有限公司	21,960.00	2020/7/3	2023/7/3	否
惠州和汇置业有限公司	23,820.00	2020/7/7	2023/7/6	否
惠州和汇置业有限公司	11,880.00	2020/12/25	2023/12/25	否
惠州和汇置业有限公司	29,880.00	2020/12/30	2023/12/29	否
惠州和汇置业有限公司	45,000.00	2021/1/5	2023/7/3	否
惠州融拓置业有限公司	612.00	2019/12/26	2022/12/25	否
惠州融拓置业有限公司	1,544.00	2020/1/16	2022/12/25	否
惠州融拓置业有限公司	162.00	2020/1/20	2022/12/25	否
惠州融拓置业有限公司	168.80	2020/3/31	2022/12/25	否
惠州融拓置业有限公司	244.00	2020/4/27	2023/4/27	否
惠州融拓置业有限公司	166.00	2020/5/26	2023/5/26	否
惠州融拓置业有限公司	292.40	2020/6/2	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	698.40	2020/6/28	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	540.80	2020/7/17	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	16,636.40	2020/7/20	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	1,162.80	2020/8/5	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	1,048.80	2020/8/27	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	1,752.80	2020/10/16	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	989.20	2020/11/18	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	3,570.00	2021/1/14	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	8,500.00	2021/3/22	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	3,527.50	2021/4/15	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	2,210.00	2021/4/23	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	479.40	2021/5/14	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	7,124.70	2021/6/25	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	160.65	2021/7/23	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	6,300.00	2021/10/19	2022/12/26	否
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	1,548.00	2021/6/29	2024/10/8	否
上海信浦东岸置业有限公司	1,629.41	2019/11/25	2027/9/25	否

被担保方	2021 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
上海信浦东岸置业有限公司	210.33	2019/12/13	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	99.14	2020/1/20	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	66.09	2020/1/21	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	252.71	2020/2/24	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	252.71	2020/2/25	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	212.90	2020/4/2	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	212.90	2020/12/18	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	213.75	2021/1/21	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	213.75	2021/2/24	2027/11/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	299.25	2021/3/31	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	349.84	2021/4/2	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	47.78	2021/5/17	2025/12/18	否
上海信浦东岸置业有限公司	404.92	2021/7/27	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	71.79	2021/8/26	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	209.48	2021/9/15	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	167.26	2021/9/28	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	667.69	2021/10/28	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	67.65	2021/12/16	2027/9/25	否
威海墨芳城房地产开发有限公司	10,200.00	2021/10/27	2023/10/8	否
威海墨芳城房地产开发有限公司	5,100.00	2021/12/9	2023/12/5	否
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	2,400.00	2019/8/30	2022/8/30	否
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	6,000.00	2019/12/30	2022/12/30	否
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	2,280.00	2021/1/21	2024/1/21	否
武汉华启房地产开发有限公司	17,970.00	2019/3/7	2022/3/6	否
武汉华启房地产开发有限公司	7,980.00	2019/3/13	2022/3/13	否
武汉华启房地产开发有限公司	5,000.00	2019/3/26	2022/3/13	否
武汉华启房地产开发有限公司	10,000.00	2019/3/29	2022/3/6	否
武汉华启房地产开发有限公司	9,000.00	2019/4/4	2022/3/13	否
武汉华启房地产开发有限公司	4,000.00	2019/12/30	2022/3/6	否
武汉华启房地产开发有限公司	12,750.00	2020/1/2	2023/1/1	否
武汉华怡城房地产开发有限公司	18,360.00	2019/12/30	2022/12/25	否
武汉华怡城房地产开发有限公司	14,688.00	2020/9/14	2022/12/25	否
武汉华怡城房地产开发有限公司	12,852.00	2021/3/1	2022/12/25	否
武汉华中投地产开发有限公司	33,150.00	2020/1/2	2023/1/1	否
武汉中央商务区投资开发有限公司	140,000.00	2019/1/18	2024/1/17	否

被担保方	2021 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
武汉中央商务区投资开发有限公司	25,500.00	2021/12/30	2026/12/30	否
西安紫海置业有限公司	30,010.00	2021/3/29	2024/3/28	否
西安紫海置业有限公司	4,990.00	2021/5/28	2024/5/28	否
西安紫涛置业有限公司	10,000.00	2020/10/10	2023/9/29	否
西安紫涛置业有限公司	6,000.00	2020/11/12	2023/9/29	否
西安紫涛置业有限公司	4,000.00	2021/7/1	2023/9/29	否
长沙懿德房地产有限公司	9,319.89	2021/5/1	2024/5/1	否
长沙懿德房地产有限公司	1,291.71	2021/6/1	2024/5/1	否
长沙懿德房地产有限公司	1,813.70	2021/7/1	2024/5/1	否
长沙懿德房地产有限公司	128.91	2021/8/1	2022/7/1	否
长沙懿德房地产有限公司	1.60	2021/8/1	2022/8/1	否
长沙懿德房地产有限公司	952.24	2021/8/1	2024/5/1	否
长沙懿德房地产有限公司	6.86	2021/9/1	2022/7/1	否
长沙懿德房地产有限公司	70.18	2021/9/1	2022/8/1	否
长沙懿德房地产有限公司	205.29	2021/9/1	2022/9/1	否
长沙懿德房地产有限公司	1,129.17	2021/9/1	2024/5/1	否
长沙懿德房地产有限公司	17.55	2021/10/1	2022/9/1	否
长沙懿德房地产有限公司	4.85	2021/10/1	2022/10/1	否
长沙懿德房地产有限公司	2,554.49	2021/10/1	2024/5/1	否
长沙懿德房地产有限公司	36.54	2021/11/1	2022/10/1	否
长沙懿德房地产有限公司	27.23	2021/11/1	2022/11/1	否
长沙懿德房地产有限公司	2,595.19	2021/11/1	2024/5/1	否
长沙懿德房地产有限公司	7.30	2021/12/1	2022/10/1	否
长沙懿德房地产有限公司	46.34	2021/12/1	2022/11/1	否
长沙懿德房地产有限公司	194.39	2021/12/1	2022/12/1	否
长沙雍景房地产有限公司	41.84	2021/2/1	2024/1/1	否
长沙雍景房地产有限公司	1,501.36	2021/3/1	2024/1/1	否
长沙雍景房地产有限公司	30.54	2021/4/1	2022/4/1	否
长沙雍景房地产有限公司	19.27	2021/5/1	2022/5/1	否
长沙雍景房地产有限公司	10.28	2021/6/1	2022/5/1	否
长沙雍景房地产有限公司	116.15	2021/6/1	2022/6/1	否
长沙雍景房地产有限公司	171.55	2021/6/1	2024/1/1	否
长沙雍景房地产有限公司	298.43	2021/7/1	2022/6/1	否
长沙雍景房地产有限公司	303.52	2021/7/1	2024/1/1	否
长沙雍景房地产有限公司	218.11	2021/8/1	2022/7/1	否
长沙雍景房地产有限公司	60.19	2021/8/1	2022/8/1	否
长沙雍景房地产有限公司	239.24	2021/8/1	2024/1/1	否
长沙雍景房地产有限公司	3.23	2021/9/1	2022/6/1	否
长沙雍景房地产有限公司	3.70	2021/9/1	2022/8/1	否

被担保方	2021 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
长沙雍景房地产有限公司	131.49	2021/9/1	2022/9/1	否
长沙雍景房地产有限公司	152.25	2021/9/1	2024/1/1	否
长沙雍景房地产有限公司	29.34	2021/10/1	2022/10/1	否
长沙雍景房地产有限公司	126.94	2021/10/1	2024/1/1	否
长沙雍景房地产有限公司	2.19	2021/11/1	2022/9/1	否
长沙雍景房地产有限公司	32.90	2021/11/1	2022/10/1	否
长沙雍景房地产有限公司	300.38	2021/11/1	2022/11/1	否
长沙雍景房地产有限公司	68.25	2021/11/1	2024/1/1	否
长沙雍景房地产有限公司	7.20	2021/12/1	2022/6/1	否
长沙雍景房地产有限公司	37.67	2021/12/1	2022/11/1	否
长沙雍景房地产有限公司	37.06	2021/12/1	2022/12/1	否
珠海华发广昌房产开发有限公司	2,550.00	2021/9/29	2022/9/29	否
珠海景华房地产有限公司	124.97	2021/12/15	2024/12/14	否
珠海景华房地产有限公司	199.54	2021/12/23	2024/12/14	否
珠海琴发实业有限公司	120,000.00	2020/12/2	2025/12/1	否
珠海琴发实业有限公司	90,000.00	2021/1/26	2026/1/26	否
珠海琴发实业有限公司	30,000.00	2021/3/30	2026/3/30	否
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	4,404.00	2019/7/1	2022/6/30	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	26,020.00	2020/1/23	2023/1/23	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	28,188.78	2020/2/21	2023/1/23	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	3,730.00	2021/1/1	2022/9/9	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	3,005.07	2021/1/26	2022/1/25	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	296.10	2021/2/24	2022/2/23	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	388.10	2021/4/19	2022/4/18	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	967.73	2021/5/21	2022/5/20	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	1,126.47	2021/6/18	2022/6/17	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	898.21	2021/7/16	2022/7/15	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	572.88	2021/8/18	2022/8/17	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	821.01	2021/9/18	2022/9/17	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	342.98	2021/10/18	2022/10/17	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	98.60	2021/11/18	2022/11/4	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	129.67	2021/11/18	2022/11/17	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	237.60	2021/12/10	2022/12/9	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	184.71	2021/12/17	2022/12/16	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	740.66	2021/12/21	2022/12/20	否
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	9,175.00	2019/12/20	2022/12/20	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	30,000.00	2021/1/5	2023/9/2	否

被担保方	2021 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
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	1,586.50	2021/2/2	2022/2/1	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	371.19	2021/2/3	2022/2/2	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	1,340.77	2021/5/21	2022/5/20	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	5,950.00	2021/5/25	2023/9/2	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2,135.23	2021/6/18	2022/6/17	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2,499.02	2021/7/21	2022/7/20	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	1,066.89	2021/8/18	2022/8/17	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	84.92	2021/8/20	2022/8/19	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	1,653.36	2021/9/18	2022/9/17	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	1,291.19	2021/10/18	2022/10/17	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	1,113.56	2021/11/18	2022/11/17	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	1,386.06	2021/12/10	2022/12/9	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	1,486.40	2021/12/17	2022/12/16	否
珠海正汉置业有限公司	25,000.00	2020/5/9	2027/5/9	否
珠海正汉置业有限公司	1,450.00	2020/7/10	2027/5/9	否
珠海正汉置业有限公司	7,800.00	2020/9/8	2027/5/9	否
珠海正汉置业有限公司	7,802.50	2020/12/4	2023/12/31	否
珠海正汉置业有限公司	40,720.39	2020/12/10	2023/12/31	否
珠海正汉置业有限公司	13,511.90	2021/4/29	2027/5/9	否
珠海正汉置业有限公司	1,349.20	2021/6/18	2026/4/28	否
珠海正汉置业有限公司	7,500.00	2021/7/27	2026/4/28	否
珠海正汉置业有限公司	5,700.00	2021/9/23	2026/4/28	否
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	2,500.00	2020/5/18	2021/9/18	是
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	7,500.00	2020/5/18	2021/10/1	是
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	6,400.00	2020/6/22	2021/6/21	是

被担保方	2021 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
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	1,200.00	2020/6/22	2021/12/6	是
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	2,300.00	2020/8/12	2021/10/1	是
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	750.00	2020/8/12	2021/12/6	是
广州市增城区越华房地产开发有限公司	619.82	2020/1/7	2021/1/6	是
广州市增城区越华房地产开发有限公司	1,239.64	2020/1/7	2021/7/6	是
惠州融拓置业有限公司	38.25	2019/12/26	2021/6/26	是
惠州融拓置业有限公司	76.50	2019/12/26	2021/12/26	是
惠州融拓置业有限公司	96.50	2020/1/16	2021/6/25	是
惠州融拓置业有限公司	193.00	2020/1/16	2021/12/24	是
惠州融拓置业有限公司	10.13	2020/1/20	2021/6/25	是
惠州融拓置业有限公司	20.25	2020/1/20	2021/12/24	是
惠州融拓置业有限公司	10.55	2020/3/31	2021/6/25	是
惠州融拓置业有限公司	21.10	2020/3/31	2021/12/24	是
惠州融拓置业有限公司	15.25	2020/4/27	2021/6/25	是
惠州融拓置业有限公司	30.50	2020/4/27	2021/12/24	是
惠州融拓置业有限公司	10.38	2020/5/26	2021/6/26	是
惠州融拓置业有限公司	20.75	2020/5/26	2021/12/26	是
惠州融拓置业有限公司	292.40	2020/6/2	2021/6/26	是
惠州融拓置业有限公司	292.40	2020/6/2	2021/12/26	是
惠州融拓置业有限公司	43.65	2020/6/28	2021/6/26	是
惠州融拓置业有限公司	87.30	2020/6/28	2021/12/26	是
惠州融拓置业有限公司	33.80	2020/7/17	2021/6/26	是
惠州融拓置业有限公司	67.60	2020/7/17	2021/12/26	是
惠州融拓置业有限公司	3,119.33	2020/7/20	2021/6/26	是
惠州融拓置业有限公司	72.68	2020/8/5	2021/6/26	是
惠州融拓置业有限公司	145.35	2020/8/5	2021/12/26	是
惠州融拓置业有限公司	65.55	2020/8/27	2021/6/26	是
惠州融拓置业有限公司	131.10	2020/8/27	2021/12/26	是
惠州融拓置业有限公司	109.55	2020/10/16	2021/6/26	是
惠州融拓置业有限公司	219.10	2020/10/16	2021/12/26	是
惠州融拓置业有限公司	61.83	2020/11/18	2021/6/26	是
惠州融拓置业有限公司	123.65	2020/11/18	2021/12/26	是
深圳融祺投资发展有限公司	36,000.00	2019/12/25	2021/4/1	是
深圳融祺投资发展有限公司	1,400.00	2020/7/8	2021/3/24	是
深圳融祺投资发展有限公司	11,200.00	2020/7/8	2021/5/12	是

被担保方	2021 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
苏州禾发房地产开发有限公司	500.00	2017/2/27	2021/6/30	是
苏州禾发房地产开发有限公司	1,250.00	2017/2/27	2021/8/11	是
苏州禾发房地产开发有限公司	300.00	2017/4/27	2021/6/30	是
苏州禾发房地产开发有限公司	750.00	2017/4/27	2021/8/11	是
太仓仁铧房地产开发有限公司	60,030.00	2020/12/30	2021/9/15	是
太仓仁铧房地产开发有限公司	15,013.00	2020/12/30	2021/12/20	是
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	1,984.50	2020/1/8	2021/5/28	是
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	3,057.60	2020/1/8	2021/12/30	是
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	2,940.00	2020/2/10	2021/12/30	是
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	3,920.00	2020/3/25	2021/12/30	是
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	150.00	2019/8/30	2021/2/28	是
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	150.00	2019/8/30	2021/8/30	是
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	375.00	2019/12/30	2021/6/30	是
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	375.00	2019/12/30	2021/12/30	是
西安紫涛置业有限公司	5,000.00	2020/9/30	2021/6/1	是
西安紫涛置业有限公司	5,000.00	2020/9/30	2021/9/28	是
西安紫涛置业有限公司	5,000.00	2020/10/10	2021/9/28	是
西安紫涛置业有限公司	4,000.00	2020/11/12	2021/9/28	是
珠海琴发实业有限公司	48,000.00	2018/2/2	2021/2/2	是
珠海琴发实业有限公司	7,800.00	2018/2/14	2021/2/14	是
珠海琴发实业有限公司	30,000.00	2018/4/3	2021/4/3	是
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	734.00	2019/7/1	2021/3/26	是
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	1,761.60	2019/7/1	2021/4/1	是
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	440.40	2019/7/1	2021/8/13	是
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	1,835.00	2019/7/1	2021/8/30	是
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	1,101.00	2019/9/3	2021/11/19	是
珠海市碧湖房地产开发有限公司	980.00	2020/1/23	2021/4/14	是
珠海市碧湖房地产开发有限公司	1,060.00	2020/2/21	2021/4/14	是

被担保方	2021 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
珠海市碧湖房地产开发有限公司	2,900.00	2020/7/30	2021/1/14	是
珠海市碧湖房地产开发有限公司	2,900.00	2020/7/30	2021/2/26	是
珠海市碧湖房地产开发有限公司	1,220.00	2020/7/30	2021/7/15	是
珠海市碧湖房地产开发有限公司	1,280.00	2020/7/30	2021/8/13	是
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	5,505.00	2020/1/19	2021/11/1	是
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	1,835.00	2020/11/2	2021/8/10	是
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	1,835.00	2020/11/2	2021/10/21	是
合计	**1,629,362.60**			

注：

*1 经华发股份第九届董事局第八十六次会议及 2021 年第一次临时股东大会决议批准的《关于公司 2021 年度担保计划的议案》，2021 年度华发股份及合并报表范围内的子公司按股权比例为联营、合营公司融资提供合计为人民币 207.40 亿元的担保额度；在股东大会批准上述担保计划的前提下，授权华发股份经营班子根据实际经营需要确定其他联营合营公司（含授权期限内新参股的联营合营公司及 2021 年度担保计划附表未列举但新取得项目的联营合营公司）的具体担保额度。截至 2021 年 12 月 31 日，华发股份实际为联营合营企业提供担保余额 133.19 亿元，未超出担保额度。

*2 子公司华发股份为合营企业珠海正汉置业有限公司对外借款和履约保函提供 100%连带责任担保，同时其股东珠海正大惠成控股合伙企业（有限合伙）、珠海惠成银湾控股合伙企业（有限合伙）以所持珠海正汉置业有限公司股权为华发股份提供质押反担保。

（2）发行人与下属子公司作为被担保方

表6-49　2021年发行人与下属子公司接受担保情况表

单位：万元

担保方	2021 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
张汉清、叶雪幼*1	10,000.00	2020-01-07	2021-01-07	是
张汉清、叶雪幼*1	15,000.00	2020-04-03	2021-04-03	是
张汉清、叶雪幼*1	30,000.00	2020-04-22	2021-04-22	是
张汉清、叶雪幼*1	18,000.00	2020-05-18	2021-05-18	是
合计	**73,000.00**			

注：*1子公司维业股份的保证借款由该公司关联方张汉清及其配偶叶雪幼提供连带责任保证担保。

5、关联方资金拆借

（1）向关联方拆入资金

表6-50　2021年向关联方拆入资金情况表

单位：万元

关联方	2021年拆借余额	起始日	到期日
珠海农村商业银行股份有限公司	15,000.00	2020/2/14	2021/2/10
珠海农村商业银行股份有限公司	10,000.00	2020/3/20	2021/3/19
珠海农村商业银行股份有限公司	15,000.00	2020/3/23	2021/3/23
珠海农村商业银行股份有限公司	10,000.00	2020/5/29	2021/5/28
珠海农村商业银行股份有限公司	15,000.00	2021/2/10	2021/9/29
珠海农村商业银行股份有限公司	20,000.00	2021/9/30	2024/9/26
珠海农村商业银行股份有限公司	20,000.00	2021/9/30	2024/9/26
珠海农村商业银行股份有限公司	10,000.00	2021/3/22	2021/9/29
珠海华润银行股份有限公司	10,000.00	2018/1/31	2021/1/26
珠海华润银行股份有限公司	10,000.00	2018/3/27	2021/1/26
珠海华润银行股份有限公司	5,000.00	2019/1/28	2021/1/28
珠海华润银行股份有限公司	20,000.00	2019/1/28	2022/1/28
珠海华润银行股份有限公司	5,000.00	2021/6/25	2025/6/23
珠海华润银行股份有限公司	35,000.00	2021/8/11	2025/6/23
横琴华通金融租赁有限公司	3,710.03	2019/2/19	按季偿还
横琴华通金融租赁有限公司	8,296.31	2019/2/19	2024/2/19
南京荟合置业有限公司	8,386.90	2020 年 5-11 月	/
南京荟合置业有限公司	2,855.99	2021 年 3-6 月	/
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	2,575.13	2020/2/28	/
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	2,936.00	2020/4/30	/
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	2,420.85	2021/4/2	/
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	2,569.00	2021/6/25	/
南京裕晟置业有限公司	1,200.00	2020/4/28	2021/1/15
南京裕晟置业有限公司	9,600.00	2020/5/18	2021/1/15
南京裕晟置业有限公司	4,800.00	2020/6/30	2021/1/15
南京裕晟置业有限公司	4,800.00	2020/9/29	2021/1/15
南京裕晟置业有限公司	1,200.00	2020/6/29	2021/1/15
南京裕晟置业有限公司	18,000.00	2020/6/29	/
南京裕晟置业有限公司	21,600.00	2020/12/23	/
南京裕晟置业有限公司	5,760.00	2021/12/29	/
上海临港华发企业发展有限公司	400.00	2020/3/24	2021/4/21
珠海琴发实业有限公司	50,000.00	2020/12/7	2021/1/8
珠海琴发实业有限公司	50,000.00	2021/2/1	2021/2/8
深圳融华置地投资有限公司	19,747.00	2020/12/28	2021 年 6-12 月
深圳融华置地投资有限公司	6,957.02	2020/12/28	/
珠海正汉置业有限公司	8,808.23	2021/4/14	/
珠海正汉置业有限公司	8,500.00	2021/10/26	/
南京华崧房地产开发有限公司	200.00	2020/11/18	2021/6/11
南京华崧房地产开发有限公司	1,000.00	2020/11/30	2021/6/11
南京华崧房地产开发有限公司	300.00	2020/12/21	2021/6/11
南京华崧房地产开发有限公司	4,700.00	2020/12/21	2021 年 7-11 月
南京华崧房地产开发有限公司	1,000.00	2020/12/30	2021/12/10

关联方	2021年拆借余额	起始日	到期日
南京华崧房地产开发有限公司	1,200.00	2020/11/30	2021/12/10
南京华崧房地产开发有限公司	6,157.95	2020/11/30	/
深圳融祺投资发展有限公司	5,000.00	2020 年 10 月	2021/4/1
深圳融祺投资发展有限公司	15,000.00	2020/11/16	2021/4/1
深圳融祺投资发展有限公司	18,100.00	2020 年 12 月	2021 年 4-5 月
深圳融祺投资发展有限公司	17,100.00	2021 年 1-2 月	2021 年 4-5 月
深圳融祺投资发展有限公司	2,600.00	2021/3/5	2021/9/1
深圳融祺投资发展有限公司	700.00	2021/7/9	2021/9/1
深圳融祺投资发展有限公司	2,300.00	2021/7/9	/
深圳融祺投资发展有限公司	1,500.00	2021/12/3	/
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	1,700.00	2020/7/1	2021/6/11
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	4,358.46	2020/7/1	/
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	5,000.00	2020/9/22	/
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	5,000.00	2020/11/17	/
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	22,580.00	2021 年 1-9 月	/
太仓商盛商务咨询有限公司	574.72	2020/9/24	/
上海招盛房地产开发有限公司	9,800.00	2020/12/15	/
上海招盛房地产开发有限公司	3,185.00	2020/12/29	/
上海招盛房地产开发有限公司	53,900.00	2021 年 1-7 月	/
长沙懿德房地产有限公司	72,520.00	2021 年 3-12 月	/
上海乔浦房地产开发有限公司	34,109.24	2021/5/10	2021/9/17
上海乔浦房地产开发有限公司	16,880.50	2021/6/3	2021/9/17
上海乔浦房地产开发有限公司	13,769.00	2021/6/7	2021/9/17
宁波招海置业有限公司	43,000.00	2020 年 6-12 月	/
宁波招海置业有限公司	2,000.00	2020 年 6-12 月	2021/12/10
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	8,168.30	2020 年 4-9 月	/
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	294.00	2020 年 4-9 月	2021/9/15
广州市增城区越华房地产开发有限公司	1,833.73	2020/1/15	/
广州市增城区越华房地产开发有限公司	2,666.27	2020/1/15	2021 年 7-11 月
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	1,999.60	2021/2/25	/
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	3,999.20	2021/3/30	/
西安紫海置业有限公司	11,200.00	2021/6/1	/
西安紫海置业有限公司	10,000.00	2021/11/15	/
西安紫海置业有限公司	27,800.00	2021/12/7	/
西安紫涛置业有限公司	16,385.07	2021 年 4-6 月	/
西安紫涛置业有限公司	5,000.00	2021/11/30	/
西安紫涛置业有限公司	3,200.00	2021/12/14	/
深圳市润招房地产有限公司	46,920.00	2021 年 3-6 月	/
深圳市润招房地产有限公司	13,600.00	2021/8/31	/
惠州和汇置业有限公司	65,345.84	分批拆入	/
惠州和汇置业有限公司	1,200.00	2021/8/20	/
惠州和汇置业有限公司	1,800.00	2021/12/21	/

关联方	2021年拆借余额	起始日	到期日
杭州锦瑜置业有限公司	27,500.00	分批拆入	2021 年 8-12 月
杭州锦瑜置业有限公司	24,110.93	分批拆入	/
杭州锦瑜置业有限公司	67,500.00	2021 年 6-12 月	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	6,781.40	2021/1/7	2021 年 9-12 月
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	23,218.60	2021/1/7	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	10,000.00	2021/6/1	/
苏州禾发房地产开发有限公司	49,185.67	分批拆入	/
苏州禾发房地产开发有限公司	3,028.00	分批拆入	2021 年分批偿还
南京华铎房地产开发有限公司	1,500.00	分批拆入	2021/7/29
南京华铎房地产开发有限公司	8,000.00	分批拆入	2021/7/14
南京华铎房地产开发有限公司	7,500.00	分批拆入	2021/9/3
南京华铎房地产开发有限公司	60.22	分批拆入	2021/12/29
北京星泰通府置业有限公司	2,550.00	分批拆入	2021/8/16
南通招通置业有限公司	43,365.19	2021 年 9-12 月	/
威海墨芳城房地产开发有限公司	5,151.00	2021/6/24	2021 年 7-11 月
威海墨芳城房地产开发有限公司	10,200.00	2021/10/29	2021/12/8
威海墨芳城房地产开发有限公司	2,142.75	2021/6/24	/
威海墨芳城房地产开发有限公司	612.00	2021/10/11	/
威海墨芳城房地产开发有限公司	5,100.00	2021/12/10	/
横琴金融投资集团有限公司	20,000.00	2017/1/13	2021/12/27
珠海横琴稀贵贸易有限公司	1,485.00	2021/12/15	2022/12/31
珠海华隆投资有限公司	69,000.00	2021 年 9-12 月	2021 年分批偿还
珠海市润海投资有限责任公司	27,500.00	2021/2/24	2024/2/21

注：

*1 截至 2021 年 12 月 31 日，子公司华发股份根据内部审批流程，向发行人合营、联营企业拆入资金余额为人民币 108,296.31 万元；依据项目合作开发协议，按照各项目的资金情况，从合营、联营企业取得项目盈余资本金余额合计人民币 764,932.13 万元。发行人及其他子公司向合营、联营企业拆入资金余额为人民币 28,985.00 万元。

（2）向关联方拆出资金

表6-51　2021年向关联方拆出资金情况表

单位：万元

关联方	2021年拆出余额	起始日	到期日
华金资本及其子公司	4,000.00	2020/7/10	2021/7/9
华金资本及其子公司	4,980.00	2020/7/29	2021/7/28
华金资本及其子公司	5,000.00	2020/10/19	2021/10/18
华金资本及其子公司	2,500.00	2021/3/17	2022/3/16
华金资本及其子公司	2,900.00	2021/5/12	2022/5/11

关联方	2021年拆出余额	起始日	到期日
华金资本及其子公司	5,000.00	2021/6/23	2022/6/22
华金资本及其子公司	6,100.00	2021/6/28	2022/6/27
华金资本及其子公司	2,700.00	2021/9/3	2022/9/2
华金资本及其子公司	10,000.00	2021/9/18	2022/9/17
广东高景太阳能科技有限公司	45,000.00	2021年4-6月	2021/12/20
广东高景太阳能科技有限公司	3,000.00	2021/4/26	2022/4/25
广东高景太阳能科技有限公司	3,000.00	2021/5/11	2022/5/10
广东高景太阳能科技有限公司	9,600.00	2021/5/28	2022/5/27
广东高景太阳能科技有限公司	6,000.00	2021/6/28	2022/6/27
广东高景太阳能科技有限公司	10,000.00	2021/8/23	2022/8/22
广东高景太阳能科技有限公司	5,000.00	2021/9/14	2022/9/13
广东高景太阳能科技有限公司	10,000.00	2021/9/27	2022/9/26
广东高景太阳能科技有限公司	5,000.00	2021/10/11	2022/10/10
武汉华启房地产开发有限公司	25,000.00	2020/1/2	2023/1/1
武汉华中投地产开发有限公司	65,000.00	2020/1/2	2023/1/1
珠海琴发投资有限公司	30,000.00	2018/9/28	2021/1/11
珠海琴发投资有限公司	94,974.79	2018年1-8月	/
珠海正汉置业有限公司	2,705.53	2017/11/13	2021/4/14
珠海正汉置业有限公司	18,136.24	2018/12/25	2021/4/14
珠海正汉置业有限公司	3,500.00	2021/2/9	2021/4/14
珠海华发广昌房产开发有限公司	1,020.00	2020/12/18	/
珠海华发广昌房产开发有限公司	1,096.50	2021年8-12月	/
北京星泰通府置业有限公司	17,960.75	分批拆出	/
北京星泰通府置业有限公司	5,190.57	2021/6/16	/
北京星泰通府置业有限公司	1,636.16	2021/9/17	/
北京星泰通府置业有限公司	4,851.11	2021/12/20	/
上海铧曦房地产开发有限公司	27,000.00	分批拆出	2021年7-12月
上海铧曦房地产开发有限公司	25,575.75	分批拆出	/
上海铧曦房地产开发有限公司	15,500.00	2021/11/4	/
YANLORDECOISLANDINVESTMENTSPTE.LTD	2,000万美元	2017/10/31	/
YANLORDECOISLANDINVESTMENTSPTE.LTD	2,000万美元	2017/9/27	/
YANLORDECOISLANDINVESTMENTSPTE.LTD	1,000万美元	2017/11/30	/
YANLORDECOISLANDINVESTMENTSPTE.LTD	1,000万美元	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	1,200.00	2019/2/14	/

关联方	2021年拆出余额	起始日	到期日
公司			
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	10,000.00	2019/3/18	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	7,985.00	2019/6/13	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	17,500.00	2019/8/12	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	4,261.35	2019/12/13	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	17,630.40	2020/1/9	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	71,099.10	2020/2/11	/
珠海市碧湖房地产开发有限公司	25,882.07	2020/1/3	/
珠海市碧湖房地产开发有限公司	9,547.06	2020年8-12月	/
珠海市碧湖房地产开发有限公司	17,519.55	2021年1-6月	/
珠海市碧湖房地产开发有限公司	24,782.74	2021年7-12月	/
珠海市碧湖房地产开发有限公司	24,607.19	2020/1/3	2021年1-5月
珠海市碧湖房地产开发有限公司	4,100.00	2020/1/3	2021/7/22
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	794.07	2019/4/29	2021/4/2
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	2,290.08	2019/12/9	2021/4/2
上海信浦东岸置业有限公司	4,500.00	2019/9/26	/
威海墨芳城房地产开发有限公司	612.00	2020/12/29	2021/6/24
威海墨芳城房地产开发有限公司	361.35	2020/12/29	2021/6/24
威海墨芳城房地产开发有限公司	1,932.90	2021年1-6月	2021/6/24
富安商务有限公司	23,885.95	2020/10/30	/
上海铧曦房地产开发有限公司	261.33	分批拆出	/
南京华铎房地产开发有限公司	1,172.33	分批拆出	/
南京华铎房地产开发有限公司	57,300.00	分批拆出	/
南京华铎房地产开发有限公司	4,000.00	分批拆出	2021/7/29
南京华铎房地产开发有限公司	6,000.00	分批拆出	2021/11/30
南京华铎房地产开发有限公司	7,500.00	分批拆出	2021/12/17
南京仁恒江岛置业有限公司	14,807.31	2018/11/26	/
南京仁恒江岛置业有限公司	1,020.00	2019/4/8	/
南京仁恒江岛置业有限公司	20,000.00	2018/11/26	2021/6/22
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	533.25	2019/12/16	2021/4/6
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	891.75	2020/8/5	2021/4/6
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	500.00	2020/1/3	2021/5/24
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	2,500.00	2020/1/3	2021/12/15
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	22,433.00	2020/1/3	/
深圳市润招房地产有限公司	22,020.10	2020年1-10月	2021年1-3月
深圳市润招房地产有限公司	3,762.00	2020/4/30	2021/3/15

关联方	2021年拆出余额	起始日	到期日
深圳市润招房地产有限公司	2,100.20	2020/5/29	2021/3/26
长沙懿德房地产有限公司	8,703.90	2020/3/31	2021/1/27
长沙懿德房地产有限公司	974.62	2020/6/30	2021/1/27
长沙雍景房地产有限公司	1,501.36	2020/3/31	2021/3/17
长沙雍景房地产有限公司	4,095.53	2020/3/31	2021/6/7
长沙雍景房地产有限公司	3,675.00	2020/3/31	2021年7-10月
长沙雍景房地产有限公司	26.49	2020/3/31	/
长沙雍景房地产有限公司	1,517.08	2020年7-12月	/
西安紫涛置业有限公司	18,466.98	2020/2/13	2021年1-4月
西安紫涛置业有限公司	2,384.15	2020年3-9月	2021/4/9
西安紫海置业有限公司	15,500.00	2020/1/20	2021/4/1
西安紫海置业有限公司	32,721.27	2020/2/13	2021/6/1
西安紫海置业有限公司	1,623.15	2020年3-9月	2021/6/1
西安紫海置业有限公司	7,700.00	2021年1-3月	2021/6/1
苏州市盛澜美科房地产有限公司	43,373.86	2020/12/10	/
苏州市盛澜美科房地产有限公司	21,000.00	2020/12/10	2021年1-11月
广州海灏科技产业营运有限公司	1,225.00	2020/10/22	2021/11/23
广州海灏科技产业营运有限公司	23,085.13	2020/10/22	2021/12/28
广州海灏科技产业营运有限公司	980.00	2021/7/8	2021/12/28
广州海灏科技产业营运有限公司	26,852.00	2021/9/23	2021/12/28
广州海灏科技产业营运有限公司	1,715.00	2021/11/8	2021/12/28
广州海灏科技产业营运有限公司	55,772.64	2021/12/28	/
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	/
广州市润晔置业有限公司	3,350.00	2021年8-12月	/
惠州融拓置业有限公司	25,000.00	2019/1/15	/
惠州融拓置业有限公司	17,500.00	2019/1/15	2021年2-4月
惠州融拓置业有限公司	7,000.00	2019/1/15	2021/7/6
惠州融拓置业有限公司	5,000.00	2019/1/15	2021/8/20
惠州融拓置业有限公司	10,000.00	2019/1/15	2021/11/2
上海晋镧房地产开发有限公司	7,705.76	2020/12/18	/
上海晋镧房地产开发有限公司	27,724.80	2021年1-7月	/
上海晋镧房地产开发有限公司	1,500.00	2021/12/20	/
上海晋镧房地产开发有限公司	32,143.20	2020/11/27	/
上海乔浦房地产开发有限公司	61,883.29	2020/8/17	2021年1-2月
上海乔浦房地产开发有限公司	10,045.00	2021年2-4月	2021/5/10
上海乔浦房地产开发有限公司	8,545.26	2021年9-12月	/
西安华创永兴置业有限公司	6,075.00	2021/4/13	2021/11/25
太仓华仁房地产开发有限公司	126,000.00	2020/10/28	/
太仓华仁房地产开发有限公司	324.00	2020/10/28	2021/8/11
太仓华仁房地产开发有限公司	68,916.00	2020/11/27	2021年8-12月
太仓仁铧房地产开发有限公司	34,530.30	2020/8/17	2021/9/15

关联方	2021年拆出余额	起始日	到期日
太仓仁铧房地产开发有限公司	88,111.80	2020/8/17	2021/12/31
太仓仁铧房地产开发有限公司	82,284.51	2021/12/20	2021/12/31
太仓仁发房地产开发有限公司	0.59	2021/4/16	/
太仓仁发房地产开发有限公司	1,470.00	2021/4/16	2021/6/3
威海墨芳城房地产开发有限公司	4,590.00	2020/12/22	2021/2/1
苏州禾发房地产开发有限公司	22,093.30	2019/12/31	/
苏州禾发房地产开发有限公司	4,401.55	2021年8-12月	/
湖南梦想滨水湾置业有限公司	18,870.00	分批拆出	2021年10-12月
湖南梦想滨水湾置业有限公司	30,932.60	分批拆出	/
珠海雍景华越房地产有限公司	22,640.78	2021年1-6月	2021年7-11月
珠海景华房地产有限公司	21,979.63	2021/1/25	/
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	942.15	2021/12/29	/
武汉中央商务区投资开发有限公司	64,640.39	分批拆出	/
武汉中央商务区投资开发有限公司	3,570.00	2021/11/8	/
武汉中央商务区投资开发有限公司	11,730.00	2021/12/20	/
北京中冶名盈房地产开发有限公司	21,000.00	2021/7/1	2021/11/11
北京中冶名盈房地产开发有限公司	173,100.00	2021/7/1	/
北京中冶名盈房地产开发有限公司	2,190.00	2021/9/17	/
南京铧隅房地产开发有限公司	4,199.55	2021/12/8	/
南京铧隅房地产开发有限公司	69,286.00	2021/11/26	/
南京铧隅房地产开发有限公司	1,960.00	2021/12/24	/
南京铧隅房地产开发有限公司	24,800.31	2021/10/26	/
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	20,240.00	2021/12/31	/
南京颐铧居置业有限公司	22,101.73	2021/12/24	/
珠海市恒华教育投资有限公司	800.00	2021/11/25	/
珠海市恒华教育投资有限公司	1,200.00	2021/12/21	/
阳江华阳开发建设有限公司	42,600.00	2017/12/8	2021/12/20
阳江华钰开发建设管理有限公司	57,385.00	2021/12/2	2026/11/30
阳江华创开发建设管理有限公司	33,040.00	2019/3/14	2024/2/28

注：截至 2021 年 12 月 31 日，华发股份及子公司根据项目合作开发协议，按照各项目的开发进度向合营、联营企业提供资金余额合计人民币 1,357,775.14 万元、美元 6,000.00 万元。发行人及其他子公司向合营、联营企业提供资金余额 261,225.00 万元。

（3）与关联方货币资金往来

表6-52　2021年与关联方货币资金往来情况表

单位：万元

项目名称	关联方名称	2021年末余额
发行人及下属公司	珠海华润银行股份有限公司*1	63,366.64
发行人及下属公司	珠海农村商业银行股份有限公司*2	23,593.22

注：

*1 本公司及下属公司本年度在珠海华润银行股份有限公司的货币资金存款发生额增加

5,455,384.25 万元，发生额减少 5,512,395.28 万元。由于本公司及下属公司银行开立账户较多，上述发生额中包括各银行账户之间相互划转等情况的金额。

*2 本公司及下属公司本年度在珠海农村商业银行股份有限公司的货币资金存款发生额增加 860,528.17 万元，发生额减少 988,390.13 万元。由于本公司及下属公司银行开立账户较多，上述发生额中包括各银行账户之间相互划转等情况的金额。

6、关联方应收应付款项

表6-53 2021年末关联方应收款项情况表

单位：万元

项目	企业名称	2021年末	
		金额	科目余额占比
应收票据	南京华铎房地产开发有限公司	82.23	0.17%
	小计	**82.23**	**0.17%**
应收账款	南京裕晟置业有限公司	3,165.34	0.30%
	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	1,169.28	0.11%
	珠海琴发实业有限公司	1,886.27	0.18%
	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	1.35	0.00%
	横琴人寿保险有限公司	9.99	0.00%
	阳江华创开发建设管理有限公司	0.20	0.00%
	横琴华通金融租赁有限公司	1.27	0.00%
	深圳融祺投资发展有限公司	19.57	0.00%
	珠海华实美原生态科技运营管理有限公司	10.00	0.00%
	南京华铎房地产开发有限公司	2,027.73	0.19%
	华实中建新科技（珠海）有限公司	1,656.74	0.16%
	广东联合产权交易中心有限公司	1,092.80	0.10%
	广东金融资产交易中心有限公司	42.36	0.00%
	西安紫海置业有限公司	3,852.94	0.37%
	深圳融华置地投资有限公司	1,600.80	0.15%
	上海信浦东岸置业有限公司	592.91	0.06%
	珠海正汉置业有限公司	473.58	0.05%
	珠海市碧湖房地产开发有限公司	334.30	0.03%
	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	250.00	0.02%
	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	1,301.76	0.12%
	西安紫涛置业有限公司	176.89	0.02%
	上海晋镧房地产开发有限公司	162.15	0.02%
	珠海市恒华教育投资有限公司	139.75	0.01%
	珠海景华房地产有限公司	929.16	0.09%
	惠州融拓置业有限公司	109.63	0.01%
	武汉华中投地产开发有限公司	118.70	0.01%
	武汉中央商务区投资开发有限公司	328.64	0.03%
	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	17.90	0.00%
	广州市中启能源科技有限公司	6,145.18	0.59%

项目	企业名称	2021年末	
		金额	科目余额占比
	深圳迪信聚核通讯有限公司	50.73	0.00%
	迪米科技（泰国）有限公司	158.13	0.02%
	小计	**27,826.05**	**2.65%**
其他应收款	珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	22,874.45	4.51%
	阳江华阳开发建设有限公司	15,676.34	3.09%
	珠海华方物业运营管理有限公司	534.82	0.11%
	华实中建新科技（珠海）有限公司	0.50	0.00%
	惠州融拓置业有限公司	331.86	0.07%
	深圳融祺投资发展有限公司	1,077.72	0.21%
	深圳市润招房地产有限公司	1,375.51	0.27%
	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	232.80	0.05%
	英飞尼迪（上海）创业投资管理有限公司	25.36	0.00%
	武汉中央商务区投资开发有限公司	339.61	0.07%
	武汉华发中城荟商业管理有限公司	25.96	0.01%
	广东联合产权交易中心有限公司	15,113.72	2.98%
	南通招通置业有限公司	300.00	0.06%
	深圳融华置地投资有限公司	196.00	0.04%
	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	167.57	0.03%
	北京京迪信科技有限公司	10.00	0.00%
	深圳迪信聚核通讯有限公司	592.58	0.12%
	小计	**58,874.80**	**11.60%**
预付账款	珠海华实美原生态科技运营管理有限公司	6,763.00	0.89%
	武汉中央商务区投资开发有限公司	13.68	0.00%
	武汉华发中城荟商业管理有限公司	7.02	0.00%
	横琴人寿保险有限公司	7.26	0.00%
	云浮中启通讯科技有限公司	2,619.37	0.35%
	小计	**9,410.33**	**1.24%**
合同资产	珠海琴发实业有限公司	2,655.21	0.72%
	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	3,609.88	0.98%
	横琴华通金融租赁有限公司	4.74	0.00%
	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	809.44	0.22%
	杭州锦瑜置业有限公司	479.63	0.13%
	湖南梦想滨水湾置业有限公司	10.70	0.00%
	华实中建新科技（珠海）有限公司	0.23	0.00%
	惠州和汇置业有限公司	7.60	0.00%
	惠州融拓置业有限公司	521.67	0.14%
	南京华铎房地产开发有限公司	395.12	0.11%
	南京裕晟置业有限公司	25.05	0.01%
	上海招盛房地产开发有限公司	3.60	0.00%
	深圳华金领旭股权投资基金管理有限公司	0.56	0.00%

项目	企业名称	2021年末	
		金额	科目余额占比
	深圳融祺投资发展有限公司	18.66	0.01%
	深圳市润招房地产有限公司	995.80	0.27%
	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	885.98	0.24%
	武汉华启房地产开发有限公司	1,247.29	0.34%
	武汉华怡城房地产开发有限公司	2.42	0.00%
	武汉华中投地产开发有限公司	1,059.78	0.29%
	武汉中央商务区投资开发有限公司	5,476.75	1.49%
	长沙懿德房地产有限公司	1,906.69	0.52%
	珠海华发广昌房产开发有限公司	152.33	0.04%
	珠海华冠科技股份有限公司	1,838.30	0.50%
	珠海华金领创基金管理有限公司	13.05	0.00%
	珠海华金资本股份有限公司	2.71	0.00%
	珠海景华房地产有限公司	264.95	0.07%
	珠海市碧湖房地产开发有限公司	520.59	0.14%
	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	592.05	0.16%
	珠海正汉置业有限公司	3,874.52	1.05%
	小计	**27,375.34**	**7.44%**
应收股利	华金东方一号基金合伙企业（有限合伙）	8,573.50	30.87%
	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	18,996.20	68.39%
	小计	**27,569.70**	**99.25%**
应收保理款	金埔园林股份有限公司	532.92	1.32%
	横琴华通金融租赁有限公司	24,016.00	59.50%
	小计	**24,548.92**	**60.82%**
其他流动资产	阳江华创开发建设管理有限公司	37,645.04	0.79%
	珠海琴发投资有限公司	125,964.50	2.65%
	南京仁恒江岛置业有限公司	28,693.24	0.60%
	南京荟合置业有限公司	1,881.20	0.04%
	珠海市碧湖房地产开发有限公司	77,731.42	1.63%
	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	154,717.93	3.25%
	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	942.62	0.02%
	上海信浦东岸置业有限公司	4,500.00	0.09%
	交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	22,433.00	0.47%
	惠州融拓置业有限公司	36,250.14	0.76%
	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	20,240.00	0.43%
	广州市润晔置业有限公司	26,652.65	0.56%
	富安商务有限公司	23,887.00	0.50%
	广州海灏科技产业营运有限公司	55,772.64	1.17%
	上海晋镧房地产开发有限公司	85,993.55	1.81%
	上海乔浦房地产开发有限公司	14,185.58	0.30%

项目	企业名称	2021年末	
		金额	科目余额占比
	苏州禾发房地产开发有限公司	26,494.86	0.56%
	苏州市盛澜美科房地产有限公司	43,373.86	0.91%
	太仓华仁房地产开发有限公司	126,000.00	2.65%
	阳江华钰开发建设管理有限公司	57,450.42	1.21%
	上海铧曦房地产开发有限公司	48,621.74	1.02%
	南京华铎房地产开发有限公司	87,591.53	1.84%
	武汉中央商务区投资开发有限公司	79,940.39	1.68%
	武汉华启房地产开发有限公司	115.51	0.00%
	武汉华中投地产开发有限公司	141.64	0.00%
	武汉华怡城房地产开发有限公司	1,570.60	0.03%
	湖南梦想滨水湾置业有限公司	42,492.29	0.89%
	YANLORDECOISLANDINVESTMENTSPTE.LTD	38,254.21	0.80%
	珠海雍景华越房地产有限公司	609.52	0.01%
	珠海景华房地产有限公司	23,387.12	0.49%
	北京星泰通府置业有限公司	29,836.30	0.63%
	南京铧隅房地产开发有限公司	100,245.86	2.11%
	珠海市恒华教育投资有限公司	2,000.00	0.04%
	南京颐铧居置业有限公司	22,101.73	0.46%
	北京中冶名盈房地产开发有限公司	176,770.23	3.71%
	长沙雍景房地产有限公司	2,434.65	0.05%
	珠海华发广昌房产开发有限公司	2,116.50	0.04%
	小计	**1,629,039.48**	**34.22%**
一年内到期的非流动资产	广东金融资产交易中心有限公司	88,000.00	1.85%
	小计	**88,000.00**	**1.85%**
拆出资金	横琴华通金融租赁有限公司	110,000.00	100.00%
	小计	**110,000.00**	**100.00%**
其他非流动资产	横琴华通金融租赁有限公司	24,016.00	0.50%
	小计	**24,016.00**	**0.50%**
发放贷款及垫款	华金资本及其子公司	24,200.00	11.41%
	武汉华中投地产开发有限公司	65,000.00	30.64%
	武汉华启房地产开发有限公司	25,000.00	11.78%
	广东高景太阳能科技有限公司	51,600.00	24.32%
	小计	**165,800.00**	**78.16%**
债权投资	珠海华隆投资有限公司	35,000.00	5.88%
	小计	**35,000.00**	**5.88%**

表 6-54 2021 年末关联方应付款项情况表

单位：万元

项目	企业名称	2021年末	
		金额	科目余额占比
其他应付款	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会	708.31	0.03%
	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	36,938.46	1.44%
	广州市增城区越华房地产开发有限公司	1,833.73	0.07%
	横琴人寿保险有限公司	69.43	0.00%
	金埔园林股份有限公司	6.33	0.00%
	南京华崧房地产开发有限公司	6,157.95	0.24%
	南京荟合置业有限公司	11,242.90	0.44%
	南京裕晟置业有限公司	45,360.00	1.77%
	宁波招海置业有限公司	45,404.00	1.77%
	上海招盛房地产开发有限公司	66,885.00	2.61%
	深圳融华置地投资有限公司	6,957.02	0.27%
	深圳融祺投资发展有限公司	4,897.58	0.19%
	太仓商盛商务咨询有限公司	574.72	0.02%
	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	8,158.83	0.32%
	珠海琴发实业有限公司	172.94	0.01%
	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	5,511.13	0.21%
	苏州禾发房地产开发有限公司	51,689.73	2.01%
	珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司	938.22	0.04%
	英飞尼迪资本管理有限公司	46.88	0.00%
	珠海中影城建电影城有限公司	5.47	0.00%
	珠海市建设安全科学研究中心有限公司	0.53	0.00%
	珠海情侣海岸建设有限公司	164.25	0.01%
	珠海华实美原生态科技运营管理有限公司	0.50	0.00%
	英飞尼迪（珠海）创业投资管理有限公司	0.86	0.00%
	杭州锦瑜置业有限公司	91,610.93	3.57%
	武汉中央商务区投资开发有限公司	80,751.95	3.15%
	长沙懿德房地产有限公司	72,365.84	2.82%
	惠州和汇置业有限公司	68,345.84	2.66%
	深圳市润招房地产有限公司	60,520.00	2.36%
	南通招通置业有限公司	43,365.19	1.69%
	西安紫海置业有限公司	34,000.00	1.33%
	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	33,218.60	1.29%
	西安紫涛置业有限公司	24,585.07	0.96%
	珠海正汉置业有限公司	10,836.63	0.42%
	威海墨芳城房地产开发有限公司	7,854.75	0.31%
	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	5,998.80	0.23%
	珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	4,989.85	0.19%
	珠海雍景华越房地产有限公司	1,984.30	0.08%
	北京星泰通府置业有限公司	395.52	0.02%
	广州市中启能源科技有限公司	903.55	0.04%

	上海迪聚信息技术有限公司	2,486.83	0.10%
	云浮中启通讯科技有限公司	134.45	0.01%
	小计	**838,072.85**	**32.66%**
应付账款	金埔园林股份有限公司	2.69	0.00%
	阳江华阳投资控股有限公司	0.35	0.00%
	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	165.76	0.01%
	华实中建新科技（珠海）有限公司	2,481.00	0.10%
	横琴华通金融租赁有限公司	284.77	0.01%
	北京京迪信科技有限公司	11,872.48	0.29%
	上海迪聚信息技术有限公司	159.04	0.00%
	小计	**14,966.09**	**0.41%**
预收账款	珠海市建设安全科学研究中心有限公司	0.72	0.00%
	珠海情侣海岸建设有限公司	226.30	0.46%
	珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	46.30	0.09%
	小计	**273.31**	**0.56%**
合同负债	金埔园林股份有限公司	21.45	0.00%
	横琴华通金融租赁有限公司	0.34	0.00%
	广东联合产权交易中心有限公司	16,129.02	0.21%
	广东金融资产交易中心有限公司	0.95	0.00%
	南京裕晟置业有限公司	0.03	0.00%
	上海招盛房地产开发有限公司	2.73	0.00%
	珠海景华房地产有限公司	192.98	0.00%
	珠海琴发实业有限公司	1.45	0.00%
	小计	**16,348.94**	**0.21%**
短期借款	珠海横琴稀贵贸易有限公司	1,488.05	0.06%
	小计	**1,488.05**	**0.00**
一年内到期的非流动负债	珠海华润银行股份有限公司	20,000.00	0.55%
	横琴华通金融租赁有限公司	3,994.83	0.11%
	武汉中央商务区投资开发有限公司	334.40	0.01%
	小计	**24,329.23**	**0.67%**
长期借款	珠海市润海投资有限责任公司	28,272.10	0.26%
	珠海农村商业银行股份有限公司	40,000.00	0.37%
	珠海华润银行股份有限公司	40,000.00	0.37%
	横琴华通金融租赁有限公司	4,301.48	0.04%
	小计	**112,573.59**	**1.04%**
租赁负债	华发股份之联合营企业	939.49	0.68%
	珠海华金资本股份有限公司	86.87	0.06%
	武汉中央商务区投资开发有限公司	276.30	0.20%
	小计	**1,302.66**	**0.94%**
同业存放	横琴华通金融租赁有限公司	110,626.20	100.00%
	小计	**110,626.20**	**1.00**
吸收存款	华金资本及其子公司	521.12	0.26%

	珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司	67.68	0.03%
	珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	62.93	0.03%
	珠海情侣海岸建设有限公司	4,793.04	2.40%
	阳江华阳投资控股有限公司	33,680.25	16.89%
	阳江华阳招商咨询顾问有限公司	30.76	0.02%
	阳江华阳开发建设有限公司	904.36	0.45%
	珠海华隆投资有限公司	21,151.74	10.61%
	珠海横琴稀贵贸易有限公司	1.77	0.00%
	中冶华发公共综合管廊有限公司	9,977.39	5.00%
	珠海琴发投资有限公司	12.22	0.01%
	珠海琴发实业有限公司	993.96	0.50%
	珠海华金阿尔法三号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	3.56	0.00%
	珠海华金阿尔法一号基金合伙企业（有限合伙）	32.94	0.02%
	英飞尼迪（珠海）创业投资管理有限公司	3.66	0.00%
	珠海智慧产业园发展有限公司	4,149.50	2.08%
	珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）	108.72	0.05%
	珠海力合华金新兴产业创业投资基金（有限合伙）	107.03	0.05%
	阳江华创开发建设管理有限公司	123.81	0.06%
	珠海华金阿尔法四号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	44.00	0.02%
	阳江华钰开发建设管理有限公司	102.08	0.05%
	珠海华金阿尔法五号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	90,937.12	45.60%
	武汉中央商务区投资开发有限公司	255.98	0.13%
	广东高景太阳能科技有限公司	1,184.09	0.59%
	武汉华中投地产开发有限公司	0.99	0.00%
	武汉华启房地产开发有限公司	0.38	0.00%
	小计	**169,251.07**	**84.88%**

五、或有事项

（一）对外担保

截至2022年3月31日，发行人及子公司对外担保余额1,272,206.36万元，具体如下表所示：

表 6-55　截至 2022 年 3 月末对非合并范围子公司担保明细表

单位：万元

贷款主体	开始日	到期日	担保金额	保证人	担保余额

广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	2020-6-22	2023-6-21	4,800.00	华发股份 50%+佛山美的 50%	2,400.00
	2020-8-12	2025-5-13	11,900.00	华发股份 50%+佛山美的 50%	5,950.00
	2021-1-4	2023-6-21	1,728.00	华发股份 50%+佛山美的 50%	864.00
	2021-1-4	2023-6-21	892.00	华发股份 50%+佛山美的 50%	446.00
	2021-6-11	2022-6-10	30,000.00	华发股份 50%+佛山美的 50%	15,000.00
广州市润晔置业有限公司	2020-7-7	2023-6-30	1,396.75	华发股份 50%+华润 50%	698.37
	2020-8-3	2023-6-30	1,480.20	华发股份 50%+华润 50%	740.10
	2020-8-13	2023-6-30	1,107.49	华发股份 50%+华润 50%	553.75
	2020-9-15	2023-6-30	985.05	华发股份 50%+华润 50%	492.52
	2020-9-27	2023-6-30	441.00	华发股份 50%+华润 50%	220.50
	2020-11-12	2023-6-30	1,975.65	华发股份 50%+华润 50%	987.83
	2020-12-1	2023-6-30	776.06	华发股份 50%+华润 50%	388.03
	2021-2-4	2023-6-30	4,713.49	华发股份 50%+华润 50%	2,356.74
	2021-3-3	2023-6-30	360.77	华发股份 50%+华润 50%	180.39
广州市增城区越华房地产开发有限公司	2020-1-7	2023-1-7	8,264.23	华发股份 30%+越秀 30%+奥园 40%	2,479.27
	2020-6-2	2023-5-31	35,000.00	华发股份 30%+越秀 30%+奥园 40%	10,500.00
杭州锦瑜置业有限公司	2020-2-26	2023-2-25	16,000.00	华发股份 50%+杭州新希望 50%	8,000.00
	2020-3-18	2023-2-25	10,000.00	华发股份 50%+杭州新希望 50%	5,000.00
	2020-4-1	2023-2-25	12,200.00	华发股份 50%+杭州新希望 50%	6,100.00
	2020-4-21	2023-2-25	3,700.00	华发股份 50%+杭州新希望 50%	1,850.00
	2020-4-24	2023-2-25	30,100.00	华发股份 50%+杭州新希望 50%	15,050.00
横琴华通金融租赁有限公司	2020-11-3	2023-11-3	80,000.00	珠海华发集团有限公司	80,000.00
惠州和汇置业有限公司	2020-7-3	2023-7-3	29,600.00	华发股份担保 60%+旭辉集团 40%	17,760.00
	2020-7-7	2023-7-6	26,200.00	华发股份担保 60%+旭辉集团 40%	15,720.00

	2020-12-25	2023-12-25	19,800.00	华发股份担保 60%+旭辉集团 40%	11,880.00
	2020-12-30	2023-12-29	49,800.00	华发股份担保 60%+旭辉集团 40%	29,880.00
	2021-1-5	2023-7-3	75,000.00	华发股份担保 60%+旭辉集团 40%	45,000.00
惠州融拓置业有限公司	2019-12-26	2022-12-25	1,224.00	华发股份 50%+深圳金融街 50%	612.00
	2020-1-16	2022-12-25	3,088.00	华发股份 50%+深圳金融街 50%	1,544.00
	2020-1-20	2022-12-25	324.00	华发股份 50%+深圳金融街 50%	162.00
	2020-3-31	2022-12-25	337.60	华发股份 50%+深圳金融街 50%	168.80
	2020-4-27	2023-4-27	488.00	华发股份 50%+深圳金融街 50%	244.00
	2020-5-26	2023-5-26	332.00	华发股份 50%+深圳金融街 50%	166.00
	2020-6-2	2022-12-26	584.80	华发股份 50%+深圳金融街 50%	292.40
	2020-6-28	2022-12-26	1,396.80	华发股份 50%+深圳金融街 50%	698.40
	2020-7-17	2022-12-26	1,081.60	华发股份 50%+深圳金融街 50%	540.80
	2020-7-20	2022-12-26	33,272.80	华发股份 50%+深圳金融街 50%	16,636.40
	2020-8-5	2022-12-26	2,325.60	华发股份 50%+深圳金融街 50%	1,162.80
	2020-8-27	2022-12-26	2,097.60	华发股份 50%+深圳金融街 50%	1,048.80
	2020-10-16	2022-12-26	3,505.60	华发股份 50%+深圳金融街 50%	1,752.80
	2020-11-18	2022-12-26	1,978.40	华发股份 50%+深圳金融街 50%	989.20
	2021-1-14	2022-12-26	7,140.00	华发股份 50%+深圳金融街 50%	3,570.00
	2021-3-22	2022-12-26	12,750.00	华发股份 50%+深圳金融街 50%	6,375.00
	2021-3-22	2022-12-26	4,250.00	华发股份 50%+深圳金融街 50%	2,125.00
	2021-4-15	2022-12-26	7,055.00	华发股份 50%+深圳金融街 50%	3,527.50

	2021-4-23	2022-12-26	4,420.00	华发股份 50%+深圳金融街 50%	2,210.00
	2021-5-14	2022-12-26	958.80	华发股份 50%+深圳金融街 50%	479.40
	2021-6-25	2022-12-26	14,249.40	华发股份 50%+深圳金融街 50%	7,124.70
	2021-7-23	2022-12-26	321.30	华发股份 50%+深圳金融街 50%	160.65
	2021-10-19	2022-12-26	12,600.00	华发股份 50%+深圳金融街 50%	6,300.00
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	2021-6-29	2024-10-8	6,092.00	华发股份担保 25%	1,523.00
上海信浦东岸置业有限公司	2019-11-25	2027-9-25	3,811.49	中信正业 45%（其中华发股份占 95%、中信正业占 5%）、东岸集团 40%、周浦城镇建设 15%	1,629.41
	2019-12-13	2027-9-25	492.00	中信正业 45%（其中华发股份占 95%、中信正业占 5%）、东岸集团 40%、周浦城镇建设 15%	210.33
	2020-1-20	2027-9-25	231.90	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%	99.14
	2020-1-21	2027-9-25	154.60	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%	66.09
	2020-2-24	2027-9-25	591.13	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%	252.71
	2020-2-25	2027-9-25	591.13	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%	252.71
	2020-4-2	2027-9-25	498.00	中信正业 45%（其中华发股份占 95%、中信正业占 5%）、东岸集团 40%、周浦城镇建设 15%	212.90

	2020-12-18	2027-9-25	498.00	中信正业 45%（其中华发股份占 95%、中信正业占 5%）、东岸集团 40%、周浦城镇建设 15%	212.90
	2021-1-21	2027-9-25	500.00	中信正业 45%（其中华发股份占 95%、中信正业占 5%）、东岸集团 40%、周浦城镇建设 15%	213.75
	2021-2-24	2027-11-25	500.00	中信正业 45%（其中华发股份占 95%、中信正业占 5%）、东岸集团 40%、周浦城镇建设 15%	213.75
	2021-3-31	2027-9-25	700.00	中信正业 45%（其中华发股份占 95%、中信正业占 5%）、东岸集团 40%、周浦城镇建设 15%	299.25
	2021-4-2	2027-9-25	818.33	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%	349.84
	2021-5-17	2025-12-18	111.77	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%	47.78
	2021-7-27	2027-9-25	947.19	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%	404.92
	2021-8-26	2027-9-25	167.93	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%	71.79
	2021-9-15	2027-9-25	490.00	中信正业 45%（其中华发股份占 95%、中信正业占 5%）、东岸集团 40%、周浦城镇建设 15%	209.48
	2021-9-28	2027-9-25	391.24	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%	167.26

	2021-10-28	2027-9-25	1,561.86	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%	667.69
	2021-12-16	2027-9-25	158.25	中信正业 45%（其中华发股份占 95%、中信正业占 5%）、东岸集团 40%、周浦城镇建设 15%	67.65
	2022-3-8	2027-9-25	876.36	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%	374.65
	2022-3-9	2027-9-25	500.00	中信正业 45%（其中华发股份占 95%、中信正业占 5%）、东岸集团 40%、周浦城镇建设 15%	213.75
威海墨芳城房地产开发有限公司	2021-10-27	2023-10-8	20,000.00	华发股份担保 51%	10,200.00
	2021-12-9	2023-12-5	10,000.00	华发股份担保 51%	5,100.00
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	2019-8-30	2022-8-30	15,000.00	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%	2,250.00
	2019-12-30	2022-12-30	40,000.00	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%	6,000.00
	2021-1-21	2024-1-21	14,400.00	华发股份担保 15%	2,160.00
武汉华启房地产开发有限公司	2020-1-2	2023-1-1	25,000.00	华发股份担保 51%+武汉中城担保 49%	12,750.00
武汉华怡城房地产开发有限公司	2019-12-30	2022-12-25	36,000.00	华发股份 51%担保+武汉中投 49%	18,360.00
	2020-9-14	2022-12-25	25,600.00	华发股份 51%担保+武汉中投 49%	13,056.00
	2021-3-1	2022-12-25	22,400.00	华发股份 51%担保+武汉中投 49%	11,424.00
武汉华中投地产开发有限公司	2020-1-2	2023-1-1	65,000.00	华发股份担保 51%+武汉中城担保 49%	33,150.00

武汉中央商务区投资开发有限公司	2019-1-18	2024-1-17	90,000.00	华发股份担保	90,000.00
	2021-12-30	2026-12-30	47,500.00	华发股份担保 51%+武汉中城担保 49%	24,225.00
西安紫海置业有限公司	2021-3-29	2024-3-28	38,620.00	华发股份担保 50%+西安紫薇地产 100%	19,310.00
	2021-5-28	2024-5-28	6,900.00	华发股份担保 50%+西安紫薇地产 50%	3,450.00
	2020-10-10	2023-9-29	10,000.00	华发股份担保 50%+西安紫薇地产 100%	5,000.00
	2020-11-12	2023-9-29	12,000.00	华发股份担保 50%+西安紫薇地产 100%	6,000.00
	2021-7-1	2023-9-29	7,500.00	华发股份担保 50%+西安紫薇地产 100%	3,750.00
长沙懿德房地产有限公司	2021-5-31	2024-5-30	19,020.18	华发股份担保 49%+深圳招商房地产有限公司担保 51%	9,319.89
	2021-6-10	2024-5-30	1,363.56	华发股份担保 49%+招商担保 51%	668.14
	2021-6-22	2024-5-30	1,238.94	华发股份担保 49%+深圳招商房地产有限公司担保 51%	607.08
	2021-6-25	2024-5-30	33.64	华发股份担保 49%+深圳招商房地产有限公司担保 51%	16.48
	2021-7-13	2024-5-30	3,516.36	华发股份担保 49%+招商担保 51%	1,723.01
	2021-8-5	2022-7-28	145.00	华发股份担保 49%+招商担保 51%	71.05
	2021-8-5	2022-7-28	37.30	华发股份担保 49%+招商担保 51%	18.28
	2021-8-5	2022-7-28	28.60	华发股份担保 49%+招商担保 51%	14.01
	2021-8-5	2022-7-28	22.37	华发股份担保 49%+招商担保 51%	10.96
	2021-8-5	2022-7-28	3.00	华发股份担保 49%+招商担保 51%	1.47
	2021-8-11	2022-7-28	8.64	华发股份担保 49%+招商担保 51%	4.23
	2021-8-11	2022-7-28	6.33	华发股份担保 49%+招商担保 51%	3.10
	2021-8-11	2022-7-28	4.42	华发股份担保 49%+招商担保 51%	2.16

	2021-8-11	2022-7-28	3.73	华发股份担保 49%+招商担保 51%	1.83
	2021-8-11	2022-8-10	3.26	华发股份担保 49%+招商担保 51%	1.60
	2021-8-12	2024-5-30	1,846.18	华发股份担保 49%+招商担保 51%	904.63
	2021-8-25	2022-7-28	3.70	华发股份担保 49%+招商担保 51%	1.81
	2021-9-7	2022-8-30	76.49	华发股份担保 49%+招商担保 51%	37.48
	2021-9-7	2022-8-30	40.58	华发股份担保 49%+招商担保 51%	19.88
	2021-9-7	2022-8-30	26.16	华发股份担保 49%+招商担保 51%	12.82
	2021-9-13	2024-5-30	925.53	华发股份担保 49%+招商担保 51%	453.51
	2021-9-15	2022-7-28	7.00	华发股份担保 49%+招商担保 51%	3.43
	2021-9-18	2022-7-28	7.00	华发股份担保 49%+招商担保 51%	3.43
	2021-9-23	2022-9-12	29.40	华发股份担保 49%+招商担保 51%	14.41
	2021-9-26	2022-9-12	19.35	华发股份担保 49%+招商担保 51%	9.48
	2021-9-27	2022-9-12	16.54	华发股份担保 49%+招商担保 51%	8.10
	2021-9-27	2022-9-12	9.90	华发股份担保 49%+招商担保 51%	4.85
	2021-9-27	2024-5-30	1,263.67	华发股份担保 49%+招商担保 51%	619.20
	2021-9-29	2022-9-12	250.36	华发股份担保 49%+招商担保 51%	122.68
	2021-9-29	2022-9-12	35.04	华发股份担保 49%+招商担保 51%	17.17
	2021-9-29	2022-9-12	25.77	华发股份担保 49%+招商担保 51%	12.63
	2021-9-29	2022-9-12	19.80	华发股份担保 49%+招商担保 51%	9.70
	2021-9-29	2022-9-12	12.80	华发股份担保 49%+招商担保 51%	6.27
	2021-10-11	2022-9-12	18.03	华发股份担保 49%+招商担保 51%	8.83

	2021-10-12	2022-9-12	17.80	华发股份担保 49%+招商担保 51%	8.72
	2021-10-14	2024-5-30	5,213.24	华发股份担保 49%+招商担保 51%	2,554.49
	2021-10-22	2022-10-12	9.90	华发股份担保 49%+招商担保 51%	4.85
	2021-11-10	2022-10-12	15.30	华发股份担保 49%+招商担保 51%	7.50
	2021-11-11	2022-10-12	18.66	华发股份担保 49%+招商担保 51%	9.14
	2021-11-11	2022-10-12	8.86	华发股份担保 49%+招商担保 51%	4.34
	2021-11-11	2022-10-12	8.86	华发股份担保 49%+招商担保 51%	4.34
	2021-11-11	2022-11-10	6.77	华发股份担保 49%+招商担保 51%	3.32
	2021-11-12	2024-5-30	969.63	华发股份担保 49%+招商担保 51%	475.12
	2021-11-17	2022-10-12	13.01	华发股份担保 49%+招商担保 51%	6.37
	2021-11-19	2022-10-12	9.90	华发股份担保 49%+招商担保 51%	4.85
	2021-11-26	2022-11-9	19.80	华发股份担保 49%+招商担保 51%	9.70
	2021-11-26	2022-11-10	7.00	华发股份担保 49%+招商担保 51%	3.43
	2021-11-26	2022-11-10	7.00	华发股份担保 49%+招商担保 51%	3.43
	2021-11-26	2024-5-30	4,326.67	华发股份担保 49%+招商担保 51%	2,120.07
	2021-11-29	2022-11-10	15.00	华发股份担保 49%+招商担保 51%	7.35
	2021-12-6	2022-11-10	16.54	华发股份担保 49%+招商担保 51%	8.10
	2021-12-6	2022-11-10	9.98	华发股份担保 49%+招商担保 51%	4.89
	2021-12-7	2022-10-12	4.90	华发股份担保 49%+招商担保 51%	2.40
	2021-12-7	2022-11-10	18.50	华发股份担保 49%+招商担保 51%	9.06
	2021-12-7	2022-11-10	6.42	华发股份担保 49%+招商担保 51%	3.14

	2021-12-10	2022-10-12	9.99	华发股份担保 49%+招商担保 51%	4.89
	2021-12-13	2022-12-10	12.80	华发股份担保 49%+招商担保 51%	6.27
	2021-12-23	2022-12-10	59.12	华发股份担保 49%+招商担保 51%	28.97
	2021-12-24	2022-12-10	88.30	华发股份担保 49%+招商担保 51%	43.27
	2021-12-24	2022-12-10	44.70	华发股份担保 49%+招商担保 51%	21.90
	2021-12-24	2022-12-10	9.00	华发股份担保 49%+招商担保 51%	4.41
	2021-12-27	2022-11-10	27.11	华发股份担保 49%+招商担保 51%	13.28
	2021-12-28	2022-11-10	16.03	华发股份担保 49%+招商担保 51%	7.85
	2021-12-28	2022-12-10	91.92	华发股份担保 49%+招商担保 51%	45.04
	2021-12-28	2022-12-10	31.47	华发股份担保 49%+招商担保 51%	15.42
	2021-12-28	2022-12-10	29.92	华发股份担保 49%+招商担保 51%	14.66
	2021-12-28	2022-12-10	19.98	华发股份担保 49%+招商担保 51%	9.79
	2021-12-28	2022-12-10	9.50	华发股份担保 49%+招商担保 51%	4.66
	2022-1-11	2023-1-10	464.35	华发股份担保 49%+招商担保 51%	227.53
	2022-1-12	2022-12-10	9.86	华发股份担保 49%+招商担保 51%	4.83
	2022-1-14	2024-5-30	5,302.35	华发股份担保 49%+招商担保 51%	2,598.15
	2022-1-17	2024-5-30	3,527.63	华发股份担保 49%+招商担保 51%	1,728.54
	2022-1-18	2023-1-10	314.19	华发股份担保 49%+招商担保 51%	153.95
	2022-1-20	2022-12-10	41.00	华发股份担保 49%+招商担保 51%	20.09
	2022-1-20	2023-1-10	115.84	华发股份担保 49%+招商担保 51%	56.76
	2022-1-20	2024-5-30	2,816.27	华发股份担保 49%+招商担保 51%	1,379.97

	2022-1-25	2023-1-10	128.94	华发股份担保 49%+招商担保 51%	63.18
	2022-1-25	2023-1-10	39.03	华发股份担保 49%+招商担保 51%	19.12
	2022-1-25	2023-1-10	24.75	华发股份担保 49%+招商担保 51%	12.13
	2022-1-25	2023-1-10	9.90	华发股份担保 49%+招商担保 51%	4.85
	2022-1-25	2023-1-10	7.00	华发股份担保 49%+招商担保 51%	3.43
	2022-1-26	2023-1-10	18.84	华发股份担保 49%+招商担保 51%	9.23
	2022-1-27	2023-1-10	7.00	华发股份担保 49%+招商担保 51%	3.43
	2022-2-16	2022-12-10	60.68	华发股份担保 49%+招商担保 51%	29.73
	2022-2-21	2024-5-30	439.14	华发股份担保 49%+招商担保 51%	215.18
	2022-2-28	2023-2-10	19.48	华发股份担保 49%+招商担保 51%	9.54
	2022-3-3	2023-2-10	13.89	华发股份担保 49%+招商担保 51%	6.80
	2022-3-14	2024-5-30	803.93	华发股份担保 49%+招商担保 51%	393.92
	2022-3-15	2022-12-10	73.46	华发股份担保 49%+招商担保 51%	35.99
	2022-3-15	2023-2-10	65.36	华发股份担保 49%+招商担保 51%	32.03
	2022-3-17	2023-2-10	26.47	华发股份担保 49%+招商担保 51%	12.97
	2022-3-22	2023-3-10	25.90	华发股份担保 49%+招商担保 51%	12.69
长沙雍景房地产有限公司	2021-2-20	2024-1-20	81.12	华发股份担保 49%+招商担保 51%	39.75
	2021-3-8	2024-1-20	2,910.80	华发股份担保 49%+招商担保 51%	1,426.29
	2021-4-29	2022-4-29	62.34	华发股份担保 49%+招商担保 51%	30.54
	2021-5-19	2022-5-18	8.64	华发股份担保 49%+招商担保 51%	4.23
	2021-5-20	2022-5-19	6.38	华发股份担保 49%+招商担保 51%	3.12

	2021-5-21	2022-5-20	0.50	华发股份担保 49%+招商担保 51%	0.25
	2021-5-28	2022-5-27	5.48	华发股份担保 49%+招商担保 51%	2.69
	2021-5-31	2022-5-21	16.35	华发股份担保 49%+招商担保 51%	8.01
	2021-5-31	2022-5-21	1.97	华发股份担保 49%+招商担保 51%	0.96
	2021-6-10	2022-6-10	2.82	华发股份担保 49%+招商担保 51%	1.38
	2021-6-10	2024-1-20	102.32	华发股份担保 49%+招商担保 51%	50.14
	2021-6-11	2022-5-21	13.16	华发股份担保 49%+招商担保 51%	6.45
	2021-6-11	2022-5-21	7.82	华发股份担保 49%+招商担保 51%	3.83
	2021-6-11	2022-6-10	2.54	华发股份担保 49%+招商担保 51%	1.24
	2021-6-17	2022-6-10	195.25	华发股份担保 49%+招商担保 51%	95.67
	2021-6-17	2024-1-20	230.28	华发股份担保 49%+招商担保 51%	112.84
	2021-6-18	2022-6-10	16.21	华发股份担保 49%+招商担保 51%	7.94
	2021-6-25	2022-6-10	12.00	华发股份担保 49%+招商担保 51%	5.88
	2021-6-25	2022-6-10	6.60	华发股份担保 49%+招商担保 51%	3.23
	2021-6-29	2022-6-10	1.62	华发股份担保 49%+招商担保 51%	0.79
	2021-7-14	2022-6-29	564.63	华发股份担保 49%+招商担保 51%	276.67
	2021-7-14	2024-1-20	588.46	华发股份担保 49%+招商担保 51%	288.35
	2021-7-15	2022-6-10	19.80	华发股份担保 49%+招商担保 51%	9.70
	2021-7-21	2022-6-29	16.75	华发股份担保 49%+招商担保 51%	8.21
	2021-7-29	2022-6-10	7.87	华发股份担保 49%+招商担保 51%	3.85
	2021-8-5	2022-7-28	392.33	华发股份担保 49%+招商担保 51%	192.24

	2021-8-5	2022-7-28	2.87	华发股份担保 49%+招商担保 51%	1.40
	2021-8-11	2022-7-28	5.03	华发股份担保 49%+招商担保 51%	2.46
	2021-8-12	2022-7-28	33.65	华发股份担保 49%+招商担保 51%	16.49
	2021-8-12	2024-1-20	463.82	华发股份担保 49%+招商担保 51%	227.27
	2021-8-13	2022-7-28	5.24	华发股份担保 49%+招商担保 51%	2.57
	2021-8-20	2022-7-28	6.00	华发股份担保 49%+招商担保 51%	2.94
	2021-8-31	2022-8-30	122.84	华发股份担保 49%+招商担保 51%	60.19
	2021-9-13	2022-8-31	7.56	华发股份担保 49%+招商担保 51%	3.70
	2021-9-13	2024-1-20	68.36	华发股份担保 49%+招商担保 51%	33.50
	2021-9-16	2022-9-12	31.09	华发股份担保 49%+招商担保 51%	15.23
	2021-9-18	2022-6-29	6.60	华发股份担保 49%+招商担保 51%	3.23
	2021-9-27	2022-9-12	84.75	华发股份担保 49%+招商担保 51%	41.53
	2021-9-27	2024-1-20	226.81	华发股份担保 49%+招商担保 51%	111.14
	2021-9-28	2022-9-12	8.64	华发股份担保 49%+招商担保 51%	4.23
	2021-9-29	2022-9-12	143.86	华发股份担保 49%+招商担保 51%	70.49
	2021-10-21	2024-1-20	259.07	华发股份担保 49%+招商担保 51%	126.94
	2021-10-22	2022-10-12	40.93	华发股份担保 49%+招商担保 51%	20.06
	2021-10-22	2022-10-12	12.36	华发股份担保 49%+招商担保 51%	6.05
	2021-10-22	2022-10-12	6.60	华发股份担保 49%+招商担保 51%	3.23
	2021-11-4	2022-10-12	58.50	华发股份担保 49%+招商担保 51%	28.66
	2021-11-11	2022-9-12	4.47	华发股份担保 49%+招商担保 51%	2.19

	2021-11-11	2022-11-10	90.72	华发股份担保 49%+招商担保 51%	44.46
	2021-11-12	2024-1-20	139.29	华发股份担保 49%+招商担保 51%	68.25
	2021-11-17	2022-11-10	395.55	华发股份担保 49%+招商担保 51%	193.82
	2021-11-17	2022-11-10	12.94	华发股份担保 49%+招商担保 51%	6.34
	2021-11-23	2022-11-10	13.16	华发股份担保 49%+招商担保 51%	6.45
	2021-11-24	2022-11-10	54.79	华发股份担保 49%+招商担保 51%	26.85
	2021-11-26	2022-11-10	7.00	华发股份担保 49%+招商担保 51%	3.43
	2021-11-29	2022-10-12	8.64	华发股份担保 49%+招商担保 51%	4.23
	2021-11-29	2022-11-10	24.71	华发股份担保 49%+招商担保 51%	12.11
	2021-11-29	2022-11-10	14.15	华发股份担保 49%+招商担保 51%	6.93
	2021-12-9	2022-11-10	40.08	华发股份担保 49%+招商担保 51%	19.64
	2021-12-9	2022-11-10	14.89	华发股份担保 49%+招商担保 51%	7.30
	2021-12-9	2022-11-10	13.91	华发股份担保 49%+招商担保 51%	6.82
	2021-12-17	2022-6-10	11.39	华发股份担保 49%+招商担保 51%	5.58
	2021-12-17	2022-6-10	3.30	华发股份担保 49%+招商担保 51%	1.62
	2021-12-23	2022-12-10	20.03	华发股份担保 49%+招商担保 51%	9.81
	2021-12-23	2022-12-10	9.66	华发股份担保 49%+招商担保 51%	4.73
	2021-12-27	2022-12-10	9.89	华发股份担保 49%+招商担保 51%	4.84
	2021-12-28	2022-12-10	18.77	华发股份担保 49%+招商担保 51%	9.20
	2021-12-28	2022-12-10	17.28	华发股份担保 49%+招商担保 51%	8.47
	2021-12-29	2022-11-10	8.00	华发股份担保 49%+招商担保 51%	3.92

	2022-1-14	2024-1-20	709.82	华发股份担保 49%+招商担保 51%	347.81
	2022-1-20	2022-12-10	18.75	华发股份担保 49%+招商担保 51%	9.19
	2022-1-20	2023-1-10	328.75	华发股份担保 49%+招商担保 51%	161.09
	2022-1-20	2023-1-10	25.95	华发股份担保 49%+招商担保 51%	12.72
	2022-1-20	2024-1-20	1,410.25	华发股份担保 49%+招商担保 51%	691.02
	2022-1-25	2023-1-10	7.00	华发股份担保 49%+招商担保 51%	3.43
	2022-1-25	2023-1-10	7.00	华发股份担保 49%+招商担保 51%	3.43
	2022-1-25	2023-1-10	6.60	华发股份担保 49%+招商担保 51%	3.23
	2022-2-15	2023-1-10	10.50	华发股份担保 49%+招商担保 51%	5.14
	2022-2-16	2023-1-10	41.25	华发股份担保 49%+招商担保 51%	20.21
	2022-2-21	2024-1-20	297.88	华发股份担保 49%+招商担保 51%	145.96
	2022-3-10	2023-2-10	55.41	华发股份担保 49%+招商担保 51%	27.15
	2022-3-15	2024-1-20	23.30	华发股份担保 49%+招商担保 51%	11.41
	2022-3-16	2023-2-10	27.67	华发股份担保 49%+招商担保 51%	13.56
珠海华发广昌房产开发有限公司	2021-9-29	2022-9-29	2,550.00	华发股份 100%	2,550.00
珠海华隆投资有限公司	2021-3-22	2024-3-22	49,800.00	珠海华发投资控股集团有限公司、亨通集团有限公司共同担保	49,800.00
	2021-4-9	2024-4-9	99,000.00	珠海华发投资控股集团有限公司、亨通集团有限公司共同担保	99,000.00
珠海景华房地产有限公司	2021-12-15	2024-12-14	249.94	华发股份担保 50%+招商局 50%	124.97
	2021-12-23	2024-12-14	399.09	华发股份担保 50%+招商局 50%	199.54

	2022-1-14	2024-11-23	548.87	华发股份担保 50%+招商局 50%	274.44
	2022-1-25	2024-11-23	256.88	华发股份担保 50%+招商局 50%	128.44
	2022-2-23	2024-11-23	401.95	华发股份担保 50%+招商局 50%	200.98
	2022-3-14	2024-11-23	104.91	华发股份担保 50%+招商局 50%	52.45
	2022-3-29	2024-11-23	1,773.45	华发股份担保 50%+招商局 50%	886.73
珠海琴发实业有限公司	2020-12-2	2025-12-1	200,000.00	华发股份担保 60%+大横琴 40%	120,000.00
	2021-1-26	2026-1-26	150,000.00	华发股份担保 60%+大横琴 40%	90,000.00
	2021-3-30	2026-3-30	50,000.00	华发股份担保 60%+大横琴 40%	30,000.00
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	2019-7-1	2022-6-30	9,000.00	华发股份 36.7%+碧桂园 36.7%+湖北清能 26.6%	3,303.00
珠海市碧湖房地产开发有限公司	2020-1-23	2023-1-23	40,658.63	华发股份担保 50%+碧桂园担保 50%	20,329.32
	2020-2-21	2023-1-23	43,218.93	华发股份担保 50%+碧桂园担保 50%	21,609.46
	2021-4-19	2022-4-18	388.10	华发股份 100%	388.10
	2021-5-21	2022-5-20	967.73	华发股份 100%	967.73
	2021-6-18	2022-6-17	1,126.47	华发股份 100%	1,126.47
	2021-7-16	2022-7-15	827.61	华发股份 100%	827.61
	2021-7-16	2022-7-15	70.60	华发股份 100%	70.60
	2021-8-18	2022-8-17	572.88	华发股份 100%	572.88
	2021-9-18	2022-9-17	564.01	华发股份 100%	564.01
	2021-9-18	2022-9-17	187.50	华发股份 100%	187.50
	2021-9-18	2022-9-17	69.50	华发股份 100%	69.50
	2021-10-18	2022-10-17	281.58	华发股份 100%	281.58
	2021-10-18	2022-10-17	61.40	华发股份 100%	61.40
	2021-11-18	2022-11-4	98.60	华发股份 100%	98.60
	2021-11-18	2022-11-17	129.67	华发股份 100%	129.67
	2021-12-10	2022-12-9	237.60	华发股份 100%	237.60
	2021-12-17	2022-12-16	184.71	华发股份 100%	184.71
	2021-12-21	2022-12-20	500.00	华发股份 100%	500.00
	2021-12-21	2022-12-20	240.66	华发股份 100%	240.66

	2022-1-18	2023-1-17	395.00	华发股份 100%	395.00
	2022-1-18	2023-1-17	279.80	华发股份 100%	279.80
	2022-1-18	2023-1-17	269.47	华发股份 100%	269.47
	2022-1-18	2023-1-17	195.72	华发股份 100%	195.72
	2022-1-21	2023-1-20	216.20	华发股份 100%	216.20
	2022-2-18	2023-2-17	148.58	华发股份 100%	148.58
	2022-3-21	2023-3-17	123.78	华发股份 100%	123.78
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2021-1-5	2023-9-2	54,000.00	华发股份担保 50%+碧桂园担保 50%	27,000.00
	2021-5-21	2022-5-20	450.00	华发股份 100%	450.00
	2021-5-21	2022-5-20	450.00	华发股份 100%	450.00
	2021-5-21	2022-5-20	440.77	华发股份 100%	440.77
	2021-5-25	2023-9-2	11,900.00	华发股份担保 50%+碧桂园担保 50%	5,950.00
	2021-6-18	2022-6-17	498.00	华发股份 100%	498.00
	2021-6-18	2022-6-17	498.00	华发股份 100%	498.00
	2021-6-18	2022-6-17	498.00	华发股份 100%	498.00
	2021-6-18	2022-6-17	498.00	华发股份 100%	498.00
	2021-6-18	2022-6-17	143.23	华发股份 100%	143.23
	2021-7-21	2022-7-20	498.00	华发股份 100%	498.00
	2021-7-21	2022-7-20	498.00	华发股份 100%	498.00
	2021-7-21	2022-7-20	498.00	华发股份 100%	498.00
	2021-7-21	2022-7-20	498.00	华发股份 100%	498.00
	2021-7-21	2022-7-20	262.02	华发股份 100%	262.02
	2021-7-21	2022-7-20	245.00	华发股份 100%	245.00
	2021-8-18	2022-8-17	498.00	华发股份 100%	498.00
	2021-8-18	2022-8-17	498.00	华发股份 100%	498.00
	2021-8-18	2022-8-17	70.89	华发股份 100%	70.89
	2021-8-20	2022-8-19	84.92	华发股份 100%	84.92
	2021-9-18	2022-9-17	498.00	华发股份 100%	498.00
	2021-9-18	2022-9-17	498.00	华发股份 100%	498.00
	2021-9-18	2022-9-17	498.00	华发股份 100%	498.00
	2021-9-18	2022-9-17	159.36	华发股份 100%	159.36
	2021-10-18	2022-10-17	498.00	华发股份 100%	498.00
	2021-10-18	2022-10-17	498.00	华发股份 100%	498.00
	2021-10-18	2022-10-17	233.40	华发股份 100%	233.40
	2021-10-18	2022-10-17	61.79	华发股份 100%	61.79
	2021-11-18	2022-11-17	498.00	华发股份 100%	498.00
	2021-11-18	2022-11-17	498.00	华发股份 100%	498.00
	2021-11-18	2022-11-17	117.56	华发股份 100%	117.56
	2021-12-10	2022-12-9	498.00	华发股份 100%	498.00

	2021-12-10	2022-12-9	498.00	华发股份 100%	498.00
	2021-12-10	2022-12-9	390.06	华发股份 100%	390.06
	2021-12-17	2022-12-16	498.00	华发股份 100%	498.00
	2021-12-17	2022-12-16	498.00	华发股份 100%	498.00
	2021-12-17	2022-12-16	490.40	华发股份 100%	490.40
	2022-1-18	2023-1-17	498.00	华发股份 100%	498.00
	2022-1-18	2023-1-17	498.00	华发股份 100%	498.00
	2022-1-18	2023-1-17	498.00	华发股份 100%	498.00
	2022-1-18	2023-1-17	498.00	华发股份 100%	498.00
	2022-1-18	2023-1-17	498.00	华发股份 100%	498.00
	2022-1-18	2023-1-17	498.00	华发股份 100%	498.00
	2022-1-18	2023-1-17	62.20	华发股份 100%	62.20
	2022-1-18	2023-1-17	51.80	华发股份 100%	51.80
	2022-1-18	2023-1-17	12.00	华发股份 100%	12.00
珠海正汉置业有限公司	2020-5-9	2027-5-9	25,000.00	华发股份担保 100%（正大惠成和惠成银湾控股提供正汉股权质押作为反担保）	25,000.00
	2020-7-10	2027-5-9	1,450.00	华发股份担保 100%（正大惠成和惠成银湾控股提供正汉股权质押作为反担保）	1,450.00
	2020-9-8	2027-5-9	7,800.00	华发股份担保 100%（正大惠成和惠成银湾控股提供正汉股权质押作为反担保）	7,800.00
	2020-12-4	2023-12-31	3,901.25	华发股份担保 100%（正大惠成和惠成银湾控股提供正汉股权质押作为反担保）	3,901.25
	2020-12-4	2023-12-31	3,901.25	华发股份担保 100%（正大惠成和惠成银湾控股提供正汉股权质押作为反担保）	3,901.25
	2020-12-10	2023-12-31	9,753.13	华发股份担保 100%（正大惠成和惠成银湾控股提供正汉股权质押作为反担保）	9,753.13
	2020-12-10	2023-12-31	9,753.13	华发股份担保 100%（正大惠成和惠成银湾控股提供正汉股权质押作为反担保）	9,753.13

	2020-12-10	2023-12-31	9,753.13	华发股份担保 100%（正大惠成和惠成银湾控股提供正汉股权质押作为反担保）	9,753.13
	2020-12-10	2023-12-31	3,566.13	华发股份担保 100%（正大惠成和惠成银湾控股提供正汉股权质押作为反担保）	3,566.13
	2020-12-10	2023-12-31	3,026.50	华发股份担保 100%（正大惠成和惠成银湾控股提供正汉股权质押作为反担保）	3,026.50
	2020-12-10	2023-12-31	1,950.63	华发股份担保 100%（正大惠成和惠成银湾控股提供正汉股权质押作为反担保）	1,950.63
	2020-12-10	2023-12-31	1,620.97	华发股份担保 100%（正大惠成和惠成银湾控股提供正汉股权质押作为反担保）	1,620.97
	2020-12-10	2023-12-31	648.39	华发股份担保 100%（正大惠成和惠成银湾控股提供正汉股权质押作为反担保）	648.39
	2020-12-10	2023-12-31	648.39	华发股份担保 100%（正大惠成和惠成银湾控股提供正汉股权质押作为反担保）	648.39
	2021-4-29	2027-5-9	13,511.90	华发股份担保 100%（正大惠成和惠成银湾控股提供正汉股权质押作为反担保）	13,511.90
	2021-6-18	2026-4-28	1,349.20	华发股份担保 100%（正大惠成和惠成银湾控股提供正汉股权质押作为反担保）	1,349.20
	2021-7-27	2026-4-28	7,500.00	华发股份担保 100%（正大惠成和惠成银湾控股提供正汉股权质押作为反担保）	7,500.00

	2021-9-23	2026-4-28	5,700.00	华发股份担保 100%（正大惠成和惠成银湾控股提供正汉股权质押作为反担保）	5,700.00
	2022-1-4	2026-4-28	9,800.00	华发股份担保 100%（正大惠成和惠成银湾控股提供正汉股权质押作为反担保）	9,800.00
	2022-3-11	2026-4-28	10,000.00	华发股份担保 100%（正大惠成和惠成银湾控股提供正汉股权质押作为反担保）	10,000.00
合计	-	-	**2,016,779.23**	-	**1,272,206.36**

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，2021 年末公司营业收入 2,815.21 万元，净利润 55.59 万元；

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、子公司华发股份为合营企业珠海正汉置业有限公司对外借款和履约保函提供 100%连带责任担保，同时其余两名股东珠海正大惠成控股合伙企业（有限合伙）、珠海惠成银湾控股合伙企业（有限合伙）以所持珠海正汉置业有限公司股权为华发股份提供质押反担保。

4、子公司珠海华发投资控股集团有限公司与亨通集团有限公司为联营企业珠海华隆投资有限公司对外借款和履约保函提供共同担保，债权人可以选择向任何一家或两家提出承担担保责任，同时其余三名股东广东明珠集团深圳投资有限公司、北京猎象资本管理有限公司、珠海禹天投资管理合伙企业（有限合伙）以所持珠海华隆投资有限公司股权提供质押反担保。

截至募集说明书签署日，上述被担保企业无不利变化出现。

（二）主要未决诉讼

1. 子公司维业股份涉及未决诉讼如下：

2021年4月份，原告丽江和业集团房地产开发有限公司与被告子公司维业股份、云南和悦众邦酒店管理有限公司因商品房购买事项，向云南省丽江市中级人民法院提起诉讼，要求判令维业股份履行购买原告所开发和业商城168套房屋的义务，并签订商品房买卖合同；要求判令维业股份向原告支付未按时购房的违约赔偿金25,356,341.08元；要求判令维业股份及云南和悦众邦酒店管理有限公司连带支付自2019年5月1日起至房屋买卖实现付款之日（暂计算至2021年4月30日）止不能购买剩余未销售房源的物业租金15,838,567.40元；要求判令维业股份与云

南和悦众邦酒店管理有限公司共同承担本案的诉讼费、保全费、律师费等全部因诉讼产生的直接费用预计1,119,892.05元。截至2021年12月31日，本案正在审理过程中。

2. 子公司迪信通涉及未决诉讼如下：

2021年3月，原告新疆北新国际工程建设有限公司对子公司迪信通与北京烁金同辉生物科技有限公司提起违约诉讼，迪信通与北京烁金同辉生物科技有限公司同为被告，迪信通在本案中需要承担连带责任。根据法律顾问提供的信息，迪信通已为诉讼所引起的索赔提供了依据。公司对该项或有负债金额2,654.1万元计提了预计负债。

除上述事项外，截至2022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。

（三）承诺事项

1、截至2021年12月31日，子公司已签署的正在或准备履行的土地出让合同未支付的款项余额153.78亿元，剩余款项支出需在合同方履行合同规定的责任与义务的同时，按期支付。

2、子公司华发股份将根据合资合作协议为合营联营企业提供同股比运营资金或担保等增信措施；当合营联营企业其他股东为其提供全额担保时，华发股份按持股比例向其他股东提供反担保。

3、子公司华发股份本期设立了“中联前海开源-华发租赁住房一号资产支持专项计划”，华发股份承担按基础初始资产评估值下降差额提供保证金、评级下调收购优先级全部资产证券、专项计划内资金不足以分配优先级资产证券收益时的差额支付以及整租租金担保等义务；同时华发股份拥有优先回购权。

4、根据珠海市人民政府国有资产监督管理委员会珠国资【2016】343号文件，《市财政出资珠海城市发展投资基金委托管理协议》以及珠海发展投资基金（有限合伙）合伙协议，合伙企业资金总规模为人民币100亿元，其中：普通合伙人珠海发展投资基金管理有限公司认缴出资9,000万元，认缴比例0.9%；普通合伙人华金资产管理（深圳）有限公司（原名为深圳华金瑞盈股权投资基金管理有限公司）认缴出资1,000万元，认缴比例0.1%；有限合伙人珠海华发投资控股集团有限公司代表珠海市财政局认缴出资422,000.00万元，认缴比例42.2%；有限合伙

人本公司认缴出资268,000.00万元，认缴比例26.80%；有限合伙人珠海格力集团有限公司认缴出资200,000.00万元，认缴比例20%；有限合伙人横琴金融投资集团有限公司认缴出资100,000.00万元，认缴比例10%。截至2021年12月31日，普通合伙人珠海发展投资基金管理有限公司实缴出资9,700.00万元，珠海华发投资控股集团有限公司代表珠海市财政局实缴出资401,701.80万元，横琴金融投资集团有限公司实缴出资100,000.00万元，珠海格力集团有限公司实缴出资193,600.00万元，本公司已实缴出资259,424.00万元。

除上述事项外，截至2022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。

（四）其他重要事项

1、反担保措施

本公司下属子公司的部分借款由担保公司提供担保，子公司相应向担保公司提供反担保；华发股份下属子公司和联合营企业部分融资款项由项目合作方股东提供全额担保，华发股份按照持股比例向项目合作方股东提供反担保，具体反担保明细情况如下：

单位：万元

担保方	被担保方	被担保方类型	担保类型	反担保金额或最高限额
珠海华发实业股份有限公司	广东粤财融资担保集团有限公司	担保公司	对担保公司提供反担保	10,000.00
珠海华发实业股份有限公司	深圳担保集团有限公司	担保公司	对担保公司提供反担保	60,000.00
珠海华发实业股份有限公司	西安紫薇地产开发有限公司	项目合作方股东	按持股比例提供连带责任保证反担保	40,000.00
珠海华发实业股份有限公司	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	项目合作方股东	按持股比例提供连带责任保证反担保	179,600.00
珠海华发实业股份有限公司	厦门象屿集团有限公司	项目合作方股东	按持股比例提供连带责任保证反担保	11,000.00
珠海华发实业股份有限公司	金融街控股股份有限公司	项目合作方股东	按持股比例提供连带责任保证反担保	25,000.00
武汉华发置业有限公司	上海金茂投资管理集团有限公司	项目合作方股东	按持股比例提供连带责任保证反担保	25,000.00
武汉华荟泰房地产开发有限公司	上海金茂投资管理集团有限公司	项目合作方股东	按持股比例提供连带责任保证反担保	25,000.00
北京迪信通商贸股	成都小企业融资担保	担保公司	对担保公司提供反	900.00

担保方	被担保方	被担保方类型	担保类型	反担保金额或最高限额
份有限公司	有限责任公司		担保	
合计				**376,500.00**

2、其他质押情况

①子公司珠海十字门中央商务区建设控股有限公司以十字门-瑞吉酒店未来物业运营收入的应收账款质押向CMBS借款114,000万元；

②子公司珠海十字门中央商务区建设控股有限公司以喜来登和行政公寓租金收入的应收账款质押向中信银行股份有限公司珠海分行借款133,326.67万元，并以喜来登酒店、行政公寓作为抵押担保及珠海华发综合发展有限公司提供保证担保；

③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珠海分行借款49,391万元，并由珠海华发集团有限公司提供保证担保；

④子公司珠海创华国际商贸有限公司以100%大额定期存单质押向东莞农商行横琴分行借款28,500万元；

⑤子公司珠海创华国际商贸有限公司以100%大额定期存单质押向广东华兴银行股份有限公司珠海分行借款10,000万元；

⑥子公司珠海创华国际商贸有限公司以100%大额定期存单质押向广东顺德农村商业银行股份有限公司广东自贸试验区横琴分行借款15,000万元；

⑦子公司珠海创华国际商贸有限公司以100%大额定期存单质押向广发银行股份有限公司珠海南屏支行借款800万元；

⑧子公司珠海城市建设集团有限公司以海韵广场项目全部租金及其他收入的应收账款质押向中国工商银行股份有限公司珠海吉大支行借款37,289.63万元，并以珠海市香洲区渔湾路29号海韵广场非人防地下室、商业、影院作为抵押担保。

六、限制用途的资产

截至2021年末，发行人受限资产总额为8,308,861.60万元。发行人受限资产主要系因借款而被抵押的存货、投资性房地产、货币资金、固定资产和交易性金融资产等。截至2021年末，发行人抵质押的货币资金账面价值为613,494.07万元，存货账面价值为6,054,045.06万元，应收账款账面价值为58,495.79万元，其他应

收款账面价值为10,000.00万元，长期股权投资账面价值为58,525.96万元，交易性金融资产账面价值为177,505.20万元，其他非流动金融资产账面价值为990.99万元，固定资产账面价值为365,553.88万元，无形资产账面价值为16,705.44万元，投资性房地产账面价值为792,634.65万元，应收票据账面价值为26,450.48万元，应收款项融资账面价值为32,806.06万元，使用权资产账面价值为2,135.48万元，其他非流动资产账面价值为99,518.55万元。具体情况如下：

表 6-56　发行人受限资产情况表

单位：万元

项目	2021 年末余额	受限原因
货币资金	613,494.07	保证金、存放中央银行款项等
应收账款	58,495.79	应收账款冻结、借款设定质押
其他应收款	10,000.00	借款设定质押
应收票据	26,450.48	开具银承、票据贴现或背书设定质押
应收款项融资	32,806.06	贷款、开具银承设定质押
存货	6,053,519.57	借款设定抵押
	525.49	仓单抵押交易所
其他非流动资产	99,518.55	土地用途受限
交易性金融资产	159,870.81	卖出回购设定质押
	10,321.91	开具票据设定质押
	7,312.47	债券借贷业务设定质押
长期股权投资	58,525.96	借款设定质押
其他非流动金融资产	990.99	借款设定质押
固定资产	365,233.00	借款设定抵押
	320.88	有限产权的人才住房
无形资产	16,705.44	借款设定抵押
使用权资产	2,135.48	借款设定抵押
投资性房地产	792,634.65	借款设定抵押
合计	8,308,861.60	-

七、持有期货及各类金融衍生品情况

截至2022年3月末，发行人持有衍生产品明细如下：

表 6-56　衍生品投资明细表

单位：万元

衍生产品名称	交易目的	期初投资金额	期末投资金额	期末投资金额占报告期净资产比例	盈亏情况
国债期货	套利	-	6.75	0.00%	-17.81
股票收益互换	风险对冲	12,514.45	-	0.00%	-584.93
期货合约	获得持仓返还	1,315.71	2,543.24	0.00%	-0.25
锁汇业务	套利	14,100.00	14,100.00	0.00%	-506.26

期货合约	套利	101,457.99	21,246.98	1.00%	-17.84
合计		**129,388.15**	**37,896.97**	**1.00%**	**-1,127.09**

八、重大投资理财产品

截至2022年3月末，发行人持有重大投资理财产品如下：

表 6-57　发行人重大投资理财产品表

单位：万元

产品类型	期初投资金额	期末投资金额	盈亏情况
投资顾问理财产品	658,765.00	793,351.09	18,040.69
信托计划	30,000.00	30,000.00	796.55
存单	206,019.57	97,205.35	1,155.11
结构性存款	-	170,000.00	371.94
合计	**894,784.57**	**1,090,556.44**	**20,364.29**

注：投资金额为名义本金，盈亏情况按投资收益+公允变动统计

九、直接债务融资计划

截至本募集说明书签署日，除本期债务融资工具外，发行人计划发行一期10亿元超短期融资券。

十、境外投资情况

截至2022年3月末，发行人主要的境外投资情况如下：

（一）华发物业服务集团有限公司截至2022年3月31日，由发行人境外子公司铧金投资有限公司间接持股36.88%, GUANG JIE INVESTMENT LIMITED间接持股1.9%。截至2021年末，华发物业服务集团有限公司总资产为86,030.84万元，总负债98,656.65万元，所有者权益为-12,625.81万元；2021年度实现营业收入128,349.13万元，净利润15,626.77万元。

截至2022年3月末，华发物业服务集团有限公司总资产为87,820.73万元，总负债98,539.87万元，所有者权益为-10,719.14万元；2022年1-3月实现营业收入31,753.05万元，净利润992.62万元。

（二）发行人于2018年4月设立华发城市运营（香港）有限公司，已取得编号为“商境外投资证第N4400201800223号”的《企业境外投资证书》。截至2022年3月31日，发行人已投资金额1,768.14万港币（截至2021年12月31日已投资金额1,346.96万港币），注册资本990万美元，发行人持股比例为84.06%，公司主营业务为产业招商、产业运营等。截至2021年末，华发城市运营（香港）有限公司总资产515.72万元，总负债83.81万元，所有者权益431.91万元，2021 年度实现营

业收入0.00 万元，净利润-239.82万元。

截至2022年3月31日，发行人境外投资主体通过发行人提供担保向境外金融机构融资215,730.83万港币和128,481.16万美元。具体如下表：

表 6-58　发行人内保外贷明细表

序号	借款主体	贷款银行	贷款余额（万）	担保人	备注
1	香港华发投资控股有限公司	(香港地区)富邦银行(香港)有限公司,大华银行（香港）有限公司,新加坡华侨银行有限公司,南洋商業銀行有限公司,上海银行（香港）有限公司,平安银行股份有限公司,中国光大银行股份有限公司香港分行,恒生银行(中国)有限公司广州分行,(香港地区)恒生银行有限公司	HKD 130,000.00	珠海华发集团有限公司	境外银团贷款
		(香港地区)恒生银行有限公司,恒生银行(中国)有限公司广州分行,中国光大银行股份有限公司香港分行,上海银行（香港）有限公司,南洋商業銀行有限公司,新加坡华侨银行有限公司,平安银行股份有限公司,大华银行（香港）有限公司,(香港地区)富邦银行(香港)有限公司	HKD 75,000.00		境外银团贷款
		中信银行珠海分行	USD 915.35		流动资金贷款
		中信银行珠海分行	USD 852.86		流动资金贷款
		中信银行珠海分行	USD 950.52		流动资金贷款
		中信银行珠海分行	USD 962.73		流动资金贷款
		中信银行珠海分行	HKD 10,730.83		流动资金贷款
		中信银行股份有限公司珠海分行	USD 710.80		流动资金贷款
		中信银行股份有限公司珠海分行	USD 1,517.52		流动资金贷款
		(香港地区)富邦银行(香港)有限公司	USD 1,000.00		短期循环贷款
		中国光大银行股份有限公司香港分行	USD 2,055.62		押汇
		(香港地区)大新银行有限公司	USD 2,306.89		发票融资
		恒生银行(中国)有限公司广州分行	USD 2,208.87		信托收据

序号	借款主体	贷款银行	贷款余额（万）	担保人	备注
2	Huafa 2019 I Company Limited 华发集团 2019 第一期有限公司	信银（香港）资本有限公司,华金证券（国际）有限公司,海通国际证券有限公司,建银国际金融有限公司,中国民生股份有限公司香港分行,交通银行股份有限公司香港分行,中信里昂证券有限公司,农银国际融资有限公司,工银国际证券有限公司,兴业银行香港分行,香港上海汇丰银行有限公司	USD 30,000.00	珠海华发集团有限公司	HF2019
3	Huafa 2020 I Company Limited 华发 2020 年第一期有限公司	中国建设银行（亚洲）股份有限公司	USD 25,000.00	珠海华发集团有限公司	HF2020
4	Huafa 2020 I Company Limited 华发 2020 年第一期有限公司	中国建设银行（亚洲）股份有限公司	USD 15,000.00	珠海华发集团有限公司	
5	Huafa 2021 I Company Limited 华发 2021 年第一期有限公司	中国建设银行（亚洲）股份有限公司	USD 20,000.00	珠海华发集团有限公司	HF2021
6	Huafa 2021 I Company Limited 华发 2021 年第一期有限公司	中国建设银行（亚洲）股份有限公司	USD 25,000.00	珠海华发集团有限公司	

发行人境外子公司业务运营资金为发行人自有资金或以融资方式取得的资金，包括但不限于内保外贷、发行债券等方式，相关经营行为符合国家外汇管理政策，履行了相应的审批程序，公司的海外投资合法合规。

十一、其他财务重要事项

截至本募集说明书签署之日，发行人经营、财务、资信状况正常，预计不会出现重大不利变化。

第七章 企业资信状况

一、信用评级情况

（一）近三年主体评级情况

表 7-1 最近三年主体评级情况表

评级标准	评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构	评级类型	评级方式	主体评级标识涵义
主体评级	2022-04-15	AAA	稳定	维持	联合资信	长期信用评级	发行人委托	AAA 级含义为偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
主体评级	2022-03-17	AAA	稳定	维持	联合资信	长期信用评级	发行人委托	
主体评级	2022-03-11	AAA	稳定	维持	联合资信	长期信用评级	发行人委托	
主体评级	2022-03-07	AAA	稳定	维持	联合资信	长期信用评级	发行人委托	
主体评级	2022-02-21	AAA	稳定	维持	联合资信	长期信用评级	发行人委托	
主体评级	2022-02-11	AAA	稳定	维持	联合资信	长期信用评级	发行人委托	
主体评级	2021-12-22	AAA	稳定	维持	联合资信	长期信用评级	发行人委托	
主体评级	2021-10-12	AAA	稳定	维持	联合资信	长期信用评级	发行人委托	
主体评级	2021-08-18	AAA	稳定	维持	联合资信	长期信用评级	发行人委托	
主体评级	2021-08-18	AAA	稳定	维持	联合资信	长期信用评级	发行人委托	
主体评级	2021-07-02	AAA	稳定	维持	联合资信	长期信用评级	发行人委托	
主体评级	2021-06-25	AAA	稳定	维持	联合资信	长期信用评级	发行人委托	
主体评级	2021-06-01	AAA	稳定	维持	联合资信	长期信用评级	发行人委托	
主体评级	2021-05-26	AAA	稳定	维持	联合资信	长期信用评级	发行人委托	
主体评级	2021-05-24	AAA	稳定	维持	联合资信	长期信用评级	发行人委托	
主体评级	2021-03-29	AAA	稳定	维持	联合资信	长期信用评级	发行人委托	
主体评级	2021-03-02	AAA	稳定	维持	联合资信	长期信用评级	发行人委托	
主体评级	2021-01-27	AAA	稳定	维持	联合资信	长期信用评级	发行人委托	
主体评级	2021-01-14	AAA	稳定	维持	联合资信	长期信用评级	发行人委托	
主体评级	2020-12-23	AAA	稳定	维持	联合资信	长期信用评级	发行人委托	

评级标准	评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构	评级类型	评级方式	主体评级标识涵义
主体评级	2020-11-17	AAA	稳定	维持	联合资信	长期信用评级	发行人委托	
主体评级	2020-11-06	AAA	稳定	维持	联合资信	长期信用评级	发行人委托	
主体评级	2020-10-16	AAA	稳定	维持	联合评级	长期信用评级	发行人委托	
主体评级	2020-09-09	AAA	稳定	维持	联合资信	长期信用评级	发行人委托	
主体评级	2020-08-11	AAA	稳定	维持	联合评级	长期信用评级	发行人委托	
主体评级	2020-06-09	AAA	稳定	首次	联合评级	长期信用评级	发行人委托	
主体评级	2020-06-08	AAA	稳定	维持	联合资信	长期信用评级	发行人委托	
主体评级	2019-12-12	AAA	稳定	维持	联合资信	长期信用评级	发行人委托	
主体评级	2019-10-21	AAA	稳定	维持	联合资信	长期信用评级	发行人委托	
主体评级	2019-09-18	AAA	稳定	维持	联合资信	长期信用评级	发行人委托	
主体评级	2019-08-21	AAA	稳定	维持	联合资信	长期信用评级	发行人委托	
主体评级	2019-07-17	AAA	稳定	维持	联合资信	长期信用评级	发行人委托	
主体评级	2019-04-10	AAA	稳定	维持	联合资信	长期信用评级	发行人委托	
主体评级	2019-01-08	AAA	稳定	维持	联合资信	长期信用评级	发行人委托	
主体评级	2018-09-05	AAA	稳定	维持	联合资信	长期信用评级	发行人委托	
主体评级	2018-06-26	AAA	稳定	维持	联合资信	长期信用评级	发行人委托	

（二）本期债务融资工具评级情况

本次发行未进行债项评级安排，评级引用《珠海华发集团有限公司2022年度第十三期中期票据信用评级报告》主体评级相关信息，评级报告中债项评级信息与本次发行无关，上述情况已与评级机构进行确认。

根据联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）出具的《珠海华发集团有限公司2022年度第十三期中期票据信用评级报告》，经联合资信评审，评定珠海华发集团有限公司主体长期信用等级为AAA，珠海华发集团有限公司2022年度第十三期中期票据信用等级为AAA，评级展望为稳定。信用等级自出具日（2022年8月2日）起一年内有效。

1、优势

（1）外部发展环境良好。近年来，珠海市经济水平和财政实力不断增强；2021年，珠海市实现地区生产总值3881.75亿元，同比增长6.90%；实现一般公共预算收入448.19亿元，同比增长18.20%。

（2）产业及区域竞争优势明显。公司是珠海市国资委直属的综合性企业集团，是珠海市五大国资板块中基础设施和城市运营、现代金融、高端服务业、战略新兴产业四大国资板块的主要运营主体。

（3）营业收入快速增长，投资收益对利润形成良好补充。受益于房地产及大宗商品批发业务规模上升，公司营业收入快速增长；2019—2021年，公司实现投资收益分别为21.73亿元、22.51亿元和16.26亿元，对公司利润形成良好补充。

2、关注

（1）公司房地产开发和土地开发业务的收益实现存在不确定性。2021年底以来房地产调控政策边际好转但并未有大的改善，此外2022年以来，经济下行压力加大以及疫情多点频发，均对市场需求产生抑制，公司房地产开发和土地一级开发业务未来收益实现及去化情况有待关注。

（2）公司存在较大资本支出压力。截至2022年3月底，公司城市运营板块未来在建项目总投资1102.85亿元，尚需投资556.59亿元，同时考虑房地产开发业务在建项目持续投入以及土地拓展存在较大资金需求，公司存在较大资本支出压力。

（3）有息债务快速增长，整体债务压力大。2019-2021年末，随着城市运营、房地产、金融及实业投资板块对外投资规模不断扩张，公司有息债务规模快速增长，年均复合增长率为28.11%（母公司有息债务年复合增长率为53.82%）；截至2022年3月底，公司全部债务资本化比率为64.30%。

（4）母公司权益稳定性弱，债务负担很重。截至2022年3月底，母公司所有者权益380.40亿元，其中其他权益工具（永续债）192.37亿元，母公司实际债务负担很重。

二、银行授信用信情况

截至 2022 年 3 月末，发行人共获得各合作银行授信额度人民币合计为 3,186.57 亿元人民币，已使用授信额度为 1,448.22 亿元，未使用授信额度为 1,738.34 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 7-2　截至 2022 年 3 月末银行授信及使用情况

单位：亿元

序号	授信银行	授信额度	已使用	未使用
1	澳门国际银行	6.00	4.94	1.06
2	北京银行	65.00	20.95	44.05
3	渤海银行	28.28	4.26	24.02
4	大新银行	2.54	1.46	1.07
5	东莞农商行	10.30	3.46	6.84
6	东莞银行	11.00	11.00	0.00
7	东亚银行	65.00	11.88	53.12
8	富邦华一银行	2.80	0.00	2.80
9	工商银行	149.00	23.71	125.29
10	工银亚洲	1.27	0.00	1.27
11	光大银行	172.10	90.51	81.60
12	广发银行	187.69	87.40	100.29
13	广州恒生银行	5.07	3.62	1.45
14	广州农村商业银行	37.00	22.90	14.10
15	国家开发银行	21.48	1.22	20.26
16	杭州银行	5.00	3.00	2.00
17	华侨永亨	6.08	2.72	3.36
18	华润银行	34.00	34.00	0.00
19	华夏银行	99.50	73.79	25.71
20	汇丰银行	7.00	5.00	2.00
21	集友银行	1.00	1.00	0.00
22	建设银行	93.70	45.73	47.97
23	交通银行	154.60	65.26	89.34
24	进出口银行	32.00	20.00	12.00
25	梅州客商银行	2.00	0.00	2.00
26	民生银行	23.00	17.50	5.50
27	南商香港	1.62	1.62	0.00
28	南洋商业银行	2.00	1.00	1.00
29	南粤银行	3.00	3.00	0.00
30	宁波银行	46.00	13.50	32.50
31	农业发展银行	43.90	10.62	33.28
32	农业银行	87.55	57.18	30.37
33	平安银行	215.43	100.58	114.86
34	浦发银行	114.81	57.80	57.01
35	厦门国际银行	39.50	22.90	16.60
36	唐山银行	8.00	8.00	0.00
37	香港大华银行	1.62	1.62	0.00
38	香港富邦银行	2.17	1.85	0.32
39	香港光大银行	3.24	3.24	0.00

序号	授信银行	授信额度	已使用	未使用
40	香港恒生银行	2.03	2.03	0.00
41	香港上海银行	1.62	1.62	0.00
42	香港兴业银行	3.49	0.00	3.49
43	兴业银行	265.48	120.18	145.30
44	邮政储蓄银行	134.75	29.61	105.14
45	长沙银行	6.00	6.00	0.00
46	招商银行	68.00	23.13	44.87
47	浙商银行	76.90	38.90	38.00
48	中国银行	172.34	71.24	101.10
49	中信银行	426.50	242.98	183.52
50	上海银行	68.00	21.57	46.43
51	江苏银行	50.00	20.00	30.00
52	顺德农商	26.00	3.43	22.57
53	华兴银行	30.00	11.00	19.00
54	创兴银行	2.00	2.00	0.00
55	珠海农商	4.00	3.96	0.04
56	恒丰银行	9.00	4.70	4.30
57	广州银行	44.10	2.80	41.30
58	青岛银行	0.10	0.10	0.00
59	汉口银行	5.00	4.75	0.25
总计		**3,186.57**	**1,448.22**	**1,738.34**

注：*由香港恒生银行牵头的境外银团贷款。

三、违约情况

根据人行征信系统查询结果，发行人近三年及一期的银行贷款都按期还本付息，不存在拖欠利息和本金的情形，也无其他债务违约记录

四、发行及偿付直接债务融资的历史情况

截至本募集说明书签署日，华发集团及其下属子公司发行人民币债券 2,882.48 亿元、美元债券 30.00 亿美元，华发集团及其下属子公司待偿还人民币债券余额 1,106.74 亿元，其中，公司债券余额 363.87 亿元，企业债余额 27.00 亿元，债务融资工具余额 525.10 亿元，ABS 余额 118.32 亿元，ABN 余额 39.95 亿元，证券公司债券 32.50 亿元；美元债券余额 14.50 亿美元，具体情况如下表所示：

表7-3 华发集团及其下属子公司发行及偿付直接债务融资的历史情况

单位：亿元、年

序号	发行人名称	债券简称	起息日期	到期日期	发行金额	债券余额	期限	债券类型
1	珠海华发集团有限公司	22 华发集团 SCP012	2022/12/15	2023/5/30	10	10	0.4548	超短期融资券
2		22 华发集团 SCP011	2022/12/13	2023/3/15	10	10	0.2521	超短期融资券
3		22 华发集团 MTN013	2022/11/7	2024/11/7	5	5	2+N	中期票据
4		22 潍信和泰 ABN002 优先	2022/10/31	2023/10/31	4.5	4.5	1	交易商协会 ABN
5		22 潍信和泰 ABN002 次	2022/10/31	2023/10/31	0.01	0.01	1	交易商协会 ABN
6		22 华发集团 SCP010	2022/10/26	2023/7/21	10	10	0.7342	超短期融资券
7		22 华发集团 01	2022/10/20	2027/10/20	10	10	3+2	公司债券
8		22 华发集团 SCP009	2022/10/17	2023/7/14	10	10	0.797	超短期融资券
9		22 华发 2C	2022/9/30	2023/9/28	0.01	0.01	1	证监会主管 ABS
10		22 华发 2A	2022/9/30	2023/9/28	2.41	2.41	1	证监会主管 ABS
11		22 华发集团 SCP008	2022/9/28	2023/6/25	10	10	0.74	超短期融资券
12		22 优生活 2ABN001 次	2022/9/6	2023/8/30	0.01	0.01	0.9808	交易商协会 ABN
13		22 优生活 2ABN001 优先	2022/9/6	2023/8/30	5	5	0.9808	交易商协会 ABN
14		22 华发集团 SCP007	2022/9/5	2023/6/2	10	10	0.7397	超短期融资券
15		22 华发集团 MTN012B	2022/8/16	2025/8/16	4	4	3	中期票据
16		22 华发集团 MTN012A	2022/8/16	2024/8/16	6	6	2	中期票据
17		华发三 1A	2022/8/9	2023/8/9	2.01	2.01	1	证监会主管 ABS
18		华发三 1C	2022/8/9	2023/8/9	0.01	0.01	1	证监会主管 ABS
19		22 华发集团 MTN011A	2022/7/22	2027/7/22	5	5	5	中期票据
20		22 华发集团 MTN011B	2022/7/22	2027/7/22	5	5	5	中期票据
21		22 华发集团 SCP006	2022/7/15	2023/1/11	5	5	0.4932	超短期融资券
22		22 华发集团 MTN010	2022/7/13	2027/7/13	10	10	5	中期票据
23		22 华发 A	2022/6/30	2023/6/20	5	5	0.9726	证监会主管 ABS
24		22 华发 C	2022/6/30	2023/6/20	0.01	0.01	0.9726	证监会主管 ABS
25		22 珠华 Y1	2022/6/27	2025/6/27	10	10	3	公司债券
26		22 华发集团 MTN009B	2022/6/20	2025/6/20	5	5	3	中期票据
27		22 华发集团 MTN009A	2022/6/20	2024/6/20	5	5	2	中期票据
28		22 华发次	2022/6/14	2023/6/9	0.01	0.01	0.9863	证监会主管 ABS
29		22 华发 1A	2022/6/14	2023/6/9	3.85	3.85	0.9863	证监会主管 ABS
30		22 华发集团 MTN008	2022/6/8	2027/6/8	10	10	5	中期票据
31		22 华发集团 MTN007	2022/4/28	2027/4/28	5	5	5	中期票据
32		22 华发集团 MTN006	2022/4/25	2025/4/25	5	5	3	中期票据
33		22 华发集团 SCP005	2022/4/21	2023/1/16	10	10	0.7397	超短期融资券
34		22 优生活 ABN001 次	2022/3/30	2023/3/17	0.01	0.01	0.9644	交易商协会 ABN
35		22 优生活 ABN001 优先	2022/3/30	2023/3/17	2.67	2.67	0.9644	交易商协会 ABN
36		22 华发集团 CP001	2022/3/29	2023/2/22	10	10	0.9041	短期融资券
37		22 华发集团 SCP004	2022/3/23	2022/11/8	10	-	0.6301	超短期融资券
38		22 华发集团 MTN005B	2022/3/21	2027/3/21	3	3	5	中期票据
39		22 华发集团 MTN005A	2022/3/21	2027/3/21	7	7	5	中期票据
40		华发 19A	2022/3/18	2023/3/17	2.91	2.91	0.9973	证监会主管 ABS
41		华发 19 次	2022/3/18	2023/3/17	0.01	0.01	0.9973	证监会主管 ABS
42		22 华发集团 MTN004	2022/3/14	2027/3/14	5	5	5	中期票据
43		华发 18 次	2022/3/3	2023/2/27	0.01	0.01	0.989	证监会主管 ABS
44		华发 18A	2022/3/3	2023/2/27	3.95	3.95	0.989	证监会主管 ABS
45		22 华发 MTN003	2022/3/2	2027/3/2	10	10	5	中期票据
46		22 华发集团 MTN002	2022/2/23	2027/2/23	10	10	5	中期票据

47		22 华发集团 SCP003	2022/2/21	2022/10/28	10	-	0.6822	超短期融资券
48		华发 17 次	2022/1/29	2023/1/20	0.01	0.01	0.9753	证监会主管 ABS
49		华发 17A	2022/1/29	2023/1/20	4.5	4.5	0.9753	证监会主管 ABS
50		22 华发集团 SCP002	2022/1/28	2022/7/27	5	-	0.4932	超短期融资券
51		22 华发集团 MTN001	2022/1/18	2027/1/18	10	10	5	中期票据
52		22 华发集团 SCP001	2022/1/12	2022/10/9	10	-	0.7397	超短期融资券
53		华发 16A	2021/12/31	2022/12/21	4.11	-	0.9726	证监会主管 ABS
54		华发 16 次	2021/12/31	2022/12/21	0.01	-	0.9726	证监会主管 ABS
55		21 华瑞次	2021/12/21	2039/10/25	0.6	0.6	17.8548	证监会主管 ABS
56		21 华瑞优	2021/12/21	2039/10/25	11.4	11.4	17.8548	证监会主管 ABS
57		华发 15 次	2021/12/1	2022/11/23	0.01	-	0.9781	证监会主管 ABS
58		华发 15A	2021/12/1	2022/11/23	6	-	0.9781	证监会主管 ABS
59		21 华发集团 SCP012	2021/11/29	2022/8/26	15	-	0.7397	超短期融资券
60		21 华发集团 MTN010(乡村振兴)	2021/11/3	2026/11/3	10	10	5	中期票据
61		21 华发集团 SCP011	2021/11/2	2022/7/30	10	-	0.7397	超短期融资券
62		21 华发集团 SCP010	2021/10/21	2022/7/18	10	-	0.7397	超短期融资券
63		21 优生活 ABN002 次	2021/9/29	2022/9/29	0.01	-	1	交易商协会 ABN
64		21 优生活 ABN002 优先	2021/9/29	2022/9/29	5	-	1	交易商协会 ABN
65		21 华发集团 SCP009	2021/9/17	2022/3/16	12	-	0.4932	超短期融资券
66		21 华发集团 MTN009	2021/9/2	2026/9/2	10	10	5	中期票据
67		21 优生活二 ABN002 优先	2021/9/2	2022/8/26	5	-	0.9808	交易商协会 ABN
68		21 优生活二 ABN002 次	2021/9/2	2022/8/26	0.01	-	0.9808	交易商协会 ABN
69		华发 14A	2021/8/25	2022/8/24	2.84	-	0.9973	证监会主管 ABS
70		华发 14 次	2021/8/25	2022/8/24	0.01	-	0.9973	证监会主管 ABS
71		21 华发集团 SCP008	2021/8/17	2022/5/14	10	-	0.7397	超短期融资券
72		21 优生活 ABN001 优先	2021/7/29	2022/7/29	4.5	-	1	交易商协会 ABN
73		21 优生活 ABN001 次	2021/7/29	2022/7/29	0.01	-	1	交易商协会 ABN
74		21 华发集团 SCP007	2021/7/26	2022/4/22	10	-	0.7397	超短期融资券
75		21 华发集团 MTN008	2021/7/22	2026/7/22	10	10	5	中期票据
76		华发 13A	2021/6/29	2022/6/24	4.5	-	0.9863	证监会主管 ABS
77		华发 13 次	2021/6/29	2022/6/24	0.01	-	0.9863	证监会主管 ABS
78		21 华发集团 MTN007	2021/6/28	2024/6/28	10	10	3	中期票据
79		21 华发集团 SCP006	2021/6/18	2022/3/15	10	-	0.7397	超短期融资券
80		21 华发集团 MTN006	2021/6/7	2024/6/7	10	10	3	中期票据
81		21 珠华 02	2021/6/1	2026/6/1	8	8	5	公司债券
82		21 华发 3A	2021/5/31	2022/4/28	3.85	-	0.9096	证监会主管 ABS
83		21 华发次	2021/5/31	2022/4/28	0.01	-	0.9096	证监会主管 ABS
84		21 优生活二 ABN001 次	2021/5/11	2022/3/30	0.01	-	0.8849	交易商协会 ABN
85		21 优生活二 ABN001 优先	2021/5/11	2022/3/30	4	-	0.8849	交易商协会 ABN
86		21 华发集团 MTN005	2021/4/29	2026/4/29	5	5	5	中期票据
87		21 华发集团 SCP005	2021/4/28	2022/1/21	15	-	0.7342	超短期融资券
88		21 华发集团 MTN004	2021/4/23	2026/4/23	10	10	5	中期票据
89		21 华发集团 GN001(碳中和债)	2021/4/12	2026/4/12	3	3	5	中期票据
90		21 华发集团 SCP004	2021/3/31	2021/9/27	10	-	0.4932	超短期融资券
91		21 华发集团 SCP003	2021/3/30	2021/9/24	15	-	0.4877	超短期融资券
92		21 华发大湾 ABN001 次	2021/3/29	2022/3/3	0.01	-	0.9288	交易商协会 ABN

93		21 华发大湾 ABN001 优先	2021/3/29	2022/3/3	2.67	-	0.9288	交易商协会 ABN
94		21 珠华 G1	2021/3/11	2026/3/11	10	10	5	公司债券
95		珠华发 12	2021/3/2	2022/1/28	9.97	-	0.9096	证监会主管 ABS
96		21 华发集团 SCP002	2021/2/25	2021/11/2	10	-	0.6849	超短期融资券
97		21 华发集团 SCP001	2021/2/24	2021/11/1	10	-	0.6849	超短期融资券
98		21 华发集团 MTN003	2021/2/5	2026/2/5	5	5	5	中期票据
99		21 珠华 01	2021/2/5	2026/2/5	15	15	5	公司债券
100		21 华发集团 MTN002	2021/1/13	2024/1/13	5	5	3	中期票据
101		21 华发集团 MTN001	2021/1/6	2024/1/6	15	15	3	中期票据
102		珠华发 11	2020/12/28	2021/12/23	2.8	-	0.9863	证监会主管 ABS
103		20 华发大湾 ABN007 次	2020/12/18	2021/12/17	0.01	-	0.9973	交易商协会 ABN
104		20 华发大湾 ABN007 优先	2020/12/18	2021/12/17	3	-	0.9973	交易商协会 ABN
105		20 华发集团 MTN006	2020/12/17	2023/12/17	10	10	3	中期票据
106		20 华发集团 SCP022	2020/12/16	2021/3/16	12	-	0.2466	超短期融资券
107		20 华发 S1	2020/12/11	2021/6/9	15	-	0.4932	公司债券
108		20 华发 Y4	2020/12/9	2022/12/9	10	-	2	公司债券
109		20 华发集团 SCP021	2020/12/8	2021/7/6	10	-	0.5753	超短期融资券
110		20 珠华 01	2020/12/1	2025/12/1	15	15	5	公司债券
111		珠华发 10	2020/11/30	2021/11/24	5	-	0.9836	证监会主管 ABS
112		20 华发集团 MTN005	2020/11/26	2023/11/26	10	10	3	中期票据
113		20 华发集团 SCP020	2020/11/23	2021/8/20	15	-	0.7397	超短期融资券
114		20 华发集团 SCP019	2020/11/13	2021/8/10	15	-	0.7397	超短期融资券
115		20 华发集团 MTN004	2020/11/4	2023/11/4	5	5	3	中期票据
116		20 华发 Y3	2020/10/27	2023/10/27	10	10	3	公司债券
117		20 华发大湾 ABN006 优先	2020/10/27	2021/10/27	5.8	-	1	交易商协会 ABN
118		20 华发大湾 ABN006 次	2020/10/27	2021/10/27	0.01	-	1	交易商协会 ABN
119		珠华发 09	2020/10/23	2021/9/23	2.92	-	0.9178	证监会主管 ABS
120		20 华发集团 MTN003	2020/9/27	2030/9/27	5	5	10	中期票据
121		20 华发集团 MTN002	2020/9/18	2023/9/18	10	10	3	中期票据
122		珠华发 08	2020/8/27	2021/8/26	2.4	-	0.9973	证监会主管 ABS
123		20 华发集团 MTN001	2020/8/27	2030/8/27	5	5	10	中期票据
124		20 华发大湾 ABN005 优先	2020/8/21	2021/8/20	7	-	0.9973	交易商协会 ABN
125		20 华发大湾 ABN005 次	2020/8/21	2021/8/20	0.01	-	0.9973	交易商协会 ABN
126		20 华发 Y2	2020/8/20	2023/8/20	15	15	3	公司债券
127		珠华发 07	2020/8/6	2021/8/5	2.45	-	0.9973	证监会主管 ABS
128		20 华发集团 02	2020/8/5	2030/8/5	7	7	10	企业债
129		20 华发集团 SCP018	2020/7/30	2021/4/26	5	-	0.7397	超短期融资券
130		20 华发集团 SCP017	2020/7/23	2021/4/19	5	-	0.7397	超短期融资券
131		珠华发 06	2020/7/10	2021/6/23	2.42	-	0.9534	证监会主管 ABS
132		20 华发集团 SCP016	2020/6/24	2020/12/21	10	-	0.4932	超短期融资券
133		20 华发 Y1	2020/6/24	2023/6/24	10	10	3	公司债券
134		20 华发集团 SCP015	2020/6/22	2020/12/19	5	-	0.4932	超短期融资券
135		20 华发大湾 ABN004 优先	2020/6/18	2021/6/18	8.39	-	1	交易商协会 ABN
136		20 华发大湾 ABN004 次	2020/6/18	2021/6/18	0.01	-	1	交易商协会 ABN
137		20 华发集团 SCP014	2020/6/11	2020/12/8	5	-	0.4932	超短期融资券
138		20 华发集团 SCP013	2020/5/29	2020/11/25	10	-	0.4932	超短期融资券
139		20 华发集团 SCP012	2020/5/27	2020/11/23	10	-	0.4932	超短期融资券
140		20 华发集团 SCP011	2020/4/24	2021/1/19	10	-	0.7397	超短期融资券

141		20 华发大湾 ABN003 次	2020/4/24	2021/4/23	0.01	-	0.9973	交易商协会 ABN
142		20 华发大湾 ABN003 优先	2020/4/24	2021/4/23	6	-	0.9973	交易商协会 ABN
143		20 华发集团 SCP010	2020/4/17	2021/1/12	8	-	0.7397	超短期融资券
144		20 华发集团 SCP009	2020/4/15	2021/1/10	10	-	0.7397	超短期融资券
145		20 华发大湾 ABN002 次	2020/3/27	2021/3/26	0.01	-	0.9973	交易商协会 ABN
146		20 华发大湾 ABN002 优先	2020/3/27	2021/3/26	6.28	-	0.9973	交易商协会 ABN
147		珠华发 05	2020/3/25	2021/3/24	7.33	-	0.9973	证监会主管 ABS
148		20 华发集团 SCP008	2020/3/24	2020/12/19	10	-	0.7397	超短期融资券
149		珠华发 04	2020/3/10	2021/3/9	10	-	0.9973	证监会主管 ABS
150		20 华发集团 SCP007	2020/3/4	2020/11/29	5	-	0.7397	超短期融资券
151		20 华发集团 SCP006	2020/3/2	2020/8/29	5	-	0.4932	超短期融资券
152		20 华发集团 SCP005	2020/3/2	2020/11/27	7	-	0.7397	超短期融资券
153		20 华发集团 SCP004	2020/2/20	2020/11/16	5	-	0.7377	超短期融资券
154		20 华发大湾 ABN001 优先	2020/2/19	2021/2/9	5	-	0.9753	交易商协会 ABN
155		20 华发大湾 ABN001 次	2020/2/19	2021/2/9	0.01	-	0.9753	交易商协会 ABN
156		20 华发(疫情防控债)SCP003	2020/2/5	2020/5/5	10	-	0.2459	超短期融资券
157		20 华发集团 SCP002	2020/1/17	2020/10/13	10	-	0.7377	超短期融资券
158		20 华发集团 01	2020/1/17	2030/1/17	10	10	10	企业债
159		20 华发 2A	2020/1/14	2021/1/12	3.86	-	0.9973	证监会主管 ABS
160		20 华发集团 SCP001	2020/1/10	2020/10/6	10	-	0.7377	超短期融资券
161		19 华发集团 MTN008B	2019/12/11	2024/12/11	2	2	5	中期票据
162		19 华发集团 MTN008A	2019/12/11	2022/12/11	8	-	3	中期票据
163		19 华发大湾 ABN001 次	2019/12/9	2020/12/8	0.01	-	1	交易商协会 ABN
164		19 华发大湾 ABN001 优先	2019/12/9	2020/12/8	5.77	-	1	交易商协会 ABN
165		19 华发集团 MTN007	2019/12/6	2022/12/6	10	-	3	中期票据
166		19 华发集团 SCP011	2019/11/26	2020/8/22	10	-	0.7377	超短期融资券
167		19 华发集团 MTN006	2019/11/6	2024/11/6	10	10	5	中期票据
168		19 华发集团 01	2019/11/4	2029/11/4	10	10	10	企业债
169		珠华发 03	2019/10/23	2020/8/21	5	-	0.8301	证监会主管 ABS
170		19 华发集团 MTN005	2019/9/27	2024/9/27	10	10	5	中期票据
171		19 华发集团 SCP010	2019/9/23	2020/6/19	10	-	0.7377	超短期融资券
172		19 华发集团 SCP009	2019/7/25	2019/12/27	10	-	0.4235	超短期融资券
173		珠华发 02	2019/7/24	2020/7/22	6.54	-	0.9973	证监会主管 ABS
174		19 华发集团 SCP008	2019/7/23	2020/4/18	10	-	0.7377	超短期融资券
175		19 华发集团 SCP007	2019/7/18	2020/4/13	8	-	0.7377	超短期融资券
176		19 华发集团 SCP006	2019/7/16	2020/4/11	10	-	0.7377	超短期融资券
177		19 华发集团 SCP005	2019/7/12	2020/3/18	10	-	0.6831	超短期融资券
178		19 华发 1A	2019/5/24	2020/5/22	3.86	-	0.9973	证监会主管 ABS
179		19 华发集团 MTN004	2019/4/30	2022/4/30	15	-	3	中期票据
180		19 华发集团 MTN003	2019/4/23	2024/4/23	10	10	5	中期票据
181		19 华发集团 SCP004	2019/4/19	2020/1/14	7	-	0.7377	超短期融资券
182		19 华发集团 SCP003	2019/4/3	2019/12/29	10	-	0.7377	超短期融资券
183		19 华发集团 SCP002	2019/3/14	2019/12/9	5	-	0.7377	超短期融资券
184		19 华发集团 SCP001	2019/2/20	2019/11/17	10	-	0.7397	超短期融资券
185		19 华发集团 MTN002	2019/1/23	2024/1/23	15	15	5	中期票据
186		19 华发集团 MTN001	2019/1/16	2024/1/16	10	10	5	中期票据
187		18 华发集团 SCP007	2018/12/17	2019/9/13	10	-	0.7397	超短期融资券

188		18 华发集团 MTN001	2018/12/13	2021/12/13	10	-	3	中期票据
189		18 华雅 6A	2018/11/22	2019/11/15	4.9	-	0.9808	证监会主管 ABS
190		18 华雅 5A	2018/10/16	2019/10/16	6.07	-	1	证监会主管 ABS
191		18 华发集团 SCP006	2018/9/28	2019/6/25	13	-	0.7397	超短期融资券
192		18 华发集团 SCP005	2018/9/25	2019/6/22	5	-	0.7397	超短期融资券
193		18 华雅 4A	2018/9/7	2019/9/6	5.9	-	0.9973	证监会主管 ABS
194		18 华发集团 SCP004	2018/8/31	2019/2/23	7	-	0.4822	超短期融资券
195		18 华发集团 SCP003	2018/8/28	2019/2/24	15	-	0.4932	超短期融资券
196		18 华雅 3A	2018/8/10	2019/8/9	5.08	-	0.9973	证监会主管 ABS
197		18 华发集团 SCP002	2018/8/10	2019/2/6	8	-	0.4932	超短期融资券
198		18 华发集团 SCP001	2018/8/9	2019/5/6	12	-	0.7397	超短期融资券
199		18 华雅 2A	2018/7/12	2019/7/12	3.78	-	1	证监会主管 ABS
200		18 华雅 1A	2018/6/12	2019/6/12	4.27	-	1	证监会主管 ABS
201		17 华发集团 MTN002	2017/12/20	2022/12/20	40	-	5	中期票据
202		17 华发集团 MTN001	2017/12/8	2022/12/8	20	-	5	中期票据
203		13 华发集团债	2013/6/5	2019/6/5	8	-	6	企业债
204		12 华发集团债	2012/2/16	2018/2/16	25	-	6	企业债
205	珠海华发综合发展有限公司	22 华综 01	2022/1/24	2027/1/24	10	10	3+2	公司债券
206		20 华综 Y4	2020/12/7	2021/12/7	10	-	365D	公司债券
207		20 华综 Y3	2020/9/28	2023/9/28	6	6	3+N	公司债券
208		20 华综 Y2	2020/8/3	2023/8/3	10	10	3+N	公司债券
209		20 华综 Y1	2020/3/16	2023/3/16	10	10	3+N	公司债券
210		G19 华综 1	2019/12/4	2024/12/4	5	5	5	公司债券
211		19 珠海华发 SCP002	2019/1/15	2019/10/12	10	-	270D	超短期融资券
212		19 珠海华发 SCP001	2019/1/9	2019/10/6	10	-	270D	超短期融资券
213		18 珠海华发 SCP004	2018/11/29	2019/8/26	10	-	270D	超短期融资券
214		18 珠海华发 SCP003	2018/11/22	2019/8/19	10	-	270D	超短期融资券
215		18 华综 01	2018/8/17	2023/8/17	20	20	3+2	公司债券
216		G18 华综 1	2018/3/30	2023/3/30	10	8.97	3+2	公司债券
217		18 珠海华发 SCP002	2018/3/29	2018/12/24	10	-	270D	超短期融资券
218		18 珠海华发 SCP001	2018/1/5	2018/10/2	10	-	270D	超短期融资券
219		17 珠海华发 SCP010	2017/11/29	2018/8/26	20	-	270D	超短期融资券
220		17 珠海华发 SCP009	2017/8/28	2018/5/25	12	-	270D	超短期融资券
221		17 珠海华发 SCP008	2017/8/14	2018/5/11	10	-	270D	超短期融资券
222		17 珠海华发 SCP007	2017/8/4	2018/5/1	10	-	270D	超短期融资券
223		17 珠海华发 SCP006	2017/7/31	2018/4/27	8	-	270D	超短期融资券
224		17 珠海华发 SCP005	2017/6/26	2018/3/23	10	-	270D	超短期融资券
225		17 珠海华发 SCP004	2017/6/5	2018/3/2	10	-	270D	超短期融资券
226		17 珠海华发 SCP003	2017/5/19	2017/11/15	20	-	180D	超短期融资券
227		17 珠海华发 SCP002	2017/3/20	2017/12/15	10	-	270D	超短期融资券
228		17 珠海华发 SCP001	2017/3/16	2017/12/11	10	-	270D	超短期融资券
229		16 珠海华发 MTN002	2016/12/5	2021/12/5	22	-	5+N	中期票据
230		16 珠海华发 SCP007	2016/11/11	2017/8/8	20	-	270D	超短期融资券
231		16 珠海华发 SCP006	2016/10/26	2017/7/23	20	-	270D	超短期融资券
232		16 珠海华发 MTN001	2016/9/28	2021/9/28	20	-	5+N	中期票据
233		16 珠海华发 SCP005	2016/7/22	2017/4/18	7	-	270D	超短期融资券
234		16 珠海华发 SCP004	2016/6/2	2017/2/27	13	-	270D	超短期融资券
235		16 华综 01	2016/3/11	2021/3/11	25	-	3+2	公司债券

236		16 华综 02	2016/3/11	2021/3/11	15	-	5	公司债券
237		16 珠海华发 SCP003	2016/2/3	2016/10/30	10	-	270D	超短期融资券
238		16 珠海华发 SCP002	2016/1/21	2016/10/17	10	-	270D	超短期融资券
239		16 珠海华发 SCP001	2016/1/13	2016/10/9	17	-	270D	超短期融资券
240		15 珠海华发 SCP001	2015/12/30	2016/9/25	3	-	270D	超短期融资券
241		15 珠海华发 MTN003	2015/12/14	2020/12/14	28	-	5+N	中期票据
242		15 珠海华发 MTN002	2015/3/11	2020/3/11	7	-	5	中期票据
243		15 珠海华发 MTN001	2015/1/23	2020/1/23	8	-	5	中期票据
244		14 珠海华发 MTN001	2014/10/15	2019/10/15	30	-	5	中期票据
245	珠海华发物业管理服务有限公司	华发 01	2015/12/4	2016/12/4	0.96	-	1	证监会主管 ABS
246		华发 02	2015/12/4	2017/12/4	1.18	-	2	证监会主管 ABS
247		华发 03	2015/12/4	2018/12/4	1.44	-	3	证监会主管 ABS
248		华发 04	2015/12/4	2019/12/4	1.6	-	4	证监会主管 ABS
249		华发 05	2015/12/4	2020/12/4	1.73	-	5	证监会主管 ABS
250		华发 06	2015/12/4	2021/12/4	1.84	-	6	证监会主管 ABS
251		华发 07	2015/12/4	2022/12/4	1.95	-	7	证监会主管 ABS
252		华发次级	2015/12/4	2022/12/4	0.5	-	7	证监会主管 ABS
253	珠海华发实业股份有限公司	22 珠海华发 ABN001 次	2022/12/26	2040/12/26	1.72	1.72	18.0137	交易商协会 ABN
254		22 珠海华发 ABN001 优先	2022/12/26	2040/12/26	9.73	9.73	18.0137	交易商协会 ABN
255		22 珠海华发 ABN002 次	2022/12/23	2040/11/8	0.27	0.27	17.8904	交易商协会 ABN
256		22 珠海华发 ABN002 优先	2022/12/23	2040/11/8	5.1	5.1	17.8904	交易商协会 ABN
257		22 华发实业 MTN003(并购)	2022/10/31	2027/10/31	10	10	2+3	中期票据
258		22 华发优	2022/10/11	2034/7/20	5.7	5.7	11.7808	证监会主管 ABS
259		22 华发次	2022/10/11	2034/7/20	0.3	0.3	11.7809	证监会主管 ABS
260		22 华发 03	2022/9/13	2027/9/13	5	5	5	公司债券
261		22 华发实业 MTN002B	2022/8/8	2027/8/8	10	10	2+3	中期票据
262		22 华发实业 MTN002A	2022/8/8	2027/8/8	6	6	3+2	中期票据
263		华发 RH1A	2022/7/13	2040/7/13	18.5	18.5	18.0137	证监会主管 ABS
264		华发 RH1C	2022/7/13	2040/7/13	3.06	3.06	18.0137	证监会主管 ABS
265		22 华发实业 MTN001B	2022/7/4	2027/7/4	18	18	5	中期票据
266		22 华发实业 MTN001A	2022/7/4	2027/7/4	12	12	5	中期票据
267		22 华发 02	2022/4/29	2027/4/29	3	3	5	公司债券
268		22 华发 01	2022/4/29	2027/4/29	3.9	3.9	5	公司债券
269		22 华发实业 ABN001 优先	2022/4/26	2042/4/8	6	6	19.9644	交易商协会 ABN
270		22 华发实业 ABN001 次	2022/4/26	2042/4/8	0.3	0.3	19.9644	交易商协会 ABN
271		21 华发实业 SCP003	2021/12/22	2022/6/20	15.9	-	0.4932	超短期融资券
272		21 华发 05	2021/12/17	2026/12/17	15	15	5	公司债券
273		21 华发实业 SCP002	2021/12/7	2022/6/5	5	-	0.4932	超短期融资券
274		21 华发实业 MTN004	2021/11/29	2024/11/29	5	5	3	中期票据
275		21 华发实业 SCP001	2021/10/27	2022/4/25	3.5	-	0.4932	超短期融资券
276		21 华发 03	2021/9/13	2026/9/13	20	20	5	公司债券
277		21 华发实业 MTN003	2021/9/2	2024/9/2	10.4	10.4	3	中期票据
278		21 华住 01	2021/7/30	2026/7/30	5	5	5	公司债券
279		21 华发实业 MTN002	2021/6/24	2026/6/24	6.9	6.9	5	中期票据
280		21 华发实业 MTN001	2021/4/26	2024/4/26	5.1	5.1	3	中期票据
281		21 华发实业 PPN001	2021/2/4	2026/2/4	8.4	8.4	5	定向工具
282		21 华发 01	2021/1/18	2026/1/18	19.2	19.2	5	公司债券

283		20 华发 04	2020/11/12	2025/11/12	15	15	5	公司债券
284		20 华发 05	2020/11/12	2025/11/12	9.2	0.5	5	公司债券
285		20 华发 03	2020/11/5	2025/11/5	5.2	-	5	公司债券
286		华发 R3 优	2020/11/3	2038/11/2	14.87	14.87	18.0082	证监会主管 ABS
287		华发 R3 次	2020/11/3	2038/11/2	8.2	8.2	18.0082	证监会主管 ABS
288		20 华发实业 MTN004	2020/10/29	2025/10/29	8.3	8.3	5	中期票据
289		20 华发实业 SCP005	2020/10/22	2021/4/20	4.5	-	0.4932	超短期融资券
290		20 华发实业 SCP004	2020/9/30	2021/6/27	5	-	0.7397	超短期融资券
291		20 华发实业 MTN003	2020/9/29	2023/9/29	9.5	9.5	3	中期票据
292		20 华发实业 PPN002	2020/9/25	2023/9/25	5	5	3	定向工具
293		20 华发实业 PPN001	2020/8/31	2023/8/31	5.5	5.5	3	定向工具
294		PR 华发优	2020/7/9	2022/3/25	11.8	-	1.9616	证监会主管 ABS
295		华发 2 次	2020/7/9	2022/3/25	0.7	-	1.9616	证监会主管 ABS
296		20 华发实业 SCP003	2020/4/30	2020/10/27	4.5	-	0.4932	超短期融资券
297		20 华发实业 SCP002	2020/4/29	2020/12/29	10	-	0.6685	超短期融资券
298		20 华发实业 MTN002	2020/4/23	2023/4/23	9.3	9.3	3	中期票据
299		20 华发实业 SCP001	2020/3/31	2020/12/26	10	-	0.7397	超短期融资券
300		20 华发 02	2020/2/24	2025/2/24	15.8	15.8	5	公司债券
301		20 华发实业 MTN001	2020/2/18	2023/2/18	5.7	5.7	3	中期票据
302		华发 R2 优	2019/12/24	2037/12/24	7.25	7.25	18.0137	证监会主管 ABS
303		华发 R2 次	2019/12/24	2037/12/24	4.04	4.04	18.0137	证监会主管 ABS
304		19 华发实业 ABN001 次	2019/12/9	2037/9/25	0.2	0.2	17.8082	交易商协会 ABN
305		19 华发实业 ABN001 优先 A	2019/12/9	2037/9/25	2.4	2.39	17.8082	交易商协会 ABN
306		19 华发实业 ABN001 优先 B	2019/12/9	2037/9/25	2.1	2.04	17.8082	交易商协会 ABN
307		19 华发实业 SCP004	2019/10/10	2020/7/6	3.4	-	0.7377	超短期融资券
308		19 华发实业 MTN002	2019/9/10	2022/9/10	10	-	3	中期票据
309		19 华发 03	2019/8/19	2024/8/19	5	5	5	公司债券
310		19 华发 04	2019/8/19	2022/8/19	5	-	3	公司债券
311		19 昊诚 ABN001	2019/7/26	2020/2/24	15	-	0.5781	交易商协会 ABN
312		19 华发实业 SCP003	2019/7/16	2019/10/14	6	-	0.2459	超短期融资券
313		19 华发实业 SCP002	2019/7/3	2019/10/1	6	-	0.2459	超短期融资券
314		19 华发实业 SCP001	2019/5/29	2020/2/23	5	-	0.7377	超短期融资券
315		19 华发实业 MTN001	2019/5/27	2022/5/27	10	-	3	中期票据
316		华发 R1 次	2019/3/27	2037/3/27	1.57	1.57	18.0137	证监会主管 ABS
317		华发 R1 优	2019/3/27	2037/3/27	13.91	13.91	18.0137	证监会主管 ABS
318		19 华发 01	2019/2/25	2024/2/25	7.5	7.5	5	公司债券
319		19 华发 02	2019/2/25	2022/2/25	7.8	-	3	公司债券
320		18 华发实业 MTN002	2018/12/25	2021/12/25	15	-	3	中期票据
321		18 华发 03	2018/12/10	2021/12/10	15	-	3	公司债券
322		18 华发实业 MTN001	2018/10/30	2021/10/30	10	-	3	中期票据
323		华发 1 次	2018/7/10	2020/9/25	1	-	2.2137	证监会主管 ABS
324		PR 华发 B	2018/7/10	2020/6/29	3.33	-	2.2137	证监会主管 ABS
325		华发优 A	2018/7/10	2020/3/25	5.17	-	1.9616	证监会主管 ABS
326		18 华发 01	2018/3/14	2021/3/14	25	-	3	公司债券
327		17 华发实业 MTN003	2017/9/28	2022/9/28	20	-	5	中期票据
328		17 华发实业 MTN002	2017/7/27	2022/7/27	10	-	5	中期票据
329		17 华发实业 MTN001	2017/6/22	2022/6/22	10	-	5	中期票据
330		16 华发 05	2016/9/12	2021/9/12	20	-	5	公司债券

331		16 华发 04	2016/3/21	2019/3/21	15	-	3	公司债券
332		16 华发 03	2016/3/21	2021/3/21	15	-	5	公司债券
333		16 华发 02	2016/3/3	2019/3/3	15	-	3	公司债券
334		16 华发 01	2016/3/3	2021/3/3	5	-	5	公司债券
335		15 华发 01	2015/11/26	2020/11/26	30	-	5	公司债券
336		09 华发债	2009/10/16	2017/10/16	18	-	8	公司债券
337	武汉华发置业有限公司	华发荟 A	2020/7/31	2041/7/31	2.2	2.2	3*7	证监会主管 ABS
338		华发荟 B	2020/7/31	2041/7/31	1.82	1.82	3*7	证监会主管 ABS
339		华发荟次	2020/7/31	2041/7/31	0.2	0.2	3*7	证监会主管 ABS
340	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	-	270D	超短期融资券
341		19 珠海金投 SCP001	2019/1/14	2019/10/11	5	-	270D	超短期融资券
342		19 珠控 01	2019/1/28	2024/1/28	25	25	5	公司债券
343		19 珠纾 02	2019/3/19	2024/3/19	20	20	3+2	公司债券
344		19 珠控 02	2019/8/26	2024/8/26	5	5	3+2	公司债券
345		19 珠海金投 SCP002	2019/9/27	2020/6/23	5	-	270D	超短期融资券
346		20 华发投控 SCP001	2020/3/11	2020/12/6	5	-	270D	超短期融资券
347		20 华控 01	2020/3/16	2025/3/16	10	10	5	公司债券
348		20 华控 02	2020/4/14	2025/4/14	10	10	5	公司债券
349		21 华控 01	2021/1/19	2026/1/19	6	6	3+2	公司债券
350	华金证券股份有限公司	19 华金 C1	2019/7/25	2022/7/25	10	-	3	证券公司债券
351		20 华金 C1	2020/3/9	2023/3/10	7.5	7.5	3	证券公司债券
352		20 华金 01	2020/11/23	2023/11/23	7.4	7.4	3	证券公司债券
353		21 华金 01	2021/9/17	2024/9/17	7.6	7.6	3	证券公司债券
354		22 华金 C1	2022/6/16	2025/6/16	10	10	3	证券公司债券
355	Huarui Investment Holding Co.Ltd.	人民币离岸债券	2015/11/27	2018/11/27	15	-	3	人民币离岸债券
356	HK Huafa Invest Holding Co.Ltd.	人民币离岸债券	2014/6/18	2017/6/18	8.5	-	3	人民币离岸债券
合计					**2,882.48**	**1,106.74**		
1	Huaxing Investment Holding Company Limited	境外美元债券	2017/1/26	2020/1/26	3 亿美元	-	3	境外美元债券
2	Huafa Group 2018 I Company Limited.	境外美元企业债券	2018/9/7	2021/9/7	5 亿美元	-	3	境外美元企业债券
3	Huafa 2019 I Company Limited	境外美元企业债券	2019/7/3	2024/7/3	3 亿美元	3 亿美元	5	境外美元企业债券
4		境外美元企业债券	2019/12/12	2020/12/10	2 亿美元	-	364D	境外美元企业债券
5	Huafa 2020 I Company Limited	境外美元企业债券	2020/11/5	2025/11/5	5 亿美元	5 亿美元	5	境外美元企业债券
6		境外美元企业债券	2021/1/14	2026/1/14	1.5 亿美元	-	5	境外美元企业债券
7		境外美元企业债券	2021/8/18	2079/6/3	2.5 亿美元	2.5 亿美元	3+N	境外美元企业债券

8		境外美元企业债券	2021/8/31	2025/2/28	2 亿美元	2 亿美元	3.5	境外美元企业债券
9	GuangTao Investment Limited	美元私募债券	2019/8/9	2020/8/7	1 亿美元	-	364D	美元私募债券
10		美元私募债券	2020/3/17	2021/3/16	1 亿美元	-	364D	美元私募债券
11		美元私募债券	2021/2/19	2022/2/18	2 亿美元	-	364D	美元私募债券
12		境外美元企业债券	2022/1/27	2023/1/26	2 亿美元	2 亿美元	364D	境外美元企业债券
合计					30.00 亿美元	14.5 亿美元	-	

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

截至本募集说明书签署日，发行人及下属子公司存续期内永续债（不包括境外债）余额138.00亿元，具体情况如下表所示：

表7-4　发行人永续债存续明细表

债券名称	债券余额(亿元)	期限(年)	起息日	约定赎回日	票面利率(%)	清偿顺序	利率调整机制	是否计入所有者权益
19 华发集团 MTN008B	2.00	5+N	2019/12/11	2024/12/11	5.30	等同普通债券	前 5 个计息年度票面利率保持不变，如果第 5 个计息年度发行人不行使赎回权，自第 6 个计息年度起，票面利率每 5 年重置一次，重置后的票面利率为当期基准利率加初始利差加上调基点，在之后的 5 个计息年度内保持不变。	是
20 华发实业 MTN001	5.70	3+N	2020/2/18	2023/2/18	4.30	等同普通债券	前 3 个计息年度票面利率保持不变，如果第 3 个计息年度发行人不行使赎回权，自第 4 个计息年度起，票面利率每 3 年重置一次，重置后的票面利率为当期基准利率加初始利差加上调基点，在之后的 3 个计息年度内保持不变。	是
20 华发实业 MTN002	9.30	3+N	2020/4/23	2023/4/23	4.10	等同普通债券	前 3 个计息年度票面利率保持不变，如果第 3 个计息年度发行人不行使赎回权，自第 4 个计息年度起，票面利率每 3 年重置一次，重置后的票面利率为当期基准利率加初始利差加上调基点，在之后的 3 个计息年度内保持不变。	是

债券名称	债券余额(亿元)	期限(年)	起息日	约定赎回日	票面利率(%)	清偿顺序	利率调整机制	是否计入所有者权益
20 华综 Y1	10.00	3+N	2020/3/16	2023/3/16	3.54	等同普通债券	本期债券以每 3 个计息年度为 1 个周期，首个周期的票面利率将由发行人与主承销商根据网下向合格投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商，由发行人确定，在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，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。	是
20 华发 Y1	10.00	3+N	2020/6/24	2023/6/24	4.06	等同普通债券	本期债券以每 3 个计息年度为 1 个周期，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。	是
20 华综 Y2	10.00	3+N	2020/8/3	2023/8/3	4.18	等同普通债券	本期债券以每 3 个计息年度为 1 个周期，首个周期的票面利率将由发行人与主承销商根据网下向合格投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商，由发行人确定，在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，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。	是
20 华发 Y2	15.00	3+N	2020/8/20	2023/8/20	4.22	等同普通债券	本期债券以每 3 个计息年度为 1 个周期，首个周期的票面利率将由发行人与主承销商根据网下向合格投资	是

债券名称	债券余额(亿元)	期限(年)	起息日	约定赎回日	票面利率(%)	清偿顺序	利率调整机制	是否计入所有者权益
							者的簿记建档结果在预设区间范围内协商，由发行人确定，在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，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。	
20 华发集团 MTN002	10.00	3+N	2020/9/18	2023/9/18	4.70	等同普通债券	前 3 个计息年度票面利率保持不变，如果第 3 个计息年度发行人不行使赎回权，自第 4 个计息年度起，票面利率每 3 年重置一次，重置后的票面利率为当期基准利率加初始利差加上调基点，在之后的 3 个计息年度内保持不变。	是
20 华综 Y3	6.00	3+N	2020/9/28	2023/9/28	4.79	等同普通债券	本期债券以每 3 个计息年度为 1 个周期，首个周期的票面利率将由发行人与主承销商根据网下向合格投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商，由发行人确定，在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，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。	是
20 华发 Y3	10.00	3+N	2020/10/27	2023/10/27	4.58	等同普通债券	本期债券以每 3 个计息年度为 1 个周期，首个周期的票面利率将由发行人与主承销商根据网下向合格投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商，由发行人确定，在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，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。	是
20 华发集团	5.00	3+N	2020/11/4	2023/11/4	4.73	等同普通	前 3 个计息年度票面利率保	是

债券名称	债券余额(亿元)	期限(年)	起息日	约定赎回日	票面利率(%)	清偿顺序	利率调整机制	是否计入所有者权益
MTN004						债券	持不变，如果第 3 个计息年度发行人不行使赎回权，自第 4 个计息年度起，票面利率每 3 年重置一次，重置后的票面利率为当期基准利率加初始利差加跃升利率，在之后的 3 个计息年度内保持不变。	
21 华发集团 MTN002	5.00	3+N	2021/1/13	2024/1/13	4.87	等同普通债券	前 3 个计息年度票面利率保持不变，如果第 3 个计息年度发行人不行使赎回权，自第 4 个计息年度起，票面利率每 3 年重置一次，重置后的票面利率为当期基准利率加初始利差加跃升利率，在之后的 3 个计息年度内保持不变。	是
22 华发集团 MTN006	5.00	3+N	2022/4/25	2025/4/25	4.20	等同普通债券	前 3 个计息年度票面利率保持不变，如果第 3 个计息年度发行人不行使赎回权，自第 4 个计息年度起，票面利率每 3 年重置一次，重置后的票面利率为当期基准利率加初始利差加跃升利率，在之后的 3 个计息年度内保持不变。	是
22 华发集团 MTN009A	5.00	2+N	2022/6/20	2024/6/20	3.55	等同普通债券	前 2 个计息年度票面利率保持不变，如果第 2 个计息年度发行人不行使赎回权，自第 3 个计息年度起，票面利率每 2 年重置一次，重置后的票面利率为当期基准利率加初始利差加跃升利率，在之后的 2 个计息年度内保持不变。	是
22 华发集团 MTN009B	5.00	3+N	2022/6/20	2025/6/20	4.00	等同普通债券	前 3 个计息年度票面利率保持不变，如果第 3 个计息年度发行人不行使赎回权，自第 4 个计息年度起，票面利率每 3 年重置一次，重置后的票面利率为当期基准利率加初始利差加跃升利率，在之后的 3 个计息年度内保持不变。	是
22 珠华 Y1	10.00	3+N	2022/6/27	2025/6/27	3.89	等同普通	本期债券以每 3 个计息年度	是

债券名称	债券余额(亿元)	期限(年)	起息日	约定赎回日	票面利率(%)	清偿顺序	利率调整机制	是否计入所有者权益
						债券	为 1 个周期，首个周期的票面利率将由发行人与主承销商根据网下向合格投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商，由发行人确定，在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，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。	
22 华发集团 MTN012A	6.00	2+N	2022/8/16	2024/8/16	3.45	等同普通债券	前 2 个计息年度票面利率保持不变，如果第 2 个计息年度发行人不行使赎回权，自第 3 个计息年度起，票面利率每 2 年重置一次，重置后的票面利率为当期基准利率加初始利差加跃升利率，在之后的 2 个计息年度内保持不变。	是
22 华发集团 MTN012B	4.00	3+N	2022/8/16	2025/8/16	3.75	等同普通债券	前 3 个计息年度票面利率保持不变，如果第 3 个计息年度发行人不行使赎回权，自第 4 个计息年度起，票面利率每 3 年重置一次，重置后的票面利率为当期基准利率加初始利差加跃升利率，在之后的 3 个计息年度内保持不变。	是
22 华发集团 MTN013	5.00	2+N	2022/11/7	2024/11/7	4.00	等同普通债券	前 2 个计息年度票面利率保持不变，如果第 2 个计息年度发行人不行使赎回权，自第 3 个计息年度起，票面利率每 2 年重置一次，重置后的票面利率为当期基准利率加初始利差加跃升利率，在之后的 2 个计息年度内保持不变。	是
合计	**138.00**							

注：发行人在会计处理时将上述永续债均计入所有者权益。上述永续债的本金和利息在破产清算时的清偿顺序均等同于发行人所有其他待偿还普通债券。

五、发行人重大不利变化排查

发行人 2021 年度及 2022 年一季度经营情况良好，财务状况稳定，未发生重大不利变化。

六、发行人其他事项情况

无。

第八章 发行人 2022 年 1-9 月基本情况

一、发行人 2022 年 1-9 月各主营业务板块经营情况

表 8-1 发行人近三年及一期主营业务收入表

单位：万元、%

项目	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 1-9 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	**7,926,925.42**	**100.00**	**10,919,024.44**	**100.00**	**14,194,253.99**	**100.00**	**10,605,588.24**	**100.00**
主营业务收入	**7,741,955.49**	**97.67**	**10,715,734.94**	**98.14**	**13,835,003.14**	**97.47**	**10,417,085.47**	**98.22**
其中：商贸物流	3,673,588.36	46.34	5,020,541.35	45.98	6,703,981.23	47.23	5,637,112.66	53.15
房地产开发	3,173,483.42	40.03	4,776,753.68	43.75	4,783,792.23	33.70	3,135,749.89	29.57
城市运营	447,651.04	5.65	355,260.85	3.25	1,478,759.19	10.42	998,426.84	9.41
金融投资	141,987.49	1.79	224,788.90	2.06	262,604.62	1.85	190,028.39	1.79
现代服务	275,782.26	3.48	320,648.82	2.94	373,481.85	2.63	261,482.87	2.47
实体产业	-	-	-	-	222,297.03	1.57	175,744.38	1.66
其他	29,462.91	0.38	17,741.34	0.16	10,086.99	0.07	18,540.44	0.17
其他业务收入	**184,969.93**	**2.33**	**203,289.49**	**1.86**	**359,250.85**	**2.53**	**188,502.77**	**1.78**

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

表 8-2 发行人近三年及一期主营业务成本表

单位：万元、%

项目	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 1-9 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业成本	**6,456,496.85**	**100.00**	**9,339,275.83**	**100.00**	**12,021,027.81**	**100.00**	**9,306,220.35**	**100.00**
主营业务成本	**6,321,523.56**	**97.91**	**9,174,995.21**	**98.24**	**11,737,229.61**	**97.64**	**9,133,817.53**	**98.15**
其中：商贸物流	3,661,127.42	56.70	5,006,312.95	53.60	6,659,408.88	55.40	5,582,126.65	59.99
房地产开发	2,211,644.03	34.25	3,564,747.97	38.17	3,511,798.58	29.21	2,459,997.53	26.43
城市运营	139,152.60	2.16	231,660.56	2.48	1,037,997.83	8.63	675,041.14	7.25
金融投资	36,994.30	0.57	35,932.71	0.38	33,365.16	0.28	23,440.28	0.25
现代服务	250,313.73	3.87	310,159.77	3.32	318,773.06	2.65	234,469.96	2.52
实体产业	-	-	-	-	173,113.09	1.44	142,633.13	1.53
其他	22,291.48	0.36	26,181.25	0.29	2,773.01	0.02	16,108.83	0.18
其他业务成本	**134,973.28**	**2.09**	**164,280.62**	**1.76**	**283,798.20**	**2.36**	**172,402.82**	**1.85**

注：表中占比指占当期营业成本的比重。

表 8-3 发行人近三年及一期毛利构成情况表

单位：万元、%

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-9 月

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业毛利	**1,470,428.57**	**100.00**	**1,579,748.60**	**100.00**	**2,173,226.18**	**100.00**	**1,299,367.89**	**100.00**
主营业务毛利	**1,420,431.93**	**96.60**	**1,540,739.73**	**97.53**	**2,097,773.53**	**96.53**	**1,283,267.94**	**98.76**
其中：商贸物流	12,460.94	0.85	14,228.40	0.90	44,572.35	2.05	54,986.01	4.20
房地产开发	961,839.39	65.41	1,212,005.71	76.72	1,271,993.65	58.53	675,752.36	52.01
城市运营	308,498.45	20.98	123,600.29	7.82	440,761.36	20.28	323,385.70	24.89
金融投资	104,993.19	7.14	188,856.19	11.95	229,239.46	10.55	166,588.11	12.82
现代服务	25,468.52	1.73	10,489.04	0.66	54,708.79	2.52	27,012.91	2.08
实体产业	-	-	-	-	49,183.94	2.26	33,111.25	2.55
其他	7,171.43	0.49	-8,439.90	-0.53	7,313.98	0.34	2,431.61	0.22
其他业务毛利	**49,996.64**	**3.40**	**39,008.87**	**2.47**	**75,452.65**	**3.47**	**16,099.95**	**1.24**

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

表 8-4 发行人近三年及一期毛利率情况表

单位：%

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-9 月
营业毛利率	**18.55**	**14.47**	**15.31**	**12.25**
主营业务毛利率	**18.35**	**14.38**	**15.16**	**12.32**
其中：商贸物流	0.34	0.28	0.66	0.97
房地产开发	30.31	25.37	26.59	21.55
城市运营	68.91	34.79	29.81	32.39
金融投资	73.95	84.01	87.29	87.66
现代服务	9.24	3.27	14.65	10.33
实体产业	-	-	22.13	18.84
其他	24.34	-47.57	72.51	15.22
其他业务毛利率	**27.03**	**19.19**	**21.00**	**8.54**

二、发行人 2022 年 1-9 月主要财务情况

(一) 发行人 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末合并报表

表8-5 2019-2021年末及2022年9月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 9 月末
流动资产：				
货币资金*	5,302,596.07	7,755,154.22	7,301,110.86	7,160,326.64
结算备付金	35,310.11	24,393.91	34,359.44	23,551.79
应收货币保证金	65,433.38	74,844.76	113,533.97	85,713.27
应收质押保证金	755.84	1,448.15	5,187.56	13,296.20
存出保证金	7,770.86	6,034.49	8,808.41	7,278.95
拆出资金	-	-	109,920.80	118,914.32
融出资金	178,690.29	197,249.35	251,849.89	244,985.38

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 9 月末
交易性金融资产	817,167.07	671,627.46	534,830.23	708,572.28
衍生金融资产	3,947.62	2,434.50	1,900.64	9,700.20
应收票据	229,045.34	33,123.89	48,648.36	37,163.99
应收账款	589,305.84	778,934.40	1,049,184.71	1,073,474.55
应收款项融资	-	-	81,021.48	117,737.89
预付账款	660,432.40	922,821.93	756,998.16	966,669.71
应收结算担保金	-	1,000.00	1,000.00	1,000.00
其他应收款	440,264.21	434,496.81	507,609.37	521,719.87
买入返售金融资产	141,841.09	61,484.74	277,551.82	48,832.09
存货	18,880,618.61	24,938,923.46	28,383,796.00	32,499,841.60
合同资产	-	146,330.26	367,926.88	442,431.58
一年内到期的非流动资产	44,500.00	175,493.29	300,114.33	196,129.62
其他流动资产	2,666,516.90	3,722,931.96	4,760,012.79	4,950,991.85
流动资产合计	**30,064,195.64**	**39,948,727.59**	**44,895,365.70**	**49,228,331.78**
非流动资产：				
发放贷款及垫款	43,555.24	24,390.33	212,141.57	135,529.54
可供出售金融资产	1,025,372.23	1,242,385.75	-	-
债权投资	-	-	595,262.07	519,532.97
持有至到期投资	174,000.00	435,529.74	-	-
其他债权投资	-	-	219,591.43	234,805.78
长期应收款	1,641.44	15,228.08	10,609.40	9,991.43
长期股权投资	2,356,225.06	3,319,570.87	4,420,359.26	5,326,399.99
其他权益工具投资	10.00	10.00	71,425.16	71,458.58
其他非流动金融资产	54,683.98	54,718.85	1,894,431.21	3,027,307.94
投资性房地产	758,822.55	1,474,617.22	1,738,340.41	2,195,334.27
固定资产	903,581.36	1,033,418.49	1,578,427.38	1,624,645.37
在建工程	70,494.94	187,307.83	449,361.59	514,910.15
使用权资产	-	-	195,925.83	174,445.72
无形资产	268,846.54	199,559.57	287,150.50	296,851.23
开发支出	31.35	944.75	16,251.32	12,908.46
商誉	48,310.52	94,697.36	464,168.79	467,035.30
长期待摊费用	21,256.33	49,562.19	33,485.82	31,338.25
递延所得税资产	331,005.52	402,205.90	459,025.92	525,071.12
其他非流动资产	62,017.01	295,429.70	201,010.12	177,565.36
非流动资产合计	**6,119,854.09**	**8,829,576.63**	**12,846,967.77**	**15,345,131.45**
资产总计	**36,184,049.73**	**48,778,304.22**	**57,742,333.47**	**64,573,463.23**
流动负债：				
短期借款	1,893,001.61	2,775,715.42	2,656,536.93	2,921,848.13
向中央银行借款	-	-	1,062.30	2,401.64
拆入资金	9,117.19	-	15,025.67	65,117.71

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 9 月末
交易性金融负债	24,944.13	2,985.81	6,325.88	1,958.27
衍生金融负债	-	8,298.62	15,432.11	506.60
应付票据	100,187.15	86,328.20	357,788.16	336,865.46
应付账款	1,230,109.33	3,230,460.52	4,069,599.36	3,923,973.25
预收账款	5,956,957.78	678,392.92	49,067.14	61,108.81
合同负债	-	5,147,444.42	7,650,750.69	9,627,160.21
卖出回购金融资产款	397,605.42	221,258.42	151,523.32	510,416.63
吸收存款及同业存放	144,365.91	356,832.20	310,032.74	322,668.86
代理买卖证券款	92,880.29	133,510.96	185,333.13	148,021.13
代理承销证券款	20,730.00	-	-	-
应付货币保证金	112,072.18	168,005.82	217,765.57	206,777.58
应付质押保证金	755.84	1,448.15	5,187.56	13,296.20
期货风险准备金	489.45	624.09	955.33	1,146.10
应付职工薪酬	99,235.63	110,958.95	154,735.74	117,189.83
应交税费	223,099.17	260,572.59	273,602.34	172,613.98
其他应付款	1,637,646.50	2,509,308.17	2,565,963.95	3,017,660.67
一年内到期的非流动负债	2,567,987.22	3,760,549.54	3,612,635.37	3,379,194.08
其他流动负债	1,229,822.73	1,945,488.23	2,123,054.12	1,793,309.37
流动负债合计	**15,741,007.52**	**21,398,183.03**	**24,422,377.39**	**26,623,234.49**
非流动负债：				
长期借款	5,241,949.75	8,407,631.84	10,798,741.92	11,358,235.23
应付债券	4,108,222.76	4,942,775.95	6,498,486.08	7,810,903.71
租赁负债	-	-	138,401.43	135,351.10
长期应付款	14,921.45	24,590.77	172,793.51	272,117.15
长期应付职工薪酬	-	-	78.65	127.67
预计负债	271.81	41,152.36	33,657.33	21,786.45
递延收益	8,845.00	8,868.44	48,154.14	42,424.01
递延所得税负债	55,974.57	75,101.47	103,556.44	135,209.33
其他非流动负债	306,200.00	452,677.15	494,265.96	1,137,108.34
非流动负债合计	**9,736,385.35**	**13,952,797.98**	**18,288,135.46**	**20,913,262.98**
负债合计	**25,477,392.87**	**35,350,981.01**	**42,710,512.84**	**47,536,497.48**
股东权益：				
实收资本	111,978.97	111,978.97	142,201.87	1,691,978.97
其他权益工具	1,319,115.00	2,302,950.00	2,433,802.40	2,231,698.61
资本公积	1,748,252.41	2,212,088.34	2,880,861.53	2,138,633.66
其他综合收益的税后净额	97,675.76	127,170.30	106,561.93	103,940.01
专项储备	-	1,140.87	1,175.49	1,363.07
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	413,531.48	442,705.59	445,395.83	465,436.30

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 9 月末
归属于母公司股东权益	3,759,845.98	5,267,326.42	6,079,291.40	6,702,342.98
少数股东权益	6,946,810.88	8,159,996.79	8,952,529.23	10,334,622.77
股东权益合计	**10,706,656.86**	**13,427,323.21**	**15,031,820.63**	**17,036,965.75**
负债和股东权益总计	**36,184,049.73**	**48,778,304.22**	**57,742,333.47**	**64,573,463.23**

注：*发行人货币资金包含存放同业及其他金融机构款项。

表 8-6　2019-2021 年及 2022 年 1-9 月合并利润表

单位：万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9 月
一、营业总收入	**7,926,925.42**	**10,919,024.44**	**14,194,253.99**	**10,605,588.23**
二、营业总成本	**7,409,052.45**	**10,368,427.21**	**13,454,364.84**	**10,328,819.30**
其中：营业成本	6,456,496.85	9,339,275.83	12,021,027.81	9,306,220.36
税金及附加	332,753.92	354,897.69	472,599.93	233,046.47
销售费用	140,787.02	157,518.18	219,370.91	169,140.25
管理费用	353,108.83	348,400.64	451,581.80	384,912.87
研发费用	8,673.68	6,737.07	35,914.54	31,183.52
财务费用	117,232.15	161,597.79	253,869.86	204,315.83
加：其他收益	9,796.33	17,729.75	53,874.58	33,208.50
投资收益	217,314.94	225,114.15	162,551.51	273,035.80
其中：对联营和合营企业投资收益	108,504.64	137,914.35	99,814.45	228,818.58
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-2.62
汇兑收益（损失以“-”号填列）	14.97	-65.97	-19.61	92.32
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	3,733.19	43,923.94	84,947.89	30,980.73
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,244.10	-6,778.08	-26,167.28	-8,583.54
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-10,453.49	-22,204.69	-5,057.66	-14,807.75
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-93.62	-71.8	4,741.59	355.47
二、营业利润	**736,941.18**	**808,244.52**	**1,014,760.16**	**591,050.47**
加：营业外收入	10,137.26	4,888.64	11,529.12	8,812.26
减：营业外支出	10,382.85	20,114.05	23,201.06	6,487.56
三、利润总额	**736,695.59**	**793,019.11**	**1,003,088.22**	**593,375.17**
减：所得税费用	231,549.71	238,054.15	323,358.77	189,608.19
四、净利润	**505,145.88**	**554,964.97**	**679,729.45**	**403,766.98**
五、归属于母公司所有者的净利润	**130,167.03**	**151,467.00**	**212,285.91**	**110,800.99**
少数股东损益	374,978.85	403,497.97	467,443.54	292,965.99
六、其他综合收益的税后净额	**-6,472.98**	**36,787.94**	**-6,275.20**	**-7,542.06**
七、综合收益总额	**498,672.91**	**591,752.90**	**673,454.24**	**396,224.92**
归属于母公司所有者的综合收益总额	125,378.68	180,961.53	206,356.17	108,287.06

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9 月
归属于少数股东的综合收益总额	373,294.23	410,791.37	467,098.07	287,937.86

表 8-7 2019-2021 年及 2022 年 1-9 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9 月
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	9,677,192.99	12,342,659.17	17,744,716.60	14,519,800.39
客户存款和同业存放款项净增加额	59,196.02	212,466.29	-47,470.68	18,174.71
处置交易性金融资产净增加额	-	-	228,132.31	-47,031.06
处置债权投资净增加额	-	-	5,198.30	72,589.69
处置其他债权投资净增加额	-	-	24,509.34	-6,106.67
处置其他权益工具投资净增加额	-	-	36,346.67	-1.41
客户贷款及垫款净减少额	-	19,398.60	-	-
处置可供出售金融资产净增加额	11,348.05	-	-	
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	165,033.47	-	
处置衍生金融资产净增加额	-	1,412.90	686.56	1,092.32
收取利息、手续费及佣金的现金	151,114.77	206,075.58	185,524.09	102,354.22
拆入资金净增加额	-	-	15,000.00	50,200.00
回购业务资金净增加额	91,534.81	-	-290,188.56	587,755.90
代理买卖证券款净增加额	37,389.08	44,427.94	48,033.68	-31,133.07
收到的税费返还	7,893.20	54,521.27	104,514.02	305,443.54
收到其他与经营活动有关的现金	519,152.76	621,800.08	1,225,205.24	667,752.89
经营活动现金流入小计	**10,533,412.34**	**13,667,795.30**	**19,280,207.58**	**16,240,891.45**
购买商品、接受劳务支付的现金	6,319,053.92	8,021,005.60	11,188,879.22	10,836,500.44
客户贷款及垫款净增加额	20,645.79	-	187,626.07	-76,422.70
存放中央银行和同业款项净增加额	-33,950.00	103,395.83	720,181.97	-17,342.74
交易性金融资产净增加额		-	-	0
其他债权投资净增加额		-	-	0
购置可供出售金融资产净增加额	-	139,145.33	-	0
支付的证券清算款	-	-	-	0
回购业务资金净减少额	-	99,361.05	-	
融出资金净增加额	91,222.01	17,170.17	55,000.15	-6,911.16
拆出资金净增加额	21,000.00	29,117.19	10,000.00	8,999.38

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9 月
客户存款和同业存放款项净减少额	-	-	-	0
支付利息、手续费及佣金的现金	21,566.71	20,764.80	13,544.77	14,404.51
支付给职工以及为职工支付的现金	571,074.26	693,868.64	906,071.10	683,330.54
支付的各项税费	865,022.73	900,202.58	1,297,768.72	929,619.05
支付其他与经营活动有关的现金	475,016.93	577,305.18	646,593.26	596,679.77
经营活动现金流出小计	**8,350,652.36**	**10,601,336.35**	**15,025,665.28**	**12,968,857.09**
经营活动产生的现金流量净额	**2,182,759.99**	**3,066,458.94**	**4,254,542.30**	**3,272,034.37**
二、投资活动产生的现金流量：				-
收回投资所收到的现金	1,151,772.06	1,775,021.60	1,614,922.69	1,849,976.43
取得投资收益收到的现金	146,566.76	187,497.39	46,010.11	152,736.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	17.88	240.93	6,966.60	1,544.18
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	283.28	205.02	1,920.93	-
收到其他与投资活动有关的现金	6,764.89	258,441.01	18,791.65	208,336.62
投资活动现金流入小计	**1,305,404.86**	**2,221,405.95**	**1,688,611.99**	**2,212,593.60**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,559,718.42	5,363,173.10	4,552,026.58	3,210,632.16
投资支付的现金	3,175,562.30	4,542,140.15	4,819,253.69	4,381,567.60
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	14,217.34	49,958.96	259,094.57	27,534.48
支付其他与投资活动有关的现金	693.06	22,306.45	245,703.41	61,169.92
投资活动现金流出小计	**5,750,191.12**	**9,977,578.66**	**9,876,078.25**	**7,680,904.15**
投资活动产生的现金流量净额	**-4,444,786.26**	**-7,756,172.71**	**-8,187,466.27**	**-5,468,310.55**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	1,872,422.64	2,622,117.39	2,335,823.58	2,460,878.84
取得借款收到的现金	12,466,400.91	18,427,008.51	16,958,303.96	14,032,931.45
收到其他与筹资活动有关的现金	15,410.44	278,598.31	545,147.17	262,674.72
筹资活动现金流入小计	**14,354,233.98**	**21,327,724.22**	**19,839,274.71**	**16,756,485.01**
偿还债务支付的现金	9,878,176.62	11,967,183.37	12,988,134.24	12,186,243.04
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,043,308.93	1,453,648.94	1,728,066.89	1,343,531.64
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	159,399.12	273,513.03	300,064.16	193,147.14
支付其他与筹资活动有关的现金	229,609.13	968,385.91	1,651,785.94	1,278,419.36

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9 月
筹资活动现金流出小计	**11,151,094.67**	**14,389,218.22**	**16,367,987.07**	**14,808,194.05**
筹资活动产生的现金流量净额	**3,203,139.31**	**6,938,506.00**	**3,471,287.64**	**1,948,290.97**
四、汇率变动对现金的影响	12,436.23	-34,300.55	-6,417.98	23,415.90
五、现金及现金等价物净增加额	953,549.27	2,214,491.69	-468,054.31	-224,569.32
加：年初现金及现金等价物余额	4,013,342.66	4,966,891.93	7,181,383.62	6,713,329.31
年末现金及现金等价物余额	4,966,891.93	7,181,383.62	6,713,329.31	6,488,759.99

(二) 发行人 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末母公司报表

表 8-8　2019-2021 年末及 2022 年 9 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 9 月末
流动资产：				
货币资金	832,729.99	508,001.16	1,966,144.34	1,102,142.89
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	10,000.00	-
应收账款	544.15	658.53	407.58	596.43
预付账款	737.51	52,178.45	2,732.90	121,521.98
其他应收款	890,606.79	1,029,984.32	1,517,151.00	3,283,542.23
存货	10,688.90	13,462.10	13,014.92	1,532.04
其他流动资产	233,910.28	358,561.14	445,018.44	498,812.28
流动资产合计	**1,969,217.61**	**1,962,845.70**	**3,954,469.18**	**5,008,147.85**
非流动资产：				-
可供出售金融资产	127,019.90	195,010.65	-	-
长期股权投资	2,207,399.33	4,943,012.27	8,479,901.50	8,968,578.73
其他非流动金融资产	-	-	404,532.55	744,137.43
投资性房地产	1,121.63	1,062.50	1,003.37	959.02
固定资产	34,862.21	33,124.98	31,257.06	29,742.16
使用权资产	-	-	1,437.27	1,037.84
无形资产	2,677.32	5,665.26	7,070.15	5,637.23
长期待摊费用	446.95	747.79	2,150.97	2,088.81
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	**2,373,527.34**	**5,178,623.45**	**8,927,352.88**	**9,752,181.22**
资产总计	**4,342,744.95**	**7,141,469.15**	**12,881,822.05**	**14,760,329.07**
流动负债：				
短期借款	1,039,885.00	1,101,700.00	3,453,500.00	3,270,481.28
应付票据	-	10,000.00	-	-
应付账款	3,408.01	874.96	4,970.15	994.82
预收账款	3,341.28	3,341.28	-	-
合同负债	-	-	19,470.30	3,341.28
应付职工薪酬	4,057.83	5,327.24	5,895.13	918.84
应交税费	197.94	351.31	780.18	24.34

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 9 月末
其他应付款	38,723.98	83,652.68	748,083.98	1,084,385.80
一年内到期的非流动负债	205,600.00	140,000.00	369,598.55	382,653.97
其他流动负债	650,000.00	1,050,000.00	931,644.80	757,731.10
流动负债合计	**1,945,214.04**	**2,395,247.47**	**5,533,943.09**	**5,500,531.44**
非流动负债：				-
长期借款	208,000.00	466,800.00	803,420.00	1,281,020.00
应付债券	900,000.00	1,420,000.00	2,480,000.00	3,440,000.00
租赁负债	-	-	722.57	340.79
长期应付款			-	50,000.00
递延收益	6,672.70	6,327.01	6,031.33	5,772.06
其他非流动负债			469,200.00	530,050.00
非流动负债合计	**1,114,672.70**	**1,893,127.01**	**3,759,373.90**	**5,307,182.85**
负债合计	**3,059,886.75**	**4,288,374.49**	**9,293,316.99**	**10,807,714.29**
股东权益：				-
实收资本	111,978.97	111,978.97	142,201.87	1,691,978.97
其他权益工具	1,319,115.00	2,302,950.00	2,458,535.00	2,253,068.00
资本公积	95,010.59	715,574.92	1,457,191.74	687,414.63
其他综合收益的税后净额	-2,044.17	-1,361.64	178.50	178.50
盈余公积	26,655.52	26,655.52	26,655.52	26,655.52
未分配利润	-267,857.71	-302,703.11	-496,257.56	-706,680.84
股东权益合计	**1,282,858.21**	**2,853,094.66**	**3,588,505.06**	**3,952,614.79**
负债和股东权益总计	**4,342,744.95**	**7,141,469.15**	**12,881,822.05**	**14,760,329.07**

表 8-9　2019-2021 年及 2022 年 1-9 月母公司利润表

单位：万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9 月
一、营业总收入	**16,838.84**	**13,982.48**	**27,786.28**	**27,509.36**
其中：营业收入	16,838.84	13,982.48	27,786.28	27,509.36
二、营业总成本	**66,773.07**	**120,855.88**	**230,573.16**	**189,795.46**
其中：营业成本	3,905.40	1,520.70	1,973.93	14,096.98
税金及附加	2,436.50	540.99	7,851.22	3,379.02
销售费用	0.27	-	-	-
管理费用	16,094.36	17,912.62	33,535.18	10,149.51
财务费用	44,336.54	100,881.57	187,212.83	162,169.95
加：其他收益	-	406.74	356.00	281.83
投资收益（损失以“-”号填列）	131,880.69	197,911.47	257,684.32	44,084.95
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			-784.21	-100.49
信用减值损失（损失以“-”号填列）			-322.08	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-64.09	11.17	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	0.07	-

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9 月
三、营业利润	**81,882.38**	**91,455.98**	**54,147.22**	**-118,019.81**
加：营业外收入	473.75	4.54	0.00	2.00
减：营业外支出	497.99	481.58	978.24	1,221.68
四、利润总额	**81,858.14**	**90,978.94**	**53,168.98**	**-119,239.49**
减：所得税费用	-	-	-	-
五、净利润	**81,858.14**	**90,978.94**	**53,168.98**	**-119,239.49**
六、其他综合收益的税后净额	**-2,197.05**	**682.53**	**149.09**	-
七、综合收益总额	**79,661.08**	**91,661.48**	**53,318.08**	**-119,239.49**

表 8-10　2019-2021 年及 2022 年 1-9 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9 月
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	23,143.34	3,138.41	35,011.15	3,928.85
收到其他与经营活动有关的现金	50,704.53	42,624.54	174,268.20	27,190.08
经营活动现金流入小计	**73,847.87**	**45,762.94**	**209,279.35**	**31,118.93**
购买商品、接受劳务支付的现金	144.97	4,883.81	1.14	-
支付给职工以及为职工支付的现金	7,668.60	8,786.68	8,775.20	7,185.71
支付的各项税费	12,568.34	522.94	7,878.41	5,031.34
支付其他与经营活动有关的现金	14,997.47	13,264.10	32,465.55	31,853.81
经营活动现金流出小计	**35,379.37**	**27,457.52**	**49,120.31**	**44,070.86**
经营活动产生的现金流量净额	**38,468.50**	**18,305.42**	**160,159.04**	**-12,951.94**
二、投资活动产生的现金流量：				-
收回投资所收到的现金	2,233.11	-	71,479.68	162,150.00
取得投资收益收到的现金	137,246.84	108,366.77	238,791.33	37,232.11
收到其他与投资活动有关的现金	-	40,000.00	13,340.00	80,611.21
投资活动现金流入小计	**139,479.95**	**148,366.77**	**323,611.01**	**279,993.32**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,600.25	4,586.42	3,865.16	1,123.51
投资支付的现金	1,058,089.24	2,066,264.62	3,838,754.38	1,145,624.42
支付其他与投资活动有关的现金	-	94,057.04	72,900.00	24,953.29
投资活动现金流出小计	**1,059,689.50**	**2,164,908.08**	**3,915,519.54**	**1,171,701.21**
投资活动产生的现金流量净额	**-920,209.55**	**-2,016,541.31**	**-3,591,908.53**	**-891,707.90**
三、筹资活动产生的现金流量：			-	-

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9 月
吸收投资收到的现金	401,526.00	1,177,814.00	1,284,100.00	1,079,368.00
取得借款收到的现金	3,553,800.00	4,623,991.16	6,892,523.13	5,397,579.62
收到其他与筹资活动有关的现金	497,041.55	3,623,024.13	9,271,966.62	4,480,989.82
筹资活动现金流入小计	**4,452,367.55**	**9,424,829.29**	**17,448,589.75**	**10,957,937.44**
偿还债务支付的现金	2,659,115.00	3,451,185.00	3,006,040.00	4,268,040.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	193,441.82	256,637.26	405,550.81	318,597.36
支付其他与筹资活动有关的现金	206,252.27	4,043,499.97	9,147,106.27	6,330,641.70
筹资活动现金流出小计	**3,058,809.09**	**7,751,322.23**	**12,558,697.09**	**10,917,279.06**
筹资活动产生的现金流量净额	**1,393,558.45**	**1,673,507.06**	**4,889,892.66**	**40,658.39**
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**511,817.41**	**-324,728.83**	**1,458,143.18**	**-864,001.44**
加：年初现金及现金等价物余额	320,912.59	832,729.99	508,001.16	1,966,144.34
六、年末现金及现金等价物余额	**832,729.99**	**508,001.16**	**1,966,144.34**	**1,102,142.89**

(三) 2022 年 1-9 月报表合并范围变化情况

截至 2022 年 9 月末，发行人纳入合并范围企业为 1,040 家，较 2021 年末发行人增加合并 84 家，减少合并 23 家。具体情况如下:

表 8-11 2022 年 1-9 月合并范围及变动情况

序号	公司名称	变更内容	变更原因
1	珠海华发圣博立运营管理有限公司	新增合并	新设
2	珠海华发中以创意中心运营管理有限公司	新增合并	新设
3	珠海华发华灿先进半导体研究院有限公司	新增合并	新设
4	珠海隽华二号投资合伙企业（有限合伙）	新增合并	新设
5	珠海隽华三号投资合伙企业（有限合伙）	新增合并	新设
6	珠海隽华四号投资合伙企业（有限合伙）	新增合并	新设
7	珠海大型产业集聚区开发有限公司	新增合并	新设
8	珠海华擎大型产业集聚区开发有限公司	新增合并	新设
9	珠海金湾华发国际酒店管理有限公司	新增合并	新设
10	华发物业服务（佛山）有限公司	新增合并	新设
11	珠海华濠国际会展有限公司	新增合并	新设
12	珠海市珠澳设计中心有限公司	新增合并	新设

序号	公司名称	变更内容	变更原因
13	珠海国际设计周会展有限公司	新增合并	新设
14	珠海市横琴珠澳国际体育休闲旅游发展管理有限公司	新增合并	新设
15	广州凯美建筑有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
16	广东闳泰建材贸易有限公司	新增合并	新设
17	深圳市维业建设工程有限公司	新增合并	新设
18	厦门闽屹建设工程有限公司	新增合并	新设
19	维业（澳门）有限公司	新增合并	新设
20	珠海铧泰建设工程有限公司	新增合并	新设
21	珠海粤泰建设工程有限公司	新增合并	新设
22	珠海华汇智造半导体有限公司	新增合并	新设
23	上海浦锋房地产开发有限公司	新增合并	新设
24	江门华标房地产开发有限公司	新增合并	新设
25	珠海横琴华发城市更新投资控股有限公司	新增合并	新设
26	北京华汎商业管理有限公司	新增合并	新设
27	太仓海纳置业有限公司	新增合并	新设
28	珠海华晖新能源科技有限公司	新增合并	新设
29	太仓铧福创盛置业有限公司	新增合并	新设
30	南京铧辉装饰工程有限公司	新增合并	新设
31	佛山华赞商业服务有限公司	新增合并	新设
32	南京铧徽置业有限公司	新增合并	新设
33	珠海华湖房地产开发有限公司	新增合并	新设
34	珠海华旭新能源开发有限公司	新增合并	新设
35	珠海华凯房产开发有限公司	新增合并	新设
36	太仓华仁房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
37	苏州禾发房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
38	上海晋镧房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
39	南京铧隅房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
40	威海墨芳城房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
41	珠海华毓房地产开发有限公司	新增合并	新设
42	珠海华晏房地产开发有限公司	新增合并	新设
43	广东华发中建新科技投资控股有限公司	新增合并	非同一控制下企业

序号	公司名称	变更内容	变更原因
			合并
44	珠海华发弘业房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
45	华实中建新科技(珠海)有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
46	珠海华舟房地产开发有限公司	新增合并	新设
47	珠海华绪房地产开发有限公司	新增合并	新设
48	上海顾泓房地产开发有限公司	新增合并	新设
49	珠海华沛房地产开发有限公司	新增合并	新设
50	广州华申房地产开发有限公司	新增合并	新设
51	北京铧创海川置业有限公司	新增合并	新设
52	杭州铧旭置业有限公司	新增合并	新设
53	上海古骁房地产开发有限公司	新增合并	新设
54	广州华博房地产开发有限公司	新增合并	新设
55	上海唐骁房地产开发有限公司	新增合并	新设
56	成都华锦铭弘实业有限公司	新增合并	新设
57	杭州铧裕企业管理有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
58	杭州铧欣置业有限公司	新增合并	新设
59	杭州铧盈置业有限公司	新增合并	新设
60	杭州铧卓置业有限公司	新增合并	新设
61	杭州兆裕房地产有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
62	深圳市润陇投资有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
63	上海兴铞房地产开发有限公司	新增合并	新设
64	上海兴铖房地产开发有限公司	新增合并	新设
65	上海浦骁房地产开发有限公司	新增合并	新设
66	宜昌市易通达通讯器材有限责任公司	新增合并	新设
67	贵州迪信通商贸有限公司	新增合并	新设
68	商丘迪信通电子通信技术有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
69	西安迪信通通信设备有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
70	濮阳市迪信通通信器材有限公司	新增合并	新设
71	河南搜机城商贸有限公司	新增合并	新设
72	成都创发通讯器材有限公司	新增合并	新设
73	成都超讯发通讯器材有限公司	新增合并	新设

序号	公司名称	变更内容	变更原因
74	青岛富迪通通信技术有限公司	新增合并	新设
75	上海迪风通信技术有限公司	新增合并	新设
76	上海迪风商贸有限公司	新增合并	新设
77	上海阿卟伽科技有限公司	新增合并	新设
78	北京迪快修科技有限公司	新增合并	新设
79	唐山中科信达通讯终端科技有限公司	新增合并	新设
80	盐城迪信通商贸有限公司	新增合并	新设
81	上海迪绅科技有限公司	新增合并	新设
82	上海迪骋商贸发展有限公司	新增合并	新设
83	安顺迪信通商贸有限公司	新增合并	新设
84	随州易迪通讯设备有限公司	新增合并	新设
85	光华（天津）投资管理有限公司	减少合并	注销
86	珠海华鑫投资管理有限公司	减少合并	注销
87	华发河北雄安城市运营管理有限公司	减少合并	注销
88	广州铧发汽车贸易有限公司	减少合并	注销
89	珠海华发高新港口物流有限公司	减少合并	注销
90	珠海市基础工程直属管理处	减少合并	划转
91	湖北疏港投资有限公司	减少合并	丧失控制权
92	鄂州滨湖地产有限责任公司	减少合并	丧失控制权
93	湖北联辰房地产开发有限公司	减少合并	丧失控制权
94	南京铧美装饰工程有限公司	减少合并	丧失控制权
95	珠海华发华品餐饮管理有限公司	减少合并	注销
96	上海铧馥企业管理有限公司	减少合并	注销
97	上海铧图企业管理有限公司	减少合并	注销
98	上海铧雍企业管理有限公司	减少合并	注销
99	上海铧隆置业有限公司	减少合并	注销
100	沈阳华运置业有限公司	减少合并	注销
101	上海铧翊企业管理有限公司	减少合并	注销
102	珠海君怡创锋房产开发有限公司	减少合并	股权转让
103	长春市华发房地产开发有限公司	减少合并	注销
104	苏州铧置房地产开发有限公司	减少合并	注销
105	北京鹏路网络科技有限公司	减少合并	注销
106	扬州迪信通科技发展有限公司	减少合并	注销
107	澄迈金迪科技有限公司	减少合并	注销

三、发行人 2022 年 1-9 月资信情况

(一) 信用评级情况

2022 年 1-9 月，发行人信用评级情况未发生变化，详见“第七章发行人资信状况”。

(二) 银行授信情况

截至 2022 年 9 月末，发行人共获得各合作银行授信额度人民币合计为 3,820.77 亿元人民币，已使用授信额度为 1,469.57 亿元，未使用授信额度为 2,351.20 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 8-12　截至 2022 年 9 月末银行授信及使用情况

单位：亿元

序号	授信银行	授信额度	已使用	未使用
1	中信银行	406.00	225.47	180.53
2	兴业银行	291.58	109.96	181.62
3	中国银行	260.34	85.80	174.54
4	浦发银行	243.35	85.66	157.69
5	华夏银行	231.00	56.86	174.14
6	平安银行	215.71	87.69	128.03
7	光大银行	214.20	62.54	151.66
8	交通银行	204.60	65.45	139.15
9	邮政储蓄银行	201.75	39.09	162.66
10	广发银行	192.50	92.45	100.05
11	工商银行	160.42	24.03	136.39
12	建设银行	103.20	52.40	50.80
13	农业银行	88.29	40.90	47.39
14	厦门国际	87.50	31.52	55.98
15	招商银行	79.00	12.24	66.76
16	浙商银行	76.90	48.40	28.50
17	北京银行	65.00	12.12	52.88
18	东亚银行	65.00	13.10	51.90
19	广州农村商业银行	50.50	31.40	19.10
20	江苏银行	50.00	9.00	41.00
21	广州银行	49.10	7.80	41.30
22	宁波银行	48.00	21.90	26.10
23	农业发展银行	43.90	11.23	32.67
24	上海银行	43.60	7.56	36.04

序号	授信银行	授信额度	已使用	未使用
25	进出口银行	40.90	30.90	10.00
26	顺德农商	39.70	9.13	30.57
27	华润银行	34.00	30.45	3.55
28	华兴银行	30.00	30.00	-
29	渤海银行	24.28	2.28	22.00
30	民生银行	22.00	21.50	0.50
31	国家开发银行	19.50	19.50	-
32	东莞银行	11.00	10.95	0.05
33	长沙银行	10.00	8.00	2.00
34	南洋商业银行	8.00	1.00	7.00
35	唐山银行	8.00	7.75	0.25
36	香港光大银行	7.88	4.24	3.64
37	东莞农商行	7.30	6.46	0.84
38	澳门国际银行	7.00	6.73	0.27
39	汇丰银行	7.00	3.00	4.00
40	汉口银行	7.00	6.85	0.15
41	珠海农商	6.50	3.92	2.58
42	华侨永亨	6.46	1.81	4.65
43	恒丰银行	5.68	2.95	2.73
44	广州恒生银行	5.21	2.36	2.85
45	杭州银行	5.00	3.00	2.00
46	南粤银行	5.00	5.00	-
47	香港大华银行	3.94	2.38	1.56
48	香港东莞银行	2.98	0.27	2.71
49	南京银行	2.95	2.95	-
50	香港大新银行	2.84	-	2.84
51	富邦华一银行	2.80	1.80	1.00
52	香港富邦银行	2.42	1.36	1.06
53	香港恒生银行	2.26	2.26	-
54	香港兴业银行	2.13	-	2.13
55	梅州客商银行	2.00	-	2.00
56	南商香港	1.81	1.81	-
57	香港上海银行	1.81	1.81	-
58	创兴银行	1.40	1.40	-
59	工银亚洲	1.34	-	1.34
60	集友银行	1.00	0.97	0.03
61	招商永隆银行	0.24	0.24	-
总计		**3,820.77**	**1,469.57**	**2,351.20**

四、发行人 2022 年 1-9 月重大不利变化情况排查

无。

五、发行人其他事项情况

无。

第九章 本期债务融资工具信用增进情况

本期债务融资工具不设信用增进。

第十章 税项

本期超短期融资券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列这些说明不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期超短期融资券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期超短期融资券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

根据2016年5月1日生效的《关于全面推开营业税改征增值试点通知》（财税[2016]36号），超短期融资券利息收入及买卖价差需缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日实施的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，本期超短期融资券持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务，就其本期超短期融资券利息收入和转让本期超短期融资券取得的收入缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日实施的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则的规定，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。

但对超短期融资券在全国银行间债券市场进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。因此，截至本募集说明书之日，投资者买卖、赠与或继承超短期融资券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。

投资者所应缴纳的上述税项不与超短期融资券的各项支出构成抵销。

第十一章 主动债务管理

本期债务融资工具无特别约定主动债务管理方式。

第十二章 信息披露安排

公司按照中国银行间市场交易商协会的信息披露要求，已制定《珠海华发集团有限公司信用类债券信息披露事务管理制度》，并由资金管理中心具体负责和协调债务融资工具存续期间各类财务报表及与公司经营相关的所有重大信息的披露事项。

本公司将按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》等文件的相关规定，进行本期债务融资工具存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债务融资工具投资者实现其债务融资工具兑付的重大事项的披露工作。披露时间不晚于企业在证券交易场所、指定媒体或其他场合公开披露的时间。

根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》和《珠海华发集团有限公司信用类债券信息披露事务管理制度》的相关规定，本公司的信息披露事务负责人为：

姓名：谢伟

职务：常务副总经理

电话：0756-2992891

传真：0756-8281000

电子邮箱：anzhuoming@huafagroup.com

联系地址：广东省珠海市香洲区昌盛路155号

如本公司的信息披露事务负责人发生变化，本公司将按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》和《珠海华发集团有限公司信用类债券信息披露事务管理制度》的相关规定另行公告。

一、本期债务融资工具发行前的信息披露

本公司在本期债务融资工具发行日1个工作日前，通过交易商协会认可的网站披露如下文件：

1、珠海华发集团有限公司2023年度第二期超短期融资券募集说明书；

2、珠海华发集团有限公司主体信用评级报告；

3、珠海华发集团有限公司2019-2021年经审计的财务报告及2022年1-9月未经审计的财务报表；

4、广东恒益律师事务所出具的关于珠海华发集团有限公司申请发行2023年度第二期超短期融资券的法律意见书；

5、中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

二、本期债务融资工具存续期内重大事项的信息披露

在本期债务融资工具存续期间，发行人将向市场公开披露可能影响本期债务融资工具投资者实现其债权的重大事项，包括：

（一）企业名称变更；

（二）企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营的外部条件发生重大变化；

（三）企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；

（四）企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长或者总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（五）企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（六）企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；

（七）企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的20%；

（八）企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；

（九）企业发生超过上年末净资产10%以上的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的10%；

（十）企业股权、经营权涉及被委托管理；

（十一）企业丧失对重要子公司的实际控制权；

（十二）债务融资工具信用增进安排发生变更；

（十三）企业转移债务融资工具清偿义务；

（十四）企业一次承担他人债务超过上年末净资产10%，或者新增借款超过上年末净资产的20%；

（十五）企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；

（十六）企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚

或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重的失信行为；

（十七）企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（十八）企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十九）企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（二十）企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；

（二十一）企业涉及需要说明的市场传闻；

（二十二）债务融资工具信用评级发生变化；

（二十三）企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；

（二十四）发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

（二十五）其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

三、本期债务融资工具存续期内定期信息披露

发行人将按照中国银行间市场交易商协会的相关规定，在本期债务融资工具存续期间，通过交易商协会认可的信息披露渠道向市场公告：

（一）企业应当在每个会计年度结束之日后4个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

（二）企业应当在每个会计年度的上半年结束之日后2个月内披露半年度报告；

（三）企业应当在每个会计年度前3个月、9个月结束后的1个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；

（四）定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

债务融资工具存续期内，企业信息披露的时间应当不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。

债务融资工具同时在境内境外公开发行、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，应当在境内同时披露。

四、到期兑付信息披露

发行人应当至少于本期债务融资工具利息支付日或本金兑付日前5个工作日通过交易商协会认可的网站披露付息或兑付安排情况的公告。本期债务融资工具偿付存在较大不确定性的，发行人应当及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

本期债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，发行人应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构应当不晚于次1个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

本期债务融资工具违约处置期间，发行人及存续期管理机构应当披露违约处置进展，发行人应当披露处置方案主要内容。发行人在处置期间支付利息或兑付本金的，应当在1个工作日内进行披露。

如有关信息披露管理办法发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。披露时间不晚于发行人在证券交易所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

第十三章 持有人会议机制

一、持有人会议的目的与效力

（一）【会议目的】债务融资工具持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

（二）【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的持有人，以及在相关决议通过后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

二、持有人会议的召开情形

（一）【召集人及职责】本期债务融资工具的主承销商中国邮政储蓄银行股份有限公司为本期债务融资工具持有人会议的召集人。

（二）【召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1、发行人发行的债务融资工具或其他境内外债券的本金或利息未能按照约定按期[4]足额兑付；

2、发行人拟转移债务融资工具清偿义务；

3、发行人拟变更债务融资工具信用增进安排，或信用增进安排、提供信用增进服务的机构偿付能力发生重大不利变化；

4、发行人拟减资（因[5]回购注销股份导致减资的，且在债务融资工具存续期内累计减资比例低于发行时注册资本人民币1,691,978.9716万元的5%的除外）、合并、分立、解散，申请破产、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；

5、发行人因拟进行的资产出售、转让、无偿划转、债务减免、会计差错更正、会计政策（因法律、行政法规或国家统一的会计制度等要求变更的除外）或会计估计变更等原因可能导致发行人净资产减少单次超过最近一期经审计净资产的10%或者24个月内累计超过净资产（以首次导致净资产减少行为发生时对应的最近一期经审计净资产为准）的10%，或者虽未达到上述指标，但对发行人

[4] 债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件。

[5] 如实施股权激励计划、实施业绩承诺补偿等。

营业收入、净利润、现金流、持续稳健经营等方面产生重大不利影响；

6、发行人发生可能导致其丧失对重要子公司实际控制权的情形；

7、发行人拟进行重大资产重组；

8、拟解聘、变更受托管理人（如有）或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议（如有）条款；

9、单独或合计持有30%以上同期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；

10、法律、法规及相关自律规则规定的其他应由持有人会议做出决议的情形。

（三）【强制召集】召集人在知悉上述持有人会议召开情形后，应在实际可行的最短期限内召集持有人会议，拟定会议议案。

发行人或者提供信用增进服务的机构（如有）发生上述情形的，应当告知召集人，发行人披露相关事项公告视为已完成书面告知程序。持有人会议的召集不以发行人或者提供信用增进服务的机构履行告知义务为前提。

召集人不能履行或者不履行召集职责的，单独或合计持有30%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人、提供信用增进服务的机构均可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责。

（四）【主动和提议召集】在债务融资工具存续期间，发行人或提供信用增进服务的机构出现《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》列明的重大事项或信息披露变更事项情形之一的（上述约定须持有人会议召开情形除外），召集人可以主动召集持有人会议，也可以根据单独或合计持有10%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人或提供信用增进服务的机构向召集人发出的书面提议召集持有人会议。

召集人收到书面提议的，应自收到提议之日起5个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

三、持有人会议的召集

（一）【召集公告披露】召集人应当至少于持有人会议召开日前10个工作日在交易商协会认可的渠道披露召开持有人会议的公告。召开持有人会议的公告内容包括但不限于下列事项：

1、本期债务融资工具发行情况、持有人会议召开背景；

2、会议召集人、会务负责人姓名及联系方式；

3、会议时间和地点；

4、会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式；

5、会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决截止日和其他相关事宜；

6、债权登记日：应为持有人会议召开日前一工作日；

7、提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：**债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；**

8、参会证明要求：参会人员应出具参会回执、授权委托书、身份证明及债权登记日债券账务资料，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

（二）【初始议案发送】召集人应与发行人、持有人、提供信用增进服务的机构、受托管理人（如有）等相关方沟通，并拟定持有人会议议案。

召集人应当至少于持有人会议召开日前7个工作日将议案发送至持有人。

议案内容与发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人（如有）等机构有关的，议案应同时发送至相关机构。

持有人及相关机构如未收到议案，可向召集人获取。

（三）【补充议案】发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人（如有）、单独或合计持有10%以上同期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前5个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人可对议案进行增补，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

（四）【最终议案发送及披露】召集人应当在不晚于会议召开前3个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构，并披露最终议案概要。

最终议案概要包括议案标题、议案主要内容、议案执行程序及答复时限要求。

（五）【议案内容】持有人会议议案应有明确的决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

（六）【召集程序的缩短】若发行人披露债务融资工具本息兑付的特别风险提示公告、出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益的突发情形，召集人可在有利于持有人权益保护的情形下，合理缩短持有人会议召集程序。

符合上述缩短召集程序情形的，召集人应在持有人会议召开前披露持有人会

议召开公告，并将议案发送至持有人及相关机构，同时披露议案概要。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案持有人，与本次持有人会议的其他议案一同表决，经持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额90%的持有人同意后方可生效。

四、持有人会议参会机构

（一）【债权确认】债务融资工具持有人应当向登记托管机构查询本人债权登记日的债券账务信息，并于会议召开前提供相应债券账务资料以证明参会资格。

召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。

（二）【参会资格】除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权出席持有人会议。

（三）【其他参会机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方、提供信用增进服务的机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人（如有）应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构可应召集人邀请列席会议。

经召集人邀请，其他有必要的机构也可列席会议。

（四）【律师见证】持有人会议应当至少有2名律师进行见证。

见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与持有人会议决议一同披露。

五、持有人会议的表决和决议

（一）【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未出席会议的持有人不参与表决，其所持有的表决权数额计入总表决权数额。

（二）【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应主动向召集人表明关联关系，并不得参与表决，其所持有的表决权数额不计入总表决权数额。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，承担相应法律责任。重要关联方包括但不限于：

1、发行人控股股东、实际控制人；

2、发行人合并范围内子公司；

3、债务融资工具清偿义务承继方；

4、为债务融资工具提供信用增进服务的机构；

5、其他可能影响表决公正性的关联方。

（三）【特别议案】下列事项为特别议案：

1、变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；

2、新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；

3、解聘、变更受托管理人（如有）或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

4、同意第三方承担债务融资工具清偿义务；

5、授权受托管理人（如有）以外的第三方代表全体持有人行使相关权利；

6、其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

（四）【参会比例】除法律法规或发行文件另有规定外，出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应超过本期债务融资工具总表决权数额的50%，会议方可生效。出席持有人会议的债务融资工具持有人未达会议生效标准的，召集人应当继续履行会议召集召开与后续信息披露义务。

（五）【审议程序】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议，逐项表决。持有人会议不得对公告和议案中未列明的事项进行决议。持有人会议的全部议案应当在会议召开首日后的3个工作日内表决结束。

（六）【表决统计】召集人应当向登记托管机构查询表决截止日持有人名册，并核对相关债项持有人当日债券账务信息。

表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入总表决权的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入总表决权的统计中。

（七）【表决比例】除法律法规或发行文件另有规定外，持有人会议决议应

当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额50%的持有人同意后方可生效；针对特别议案的决议，应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额90%的持有人同意后方可生效。

（八）【会议记录】持有人会议应有书面会议记录作为备查文件。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

（九）【决议披露】召集人应当在持有人会议表决截止日后的2个工作日内将会议决议公告在交易商协会认可的渠道披露。会议决议公告包括但不限于以下内容：

1、出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；

2、会议有效性；

3、各项议案的概要、表决结果及生效情况。

（十）【决议答复与披露】发行人应对持有人会议决议进行答复，决议涉及提供信用增进服务的机构、受托管理人（如有）或其他相关机构的，上述机构应进行答复。

召集人应在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。

相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应于收到相关机构答复的次一工作日内在交易商协会认可的渠道披露。

六、其他

（一）【释义】本节所称以上、以下，包括本数。

（二）【保密义务】召集人、参会机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务。

（三）【承继方、增进机构及受托人义务】本期债务融资工具发行完毕进入存续期后，债务融资工具清偿义务承继方应按照本节中对发行人的要求履行相应义务；新增或变更后的提供信用增进服务的机构以及受托管理人（如有）应按照本节中对提供信用增进服务的机构以及受托管理人（如有）的要求履行相应义务。

（四）【兜底条款】本节关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019版）》要求不符的，或本节内对持有

人会议规程约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019 版）》要求执行。

第十四章 受托管理人机制

本期债务融资工具无受托管理人。

第十五章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；

2、因发行人触发本募集说明书中“投资人保护条款”及其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；

3、在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；

4、本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

（一）【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人（如有）代为追索。

（二）【违约金】发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率0.21‰计算。

三、偿付风险

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

四、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措

施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

五、发行人应急预案

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

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

六、风险及违约处置基本原则

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

七、不可抗力

不可抗力是指本期债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

（一）不可抗力包括但不限于以下情况：

1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；

2、国际、国内金融市场风险事故的发生；

3、交易系统或交易场所无法正常工作；

4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（二）不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本期债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护本期债务融资工具投资者的合法权益；

2、发行人或主承销商应召集本期债务融资工具持有人会议磋商，决定是否终止本期债务融资工具或根据不可抗力事件对本期债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

八、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，应由发行人住所地的人民法院管辖。

九、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十六章 发行有关机构

一、发行人

名称：珠海华发集团有限公司

住所：珠海市香洲区昌盛路155号

法定代表人：李光宁

联系人：黎杰清、安灼明

电话：0756-8131936

传真：0756-2992891

邮政编码：519000

二、主承销商及簿记管理人

名称：中国邮政储蓄银行股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街1号

法定代表人：刘建军

联系人：姜霄、周华山

电话：010-68857446、020-38186545

传真：010-68857394

三、联席主承销商

名称：北京银行股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街甲17号首层

法定代表人：霍学文

联系人：张国霞

电话：010-66223400

传真：010-66225594

四、存续期管理机构

名称：中国邮政储蓄银行股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街1号

法定代表人：刘建军

联系人：姜霄、周华山

电话：010-68857446、020-38186545

传真：010-68857394

五、评级机构

名称：联合资信评估股份有限公司

注册地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

法定代表人：王少波

联系人：张梦苏

电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮政编码：100022

电子邮箱：lianhe@lhratings.com

六、律师事务所

名称：广东恒益律师事务所

联系地址：中国广州市天河区珠江新城珠江东路 6 号周大福金融中心 34 楼

负责人：欧阳奕

联系人：吴肇棕

电话：13570035968

传真：020-83150222

邮政编码：510050

七、审计机构

名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层

负责人：李惠琦

联系人：樊文景、王淑燕

电话：010-62166525

传真：010-62166525

邮政编码：100020

八、登记、托管、结算机构

名称：银行间市场清算所股份有限公司

联系地址：上海市黄浦区北京东路2号

法定代表人：谢众

联系人：发行岗

电话：021-23198888

传真：021-23198866

邮政编码：200002

九、集中簿记建档系统技术支持机构

名称：北京金融资产交易所有限公司

联系地址：北京市西城区金融大街乙17号

法定代表人：郭仌

联系人：发行部

电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

邮政编码：100032

截至本募集说明书签署日，本公司与上述发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十七章 备查文件

一、备查文件

（一）中国银行间市场交易商协会注册通知书（中市协注〔2022〕DFI25号）

（二）珠海华发集团有限公司2023年度第二期超短期融资券募集说明书

（三）经审计的珠海华发集团有限公司2019-2021年度合并及母公司财务报告及未经审计的2022年1-9月合并及母公司财务报表

（四）珠海华发集团有限公司主体评级报告

（五）广东恒益律师事务所出具的关于珠海华发集团有限公司2023年度第二期超短期融资券项目法律意见书

（六）珠海华发集团有限公司有权机构决议

（七）相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件

二、查询地址

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人和主承销商。

发行人：珠海华发集团有限公司

联系地址：珠海市香洲区昌盛路155号

联系人：黎杰清、安灼明

电话：0756-8131936

传真：0756-2992891

邮政编码：519000

主承销商：中国邮政储蓄银行股份有限公司

注册地址：北京市西城区金融大街1号

法定代表人：刘建军

联系人：姜霄、周华山

电话：010-68857446、020-38186545

传真：010-68857394

投资者可通过交易商协会认可的下载本募集说明书，或者在本期债务融资工具发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

附录指标计算公式

附录：主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
资产负债率（%）	负债总额/资产总额×100%
流动比率（%）	流动资产/流动负债×100%
速动比率（%）	（流动资产-存货余额）/流动负债×100%
EBIT利息倍数	EBIT/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）
EBIT	利润总额＋计入财务费用的利息支出
营业利润率（%）	（营业收入-营业成本-税金及附加）/营业收入
净利润率（%）	净利润/营业收入
净资产收益率（%）	净利润/净资产平均余额×100%
总资产收益率（%）	EBIT/总资产平均余额×100%
应收账款周转率（次）	营业收入/应收账款平均余额
存货周转率（次）	主营业务成本/存货平均余额
总资产周转率（次）	营业收入/平均资产总额

（本页无正文，为《珠海华发集团有限公司2023年度第二期超短期融资券募集说明书》签署页）

珠海华发集团有限公司

2023 年 1月4 日